

富谷市民図書館等複合施設整備

基本方針

2021（令和 3）年 6 月

富谷市

目次

はじめに	1
1 富谷市民図書館等複合施設整備基本方針の位置づけ	2
1.1 複合施設整備に係る上位計画・関連計画の概要	3
2 富谷市民図書館整備事業の概要	6
2.1 富谷市民図書館整備基本計画	6
2.1.1 富谷市民図書館の位置づけ	6
2.1.2 富谷市民図書館整備の理念	7
2.1.3 図書館づくりの指針	7
2.1.4 ネットワーク型図書館	7
2.1.5 センター館の整備方針	8
2.1.6 センター館への導入機能	9
3 富谷スイーツステーション整備事業の概要	10
3.1 富谷スイーツステーション整備基本計画	10
3.1.1 富谷スイーツステーションの位置づけ	10
3.1.2 富谷スイーツステーションの整備理念	11
3.1.3 方向性の再考	11
3.1.4 市民図書館との機能連携	12
3.1.5 複合施設への導入機能	14
4 富谷市児童屋内遊戯施設整備事業の概要	15
4.1 富谷市児童屋内遊戯施設整備基本方針	15
4.1.1 富谷市児童屋内遊戯施設の位置づけ	15
4.1.2 子育て支援と子どもの発育・発達に関する課題	16
4.1.3 児童屋内遊戯施設への市民の声	16
4.1.4 児童屋内遊戯施設の整備テーマとコンセプト	17
4.1.5 児童屋内遊戯施設への導入機能	18
5 複合施設整備の可能性検討	19
5.1 複合施設整備検討の背景	19
5.2 複合整備のメリット・デメリット	20
5.3 複合施設整備の予定地	20
5.4 施設整備上の課題・解決方針	20
5.5 施設周辺の住環境、渋滞問題への配慮	21
5.6 民間活力導入に伴うスケジュールの考え方	21
5.7 複合施設整備の可能性	22

5.7.1	各施設の理念	22
5.7.2	理念の連携・融合の可能性	23
5.7.3	複合化により期待される相乗効果	24
5.7.4	複合施設整備の妥当性検討の結果	24
6	類似先行事例の調査	25
6.1	先行事例の概要	26
6.2	先行事例から見る、近年の施設整備の傾向	30
7	複合施設の整備テーマとコンセプト	31
7.1	整備テーマ	31
7.2	整備コンセプト	31
7.2.1	基本的な考え方	31
7.2.2	整備コンセプト	33
8	複合施設の機能配置計画	36
8.1	導入機能の具体的な配置	36
8.2	駐車場需要と複合施設の適正規模	37
8.2.1	施設需要予測の基準規模	37
8.2.2	複合施設の需要予測	38
8.2.3	複合施設の駐車場需要	39
8.2.4	複合施設建設予定地内での必要駐車台数確保の可能性	40
8.2.5	複合施設としての空間構成案	41
8.2.6	複合施設としての空間構成と整備可能駐車台数の相関	42
8.2.7	交通環境対策	43
8.2.8	施設複合化の効果	49
9	概算事業費と財源	50
9.1	概算事業費の試算	50
9.1.1	複合施設の構造と建築単価	50
9.1.2	建築工事費	50
9.1.3	施設整備事業費	50
9.1.4	ランニングコスト	51
9.2	補助金・交付金等財源	52
9.2.1	適用可能な補助金・交付金等財源	52
9.2.2	適用可能性	53
9.2.3	交付金交付額試算	54
9.3	財源計画	54
10	民間活力導入可能性調査	55

10.1	PPP	55
10.2	官民連携事業におけるコスト削減・サービス向上	55
10.3	事業手法の概要	56
10.3.1	包括的業務委託	56
10.3.2	指定管理者制度	57
10.3.3	DB	57
10.3.4	DBO	58
10.3.5	PFI	58
10.4	適用可能性の検討	63
10.5	VFM 試算	64
10.6	事業手法の選定	65
10.6.1	事業手法の相対比較評価	65
10.6.2	本事業における事業手法の最適解	66
11	整備スケジュール	67

はじめに

富谷市総合計画では、市民からの要望の声が高かった図書館、及び「スイーツのまち」をシティブランドとして確立する事業としてスイーツステーションの整備を図ることを最重点プロジェクトに位置付けている。

その実現に向けて図書館及びスイーツステーションの基本計画が取りまとめられ、鋭意事業の推進に向けた取り組みが行われてきた。

富谷市スイーツステーション整備基本計画では、市が推進する他の重点事業との機能連携による相乗効果の検討、機能連携を目指した立地適地の再考等がなされ、用地確保や相乗効果、整備効率等の観点から、富谷市民図書館センター館との複合整備を進めることが有効と判断されている。

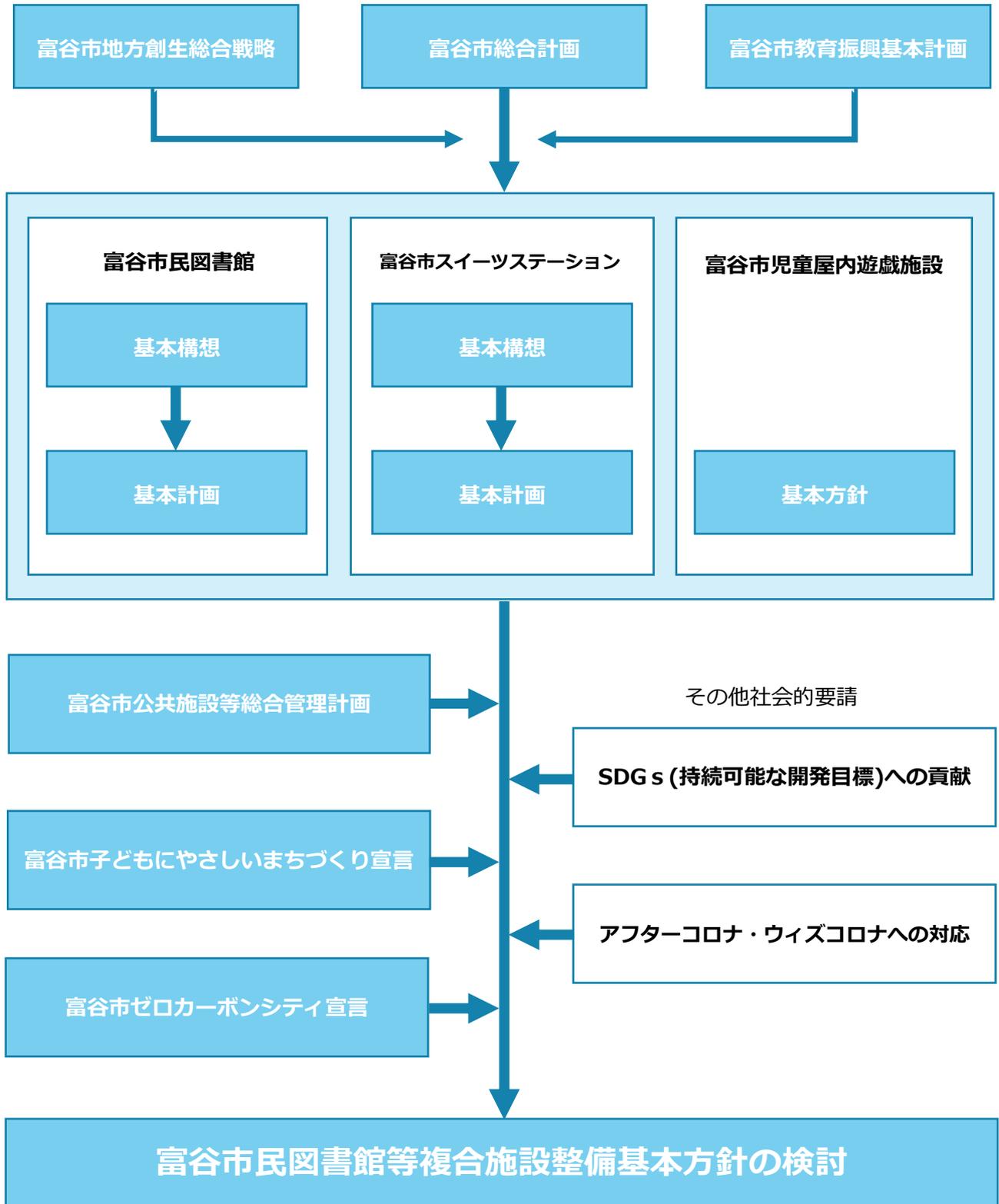
なお、富谷市スイーツステーション整備基本計画では、より複合施設の魅力を高める機能として、児童屋内遊戯施設をはじめとするテナントの誘致が一つの方向性として提案されていたが、児童屋内遊戯施設に関しては、子育て世代の市民から要望の声が高かった施設であることから、別途公共施設としての整備に向けた考え方や導入機能等を令和2年度に検討している。

そして富谷市児童屋内遊戯施設整備基本方針においても、富谷市スイーツステーション整備基本計画が目指した複合施設化による整備効率の向上とコスト縮減、多様性の創出による相乗効果の発現等を念頭に、市民図書館、スイーツステーション、児童屋内遊戯施設の複合施設化の可能性が検討されている。

また、今般、令和3年度から令和7年度までのまちづくりの指針となる「富谷市総合計画後期基本計画」が取りまとめられ、引き続き市民図書館の整備推進、スイーツステーションの整備検討が最重点プロジェクトに位置付けられるとともに、児童屋内遊戯施設も最重点プロジェクトとして明記された。同計画では、施設整備の方向性として、相乗効果の発現が期待できる市民図書館、スイーツステーション、児童屋内遊戯施設の複合施設化を検討することとしている。

こうした背景を踏まえ、本基本方針は市民図書館、スイーツステーション、児童屋内遊戯施設の複合施設化の可能性について調査するとともに、複合施設とした場合の施設の考え方や施設整備の方向性及び、施設整備や施設の管理運営に向けた民間活力の導入可能性について検討したものである。

1 富谷市民図書館等複合施設整備基本方針の位置づけ



1.1 複合施設整備に係る上位計画・関連計画の概要

富谷市複合施設の整備及び管理運営に向けた基本的な方針を検討するにあたり、次の上位計画及び関連計画の内容を踏まえた検討をするものとする。

1. 富谷市地方創生総合戦略【まち・ひと・しごと創生法】	
1-1. 富谷町地方創生総合戦略（平成 28 年度～令和 2 年度）	平成 27 年 12 月
<p>まち・ひと・しごと創生法第 10 条の要請に応えるとともに、平成 28 年 10 月 10 日に市制移行した新生富谷市として機動的に地方創生に対応していくために「住みたくなるまち日本一」を将来ビジョンに掲げ、①稼ぐ地域をつくるとともに安心して働けるようにする、②地方とのつながりを築き地方への新しいひとの流れをつくる、③結婚・出産・子育ての希望をかなえる、④ひとが集い安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくることを柱に、5 年間に重点的に実施する事業を位置付けた計画。</p> <p>地方創生総合戦略の重点事業は、市の最上位計画である富谷市総合計画に重点プロジェクトとして位置付けられている。</p> <p>地方創生総合戦略の重点施策 2「スイーツ等によるとみやシティブランドの確立」の最重点事業に、スイーツの駅整備検討が位置付けられている。</p>	
1-2. 第 2 次富谷市地方創生総合戦略（令和 3 年度～令和 7 年度）	令和 3 年 3 月
<p>第 1 期「総合戦略」の政策体系を見直し、第 1 期の 4 つの基本目標に加え、新たに多様な人材の活躍を推進すること、新しい時代の流れを力にすること、という 2 つの横断的な目標が追加され、将来にわたって活力ある地域社会の実現と東京圏への一極集中の是正を共に目指すこととした。</p> <p>また、近年の社会情勢の流れを踏まえ、SDGs（持続可能な開発目標）の推進、ウィズコロナ・アフターコロナに備えた施策の推進、子どもにやさしいまちづくりの推進が、施策推進の新たな着眼点として明記された。</p> <p>重点プロジェクトとして図書館の整備推進、スイーツステーションの整備、児童屋内遊戯施設の整備が位置付けられ、これら 3 施設の複合整備について調査研究を進めることが明記されている。</p>	
2. 富谷市総合計画【地方自治法】	
2-1. 基本構想（平成 28 年度～令和 7 年度）	平成 29 年 8 月
<p>平成 28 年 10 月 10 日に市制施行した富谷市の将来ビジョンである「住みたくなるまち日本一」を基に、「活かす」「動く」「育む」「つなぐ」「守る」「誇る」といった基本理念をエンジンとする、産業振興・教育や福祉の充実、住民協働などを柱に計画されたまちづくりの指針であり、市の全ての施策の基本となる最上位計画である。</p> <p>10 年後の目指す将来像を描き、その実現に向けたまちづくりの目標・指針が示されている。</p>	

2-2. 前期基本計画（平成 28 年度～令和 2 年度）	平成 29 年 8 月
<p>基本構想が目指すまちづくりの方針の具現化に向けて、地方創生総合戦略を中心とした、5 年間で実施すべき具体的施策が定められている。</p> <p>基本方針 1「暮らしを自慢できるまち！」の基本目標 2「“とみやシティブランド”で自慢したくなるまちを創ります」の最重点プロジェクトに道の駅整備検討が、基本方針 2「教育と子育て環境を誇るまち！」の基本目標 2「あらゆる世代が生きがいを感じて暮らせるまちを創ります」の最重点プロジェクトに生涯学習活動拠点整備として図書館整備が位置付けられている。</p>	
2-3. 後期基本計画（令和 3 年度～令和 7 年度）	平成 3 年 3 月
<p>前期基本計画の終期を迎えるとともに、国・県の政策の動向の変化や世界的な気候変動による自然災害の増加、新型コロナウイルス感染症の拡大による新しい生活様式への転換など、新しい視点での施策展開を図ることを目的として策定された。</p> <p>基本方針 1「暮らしを自慢できるまち！」の基本目標 2「“とみやシティブランド”で自慢したくなるまちを創ります」の最重点プロジェクトにスイーツステーションの整備検討が、基本方針 2「教育と子育て環境を誇るまち！」の基本目標 2「あらゆる世代が生きがいを感じて暮らせるまちを創ります」の最重点プロジェクトに生涯学習活動拠点整備として図書館整備が、引き続き位置付けられているとともに、基本方針 2「教育と子育て環境を誇るまち！」の基本目標 4「地域で子育てを支えるまちを創ります」の最重点プロジェクトに児童屋内遊戯施設整備が位置付けられている。</p> <p>また、図書館・スイーツステーション・児童屋内遊戯施設の複合整備について調査・研究を進めることが明記されている。</p>	

3. 富谷市公共施設等総合管理計画【公共施設等総合管理計画策定要請：総務省】	平成 29 年 3 月
<p>高齢化等の進行による市の構造変化と、段階的な地方交付税の減少を背景に、老朽化した公共施設の維持管理経費の増加及び再生と利活用が課題となっていることから、総務省は 2014 年（平成 26 年）4 月に全国の地方公共団体に対し、公共施設等総合管理計画の策定を要請している。</p> <p>こうした時代背景や市のこれまでの取組みを踏まえつつ、市が保有・管理する公共施設の調査・分析と、中長期的なメンテナンスサイクルの構築、トータルコストの縮減と予算の平準化、施設の再配置や統廃合、複合化及びさらなる有効活用、広域的な既存施設の相互利用、民間活力の活用、管理経費の削減など、住民の福祉を増進する目的をもって、公共施設の維持管理・更新等の最適化を図るための基本方針として富谷市公共施設等総合管理計画が策定された。</p> <p>公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針では、複合化・集約化や廃止の推進のため適正な配置と効率的な管理運営を目指し、将来にわたって真に必要な公共サービスを持続可能なものとするよう検討する方針が示されている。また、総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築のため、指定管理者制度の導入や事業の民間委託を進めるとともに、民間活用による効果が期待できる施設については PPP や PFI の導入を検討し、民間企業の資金やノウハウを活用して、事業の効率化や行政サービスの充実を図るための体制構築を目指すこととしている。</p>	

4. 富谷市教育振興基本計画【教育基本法・社会教育法（図書館法含む）】	平成 30 年 3 月
<p>経済活動のグローバル化や地球規模での環境問題の深刻化、AI や IoT に代表される第 4 次産業革命の本格化、安全保障の問題など、急激に時代が変わり続けている一方で、わが国の人口減少や高齢化問題を含めた国内外の次代の潮流を視野に入れ、富谷市が目指す将来像に向かって力強い歩みを進めるため、まちづくりの礎となる国内外で活躍する人材の育成、生涯学習の総合的な教育施策の推進が求められており、教育振興施策を地域の实情に応じて総合的・計画的に進めるため策定された。</p> <p>基本目標 2「循環型生涯学習社会の推進」では、すべての市民が親しみやすく使いやすく、そして自らが学ぶことで「生きがい」や「心の豊かさ」を得る生涯学習の拠点、市民の相談窓口や地域情報などの拠点として（仮称）富谷市民図書館整備計画を策定し、整備を推進することが明記されている。</p>	

5. 仙塩広域都市計画基本方針【都市計画法（建築基準法含む）】	平成 30 年 5 月
<p>宮城県は都市計画法に基づき、一体の都市として整備・開発及び保全をする必要のある区域を都市計画区域に指定しさまざまなルールを設定している。都市計画区域では、都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する都市計画基本方針を策定することとなっている。</p> <p>仙塩広域都市計画基本方針に基づき、成田センター地区は近隣商業地域に指定されており、施設整備にあたっては建蔽率 80%、容積率 200%以内の基準が設けられている。また、地区計画が指定されていることから、道路境界線から 3.0m 以上、その他の境界から 2.0m 以上離れた位置に施設を配置しなければならず、さらに準防火地域にも指定されているため、他の施設との間に 2.0m 以上の延焼ラインを設け、耐火構造の建築物とすることが指定されている。</p>	

6. 富谷市子どもにやさしいまちづくり宣言【日本ユニセフ協会基準】	平成 30 年 11 月
<p>富谷市は、平成 30 年 10 月 29 日に日本ユニセフ協会から全国 5 自治体の一つとして「子どもにやさしいまちづくり事業検証作業モデル自治体」の委嘱を受けている。</p> <p>子どもの権利条約に基づき、以下の 5 つを柱として平成 30 年 11 月 20 日の世界こどもの日に合わせて宣言した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①子どもが大切に育てられ健やかに成長できるまち ②子どもが安心安全に暮らすことができるまち ③子どもが友達と交流し、楽しく遊び学べるまち ④子どもが地域社会の絆の中で役割を持ち、生き活きと参加できるまち ⑤子どもの意見を聴き、まちづくりに活かすまち 	

7. ゼロカーボンシティ宣言【地球温暖化対策推進法】	令和 3 年 2 月
<p>令和 3 年 2 月 10 日、将来にわたり安全安心に暮らすことができる豊かな環境を未来に引き継いでいくため、資源循環、エネルギーの地産地消など地球環境への貢献につなぐまちづくりを進め、2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにすることを目指し宣言した。</p>	

2 富谷市民図書館整備事業の概要

年 度	取 組 み
平成 28 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 回 とみやのまちから考える「想い敬う」とみやワークショップ ～富谷のまちの歴史を歩きながら考えよう～ ・第 2 回 とみやのまちから考える「想い敬う」とみやワークショップ ～富谷市の新しい図書館から生まれていく私たちのストーリー～ ・富谷市の図書館を考えるシンポジウム
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・有識者ヒアリング ・富谷市次世代型図書館づくりに向けたアイデアキャンプ ・先行事例となっている図書館視察 ・富谷市の図書館について語り合うシビックミーティング ・（仮称）新富谷市民図書館整備基本構想（案）について語り合うアイデアキャンプ ・（仮称）富谷市民図書館整備基本構想 策定
平成 30 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）富谷市民図書館整備基本計画 地区別デザイン会議 ・（仮称）富谷市民図書館整備におけるサウンディング型市場調査 ・（仮称）富谷市民図書館整備基本計画（案）に係るパブリック・コメント ・（仮称）富谷市民図書館整備 富谷市デザイン会議 ・富谷市民図書館整備基本計画 策定
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 回 とみや図書館カフェ ・第 2 回 とみや図書館カフェ ・ガバメント・クラウドファンディング 「宮城県富谷市初の図書館！市民の声でつくる、みんなが主役の場所」
令和 2 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・第 3 回 とみや図書館カフェ（とみやオンライン読書会） ・富谷市民図書館整備管理運営計画 策定 ・新規事業として富谷市民図書館等複合施設整備事業 開始
令和 3 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・富谷市民図書館等複合施設整備基本方針 策定

2.1 富谷市民図書館整備基本計画

2.1.1 富谷市民図書館の位置づけ

富谷市総合計画において「あらゆる世代が生きがいを感じて暮らせるまちを創る」ことを掲げ、生涯学習や地域情報の発信拠点として、市民からの要望の声が高かった図書館の整備促進を図ることを最重点プロジェクトとした。

また、富谷市では、市民が「いつでも」「どこでも」「誰でも」学ぶことができ、学びを得た成果がまちづくりや人づくりにつながる生涯学習を推進しており、高齢化・孤立化・コミュニケーション不足が問題提起される昨今において、図書館は安心・安全で心地よく時間を過ごせる場として大きな役割を担うことが期待されている。

2.1.2 富谷市民図書館整備の理念

未来志向のまち富谷で未来の市民を支えていく図書館は、世代はもちろん、居住地や性別の違い、障害の有無などにかかわらず、すべての人が知識を創造し、学びを深めることができる場でなければならない。さらに、図書館が一人ひとりの市民のための施設であるためには、当事者意識を持つ市民の手によって運営されていくことが大切であるとして、その理念を以下のように掲げている。また、この理念の実現に向け、図書館運営で留意する事項を3点挙げている。

歴史を受け継ぎ、未来をつくる市民の、市民による、市民のための知の広場

- 1) 図書館は、自宅でも職場でもない、心地よい居場所（サードプレイス）である
利用者それぞれのニーズに寄り添い、応えることができる場とする
- 2) 図書館では、年齢などにこだわらない市民間の交流が行われる
市民が、市民相互の語り合いやつながりの中から学び、知的資源を創造していく場とする
- 3) 市民のための図書館は、市民の手でつくりあげなければならない
全てのプロセスに市民が参加し、協働・協力・連携の下で図書館を整備・運営する

2.1.3 図書館づくりの指針

理念を実現するためのあるべき図書館像として、以下の6つの指針を掲げている。

- 1) 生涯を通じた学びを提供する場所
- 2) 富谷市での暮らしを豊かにする場所
- 3) 子供の成長を応援する場所
- 4) コミュニティづくりの場所
- 5) 文化・芸術との出会いを生む場所
- 6) 富谷市の魅力を発見する場所

2.1.4 ネットワーク型図書館

豊かな蔵書・多様なスペース・質の高い情報提供ができる図書館の設置とともに、地域に根ざした公民館図書室の継続を求める声が多いことを受け、新たにセンター館を整備するとともに、既存の公民館図書室を分館として整備することとした。

センター館は、成田公民館敷地内に新たに設置し、現富谷中央・富ヶ丘・東向陽台・あけの平・日吉台公民館図書室を分館として整備・活用する。センター館を中心とした連携・ネットワークを形成することで、均質なサービス提供やサービス資源の効率よい運用を行う。

さらに、宮城県図書館及び仙台都市圏内図書館・民俗ギャラリー・とみや子育て支援センター「とみここ」・富谷市まちづくり産業交流プラザ「TOMI+」・富谷宿観光交流ステーション「とみやど（内ヶ崎作三郎記念館）」・富谷市内小中高等学校とも連携を深め、より広く「もの」「ひと」「こと」のネットワーク形成を図っていく。

2.1.5 センター館の整備方針

これまでにないスピードで社会が変化し続けている中、新しい情報や技術を誰もが隔たりなく得ることができる図書館は、この重要性を認識し、変化に対応した持続可能性を保たなければならないとし、センター館が分館の不完全さをカバーしながら、以下の方針で整備するものとしている。

整備方針	方針の考え方
利用しやすさ 親しみやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインに配慮した配慮配置 導線の配慮、わかりやすいサインの設置など利用者・職員ともに利用しやすい機能的なスペースの配置 無線 LAN、Wi-Fi、パソコン持ち込み用電源など、情報通信機器の利用に配慮
コスト低減 環境性能 持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> 採光や照明、空調設備など熱効率に優れた建築とし、環境コストとランニングコストを低減 手入れが簡単で経年劣化を受けにくい施設
安心・安全 快適性	<ul style="list-style-type: none"> 耐震や防災など、施設構造・設備・備品配置の安全性が高い施設 利用者が快適に過ごすことができ、利用スペースの用途に合わせた環境設定・色調・デザインに配慮

2.1.6 センター館への導入機能

導入機能	概要	想定面積
エントランス 交流スペース 集いのスペース カフェ	<ul style="list-style-type: none"> ・センター館の玄関として、また市民交流の場として親しめる空間 ・センター館内の全体像が把握できる案内表示の設置（運営用・市民用の情報掲示板） ・飲食でき、市民交流の場となるカフェ（喫茶・飲食・販売スペース） 	1,700 m ²
開架スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・開架スペース（一般図書・ヤングアダルト・郷土地域・行政議会） ・新聞雑誌コーナー・行政資料コーナー・サービスカウンター ・レファレンスコーナー（調査支援・相談・データベース PC） ・AV コーナー ・それぞれの開架場所に閲覧スペースを配置する配慮 	
児童開架スペース お話&ふれあいスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・児童開架・閲覧スペース ・児童用サービスカウンター、相談コーナー ・おはなし&ふれあいスペース ・子育て情報ステーション 	
学びのスペース ネットワークスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・静かな状況の中で活動できるよう配慮 ・各教科や進学・就職案内、仕事、人生相談等の資料を配置 ・小中学生の宿題や調べる学習、高校生・大学生・市民の学習の他、様々な市民との交流促進の場 ・パソコンによるインターネット検索・有料データベース等の利用できる座席 ・タブレットやパソコンを持ち込んで使用できる座席 ・無線 LAN、Wi-Fi が使用できる環境 	
保存書庫	<ul style="list-style-type: none"> ・集密書架を使用した閉架書庫 	
共有スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ・洗面所等 	
管理・運営スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室・作業室・印刷室、ロッカー室、倉庫 ・図書館サポート組織・図書館フレンズ（仮称）コーナー 	
対面朗読スペース ボランティアスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・予約制対面朗読スペース：防音ガラスにより周囲から遮蔽（図書ボランティア活動をしているサークルも活用できるスペース） 	
図書配送車停車スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・天候に左右されない屋根がある停車スペース ・専用出入口を設置 	
駐車場・駐輪場スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・成田公民館の敷地内のものを最大限活用 ・駐輪場は新設図書館敷地内に必要台数設置 	

3 富谷スイーツステーション整備事業の概要

年 度	取 組 み
平成 30 年度	・富谷市（仮称）スイーツステーション基本構想 策定
令和元年度	・富谷スイーツステーション基本計画 策定
令和 2 年度	・新規事業として富谷市民図書館等複合施設整備事業 開始
令和 3 年度	・富谷市民図書館等複合施設整備基本方針 策定

3.1 富谷スイーツステーション整備基本計画

3.1.1 富谷スイーツステーションの位置づけ

富谷市総合計画において「“とみやシティブランド”で自慢したくなるまちを創る」ことを掲げ、観光客や市民がスイーツを核とした豊かな時間や体験を継続的に享受できる拠点として、オリジナル道の駅であるスイーツ駅の整備検討を最重点プロジェクトとした。

規模や建設予定地等のスイーツの駅設置可能性調査を進める中で、観光物産センターとしての施設ではなく、“とみやシティブランド”であるスイーツに特化した新たな文化・産業の構築を目指す施設として整備していくこととなった。

3.1.2 富谷スイーツステーションの整備理念

スイーツステーションは単にスイーツを販売するだけの施設ではなく、スイーツによる交流や創業を支援し、移住・定住に繋がる新たな文化・産業の構築を目指す施設として、以下のような理念を掲げている。また、この理念の実現に向けた基本方針として以下の3点を挙げている。

スイーツの力でとみやの未来を創造

1) 「スイーツ」文化創造・発信拠点

市の更なる魅力向上のため、「スイーツ」を核として食や地域、伝統、コミュニティに関する文化、人々の誇り（プライド）、「スイーツのまち＝富谷市」のイメージを醸成する新たな文化の創造・発信拠点を創出

2) 「スイーツ」創業拠点

市内外の方が、スイーツなど飲食で創業する意欲を支援する、製造から販売まで可能な拠点を整備

3) 「スイーツ」交流拠点

本市にふさわしい新たな都市型コミュニティを構築する空間として、市民はもとより、観光客をはじめとする様々な来訪者など、多様な人々が集い、楽しく遊び・学び・食する交流拠点を創出

3.1.3 方向性の再考

基本構想で目指したスイーツステーション整備には以下4点の課題が挙げられることから、これらの解決のため新たに整備の方向性を定めている。

基本構想における課題

- 事業用地としての担保性確保
- 参入事業者と施設利用者の担保性確保
- 周辺環境から見た施設の性質
- 効率性及び効果発現への寄与

新たに目指す方向性

1) 富谷市が推進する重点事業との機能連携による“相乗効果”の発現

施設の“独自性”を維持強化しながらも、民間活動の妨げとなる環境を改善し、市の全体施策の中で共用空間の集約と類似性の融合化による“効率性”を追求するとともに、市の重点施策が機能的に連携した利便性（付加価値）の向上による事業効果の“相乗性”が発揮される施設を目指す。



2) 機能連携による“相乗効果”が見込まれる立地適地の再考

より高い相乗効果が期待できる、富谷市の今後の重点事業との効果の融合と連携について検討・評価しながら、併設あるいは合築の可能性を分析し、改めてスイーツステーションの立地適地について検討する。

3) 自立的管理運営手法の不確実性を“確実なもの”にして事業推進

他の重点事業の公共性の維持や、共有空間の付加価値創出、それに伴う飲食・特産販売の収益性向上等、それぞれの特性を最大限引き出す管理運営手法の最適解がどこにあるのか、想定されるケースを改めてシミュレーションし、自立的管理運営手法の在り方を再検討する。

3.1.4 市民図書館との機能連携

富谷市の重点事業である富谷市民図書館整備事業、富谷宿観光交流ステーション整備事業との機能連携の具現性について、用地確保・相乗効果・整備効率の視点から相对比较した結果、市民図書館（センター館）との複合整備が最適解とされた。

なお、市民図書館センター館の建設予定地とされている成田公民館敷地ではなく、成田公民館西側隣接地を立地候補地としている。

1) 共用空間の融合による効率化の追求

それぞれ単体施設としても整備が必要となる「駐車場」「トイレ」「休憩スペース」「エントランスホール」「交流スペース・集いのスペース」「管理・運営スペース」等を合理的に共有し、施設整備効率を効果的に高める。

2) 落ち着いた空間と賑い空間の複合化により図書館利用者の多様性を演出

閑静な従来どおりの図書館空間の導入は勿論、コーヒーなどを飲みながらゆっくりくつろいで読書を楽しみたい利用者、読書に限らず仲間内でおしゃべりしながら過ごしたい利用者、読書に関係なく喫茶やスイーツを楽しむことが目的の利用者など、それぞれの多様な価値観に適切に対応できるスイーツステーションとして整備する。

3) 読書と喫茶・スイーツ販売の他に目的施設となる新たな価値の創出

共用空間の複合利用による効率性が創り出すコストダウンを、より多くの施設利用者呼び込む施設整備に振り分け、魅力あるサービスを提供するテナント空間として整備することで、自立的管理運営の確実性を高めることを目指す。

特に、子育て等で自由な時間が制限される子育て世代が、気兼ねなくゆったりと安心して、子供と一緒に遊べる機能の導入について検討する。

3.1.5 複合施設への導入機能

導入機能	概要
図書ステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には市民図書館整備基本計画で位置付けられた「市民図書館センター館」への導入機能を踏襲 ・図書コーナーとしての「開架スペース」「児童用開架スペース」「学び・ネットワークスペース」「対面朗読スペース・ボランティアスペース」「保存書庫」等が該当 ・幼児から高齢者まで、それぞれ読書・研究活動・学習・読み聞かせ等の利用目的に応じて、それぞれに適した環境に配慮した空間を整備 ・成田公民館とも機能連携し、「お話&ふれあい」機能を成田公民館の図書室及びプレイルームを転用して活用
スイーツステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には「スイーツステーション」基本構想で位置付けられた導入機能を踏襲 ・「ペイストリー・ショップ」「スイーツショップ」「スイーツ工房」といったスイーツ関連販売機能、「スタートアップ工房」「カフェ」「オープンキッチン」といった創業支援・交流機能が該当 ・「カフェ」は、「ペイストリー・ショップ」で購入したスイーツを食べるイートインスペースの形態とし、ゆっくりくつろぎながら読書できる環境や、読書や学習等に関係なく仲間内でスイーツやコーヒー等を喫しながら気軽に談話を楽しめる環境等の多様性の創出に配慮 ・「スイーツ工房・スタートアップ工房」では、スイーツで起業を考えている方のスタートアップ準備の場、商品モニタリングの場として活用（スイーツショップでモニタリング） ・「オープンキッチン」は、料理教室や商品開発、イベント等参加者の厨房等で活用
テナントステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・更なる施設利用者誘客装置としての、施設の魅力向上に相乗効果が高まるテナント誘致スペースを確保 ・テナントは相乗効果のほか、テナント料と収益率のバランスを検証して今後詳細を検討 ・導入候補としては、カフェの魅力を上向きさせるコーヒー専門店や、子供服あるいはおもちゃ販売の専門店、カフェも利用できる漫画レンタルショップ等が挙げられる ・特に、親子で安心して安全に楽しめる遊び場で、ビニール、プラスチック製の遊具が揃った、けがの心配のない遊具施設の導入について積極的に検討する
情報ステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・「富谷ブランドスイーツ」の情報をはじめ、市内スイーツ取扱店舗、観光・行楽情報、イベント開催情報等を的確かつタイムリーに情報発信 ・市内各所でのイベント情報や富谷市の歴史・文化、市内グルメ情報、U・Iターン情報等多様な情報を整備 ・ICTを活用したコンパクトで高密度な情報発信システムも導入
共用・便益機能	<ul style="list-style-type: none"> ・子供連れ、障がい者等誰もが快適に利用できるトイレや、広々としたエントランスホール等の共用空間、管理・運営事務所、エレベーター、倉庫等
駐車・緑地スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・思いやり駐車場を含む普通自動車駐車スペース確保 ・建物周囲は中高木の植栽により緑豊かな落ち着いた空間を演出 ・成田公民館との機能連携にも配慮し、歩行者の利便性・安全性に十分配慮

4 富谷市児童屋内遊戯施設整備事業の概要

年 度	取 組 み
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> ・新規事業として児童屋内遊戯施設整備事業 開始 ・新規事業として富谷市民図書館等複合施設整備事業 開始
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"> ・富谷市児童屋内遊戯施設整備基本方針 策定 ・富谷市民図書館等複合施設整備基本方針 策定

4.1 富谷市児童屋内遊戯施設整備基本方針

4.1.1 富谷市児童屋内遊戯施設の位置づけ

富谷市総合計画では、まちづくりの基本方針の1つに『教育と子育て環境を誇るまち！』を掲げている。その実現のための施策として、以下の施策を推進することとしている。

基本目標	創造性豊かな教育環境のまちを創る
施策目標	豊かな心と健やかな身体を育む環境づくり
施策方針	心身ともに健やかで豊かな人間性を育む教育を推進する 学校、家庭、地域が連携し、子どもを守り育てる体制を構築する

基本目標	あらゆる世代が生きがいを感じて暮らせるまちを創る
施策目標	生涯にわたって創造性や個性が活きるまちづくり
施策方針	市民の創造性や心豊かな人間性を育むための生涯教育環境の整備に努める あらゆる世代の多様なニーズに的確に応じた学習機会を充実する

基本目標	地域で子育てを支えるまちを創る
施策目標	“とみやっ子”をみんなで育む環境づくり
施策方針	子育て世代から好まれる環境を創出するため、安心感に包まれる子育て支援サービスを提供 子どもたち自身が安心して過ごせる環境づくりや、子どもの育成を支援する制度の充実を図る

児童屋内遊戯施設は子育て支援や子どもの発育・発達に関して、富谷市が目指す方向性に大いに貢献するものとして位置付けられている。

また、児童屋内遊戯施設は、富谷市総合計画後期基本計画において、「親子で集える場の整備・充実」を図る施策が最重点プロジェクトとされ、その重点事業として児童屋内遊戯施設の整備が掲げられており、相乗効果を図るための方向性として、市民図書館、スイーツステーションとの複合化を検討することとしている。

4.1.2 子育て支援と子どもの発育・発達に関する課題

富谷市の課題

- 1) 幼児や小学生が「からだを動かして楽しめる環境」
- 2) 幼児や小学生を抱える「保護者の利便性と安らぐ環境」
- 3) 幼児や小学生が「より想像力を掻き立てられる環境」
- 4) 乳幼児の「発育・発達状況に応じた遊びができる環境」

社会情勢から見た課題

- 1) 子どもたちや保護者が「遊びや子育ての豊かな時間を平等に享受できる環境」
- 2) 新型コロナウイルス感染症対策が徹底された「安全・安心して利用できる環境」

4.1.3 児童屋内遊戯施設への市民の声

当該施設の整備に向け実施した市民アンケート調査の結果から、児童屋内遊戯施設への市民の声を以下のように要約した。

- 1) 市民が日常的に利用しやすい施設を希求
- 2) 子どもたちの年齢層に応じて楽しむことができる施設を希求
- 3) 子どもたちの年齢層が高くなるにつれ「創作活動」を求める声
- 4) 保護者の方々も利用しやすい環境
- 5) 駐車場や交通渋滞への配慮が重要

4.1.4 児童屋内遊戯施設の整備テーマとコンセプト

本市が取り組むべき課題、アンケート及び先行事例の調査から、整備テーマ・コンセプトを以下のよ
うに設定する。

整備テーマ

親子揃って誰もが楽しめる時間を提供！

整備コンセプト

- 1) 子どもたちの発育・発達状況に応じて遊べる空間の創出
- 2) 子どもたちの想像力を養いながら遊べる環境
- 3) 保護者同士・子ども同士でゆったりと過ごせる時間の提供
- 4) ウィズコロナに配慮した運営

4.1.5 児童屋内遊戯施設への導入機能

整備コンセプトを受け、児童屋内遊戯施設に導入する機能を以下のように計画する。

子どもたちの発育・発達状況に応じて遊べる空間の創出		
アドベンチャー機能	立体運動遊具（幼児用）	ボードクライミング・ネットクライミング・ロープクライミング等
	立体運動遊具（児童用）	大型ソフトジャングルジム・ネットジャングル・スライダー等
乳児発育機能	ハイハイコーナー	乳児が自由に動き回れる空間
	おもちゃコーナー	ぬいぐるみやソフトビニールおもちゃ等
幼児発育機能	ブロックコーナー	ビッグブロック・ウレタン積木等
	絵本コーナー	読み聞かせコーナー
子どもたちの想像力を養いながら遊べる環境		
創作機能（幼児・児童）	アートコーナー	お絵描き・落書き（大型ホワイトボード）等
	モノづくりコーナー	各種素材を使った創作活動
保護者同士・子ども同士でゆったりと過ごせる時間の提供		
交流機能	ママカフェ	カフェ・持ち込みお弁当コーナー・ベビーコーナー・自販機等
イベント機能	多目的スペース	各種子育てイベント・催物等
プライベート機能	授乳室・トイレ等	ブース型授乳室・多目的トイレ等
ウィズコロナに配慮した運営		
ソーシャルディスタンス	空間のゆとり確保	遊具をはじめとする施設のゆとり配置と順番待ちの間隔確保等
衛生環境	感染症対策	検温・マスク・消毒・換気等、飲食物持参奨励等

5 複合施設整備の可能性検討

5.1 複合施設整備検討の背景

これまで、図書館及びスイーツステーションはそれぞれ単独での整備が進められてきたが、特にアイデアキャンプやデザイン会議を開催するなど、市民協働で行われてきた図書館整備事業においては、くつろげるカフェ・親子が気兼ねなく読書や触れ合うことができる空間の充実など、図書館規模の拡充に関する要望が多く寄せられてきた。また、スイーツステーション整備事業においても、公共施設が点在することによる利便性の低下、施設間の競合の発生、用地確保の不透明性等の課題が挙げられ、富谷スイーツステーション整備基本計画（令和2年3月策定）では、その課題解決策として“用地確保”、“相乗効果”、“整備効率”の観点から市民図書館との複合整備の可能性が示されている。

一方で、これまでも市民要望の高かった児童屋内遊戯施設の整備に令和2年度から新たに取り組むこととなり、富谷市児童屋内遊戯施設整備基本方針（令和3年6月）においても施設整備の効率性などの課題が挙げられ、複合整備など効率的な整備方法の検討が求められている。

富谷市総合計画・後期基本計画（令和3年3月策定）ではSDGs^(※1)の推進を掲げており、富谷市の目指す将来像「住みたくなるまち日本一」や基本方針の実現のため、基本理念に基づいたまちづくりに取り組むことこそ、SDGs達成に向けた取り組みに貢献するものであるとしている。

また、令和2年に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大により、新たな生活様式や事業形態への転換が求められており、安全安心の確保、各種セミナーやイベントの実施方針、日常生活での感染症対策などに加え、空間構成や衛生環境等に配慮した施設整備が求められている。

令和3年2月には、2050年までに地球温暖化対策に向けた二酸化炭素の排出量を実質ゼロにすることを目指し、ゼロカーボンシティを宣言している。安全安心に暮らすことができる豊かな環境を未来に引き継いでいくため、今後富谷市が実施する全ての事業において、資源循環、エネルギーの地産地消など地球環境への貢献に繋げるまちづくりを進めること、ゼロカーボンシティの実現に向けた再エネ・省エネ・環境負荷軽減に貢献することが求められている。

3施設それぞれが課題の解決を目指し整備を進める中で、各施設の類似性の高い機能の集約・共用化することで生まれる相乗効果により、単独で整備した場合と比べ各施設の充実など課題解決につながる可能性が見込まれた。このことを受け、令和2年度より新規事業として図書館・スイーツステーションに児童屋内遊戯施設を加えた3施設での複合整備検討を行うこととなった。

(※1) 17の目標と169のターゲットで構成された持続可能な開発目標。2015年9月に開催された国連持続可能な開発サミットにおいて、世界共通の目標として採択される。

5.2 複合整備のメリット・デメリット

複合整備のメリット・デメリットは以下の通りである。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">・施設利用に多様性が生まれ、施設の魅力が向上する・地域活性化への貢献が期待される・施設利用目的とは別の新たな価値の創出が期待される・幅広い民間活力導入への可能性が高まる・類似機能の共用化による施設の拡充が期待できる・単独整備事業で挙げられた課題の解決が期待できる・政策的判断で立地候補地を選定しやすい	<ul style="list-style-type: none">・市外からの利用者が多くなる可能性が高い・個別の施設立地より渋滞を生み出す可能性が高まる・駐車場を含めてまとまった規模の土地が必要となる

5.3 複合施設整備の予定地

図書館整備基本計画では、市民図書館センター館の整備予定地を成田公民館敷地内と定めており、より多くの市民ニーズに応えられるよう、ネットワーク型図書館として公民館との連携を行うこととしている。

複合施設においても、スイーツステーション・児童屋内遊戯施設と成田公民館の連携による市民サービスの向上等が期待できることから、成田公民館敷地を整備予定地とし立地が可能か検討することとした。

5.4 施設整備上の課題・解決方針

法規制上の課題

- 1) 成田地区が準防火地域のため、耐火建築物としなければならない
- 2) 施設の規模や用途に応じた防火区画を設けなければならない

耐火建築構造は RC 構造を基本に検討し、設計段階においては、指定された基準の規模に応じた防火区画の措置、または異種用途ごとに準耐火構造壁または特定防火設備での区画措置などの配慮が必要となる。

その他の課題

1) 建設作業時の安全対策

仮設設備の設置や重機の搬入・使用など、成田公民館利用者の安全に十分に配慮した施工計画が求められる。

2) 建設工事中の周辺住環境への配慮

交通規制、施設建設工事に伴う騒音や振動、粉塵、ライフラインの損壊等、周辺住民や事業所関係者、買い物客等に十分な配慮必要となる。

5.5 施設周辺の住環境、渋滞問題への配慮

土日祝日の市道富ヶ丘明石線における交通渋滞が課題として挙げられており、複合施設整備で新たに発生する交通量により更なる渋滞が発生しないようにする必要がある。

渋滞緩和のためには、市道七北田西成田線に交通量を分散させること、市道七北田西成田線沿いにある成田公民館第2駐車場へのアクセスを向上させること、十分な駐車台数を整備すること、が必要と考えられる。

渋滞対策や駐車場の確保に関しては、後述する [8.2](#) において詳細な検討を行うこととする。

5.6 民間活力導入に伴うスケジュールの考え方

富谷市 PPP（公民連携）手法導入ガイドラインを基にした検討の結果、民間活力導入となった場合には、マーケットサウンディング調査や事業者提案のヒアリングなどを行うことから、一定の期間が必要と見込まれる。

※なお、複合施設整備への民間活力導入に関わらず、富谷市民図書館整備基本計画で示している通り市民図書館の運営は直営となる。

5.7 複合施設整備の可能性

5.7.1 各施設の理念

改めて、各施設の理念・理念を具体化するための指針を整理する。

富谷市民図書館

歴史を受け継ぎ、未来をつくる市民の、市民による、市民のための知の広場

- 1) 生涯を通じた学びを提供する場所
- 2) 富谷市での暮らしを豊かにする場所
- 3) 子供の成長を応援する場所
- 4) コミュニティづくりの場所
- 5) 文化・芸術との出会いを生む場所
- 6) 富谷市の魅力を発見する場所

富谷市スイーツステーション

スイーツの力で富谷の未来を創造

- 1) 「スイーツ」文化創造・発信拠点
- 2) 「スイーツ」創業拠点
- 3) 「スイーツ」交流拠点

富谷市児童屋内遊戯施設

親子揃って誰もが楽しめる時間を提供！

- 1) 子どもたちの発育・発達状況に応じて遊べる空間の創出
- 2) 子どもたちの想像力を養いながら遊べる環境
- 3) 保護者同士・子ども同士でゆったりと過ごせる時間の提供
- 4) ウィズコロナに配慮した運営

5.7.2 理念の連携・融合の可能性

複合整備を検討にするにあたり、それぞれの施設が掲げる理念が互いに阻害されないこと、単独整備では成し得ない新たな価値を創出することが重要となる。理念の連携・融合することで創出される新たな可能性は以下のように考えられる。

市民図書館とスイーツステーション

- ・利用者ニーズの多様化
- ・学びのための語らい、繋がる機会の増加

スイーツステーションと児童屋内遊戯施設

- ・遊び方・学び方・食し方の多様化
- ・子どもの文化創造の機会創出
- ・利用者層の多様化

児童屋内遊戯施設と市民図書館

- ・心地よい居場所の多様化
- ・利用者ニーズの多様化
- ・世代間の交流機会の増加

5.7.3 複合化により期待される相乗効果

3 施設を複合整備することにより期待される相乗効果は以下の通りである。

1) 楽しみ方に多様性が生まれる

スイーツやコーヒーを楽しみながらの読書や、親子の触れ合い、知的・身体的両方の学びの機会を得られるなど、主たる目的として訪れた施設以外にも利用できることで利用の多様性が生まれる。

2) 思いがけない人々との交流の機会が広がる

各施設単独整備の場合には限られていた交流の機会が、様々な学び、趣味嗜好、子育て環境など、多様な交流の可能性が広がり、施設利用者の満足度がより向上することが期待される。

3) 新たな価値が創造されていく期待が膨らむ

子どもを安心して遊ばせながらコーヒーやスイーツなどを楽しみ、ゆったりした時間の中で情報収集や読書をする方、多種多様な資料や情報を活用したスイーツの研究をし、その成果として創作・販売を行い創業のチャンスを広げる方など、子どもから大人まで様々な目的を持って利用する方々が集い、交流することにより、生活をより豊かにする新たな価値の創造が期待される。

4) 共用空間を統合することで施設の拡充が期待できる

駐車場やエントランス、トイレや事務室など、本来各施設での整備が必要な共用空間を統合することで、単独整備した場合と比べ、共用空間以外に充てることができる面積の拡大が期待できる。

5.7.4 複合施設整備の妥当性検討の結果

これまでの検討により、建設工事時の安全の確保はもちろん、発生する騒音、振動に対する周辺環境への配慮、新たな需要創出による駐車場の確保や渋滞対策などの課題への対応が必要となるが、各施設が掲げている施設整備理念の連携・融合が可能であること、また複合整備することによる相乗効果によって施設の拡充等が見込まれることから、複合施設としての整備が妥当であると判断できる。

6 類似先行事例の調査

事例抽出の考え方

図書館を中心とした複合施設であること、富谷市と同等の自治体規模・事業規模であること、東北管内及びその近隣に立地すること、を条件として複合施設を抽出する。

分析方針

それぞれの施設の特筆すべきポリシーや特徴と、規模、利用者状況、更に整備事業費や事業手法について調査し、機能性や規模感に応じてどの程度の利用者数が見込まれるかを分析し、富谷市での3機能複合施設整備に向けたコンセプトづくりや導入機能、機能配置、効果的な事業手法等を検討する上での参考にする。

事例の選定

上記を基に、以下の事例を選定した。

- 1) オガール (岩手県紫波町)
- 2) 気仙沼図書館 (宮城県気仙沼市)
- 3) イクネスしばた (新潟県新発田市)
- 4) 学びの杜 ののいちカレード (石川県野々市市)

6.1 先行事例の概要

1) オガール		
所在地	規模（延床：㎡）	
岩手県紫波町	<ul style="list-style-type: none"> ・オガールベース：地上 2F、建築面積 2,793.68 ㎡、延床面積 4,267.28 ㎡ ・オガールプラザ：地上 2F、建築面積 1,510.00 ㎡、延床面積 5,822.34 ㎡ ・役場庁舎：地上 3F（一部 4F）、延床面積約 6,650 ㎡ 	
事業費（千円）	来場者傾向（千人/年）	整備・管理運営手法
<ul style="list-style-type: none"> ・オガールベース：710,000 ・オガールプラザ：1,100,000 ※内、公共部分：810,000 ・フットボールセンター：175,000 ・役場庁舎：3,500,000 	<ul style="list-style-type: none"> ・オガールベース：312 ・オガールプラザ：800 ・オガールセンター：50 ・フットボールセンター：42 ※視察数 270 件/年(全国 1 位) 	<ul style="list-style-type: none"> ・役場庁舎：PFI 事業 ・オガールタウン：公共整備で土地・建物を分譲 ・オガールベース：民間事業で町は土地を賃貸 ・オガールプラザ：PPP 事業で町は民間棟の土地賃貸 ※特定目的会社がオガールプラザを建設し、公共施設部分を町に売却 ・フットボールセンター：PPP 事業で町は土地を賃貸
コンセプト・施設の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・理念は、都市と農村の暮らしを愉しみ、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場 ・VFM の最大化・民間事業者の採算性と安定性確保・町と民間事業者の適切なリスク分担に留意し、テナントを固めてから建物の建設費用や規模を算出 ・プラザ 1F 中央に図書館を配置し、町の基幹産業「農業支援」を展開（農業書籍・農業データベース・農業トークイベント等） ・図書館に隣接する「紫波マルシェ」では朝摘み新鮮野菜や畜産加工品、三陸産魚介類等が並び、図書館も販売に協力（食材に図書館お薦めの料理本の紹介 POP 設置など） ・更に 1F にはカフェ等飲食店・眼科・歯科等民間テナントが入居し、2F には音楽スタジオやアトリエスタジオ、市民ギャラリーが併設された交流館 ・交流館に隣接して子育て応援センター、民間学習塾も入居 ・オガールプラザの入居率は 100% で、テナントはほぼ県内事業者 ・岩手県フットボールセンターがオガールプラザ近隣に移転 ・オガールベースには日本初のバレーボール専用体育館設置 ・オガールベースには宿泊施設オガールインが隣接 ・隣接して更に「紫波型エコハウス基準」のオガールタウン 		
施設概要		
<ul style="list-style-type: none"> ・オガールベース：ホテル・バレーボール専用アリーナ・飲食店・コンビニ・事務所等 ・オガールプラザ：図書館・地域交流センター・子育て応援センター・産直施設・医院・飲食店・学習塾・事務所等 ・役場庁舎 ・岩手県フットボールセンター：人工芝グラウンド・クラブハウス等 ・オガール広場 		

2) 気仙沼図書館		
所在地	規模 (延床 : m ²)	
宮城県気仙沼市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地上 3F、RC 造、建築面積 1,874.95 m²、延床面積 3,301.02 m² (延床面積=図書館 : 2,757.52 m²、児童センター : 463.88 m²) ・ 蔵書数=約 23 万冊 (うち開架の一般図書 10 万冊、児童図書 3 万冊) 	
事業費 (千円)	来場者傾向 (千人/年)	整備・管理運営手法
<ul style="list-style-type: none"> ・ 約 2,000,000 (うち図書館=1,073,461) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 275 (図書館来館者数) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備・管理・運営=気仙沼市、1 階のカフェはテナント
コンセプト・施設の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来を託す子供たちの領域は 1 階を中心に展開 ・ 1 階は、図書館と児童センターの境界を曖昧にして回遊性を持たせている ・ 事務室も一体化しているため「協働」が日々進化している ・ 2 階は、一般図書エリアを中心に、ティーンズコーナーや、海事水産・郷土資料など気仙沼を再確認し、創生していくエリアとなっている ・ 気持ちを明るくする光の心理的効果にもこだわった造り ・ 1 階にはカフェもオープンし、サンドイッチやスパゲティ、カレーライスなどのフードメニューも食せる ・ 各コーナーにおける光・視環境の工夫など、多世代向けのデザイン、バリアフリー・ユニバーサルデザインが評価され、日本建築学会東北支部から第 39 回東北建築賞作品賞を受賞 ・ 建設にあたってインドネシアのユドヨノ前大統領による災害復興資金 200 万ドルが充てられ、館内の 1 階の児童図書エリアは「ユドヨノ友好こども館」と命名 		
施設概要		
<p>1F</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援センター (ギャラリー、ひらめきの部屋、親子の部屋、学びの部屋、みんなの広場、おはなしの部屋) ・ ユドヨノ友好こども館 (絵本コーナー、ものがたりコーナー、おはなしスペース、ちしきコーナー、雑誌コーナー) ・ カフェフリースペース、カフェテラス ・ さくらテラス ・ 総合サービス ・ トイレ、授乳室、事務室 <p>2F</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般図書コーナー、郷土・海事水産・参考図書コーナー、ティーンズコーナー、マンガ・CD・DVD コーナー、新聞コーナー ・ 対面朗読・録音室 ・ レファレンス、貸出・返却 ・ 学習室 1、会議室 (学習室 2) ・ 貴重書室 ・ 書庫 ・ トイレ 		

3) イクネスしばた		
所在地	規模（延床：㎡）	
新潟県新発田市	<ul style="list-style-type: none"> ・行政棟＝地上 3F、建築面積 2,962 ㎡、延床面積 5,158 ㎡ （フロア面積＝1F：725.34 ㎡、2F：832.56 ㎡、3F：526.61） ※うち図書館占有面積 3,759 ㎡ ・蔵書数＝約 213,389 冊 	
事業費（千円）	来場者傾向（千人/年）	整備・管理運営手法
<ul style="list-style-type: none"> ・約 3,900,000 	<ul style="list-style-type: none"> ・約 423 ※100 万人/2 年 4 か月から 換算 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政棟＝新発田市事業（管理運営は直営） ・民間棟＝民間事業
コンセプト・施設の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・行政棟と民間棟（MINTO 館）の 2 棟で構成 ・行政棟は新発田市立中央図書館を中心に、こどもセンターや市民活動施設などが入っている ・2 階部分で民間棟や商店街方面へと繋がる通路が設けられている ・民間棟（MINTO 棟）は、新発田市観光協会の観光情報センターが 1 階にあるほか、コンビニエンスストアをはじめとする民間の店舗や学習塾、医療施設などが入っている ・また民間棟は、敬和学園大学の学生寮の機能も持っている ・外観はガラス張りで菱形とモダンなデザインで、新発田駅前の新たなランドマークとなっている ・水筒やペットボトルは持ち込み可 ・キッチンスタジオでは料理教室など多彩なイベントが開催され、多目的室では週 2 回「10 代の居場所カフェ」が開催される 		
施設概要		
<p>1F</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雑誌や中高生向けの図書が並び、カフェや多目的室、音楽練習室などを配置するカジュアルなフロア ・パソコン利用可 <p>2F</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童図書や、料理・観光・県内資料などテーマごとにまとまった図書が、こどもセンター、キッチンスタジオ、展示室などの施設と組み合わさって並ぶ ・子供から大人まで幅広い世代の人々が集うフロア ・パソコン利用可 <p>3F</p> <ul style="list-style-type: none"> ・レファレンスコーナーや一般図書・郷土資料を配架し、静かに学習や読書に集中できる開架閲覧のフロア ・パソコン利用可 		

4) 学びの杜 ののいちカレード		
所在地	規模 (延床 : m ²)	
石川県野々市市	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造：地上 2F、延床面積：5,695.7 m² (うち図書館部分：2,680.85 m²) ・蔵書数：約 10 万冊 	
事業費 (千円)	来場者傾向 (千人/年)	整備・管理運営手法
・約 4,157,000	<ul style="list-style-type: none"> ・約 500 ※100 万人/2 年間の 1 年換算 	<ul style="list-style-type: none"> ◆文化交流拠点施設 <ul style="list-style-type: none"> ・BTO (Build Transfer operation) 方式 ◆地域中心交流拠点施設 <ul style="list-style-type: none"> ・BTM (Build Transfer Maintenance) 方式 <ul style="list-style-type: none"> ※運営は行わず維持管理のみ ・運営：SPC 構成員 ・維持管理：SPC 構成員 ※運営と維持管理は別企業
コンセプト・施設の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・野々市中央地区整備事業として整備した 2 つの事業「文化交流拠点施設」と「地域中心交流拠点施設」のうちの前者が該当 ・愛称カレードは Kaleidoscope (万華鏡) に由来 ・市民の学びと文化・芸術・創造・情報発信、市民協働のシンボルとして、市立図書館と市民学習センターを複合 ・1 階から 2 階天井まで、国内初の「ブックタワー」を設置 ・ワンルームの開架スペースは、インテリアを映し出すステンレス鏡面の天井に覆われており、蓄積された知識・情報や訪れた人たちを映し出しながら、季節や天候や時間帯によっても異なる表情を表わす ・施設に求められたものは、知識・情報を蓄積し提供する図書館と、市民が様々な活動を展開する市民学習センターを融合させることと、中心市街地ににぎわいを創り出すこと ・ワンルームの開架スペースの周囲にスタジオを配置して開架スペースからアクセスできる構造で、図書館と市民学習センターを併設するのではなく、両者が密接不可分な関係をつくりだした 		
施設概要		
<ul style="list-style-type: none"> ◆市立図書館 <ul style="list-style-type: none"> ・児童図書スペース (パオと呼ばれる施設ではお話会が行われる) ・レファレンスカウンター (電子タブレットの貸出も行われる) ・一般図書スペース (立体型大空間 (ブックタワー) が広がる) ・サイレントコーナー (静かにゆっくり読書できる空間) ・ヤングアダルトスペース (予約利用できる学習室と多彩な閲覧席) (BGM として自然音が流れ、落ち着いて読書や学習ができる空間) ◆市民学習センター <ul style="list-style-type: none"> ・オープンギャラリー (市民の多彩な展示ができる開かれたギャラリー) ・市民展示室 (幅広い芸術表現の場所・ワークショップなどにも活用) ・音楽スタジオ (音楽の練習やリハーサル、小規模な発表会等も可) ・キッチンスタジオ (明るく清潔感漂うスタジオ) ・創作スタジオ：工房・陶芸 (目的・用途で選べる創作スタジオ) ・研修室・会議室 (会議・研修・セミナー・ワークショップ等で活用) ・ホワイトエ (寛ぎ・交流スペースで、持ち込み飲食可能スペース) 		

6.2 先行事例から見る、近年の施設整備の傾向

先行事例から見る、近年の複合施設整備の方向性の傾向は以下の通りである。

1) 図書館を中心に子育て支援機能やカフェを複合化

市街地中心部における活性化拠点施設など求められている役割の特性もあるが、いずれの類似先行事例施設でも図書館機能を中心として、子どもが遊べる機能、カフェなど飲食してくつろげる機能、芸術・文化・趣味などの活動ができる機能、交流の行える機能、子育て支援機能などが導入されている。

2) 多様な機能を“複合”するのではなく“融合”させる

従来、静かな環境が求められてきた図書館機能と、カフェやショッピングフロアなどの賑やかな機能を複合整備する場合には、空間を明確に区分した機能配置がなされてきた。しかし、近年の事例では、同一フロアへの同居、明確な仕切りを設けないオープンフロアのような機能配置としていることが特徴として挙げられ、カフェやオープンフロアなど施設の様々な場所に机や椅子を設け、施設全体を図書館の閲覧室・学習室として活用できるようになっている。

これら先行複合施設の整備・管理運営にあたっては、計画・設計段階から全体のコーディネートに携わる民間のアドバイザー等が関与している傾向が窺える。このように、単に個々の機能が同居するだけの複合ではなく、様々な機能を融合することにより、人々が集い活発に交流し、施設全体で新たな価値を創出することを目指している。

3) 図書館利用の自由度の高さが魅力

先行事例では、図書館内での会話や飲食を可としている施設が多く、あえて程よいざわめきを認めた運営をしている。学習スペース等の静かな場所を維持している一方で、カフェやオープンフロア等では会話や飲食をしながらの図書館資料の閲覧や学習を可能とする賑やかな場所も設けている。

多様な機能が導入されていることに加え、こうした図書館利用の自由度の高いことが利用者数の増加につながっていると考えられる。

4) 公共施設としての機能は自治体の責任のある管理運営を行う

公共施設部分と民間施設部分とを明確に分けた整備・管理・運営や、自治体が特定目的会社から公共施設部分を購入した上での管理運営など、図書館など重要な公共施設としての機能については、自治体自らが管理運営している傾向がある。

7 複合施設の整備テーマとコンセプト

7.1 整備テーマ

各施設の理念を融合させ、複合施設整備の理念及び目指す方向性を以下の通りとする。

思い思いに学び・遊び・交わり・憩える集いの拠点

1) 心地よい居場所（サードプレイス）

学びも遊びも安らぎ方も思いのままに、利用者それぞれのニーズに応える

2) 多様な世代や目的の利用者が集う市民交流の拠点

世代も目的も違う多様な人たちが集い、つながることができる

3) 協働・協力・連携の下に形づくる

市民との協働・協力・連携で、新たな文化を創造し新たな潮流に対応する

4) ウィズコロナに配慮した集いの場

ソーシャルディスタンスの確保、徹底した換気、衛生面に配慮した施設運営の実施

5) SDGs やゼロカーボンシティ構築への対応

誰一人取り残さない自由度の高い施設形態、再エネ・省エネ・環境負荷軽減への留意

7.2 整備コンセプト

7.2.1 基本的な考え方

複合施設整備の理念に基づき、先行類似事例の集客要因や期待される複合施設の相乗効果、現下の社会的課題等も参考にしながら、整備テーマを具現化するための基本的な考え方は以下の通りである。

1) それぞれの施設の仕切りを取り払い、自由に往来できるオープンプロアを基本とする

壁やパーテーションなどの仕切りを極力なくし自由に行き来できる施設構成や、すべての人が利用しやすく親しめるユニバーサルデザインに配慮

2) 集約する共用部分は自由度の高い使い方を実現する

様々な場所で読書・飲食・談話ができる、自由度の高い共用空間の使い方に配慮

3) それぞれの機能が連動し、相互に付加価値を高めていく仕組みをつくる

複合施設全体で情報を共有し、協働での企画実施など一体的な運営を行うことで、施設利用者の利便性と快適性を向上させる体制構築に配慮

4) 新しい生活様式に対応した環境を整える

現下の新型コロナウイルス感染症対策、また、今後も発生すると予測されている新たなウイルスへの備えとして、換気のしやすさ、密集・密接・密閉の3密の回避、パーティションなどの遮蔽設備の設置、利用者の検温、手指や設備の消毒等、公衆衛生が徹底された環境づくりに配慮

5) 環境性能に配慮する

ゼロカーボンシティ宣言等を背景として、今後市が策定予定としているガイドラインを基に、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」で定められた BEI※の低減や、LED照明の採用、自然エネルギーの活用などを検討し、施設の環境性能に配慮

※BEI (Building Energy Index) : 「設計一次エネルギー消費量」を「基準一次エネルギー消費量」で除した値で、数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示す。

6) 近隣住民や施設周辺の生活環境に配慮する

施設利用者の集中による交通渋滞対策など、周囲の生活環境維持に配慮

7.2.2 整備コンセプト

複合施設整備の理念と指針を基に、基本的な市民サービスの考え方である整備コンセプトを以下の通りとする。

図書館	全ての人々が学び、表現し、交流することができる場の創出
生涯を通じて楽しく学べる	
いつでも自由に学べ、個々の潜在能力を最大限伸ばすことができる機会が得られる場 様々な世代が共に学び合い、「知の循環」を生み出すことができる機会が得られる場	
富谷市での暮らしが豊かになる	
暮らしを豊かにする情報や、悩み・課題の解決につながる情報が得られる場 一人ひとりの希望やニーズに寄り添い、主体的な課題解決に向けた学びを支援する場	
子どもの成長を応援する	
子どもの表現力や想像力を育て、生きる力を身につける知識や知恵が得られる場 子育て世代のニーズに応える適切な情報提供が行える場	
コミュニティがつくれる	
転入してきた市民や異なる地域の市民が出会い、交流する機会が得られる場 様々な課題を持つ市民等のニーズを受け止め、人と人を繋げてコミュニティづくりを支援する場	
文化・芸術との出会いが生まれる	
文化・芸術に触れることで人々の創造性を育み、人々の心を繋げ、多様性を受け入れる場 文化・芸術に触れることで感動を味わい、地域の文化や芸術の価値を認識できる場	
富谷市の魅力を発見できる	
市民自らが富谷の魅力を発掘し、整理・保存・情報発信する活動を支援する場 富谷を訪れた人も富谷の情報をすぐに入手でき、活用できる場	

スイーツステーション	スイーツの力で、富谷の未来と人の繋がりをつくる自由な場の創出
富谷自慢のスイーツが愉しめる	
富谷独自の多彩なスイーツに舌鼓を打ち、コーヒーなど飲みながらゆっくり憩える場 富谷の多彩なスイーツを買って帰り、自宅でも楽しめる機会が得られる場	
自由な施設利用の要となる	
カフェで図書館の本を読むことができ、図書館でカフェのコーヒーを楽しむ自由な場 イベントの会場や、利用者の活動の拠点として使える場	
創業の夢を叶える機会が生まれる	
富谷の新たな文化として、スイーツの研究・開発をする機会が得られる場 研究・開発・試作・モニタリングをしながら、スイーツに関する創業の機会を支援する場	
新たな文化を創造し発信していく	
富谷の新たな魅力と文化を創造し、スイーツのまち富谷のイメージを醸成する拠点となる場 スイーツのまち富谷として、新たな富谷の魅力と文化を積極的に情報発信する拠点となる場	

児童屋内遊戯施設	親子で安心して気兼ねなく遊びを楽しめる場の創出
思い思いにからだを使った遊びができる	
雨の日でも雪の日でも、子どもが自由に思い切り遊ぶことができる場 子どもの年齢や体格・嗜好に合わせて、それぞれ安全・安心に遊ぶことができる場	
子どもの潜在能力が培われる	
子どもの創造力や表現力を育て、将来の可能性を高める潜在能力を培う場	
発育・発達状況に見合った遊びができる	
それぞれの発育・発達段階に応じて安心して遊べる場 それぞれの成長段階に応じた遊びの選択ができる場	
保護者も充実した時間を過ごせる	
子どもの遊びを見守りながら、保護者同士で安心して交流する時間を楽しめる場 子どもと一緒にくつろぎながら、気兼ねなくゆったりと自由な時間を過ごせる場	

共用空間	施設利用の利便性を高め、新たな価値をつくる場の創出
多種多様な交流の機会が広がる	
目的や趣味が異なる幅広い年齢の人々の間で、新たな交流の機会が生まれる場 市内外の人々が集う空間として、幅広い交流のきっかけが得られる場	
共用空間が憩いの場になる	
エントランスから各機能を繋ぐ通路まで、共用空間が交流の場、憩いの場 カフェのコーヒーを飲みながらの談話や、図書館資料の閲覧など自由に使える場	
社会参加の機会を提供する	
様々な困難を抱える人を、解決に向けて支える場 地域での繋がりが希薄な人でも、コミュニティに溶け込み活動できる場	
安全に安心して過ごせる	
新型コロナウイルス感染症対策等公衆衛生が行き届いた、安心して利用できる場 ユニバーサルデザインで統一された、安全に利用できる空間	

8 複合施設の機能配置計画

8.1 導入機能の具体的な配置

機能	導入機能	概要	イメージ
共用フロア	エントランス	エントランス	施設出入り口としてのゆとり空間・施設案内等 市民活動の発表会や小さなイベントも開催できる交流空間
	コモンスペース	共用施設	洗面所・多目的トイレ・授乳・オムツ替え室・エレベーター等
	事務室等	管理運営事務所棟	総合案内所・事務室・作業室・ロッカー室・倉庫等
図書館	開架スペース	サービスデスク	サービスデスク
		開架スペース	一般図書・ヤングアダルト・地域資料・AV資料等
		新聞雑誌コーナー	新雑誌コーナー・パンフレット等
		レファレンスコーナー	レファレンスデスク・参考図書・コピー機等
	児童開架スペース	乳幼児・小学生向け開架スペース おはなし会等プログラムスペース	乳幼児向け絵本・小学生向け読み物 小学生向け各分野資料・調べ学習用資料 児童サービスデスク、子育て情報提供コーナー
	学びのスペース	学習支援・交流促進	小中学生の宿題や調べる学習、高校生・大学生の日々の学習支援 生徒間・学生間だけでなく様々な市民との交流を促進する空間 静かな環境で活動できるよう配慮する空間 サロニックに談話し、飲食しながらゆっくり研究活動できる空間 各教科や進学・就職案内、仕事、人生相談等の資料を配置
	ネットワークスペース	各種端末	インターネット検索端末、利用者作業用端末、データベース検索端末等
	保存書庫	閉架書庫	集密書架を使用した閉架書庫
	管理運営スペース	業務・作業室	事務室・作業室・印刷室・ロッカー室・倉庫等 図書館サポート組織・図書館フレンズ（仮称）スペース
	対面朗読スペース	防音室（周囲から遮蔽）	予約制対面朗読スペース 防音ガラスで周囲から遮蔽 図書ボランティア活動サークル等への利用にも供する
スイーツ ステーション	スイーツショップ	スイーツ展示販売	スイーツの販売スペース
	スイーツ工房	スイーツの研究開発施設	スイーツ販売等で起業を考えている方等のスタートアップ工房 スイーツの研究・販売モニタリング等が行えるチャレンジ工房 スイーツを中心とする調理教室等が開催できる空間 スイーツに関わるイベント等での参加者の厨房としても活用
	スイーツカフェ	談話や読書ができるカフェ	ショップで購入したスイーツやコーヒー等が楽しめる空間 食に関するイベント時にはイベントスペースとしても活用
	情報スペース	情報コーナー	市内スイーツグルメ情報等の発信 ICTも活用したコンパクトながら高密度で的確な情報発信の場
児童屋内遊戯施設	からだを使う遊び	アドベンチャー空間	立体遊具で児童や幼児が上り下りで汗をかいて遊べる空間 小学高学年・低学年・幼児等発達状況に応じて選べる遊具
	閃き創作遊び	創作コーナー	お絵描き・落書きなど思い思いにアート創作が楽しめるコーナー 各種素材や資材を使ってモノづくりを楽しめる創作コーナー
	乳児の遊び	乳児の遊びコーナー	乳児専用のハイハイコーナーや柔らかい素材の手探り遊び等
	幼児の遊び 子育てサロン	幼児の遊びコーナー 子育て交流室	ソフトブロック、木製ブロックなど知育遊び等 子育て仲間同士で談話・食事しながら交流できるミニサロン 自由なミニサロンでベビーコーナー・授乳室・多目的トイレ等設置

8.2 駐車場需要と複合施設の適正規模

8.2.1 施設需要予測の基準規模

施設整備予定地である成田公民館の周辺は、現状においても交通渋滞が発生していることから、更なる交通渋滞の発生により周辺住民や商業施設へ悪影響を及ぼさないよう、複合施設整備による新たな需要に対する十分な駐車場の確保が必要となる。

各施設に必要な機能とその規模を以下のように整理し、駐車場確保に必要なとなる施設の需要予測を行う際の基準値とする。

	図書館		スイーツステーション		児童屋内遊戯施設	
	導入機能	m ²	導入機能	m ²	導入機能	m ²
占有空間	成人開架スペース	825	カフェ	150	大型遊具吹き抜けホール	370
	児童開架スペース	220	スイーツ工房	45	複合遊具室	200
	ヤングアダルトスペース	70	ショップ	65	乳児・幼児コーナー	100
	多目的プログラムルーム	70	※スイーツ工房・オープンキッチン は公民館利用		親子サロン	70
	閉架書架	80			子ども見守り休憩室	40
	サービスデスク	84			親子トイレ(おむつ替室含)	24
	管理運営スペース	141			授乳室	16
	資料返却ポスト	5			遊具倉庫	20
	階段	15			階段	15
	エレベーター	10			エレベーター	10
					エントランス	10
					受付	5
		計	1,520	計	260	計
共有空間	トイレ	60	エントランス	15	トイレ	40
	機械室・電気室	120	更衣室・休憩室・給湯室	25	廊下・通路等	90
	エントランス	50	トイレ	40	事務室	40
	ベビーカー駐車スペース	5			更衣室・休憩室・給湯室	30
					電気室・機械室	120
		計	235	計	80	計
	図書館 計	1,755	スイーツステーション 計	340	児童屋内遊戯施設 計	1,200
	複合施設延床面積 総計		3,295 m²			

8.2.2 複合施設の需要予測

施設需要の分析にあたり、他自治体の類似施設来場者数を参考とした。

類型	事例	立地特性	施設特性	規模(m ²)	事業費(千円)	来館者(人/年)
図書館	気仙沼図書館	・人口=5.98万人 ・中心市街地近郊 ・小中学校に隣接	・蔵書数=230,000冊 ・閲覧席数=230席 ・こども館複合施設	2,758 (全体 3,301)	1,073,461	275,300
	大崎市図書館	・人口=13.34万人 ・古川駅近接の中心街	・蔵書数=234,559冊 ・閲覧席数=350席 ・200席のホール複合	3,855 (全体 6,335)	3,200,000	314,297
	多賀城市立図書館	・人口=6.29万人 ・多賀城駅隣接の中心街	・蔵書数=220,000冊 ・閲覧席数=299席 ・物販・ギャラリー等複合	3,342 (全体 7,013)	1,828,637	1,382,062
	名取市図書館	・人口=7.95万人 ・名取駅隣接の中心街	・蔵書数=211,000冊 ・閲覧席数=250席 ・増田公民館等と複合	2,995 (全体 6,200)	1,353,740	125,631
	富谷市民図書館 (想定)	・人口=5.24万人 ・商業業務拠点地区 ・新興住宅街地区	・蔵書数=140,000冊規模 ・成田公民館隣接	1,700		
スイーツステーション	港屋珈琲 (三重県)	・三重県、石川県、埼玉県の 商業業務地区等で展開	・厳選された珈琲と名物スイーツ 各種でラインナップ	250	—	133,000 (1店舗当り)
	アウトドアガーデン (宮崎県)	・農山村地域の里山の一角 で営業展開	・特産農産物を素材にスイーツ 開発して農業の魅力を情報発信 する農村カフェ	—	—	26,000
	中条たまご スイーツカフェ (新潟県)	・新潟市内に12店舗展開	・自社鶏卵を活用したこだわりの スイーツショップ	—	—	94,800 (1店舗当り)
	富谷スイーツ ステーション (想定)	・商業業務拠点地区 ・新興住宅街地区	・特産のブルーベリーを主とする スイーツ情報の体験と発信	340		
児童屋内遊戯施設	こじゅうろう キッズランド	・広域圏人口約17万人 ・市街地郊外国道沿い	・有料施設 ・活発に動く遊びと知育遊びが 主体	1,400	390,000	100,000
	ファミリーパーク だて	・広域圏人口約60万人 ・東北本線伊達駅近接	・入場料・遊具使用料・駐車場・ カフェ全て無料開放	770	210,000	75,000
	子育て未来館 げんキッズ	・広域圏人口約51万人 ・商業業務市街地近接 ・新興住宅街地区	・乳児から小学生まで ・8m大型タワー遊具	2,226	1,425,000	200,000
	さくらんぼ アウトセンター	・広域圏人口約7.3万人 ・東根中心市街地地区	・3Fまで吹き抜けの空間に超 大型立体遊具	1,061	630,000	160,000
	富谷児童屋内 遊戯施設(想定)	・広域圏人口約157万人 ・商業業務拠点地区 ・新興住宅街地区	・有料施設を想定 ・活発に動く遊びと知育遊び ・創造創作活動空間	1,200		

影響圏人口や施設の規模、設備の充実度などの比較・調整から算定した係数と、その係数を用い求めた複合施設の需要は以下の通りとなる。

なお、施設や人口規模等から、図書館は気仙沼図書館（気仙沼市）、スイーツステーションは港屋珈琲（三重県）、児童屋内遊戯施設はこじゅうろうキッズランド（白石市）を参考の基準とした。

機能	需要（人/年）	想定需要の考え方	係数
図書館	138,000	<ul style="list-style-type: none"> 市民の利用を中心として考える 人口規模（α）の類似する気仙沼市を基準として考える 集客力の原動力となる魅力は蔵書数（β）や閲覧席数（β'）から量る 圏域人口係数、施設の魅力係数を乗じて需要を試算する 	<ul style="list-style-type: none"> 圏域人口係数$\alpha = 5.24/5.98 = 0.88$ 魅力係数$\beta = 140/230 = 0.61$ 魅力係数$\beta' = 215/230 = 0.93$ 需要 = $275,300 \times 0.88 \times 0.61 \times 0.93$
児童屋内遊戯施設	288,000	<ul style="list-style-type: none"> 広域圏民（α）の利用を中心として考える 集客力の原動力となる魅力は施設の規模（β）から量る 圏域人口係数、施設の魅力係数を乗じて需要を試算する 	<ul style="list-style-type: none"> 圏域人口係数$\alpha = 570/170 = 3.35$ ※仙台のアミューズ施設充実度を加味して広域圏人口から100万人除外 魅力係数$\beta = 1,200/1,400 = 0.86$ 需要 = $100,000 \times 3.35 \times 0.86$
スイーツステーション	206,000	<ul style="list-style-type: none"> 広域圏民（α）の利用を中心として考える 施設の特性が類似する港屋珈琲を基準として考える 集客力の原動力となる魅力は施設規模（β）から量る 圏域人口係数、施設の魅力係数を乗じて需要を試算する 	<ul style="list-style-type: none"> 圏域人口係数$\alpha = 570/500 = 1.14$ ※仙台の有名カフェ店充実度を加味して広域圏人口から100万人除外 魅力係数$\beta = 340/250 = 1.36$ 需要 = $133,000 \times 1.14 \times 1.36$
計	632,000		

8.2.3 複合施設の駐車場需要

駐車場需要には、連休などのピークとなる時期、1日の内ピークとなる時間帯が発生することから、以下の前提条件を設定する。

項目	係数	摘要
連休増加率	平日の1.96倍	施設需要 <ul style="list-style-type: none"> 休日 = 平日$\times 1.4$倍（参考：NEXCO 東日本設計要領） 連休 = 休日$\times 1.4$倍（参考：各都道府県観光客数の月別傾向平均値）
時間増加率	1時間平均の1.5倍	開館時間 <ul style="list-style-type: none"> 9:00～21:00（12時間）を想定 ピーク時間帯 <ul style="list-style-type: none"> 他自治体の図書館を参考に、15:00と想定 施設需要 <ul style="list-style-type: none"> 1時間あたりの利用者数に対し、1.2～1.5倍
平均乗車率	図書館 1.5人/台 スイーツ 2.5人/台 児童館 3.0人/台	※想定値
滞在時間	図書館 2時間 スイーツ 1時間 児童館 3時間	※想定値

この前提条件を基に試算された駐車場需要から、駐車場の必要整備台数は以下のように想定される。

施設	需要 (人/年)	乗車率 (人/台)	平日流入台数 (台/日)	休日流入台数 (台/日)	連休流入台数 (台/日)	連休 ^① の時間 (台/時間)	平均利用時間 (時間)	駐車台数 (台)
図書館	138,000	1.5	221	309	433	54	2.0	108
スイーツ ステーション	206,000	2.5	198	277	388	49	1.0	49
児童屋内遊戯施設	288,000	3.0	231	323	453	57	3.0	171
計	632,000	-	650	909	1,274	160	-	328

8.2.4 複合施設建設予定地内での必要駐車台数確保の可能性

成田公民館東側敷地及び成田公民館第2駐車場における利活用有効面積は以下の通りである。

成田公民館東側敷地	成田公民館第2駐車場	計
5,500 m ²	4,200 m ²	9,700 m ²

利活用有効面積と [8.2.1](#) で定めた基準値から、整備可能な駐車台数は以下のように試算することができる。平屋建てでは必要台数の整備を達成できないことから、今後の検討は2階建てを基本に行うこととする。

建築形態	施設建築面積 (m ²)	必要外溝面積 (m ²)	駐車場利用有効面積(m ²)	最大可能駐車台数(台) (※)
平屋建て	3,295	659	5,746	243
2階建て (※)	1,833	366	7,501	318
必要台数				328

※総2階建てを想定

- ・ 1F：図書館 708 m² + スイーツステーション 340 m² + 児童屋内遊戯施設 785 m² = 1,833 m²
- ・ 2F：図書館 1,047 m² + 児童屋内遊戯施設 415 m²

※100台/2,360 m² (駐車場の外溝面積含む) として試算

8.2.6 複合施設としての空間構成と整備可能駐車台数の相関

2階建て延床面積 2,900 m²の施設とした場合、成田公民館東側敷地及び第2駐車場併せて 328 台分の駐車場が整備可能となる。[8.2.3](#)で示された必要駐車場台数 328 台を満たせること、併せて成田公民館第1駐車場に 123 台の駐車場が整備されていることを踏まえ、複合施設の駐車場需要に対応できると考えられる。

施設	施設面積 (m ²)			外溝面積 (m)	駐車可能面積 (m ²)	最大駐車可能台数 (台)
	1F	2F	計			
図書館	770	1,010	1,780			
スイーツステーション	240	—	240			
児童屋内遊戯施設	625	255	880			
計	1,635	1,265	2,900	327	7,738	328

※整備予定の駐車場 328 台には、障害者等用駐車場を含む。

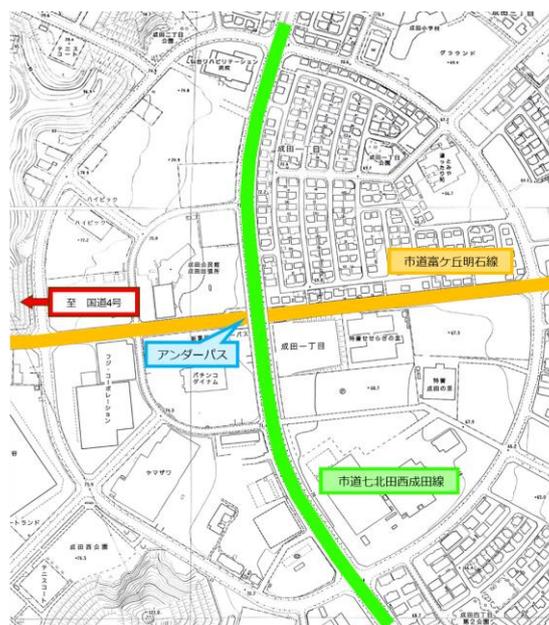
※他、十分な台数を確保した駐輪場の整備を行う。



8.2.7 交通環境対策

5.6 で前述したように、複合施設整備に伴う更なる渋滞発生回避には、施設需要に対する必要駐車台数の確保、施設へのスムーズな車両の進入出などの課題解決が必要となる。

なお、必要駐車台数の確保については 8.2.6 において可能であることが示されており、ここでは将来的な視点から、交通環境に関する課題とその対策について改めて検討を行う。



課題

1) 市道富ヶ丘明石線の渋滞対策

市道富ヶ丘明石線では、特に土日祝日に国道4号沿線の大型商業施設から新富谷アンダーパス付近まで至る渋滞が慢性化しており、複合施設整備で新たに発生する交通量の流入により更なる渋滞の発生が懸念される。複合施設利用者の交通は、極力市道七北田西成田線に誘導する必要がある。

2) 市道七北田西成田線からのアクセス対策

今後整備される複合施設前駐車場及び既存の成田公民館第2駐車場は、市道七北田西成田線沿いにあり、両駐車場とも左折でのみ進入・進出ができる道路構造となっている。(参照：8.2.7.4) このことから複合施設開館後においては、市道七北田西成田線へ誘導された施設利用車両の各駐車場への進入・進出状況を注視していく必要がある。

対策

- ①複合施設のホームページなど、混雑緩和のため推奨するアクセスマートを幅広い方法で広報を行う
- ②混雑緩和のため推奨するアクセスマートへの誘導を目指し、国・県との協議の下、交通誘導看板の設置を進める
- ③市民バスの活用を図るため、路線再編等の検討を行う
- ④自転車活用も推奨するとともに、十分な台数を確保した駐輪場の整備を行うことで、交通手段を分散させることを目指す
- ⑤複合施設開館後の施設利用状況・道路状況を踏まえて、駐車場への右折進入・右折進出についても検討していく

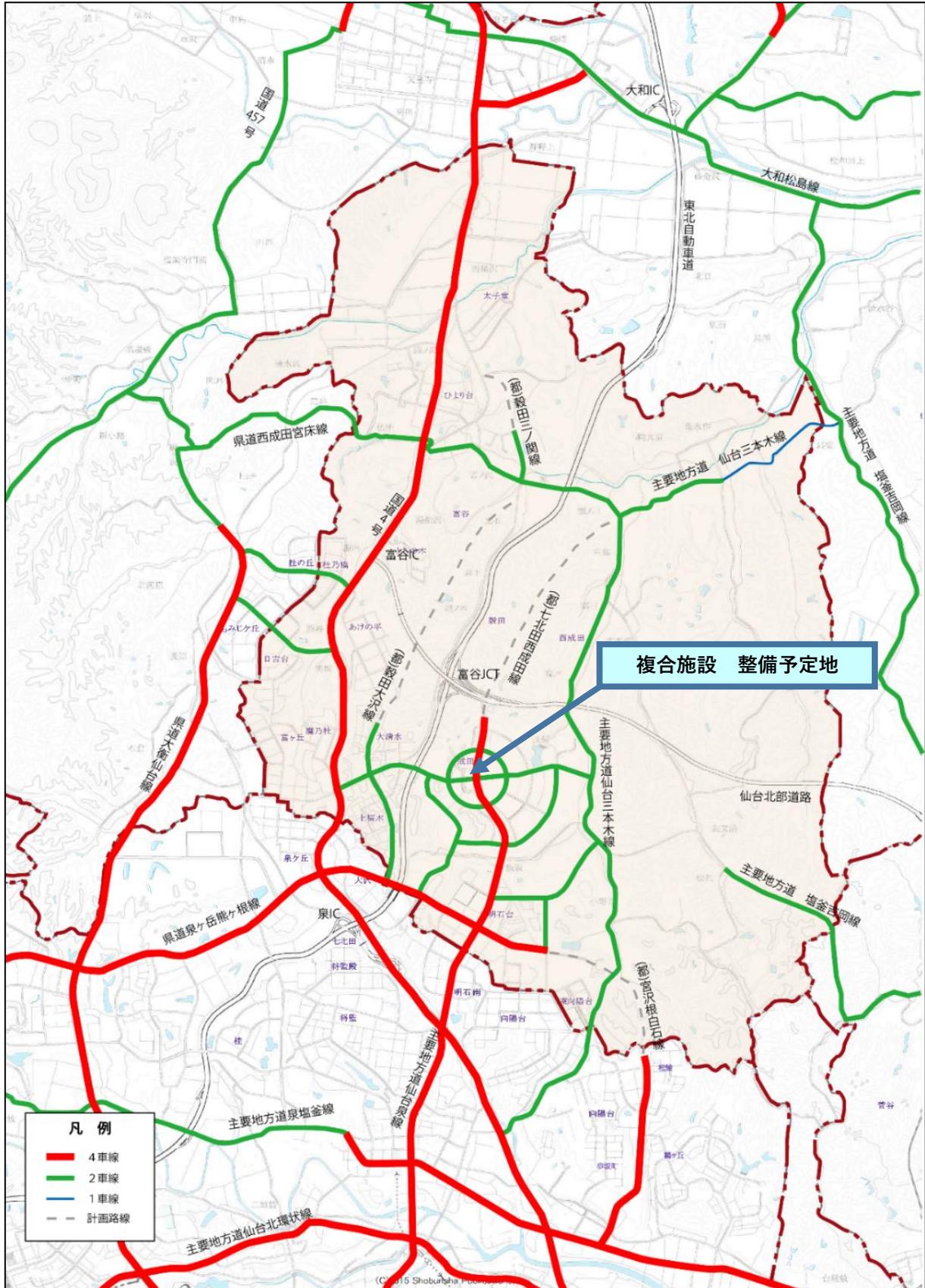
8.2.7.1 複合施設周辺道路の交通量

複合施設整備によって大きく影響を受ける路線は国道4号及び市道富ヶ丘明石線、市道七北田西成田線であるが、交通量調査が実施されている県道仙台三本木線及び県道西成田宮床線の交通量を参考として掲載する。

路線名	区間番号	観測日	12時間交通量 (台/12h)	24時間交通量 (台/24h)	ピーク率 (%)	混雑度
一般国道4号	4300040580	20151119	28,911	40,758	11.0	1.52
仙台三本木線	4400560030	20151006	9,068	11,426	15.0	1.26
西成田宮床線	4602560010	20151006	7,543	9,429	15.4	1.14

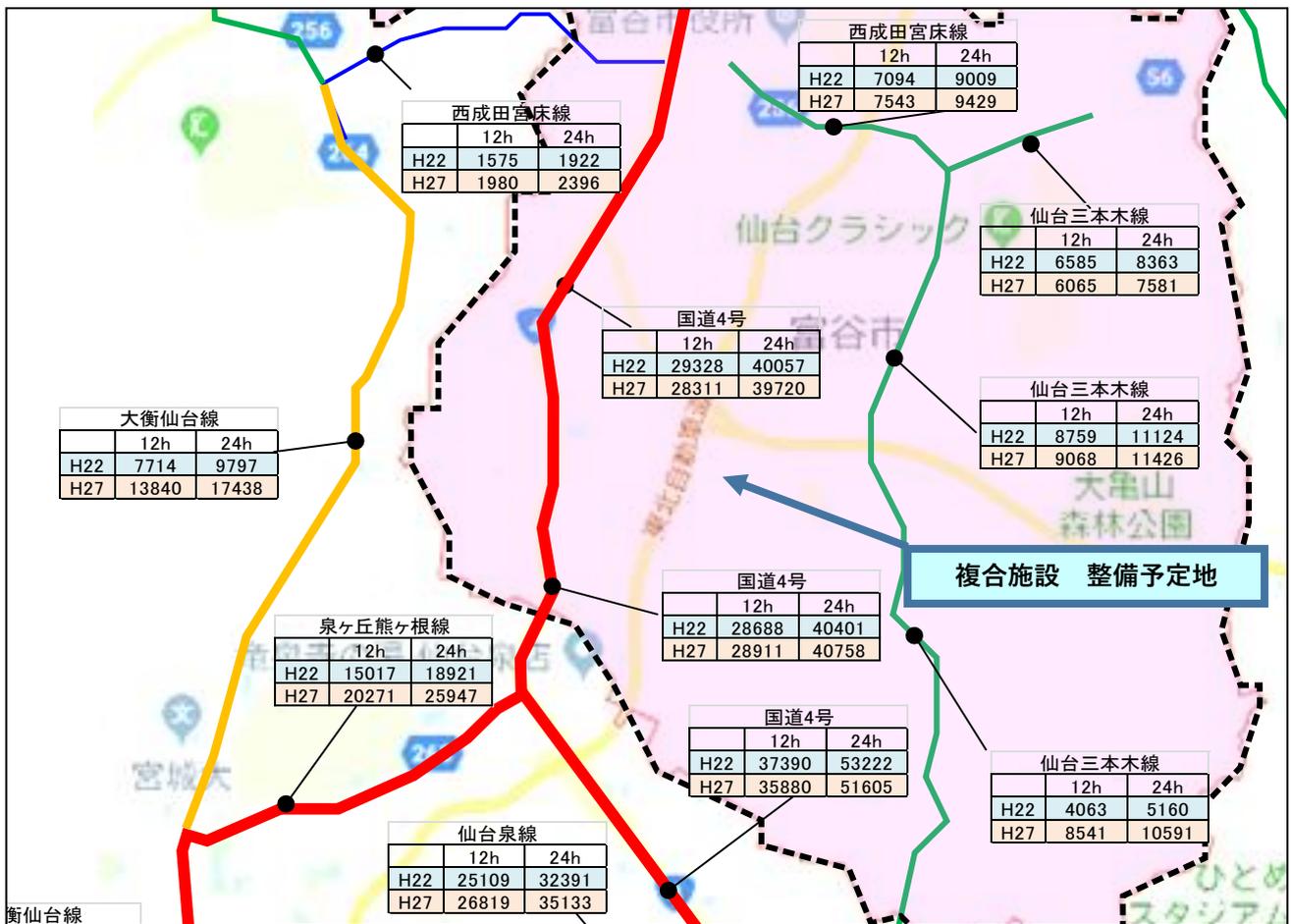
※出典：平成27年度全国道路・街路交通情勢調査（道路交通センサス）

8.2.7.2 富谷市内主要道路の車線数



※出典：富谷市都市・地域総合交通戦略

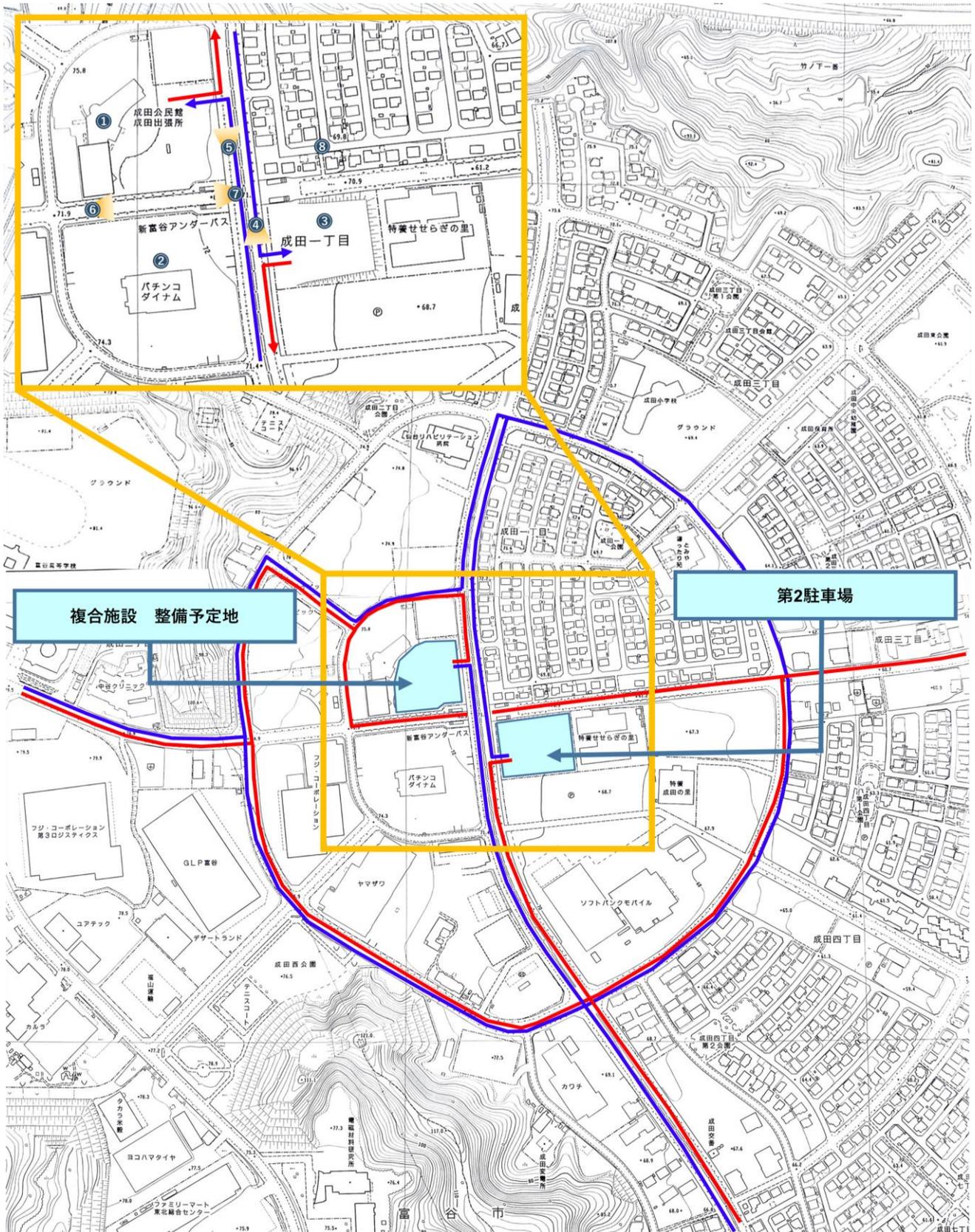
8.2.7.3 富谷市及び周辺地域の主要道路交通量図



※出典：富谷市都市・地域総合交通戦略

凡例	
路線名	
12時間交通量 (台/12h)	24時間交通量 (台/24h)
12時間交通量 (台/12h)	
■	2万台以上
■	1万台~2万台未満
■	0.5万台~1万台未満
■	0.5万台未満

8.2.7.4 複合施設整備予定地への想定進入・進出ルート



凡例	
施設進入路	
施設進出路	

8.2.7.5 複合施設整備予定地周辺の施設・道路状況

① 成田公民館	② ダイナム
	
③ 成田公民館第2駐車場	④ 市道七北田西成田線
	
⑤ 市道七北田西成田線	⑥ 市道富ヶ丘明石線（施設から南側を望む）
	
⑦ アンダーパス出入口	⑧ 成田地区住宅街
	

※注) [8.2.7.4](#)の図面上の番号に対応

8.2.8 施設複合化の効果

8.2.5で示した通り、図書館の当初計画である1,700 m²から1,780 m²に拡張できたほか、成田公民館図書室（100 m²）やスイーツステーションのカフェ（150 m²）を図書館機能の学習室やカフェとして見なせることから、概ね2,000 m²の図書館整備が可能である。

特に、これまで図書館規模の拡充に関する要望が多く寄せられてきたことから、施設の拡充は複合整備における大きな効果となる。

また、以下の通り本体建築工事費のみに着目した場合でも、単独整備とした場合と比較し複合施設整備における整備費が縮減可能と試算できる。

本体建築工事費

※建築単価は鉄骨造と仮定

単独整備面積 3,295 m² — 複合整備面積 2,900 m² = 395 m²

395 m² × 建築単価 360 千円/m² = 142,200 千円

9 概算事業費と財源

複合施設整備に係る概算事業費等の試算は以下の通りである。あくまでも現状での試算であり、今後の検討の進捗状況や物価変動など社会経済情勢の変化により変更となる可能性がある。

今後、設計業務等において詳細な検討を行い、建築工事費を含む概算事業費の精査に努めることとする。

9.1 概算事業費の試算

9.1.1 複合施設の構造と建築単価

施設整備予定地である成田地域は、耐火構造物としなければならない準防火地域に指定されていることから、以下のように採用構造を設定する。

施設	採用構造	標準単価	摘要
図書館	RC造	430千円/m ²	書架の荷重を支える構造として鉄骨は不向き
スイーツステーション	RC造	430千円/m ²	図書館の1F部分でオープンフロアとして活用する方針
児童屋内遊戯施設	鉄骨造	360千円/m ²	図書館のRC構造部分とはエキスパンションで連結

9.1.2 建築工事費

複合施設の構造と建築単価から、建築工事費が以下のように試算できる。

施設	施設面積 (m ²)			施設構造	建築単価 (千円/m ²)	建築工事費 (千円)
	1F	2F	計			
図書館	770	1,010	1,780	RC造	430	765,400
スイーツステーション	240	—	240	RC造	430	103,200
児童屋内遊戯施設	625	255	880	鉄骨造	360	316,800
計	1,635	1,265	2,900		409	1,185,400

9.1.3 施設整備事業費

竣工までに必要となる概算事業費は以下の通りである。

工種	規模 (m ²)	価格 (千円)	備考
本体建築工事	2,900	1,185,400	2,900 m ² × ≒409 千円/m ²
その他の事業費		561,160	外構工事、既設解体、書架工事、備品など
事業費 計		1,746,560	

※基本設計及び実施設計費用約 5000 万円は別途計上する。

9.1.4 ランニングコスト

20年間を想定したVFM試算を行うにあたり、設定した費用は以下の通りである。なお、試算に必要な数値として、イニシャルコストに分類される調査設計費及び施設整備費が含まれている。

項目	大細目	小細目	価格(千円)	備考
施設整備	調査設計費	施設設計	50,990	基本設計・実施設計費として
		小計	50,990	
	施設整備費	建設・工事監理	1,746,560	
		小計	1,746,560	
	公共人件費	設計関連人件費	17,263	
		工事監理人件費	17,263	
		開業準備人件費	9,865	
		小計	44,391	
	アドバイザー費	設計・開業アドバイザー費	8,000	業務委託費として
		小計	8,000	
	施設整備費 計			1,849,941
維持管理	公共人件費		73,986	運営活動関連の監理費として
		小計	73,986	
	建物損害共済		13,400	
		小計	13,400	
	維持管理費	人件費	708,869	図書館の運営関連人件費を除く
		物件費	1,580,382	
		保険料	7,696	
		旅費交通費	22,200	
		その他活動費	20,000	
		雑費	38,368	
	小計	2,377,515		
	起債金利		56,657	
		小計	56,657	
	維持管理費 計			2,521,558
計			4,371,499	(※1)

※図書館運営のランニングコストは含まない。

※1：本表では四捨五入により施設整備費計 1,849,941 千円、ランニングコスト計 4,371,499 千円としているが、[9.3](#)、[10.5](#)ではより詳細な桁までの計算を行った結果、施設整備費計 1,849,942 千円、ランニングコスト計 4,371,500 千円としている。なお、[10.5](#)で行うVFM試算ではこれらの値を採用している。

9.2 補助金・交付金等財源

9.2.1 適用可能な補助金・交付金等財源

図書館や屋内遊戯施設の建物本体の整備に関わる助成措置はなく、スイーツステーションにおいても、産業振興や産業育成、交流活性などの活動や事業者に対する支援はあるものの、公共施設整備に対する支援措置はない。

しかし、複合拠点施設として整備する場合には、地方創生総合戦略や都市再生整備計画に位置付けられることから、施設整備費に対する以下の支援措置の適用が可能となる。

名 称	地方創生拠点整備交付金（まち・ひと・しごと創生交付金） (3) まちづくりに資する事業（交流人口の拡大や地域の消費拡大）	
所 管	補助率・上限	
内閣府	本体工事費の2分の1 外構その他工事費（全体事業費の2割上限）の2分の1 ・市町村の上限額は500,000千円	
対象施設		
施設整備	但し、地方創生推進交付金対象事業を活用する場合、推進交付金対象事業と一体となって効果をあげると認められる施設の整備	
条 件		
地方版総合戦略に定められた自主的・主体的で先導的な事業を記載して作成した地域再生計画に基づく事業の実施（施設整備）に要する経費に充てる交付金（地方創生推進交付金対象事業以外の施設の整備費に対する交付金）		

名 称	地方創生推進交付金（まち・ひと・しごと創生交付金） 1-4) 観光の振興、農林水産業の振興その他の産業の振興に資する事業	
所 管	補助率・上限	
内閣府	2分の1・市町村の上限額は400,000千円	
対象施設		
施設運営	※但し、ソフト事業と密接に関連するハード事業（施設整備事業費等）も対象（※地方創生拠点整備交付金を申請しない場合）	
条 件		
地方版総合戦略に定められた自主的・主体的で先導的な事業を記載して作成した地域再生計画に基づく事業の実施に要する経費に充てる交付金		

名 称	社会資本整備総合交付金 イ-10 都市再生整備計画事業	
所 管		補助率・上限
国土交通省		事業費に対して概ね4割 (交付金の額は一定の算定方法により算出)
対象施設		
高次都市施設 (地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター等)		
条 件		
都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等が対象		

9.2.2 適用可能性

富谷市は、社会資本整備総合交付金事業の適用対象要件となる都市再生整備計画が未整備であることから、「まち・ひと・しごと総合戦略」への位置づけが基となる地方創生拠点整備交付金の活用を優先的に目指し、複合施設の建物本体に充当することとする。

建物工事完了後は、施設運営への移行を見据え地域再生計画を変更し、地方創生推進交付金を申請することも検討していく。

9.2.3 交付金交付額試算

スイーツステーション及び児童屋内遊戯施設に対する地方創生拠点整備交付金活用を視野に、本事業に見込まれる交付金は以下のように試算される。

なお、令和3年度地方創生拠点整備交付金要綱で定められる上限、本体工事費の2分の1、外構工事などの効果促進事業として整備費全体の2割の2分の1の金額を用い試算している。

工種	図書館		スイーツステーション		児童遊戯施設		合計
	整備費 (千円)	割合 (%)	整備費 (千円)	割合 (%)	整備費 (千円)	割合 (%)	
整備費	1,084,159	60.4	227,402	12.8	479,989	26.8	1,797,550
想定収入	地方創生拠点整備交付金		53,818	50.0	165,207	50.0	289,763
	地方創生拠点整備交付金 (効果促進事業)		22,740	10.0	47,998	10.0	

9.3 財源計画

20年間を想定したVFM試算を行うにあたり、設定した費用は以下の通りである。なお、試算に必要な数値として、イニシャルコストに分類される調査設計費及び施設整備費が含まれている。

(単位：千円)

地方創生推進交付金 地方創生拠点整備交付金	施設・設備等使用料 <small>(※1)</small>	一般財源 <small>(※2)</small>	計 <small>(※2)</small>
289,763	2,072,049	2,009,688	4,371,500

※図書館運営のランニングコストは含まない

※1：施設・設備使用料収入：児童屋内遊戯施設入場料、カフェ及びショップのフロア使用料、自動販売機等の収入

※2：9.1.4では四捨五入により施設整備費計1,849,941千円、ランニングコスト計4,371,499千円としているが、本表及び10.5ではより詳細な桁までの計算を行った結果、施設整備費計1,849,942千円、ランニングコスト計4,371,500千円としている。なお、10.5で行うVFM試算ではこれらの値を採用している。

10 民間活力導入可能性調査

10.1 PPP

PPP（Public Private Partnership）は、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念のことを指し、官民連携とも呼ばれる通り民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すものである。PPPは官民の協同的取組みを表す包括的で多様な形態を取っていることから、明確な定義はなく、主に以下の概念を含んだものとされている。

- 資源（公共施設、資金、サービスの供給等）の官と民の分担
- 官と民の契約による合意
- 官と民のリスク、収益分担の規定

このように、PPPにおいては官民の施設整備の分担・連携により、全体的に効果を発現させる事業等もその一類系と考えられるが、公共施設の所有権・運営権に着目した分類が可能であり、後述の[10.3](#)において詳しく示すものとする。

10.2 官民連携事業におけるコスト削減・サービス向上

従来の公共事業においては、公共が主体となって実施している業務について、それぞれ業務ごとに個別に発注している。一方で官民連携事業手法においては、それまで別の業者に発注をしてきた個別業務を包括的、複数年で一つの事業者へ委託することで、効率的で質の高い行政サービスの実現を目指すものとなる。

また、従来の公共事業では公共がリスクの大部分を負っていたが、民間事業者のほうがより適切にリスクを管理できる場合もあるため、官と民が適切にリスク負担を分担することにより、コストの削減を実現するものとなる。

項目	内容
性能規定発注	施設の仕様を決めて発注するのではなく、性能を求めることで民間の相違工夫がしやすい。
複数業務の包括発注	複数の業務を包括的に発注することで、重複する作業の経費の圧縮や工程や人員配置の工夫が可能。
複数年発注 (長期発注)	複数年契約により、長期的な視野で、より効率的な運営計画の立案やリソースの平準化が可能。
リスク分担の最適化	これまで行政が引き受けてきたリスクについて、より良くリスクを管理できる者が担うことでコスト抑制が可能。
インセンティブの付与	業績連動の支払の仕組みや、利益の一部を還元させる仕組みを設けることなどにより、民間事業者のやる気を高めて、創意工夫やノウハウの活用が促進される。

10.3 事業手法の概要

公共・公益施設の事業手法には、従来から用いられている個別の業務委託から、包括的業務委託、指定管理者制度、DB方式、DBO方式、PFI方式まで、公共の関与の度合いに応じて、様々なものが存在する。それら事業手法の概要は、以下の通りである。

公共 関与	事業手法	関連法令	概 要
大	個別業務委託	地方自治法	企画立案から事業運営まで全てを公共が実施 部分的な業務や工事を個別に民間事業者へ発注
	包括的業務委託	地方自治法	民間事業者へ複数業務を複数年契約で委託する
	指定管理者制度	地方自治法	「公の施設」の管理者として、自治体からの指定を受けた民間事業者が施設の管理を実施
	DB (Design Build)	地方自治法	設計と施工を単一の民間事業者へ一括して発注
	DBO (Design Build Operate)	地方自治法	民間が設計・施工・維持管理・運営を一括して実施 資金調達を公共が行う
	PFI (Private Finance Initiative)	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律	民間が「資金調達」と「設計、施工、維持管理・運営」を一括して実施
小	民間事業	—	企画立案から事業運営まで全て民間が実施 公共（テナント）から事前要望・水準を聞き、要求水準を反映して整備されるケースも増えつつある

10.3.1 包括的業務委託

包括的業務委託は、従来の民間事業者への部分的な業務委託について、複数業務をまとめて複数年度にわたって委託する方式である。

これまでの業務委託の延長線上であり、比較的導入は容易ではあるが、これまでのように官が仕様を規定して発注する場合は、民間の創意工夫の範囲が限定されることから、民間事業者に要求する性能を規定し、より民間の創意工夫が得られるような業務として発注することが望ましいとされはじめています。

なお、民間事業者へ施設全体の管理を包括的に管理させるような場合は、包括的業務委託ではなく、指定管理者制度導入の主旨を踏まえ、指定管理者制度を採用することが望ましいとされている。

10.3.2 指定管理者制度

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズへより効果的・効率的に対応するため、「公の施設」の管理に民間の能力を活用しつつ住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とする制度である。

「公の施設」の管理運営主体については、公共性の確保の観点から、地方自治法により公共的団体等に限定(管理委託制度)されていたが、地方自治法の一部を改正する法律が平成15年6月に公布、9月に施行され、民間事業者等にも「公の施設」の管理運営を委ねることを可能とした指定管理者制度が設けられた。

項目	内容
管理運営主体	<ul style="list-style-type: none">・ 広く民間の営利法人も含めた法人その他の団体（ただし、個人は除く）・ 議会の議決を得て指定
権限と業務の範囲	<ul style="list-style-type: none">・ 施設の管理に関する権限を指定管理者に委任して行わせるものであり施設の使用許可も行うことができる・ 設置者たる地方公共団体は、管理権限の行使は行わず、設置者としての責任を果たす立場から必要に応じて指示等を行う
条例の規定	<ul style="list-style-type: none">・ 指定管理者の指定の手続き、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲を規定
契約の形態	<ul style="list-style-type: none">・ 協定・ 指定管理者の指定は、行政処分にあたり、地方自治法上の契約には該当しないため、同法に規定する入札の対象ではない
管理期間	<ul style="list-style-type: none">・ 期間を定めて指定管理者の指定を行う
利用料金制	<ul style="list-style-type: none">・ 公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受することができる

※公の施設：地方自治法第244条では、「普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。」と規定されている。

10.3.3 DB

DB（Design Build：デザイン・ビルド）は、公共施設等の設計・建設を一括して発注する方式である。

建設事業者の技術力を設計に反映することでコスト縮減できることや、設計・施工責任を一元化できること、設計から施工への移行をスムーズにして工期を短縮できること、設計に入る前に工事契約価格を決定できる点などがメリットとして挙げられる。

10.3.4 DBO

DBO（Design Build Operate：デザイン・ビルド・オペレート）は、公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式である。

PFIに近い手法であるが、PFIとの大きな違いは資金調達を公共が行うことであり、金融機関によるモニタリング機能が働きづらいことが大きな違いとして挙げられる。

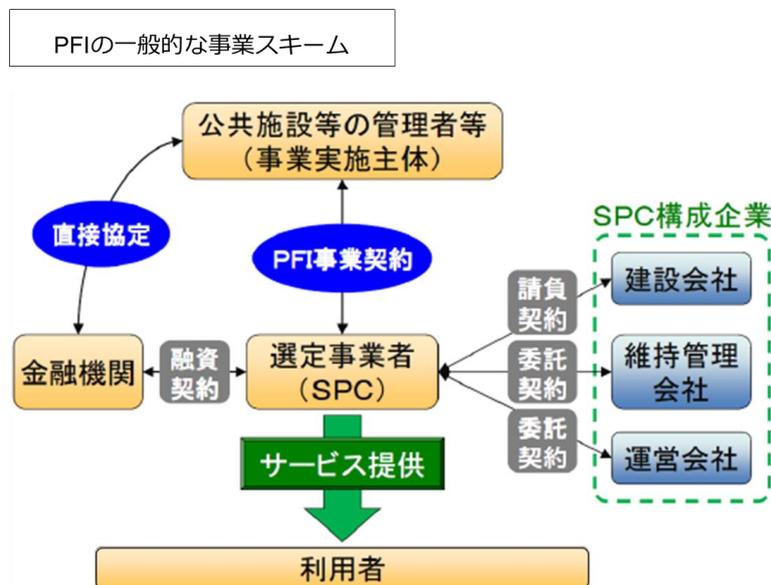
その他については、性能発注であることから民間事業者の経営ノウハウや創意工夫が発揮されやすいことはPFIと同様である。DBOが採用される事例としては廃棄物処理施設等があり、資金調達コストがPFIよりも低く、補助金が多いことからPFIよりもVFMが大きく創出される傾向にある。

10.3.5 PFI

PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の建設・維持管理・運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、または同一価格でより上質のサービスを提供する手法である。

PFIは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI法）に基づいて実施される。

PFIの一般的な事業スキームは下図に示すとおりであり、公共施設等の管理者等と民間事業者が設立する特別目的会社（SPC）とが事業契約を結び、SPCが資金調達、施設の設計・建設、維持管理、運営を一括して行い、公共が示す要求水準を満たす公共サービスを住民等の利用者に提供する形となる。



出典：内閣府PFI推進室「PPP/PFI事業 事例集」

PFIには、施設の所有権の移転等に着眼した複数の事業方式があり、また事業費の回収方法による事業類型がある。それぞれの特徴を踏まえ、適切な事業方式・事業類型を選定することとなる。

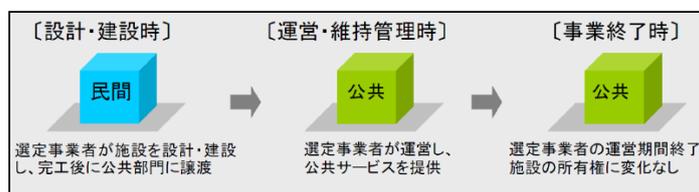
また、平成23年度の法改正により公共施設等運営事業が導入され、現在運営中の独立採算型事業での事業方式として検討が可能になった。

1) 事業方式（施設の所有形態による分類）

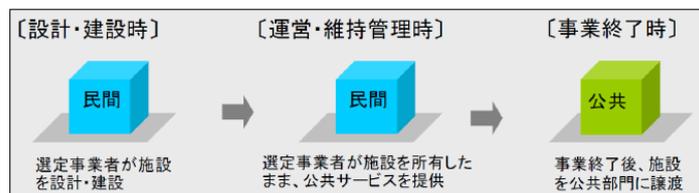
PFI の事業方式には、施設の所有形態に着目した BTO、BOT、BOO、RO 方式等の方式がある。BTO 方式の場合には、Build（建てて）－Transfer（所有権を移転して）－Operate（管理・運営する）の頭文字を使って表記する。

RO 方式を除く事業方式の違いは、供用開始後（施設完成後）の施設の所有者が公共であるか、民間事業者であるかによる。BTO 方式では施設完成後に所有権は公共に移転され、BOT（Build－Operate－Transfer）方式では施設完成後も民間事業者が所有権を保持し、事業終了時に公共に所有権が移転される形態である。BOO（Build－Operate－Own）方式では、施設完成後も民間事業者が所有権を保持し、事業終了時に民間事業者が施設を解体・撤去する事業方式となる。RO（Rehabilitate－Operate）方式は、民間事業者が施設を改修した後、維持管理・運営を行う方式である。

BTO（Build Transfer Operate）方式



BOT（Build Operate Transfer）方式



BOO（Build Own Operate）方式

選定事業者が対象施設を設計・建設し、これを所有したまま維持管理及び運営を行い、事業終了時に、選定事業者が対象施設を解体・撤去する事業方式

RO（Rehabilitate Operate）方式

選定事業者が対象施設を改修した後、その施設の維持管理及び運営を行う事業方式

2) 事業類型（事業費の回収方法による分類）

PFIの事業類型は、民間事業者の事業収入に着目した分類であり、サービス購入型、独立採算型及び混合型がある。

サービス購入型は、民間事業者が公共施設を整備・運営し、公共はそのサービスに対して民間事業者に対価を支払うもの。独立採算型は、民間事業者が公共から事業の認可を受け、利用者からの料金収入により公共施設等を整備／運営する形態をいう。混合型は、公共からのサービス購入対価及び利用者から料金収入の両方を事業収入とするものである。



出典：内閣府PFI推進室 説明資料

3) 公共施設等運営事業

公共施設等運営事業は、公的主体が所有権を有している施設において、利用料金を徴収する施設についての運営等を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業であり、管理者等が有する施設所有権のうち、公共施設等を運営して利用料金を収受する（収益を得る）権利を切り出したものは、公共施設等運営権という物権となる。

空港や上水道、下水道事業などの大型の事業での活用が想定されている。

4) PFIにおける資金調達（プロジェクト・ファイナンス）

PFIでは、施設の設計・建設を行うために金融機関からの融資により、その大半の資金を調達する。この資金調達は、一般的にプロジェクト・ファイナンスと呼ばれる手法で行われる。

プロジェクト・ファイナンスとは、特定のプロジェクト（事業）に対するファイナンスであり、そのファイナンスの利払い及び返済の原資を原則として当該プロジェクトから生み出されるキャッシュフロー（収益）に限定し、そのファイナンスの担保を当該プロジェクトの資産に依存して行う金融手法である。

これに対して、企業の資金調達はコーポレート・ファイナンスと言われ、企業活動全体が債務返済の原資となる資金調達である。特定のプロジェクトの採算性等が問われるプロジェク

ト・ファイナンスに対して、企業の持つ人、物、金全体が信用力となる。

プロジェクト・ファイナンスによる資金調達の際には、様々なリスク分析を踏まえて金利を確定させることから、金融組成のために必要となる各種手数料や、弁護士等の専門家に対するアドバイザー費用等が必要となってくる。規模の小さい事業では、施設整備費や維持管理運営費の削減額以上に手数料等の費用が大きくなる場合があることから、プロジェクト・ファイナンスの適用は難しいとされており、一般的に PFI 事業の初期投資額の規模として 10 億円程度が下限となる目安と言われている。

事業手法の比較

	従来方式（公設公営） ※直営または一部個別業務委託	包括的業務委託	指定管理者制度	DB方式 (Design Build)	DBO方式 (Design Build Operate)	PFI (Private Finance Initiative)
関連法令	地方自治法	地方自治法	地方自治法 ※平成15(2003)年一部改正	地方自治法	地方自治法	PFI法 ※平成11(1999)年制定
概要	施設建設及び維持管理は従来通り公共が行い、施設の運営・維持管理については民間事業者等に任せられる方式。性能発注を含むケースもある。	契約により、公共施設の管理運営業務を包括的に長期間委託する方式。性能発注を含むケースもある。	「公の施設」における管理運営業務を、条例で指定した民間事業者等に任せられる方式。委託契約ではなく行政処分。	施設の設計・施工を単一事業者に一括して発注する方式。	公共が資金調達を行い、設計、建設、運営を民間に委託する方式。	設計、建設、資金調達、管理運営までを一括して民間事業者に行わせる方式。 平成23年に公共施設運営権の設けが可能となる。
民間活用	資金調達 設計 建設 管理運営	— — — ○	— — — ○	— ○ ○ —	— ○ ○ ○	○ △ △ ○
活用割合	小					
導入動向	インフラの維持管理に際して、導入は増加傾向。	建物系施設の管理運営に多く適用され、76,788施設の集積※1（平成27年4月1日）。民間事業者等が指定管理者となっているのは約4割（29,004施設）※2であり、第三セクター等が指定管理者になることも多い。	建物系施設の管理運営に委任するもので、指定管理者による使用許可が可能。	民間事業者での採用が一般的だったが、東日本大震災の復興事業や東京オリンピック・パラリンピックに向けた効率化の推進が目的として、分野によっては、導入事例が多い。（例：廃棄物処理施設等）	PFI法の制定から、実施が計公表件数が609件※2（平成28年9月末現在）平成14年度～19年度には、毎年ほぼ40事業超で推移していたが、平成20年度以降は減少し、平成22年度に15事業となっており、再び増加傾向にある。	PFI法の制定から、実施が計公表件数が609件※2（平成28年9月末現在）平成14年度～19年度には、毎年ほぼ40事業超で推移していたが、平成20年度以降は減少し、平成22年度に15事業となっており、再び増加傾向にある。
特徴	従来方式の動手法であり、公共の関与の度合いが最も強く、民間活力の利用範囲は限られる。	施設の管理権限は公共が保有し、委託による使用許可は不可。	施設の管理権限は公共が保有し、委託による使用許可は可能。	設計・施工が分離してより、概略設計図書の不備、それに伴う工事契約の変更及び予算算化等が回避でき、施設整備期間のコストパイクアウトやプロジェクトの進捗に安定感がある。	運営・維持管理まで見込んだ合理的な施設設計、建設が可能。	施設的所有形態により、BOT、BTO、BOO、ROOの形式がある。 「公の施設」は、指定管理者制度との併用。 資金調達はプロジェクト・ファイナンスが基本であり、事業規模の小さな事業では実現が難しい。
メリット	包括的業務委託により、従来方式以上の行政コスト軽減や行政サービスの向上が期待できる。	行政に代わり使用料の徴収や使用許可を行う権限も移すことができるため、料金徴収可能なサービスに関しては、運営の自由度が向上する。	包括的業務委託により、従来方式以上の行政コスト軽減や行政サービスの向上が期待できる。	設計・施工一括発注により、設計・施工の後戻りを回避できる。 設計・施工の期間、コスト削減が期待できる。	施設建設費及び運営・維持管理費の総事業費の削減を図ることが期待される。 PFIに比べ準備期間が短く、短期間で使用することが可能。（PFI法に準じる場合は同等の期間を要する）	民間に適切にリスク移転することで、大きなVFMを得ることが可能。 副産品により、予算の平準化が可能（サービス購入型）。 財政支出削減が実現することによるVFM増大が期待される。
デメリット	長期契約により業務が安定的に実施される。	リスクの分担まで行わないケースが多く、この場合、従来通りリスクは公共が担う。	発注件数の減少により、変法機会が低下する。契約期間が短い例が多く、民間ノウハウ活用のメリットが小さい。	発注・契約時に書類作成等のコスト・期間が必要となる。 施工者の観点で備った設計になりやすく、設計変更等の柔軟性が減少する。分権発注に比べると参入事業者が限定される。	設計、施工、運営が一体的に発注されるため、事業規模が大きくなり、利益を創出しやすい。 設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリング機能が働かず、一定規模の準備・資金を確保しなければならぬ。	長期間、サービス対価を支払う必要があり、財政の硬直化が懸念される。（サービス購入型） 適切な事業者モニタリングがされない場合、サービス品質の低下に繋がる。 契約までの手続きや監理のために、コストと時間が必要。
その他						事業が複雑で参画するためのコストがかかるため、地元企業が中々入り込めないなど、参入障壁が高い。 民間事業者が長期間リスクを保有することになる。

（※1）総務省「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」（平成27年調査結果）

（※2）内閣府「PFIの現状について」（平成29年6月）

10.4 適用可能性の検討

自治体の整備範囲について、想定される事業手法別の官民役割分担を下表に示す。

事業手法は、従来型手法、維持管理・運営段階で実施するもの、施設整備を伴うものに分けて整理し、従来型手法、指定管理者制度、DB方式、DBO方式、PFI方式（BTO方式）として比較している。

事業内容	従来方式	維持管理・運営段階の 官民連携事業手法	施設整備を伴う 官民連携事業手法		
		指定管理者制度	DB	DBO	PFI (BTO)
民間活力活用	小		大		
施設所有	市	市	市	市	市
資金調達	市	市	市	市	民間事業者
設計	市	市	民間事業者	民間事業者	民間事業者
建設	市	市	民間事業者	民間事業者	民間事業者
維持管理	市	民間事業者	市/民間事業者	民間事業者	民間事業者
運営	市	民間事業者	市/民間事業者	民間事業者	民間事業者

複合施設への導入機能から、スイーツステーション及び児童屋内遊戯施設は、民間事業者の経営ノウハウを活用することでコストの縮減やサービス水準の向上が期待できること、図書館は公共性が高いことや、民間運営企業が限られていることなどから、以下のような管理運営形態による事業手法を前提条件として考察していく。

施設	機能（案）	施設整備	維持管理・運営
図書館	図書スペース、閲覧・学習スペース	市/民間事業者	市
スイーツステーション	カフェ、ショップ、工房	市/民間事業者	民間事業者
児童屋内遊戯施設	遊び場、親子サロン	市/民間事業者	民間事業者

10.5 VFM 試算

あくまでも現状での試算であり、今後の検討の進捗状況や物価変動など社会経済情勢の変化により変更となる可能性がある。

項目		従来方式 (PSC) (千円)	指定管理者制度 (千円)	DBO (千円)	PFI (BTO) (千円)
施設整備	調査設計費	50,990	50,990	48,441	45,891
	調査設計費	50,990	50,990	48,441	45,891
	施設整備費	1,746,560	1,746,560	1,659,232	1,571,904
	施設・工事監理費	1,746,560	1,746,560	1,659,232	1,571,904
	公共人件費	44,392	44,392	24,662	24,662
	設計関連人件費	17,263	17,263	7,399	7,399
	工事監理人件費	17,263	17,263	7,399	7,399
	開業準備人件費	9,865	9,865	4,932	4,932
	契約関連人件費	—	—	4,932	4,932
	アドバイザー費用	8,000	16,000	30,000	30,000
	施設整備モニタリング費用	—	—	11,000	11,000
	その他施設整備関連	0	0	34,153	82,752
	建中金利	—	—	—	1,862
	金融組成費用	—	—	—	48,534
	建設期間中SPC運営費	—	—	34,153	32,356
	小計	1,849,942	1,857,942	1,807,488	1,766,209
	公共支出	公共人件費 (運営管理関連人件費)	73,986	49,324	24,662
モニタリング費用		—	—	60,000	60,000
建物損害共済		13,400	13,400	13,400	13,400
維持管理費		2,377,515	2,306,190	2,318,639	2,318,639
SPC運営費用		—	—	40,000	40,000
運営マネジメント費		—	—	20,000	20,000
イベント等使用料 (利用料金控除)		0	0	0	0
人件費 (図書館運営費除く)		708,869	687,603	673,426	673,426
物件費		1,580,382	1,532,971	1,501,363	1,501,363
保険料		7,696	7,465	7,311	7,311
旅費交通費		22,200	21,534	21,090	21,090
その他活動経費		20,000	19,400	19,000	19,000
雑費		38,368	37,217	36,449	36,449
起債金利		56,657	56,657	53,824	50,991
法人住民税・消費税 (当該自治体収入分)	—	—	—	99,144	
小計	2,521,558	2,425,570	2,470,525	2,566,836	
公共支出 計		4,371,500	4,283,512	4,278,013	4,333,045
公共収入	施設使用料収入	2,072,049	2,081,704	2,081,704	2,081,704
	法人住民税・消費税 (当該自治体収入分) ※年あたりの平均値	—	—	6,224	12,356
公共収入 計		2,072,049	2,081,704	2,087,928	2,094,061
公共の資金調達	地方創生拠点整備交付金	289,763	289,763	275,286	260,798
公共負担額		2,009,688	1,912,045	1,914,799	1,978,187
公共負担額 (現在価値換算)		1,805,616	1,715,346	1,728,463	1,839,819
財政負担削減額 (現在価値換算)		—	90,271	77,153	-34,203
VFM		—	5.0%	4.3%	-1.9%

※四捨五入により端数が合わない場合がある

10.6 事業手法の選定

10.6.1 事業手法の相対比較評価

事業手法のうち、施設の所有者及び管理運営者が公共である公設公営（包括的業務委託）方式、PPP手法における公設民営（指定管理）方式、DBO方式（公共による資金調達以外はPFI手法）、PFI手法（BTO方式）について、以下のように整理・比較し総合的に評価した。

	包括的業務委託		指定管理者制度	
発注方式 契約期間	地方自治法に基づく（従来型の公共事業） 全て分離分割発注で、仕様発注、単年度契約 毎年複数の発注業務と管理運営業務が発生し、職員の負担は相当程度大きくなる。	△	地方自治法に基づく（従来型の公共事業） 設計、施工：分離分割発注であり、仕様発注、単年度契約 維持管理運営：一括発注、性能発注、複数年契約（5年が標準）	△
財政負担 平準化	施設整備費の一括支払いが必要であり、事業初期段階における財政負担が大きい。 ただし補助金や起債により一定程度財源確保は可能であり、平準化が特に問題とはならない。	○	同左	○
経済性	土木、建築、電気、機械のそれぞれに分ける従来の発注方法ではメリットがなく、コスト高となる。 一括した建設工事を発注した場合は、ある程度スケールメリットが期待される。 維持管理・運営において民間のノウハウには劣り、ランニングコストも若干割高になる。	△	事業初期の段階では同左。 複数年の管理運営契約は民間のノウハウが生かされ、ランニングコストの低減につながる。	○
サービス	市が考えるとおりの計画、仕様で発注できる。 運営にあたっては、市の意思を反映し、迅速に対応できる。 公共による運営では、市場ニーズへの対応が民間事業者よりも劣る傾向が見られる。 市民にとっての魅力的な運営を目指すあたり、管理運営アドバイザー等から指導を受ける必要性が高まる。	△	運営にあたっては、民間事業者のノウハウの導入が可能となりサービス水準の向上が期待される。 ただし、それぞれ性質の大きく異なる機能の複合体であることから、それぞれに専門性の高さが求められる。 近年では全国的に複合拠点施設が整備され、指定管理者により管理・運営しているケースも相当数見られ始めてきたが、施設全体を上手く運営している事業者が出始めている。	○
リスク 負担	原則としてリスクは全て市の負担となる。	△	原則は、市がリスクを負担するが、維持・管理・運営については、契約条項により市と民間事業者それぞれで負担（民間に一部を移転）している。	○
手続き 期間	募集に係る手続き期間は他手法より短い 設計と施工の発注時期が複数年にまたがるため、スケジュールの短縮は回りにくい、スケジュールが読みやすい	○	同左。 通常契約期間が5年程度となり、5年サイクル程度毎に契約事務が発生する。	○
総合評価	これまでと同様の手法であり、本事業への適用は可能であるが、財政や職員の負担、魅力の向上等に優位性は認められない。	△	管理運営部分を長期委託することで、従来手法と比較して、経済性及びサービス水準の向上が期待される。	○

	DBO		PFI (BTO)	
発注方式 契約期間	地方自治法に基づく（従来型公共事業の発展形） 設計施工請負契約と長期管理運営委託契約の組合せにより一括発注 施工からの請負契約も可能 性能発注、複数年契約	○	PFI法に基づく 施設の設計施工から維持管理運営までを建設請負契約及び長期管理運営委託契約の包括的契約として一括発注 性能発注、複数年契約 公共の関与の度合いと時期が最も早く切り離される	○
財政負担 平準化	施設整備費の一括支払いが必要であり、事業初期段階における財政負担が大きい。 ただし補助金や起債により一定程度財源確保は可能であり、平準化が特に問題とはならない。	○	施設整備費も割賦払いとなり、平準化が図れる。	○
経済性	事業規模によるスケールメリット、設計段階から合理的な施設の提案がなされ、提案にもよるコスト削減が期待される。 維持管理運営についても、長期契約によるノウハウの活用等による効果が期待される。 民間調達資金に対する金利負担等がなく、当該事業の規模では経済性はPFIより優位となるケースが多い。	○	多くの場合で同左。 施設規模がPFI事業の優位性を左右するが、本事業規模では経済性においては他の事業手法に劣る。	×
サービス	設計、施工、管理運営に、企業ノウハウを反映できる。 維持管理は、長期包括契約となるため、各種維持管理業務に対し、民間事業者が専門性を発揮できる。 業務の一括発注により複数業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の向上が期待できる。 長期契約によるサービスの硬直化の可能性もあり、モニタリングは必要となる。 長期契約により、市の意向による柔軟な契約内容の変更は行いにくい。	△	同左	○
リスク 負担	資金調達に関するリスクは、市が負担する。 ただし、資金調達に関するリスクは、公共が調達する方が、民間が調達するよりリスクは小さい。 リスクは契約条項に明記することで、市と民間事業者それぞれで負担する。	○	リスクは契約により市と民間事業者それぞれで負担する。 銀行による財務状況のチェックが行われ、リスク回避の担保性は高まる。 ただしwithコロナや事業内容等のリスクにより、条件次第では参加企業が現れない可能性も存在する。	△
手続き 期間	募集・選定に係る手続き期間に若干時間を要する。 契約締結がなされれば、設計・施工のスピードは速まり、包括的業務委託や指定管理者制度に対し、工期に若干の遅れが生じる。 市が望む契約期間が設定でき、手続きは当初のみ。	△	募集・選定に係る手続き期間に相当時間を要する	×
総合評価	設計・建設・維持管理を一括して民間事業者が行うことで、従来手法と比較してサービス水準の向上が期待される。 設計・建設費の支払いは一括とはなるが経済性は若干優位 設計からの参加の場合、SPCも設立しやすく、設計協議・変更等の時間のロスも無くなる。	○	設計・建設・維持管理を一括して民間事業者が行うことで、従来手法と比較して、サービス水準の向上が期待される サービス水準やリスク管理ではDBOと期待値は変わらないが、当該事業の規模では経済性においてDBOに若干劣る。 財政の平準化は最も効果が高い。	○

10.6.2 本事業における事業手法の最適解

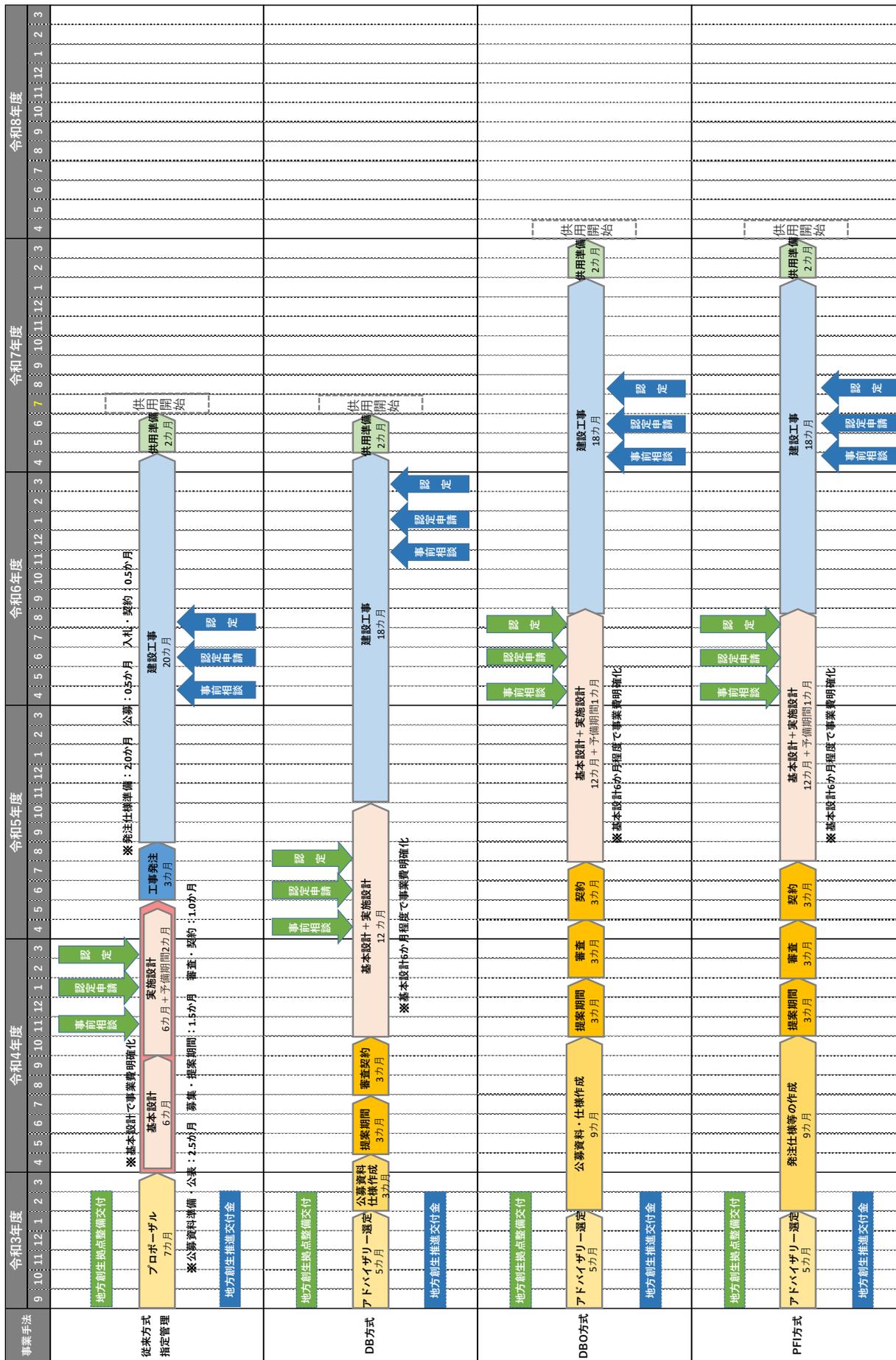
VFM を比較すると、指定管理者制度、DBO 方式、従来方式、PFI 方式の順で費用が縮減できるとの結果となっている。

指定管理契約期間は通常 5 年程度を設定するケースが多いが、より長期に設定すれば、指定管理者にインセンティブが生まれ、経済性が維持されたまま DBO 方式や PFI 方式同等のサービス水準の向上やリスク負担の軽減も考えられる。

これまでの検討から、施設整備には従来方式または DB 方式を採用し、直営である図書館以外の一部施設に指定管理者制度を導入することが、相対的に有効な手法であると考えられる。

ただし、DBO 方式や PFI 方式など比較的有効であると評価された手法を含め、スケジュール等も鑑みながら継続した検討を行うこととする。

包括的業務委託（指定管理制度含む）と民間活力を導入した場合のスケジュールは以下の通りである。
 なお、市として緊急性の高い公共事業が優先的に行われる場合には、柔軟に対応する。



【 富谷市民図書館等複合施設整備 基本方針 】

2021（令和3）年 6月 30日 発行

複合施設整備推進プロジェクト

富谷市	保健福祉部	子育て支援課
	経済産業部	産業観光課
	建設部	都市整備課
富谷市	教育委員会教育部	生涯学習課 図書館開館準備室