

JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用

基本計画

令和4年12月

さいたま市



# JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用基本計画

## 目 次

1. はじめに .....	1
1.1 検討経緯 .....	1
1.2 基本計画の位置付け .....	1
2. 前提条件の整理 .....	2
2.1 地域の現状 .....	2
2.2 既存公共施設（植竹公民館・植竹児童センター）の現状・課題 .....	6
2.3 上位・関連計画 .....	7
2.4 利活用方針（令和2年3月策定）の概要 .....	11
3. 諸条件の整理 .....	14
3.1 敷地条件 .....	14
3.2 法規制・条例 .....	15
4. 民間事業者及び市民からの意見 .....	17
4.1 民間事業者への市場調査 .....	17
4.2 地域住民からの意見 .....	18
5. 導入機能 .....	19
5.1 導入機能の基本的な考え方 .....	19
5.2 導入機能 .....	20
5.3 諸室構成・規模 .....	22
6. 施設計画 .....	24
6.1 配置計画 .....	24

6.2 構造 .....	25
7. 事業手法 .....	27
7.1 事業手法選定の考え方 .....	27
7.2 事業手法の選定 .....	27
7.3 事業期間・事業範囲の想定 .....	30
7.4 リスクの把握・分担 .....	32
8. 事業費の想定 .....	35
9. 事業スケジュール .....	36

# 1. はじめに

## 1.1 検討経緯

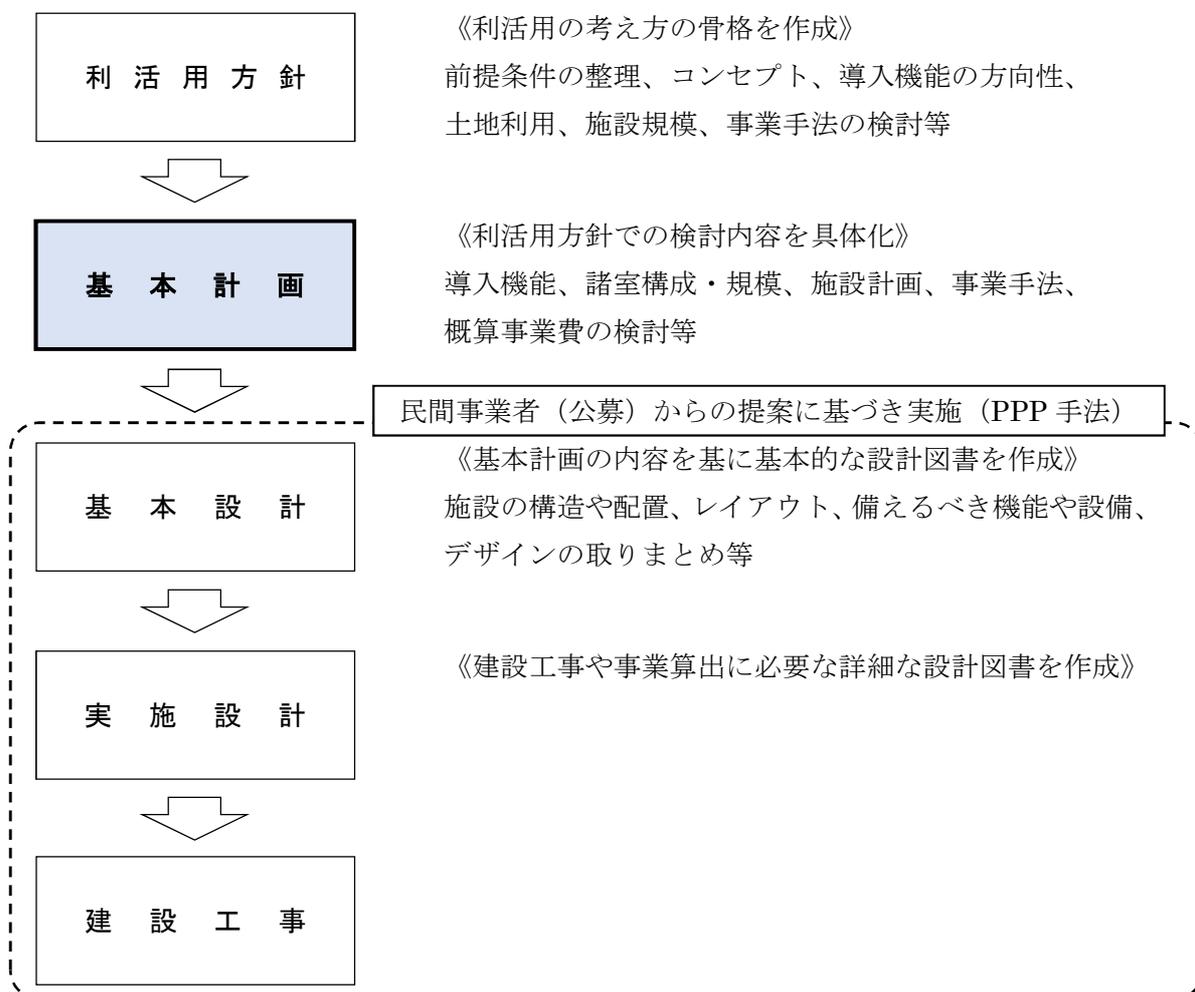
さいたま市（以下「本市」という。）では、老朽化した JCHO さいたま北部医療センター（以下「医療センター」という。）の移転、建替えに伴うプラザノース北側の公有地との土地交換により、医療センター跡地を取得しました。

その後、跡地の利活用に向け、地域の要望等を踏まえ検討を開始し、令和元年度、事業の方向性を取りまとめた「JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用方針（以下「利活用方針」という。）」を策定し、植竹公民館、植竹児童センター等の公共施設及びスポーツ施設等の民間収益施設を一体的に PPP\*手法により整備することとしました。

※ Public-Private Partnership : 公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの

## 1.2 基本計画の位置付け

本基本計画は、利活用方針で示した導入機能や事業手法について、目指すべき複合施設の姿の実現に向けてより具体化するとともに、複合施設に必要な諸室や配置計画の考え方を整理し、今後の施設整備の方向性を示すものとして策定するものです。



## 2. 前提条件の整理

本事業の前提条件として、地域の現状や関連する計画等について整理します。

### 2.1 地域の現状

#### (1) 対象地の立地

対象地は、さいたま市北区南部、JR 宇都宮線「土呂駅」より南西に約 700m、東武鉄道野田線「大宮公園駅」より北西に約 700m に位置します。

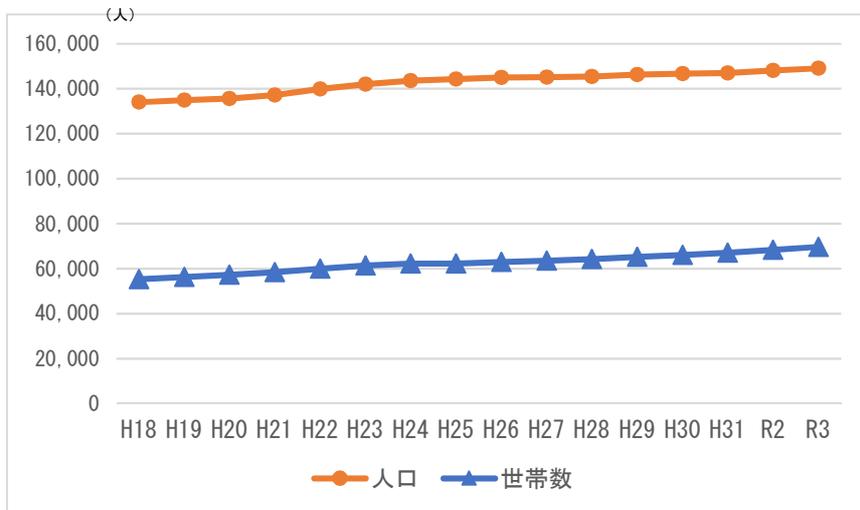


図 2-1 対象地位置図

#### (2) 人口・世帯数

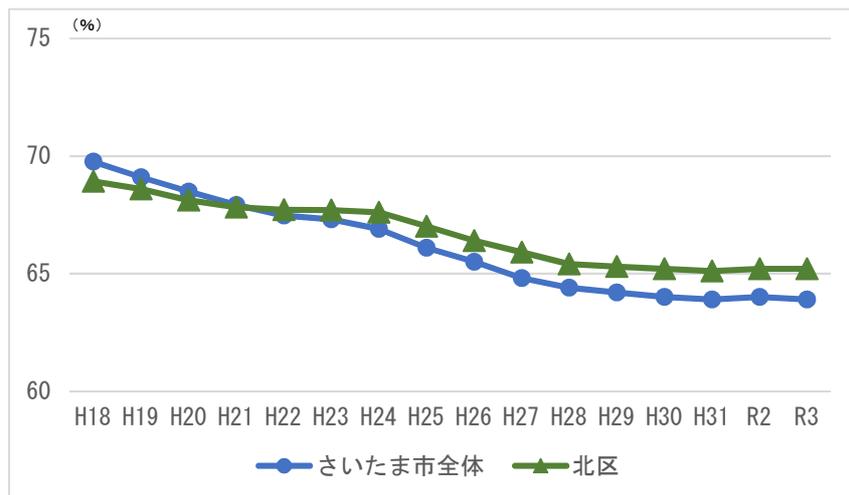
対象地周辺は人口集中地区となっており、対象地の 500m 圏域人口が約 8,000 人、1,000m 圏域人口が約 31,000 人です。(令和 2 年 (2020 年) 国勢調査における地域メッシュ統計)

対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向で、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い傾向にあります。



(出典：住民基本台帳)

図 2-2 さいたま市北区の人口、世帯数推移



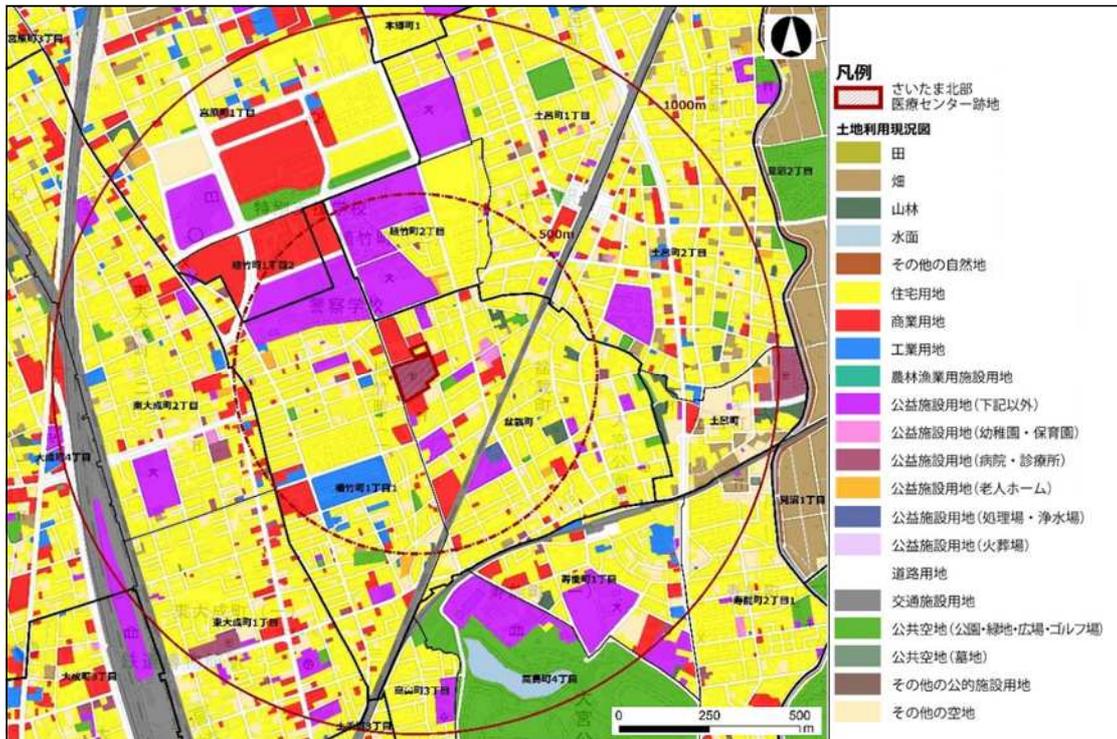
(出典：埼玉県 年齢構成等時系列データ)

図 2-3 15～64歳構成比の推移(さいたま市全体・北区)

### (3) 周辺環境

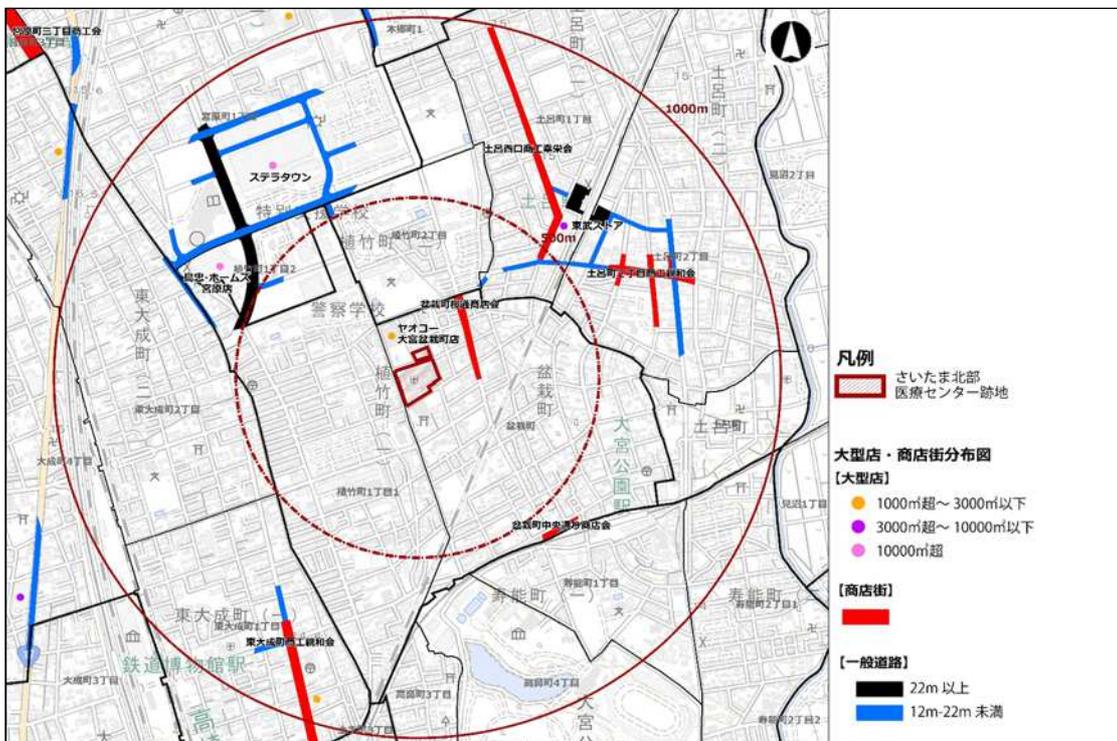
対象地周辺約 1km 圏内は、土地区画整理事業などで整備された良好な住宅地が形成されています。

一方、対象地周辺には近隣住民のための商業・サービス機能も立地しており、対象地の半径約 1km 以内の範囲には、「ヤオコー大宮盆栽町店」、「東武ストア(とろメイン)」、「ステラタウン」、「ニトリホームズ宮原店」といった大型商業施設が立地しています。



(出典：平成 28 年度さいたま市都市計画基礎調査)

図 2-4 土地利用現況図



(出典：平成 28 年度さいたま市都市計画基礎調査)

図 2-5 大型店・商店街分布図

#### (4) 地域からの要望書の提出

当該土地の利活用について、平成 30 年 1 月及び平成 31 年 2 月に北区自治会連合会から要望書が提出されました。要望内容は以下のとおりです。

- ・障害者や高齢者から子育て世代まで利用できる運動施設（体育館、トレーニングルーム等）を整備すること
- ・老朽化している植竹公民館を移転・再整備すること
- ・老朽化している植竹児童センターを移転・再整備すること
- ・多目的に利用できる広場を併設すること
- ・施設の整備にあたっては、バリアフリー化を行い、誰もが利用しやすい施設とするとともに、防災機能を持たせ、十分な駐車場を確保すること

## 2.2 既存公共施設（植竹公民館・植竹児童センター）の現状・課題

利活用方針では、集約する公共施設として、植竹公民館及び植竹児童センターを想定しました。それぞれの施設の概要は、以下のとおりです。

### (1) 既存公共施設の概要

#### 1) 植竹公民館

所在地	さいたま市北区盆栽町 430
延床面積	613.10 m <sup>2</sup>
敷地面積	1,135.72 m <sup>2</sup>
建築年	S52年（1977年）築45年
開館時間	午前9時から午後9時30分まで
年間利用者数	(H30) 37,797人、(R3) 30,192人
駐車台数	8台

#### 2) 植竹児童センター

所在地	さいたま市北区盆栽町 430
延床面積	485.98 m <sup>2</sup>
敷地面積	607.38 m <sup>2</sup>
建築年	S57年（1982年）築40年
開館時間	午前9時から午後6時まで
年間利用者数	(H30) 26,267人（児童18,574人、保護者7,693人） (R3) 5,428人（児童3,901人、保護者1,527人）
駐車台数	なし

### (2) 既存公共施設の現状・課題

両施設とも、建設から40年以上経過しており、修繕・改修の時期を迎えています。今後の更新を見据え、効果的・効率的なマネジメントによるコスト削減が必要であるため、集約・複合化の検討が必要です。



## (2) さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプラン

さいたま市公共施設マネジメント計画では「ハコモノ三原則」を掲げており、ハコモノ公共施設の新規整備の抑制、公民連携の導入、複合化等による施設総量の縮減を示しています。

また、分野別アクションプランにおいては、各公共施設について個別方針（関係部分抜粋）を示しています。

### 【公共施設マネジメント・全体方針】

#### ●全体の方針・目標

##### <ハコモノ三原則>

- ・新規整備は原則として総量規制の範囲内で行う（本市の成長・発展を支える核となる公共施設は総量規制の対象外とする）
- ・施設整備、改修・更新（建替）には公民連携手法を積極的に導入する
- ・施設の更新（建替）は複合化を検討するなど、施設総量（総床面積）を縮減する（60年間で15%程度）

### 【公共施設マネジメント・分野別アクションプラン】

#### ●コスト縮減に関する取組の強化

##### <公民連携の更なる推進>

公共施設の老朽化や人口減少が進む中、国は公民連携（P P P ; Public-Private Partnership）を推進しており、本市でも「P F I 等活用指針」を定め、公共施設の整備や運営においてP F I（Private Finance Initiative）事業等の導入を推進している。

公共施設の更新（建替え）が増加する第2期以降は一層のコスト縮減を図る必要があることから、今後の公共施設の新設又は更新においては、公民連携の導入を検討することを基本とすることとする。また、既存の公共施設の運営についても、これまで以上に公民連携の導入を全庁的に推進する。

（参考）第2期において公民連携が見込まれる事業

- ・中央区役所周辺における公共施設再編事業
- ・さいたま北部医療センター（JCHO）跡地活用事業 ほか

#### ●コミュニティ関連施設（公民館）

- ・拠点公民館については1施設当たりの基準面積900㎡、地区公民館については1施設当たりの基準面積750㎡を前提に規模を検討する。
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する。

・基準面積の範囲内で、地域性に応じて機能を選択することができるものとする。ただし、現状が基準面積以下の施設については、現行の延床面積を基本としつつ、更新時に必要に応じて、基準面積を前提に検討する。

●児童福祉施設（その他児童福祉施設）

- ・ハコモノ三原則に基づき、規模を検討する。
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する。

●児童福祉施設（放課後児童クラブ）

- ・ハコモノ三原則に基づき、規模を検討する。
- ・集約施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する。
- ・待機児童ゼロを目指すため、関係各課による検討会において、小学校の余裕教室の積極的活用を含めた学校用地内への整備を検討する。
- ・更新の際は、条例で定める基準面積（1人当たり概ね 1.65 m<sup>2</sup>）に適合するように整備することとする。

●スポーツ施設・レクリエーション系施設（体育館）

- ・ハコモノ三原則に基づき、規模を検討する。
- ・核となる施設として、更新時に周辺の公共施設との複合化を検討する。

### (3) 第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画

本市では、第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画を策定し、重点施策として効率的・効果的なスポーツ施設の整備・運営等を示しています。

●重点施策

<スポーツ施設・環境の整備、検討>

- ・市民が身近な場所で気軽にスポーツに親しむことのできるよう、活動場所を提供します。
- ・スポーツ施設や環境について、より効率的かつ効果的で、誰もが安全に利用できるよう、民間も含めた市民等が利用可能な市内施設の情報提供の充実を図るとともに、地域のスポーツ施設、環境の整備や改修、運営の改善を図ります。
- ・スポーツ施設の利用方法（利用料金や利用時間等）や施設の新設・再整備等についての検討を進め、より利用しやすい施設の整備・運営を目指します。

#### (4) さいたま市スポーツ施設の整備方針

第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画の分野別計画として、令和4年3月に「さいたま市スポーツ施設の整備方針」を策定し、今後のスポーツ施設整備を計画的に進めていくための中長期を見据えた当面の整備方針を示しています。

##### ●民間力を活用したスポーツ関連施設の誘致・整備等

###### <民営の「する」スポーツ関連施設>

- ・公共施設との併設や、市有地の活用など、市の資産を活用するなどにより、施設整備や運営負担を低減することになり、多くの収益性が望めないスポーツについても民間力を活用したスポーツ環境を提供することを可能とするなどのアイデアが求められています。

#### (5) さいたま市公民館施設リフレッシュ計画【第2期】

本市では、財政負担の平準化を図り安全・安心で持続的な学習環境の確保を目指すことを目的に、さいたま市公民館施設リフレッシュ計画を策定し、公民館施設の改修方針等を定めています。

##### ●改修方針

今後の改修方針としての基本的な考え方を以下のとおり設定します。公民館施設の改修・建替えを進める際には、経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧を行うだけでなく、防災面、環境面など時代のニーズに対応した施設整備を行う必要があります。

###### <方針1 予防保全型の維持管理>

建築物の損傷が顕在化する前に計画的・予防的に対策を行う「予防保全型」の施設管理を進めることにより、公民館施設の長寿命化を図ります。

###### <方針2 バリアフリー化の推進>

多目的トイレ改修、段差解消など、バリアフリー化を図り、誰もが利用しやすい施設整備を引き続き進めます。

###### <方針3 避難所機能の強化>

要配慮者優先避難所として、引き続きバリアフリー化を図ります。

###### <方針4 環境に配慮した施設整備の推進>

省エネルギー機器の導入などにより、環境に配慮した施設整備を進めます。

###### <方針5 感染症等への対策>

換気設備や非接触型の設備の導入などにより、感染症防止対策の視点で施設整備を検討します。

###### <方針6 施設総量（総床面積）の縮減>

公民館施設の建替えの際は、周辺の公共施設との複合化等を検討し、公民館機能を維持しながら規模の縮減を図ります。

## 2.4 利活用方針（令和2年3月策定）の概要

令和元年度に策定した利活用方針では、以下のとおり利活用の方針（コンセプト）、導入機能、ゾーニング案、事業手法案を示しました。

### (1) 利活用の方針（コンセプト）

対象地の現況と課題、公共施設マネジメントの観点及び民間のアイデア等を踏まえ、利活用方針（コンセプト）を以下のとおり設定しました。

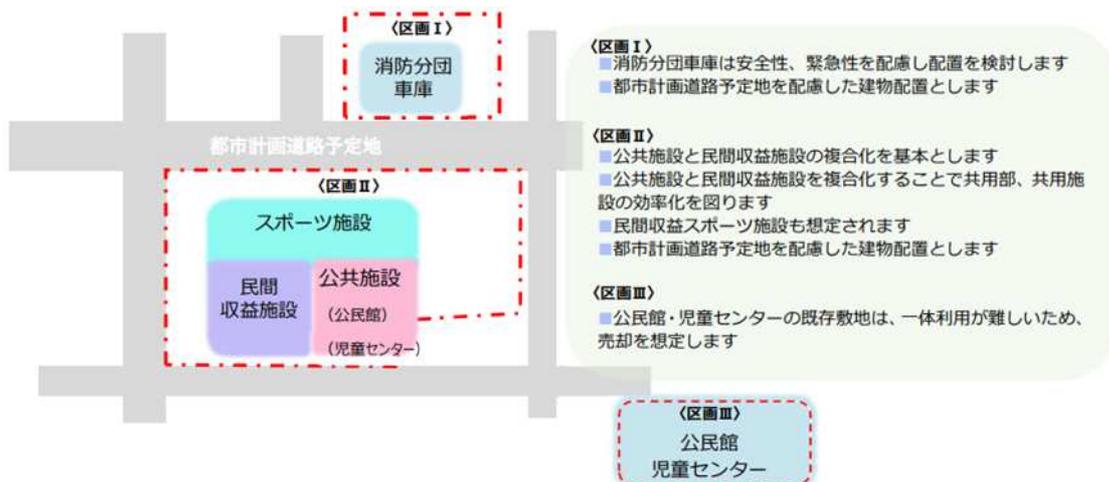
全体方針	<u>地域住民の健康に資する活動・交流・憩いの場の創出</u>
方針①	<p><u>多くの市民が日常的にスポーツに親しめるような、スポーツ振興の発信の場</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「だれもが、いつでも、どこでも、いつまでも」スポーツに関わることでできる機会を増やし、健康で活力ある「スポーツのまち さいたま」～日本一スポーツで笑顔あふれるまち～の実現に努めています。</li> <li>・市民の健康増進とスポーツの普及の観点から、多世代が日常的にスポーツに親しめる場を目指します。</li> <li>・民間活力を最大限に活用し、持続可能なスポーツ環境の整備を検討します。</li> </ul>
方針②	<p><u>多世代が憩い、交流することで、活発な暮らしに寄与する場</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い地域です。</li> <li>・対象地周辺の特性を踏まえ、幅広く市民及び地域住民が、日常的に集い、コミュニケーションをとれる場を目指します。</li> <li>・周辺の住環境に配慮し、公共施設の複合化や民間収益施設を導入することで賑わいの創出を図ります。</li> </ul>
方針③	<p><u>効果的・効率的に公共施設を維持管理し周辺環境との調和を図る、持続可能な場</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設は、バリアフリーに対応したものとし、地域の方に親しみを持って、長く使ってもらえるような場を目指します。</li> <li>・公共施設の複合化により、可能な限り集約を行うとともに、効果的・効率的な施設維持管理をすることで、持続可能な管理運営を行います。</li> </ul>

## (2) 想定する導入機能

既存公共施設の現況や民間のアイデア等を踏まえ、以下のとおり想定しました。

導入施設	導入機能	機能のイメージ	コンセプト(方針)		
			①	②	③
スポーツ施設	(屋内)	フィットネスジム、プールなど	●		
	(屋外)	運動広場など	●		
民間収益施設	社会福祉機能	子育て支援施設、医療施設など		●	
	商業機能	飲食店(カフェ・レストラン)、物販店など		●	
	文教機能	学習塾など		●	
	業務機能	オフィス、会議室など		●	
既存施設 (公民館、 児童センター)	公民館機能	植竹公民館の移転、複合化 機能：研修室、会議室等 規模：現状と同程度		●	●
	児童センター・ 放課後児童 クラブ機能	植竹児童センターの移転、複合化 機能：遊戯室、集会室、放課後児童 クラブ室等 規模：現状と同程度		●	●
その他	防災機能	消防分団車庫			●
	交流機能	交流広場など		●	
	緑地	自然と触れ合い、休憩や交流ができる場		●	

## (3) 土地利用ゾーニング案



#### (4) 想定する事業手法

- ・ 本事業においては、導入機能との相乗効果や、良好な立地を生かした民間収益施設の立地可能性があることから、公共施設と民間施設との一体的な整備を行うこととします。
- ・ 事業手法は、公共負担の軽減を図るため、民間資金を活用した以下の PFI/PPP 等手法を基本とします。
- ・ 将来的なまちづくりの観点から、施設整備を行う対象地の売却は想定しません。

検討項目	定期借地・ 賃貸借方式	定期借地・ 区分所有方式	PFI 方式 DBO 方式
土地の所有	市	市(持ち分に応じて区分所有)	市
建物の所有	民間事業者	市及び民間事業者	市又は民間事業者 (手法による)
市の収入	地代収入を得られる (売却益のように一度に大きな収入にはならないが、安定した収入を得ることが可能)	地代収入を得られる (売却益のように一度に大きな収入にはならないが、安定した収入を得ることが可能)	付帯事業がある場合、民間部分の賃貸借料や使用料、納付金等が収入となる
公共施設に関するコスト負担	民間ノウハウを活用できるが、建物賃貸借料に固定資産税等のコストが付加される	民間ノウハウ活用により、事業費の縮減効果が得られる	民間ノウハウ活用により、事業費の縮減効果が得られる
初期投資費の負担軽減	賃料として支出の平準化を図ることができ	平準化不可	PFI 方式の場合、施設整備費支払いの平準化が可能となる
公共施設マネジメントとの整合	賃貸借として所有しない	所有する必要がある	所有する必要がある

### 3. 諸条件の整理

#### 3.1 敷地条件

対象地の敷地条件は以下のとおりです。

所在地	さいたま市北区盆栽町 453, 483-4
敷地面積 <sup>※1</sup>	10,152 m <sup>2</sup> (区画Ⅰ : 860 m <sup>2</sup> <sup>※2</sup> + 区画Ⅱ : 9,292 m <sup>2</sup> )
登記地目	宅地
アクセス	JR 宇都宮線 「土呂駅」より徒歩8分 東武鉄道アーバンパークライン 「大宮公園駅」より徒歩10分
区域区分	都市計画区域内 市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	建物高さの最高限度 : 15m

※1 敷地面積は公簿上の面積(小数点以下切り捨て)であり、測量に基づくものではありません。

※2 利活用方針では、区画Ⅰの面積を1,140 m<sup>2</sup>としていましたが、当該区画の一部を活用し、消防局において、独自に消防分団車庫を整備することとなったため、面積を変更するものです。(5.2(2)c)の項を参照)



図 3-1 対象地詳細図

### 3.2 法規制・条例

対象地の利活用に係る法規制及び条例を以下に示します。

#### (1) 都市計画法

対象地は、都市計画道路指扇宮ヶ谷塔線の予定区域を含むため、該当箇所に建築物を建築する場合は、都市計画法第53条に基づく都道府県知事等の許可が必要です。

また、都市計画道路の予定区域に建築可能な建物は、階数が2階以下、主要構造部が木造等に制限されます。



図 3-2 都市計画道路指扇宮ヶ谷塔線 箇所図

#### (2) 建築基準法

##### 1) 用途制限

用途地域が「第一種住居地域」であるため、建築基準法第48条に基づく用途制限により、スポーツ施設、民間収益施設（店舗等・事務所等）の面積は、合計3,000㎡が上限です。また、店舗面積が500㎡以下かつ2階以下の場合は、3,000㎡の合算面積には含めないこととされています。

表 3-1 用途地域内の建築物の用途制限

		第一種 住居地域	備考
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	▲	3,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	

○：建てられる用途、×：建てられない用途、▲：面積の制限あり

なお、それぞれの敷地の施設が単独で成り立つのであれば敷地分割は可能であり、その場合は、それぞれの敷地において上記用途制限を考慮することになります。

## 2) 接道要件

区画Ⅰの西側及び区画Ⅱの東側は、隣接道路の幅員が4m未満であるため、建築基準法第42条2項に基づき、道路の中心線から2m後退する必要があります。

## (3) 景観法

本対象地は、景観法第8条に基づき「さいたま市景観計画」の景観誘導区域に指定されているため、一定以上の建築物の建築等に際しては届出が必要となります。

## (4) 文化財保護法

対象地は、埋蔵文化財包蔵地を含んでいるため、土木工事を行う場合は、文化財保護法第93条及び第94条に基づく届出を行う必要があります。

なお、試掘調査については、医療センター解体時に実施済みです。



図 3-3 遺跡地図

## (5) さいたま市みどりの条例

開発行為等においては、敷地面積の20%の緑地を設ける必要があります。

## 4. 民間事業者及び市民からの意見

### 4.1 民間事業者への市場調査

事業実施条件や民間事業者の事業参画意向を確認することを目的に、民間事業者延べ 21 社（令和 2 年度：13 社、令和 4 年度：8 社）を対象に、アンケートと対面ヒアリングによる市場調査を実施しました。

主な意見を以下に整理します。

#### (1) 事業手法

- ・定期借地方式・賃貸借方式（民間事業者が借地・建設した建物に、賃貸借で公共機能が入居）及び DBO 方式（公共機能部分は市が建物を整備し、民間機能部分は民間事業者が借地・建設）の実施可能性が概ね確認されました。
- ・成立のための条件としては、主に市による費用負担や、スポーツ施設利用料の自由な設定が挙げられました。
- ・地域住民のための屋内スポーツ施設を設置する場合は、終日市が借り受けることや、維持管理費の一部を負担いただく必要があるとの意見が多くありました。
- ・民間機能と公共機能の合築又は分棟については、どちらでも問題ないとの意見が多くありました。
- ・事業期間については、概ね 30 年または 50 年を希望する意見がありました。
- ・複数の事業者から、物価スライドへの対応を求める声が寄せられました。

#### (2) 導入機能

- ・地域住民のための屋内スポーツ施設の面積規模は、700～800 m<sup>2</sup>程度が望ましいとの意見がありました。
- ・民間施設として、スイミングスクールや屋内テニスコート、屋内フットサルコート等を導入することにより、民間事業者の収益性が高まり、事業成立の可能性があるとの意見がありました。
- ・民間施設として導入が想定される生活利便施設は、物販（コンビニエンスストア、ドラッグストア等）が挙げられ、望ましい面積規模は 1,000 m<sup>2</sup>程度との意見でした。

#### (3) 事業範囲

- ・北側敷地は、駐車場として一体利用したいという意見が多くありました。
- ・既存の植竹公民館及び植竹児童センターの敷地は、規模が小さいため商業施設としての活用が難しいとの意見がありました。
- ・既存施設の解体・撤去を本事業に含めないことが望ましいとの意見が多くありました。

#### (4) 参画意向

- ・回答企業の多くが、「積極的に参画したい」又は「条件によっては参画したい」との意見でした。
- ・参画のための条件として、屋内スポーツ施設に係る費用分担については、何らかの形で行政による拠出を求める声が多数ありました。

#### (5) 整備までのスケジュール

- ・設計期間は、大半の回答企業が、12か月以内で可能との意見でした。
- ・工事期間は、6か月から40か月まで幅のある回答でしたが、多くの企業が24か月程度を想定していることがわかりました。
- ・PPP手法で実施する場合における公募期間（募集要項等の公表から提案書の提出期限まで）については、6か月を望む意見が多くありました。

## 4.2 地域住民からの意見

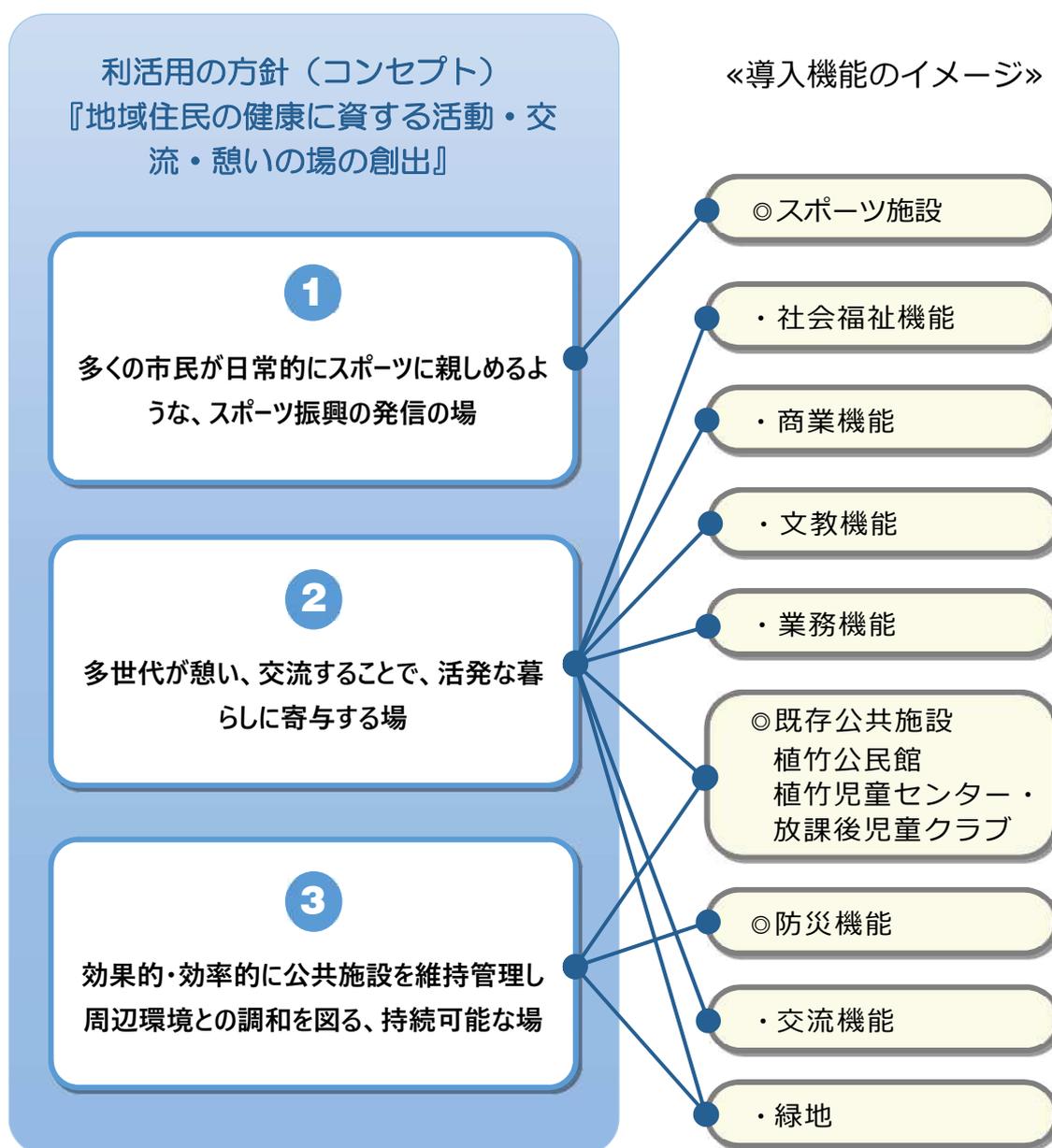
本基本計画の策定に当たり、地域住民の声を可能な範囲で反映させることを目的に、令和4年3月及び9月に北区自治会連合会理事会への説明を実施しました。また、令和4年8月に北区在住・在勤の方を対象とした意見交換会（参加者数：延べ40名）を開催しました。主な意見を以下に整理します。

- ・自治会等からの要望書の内容を細かい部分まで反映していただいた。
- ・アーバンスポーツ（ボルダリングやバスケットボール等）ができる場所があるとよい。
- ・子どもが遊べる広場や緑地空間をより確保できるとよい。
- ・皆が使える商業施設の導入を期待したい。
- ・駐車場は適正な規模で確保してほしい。
- ・交番を誘致できないか。
- ・備蓄倉庫は消防分団車庫の敷地に設置できないか。
- ・周辺道路の歩行者の安全確保に配慮してほしい。
- ・公民館や児童センターの諸室等も充実させてほしい。
- ・現在の公民館及び児童センターの跡地は、売却せずに、緑地・公園等の用地として確保してはどうか。

## 5. 導入機能

### 5.1 導入機能の基本的な考え方

導入機能は、利活用の方針（コンセプト）及び民間事業者及び地域住民からの意見並びに庁内関係課の検討状況等を踏まえ、以下に示す導入機能を想定します。



◎：必須の機能、その他の想定される機能

## 5.2 導入機能

本施設の導入機能は以下のとおり想定します。

なお、民間事業者の提案によって、利活用の方針の達成に寄与する機能が加わることを妨げるものではありません。

表 5-1 導入機能の想定

区分	導入機能	導入機能のイメージ
民間機能	屋内スポーツ施設	地域住民の生涯スポーツ活動を支える屋内型のスポーツ施設
	民間収益施設	スポーツ施設、社会福祉機能、商業機能、文教機能、業務機能
公共機能	公民館	植竹公民館を移転、避難所機能
	児童センター・放課後児童クラブ	植竹児童センター・放課後児童クラブを移転
	防災機能	災害時に備えた備蓄倉庫

### (1) 民間機能

#### a) 屋内スポーツ施設

地域住民の生涯スポーツ活動を支えるため、屋内型のスポーツ施設を導入することとします。使用用途（実施競技）は、子どもから高齢者までの市民が利用することを前提とし、バスケットボール、バレーボール、バドミントン、卓球及びフットサル等を想定します。

民間機能として整備するものとしませんが、公共性が高く、収益性が低くなることが見込まれることから、民間事業者からは、屋内スポーツ施設に係る費用分担については、行政支援を求める声も寄せられています。このため、運営形態については、引き続き検討を行うこととし、募集要項公表時までに確定するものとしします。

#### b) 民間収益施設

民間収益施設として、スポーツ施設、社会福祉機能、商業機能、文教機能及び業務機能の導入を想定します。

なお、スポーツ施設は、屋内スポーツ施設との相乗効果が期待できる機能として、屋内プールや屋内テニスコート、フィットネススタジオ等を想定し、設置を必須とします。

## (2) 公共機能

### a) 公民館

植竹公民館を移転、導入することとします。

### b) 児童センター・放課後児童クラブ

植竹児童センター・放課後児童クラブを移転、導入することとします。

また、導入施設は、「児童館ガイドライン」（厚生労働省）及び、「さいたま市放課後児童健全育成事業の設備及び運営の基準に関する条例」に準じた施設とします。

### c) 防災機能（備蓄倉庫）

災害時に、避難者を指定避難所だけでは受け入れることが困難となった場合などに利用する「二次避難所」として活用できるよう、災害時に備えた備蓄倉庫を導入、整備します。

なお、現在の植竹公民館は「要配慮者優先避難所」として指定されていますが、移転後の取り扱いについては、別途検討するものとします。

#### 【消防分団車庫について】

利活用方針において導入機能として想定していた消防分団車庫については、令和4年4月にさいたま市消防局が策定した「さいたま市消防団充実強化計画(改定版)」において、植竹地区分団の創設が検討されることになり、それを見据えた分団車庫の設置が独自に進められることになったことを踏まえ、本基本計画の対象外とします。

それに伴い、本計画対象地の<区画Ⅰ>のうち、約271㎡を分筆のうえ、当該車庫用地として、消防局が独自に活用することになりました。

これにより、本計画対象地の<区画Ⅰ>の対象面積は、860㎡とします。

## (3) 外構

### a) 駐車場・駐輪場

民間機能及び公共機能の駐車需要を賄う駐車・駐輪台数を整備することとします。

### b) 緑地

さいたま市みどりの条例に適合した緑地面積を確保します。

### 5.3 諸室構成・規模

#### (1) 各導入機能の規模

各導入機能の構成及び規模を以下のとおり想定します。

表 5-2 導入機能の構成・規模の想定

区分	導入機能	想定規模	設定根拠
民間機能	屋内スポーツ施設	770 m <sup>2</sup>	バスケットボールコート1面を配置できる規模を想定（器具庫、更衣室含む）
	民間収益施設	2,120 m <sup>2</sup>	建築基準法による用途制限を考慮し、500 m <sup>2</sup> 以下（共用部含む）の商業機能、3,000 m <sup>2</sup> 以下（共用部及び上記屋内スポーツ施設含む）のその他機能の導入を想定
公共機能	公民館	610 m <sup>2</sup>	既存施設の面積 613 m <sup>2</sup> と同程度
	児童センター・放課後児童クラブ	420 m <sup>2</sup>	既存施設の面積 486 m <sup>2</sup> から 15%程度縮小
	備蓄倉庫	30 m <sup>2</sup>	
共用部		760 m <sup>2</sup>	
(施設合計)		4,710 m <sup>2</sup>	

#### (2) 駐車場・駐輪場

駐車場・駐輪場は、公共機能と民間機能の分けをせず共有することとし、それぞれの施設の駐車需要を賄う駐車・駐輪台数を整備することを基本とします。

### (3) 諸室構成・規模

公共機能としての導入機能について、諸室構成及び規模を以下のとおり想定します。  
 なお、諸室構成・規模については、要求水準の策定時までに精査するものとします。

表 5-3 諸室構成・規模の想定

機能	室名	面積	備考
公民館	講座室	50 m <sup>2</sup>	
	会議室	40 m <sup>2</sup>	
	和室	50 m <sup>2</sup>	
	調理実習室	70 m <sup>2</sup>	
	多目的ホール	150 m <sup>2</sup>	倉庫含む
	授乳室	10 m <sup>2</sup>	
	コミュニティルーム	40 m <sup>2</sup>	
	事務室	45 m <sup>2</sup>	更衣・印刷・給湯・倉庫含む
	共用部 (廊下、倉庫等)	155 m <sup>2</sup>	
	小計	610 m <sup>2</sup>	トイレは他施設と共用
児童センター・放課後児童クラブ	遊戯室	120 m <sup>2</sup>	「児童館ガイドライン」等に定められた必要諸室 倉庫含む
	集会室	20 m <sup>2</sup>	「児童館ガイドライン」等に定められた必要諸室 ボランティア室兼用
	創作活動室	15 m <sup>2</sup>	「児童館ガイドライン」等に定められた必要諸室
	相談室	12 m <sup>2</sup>	
	図書室	35 m <sup>2</sup>	「児童館ガイドライン」等に定められた必要諸室
	事務室	25 m <sup>2</sup>	「児童館ガイドライン」等に定められた必要諸室 更衣・倉庫は含まない
	トイレ	30 m <sup>2</sup>	「児童館ガイドライン」等に定められた必要諸室 男女別、多目的トイレ設置
	授乳・おむつ交換室	15 m <sup>2</sup>	
	共用部 (廊下等)	69 m <sup>2</sup>	
	放課後児童クラブ室	79 m <sup>2</sup>	
	小計	420 m <sup>2</sup>	
備蓄倉庫	30 m <sup>2</sup>		

## 6. 施設計画

### 6.1 配置計画

#### (1) 配置計画の考え方

配置計画は、以下の考え方に基づき計画します。

- ・整備施設は、各導入機能の相乗効果を図るため、公共機能と民間機能の一体感を確保できるように整備することを基本とします。
- ・人の流れを生み出す開かれた共用空間を形成し、賑わいの創出を目指します。
- ・徒歩による来訪者にとって、スムーズで分かりやすいアクセス性を確保します。

#### (2) 各導入機能の配置の考え方

各機能の配置について、以下の考え方に基づき計画します。

##### 1) 屋内スポーツ施設及び民間収益施設

- ・屋内スポーツ施設、民間収益施設と下記 2)・3) の公共機能が相乗効果を発揮できるよう、一体感を確保できるように整備します。
- ・民間事業者が整備するスポーツ施設について、専門的な機能が必要となる場合は、分棟での整備を可能とします。

##### 2) 公民館

- ・高齢者の利用が多く見込まれることから、可能な限り、建物の1階部分に配置することとしますが、一部の諸室については、エレベーターの設置を前提に、2階に配置できることとします。
- ・施設利用者出入口及び管理用通用口は他施設と共用できることとします。
- ・物品の搬入路は他施設と共用できることとします。
- ・施設利用者用エレベーターは他施設と共用できることとします。

##### 3) 児童センター・放課後児童クラブ

- ・全ての諸室を同一階に配置することとします。
- ・施設利用者出入口及び管理用通用口は他施設と共用できることとします。
- ・施設利用者用エレベーターは他施設と共用できることとします。

##### 4) 備蓄倉庫

- ・屋外から直接搬入できるよう、屋外に面した位置に配置することとします。

## 6.2 構造

本施設は、公民館（社会教育施設）を含み多数の利用者が想定されるため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省）における該当する耐震性能（構造体：Ⅱ類、建築非構造部材：B類、建築設備：乙類）を確保することとします。

表 6-1 耐震安全性の分類

対象施設		耐震安全性の分類		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
(1)	災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 2 条第 3 号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下(2)から(11)において同じ。）	Ⅰ類	A類	乙類
(2)	災害対策基本法第 2 条第 4 号に規定する指定地方行政機関（以下「指定地方行政機関」という。）であって、2 以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設			
(3)	京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法（昭和 53 年法律第 73 号）第 3 条第 1 項に規定する地震防災対策強化地域内にある(2)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	(2)及び(3)に掲げるもの以外の指定地方行政 2 機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(6)	病院であって、(5)に掲げるもの以外の官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第 2 条第 10 号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設（(4)に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ類	A類	乙類
(8)	学校、研修施設等であって、(7)に掲げるもの以外の官庁施設（(4)に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ類	B類	乙類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(11)	石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(12)	(1)から(11)に掲げる官庁施設以外のもの	Ⅲ類	B類	乙類

表 6-2 耐震安全性の目標

部 位	分 類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	II 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

## 7. 事業手法

### 7.1 事業手法選定の考え方

本事業においては、導入機能との相乗効果や良好な立地を生かした民間収益施設の立地可能性があることから、公共機能と民間機能との一体的な整備を行うこととします。

事業手法は、公共負担の軽減を図るため、民間資金を活用した公民連携手法とし、将来的なまちづくりの観点から、施設用地の売却を伴わない定期借地権の設定を想定します。

### 7.2 事業手法の選定

#### (1) 想定される事業手法

本事業において想定される定期借地権を用いた事業手法を以下に整理します。

なお、利活用方針において検討を行った手法のうち「定期借地方式・区分所有方式」は、公共施設の総量規制を目指す上位計画に整合せず、また、民間事業者の参画意向が少ないことから除外し、以下の2手法を想定します。

表 7-1 想定される事業手法

	定期借地方式・賃貸借方式	定期借地方式・DBO方式
土地・建物の権利イメージ	<p>建物 土地</p> <p>定期借地：民間事業者 土地所有：さいたま市</p> <p>土地の所有：市(民間事業者が賃借) 建物の所有：民間事業者</p>	<p>建物 土地</p> <p>定期借地：民間事業者 土地所有：さいたま市</p> <p>土地の所有：市(一部、民間事業者が賃借) 建物の所有：公共機能は市、民間施設は民間事業者</p>
事業スキーム図	<p>市</p> <p>事業者A</p> <p>事業者D (管理運営) 事業者C (建設) 事業者B (設計)</p> <p>公共機能+民間機能</p> <p>定期借地権設定契約 定期建物賃借権契約</p> <p>管理運営契約 請負契約 設計契約</p> <p>応募事業者グループ</p>	<p>市</p> <p>特別目的会社</p> <p>事業者A (管理運営) 事業者B (建設) 事業者C (設計)</p> <p>公共機能</p> <p>民間機能</p> <p>事業者D (土地活用)</p> <p>事業契約 定期借地権設定契約</p> <p>管理運営契約 請負契約 設計契約</p> <p>応募事業者グループ</p> <p>※特別目的会社(SPC)の設立を想定</p>

	定期借地方式・賃貸借方式	定期借地方式・DBO方式
調達金	民間事業者	公共機能：市 民間機能：民間事業者
説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者は、土地を市から借り受ける。</li> <li>・民間事業者が、施設を整備し、市は一部を賃借し、公共機能(施設)として運営。</li> <li>・公共機能部分の整備費及び管理運営費相当額を賃料として市が負担。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業契約に基づき、民間事業者は公共機能を整備・管理。</li> <li>・民間事業者は、公共機能とは別に、土地を市から借り受け、民間施設を整備。</li> <li>・公共施設の整備費及び管理運営費は、市が負担。</li> </ul>

## (2) 評価及び選定

「定期借地方式・DBO方式」及び「定期借地方式・賃貸借方式」についての定量面（費用効果）及び定性面（費用に現れない事業効果）の評価を以下に示します。

### 1) 定量評価

本事業を PPP 事業により実施する場合の公共の財政負担額と市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を算出のうえ、これらを現在価値に換算し、比較することにより評価を行いました。

その結果、市が自ら整備する従来方式（公設公営）に比べ、定期借地・DBO方式、定期借地・賃貸借方式のいずれも事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算）の縮減が期待できる（VFMが見込まれる）試算が得られました。

表 7-2 VFMの算出（現在価値換算：供用開始後30年間維持管理・運営）

評価項目	従来方式	定期借地・賃貸借方式	定期借地・DBO方式
財政負担額	2,004百万円 (1,631百万円)	1,583百万円 (1,228百万円)	1,608百万円 (1,234百万円)
財政負担削減額	—	421百万円 (403百万円)	396百万円 (397百万円)
VFM	—	21.0% (24.7%)	19.7% (24.4%)

※上段は既存の植竹公民館及び植竹児童センターの解体費及び跡地売却益を含まないケース

下段（ ）は既存の植竹公民館及び植竹児童センターの解体費及び跡地売却益を含むケース

※公民館、児童センター及び屋内スポーツ施設の運営費は含まずに試算

## 2) 定性評価

定量評価では、PPP 事業での実施について一定の効果があることが認められたことから、事業手法の絞り込みを行うため、定性評価を行います。

評価の視点としては、PPP 事業としての効果を最大限に発揮することや、開業までのスピード、本市が進める公共施設マネジメントの観点などを踏まえ、下表のとおり設定しました。

表 7-3 定性評価

評価項目	定期借地方式・賃貸借方式	定期借地方式・DBO方式
民間ノウハウの 発揮余地	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設・維持管理に民間事業者の創意工夫が得られやすい</li> <li>民間事業を主体とした事業スキームであり民間ノウハウの発揮余地が高い</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>整備運営の一体発注（性能発注）により、民間事業者の創意工夫が得られやすい</li> <li>公共事業を主体とした事業スキームとなり、発揮余地は限定的になる</li> </ul>
リスク分担	— <ul style="list-style-type: none"> <li>公共機能部分の事業リスクは低い</li> <li>市は建物保有リスクがない</li> <li>民間施設部分の事業リスクが高い</li> </ul>	— <ul style="list-style-type: none"> <li>公共機能部分の事業リスクは低い</li> <li>建物保有リスクが市に生じる</li> <li>民間施設部分の事業リスクがやや高い</li> </ul>
開業時期	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法に準じた手続きが不要で、事業者選定までの期間を短縮できるため、早期の供用開始が可能となる</li> <li>設計・建設は一体的に実施されるため工期短縮も期待できる</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法に準じた手続きが必要となり事業者選定までに時間を要する</li> <li>設計・建設は一体的に実施されるため工期短縮も期待できる</li> </ul>
公共施設 マネジメント 計画との整合	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>公共機能部分を賃貸借することで、市が所有する床面積が増えないため、施設総量縮減の方針に適している</li> </ul>	△ <ul style="list-style-type: none"> <li>公共機能部分の床面積を市が所有する必要があるため、施設総量縮減の方針に適していない</li> </ul>
民間事業者の 参画意欲	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>市場調査の結果、「賃貸借方式」及び「DBO方式」での実施が可能との回答が同数で最も多く、事業成立の可能性が高いと思われる</li> </ul>	○ <ul style="list-style-type: none"> <li>市場調査の結果、「賃貸借方式」及び「DBO方式」での実施が可能との回答が同数で最も多く、事業成立の可能性が高いと思われる</li> </ul>
総合評価	○	△

## 3) 総合評価

以上の比較検討の結果、本事業については、定量・定性の双方において優位性があると結論付けられる「定期借地方式・賃貸借方式」を最適な事業手法として判断します。

### 7.3 事業期間・事業範囲の想定

事業期間・事業範囲の想定は、以下のとおりです。

表 7-4 事業手法の想定

事業方式／ 事業形態	市有地の貸付：事業用定期借地権設定等による有償貸付 公共機能部分の借受：定期建物賃貸借契約等による有償借受
事業期間	設計・建設（約2～3年）＋維持管理・運営期間（約30年）
事業範囲 （主なもの）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・建設（設計、建設、工事監理等）</li> <li>・維持管理業務（保守・修繕・更新等）</li> <li>・運營業務（民間機能 ※屋内スポーツ施設の運営形態は引き続き検討）</li> <li>・事業期間終了時の解体・撤去</li> </ul>

本市と民間事業者の役割分担について、現段階の想定を以下に示します。詳細は、募集要項公表時までには確定するものとします。

表 7-5 市・民間事業者の分担想定

分類	主な業務項目	役割分担	
		本市	事業者
施設の設計・建設に関する業務	公共機能部分の性能規定	○	
	設計		○
	建設		○
	既存施設（植竹公民館、植竹児童センター）の解体・撤去及び跡地の売却	○	
	工事監理		○
	什器・備品等の調達（公共施設部分）	○	
	事業期間終了後の解体・撤去		○
維持管理業務 （保守・修繕・更新等）	公共機能（什器・備品除く）の維持管理		○
	公共機能（什器・備品）の維持管理	○	
	公共機能の維持管理（清掃・警備等）		○
	民間機能の維持管理		○
	共用部分の維持管理		○
	外構（駐車場・駐輪場含む）の維持管理		○
運營業務	公共機能	○	
	民間機能（屋内スポーツ施設）	引き続き検討	
	民間機能（屋内スポーツ施設以外）		○
	駐車場・駐輪場		○

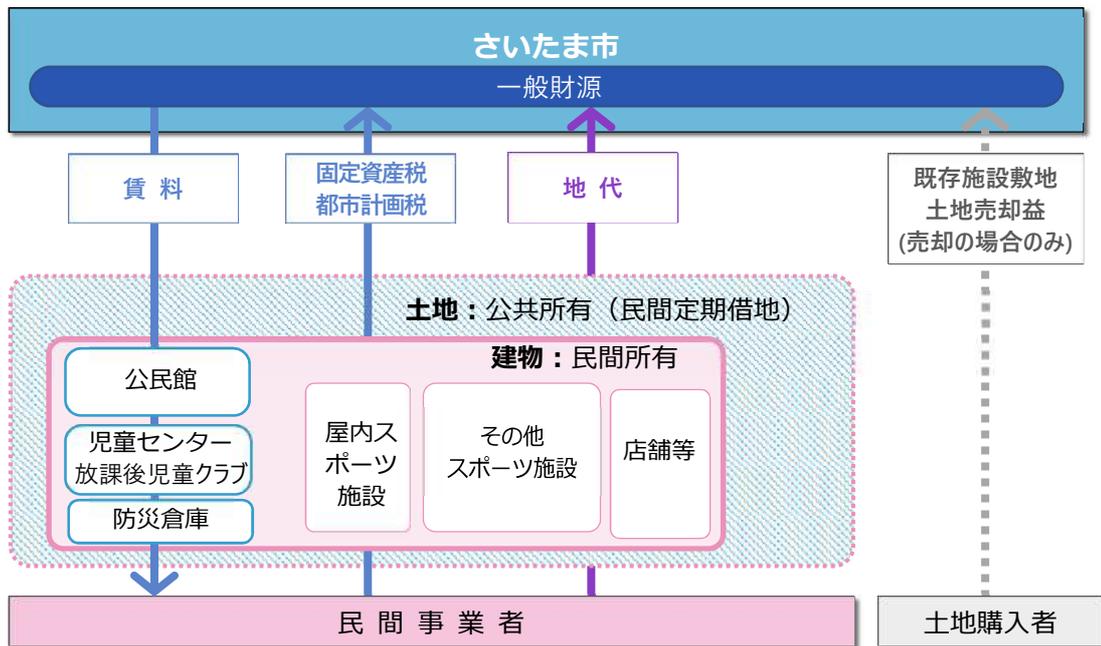


図 7-1 事業イメージ

## 7.4 リスクの把握・分担

想定の実業手法における、本市と民間事業者のリスク分担について、表 7-6 のとおり想定します。

表 7-6 リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担の想定	
			本市	事業者
共通	行政	本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・契約解除等	●	
	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
		上記以外のもの(消費税の変更を含む)	●	
	法制度	公共施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の新設・変更によるもの	●	
		民間施設、その他の施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の新設・変更によるもの		●
	許認可の取得遅延・失効	本市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	●	
		事業者が取得すべき許認可(建築確認等)の未取得、取得遅延・失効		●
	金利変動	金利の変動によるもの		●
	物価変動	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加		●
		維持管理・運営期間中の物価変動に伴う事業者の費用(人件費)の増減		●
	不可抗力	公共施設における天災・暴動等の不可抗力によるもの	●	
		民間施設及びその他の施設における天災・暴動等の不可抗力によるもの		●
	環境問題	本市の業務に起因するもの(騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等)	●	
		事業者の業務に起因するもの(騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等)		●
	民間施設	民間施設の設計・建設・維持管理・運営に関するもの		●
	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
		事業者が実施する業務に起因するもの		●
第三者への賠償	本市の責めに帰すべき事由による第三者への損害	●		
	事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害		●	
事業中止	本市の事由による水準の変更や債務不履行等	●		
	事業者の事業放棄、経営破綻によるもの		●	

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担の想定	
			本市	事業者
募集・契約段階	公表資料の誤り	公表資料の誤りに関するもの	●	
	募集費用	本市の募集実施費用	●	
		事業者の応募費用		●
	資金調達	本市の資金調達による事業の遅延、不履行	●	
		事業者の資金調達による事業の遅延、不履行		●
	契約締結	本市の事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
契約締結議案の否決による遅延、締結不能		●	●	
事業者の事由による契約締結の遅延、締結不能			●	
設計・建設段階	設計変更	本市の事由による設計変更により生じる費用、損害	●	
		事業者の事由による設計変更により生じる費用、損害		●
	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
	用地	本市が事前に把握し、事業者に情報公開しているもの		●
		想定し得ない土壌汚染、地下埋設物等の顕在化等、予見できないもの	●	▲
	工事監理	工事監理の不備によるもの		●
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		●
	工期遅延	本市の事由により業務が完結せず発生する損害	●	
		事業者(下請業者を含む)の事由により業務が完結せず発生する損害		●
	工事費用増大	本市の責めに帰すべき事由(設計、工程変更等)によるもの	●	
事業者の責めに帰すべき事由(設計、工程変更等)によるもの			●	
施設損傷	竣工前の本施設に対する損傷		●	
維持管理段階	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		●
	瑕疵担保	本施設に関する瑕疵担保責任		●
	維持管理費用上昇	本市の責めに帰すべき事由による維持管理、修繕費用の増大	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理、修繕費用の増大		●
	大規模修繕	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担		●
	施設損傷	本市の責めに帰すべき事由による本施設の損傷	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による本施設の損傷		●
	備品の紛失・損傷	本市職員等による本施設の備品の紛失・損傷	●	
		事業者による本施設の備品の紛失・損傷		●
		利用者による本施設の備品の紛失・損傷	●	●
	セキュリティ	本施設のセキュリティに関するもの		●
利用者対応	事業者の業務範囲に係る利用者からのクレーム		●	
	公共サービスの方針等における上記以外のクレーム	●		

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担の想定	
			本市	事業者
	民間テナント	民間テナントの空室による損失		●
	施設瑕疵	建設の構造に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●
契約終了段階	什器・備品等の撤去	公共部分に設置する什器・備品等の撤去費用	●	
	建物除去	建物除却に伴う費用や用地の原状回復に係る費用		●

●:主分担 ▲:従分担

## 8. 事業費の想定

本事業の事業費は以下のとおり想定します。

表 8-1 事業費の想定（概算）

分類		概算事業費(税抜)	
費用	賃料	施設整備費（工事費、設計・監理費、什器・備品費、解体撤去工事費等）相当	21.6 億円
		維持管理費、修繕費、公共機能分の借地料等（30 年間で想定）	11.6 億円
		その他（公租公課等）	3.8 億円
収入	地代（約 30 年間で想定）	14.0 億円	
	市税（固定資産税、都市計画税）	3.3 億円	
市財政負担額（費用－収入）		19.7 億円	

※以下の費用は含んでいません。（別途、算定します。）

- ・植竹公民館、植竹児童センター及び屋内スポーツ施設の運営費
- ・植竹公民館、植竹児童センターの什器備品費及び移転費
- ・既存の植竹公民館及び植竹児童センターの解体費及び跡地売却益

※想定事業費は概算額であり、今後、変更になる可能性があります。

債務負担行為設定金額の想定を以下に示します。

表 8-2 債務負担行為設定金額（概算）

分類	概算額
賃料（施設整備、公租公課、解体撤去工事分）	24.6 億円
賃料（維持管理分）	11.6 億円
小計	36.2 億円
消費税	3.6 億円
合計	39.8 億円

※以下の費用は含んでいません。（別途、算定します。）

- ・植竹公民館、植竹児童センター及び屋内スポーツ施設の運営費
- ・植竹公民館、植竹児童センターの什器備品費及び移転費

※想定事業費は概算額であり、今後、変更になる可能性があります。

## 9. 事業スケジュール

今後の事業スケジュールは、以下のとおり想定します。

表 9-1 事業スケジュール

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
事業者公募準備					
事業者公募					
設計・建設					
開業準備					
供用					