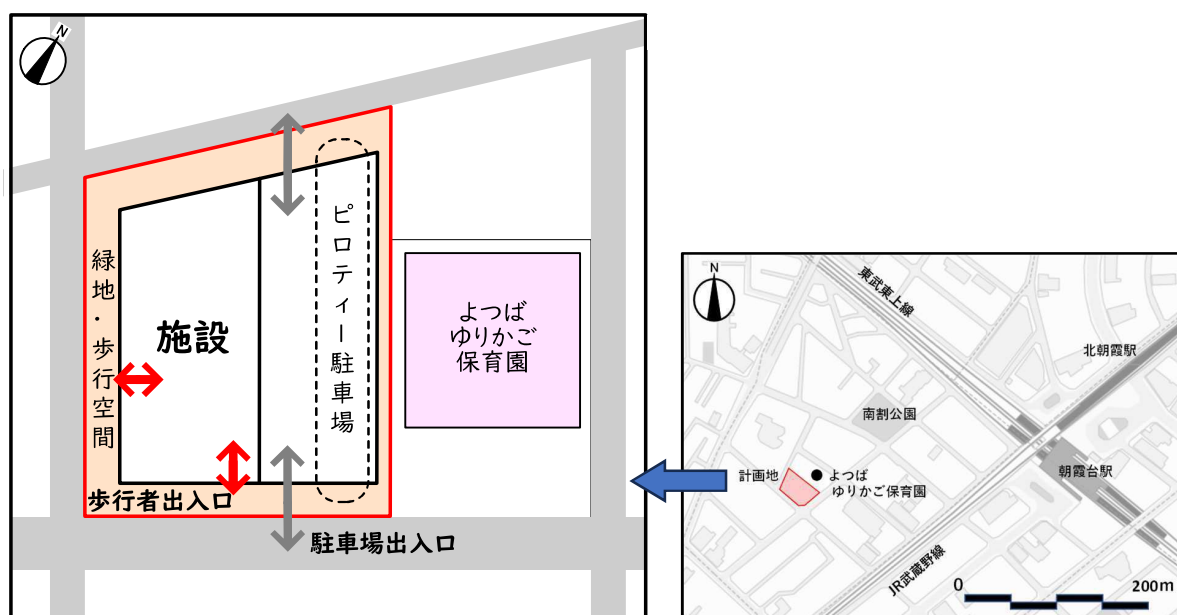


### 3 施設整備イメージ

#### 3-1 敷地内の土地利用・配置計画(配置・動線)

計画地の土地利用・配置計画は、アクセス利便性や安全性を考慮して設定します。

- ・駅からの来所も想定し、敷地南側の市道に主出入口を配置します。
- ・歩行者と自動車の動線は分離して安全性を確保します。
- ・利用者の利便性を考慮し、北側市道からも自動車の出入りができるようにします。
- ・西側、北側の市道は歩道がないため、敷地境界から建物を後退(セットバック)して敷地内に歩行者空間や緑地を確保します。
- ・限られた敷地のなかに建物と駐車場を効率的に配置するとともに、乗降の際に屋根があるピロティ形式の駐車場(建物下駐車場)とします。
- ・歩行者出入口は、道路への飛び出し防止など、十分な安全対策を講じます。



【図表4 敷地内の土地利用・配置計画と周辺図】

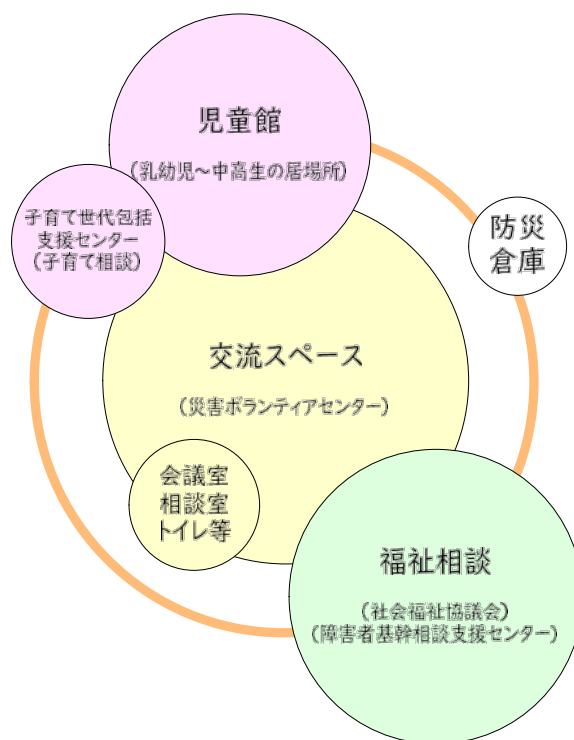
### 3-2 建物内配置計画

建物内ゾーニングは、各機能の関連性や利用特性を考慮して設定します。なお、ここで示すものは概念を表すものであり、今後、設計段階に詳細な検討を進めていきます。

#### (1) ゾーニングの考え方

各機能の相互連携が必要となることから、機能のまとまりを考慮しながら建物内のゾーニングを検討します。

- ・児童館、子育て世代包括支援センターは利用者層が乳幼児、親子連れ等同様であるため、同一フロアに配置します。
- ・福祉相談機能の社会福祉協議会、障害者基幹相談支援センターは、相互連携を図るため、同一フロアに配置します。
- ・交流スペースは、子育て支援、福祉相談の両方からの利用を考慮した配置とします。なお、災害時には災害ボランティアセンターとしての役割を担うため、福祉相談機能と連携しやすい配置とします。



【図表5 ゾーニングの考え方(各機能の相互連携)】

## (2) ゾーニング(案)

各機能の相互連携を考慮しながら建物内のゾーニング、各階フロア計画を検討します。

なお、ここでの検討は概念的な方針案であり、今後の設計段階において詳細な検討を進めていきます。

- ・導入機能や計画地の法規制により、建物は4階建とすることを想定します。このうち、3・4階は、斜線規制、日影規制により、床面積が1・2階より縮小することを想定します。
- ・1階には、ピロティ形式の駐車場、ホールのほか、交流スペース(軽飲食等)、防災倉庫、また、建物管理上必要となる管理・設備諸室を配置します。
- ・2階には、福祉相談機能を配置するとともに、交流スペース(災害時には災害ボランティアセンターとして活用)、施設利用者が共用できる会議室を配置します。
- ・3・4階には、主に妊産婦や子どもたちが利用する児童館、子育て世代包括支援センターを配置します。
- ・共用空間には、トイレ、階段・昇降設備、管理・設備諸室(電気室、施設管理用倉庫、事務室、清掃員控室等)を設けます。
- ・多機能トイレ、授乳室を設け、児童館フロアには、子ども用トイレ及びベビーカー置場も設置します。
- ・各フロアの移動は、階段のほかエレベーターを設置します。エレベーターは、ベビーカーや車いすでの利用を想定したものとします。

共有 140㎡	児童館 300㎡		テラス 180㎡			
共有 140㎡	児童館 420㎡				子育て 包括 60㎡	テラス 180㎡
共有 140㎡	交流スペース 200㎡ (災害ボランティアセンター)	会議室 60㎡	会議室 60㎡	更衣室 40㎡	障害者 基幹 60㎡	社会福祉協議会 地域福祉推進課 240㎡
共有・ロビー 160㎡	交流スペース 100㎡	防災倉庫 120㎡ (社協30㎡含む)	駐車場 420㎡			

【図表6 各階フロア配置計画(案)】

子育て包括：子育て世代包括支援センター

障害者基幹：障害者基幹相談支援センター

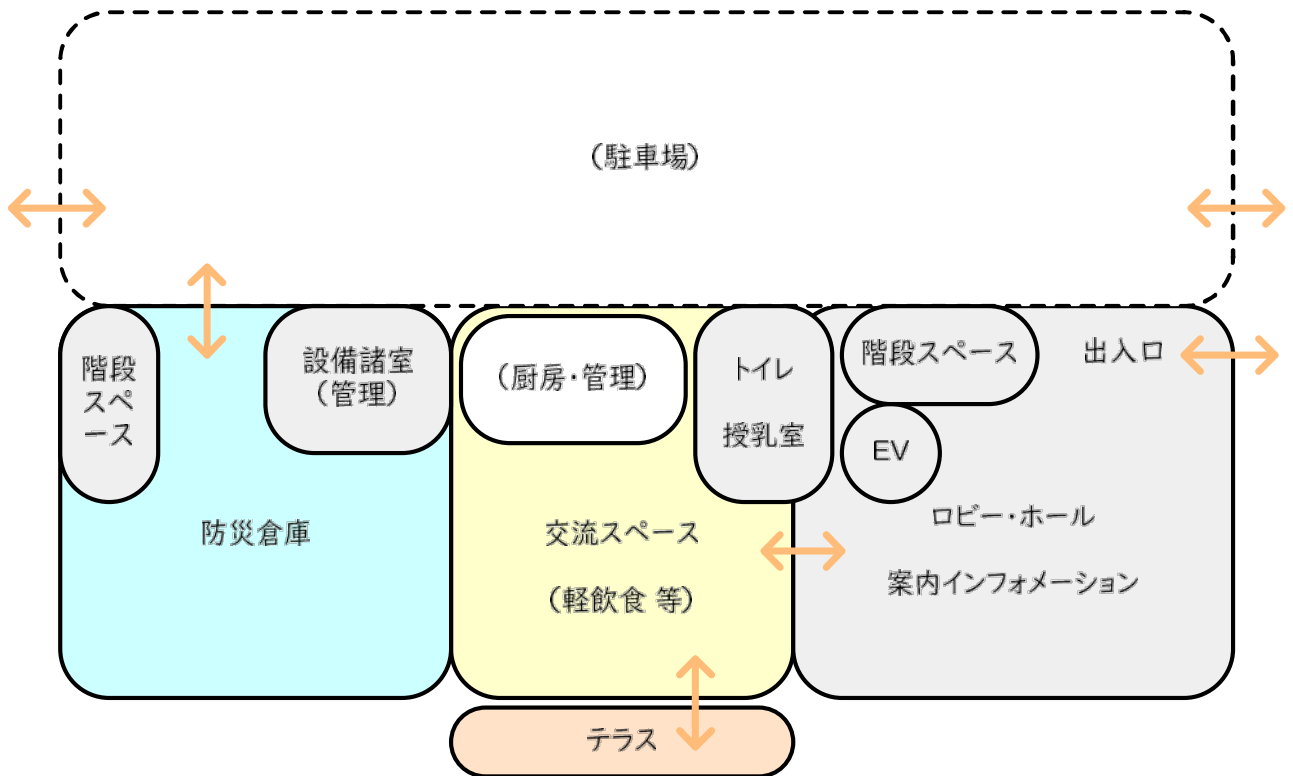
※図中の面積は目安となります。

※イメージであり、設計段階で変更する場合があります。

### (3) 各階フロア計画(案)

#### 【1階】

- ・ピロティ形式の駐車場、ホールのほか、交流スペース(軽飲食等)、防災倉庫、また、建物管理上必要となる管理・設備諸室を配置します。
- ・出入口、ホール、案内インフォメーションは、南側市道からアプローチしやすい位置とします。
- ・ホールに併設して交流スペース(軽飲食等)を配置します。交流スペース前には屋外テラスを設け、一体的な利用も検討します。
- ・防災倉庫は、外部(駐車場)から直接搬入出できる扉を設けます。
- ・設備諸室(電気室、施設管理事務室等)を配置します。
- ・階段は2か所、エレベーターは1か所を想定しますが、今後、運営管理計画と併せて詳細を検討します。

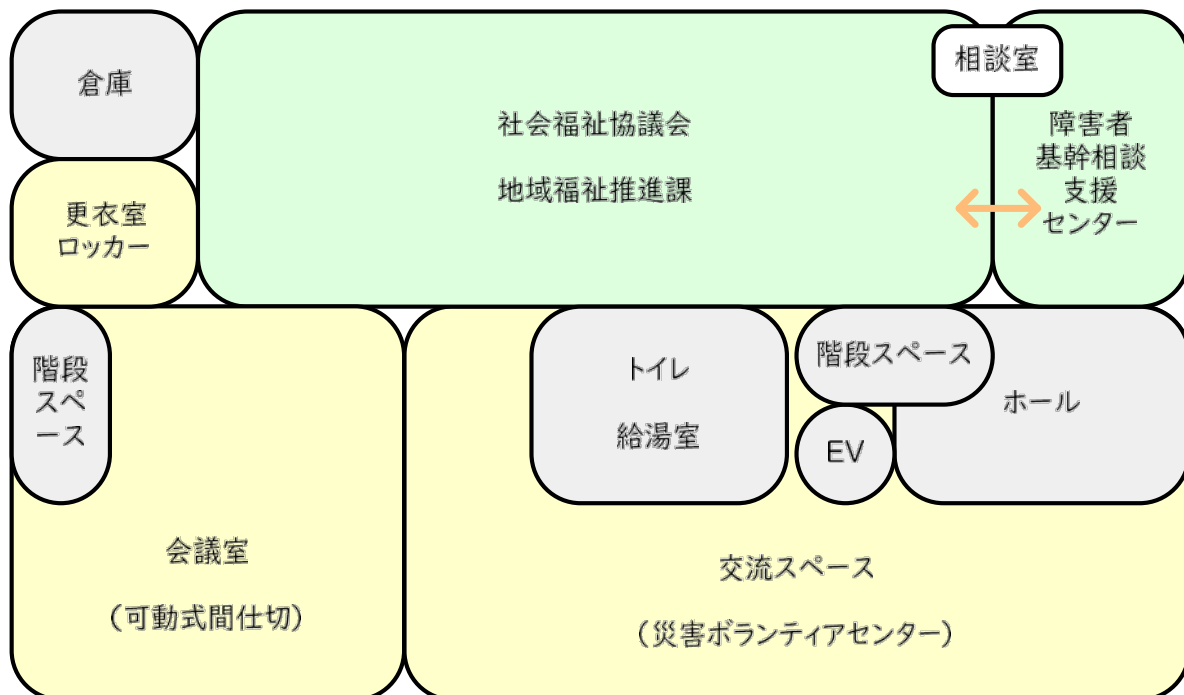


【図表7 1階フロア配置計画(案)】

※イメージであり、設計段階で変更する場合があります。

## 【2階】

- ・福祉相談機能として、社会福祉協議会（地域福祉推進課）、障害者基幹相談支援センターを配置します。
- ・交流スペースは、平常時は地域の交流の場として利用し、災害時には災害ボランティアセンターとして活用します。
- ・施設利用者が共用できる会議室を配置します。
- ・共用空間には、トイレ、階段・昇降設備、倉庫等を設けます。

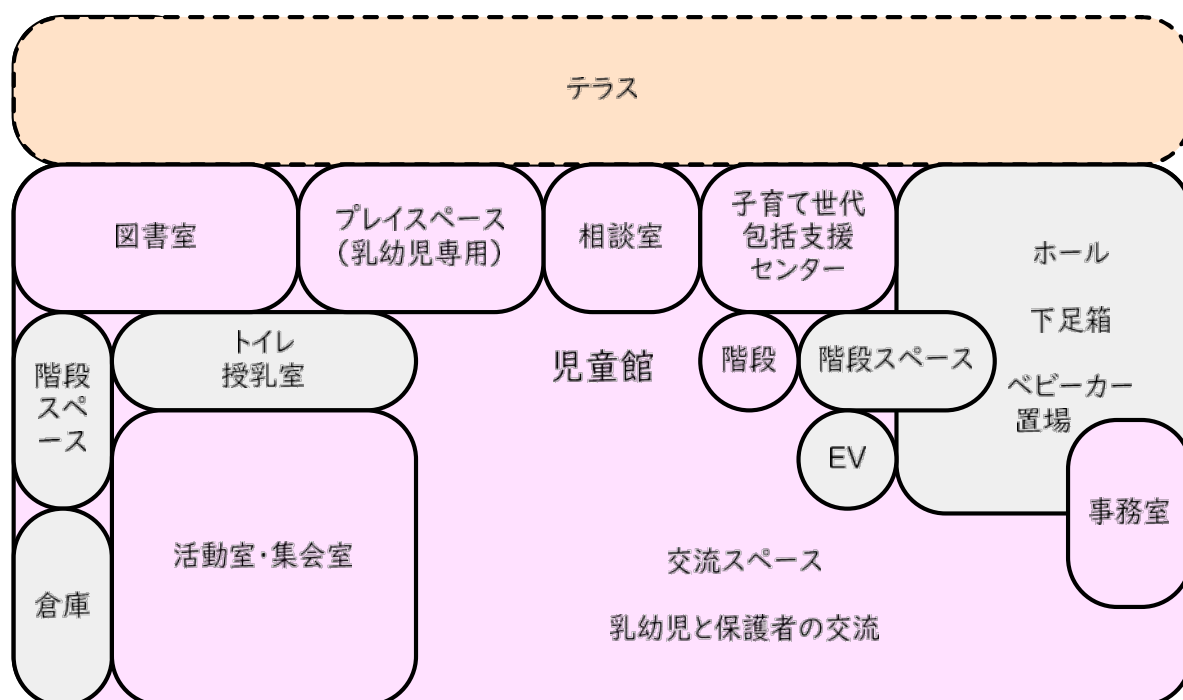


【図表8 2階フロア配置計画(案)】

※イメージであり、設計段階で変更する場合があります。

### 【3階】

- ・斜線規制、日影規制により、床面積が1・2階より縮小することを想定します。
- ・3・4階を児童館として、そのうち3階には、主に妊産婦や乳幼児が利用する機能を配置するとともに、子育て世代包括支援センターを配置します。児童館内には3・4階を往来できる専用階段を設けます。
- ・多機能トイレ、子ども用トイレ、授乳室を設けます。
- ・テラスは、屋上テラスとして、緑化空間を設けます。

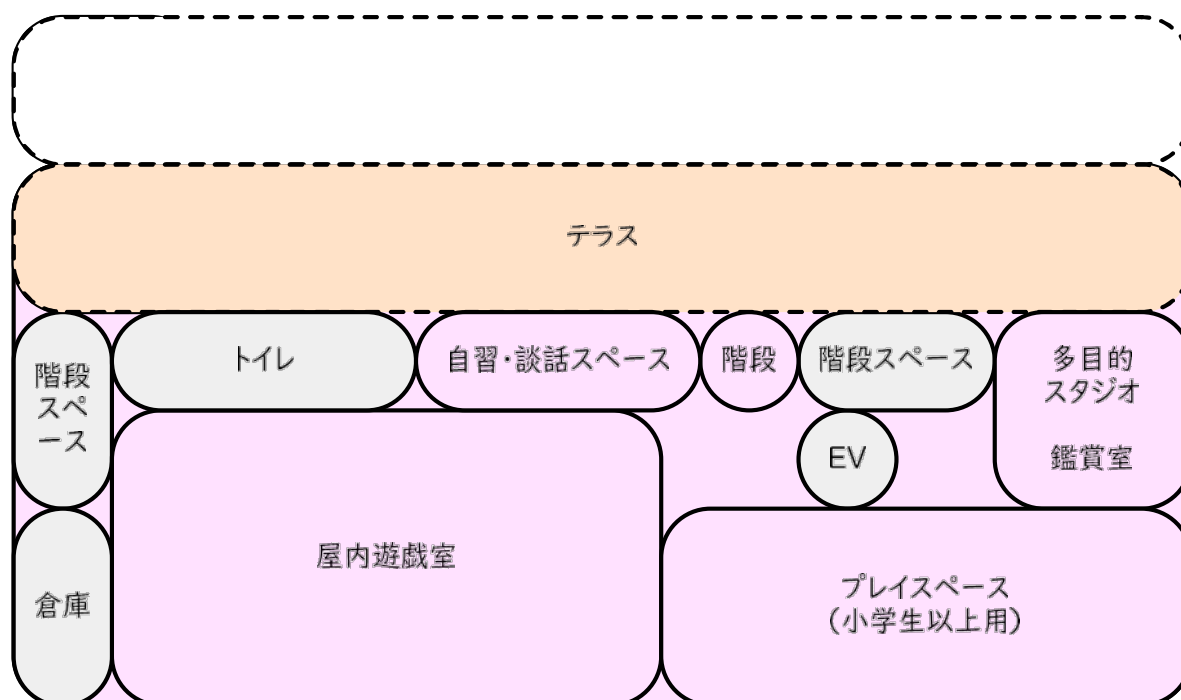


【図表9 3階フロア配置計画(案)】

※イメージであり、設計段階で変更する場合があります。

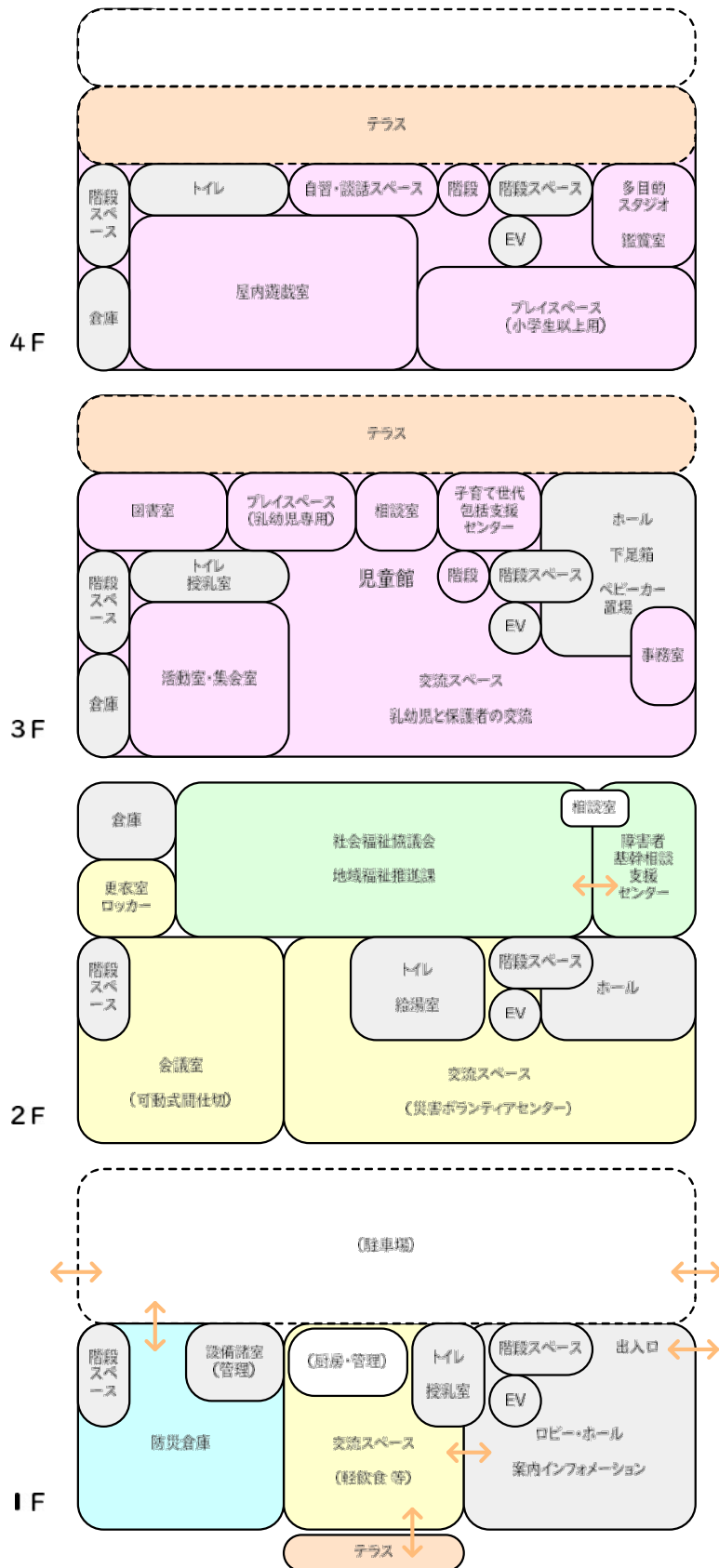
#### 【4階】

- ・斜線規制、日影規制により、床面積が3階より更に縮小することを想定します。
- ・4階の児童館には、主に小学生や中高生を対象とした機能を主体に配置します。
- ・児童館は、市内に既設の児童館に倣い、活動諸室を設けます。なお、屋内遊戯室は、天井高を高くして球技やレクリエーションに活用できる空間とします。
- ・多機能トイレ、子ども用トイレを設けます。
- ・テラスは、屋上テラスとして、緑化空間を設けます。



【図表10 4階フロア配置計画(案)】

※イメージであり、設計段階で変更する場合があります。



【図表11 各階フロア配置計画(案)】



### 3-3 施設整備の留意事項

#### (1) 建物の構造(耐震安全性)

本複合施設の耐震安全性については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(平成 25 年:国土交通省)において設定されている目標を達成するものとします。詳細は、設計段階において調整します。

【図表 12 耐震安全性の分類】

施設の用途	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
災害対策の指揮、情報伝達等のための施設	指定行政機関等	I・II類	A類	甲類
被災者の救助、緊急医療活動等のための施設	病院関係機関(災害時の拠点病院)	I類	A類	甲類
	その他の病院関係施設	II類		
避難所施設	学校、研修施設等のうち、地域防災計画で避難所に指定された施設	II類	A類	乙類
多数が利用する施設	学校、社会教育施設、 <b>社会福祉施設等</b>	<b>II類</b>	<b>B類</b>	<b>乙類</b>
その他	一般の官公庁施設	III類	B類	乙類

参考:国土交通省資料

【図表 13 耐震安全性の目標】

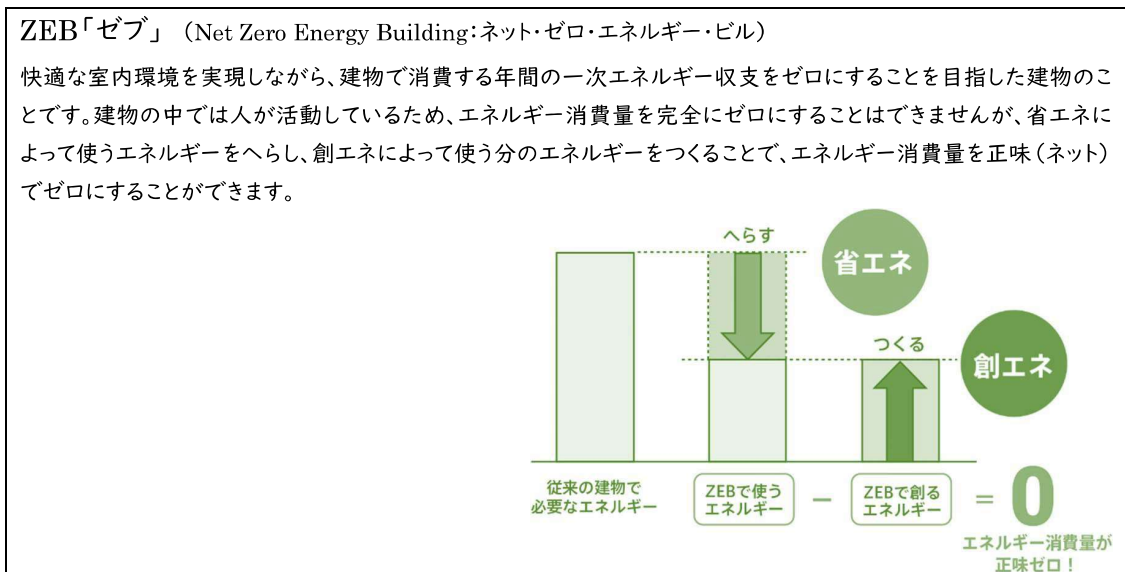
部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等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共に、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。

参考:国土交通省資料

## (2) 景観・環境への配慮

都市計画法をはじめとする法令等を遵守するとともに、特に「朝霞市景観計画」に準拠して、セットバックや建築計画(色彩等)を検討します。

また、地球温暖化対策等に積極的に取り組み、「環境」に十分配慮した施設とするため、環境負荷の低減やSDGs(持続可能な開発目標)に関する取組を推進するとともに、施設の長寿命化をはじめ、「ZEB」化を検討します。



【図表14 ZEBの説明】

参考:環境省資料を加工

### (具体的な取組)

- ・高効率空調設備や高効率照明、自然採光・自然換気、断熱設備、人感センサー等の導入による積極的な省エネルギー化を図ります。
- ・屋上や壁面を活用した太陽光発電システム等の再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、蓄電池による災害時の活用や公用車電気自動車充電システムの活用も検討します。
- ・資源の枯渇に配慮した材料、リサイクルが容易な材料など、環境負荷の少ない建設資材を検討します。また、内装材や什器類に効果的に木材(県産材)を利用します。
- ・建築物は、屋上やテラス、壁面の緑化も検討します。

### (3) ユニバーサルデザイン

本施設は、子どもたちや妊婦、高齢者、障害者等、不特定多数が訪れる施設であるため、福祉関係法令等を遵守し、すべての人が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用することができるよう努めます。

#### (具体的な取組)

- ・通路は、屋内外とも段差がなく、見通しがよく、可能な限り死角が生じないように計画します。
- ・通路などの床仕上材は、維持管理に配慮しつつ、滑りにくく安全な材料を採用します。
- ・視覚障害者が歩きやすいように誘導ブロックを設置します。
- ・階段は、誰もが利用しやすいよう基準に合致した勾配や構造とし、二段手摺を両側に設けます。
- ・エレベーターを適切な位置に配置し、ベビーカーや車いすでの利用を想定したものとします。
- ・利用者がわかりやすいよう、誘導表示サインなどを適切に設置します。表示位置や言語、文字サイズ、色彩、ピクトグラム等、直感的にわかりやすいサインとします。
- ・触知案内機能や音声案内など、障害者にもわかりやすい多様な案内・誘導対応を検討します。
- ・トイレは、車いす利用者やオストメイト利用者にも対応した多機能トイレとします。児童館は子ども用トイレを設けます。
- ・赤ちゃんの駅(授乳室等)を設置します。

## 4 管理運営方針

### 4-1 管理運営の考え方

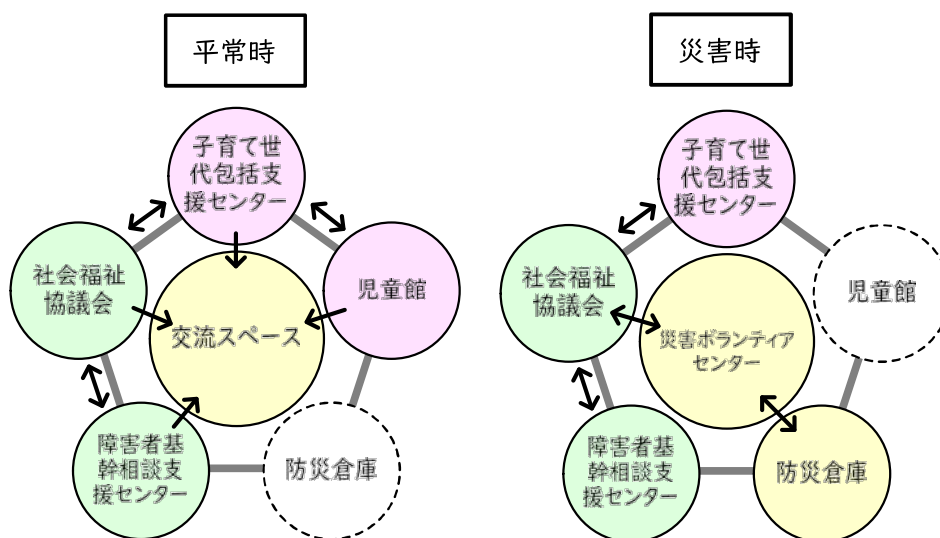
建物管理や施設運営については、外部による委託又は指定管理による管理運営が想定されるため、各施設が連携して一体化した管理運営を行い、運営コストの縮減を図ります。

また、複合施設の管理運営の方向性を示して基本設計及び実施設計を行うことが重要です。特に交流スペースの利用ルールや災害時の運用ルールなど、利用者目線と効率性の側面から管理運営を検討する必要があります。

### 4-2 管理運営体制

複合施設のため、各機能の管理主体や休館日、利用時間が異なることが想定されます。また、災害時には災害ボランティアセンターとして通常時とは異なる利用形態となります。そのため、各機能の責任分界点が確認できるよう配慮します（たとえば、各区画がシャッターなどでセパレート可能で、エレベーターの停止階数設定・変更が容易にできること等）。

なお、管理運営体制については、具体的な運営方法の検討に合わせて、設計段階で検討を進めます。



【図表15 管理運営体制】

### 4-3 施設管理方針

施設の日常清掃や定期点検、維持管理、修繕等を効率的に行うため、施設管理は一括して実施することを検討します。

利用者満足度を高めるため、利用者とのコミュニケーションを重視し、ニーズに合致した施設管理に努めるとともに、長期的な視点で計画的な維持管理を行うことで、ライフサイクルコストの低減に努めます。

#### (主な管理項目)

- ・駐車場・駐輪場の管理
- ・総合案内、利用者対応
- ・動線管理（開所時間・日が異なる機能があるため）
- ・会議室、交流スペースの管理運営（利用規約、イベント開催、占有・予約方法等）
- ・災害時の対応ルール（災害ボランティアセンター、防災倉庫、福祉相談機能）
- ・日常施設管理（清掃、日常点検、警備等）
- ・管理（特別清掃、法定点検、補修・修繕、消防訓練等）

## 5 民間活力の活用

本複合施設の建設・運営管理において民間活力の活用の可能性について、基本構想の内容を基に、民間事業者の意向把握を行いました。

### 5-1 意見・結果

基本構想の内容を基に実施したため、官民連携事業に一定の関心はあるものの、具体的な検討に際しては、基本構想の内容だけでは判断(回答)できないとの意見がありました。

基本計画、基本設計において具体的な施設内容や運営形態、事業規模、朝霞市が民間事業者へ期待することや一定の条件を設定したうえで基本計画策定後も継続的な対話機会を求めるといった意見が多くありました。

#### ① 事業マネジメント・建設系事業

- ・建設事業者の関心は高い。ただし、具体的な内容、条件を設定した段階でないと具体的な検討は困難。
- ・PFI事業の場合、一定の規模でないと民間事業者の参入は困難ではないか。市が民間事業者に期待することがコスト縮減ということであれば大きな効果は期待できないと考える。
- ・手法としてリース方式(建物を民間事業者が保有し賃貸借入居)を検討することは可能。ただし、現時点ではコスト計算は困難。

#### ② 運営・管理系事業

- ・指定管理は、民間事業者が参入できる適切な予算が担保できれば参入検討可能。
- ・具体的な内容、条件を設定した段階で検討するのが妥当。

#### ③ 飲食サービス事業(カフェ等)

- ・出店基準(店舗前の通行量、最寄り駅からの距離、近隣に既存同業・同種事業者あり)や昨今のマーケット状況(人員確保困難、人件費高騰)によりネガティブな意見が多かった。
- ・採算確保の観点から、独立採算契約では参入困難。
- ・フランチャイズ契約であれば、自社製品、ノウハウ支援等は可能。
- ・条件が合えば指定管理の自主事業でのカフェ運営の検討も可能。(管理系事業者の意見)

#### ④ シェアキッチン事業

- ・賑わいの場の創出という観点で、親和性が高いとの意見。
- ・スペース規模は100㎡程度でも検討可能。
- ・各種許認可取得できる設備を事前に準備(整備段階で電気、給排水設備等)してほしい。

**(総括)**

- ・福祉相談や子育て包括支援センター等、市直営や社会福祉協議会による運営施設が多いため、民間事業者による運営は児童館や交流スペースなど一部に限定される。
- ・建設や施設管理については、昨今の建設資材や人件費の高騰の問題等も懸念事項であり、官民連携事業にコストメリットを期待することは難しいが、運営や施設管理に民間事業者のノウハウが活用できる可能性はある。
- ・基本計画～基本設計において施設内容や運営形態を具体化し、継続的に民間事業者との対話を継続していくことが効果的。
- ・福祉施設であるため、飲食サービスは一般的な飲食事業者だけでなく社会福祉法人等に運営を委託する方式も考えられる(福祉施設での実績も多い)。

## 6 事業計画

### 6-1 事業手法

#### (1) 事業手法の種類

本施設の整備に関する事業手法は、一般的に公共施設の整備に採用されてきた従来方式（設計・施工分離発注方式）のほか、官民連携による事業手法として、DB方式（デザインビルド：設計施工一括発注方式）やPFI方式などがあります。PFI方式は、PFI法に基づき、民間事業者が資金調達、設計、施工、維持管理、運営を一括で発注する方式で、事業類型や施設所有権の移転時期などによって事業手法が細分化されています。

ここでは、代表的な事業手法の比較を行います。

【図表 16 主な事業手法の比較】

	従来手法 (設計・施工分離)	官民連携事業手法	
		DB方式(デザインビルド) (設計・施工一括)	PFI方式
概要	一般的な公共事業の事業手法であり、設計、施工、管理運営をそれぞれの段階で分離発注する方式	設計・施工を同時に発注する方式(管理運営までを含めて一括発注するDBO方式もある)	設計・施工から管理運営までを一括で発注する方式であり、PFI法に基づく事業
資金調達	朝霞市	朝霞市	民間事業者 民間が設立するSPC(特別目的会社)が資金調達を行い、朝霞市が割賦方式により支払う
事業期間	従来どおり	設計施工一括のためやや短縮	要求水準作成や選定手続き等に期間を要する
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>各段階で発注を行うため市民、行政の意見を柔軟に計画に反映しやすい</li> <li>従来どおりの手続きのため、円滑な発注処理が可能</li> <li>各種補助金の活用が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一括発注となるため、発注事務量が軽減され事業期間の短縮が可能</li> <li>民間が施工を考慮した設計を行うため、円滑な施工、コスト縮減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間ノウハウの活用により、事業費縮減や財務負担の平準化が期待できる(事業規模や施設内容等によるため効果は一律ではない)</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>各段階において、入札等の事務手続きが必要</li> <li>事業費縮減は限定的(総合評価方式等により一定の事業費縮減は期待できる)</li> <li>市の初期投資が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>受注可能な事業者が従来方式と比べて限定される</li> <li>性能規定や設計条件が明確でないと発注者が想定する品質が確保できない(条件等を事前に決める必要がある)</li> <li>市の初期投資が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>受注可能な事業者が従来方式と比べて限定される</li> <li>手続きにより事業が長期化</li> <li>性能規定や設計条件が明確でないと発注者が想定する品質が確保できない</li> <li>事業規模が小さいとコスト縮減効果が発揮しにくい</li> <li>民間事業者の参入がなく事業が遅延する事例もみられる</li> </ul>



## (2) 事業手法の選定

本施設の立地条件や導入機能等を提示したうえで民間事業者の意向を確認しました。

その結果、施設の導入機能や運営形態から民間事業者の提案余地が少ないことから積極的に参入意向を示す事業者がなかったこと、また、行政や市民、市内の福祉事業者の意向を施設整備に反映しやすいことや事業期間の短縮を図るために従来手法が適すると判断しました。

なお、建設コスト縮減を図るため、設計者選定にあたってプロポーザル方式の採用を積極的に検討していきます。

【図表 17 事業手法の評価】

	従来手法 (設計・施工分離)	官民連携事業手法	
		DB方式(デザインビルド) (設計・施工一括)	PFI方式
市内の 導入事例	○	—	—
民間事業者の意向	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計レベルの条件設定を行わないと行政や市民の意向を反映しにくい場合がある</li> <li>・一方で、設計条件等が限定的になるとコスト縮減効果は余り期待できない</li> <li>・福祉相談機能や防災機能などの直営要素が多く、DB方式とすることのメリットは少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業規模からコスト縮減効果は余り期待できない</li> <li>・福祉複合施設で、運営も直営、社協主体となると民間提案の余地が少ない</li> <li>・地元事業者が参入しにくいことは懸念される</li> </ul>
評価	市民、行政の意見を柔軟に計画に反映しやすいため、福祉機能や防災機能を主体とした本複合施設には適する	従来手法に比べて工期短縮やコスト縮減が期待できるが、初期の財源確保が必要となるなど従来手法に比べて大きな差異はない	割賦払とすることのメリットは少なく、手続きによる事業期間の長期化、地元事業者の参入制限、竣工後のモニタリングが必要などの制約が多い
	○	△	△

## 6-2 概算事業費の試算

想定面積に面積当たり実績単価を乗じて概算コストを試算しました。近年の資材・人件費の上昇率を想定して加算しています。建設費は、概ね 24 億円となります。

【図表 18 概算 建設費】

項目	金額	備考
用地費	4.0 億円	1,150 m <sup>2</sup> ×約 350 千円/m <sup>2</sup>
設計費等	0.8 億円	測量、地質調査、土地評価含む
建設費	18.3 億円	2,300 m <sup>2</sup> ×@640 千円/m <sup>2</sup> (ほんちょう児童館) 労務単価の上昇を見込む
工事監理	0.9 億円	工事費×5%
計	24.0 億円	

※単価は、市内の実績値を参考としたものです

## 6-3 事業スケジュール

従来手法での事業スケジュールは以下のとおりです。

【図表 19 事業スケジュール】

	2023 令和 5 年度	2024 令和 6 年度	2025 令和 7 年度	2026 令和 8 年度	2027 令和 9 年度
基本構想・基本計画					
基本設計・実施設計					
建設工事・完成					

※計画であり、変更になる場合があります。