

(仮称) 和光市広沢複合施設基本計画
(素案)

平成 年 月

和 光 市

も く じ

I 本事業の目的

1	基本計画の位置付け.....	1
2	基本理念.....	1
3	基本コンセプト.....	1

II 施設計画

1	仕様について.....	3
2	ゾーニング（エリア区分・土地利用）.....	3
3	全体最適を図るための体制	
3-1	エリアマネジメントによる地域経営.....	6
3-2	統括マネジメントチームを中心とした意思疎通及びその役割.....	8
4	北エリア【公共施設】	
4-1	総合児童センター.....	9
4-2	市民プール.....	10
5	北エリア【民間収益施設】	
5-1	広場・オープンスペース.....	11
5-2	駐車場.....	12
5-3	診療所.....	12
5-4	防災機能.....	12
5-5	事業内容.....	13
6	南エリア	
6-1	認定こども園.....	13
6-2	保健センター.....	14
6-3	医療型児童発達支援センター.....	14
7	東エリア（広沢小学校内）	
7-1	広沢保育クラブ（放課後児童クラブ）.....	15
7-2	防災備蓄倉庫.....	15

III 事業計画

1	事業区分.....	16
2	北エリア.....	17
3	南エリア.....	19
4	東エリア.....	21

IV 事業スケジュール

1	基本計画策定から本契約まで.....	22
2	本契約から供用開始まで.....	23
3	竣工から事業終了まで.....	23

I 本事業の目的

1 基本計画の位置付け

(1) (仮称) 和光市広沢複合施設基本計画とは

(仮称) 和光市広沢複合施設基本計画（以下、「基本計画」という。）は、「広沢国有地等利活用基本方針」（以下、「基本方針」という。）に基づき、認定こども園、総合児童センター、保育クラブ、市民プール、保健センター及び医療型児童発達支援センターの機能を備えた複合施設として広沢地区の新たな拠点整備を進め、民間事業者とのパートナーシップに基づき、一体的に地域の価値向上を図るための計画です。

(2) 基本計画の趣旨

基本方針で明確化した方向性を具体化したもので、事業の実現に向けて一歩進めた内容となっています。主権者である市民との合意形成を図り、担い手である民間事業者等の意見を踏まえて決定した内容を、基本計画として広く周知することで、多くの関係者と今後の進捗よくを共有することを趣旨としています。

2 基本理念

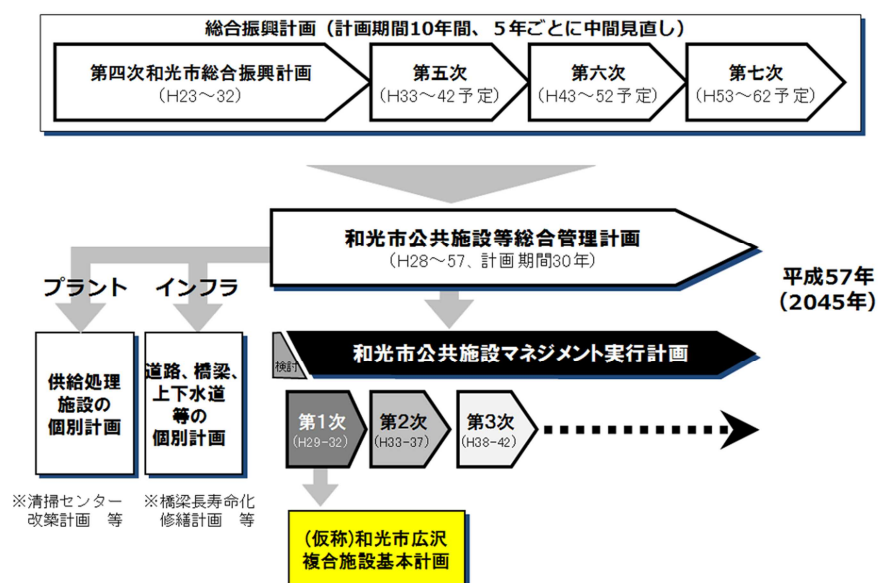
市民・行政・民間事業者 みんなでつくる 交流拠点

3 基本コンセプト

(1) 「和光市公共施設等総合管理計画」の基本理念に基づき、施設の集約化を図る

和光市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）の基本理念は、「将来にわたり適切な公共サービスの提供と持続可能な財政運営を両立させる」ことです。

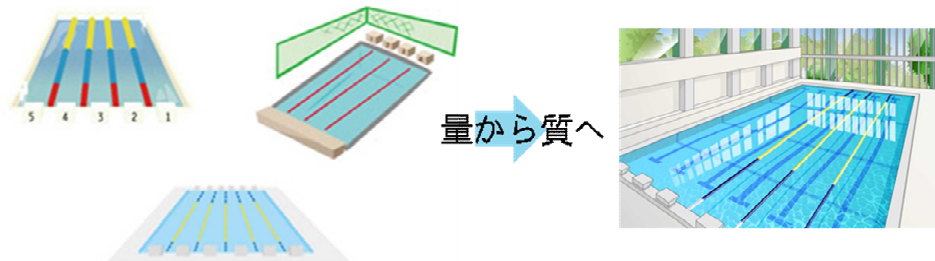
(仮称) 和光市広沢複合施設は、この目標を達成していくためのモデル事業として位置づけます。



(2) PPP (Public Private Partnership)※のモデルとなる計画とする

多くの自治体の総合管理計画では、総量抑制にかかる基準として、保有する公共施設の総延べ床面積を削減基準にしていますが、本市では、更新費用あるいは維持管理費用の削減を削減基準としています。したがって、民間とのパートナーシップに基づき、ノウハウを十分に活かして総量抑制を達成しつつ、豊かな市民生活の環境づくりの両立を目指します。

※公共と民間が協力して公共サービスを提供する仕組み

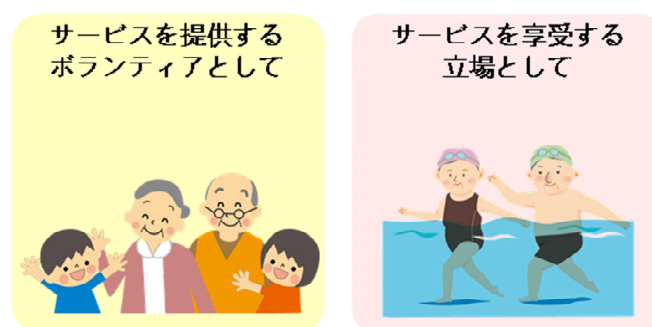


(3) 多世代の快適な生活及び健康を支える場づくりを行う

子どもから高齢者までの市民が、施設を利用することで提供される公共サービスの効果を享受する一方、自己表現を通じて公共サービスの担い手となり、市民から市民へ価値を提供できる環境を促進します。

民間事業者は、経済活動を行う中で利益を追求する行為そのものが社会の構成員として当然のことですが、そのプロセスにおいては、企業市民として市民あるいは行政と十分にコミュニケーションを図り、公共サービスの担い手として、私的な経済活動との相違を認識している事業者の参画を希求します。

行政は、公共サービスの提供責任を果たし、長期的な視点と公平公正を趣旨として事業をマネジメントし、まちづくりにつなげていきます。



(4) 地域のにぎわいを創出する市の新たなシンボルをつくる

本事業では、奇抜な外観や実用性に乏しい“作品”ではなく、機能美に優れ、周辺環境と調和しつつ、かつ創造意欲を掻き立てる景観デザインとします。

様々な活動が行われ、人々が行き交う中で交流を促進するという複合施設としてのメリットを十分活かした設計とします。

Ⅱ 施設計画

1 仕様について

施設計画における仕様は、どのように運営を行うかによって決定していきます。原則として導入施設のコンセプトや機能は基本計画による決定事項としますが、各諸室の面積、配置、設え等に関する詳細は段階的に決定していくものとします。

整備に当たっては複合施設のメリットを活かし、各施設が相乗効果を最大限発揮できる仕様、配置とします。

2 ゾーニング（エリア区分・土地利用）

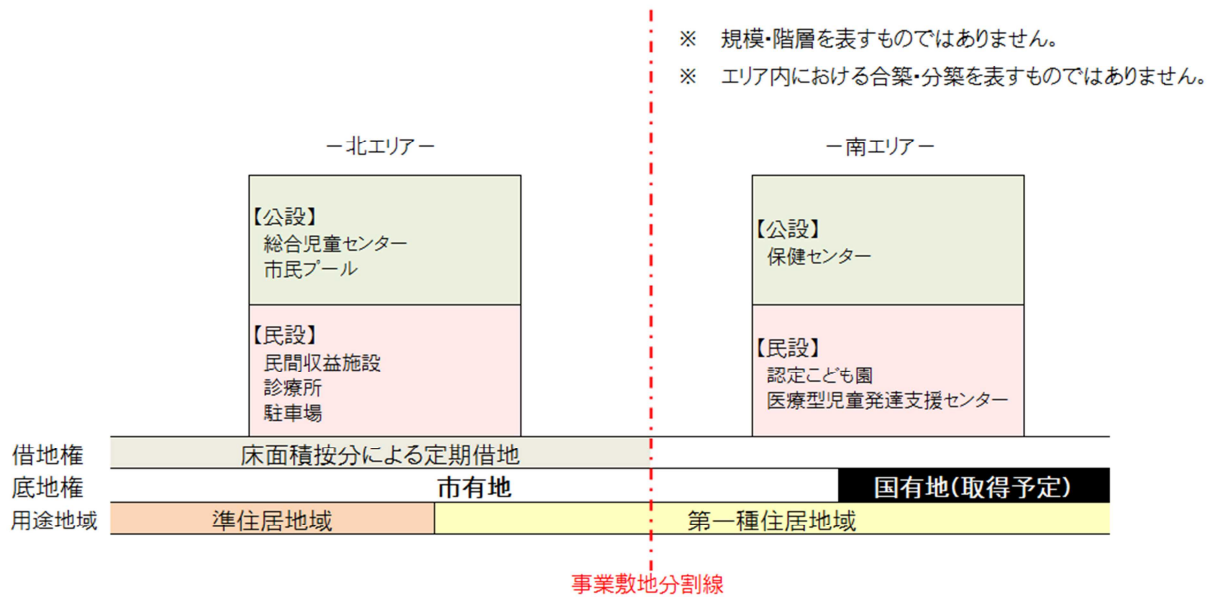
（１）エリア区分



北エリアが都市計画用途上の「準住居地域」のメリットを享受できるように区分することも可能です。また、北エリアと南エリアの敷地分割線の位置は任意としますが、国有地を含む南エリアでの民間収益事業が制限されるため、事業敷地を分割して整備するものとします。

東エリアは広沢小学校内とし、計画用地とは明確に区分し、児童センター、保育クラブ及び水泳授業でプールを利用する児童生徒以外の往来は原則としてできないようにセキュリティを確保します。

(2) 土地利用



(3) 施設機能

区分	北エリア	南エリア	東エリア
導入施設機能	● 総合児童センター ● 市民プール ● 民間収益施設(オープンスペース・広場・駐車場を含む) ● 診療所	● 認定こども園 ● 保健センター ● 医療型児童発達支援センター	● 保育クラブ ● 防災備蓄倉庫

(4) 総合児童センター・市民プールにおける収益事業との連携

総合児童センター及び市民プールについては、民間収益事業との連携や、民間ノウハウを最大限活かした施設運営を期待するため、収益事業の展開が可能な北エリアに配置します。

本来の施設機能を担保した上で、総合児童センターに整備する諸室を夜間に目的外利用することや市民プールの教室運営など、一部を収益化することで施設効用を高めながら事業コストの低減を目指します。

(5) 市民プールの学校授業利用

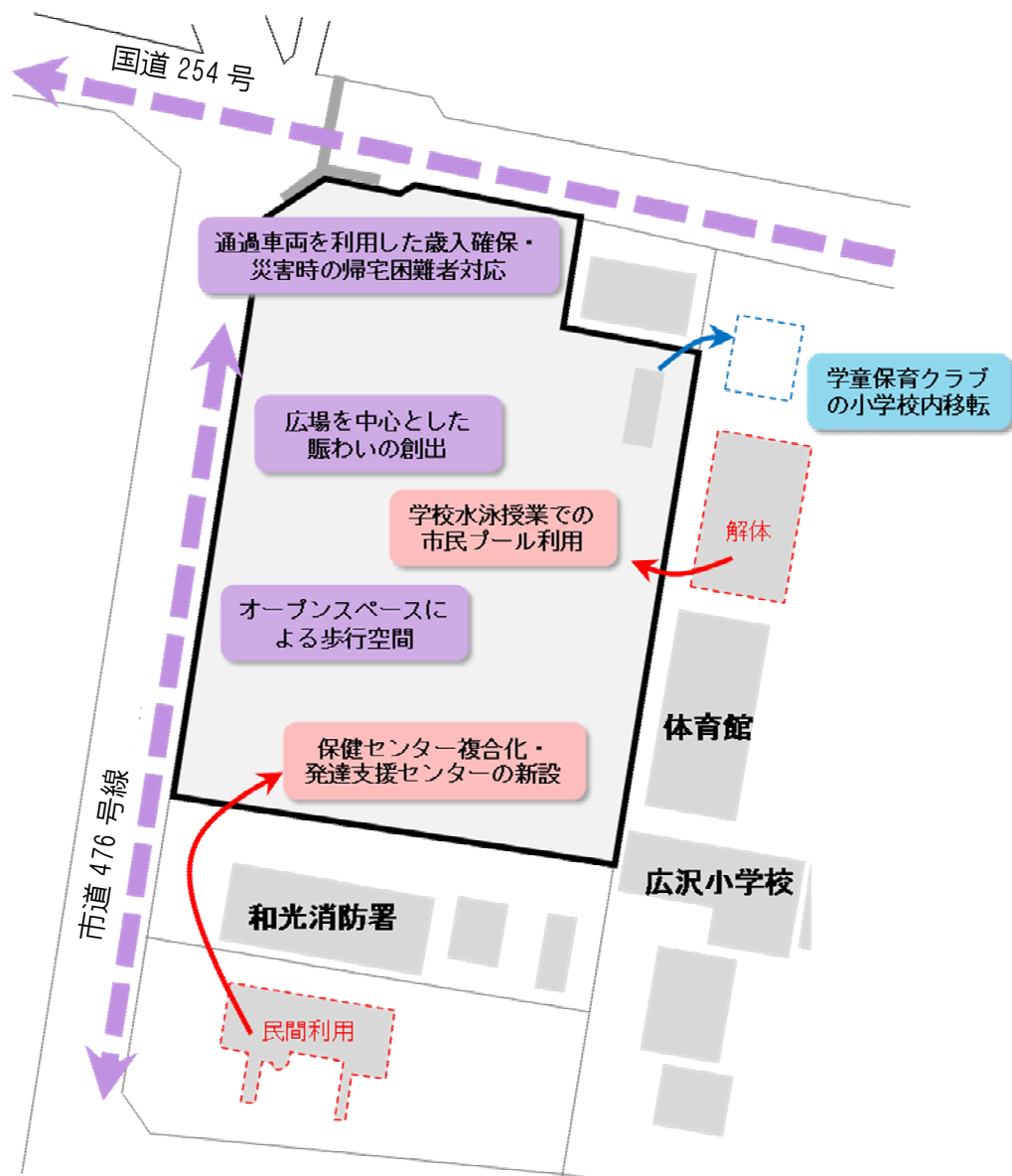
(仮称) 和光市広沢複合施設に設置する市民プールを、近接する広沢小学校及び第二中学校の授業で利用することにより、各学校施設にあるプールの更新費用ならびに維持管理費用を削減します。現在、両校内にあるプールは老朽化が進んでいるため、更新時期が近づいています。また、維持管理費の軽減だけでなく、天候に左右されことなく学校のプール授業が実施可能となります。

（６）保健センターの複合化

計画用地に近接する保健センターを複合化することにより、認定こども園、医療型児童発達支援センターと効果的かつ効率的な事業運営が可能となります。なお、保健センター移転後の現施設は民間への賃貸を基本とし、改修費用及び維持管理費用等に可能な限り税財源の投入を行わず、財政負担の軽減のために賃料収入を得て収益化する方向で検討を進めます。

（７）現広沢小学校プールの解体及び保育クラブの設置

東エリアについては、現広沢小学校プールの解体を本事業に組み込み、市民プール供用開始からの移行を想定します。あわせて動線検討を行い、本工事にて対応を図ります。また、工事中の対応と合わせて、保育クラブを広沢小学校敷地内に移転します。



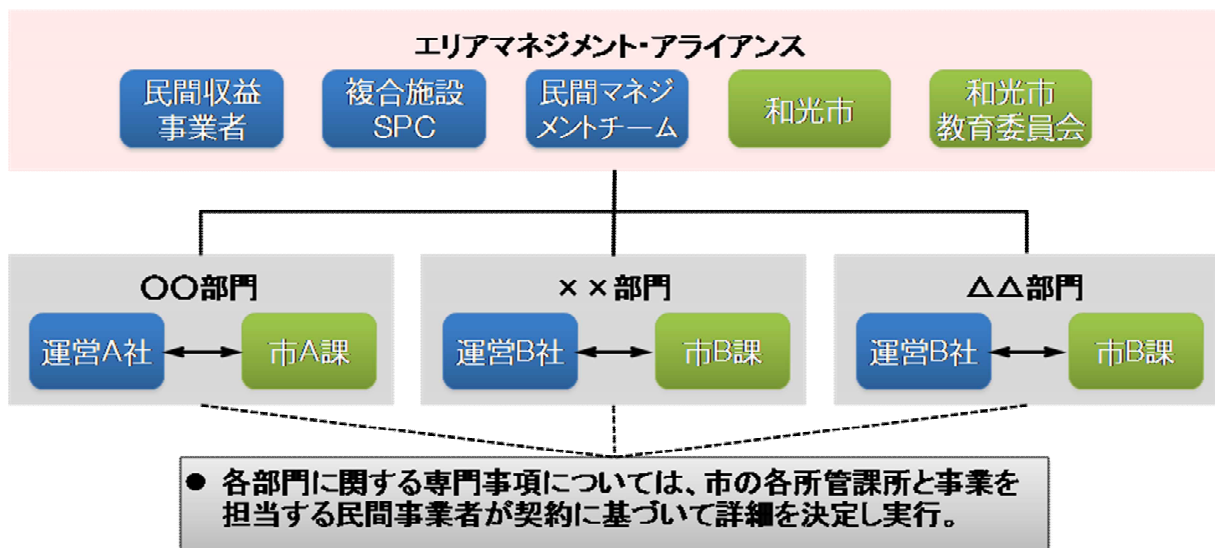
3 全体最適を図るための体制

3-1 エリアマネジメントによる地域経営

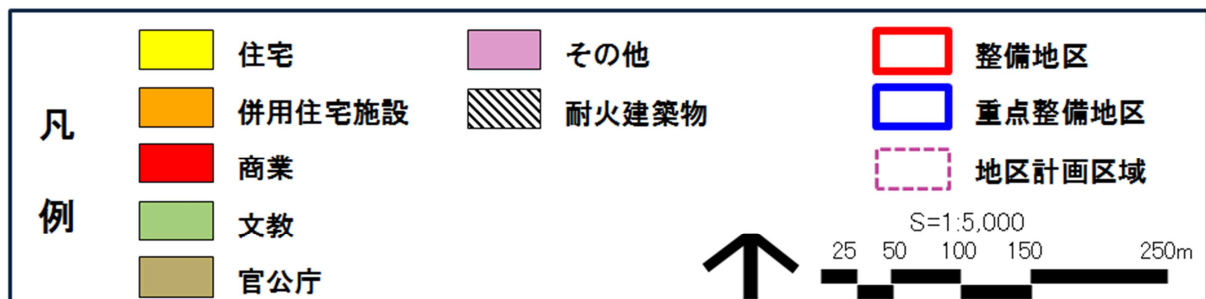
基本方針において掲げている「整備の基本的な考え方」でも示しているとおり、「地域のにぎわいを創出する市の新たなシンボルをつくる」ために、エリアマネジメントを実施します。本事業の運営主体は、エリアマネジメントのけん引役としての役割を担い、複合施設の賑わい、地域の良好な環境や価値向上を図ります。

エリアマネジメントの活動財源は、定期借地のテナント料、施設の命名権料等を充当します。ただし、アライアンスの各構成員が個別に取り組む活動費用については、各構成員の負担とします。

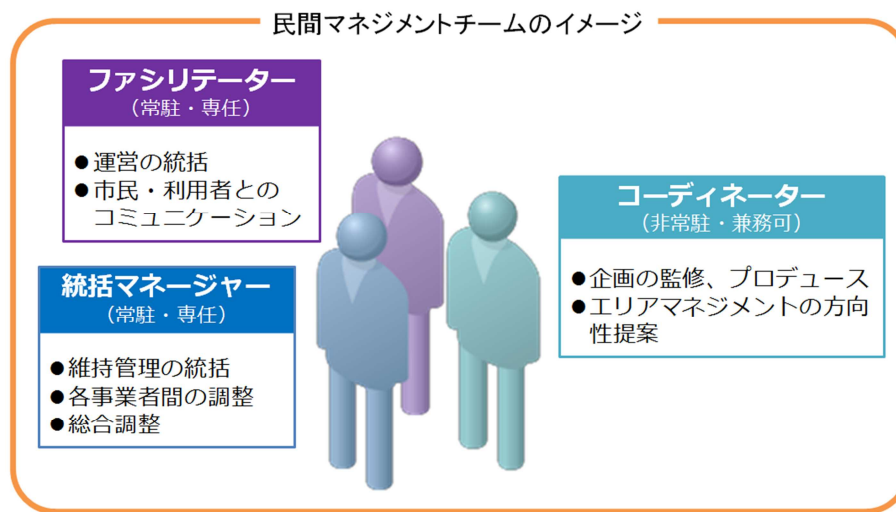
エリアマネジメントの対象エリアは「住宅市街地総合整備事業整備計画」において定める区域とします。具体的な構成員及び活動内容は、今後段階的に決定していきますが、エリア内の公有資産の有効活用を検討していきます。



■住宅市街地総合整備事業整備計画 区域図



3-2 民間マネジメントチームによる意思疎通及びその役割



(1) 民間事業者募集段階

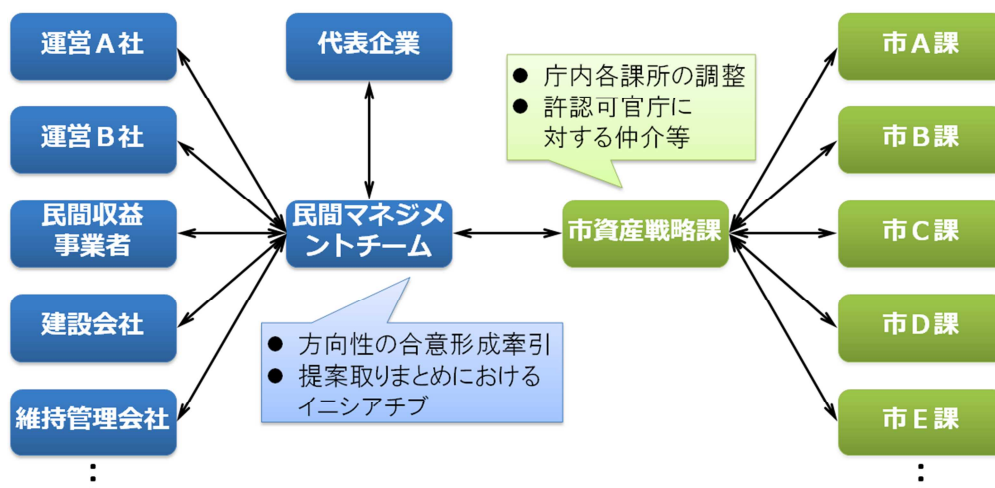
本事業は官民連携によって進めていくことを、基本方針に掲げる「整備の基本的な考え方」において前提としており、参加を検討する民間事業者には民間マネジメントチームを設定していただきます。民間マネジメントチームには、対話等意思疎通の機会を通じて、市と方向性を共有していただき、民間事業者間でのスムーズな合意形成から事業案の作成に活かしていただくことが可能となります。

なお、民間マネジメントチーム設定については、途中の入れ替わりも可としますが、趣旨をご理解いただき、中長期的な展望に基づいた設定を行っていただきたいと思います。

(2) 設計・建設工事段階

この段階での民間マネジメントチームの役割は、契約、設計、あるいは建設に関してスムーズな進捗を図ることと、事業の方向性と基本計画の整合性を監理する役割を担っていただきます。

設計及び建設段階においては、市資産戦略課と民間マネジメントチームが交渉窓口を一本化して事業の進捗を図ります（許認可に関する件を除く）。



(3) 運営開始後

運営開始後は、民間マネジメントチームが役割分担の元で円滑な事業運営を実現し、複合施設の運営及び維持管理と総合調整、並びに「住宅市街地総合整備事業整備計画」の対象区域を基にエリアマネジメントを確立し、同組織をリードする役割を担っていただきます。また、賑わい創出や拠点としての魅力向上に資する企画案の監修やプロデュース、エリアマネジメントの積極的な展開を期待するため、コーディネーターの配置を求めます。

4 北エリア【公共施設】

4-1 総合児童センター

(1) コンセプト

児童センターは、子どもどうし・保護者どうしの交流の場として機能しながら、様々な個性を持つ人が集うことができるバリアフリーの促進や中高生の居場所の充実を図るとともに、民間ノウハウを活かし、市民ニーズに応える新たな事業展開をしてまいります。

これまでは温水プール、科学館、体育遊戯室といった充実した総合機能施設・設備を特色とした事業展開を行ってきましたが、今後は、コンパクトな規模の中でも、より広い年齢層の「遊び・居場所」に対応できる多機能施設を目指し、国内唯一の自然科学総合研究所、あるいは自動車を中心とした輸送機械の研究開発機関の立地といった和光市の特長を踏まえつつ、「交流を促進するコンテンツ」を提供していきます。

また、夜間の時間帯の有効活用かつ収益事業の展開として、大人の探究心や創造力にも目を向けた「(仮称) 市民遊び空間」事業や、子育てをしながら勉強や交流を楽しむ保護者用のコワーキングスペース¹といった、これまでにない民間ノウハウを活かした事業を展開したいと考えています。

さらに、認定子ども園や保育クラブ、医療型児童発達支援センターとの情報共有等の連携を推進し、子育てにおける課題の早期発見や相談支援のネットワーク構築の中心となる施設を目指します。

(2) 運営計画

開館時間・休館日	現状を参考に提案とする。夜間については受益者負担による貸館、イベント等の営利事業も認める。
運営手法	指定管理者制度(利用料金制)

(3) 施設計画

- 運営スタッフの目が行き届く設計とし、小さな子どもが出て行ってしまったり、不審者が侵入しないように他施設との動線を区分することでセキュリティを確保します。
- 子ども達が気にせず使用できるように、汚れや破損に強い内装とし、万一破損した場合でも容易に修繕が可能な内装とします。
- 障がいを持つ子どもや保護者が利用しやすいバリアフリー化を進めます。
- 建築意匠は、実用的でありながらも創造性のあるものとします。

¹ 事務スペースや打合せスペースを共有しながら、それぞれが独立して活動する場所。

- こども達が長時間滞在することが多い諸室の壁材及び床材には、効果とコストを勘案し可能な限り自然素材を活用します。
- 運営スタッフ管理の下、広沢小学校グラウンドの活用を検討します。
- 相乗効果のある民間収益施設との施設配置を期待します。

(4) 施設機能

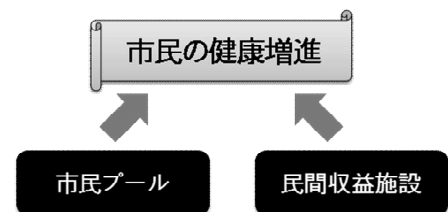
諸室名(仮称)	活動イメージ
ピロティ	外遊具で遊べる／雨の日でも遊べる／ボールの壁当て
ティーンズルーム	本やマンガが読める／勉強ができる／おしゃべりや相談ができる
キッズルーム	工作／ゲーム(ボード・カード)
ベビールーム	未就学児が遊べる／授乳室
スタジオ	楽器・歌の練習／大声で発散ができる
シアターアリーナ	卓球／バスケ／ファッションショー／ワークショップ／トランポリン／ダンス
コワーキングスペース	子育てしながらの学習・交流／情報交換・コラボレーションの場
プレーパーク	外遊び(泥遊び・水遊び・鬼ごっこ)／自然体験／焼き芋／手洗い場

4-2 市民プール

(1) コンセプト

民間収益施設との相乗効果のもと、市民の健康増進を図ることを目的とします。総合体育館と重複する機能は整備しないこととします。

広沢小学校及び第二中学校の水泳授業を市民プールで行うこととし、効果的かつ効率的な公共施設のあり方を推進します。



(2) 運営計画

開館時間・休館日	提案とする。学校水泳授業の利用を優先する。 その他の時間帯は、一般利用者に配慮しつつ、受益者負担による水泳教室、イベント等の営利事業も認める。
運営手法	指定管理者制度(利用料金制)

(3) 施設計画

- 学校水泳授業の利用を行うことから、広沢小学校敷地から事業用地への動線を整備します。なお、同出入口の利用は、学校水泳授業使用時の児童生徒のみとし、不特定な人物が学校内に進入できないようにします。
- 学校水泳授業利用時の児童生徒用更衣室は、一般利用更衣室と分離し設置します。ただし、利用シーズン以外は市民プールの諸室及び会議室等として活用できるものとします。
- 市で整備するプールは水泳用並びに機能訓練用とし、競技用の公認は取得しないものとします。また、ウォータースライダーや流水プール等のレジャープールは、民間による償却及び採算性が見込める場合、あるいは民間収益施設から建設費用並びに維持管理費用をまかなうことが可能となるような条件が整った場合は整備します。

- 災害時はプールの水を活用できるようにします。
- メンテナンス性を重視し、配管や空調等は交換や修繕が容易となる設計とします。
- バリアフリーに配慮した計画とします。

(4) 施設機能

諸室名(仮称)	活動イメージ
25mプール(可動床)	水泳・水遊び・水中歩行・機能訓練・教室／小中学生・大人利用想定
12～15mプール	水遊び・水中歩行・機能訓練／幼児・小学生利用想定
一般更衣室	鍵がかかるロッカー
学校用更衣室	扉のない棚 ※ 学校利用シーズン外の会議室等多目的利用
その他	採暖室／シャワールーム／ジャグジー

5 北エリア【民間収益施設】

民間収益施設の施設機能は、次のとおりとします。

諸室名(仮称)	活動イメージ
民間収益建物	5-5 事業内容 において忌避するものを除き、自由提案による
広場・オープンスペース	さまざまなイベント／エリアの賑わいを通りに向けて表現する
駐車場	立体駐車場
診療所	医療型児童発達支援センターとの連携

5-1 広場・オープンスペース

(1) コンセプト

民間収益施設には、建物の他に広場・オープンスペースを設けます。

昨今「都市公園」は積極的に活用し、税財源の負担を削減しつつ利便性を向上させるために、規制や管理手法の見直しが全国各地で行われています。本事業に設けるオープンスペースや広場は「都市公園」ではないため、より積極的な活用が可能です。

(2) 広場の収益化による維持管理費用の捻出

民間ノウハウを十分に発揮し、収益による広場の維持管理費捻出と賑わいの創出を両立させ、効果的な空間利用を図ります。

国内でも上野恩賜公園（台東区）、南池袋公園（豊島区）、オガール広場（岩手県紫波町）などの各地でオープンスペースにおける収益化及び維持管理費の捻出に関する取組が行われています。

（３）ワークショップの定期的な実施

広場・オープンスペースを収益化し、維持管理費用の捻出を図ることは、収益利用以外の利用を排除するという意味ではありません。本エリアは、子どものためのエリアであるという認識を、市民や民間事業者の間でしっかりと共有し、「公共」を担う民間事業者と市民あるいは市民団体が連携して、豊かな公共を創りあげる場とします。また、まちのシンボルとなる賑わいを産み出す策を話し合うために、ファシリテーターが中心となって、施設利用者、一般市民、市内農商工事業者、民間事業者、民間収益施設実施事業者などあらゆる個人や団体が集まってワークショップを定期的に行い、方向性や具体策を検討します。



5-2 駐車場

駐車場の施設整備は民間事業者が実施し、竣工後は民間所有として運営します。民間都市開発機構の制度活用を予定しています。エリアマネジメントを行う中で、市役所駐車場などと一体的に管理を行い、利便性の向上を図ります。一定時間以上の利用は有料とすることを検討します。

5-3 診療所

南エリアに設置する医療型児童発達支援センターとの連携を前提に、診療所（小児科）の誘致を図ります。

5-4 防災機能

（１）コンセプト

大規模災害時に国道 254 号における帰宅困難者の沿道支援（一時滞在、トイレ）を行うとともに、発災時には施設内に滞在している来館者等の安全確保を行い、市と連携して対応にあたります。また、これらの目的を達成するために、民間施設独自の防災備蓄倉庫の整備を期待します。

（２）施設計画

- 帰宅困難者への対応を行うことに配慮し施設配置を行います。
- 国道 254 号から物資の受け渡しができるように緊急時の車両動線を設けるとともに、災害支援物資の一時保管及び荷捌きのためのスペースを確保します。

5-5 事業内容

具体的な民間収益事業は提案によるものとします。市民ワークショップ及び無作為抽出アンケートの結果を参考として、子どもや保護者のための事業あるいは市民の健康に資する民間収益事業を期待します。なお、本事業において忌避する民間収益事業は以下のとおりです。

忌避する民間収益事業	理 由
「基本方針」の整備の基本的な考え方に沿わない事業	行財政コストの負担軽減、市民の健康増進、賑わいの創出、子育て支援、及び子どもの活動支援といった事項を掲げています。
市有地を売却しなければ成立しない事業	国有地を市が購入し、一体的な整備を図るため、市有地の売却は行いません。
西大和団地再生で実施される予定の事業と重複しない事業	西大和団地再生で実施される商業施設の再編では生鮮三品を扱うことを条件に事業者公募が行われる。団地再生と本事業は、上位計画である「住宅市街地総合整備事業整備計画」区域を同じくし、エリアマネジメントの観点から重複を避けるため。
その他	各種法規制に適合しない建物あるいは用途。 市有地で実施するにはふさわしくない事業。

6 南エリア

6-1 認定こども園

(1) 規模

定員 100 人程度

※ 施設面積は、「認定こども園の認可規準」に基づき算出する。

(2) 施設計画

- 認定こども園は「和光市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、教育・保育を一体的に提供する子育て支援施設で、運営事業者は市が別途公募します。
- 複合施設の特色を活かし、子どものみならず保護者の利便性を向上させ、より子育てしやすい環境づくりができる施設とします。
- バリアフリーに配慮した計画とします。
- 給食調理の食材搬入等のためにサービスヤードを設ける計画とします。
- 認定こども園利用者は、北エリアの民間駐車場を利用することとします。

(3) 施設機能

諸室名(仮称)	活動イメージ
保育室	教育・保育を受ける子どもの生活の場
屋外遊戯場	屋外の活動スペース
その他	「認定こども園の認可規準」等に基づく室・設備
備蓄倉庫	災害時の備蓄食糧保管

6-2 保健センター

(1) 規模

健診及び保健指導・相談の場に特化した整備とし、既存施設と同等の事業が実施できる施設規模とします。共用のスペースや設備を利用する効率的な運用により、総面積の縮減を期待します。

(2) 施設計画

- 地域保健法に基づく市町村保健センターで、既存施設の機能移転とします。
- 子育て世代や高齢者が主な利用者となるため、バリアフリーを強く考慮した施設とします。
- 児童発達支援センターと合わせて、利用者のための駐車場及び車寄せを整備します。
- 健診時の男女別の動線に配慮し、検診車用の駐車スペースを確保します。
- 移転後の跡地利用については本計画とは別に検討を行います。

(3) 施設機能

諸室名(仮称)	活動イメージ
事務室	事務室及び窓口
検診室・相談室	健診、保健指導・相談に必要な諸室
検診車駐車スペース	検診車が駐車できるスペース

6-3 医療型児童発達支援センター

(1) 規模

定員 20 人程度

※ 施設面積は、「児童福祉施設の整備及び運営に関する基準」に基づき算出する。

(2) 施設計画

- 医療型発達支援センターは児童福祉法に基づく児童福祉施設（障害児通所施設）で、障害児に対し基本動作の指導、自立した生活に必要な知識技能の付与又は集団生活への適応訓練を行う他、上肢、下肢又は体幹の機能に障害がある児童に対する治療を行います。また、施設運営については高い専門性が必要となることから市が別途公募します。
- 医療型の要件となる診療所については北エリアに整備し、相互連携協定を締結することで医療型としての機能を確保します。
- 身体機能に障害がある児童も利用対象となることから、バリアフリーを強く考慮した施設とします。

(3) 施設機能

諸室名(仮称)	活動イメージ
指導訓練室	通所児童に対する指導・訓練
遊戯室	室内における活動の場
その他	「児童福祉施設の整備及び運営に関する基準」等に基づく室・設備

7 東エリア（広沢小学校内）

7-1 広沢保育クラブ（放課後児童クラブ）

（１）規模

2 クラス

※ 施設面積は、「和光市放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例」に基づく定員により算出する。

既存の広沢小学校プールを解体し、新たに保育クラブを整備します。子どもたちの屋外活動の場として広沢小学校グラウンドを利用します。

（２）施設計画

- 保育クラブは「和光市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、保護者が労働等により昼間保育に欠ける就学児童を対象に、生活習慣の確立、健全育成を図る児童福祉施設で、管理運営事業者は市が別途公募します。
- 遊び及び生活の場としての機能並びに静養するための機能を備えた専用区画を設けます。
- 障害を有する児童の利用が可能となるよう配慮します。

（３）施設機能

諸室名(仮称)	活動イメージ
保育室	放課後や夏休み等に子ども達が過ごす生活の場
静養室	入所児童が仮眠を取れる部屋
その他	「和光市放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例」等に基づく室・設備

7-2 防災備蓄倉庫

（１）施設計画

災害時に避難所（広沢小学校）で使用する資機材等の保管場所として防災備蓄倉庫を整備します。

Ⅲ 事業計画

1 事業区分

基本計画に示す施設整備については、前述しているとおり民間事業者とのパートナーシップによって、将来にわたる財政負担の軽減と、より質の高い市民サービスの提供を実現していくため、民間提案事業と合わせて行う公共施設整備については、原則として設計、建設、維持管理また事業期間にわたる運營業務までを一括して行います。

(1) 管理運営形態

施設の維持管理及び運営は、原則として民間事業者に委ねることとして、市が費用負担するものとししないものに分けます。ただし、認定こども園や児童発達支援センター等にかかる補助金等はこの概念に該当しないものとします。

市民プールは、学校の水泳授業に対する対価を負担します。

	導入施設機能	所有者	設置者	維持管理	運営
北エリア	総合児童センター	市(単独/区分)	市	民	民
	市民プール	市(単独/区分)	市	民	民
	提案施設(店舗等)	民(単独/区分)	民	民	民
	広場等オープンスペース	民	民	民	民
	駐車場	民	民	民	民
	診療所	民	民	民	民
南エリア	保健センター	市	市	民	市または民
	認定こども園	市または民	民	民	民
	医療型児童発達支援センター	市または民	民	民	民
東エリア	広沢保育クラブ	市	市	民	民
	防災備蓄倉庫	市	市	市	市

(2) 民間事業者の業務範囲

民間収益事業との連携の観点や、運営事業者の専門性等を考慮し、下表のとおり事業区分を想定します。

(太枠内を一括した事業提案を民間事業者に期待します。)

	導入施設機能	設計・解体	設計・建設	維持管理	運営
北エリア	総合児童センター	○	○	○	○
	市民プール	○	○	○	○
	提案施設(店舗等)	-	○	○	○
	広場等オープンスペース	-	○	○	○
	駐車場	-	○	○	○
	診療所	-	○※1	○	別途公募
南エリア	保健センター	-	○	○	別途公募
	認定こども園	-	条件検討※2	条件検討※2	別途公募
	医療型児童発達支援センター	-	条件検討※2	条件検討※2	別途公募
東エリア	広沢保育クラブ	○	○	別途公募	別途公募
	防災備蓄倉庫	-	○	市	市

※1 スケルトン整備（A工事）まで

※2 事業運営計画及び補助要件等を考慮し決定する。

以下、エリア別の事業区分について整理します。

2 北エリア

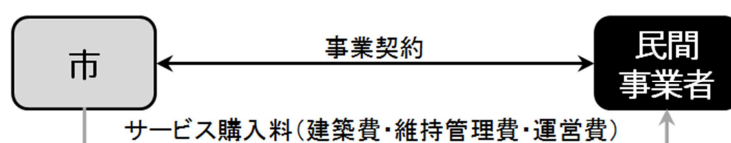
(1) 建物の所有形態

●区分所有もしくは単独所有



(2) 総合児童センター・市民プール

① 事業スキーム



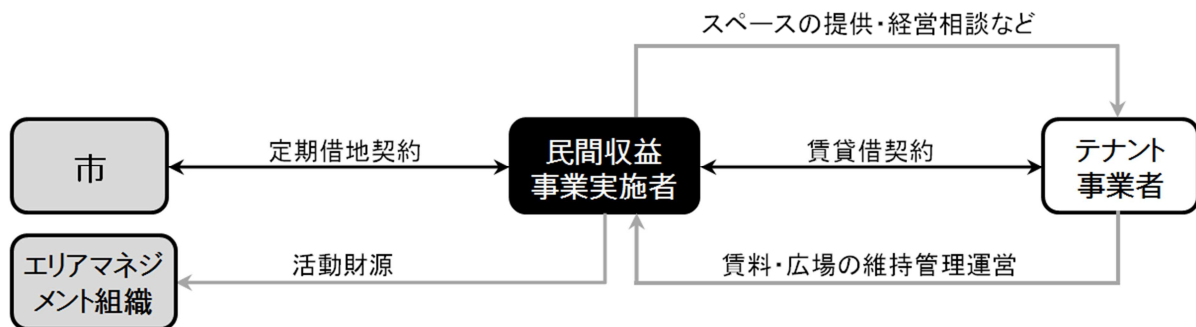
- 市民プールは、指定管理者制度における独立採算での運営を検討します。
- 学校水泳事業にかかる市民プール使用料は、通常の貸切料金としてサービス購入料とは別途支払います。
- 総合児童センターは一部収益化²を考慮の上、サービス購入料を設定します。
- 施設利用料金は、利用料金制とします。
- 安全対策に十分配慮し既存施設の解体までを一体的に実施します。

② 事業手法

- 既存施設の解体及び施設整備を民間事業者が実施し、竣工したあと市に所有権を移転します。

(3) 民間収益施設

① 事業スキーム



市と民間収益事業実施者は民間収益施設（広場・オープンスペースを含む）、及び駐車場利用敷地に対して、事業契約とは別途、定期借地契約を締結します。

- 定期借地上の建物や工作物は全て民間収益事業実施者の所有とし、公共施設と合築の場合は区分所有とします。
- 民間収益事業から得られる収入や命名権料等を、エリアマネジメントの財源とします。
- 民間収益施設（広場・オープンスペースを含む）の維持管理及び運営は、公共施設管理者との連携を図りながら、民間収益事業実施者とテナント事業者が共同で行うこととします。
- 南エリアに整備する医療型児童発達支援センターと連携する診療所はテナント事業者として位置づけます。

② 事業手法

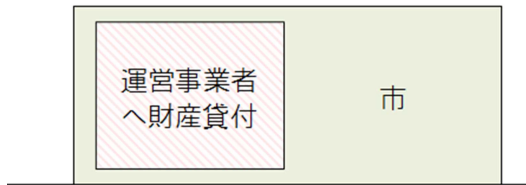
- 市が民間事業者にて定期借地で用地を貸し付け、民間事業者が施設整備、維持管理・運営を包括的に実施します。

² 収益化は有料スペースや大人を対象とした事業に限定し、子どもの利用については一切無料とします。

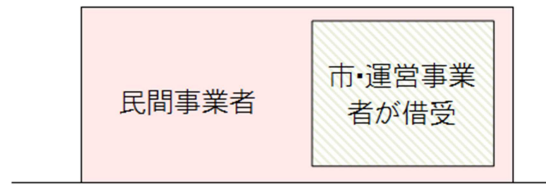
3 南エリア

(1) 建物の所有形態

●市有建物を民間に貸付



●民有建物を市が借受(リース)

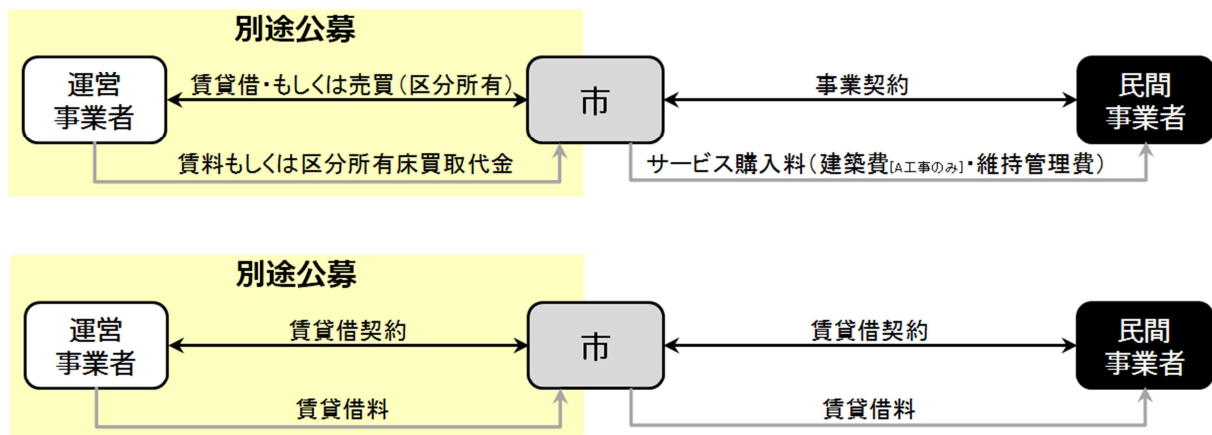


●区分所有もしくは単独所有



(2) 認定こども園・医療型児童発達支援センター

① 事業スキーム



- 設計、建設についてはスケルトン整備（A工事）までとします。
- 運営事業者は、市が別途公募し内装工事（C工事）等は同運営事業者の負担とします。
- 維持管理業務については、効率化を図るため整備施設全体を一括して実施します。
- 事業運営計画及び補助要件を踏まえ設計、建設の段階から別途公募する運営事業者が実施することも検討します。

② 事業手法

- 要求水準にしたがって民間事業者が施設整備をA工事まで実施し、他施設とあわせて維持管理を行うこととします。
- 床もしくは建物を市が購入し（あるいは借受）、別途公募する運営事業者に売却（あるいは貸付）します。

- 同床（建物）のＣ工事は同運営事業者の負担とします。

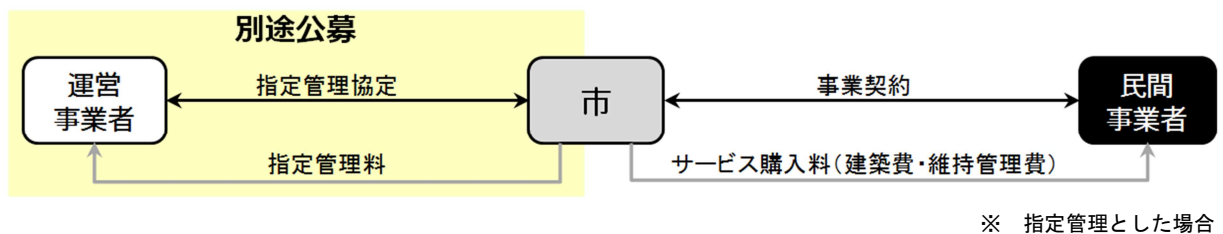
A工事…建物の本体工事で、市が費用を負担して発注する工事。(仮称)和光市広沢複合施設整備事業(以下、本事業という。)にて実施する工事であり、所有権は市となる。躯体工事や共用施設、ガス及び給排水メーター等が該当する。

B工事…別途募集する運営事業者が費用を負担して、本事業者が施工する工事。所有権は原則的に市とする。

C工事…別途募集する運営事業者が費用を負担して発注する工事。所有権は当該運営事業者となる。内装工事、什器備品等が対象となる。

(3) 保健センター

① 事業スキーム



- 一括事業の範囲から、運営については対象外とします。
- 保健センターは、市直営あるいは指定管理者制度の活用を検討します。指定管理者制度を採用する場合、市が事業者を別途公募します。
- 維持管理業務については、効率化を図るため整備施設全体を一括して実施します。

② 事業手法

- 要求水準にしたがって民間事業者が施設整備をＣ工事まで実施し、他施設とあわせて維持管理を行うこととします。
- 床もしくは建物を市が購入し、運営は市直営、あるいは別途公募する運営事業者が実施します。

A工事…建物の本体工事で、市が費用を負担して発注する工事。(仮称)和光市広沢複合施設整備事業(以下、本事業という。)にて実施する工事であり、所有権は市となる。躯体工事や共用施設、ガス及び給排水メーター等が該当する。

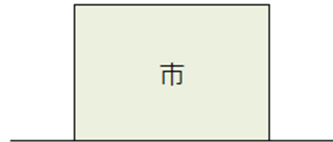
B工事…別途募集する運営事業者が費用を負担して、本事業者が施工する工事。所有権は原則的に市とする。

C工事…別途募集する運営事業者が費用を負担して発注する工事。所有権は当該運営事業者となる。内装工事、什器備品等が対象となる。

4 東エリア

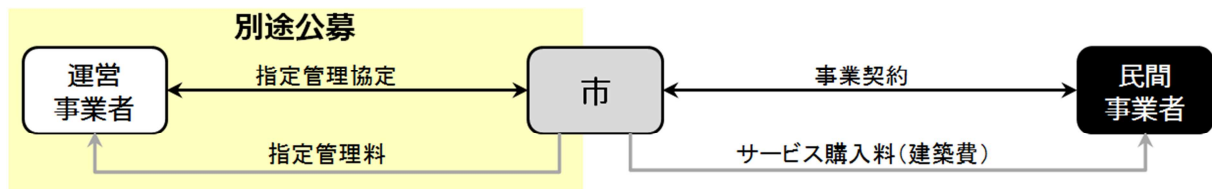
(1) 建物の所有形態

●単独所有



(2) 広沢保育クラブ（放課後児童クラブ）

① 事業スキーム



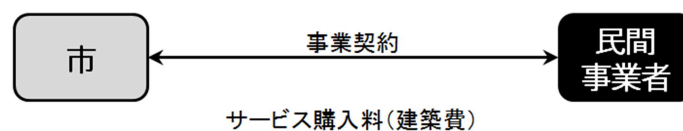
- P F I 事業の範囲から、運営及び施設の維持管理は対象外とします。
- 保育クラブは指定管理者による運営とし、市が事業者を別途公募します。

② 事業手法

- 民間事業者は施設整備、広沢小学校プール等の解体、及び北エリアへの動線造作を実施します。
- 保育クラブの運営事業者は市が別途公募することとし、運営及び維持管理は本事業の対象外とします。

(3) 防災備蓄倉庫

① 事業スキーム



② 事業手法

- 施設整備を民間事業者が実施し、竣工したあと市に所有権を移転します。

IV 事業スケジュール

1 基本計画策定から本契約まで

現段階での予定スケジュールです。詳細については実施方針にて提示します。

計画用地内における国有地の取得については、平成 30 年度の取得に向けて基本計画に基づく国との協議を具体的します。

	公募手続き等	民間事業者との対話	PFI法に基づく行為	議会案件
平成 29 年度	基本計画策定			
		第2回		
	要求水準(案)／インフォメーションパッケージ公表		実施方針公表	
	実施方針に関する説明会			
		第3回		
				予算議案提出 (債務負担行為)
平成 30 年度			特定事業の選定・公表	
	募集要項・要求水準書・評価基準等の公表			
	現地見学会 (公募参加予定者個別)			
	募集要項等に関する質問・回答			
	参加表明書受付			
	提案書受付			
	優先交渉権者の決定			
	基本協定の締結			
	仮契約の締結			
				契約議案提出 (議決後本契約に移行)

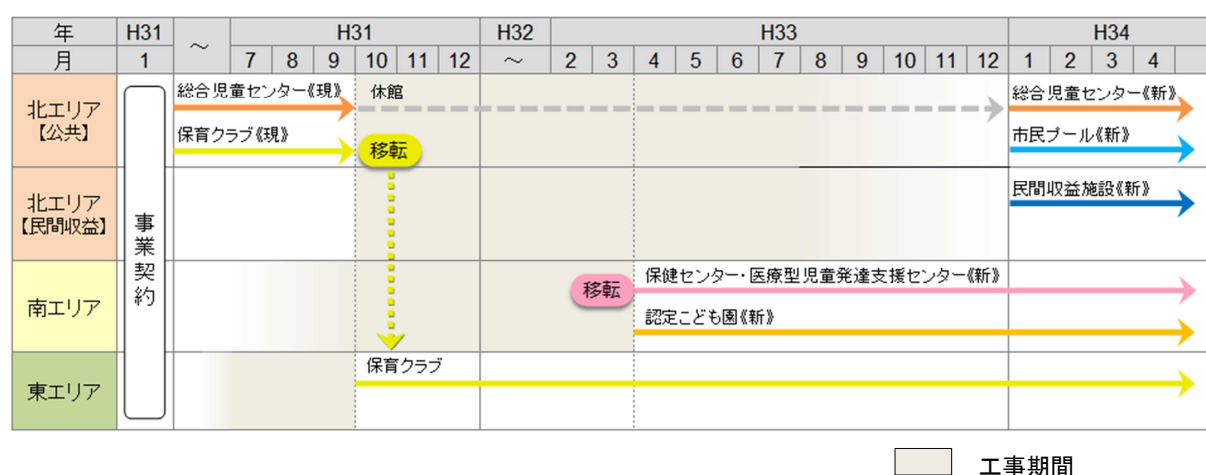
2 本契約から供用開始まで

施設の供用開始を平成 33 年（2021）年 4 月としますが、北エリアについては民間収益施設の提案内容によるところもあるため、工事期間を平成 33（2021）年 12 月までを限度として設定し、提案により前倒しすることとします。

計画用地内の広沢保育クラブについては、継続して児童の受け入れを行う必要があるため既存施設の解体を行う前に、東エリアの広沢小学校内に先行して施設整備を行います。

工事期間中の安全配慮を最優先し、既存施設の総合児童センターについては工事期間中の代替事業を検討します。

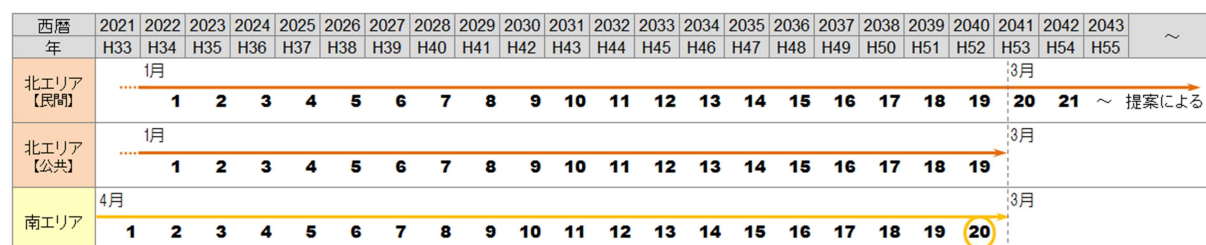
広沢小学校プールは市民プールの供用開始直前に行われるプール授業期間が終了した段階で解体作業に着手します。



3 竣工から事業終了まで

事業手法は今後さらに検討を行うこととしますが、PPPと定期借地の混合型とした場合、事業期間は事業契約締結日からとし、供用開始から 20 年間とします。なお、供用開始に差が出た場合は、先に供用を開始した平成 33（2021）年 4 月を優先します。

また、民間収益施設の事業期間については、民間提案によるものとします。



(仮称) 和光市広沢複合施設基本計画 (素案)

平成 年 月

和光市 企画部 資産戦略課

〒351-0192 埼玉県和光市広沢1-5

電話：048-424-9081

FAX：048-464-8822

Eメール：b0100@city.wako.lg.jp