

## 『富谷スイーツステーション』整備基本計画

---

※富谷市民図書館（センター館）との複合整備による期待される相乗効果と事業手法の最適解に関する検討

令和2年3月

富谷市経済産業部産業観光課

## 目 次

1. スイーツステーションが目指すべき方向性 .....	1
1-1. 基本構想が目指したスイーツステーションの方向性 .....	1
1-2. 基本構想において選定された立地候補地 .....	3
1-3. スイーツステーション整備事業推進上の課題考察 .....	4
1-4. スイーツステーションが新たに目指す方向性 .....	5
2. スイーツステーションの立地適地 .....	8
3. スイーツステーションの導入機能再考 .....	10
3-1. 富谷市民図書館とスイーツステーションの機能連携方針 .....	10
3-2. 複合施設への導入機能概要整理 .....	11
4. 複合施設としての施設計画 .....	12
4-1. 全体施設計画概要 .....	12
4-2. 複合施設の施設配置計画案 .....	13
4-3. 複合施設の概算事業費(施設整備費) .....	14
4-3. 現行計画と複合施設との施設計画における対比 .....	15
4-4. 現行計画と複合施設との中長期的コスト比較 .....	16
5. 管理運営手法の検討 .....	17
5-1. 想定される管理運営手法の整理 .....	17
5-2. 事業手法ごとの事業収支相対比較(20年間維持管理) .....	21
5-3. 管理運営手法の選定 .....	22
6. 事業推進上の課題 .....	23

# 1. スイーツステーションが目指すべき方向性

## 1-1. 基本構想が目指したスイーツステーションの方向性

基本構想では、単にスイーツを販売する施設ではなく、「スイーツ」による交流や創業を支援し、移住定住に繋げる拠点施設として整備し、新たな文化・産業の構築を目指すものとし、施設整備のテーマを、

**「スイーツ」を核とした、新たな文化・産業の構築**  
～さらなる魅力の向上による、定住人口・交流人口・創業人口の拡大～

と設定しています。

基本方針としては、

## スイーツの力でとみやの未来を創造

の基本理念のもとに、

### □ 「スイーツ」文化創造・発信拠点

：本市のさらなる魅力向上のために、「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

### □ 「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

### □ 「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、観光客を始めとするさまざまな来訪者等、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

の3つの基本方針が設定されています。

基本方針の具現化に向けた導入機能としては以下のような方向性を示しています。

導入機能		具体的導入施設
①	スイーツ関連販売機能	・ペイストリー・ショップ ・スイーツショップ ・スイーツ工房
②	創業支援・交流機能	・スタートアップ工房 ・オープンキッチン ・カフェ
③	情報発信機能	・情報発信コーナー
④	便益機能	・トイレ

具体的施設の概要としては、以下のような方向性が示されています。

導入機能	具体的導入施設
<b>①スイーツ関連販売機能</b>	
・ペイストリー・ショップ	・スイーツの販売店 ・市内の店舗で作成したスイーツを販売
・スイーツショップ	・スイーツに関連した商品・地元特産品等の販売店舗 ・スイーツに使用しているフルーツの販売、スイーツ関連加工品の販売、スイーツデコ及び材料、地元農産物（果物等）特産品の販売等
・スイーツ工房	・市外の店舗が工房等を利用してスイーツを販売
<b>②創業支援・交流機能</b>	
・スタートアップ工房	・「TOMI+」においてスイーツ販売で起業を考えている方などが、スタートアップの場として活用
・カフェ	・店内で購入したスイーツ等が食せるイートインスペース ・イベント時にはイベントスペースとして利用
・オープンキッチン	・スイーツに関する料理教室（スイーツ教室・スイーツデコ教室等）を開催する施設 ・新たな商品開発の場、フェア開催時の参加者の厨房
<b>③情報発信機能</b>	
・情報発信コーナー	・様々な情報を的確に発信するシステム ・ICTの活用によるコンパクトながら高密度な情報発信の場 ・スイーツグルメ情報（市内）、観光情報発信
<b>④便益機能</b>	
・トイレ	・子供連れ、障がい者など誰でも快適に利用できる ・オムツ替えや授乳など、乳幼児連れの方が便利なスペース

整備にあたっての前提条件としては、以下の事項を掲げています。

- ・建物などハード部分については、なるべくコストをかけない整備とする
- ・土地及び建物の使用が可能な状況であることを前提とする
- ・「とみや国際スイーツ博覧会」のようなイベントを開催できるよう、屋外のオープンスペースと一体的に利用できる施設づくりとする

また、管理・運営にあたっての前提条件として、以下の事項を掲げています。

- ・管理運営は市からの支援を受けず、民間が自立した運営を基本とする

## 1-2. 基本構想において選定された立地候補地

平成 27 年度に実施された「富谷町道の駅「スイーツの駅」設置可能性調査」において抽出された5か所の候補地（下図参照）を、改めて「用地規模」「経費」「集客性」「アクセス性」の4つの観点から相対比較評価を行い、総合評価として「計画地5」が候補地として相応しいと結論付けています（全ての評価項目で他地区より比較優位と評価）。

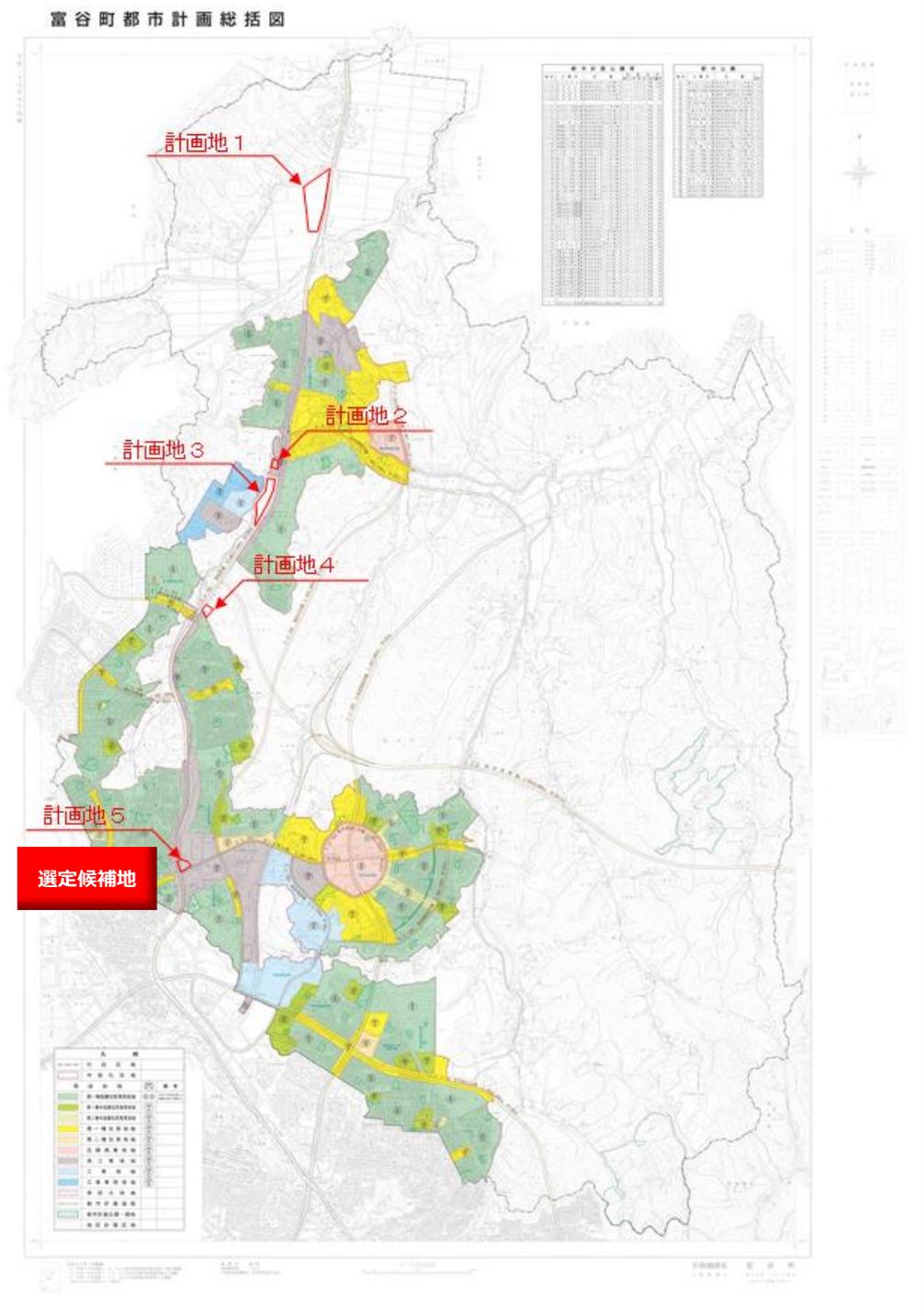


図 立地候補比較検討対象地位置図

### 1-3. スイーツステーション整備事業推進上の課題考察

基本構想における整備の方向性で事業を推進していくにあたっては、以下のような重要な課題を早期に解決しておく必要があり、課題解決の目途が立たない場合は、事業の停滞や持続性の崩壊に繋がる可能性があるものと懸念されます。

#### ① 事業用地としての担保性確保に関する課題

立地候補地として選出された「計画地5」は、「用地規模」「経費」「集客性」「アクセス性」の全てにおいて比較優位と判断されましたが、基本的に民有地であり、所有者や権利者との合意形成が成立する場合の仮定のもとに優位性が評価されています。

実情としては、民有地のため事業用地としての担保がなされているものではないことから、このまま推移すると事業実施の目途が立たない状況となってしまいます。

#### ② 参入事業者と施設利用者の担保性確保の課題

関連団体等へのヒアリング調査の結果では、「方向性としての魅力の観点が薄い」といった意見や、逆に、「スイーツに特化せずに多様性を持たせないと機能連携が難しい」といった意見、また、「候補地の環境がスイーツのコンセプトと合わない」等々の意見が見受けられます。

自立した管理運営を目指すのであれば、改めて、事業参入候補者の要求水準を具体的に計画に反映していく方向性に舵を切らなければ、参入事業者確保の担保性に懸念を残すとともに、その結果が目標とする集客性にも影響を与える可能性も否めません。

#### ③ 周辺環境から見て「誘客装置」なのか「競合施設」なのかという課題

スイーツステーションは、富谷市のブランド力向上と、それに伴う地域の活性化を牽引する施設として構想されましたが、大型商業施設を中心に各種専門店が集積する「計画地5」においては、商業・サービス集積の「相乗効果」を担う施設としてではなく、商業環境としての「競合施設」と目されている可能性が高いと推察されます。

富谷市の活性化を牽引していく施設として、立地候補地の再考を含め、周辺環境と調和しながら、誘客装置として周囲から希求されるような環境・機能設定が求められます。

#### ④ 公共事業全体としての効率性及び効果発現に寄与出来るかという課題

それぞれ目的及び独自性を持つ各種公共施設をそれぞれ単体施設として整備する場合、公共性において共通する「共用空間」等をそれぞれの施設が設けることの非効率性が生じるほか、全体最適を目指す公共施策の中で機能的競合性が発生してしまう懸念もあります。

また、それぞれ個別施設ごとのコスト縮減では、整備目的に対する機能の矮小化に繋がることもあるため、整備目的の独自性を維持したまま便益空間を共用し、異なる目的施設の機能連携による複合施設化を目指すことが、効率的に効果を発現する結果となり得ます。

## 1-4. スイーツステーションが新たに目指す方向性

前項の課題を踏まえ、富谷市スイーツステーションの“あり方”について改めて再考すると、以下のような方向性に舵を切ることが求められます。

### 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

基本構想におけるスイーツステーションの“独自性”としては「ペイストリー・ショップ」や「スイーツショップ」「スイーツ工房」となります。一方でこれらは、商業集積環境の中では『競合施設』となり得ます。

公共空間が備える“共用空間”としては「カフェ（休憩機能）」や「情報コーナー」「トイレ」となります。そしてこれらは、商業集積環境の中でも『便益施設』となり得ます。

一方、「スタートアップ工房」や「オープンキッチン」については、先行整備された公共施設「まちづくり産業プラザ TOMI+」の事業や、しんまち地区で推進しようとしている「富谷宿観光交流ステーション」事業との“類似性”が窺われ、『施策的非効率性』が生じる施設になり得ると考えられます。

富谷スイーツステーションは、『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』を目指すべきと考えます。

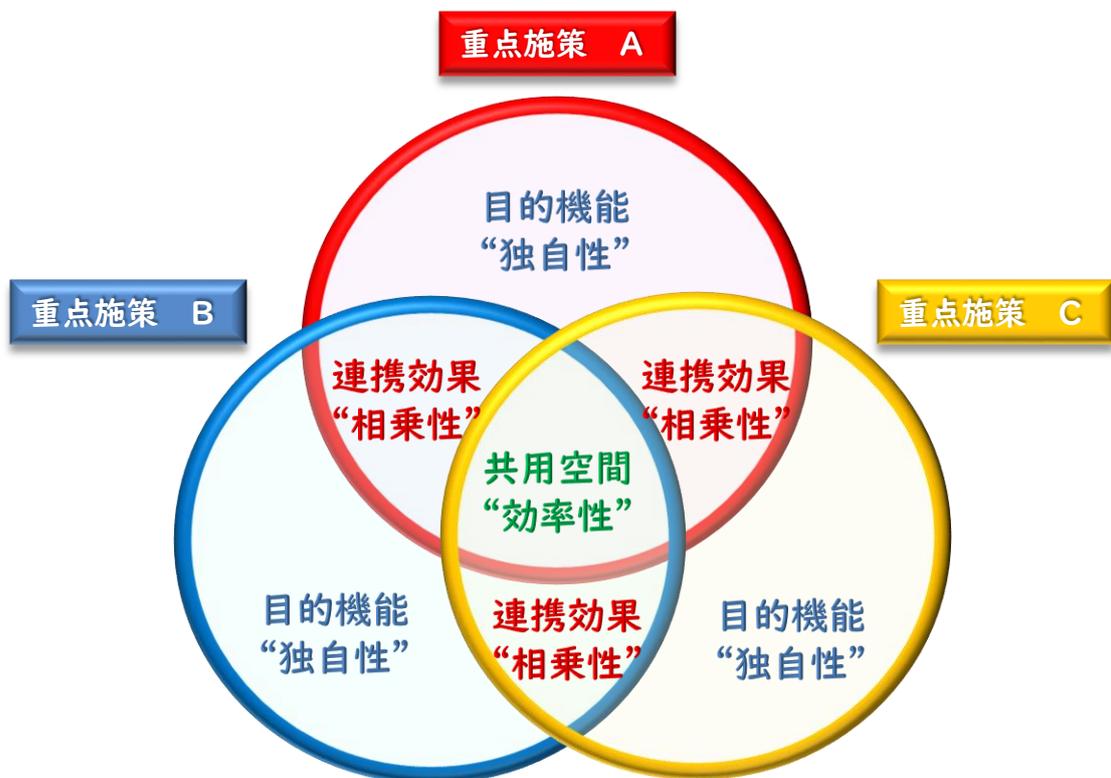


図 事業の相乗効果発現の概念

## 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

商品販売や飲食サービスの伴う施設は商業環境の中では“競合”する可能性が高まりますが、商業サービスと公共サービスの複合化は“相乗効果”となります。

地元スイーツの開発及び展示販売、地元スイーツの情報発信を主目的とするスイーツステーションは、例えば富谷市の重点事業である「まちづくり産業交流プラザ TOMI+」の起業支援事業“起業塾”や、観光交流の拠点であり起業・創業の実践・チャレンジの拠点となる「富谷宿観光交流ステーション」、心地よいサードプレイスを目指してやすらぎと交流の機能も備える「市民図書館センター館」等と、導入機能の一部に類似性が見受けられるとともに、目的と成果の方向性が同一方向と判断されることから、これら機能の複合施設化が実現すると、より高い相乗効果が発現出来るものと期待されます。

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的融合と連携について検討・評価しながら、併設或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ことが必要と考えます。

### ■併設或いは合築により相乗効果発現が期待される富谷市の重点事業

想定連携施設	期待される相乗効果の例
まちづくり産業プラザ TOMI+	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域産業が連携し活性化する「まちづくりの拠点」という施設整備テーマは、スイーツステーションの整備テーマと方向性が類似</li> <li>・TOMI+に整備された「チャレンジスペース」をはじめとする各種機能は、新たなスイーツの商品開発活動の場として共用でき、スイーツステーションの整備コストを大幅に削減できる可能性が高い</li> <li>・スイーツステーションに整備予定のカフェをはじめとするくつろぎ空間は、TOMI+利用者の憩いの空間として共用でき、従来の TOMI+の魅力を飛躍的に向上させる</li> <li>・TOMI+で試作されたスイーツを、スイーツステーションのチャレンジショップで商品価値についてモニタリングでき、より TOMI+利用者数の増加が期待できる</li> </ul>
富谷宿観光交流ステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光交流の拠点及び起業・創業の実践・チャレンジの場という整備テーマは、スイーツステーションの整備テーマと方向性が類似</li> <li>・富谷の歴史を感じさせる「しんまち地区」のコンセプトに、新たな富谷のスイーツブランドが融合する“ギャップ”が相乗効果となり、話題性を呼ぶ可能性が高い</li> <li>・目玉事業である改修店舗や新築店舗での起業創業チャレンジの場としてスイーツショップを展開できれば、周囲の空き家・空き店舗等にも波及して、しんまち地区を富谷スイーツの街に育て上げる可能性が広がる（小さく始めて大きく育てられる効果）</li> <li>・イベントや情報発信事業等を融合し、双方の PR 活動等を効率歴に実施できる</li> </ul>
富谷市民図書館センター館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・富谷市が図書館の役割として位置付けている「サードプレイス」の概念は、スイーツステーションと融合することで、カフェ機能をはじめ“ゆっくり楽しみながらくつろげる場”の空間を大きく展開でき、図書館利用の多様性が創出できる</li> <li>・スイーツステーション側から見ると、誘客ターゲットの幅が広がり、自立的な管理運営に大きな安定感を付加できる</li> <li>・市民をはじめとする図書館利用者にスイーツの試作品を提供してモニタリングでき、安定したブランド商品化の道筋が見極められる</li> <li>・図書館の情報収集価値という本来機能が、スイーツステーションの効果的情報発信機能と非常に相性が良く、効率的で効果的な情報発信ができる</li> <li>・共有空間の幅が広がり、双方の当初予算範囲内で、より付加価値を高める機能の新規導入も実現できる可能性が高まる</li> </ul>

### 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

基本構想では勿論、スイーツステーションが単体・単独事業として推進された場合の管理運営手法について検討・分析しています。基本構想では「公設民営」として「施設貸与方式」を提唱し、収支計画をシミュレーションしていますが、運営会社のリスクを懸念し、状況に応じて市が支援することも検討するよう課題も提起されています。

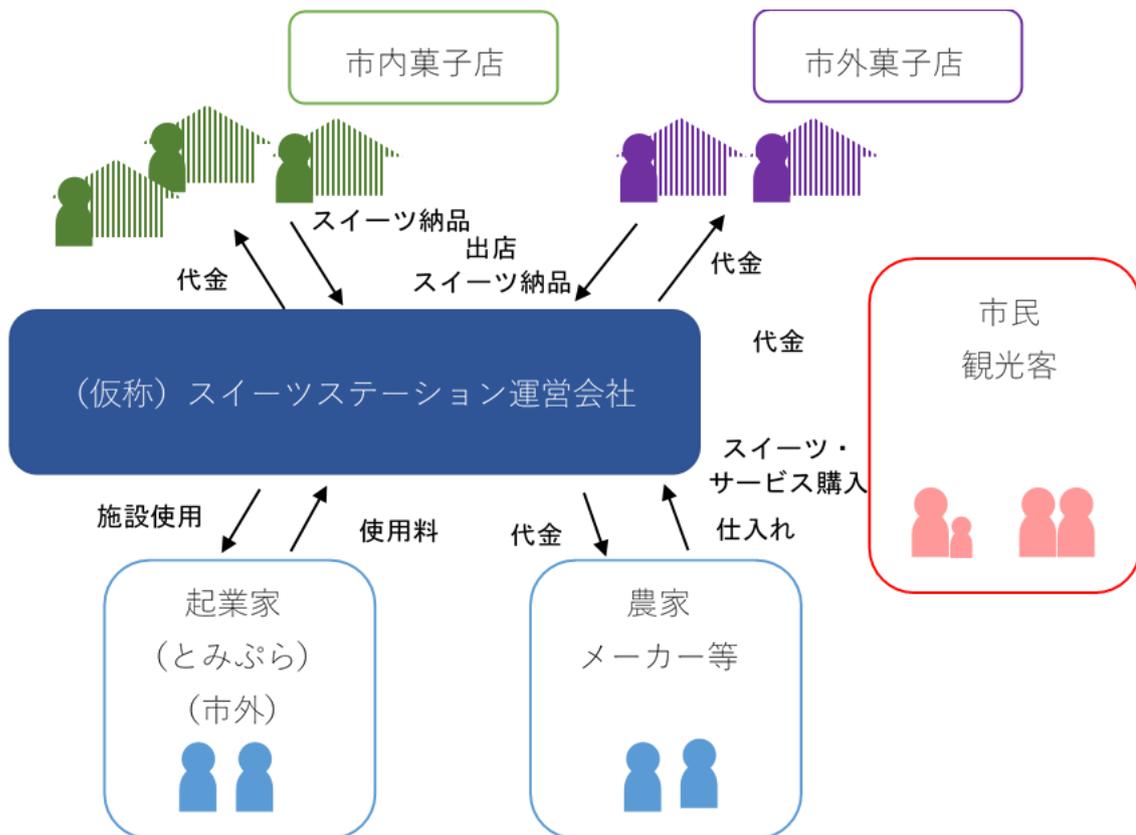


図 基本構想における管理運営の概念

改めて、富谷市の他の重点事業と機能連携し、共有空間の創出による事業効率性の向上と、付加価値の創出による相乗効果の出現等により、事業手法としてのバリエーションも大きく広がります。

他の重点事業の公共性の持続的維持や、共有空間の付加価値創出コンテンツの拡大、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、想定されるいろいろな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ことが求められます。

## 2. スイーツステーションの立地適地

機能連携の方向性は、今後富谷市が推進していく重点事業を、より効率的に整備効果が発現されるよう、施設整備を伴う重点事業に焦点を当てて検討します。

喫緊の事業化が求められる、施設整備を伴う富谷市の重点事業としては、

- ① 富谷宿観光交流ステーション整備事業
- ② 富谷市民図書館（センター館）整備事業

が挙げられます。

「富谷市まちづくり産業交流プラザ TOMI+」との機能連携も大きな相乗効果が認められますが、TOMI+は既に整備された施設であり、スイーツステーションという新たな拠点施設を併設或いは合築することは非現実的と判断されるため、TOMI+とは空間的連携よりも機能的連携に努めることが現実的と言えます。

「富谷宿観光交流ステーション整備事業」と「富谷市民図書館（センター館）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”の視点で相対比較し、機能連携すべき重点事業を抽出することで、その周囲を立地適地として選定します。

### ■機能連携の可能性に関する相対評価

評価項目	富谷宿観光交流ステーション整備事業	富谷市民図書館（センター館）整備事業
用地確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地内のため、スイーツステーションとしての施設整備は困難</li> <li>・時間をかけて遊休土地等を個別に買収しながら、用地がまとまった段階で整備するしかない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館整備予定地（成田公民館）西側に比較的まとまった遊休土地が存在し、この用地を活用できれば、合理的な機能の連携・融合及び必要な駐車場の整備が可能</li> </ul>
相乗効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・富谷の歴史を感じさせる「しんまち地区」のコンセプトに、新たな富谷のスイーツブランドが融合する“ギャップ”が相乗効果となり、市街地活性化に大きく寄与する可能性がある</li> <li>・目玉事業である改修店舗や新築店舗での起業創業チャレンジの場としてスイーツショップを展開できれば、周囲の空き家・空き店舗等にも波及して、しんまち地区を「富谷スイーツの街」に育て上げる可能性が広がる（小さく始めて大きく育てられる効果）</li> <li>・既存商店街での展開のため、周辺商業者からは競合施設と目される可能性は否めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民のサードプレイスとして、本来の静かな環境の図書スペースのほかに、飲食・おしゃべりなどしながらくつろぐなど、それぞれ利用者の利用目的に多様性が生まれ、利用率の向上が期待される</li> <li>・成田公民館利用者にとっても、便益機能に多様性が生まれ、公民館利用率も高まる可能性が高い</li> <li>・周辺の商業空間とは一定程度の距離が保たれ、競合環境よりも集客装置・便利装置としての位置づけが保たれる可能性が高い</li> </ul>
整備効率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントや情報発信事業等の融合が、双方の事業のPR活動等を効率的に実施できる</li> <li>・数少ない空き店舗等の活用から始めて、スイーツの街としてのブランドを醸成するには、相当程度の時間を要する</li> <li>・ただし、空き店舗が発生するごとにチャレンジショップとして有効活用・再生できる活性化効果は大きいといえる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報コーナーや休憩スペース、トイレ、事務所、倉庫等の共有空間を効率的に共用して整備できる</li> <li>・個々の事業をそれぞれ整備した場合の予算範囲で、新たな付加価値機能を導入することも可能</li> <li>・図書館に必要とされる用地の中で合築出来るとともに、一部図書館で必要な公共空間にも地方創生交付金を充当できる可能性あり</li> </ul>
総合評価	△	◎



# 3. スイーツステーションの導入機能再考

## 3-1. 富谷市民図書館とスイーツステーションの機能連携方針

### 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ます。



### ② 落ち着いた空間と賑わい空間の複合化により図書館利用者の多様性を演出

私語禁止の閑静な本来的図書館空間の導入は勿論、コーヒーやスイーツなどを頂き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します。



### ③ 読書と喫茶・スイーツ販売のほか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分は、より多くの施設利用者呼び込む装置を付加すること、そしてそのことによって自立的管理運営の確実性を高めることを目的として、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とします。

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



### 3-2. 複合施設への導入機能概要整理

導入機能	機能概要	
図書ステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的には「市民図書館センター館」の基本計画で位置付けられた導入機能を踏襲</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	
スイーツステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・「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</li> <li>・「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</li> <li>・「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）</li> <li>・「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</li> </ul>	
テナントステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	
情報ステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「富谷ブランドスイーツ」の情報はじめ、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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	
共用・便益機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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コモンスペース、管理・運営事務所、エレベーター、倉庫等</li> </ul>	
駐車・緑地スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・思いやり駐車場を含む普通自動車駐車スペース確保</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	

## 4. 複合施設としての施設計画

### 4-1. 全体施設計画概要

立地候補地（成田公民館西側遊休土地）の用地面積を鑑み、市民図書館センター館とスイーツステーション・キッズステーションの複合施設は、2F建て構成の施設として計画します。

#### ◆フロア計

メイン機能	導入施設案	想定規模
図書ステーション	・新聞・雑誌閲覧スペース（カフェとの連続性に配慮）	1,166 m <sup>2</sup>
	・開架書架・書架スペース（サービスデスク・蔵書検索端末等含む）	
	・児童サービスエリア（お話の部屋含む）	
	・プログラムルーム・多目的スペース	
	・事務室・トイレ・職員休憩室・エレベーターホール等	
スイーツステーション	・ペイストリー・ショップ（市内スイーツ店等で製造したスイーツ販売）	405 m <sup>2</sup>
	・スイーツショップ（スイーツ関連商品・素材等の販売）	
	・オープンキッチン・厨房	
	・カフェ（コーヒーやペイストリー購入後のイトイン・カフェ）	
テナントステーション	・中規模のテナント誘致スペース（詳細は今後検討）	321 m <sup>2</sup>
	・小規模のテナント誘致スペース（2施設程度：詳細は今後検討）	156 m <sup>2</sup>
コモンスペース	・情報コーナー・総合案内	637 m <sup>2</sup>
	・ラウンジ・展示コーナー	
	・トイレ・風除室・階段・エレベーターホール等	
図書ステーション	・閉架書庫	797 m <sup>2</sup>
	・ティーンズコーナー（ワークスペース含む）	
	・作業室・倉庫・トイレ	
	・MR（機械室）	
スイーツステーション	・実習室・研修室（スタートアップ工房・オープンキッチン等で活用）	204 m <sup>2</sup>
コモンスペース	・トイレ・倉庫・渡り廊下・エレベーターホール等	471 m <sup>2</sup>
	・ラウンジ	

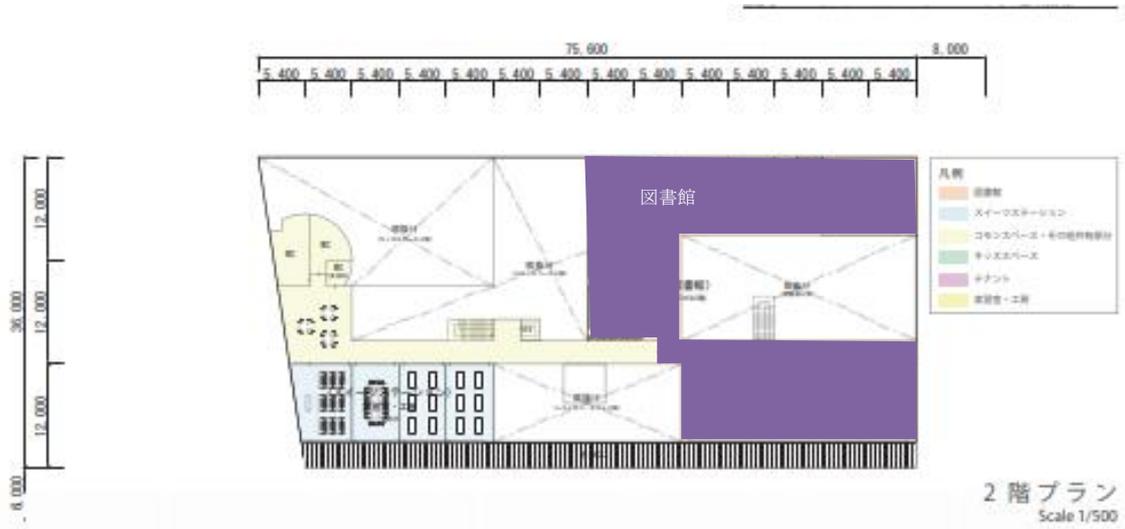
#### ◆建築物計

メイン機能	導入施設案	想定規模
複合施設全体	・建築面積 2,685 m <sup>2</sup> 、延床面積 4,157 m <sup>2</sup>	4,157 m <sup>2</sup>

#### ◆駐車場・植栽・外溝等

メイン機能	導入施設案	想定規模
駐車場・その他外溝	・おもいやり駐車場3台、一般車両 64 台分確保 ・建物外周植栽・歩行スペース・従業員駐車場等	約 3,915 m <sup>2</sup>

## 4-2. 複合施設の施設配置計画案



※図面については、図書館基本計画に基づいたものではなく、あくまでイメージである。

### 4-3. 複合施設の概算事業費(施設整備費)

項目	規格	数量	単位	単価	金額	備考
I 用地取得		1.0	式		500,000,000	
II 建築工事		1.0	式		1,912,220,000	
III 外構工事		1.0	式		102,780,000	
計					2,515,000,000	
I 用地取得						
成田公民館隣接地	6,600㎡	1.0	式		500,000,000	
II 建築工事						
複合施設建物本体		4,157.0	㎡	460,000	1,912,220,000	
III 外構工事						
整地工		6,600.0	㎡	370	2,442,000	
アスファルト舗装		3,000.0	㎡	4,150	12,450,000	
芝生舗装		2,000.0	㎡	1,100	2,200,000	
白線引き		50.0	m	500	25,000	
地先境界ブロック	90×70	320.0	m	5,050	1,616,000	
車止め	着脱式	50.0	箇所	117,000	5,850,000	
メッシュフェンス		90.0	m	14,750	1,327,500	
植栽		600.0	本	3,500	2,100,000	
入口サイン		1.0	箇所		1,810,000	
その他サイン		1.0	式		2,500,000	
L型側溝		140.0	m	7,550	1,057,000	
雨水枡		20.0	箇所	40,400	808,000	
雨水配管		100.0	m	8,900	890,000	
給水設備工		1.0	式		1,500,000	
照明灯		10.0	箇所	600,000	6,000,000	
電気設備工		1.0	式		1,000,000	
自家発電装置		1.0	式		10,000,000	
その他		1.0	式		10,715,100	20%
諸経費等		1.0	式		38,489,400	60%

### 4-3. 現行計画と複合施設との施設計画における対比

現行計画			
		㎡	千円
機能		面積	建設費
市民図書館センター館	開架フロア	1,700	800,000
	児童(高学年)開架フロア		
	学びのスペース		
	ネットワークスペース		
	対面朗読・ボランティアスペース		
	保存書庫		
	トイレ・洗面所		
	エントランススペース		
	交流スペース		
	集いのスペース		
	エレベーターホール		
	事務室・作業室・印刷室		
	ロッカールーム		
	倉庫等		
	図書館計		

現行計画			
機能		面積	建設費
スイーツステーション	エントランスホール	180	280,000
	トイレ・洗面所		
	更衣室		
	廊下・その他ホール		
	カフェ	100	
	情報発信コーナー	10	
	ペイストリー・ショップ	30	
	スイーツショップ	35	
	スイーツ工房	50	
	スタートアップ工房	50	
	オープンキッチン	45	
スイーツステーション計		500	280,000

<b>施設整備費計</b>	<b>2,200</b>	<b>1,080,000</b>
---------------	--------------	------------------

複合施設			
		㎡	千円
公共空間		面積	建設費
開架書架・開架スペース		1,963	902,980
児童サービスエリア			
新聞・雑誌閲覧コーナー			
閉架書庫			
ティーンズコーナー			
トイレ・洗面所			
事務室・職員休憩所			
トイレ・エレベーターホール			
作業室・倉庫・機械室			
カフェ・オープンキッチン			
スイーツショップ		609	280,140
ペイストリー・ショップ			
スイーツ工房・スタートアップ工房			
公共空間計			

共用空間			
		面積	建設費
コモンスペース		1,108	509,680
情報コーナー・総合案内			
ラウンジ・掲示コーナー			
トイレ・エレベーターホール等			
共用空間計		1,108	509,680

テナント空間			
		面積	建設費
テナント(中規模 1 か所)		321	147,660
テナント(小規模 2 か所)		156	71,760
テナント空間計		477	219,420

<b>施設整備費計</b>	<b>4,157</b>	<b>1,912,220</b>
---------------	--------------	------------------

駐車場・植栽等			
		面積	整備費
駐車場・植栽・外溝等		3,915	102,780
駐車場・植栽等計		3,915	102,780

事業用地確保			
		面積	購入費
事業用地購入		6,600	500,000
事業用地確保計		6,600	500,000

<b>事業費総計</b>	<b>6,600</b>	<b>2,515,000</b>
--------------	--------------	------------------

効率的規模に集約

#### ■摘要

- ① 図書館とスイーツステーションは、複合整備により空間的効率化が実現して、機能本体の拡張・拡充が可能となり、単体で整備した場合 2,200 ㎡:10.8億円だったものが、2,572 ㎡:11.8億円に効率化されます。
- ③ エントランスホールやトイレ、廊下等は、複合施設全体の共有空間として整備され、公共機能空間としてではなく、コモンスペースとして整備することができます。
- ④ ある程度施設の規模を拡張し、施設整備の更なる相乗効果を創出する機能を導入することとして、テナントの誘致を図る計画とします。

#### 4-4. 現行計画と複合施設との中長期的コスト比較

市民図書館センター館及びスイーツステーションを20年間管理運営した場合の総事業費について相対比較します。

事業費試算項目		現行計画		複合施設		
		千円	摘要	千円	摘要	
公共支出	施設整備	土地購入費	0		500,000	
		施設整備費	1,080,000		2,015,000	
		設計・建設・工事監理	1,080,000	図書館8億円、スイーツ2.8億円	2,015,000	テナント施設整備費含む
		公共人件費	88,783		44,392	
		設計関連人件費	34,527	2施設分人件費を要する	17,263	
		工事監理人件費	34,527	2施設分人件費を要する	17,263	
		開設準備人件費	19,730	2施設分人件費を要する	9,865	
		運営協議指導人件費	0		0	
		小計	1,168,783		2,559,392	
	維持管理（20年間）	管理運営関連人件費	147,972	2施設分人件費を要する	73,986	
		建物損害共済	24,120	2施設分要する	13,400	
		維持管理費	2,772,339		2,544,112	
		施設使用料	-21,900		-29,760	
		人件費	981,402		530,541	
		物件費	1,714,704		1,941,103	
		保険料	12,473		6,767	
		旅費交通費	24,420		18,500	
		その他活動経費	30,000		40,000	
		雑費	31,240		39,960	
		土地リース料	216,000	スイーツステーション 3,000 m <sup>2</sup> 想定	0	
起債金利	4,500		11,999			
小計	3,164,931		2,643,497			
公共調達・公共収入	収入	施設使用料収入	306,384	テナント収入は発生しない	1,306,689	テナント収入が含まれる
		小計	306,384		1,306,689	
	調達	ふるさと納税	300,000		300,000	
		クラウドファンディング				
		小計	300,000		300,000	
自治体負担額		3,727,330		3,596,200		
自治体負担額（現在価値換算）		3,540,964		3,374,098		
現在価値差額				-166,866		

## 5. 管理運営手法の検討

### 5-1. 想定される管理運営手法の整理

#### ① 適用可能な事業手法

公共事業の事業手法としては、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、DBO方式、PFI方式、LOC方式まで、公共の関与の度合いに応じて、様々な形態があります。

表 主な事業手法の概要

公共関与	主な事業手法	関連法令	概要
	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が発注
	包括的業務委託	地方自治法	民間事業者に複数業務を複数年契約で委託する方式
	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
	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。資金調達は公共
	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
	LOC (Land Owner Company)	—	土地オーナー (Land Owner) が持つ遊休地にテナント企業 (Company) を誘致する、BOO方式同様、完全な独立採算事業
	民間事業	—	企画立案から用地確保、事業運営まで全て民間実施

#### ② 各種事業手法の特徴

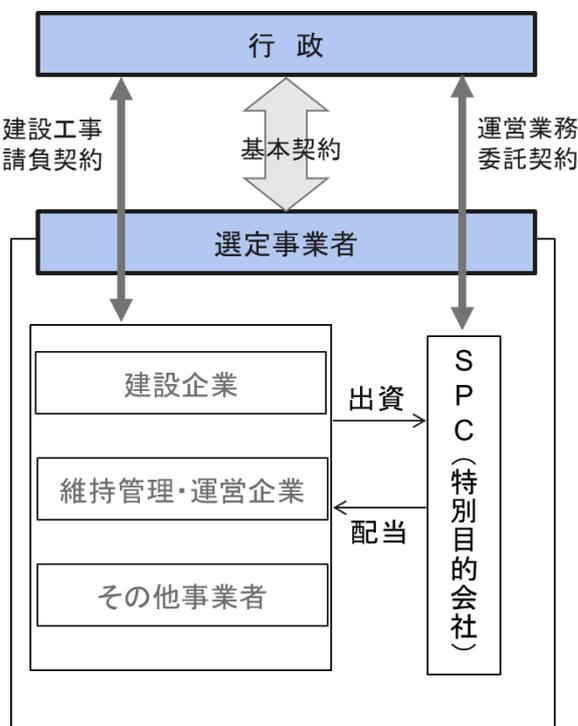
主な事業手法それぞれの特徴は以下の通りです。

表 主な事業手法の特徴

事業手法		特徴
公設公営 (従来方式)		・従来方式の実施手法であり、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
公設民営	包括的業務委託	・施設の管理権限は公共が保有し、受託者による使用許可は不可
	指定管理者制度	・施設の管理権限を指定管理者に委任するもので、指定管理者による使用許可が可能 ・事業者の選定方法、管理内容・期間等、幅広く地方公共団体の条例による自主性に委ねられている
民設民営	DBO方式	・運営・維持管理まで見込んだ合理的な施設の設計、建設が可能
	PFI方式	・サービス購入型、独立採算事業、双方の混合型がある ・施設の所有形態により、BOT、BTO、BOO、RO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
	LOC方式	・完全独立採算事業 ・テナント収入で事業を賄う方式であり、規模の小さな事業には適用される例が少ない

### ③ 『民設民営』事業の特徴詳細

#### (1) DBO 方式



##### ■DBO 方式とは

・DBO (Design Build Operate) 方式は、公共が資金調達を負担し、施設の設計・建設、運営を民間に委託する事業手法です。

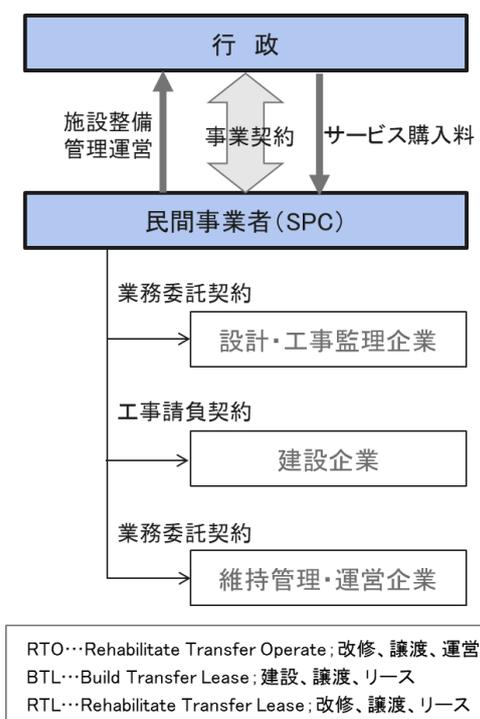
##### ■DBO 方式のメリット

- ・民間事業者が運営段階を見越して施設建設に携わることによって、コストパフォーマンスの高い施設の建設が可能となります
- ・運営面では公共の意向を反映させやすく、長年にわたる効率の良い維持管理が可能となり、公共側の事業全体コストの削減効果が発揮される傾向があります。

##### ■DBO 方式のデメリット

- ・資金調達を公共が行うため、設計・建設・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きません。

#### (2) BTO (PFI の一方式) 方式：サービス購入型



RTO…Rehabilitate Transfer Operate; 改修、譲渡、運営  
 BTL…Build Transfer Lease; 建設、譲渡、リース  
 RTL…Rehabilitate Transfer Lease; 改修、譲渡、リース

##### ■BTO 方式とは

・BTO (Build Transfer Operate) 方式は、民間事業者が公共施設を建設して完成後に行政に所有権を移転し、管理運営を行う事業手法です。設計・建設から管理運営までのサービスを民間事業者から一括購入し、資金調達を目的とする事業には特に適しています。

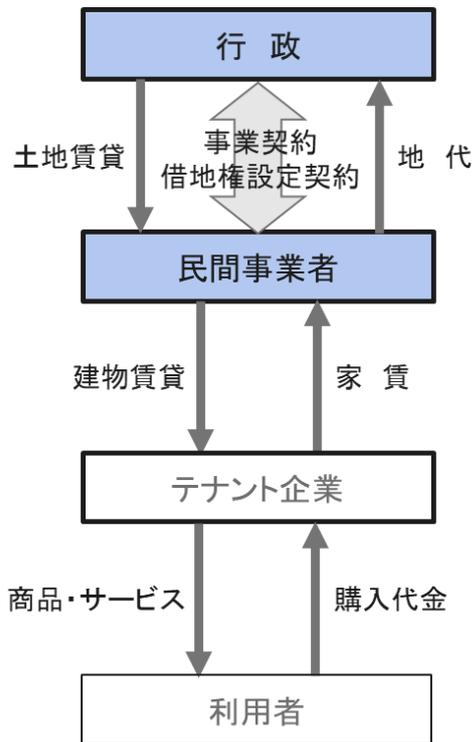
##### ■BTO 方式のメリット

- ・設計・建設から管理運営までの業務を一括して行うことで、施設の生涯にわたるライフサイクルコストの低減が図られます。
- ・資金調達は民間が行い、施設の管理運営は行政と民間事業者の間に合理的な業務分担を行うことで、自治体の事務負担が確実に軽減されます。

##### ■BTO 方式のデメリット

- ・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くなります。

### (3) LOC方式



#### ■LOC方式とは

・LOC (Land Owner Company) 方式は、土地オーナー (Land Owner) が持つ遊休地にテナント企業 (Company) を誘致するという、商業施設や賃貸住宅の開発によく使われている民間事業手法です。  
 ・本事業では、行政が自らの土地に借地権を設定し、民間事業者がそれを有効活用する事業手法となります。

#### ■LOC方式のメリット

・LOC方式の場合、BOO方式と同様に、完全な独立採算事業となります。  
 ・事業者は、利用者から支払われる利用料で事業の支出をすべて賅うこととなります。

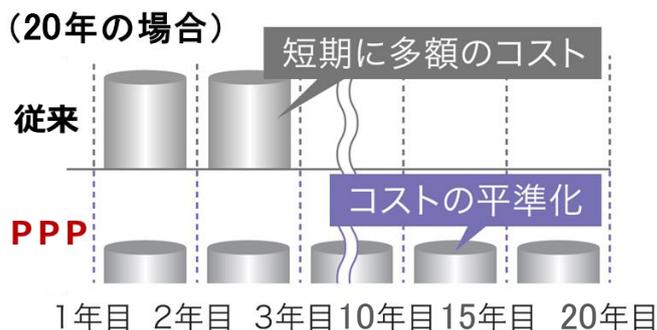
#### ■LOC方式のデメリット

・土地の立地条件等によって土地の利用方法や利用形態、事業の採算性が大きく変わり、事業の成功には民間収益事業に適する土地や規模が不可欠です。

### ④ 一般的に『官民連携事業』に期待されている効果

#### (1) 民間資金が活用でき、予算の平準化に期待できる

##### <予算の平準化のイメージ>



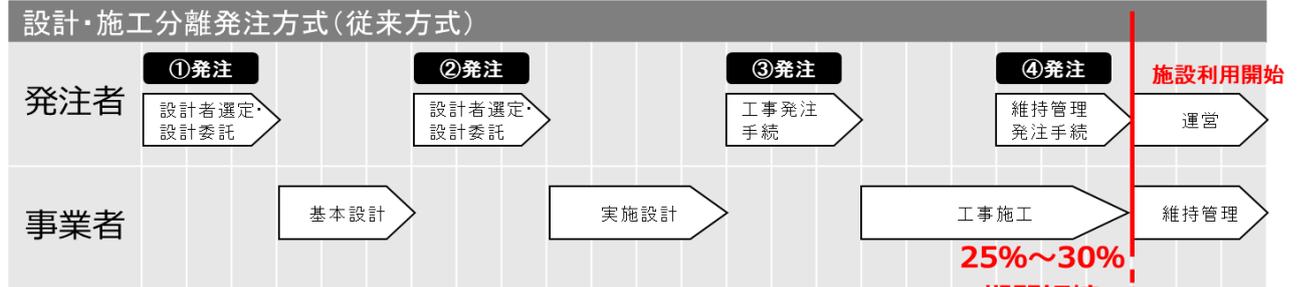
#### ■一時期の多額の予算措置が不要

・民間活力を導入することで、単年度での多額の予算措置が不要になり、単年度での予算確保が難しい場合に有効です。

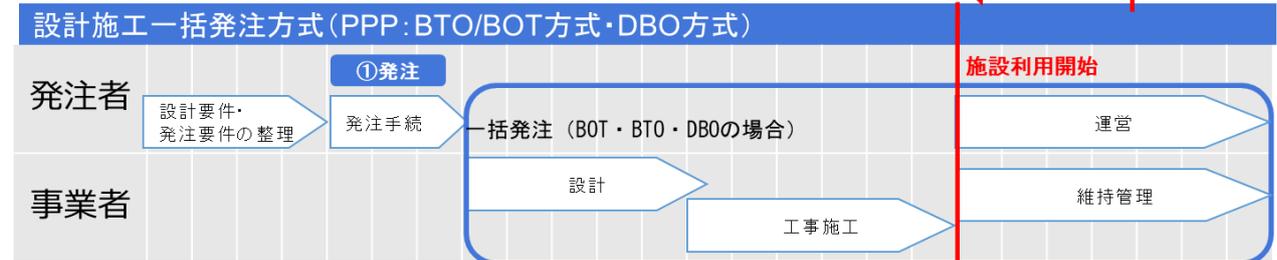
#### ■供用期間が明確化

・民間事業期間が契約によって決まることで、施設の供用期間が明確になります。  
 ・計画的な施設更新を当初から計画に組み込むことで、将来のライフサイクルコストを見据えた整備が可能になります。

## (2) 計画から供用開始までの事業スピードが速まる



・事業化まで4度の発注ステップで事務が煩雑になり、時間がかかります。



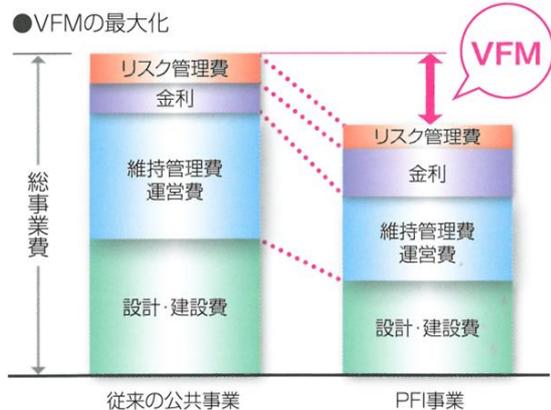
・発注が一度で済むことで、事務負担軽減とともに、計画から供用開始までが 25%から 30%のスピードアップが見込めます。

・設計時点から施工者独自の技術を盛り込めるため、コスト削減に加え、設計内容を熟知した施工による工期の短縮が可能となります。

## (3) コスト削減が期待できる

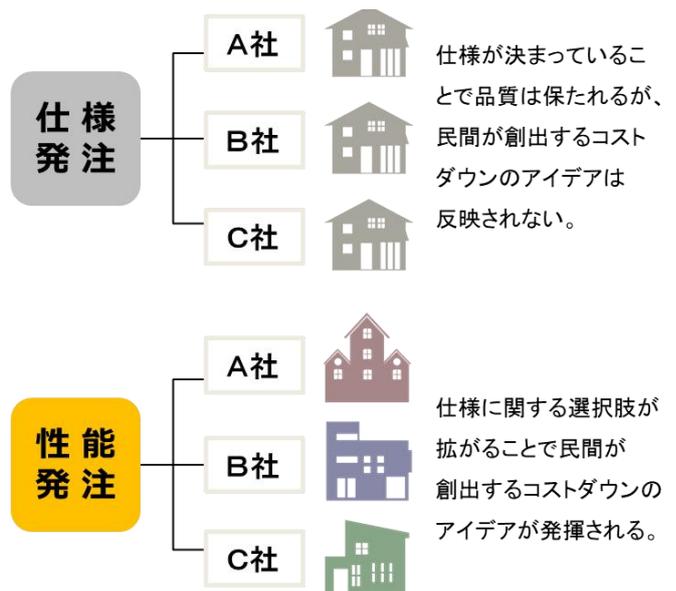
### ■ ライフサイクルコスト軽減

設計から運営までの一括発注により VFM (Value For Money) の最大化が可能となり、ライフサイクルコストが軽減されます。



### ■ コストダウンの可能性高

仕様発注から性能発注に転換されることにより民間のアイデアが反映され、コストダウンにつながります。



## 5-2. 事業手法ごとの事業収支相对比较(20年間維持管理)

---

### ① 各種事業手法 VFM 算定の前提条件整理

---

別紙

### ② 各種事業手法 VFM 算定結果

---

別紙

### 5-3. 管理運営手法の選定

#### ① 各種事業手法に関わる定性的相対比較評価

事業手法	財政的負担		人的負担		事業化及び運営課題	評価
PSC	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の民活事業より公共負担は若干大きい、VFMが10%を超えるほどの大きな負担ではない</li> <li>事業の初期段階で大きな事業費の確保が必要</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計から施工の発注業務や、管理運営のマネジメントなど、気の抜けない業務を、長期に渡ってすべてこなすことになり、人的負担は相当大きい</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>商品のブランド化やブランド商品の販促活動など、自治体が苦手とする活動も含まれており、企画力やマネジメント力に懸念がある</li> <li>図書館の公共性維持には適している</li> </ul>	△ △
指定管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来型事業よりVFM(3.4%)は得られる</li> <li>事業の初期段階で大きな事業費の確保が必要</li> <li>5年ごと程度に指定管理者選定業務が発生し、その分人件費が必要となる</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工は市の負担で行うことから、設計・施工に関わる人的負担は相当程度負担となる</li> <li>指定管理者の選定や、指定管理者と一緒に運営システムを構築する時間と手間も比較的重い</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来から広く活用されてきた手法であり、事業者にとっても自治体にとってもリスクが少ない中で、民間のノウハウを活用した管理運営の効率と効果が期待できる</li> </ul>	◎ ○
DBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度からは若干低いがVFM(2.9%)が得られる</li> <li>事業の初期段階で大きな事業費の確保が必要</li> <li>その後は各年度の事業費が平準化でき、他事業の予算を組みやすくなる</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工予算の確保さえ終了すれば、その後の人的負担はほとんど発生しない</li> <li>事業者の選定に関わる人的負担は比較的重い、管理運営に関する人的負担はほぼない</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体の要求水準を守りながら、事業者の裁量権も発揮される、効果的な事業手法</li> <li>ただし、万が一管理運営に支障が生じた場合は、自治体に大きな負担のしかかる</li> </ul>	○ ○
BTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来型事業より8億円(-24.3%)ほどの大きな公共負担が生じる</li> <li>事業初期段階で、事業者選定のための時間とコスト、SPC立ち上げコスト等の負担が発生する</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加事業者の選定やSPCの立ち上げ等に若干人的負担を擁するが、その後はすべてSPCが実施することにより、人的負担はほとんど発生しない</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体の要求水準を守りながら、事業者の裁量権も発揮される、効果的な事業手法</li> <li>ただし、万が一管理運営に支障が生じた場合は、公共に大きな負担のしかかる</li> </ul>	○ △
LOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>実際はリース契約次第ではあるが、想定リース料金ではVFM(2.8%)が得られる</li> <li>事業者選定は比較的容易で、時間も労力もコストもかからない</li> <li>設計から施工、管理運営まで、一貫してリース会社が行うので、月々定額のフロアリース料金以外は相当程度コスト削減できる</li> <li>取得した用地のリースにより土地リース料金が入ってくる</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>リース会社の選定や、テナント参加の協議等のほかは、設計・施工も含めすべてリース会社が行うため、設計・施工、維持管理に関しては、ほとんど人的負担はかからない</li> <li>図書館やスイーツステーションに関する運営は自治体が行うこととなるが、運営に特化でき負担は軽い</li> <li>スイーツ関連の企画・運営は民間のセンスが必要</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>民設民営型の事業手法であり、公共はテナントとして参加するものであることから、施設全体の公共性維持は要調整</li> <li>ただし、固い雰囲気公共空間が、民間活力と融合して、市民が望む新しい相乗効果の発揮は大いに期待できる</li> <li>リース契約の打ち切り等不測に事態が生じた際の対策に留意が必要</li> </ul>	○ ◎

## ② 複合施設事業手法の最適解

前項の相対比較評価の結果、本事業の事業手法は以下の通りが最適解と判断します。

### LOC ( Land Owner Company ) 方式

## 6. 事業推進上の課題

LOC (Land Owner Company) 方式による手法で、今後事業を推進していくにあたっての当面の課題について整理します。

### ① 事業用地の早期取得

本調査の中では、事業の適地として遊休地化している成田公民館西側隣接地の用地取得が可能なものとして計画してきましたが、これはあくまで想定であり、事業用地の取得が叶わなければ成立しない計画となっています。

本事業を着実かつ円滑に推進するためには、事業用地の担保性を確保することが必須であり、早期に事業用地取得に向けた行動を起こす必要があります。

### ② 事業採算性(収支バランス)の詳細を検討

本調査の中では、各事業手法のVFM (Value For Money) を相対比較し、LOC 手法が最もVFM が高く、本事業の事業手法として最も適しているものと結論付けましたが、収支シミュレーションに用いた大本となる各種変数は、事業規模の類似する他地区の公共事業事例や、全国的な事業事例の俯瞰による平均的な値を採用するなど、想定の下に行っています。

事業採算性は、それぞれ立地環境や地域性、社会経済の動向等に大きく左右されるものであるため、状況次第では事業者の参入が見込めない可能性も無いとは言えません。

本計画をベースとして「マーケット・サウンディング調査」を実施するなど、事業参入候補者からの事業参入条件をヒアリングしながら、自治体としての譲れない事業条件等に関する調整を図り、改めて自治体の負担に関する採算性検討を施したうえで事業契約条項について十分に検討し、事業を推進していく必要があります。

### ③ 公共性の維持に関する担保性確保の方向性検討

LOC 方式は民設民営の事業であるため、半恒久的に施設が維持されるという保証はありません。社会経済動向の変化により事業者に不測の事態が生じ、施設の運営から急遽撤退するなどということもあり得ます。

特に、図書館の公共性は半恒久的に維持されなければならないものであり、施設の閉鎖に伴い図書館も消滅するといった事態は決してあってはならないものであるため、状況次第では図書館フロアの一括買い上げや、施設全体の譲渡を受けて公共施設として維持管理していくなど、公共空間の公共性維持に向けた対策について、事前に検討しておく必要があります。

施設整備関連

項目	現行PSC (千円)	設定根拠	PSC (千円)	設定根拠	指定管理制度 (千円)	設定根拠	DBO (千円)	設定根拠	PF(BTO方式) (千円)	設定根拠	LOC (千円)	設定根拠
土地購入費		土地購入なし	500,000		500,000		500,000		500,000		500,000	
施設整備費	1,080,000		1,983,800		1,983,800		1,884,610		1,785,420		0	
設計・建設・工事監理費	1,080,000	図書館 ¥800,000千円、スイーツステーション ¥280,000千円	1,983,800		1,983,800	PSC × 100% 従来型公共事業にて施設整備を行う	1,884,610	PSC × 95% 性能発注にて施設整備を行う	1,785,420	PSC × 90% 性能発注にて施設整備を行う	0	設計・施工はリース会社が行う
公共人件費	88,783		44,392		44,392		24,662		24,662		0	
設計関連人件費	34,527	4,932千円/人 × 7.0人 (2施設分)	17,263	4,932千円/人 × 3.5人	17,263	4,932千円/人 × 3.5人	7,399	4,932千円/人 × 1.5人	7,399	4,932千円/人 × 1.5人	0	リース会社の業務の範囲内
工事監理人件費	34,527	4,932千円/人 × 7.0人 (3施設分)	17,263	4,932千円/人 × 3.5人	17,263	4,932千円/人 × 3.5人	7,399	4,932千円/人 × 1.5人	7,399	4,932千円/人 × 1.5人	0	リース会社の業務の範囲内
開業準備人件費	19,730	4,932千円/人 × 4人	9,865	4,932千円/人 × 2人	9,865	4,932千円/人 × 2人	4,932	4,932千円/人 × 1人	4,932	4,932千円/人 × 1人	4,932	図書館・スイーツステーション等公共空間関連VFM準備費 構築会社施設相定のPSCの50%を想定
契約関連人件費	—		—		—		4,932	4,932千円/人 × 1人	4,932	4,932千円/人 × 1人	0	リース会社の業務の範囲内
アドバイザー費用	—		—		15,000	指定管理者公募・選定費用(5年ごとの更新時は3,000千円) 業務委託を想定	30,000	民間事業者を公募・選定する費用 業務委託を想定	30,000	民間事業者を公募・選定する費用 業務委託を想定	0	リース会社の業務の範囲内
施設整備モニタリング費用	—		—		—		11,000	施設整備のモニタリング業務委託として想定 施設整備期間(2年間)の合計額	11,000	施設整備のモニタリング業務委託として想定 施設整備期間(2年間)の合計額	0	リース会社の業務の範囲内
その他施設整備関連	0		0		0		37,692		105,806		0	
建中金利	—		—		—		—		16,535	SPC借入のうち、建設期間中の金利負担	0	リース会社の業務の範囲内
金融組成費用	—		—		—		—		53,563	SPCの借入に係る手数料(金融機関・弁護士等費用) 施設整備費の2.5%	0	リース会社の業務の範囲内
建設期間中SPC運営費	—		—		—		37,692	SPCの設立及び建設期間中の運営に係る費用(出荷者協議会 指導経費含む) 施設整備費の2%	35,708	SPCの設立及び建設期間中の運営に係る費用(出荷者協議会 指導経費含む) 施設整備費の2%	0	リース会社の業務の範囲内
起債(地方債)	4,500	・地方創生交付金対象経費のうち、公共負担分の90% ・起債金利:0.4% ・償還期間:20年(据置3年) ・元利均等返済	221,818	・地方創生交付金対象経費のうち、公共負担分の90% ・起債金利:0.4% ・償還期間:20年(据置3年) ・元利均等返済	221,818	・地方創生交付金対象経費のうち、公共負担分の90% ・起債金利:0.4% ・償還期間:20年(据置3年) ・元利均等返済	210,727	・地方創生交付金対象経費のうち、公共負担分の90% ・起債金利:0.4% ・償還期間:20年(据置3年) ・元利均等返済	199,636	・地方創生交付金対象経費のうち、公共負担分の90% ・起債金利:0.4% ・償還期間:20年(据置3年) ・元利均等返済	0	
地方創生交付金	0	・対象経費の50%(ただし、交付金は適用しない)	0	・対象経費の50%(ただし、交付金は適用しない)	0	・対象経費の50%(ただし、交付金は適用しない)	0	・対象経費の50%(ただし、交付金は適用しない)	0	・対象経費の50%(ただし、交付金は適用しない)	0	
ふるさと納税・クラウドファンディング	0		300,000		300,000		300,000		300,000		300,000	
一般財源	784,238	起債、交付金以外の施設整備関連費	2,006,373	起債、交付金以外の施設整備関連費	2,021,373	起債、交付金以外の施設整備関連費	1,477,237	起債、交付金以外の施設整備関連費	87,844	交付金対象経費のうち、公共負担分の10%(裏負担) アドバイザー費用、施設整備モニタリング費用、公共人件費	0	リース会社の業務の範囲内
資本金	—		—		—		50,000	SPCの資本金	50,000	SPCの資本金	0	リース会社の業務の範囲内
優先ローン	—		—		—		—		2,111,250	・SPCによる金融機関借入 ・借入金利:1.4% ・維持管理年数/元利均等返済 ・最終的に必要な経費の1.02倍を借入	0	リース会社の業務の範囲内
株主劣後ローン	—		—		—		—		71,737	・SPCによる株主(構成企業)からの借入 ・借入金利:3.4%(※優先ローンより返済順位が劣後) ・維持管理年数/元利均等返済 ・必要な経費の3%を借入	0	リース会社の業務の範囲内

維持管理・運営関連

項目(年額)	PSC (千円/年)	設定根拠	PSC (千円/年)	設定根拠	指定管理制度 (千円/年)	設定根拠	DBO (千円/年)	設定根拠	PF(BTO方式) (千円/年)	設定根拠	LOC (千円)	設定根拠
公共人件費 (運営管理関連人件費)	7,399	公共による運営管理に要する人件費(2施設分) 4,932千円/人 × 1/50人 (公共運営分の管理)	3,699	公共による運営管理に要する人件費 4,932千円/人 × 0.75人 (公共運営分の管理+テナント管理)	2,466	公共による運営管理に要する人件費 4,932千円/人 × 0.5人 (指定管理者の管理)	1,233	公共による運営管理に要する人件費(モニタリングを委託する ためPSCの半分と設定) 4,932千円/人 × 0.25人 (SPCの管理(モニタリングの確認等))	1,233	同左	1,850	公共による運営管理に要する人件費 図書館等公共施設に関する部分のみの人件費とし、指定管理 の50%を想定
モニタリング費用	—		—		—		3,000	公共がSPCをモニタリングする費用 委託費を想定	3,000	同左	0	リース会社の業務の範囲内
建物損害共済	1,206	類似規模の道の駅を参考に設定 全国自治協会災害共済を想定	670	類似規模の道の駅を参考に設定 全国自治協会災害共済を想定	670	同左	670	同左	670	同左	0	リース会社の業務の範囲内
フロアリース料	—		—		—		—		—		2,469,120	・4,000円/㎡/月 × 2,572㎡ × 12か月 × 20年間
維持管理費	139,712	※独立採算施設分は対象としない	127,973	※独立採算施設分は対象としない	124,090		124,500		149,098		67,991	
SPC運営費用	—		—		—		2,000	SPCの管理経費	2,000	同左	0	リース会社の業務の範囲内
運営マネジメント費	—		—		—		1,000	SPC全体のマネジメントに係る経費 出荷者協議会指導含む	1,000	SPC全体のマネジメントに係る経費 出荷者協議会指導含む	0	リース会社の業務の範囲内
イベントホール使用料(利用料金控 除)	0	イベントホールの使用料	-1,488	イベントホールの使用料	-1,488	同左	-1,488	同左	-1,488	同左	-1,488	同左
人件費	49,070	館長 × 2名、事務職員 × 4名、パート・アルバイト × 6名	26,527	館長 × 1名、事務職員 × 2名、パート・アルバイト × 4名	25,731	PSC × 97%	25,201	PSC × 95%	30,241	PSC × 95% × 1.2	18,012	PSCの70%
物件費	85,735	事務費、光熱水費、広告宣伝費	97,807	清掃費、保守点検費、修繕費、事務費、光熱水費、広告宣伝 費	94,873	PSC × 97%	92,917	PSC × 95%	111,500	PSC × 95% × 1.2	48,904	物件費のうち、事務費、光熱水費を計上
保険料	624	生産物責任保険、賠償責任保険、傷害保険	338	生産物責任保険、賠償責任保険、傷害保険	328	PSC × 97%	321	PSC × 95%	386	PSC × 95% × 1.2	169	賠償責任保険、傷害保険を想定
旅費交通費	1,221	旅費交通費	925	旅費交通費	897	PSC × 97%	879	PSC × 95%	1,055	PSC × 95% × 1.2	463	PSCの50%
その他活動経費	1,500	各種関係団体等の活動参加経費	2,000	各種関係団体等の活動参加経費	1,940	PSC × 97%	1,900	PSC × 95%	2,280	PSC × 95% × 1.2	1,000	PSCの50%
雑費	1,562		1,864		1,808	PSC × 97%	1,771	PSC × 95%	2,125	PSC × 95% × 1.2	932	PSCの50%
施設使用料収入	15,319	・物販施設使用料(直売所):売上 × 5% ・自動販売機使用料(2台) ・飲食施設使用料:使用面積 × 1,800円/㎡・月	62,958	・物販施設使用料(直売所):売上 × 5% ・自動販売機使用料(2台) ・飲食施設使用料:使用面積 × 1,800円/㎡・月	64,841	物販施設使用料のみ、3%増加	66,096	物販施設使用料のみ、5%増加	66,096	同左	0	
土地リース収入	—		—		—		—		—		506,880	・320円/㎡/月 × 6,600㎡ × 12か月 × 20年間
法人住民税・消費税(当該自治体)(※年 あたりの平均値)	—		—		—		—		1,066	同左	1,203	同左

※四捨五入により端数が合わない場合がある

その他

項目	数値	設定根拠	数値	設定根拠
割引率	0.0%	10年国債の過去10年間(H20~H29)の平均利率(0.8%)を参考 に設定	1.0%	10年国債の過去10年間(H20~H29)の平均利率(0.8%)を参考 に設定

## VFM算定結果

項目		現行計画PSC (千円)	PSC (千円)	指定管理者制度 (千円)	DBO (千円)	PFI(BTO方式) (千円)	LOC (千円)
施設整備	土地購入費	0	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
	施設整備費	1,080,000	1,983,800	1,983,800	1,884,610	1,785,420	0
	設計・建設・工事監理費	1,080,000	1,983,800	1,983,800	1,884,610	1,785,420	—
	公共人件費	88,783	44,392	44,392	24,662	24,662	4,932
	設計関連人件費	34,527	17,263	17,263	7,399	7,399	—
	工事監理人件費	34,527	17,263	17,263	7,399	7,399	—
	開業準備人件費	19,730	9,865	9,865	4,932	4,932	4,932
	出荷者協議会指導人件費	0	0	0	—	—	—
	契約関連人件費	—	—	—	4,932	4,932	—
	アドバイザー費用	—	—	21,000	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	0	37,692	105,806	0
	建中金利	—	—	—	—	16,535	—
	金融組成費用	—	—	—	—	53,563	—
	建設期間中SPC運営費	—	—	—	37,692	35,708	—
	小計	1,168,783	2,528,192	2,549,192	2,487,964	2,456,888	504,932
公共支出	公共人件費 (運営管理関連人件費)	147,972	73,986	49,324	24,662	24,662	24,662
	モニタリング費用	—	—	—	60,000	60,000	—
	建物損害共済	24,120	13,400	13,400	13,400	13,400	—
	出荷者協議会指導人件費	0	0	0	—	—	—
	維持管理費	2,772,339	2,559,470	2,481,793	2,490,008	2,981,962	1,264,855
	SPC運営費用	—	—	—	40,000	40,000	—
	運営マネジメント費	—	—	—	20,000	20,000	—
	イベントホール使用料(利用料金 控除)	-21,900	-29,760	-29,760	-29,760	-29,760	-29,760
	人件費	981,402	530,541	514,625	504,014	604,817	265,271
	物件費	1,714,704	1,956,146	1,897,461	1,858,338	2,230,006	978,073
	保険料	12,473	6,767	6,564	6,429	7,715	3,384
	旅費交通費	24,420	18,500	17,945	17,575	21,090	9,250
	その他活動経費	30,000	40,000	38,800	38,000	45,600	20,000
	雑費	31,240	37,276	36,157	35,412	42,494	18,638
	起債金利	4,500	11,806	11,806	11,215	10,625	—
フロアリース料(現行計画は土地)	216,000	—	—	—	—	2,469,120	
施設整備費割賦金利	—	—	—	—	579,103	—	
小計	3,164,931	2,658,661	2,556,322	2,599,285	3,669,752	3,758,637	
公共収入	施設使用料収入	306,384	1,259,169	1,296,818	1,321,918	1,321,918	—
	土地リース収入	—	—	—	—	—	506,880
	法人住民税・消費税(当該自治体収入分)	—	—	—	6,426	19,787	19,787
	小計	306,384	1,259,169	1,296,818	1,328,343	1,341,705	526,667
公共調達	地方創生交付金	0	0	0	0	0	—
	ぬるさと納税 クラウドファンディング	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
	小計	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
公共負担額	3,727,330	3,627,684	3,508,696	3,458,906	4,484,935	3,436,902	
公共負担額(現在価値換算)	3,578,237	3,398,843	3,286,254	3,301,316	4,222,776	3,280,314	
財政負担削減額(現在価値換算)	-179,394	—	112,589	97,527	-823,933	118,529	
VFM	-5.3%	—	3.3%	2.9%	-24.2%	3.5%	

※四捨五入により端数が合わない場合がある