

江刺市街地エリア開発整備
基本計画
〔中間案〕

令和 8 年（2026 年） 1 月
奥州市

※2025 年 1 月 19 日時点版

目次

第1章 基本計画策定の概要	1
1－1 基本計画の位置づけ	1
1－2 基本計画の策定体制	2
第2章 基本構想の概要	3
2－1 江刺市街地エリア開発整備基本構想の背景	3
2－2 江刺市街地エリア開発整備における現状と課題	7
2－3 江刺市街地エリア開発整備の基本的な考え方	8
第3章 導入機能	10
3－1 基本的な方針	10
3－2 導入機能における活動	12
第4章 施設整備計画	15
4－1 施設整備計画の基本的な考え方	15
4－2 敷地条件の整理	16
4－3 配置計画	17
4－4 施設規模及び諸室要件	19
4－5 平面計画	23
4－6 断面計画・立面計画	24
4－7 構造計画・設備計画・環境計画・防災計画	25
第5章 管理運営計画	28
5－1 管理運営計画の基本的な考え方	28
5－2 管理運営項目の整理	30
5－3 提供するサービスの方針	31
第6章 事業手法と事業費概算	33
6－1 事業手法の整理	33
6－2 民間事業者ヒアリングの結果概要	41
6－3 事業手法の定性評価	42
6－4 概算事業費	48

6－5	事業手法の定量評価（VFM の算定）	50
6－6	事業手法の総合評価	54
第7章	施設整備の効果	55
7－1	【案1】経済波及効果	55
7－2	【案2】想定入場者数の推計	56
第8章	今後の進め方	58
8－1	今後の検討課題	58
8－2	事業スケジュール（案）	59

第1章 基本計画策定の概要

1-1 基本計画の位置づけ

江刺市街地エリア開発整備基本計画（以下「基本計画」という）は、江刺市街地エリアにおける新たな複合施設（以下「本施設」という）における、今後の基本設計、実施設計、施工、維持管理、運営等の各業務の基本となる考え方を示すものです。

江刺市街地エリア開発整備構想（令和7年3月策定。以下「基本構想」という）において示されている江刺市街地エリアの将来像、導入機能の考え方、ゾーニングの検討、事業手法の整理の内容に基づき、基本計画では、本施設の整備・運営事業（以下「本事業」という）について、導入機能、施設整備計画、管理運営計画、事業手法、事業費概算、施設整備の効果について示します。

導入機能については、本施設の機能の基本的な考え方や各機能において想定される活動について整理を行います。

1-2 基本計画の策定体制

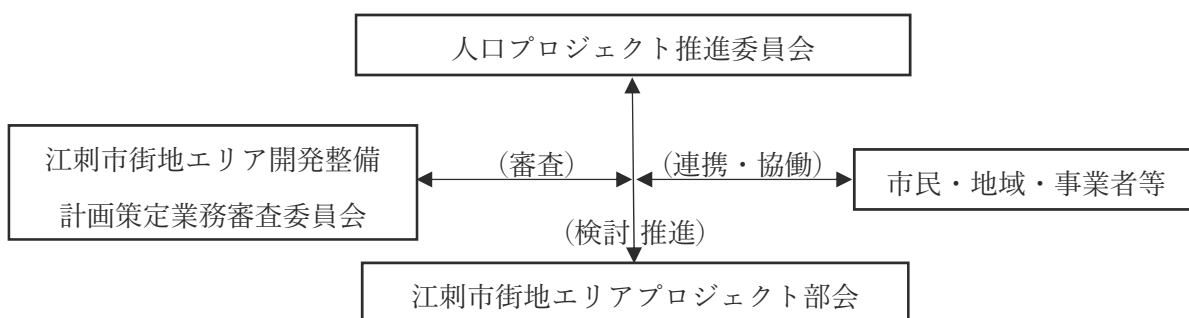
基本計画では、基本構想策定時に引き続き、市民の多様な意見を積極的に取り入れることを重視しました。

市民の意見を聴取するために、市民向けのワークショップを開催し、本施設の利用シーン等について議論を深めました。加えて、本計画の策定にあたっては、基本構想策定時に実施した市民を対象としたアンケートやワークショップ等によって聴取した意見や関係団体ヒアリングの結果を踏まえた上で検討を進めました。

有識者や地域の皆様による審査委員会を3回開催し、基本計画案の内容について議論を行いました。さらに、基本計画の中間案について、公表し、本施設に対する市民の意見を把握しました。庁内では、関係部署による江刺市街地エリアプロジェクト部会を設置し、中間案について議論を行いました。

上記のとおり市民や地域内外の事業者からの意見、江刺市街地エリア開発整備基本計画策定業務審査委員会での議論内容や庁内の関係部署間の議論の内容を本計画に反映する検討体制としました。

図表 1 検討体制



図表 2 主なスケジュール（令和7年度）

日時		内容
2025 年	4 月～	江刺市街地エリアプロジェクト（PJ）部会
	7 月 30 日	市民向けワークショップ開催
	7 月～	事業者サウンディング・地域内関係団体懇談会
	12 月 15 日	江刺 PJ 部会（中間案提示）
2026 年	1 月 9 日	第 1 回 審査委員会（中間案提示）
	1 月 27 日	奥州市議会全員協議会（中間案提示）
	1 月～2 月	地域内関係団体説明会
	1 月 27 日～2 月 18 日	パブリックコメントの実施
	2 月 27 日	第 2 回 審査委員会
	3 月 25 日	第 3 回 審査委員会（最終案提示）

※ 基本構想策定段階において、市民アンケート及び地域内関係団体のヒアリング、市民向けワークショップ（全3回）を実施しました。

第2章 基本構想の概要

2-1 江刺市街地エリア開発整備基本構想の背景

(1) 背景・目的の概要

奥州市（以下、「本市」という）では、人口減少対策や地域の社会問題解決を図る取組を横断的に進めるため、本市が目指すまちの開発デザインとして「奥州市未来羅針盤図」を策定し、3つの全市展開プロジェクトと5つのエリアプロジェクトを立ち上げました。

エリアプロジェクトの1つである江刺市街地エリアプロジェクトでは、江刺総合支所周辺の市有地が開発対象です。企業誘致の成果によって1,400人超の新規雇用者が見込まれており、その生活環境やビジネス環境の整備と市有地の利活用を通じた市街地の開発を行うことで、エリア内における人口の社会増と交流人口の拡大とともに、本市全体の発展を図ります。なお、本プロジェクトは地域住民の意見やニーズを把握しながら検討を進めています。

以上の背景・目的を基に、市有地の利活用方針や求められる機能を整理しました。

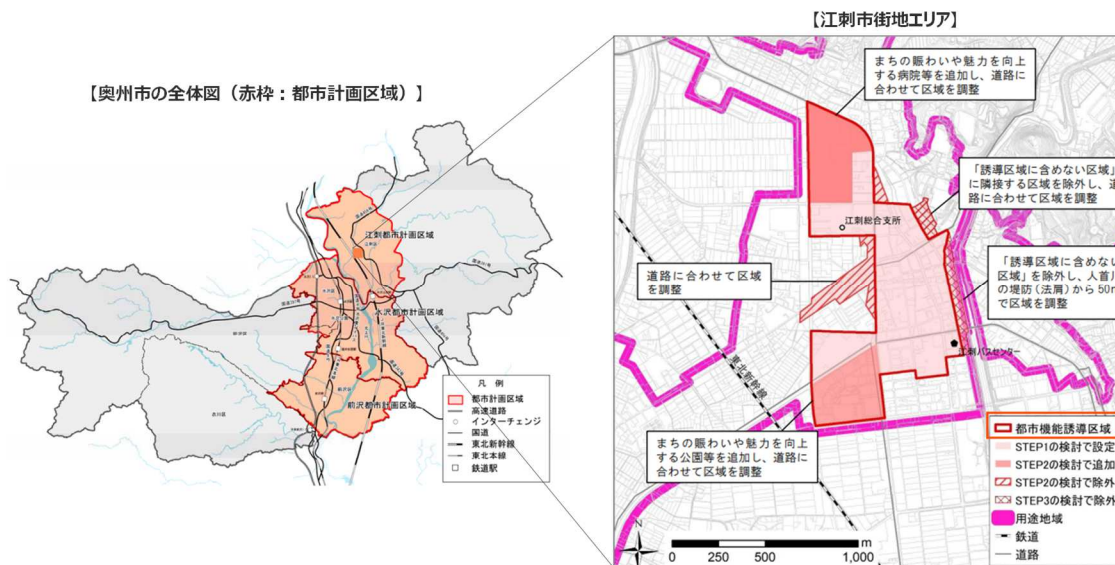
まちの伝統や文化を大切にするとともに、地域住民のつながりや日常を豊かにするような拠点を創りだすことを目指しています。それを実現するために必要な江刺市街地エリアの開発コンセプトを定めるために、江刺市街地エリア開発整備構想を策定しました。

基本構想では、江刺市街地エリアの将来像を整理した上で、開発コンセプトや基本方針を定めるとともに、開発コンセプト等から導かれる施設の機能やエリア・ゾーニング、事業手法の基本的な考え方を整理しました。

(2) 対象エリア

開発整備基本構想において、本事業における「江刺市街地エリア」は「奥州市立地適正化計画（奥州市・令和6年3月）」において設定されている、江刺総合支所周辺の都市機能誘導区域（右図赤枠内・74ha）内のエリアを指すことを確認しました。

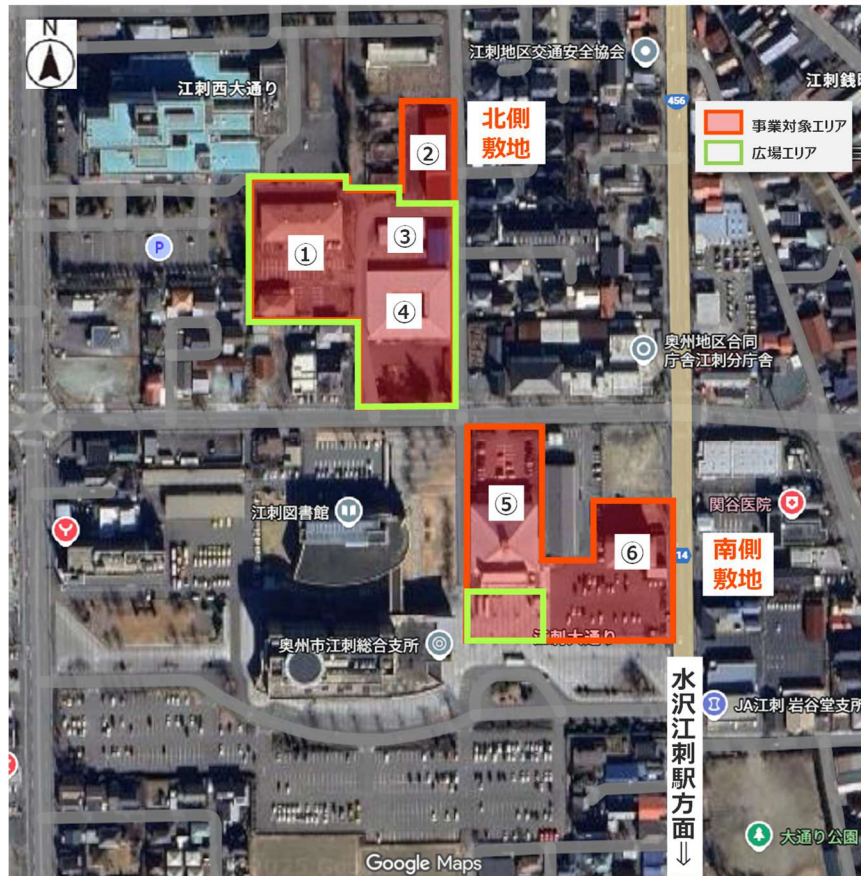
図表3 対象エリアの範囲①「江刺市街地エリア」



出所：奥州市都市計画マスタープラン、立地適正化計画

また、江刺市街地エリアの中でも、奥州市未来羅針盤図で示す江刺総合支所周辺の複数の市有地からなるエリアを「開発対象エリア」として設定しました。当該市有地には築50年前後の老朽化した公共施設が多数立地し、その大部分は本来の行政機能の役割を終えて取り壊しを待つのみとなっていることから、これら市有地の有効活用による市街地開発を目指すこととしています。

図表 4 対象エリアの範囲②「開発対象エリア」



出所：Google Maps (©2025 Google) を基に作成

敷地	NO.	既存施設
北側敷地	①	奥州市江刺保健センター・旧医師会館
	②	屋台収蔵庫（江刺甚句まつり）
	③	奥州市林業会館
	④	旧奥州市勤労青少年ホーム江刺サテライト
南側敷地	⑤	江刺体育文化会館
	⑥	旧消防署等

(3) 上位・関連計画の整理

奥州市未来羅針盤図について、上位・関連計画における位置づけや関係性を確認しました。

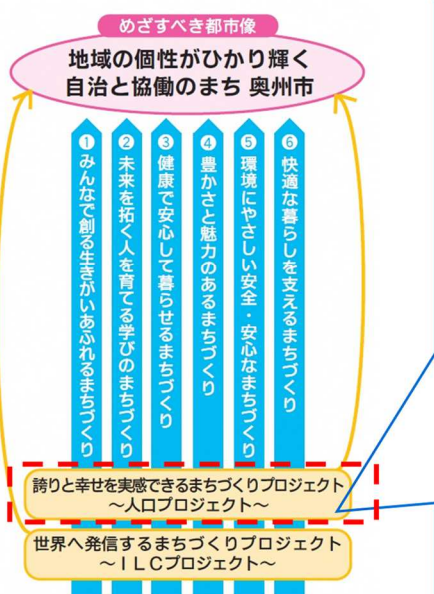
「第2次奥州市総合計画後期基本計画（令和4年度～令和8年度）」において、分野横断のプロジェクトの1つとして「誇りと幸せを実感できるまちづくりプロジェクト～人口プロジェクト～」が位置づけられています。

また、「第2期奥州市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和2年3月）では、当該人口プロジェクトの具体的な取組について推進していくこととしており、4つの基本目標を掲げています。本計画において、市が目指すまちの開発デザインとして、「奥州市未来羅針盤図」が位置づけられています。

図表5 上位・関連計画の整理

めざすべき都市像の実現(イメージ図)

【資料 第2次奥州市総合計画】



奥州市未来羅針盤図の位置づけ

【資料 第2期奥州市まち・ひと・しごと創生総合戦略】



2-2 江刺市街地エリア開発整備における現状と課題

基本構想では、本市及び江刺市街地エリアの現状と課題の整理を行いました。

現状として、本市の地理的条件、人口動態・将来推計、観光・産業動向、商業施設・工業団地等の立地状況について整理をした上で、江刺市街地エリアの内部・外部環境について、プラス要因及びマイナス要因の観点から分析しています。

東北地方は、今後も市場規模の伸長が見込まれる半導体関連産業が盛んであることに加え、江刺地域においては新工業団地の建設に伴う企業集積により、1,400人以上の雇用が生み出されることが見込まれるなど、今後の経済活動の活発化が期待される地域です。

一方で、少子高齢化及び人口減少が進行していることや、中心的な商業施設の閉鎖等空き店舗が増加していること等が課題として挙げられます。

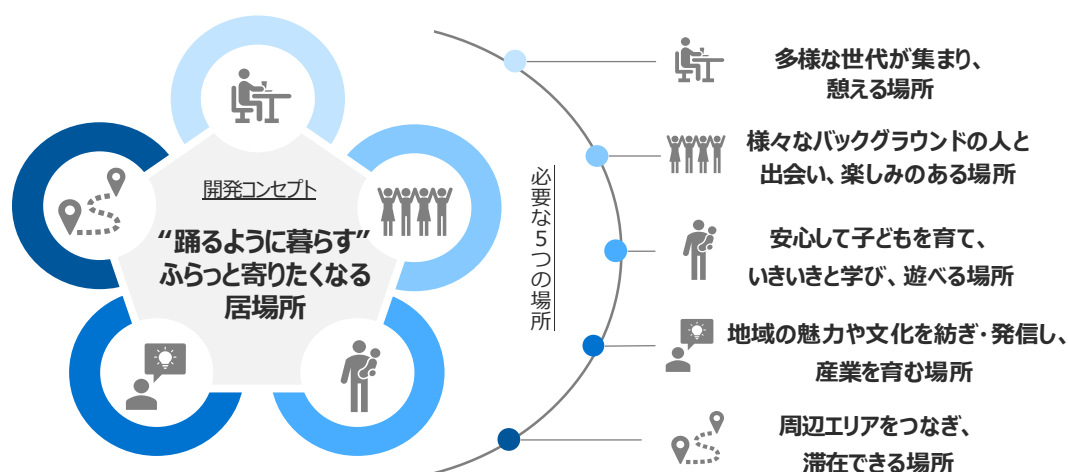
	プラス要因	マイナス要因
内部環境	<ul style="list-style-type: none"> ・奥州市は交通至便の地であると同時に県内第2位の人口を持ち、産業面においても県の中核を担う存在である。その中で、<u>市内の外国人人口は増加傾向</u>にあり、今後のまちづくりにおいて<u>一定の役割を担うことが期待</u>される。 ・江刺地域は上位計画（奥州都市計画マスタープラン）において<u>賑わいのあるまちづくり</u>を進めることとされており、<u>文化機能を含めた市有地活用</u>の在り方の検討を含め、積極的な開発に取り組まれている。 ・市内には観光資源を多数有するほか、エリアごとに異なるアクティビティを楽しめるため、今後の<u>観光客増加ポテンシャルを有する</u>。 ・新工業団地の建設に伴う企業集積によって、<u>1,400人以上の雇用が生み出される</u>と同時に<u>経済活動の活発化</u>が期待される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>少子高齢化及び人口減少</u>が進行しており、市の<u>財政状況が厳しくなる可能性</u>がある。 ・商業施設が水沢地域に集中している等、<u>地域によって暮らしやすさに差</u>がみられる。 ・中心的な商業施設が閉鎖する等、<u>空き店舗が増加</u>している。
外部環境	<ul style="list-style-type: none"> ・訪日外国人数は2024年に過去最高を記録したことに加え、ニューヨーク・タイムズ紙「2023年に行くべき52カ所」に盛岡市が選ばれたことで、<u>世界の岩手県への注目度が増加</u>。 ・新型コロナウイルス流行以降も、<u>マイクロツーリズムや外遊び（アウトドア）コンテンツが活況</u>となっている。 ・東北地方は従前より<u>半導体関連産業が盛ん</u>な地域だが、今後も市場規模は伸長が見込まれ、日本政府も市の近郊である北上市への<u>半導体生産設備建設に対する援助</u>に力を入れている。 ・岩手県としても半導体専門人材育成施設の開設を予定する等、<u>半導体関連産業への更なる投資</u>を実施することを表明している。 ・<u>ILC（国際リニアコライダー）研究施設</u>を県内に建設する検討が進められている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新種感染症の流行、激甚災害の発生により、地元経済に打撃が与えられる可能性がある。 ・市周辺には体験型のプログラムを備えた知育施設や多世代交流機能を持つ施設が複数あるため、今後同様の機能を持つ施設整備を検討する際、競合の懸念がある。

2-3 江刺市街地エリア開発整備の基本的な考え方

(1) 開発コンセプト

奥州市の現状・課題分析、上位・関連計画の記載内容等を整理した上で、市民や関係団体等から多様な意見を聴取・整理し、まちの将来像を実現するための開発コンセプトを「踊るように暮らす”ふらっと寄りたくなる居場所」としました。本施設の整備により、あらゆる人の日々の暮らしにいろどりを添えることを目指します。また、基本方針として、開発コンセプトを実現するために必要な5つの場所を整理しました。

図表6 開発コンセプト及び基本方針








本開発コンセプトに込められた思いは以下のとおりです。

- ・ 開発対象エリアでは、多様な人が集まり、思い思いに温かみのある時間を過ごすことができる居場所であるとともに、新たな交流や、わくわくできる場所を創出します。また、誰もが安心して暮らすことのできる環境をより充実させます。
- ・ 江刺では、伝統と独自の文化が根付き、つながりを大切にしながら外に広く開かれた人々の輪があります。加えて、豊かな食や自然があり、これらの地域資源を活用した新たな価値をさらに生み出していくことが期待されます。
- ・ 開発対象エリアは、地域の魅力を中心にあらゆる人が集まり、好きなことを語り合い、輪を広げていく場とし、エリア内で生まれた活動や活気をまち全体に広げていきます。
- ・ 開発コンセプトにある“踊るように暮らす”は、江刺における将来の暮らしをイメージしています。この地域では、脈々と受け継がれた踊りが大切にされており、1つの“江刺らしさ”となっています。加えて、踊りを支えている地域文化や人々のつながりが、あらゆるまちの個性に結びつき、まちの魅力につながっています。
- ・ 居場所となるような温かい新たな空間の創出を通して、地域に暮らす人や訪れる人の「やってみよう！」がどんどん新しく生まれ、つながり、実現される心躍る時間を生み出します。また、このことにより江刺の個性や魅力をさらに増幅させ、日常の暮らしにいろどりを添えていきます。



(2) 基本方針

開発コンセプトを実現するための基本方針の具体的な内容は以下のとおりです。

基本方針（必要な5つの場所）	内容
 <p>多様な世代が集まり、憩える場所</p>	<p>子どもから高齢者まで多様な世代の人が集まり、思い思いに温かみのある時間をする事ができる居場所となる場づくりを目指します。</p>
 <p>様々なバックグラウンドのある人と出会い、楽しみのある場所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・異なるバックグラウンドのある人々が出会い、交流できる場所を目指します。 ・日常の暮らしの中に、新たな楽しみを発見できる機会を提供します。
 <p>安心して子どもを育て、いきいきと学び、遊べる場所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の整備を通じて、出産・子育てができるような、環境を充実させます。 ・子ども・若者が安心して滞在できる施設とし、遊びと学びの機会を提供します。
 <p>地域の魅力や文化を紡ぎ・発信し、産業を育む場所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に根差した文化や伝統、つながりを大切にしながら外に開かれたコミュニティ、豊かな食・自然などの地域の魅力をさらに拡大し、発信する拠点とします。 ・市民の主体的な文化活動や伝統芸能継承、産業振興の拠点とします。
 <p>周辺エリアをつなぎ、滞在できる場所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア内で生まれた取組や活気をまち全体に広げていきます。 ・市内外から訪れる人が、地域の魅力を発見し、滞在できる場所とします。 ・地域のよさ・魅力を発信する拠点として整備することにより、新たに二地域居住を行う者や関係人口など、本市と継続的に関わる地域外の人材を創出するきっかけとなる施設を目指します。

第3章 導入機能

3-1 基本的な方針

(1) 導入する機能の基本的な考え方

基本構想で示した導入機能の考え方を踏まえ、本施設に導入する機能の基本的な方針を整理しました。

まず、本施設の基本方針である

- (1) 多様な世代が集まり、憩える場所
- (2) 様々なバックグラウンドのある人と出会い、楽しみのある場所
- (3) 安心して子どもを育て、いきいきと学び、遊べる場所
- (4) 地域の魅力や文化を紡ぎ・発信し、産業を育む場所
- (5) 周辺エリアをつなぎ、滞在できる場所

を実現するために必要な機能を導入することとします。

また、市民や関係団体の意見を踏まえた本施設に対するニーズや総合計画等に掲げている本市の施策との整合性、周辺施設に導入されている機能を踏まえた上で、本施設に導入する機能を整理しました。

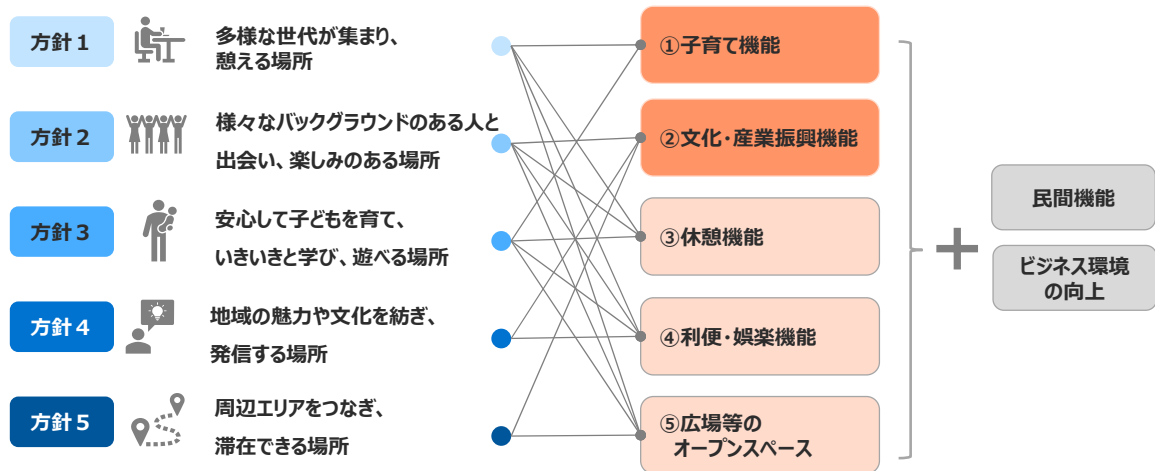
その結果、中心的な導入機能として、①子育て機能及び②文化・産業振興機能を位置づけることとします。②の文化・産業振興機能については、市民の文化活動等の場づくりや地域の魅力発信、事業創出に資する機能として整理しました。

また、これら①②の機能と併せて、③休憩機能、④利便・娯楽機能、⑤広場等のオープンスペースを、公共サービスとしての優先度が高い機能として整理しました。④の利便・娯楽機能については、日常生活の中で新たな楽しみを発見・発信できるための機能としています。

加えて、⑥民間機能については、特に利便・娯楽に資するものを中心に、本施設の開発コンセプトや基本方針の実現に寄与する機能について、民間事業者と連携しながら、今後具体的な検討を進めていきます。

さらに、江刺市街地エリアにおけるビジネス環境の向上について、周辺施設や地域内の工業団地（江刺フロンティアパーク等）などと連携しながら検討を進めていきます。本施設の周辺施設へのコワーキングスペース等の導入や、宿泊施設の新規整備に向けた検討と関連させながら、本施設へ必要な機能を整理することにより、地域住民や市外からの来訪者の自由な働き方や働きやすい環境の実現に資する整備を一体的に実施します。

図表 7 基本方針と機能の関係性



(2) 機能の連携に関する考え方

施設全体の限られた空間において、各機能の効果を最大化するために、本施設内の機能同士の連携・補完、広場の積極的な活用、周辺施設の連携について、以下3つの方針を整理しました。

① 機能の融合

本施設は、複数の機能を導入した複合施設であり、複数の機能を融合させ、1つの空間を多様な用途・目的で活用することができ、複合的なサービスを提供できる施設として整備します。それぞれの機能は独立したものではなく、互いに重なり合い、補完し合うことで、空間の効果を最大化します。

また、施設の運営についても、公共機能と民間機能が連携できる体制の構築や複数機能にまたがったイベントの企画・実施をし、本施設の空間を柔軟に活用していきます。

② 広場等の一体的な整備

イベント開催や、市内外から訪れる施設利用者同士の交流、市民の健康づくり等の多様な活動ができる場所や市民の憩いの空間として、本施設と一体的に広場等のオープンスペースを整備します。

③ 周辺施設の機能との連携

本施設における活動については、周辺施設との連携を通して、江刺地域全体の活性化や価値向上につなげます。

図表 8 連携に関する方針

※上記3つの方針のイメージ図を作成する予定

3-2 導入機能における活動

(1) 子育て機能

天候や季節を問わずに子どもを連れて遊びにくることができるような全天候型の遊び場となる空間を整備します。

施設を利用する子どもや保護者の方々が安心・安全に利用できる施設とするために、年齢に応じた必要な区画の整備や、空間・遊具の設計に際する十分な安全への配慮、障がい等の有無や年齢に関わらず快適に遊ぶことのできる空間整備等を行います。また、子ども目線で利用しやすい動線を確保できる施設とします。

こども・保護者を対象とした講座・イベント等の提供、検診など、子どもの成長を支え、子ども同士や保護者同士の交流を促進するための空間を整備します。

(2) 文化・産業振興機能

地域の文化振興に資するように、市民の主体的な文化活動や伝統芸能の継承に資する活動、まちづくり活動の拠点となる施設として整備します。また、市民の文化活動の発表ができる場所や、芸術鑑賞、文化イベント等の実施ができる施設とします。

利用者のニーズや活動内容、自由な発想に合わせた多様な活用ができるように、柔軟性の高い空間づくりを目指します。

さらに、江刺エリアの特産品や伝統芸能等の魅力を地域内外に発信するために、展示・情報発信が可能な空間を他の機能と一体的に整備します。

加えて、産業振興のために、地元の事業者や市民が新たな事業創出へつながるチャレンジができる機会がある場所として整備します。また、新規事業を試行できるような、簡易的な店舗・空間等の充実化を図ります。加えて、地域内の工業団地（江刺フロンティアパーク等）に立地する多様な企業が情報発信できる場所として整備します。

(3) 休憩機能

本施設には、天候や季節を問わずに、様々なバックグラウンドや世代の市民、問者が、気軽に訪れ、くつろぐことができる施設とします。また、バス等の公共交通機関をよりスムーズに利用できるようにするために、バス等を待つ間に休みながら滞在できる空間を整備します。

さらに、本施設内には、学校帰りの学生が気軽に利用しやすい空間とするなど、多くの方にとっての居場所となるように整備します。集まって話すことのできるスペースや、静かに勉強や作業ができるスペース、飲食等をしながら思い思いに自由に過ごすことのできるスペースなど、様々な用途に活用できる空間を提供します。

（４）利便・娯楽機能

本施設は、イベント等の開催を通じて、日常の暮らしの中で新たな楽しみを発見できる体験を提供するための場所を整備します。また、地域内外の人へ地域の魅力を発信するために、地域の農産物や特産品等をPRし、販売及び購入することができる場所とします。

本施設において、日常生活の中に新たなヒト、モノ、コトに出会い、触れ合い、発見できる機会を創出する空間を整備します。

（５）広場等のオープンスペース

市民の憩い・交流の場となり、屋外イベント・マルシェの開催、市民の健康づくりや運動に親しむ場、子ども・学生の遊び場となるような広場空間を本施設と一体的に整備します。

広場は、様々な用途に活用できるように、芝生エリア、コンクリートで整備されたエリア等、運動ができるエリアなど、複数の用途に活用できるように特色のある空間づくりを図ります。また、市内外から多様な人が利用することを想定し、安全かつユニバーサルな空間デザインとします。

日常的に訪れたい空間とするために、周辺エリアとの回遊性を高め、視認性の高い敷地とし、アクセスしやすい空間となるように工夫を施します。歩行者や自転車でも気軽に立ち寄ることのできる環境を整備しながら、本施設への移動手段を十分に確保できるようにします。

（６）民間機能

民間機能の導入にあたっては、上記の（１）～（６）機能との親和性や、周辺地域との関係等を踏まえながら、本施設の開発コンセプトの実現や、江刺エリアのまちづくりの方向性に向けて、民間事業者と連携することを目指していきます。

具体的な機能については、本施設の開発コンセプトや基本方針の実現に寄与する機能の導入に向けて検討を進めます。現時点では、利便・娯楽機能を強化する場所やビジネス環境の向上に資する場所として、市民や観光客、出張者が気軽に訪れることのできる買物や飲食ができる場などが想定されます。

実際に導入する機能の選定は、事業者ヒアリングや事例調査等を踏まえ、基本計画策定後に実施します。

第4章 施設整備計画

4-1 施設整備計画の基本的な考え方

(1) 機能的で使いやすい施設

バーチャルホールは、市民が自然環境や防災等について学び、理解を深めるとともに、地域の取組や最新情報をわかりやすく発信する場とします。情報発信・展示スペースは、作品や地域の魅力が分かる情報等が展示され、利用者が気軽に楽しめるものとします。それらを繋ぐオープンロビーや広場等は、市民のにぎわいづくりのために利用する計画とします。

(2) 人にやさしい施設

子どもや高齢者、障がいのある方など、誰もが快適で安全に施設を利用できるよう、ユニバーサルデザインの精神に則って、すべての人に対して安全で使いやすい施設となるよう配慮します。

(3) にぎわい創出

周辺地域と連携し、エリアマネジメント活動を通じたまちづくりや、地域づくりの拠点となり、周辺地域の活性化やにぎわいを生み出していく施設とします。

特に、オープンスペースである外部広場については、イベント活動や関連した活動などにぎわいが創出されるような空間計画とします。

(4) 景観への配慮

江刺の豊かな自然は地域にしかない魅力であり、その地域の「らしさ」を共有することで、魅力ある景観を創出することが期待されています。また、周辺の植栽等を含めたランドスケープデザインを検討することにより、広場や西側の芝生広場に面した部分は、往来がしやすく開放が可能な周辺地域の自然豊かな空間と一体となった、街のシンボルとなる景観づくりとします。

(5) 環境との調和

奥州市が目指すまちの開発デザインを定めた「奥州市未来羅針盤図」に基づいた施設整備計画とします。

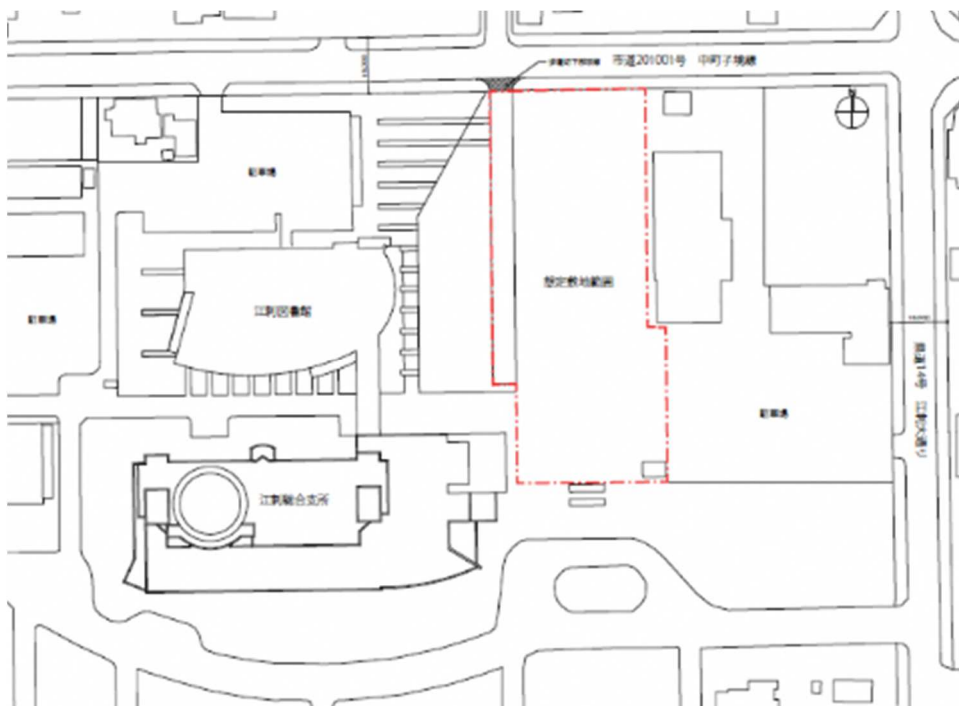
4－2 敷地条件の整理

計画敷地は、現在の江刺体育文化会館（ささらホール）の跡地部分と西側に隣接する旧市道部分（約 4,950 ㎡）とします。旧市道は廃道していますが、北側道路（市道 201001 号 中町子境線）との接続部分の歩道切下げが残置されているため、これを改修し、旧市道下部に敷設されているインフラに配慮して表層の舗装を改修し、江刺図書館の芝生広場部分との連携を図ることを想定します。

図表 9 敷地概要

所在地	岩手県奥州市江刺大通り 1
敷地面積	4,950 ㎡（暫定）
地域地区	都市計画区域
用途地域	商業地域
その他規制	特になし
指定容積率	400%
建蔽率	80%

図表 10 計画敷地



4－3 配置計画

（１）基本的な考え方

本施設の配置計画は、奥州市江刺総合支所及び江刺図書館との近接性を活かし、既存公共施設と連携した配置により、にぎわいの創出を図ることを基本とします。特に、江刺図書館の芝生広場を中心とした空間構成とすることで、三施設が一体的に利用される公共空間の形成を目指します。

（２）周辺エリアとの関係性

計画地は、北側の開発対象エリアと既存市街地を結ぶ位置にあることから、旧市道及び北側に接続する市道を、本施設、奥州市江刺総合支所、江刺図書館を結ぶ南北方向の歩行者動線として位置づけます。周辺エリアとの回遊性を高め、日常的な人の流れを取り込む配置計画とします。

（３）出入口及びアクセス計画

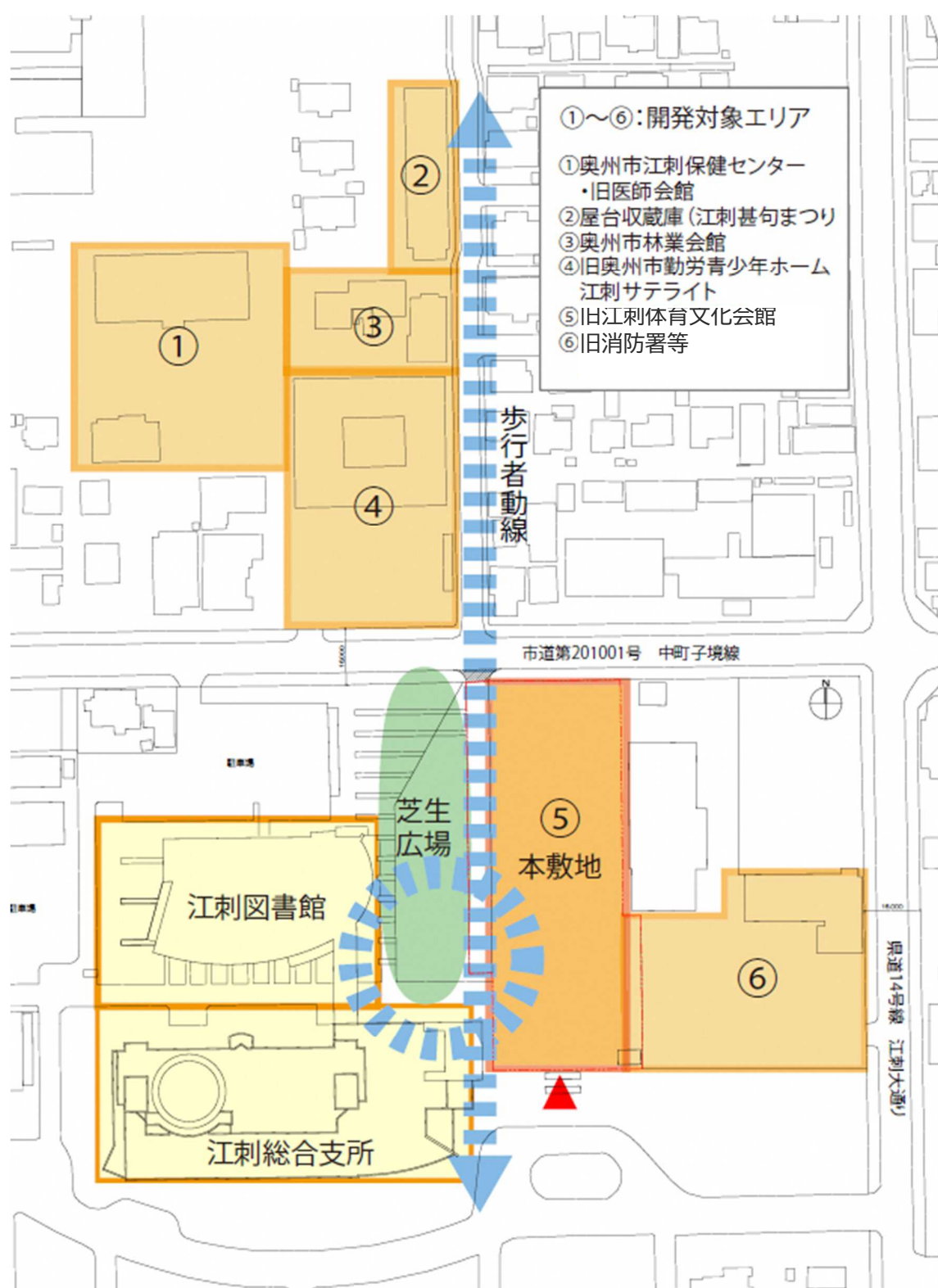
主たる出入口は、視認性及び公共交通・自動車利用者の利便性に配慮し、奥州市江刺総合支所ロータリー側に設けることを基本とします。一方、旧市道側についても、歩行者や自転車による利用を想定したアプローチとして位置づけ、多様な来訪動線に対応可能な配置とします。

（４）外部空間・広場の考え方

施設周辺には、屋内機能と連続して利用可能な広場等のオープンスペースを配置し、日常的な憩いの場としての利用に加え、イベントや交流活動など多様な活用を想定します。江刺図書館の芝生広場との連続性に配慮し、施設横断的に利用できる空間構成とします。

（５）駐車場及び敷地内動線

一般利用者用駐車場については、周辺公共施設の既存駐車場を活用することを基本とし、本施設敷地内には身障者用駐車場及び搬出入用スペースを必要最小限確保します。これにより、歩行者に配慮した安全で開かれた公共空間の形成を図ります。



4－4 施設規模及び諸室要件

(1) 主要諸室の要件整理 全体的に構成検討中

① 共通

諸室面積については、各既存施設の諸室規模及び利用状況などを参考に運営者、利用者へのヒアリングを踏まえて計画します。機能が重複する施設を一室にする、単用途ではなくフレキシブルに使える多目的な室として整備すること等により、面積や室数を合理化します。

② 子育て機能

(ア) こども広場

住民ワークショップ等において要望が多かった、天候や季節を問わずに、子どもを連れて遊びにくることができるような全天候型の遊び場となる空間として、今までの江刺にはなかった新しいタイプの子育て機能を整備します。

こども広場（遊戯室）は、児童の自由遊び、身体活動、創作活動、集会、地域行事等の多様な用途に対応する多目的空間として計画を行います。

規模設定にあたっては、児童福祉施設最低基準及び各自治体の児童館整備指針、ならびに学校施設整備指針（文部科学省）を参照し、利用定員、活動内容、付帯機能を踏まえて動的空間・静的空間・動静混在空間のほかに、子育て支援室の設置を検討します。

(イ) こども用トイレ・授乳室

一般のトイレとは別に、こども用トイレ（大便器×1、洗面器×1程度）を各階に配置します。授乳室は各階に1ブース以上を配置する方針とし、調乳機やオムツ替えスペースに配慮して整備します。

③ 文化・産業振興機能

(ア) バーチャルホール

多目的な利用が可能なバーチャルホールを整備します。

本施設においても、既存施設である「ささらホール」と同様の利用需要が見込まれることから、既存施設と同等の面積規模とします。

計画にあたっては、自由に席を移動できる平土間形式を基本とし、可動式設備の導入により、講演会、ワークショップ、展示、体験型イベントなど多様な利用に対応できる空間とした計画とします。

また、空間の一部を階段状（段床）とすることで、ホール的な使い方にも対応可能な計画とします。ステージ等の固定設備は設けず、平土間フロアを主とした構成とします。

規模算定については、既施設における固定席規模である約 600 人を想定し、1.0 m²/人を基準として算定した結果、約 600 m²規模のバーチャルホールを整備する計画としています。

（イ）和室

一部を茶室に利用可能とした計画とした和室を設け、床の間、押入、水屋、踏込等と合わせて 24 帖程度を整備します。

（ウ）音楽室

ダンスやリトミックなどのレッスンを行うための必要な音楽を提供する機器やモニター設置し、防音機能を備えた音楽室を 60 m²程度整備します。

（エ）展示・情報発信スペース

作品展示や市民活動、イベントの情報発信ができるスペースを 1 階に設けます。

（２）その他の諸室の要件及び施設規模の整理

前項までの内容を踏まえ、主要室以外の諸室の要件及び全体の施設規模を整理します。

図表 11 諸室の想定

分類	諸室		今回計画				
			収容 人数	面積(m ²)		設置 階	備考
子育て	こども 広場 (乳幼児 ～未就学 児中心エ リア)	ベビー・乳幼 児専用ゾーン	37	344	130	1 階	3.7 m ² /人(他 事例参考値)
		創造・感性遊 びゾーン	30		100		3.3 m ² /人(他 事例参考値)
		親子ラウンジ	16		50		3 m ² /人

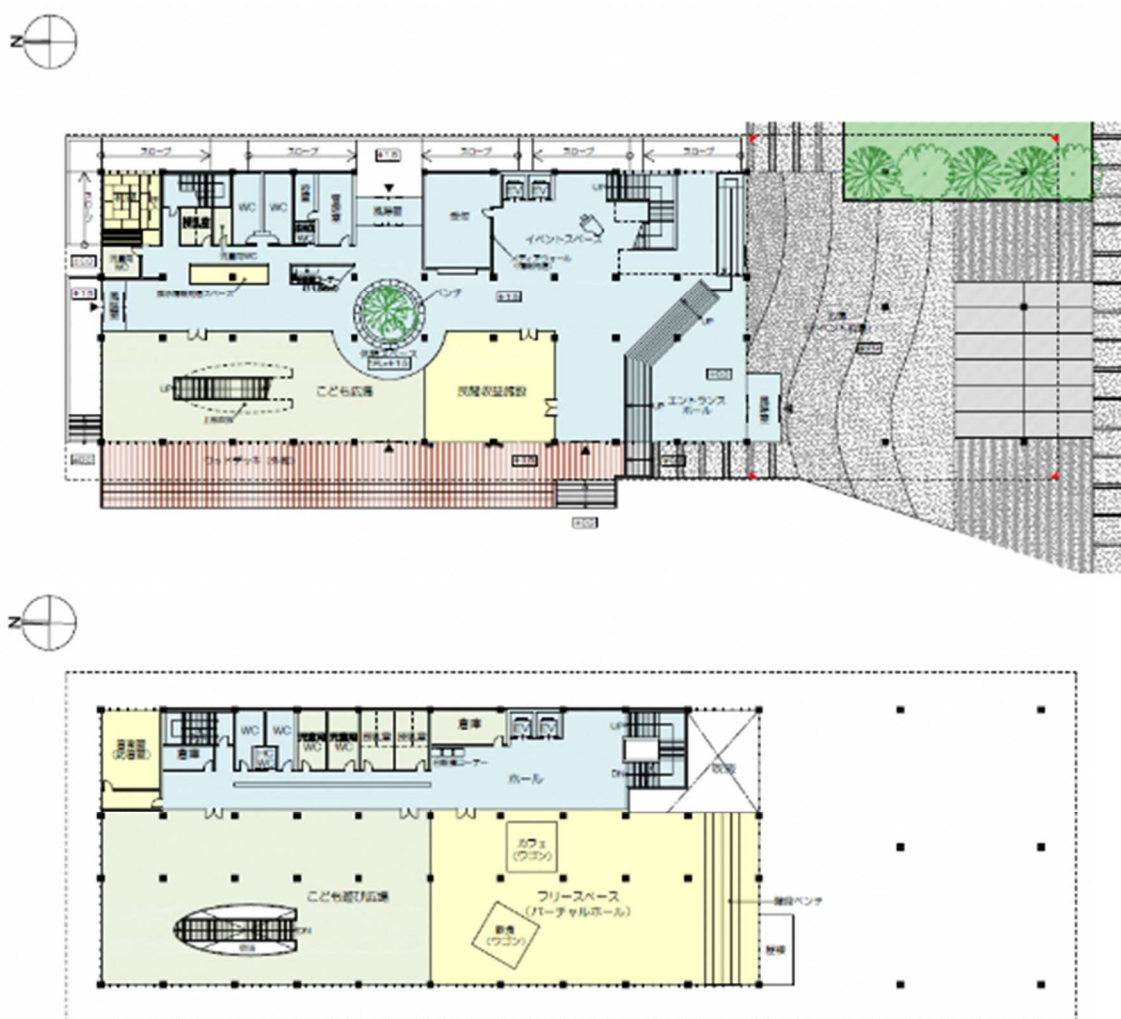
		サービススペース（受付・動線・ベビーカー等）	ー		64		総面積の約20%と想定
	こども 広場 (小学生 中心エリア)	アクティブプレイゾーン	40	565.2	480	2 階	12 m ² /人(他事例参考値)
		サービススペース（動線・休憩）	ー		85		総面積の約15%と想定
	児童用倉庫		ー			2 階	
	児童トイレ・授乳室		ー	117.76		各階	
文化・ 産業振興	バーチャルホール		587	587.46		2 階	1 m ² /人(他事例参考値)
	和室		10	45.75		1 階	4.2 m ² /人(他事例参考値)
	音楽室(防音室)		27	61.61		2 階	2.2 m ² /人(他事例参考値)
	展示・情報発信スペース		5	16.4		1 階	
利便・ 娯楽	民間収益施設		50	149.57		1 階	厨房 65 m ² (43.8%)、 客席部 84 m ² (56.2%) 2 席/坪と想定
	イベントスペース		18	56.66		1 階	
休憩	休憩スペース/ラウンジ		ー			2 階	
共用	エントランスホール		ー	327.6		1 階	
	風除室		ー	59.6		1 階	
	階段		ー	210.6		各階	

	EV	一	30.21	各階	
	自販機コーナー	一	15.76	1 階	
	管理室/清掃員控室	一	41.49	1 階	
	受付	一	72.9	1 階	
	倉庫	一	13.5	各階	
	トイレ(来館者用)	一	78.12	各階	
	身障者トイレ	一	11.52	各階	バリアフ リー法に準拠
	廊下	一	786.05	各階	
	電気室	一		屋上 /外構	
	機械室	一	19.08	屋上 /外構	
合計			3,640		

4-5 平面計画

平面計画では、機能のまとまりや動線などを考慮し、利用しやすい施設となるよう配慮します。交流を促すスペースの使い方や諸室との連携した活用とするため、こども広場と民間収益施設の配置は、エントランスや広場、敷地西側の芝生広場との関係に配慮します。

図表 12 平面計画（モデルプラン）

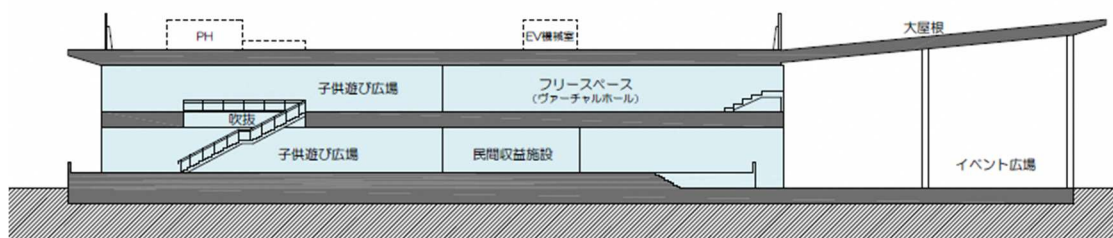


4－6 断面計画・立面計画

（１）断面計画

階高の設定については、エントランスの開放性、こども広場やバーチャルホールの多目的利用に配慮して、各機能の特性を踏まえた機能的な階層構成とし、諸室の特性に応じて、利便性、快適性、合理性を備えた階高を設定する計画とします。また隣接する奥州市江刺総合支所や江刺図書館との連続した見え方にも配慮します。

図表 13 断面計画（モデルプラン）



（２）立面計画

立面計画は、視認性がよく開放感が高いガラス面のファサードを基本とし、施設内外の活動が連続する軽快で親しみのあるデザインとして、街のシンボルとなる景観づくりとします。広場や西側の芝生広場に面した部分は、往来がしやすく開放が可能な設えを想定します。

既存建物や地域全体の景観を踏まえてデザインし、まちに溶け込むような計画とします。なお、江刺総合支所の正面性を中心に、近景から遠景に至る様々な方向から見た場合の複合施設外観の見え方等、総合的に検討します。

外装材は耐候性、防汚性に優れ、メンテナンス性や環境負荷を考慮したものとし、内外装において県産材や地域材の採用を検討します。

図表 14 立面計画（モデルプラン）



4 - 7 構造計画・設備計画・環境計画・防災計画

（１）構造計画

① 基本方針

「（平成 25 年制定）官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説令和 3 年版」に準拠し、建物として必要な機能の確保を図ることとします。

本施設は市民に広く開かれたものとなるため、建物の耐震安全性においては、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（平成 8 年版）における「表 2.1 耐震安全性の分類」での、避難所として位置づけられた施設（学校、研修施設等のうち、地域防災計画において避難所として位置づけられた施設）に準拠するものと考えます。

具体的には、構造体としてはⅡ類、建築非構造部材としては A 類、建築設備としては甲類とします。

図表 15 耐震安全性の目標

出所：官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説

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るものとする。
	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機能確保が図られるものとする。
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、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るものとする。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、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るものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等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ことを目標とする。
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ことを目標とする。
	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ことを目標とする。

② 構造計画概要

建築物の構造形式及び構造種別は、設計上配慮すべき荷重及び外力に対する構造体の性能の水準の確保のほか、規模、形状、経済性等を考慮して決定することとします。

① 基礎構造

基礎は、敷地及び地盤の調査等に基づき、建物の規模、構造形式及び構造種別を考慮し、地盤性状に応じたものとします。

基礎の施工方法は、敷地及び地盤条件に応じ、騒音、振動、沈下、土質・水質汚染等、敷地周辺に有害な影響を及ぼすことのない工法を選定することとします。従前建物の基礎等の影響が懸念される場合は、これを考慮して基礎計画を行うこととします。

(2) 電気設備計画

関係法令に準拠し、安全性・機能性・環境対応・維持管理・保守性に優れた電気設備計画とし、維持・管理及び将来の改修・更新に配慮します。

受変電設備・発電機・EPS 内分電盤等、将来の更新に向け、更新・増設スペースを確保し、共用部からの保守点検を考慮した電気主要機器配置や配線ルートとします。

（３）空調設備計画

施設の事業継続計画（BCP）に配慮し、設備機能を継続できる計画とします。LCCO2の削減を目指し、設備更新や維持管理が容易で、建物の長寿命化に配慮した計画とします。

自動制御設備（BEMS）により、建物運用の最適化・メンテナンスの省力化を図るほか、省エネに配慮した計画とします。

（４）衛生設備計画

インフラ途絶等の災害時でも運用が可能な計画とし、給排水設備にはバックアップ機能を確保します。衛生器具は節水型器具・水栓を採用し、自動水栓は発電型またはG回路とするなど、停電時でも使用できる計画を検討します。

（５）環境計画

高効率機器や省エネシステムを採用するほか、庇やルーバー、高断熱材等による負荷を抑制、自然採光や自然換気・通風を活用した省エネ建築とします。採用にあたっては、インシヤル及びランニングコストを検討することとします。

省エネに配慮した計画とし、環境性能評価等の取得目標を設定し、検討します。

（６）防災計画

災害時やインフラ途絶時にも必要最小限の機能を継続させる計画（BCP）とします。公共の災害拠点や避難施設には該当しないものの、隣接する奥州市江刺総合支所と連携を図ることで市民の安全確保等の向上に資することができるため、BCPの程度については慎重に検討します。自然エネルギーの活用により、電力に依存しない建物とすることを検討する方針とします。

第5章 管理運営計画

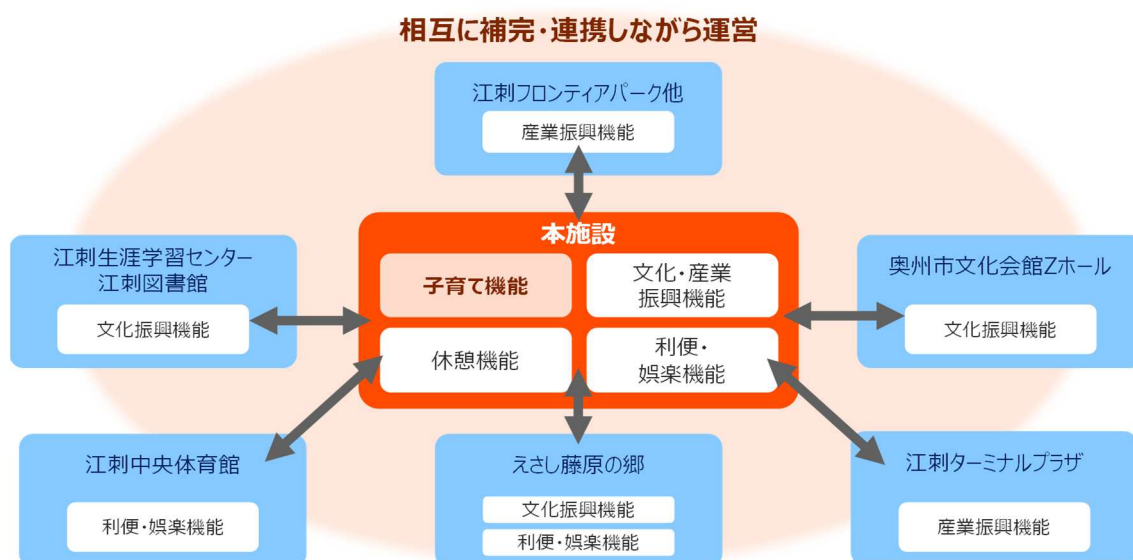
5-1 管理運営計画の基本的な考え方

(1) 管理運営の基本的な考え方

本施設では、子育て、文化・産業振興、休憩、利便・娯楽にかかわる各機能の管理運営を行います。

周辺に代替施設が乏しい子育て機能は本施設において中心的に取り扱います。その他の機能については本施設でその一部を扱いつつ、より本格的な活動を志向する利用者には周辺に立地する専門施設等の利用も促すこと等により、周辺類似施設と相互に補完・連携しながら管理運営するものとします。

図表 16 管理運営の基本的な考え方



（２）開館日・開館時間の考え方

開館日及び開館時間については、下記を基本想定として、供用開始までに決定します。

図表 17 開館日・開館時間（案）

開館日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土日は開館し、毎週月曜日及び祝日は休館とする。 ・ 年末年始は休館とする。
開館時間	<p>午前９時～午後７時での開館を基本とするが、機能により開館時間が異なってもよい。例えば以下のような考え方がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 乳幼児を対象とする屋内遊び場は午後５時に閉館する。 ・ 成人が主たる利用者と想定される機能については、隣接する江刺生涯学習センターや江刺図書館に合わせ、夜間も開館する。

（３）利用料金体系の考え方

利用料金体系については、子育て機能や文化・産業振興機能は、一部有料の諸室・スペースを設けることを想定します。

具体的な料金体系については、類似施設の状況と照らし合わせながら、利用者の負担しやすいものとなるように留意した上で、供用開始までに決定します。

利用の目的や時間帯、利用者の年代等により異なる料金体系の設定や、より低廉な市民向け料金の設定についても併せて検討します。

図表 18 利用料金体系（案）

導入機能	諸室・スペース	料金の考え方
①子育て機能	こども遊び場	無料※
②文化・産業振興機能	バーチャルホール	有料
	和室	有料
	展示・情報発信スペース	有料
	音楽室（防音室）	有料
	民間収益施設	有料
③休憩機能	休憩スペース／ラウンジ	無料
④利便・娯楽機能	イベントスペース等	有料
⑤広場等のオープンスペース	広場、エントランスホール等	無料

※こども遊び場は、無料を基本としつつ一部有料スペースを設けることも考えられます。

5－2 管理運営項目の整理

本施設における管理運営項目として、各機能・関連諸室に紐づく想定される業務内容を以下のとおり整理しています。詳細な項目やその業務内容については、今後検討します。

図表 19 管理運営項目（案）

機能	関連諸室	業務	概要
① 子育て機能	こども遊び場、倉庫、 児童トイレ・授乳室	遊び場提供	こどもの安全確保を念頭に置いた遊具管理、遊び方の指導、利用者の整理の実施 等
		プログラム提供	こどもや保護者を対象としたイベントやプログラムの企画・運営 等
② 文化・産業振興機能	バーチャルホール、 和室、音楽室、 展示・情報発信 スペース、 民間収益機能	市民活動支援	市民の活動に資するイベント等の企画、市民の活動支援、市主催事業への協力 等
		地域情報の発信	市民、市内団体、行政の取組等、地域に関する情報の収集・発信 等
		出店者募集	チャレンジショップを含めた出店者の募集、選定 等
③休憩機能	休憩スペース・ ラウンジ	多様なニーズに こたえる 空間の提供	利用者が天候を問わずくつろいで滞在できる空間の提供 等
④利便・ 娯楽機能	イベントスペース	イベント開催（例えば地域の特産品を販売・購入する催事）できる場の提供 等	
⑤広場等の オープン スペース	イベント広場、 エントランスホール、 その他共用部	市民活動支援	市民の活動に資するイベント等の企画、市民の活動支援、市主催事業への協力 等
その他 管理運営	施設全体	諸室貸出・管理	貸館を行う諸室や付帯する備品の予約管理、料金徴収、問い合わせ対応 等
		総括管理	事業の計画、監督、評価、財務、人事、契約事務、広報 等
		施設維持管理	環境衛生管理（清掃、廃棄物処理等）、建築物、設備、外構、植栽等の維持管理、消耗品調達・管理 等
		警備	機械警備、非常時対応 等

5－3 提供するサービスの方針

本施設が提供するサービスは、運営者が主体となって企画・実施する子育て支援、施設運営者が貸館や場の提供等を通じて市民による企画を後押しする文化振興・市民活動支援及び産業振興・情報発信の3点に集約されます。

（１）子育て支援

乳幼児やこどもがそれぞれ天候や季節を問わずのびのびと体を動かして遊ぶことができる遊び場を提供します。

利用者の安全に配慮し、適正な入退場管理、遊具の管理・利用方法の周知等を行います。加えて、スタッフによる見守りや声掛け等を通じ、秩序を維持するとともに、こどもの健全やかな成長に資する様々な遊び方を提案します。

また、屋内空間や遊具等を活用し、こどもや保護者を対象とする講座・イベント等を提供します。

中高生年代に対しては、放課後や休日に飲食・談笑したり、勉強したりできる居場所となる空間を提供します。これらの提供に際しては、隣接する江刺図書館、江刺生涯学習センター等とも連携を図るものとします。

（２）文化振興・市民活動支援

江刺地域では歴史ある甚句祭りをはじめ、市民による文化活動が盛んに行われてきました。こうした多岐にわたる市民の文化活動に柔軟に対応し、さらに充実させるような、日常的に利用しやすい練習や発表の場を提供します。また、市民の文化活動に資するイベント等を企画します。

多様なバックグラウンドを持つ市民に対し、憩いや交流の場を提供します。また、市民が地域における様々な活動を企画、実施する際に必要となる打合せスペースや、イベントスペースを提供します。

（３）産業振興・情報発信

市民や訪問者が地場産品に触れる機会を創出します。また、市内事業者を支援する取組として、マルシェ等のイベントに活用可能な屋内外の広場やオープンスペースの貸出、民間収益施設を通じた新規ビジネスの機会創出などを行います。

江刺市街地エリア周辺では新工業団地への企業集積により、新たに1,400人以上の雇用創出が見込まれているとともに、従来から地域に根差した事業活動を行ってきた事業者も

多数立地しています。これら様々な事業者の活動にかかわる情報を収集し、各種掲示物やパンフレット等の設置を通じ、市民や訪問者に対し発信していきます。

第6章 事業手法と事業費概算

6-1 事業手法の整理

(1) 想定される官民連携手法の検討

本事業は、既存施設の解体、官民複合施設の整備及び長期の管理運営までが事業範囲として想定される事業です。こうした本事業の特性を踏まえると、整備から長期の管理運営までを一体発注することが望ましいと考えます。これは、一体発注とすることで、事業全体のスケールメリットが増大し、経済合理性が高く、かつ維持管理・運営事業者の意向を踏まえた使い勝手の良い施設整備ができるというメリットが発現するためです。

以上を踏まえ、本事業において想定される事業手法について、概要を整理します。

① PFI方式

PFI方式の内容、特徴等については以下のとおりです。

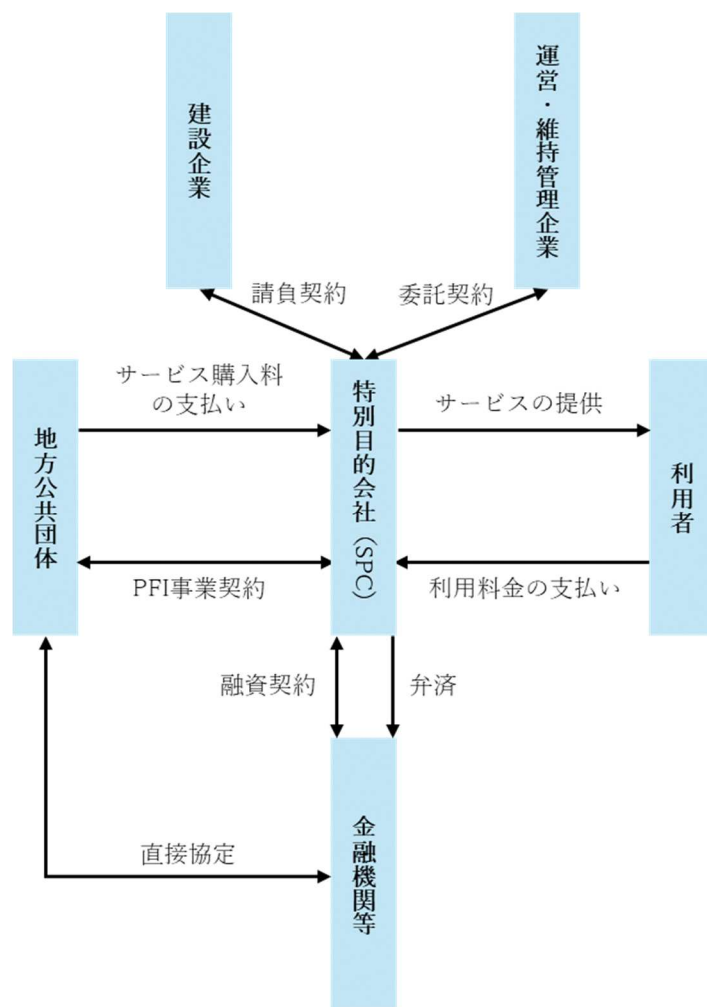
図表 20 PFI制度の概要

根拠法令	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）
内容	<ul style="list-style-type: none">・ PFI法の手続きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、官民複合施設の整備・運営維持管理を民間事業者を実施させる手法。・ 本事業で想定される BTO方式については、民間事業者が施設を整備した後に公共に所有権を移転したうえで、民間事業者が運営・維持管理を実施する。・ これまで公共施設等の整備等にあって、公共が設計、建設及び施設の運営維持管理を別々に発注し、住民等へサービス提供していたものを、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供することで、費用の低廉化及び質の向上を達成することが期待される。
事業期間	<ul style="list-style-type: none">・ 上限なし（概ね 10～20 年程度としている例が多い）。
特徴	<ul style="list-style-type: none">・ 公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者を実施させることが可能。・ なお、使用許可や利用料金の収受など一部の公権力の行使を伴う業務を実施する場合には指定管理者の指定が必要。

PFI 方式における標準的なスキームは以下のとおりです。

- ・ 民間事業者は、PFI 事業を実施するための特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）を設立し、地方公共団体との間で PFI 事業契約を締結する。
- ・ SPC は、金融機関等と融資契約を締結し、資金調達を行った上で、建設会社や運営・維持管理会社等に対し請負又は業務委託を行い、公共施設等の整備・運営・維持管理を行わせる。
- ・ SPC は、利用者に対しサービスを提供し、当該サービスの対価として、利用者から得る利用料金及び PFI 事業契約に定められた地方公共団体から支払われるサービス購入費を原資として、金融機関に融資を弁済する。
- ・ 金融機関等は、地方公共団体との間で直接協定を締結し、財務面から SPC に対するモニタリングを行うとともに、事業の継続性に疑義が生じた場合には、事業に対して介入し、事業の立て直しを行う権利を有する。

図表 21 PFI 方式の事業スキームイメージ



② DBO 方式

DBO 方式の内容、特徴等については以下のとおりです。

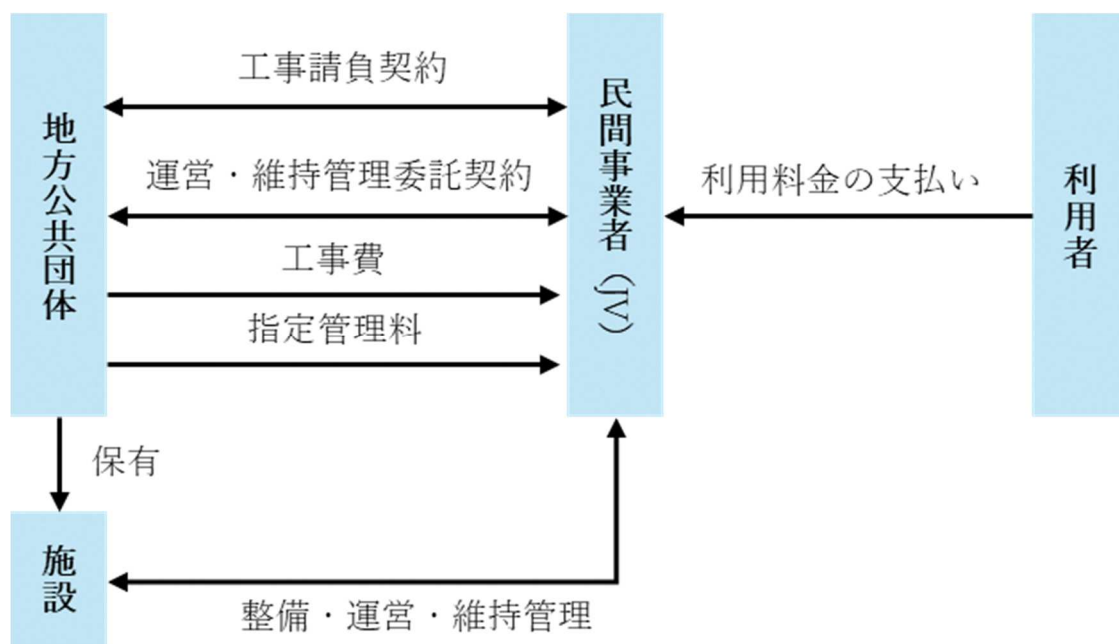
図表 22 DBO 方式の概要

根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> DBO 方式は、PFI 法に基づく事業ではなく、PFI 手法に準じた手法（PFI 的手法）として整理されるが、根拠法が不明確で自治体の責任において実施する必要がある。
内容	<ul style="list-style-type: none"> PFI に類似した事業方式の一つであり、公共が起債や国庫補助金等により資金調達し、設計・建設、運営を民間に委託する方式である。 建設及び運営業務を民間事業者に一括発注するため、業務の関連性・一体性や長期事業期間を視野に入れた民間事業者の創意工夫を建設及び運営業務の双方に発揮することが期待できる。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 上限なし（概ね 10～20 年程度としている例が多い）。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 公共による資金調達コストが低いため、コスト縮減率\divVFM（Value for Money：支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方）のことで、従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）が有利になりやすい。 一方、PFI 手法とは異なり、公共が資金調達を行うため、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きづらい。PFI に比べると従来発注方式に近い手法である。

DBO 方式における標準的なスキームは以下のとおりです

- ・ 地方公共団体が設計・施工と維持管理・運営を一括して民間事業者が発注し、実施する手法。
- ・ 民間事業者を当該施設の指定管理者に指定することで、民間事業者は一定の裁量の中で設計から運営までを実施する。
- ・ 指定管理者は、施設利用者より施設の利用料金等を収受することができるとともに、地方公共団体から協定等に定められた指定管理料の支払いを受け、サービスを提供する。
- ・ 資金調達は自治体が行うため、民間事業者は必ずしも SPC を組成する必要はなく、JV での事業実施も可能である。

図表 23 DBO 方式の事業スキームイメージ



③ リース方式

リース方式の内容、特徴等については以下のとおりです。

図表 24 リース方式の概要

根拠法令	・ 借地借家法
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が公共施設の設計・建設を行い、施設を所有したまま維持管理を行う。 ・ 地方公共団体は、民間事業者から施設（全部または一部）を賃借し、施設の運営や公共サービスの提供等を行う
事業期間	・ リース契約期間＝公共の利用期間として設定されるのが基本であり、施設の利用目的、需要変動見込み、民間の投資回収可能性を踏まえて決定される。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共が施設を保有しないため、初期投資の抑制及び更新投資の平準化が可能となりうる方式である。 ・ 一方、民間事業者が施設所有権を保有することで、施設整備にあたり、補助金等の活用が出来ないほか、公共はテナント入居の形態となるため、施設の改修や用途変更には借地契約の見直しが伴い、行政の裁量権が制約される場合がある。 ・ 加えて、利用者数や収益を想定通りに確保できない場合、民間事業者が維持管理を継続できず撤退し、最終的に行政側の補填や再公募、倒産隔離の対応が必要となるリスクがある。

リース方式における標準的なスキームは以下のとおりです。

- ・ リース事業者は、金融機関等と融資契約を締結し資金調達を行った上で、設計者・建設会社・維持管理会社等に対し請負又は業務委託を行い、公共施設の設計・建設・維持管理（必要に応じ運営）を実施する。
- ・ 地方公共団体は、民間事業者が所有する施設を活用して公共サービスを提供し、その対価としてリース料を支払う。リース事業者は当該リース料を原資として、整備・維持管理費の回収及び借入金の返済等を行う。

④ 定期借地方式

定期借地方式の内容、特徴等については以下のとおりです。

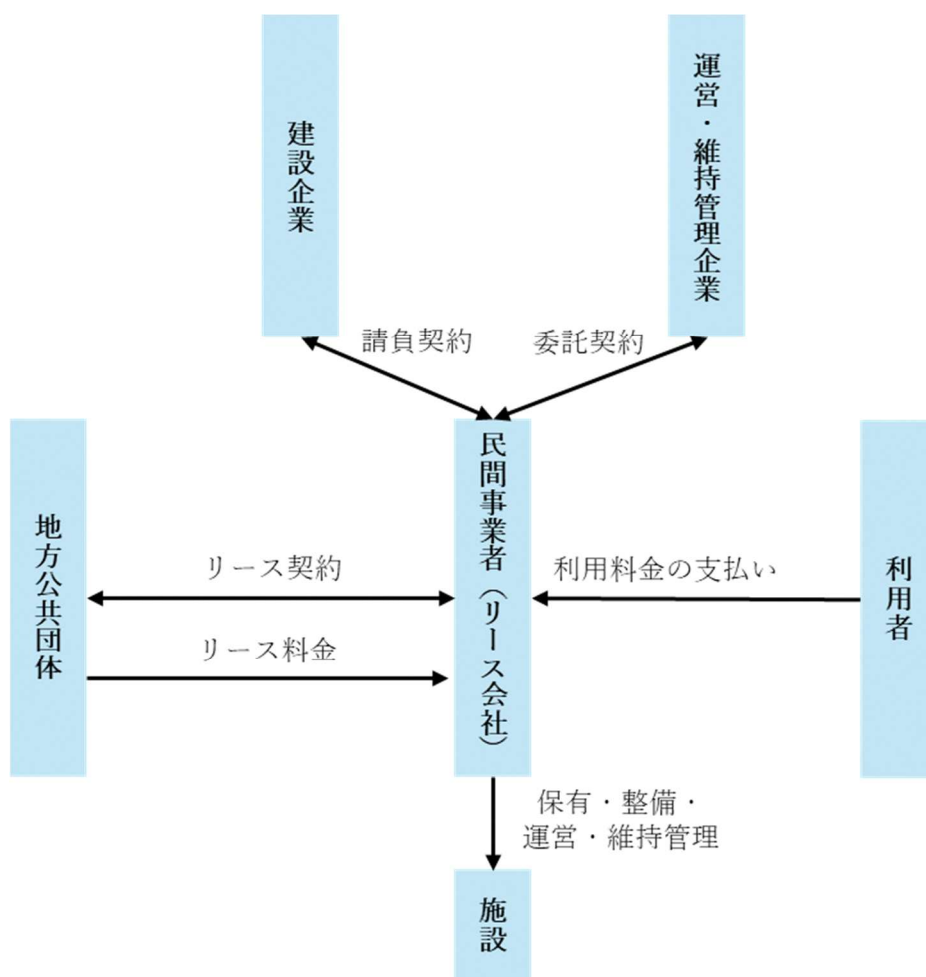
図表 25 定期借地方式の概要

根拠法令	・ 借地借家法
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体が保有する土地に定期借地権を設定し、民間事業者が当該土地上に施設を整備、保有及び維持管理・運営を実施する。 ・ 地方公共団体は、民間事業者から施設（全部または一部）を賃借し、施設の運営や公共サービスの提供等を行う。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選択する定期借地権の種類と事業特性に応じて設定する。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 一般定期借地権：存続期間 50 年以上、用途制限なし。 ➤ 事業用定期借地権等：存続期間 10 年以上 50 年未満、事業用建物に限る（居住用不可）。
特徴	・ リース方式と同様

定期借地方式における標準的なスキームは以下のとおりです。

- ・ 民間事業者は、地方公共団体との間で定期借地権設定契約（及び事業協定・基本協定等）を締結したうえで、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業等に対し請負又は業務委託を行い、当該借地上に施設を整備し、保有・運営・維持管理を行う。
- ・ 地方公共団体は公有地に定期借地権を設定し、民間に事業用地を提供する。その際、用途・景観・地域貢献・災害時利用等の条件を公募条件や契約で付し、公共目的との整合を担保する。
- ・ 民間事業者は、利用者に対しサービスを提供し、当該サービスの対価として利用料金等の事業収入等を原資として、借入金の返済及び事業運営を行う。事業期間満了時には、契約類型に従い更地返還又は建物譲渡等の条件に基づき事業を終了する。

図表 26 リース及び定期借地方式の事業スキーム



（２） 想定される官民連携手法の絞り込み

事業形態（既存施設の解体、官民複合施設の整備及び長期の管理運営までが事業範囲として想定される）を踏まえると、事業手法としては上記４パターンが想定されます。

一方、リース及び定期借地方式によって公共施設を整備する場合、施設所有権を民間が持つため、整備に補助金等の活用が出来ない、公共の意思を施設の維持管理に反映しにくい、リース料が固定費化し、長期的には PFI 方式と比して公共の負担額が大きくなる等のリスクも考えられます。

加えて、近年の人件費及び建設費の高騰を受け、定期借地方式による事業者公募が不調に終わる事例も相次いでおり、一般に交通の便が良く、商圈人口が多いとされる首都圏においても同様の状況が見られます。本事業においても同様に応募者が存在せず、不調となるリスクは高いと想定されるため、本事業においては公共が一定程度資金を拠出する「DBO 方式」及び「PFI-BTO 方式」を想定される官民連携手法として設定します。

6-2 民間事業者ヒアリングの結果概要

(1) 実施概要

本事業に対する関心や意見を把握するために、官民連携事業の実績を豊富に有する民間事業者にヒアリング調査を実施しました。ヒアリングの実施概要は次のとおりです。合計●社に対し、アンケート調査及びヒアリング調査によって、意見を聴取しました。

図表 27 ヒアリング実施概要（精査中）

項目	内容
実施目的	
実施方法	
実施時期	
対象	
ヒアリング事項	

(2) 結果概要

①質問事項

（精査中）

②質問事項

（精査中）

6－3 事業手法の定性評価

（１）各評価項目の概要

従来方式に加え、6-1 で整理した各事業方式について、以下の評価項目を設定し、各事業手法における概要を示します。

① 財政の標準化

従来方式の場合、公共が施設整備費を一括して負担し、起債しない自己資金分は初年度～竣工年度に集中します。その後は地方債の元利償還費として 20～30 年の期間で返済する形となるが、維持管理・運営費は別途その年ごとに発生します。

DBO 方式の場合、原則として公共が施設整備費を負担し、支払は工期中・竣工時に発生します。ただし、維持管理・運営費を包括契約額として毎年ほぼ定額とすることができ、単年ごとの補修コストの凸凹を抑えられます。

PFI (BTO) 方式の場合、SPC が資金を調達し、施設を整備するため、施設整備時の公共負担は少なくなります。施設所有権の公共への移管後、サービス対価を契約期間（例：20 年）内において毎年定額で支払うため、単年ごとの補修コストの凸凹を抑えられます。

② 施設整備に対する運営企業のノウハウ活用

従来方式の場合、基本設計及び実施設計を行政主導で実施し、入札後は請負工事として施工のみを行います。運営事業者は整備完了後、別の入札で決まるため、施設整備と維持管理・運営は分離しており、連携は弱いものになります。

DBO 方式の場合、設計、施工及び維持管理・運営を一体で発注・契約するため、設計段階から施設整備事業者と維持管理・事業者が連携することが可能です。そのため、運営ノウハウを設備の仕様や動線計画に織り込める点に強みを持ちます。

PFI (BTO) 方式の場合、SPC が「長期運営・維持管理の責任」を負う前提で、事業計画・設計を提案します。加えて、収益性・維持管理効率・リスク最小化についても SPC が責任を負うため、「運営しやすい施設整備」を実施する強いインセンティブがあります。

③ 地元企業の参画

従来方式の場合、設計、建設、維持管理・運営の各段階において民間事業者を個別に募集するため、地元企業がそれぞれの分野で「元請」になりやすい特徴があります。

DBO 方式の場合、大手ゼネコンや運営会社が JV を組み、地元企業は施工や運営業務において、JV の一員または協力企業として入るケースが多くなっています。そのため、地元企業が「元請」として業務に参画することはやや厳しいと考えられます。

PFI（BTO）方式の場合、大手デベロッパー、運営会社及び金融機関が中心株主となってSPCを組成します。地元企業は施工や維持管理・運営業務において、協力企業などで事業に参画する可能性はありますが、「元請」として業務に参画することはやや厳しいと考えられます。

④ リスク分担

従来方式の場合、物価変動リスク、需要変動リスク、施設損傷リスク等を行政が負担する必要があります。

DBO方式及びPFI方式の場合、事業の計画段階において予め発生するリスクを想定し、その責任分担を行政と民間事業者の間で締結する実施契約において明確にすることで、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、円滑な業務遂行や安定した事業運営の確保が期待されます。

⑤ 競争環境の確保

従来方式の場合、設計、施工、維持管理・運営などを個別に一般競争入札又は指名競争入札できるため、地元中小企業も含め参入しやすい（ただし仕様は行政で固めているので、業務に対する提案の自由度は小さい）と考えられます。

DBO方式の場合、設計、施工、維持管理・運営をまとめて担える体制が必要となるため、参入できる企業グループはある程度絞られる（技術提案や運営提案で差別化が起きるので、業務の質に関する競争は激しくなる）と考えられます。

PFI（BTO）方式の場合、資金調達力・長期の運営力・リスクへの対応力が必要となり、応募できるのは全国的な大手コンソーシアムに限られるケースがある（設計・維持管理・サービス水準・ライフサイクルの最適化など、パッケージ化された提案において差別化が起きるので、業務の質に関するより高度な比較はできる）と考えられます。

⑥ 発注事務、事業管理の負担

従来方式の場合、手慣れた手法ではあるものの、各業務を個別に発注するため発注事務が多くなることに加え、工事ごとの監督、出来高確認、年度ごとの維持管理発注、トラブル対応など、日常管理は細かく公共が実施する必要があります。

DBO方式及びPFI方式の場合、設計、施工、維持管理・運営に関する要求水準書や事業者の評価基準、モニタリング条項等の作成が求められるため、発注事務の難易度は従来方式より上がります。ただし、日常の維持管理、修繕判断、運営改善等の采配はSPC側が担うため、業務開始後の事業管理負担は従来方式と比較して低くなります。

⑦ 発注事務、事業管理の負担

従来方式の場合、原則として、仕様書記載内容のとおり業務を実施することが求められます。また、年度単位での修繕・更新判断になるため、長期目線かつ高品質の維持管理・運営業務の実施は期待しにくいと考えられます。

DBO 方式及び PFI 方式の場合、要求水準を満たさない場合はサービス対価の減額等、ペナルティが発動する契約にできることに加え、長期契約のため、修繕・更新費、エネルギーコスト、人件費が SPC の損益に直結します。そのため、SPC として故障しにくい設計や省人化された運営・省エネ等の意識が徹底されるため、高品質の維持管理・運営の実施が期待されます。

（２） 定性評価項目の設定

上記の前提を踏まえ、財政状況、民間企業のノウハウ活用、地元企業の参画等の観点から、定性評価項目を以下のとおり設定しました。

図表 28 定性評価項目の観点及び評価方針

観点	評価方針
財政の平準化	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業においては、大きな財政負担が見込まれる。とりわけ、施設整備費が大きくなることが想定される。・ 本市の単年度財政に与える影響を軽減するため、施設整備費負担を平準化することが望ましい。・ そのため、平準化が可能な手法を優れた手法と評価する。
施設整備に対する 運営企業のノウハウ 活用	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業において整備が想定される「子育て」や「文化・産業振興」といった運営が重要となる機能においては、運営企業にとってより使いやすい施設とすることで、利用者利便の向上が期待される。・ そのため、運営企業が有するノウハウを施設整備に反映できる手法を優れた手法と評価する。
地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none">・ 発注する業務については、地域経済活性化の観点から本市を本店所在地とする企業（地元企業）の受注が望ましい。・ そのため、地元企業が参画しやすい手法を優れた手法と評価する。
リスク分担	<ul style="list-style-type: none">・ 施設整備から維持管理運営の各段階において、複数のリスクが存在する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ このリスクは、本市が負担するものと、事業者が負担するものに大別される。 ・ 本市リスクの低減の観点から、事業者が負担するリスクが多い手法を優れた手法として評価する。
競争環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者による提案の質及び価格低減は、入札に参加する事業者の数に依存する。 ・ 入札に参加する事業者が1者のみの場合、提案の質は高まらないとともに価格も下がらない可能性が高いため、競争環境が確保されている手法を優れた手法と評価する。
発注事務、事業管理の負担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業は規模が大きいため、本市職員にとって、発注事務、事業の管理の負担が大きくなることが想定される。 ・ そのため、発注事務、事業管理の負担が少ない手法を優れた手法と評価する。
維持管理運営業務の効果・品質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設は市民及び職員が、長期にわたり利用することが想定される施設であるため、維持管理業務が効果的に、かつ高い品質で実施されることが望ましい。 ・ その観点から、上記維持管理業務の実施が見込まれる手法を優れた手法と評価する。

（３）定性評価のまとめ

上記評価項目に基づき、各手法のメリット、デメリットを下表のとおり整理しました。
（メリットの高い順に、○、△、×として評価を記載）

定性評価においては、従来方式と比較し、DBO方式及びPFI-BTO方式に優位性があることが確認できました。

DBO方式及びPFI-BTO方式の比較においては、財政平準化の面でPFI-BTO方式に優位性があると考えられます。

図表 29 各手法のメリット・デメリット

観点	従来方式	DBO方式	PFI-BTO方式
財政の平準化	△		○
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起債により、一部の財政負担を平準化することは可能 ・ 残りの一部は出来高または竣功払いとする必要 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費の財政負担を平準化することが可能

施設整備に対する 運営企業の ノウハウ活用	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個別の業務発注となるため、運営企業のノウハウを施設整備には活用不可 	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設企業と運営企業がチームを組成し、計画を検討 ・ そのため、設計等に対し運営企業のノウハウを活用することが可能
地元企業の参画	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分割発注により、地元企業が参画しやすい環境を整えることが可能。 	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備、維持管理運営双方について、現状よりは劣ると考えられる。
リスク分担	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画段階からのコスト超過リスク、工期遅延リスク等を市が負担する必要がある 	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画段階からのコスト超過リスク、工期遅延リスク等主要なリスクを事業者が負担する。
競争環境の確保	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務ごとに個別に発注を行うため、競争環境の確保は、比較的容易である。 	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に興味を示す企業が少数の場合、競争環境が確保されない懸念がある。
発注事務、事業管理 の負担	<p>×</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分割発注であるため、事務負担が大きい。 	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備、維持管理運営双方について、事務・事業管理ともに、負担が軽減される。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各業務、各工種の管理の負担も大きい。 	
維持管理運営業務の効果・品質	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単年度かつ個別発注となることから、品質が一貫しないことが懸念される。 	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的に維持管理運営業務を実施 ・ そのため、省エネ対策やメンテナンス性の確保など、効果的で品質の高い業務の実施が期待される。

6－4 概算事業費

概算事業費は施設整備に関する費用（以下「整備費」という。）と、管理運営に関する費用（以下「管理運営費」という。）に分けられます。

（１）整備費

通常の発注方式（従来方式）による整備費の概算費用は以下のとおりです。概算にあたっては、他の公共団体で整備した同種・類似施設の整備費を参考とした類似比較による単価設定を行うなどして算出しています。

なお、以下に示す整備費は、第４章施設整備計画に示すモデルプランに基づき算出したものであり、今後、施設内容や施設構成の変更、建設物価の変動等により、費用の増減がある場合は、必要に応じて設計段階までに精査します。

図表 30 整備費の構成及び概算費用（税込）

項目	内容	費用（千円）
本体工事費（広場整備含む）	建築工事、給排水衛生設備工事、空気設備工事、電気設備工事、昇降機設備工事	2,303,000

※物価上昇率は加味しておりません。

(2) 管理運営費

管理運営費の構成及び概算費用は以下のとおりです。施設開館後の年額の管理運営費について、人件費や事務費、事業費及びその他必要経費を、他都市類似施設の事例や、想定される事業内容から試算しました。このほかに、借地料や公共施設部分の目的外使用料等が発生することもあります。

なお、管理運営費の概算は、今後の管理・運営体制の検討や実際の運営方法等により、異なる場合があります。

図表 31 管理運営費の構成及び概算費用（年額・税込）

項目	備考	費用（千円）
人件費	スタッフ等の人件費	（精査中）
事業費	イベント、広報、運営事務等に係る費用	〃
事務費	通信費、消耗品費等に係る費用	〃
維持管理費	建物保守管理、設備保守管理、光熱水費等に係る費用	〃
一般管理費	人件費・事務費・事業費合計の 13%	〃
消費税	人件費を除く	〃
合計		〃

※開業準備費用は含みません。

※物価の変動等によっては、管理運営費が変動する可能性があります。

6-5 事業手法の定量評価（VFM の算定）

（１）VFM について

VFM（Value for Money）とは、PFI 事業における最も重要な概念の一つで、支払（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという概念のことで、以下の図に示す式により算出されます。

図表 32 VFM の算出式

$$VFM = \frac{PSC - LCC}{PSC}$$

PSC（Public Sector Comparator）

公共が自ら実施する場合（従来型発注）の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込み額のこと。

LCC（Life Cycle Cost）

プロジェクトにおいて、計画から維持管理・運営業務を含めた事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。本業務においては特に、PFI-LCC として民間事業者が主体となり運営した場合のコストを指す。

VFM の評価は、PSC と PFI-LCC との比較により行います。この場合、PFI-LCC が PSC を下回れば、PFI 事業を実施した場合 VFM が発生し、上回れば VFM が発生しないことになります。公共サービス水準を同一に設定する場合、PSC と PFI-LCC が等しくても、PFI 事業において公共サービス水準の向上が期待できるときは、PFI 事業側に VFM があると言えます。

VFM は PFI の基本的な考え方の一つであり、PFI 事業の実施可否を判断する重要指標として PFI 法にもその算定・評価が義務付けられています。

（２）割引率について

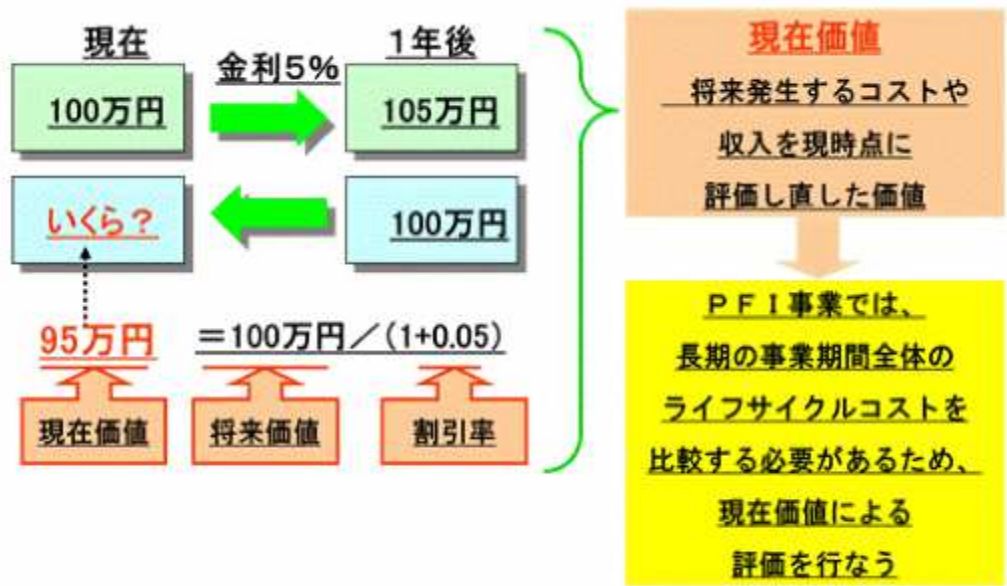
VFM の算定にあたっては、PSC と PFI-LCC を現在価値に換算して比較することとなります。現在価値とは、「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価しなおした額」のことで、割引率とはこの現在価値に換算する際のレートとなります。

例えば、現在手元にある 100 万円を年 5%の利回りで運用すれば 1 年後には 105 万円、2 年後には 110.25 万円となります。これは、年利回り 5%の環境下で、1 年後の 105 万円や 2 年後の 110.25 万円を現在価値に換算すると、100 万円になることを意味します。

このように、現在価値は、時間の経過とともに変動する金銭の価値を同一の物差しで計測するために用いられます。PFI 事業においても、長期の事業期間にわたる総費用を現在

価値に割り引いて算出することにより、各年度の総費用の単純合計に比べてより適切に公共の正味の財政負担を把握し、比較することが可能となります。

図表 33 割引率の概念



(3) VFM の算出条件

VFM の算出における各種条件設定は以下のとおりです。事業スキームの定性評価結果に基づき、従来手法と比較検討する官民連携手法として DBO 方式及び PFI-BTO 方式を採用します。

図表 34 VFM 算出の前提条件

項目	従来方式（千円）	DBO・PFI-BTO（千円）
整備費	精査中	精査中
運営・維持管理費（年額）	〃	〃
事業収入（年額）	〃	〃
事業期間	整備：2.6 年 運営・維持管理：15 年	
運営・維持管理段階の官民の業務分担	全て市が実施	全て民間事業者が実施

※金額は税込

（４）VFM 算出の結果

下表のとおり、DBO 方式及び PFI-BTO 方式を導入した際の公共負担額を従来手法による公共負担額と比較した定量評価の結果、DBO 方式の VFM は●%、PFI-BTO 方式の VFM は●%となりました。（精査中）

この結果、DBO 方式を導入した際に一定の費用削減効果があると考えられます。

図表 35 VFM の算出結果（精査中）

6－6 事業手法の総合評価

民間事業者へのサウンディング調査結果、各事業手法における定性・定量比評価を踏まえ、本事業に最適な官民連携手法を選定します。

本事業においては、既存施設の解体、新規施設の整備から運営・維持管理までを包括的・長期的に実施できこと、民間事業者の創意工夫が発揮されやすいこと、本市の財政負担の軽減に寄与することが必要であるという視点を持つ必要があります。

定性評価においては、従来方式と比較し、DBO 方式及び PFI-BTO 方式に優位性があり、DBO 方式及び PFI-BTO 方式の比較においては、財政平準化の面で PFI-BTO 方式に優位性があると考えられます。

一方で、定量評価においては、DBO 方式を導入した際に一定の費用削減効果があると考えられます。

上記を総合し、定性評価及び定量評価双方において従来方式よりも優位性を示している DBO 方式が本事業における望ましい事業手法として考えられます。

第7章 施設整備の効果

7-1 【案1】経済波及効果

本施設の整備・運営が本市にもたらす効果（経済波及効果）について、「令和●年奥州市産業連関表」を用いて推計しました。

その結果、経済波及効果は約●●●億円/年と見込まれます。

また、本施設整備による雇用誘発効果は約●●●億円/年と見込まれます。

図表 36 本施設の整備が本市にもたらす効果

	効果
経済波及効果	約●●●億円/年（精査中）
雇用誘発人数	約●●●人/年（ 〃 ）
税収効果	約●●●億円/年（ 〃 ）

7-2 【案2】想定入場者数の推計

(1) 想定入場者数の推計方法

本施設の入場者数は、先行調査で用いられている手法による予測、ベンチマーク施設の入場者数に対する割合を加味した予測の2通りで試算しました。

①先行調査で用いられている手法

想定入場者数の推計を、以下の条件のもと行いました。

- ・ 奥州市に訪れる年間観光入込客数のうち、1%の人が本施設に訪れる。
- ・ 北上市/一関市に訪れる年間観光入込客数のうち、0.5%の人が本施設に訪れる。（2市は、奥州市に隣接していることから、奥州市の年間観光入込客数を基準とするこ
とには一定の合理性があると判断した。）
- ・ 奥州市民のうち、10%の人が訪れる。
- ・ 近隣の2市を含む圏域人口のうち、1%の人が訪れる。

図表 37 先行調査で用いられている手法

対象	R6 年度実数（人）	来訪率（％）	入場者数予測値（人）
奥州市観光客数	1,476,348	1%	14,763
北上市観光客数	890,022	0.5%	4,450
一関市観光客数	2,147,197	0.5%	10,736
奥州市人口	107,170	10%	10,717
圏域人口（半径 30km） ※R2 年度国勢調査人口	364,341	1%	3,643
計			44,310

②ベンチマーク施設の入場者数に対する割合を加味した予測

①先行調査で用いられた手法を参考とし、ベンチマーク施設の年間入場者数に対する割合を加味した予測値を算出しました。

ベンチマーク施設候補として、東北地方での児童屋内遊戯施設、事例や運営者独自の工夫が活かされている点を鑑み、①いわて子どもの森、②郡山市元気な遊びのひろば「ペックキッズこおりやま」を設定しました。

図表 38 ベンチマーク施設の入場者数に対する割合を加味した予測

対象	R6 年度実数（人）	来訪率（％）	入場者数予測値（人）
奥州市観光客数	1,476,348	1％	14,763
①いわて子どもの森	164,784	10％	16,478
②ペップキッズこおりやま	216,000	10％	21,600
奥州市人口	107,170	10％	10,717
圏域人口（半径 30km） ※R2 年度国勢調査人口	364,341	1％	3,643
計			①45,602
			②50,724

（２）年間想定入場者数の推計結果

先行調査で用いられている手法による予測値（44,310 人）、ベンチマーク施設の入場者数に対する割合を加味した予測値（いわて子どもの森のパターン：45,602 人、ペップキッズこおりやまのパターン：50,724 人）とでは大きな差異はありませんでした。

以上を基に、本施設の年間想定入場者数は、予測値の平均値である 48,000 人とします。

第8章 今後の進め方

8－1 今後の検討課題

(精査中)

8－2 事業スケジュール（案）

（精査中）