

総合的な福祉拠点整備基本計画

令和8年2月

春日井市

目 次

第1章 計画の趣旨.....	1
1. 計画の趣旨.....	1
第2章 福祉拠点整備の基本的な考え方.....	3
1. 基本方針.....	3
2. 施設の法的位置づけ.....	4
3. 施設の機能.....	4
第3章 福祉拠点の施設計画.....	7
1. 施設配置の考え方.....	7
2. モデルプラン.....	13
第4章 事業手法・運営方針の検討.....	16
1. 基本的な考え方.....	16
2. 業務範囲.....	18
3. 概算整備費.....	20
4. 事業手法.....	21
5. 事業スケジュール.....	27

第1章 計画の趣旨

1. 計画の趣旨

(1) 計画の目的

この『総合的な福祉拠点整備基本計画』（以下「本計画」という。）は、令和6年度に策定した『総合的な福祉拠点整備基本構想』（以下「基本構想」という。）の基本理念である「いのちと生活を守る包括的な支援拠点」、「人生100年時代のいきがい創出拠点」を実現するために、導入機能や施設規模・配置、事業手法等の具体的方針を定めることを目的としています。

(2) 整備予定地

① 整備予定地

総合的な福祉拠点（以下「福祉拠点」という。）の整備予定地は次のとおりです。

所在地	春日井市浅山町一丁目2番61号
敷地面積	21,466 m ²
都市計画	【用途地域】 <ul style="list-style-type: none">● 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）● 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%） 【その他】 <ul style="list-style-type: none">● 準防火地域、都市計画法第53条区域

② 整備予定地の現況

福祉拠点の整備予定地には、総合福祉センターのほか、児童センター、福祉文化体育館（サン・アビリティーズ春日井）、福祉作業所が立地しています。

施設名称	開設	延床面積	構造	主な施設機能
総合福祉センター	昭和 55 年	4,267.71 m ²	鉄筋コンクリート造2階建	大ホール、小ホール、集会室、和室、研修室、母子憩いの家、茶室、事務所、相談室、教養娯楽室（囲碁・将棋）
児童センター	平成 12 年	374.00 m ²	軽量鉄骨造平屋建	体力増進室、児童図書室、集会室、相談室（ことばの教室ほか）、遊戯室・体育ホール（総合福祉センター内に設置）
福祉作業所	昭和 58 年	994.95 m ²	鉄骨造平屋建	生活介護、就労継続支援B型
福祉文化体育館	昭和 59 年	1,571.11 m ² うち体育館 900 m ²	鉄筋コンクリート造平屋建	体育館、音楽室、多目的室

【位置図】



第2章 福祉拠点整備の基本的な考え方

1. 基本方針

基本構想を踏まえ、「いのちと生活を守る包括的な支援拠点」及び「人生100年時代のいきがい創出拠点」の実現に向けて、5つの基本方針により福祉拠点を整備します。

(1) 包括的相談支援窓口の設置と機能集約

市民の複雑化・複合化した困りごとに迅速かつ的確に対応するため、多様な福祉課題に包括的に対応する相談窓口を設置します。あわせて、高齢者や障がいのある人からの相談や成年後見などの権利擁護の相談機能についてもワンフロアに集約し、専門機関や支援者と有機的に連携した支援体制を構築します。

(2) 開かれた交流拠点と包摂的参加機会の創出

誰もが気軽に立ち寄れる開放的なフリースペースを施設のハブ（結節点）とし、憩いと交流の機会を創出します。用途や利用人数に応じた機能を備える貸室や、高齢者や障がいのある人向けの教養講座を充実させるとともに、市民活動やボランティア活動を支援し、市民のいきがいを促します。

(3) こどもの成長支援と「第3の居場所」づくりの推進

乳幼児や小学生を対象に、幅広い遊びや体験の機会を提供し、健全な発育・発達を促します。中高生にはスポーツや音楽等の活動を通じて主体性を引き出す環境を整えるとともに、学びと遊びが交差する「第3の居場所」を創出します。

(4) 官民の強みを活かした持続可能な運営基盤の確立

利用者の利便性を高めるとともに、効率的かつ効果的な施設の管理運営を図るため、春日井市（以下「市」という。）と春日井市社会福祉協議会（以下「市社協」という。）、民間事業者の役割分担を明確化し、それぞれの強みを発揮できる協働体制を構築します。また、民間事業者のノウハウを活かしたライフサイクルコストの最適化や、持続可能な福祉サービス提供体制の確立をめざします。

(5) 安全・安心の確保と防災力の強化

大規模災害時には、防災拠点として、また、高齢者や障がいのある人に配慮した指定福祉避難所として機能する施設とします。あわせて、災害ボランティアセンターを円滑に運営できる機能を整備します。

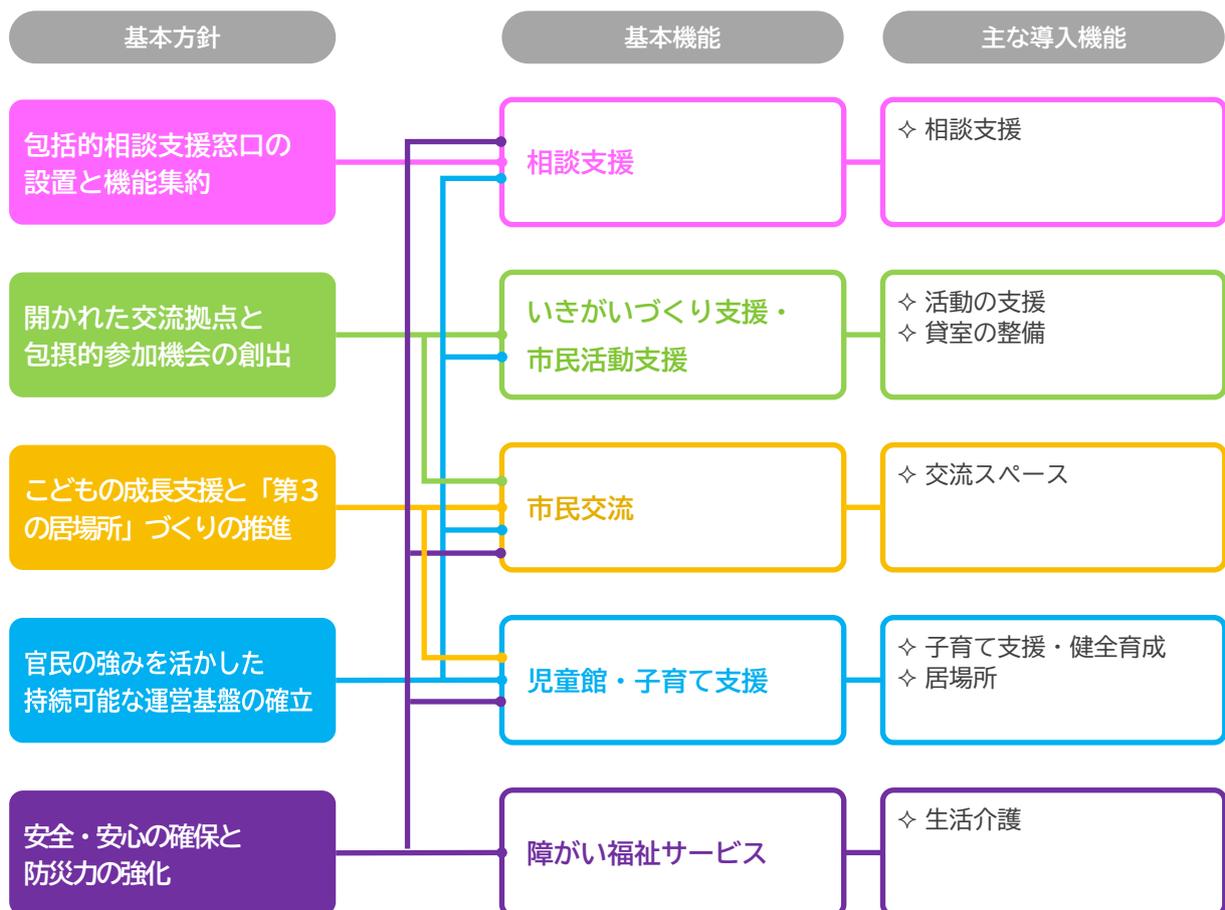
2. 施設の法的位置づけ

福祉拠点は、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 20 条の 7 に規定する老人福祉センター、身体障害者福祉法（昭和 24 年法律第 283 号）第 31 条に規定する身体障害者福祉センター及び児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 40 条に規定する児童厚生施設に位置づける中で、すべての市民が利用できる施設として整備します。

3. 施設の機能

基本方針を具現化する基本機能と主な導入機能は次のとおりです。

(1) 導入機能の体系



(2) 主な導入機能

① 相談支援

◇ 相談支援

福祉に関する幅広い分野の相談にワンフロアで対応する相談窓口を設置し、高齢者や障がいのある人、子育て世帯、生活困窮者など、多様な市民の相談を受け止め、必要な支援を行うとともに、状況に応じて適切な専門機関につながります。

② いきがいづくり支援・市民活動支援

◇ 活動の支援

社会課題を解決するための活動（市民活動）やボランティア活動を支援する窓口を設置し、立ち上げ支援や関係機関との連絡調整、活動に関する各種相談、活動情報の発信などの伴走支援を行うとともに、市民活動やボランティア活動を希望する人と、活動者を求める団体、活動団体同士などをつなぎ、地域の支え合いや社会参加を促進します。また、市民活動やボランティア活動を実践している人に、作業スペースやロッカーなどの活動環境を提供するとともに、印刷機や備品の貸出、情報共有の場の提供などにより、活動者が安心して活動できる基盤を整えます。

◇ 貸室の整備

体育館、軽運動室、ホール、音楽練習室などの貸室を整備し、スポーツ・文化・交流・学びの場を提供します。利用者の多様なニーズに応じた運用を行い、多世代の集い、いきがいづくりや健康増進、交流を促進します。

③ 市民交流

◇ 交流スペース

施設のハブとなる開放的なロビー・交流スペースを設置し、市民同士が出会い、交流できる場を提供します。また、囲碁・将棋・eスポーツなど、世代を超えて楽しめる交流型・頭脳型のゲームスペースや、カフェなどを併設することで多様な交流の機会を創出し、世代や属性を問わず、つながりや支え合いを生み出す場として効用を高めます。

④ 児童館・子育て支援

◇ 子育て支援・健全育成

子育て中の親子が気軽に集まり、交流するとともに、子育ての不安・悩みを共有・相談でき、子育ての不安や孤立感を軽減できる場を提供します。また、こどもが年齢や発達の程度に応じた様々な遊びや多くの人との関わりなどを通じて、権利の主体であることを実感し、自主性・社会性・創造性等を育む環境を整えます。

◇ 居場所

様々な年代のこどもたちが互いに交流し、また、ひとりでも自らのペースでくつろげる、家庭や学校とは異なる、こどもにとって居心地が良く、安心して過ごせるとともに多様な体験をできる居場所を提供します。

あわせて、他機能と連動し、施設全体でこどもが多様な過ごし方ができる環境を提供します。

⑤ 障がい福祉サービス

◇ 生活介護

障がいのある人の日中の居場所、就労訓練の場として障がい福祉サービス（生活介護）を提供します。

第3章 福祉拠点の施設計画

1. 施設配置の考え方

(1) 施設整備全体に共通する考え方

① より多くの市民に親しまれる施設デザイン

誰もが利用しやすい環境づくりに向けて、段差の解消、余裕ある通路幅の確保、スロープや多目的トイレ、授乳室・オムツ替えなどの諸室の整備、送迎やタクシー利用を容易にする乗降スペースの設置、視認性（文字サイズ・コントラスト）に優れた案内表示の導入を図ります。

② デジタル技術の活用

全館 Wi-Fi、デジタルサイネージ等を整備し、利用者の利便性を高めるとともに、オンラインによる申請と予約システム、キャッシュレス決済の導入を図ります。

③ 利用者の安心を高めるセキュリティ対策

防犯カメラ、警報装置などを適切に配置するとともに、プライバシーに配慮した相談室を整備します。

④ 自然環境への配慮とコスト低減

環境負荷の低減と将来的な維持費の抑制を両立するため、建築・設備面においては省エネ性能や耐久性を重視し、自然エネルギーの活用を図ります。運営面においては管理手法の工夫により、効率的な維持管理とコスト抑制をめざします。

⑤ 強靱な防災環境の整備

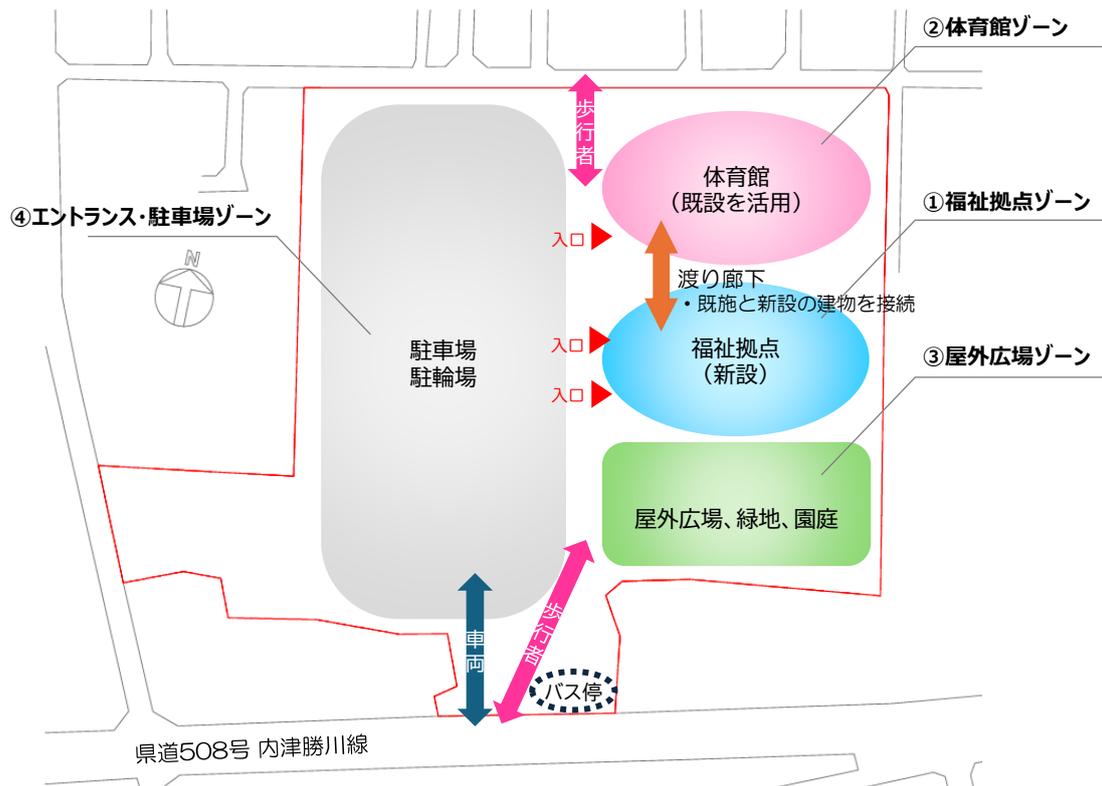
福祉拠点は指定福祉避難所として位置付けられ、また、地震災害時には応急対策活動を行う防災拠点の役割を担います。高齢者や障がいのある人、その他の配慮を要する人が安心して過ごすことができる避難所や市中部地域の防災拠点として、必要な機能を整備します。

(2) ゾーニング計画

基本方針や導入機能などを踏まえたゾーニングは次のとおりです。

体育館は、財政負担の軽減を図るため、既存の福祉文化体育館を一部改修し、継続して利用する計画とします。

また、整備予定地内の北西に位置する現在の総合福祉センターを使用しながら建て替えを進めるため、新たな福祉拠点は福祉文化体育館南側に整備します。



① 福祉拠点ゾーン

福祉拠点ゾーンには、相談支援や市民活動・ボランティア活動支援、貸室、児童館・子育て支援、障がい福祉サービスに関する諸室、フリースペース、その他トイレや倉庫などを配置します。

② 体育館ゾーン

既存の福祉文化体育館に必要な改修を行った上で、福祉拠点と一体的に運営します。新たに空調設備を設置するとともに、福祉拠点ゾーンと屋外渡り廊下で接続し、雨天時でもスムーズに往来できるようにするなど、快適に利用できる施設とします。

③ 屋外広場ゾーン

屋外広場ゾーンは、児童館の園庭と緑地、屋外広場を一体的に配置し、誰もが気軽に滞在・交流できる開放的な場とします。駐車場とは植栽や低柵で明確に区切り、子どもが安心して遊べる環境を整えるとともに、ベビーカーや車椅子の利用者、高齢者にも配慮します。さらに、季節感のある植栽により、景観と憩いを創出します。

④ エントランス・駐車場ゾーン

エントランスは公共交通のバス乗降所に隣接するため、歩車分離や夜間照明で安全性を確保します。駐車場は平置きで十分な台数を確保します。出入口近くに思いやり駐車区画を確保します。また、自転車・バイク置場を配置します。

(3) 各ゾーンの施設規模

福祉拠点に導入する機能とその規模、諸室・用途の概要は次のとおりです。

① 福祉拠点ゾーン

諸室	面積	概要
相談支援	700 m ²	
事務室、打合せ室	520 m ²	福祉に関する幅広い分野の相談に対応するため、相談支援窓口をワンフロアに集約常駐する職員数は85人程度を想定
更衣室、休憩室、倉庫等	110 m ²	
相談室	70 m ²	4～6人程度の利用を想定した相談室を7室整備
市民活動・ボランティア活動支援	310 m ²	
市民活動・ボランティア活動支援スペース	130 m ²	市民活動・ボランティア活動支援コーナー、ロッカー室など活動に必要な諸室を整備
打合せ交流スペース	130 m ²	交流スペース、打合せコーナー、情報発信コーナーなどを整備
その他	50 m ²	相談室や倉庫を整備
貸室	1,000 m ²	
ホール	500 m ²	300人程度の利用を想定したホール控室、倉庫を含む
会議室1～5	190 m ²	20人程度の利用を想定した会議室を5室設け、一部は可動間仕切りで連結して使用できるようにする
多目的室A	150 m ²	器具の保管庫を含む
多目的室B	80 m ²	体操、ダンス、卓球での利用を想定 器具の保管庫を含む
多目的室C・D	65 m ²	音楽練習での利用を想定 防音仕様で利用人数に応じた大小2室整備
印刷室	15 m ²	印刷機、大判プリンターなどの貸出を行う

諸室	面積	概要
フリースペース	595 m ²	
ロビー・交流スペース	575 m ²	おしゃべりや休憩、勉強など、誰でも自由に利用できる開放的な交流スペース 囲碁・将棋・eスポーツを楽しめるスペースなどを整備
カフェ（厨房）	20 m ²	飲食スペースはロビー・交流スペースを活用
児童館・子育て支援	400 m ²	
児童館	360 m ²	集会室、遊戯室、図書室、相談室、職員室などを整備
トイレ、倉庫等	40 m ²	トイレ、授乳室、倉庫など必要な機能を整備
障がい福祉サービス	400 m ²	
生活介護	300 m ²	訓練・作業室、多目的室、相談室、職員室などを整備
その他	100 m ²	トイレ、倉庫など必要な機能を整備
共用部	995 m ²	
事務室	65 m ²	施設管理用事務所や案内所としての利用を想定
廊下、階段、トイレ等	730 m ²	
倉庫	200 m ²	
合計	4,400 m ²	

② 体育館ゾーン

諸室		面積	概要
貸室		1,570 m ²	既存施設を改修して貸室として利用
	体育館	900 m ²	
	その他	670 m ²	エントランスホール、器具庫、更衣・シャワー室、防災倉庫等

③ 屋外広場ゾーン

用途	面積	概要
児童館園庭	120 m ²	
緑地	-	条例等に基づき、必要な規模の緑地を整備
屋外広場	-	

④ エントランス・駐車場ゾーン

用途	規模	概要
駐車場	約 300 台	平置き駐車場、エントランスに近い位置に思いやり駐車区画を整備
自転車・バイク置場	約 60 台	

2. モデルプラン

(1) モデルプラン

福祉拠点（計画建屋）のモデルプランは次のとおりです。

現段階では、2階建て又は平屋建てでの整備を検討しており、下図は配置の一例です。

① 2階建て配置例



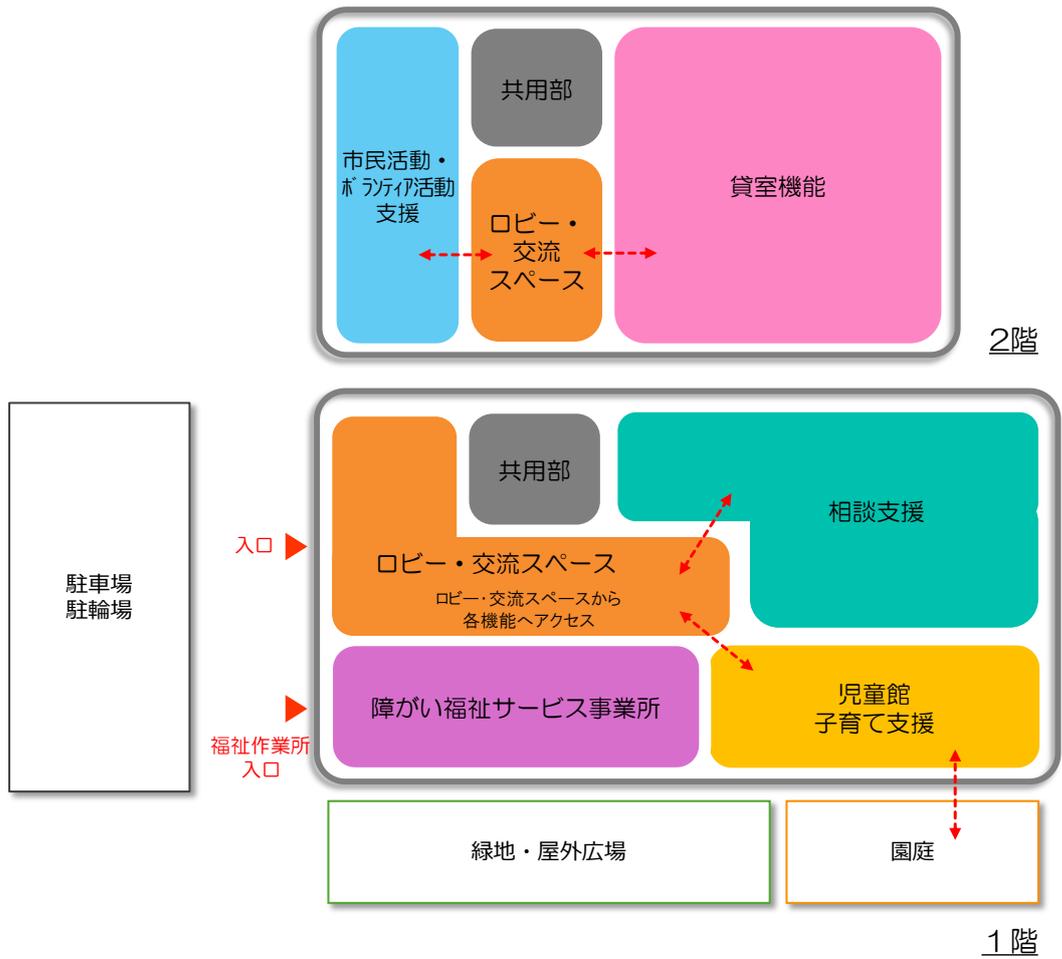
② 平屋建て配置例



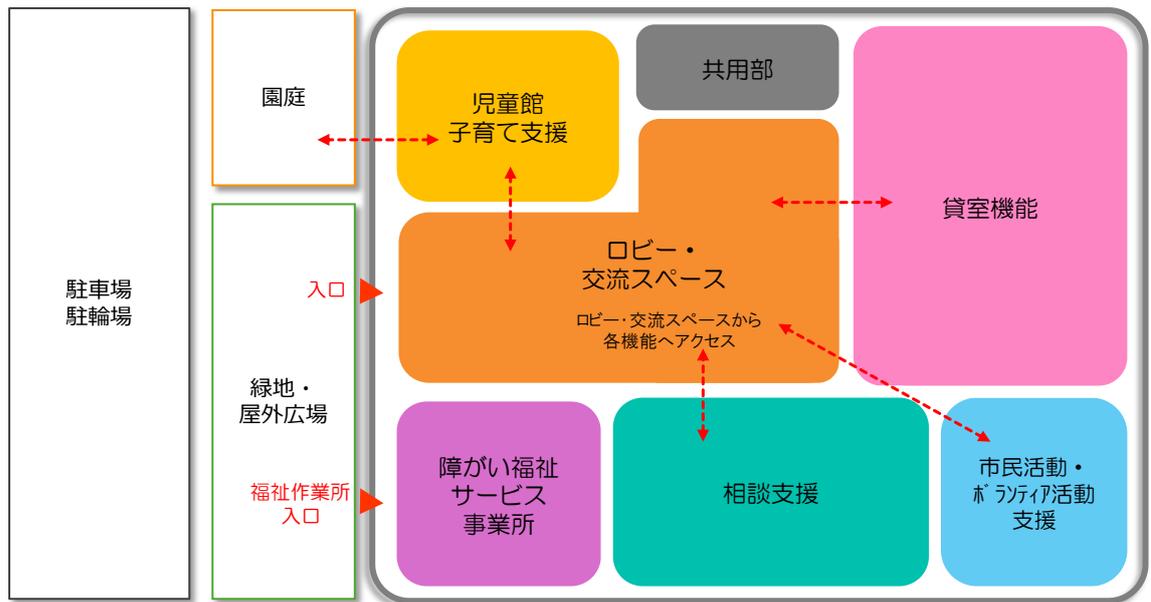
(2) 施設配置図

福祉拠点の機能配置イメージは次のとおりです。

① 2階建て配置例



② 平屋建て配置例



第4章 事業手法・運営方針の検討

1. 基本的な考え方

(1) 春日井市社会福祉協議会の役割

市社協は、長年にわたり総合福祉センターの管理運営を担い、性別、年齢、障がいの有無などに関わらず、幅広い市民を対象とした相談支援や各種講座・イベントの開催、ボランティア活動の支援などを行っており、専門性の高い相談員や地域福祉コーディネーターなど、福祉に関する経験と知識が豊富な人材を有しています。

福祉拠点においても、福祉の専門性が求められる事業については、市社協が有する知見や人材を有効に活用することが望ましいと考えられます。

(2) 民間事業者のノウハウと創意工夫を活用した市民サービスの最大化

① 設計・建設業務

施設の設計・整備から維持管理・運営までを長期的視点で捉え、市民サービスの向上とライフサイクルコストの低減を期待し、PFI方式を含め、適切な整備手法を選択します。

② 維持管理業務

PFI方式と従来方式のいずれにおいても、維持管理業務は民間事業者に委ねることで、専門的なノウハウと創意工夫により、効率的な維持管理が期待されます。特に、PFI方式等の長期契約の発注方式となる場合は、予防保全を意識した修繕の実施による施設の長寿命化が期待されます。

③ 運営業務

ア 貸室業務

福祉拠点は、すべての市民が利用できる施設として整備します。

多くの市民の利用が見込まれる体育館やホールなどの貸室業務は、民間事業者のノウハウを活かしたプログラム企画など、利用者ニーズに応じた運営や利便性の向上などが期待できることから、民間事業者に委ねることが望ましいと考えられます。

イ 児童館の運営業務

児童館は、乳幼児から18歳までの利用を想定し、学習や遊びの環境のほか、多様な価値観に触れる機会の提供、多世代交流の促進、学校の人間関係や家庭、進路等に関する相談支援、自主企画の開催支援、こどもの居場所づくり支援など、こどもの健全育成や居場所づくりに資する機能が期待されます。

福祉拠点においては、児童館の専用施設に加え、他の貸室部分や共用スペースを有効活用し、幅広いニーズに応えたサービス提供をめざすため、児童館の運営業務は、他機能と一体的に運営することが望ましいと考えられます。

(3) 福祉拠点に新設する機能や集約する機能

① 総合相談窓口の新設

些細な困りごとから複雑で複合的な生活課題まで、様々な課題を抱えて訪れた市民に、適切な支援を届けることができるように、相談機能を一元化した総合相談窓口を新設します。

この業務は、市民からの相談をいったん受け止め、その場で解決できるものはできるだけ解決し、制度の申請など手続きに繋がられる場合は、オンラインなどを活用し、その場で手続きをすることができるような場を想定しています。

また、内容に応じて、地域包括支援センターや高齢者・障がい者権利擁護センター、こども家庭センターなどの適切な相談先に確実かつ円滑に接続することも求められます。

② 市民活動の支援機能とボランティア活動の支援機能の統合

現在、市民活動の支援は、市民活動支援センターを中心に市が直営で実施しており、ボランティア団体の支援は、総合福祉センター内のボランティアセンターで市社協が実施しています。両者の機能や対象となる団体は重複する部分もあり、また、より広範な視点から市民活動団体・ボランティア団体を一体的に支援することで、団体の活動のより一層の推進を期待することができます。よって、両者の機能を福祉拠点に統合し、市と市社協の連携による支援体制を構築します。

③ 福祉的な要素のあるカフェの新設

ひきこもり状態の人や働きづらさを抱える人に、就労体験や支援付きの雇用を提供する場、認知症を抱える人、障がいのある人が働く場など、福祉的な要素のあるカフェを設置します。

2. 業務範囲

本事業における業務範囲と市、市社協、民間事業者のそれぞれの役割分担は次のとおりです。

(1) 維持管理業務

業務内容	概要	業務分担		
		市	市社協	民間
建築物保守管理業務	建物本体（外壁、屋根、床、窓、扉等）の定期点検、劣化部位の補修、耐震性・防火性の維持管理			●
建築設備保守管理業務	電気設備、空調設備、給排水設備、エレベーター等の機能維持、法定点検、故障対応			●
外構等保守管理業務	駐車場、駐輪場、植栽、舗装、案内看板等の清掃・補修・安全対策			●
事務備品保守管理業務	机・椅子・ロッカー・印刷機・パソコン等の点検、修繕、更新、利用状況の管理			●
清掃業務	共用部（ロビー、廊下、トイレ等）及び各室（相談室、会議室、体育館等）の日常・定期清掃、衛生管理			●
警備業務	施設内外の巡回、出入口管理、防犯カメラの監視、夜間警備、緊急時対応			●
長期修繕計画作成業務	建物・設備・備品の耐用年数に基づく修繕計画の策定、予算計画の立案			●
修繕・更新業務	長期修繕計画に基づく実施、突発的な故障への対応、設備・備品の更新			●
その他業務（車両の点検・整備）※	配送車両・公用車の定期点検、車検対応、タイヤ・バッテリー交換、清掃・衛生管理	●	●	

※障がい福祉サービス利用者の送迎に利用する車両の点検・整備を想定しています。

(2) 運營業務

業務内容	概要	業務分担		
		市	市社協	民間
1) 相談支援業務				
各種相談支援業務	基幹型地域包括支援センター、基幹相談支援センター、地域包括支援センター、高齢者・障がい者権利擁護センター等の運營業務	●	●	
総合相談窓口	様々な課題を抱えて訪れた市民に対する適切な相談窓口への案内	●	●	
2) 障がい福祉サービス業務				
障がい福祉サービス（生活介護）業務	生活介護事業の実施、生活介護に伴う送迎、その他の業務	●	●	
3) 市民活動・ボランティア活動支援業務				
人材養成・活動支援業務	市民活動・ボランティア活動の相談窓口、各種講座・研修会による人材養成、市民活動団体・ボランティア登録、ボランティア活動助成、ボランティア保険の受付、活動器材等の貸出	●	●	
印刷機等の貸出業務	印刷機等の貸出			●
4) 各種講座・イベントの開催業務				
各種講座・イベントの開催業務	高齢者や障がいのある人向けの教養講座・交流事業等の実施、こども向けの発達・発育支援・交流事業等の実施、全市民向けイベント（自主事業）、各種講座・イベントに関する広報業務			●
施設利用・貸室業務	利用の許可等、使用料及び受講料の収納等			●
5) 児童館の運營業務				
児童館の運營業務	児童館の運営、こども向け（特に小中高生向け）の健全育成・活動支援事業の実施			●
6) その他の業務				
災害時の対応※	災害発生時の災害救援ボランティアセンターの設置	●	●	●
地域福祉活動備品の貸出	高齢者疑似体験セット、車椅子、炊き出しセット等の貸出		●	
福祉的な要素のあるカフェの運営	ひきこもり状態の人や働きづらさを抱える人に、就労体験や支援付きの雇用を提供する場、認知症を抱える人、障がいのある人が働く場など、福祉的な要素のあるカフェの運営			●
収益事業	すべての市民を対象とした教養講座・交流事業・健康増進事業等の実施など、福祉拠点内において民間事業者の運営独立採算で実施する事業			●

※民間事業者には、災害時の初動対応を委ねる想定です。

3. 概算整備費

本計画における福祉拠点の概算整備費は、各機能の具体的な仕様や詳細な設計に基づくものではないため、従来方式による場合のおおむねの整備費の想定として捉えます。なお、体育館の改修に係る費用は含まれていません。

(単位：千円)

項目		概算整備費
1. 建築設計	各種協議	31,000
	設計費	265,000
	工事監理費	84,000
	設計内容の伝達業務	18,000
	小計	398,000
2. 各種申請手数料		7,000
3. 解体設計費		21,000
4. 解体工事費		527,000
5. 建設工事費		4,891,000
6. 備品		356,000
合計		6,200,000

4. 事業手法

事業手法は、事業のプロセス、施設の所有権、民間事業者による資金調達の有無によって、いくつかの方式に分類されます。

	発注形態	資金調達	業務の範囲					施設の所有			
			基本設計	実施設計	施工	維持管理	運営	事業期間	事業終了後		
従来方式	仕様発注	公共	公共	公共	公共	民間		公共			
PFI方式	BT方式	性能発注	民間(SPC ※1)			民間		公共			
	BTM方式		民間(SPC)			民間					
	BTO方式		民間(SPC)								
	BOT方式		民間(SPC)							公共	
	BOO方式		民間(SPC)								
DB等方式	DB方式	公共	民間(JV ※2)		民間		公共				
	DBM方式		民間(JV)			民間					
	DBO方式		民間(JV)								
リース方式	どちらでも可	民間(リース会社)	自由に設定可能				民間(リース会社)	公共			

B = Build (建設)、T = Transfer (所有権移転) O = Operate (運営)、M = Maintenance (維持管理)、D = Design (設計)

※1 Special Purpose Company (特別目的会社) の略称。設計、建設、維持管理・運営など、それぞれの業務を得意とする複数の企業がコンソーシアム(企業連合)を形成し、共同出資によって設立する法人。

※2 Joint Venture (共同企業体) の略称。複数の事業者が共同で事業を実施するために組織された独立法人格を持たない団体。

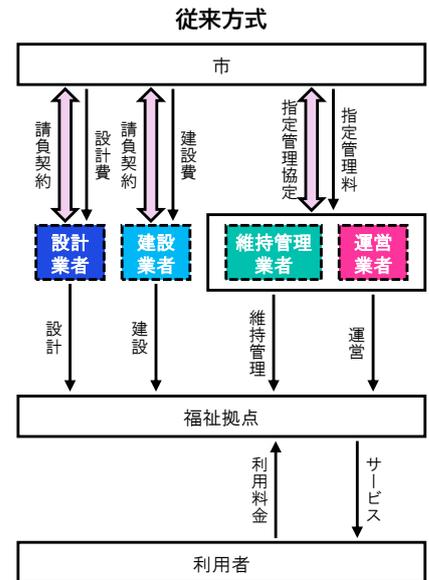
(1) 官民連携事業手法の整理

本施設の整備・運営に適用できる可能性がある主な事業手法に着目すると、施設整備費を公共が負担し、維持管理・運営を独立採算型又は混合型の事業形態とする場合の官民連携手法として、BT0方式、BOT/B00方式、DB方式、DBO方式、リース方式の適用可能性があります。各官民連携手法と従来方式について、以下に特徴を整理します。

① 従来方式

公共が、一般財源、起債等によって自ら資金を調達し、設計、建設、維持管理・運営の各業務を公共の直営又は業務委託（仕様発注）によってそれぞれ実施する手法です。

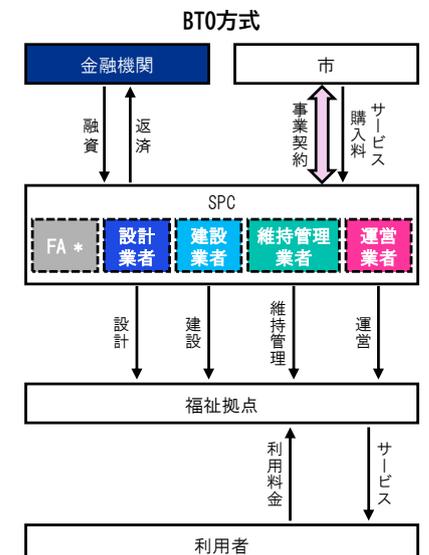
施設整備後の維持管理・運営は、現在の総合福祉センター等と同様に指定管理者制度を活用することが想定されます。



② BT0方式

公共が、設計、建設、維持管理・運営の各業務を一括して、長期包括的に民間事業者に性能発注するPFI方式の1つです。BT0では、民間事業者（PFI事業者）が自ら資金を調達し、施設を建設（Build）した後、直ちに当該施設の所有権を公共へ移転（Transfer）した上で、PFI事業者が維持管理・運営（Operate）を実施します。

施設整備については、PFI事業者が自ら調達した資金によって実施し、公共は事業期間中にPFI事業者に対して施設整備費を分割して支払うことが一般的です。



* 銀行との交渉などを担うファイナンシャルアドバイザー（FA）として、SPCにリース業者が加わることもある。

③ BOT/B00方式

BOTは事業期間中は民間事業者が施設を保有し、事業期間終了後に施設を公共に譲渡、B00は事業期間終了後も民間事業者が施設を保有又は事業期間終了後に解体する点がBT0と異なります。

④ DB方式

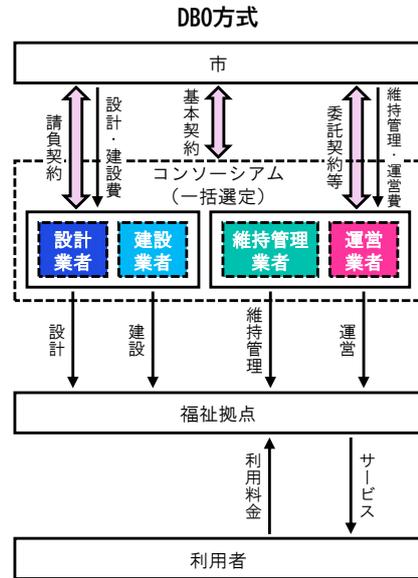
公共が、一般財源、起債等によって自ら資金を調達し、設計、建設を民間事業者に分離発注し、維持管理・運営を公共の直営又は業務委託（仕様発注）によってそれぞれ実施する手法です。

⑤ DBO方式

公共が、一般財源、起債等によって自ら資金を調達し、設計（Design）、建設（Build）、維持管理・運営（Operate）の各業務を一括して長期包括的に民間事業者に性能発注する、PFI方式に類似した手法です。

DBOでは、従来方式と同様、起債等によるため資金調達コストは低いですが、PFI方式と異なり、施設整備費を事業期間にわたって平準化することはできず、公共が施設整備費の一部を事業期間当初に負担する必要があります。また、民間事業者は自ら資金調達をしないことから、PFI方式とは異なり金融機関による監視がありません。

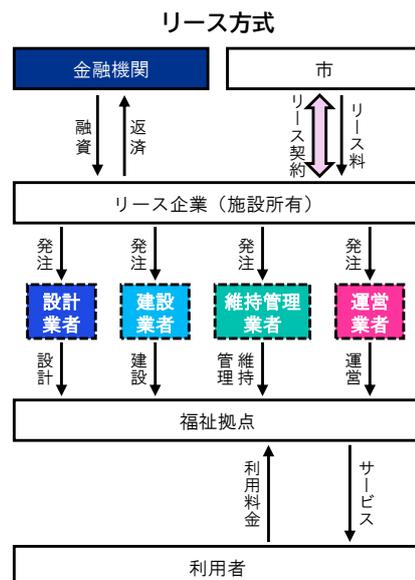
なお、契約は設計業務及び建設業務と維持管理・運營業務で別となり、公共は民間事業者と設計・建設に係る請負契約及び維持管理・運営に係る委託契約を締結することとなります。



⑥ リース方式

リース契約に基づく事業スキームであり、民間事業者は、自ら資金を調達したうえで公共サービスを提供する施設の設計・建設を行い、公共へ所有権を移転せず、自ら施設を保有して維持管理及び運営を行う方式です。公共がリースした施設で自ら公共サービスの提供を行う場合もあります。

公共はリース料の形で施設整備費用を負担するため、財政負担の平準化を見込むことが可能です。



(2) 民間事業者への市場調査結果

事業手法の検討を行うにあたり、民間事業者の意見や要望、参入意欲を把握するため、公募型のサウンディング調査（アンケート調査及び個別対話）を実施しました。

① 参加企業

分類	回答数
設計会社	2
建設会社	8
維持管理会社	4
運営会社	9
金融機関	2
リース・マネジメント会社	4
計	29

② 事業手法に関する調査結果

本事業において想定している事業手法について、民間事業者の主な意見は次のとおりです。

適当と考える方式	主な意見
従来方式	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者としては、長期契約や資金調達に伴うリスクが少ない <p>【リスク】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者としては、建設の発注が一般競争入札と同様のため、価格競争に陥る恐れがある
PFI(BT0)方式	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市としては、設計・建設段階から維持管理・運営企業の意見を反映できライフサイクルコストの最適化が期待できる ・市としては、SPC 組成による倒産隔離や金融機関によるモニタリングが可能である <p>【リスク】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者としては、本事業の事業規模に対し、SPC 組成コストが大きい ・民間事業者としては、事業期間が長いため、物価高騰に伴い建設費が契約額を大幅に超える場合、損失を被る恐れがある
DBO 方式	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市としては、設計・建設段階から維持管理・運営企業の意見を反映できライフサイクルコストの最適化が期待できる ・民間事業者側で資金調達をする必要がない ・民間事業者としては、SPC の管理に係る手間やコストを簡素化することができる <p>【リスク】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者としては、事業期間が長いため、物価高騰に伴い建設費が契約額を大幅に超える場合、損失を被る恐れがある

(3) 事業手法についての本市の考え方

事業手法の選定にあたっての本市の考え方は、次のとおりです。

① 民間ノウハウの発揮余地

効率的かつ効果的な整備と市民サービスの向上を両立させる観点から、民間事業者による運営を見据えた合理的な施設整備や利用者満足度の高い運営方法などのノウハウを積極的に取り入れることが望ましい。また、市場メカニズムを機能させ、サービスの質を向上させる観点から、より多くの事業者の参入が期待できるスキームとすることが必要である。

② 事業の安定性・継続性

長期に渡って安定的な施設運営を行うため、民間事業者が運営する場合にあっては、公共施設として必要な限度において、市がコントロールできる仕組みが必要である。また、倒産など事業者による施設運営が困難となった場合に、速やかに新たな運営体制に移行できる仕組みを担保することが必要である。

③ リスク分担

民間事業者が運営する場合にあっては、運営に係るリスクの一部を市と分担できることが必要である。

④ 財政支出の平準化

安定的な財政運営の観点から、一定の期間において歳出を平準化することが望ましい。

(4) 官民連携事業手法の評価結果

民間事業者への市場調査の結果及び事業手法についての本市の考え方を踏まえ、民間事業者の参画意欲がみられる3つの事業手法（従来方式、PFI(BTO)方式、DBO方式）について、下表のとおり定性的及び定量的な評価と比較検討を行いました。

各事業手法のメリットとリスクを踏まえ総合的に判断した結果、本事業においては、DBO方式を採用することとします。

<採点の考え方>
◎ 市の考え方とより合致する ○ 市の考え方と合致する △ 市の考え方とやや乖離する

事業手法の比較検討		従来方式	PFI(BTO)方式	DBO方式
民間事業者の参入意向 ※1				
事業手法が適切と回答した率 ※2		約 30%	約 33%	約 48%
定性的評価				
民間ノウハウの発揮余地		△ 基本設計、実施設計、建設、維持管理・運営の分割発注となり、一体性が低い	○ 整備段階と運営段階での一括発注であり、設計・建設段階から合理的な提案が期待できる	○ 整備段階と運営段階での一括発注であり、設計・建設段階から合理的な提案が期待できる
事業の安定性・継続性		○ 市がモニタリングを行う事業者の倒産等のリスクは市が直接負う	○ 市のほか、金融機関のモニタリングが期待できる事業者の倒産等のリスクは一義的にSPCが負う	○ 市がモニタリングを行う事業者の倒産等のリスクは市が直接負う
リスク分担		△ 公共の負担が増加	○ 従来公共が負担していたリスクを民間に移転可能	○ 従来公共が負担していたリスクを民間に移転可能
財政支出		△ 施設整備時にまとまった支出が発生する	○ 施設整備費用を15年程度で平準化できる	△ 施設整備時にまとまった支出が発生する
資金調達		○ 地方債により民間より資金調達コストは低い	△ 民間資金の活用により資金調達コストは高い	○ 地方債により民間より資金調達コストは低い
市の事務負担		△ 業務（設計、建設、維持管理・運営）ごとの分割発注となるため、個別に事業者選定が必要	○ 工事監理を含め施設整備から維持管理までを一括発注するため、市の事務負担が大きく削減される	○ 施設整備から維持管理まで（工事監理を除く）を一括発注するため、市の事務負担が削減される
定量的評価		△	○	◎
市負担額 ※3		単純合計：74.5億円 現在価値：55.4億円	単純合計：73.5億円 現在価値：53.6億円	単純合計：68.4億円 現在価値：50.8億円
VFM ※4		—	3.1%	8.2%
総合評価		△	○	◎

※1 上記以外の事業手法は、適切であると回答した事業者が少ないこと等を踏まえ、比較対象から除外した。（DO方式：2社、リース方式：1社）
 ※2 PFI方式の採用が前提となる金融機関の回答を除く
 ※3 単純合計は、事業全体の累計収支の見込額。現在価値は、単純合計を割引率を用いて現在の価値に換算したもの。
 ※4 Value For Moneyの略称。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PPP/PFI方式の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

5. 事業スケジュール

本事業のスケジュールは次のとおりです。

業務項目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度
事業者選定	→						
解体・整地			福祉作業所 →			供用開始 (予定)	その他施設 →
設計（1年9か月）		基本・実施設計 →					
建設（2年3か月）				建物 →			外構 →
開業準備（6か月）						→	