

# 北部複合施設（仮称）

## 整備基本計画

2023.1.23 策定



第1章 基本計画策定の目的 …	2 ページ
1. 策定の背景	
2. これまでの推移	
3. 基本計画の位置づけ	
第2章 トレセンの現状 …	4 ページ
1. 施設の状況	
2. 周辺施設の状況	
3. 所在土地の状況	
4. 耐震性の評価	
5. 現代のニーズとの乖離	
6. 建設時の国庫補助金	
第3章 基本構想の概要 …	8 ページ
1. 施設の基本コンセプト	
2. 配置すべき施設機能	
3. 同一敷地内施設との複合化等	
第4章 整備方針 …	9 ページ
1. 具体的な配置機能	
2. 複合化する機能等	
3. その他考慮すべき機能等	
第5章 規模の算定 …	13 ページ
1. 配置機能の規模	
2. 公園、駐車場の規模	
第6章 整備計画 …	17 ページ
1. 施設の配置	
2. 配置案の比較検討	
3. 事業手法	
4. 事業費の想定	
第7章 今後の事業の進め方 …	22 ページ
1. 今後のスケジュール	
2. 今後の課題の整理	

## 第1章. 基本計画策定の目的

### 1. 策定の背景

宇佐市農業者トレーニングセンター（以下「トレセン」という。）は、『農業者、農業後継者等の技能の向上に資するとともに、相互連帯意識を高めて、組織的な生産および生活体制の確立を図る』ことを目的として整備された施設です。

屋内トレーニング場、研修室、談話室等を備え広く活用されてきましたが、建設（昭和53年3月）から40年以上が経過し、老朽化の進行、脆弱な耐震性の指摘もあり、平成30年5月には「宇佐市農業者トレーニングセンターのあり方に関する検討委員会」で『コミュニティセンターとして建替え』の方針が示されました。

こうした背景から、令和3年3月には「北部複合施設（仮称）整備」庁内検討委員会を設置して、整備方針等について協議を重ね、翌令和4年7月に整備基本構想を取りまとめました。

### 2. これまでの推移

地元自治会からの改修の陳情等を受け、区長や利用団体の代表者等からなる「あり方検討委員会」を設置して、整備の方針、求める機能について検討を行いました。検討結果は報告書として市長に提出されています。

#### 《主な流れ》

平成26年10月	糸口、高家、八幡、天津校区自治会から改修の陳情書および請願書が提出される
平成29年12月	第1回あり方検討委員会開催 『現状と課題の整理、検討』
平成30年2月	第2回あり方検討委員会開催 『必要な施設、機能の検討』
平成30年3月	第3回あり方検討委員会開催 『近隣施設視察、意見集約』
平成30年5月	あり方検討委員会報告書を市長に提出

#### 《報告の概要》

整備の方針：建替え

求める機能：多世代交流機能、憩いの機能、防災拠点機能を併せ持つ複合施設としてのコミュニティセンター

### 3. 基本計画の位置づけ

北部複合施設（仮称）整備基本計画は、整備基本構想に示されている基本コンセプトや施設機能等の基本方針に基づき、諸室の面積等の具体的な整備内容や事業手法などを定めるものです。

施設整備における考え方を定めるにあたって考慮すべき上位計画等については次のとおりです。

#### ①宇佐市総合計画

第二次宇佐市総合計画「後期計画」において、『住民自治組織、地域コミュニティ組織の拠点施設の整備』を行うこととしています。

#### ②宇佐市地域防災計画、宇佐市耐震改修促進計画

宇佐市地域防災計画および宇佐市耐震改修促進計画において、『公共施設の耐震性確保』を図ることとされており、避難施設の耐震性確保、防災上重要な建築物の耐震改修の推進に努めるようになっています。

また、小中学校区ごとに物資の備蓄や避難場所となる『地域防災拠点確保』することとしています。

#### ③宇佐市地球温暖化対策実行計画

宇佐市地球温暖化対策実行計画に、『太陽光発電設備』などの再生可能エネルギー導入や、施設の省エネルギー化を進めることがうたわれています。

#### ④宇佐市公共施設等総合管理計画

宇佐市公共施設等総合管理計画において、『床面積の縮減（総量規制）』が必要とされており、建替えの際には、施設の複合化によって施設総量を縮減することとしています。

#### ⑤宇佐市公共建築物等における地域材の利用の促進に関する基本方針

宇佐市公共建築物等における地域材の利用の促進に関する基本方針において『地域材の利用』に努め、可能な限り木質化を進めることとしています。

※①～③の項目については、「宇佐市国土強靱化地域計画」にも包括的にうたわれています。

## 第2章 トレセンの現状

### 1. 施設の状況

トレセンの施設諸元と利用状況は下記のとおりです。

#### 【名称、所在】

名称：宇佐市農業者トレーニングセンター

所在：宇佐市大字下高720番地

#### 【施設概要】 ※屋内施設部分のみ（建築面積 1,076.4 m<sup>2</sup>）

屋内トレーニング場兼集会場 … 640 m<sup>2</sup>（体育館）

第1研修室 … 16.5 m<sup>2</sup>（和室9帖）

第2研修室 … 22.0 m<sup>2</sup>（和室12帖）

第3研修室 … 22.0 m<sup>2</sup>（和室12帖）

談話室 … 22.0 m<sup>2</sup>（洋室）

調理実習室 … 22.0 m<sup>2</sup>

管理人室 … 22.0 m<sup>2</sup>

その他、男女更衣室、トイレ、事務室、倉庫など

#### <利用状況>

	H30年度		R1年度		R2年度		R3年度	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
体育館	293	7,465	197	3,768	141	1,559	251	3,951
研修室	25	702	29	917	15	340	15	276
談話室	1	12	2	30	3	41	0	0
グラウンド	108	2,405	42	1,277	16	785	32	1,452
合計	427	10,584	270	5,992	175	2,725	298	5,679

#### <主な利用者>

体育館：卓球、バドミントン、バレーボール、ドッジボール

研修室：健康課の健診、健康推進員等の研修会、老人会 ほか

現状では、トレーニング場の体育館としての利用が多く、その他の施設の稼働率は高くありません。また、調理実習室は利用の実績がありません。

なお、トレセンは「宇佐市スポーツ施設整備計画」において、スポーツ拠点施設の補完施設『サブスポーツコア』の1つに位置付けられています。

## 2. 周辺施設の状況

トレセンの所在地である「下高720番地」は、四方を道路と用水路に囲まれた区画となっており、同じ敷地内には下記の施設が存在しています。

施設が存在する以外の部分は、東半分が駐車場、西半分が糸口農村公園とゲートボール場です。

### 【同じ敷地内にある施設】

- ①宇佐市農産物加工センター ※24ページに利用実績を記載

構造と面積：鉄骨造、251.9㎡

施設所管課：農政課

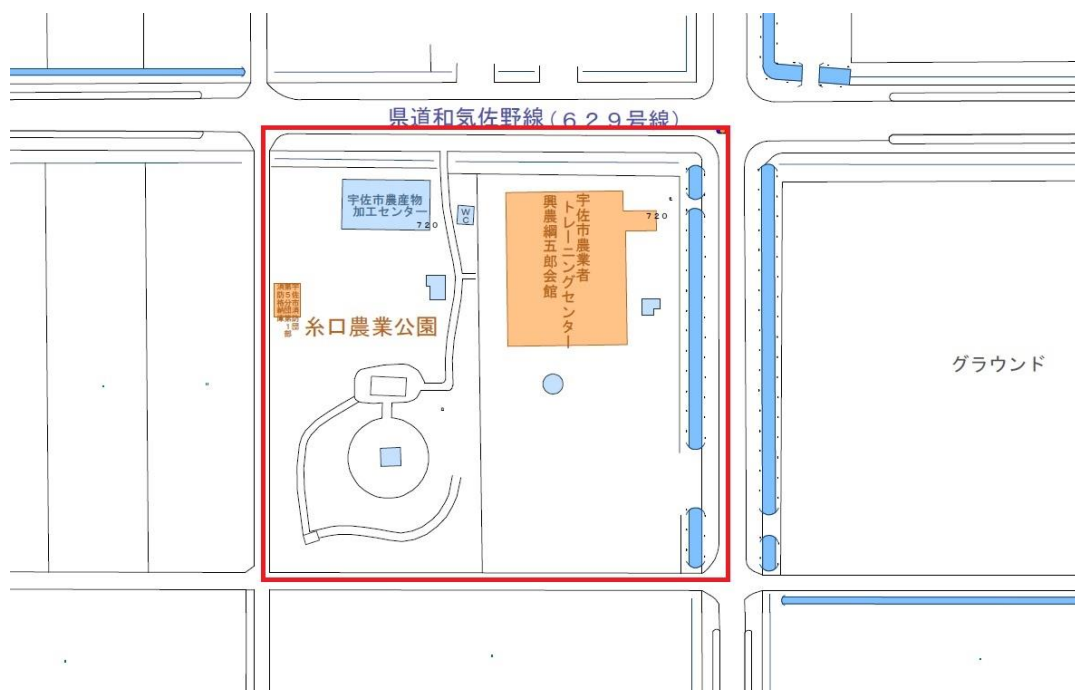
建築年月：平成5年3月

- ②第5分団第1部消防格納庫

構造と面積：鉄筋コンクリート造、117.2㎡

施設所管課：消防本部

建築年月：平成7年3月



また、トレセン周辺には以下のような施設が存在しています。

### 【社会教育集会所】

下山集会所（S49年3月建）

直線距離：約680m

森・高花集会所（H1年3月建）

直線距離：約440m

森集会所（S50年2月建）

直線距離：約800m

### 【市立学校】

糸口小学校  
北部中学校

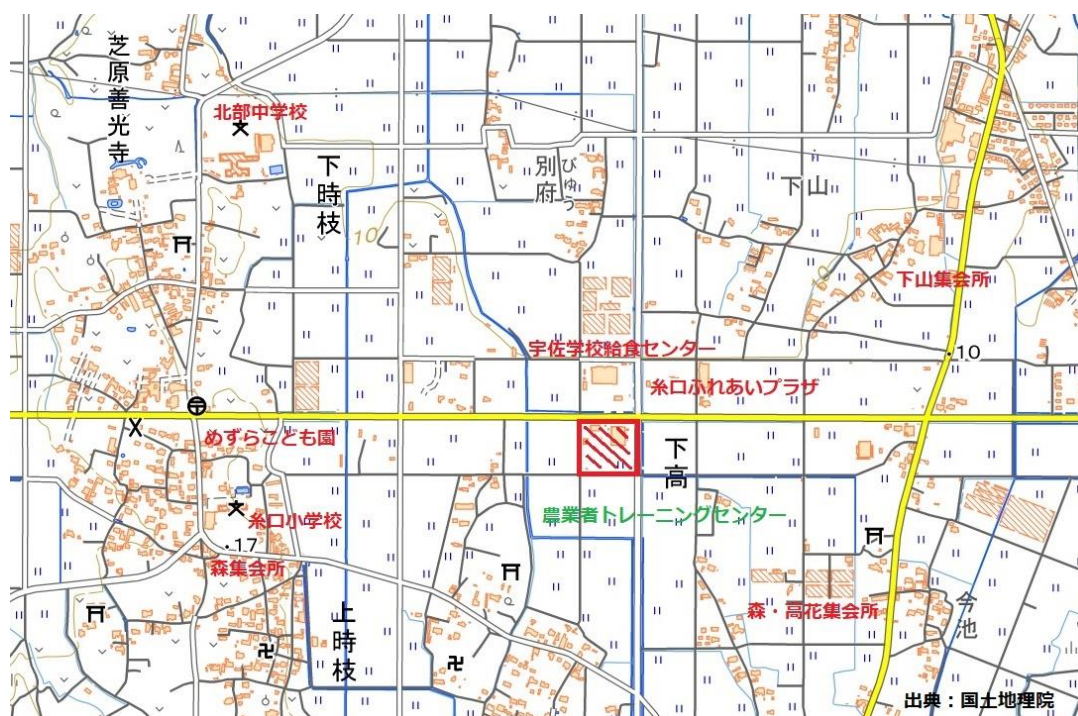
直線距離：約800m  
直線距離：約940m

### 【その他施設】

糸口ふれあいプラザ（H13年2月建）  
宇佐学校給食センター  
めずらこども園

直線距離：約120m  
直線距離：約120m  
直線距離：約850m

子育てや教育関連の施設が付近に多く所在しています。



### 3. 所在土地の状況

所在する「宇佐市大字下高720番」は宇佐市の所有で、都市計画区域内の用途無指定地（建ぺい率：70%、容積率：200%）です。

<登記事項>

地籍：10615㎡  
地目：雑種地

### 4. 耐震性の評価

平成23年度に耐震診断を実施しており、構造耐震判定指標0.7に対して、1階部分が0.42～0.56、2階部分が0.28～0.80との診断結果です。

トレーニング場（体育館）部分の屋根の重量が重く、耐震評価が低くなっており、対策として屋根部材の交換による加重軽減が提案されています。

## 5. 現代のニーズとの乖離

使用開始から40年以上が経過し、求められる設備に対するコンセプトが現在のニーズにマッチしていません。

<乖離の例>

- ・施設内土足禁止（玄関で靴を脱がなくてはいけない）
- ・暗く狭い通路
- ・バリアフリー未対応（各所の段差や多目的トイレの未設置）
- ・和式便器のみのトイレ
- ・調理実習室の設備の老朽化

## 6. 建設時の国庫補助金

トレセンおよびグラウンドの整備において、農水省の補助金を受けています。また、農産物加工センターも同様に補助金を受けて整備されています。

### 【補助金の名称、金額】

トレセン : 農村施設等総合整備事業 75,855千円  
加工センター : 農業構造改善対策事業 24,062千円

国庫補助によって取得した財産の処分については、承認基準により年限が定められており、トレセンは47年、農産物加工センターは31年です。年限未到来での処分では、残余価値に基づく金額の返還が必要となります。

### 【補助の年度と処分年限】

	補助の年度	処分制限期間	機能保存年度
トレセン	: 昭和52年度	→ 47年	→ 令和6年度まで
加工センター	: 平成4年度	→ 31年	→ 令和5年度まで

### 【返還金額】 ※補助率1/2のため、返還額は償却額の半額

年あたり償却額（年あたり返還額）

トレセン : 3,228千円（1,614千円）  
加工センター : 1,552千円（776千円）



## 第3章 基本構想の概要

### 1. 施設の基本コンセプト

平成30年5月の『あり方検討委員会報告書』の基本方針を尊重し、整備  
庁内検討委員会で設定したコンセプトは

### ～ 地域の交流、防災の拠点となるコミュニティセンター ～

です。地域の方々などと協議を行い、このコンセプトのもとで事業を推進す  
ることとしました。

### 2. 配置すべき施設機能

『1. 施設の基本コンセプト』に示したコンセプトに基づいて、配置する  
機能は①から⑤のとおり設定しました。

#### ①北部中学校区のコミュニティ活動の拠点としての施設

… 地区の色々な活動やイベントの実施に配慮した設備 など

#### ②すべての世代が集い、交流する場としての施設

… 誰もがくつろぎ、楽しく過ごせる開放的なスペース など

#### ③生涯学習の場や憩いの場など、多目的での利用が可能な施設

… 生涯学習活動や健康づくり活動等ができるスペース など

#### ④北部中学校区の防災拠点としての施設

… 様々な事情の避難者に配慮した構造、防災備蓄倉庫 など

#### ⑤『興農綱五郎会館』としての起こりや渡邊綱雄氏の業績を伝える施設

… 渡邊綱五郎氏、綱雄氏に関する資料の展示スペース など

### 3. 同一敷地内施設との複合化等

トレセンと同じ敷地に建つ『第5分団第1部消防格納庫』と『農産物加工  
センター』は、北部複合施設（仮称）と複合化することとします。複合化に  
よって共用部分などの縮減が期待できます。

## 第4章 整備方針

### 1. 具体的な配置機能

『第3章 基本構想の概要』に示した配置すべき施設機能について、具体的に整理を行います。

#### ①北部中学校区のコミュニティ活動の拠点としての施設

『地区の色々な活動やイベントの実施に配慮した設備』とは、地域での催しや集会、会議などが行える施設です。一定程度の広さを持ったホールや会議室が該当します。

##### <多目的ホール>

講習会や軽スポーツなどができる部屋です。地域で多くの人が集まるイベントや、健康診断などの会場としての活用を見込みます。

##### <会議室>

会議や研修会などに使えるよう、机や椅子を配置します。

#### ②すべての世代が集い、交流する場としての施設

『誰もがくつろぎ、楽しく過ごせる開放的なスペース』とは、利用申込みをすることなく、誰でも気軽に立ち寄ることができる場所です。壁で仕切られた部屋とは違い、開放的な空間で交流を深めることができます。

##### <オープンスペース>

仕切りのない開放的な空間にテーブルや椅子があり、ゆったりと会話を楽しんだり、自主学习などができる場所です。

部分的に畳マットなどを敷くことで、利用者が腰をおろすことができ、子どもが遊べるスペースになります。

#### ③生涯学習の場や憩いの場など、多目的での利用が可能な施設

『生涯学習活動や健康づくり活動等ができるスペース』とは、サークル活動のような文化的活動や、体操やヨガなどで体を動かすことができる施設です。

多目的ホール、会議室、調理スペースが該当します。

##### <調理スペース>

使い勝手が良く、汎用性の高い機器を備えた施設を設置します。

#### ④北部中学校区の防災拠点としての施設

『様々な事情の避難者に配慮した構造、防災備蓄倉庫』とは、地域防災計画における指定避難所として、避難生活を支える機能を持つ施設をい

います。

避難スペースとしての多目的ホール、避難所機能を維持するための電源設備、防災備蓄倉庫が該当します。

#### <多目的ホール>

空調設備を整備した部屋とし、寒暑の著しい季節における避難生活の負担軽減を図ります。

#### <電源設備>

停電時でも最低限の施設機能維持ができるよう、太陽光発電設備と蓄電設備を設置します。

#### <防災備蓄倉庫>

防災用品の備蓄に十分な広さの倉庫スペースを設置します。

### ⑤『興農綱五郎会館』としての起こりや渡邊綱雄氏の業績を伝える施設

『渡邊綱五郎氏、綱雄氏に関する資料の展示スペース』として、建替え前のトレセンが『興農綱五郎会館』として成立したことや、両氏に関する資料を展示するスペースを設置します。

## 2. 複合化する機能等

『第3章 基本構想の概要』に示したとおり、農産物加工センターおよび消防格納庫と複合化します。

トイレや水回り、会議室等のコミュニティセンター部分と共用できる機能は、床面積の縮減のために省略します。

#### <消防格納庫>

消防積載車や装備品等の車庫、倉庫スペースを設置します。また、出動時に控室として使える部屋を設置します。

#### <農産物加工センター>

『調理スペース』として設置します。6次製品の試作品が作れる汎用性の高い機器を設置し、調理や食育をメインとした施設を整備します。

## 3. その他考慮すべき機能等

『第1章 基本計画策定の目的』に記載した、考慮すべき上位計画等、その他整備を行うにあたって配慮する事項は以下のとおりです。

#### <糸口農業公園>

建物施設と併せて使うことで相乗効果を発揮し、施設全体での活用が図れる広場公園として再整備を検討します。

### <公共施設の耐震性確保>

地域防災計画における指定避難所であることから、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（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」に準拠します。

#### <<耐震安全性の目標>>

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	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。
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。
建築設備	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。

#### <<耐震安全性の分類>>

対象施設	耐震安全性の分類		
	構造体	建築非構造部材	建築設備
学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置付けられた官庁施設	Ⅱ類	A類	乙類

上記の基準以上の耐震安全性を確保した構造とします。

### <太陽光発電設備>

日本の2030年度における温室効果ガスの削減目標が、2013年度比で46%減と示される中で、環境省は地方自治体に太陽光発電設備の導入に取り組むことを求める方針です。

宇佐市地球温暖化対策実行計画においても、温室効果ガス削減の具体的な取組みの1つとして、太陽光発電設備の導入をうたっています。

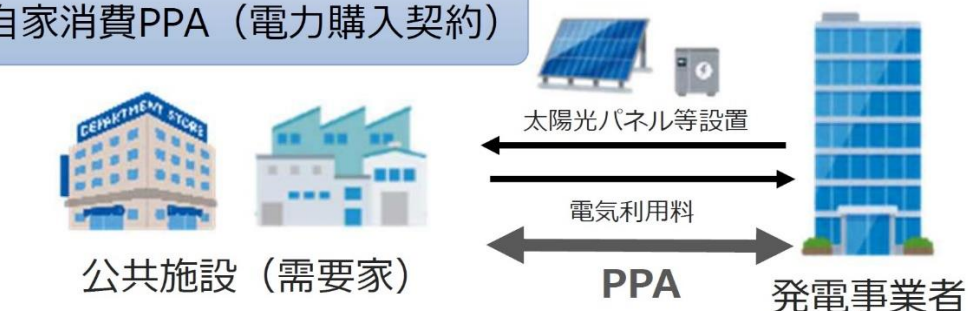
今後整備を行う公共施設では可能な限り設置を図る必要があること、避難所機能の維持の観点からも設置を前提とします。

設置には初期投資を抑えられるPPA事業のような手法もあります。導入手法については今後検討を進めます。

## ★ P P A (Power Purchase Agreement)

施設所有者が提供する敷地や屋根などのスペースに太陽光発電設備の所有、管理を行う会社（発電事業者）が設置した太陽光発電システムで発電された電力をその施設の電力使用者へ有償提供する仕組み

### 自家消費PPA（電力購入契約）



初期投資0円で自家消費。  
多くの需要家にとって、系統  
電力より経済的

出典『再エネの更なる導入に向けた環境省の取組方針』

### <地域材の利用>

宇佐市の「公共建築物等における地域材の利用の促進に関する基本方針」では『地上2階建て以下で、延床面積3,000㎡以下』の公共建築物は原則として木造とし、大分県産材（宇佐市産材）を使うこととなっています。

しかし、例外として、施設の用途や保安、防災、維持管理などの特殊性により木造化することが困難な施設など、理由がある場合は除くこととされています。

木材の利用については、所要の施設機能を踏まえた上で適切に判断することとします。また、森林環境譲与税の活用も視野に、市産材の利用に努めます。

## 第5章 規模の算定

### 1. 配置機能の規模

『第4章 整備方針』で整理した配置機能について、それぞれ確保すべき面積を算定します。

#### 【コミュニティセンター部分】

・多目的ホール、会議室、調理スペース、オープンスペース

##### ①多目的ホール

講演会などのイベント、卓球などのスポーツ目的、災害時の避難スペースなどとしての利用を想定します。

イベントや避難スペースとしての利用人数は想定が難しいため、卓球を行う場合の面積を設定します。

##### 《卓球》

卓球台の面積は概ね縦 3.0m×横 1.5m です。実績から、20名程度の団体が利用することを考慮して、3台を展開できる面積を設定します。

練習に必要な面積として1台あたり縦 10.0m×横 4.0m として、 $40\text{ m}^2 \times 3\text{台} = \underline{120\text{ m}^2}$ 程度と設定します。

120 m<sup>2</sup>の場合、最大で避難所では30人 (4.0 m<sup>2</sup>/人)、椅子では80人 (1.5 m<sup>2</sup>/人) が想定収容人数となります。

##### ②会議室

トレセンで会議等に使える部屋は、和室が3室、洋室が1室で、合計 82.5 m<sup>2</sup>あります。

同程度の面積とし、2部屋を配置します。

会議室1：35 m<sup>2</sup>程度、20人 (1.5 m<sup>2</sup>/人)

会議室2：50 m<sup>2</sup>程度、20～30人 (1.5 m<sup>2</sup>～2.5 m<sup>2</sup>/人)

2部屋合計：85 m<sup>2</sup>程度

##### ③調理スペース

25人程度の料理教室が行える規模を想定します。

加えて、農産物等の調理、加工ができる機器を設置するスペースも考慮します。

25人×2.2 m<sup>2</sup>=55 m<sup>2</sup>

機器設置スペース：10 m<sup>2</sup>程度 合計：65 m<sup>2</sup>程度

想定機器：真空包装機、パック機

《1人あたり面積の参考》

避難所（4.0 m<sup>2</sup>/人）～ 宇佐市指定避難所におけるコロナ禍での基準  
会議室～ 日本建築学会編『建築設計資料集成』

1.5 m<sup>2</sup>/人 ➡ スクール型3人掛け

2.5 m<sup>2</sup>/人 ➡ コの字型2人掛け

調理スペース～ 四日市コミュニティセンター調理室を参考

④オープンスペース

誰もが気軽に立ち寄れるスペースの設置が、施設利用の向上、利用者同士の交流の活性化につながります。

飲み物を片手におしゃべりができる場、学生が放課後に自主学習ができる場として、また、公園と併せて子どもが遊べる屋内のスペースとしての利用を想定します。

テーブル、椅子スペース ⇒ 60 m<sup>2</sup>程度

自主学習スペース ⇒ 20 m<sup>2</sup>程度

畳敷きスペース ⇒ 40 m<sup>2</sup>程度 合計：120 m<sup>2</sup>程度

<コミュニティセンター・機能部分>

機能部分	広さ
①多目的ホール	120 m <sup>2</sup>
②会議室	85 m <sup>2</sup>
③調理スペース	65 m <sup>2</sup>
④オープンスペース	120 m <sup>2</sup>
合計	<b>390 m<sup>2</sup></b>

【コミュニティセンターの管理、供用部分】

・事務室、トイレ等、防災備蓄倉庫、収納スペース等

機能部分以外の構成要素について考察を行います。

室等名	広さ	積算根拠等
事務室	25 m <sup>2</sup>	トレセンの事務室 14 m <sup>2</sup> 、管理人室 14 m <sup>2</sup> 湯沸室 4 m <sup>2</sup> 合計 32 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> × 75% = 24 m <sup>2</sup>
トイレ		多目的トイレ併設
シャワー室		シャワーブース+洗面台、通路

授乳室		
防災備蓄倉庫	36 m <sup>2</sup>	屋内保管が必要な非常用食料も備蓄
機械室、倉庫		多目的ホール用品収納用倉庫
資料スペース	—	オープンな展示とし、室は設けない
通路スペース		幅3 mを基本とする
合計	<b>350 m<sup>2</sup></b>	※想定面積

・トイレ

男女用に加え、多目的ブースを設置します。車いす、オストメイト、子ども連れなど、様々なニーズに対応できるものとします。

・シャワー室

災害時の避難生活や消防団活動の支援のため、シャワーブースを設置します。

・授乳室

乳幼児連れの利用者の利便性向上のために専用の部屋を設置します。

・防災備蓄倉庫

北部中学校区の防災拠点としての機能を補完するための防災用品を備蓄する屋内倉庫を設置します。

・通路

幅の広い通路の設置により開放的な空間を演出できるとともに、施設の使い勝手向上にもつながります。

【消防格納庫部分】

室等名	広さ	積算根拠等
格納庫兼倉庫	30 m <sup>2</sup>	積載車車庫、装備品倉庫
控室	30 m <sup>2</sup>	湯沸室含む
合計	<b>60 m<sup>2</sup></b>	

消防積載車の格納と装備品の収納を兼ねた格納庫兼倉庫部分と、出動時の休憩などに使える控室部分で構成します。

控室では対応できない人数の会議を行う場合の部屋やトイレは、コミュニティセンター部分に設置したものを利用することとし、個別のものは設置しません。



## 【全体規模】

機能部分	広さ
コミュニティセンター・機能部分	390 m <sup>2</sup>
コミュニティセンター・供用部分	350 m <sup>2</sup>
消防格納庫部分	60 m <sup>2</sup>
合計	<b>800 m<sup>2</sup></b>

上記積算から 800 m<sup>2</sup>前後を北部複合施設（仮称）の整備規模として設定します。なお、設定した面積はすべておおよその数値であり、一定程度の幅を持った検討を行います。

## 2. 公園、駐車場の規模

建物以外の施設について、規模を算定します。

### <糸口農村公園>

現在の糸口農村公園は、敷地の南西部分の約4分の1を占めており、概ね50m×50mの正方形で、面積は約2,500 m<sup>2</sup>あります。

整備後も **2,500 m<sup>2</sup>**程度を確保することとします。

### <駐車場>

現駐車場は敷地の南東部分にあり、区画は7 1台+優先2台があります。

整備後は、標準的な区画（2.5m×5.0m=12.5 m<sup>2</sup>）に加え、優先スペースや駐輪場など、できるだけ多く確保することとします。

また、太陽光パネルの設置方法としてカーポート型太陽光パネルという手法もあります。施設全体として合理的な配置となるよう検討を行います。

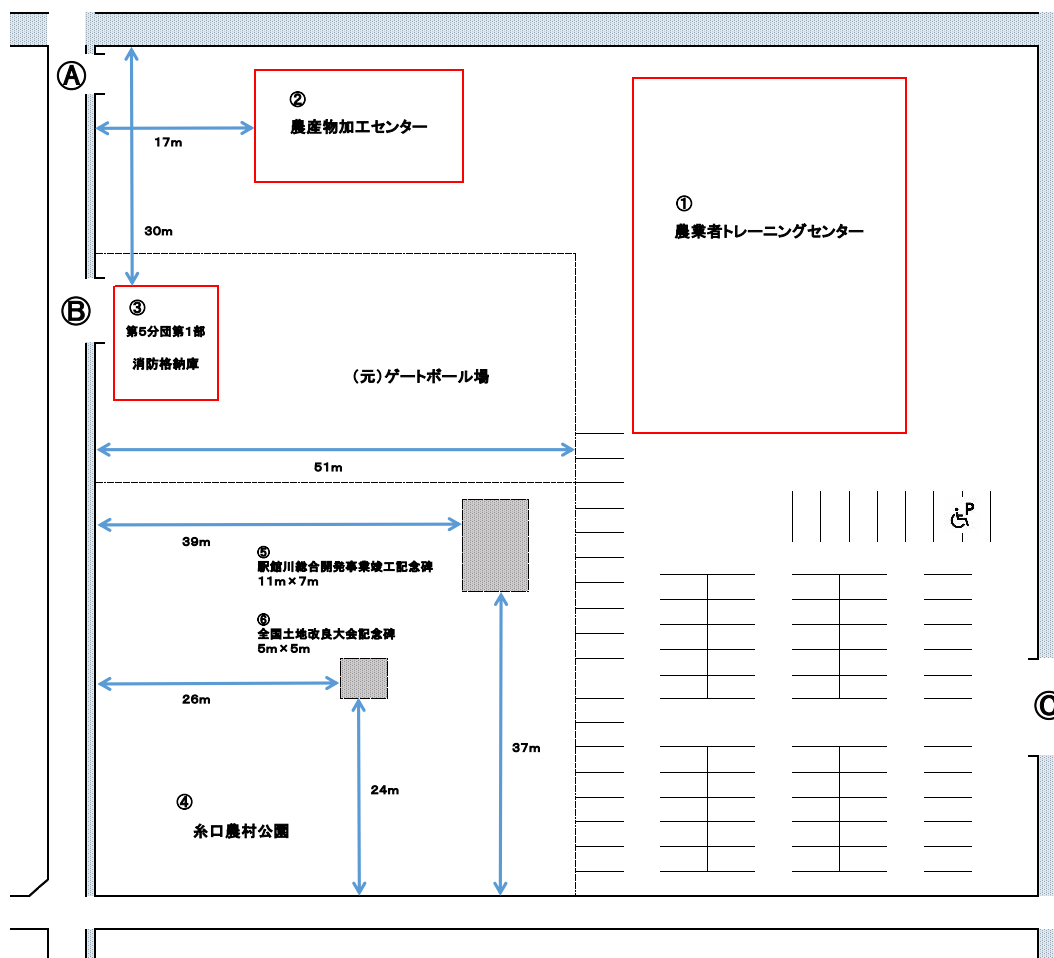
## 第6章 整備計画

### 1. 施設の配置

『第5章 規模の算定』で設定した施設規模に基づいて、敷地内における施設の配置を検討します。

<敷地平面図>

※距離は目安です



現敷地への車での進入口は、北西部のカド『A』、消防格納庫西側『B』、南東部の駐車場出入口『C』の3か所です。

このうちAは加工センター、Bは消防格納庫の専用出入口のような位置付けであることと、前面道路が狭小なため、敷地内への乗り入れ口は実質的にCの1か所だけとなっています。

施設の配置位置によっては、利便性の観点から、新たな乗り入れ口の設置を検討することが望ましいと思われます。

なお、駅館川総合開発事業竣工記念碑、土地改良大会記念碑については移設等を含めて検討を行います。

## 2. 配置案の比較検討

新しい施設の配置について、敷地内の現況から、最も合理的な配置位置を検討します。

検討は、下記の項目などに加え、現地測量等によって得られるデータなどを加味して総合的に判断します。本検討委員会での施設規模や具体的機能などの検討と並行して最終的な比較案を作成し、委員会における検討の資料とします。

《現敷地を4分割した場合の評価》

配置位置 項目／評価	南西部	南東部	北東部	北西部
現施設の継続利用	◎ 3施設とも継続 利用可能	◎ 3施設とも継続 利用可能	○ 加工センター、 格納庫は可能	△ トレセンは可能
仮設の要不要	◎ 必要なし	◎ 必要なし	◎ トレセンは仮設 しない	× 消防格納庫は仮 設が必要
水道給水管	× 敷設延長が長い	× 敷設延長が長い	◎ 敷設延長が短い	○ 敷設延長がやや 短い
構造物との関係	× 改良大会記念碑 の移転が必要	△ 市道出入口とや や近接している	× トレセンの取壊 し後に着工可能	◎ 西側の出入口が 有効活用できる

※検討項目の目安として仮置きしたものです

仮設の必要性の有無や、現施設の継続利用の可否など、様々な項目について比較します。

## 3. 事業手法

事業手法として考えられる主な手法には、従来方式とPPP（官民連携）手法があります。PPP手法には『DB（デザインビルド）方式』、『PFI方式』、『リース方式』などがあり、比較すると次表のようになります。

発注方式	従来方式 (分離発注)		DB方式	PFI方式	リース方式
	PPP (官民連携)				
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計、実施設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>設計と施工を一括発注する方式で、発注に基本設計を含める手法と含めない手法がある</li> <li>建設までを行うDB方式に加え、維持管理、運営までを含むDBO方式もある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が調達する資金で設計、施工し、その後の維持管理、運営も併せて発注する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が調達する資金で設計、施工した後、市がリースして使用する</li> <li>リース期間満了後は、施設は市に譲渡される</li> <li>維持管理を含めるのが一般的な手法</li> </ul>
資金調達	市(起債)		市(起債)	民間資金	民間資金
発注区分	基本設計	分離発注	分離発注	包括発注 (維持管理、運営)	包括発注 (※注)
	実施設計	分離発注	一括発注		
	施工	分離発注	発注		
発注形態	仕様発注		性能発注	性能発注	性能発注(※注)
コスト縮減 ※従来方式との比較			<ul style="list-style-type: none"> <li>施工者のノウハウを設計や調達に反映できるため、コスト縮減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工者のノウハウを設計や調達に反映でき、コスト縮減が期待できる反面、民間による資金調達のため、金利は官が行うより高くなることが想定され、コスト縮減幅が圧縮される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計者のノウハウを設計や調達に反映でき、コスト縮減が期待できる反面、民間による資金調達のため、金利は官が行うより高くなることが想定され、コスト縮減幅が圧縮される</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注段階ごとに仕様を確認するため、求める性能を確保しやすい</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>一括発注のため設計、施工責任が一元化される</li> <li>事業期間を短縮できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工者が運営までを見通した設計、施工を行うため、合理的な施工ができる</li> <li>整備費用を平準化できるため、単年度の負担が少なくなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備費用を平準化できるため、単年度の負担が少なくなる</li> </ul>

デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務を分割して発注するため、一体的なコスト削減効果への期待が低い</li> <li>各業務の発注それぞれに準備期間が必要なため、施工の期間が長くなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注者支援業務委託によってコストが増加する</li> <li>地元業者にノウハウがない場合、やや参入しづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手続きが煩雑なため、業務委託料の高騰や期間の長期化が生じる</li> <li>長期契約のため将来の財政状況に関わらず支払いを行う必要がある</li> <li>地元企業にノウハウがない場合、主体としては参入しづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期契約のため将来の財政状況に関わらず支払いを行う必要がある</li> <li>大手事業者との契約になる可能性が高いため、地元企業が参入しづらい</li> </ul>
-------	---	--	--	--

#### 《分離発注と一括発注》

従来方式の分離発注は設計、建設、維持管理（運営）の各業務をそれぞれ個別に別契約で発注するため、一貫性が無く、民間の持つノウハウが十分に発揮されません。工夫できる範囲が限られることにより、コスト削減の期待も少なくなります。

一方でDBO方式やPFI方式では、設計から建設、維持管理、運営までを一括して発注するため、設計の段階から運営までを見越した判断ができ、民間の持つノウハウを最大限に発揮することができます。その結果、ライフサイクルコストの低減、あるいはVFM（費用対効果）の向上を期待することができます。

なお、DB方式は設計、建設に関してのみの発注ですが、従来方式と比べると工期の短縮、民間ノウハウの反映が期待できるものといえます。

#### 《仕様発注と性能発注》

従来型の発注方式（仕様発注）は、設計、建設ともに市が詳細な業務の仕様を定めて行う発注に対する価格競争であり、求める性能水準を最終的に満たすかどうかの責任は発注側の市が負います。

これに対して、PPP手法では性能発注が行われます。発注時に定める仕様は発注者として求める最低限のものとし、求める性能水準を満たす責任は受注者が負うこととなります。詳細な仕様を示さないことで、受注者の持つノウハウを活かした施工を行える余地が格段に大きくなります。

北部複合施設（仮称）の整備においては、財源として起債（過疎債）を検討しています。従来手法、DB手法は起債の活用ができますが、PFI手法、リース手法は資金調達を民間が行うため、起債は活用できません。起債の償還、PFI手法およびリース手法の支払いのいずれも長期間の分割支払いのため、いずれの手法でも1年あたりの負担額は過大とはなりません、

1. 起債の元利償還金は交付税措置がある
2. 民間の資金調達は一般的に官に比べて金利が高い

ことから、起債の活用ができる**従来手法、DB手法**のいずれかが適していると考えます。

DB手法は設計と建築を一括発注するため、メリットとして、工期の短縮や民間のノウハウを生かした施設整備が期待できますが、事業を遂行するためのコンソーシアム（共同事業体）の組織化等が必要となります。

検証の結果、DB手法の場合、

1. 事業の実施にあたっては発注者支援業務の委託が必要となる
2. 本施設の規模では、コスト削減のメリットが小さい

ことから、従来手法と比較してコスト等が増大する恐れもあり、**従来手法**での実施が適当と判断します。

#### 4. 事業費の想定

北部複合施設（仮称）整備事業における施設本体工事費の概算金額は、最近の類似施設整備の事例などから、**450,000千円**と想定します。これに設計等の費用、現施設の解体工事費、外構工事費などを加えた全体工事費は**600,000千円**の想定です。

<積算内訳>

種別	工事費（千円）	参考事項
本体工事	450,000	袋井西CS：480,000千円（S・一部W造） 長洲公民館：500,000千円（RC造）
解体工事	50,000	旧安心院庁舎：63,000千円 旧議会棟：41,500千円 旧本庁：156,300千円（本館、別館）
外構工事	70,000	安心院支所：131,000千円（10千円/㎡） 本庁：332,100千円
工事監理 設計、等	30,000	基本設計、実施設計、工事監理等
合計	600,000	

※このほか、公園整備を行う場合には別途経費が必要となります

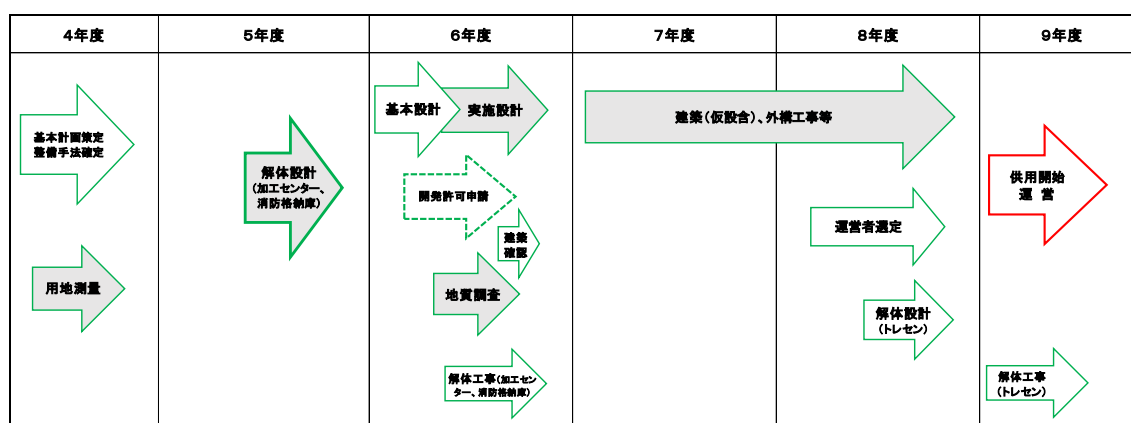
## 第7章 今後の事業の進め方

### 1. 今後のスケジュール

整備スケジュール案は下記のとおりです。『第6章 整備計画』で示した事業手法について整理したものです。

令和5年度に事業に着手し、供用開始は令和9年度を見込みます。

#### 【想定整備スケジュール】



### 2. 今後の課題の整理

北部複合施設（仮称）整備の基本的方針について記述してきましたが、方針に沿って事業を推進する場合における課題の整理を行っておくことが、今後の事業円滑化のために必要です。

#### <考慮すべき課題>

#### ①公園整備の方向性

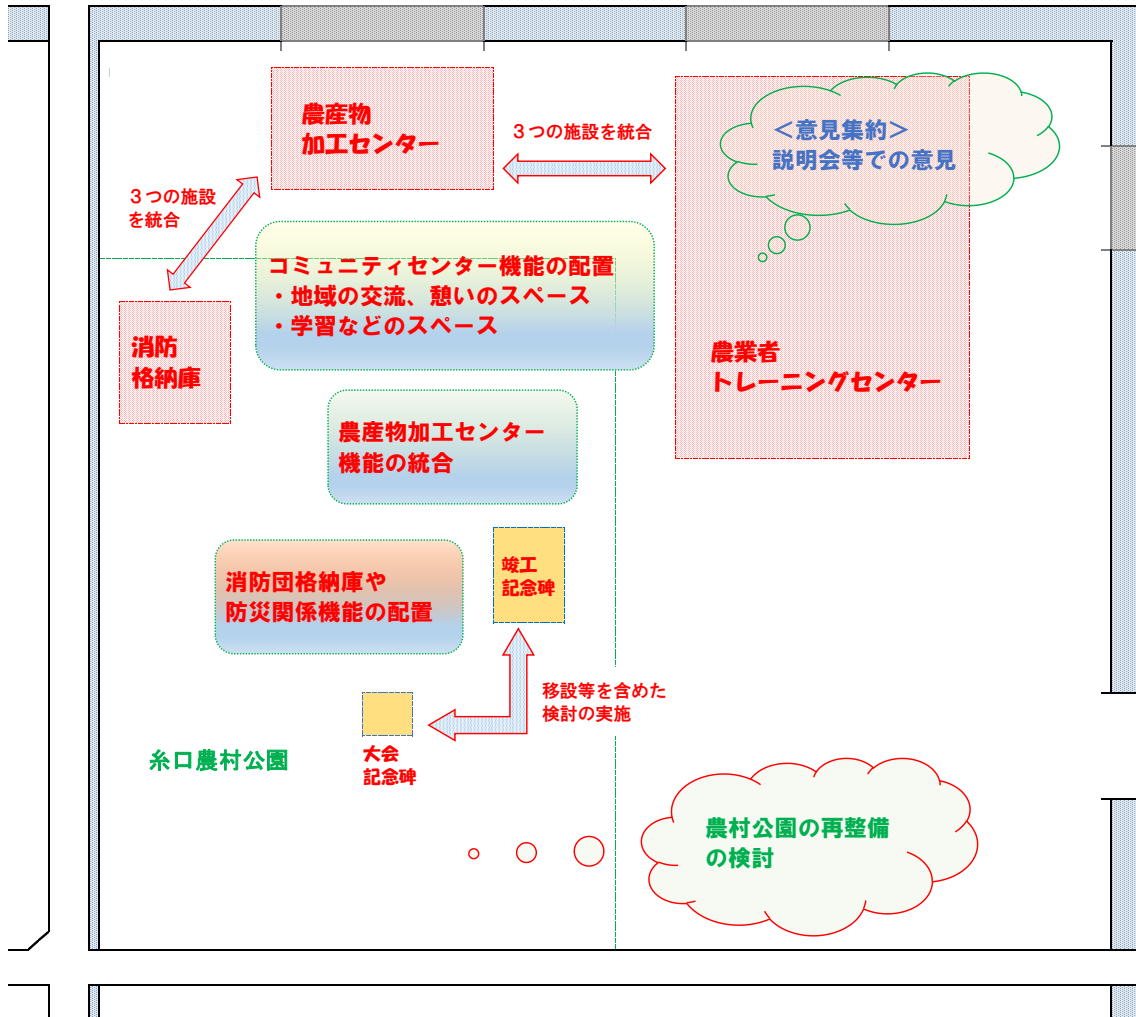
公園整備にあたっては、建物と併せて機能を発揮するものとするのが大切です。具体的な整備内容についての検討を進めていく必要があります。

#### ②管理、運営事業者の選定

トレセン、農産物加工センターの両施設は稼働率が低い状況です。設備の老朽化という側面はありますが、公による運営（トレセン：施設管理公社、農産物加工センター：市直営）のため、機動的な事業運営ができにくいことが理由の一つです。

北部複合施設（仮称）は北部中学校区のコミュニティ活動の拠点として多くの人に利用してもらうことを目指しています。併せて整備する農村公園も一体のものとして、施設を生かした運営を行うことができる指定管理者を選定することが大切です。

## 北部複合施設（仮称）施設イメージ図





### <農産物加工センターの利用実績>

※みそ加工は1工程（4日）を1回として表記

	H30年度		R1年度		R2年度		R3年度	
	使用	日数 人数	使用	日数 人数	使用	日数 人数	使用	日数 人数
みそ加工	5回	45日 85人	1回	78日 170人	0回	45日 90人	1回	69日 135人
みそ以外	80.5 h		192.5 h		113.5 h		203.0 h	

### <北部中学校区の人口の推移>

