

県立病院跡地利活用基本計画（案）

令和5年3月

会津若松市

目 次

第1章 基本計画の概要

1	基本計画の位置づけ	1
(1)	現状と課題	1
(2)	これまでの経過	1
(3)	基本構想の概要	2
(4)	基本計画の目的	3
(5)	各種計画等との整合	3

第2章 県立病院跡地の利活用

1	利活用の目的	7
2	敷地について	7
(1)	敷地条件等の整理	7
3	市民ワークショップの開催結果	10
4	市場調査の結果概要	12
5	利活用の内容	15
(1)	基本方針	15
(2)	整備コンセプト	15
(3)	導入機能の概要	16
(4)	各機能の考え方	17
(5)	公共的諸室機能の定員	20
(6)	収益機能	21
(7)	施設配置イメージ	22
6	管理運営方針	25

第3章 概算事業費の検討

1	整備費	27
2	維持管理・運営費	27
3	費用削減及び財源確保策等の検討	28

第4章 事業手法の検討

1	事業手法の整理	29
2	業務範囲及び事業期間	32
3	想定される主なりスクの検討	33
4	総合評価	34
5	事業スキーム	35

第5章 今後のスケジュール

【参考資料】	令和4年度県立病院跡地市民ワークショップアンケート結果	37
--------	-----------------------------	----

第1章 基本計画の概要

1 基本計画の位置づけ

(1) 現状と課題

人口減少や少子高齢化の進行については、本市においても例外ではなく、生産年齢人口の減少や地域活力の低下などが懸念されている状況にあります。

本市における子育て環境や子どもたちの遊び場の環境については、核家族化や共働きによる親の子育てにかかる負担感の増加、気候変動による猛暑日や豪雨の増加などから、子どもたちが安全・安心に遊べる環境の整備などが求められており、降雨や降雪時にも対応できる全天候型の屋内遊び場の整備について市民ニーズが高いものと認識しています。

また、市内においては屋内遊び場や子どもの居場所などは、充足している状況にはないと考えており、鶴ヶ城に隣接し、周辺に多くの公共施設が集積しており、公共性や有用性が高い県立病院跡地の利活用を通して、子どもの遊び場や子育て支援機能を核としながら、多世代が交流できる場などを提供し、本市における子育て環境の充実、さらには賑わい・活気の創出を図り、地域経済の活性化やまちづくりにつなげていく必要があります。

(2) これまでの経過

- ・平成 29 年 3 月…市から県病院局に旧会津総合病院跡地の取得意向を回答しました。
- ・平成 29 年 8 月…県立病院跡地利活用に関する市民提案を募集。371 施設、242 件の提案をいただきました。
- ・平成 29 年 11 月…学識経験者や市民団体から成る「県立病院跡地利活用懇談会」より「利活用の方向性に関する意見書」を提出いただきました。
- ・平成 31 年 4 月…「県立病院跡地利活用基本構想」を策定し、「子どもの遊び場・子育て支援」をメイン機能とした整備を検討していくことをまとめました。
- ・令和元年 5 月…「基本構想」について市民との意見交換会を開催し 166 名の方に参加いただきました。
- ・令和 2 年 8 月～令和 4 年 1 月
…福島県病院局により、土壤汚染状況詳細調査及び汚染土壤の入れ替え等が実施されました。
- ・令和 4 年 5 月…導入機能の具体化を図るために市民ワークショップを 2 回開催し、子育て世代を含む 49 名の方に参加いただきました。
- ・令和 5 年 1 月…鶴城地区町内会と意見交換を開催し約 20 名の区長に参加いただきました。

※参考

令和 4 年 5 月…会津若松商工会議所は、令和 3 年に実施した「会津若松市街地開発に関する市民アンケート調査」を踏まえ「街なか再開発構想についての提言書」を市へ提出しました。

(3) 基本構想の概要

本計画検討の前提となる平成 31 年 4 月に策定した「県立病院跡地利活用基本構想」の概要は以下のとおりです。

① 利活用のテーマ

会津の未来を担う こどもの笑顔があふれる こどもからおとなまで多世代で賑わう 元気を創造する
『みんなが自然に集う、魅力あふれる場』

② 機能導入方針及び導入機能毎の計画イメージ

基本構想では、「子どもの遊び場・子育て支援」をメイン機能としたうえで、「広場・緑地」「映画・飲食・物販・サービス」「交通・情報の拠点」をサブ機能、「人をひきつけるデザイン」「防災備蓄・避難場所」を必要不可欠な機能として導入することを定めたうえで、その他の機能は、今後、メイン機能との連携が可能か調査・検討を進めることを方針として決めました。

また、持続的な都市経営の視点で見たまちづくりにおいては、「公共施設マネジメントの推進」が不可欠であることから、将来的な社会情勢、市民需要の変化を踏まえた公共施設再編の方針にも柔軟に対応できるよう、可変性を重視した、少ない投資で大きなサービスを生む土地利用を検討していくこととしました。

上記機能導入方針を踏まえた導入機能ごとの計画イメージは以下のとおりです。

	メイン機能	○子どもの遊び場・子育て支援
	サブ機能	○広場・緑地 ○映画・飲食・物販・サービス ○交通・情報の拠点
	調査・検討機能	○スポーツ・武道・軽運動 ○展示・会議・イベント ○芸術・文化・学習
	必要不可欠な機能	○人をひきつけるデザイン ○防災備蓄・避難場所

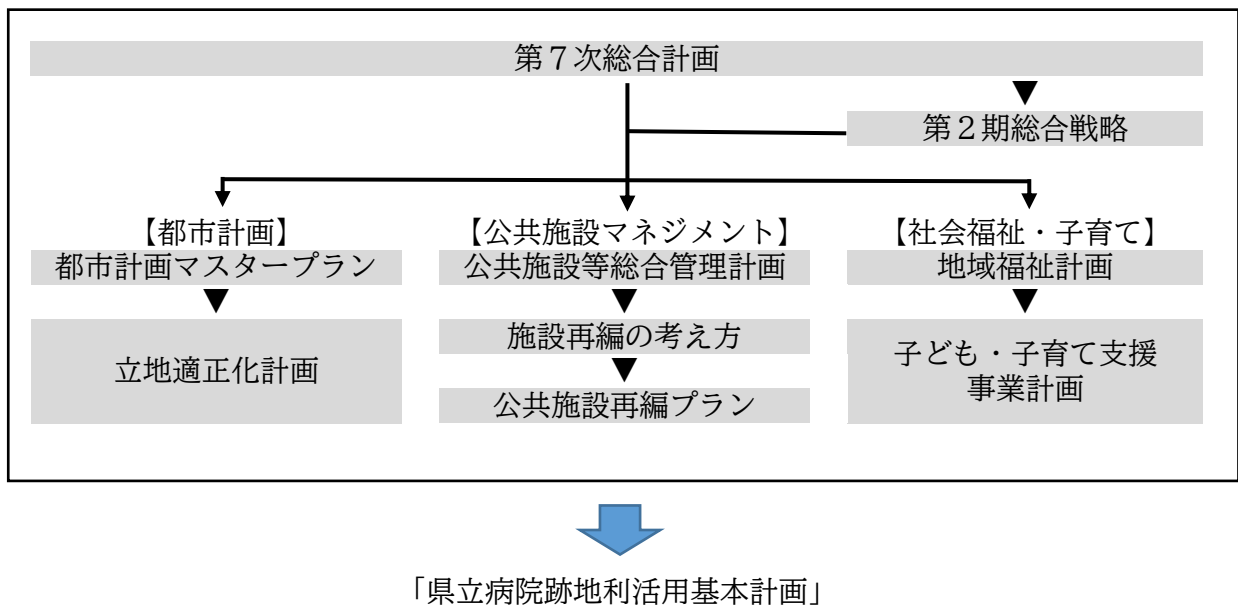
(4) 基本計画の目的

これまでの調査等における市民ニーズや基本構想を踏まえるとともに、令和4年度に実施した民間活力導入可能性調査などを通して、県立病院跡地の利活用に向けた、導入機能、事業手法、スケジュールなどについて検討や協議を行ってまいりました。

その結果をとりまとめ、今後の設計や整備に向けた基本的な考え方を示す「県立病院跡地利活用基本計画」を策定します。

(5) 各種計画等との整合




県立病院跡地利活用の検討にあたっては、本市の最上位計画である「会津若松市第7次総合計画」、本市が進める地方創生に資する施策・事業のうち、戦略的に取組を進めていくべきものを抽出した「第2期会津若松市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合を図るとともに、都市計画・公共施設マネジメント、社会福祉・子育て等の各分野の計画等を参考としながら検討を進めます。



計画名（策定時期）	方針など
会津若松市第7次総合計画（H29.2）	政策分野39「まちの拠点」の施策3に「未利用地等の利活用検討」があり、県立病院跡地が位置づけられています。また、政策分野1「子ども・子育て」に、子どもの遊び場に関して児童館の老朽化とあわせて検討することを示しています。
第2期会津若松市まち・ひと・しごと創生総合戦略（R2.3）	本市が持続的なまち・魅力的なまち、住み続けることができるまちの実現を目指して、具体的に取組を推進するために、「地域の個性を活かした新たな人の流れの創出」「結婚・出産・子育て支援と教育環境の整備」を柱として位置づけています。

計画名（策定期期）		方針など
都市計画	会津若松市都市計画マスタープラン（H25.3）	県立病院跡地は「良好な住環境ゾーン」内の「ゆったり居住地域」に位置し、土地利用方針としては「居住環境の再生」「生活環境の整備」が該当します。一方、「中心活性化地域」及び「歴史と文化の観光地域」に近接し、「まちなか居住の推進のための機能向上」や「鶴ヶ城を活かした魅力ある景観形成」についても参考に検討を進めます。
	会津若松市景観計画（H29.2）	基本理念を「自然と歴史・文化を活かし育む、誇りあるふるさと会津」-会津若松らしい景観を「まもり、つくり、そだてる」-としており、景観重点地区である鶴ヶ城周辺地区（景観形成推進地区）に位置することから、景観に配慮した検討を進めます。
	会津若松市立地適正化計画（R4.10）	まちづくりの方針として「城下町の歴史を活かし安全・安心につながるまち」が定められており、県立病院跡地は、都市機能誘導区域として設定されている「鶴ヶ城～県立病院跡地周辺」に位置し、担う機能として「文化・観光・歴史・子育てなどの交流のための機能」、誘導施設として「子育て支援施設」「都市機能複合施設」が設定されています。
	会津若松市歴史的風致維持向上計画（R5.6 予定）	本計画は、歴史、文化、地域の特性を活かした、魅力にあふれ、賑わいのある景観の創出を図り、市街地環境の向上や歴史あるまちづくりを推進しようとするものです。県立病院跡地については、「鶴ヶ城周辺地区」に含まれることから、整合を図りながら検討を進めます。
公共施設マネジメント	会津若松市公共施設等総合管理計画（H28.8、R3 年度一部改訂）	建物系公共施設における取組の方向性として「施設の有効活用と機能及び総量の最適化」が含まれ、維持管理の財源確保に向けた売却・貸付等の「施設の有効活用」とともに、地域の教育やコミュニティ、福祉、防災などの最適な環境の提供と施設総量のスリム化と財政負担の軽減を実現する「施設機能及び総量の最適化」の推進について示しています。
	会津若松市施設再編の考え方（H31.3）	西七日町児童館を含む子育て支援施設に関しては、児童館機能をはじめとする子育て関連サービスを集約した子育て支援施設の設置に向けた検討を進め、保健センターを含む保健施設に関しては、保健事業における市の拠点施設としてのあり方について、市民ニーズ等を十分に考慮した、総合的な検討を進めることを示しています。
	会津若松市公共施設再編プラン（第1期）（R3.9）	「こども・子育て支援機能等再編事業」の中で、子育て世代の方からのニーズの高い「こどもの遊び場」のあり方について検討するとともに、ほかの子育て支援機能との複合化の可能性なども含めた検討が示されるとともに、保健センターについても子育て支援機能との複合化の可能性なども含めた検討を行うことを示しています。 また、「鶴ヶ城地区公共施設活用推進事業」の中で県立病院跡地の取得に向けた検討などの事業により、地域の施設を有効活用した地域福祉の向上や活性化につながる活動、地域の特色を生かした地域課題の解決や地域活性化等の可能性を検討することを示しています。

計画名（策定期期）		方針など
社会福祉・子育て	第2期会津若松市地域福祉計画（R3.3）	基本目標として「1 みんなが活躍できる地域づくり」「2 みんなで支え合う地域づくり」「3 みんなが安心して暮らせる地域づくり」が設定されており、多様な人の交流促進、地域交流・活動機会の創出、身近な相談機関や断らない相談体制の整備などを示しています。
	会津若松市子ども・子育て支援事業計画第2期計画（R2.3）	基本理念に基づく基本目標に「Ⅰ 子どもがいきいきと育つまち」「Ⅱ 子どもを安心して産み・育てることができるまち」「Ⅲ 子育てをみんなで支えるまち」を掲げ、具体的な施策として、「子どもの遊び場の整備」「子育て世代への相談の充実」「子育て支援施設を拠点とした子育て支援」「健康診査の充実」などを示しています。
その他	中心市街地活性化基本計画（R5.3）	県立病院跡地へ子どもの屋内遊び場や収益施設などを整備することは、賑わい・活気の創出や市外から新たな人の流れを生み出すことなどにもつながり、中心市街地の活性化や本市のまちづくりに寄与することが期待できることから、整合を図りながら検討を進めます。
	会津若松市建築物等木材利用推進方針（R5.3）	本方針を踏まえ、公共建築物等の木造化、または木質化について検討を進めます。
	第4次会津若松市ユニバーサルデザイン推進プラン（R4.3）	はじめから、すべての人の多様なニーズを考慮し、年齢、性別、身体的能力、言語などの違いにかかわらず、すべての人にとって安全・安心で利用しやすいように、建物、製品、サービスなどを計画、設計するという考え方を示しています。
	第4期地球温暖化対策推進実行計画（R4.2）	ゼロカーボンシティ会津若松宣言を踏まえ、温室効果ガスの排出削減に向けた重点的な取組の一例として、公共施設全体へのLED照明導入、新築事業を原則ZEB Oriented以上としR12年度までに新築建築物平均でZEB Ready相当となること、施設・設備の適切な適用管理と運用改善を行うこと、設置可能な建築物（敷地を含む）の約50%以上への太陽光発電導入などを示しています。
	緑の基本計画（R5.6 予定）	地域の実情を十分に考慮し、官民一体となって公園・緑地の適正な保全や緑化の推進に関する施策、取組を総合的かつ計画的に推進することを目的とした計画であり、整合を図りながら検討を進めます。
	会津若松市地域公共交通計画（R4.3）	快適な暮らしと活力あるまちづくりの実現に寄与する利便性が高く持続可能な公共交通を目指すために、「暮らしを支える交通手段の確保」「まちづくりに貢献し、環境に配慮した公共交通の構築」などを目標として位置づけています。
	会津若松市地域公共交通計画アクションプラン（R5.3）	「まちづくりと連動した公共交通の改善」などの課題を踏まえ、基本的な方針として「快適な暮らしと活力あるまちづくりの実現に寄与する利便性が高く持続可能な公共交通を目指す」ことを掲げています。

計画名（策定期期）	方針など
城前団地建替計画（第3版）（R3.7）	施設の更新、居住環境の改善、入居世帯層の均衡と既存コミュニティの活性化の観点から建て替えを進めており、14棟240戸の住棟計画のほか、地区集会所の1カ所集約、子育て支援施設（認定こども園）の整備予定地を確保することとしている一方、城前児童センター（こどもクラブ）の建設は行わず、団地外へ集約する形に見直しを行いました。
鶴ヶ城周辺公共施設利活用構想（H22.8）	鶴ヶ城周辺の公共施設のうち、老朽化や機能移転から、その活用を検討すべき6つの施設「鶴城小学校」「会津学鳳高校跡地」「会津図書館」「陸上競技場」「サブトラック」「市役所庁舎」の利活用の方向性を示したものでありますが、鶴ヶ城周辺エリアと県立病院跡地の活用を進めることは、本市の魅力向上やまちづくりにつながると考えており、引き続き、現状を踏まえながら、課題の整理や検討を進めます。
栄町第二庁舎利活用方針（R4.1）	栄町第二庁舎の利活用の基本的な考え方の一つとして「子育て支援を配置し、全市的な視点で子育て環境の充実と図る」ことを掲げており、県立病院跡地の利活用と整合を図りながら検討を進めます。
参考 街なか再開発構想についての提言書（R4.5）（会津若松商工会議所）	県立病院跡地利活用の素案（構想）に提示されている内容とするが、武道競技や球技を中心にコンサートの開催や展示会場にも活用できる武道館（多目的体育館）を主な施設とし、市民アンケートでこども関連施設や映画館、商業施設の併設を求める声が多いため検討いただきたい。
SDGs	<p>本計画は、SDGsの推進に寄与するものです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>3 すべての人に健康と福祉を</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>8 働きがいも経済成長も</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> </div> </div>

第2章 県立病院跡地の利活用

1 利活用の目的

県立病院跡地につきましては、周辺に鶴ヶ城などの観光施設をはじめ、公園・緑地、運動施設、文教施設など、多くの公共施設が集積し、本市のまちづくり上重要な土地です。令和4年10月に策定した「立地適正化計画」においても、県立病院跡地については中心拠点の一つである「鶴ヶ城～県立病院跡地周辺」区域として位置づけられており、当該区域においては文化・観光・歴史・子育てなどの交流のための機能を担うことが定められています。

これらのことから、当該跡地につきましては、「子どもたちを中心に人々が自然と集う場（みんなの交流拠点）」として、子どもの屋内遊び場を中心に多世代が交流できる施設などを整備することにより、本市の課題である子育て環境の充実と、賑わいや活気、交流などを創出することで、誰もが住みやすいまちづくりにつなげていきます。

2 敷地について

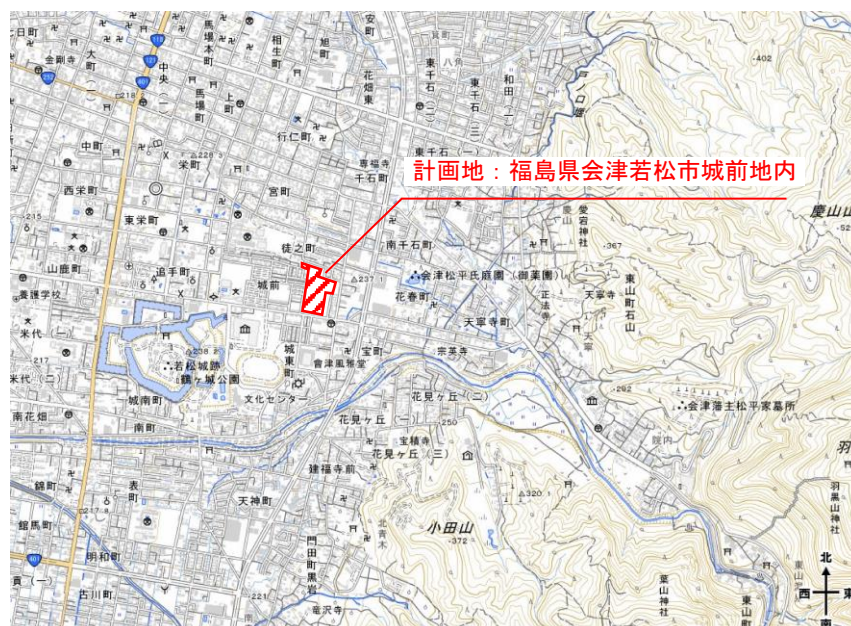
(1) 敷地条件等の整理

① 対象敷地の位置及び特性

対象敷地は、周辺に観光・歴史・文化施設が立地するエリアの一角にあり、JR会津若松駅より約3km、鶴ヶ城より約1kmの地点に位置しています。

敷地西側には城前団地が位置しており、市営住宅の他、保育園があり、団地中央には都市公園（つばくろ公園）が整備されています。南面の都市計画道路藤室鍛冶屋敷線及び東面の都市計画道路千石町小田橋線に接道しており、北側、西側、東側は生活道路（3級市道）に囲まれています。

また、都市計画道路藤室鍛冶屋敷線は災害対策基本法に基づく地域防災計画に指定される緊急輸送道路になっており、占用物に制限があります。



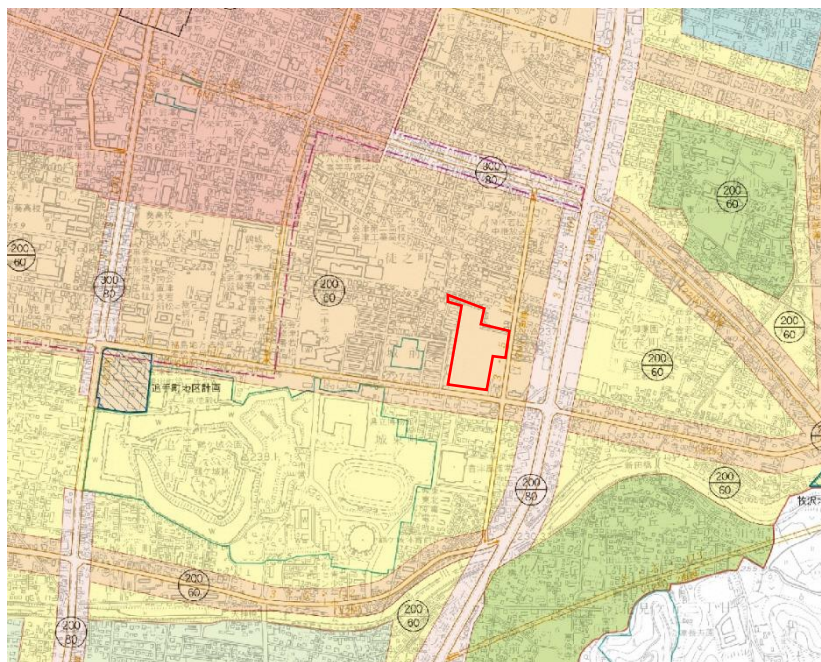
② 対象敷地の現況



③ 敷地条件の整理

現時点における利活用敷地の条件等は以下のとおりです。

項目	内容
所在地	福島県会津若松市城前 59、108、111、113-2、113-3、122、140-1、140-2、151、152、153、154、155、 福島県会津若松市徒之町 1-1、5-1、11-1
敷地面積	25,759.87 m ²
周辺道路	東側：都市計画道路千石町小田橋線（市道若 3-358 号線・幅員 12.0m） 法定外道路（既存道路・幅員 4.0m） 西側：3 級市道 若 3-182 号線 幅員約 5.0m 南側：都市計画道路藤室鍛冶屋敷線（市道幹 I-11 号線・幅員 12.5m） 北側：3 級市道 若 3-203 号線 幅員 4.3~6.0m
区域区分 用途地域	都市計画区域内 市街化区域 第二種住居地域
防火地域	法第 22 条区域
法定建ぺい率	60%
法定容積率	200%
景観条例	景観重点地区として「鶴ヶ城周辺地区」に該当 また、上記地区のうち、「景観形成推進地区（高さ規制なし）」に該当
斜線制限	道路斜線：道路幅員 L×1.25（適用距離 20m） 隣地斜線：道路幅員 L×1.25+20m
日影規制	建築物の高さが 10m を超える場合 ：測定面 4m 又は 6.5m は 4 又は 5 時間/2.5 又は 3 時間
ハザードマップ	洪水浸水想定区域：0~0.5m 浸水想定区域に該当 土砂災害警戒区域：該当しない 最大震度：東縁断層帯震度 7、西縁断層帯震度 6 弱のエリアに該当 液状化率：0.1%~1%のエリアに該当
土壤汚染対策	要措置区域指定なし（3,000 m ² 以上の土地の形質の変更時、要届出）
埋蔵文化財保護	遺跡「若松城郭内武家屋敷跡」範囲内に該当 → 試掘調査済。地面の掘削を伴う行為を行う際は、事前に遺跡保存 に向けての協議および、届出・通知が必要
開発許可	土地利用によっては、開発許可が必要



※この用途地域図に表示した都市計画に関する区域区分及び都市施設については「おおむね」の位置区域を表示したものでありますので、区域区分等の確認は都市計画課においてお確かめ下さい。

区分	凡例	備考
市街化区域	[Red outline]	
第一種低層住居専用地域	[Light green]	容積率 100% 高さ制限 12m
第一種中高層住居専用地域	[Light green]	容積率 150% 高さ制限 15m
第二種中高層住居専用地域	[Light green]	容積率 200% 高さ制限 15m
第一種住居地域	[Yellow]	容積率 100% 高さ制限 10m
第二種住居地域	[Yellow]	容積率 200% 高さ制限 10m
準住居地域	[Orange]	容積率 100% 高さ制限 10m
近隣商業地域	[Light orange]	容積率 150% 高さ制限 10m
商業地域	[Orange]	容積率 200% 高さ制限 10m
準工業地域	[Light purple]	容積率 100% 高さ制限 10m
工業地域	[Purple]	容積率 100% 高さ制限 10m
工業専用地域	[Dark purple]	容積率 100% 高さ制限 10m
準防火地域	[Light blue]	
都市計画道路	[Yellow line]	
都市計画公園	[Light blue]	
その他の施設	[White]	
地区計画区域	[Blue hatched]	
土地区画整理事業区域	[White]	
高速道路	[Purple line]	

3 市民ワークショップの開催結果

① 目的

「県立病院跡地利活用基本計画」の策定に向けて、子育て世代をはじめとした幅広い市民の皆様から、県立病院跡地で提供されるサービス（導入機能）について意見やアイデアを収集することを目的として、市民ワークショップを開催しました。

② 対象

市民（市内に通勤含む）

③ 開催概要

回	月 日	場 所	参加者数
1	令和4年5月21日（土）	生涯学習総合センター	23名
2	令和4年5月28日（土）	生涯学習総合センター	26名

④ 主な意見やアイデア

機能	主な意見やアイデア（参加者の共感が多かったものを抽出）
全体	<ul style="list-style-type: none">・ あいづらしさ、スマートシティらしさを感じられる・ ユニバーサルデザイン（ベッド付きトイレ、雨にぬれない駐車場等）・ 入場無料
屋内遊び場	<ul style="list-style-type: none">■ 体を動かす<ul style="list-style-type: none">・ 年齢別の区分、プレイリーダーがいて指導・ 会津らしい遊具（起き上がり小法師など）、五感を使った遊び（世代間で）、大人も子どもも楽しめる！・ 大型遊具、砂場、ボルダリング、はだしで走れる場所、体を動かすスペース、屋内スキー場、すべり台、ボールプール、ツリーハウス、なぞ解き迷路、マラソン、トランポリン、水遊び■ 工作、頭を使う遊び等<ul style="list-style-type: none">・ 木のおもちゃや遊具、音楽、ICTを活用した遊び、絵が描ける大きな壁、秘密基地×アニメ、PC、VR設備、図書館、木工体験、おままごと、プログラミング体験、お絵かき、AR体験



機能	主な意見やアイデア（参加者の共感が多かったものを抽出）
多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> ■こども <ul style="list-style-type: none"> ・将棋、プラネタリウム、水槽、映画、職場体験（キッ○ニア）、キッチン教室、子ども食堂、ICT体験、シャワー設置（遊んだあと）、ものづくりワークショップ ■中高生 <ul style="list-style-type: none"> ・学習スペース、映画などの鑑賞、スポーツ、武道ができる場、中高生が気軽に集える場、ネットをつなぎ世界とつなぐ場 ■子育て世代 <ul style="list-style-type: none"> ・子連れOK カフェ、みんなで飲食できる場所 ・赤ちゃんの健診のスペース ・子育て研修などのための会議室、こども一時預かり所、情報共有できる場所 ・ファミリーコンサート、子ども用品のリサイクル（服やおもちゃ） ・離乳食講座、キッチン教室、習いごと ■高齢者など <ul style="list-style-type: none"> ・足湯、ステージ、コンサートホール、スケートリンク、市民カラオケ大会、展示発表スペース、コワーキングスペース、お年寄りと若者が集える場、パソコンを自由に使えるスペース、会議スペース、道の駅のような物販スペース、カフェ、お風呂、足湯、オンライン会議ができる場、世代間交流
相談機能	<ul style="list-style-type: none"> ■子育て世代 <ul style="list-style-type: none"> ・ママ同志のお話し会、子育て相談（困りごとなど）、専門の相談員、専門機関とつながる、性についての相談、発達相談、健康相談、カウンセリング窓口、産婦人、小児科クリニック併設（相談）、DV、ひきこもり、貧困の相談、保育所総合相談窓口 ・申請窓口 ・おじいちゃんおばあちゃんとの交流、先輩パパやママの話が聞ける、親のぐちを言う場所
広場・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ■遊び <ul style="list-style-type: none"> ・おまつり、ミストシャワー、虫とり観察、川、噴水、花壇、ミニ動物園、ガーデン、水遊び、魚つかみ、ストリートピアノ、冬を伝える遊び場、消防車や救急車とふれあえる場、ドローン、安全な遊具、イベントができる、自由に遊べる、自然を体験する、スケボー広場、芝生、砂、ボールで遊ぶ（サッカー、遊具貸し出しなど） ■その他 <ul style="list-style-type: none"> ・野菜を育てたい、畑、畑の野菜キッチン教室 ・子連れでも気兼ねなく入れるレストラン ・フリーマーケット、カフェ、キッチンカー、スペースを広く自由に！

4 市場調査の結果概要

① 目的及び調査方法

P F I手法等の導入可能性、収益事業の成立の可能性、本事業への民間事業者の参入についての意向、条件などを把握するために、令和4年9月中旬～11月上旬に、アンケート調査・ヒアリング調査の二段階調査を実施しました。

【アンケート調査】

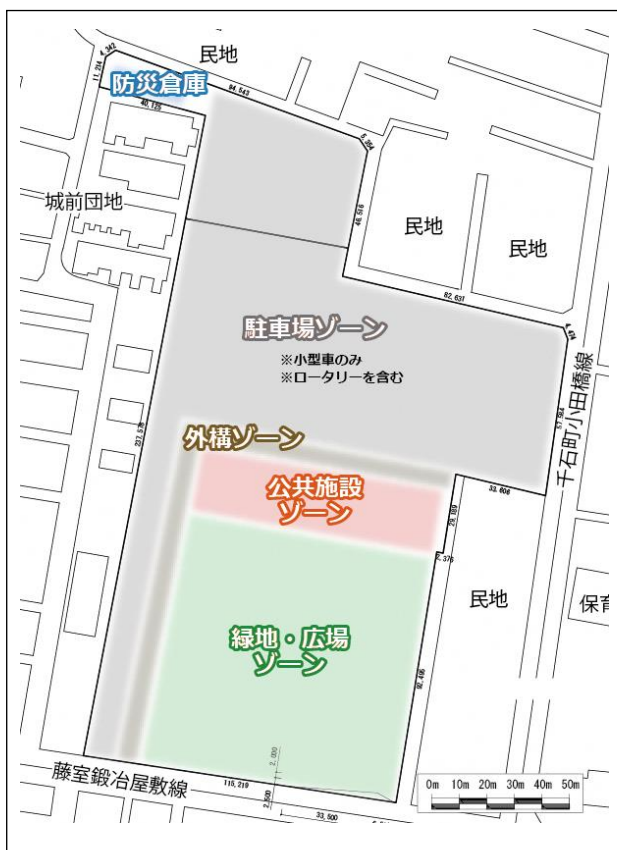
- ・実施期間：令和4年9月12日～30日
- ・回答企業：27社
(建設企業(全国・地元)、運営・維持管理、建設・開発(全国・地元)、金融機関、その他業者)
- ・調査項目：以下のとおり

【ヒアリング調査】

- ・実施期間：令和4年10月中旬～11月上旬
- ・実施企業：7社
(子どもの屋内遊び場の運営や便益・収益機能の設置に興味を有した事業者等)
- ・調査項目：アンケート調査項目を深掘する形で意見交換を実施。

【調査の前提条件】

・子どもの屋内遊び場、相談機能等の導入機能や、下記のゾーニングなどについて調査を行いました。



<配置パターンの留意事項>

- ① 敷地南側の鶴ヶ城や會津風雅堂、県立博物館などが集積する文教地区に面している藤室鍛冶屋敷線側に対して公共施設のファサード(顔)を配置することを基本とする。
- ② 車両動線は、接道する二路線(藤室鍛冶屋敷線・千石町小田橋線)に対して間口を設け、敷地内で繋ぐこととしスムーズな車両誘導に配慮する。
- ③ 本施設(公共施設)として必要な駐車台数を確保する。
- ④ その他の用地としては、民間事業者の収益施設の出店等を誘導するエリアもしくは未利用地(将来的な事業用地)についてゾーニングする。
- ⑤ 配置パターンは、検討のための参考であり、今後の検討状況や事業者からの提案等により変更となる可能性がある。

② 調査結果（概要）

項目		内容
施設計画		<ul style="list-style-type: none"> 立地特性、施設不足や子育て世帯に力点を置いているなどから、「テーマなどに魅力がある」との意見が7割以上を占めた。
ゾーニング		<ul style="list-style-type: none"> 南面道路からのアクセスやシンボリック性の観点から、南面道路に接する形で広場・緑地を配置し、その北側の敷地中央部に屋内遊び場等の公共施設を配置する案について、連続性や一体感、前面に開かれている点が「適切である」との意見が寄せられた。 一方、駐車場の北側設置、隣地に民家がある点、安全性に対する懸念から「現時点ではわからない」との意見もあった。
導入機能について	子どもの屋内遊び場	<ul style="list-style-type: none"> 遊び場の運營業務を整備等の民活事業（PFI等）に含めることについては、「適切である」との意見が多かった。 また、プレイルーム等に対するハード面での具体的なアイデアとともに、あそびを通じた子ども同士や親子間のコミュニケーションの観点から人的環境の配慮も必要との意見が寄せられた。
	相談機能	<ul style="list-style-type: none"> 相談機能の運営を民間事業者へ委託することについては、「あそびながら気軽に相談すること」や「総合的な子育て機能が必要」との観点から「適切である」との意見が寄せられた一方、「相談機能は専門性が高い」や「市が実施すべき業務である」との意見も寄せられた。
	広場・緑地機能	<ul style="list-style-type: none"> 広場・カフェ等の空間提供、キッチンカー向けスペース・芝のスペースなどを設けることに加え、各種イベントの実施や自然環境と融合したアウトドア機能の展開などの意見が寄せられた。
	防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 防災機能は当然に必要であるとの意見に加えて、施設内、広場を含めた避難場所としての機能を設けることや防災キャンプの開催や食料や水の備蓄等の必要であることなどのアイデアが寄せられた。
	便益・収益機能	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの屋内遊び場の運営企業等を中心に「小規模なカフェ等が望ましい」との意見があった一方、建設・開発企業を中心に「中～大規模な商業施設も望ましい（開発可能である）」との意見も寄せられた。 (詳細は別記のとおり)

(別記)

類型	内容
<p>小規模な カフェ等がよい という意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ごく小規模な規模かつ公共施設内にて設置可能性があると考え。利用者満足度を高める意図で、小規模なカフェ・物販を想定したい。 • 雨天時等を考えると公共施設内の設置が望ましい。子育て世代に使いやすい安価かつ身近な施設（カフェ、コンビニ等）を検討したい。 • 地域で実施してもらいたいことが望ましいが、小規模なカフェ等が必須になれば自社でも検討は可能。一方、中～大規模な商業機能は民業圧迫につながる可能性もあり、市事業としては回避すべきではないか。
<p>中～大規模な 商業機能がよい という意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 立地上ある程度規模感がある民間施設も開発可能。遊び場との親和性も考慮しつつ、飲食、サービス、物販店舗などの誘致を図りたい。 • 立地も魅力的かつ土地も広い。市財政負担額の軽減のため、貴市がより多くの収入を得ることを目的に、土地貸付を前提に、商業施設（数千㎡程度のロードサイド店舗等）を導入すべきと考える。 • 会津には子連れで一日を通して遊べる場所が少ない。屋内遊び場は大変よいが、それだけでは物足りないため、プラスαを考えたい。 • 2012年の「会津東宝」の閉館以降、会津地方に存在していない映画館について、市民アンケート結果でも高いニーズがあること、芸術・文化・学習機能の補完として整備したい。具体的には、シネマコンプレックスを中心とした複合商業施設を併設する形を想定している。

項目		内容
<p>公共施設等の 事業スキーム</p>	<p>事業方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> • PFI方式よりDBO方式がよいとする意見がやや多かったが、PFI方式となった場合に参入できないといった明確な意見はなかった。
	<p>事業形態</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 入館料は無料を基本としつつ、屋内遊び場等における有料プログラム・講座等の売上や多目的スペース機能等における個人・他団体から得られる各種使用料を事業者収入とすることについては「一般的である」「適切である」との意見もあった。 • 一方、事業性が低いため運営のあり方次第で参画が難しくなること、有料プログラム・講座の範囲設定次第であることなどから、「現時点ではわからない」との意見が多くあった。
	<p>事業期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 運営事業者の切り替え可能性や収益性が見込めないために「5年程度」との意見、15年後の子ども数の観点から「10年程度」との意見もある一方、大規模修繕や設備機器更新、将来需要変化の見通し等から「15年程度」とする意見が多く寄せられた。
<p>民間収益事業の 事業スキーム</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 「公共施設内における設置可能性あり」と回答した企業が多くを占めたが、不動産開発能力を有する企業からは「民間の別棟にて可能性あり」との回答も複数寄せられた。 • 民間施設を別棟にて設置時のスキームについては「用地貸付」が適切との意見が多かった。

5 利活用の内容

これまでの検討経過、「基本構想」、市民ワークショップや市場調査の結果などを踏まえて、下記のとおり整理しました。

(1) 基本方針

【方針1】 子育て環境の充実

子どもたちが季節を問わずに楽しく遊び、学ぶことができる機能に加えて、子育て世代の交流の場や相談機能等を備えることで子育て環境の充実を図る。

【方針2】 賑わいと活気の創出

多目的に活用できるスペースや収益機能を設置することで、様々な世代の活動や交流、さらには、市外からの新しい人の流れを生み出し、地域全体の活性化やまちづくりに資する活用を図る。

【方針3】 民間活力の導入

公共施設マネジメントの観点から、民間活力を活用し、本市の財政負担を軽減しながら、良質なサービスの提供を目指す。具体的には、PPP・PFI等の整備等の手法について検討するとともに、収益機能については民間事業者からのアイデアなどを踏まえ、10年後、20年後を見据えた持続可能な運営・利活用を検討する。

(2) 整備コンセプト

～子どもたちを中心に人々が自然と集う場～
(みんなの交流拠点)

コンセプトの実現に向けた考え方

- 「居場所」を提供する
地域の子どもたちが遊んだり、学んだり、体験したり、未就学児から高校生まで、年齢、障がいの有無に関わらず、成長に合わせて多様な過ごし方ができる場所
- 「機会」を提供する
子どもたちが、様々な能力を伸ばせるよう、達成感を味わえるよう、多様な遊びの要素とチャレンジできる機会を提供する場所
- 「環境」を提供する
子どもや保護者など、様々な方が関わり、相互理解や多世代交流を深められる環境を提供する場所

(3) 導入機能の概要

機能	面積 (㎡)	内 容	主な 利用者	基本構想で示した 機能との関連
子どもの 屋内遊び 場機能	約 800 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 未就学児・小学生など年齢に合わせた遊び場（児童館機能） ◆ デジタル未来アート事業コンテンツの活用など 	子育て世代 未就学児 小学生	◆ 子どもの遊び場・ 子育て支援
相談・ 多目的 スペース 機能	約 400 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 子育てに関する気軽な相談 ◆ 小中高生の居場所・活動の場（児童館機能） ◆ 乳幼児健診、診察、相談（保健センター機能） ◆ 調理・食事ができる設備・空間（離乳食講座、郷土料理教室等） ◆ 交流、イベント（絵本の読みきかせ、ワークショップ等） ◆ 様々な体験・学習等ができる設備・空間（プログラミング教室、自主学习、ものづくりワークショップ、木工体験等） ◆ 展示（美術、絵画、書道など） 	子育て世代 未就学児 小学生 中高生 高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 子どもの遊び場・ 子育て支援 ◆ スポーツ・武道・ 軽運動 ◆ 展示・会議・ イベント ◆ 芸術・文化・学習
防災機能	約 150 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 備蓄倉庫など 	市民	◆ 防災備蓄・ 避難場所
広場・ 緑地機能	約 3,600 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ マルシェ、イベント、キッチンカー ◆ ピクニック、憩いの場 ◆ 避難場所など 	市民	◆ 広場・緑地
駐車場機能	約 6,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 駐車場 	市民	◆ 交通・情報の拠点
便益機能	—	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公共施設内への設置を想定し、子どもの屋内遊び場や多目的スペースの利用者を対象とした利便性の高い便益機能 	多世代	◆ 映画・飲食・ 物販・サービス
収益機能	—	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公共施設とは別に、民間事業者による設置を想定し、上記機能と親和性があり、子育て支援、賑わいの創出やまちづくりにつながる機能を想定 ※民間事業者から提案を求め、より良い機能を検討していく。 	市民 観光客等	

※面積や内容は、今後の各機能の詳細検討により変動します。また、共用スペース（物置、廊下、トイレ、授乳室等）は含んでいません。

(4) 各機能の考え方

① 子どもの屋内遊び場機能

- 屋内遊び場については、本市全体の子どもと子育て世代のための施設として、乳幼児から小学校高学年までを主な対象とし、天候に関わらず、年間を通して裸足でのびのびと体を動かせる機会を提供します。
- 広々とした空間の中で、ダイナミックな遊び方が可能となる大型遊具を整備します。また、乳幼児と小学生以上で適切に利用ゾーンを区分するなど安全性に配慮します。
- 子どもたちが安心して安全に遊ぶことができるための見守りを行う人員を配置することに加えて、遊びを通じた多種多様な興味関心を引き出し、子どもたちがいきいきと遊ぶことができる環境をつくるため、プレイリーダーの常駐を視野に入れた施設のあり方を検討します。
- そのほか、障がいをもった子どもへの対応、デジタルコンテンツや会津産木材を使用した玩具などを活用した遊び場、絵本に親しむ場の設置についても検討します。



プレイルームのイメージ



デジタルルームのイメージ

② 相談・多目的スペース機能

- 保健センターの狭隘化・老朽化及び西七日町児童館の老朽化の状況を踏まえ、現在、保健センターで実施している乳幼児健診の機能、及び西七日町児童館で行っている児童館機能の移管を検討します。具体的には、多目的スペースに診察相談室等を配置して乳幼児健診、母子保健事業、児童館事業を実施することとし、スペースの有効活用を目的として、診察相談室を相談ルームとしても利用することを想定します。
- 本施設の相談機能については、相談・支援体制の充実を目的に、子どもの屋内遊び場機能の施設運営のあり方と親和性が高く、施設利用者にとってもニーズが高い「子育て等に関する身近な相談」を想定しています。そのため、現在、栄町第二庁舎に設置している子育て世代包括支援センターや保育所等に設置している地域子育て支援センターと連携しながら、本施設で解決が難しい複雑な課題は、本市の行政窓口や地域で活躍するNPOやボランティア等につなぐなどの役割分担により、子育て世代等を支援します。なお、相談対象者については、屋内遊び場の利用者である「乳幼児から小学校高学年までの子どもとその家族」を中心に、児童館機能として「18歳未満のすべての子どもとその家族」も対象とします。
- 多目的スペース内に調理・食事ができる設備・空間を設置することで、離乳食講座、郷土料理教室などの活動への展開を想定するとともに、様々な体験・学習等を行うことができる設備・空間を合わせて設置することで、プログラミング教室、自主学习、ものづくりワークショップ、木工体験などへの幅広い活用を想定します。
- 乳幼児健診などを実施しない日（主に土日）については、様々な世代の方の活動の場として、軽運動、イベント、展示等への貸出を通じて、多様な世代の交流や地域交流・活動を促進できるように検討します。



多目的ルームのイメージ

③ 防災機能

- 備蓄倉庫や、かまどベンチなどの防災ファニチャーを備えることにより、災害時における一時避難場所や支援物資の分配拠点として機能することを想定します。

④ 広場・緑地機能

- 周辺の都市公園や会津総合運動公園等との機能分担を図るため、簡易なボール遊びやピクニック程度を想定した芝生広場として整備します。また、キッチンカーやマルシェ等のイベントの開催も想定します。



広場・緑地機能のイメージ

⑤ 駐車場機能

- 駐車場の整備にあたっては、子どもの屋内遊び場機能等の公共施設の利用者だけでなく、観光客の利用などにも配慮しながら必要な駐車場台数の確保を検討します。
- また、中心部における公共交通の拠点の一つとして、快適な暮らしと活力あるまちづくりに寄与する機能を検討します。

⑥ 便益機能

- 子どもの屋内遊び場等の公共施設内に設置を検討している便益機能については、子どもの屋内遊び場等を利用する子どもや保護者の方、多目的スペースを利用する様々な世代の方が、飲み物や軽食等を購入したり、飲食することが可能となるスペースを設置するなど、施設利用者に求められる機能を想定します。

⑦ 収益機能

- 中～大規模な商業系機能については収益機能として位置づけ、公共施設とは別に、民間事業者により設置・運営される民間収益施設を想定します。

(5) 公共的諸室機能の定員

定員・利用人数については、近隣自治体の子どもの遊び場を有する公共施設の諸室規模事例を踏まえ以下のとおり想定します。

なお、ここでは公共施設として必要な諸室の定員を整理しています。便益機能・収益機能の施設規模については実施する主体となる民間事業者との対話により検討します。

機能	面積 (㎡)	定員の考え方
子どもの屋内遊び場機能	約 800 ㎡	約 60 人程度 ※13 ㎡/人程度と想定。 ※感染状況等により緩和する可能性あり
相談・多目的スペース機能	約 400 ㎡	約 70~200 人程度 ※2~6 ㎡/人程度と想定
駐車場機能	約 6,000 ㎡	190 台程度 ※屋内遊び場機能の定員 60 名において児童 1 名につき自家用車を 1 台とした場合、回転率は施設利用のほか、鶴ヶ城など周辺地の散策も考慮し滞在時間 3 時間/台と想定し 0.33 とする (60 分÷180 分)。 以上より駐車場台数は $60 \text{ 台} \div 0.33 \doteq 180 \text{ 台}$ とする。その他、従業員駐車場等を 10 台程度見込む。

(6) 収益機能

① 導入機能の考え方

収益機能については、民間事業者による収益事業（民間収益事業）として位置付けられることから、市として導入を期待する機能の考え方は以下のとおりです。

- メイン機能である「子どもの遊び場・子育て支援」との親和性や子育て世代を施設利用者の利便性の向上につながる機能
- 周辺の観光施設、文教施設、既存商店街などとの相乗効果が期待でき、観光客等も含めた集客・交流により、地域の賑わいや活気の創出、さらには地域経済の活性化につながる機能
- 市民ワークショップやアンケート結果などの市民ニーズを踏まえた機能
- 民間収益事業の実施にあたっては、民間事業者による開発投資が前提となることから、民間事業者へのヒアリング結果より、継続性や実現可能性が高い機能

② 導入機能の想定

民間事業者による提案が想定される主な機能は下記のとおりです。

なお、収益機能については、民間事業者が事業性等を検討した上で提案するものであることから、今後は、「①導入機能の考え方」を踏まえ、市として期待する機能について引き続き検討します。

商業施設 (飲食・物販・サービス・映画館)	<ul style="list-style-type: none">• 地域の賑わいや活気の創出につながる機能であり、民間事業者へのヒアリング結果より、民間による開発可能性が確認されました。• 商業施設が導入された場合、「子どもの屋内遊び場」などの公共施設との相互集客・連携などにより、県立病院跡地全体及び周辺の賑わいや活気の創出、周辺の商店街等との連携も期待されます。• 映画館の立地については、都市計画の見直しの手続きが必要になります。
その他	<ul style="list-style-type: none">• 上記以外においても、子どもの屋内遊び場等と親和性があり、賑わいの創出や地域経済の活性化、将来のまちづくりにつながることを期待されます。

(7) 施設配置イメージ




導入機能を踏まえ、施設機能の配置を次（A案、B案、C案）のとおりイメージしました。

なお、施設機能の詳細な配置については、公共機能や収益機能の規模、利用者（歩行者・車両）に配慮した動線、周辺環境（住居・交通渋滞）への影響、事業者提案の内容などを踏まえながら、今後さらに検討します。

<配置パターン検討の前提となる考え方>

- ① 本基本計画に示す子どもの屋内遊び場施設を公共施設として整備することとする。（※民間が所有する施設の一部を賃借して入居することはしない）
- ② 敷地南側の鶴ヶ城や會津風雅堂、県立博物館などが集積する文教地区に面している藤室鍛冶屋敷線側（南側）に対して公共施設のファサード（顔）を配置することを基本とする。
- ③ 車両動線は、接道する二路線（藤室鍛冶屋敷線・千石町小田橋線）に対して間口を設け、敷地内で繋ぐこととしスムーズな車両誘導に配慮する。

表 配置方針の比較

		A案	B案	C案
		敷地の全てを公共事業として活用	敷地の必要な部分を公共事業として活用	敷地の一部を民間商業施設として活用
パターン案				
概要		・敷地すべてを活用し、施設と駐車場等を整備する。	・敷地の一部のみ活用し、施設と駐車場等を整備する。	・敷地の一部を民間商業施設用地として開放し、借地する。
課題		・ 広大な敷地を適切に利活用するため、整備と維持管理の費用が必要となる。	・ 未利用地について、将来的な事業用地として適切に維持管理していく必要がある。	・ 民間商業施設が本施設及び周辺環境と調和した内容となるよう誘導・規制等を講じていく必要がある。
評価	公共施設等の事業費	× ・ 3案の中で最も公共負担が大きい	△ ・ 事業費は低減できるが、未利用地の維持管理の負担が発生する。	○ ・ 公共負担が小さい。
	資産活用による収益性	— ・ 収益性なし	— ・ 収益性なし	○ ・ 民間事業者による借地用収入が見込める。
	民間による新たな賑わい創出可能性	— ・ 民間関与による土地利用なし	— ・ 民間関与による土地利用なし	○ ・ 民間関与による新たな賑わいの創出が期待
	将来の拡張性、柔軟性	○ ・ 駐車場や緑地・広場等は、将来の更なる利活用や柔軟性を有している。	○ ・ 将来の更なる利活用や柔軟性を有しており、直近の利用としては臨時駐車場などに利用できる。	△ ・ 敷地全体を活用した場合、将来の更なる利活用や柔軟性は小さいと見込まれる。
		—	△ 第二案とし、C案が成立しなかった場合の整備案とする。	○ 第一案とし、民間事業者の意向等を把握しながら実現を目指す。

配置方針の比較から、第一案として実現を図るゾーンニングは以下のとおりとします。

なお、当平面イメージはあくまで暫定的なものであり、施設機能の詳細な配置については、公共機能や収益機能の規模、利用者（歩行者・車両）に配慮した動線、周辺環境（住居・交通渋滞）への影響、事業者提案の内容などを踏まえながら、今後さらに検討します。

機能		面積 (㎡)
公共機能全体	公共施設ゾーン (子どもの屋内遊び場、相談・多目的スペース等)	約 1,900
	緑地・広場ゾーン	約 3,600
	駐車場ゾーン	約 6,000
	その他 (外構、防災倉庫等)	約 2,500
	小計	約 14,000
収益施設ゾーン		約 12,000
合計		約 26,000



図 施設平面計画イメージ図 (案)

6 管理運営方針

① 基本的な考え方

本市における子育て支援の中心施設として、サービスが円滑に提供され、長期間安定して活用されることを目指します。

② 開館日・開館時間・利用料金等

開館日・開館時間・利用料金等について以下のとおり整理しました。

具体的な内容については、施設の事業化に向けた検討の中で本市として求める条件を整理したうえで、事業者提案の内容などを踏まえながら検討します。

開館日	<ul style="list-style-type: none">・週に1日休館日を設けること、年末年始は休館とすること、土日祝日は開館することを検討します。・春休み、夏休み、冬休み期間は休まずに開館することを検討します。
開館時間	<ul style="list-style-type: none">・9：00～19：00を基本に検討します。・施設の利用特性に応じて機能ごとに運営時間を変更すること（例：多目的スペースの夜間営業）などについて、事業者提案を踏まえながら、柔軟な運営が可能となるように検討します。
利用料金等	<ul style="list-style-type: none">・本市の子育て支援施設として、市民等が気軽に利用できるように、施設及び駐車場の利用は原則無料とすることを前提として検討します。・一方、多目的スペースなどにおける民間事業者が実施する各種プログラムについては、有料とすることを前提とし、利用者の応分負担による本市の財政負担の軽減を図りつつ、民間事業者が有するノウハウに基づく多種多様なプログラムの提供により、様々な世代の方の活動の場が充実できるあり方を検討します。・また、芝生広場などにおけるイベント等についても、民間事業者の収入とできるようにすることで、民間事業者による自発的かつ積極的なイベント開催により、周辺に賑わいと活気が創出できるように検討します。

③ 管理運営形態

本施設は、本市が住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために設ける施設として、地方自治法第 244 条に基づく「公の施設」となることが見込まれるため、本市による直営方式に加えて、「公の施設」の管理運営のための指定管理者制度による方式が想定されます。

本施設においては、施設全体として市民サービスを効果的に提供するため、民間活力を活用し、本市の財政負担を軽減しながら、良質なサービスの提供を目指す PPP・PFI 方式についても検討を行います。

	市直営方式 による管理運営 (一部業務委託)	指定管理者方式 による管理運営	PPP・PFI方式 による管理運営 (指定管理者制度併用)
契約期間	— (単年度契約)	中期 (原則 4 年)	長期 (15 年想定)
発注区分	分離・分割発注	包括的 (更新等は別途発注)	一括発注
発注形態	仕様発注	性能・仕様発注 (案件による)	性能発注
民間ノウハウ発揮度	—	小～中	大
契約期間中の 修繕・更新の取扱い	市	市 (一部修繕は民間)	民間
利用料金制	採用不可	採用可能	採用可能

第3章 概算事業費の検討

1 整備費

子どもの屋内遊び場を核とした公共施設を従来方式で整備した場合の概算事業費について、国土交通省の令和4年度新営予算単価や建築コスト情報等を参考に算定しました。

(税込み、単位：百万円)

区 分	金 額
用地取得費 (発掘経費・造成工含)	901
建設費 (設計・駐車場・広場・外構等含)	1,799
合計	2,700

※設計・建設期間は2.5年を想定

※金額は、今後の検討状況や物価変動などの社会経済情勢の変化などにより変更となる可能性があります。

※敷地外の歩道や道路などの周辺インフラの整備については別途検討します。

以上により、整備費として27億円程度を見込みます。

2 維持管理・運営費

公共施設を指定管理した場合の維持管理・運営費について、他自治体の事例、H31年版建築物のライフサイクルコストなどを参考に算出しました。

(税込み、単位：百万円)

区 分	金 額
子どもの屋内遊び場運営費 (人件費、運営経費等)	78
公共施設全体の維持管理費 (修繕、光熱水費含む)	41
合計(年間)	119

※維持管理・運営期間は15年を想定

※開業準備費用(プレイベント、オープニングセレモニー等)は含まれていません。

※金額は今後の管理・運営体制の検討や実際の運営方法、物価の変動等により、変更となる可能性があります。

以上により、1年間の施設運営費として1.2億円程度を見込みます。

3 費用削減及び財源確保策等の検討

① 費用削減策

- 民間活力を活用した整備手法(P F I ・ D B O)による整備・維持管理運営費の削減

② 財源確保策

- まちの拠点整備等基金などの活用
- 国庫補助制度の活用
- 有利な起債の活用
- 収益事業（定期借地権設置）による地代収入の確保
- 運営者の自主事業等による収入の確保
- 保健センター機能や児童館機能の集約化による施設修繕・維持管理費、人件費削減の効果等

第4章 事業手法の検討

1 事業手法の整理

県立病院跡地利活用にあたり、公共施設等の整備、維持管理・運営、及び民間収益事業等の実施を想定する場合の事業方式は以下のとおりです。

公共施設等の整備・運営における事業手法		発注区分	資金調達	運営主体	施設所有権			民間収益事業の取扱い
					建設期間	運営期間	事業終了後	
従来方式	公共直営	建設・運営分離	公共	公共	公共	公共	公共	土地貸付を想定
	指定管理		公共	民間	公共	公共	公共	
DBO方式※1		建設・運営一括	公共	民間	公共	公共	公共	
PFI方式※2	BTO※3		民間	民間	民間	公共	公共	
	BOT※4		民間	民間	民間	民間	公共	
賃貸借方式	指定管理		民間	民間	民間	民間	公共又は民間	

※1 DBO…Design-Build-Operate の略。設計 (Design)、建設 (Build)、運営 (Operate) を一括して民間事業者に委ねる方式。請負契約と長期委託契約の組み合わせにより実施するもので、公共が資金調達を行う方式。

※2 PFI…Private Finance Initiative の略。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI 法)」に基づき、公共施設等の建設・維持管理・運営について、民間の資金、ノウハウを活用し、民間事業者に一体的に実施させる方式。

※3 BTO…Build-Transfer-Operate の略。民間事業者が施設等を建設 (Build) し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転 (Transfer) し、民間事業者が維持・管理及び運営 (Operate) を行う事業方式。

※4 BOT…Build-Operate-Transfer の略。民間事業者が施設等を建設 (Build) し、維持・管理及び運営 (Operate) し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転 (Transfer) する事業方式。

各事業方式を下記のとおり比較検討した結果、従来方式（指定管理）、DBO方式、PFI（BOT）方式を総合評価の対象とすることとしました。

事業方式		メリット	デメリット	評価
従来方式	公共直営	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理・運営について公共が全面的に関与できる。 公共が熟知したプロセスであり、事業者選定が不要。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理・運営について民間事業者のノウハウ活用は困難となる。 リスク負担は全て公共となる。 市による資金調達が必要。 遊び場の運営等のノウハウが必要であり人材の確保等が課題。 	×
	指定管理	<ul style="list-style-type: none"> 公共が熟知したプロセスであり、事業者選定が容易。 指定管理期間を他の公共施設と同等の4年間とする場合、民間事業者における長期契約リスクが回避され参入障壁が小さくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設について民間事業者のノウハウ活用は限定的。 整備リスクは全て公共負担となることに加え運営リスクもPFI等に比べて公共負担分が多くなる。 市による資金調達が必要。 	○
DBO方式		<ul style="list-style-type: none"> 一括発注により、設計、建設、維持管理・運営に民間ノウハウの活用が期待できる。 整備・運営両者にて民間ノウハウを踏まえた費用削減を図りつつ、公共資金を活用することができるため、事業費削減効果が高い。 事業者が参入しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に準じる事業とする場合、一定の事業者選定期間が必要。 市による資金調達が必要。 建設請負契約の発注者は公共となるため、市による工事監理が必要になる。 金融機関による監視機能がない。 	○
PFI方式	BTO	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注により、設計、建設、維持管理・運営に民間ノウハウの活用が期待できる。 民間資金の活用により、財政負担の平準化が期待できる。 市・SPC・民間事業者間の契約形態に基づき、官民・民間事業者間の適切なリスク分担がしやすい。 プロジェクトファイナンスにより、金融機関の監視機能が働く。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づく手続きが必須となるため、一定の事業者選定期間が必要。 民間の資金調達コストが必要となり、事業費が増加する。 	○
	BOT	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注により、設計、建設、維持管理・運営にて民間ノウハウの活用が期待できる。 民間資金の活用により、財政負担の平準化が期待できる。 市・SPC・民間事業者間の契約形態に基づき、官民・民間事業者間の適切なリスク分担が可能。 プロジェクトファイナンスにより、金融機関の監視機能が働く。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づく手続きが必須となるため、一定の事業者選定期間が必要。 民間の資金調達コストが必要となり、事業費が増加する。 民間による施設所有に付随する税負担が生じ、公共が支払うサービス対価の増加につながる。 	×
賃貸借方式	指定管理	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注により、設計、建設、維持管理・運営にて民間ノウハウの活用が期待できる。 民間資金の活用により、財政負担の平準化が期待できる。 PFI法に準じた手続きは通常行わないため、事業者選定手続きの短縮可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> PFIに比べて、民間による資金調達コスト（リース会社等の必要利益分含む）が大きい傾向がある。 民間による施設所有に付随する税負担が生じる結果、公共が支払うサービス対価増加につながる。 事業終了後の施設の取扱いについて別途検討が必要。 国庫補助金、起債の活用不可。 	×

DBO方式、PFI（BTO）方式の事業スキームのイメージは以下のとおりです。

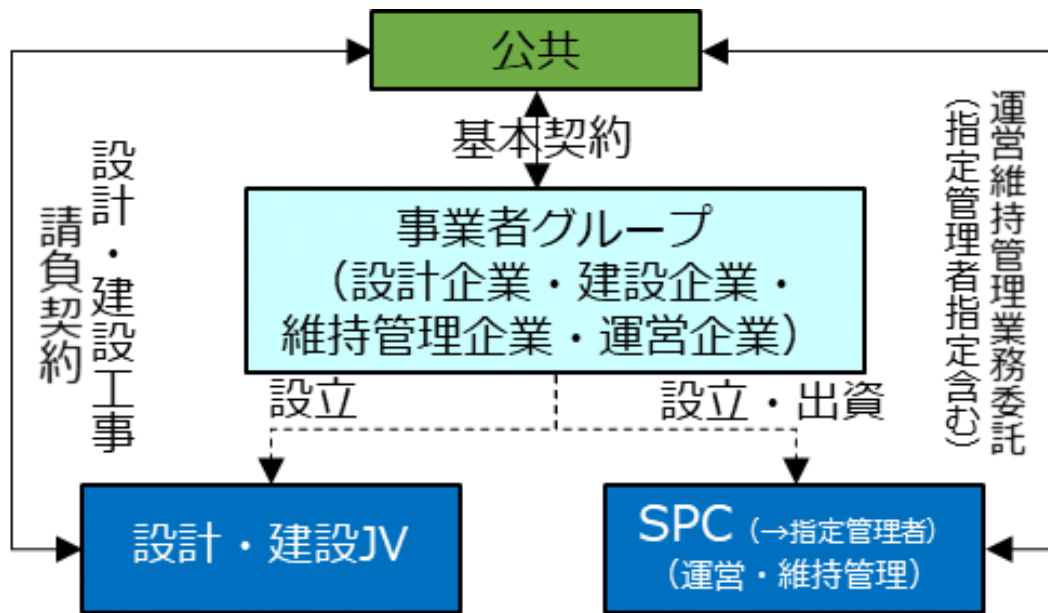


図 DBO方式における事業スキーム（イメージ）

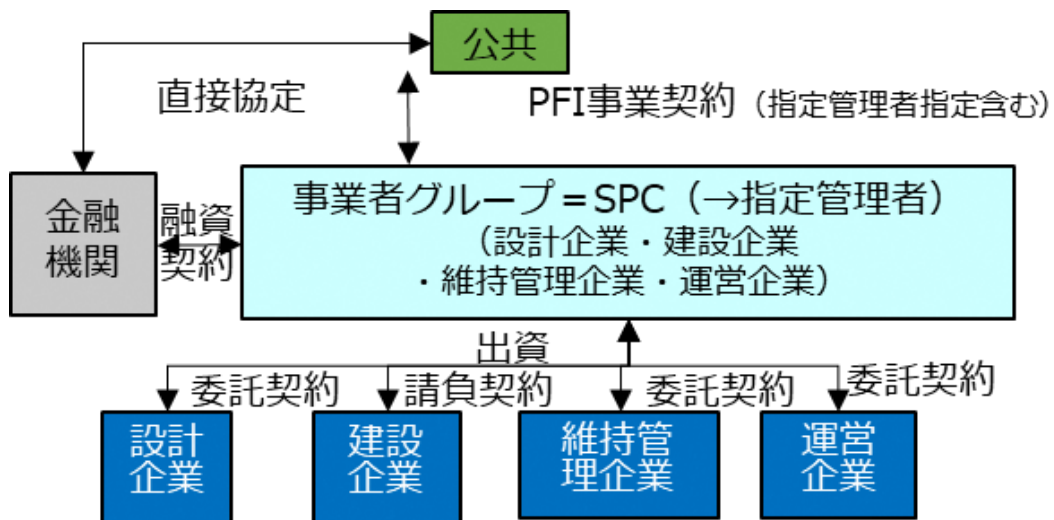


図 PFI（BTO）方式における事業スキーム（イメージ）

※SPC…Special Purpose Companyの略。複数の企業が事業体を組んで設立する特別目的会社。

2 業務範囲及び事業期間

業務範囲及び事業期間として以下を想定します。

		役割分担			
		従来方式 (指定管理)	DBO	PFI (BTO)	
公共施設等の 整備等事業	資金調達業務	公共	公共	民間	
	設計・建設業務	公共	民間	民間	
	工事監理業務	公共	公共	民間	
	維持管理業務 (事業期間中の修繕・更新含む)	公共	民間	民間	
	運 営 業 務	子どもの屋内遊び場機能	民間	民間	民間
		相談機能 ^{※1}	民間	民間	民間
		多目的スペース機能 ^{※2}	民間	民間	民間
		防災機能 ^{※3}	民間	民間	民間
広場・緑地機能		民間	民間	民間	
駐車場機能		民間	民間	民間	
	便益機能	民間	民間	民間	
民間収益事業	収益機能に関する業務全般 (資金調達・施設開発・運営等)	民間	民間	民間	
事業期間	【DBO 及び PFI による公共施設等の整備等事業】 設計・建設：2.5年、維持管理・運営：15年 なお、従来方式による指定管理期間は、本市においては原則4年としています。 【民間収益事業】 15～30年程度（民間提案による）				

- ※1 民間事業者の役割としては、子どもの屋内遊び場の利用者を対象とした日常的な子育て等の相談を行うことに加えて、専門的な相談が必要となる場合に、行政や関係機関等へつなぐ役割を想定しています。
- ※2 多目的スペースのうち「乳幼児の健診スペース」は、本市による乳幼児健診による利用を想定しており、乳幼児健診は引き続き本市による別途実施を想定しています。
- ※3 避難場所としての使用を想定しており、日常的な管理は民間事業者の役割を想定する一方、実際の災害発生時には本市が別途利用することを想定しています。

3 想定される主なリスクの検討

民間活力を活用した事業手法において、特に検討すべき主なリスクは、以下のとおりです。

① 各段階に共通するリスク

各段階に共通するリスクとしては、不可抗力リスク、物価変動リスクが考えられます。

不可抗力リスクは、令和2年以降の新型コロナウイルス感染症に伴う対応でも問題となっており、不可抗力による事業環境の激変が生じる場合、公共は相応のリスクを負う必要があります。

物価変動リスクは、維持管理・運営段階における対応に加えて、設計・整備段階における対応が課題となります。令和5年現在、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化とウクライナ情勢等に起因した資材等の価格高騰状況が続いていることから、通常の公共工事発注の延長にあるDBO方式のみならず、PFI方式においても公共工事に適用されるルールに準じた対応が必要です。

以上により、不可抗力リスクと物価変動リスクは、一定条件下で市による負担を想定します。

② 設計・建設段階リスク

設計・建設段階におけるリスクとしては、用地リスクと工事監理リスクが考えられます。

用地リスクは、現在県立病院跡地は福島県病院局が所有している一方、民間事業者の立場からは、そのリスクは新たな土地所有者となる市が負担すべきものとなるため、民間事業者側に事前に示した内容以外に起因した用地リスクについては、市による負担を想定します。

工事監理リスクは、PFI方式の場合、民間事業者の業務範囲となるため、原則として民間事業者による負担を想定します。一方、DBO方式の場合、契約形態上、民間事業者の業務範囲とはならず、市が別途実施することになるため、市による負担とします。

上記以外の設計・建設業務全般のリスクについては、市の責めに帰すべき事由によるものを除き、原則として民間事業者による負担を想定します。

③ 維持管理・運営段階リスク

維持管理・運営段階リスクとしては、需要変動リスクと施設・設備損害リスクが考えられます。

需要変動リスクは、屋内遊び場等の施設利用者数等の増減によるものが見込まれますが、施設利用は原則無料とする見込みのため、収入増減リスクは原則発生しない見込みです。

施設・設備損害リスクは、利用者及び不特定の者に帰すべき事由によるものがありますが、施設利用に関するルールの決定に合わせ、適切な官民リスクを検討します。

④ 民間収益事業全般のリスク

民間収益事業に関するリスクについては、市が負担すべき特定のリスクは想定されないことから、土地所有者が負担すべき用地リスクを除き、全て民間事業者による負担を想定します。

4 総合評価

従来方式（指定管理）、DBO方式、PFI（BTO）方式における定性的評価及び定量的評価の結果を踏まえ、導入すべき事業手法を評価しました。

① 定性的評価

民間事業者への市場調査や他自治体の類似事例の調査等を踏まえ、市の負担抑制や公共サービスの向上等につながるかなどの点について客観的に評価した結果は下記のとおりです。

従来方式（指定管理）の場合、公共が熟知したプロセスであり着手しやすい一方、民間事業者のノウハウ活用は限定的となることが見込まれます。

DBO方式の場合、一括発注による民間事業者のノウハウの発揮が期待されるとともに、民間事業者の参入がしやすい傾向にある一方、設計・建設請負契約の発注者は公共となるため、市による工事監理が必要になること、金融機関による監視機能がないことなどが課題となります。

PFI（BTO）方式の場合、一括発注による民間事業者のノウハウの発揮が期待されるとともに、PFI事業契約による官民の適切なリスク分担がしやすい点や、金融機関による監視機能が働くことなどのメリットが存在します。

以上により、定性的評価においては、PFI（BTO）方式が望ましいと考えます。

② 定量的評価

事業方式による費用総額の比較を行った結果は下記のとおりです。

本市の財政負担削減の観点から、従来方式（指定管理）と比較して、DBO方式及びPFI（BTO）方式における本市の財政負担見込額を算出し比較した結果、DBO方式は約3%、PFI（BTO）方式は約1%の効果が期待できることが確認されました。

以上により、定量的評価においては、DBO方式が望ましいと考えます。

	従来方式	DBO方式	PFI（BTO）方式
VFM ^{※1}	—	約3%	約1%
従来方式との差額 ^{※2}		約100百万円	約30百万円

※1 Value For Moneyの略。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中で、従来方式と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

※2 第3章にて検討した概算事業費に基づき算出した金額

③ 総合評価





以上のことから、定性的評価の結果から、行政サービスの安定的提供という面ではPFI（BOT）方式が比較的有利であるものの、DBO方式においても民間事業者のノウハウの活用は十分に期待できることや、事業者が参入しやすい傾向にあること、また、市の財政負担の削減可能性をより重視するという観点から、DBO方式を選定することとします。

5 事業スキーム

項目		内容
公共施設等の整備・運営	事業方式	DBO方式
	事業範囲	一括発注（公共施設等の整備、維持管理・運営を民間に委ねる）
	事業形態	混合型（整備費は公共100%、維持管理・運営費の大半は公共負担）
	事業期間	維持管理・運営について「15年」とすることを想定
民間収益事業	事業方式	事業用定期借地権設定による用地貸付 （敷地北側にて、公共施設との分棟形式による収益施設を民間が設置することを想定）
	事業期間	15年（公共施設等の運営終了まで）以上で事業者提案とする。
	その他	公共機能と親和性のある収益事業について、民間からの任意提案とすることを想定

第5章 今後のスケジュール

子どもの屋内遊び場等の整備に向けたスケジュールは以下のとおりを予定しており、令和9年度の施設オープンを想定しています。

	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度
事業者選定準備					
事業者選定手続き					
子どもの屋内遊び場等の施設整備・開館準備等					
用地取得 埋蔵文化財発掘調査					

※現時点で想定している最短の予定であり、今後の検討や協議の進捗状況、資材納入の遅延等による建築工期の長期化等の状況に応じて、適宜見直しを行っていくこととします。

「令和4年度 県立病院跡地 市民ワークショップ」
アンケート結果

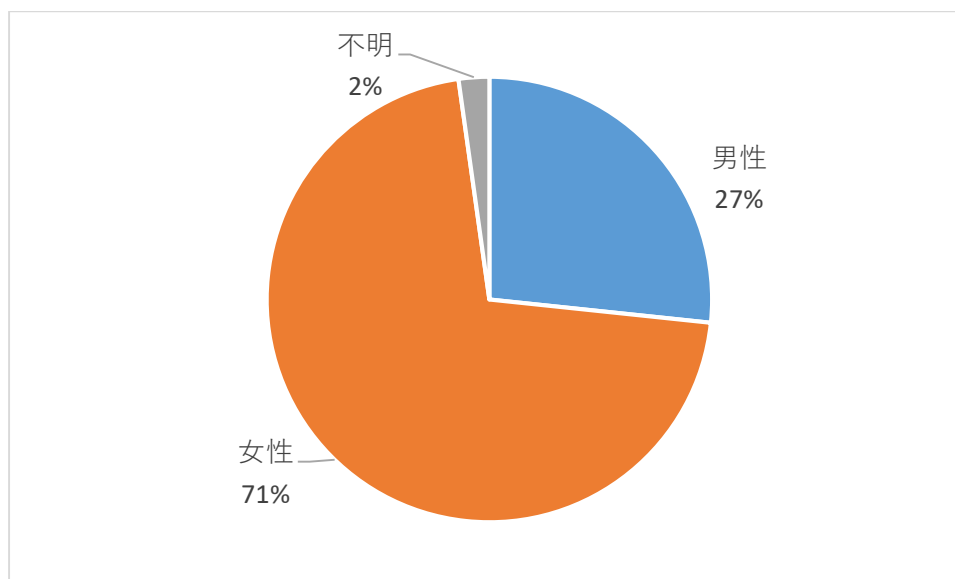
■開催概要

回	月 日	場 所	参加者数
1	5月21日(土)	生涯学習総合センター	23名
2	5月28日(土)	生涯学習総合センター	26名

1 回答率

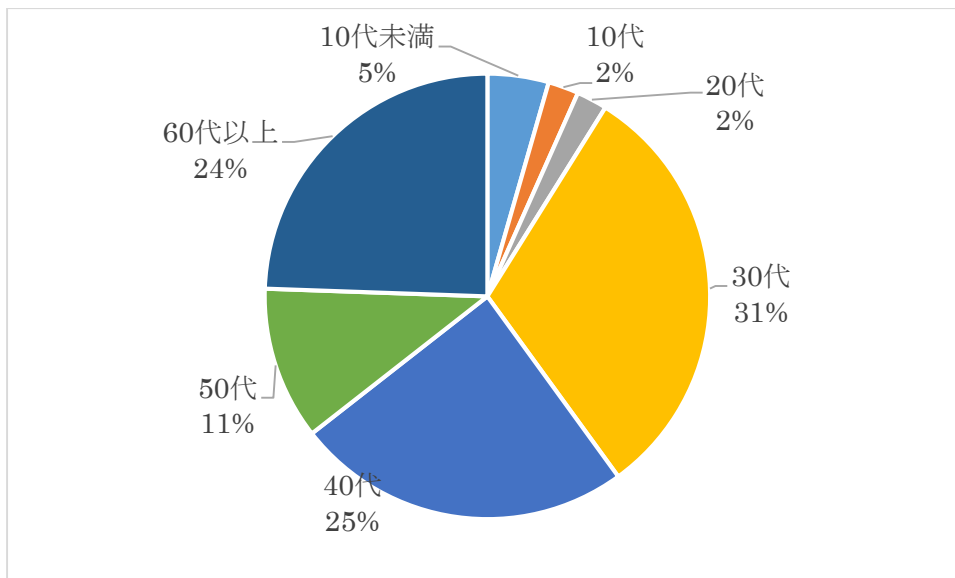
	回答数	参加者数	回答率(%)
人数	45	49	91.8

2 性別



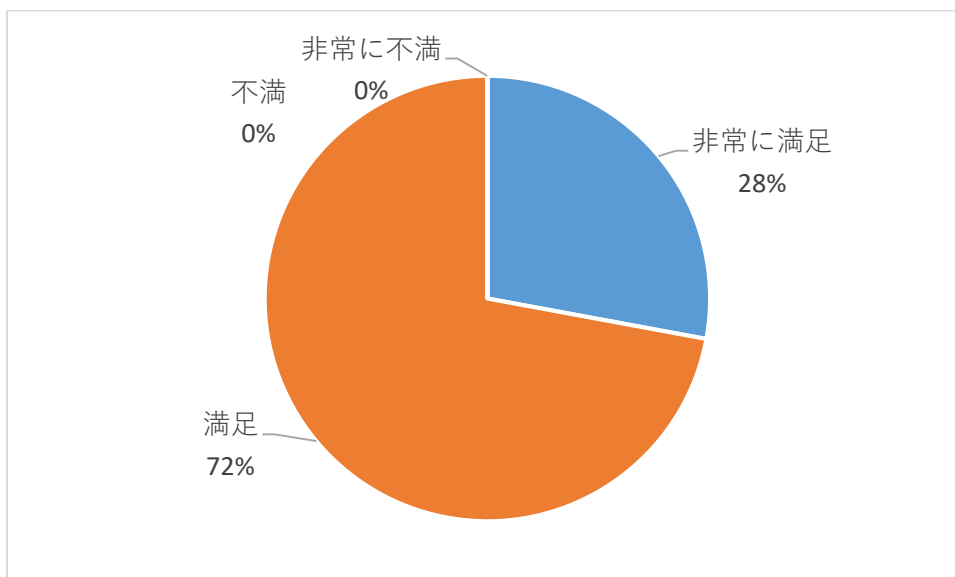
	男性	女性	未回答	合計
人数	12	32	1	45
割合	27%	71%	2%	100%

3 年代



	10代未満	10代	20代	30代	40代	50代	60代以上	合計
人数	2	1	1	14	11	5	11	45
割合	5%	2%	2%	31%	25%	11%	24%	100%

4 ワークショップの参加満足度



	非常に満足	満足	不満足	非常に不満足	合計
人数	12	31	0	0	43
割合	28%	72%	0%	0%	100%

5 県病跡地に期待する機能・サービスについて

- ・できるだけたくさん駐車スペースを取っていただき、無料で使えるスペースであればいいと思う。(喜多方は市民のみ無料)
- ・今日のワークショップの内容。
- ・子育てを核として、多世代での交流ができる場であることを希望します。ファミリーサポートとの連携をぜひ!!お願いします。
- ・子育て以外にも市民の方が利用できる施設ができるといいなと思います。
- ・ICT、スマートシティと子育て、子供の発達に活かせる連携を取って欲しい。
- ・自家用車での移動が多いので、子供たちだけでバスに乗り、この場所に遊びに行けるように、子供が社会を学べるようにしてほしいです。
- ・水遊び場。室内の遊具。親が少し休めるよう、プレイワーカー。
- ・老若男女のみなさんが楽しく元気に笑顔で過ごせる場所。今日話をした、ラウンド1的な場所、サッカーができる場所!!
- ・キッチンカー、健診できること、相談なんでもできること、シャワー室、朝、出勤しなきゃいけない人のための一時預かりからの、バスで児童クラブへ送ってくれる
- ・会津は買い物ができる所がなく、他へ行かれていますので、親が子供をつれてくる場所にしてほしい。
- ・妊娠した時(お母さん教室)~18才になるまで利用できる施設であってほしい。(この施設で全て行える市の出張所)
- ・年齢にこだわらず、誰でも入りやすい施設であってほしい。
- ・全世代で活用できる施設にしていきたい。
- ・相談コーナー、多世代交流、障がい児も利用できる、武道もできるコーナーもあるといい
- ・多世代で楽しめてゆっくりできる場所。
- ・子どもたちが笑顔になれる場所を、おとなが温かく見守れる施設になってほしいです。お金

をかけなくても人の心の力で豊かに感じられる場になってくれることを望みます。

- ・医療施設も含めて下さい。アンテナショップが有りもよいと思う。地元の野菜などの販売が可能とする。
- ・市の中には、せっかくある良いサービス、良いお店なのに、知られていない、活用されていない物が沢山あります。まずはそういった今の市の資源をこの施設で活用していく様にしていただきたい。「あいづわかまつ子連れおでかけMAP」を活用してほしいです。
- ・雨の日でも遊べる多目的スペース。学習スペース。体育館。
- ・最新の建物なので、ICTやバリアフリーについて期待できますよね。
- ・特定の限定された誰かの為の施設ではなく、だれ一人とりのこさないような施設にしてほしいです。
- ・中高生が自由に集まり、遊べる場所、学習スペース。
- ・ICTを使った遊び。
- ・子育て世代を中心に、安心して子供が育つ施設になってほしい。冬があるので、屋内で活動できるスペースを充実させてほしい。会津には屋内で子供が遊べる場所が少ないです。
- ・今日の意見を参考に、子育て支援施設ほんとうに充実してほしい。子どもが輝くみらいへ。本当によろしくをお願いします。
- ・市民の本当に役に立つものになってほしい。
- ・子どもの職場体験（キッズザエアミニ）、冬でも外遊びが出来る場所。
- ・会津地域に住んでる人が使える施設がいいです。市民の方だけでなく、会津の中心なので、福島県内外からも来てもらえるといいです。雪の日でも遊べる屋内場、冬でも子どもが体を動かせるスペース、会津の野菜を育て、料理をする、農園場、キッチンスペース、田植えスペース。
- ・どこかの真似ではなく、会津若松らしさの見える機能、みなさんに愛される場所になってもらいたい。
- ・年齢や障害の有無にかかわらず、みんなが集えるように。行くまでの道の整備もお願いします。

- ・こどもから大人まで多世代が交流し、相談窓口も充実していただきたいです。
- ・子供も大人も楽しめる施設になって欲しい。
- ・子育て。学校では教えてくれないところを学べる環境。親の負担が減るような（子どもも親も楽しめる）、特に母親の負担は多いと思うので、負担的にも精神的にもフォローされる場所であれば、子供を産む人も増えていくと思う!!今は大変で、1人子供がいれば2人目は難しいと考えてしまいます。
- ・市民に有効活用できるサービス（特に子ども向け!）。
- ・子育て、医療サービス。
- ・期待が大きい分つまらない施設にはしてほしくない。他世代（→あみものや料理など教えてもらえる場所があってもいいなと思う）が交流できる場になってほしい。
- ・親同士・心同士の交流、様々な世代間の交流、子連れでも気兼ねなく利用できるレストランが現状少ないので、子連れでもウエルカムなレストランがあると良いと思います。→東京都調布市にアオナ(26N2)というNPO法人がやっている、子連れOKなレストランがあります。働く人は、障害を持った人が働いています。ググってみてほしいです。
- ・9:00-17:00の時間、365日開いている行政窓口。どんな理由でも1週間の中で1日利用できる一時預かり。夜間の急病の際の一時預かり（市民サービス、市外は有料@1000円/?人）。本宮のウィリアムパークみたいな中と外の充実、英国式フラワーガーデンは合うのでは？
- ・一番求めるのは、子育て中の人々の孤立化を防ぐこと。子育て中の人同士、あるいは多世代の人が交流できる機能。心配事などを気軽に話せる場所があるとありがたいです。

6 その他、自由意見

- ・バスのアクセスも良くしてほしい。駐車場はゆとりの台数が止められるように必須。2日間の意見の集約と結果を市政だよりで知らせてほしい。時間厳守で就航していただきたい。
- ・市内全体の問題ですが、現在のサービス等も含めてアクセスの悪さ、手段の少なさもあるので、設備・自家用車だけでなく、高齢者・車が無い利用者にも使いやすいものにしていただきたい。
- ・できるだけ速やかに進めてほしい。

- ・大学生の娘がいます。その娘が会津に戻ってきたいと思うような魅力のある街づくりにつながるようにして欲しいです。
- ・また機会があればどんどん参加していと思います。
- ・魅力ある町づくりのために、いろんな町の見学に行ってみて下さい。今までの経験により参考までに…。横浜市青葉区ロケット公園（ログハウス）←ここ参考になります/本宮プリンスウィリアム公園/五泉市子育て支援施設。
- ・今日の話し合いしたことをできる限り、実現して頂きたいです!!
- ・市民の活用はもちろん、他から人を呼べる様な施設。
- ・映画館・美術館 etc…、ないない会津若松です。ぜひ、魅力ある都市になってほしいです。
- ・オープンする前にいくつかの遊具を出し、子どもと保護者・保育士・一般の人に見てもらい、欲しいと思う遊具を置く。定期的に遊具を変えて「また行こう」と思わせる。
- ・ワークショップをして意見を出してもらうが、どれだけ市民の意見が反映されるのかと思ってしまいます。市民の意見を十分反映したものにしていきたい。
- ・大型遊具よりも、何もないやわらかい床の広い場所があるといいと思う。中高生が利用できて、相談もできる場がほしい。
- ・今回のワークショップの様な、市民の声を聞いて頂ける機会をこれからも！
- ・市の企画調整課の方へ、この様なワークショップを企画していただいて大変ありがとうございました。是非、市民の声を活かしてほしいと思います。
- ・これからの人口減少、少子化を考えると、世帯向けの集合住宅や宅地整備など、会津若松市への人口流入も同時に考える必要がある。住みたい魅力的なまちづくりと、生活できるまちづくりを希望します。
- ・ABCDのグループの意見を合わせて、ただの遊び場ではなく、社会・環境・人・自然と向き合えるいいワークショップだったと思います
- ・充実した時間を過ごすことができました。ありがとうございました。
- ・幼児や小学生だけでなく、中高生も自由に使用できる物にしてほしい。

- ・気軽に話せて良かった。
- ・会津の木を使った遊具・おもちゃを体験できるような施設がよいと思います。(東京のおもちゃ美術館のような)
- ・いろいろな意見を知ることができて楽しかったです。ありがとうございました。
- ・今回の様なワークショップをどんどん開催してほしい。
- ・全て実現して欲しい。
- ・会津に住んで 16 年になります。会津に住まなければスキーはしなかったと思います。体育にスキーがあるのにビックリしました。プロのスキーヤーもたくさんいるスキーの普及をしてほしいです。屋内スキー場やスケート場等。道具にお金がかかりますので、リサイクル・レンタルなどもしていただけるといいです。
- ・会場準備などありがとうございました。
- ・ありがとうございました。よろしくお願いします。
- ・小さい頃から ICT の活用が必要とは思えない。小さい頃（小学校中学年位まで）は、実体験を重視したい。
- ・皆さんと一緒に考えることができて楽しかったです。
- ・未来の子どもたちに負債はあまり残したくないです。少子高齢化なので!!
- ・たのしかったです。
- ・今回のようなワークショップをどんどん取り入れてほしい。
- ・1部と2部の人の入れ替えによる意見の多様性の担保。・深掘り（ワールドカフェの導入）。・第2回ワークショップの開催で、第1回の深化。発展ワークショップ。・託児スタッフが臨機応変に対応できるようなプラス1人が欲しかった。
- ・市民のみなさんが話し合い交流できる、今日のワークショップのような会が今後もあるとうれしいです。