

1-1 基本計画策定支援業務の内容

- ・市が策定する基本計画を支援する業務である。特に民間活力導入手法の採用も視野に入れた整備・運営方式の採用検討を支援する。また、主たる支援業務の内容を以下にまとめる。

1. 基礎調査と前提条件の整理

- ・現状分析と課題整理：既存施設の現況（老朽度、機能的な問題点など）を調査・分析し、現状の課題を明確化する。
- ・法令・条例等の調査：プロジェクトに適用される法規制を網羅的に調査し、計画における法的制約条件を整理する。
- ・会議等の運営支援：日光市鬼怒川温泉駅前再整備検討市民委員会会議等での資料作成、説明、質疑対応等を実施する。

2. 施設の機能・規模・建築計画の検討

- ・導入機能の検討：地域住民や行政サービスのニーズ等を分析し、施設に盛り込むべき具体的な機能を整理・検討する。
- ・施設規模の算定：他事例等を参考に、導入機能に求められる面積を整理し、最適な延床面積を算出する。
- ・建築の基本計画：ゾーニング（機能ごとの空間配置）、動線計画（利用者、管理者の流れ）、配置計画など、建築の基本的な考え方をまとめる。
- ・法令・条例等との適合：基礎的な法令条件に適合した計画を立案する。

3. 事業費の算定と財源計画

- ・概算事業費の算出：建設にかかる概算事業費算出を行う。将来の維持管理・運営にかかる費用（ランニングコスト）までを含めた、事業期間全体の総費用を試算する。
- ・財源計画の検討：各種補助金など、事業に活用可能な財源を調査し、財政負担の軽減を図る。

4. 民間活力導入（ＤＢＯ方式）も視野に入れた整備・運営方式の採用検討

- ・後述するＤＢＯ方式の採用検討を行う。
- ・整備費、維持管理費等のコスト縮減や民間活力導入を行うことで魅力ある施設づくりや賑わいの創出が継続できるなどの従来の発注方式と比較した際の優位性を整理する。
- ・民間事業者にヒアリングによる意向確認調査を行い、ＤＢＯ方式での発注が可能か確認する。

2. 基本計画の概要

2-1 基本計画の目的

- ・鬼怒川温泉駅前再整備基本方針（以下、「基本方針」という。）を基に具体的な機能や規模、各機能間の連携等を計画する。具体的な平面図や外観を含めた形態は、次工程である基本設計にて定める。
- ・対象となる整備区域（藤原総合文化会館、鬼怒川・川治温泉観光情報センター、藤原図書館、鬼怒川温泉駅前公衆トイレ及び民間施設の鬼怒川・川治温泉旅館協同組合が立地する敷地と鬼怒川温泉駅前広場（以下、「駅前広場」という。）を含む鬼怒川温泉駅前のエリアを一体的に捉えた区域）の再整備の背景と課題の整理を行う。
- ・現状の施設の老朽化状況や新たに必要な機能の整理を行うなど、現状を確認し、機能を再編し、賑わい創出の拠点となる複合施設を整備する。

2-2 整備の基本理念

- ・基本方針で示された公共施設再編の考え方、公共施設マネジメント計画等の上位計画を踏まえ基本理念を定める。
- ・基本方針に記載のある「駅前の賑わい創出や地域振興」「住民・観光客双方が利用できる施設整備」を重視する。
- ・整備費や維持管理費、次工程業務の発注負荷など、今後の日光市（以下、「市」という。）の財政負担が可能な限り軽減できる計画を定める。

2-3 複合施設の主要機能の考え方

・温浴機能（鬼怒川公園岩風呂）

- －鬼怒川公園岩風呂を本整備区域内に機能を移転する。他施設と合わせた複合施設として整備する。



【鬼怒川公園岩風呂】

・観光情報発信機能、インフォメーション機能（鬼怒川・川治温泉観光情報センター）

- －観光情報発信機能（イベント展示コーナー）を複合施設内に整備する。
- －インフォメーション機能は、より利便性を高めるため鬼怒川温泉駅構内へ移転する。



【鬼怒川・川治温泉観光情報センター】

・集会機能：会議室（藤原総合文化会館）

- －会議室とそれに付随する椅子やテーブル等を収納できる倉庫を設ける。
- －会議室は要望に応じ可動間仕切りにて多目的利用が図れるように検討する。



【藤原総合文化会館】

・集会機能：屋根付イベント広場

- －雨天時でも多様なイベントの開催が可能で、利用者の休憩や飲食の場となる広場を検討する。
- －休憩・飲食やイベント時の観覧などに必要なベンチ等の設えを適宜設ける。
- －子連れの観光客等に配慮した子どもの遊び場等の機能整備を検討する。
- －イベントの開催、日常時の飲食・休憩利用等が十分に対応できる規模を確保しながら、全体整備費も考慮して立案する。



【屋根付イベント広場の例
宇都宮市オリオンスクエア
（当社設計）】

・民間機能

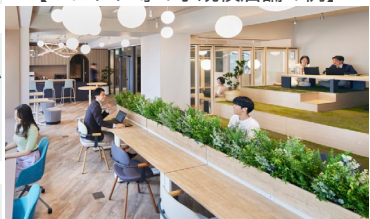
- －先に市が実施したポテンシャル調査での厳しい結果も踏まえ、小規模店舗やキッチンカーの導入等を検討し、民間事業者参加が図りやすい形で整備する。
- －飲食機能を導入する場合は、厨房・売場のみ整備し、利用者は屋根付イベント広場にて飲食を行うことができる等計画を行う。
- －飲食関係のイベントが容易に開催できるようにイベント用厨房機能の導入を検討する。



【コンテナ等の小規模店舗の例】

・その他機能

- －子育て世代、若年層を取り込むため、サードプレイスとなる機能やコワーキングスペースなどの機能の導入を検討する。



【サードプレイス機能やコワーキング
スペースなどの機能の導入イメージ】

・鬼怒川温泉駅前公衆トイレ

- －鬼怒川温泉駅前トイレは、現状のまま残す計画とするが、藤原総合文化会館等の既存施設の建物の解体工事上支障が生じないか、また、トイレを残す事での市の維持管理費等の負担に配慮し、検討を進める。
- －複合施設内にも適正規模のトイレを整備する。



【鬼怒川温泉駅前公衆トイレ】

・駐車場

- －自家用車等での本施設の利用も想定し、50台程度の規模を整備し、有料化についても検討する。不足分は藤原庁舎駐車場にて補うことを検討する。

・鬼怒川・川治温泉旅館協同組合事務所

- －市と組合との協議により、再整備計画敷地内に再構築する。



【藤原庁舎駐車場】

2-4 駅前広場の主要機能の考え方

・駅前広場

- ・現存する足湯（鬼怒太の湯）、転車台、屋外イベント広場などを活かし、新規機能の導入は行わず、複合施設及び屋根付イベント広場との機能分担や連携活用が図れるよう検討する。

2-5 複合施設の建設計画

- ・前述の導入機能がそれぞれ独立して配置するのではなく、各機能の相乗効果が高まる施設計画を立案する。
- ・各機能の一体利用や連携した運用が図りやすい計画とする。
- ・各機能の利用時間等に十分配慮し、管理運営が行いやすい計画とする。

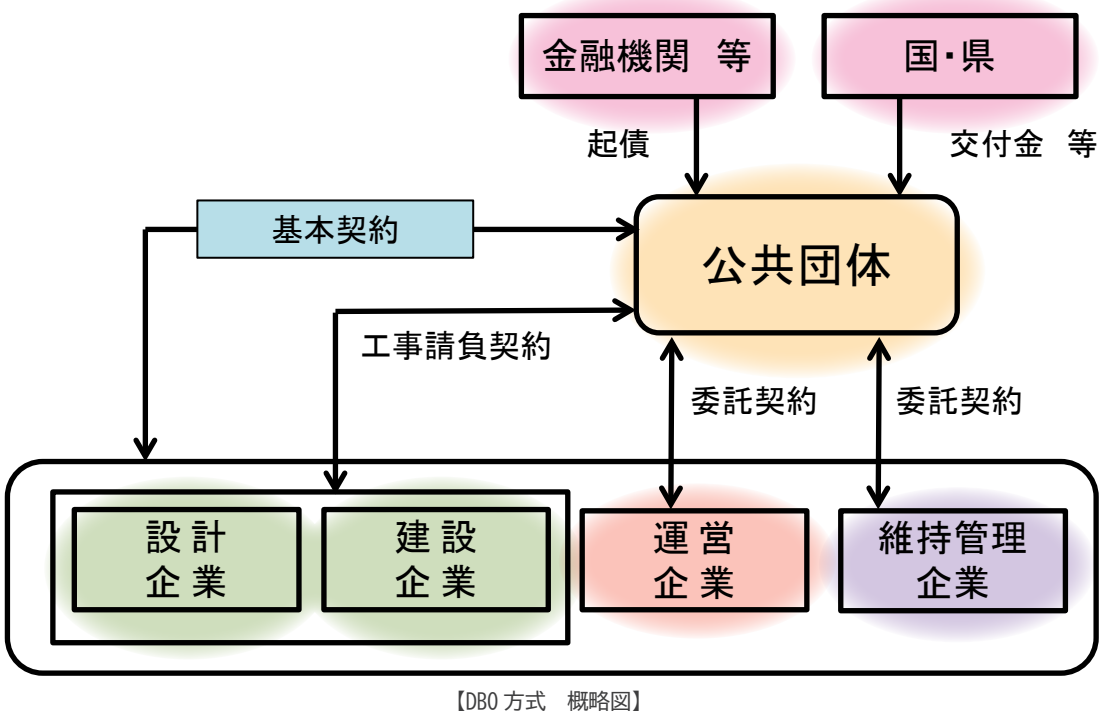
2-6 駅前広場の整備計画

- ・新たな機能導入は行わないが、次工程での民間活力導入に関する民間事業者ヒアリングの際、複合施設との一体活用や賑わい創出に係る提案が行われた場合は、整備計画の見直しも視野に入れる。

2-7 DBO方式による整備運営の検討

1. DBO方式について

- 基本計画で定めた施設の整備・運営に対して民間活力導入の検討を実施する。
- 本業務ではDBO（Design・Build・Operation）方式の導入可能性を中心に検討を行う。
- DBO方式は、設計・建設・維持管理・運営を一括発注・性能発注するスキームであり、維持管理・運営企業の意向を設計段階から反映させやすく、効率的・効果的な施設整備が期待できる。



2. DBO方式の比較評価

- DBO方式は民間の創意工夫やノウハウ習熟・発揮の観点で従来型の公共事業よりも優れている。

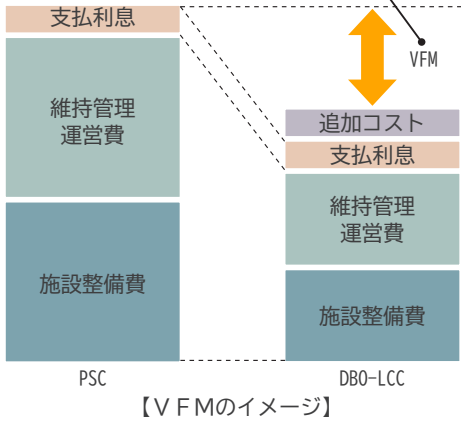
評価の視点	従来手法	DBO方式
仕様・性能発注	「仕様発注」であり、発注者が定めた仕様書に基づく業務を行うことから創意工夫の余地は少ない。	「性能発注」であり、業務上必要な最低水準をまとめた要求水準書に基づき、事業者は業務を行う。要求水準を満たすための手段は事業者に裁量があり、創意工夫の余地が大きい。
	×	○
分離・一括発注	設計・施工・維持管理・運営業務を「分離発注」することから、運営企業の意向を設計段階から反映させることが難しく、民間ノウハウの発揮余地が限定的。	設計・施工・維持管理・運営業務を「一括発注」することから、各業務担当企業の意向を設計に反映させることができるため、民間ノウハウを発揮しやすい。
	×	○
契約期間	維持管理・運営業務の契約期間は業務委託で1年間、指定管理者制度で3～5年が一般的である。	DBO方式による維持管理・運営期間は15年間が一般的であり、長期契約による事業者の運営ノウハウ習熟が期待できる。
	×	○
参画障壁	一般的な事象スキームであり、民間事業者の参画障壁は低い	コンソーシアムの構成企業も多く必要であり、性能発注等による提案コストもかかることから参画障壁は高い
	○	×

※VFMとは
・支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給する考え方。
・同一サービス水準下では、事業費をどれだけ削減できるかを示す割合となる。

3. DBO方式の今後の検討

(1) VFMの確認

- DBO方式は複雑な事象スキームであることから、従来型の公共事業にはない追加コスト（事業者への発注や事業モニタリングに要する費用等）が発生する。
- このような追加コストを含めてもDBO方式で実施する財政的メリットを確認するためVFM（Value For Money）の算定を行う。
- VFMは従来型の公共事業のライフサイクルコスト（PSC（Public Sector Comparator））とDBO手法で実施した場合のライフサイクルコスト（DBO-LCC（life-cycle cost））の比較により算定する。



(2) 事業者の意向確認調査（ヒアリング）

- 前述のとおり、DBO方式の事業への事業者の参画障壁は高いことから、ヒアリングによる意向確認調査を行い、事業者の参画意欲の確認を行う。
- ヒアリング対象企業は、施設整備企業（ゼネコン）や運営企業等の中核業務を担う企業のほか、東武鉄道などの協力関係を構築する企業も対象とする。

4. DBO方式の先行事例

- 市民や観光客の賑わい創出を担う施設でDBO方式を採用した県内での先行事例を示す。

事業名	真岡市複合交流拠点施設整備運営事業
発注者	真岡市
施設規模	7,144 m ²
事業費・VFM	【予定価格（税込）】74億円（うち整備39億円、運営35億円） 【VFM（特定事業選定時）】9.8%
施設規模	図書館機能／子育て支援機能／地域交流機能／広場／民間提案施設（カフェ）
事業者	清水建設（設計（構造）・施工）／RIA（設計）／AIS総合設計（設計・工事監理） シダックス大新東ヒューマンサービス（総括管理、維持管理、運営業務） 三菱電機ビルテクノサービス／北関東総合警備保障（維持管理）

2-8 事業スケジュール（案）

	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
従来手法	発注	基本設計・実施設計	発注	建設工事	供用開始 開業準備 運営
DBO方式	事業者公募・選定	基本設計・実施設計	建設工事	供用開始	運営

- 従来手法では設計（基本・実施）に12ヶ月程度、建設工事に18ヶ月程度の期間を要すると考え、供用開始時期は令和11年度前半の想定とする。
- DBO方式では事業者選定手続きに18ヶ月程度を要するものの、設計・工事期間は2カ月程度短縮可能と考え、供用開始時期は令和11年度中の想定とする。

基本計画策定支援業務：工程表

