

**（仮称）富士駅北口公益施設整備及び
管理運営に関する基本計画**

**令和5年3月
株式会社浜銀総合研究所**

(仮称) 富士駅北口公益施設整備及び管理運営に関する基本計画 目次

はじめに.....	1
1. 本施設整備の目的.....	2
(1) 本施設整備の背景.....	2
(2) 本施設整備の位置づけ.....	2
(3) 本施設整備の目的.....	2
2. 本施設整備のあり方.....	3
(1) 立地と周辺環境.....	3
1) 富士市の概要.....	3
2) 当施設の立地と周辺開発.....	5
3) 富士駅北口の都市景観.....	6
4) 富士駅周辺の立地特性.....	7
(2) 各機能の利用者像等.....	9
1) 「つなぐ」機能の利用者像等.....	9
2) 「集う」機能の利用者像等.....	9
3) 「育む」機能の利用者像等.....	11
4) 「誇る」機能における地域資源等.....	17
3. 本施設に求められる事項.....	20
(1) 導入機能と各機能の基本的な考え方.....	20
1) 「つなぐ」機能.....	20
2) 「集う」機能.....	20
3) 「育む」機能.....	20
4) 「誇る」機能.....	20
(2) 各機能の整備の考え方.....	21
1) 「つなぐ」機能.....	21
2) 「集う」機能.....	22
3) 「育む」機能.....	23
4) 「誇る」機能.....	24
(3) 本施設の参考事例.....	26
1) 官民連携での公共・公益施設の整備による駅前中心市街地の活性化事例.....	26
2) 「集う」機能の類似事例.....	26
3) 「育む」機能の類似事例.....	27
4) 「つなぐ」機能の類似事例.....	35
(4) 建物整備の方針.....	36
1) 施設構成の考え方.....	36
2) 自由通路の考え方.....	37
(5) 施設配置と施設規模.....	39
1) 建物の位置及び敷地.....	39
2) 各機能の想定規模.....	39
3) 立体都市計画について.....	41
(6) 本施設の管理運営の基本的な考え方.....	42
1) 本施設全体の管理運営の考え方.....	42
2) 各機能の管理運営実施の基本的な考え方.....	45
(7) 整備手法.....	48
1) 事業実施手順.....	48
2) 民活導入手法について.....	48

3) 補説：実施設計及び工事の発注方法について.....	50
(8) 概算事業費.....	52
1) 基本的な前提条件.....	52
2) 設計費の検討.....	52
3) 建物工事費の検討.....	54
4) 建物の竣工までに要する費用.....	55
(9) 事業スケジュール(案).....	55
4. 本施設の管理運営に関する要求水準(案).....	56
(1) 施設の概要.....	56
1) 施設名.....	56
2) 所在地.....	56
3) 建物概要.....	56
4) 階数.....	56
5) 延床面積.....	56
6) 敷地面積.....	56
(3) 業務の目的.....	56
(4) 指定期間(予定).....	56
(5) 開館時間及び休館日.....	56
1) 開館時間.....	56
2) 休館日.....	57
(6) 指定管理者の業務.....	57
1) 「集う」機能の運営業務.....	57
2) 「育む」機能の運営業務.....	59
3) その他本施設の運営に関する業務.....	59
4) 本施設の維持管理業務.....	59
(7) その他の業務(開館準備業務).....	60
1) 地域協働による運営を行うための開館準備業.....	60
2) その他の業務の業務期間.....	60
(8) 指定管理料及びその他の業務委託費の上限価格.....	60
1) 指定管理業務.....	60
2) その他の業務.....	60
(9) 管理運営業務に求められる水準.....	60
1) 基本的事項.....	60
2) 管理運営における主な目標.....	62
3) 各機能に求められる管理運営の水準.....	62
4) 管理運営に求められるその他の基準.....	64
5.管理運営の収支計画概算.....	65
(1) 目的と前提条件.....	65
(2) 人員体制及び勤務シフト(ローテーション)の検討.....	65
1) 人員体制(案).....	65
2) 勤務シフト(ローテーション)(案).....	66
(3) 管理運営の収支計画(案).....	66
1) 指定管理料.....	66
2) 収入(指定管理料以外).....	66
3) 支出.....	66
4) 管理運営収支の試算結果.....	68
6.公益施設整備・運営の経済波及効果.....	69
(1) 富士駅北口周辺の課題とポテンシャルの整理.....	69
1) 富士駅北口第一市街地再開発事業の費用便益分析結果の概要.....	69

2) 商業施設需要予測について.....	71
3) 本公益施設の必要性について.....	73
(2) 公益施設の経済波及効果推計.....	74
1) 整備（建設）による効果.....	74
2) 公益施設の管理運営から生じる消費支出による効果.....	76
3) 公益施設の整備及び管理運営による経済波及効果のまとめ.....	78
(3) 参考：市街地再開発事業の経済波及効果.....	79
1) 整備（建設）による効果.....	79
2) 市街地再開発施設の稼働から生じる消費支出による効果.....	81
3) 市街地再開発施設の整備及び稼働による経済波及効果のまとめ.....	83

(仮称) 富士駅北口公益施設整備及び管理運営に関する基本計画

はじめに

本基本計画は(仮称)富士駅北口公益施設(以下、本施設とする)整備及び管理運営における基本的な計画を示すものです。

本施設は、「富士駅北口都市機能整備構想」において位置付けられる施設です。本施設の整備については、富士駅北口第一地区市街地再開発事業と合わせ令和10年度からの供用開始を目指します。

1 . 本施設整備の目的

(1) 本施設整備の背景

富士駅北口周辺地区は、市の玄関口、中心市街地として繁栄してきましたが、モータリゼーションの進展等による公共交通の結節点としての優位性の低下や大型店舗の閉鎖により、かつての賑わいが失われています。

このような状況の中、高齢化や若者の流出が加速し、近年、富士駅北口地区の賑わいの創出や利便性の向上、若者の流出を防ぐための施策や若者が集える居場所等の整備の必要性が強く謳われるようになりました。

(2) 本施設整備の位置づけ

このような状況を踏まえ、市では、平成 23 年度に「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画」を策定し、官民連携による富士駅北口の再整備事業を推進することといたしました。

市では富士駅北口再整備事業の具体的な計画推進を行うために、本施設の整備を具体的に進めるために学識経験者・有識者による「富士駅北口駅まちデザイン・公益施設整備運営等研究会」を4回にわたり開催し、合わせて「富士駅北口都市機能整備構想（案）」を令和4年11月に策定し、これを受けて本施設整備及び管理運営方法の基本的な考え方のとりまとめを行いました。

(3) 本施設整備の目的

これまでの計画策定の結果を踏まえ、本施設は、

- ・公共交通の結節点としての「つなぐ」機能
- ・誰でも自由に来てくつろげ、賑わいと交流の中心となる「集う」機能
- ・子ども・若者に新しい学びの体験を提供する「育む」機能
- ・富士山の眺望を含めて市民が誇りを感じることができる「誇る」機能

からなる複合施設として、富士駅北口において上記4機能が有機的に連携して相乗効果を発揮できるように整備することを目的とします。

2. 本施設整備のあり方

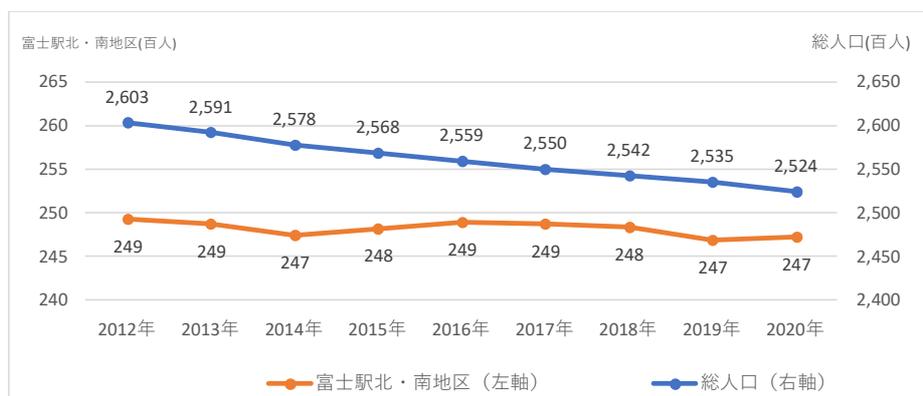
(1) 立地と周辺環境

1) 富士市の概要

- ・市の面積：244.95 km²
- ・総人口：250,030 人（令和 4 年 4 月 1 日現在）

富士市全体の人口は、近年、年間 1 千人程度の減少を示しており、2012 年から 2020 年にかけて約 8 千人減少しています。一方、富士駅周辺地区の人口は近年ほとんど変わらない状況です。

富士市・富士駅周辺地区の人口推移



出所：富士市「住民基本台帳」

- ・世帯数：109,133 世帯（令和 4 年 4 月 1 日現在）

人口及び事業所数等の動向における特徴

常住人口、年齢構成	<ul style="list-style-type: none"> ・富士市全体の人口は、近年、年間 1 千人程度の減少を示しており、2012 年から 2021 年にかけて約 9 千人減少。一方、富士駅周辺地区の人口はおおむね横ばいの状況。 ・2021 年の富士市の生産年齢人口割合は 59.7% に対して、富士駅周辺地区は 63.4% で、富士市全体に比べて生産年齢人口（15～64 歳）の割合が高くなっている。
昼夜間人口比率	<ul style="list-style-type: none"> ・富士市の昼夜間比率は、1990 年から 2015 年までは 100 を上回る水準で推移している。なお、静岡市、沼津市は、2005 年から 2010 年に 100 を下回る数値に転じている。富士宮市は、2005 年から 2010 年に 100 を上回る数値に転じている。
事業所数 従業者数等の推移	<ul style="list-style-type: none"> ・富士市の 2012 年から 2016 年の事業所数、従業者数の推移は、いずれも減少している。なお、静岡市、浜松市、沼津市も同様の傾向であり、富士宮市は従業者数のみ増加している。 ・富士市の 2016 年の事業所数は 11,778 事業所、従業員数は 119,139 人である。

- ・富士市は日本で唯一、富士山と海があるまち（標高最低 0 メートル～標高最高約 3,680 メートル ※ 国土地理院 2 万 5 千分の 1 地形図による）
- ・製紙会社が市内に 49 社、59 工場（令和 2 年 12 月現在）

駿河湾上空から市と富士山を望む



出所：富士市ホームページ

2) 当施設の立地と周辺開発

当施設が立地を予定する敷地は、JR富士駅北口広場内に位置し、宅地と道路用地にまたがる概ね3,000㎡の面積を擁します。

富士駅北口地区では、当施設の他、富士駅北口第一地区市街地再開発事業が推進されており、これらの整備にともない、駅前広場と県道181号富士停車場伝法線の再整備を行います。

対象地及び市街地再開発地区		富士駅北口第一地区市街地再開発事業の概要					
面積	予定する機能						
	集合住宅	商業施設	専門学校	立体 駐車場	広場		
約0.9ha	約120戸	約4,000㎡	1,000㎡	170台	1,000㎡		
出所：富士市ホームページ(富士駅北口周辺地区再整備サイト 2021年06月24日掲載)							

3) 富士駅北口の都市景観

富士駅北口周辺地区は、明治 42 年の富士駅開業と同時期に製紙会社が操業を開始したことにより開発が始まり、昭和 30 年代後半～40 年代前半（1960 年代）には防災建築街区として整備や橋上駅舎の建築等が進み、富士駅北口から旧東海道（県道 396 号 富士由比線）まで約 600m にわたる本町通りを軸として形成される商業地としての街並みと、背景には製紙会社の大型の建物が立地し、その向こうに富士山を望むことができる独特な都市景観が形成されました。

本施設や再開発により、これまでの富士駅北口地区の都市景観が大きな変化をむかえることとなります。

富士駅北口の都市景観と土地利用



- ・ 地区内の 90%強の建物が鉄筋コンクリート造であり、一部の木造を除くと、耐火性能のある建築物で占められており、防火面では安全性が高い。
- ・ 地区内の約 75%の建物が、旧耐震基準の時期の建物となっており、地区全体の防災面から改善が望まれる。特に富士本町通り沿いに築年数の長い建物が集中している。
- ・ 富士駅北口の建築物は、ほとんどが築 40 年以上の共同ビルであり、利活用にあたっての所有者の合意形成などが課題となっている。特に 2 階以上の上層階においては、長期間に渡り多数の空き室が発生している。

構造別の建物分布状況



建築年別の建物分布状況



用途別建物の分布状況



築 40 年以上の共同ビル

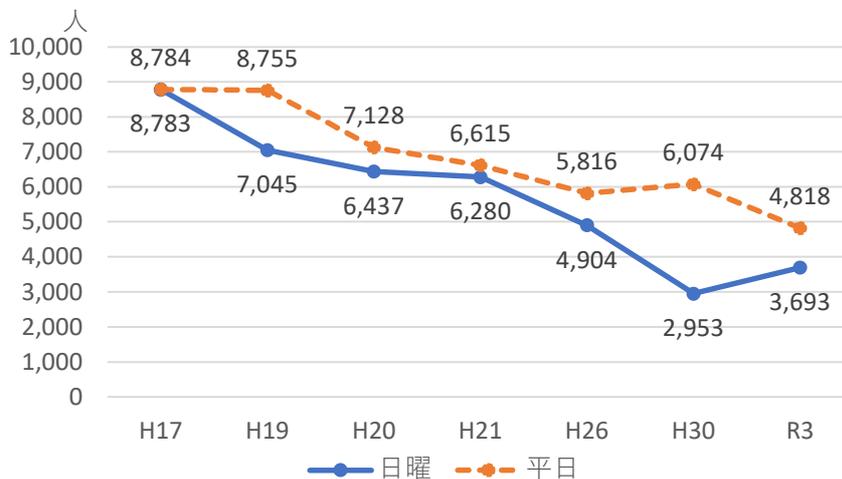
(旧防災建築街区促進法による整備)



4) 富士駅周辺の立地特性

富士駅周辺地区は、昭和50年代にかけて北口駅前広場や大型店舗がオープンしましたが、平成20年以降、大型店舗が相次いで閉店しています。結果として、富士駅周辺地区の来街者数は平成17年から令和3年にかけて、日曜は6割減、平日は5割減少しています。

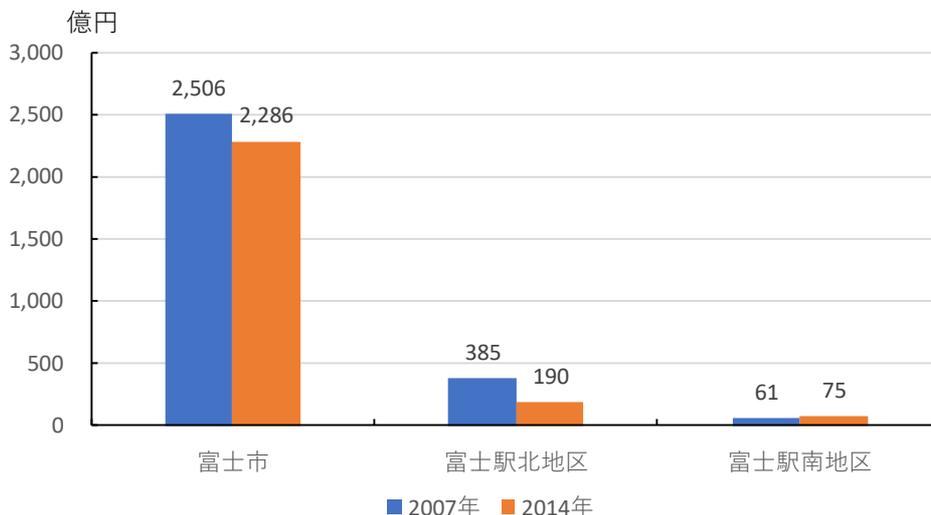
富士駅周辺地区の来街者数の推移



出所:富士市「富士市中心市街地来街者実態調査」

また、小売商品販売額は、大型店舗の撤退等もあり、富士市全体の減少幅に比べて、富士駅北地区の減少幅が大きくなっています。

富士市・富士駅周辺地区の年間小売商品販売額



出所:富士市「商業統計調査結果書」

富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画では、富士駅周辺地区の現況を“来街者の減少→商業衰退→賑わい低下”の悪循環に陥っている“としています。

富士駅周辺地区の現況と課題



本市の都市構造、社会経済情勢の変化に伴い、富士駅周辺地区は「来街者が減少する」→「商業が衰退する」→「街の賑わいや魅力が低下する」→「さらに来街者が減少する」といった悪循環に陥っています！

出所：富士市「富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画(平成24年4月)」

さらに、民間事業者による本施設立地の捉え方については、「この立地において収益事業を展開することは難しい」という捉え方になっています。

民間事業者による本施設立地の捉え方

「本施設でのカフェはビジネスにはならない」、 「書店での収益確保は困難」	A社
「すべての事業のリスクを民間が負うのは難しい」	B社
「本施設では賃貸による事業運営は難しい」	C社
「賃料を支払う商業エリアと（公共エリア）を分けて計画する必要がある」	G社
「この乗車人員数ではビジネス的には厳しい」 「広域的な集客のためには大規模駐車場が必要」	H社

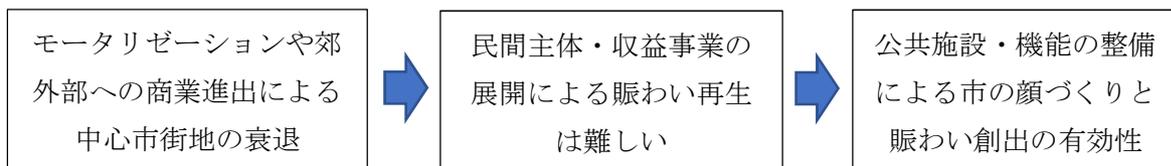
出所：富士市「令和3年度富士駅北口公益施設基本計画策定等業務委託報告書」

このような本施設の立地特性を鑑みると、富士駅周辺地区は、商業面では、衰退の悪循環に陥っており、民間事業者の目線では、収益事業を展開する魅力に欠けています。

一方、人口面では市全体では減少傾向に対して横ばい傾向となっているなど、市内における優位性があります。また、富士駅は広域的及び富士市内における交通結節点としての機能を備えており、中心市街地としてのポテンシャルは備えています。

その上で、市街地再開発事業における機能との役割分担を踏まえると、本立地については、公益施設・機能の整備により、賑わい再生を図ることがふさわしいと言えます。

立地特性から望まれる活用方法



(2) 各機能の利用者像等

1) 「つなぐ」機能の利用者像等

①現状

県道富士停車場伝法線の南側に駅前広場が設置されています。駅前広場は、東西に分かれて東側にバス乗降場、西側にタクシー乗降場、タクシープール、駐車場が設置されています。また、駅前広場の中央部のペDESTリアンデッキ下に公衆用トイレが設置されています。

現状では、雨天時のバス待ちでは傘をさす必要があること、路線バス以外の大型バスの対応が困難となっています。

- ・バス乗降場 2 台分
- ・タクシー乗り場 4 台分、タクシープール (約 16 台分)
- ・一般車停車場 (約 11 台分)
- ・公衆用トイレ
- ・富士駅前交番

②バス・鉄道の運行状況

- ・バス運行状況：「富士駅前」(北口) 発着のバスは、路線バス 31 路線 116 便/日 (平日)、循環バス 4 路線 41 便/日 (平日)、コミュニティバス 4 路線 15 便
- ・鉄道運行状況：富士駅発の発着 JR 線は、東海道線 150 本、身延線 57 本
- ・富士駅の 1 日平均乗車人員は、約 7,800 人 (令和 2 年度)

③ペDESTリアンデッキ

橋上駅舎の富士駅北口コンコースから連続するペDESTリアンデッキにより、富士駅北口と市街地再開発事業が実施される北側敷地の地上部に接続されているとともに、西側街区の建物 (共同住宅) 及び地上部に接続されています。また、富士駅北口コンコース及びペDESTリアンデッキからの階段及びエレベーターにより、駅前広場に接続されています。

再整備にあたり、本施設や市街地再開発事業で整備する建物との連続性・北口地区内の回遊性の確保が必要となります。

④待合室

待合スペースはバス、タクシー利用者を主たる利用者とし、同時に 20 人程度が利用可能な規模を想定しています。

2) 「集う」機能の利用者像等

①市内の類似施設の状況

- ・文化施設・交流施設

市内には、文化施設・市民交流施設として、富士市文化会館 (22,675 m²)、富士市交流プラザ (5,722 m²)、富士市富士川ふれあいホール (3,171 m²) が整備されています。このうち、富士市文化会館及び富士市交流プラザは、富士駅北地区に設置されていますが、富士市文化会館は青葉通りに面し

たロードサイドの立地であり、富士市交流プラザは富士駅徒歩圏ではあるものの、駅と直結した利便性は確保されていません。

また、両施設は“過去1年間に「ほとんど利用しなかった（年1回程度）」、「一度も利用していない」という回答が80%を占めました”（「富士市公共施設再編計画」より）となっており、利用状況に偏りがあることがうかがえます。

・社会教育施設

富士市内には社会教育施設として、8つの図書館が整備されていますが、各図書館の立地はどれも駅と直結した利便性は確保されていません。

また、図書館の最近1年間の施設利用状況については“「利用しない」又は「ほとんど利用しない」という回答が図書館は約70%”（「富士市公共施設再編計画」より）となっており、利用状況に偏りがあることがうかがえます。

・まちづくり施設

富士市内にはまちづくり施設として、市内26地区すべてに“まちづくりセンター”が整備されています。各施設の面積は400㎡～1,400㎡であり、会議室や多目的室、和室等で構成されているとともに、諸証明の交付を行う市民サービスコーナーや図書コーナーを併設するなど、他機能と合築されているため、各室やコーナーの規模は小さい状況です。

また、まちづくり施設についても“過去1年間に「ほとんど利用しなかった（年1回程度）」、「一度も利用していない」という回答が合計で72%とあまり使われていない状況”（「富士市公共施設再編計画」より）となっており、利用状況に偏りがあることがうかがえます。

②市民のニーズ

市政モニター調査や富士駅利用者アンケート調査では、富士駅にあれば利用したい施設については、ブックアンドカフェや本屋や図書スペース、ファーストフード・レストラン、コンビニエンスストア、カフェ・喫茶店の利用希望度が高くなっています。

また、都市計画説明会・座談会での意見では、フリースペース、屋内運動スペース、観光案内所、屋上庭園・広場、ブックアンドカフェ等を希望する意見がありました。

このことから、市民ニーズとしては、飲食しながら本を読んだり、運動をしたり、屋内外問わず自由かつ気軽に過ごせる施設を希望していることが分かります。

富士駅にあれば利用したいと思う施設

施設名	回答数	施設名	回答数
①ブックアンドカフェ	48人	①本屋・図書スペース	277人
②ファーストフード・レストラン	42人	②コンビニエンスストア	253人
③コンビニエンスストア	30人	③カフェ・喫茶店	246人
④スーパー・ドラッグストア	30人	④スーパー・ドラッグストア	131人
⑤公共交通の待合所	29人	⑤ファーストフード・レストラン	104人
⑥子育て支援施設	23人	⑥公共交通の待合所	90人
⑦自習室・パソコン利用スペース	19人	⑦衣料品店・雑貨店	67人
⑧衣料品店・雑貨店	17人	⑧自習室・パソコン利用スペース	64人
⑨その他	15人	⑨その他	8人

都市計画説明会・座談会における公益施設についての意見

都市計画説明会・座談会より **カテゴリ別 公益施設についての意見**
(参加者人数226人・アンケート協力者203人 合計429人)



<p>高校生～20代の意見 (多数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>観光案内所</u> ・<u>屋内運動スペース</u> ・<u>屋上庭園、広場</u> ・<u>フリースペース</u> ・<u>地元特産品販売コーナー</u> ・<u>ブックアンドカフェ</u> ・<u>飲食店</u> ・<u>雑貨屋</u> ・コンビニエンスストア ・自習室 <p>(少数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アニメ専門ショップ ・フリーWiFi機能 	<p>女性の意見 (多数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>フリースペース</u> ・<u>ブックアンドカフェ</u> ・<u>飲食店</u> ・オープンな講座スペース <p>(少数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トークライブハウス ・おもちゃ、服、くつの修理屋 	<p>商店街組合等の意見 (多数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>観光案内所</u> ・<u>フリースペース</u> ・<u>地元特産品販売コーナー</u> ・<u>行政サービス</u> <p>(少数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元ラジオ局 (ラジオF)
<p>外観・デザインに対する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富士市の顔となるデザインにしてほしい ・おしゃれなデザインにしてほしい ・地元産の木材(富士ヒノキ)を使ってほしい ・まちをライトアップしてほしい 	<p>子育て世代の意見 (多数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>屋内運動スペース</u> ・<u>屋上庭園、広場</u> <p>(少数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どものお仕事体験施設 ・屋上運動広場 	<p>中高年(主に男性)の意見 (多数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>観光案内所</u> ・<u>屋内運動スペース</u> ・<u>屋上庭園、広場</u> ・<u>行政サービス</u> <p>(少数意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上に何も置かない (多目的なイベント会場として) ・高齢者を対象としたヘルスケアの店

※ — 各カテゴリで重複している意見
3つ以上重複している意見は太字

出所：富士市都市整備部市街地整備課

3) 「育む」機能の利用者像等

①利用者像の現状と子育て支援に関する市民ニーズ

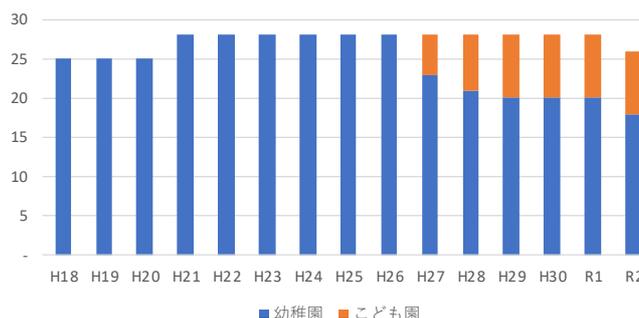
- ・市内の児童・生徒数、在園者数

本施設の主な利用者は幼稚園・保育園、小中高等学校の児童生徒であり、市内の児童・生徒数は29,713人です(小中高等学校は公立のみ。令和2年度)。

ア 幼稚園、幼保連携型認定こども園(公立及び私立の合計)

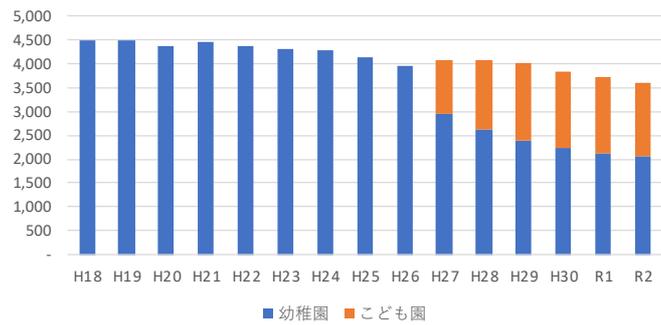
幼稚園と幼保連携型認定こども園の在園者数(合計)は、平成19年度の4,507人をピークに減少しており、令和2年度は3,612人(平成19年度から約20%減少)となっています。

富士市内の幼稚園・幼保連携型認定こども園の園数



出所：文部化科学省 学校基本調査（令和 2 年度）

富士市内の幼稚園・幼保連携型認定こども園の在園者数

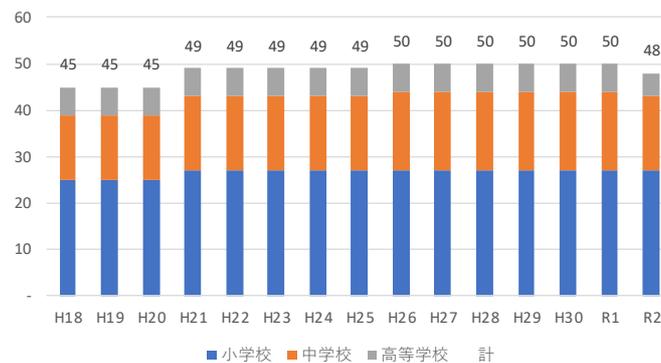


出所：文部化科学省 学校基本調査（令和 2 年度）

イ 小中高校（公立のみ）

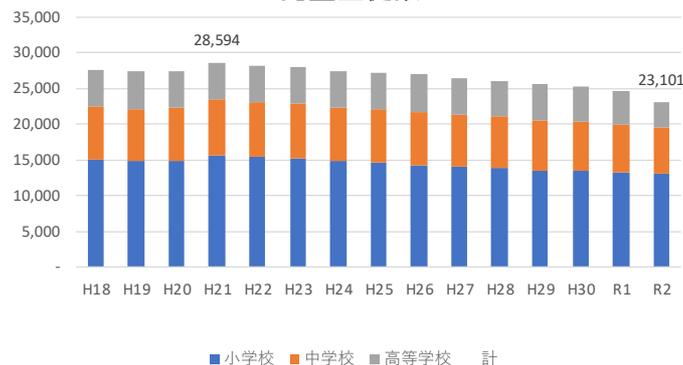
児童生徒数は、平成 21 年度の 28,594 人をピークに減少しており、令和 2 年度は 23,101 人（平成 21 年度から約 20%減少）となっています。

学校数



出所：文部化科学省 学校基本調査（令和 2 年度）

児童生徒数

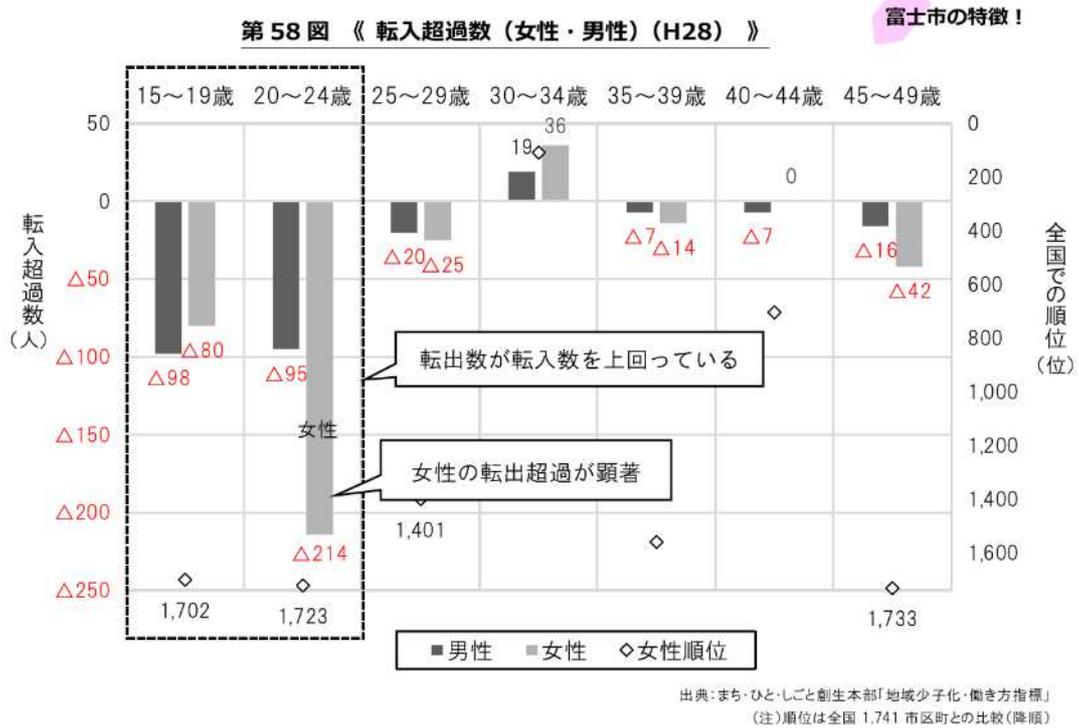


出所：文部化科学省 学校基本調査（令和 2 年度）

・富士市の社会増減人口

富士市では、過去 40 年間の長期にわたって、15~24 歳の年齢層は、大幅な社会減が継続しており、今後は子育て世代（20~44 歳）の大幅な人口減少が見込まれています。

富士市における平成 28 年度の性・年齢別の社会増減数



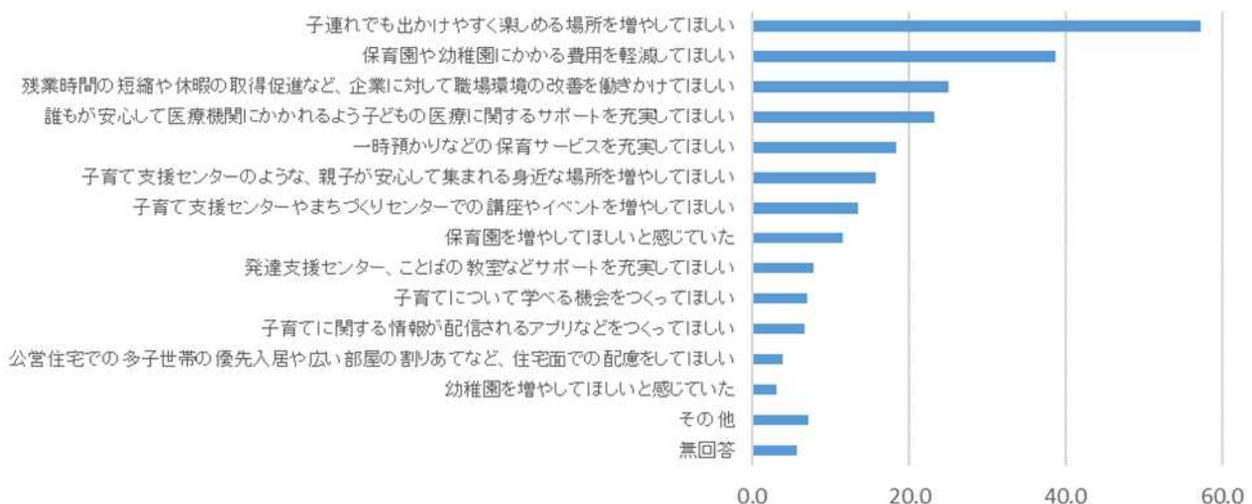
出所: 富士市「はぐくむ FUJI 少子化対策プラン」

・若者、子育て世代にとって楽しく魅力のある教育

児童生徒数の減少、若者や子育て世代の市外流出が継続している状況の中で、子育て世代の市民は「子連れでも出かけやすく楽しめる場所を増やしてほしい」というニーズが非常に高くなっています。

現在、富士市では、富士駅北口市街地再開発事業において高等教育機関の誘致を図っていますが、高等教育以外の教育についても、若者、子育て世代にとって楽しく、魅力ある教育の提供が望まれています。

富士市の子育て支援について期待すること



出所: 富士市「平成 30 年子ども・子育て支援に関するニーズ調査」

②富士市の発展に必要な教育

・産業都市“富士市”を次世代につなげる教育

富士市は、良質な水資源に恵まれ、明治期以降、製紙産業が集積し、戦後から高度経済成長期には化学工業や輸送機械等の工場が進出し、バランスの取れた産業構造を有する静岡県内有数の工業都市として発展してきました。

しかし、事業所数は平成 19 年、製造品出荷額及び従業者数は平成 20 年がピークとなっています。そこで第六次富士市総合計画では“ものづくり産業の持続的に発展するまち”を将来像として、ものづくり人材の育成を推進することを基本方針の 1 つとしています。

そのため、市としては、これまで産業都市として培った企業立地や人材の強みを生かしながら、ものづくりを核とした産業都市として発展し続けるため、自ら課題を発見し、解決していく人材の育成、さらには起業・創業にチャレンジするような人材の育成が必要となっています。

・SDGs、DX、多様性の包摂など次の時代を担う人材を育成する教育

国連は、平成 27 年に「SDGs（持続可能な開発目標）」を全会一致で採択し、世界的に収益追求と社会的課題解決の両立を目指す方向となっています。また、富士市は、令和 2 年 8 月に、急速に進化するデジタル技術を最大限に活用してまちづくりを推進する「富士市デジタル変革宣言」をし、GIGA スクール構想を推進するなどしています。

このような SDGs や DX、さらには多様性、国際化の時代に対応していくため、主体的に多様な他者と共創しながら、課題を発見し、解決していく人材の育成が求められています。

・STEAM 教育を切り口とした次世代人材を育成する教育

・市民と市のニーズをつなぐ STEAM 教育の考え方

富士市としての「ものづくり人材の育成」と子育て世代が希望する「子ども・若者にとって楽しく魅力的な教育」を両立させる切り口として「STEAM 教育」の考え方があります。

経済産業省「未来の教室ビジョン」では、“STEAM は、Science, Technology, Engineering, Art(s), Mathematics の頭文字をとった名称としており、“工業化社会が想定した「画一的・均質な労働力」ではなく、「主体性・創造性ある個人」として世界に直に触れ、他者との共存の中で共創することが価値の源泉になる”とし、“STEAM は、こうした時代を生きる上で必要な学びの姿勢を育むもの”とされています。

さらに STEAM は“課題発見から課題解決まで、協働にも重きを置く、教科横断的な探究学習の意味で使われることが多い。まさに、これからの世界を生きていく子ども達に必要な資質・能力(創造・共創・共存)を得る学び方であり、世界的に見られる、「学際的な研究活動・創造活動」を低年齢化させる教育改革の中心的な概念と言える。”と示されています。

経済産業省「未来の教室ビジョン」における“学びのSTEAM化”の考え方



出所：経済産業省「未来の教室ビジョン」令和元年6月

STEM、STEAM 教育の概念と世界における導入の状況

世界のSTEM, STEAM

Science, Technology, Engineering, Art(s), Mathematics
の頭文字をとったもの。
課題解決や協働に重きを置いた、
横断的（学際的）なプロジェクト型の学びの旅路（探究）

米国：20世紀最後頃からSTEM重要性強調
→2013年オバマ政権にて国家戦略に(以来、年間予算約\$30億)
ゲームするだけでなく自らデザインしプログラムを作ろう！ The Future is Yours to Shape
*10年間で10万人のSTEM分野教員雇用他(2011)
英国：全国STEMセンターやSTEMNET支援/STEAM大使制度も
中国：STEMビジネス加速。2017年中国STEM教育白書参照
アジア各国：2012-15年頃より官民協働でSTEM教育本格促進

出所：経済産業省「未来の教室ビジョン」令和元年6月

・ものづくり都市富士市の次世代を担う人材育成をする教育

全国の教育現場において STEAM 教育は、認知され始めたばかりであり、実践できている学校は少ない状況にあります。

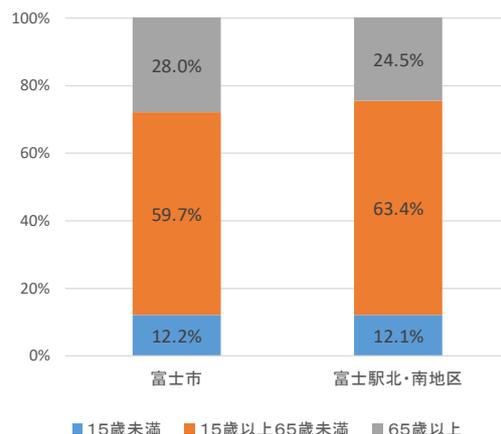
そのため、実社会と複層的につながる、皆が立ち寄りやすい駅直結の公共施設において、産業都市としての強みである企業立地や人材を活用しながら、ものづくり都市である富士市独自の STEAM 教育を展開することが、市民ニーズと富士市の長期的な課題に対応するためには必要となります。

③子育て世代における多様な働き方や起業チャンス等の利用者像等

・富士市の人口構成

富士駅周辺を含めた地域は、市内でも生産年齢人口の割合が多く、子育て世代が比較的多く暮らす地域と考えられます。

富士市・富士駅周辺地区の人口3区分比率(2021年4月1日時点)



出所：富士市「住民基本台帳」

・新しい働き方をする子育て世代の利用者像

新型コロナウイルスの流行をきっかけに急速にリモートワークが普及しており、働く場所やスタイルが多様化しています。仕事と子育ての両立が求められる子育て世代においては、例えば、子どもが保育施設にいるのを横目で見ながら、隣接するコワーキングスペースにおいてリモートで業務を実施する、というような働き方が萌芽しています。このようなスペースや働き方のニーズは、個としての仕事と子育ての両立だけでなく、親同士のコミュニティに対するニーズでもあり、このようなニーズに対応することも求められます。

そのため、利便性の高い場所において、静謐で集中できる個別ブースや個室の他、気軽に会話ができる部屋等、多様な働き方に対応できる空間が求められます。

・起業チャンスの利用者像

現在、各地に立地しているファブラボ（3Dプリンター等の多様な工作機械を備えた、市民に開かれた工房）は、主に利用の都度料金を支払う形で運営されますが、機材のメンテナンスをする代わりに機材利用が可能になるといったシステムを導入している場合もあります。

デザイナーやクリエイター、起業を目指す方とファブラボの親和性は高いと考えられます。児童や生徒のみならず、製造業の復活という意味では、このような方々の発掘や利用促進をすることが求められます。

4)「誇る」機能における地域資源等

①本施設を取り巻く地域資源

本施設の広域的な立地位置と広域的な地域資源及び富士山の方角性を下図に示します。

富士駅北口周辺地区は、明治 42 年の富士駅開業と同時期に製紙会社が操業を開始したことにより開発が始まっており、本町通りの商業地の街並みと製紙会社の大型建物の向こうに富士山を望むことができる独特な都市景観が形成されました。



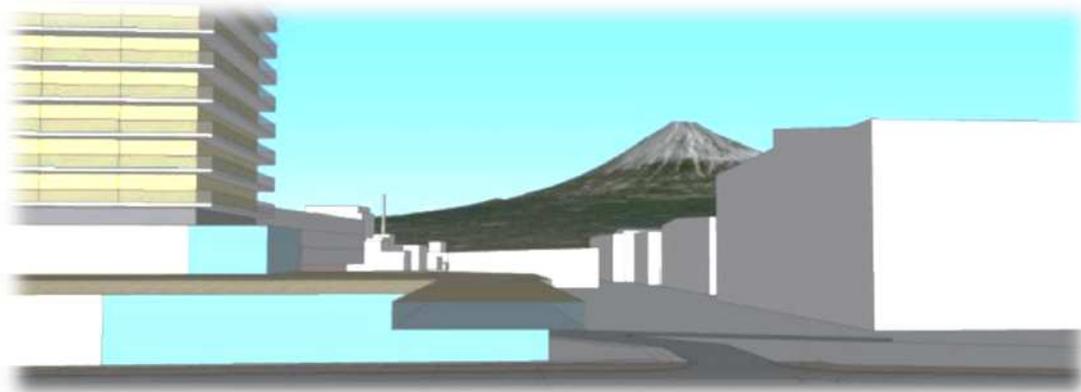
番号	名称	種類	所在地
1	富士市交流プラザ	公共施設	富士町 20-1
2	富士駅北まちづくりセンター	〃	平垣本町 6-13
3	王子マテリア富士工場	工場	平垣 300
4	大興製紙	〃	上横割 10
5	小林製作所	〃	水戸島 2-1-1
6	静岡県富士見中学校・高等学校	学校	平垣町 1-1
7	富士市立第一小学校	〃	本市場 280-2
8	富士立第二小学校	〃	横割 1-8-1
9	富士ふたば幼稚園	幼稚園	水戸島本町 2-10
10	富士市立南保育園	保育園	横割 1-9-28
11	ゆい保育園	〃	十兵衛 269-1

出所：富士市市街地整備課

②本施設から見える富士山

新しく整備される JR 富士駅北口から再開発事業で整備が予定されるイベント広場へとつながるデッキから、再開発事業で整備される施設や製紙工場群を経た富士山への眺望のシミュレーションを示します。

富士駅北口デッキから富士山への眺望シミュレーション



作成：富士市市街地整備課

③市民が誇ることができるデザインに望まれること

・地域資源や歴史の文脈をつなぎ・発展させるデザイン

富士市は、明治以降、製紙業が主要な産業として発展し、歴史的な建物も存在します。また、本町通り商店街と、その街並みの骨格を形成する旧防災建築街区促進法により整備された共同ビルは、富士駅北口の都市景観を特徴づける重要な要素でもあります。そのため、富士駅北口地区での様々な整備では、このような歴史的な文脈をつなぎ、発展させるデザインが求められます。

・市民の望むデザイン

本施設は、富士駅橋上駅舎の整備以降 60 年ぶりに整備される“新しい富士市の顔”となります。そのため、シンボル性が求められます。一方、本施設は市の施設として市民の拠り所となるべきであると考え、市民アンケートでは、“おしゃれなデザイン”、“まちを明るくライトアップ”といった意見があり、親しみやすさやわかりやすさが求められています。

・富士山への眺望を最大限活かしたまちづくりデザインについて

富士山は富士市の最大の地域資源であり、市街地再開発ビルでは広場を設けることで、駅や本施設からの富士山への眺望が確保される計画となっており、本施設の内外からの富士山の見え方を工夫するデザインが求められます。また、低層部においては市街地再開発ビルと駅や本施設のデザインの連続性を図り、富士駅北口地区の景観形成に資するデザインとすることが求められます。

・富士市公共施設整備の在り方を牽引する施設としての環境配慮等 SDGs 時代のデザイン

新しい地域資源となる本施設においては、今日における公共建物の整備では環境配慮が必要不可欠です。また、地産材を積極的に活用することにより、本施設の利用者や市民にとっての誇りにもつながるデザインとします。

3 . 本施設に求められる事項

(1) 導入機能と各機能の基本的な考え方

本施設にて導入する4つの機能と、本施設を整備する上での各機能における基本的な考え方は下記の通りとします。また、4つの機能が連携して相乗効果を発揮することを目指します。

1) 「つなぐ」機能

- ・全天候対応、移動距離短縮による乗降・乗換えの利便性向上を図ります。
- ・耐用年数を迎えたペDESTリアンデッキの更新を行います。
- ・バス乗降場集約、タクシー乗場近接、駅改札口及び自由通路や周辺施設との連続性確保による公共交通結節点機能の強化を図ります。
- ・富士駅北口が目的地となることで滞留人数や時間を増加し、駅と北口周辺施設への連続性を担保し回遊性の向上を図ります。

2) 「集う」機能

- ・市内幹線道路のロードサイドにおける広い敷地のような条件ではないことから、広域的な集客施設の立地は難しいため、本公益施設により駅前に賑わいを創出し、その賑わいを周辺地区に波及します。
- ・既存の交流プラザと駅北まちづくりセンターにより形成される拠点とあわせて、本施設を中心市街地における交流の拠点として位置づけ、駅との親和性が高く、集客力のある機能を整備することでまちなかの賑わいを創出します。
- ・「飲食ができる」、「本が読める」、「屋内で運動ができる」、「好きな時に自由にやりたいことができ、快適に過ごせる」等の駅前施設に対する市民ニーズや若者ニーズへの対応を行います。

3) 「育む」機能

- ・SDGsやDX、さらには多様性、国際化の時代に対応でき、生きる力を身に着けられる魅力的な学びの環境を整備し、自ら発信できるチャンスを得ることで、富士市を拠点として活動、就業することを可能とし、若年人口流出を抑制します。
- ・子育て世代に対して、保護者と子どもと一緒に楽しみながら、学ぶことができる教育環境を整備します。
- ・富士市の強みである“ものづくり産業”と情報技術やアート等を融合することによる独自の人材育成の仕組みを構築し推進します。
- ・地域の資源や人材を発掘し活用することで、市民の主体的・自主的な活動を活性化し、起業チャンスや新たな富士市の魅力を創出します。

4) 「誇る」機能

- ・富士駅北口の顔を長年支えてきた、製紙工場街、本町商店街、防災建築街区等、当該地区の文脈を踏まえた上で、60年ぶりに新しくなる市の顔として、シンボル性、新規性、継続性を有し、明るく、親しみやすさのあるデザインとして整備します。

- ・環境に配慮し（ZEB Ready 達成）、地産材（富士ヒノキ等）を活用した建物とします。
- ・本施設からの富士山への眺望を確保するとともに、北口周辺地区全体で富士山への眺望を最大限活かすまちづくりを行います。

(2) 各機能の整備の考え方

1) 「つなぐ」機能

① コンセプト

- ☆利用者の利便性・快適性・安全性を高める機能
- ☆駅と周辺連続性・回遊性を高め、賑わいを補助し演出する機能
- ☆様々な来訪者へのインフォメーション機能

② 整備すべき施設・設備・空間等

●乗降場

現状の乗降場を本施設内に集約し、雨に濡れずに利用できる乗降場の整備を行います。

- ・バス乗降場
- ・タクシー乗降場

右写真: 神戸市鈴蘭台駅
出典: BELLST 鈴蘭台ホームページ



●公共交通待合室

バス、タクシー利用客の他、鉄道利用客やお迎えを待つ人々のための待合室の整備を行います。

- ・待合用ソファ・椅子
- ・バス券売機
- ・デジタルサイネージ
- ・自販機

右写真:
延岡市駅前複合施設エンクロス
出典:
延岡市駅前複合施設エンクロスホームページ



●チャレンジショップ

本施設やその周辺施設の利用者及び富士駅北口地区への来訪者が利用できる飲食店（チャレンジショップ）の整備を行います。

- ・厨房等機材
- ・簡易な客席

右写真: 取手市 MATCH MARKET
出典: MATCH MARKET ホームページ



●その他

- ・公衆用トイレ

本施設利用者、バス・タクシー利用者、鉄道利用者、駅前広場利用者及び再開発施設利用者の他、だれでも利用できるトイレの整備を行います。

- ・インフォメーション機能

デジタルサイネージ等により本施設や北口周辺の施設の案内や、市の様々な情報、観光に関する情報等を発信します。

- ・ペDESTリアンデッキと一体的に整備する自由通路

本施設等の整備にともない、現在の駅前広場は、ペDESTリアンデッキを解体し、新しい駅前広場として再整備を行います。その際ペDESTリアンデッキについては、その一部を本施設の建物の一部の自由通路として整備を行います。

2)「集う」機能

①コンセプト

- ☆駅直結というアクセス性を活かした、使いやすい快適な新しい市民の居場所や活動拠点としての機能
- ☆駅や周辺施設利用者の相乗効果を高め、賑わいを創出する機能
- ☆誰でも、いつでも、予約なく、図書館や公園のように利用可能な施設

②整備すべき施設・設備・空間等

●ウェルカムコーナー

いつでも利用できるオープンなスペースとして整備、運営を行い、目的に応じて予約利用、イベント利用が可能とし、可動間仕切りにより分割可能な空間とします。

また、講座やイベント、市民活動の紹介や企画運営の相談窓口、その他市の観光や市政の案内を行う案内カウンター機能を兼ねる空間とします。

- ・エントランス/案内カウンター
- ・イベント、展示スペース
- ・PR用モニター

右写真: 新潟日報メディアシップ
出典: 新潟日報メディアシップホームページ



●図書スペース（ブック&カフェ）

ウェルカムコーナーと連続・一体的に利用できるオープンなスペースとし、休憩、飲食、ミーティング、図書閲覧・販売等の活動が実施できる空間とします。

- ・イベント、講座、サークル活動スペース
- ・カフェスペース（図書貸出・販売・閲覧含む）

右写真：敦賀市知育・啓発施設ちえなみき
出典：ちえなみきホームページ



●屋上広場

休憩、飲食、ミーティング等にいつでも利用できるオープンなスペースとして整備、運営を行い、目的に応じて予約利用、イベント利用、持ち込みによる飲食可能とし、富士山の眺望が楽しめる屋外の空間とします。

- ・屋上広場

右の写真は彦根市安満遺跡公園
出典：安満遺跡公園ホームページ



3) 「育む」機能

①コンセプト

☆SDGs、DXの潮流への対応を含めて、新しい技術やアート等を用いて、主体的に多様な他者と共創して課題を発見し、解決を図っていく人材育成や学び（STEAM教育）の機能
☆チャンスを提供し、チャレンジできる機能

②整備すべき施設・設備・空間等

「育む」機能に求められるのは、“仕事に繋がる学びの機会提供による次世代を担う人材の育成”であり、「STEAM教育・富士市モデル」の構築と実践を目標とすることとします。

また、本機能については遠隔での利用が可能ですが、市内各学校での整備が難しいため放課後や、また親子連れも含めた多様な利用者が想定されるためアクセスの容易性が求められ、また、運営面における市内企業、近隣大学等との幅広い連携も求められるため、富士駅前の当立地は適地と考えます。

●クリエイティブ&コミュニティラボ

- ・クリエイティブラーニングラボ

学校では体験が難しい 3D プリンター等の機材を活用して“もの”が作れるファブラボとしての機能や、“もの”を動かすためのプログラミング学習ができる機能、さらには防音性能やキッチンを擁するスタジオを整備することで調理や動画制作等、利用者が創る多様な分野の“もの”や“こと”を具現化でき、利用者がアウトプットを主体的に創るための場所を有する施設とします。

- ・コミュニティラーニングラボ

利用者が創った“もの”や“こと”を発信したり、受信したりする場であるとともに、改善・改良につなげるためのコミュニケーションやプレゼンテーションができる施設とします。

“もの”や“こと”を通じて多世代にわたりコミュニケーションを行うことができる施設とします。

- ・キッズスペース/ラーニングテーブル

遊びながら学べる知育玩具等の体験等により、STEAM 教育のきっかけづくりとなるような、未就学児が親子で楽しく、遊びながら学べる施設とします。

●スタディ&ワークスペース

駅という立地を活かし、テレワークの他に受験勉強等も含めた個別の学習にも対応できるコワーキングスペース、個別ブース・個室、会議室等の施設とします。

- ・学習スペース
- ・自主研究スペース
- ・PC 作業等仕事スペース

クリエイティブ&コミュニティラボ/スタディ&ワークスペース イメージ



上写真: 広島工業大学高校の CLL(クリエイティブ・ラーニング・ラボ)
出典: 広島工業大学高校ホームページ

4)「誇る」機能

①コンセプト

- ☆地域資源や歴史の文脈をつなぎ・発展させるデザイン
- ☆富士山への眺望を最大限活かしたまちづくりデザイン
- ☆環境配慮等 SDGs 時代のデザインとし、富士市公共施設の整備の在り方を牽引

②整備すべき施設・設備・空間等

●地域資源や歴史の文脈をつなぎ・発展させるデザインについて

富士市は、江戸時代から「駿河半紙」等和紙の産地であり、明治以降には洋紙製造業にいち早く取

り組み時代の変化に対応してきました。製紙業は、地域の資本や小工場でも操業が可能な地場産業として発展し、市内にはその近代産業遺産があります。また、現在でも富士駅北口には製紙工場やその関連施設が立地し、都市景観の重要な要素となっています。

本町通り商店街と、その街並みの骨格を形成する旧防災建築街区促進法により整備された共同ビルは、富士駅北口の都市景観を特徴づける重要な要素です。

商店街や周辺と一体となったイベントの開催等、ハード・ソフトが一体となったまちづくりを行うことで、上記の伝統的な都市景観を、よりよい形で継続し発展する施設として整備を行います。

●富士山への眺望を最大限活かしたまちづくりデザインについて

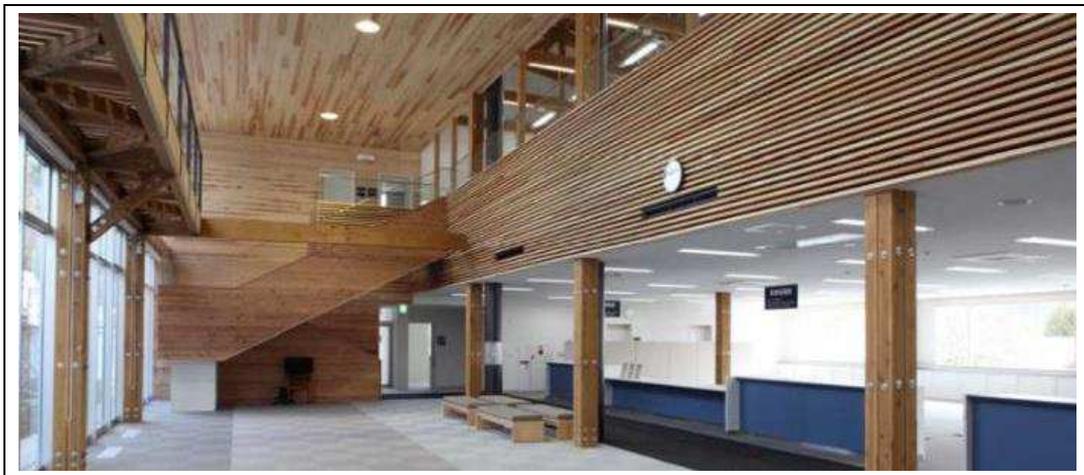
北口再開発では、駅からのペDESTリアン・デッキと連続するイベント広場を設けることで富士山への眺望が確保される計画となっており、富士山の見え方を工夫し、建物の内外から富士山への眺望が可能な施設とします。

●富士市公共施設の整備の在り方を牽引する施設としての環境配慮等 SDGs 時代のデザインについて

今日における公共建物の整備では環境配慮が必要不可欠であり、本施設は ZEB Ready を達成することとします。

地産材の活用は地産地消につながるものであり、施設の利用者や市民にとっての誇りにもつながるため、本施設では富士ヒノキ等の地産材を積極的に活用します。

地場産材の活用例



上写真: 浜松市天竜区役所及び天竜消防署(平成 28 年度ふじのくに木使い建築施設表彰 最優秀賞)

出典: 平成 28 年度ふじのくに木使い建築施設表彰 受賞施設の概要

●富士市の顔となるデザインについて

本施設は立地及び機能の両面において富士市の新しい顔、市民の拠り所となるものであり、そのデザインには親近感や分かりやすさが求められます。また、再開発ビルや周辺市街地とのまちなみの連続を意識し、富士駅北口地区の良好な景観形成に資するデザインとします。

(3) 本施設の参考事例

1) 官民連携での公共・公益施設の整備による駅前中心市街地の活性化事例

前述(2. 本施設整備のあり方 4) 富士駅周辺の立地特性) のとおり、本施設の立地は、中心市街地のポテンシャルは備えるものの、民間による収益事業の展開は難しいため、公共施設・機能の整備による活用がふさわしいとしています。

本施設のみならず、全国の中心市街地の衰退においては、公共・公益的な施設整備により、賑わい創出をしている下表のような事例があります。図書館・書店や公民館、子育て、地域産業振興等の複合的な機能にカフェが併設され、いつでも、だれでも利用しやすい公共施設となっていることが共通要素となっています。

公共・公益的な施設については、大きな消費は期待できないものの、賑わい創出が可能であり、それが地区全体さらには広域的な便益を発生させるという視点で便益を見るべきと考えられます。

駅前及び駅至近の公共施設による賑わい・交流創出目的の類似施設概要

	周南市徳山駅前図書館・賑わい交流施設	延岡市駅前複合施設(エンクロス)	敦賀市知育・啓発施設(ちえなみき)
開館	平成30年(2018) 2.3	平成30年(2018) .4.1	令和4年(2022) 9.1
主な施設	図書館、交流室、飲食、屋外デッキ等	市民活動スペース、キッズスペース、カフェ、書店、特産品販売、交通待合等	交流促進の場、知的情報提供(公設書店)キッズスペース、カフェ等
総延床面積	5256.42㎡(うち図書館2374.05㎡)	1,659.54㎡	約750㎡
入館者数	127万人(目標105万人)令和2年度	70万人(令和2年度)、平成30年度は128万人	2022.12.17で10万人突破(年間換算で約34万人)
指定管理料	146,361千円(うち図書館93,544千円) 令和2年度	101,798千円 令和2年度(2期目(令和5年度以降) 79,090千円の提案)	公募時の上限値40,000千円/年
指定管理者	CCC	CCC	丸善雄松堂・編集工学研究所共同企業体
駅乗降者数	15,084人 令和元年(駅前)	2,354人 令和元年(駅前)	6,748人 令和元年(駅徒歩1分)

2) 「集う」機能の類似事例

集う機能の類似事例については、官・民・大学等多様な主体によりブック&カフェ、集いや学びの場の複合機能として、規模についても200㎡~1,000㎡超の大小・多数の事例があります。

機能的には、ブックについては、書店にするか、図書館にするか、閲覧のみとするか・貸出をするかの差があります。また、市民活動の空間や子どもの遊び場、英会話教室といった機能を併設するかといった点で差があります。

また、カフェについては、グローバルブランドカフェなのか、施設独自のカフェなのかで差があります。グローバルカフェは周知度・認知度にメリットがあり、独自のカフェは地域性や施設の特性や運営に合わせた運営ができることにメリットがあります。

集う機能におけるブック&カフェの参考事例

施設名	地域	面積	概要
エンクロス	宮崎県 延岡市	約 800 m ²	施設は 2 階建て約 1,600 m ² 。待合スペース、市民活動スペース、ブック&カフェ（300 席）、地域物産店等で構成。書籍は約 20,000 冊を取り扱う。東九州で最大のブックカフェ。
マルタス	香川県 丸亀市	約 1,300 m ²	施設は 400 坪×2 層=800 坪。1 階はブック（閲覧のみ 7 千冊）&カフェ、オープンスペース 300 席、多目的室×2（最大 200 名）。
プロントブックス（小松アズスクエア内）	石川県 小松市	約 250 m ²	施設は 8 階建て約 9,400 m ² 。4～8 階：ホテル、2～3 階：大学、1 階：親子の遊び場、ブックカフェ、英会話教室で構成。
ブックカフェ「TSUTAYA」（新東名高速道路・駿河湾沼津パーキングエリア）	静岡県 沼津市	約 200 m ²	CCC が運営しスターバックス導入。書籍、CD、雑貨など 7,000 アイテムを取扱う。静岡の歴史に特化した本棚を用意。高速道路の SA では初出店。
Creadisce・クレアディスク（羽田イノベーションシティ内）	東京都 大田区	約 420 m ²	100 席。ブックショップ・ダイニング・ラウンジが一体となった「知とまなびのコミュニティ」の実践の場。
AGU Book Cafe（青山学院大学 7 号館）	東京都 渋谷区	約 430 m ²	コーヒーを低価格（有機栽培コーヒー S サイズ 150 円）で提供。書籍は 29,000 冊（うち洋書が 4,000 冊）を取り扱う。
DNP プラザ	東京都 新宿区	約 600 m ²	ショップ&カフェ、写真プリント関連ゾーン、イベントゾーンなどで構成。新たな価値を発見するフィージビリティスタディの場としている。

3) 「育む」機能の類似事例

① STEAM 教育施設の類似事例

育む機能における STEAM 教育施設の類似事例については、公共の設置施設として、教育ないし産業振興目的として設置されている他、学校が設置する事例が見られます。規模については、面積では 100 m²～300 m²、教室数では 1 教室分～8 教室分と事例によって幅があります。

機能的には、3D プリンタ等の機材を備えるファブリケーション・ラボの機能を中心として、ICT 機材やキッチン、コワーキングスペースなどの機能が追加されている事例もあります。

育む機能における STEAM 教育施設の事例

施設名	地域	面積	概要
金沢未来のまち創造館 VIVISTOP 金沢	石川県 金沢市	8 教室分程度	令和 3 年度に金沢市が整備した「金沢未来のまち創造館における活動推進業務（スタートアップ・新ビジネス創出業務、子供の独創力育成業務、食の価値創造業務）」の 1 機能として運営。
渋谷区こども科学センター・ハチラボ	東京都 渋谷区	約 300 m ²	子供たちの科学的思考やものづくりへの意欲を育てるために、科学実験やクラブ活動など学校の授業では体験できない科学・技術・数学のプログラ

			ムを、大学等の研究機関と連携して行う施設。
松茂町交流拠点施設 マツシゲート・ファブ	徳島県 松茂町	約 100 m ²	令和 3 年度に松茂町が整備した交流拠点（コミュニティスペース、キッチンスタジオ、コワーキングスペース、ファブスペース、売店、飲食施設等）の 1 機能として運営。
戸田東小中学校 STEAM Lab	埼玉県 戸田市	1 教室分程度	令和 3 年度に小中一貫校として開校した公立の学校。インテルなど様々な企業の協力を得て、ハイスペック PC、3D プリンター、大型掲示装置、動画編集ソフトを導入し充実した ICT 環境で教育を実践。
新渡戸文化学園・ VIVISTOP	東京都 中野区	4 教室分程度	「社会の役に立ち、幸せをつくるハピネスクリエイターの育成」を掲げ、児童・生徒たち自身が対話を重ね教え合う形で授業を進め「自律型学習者」を育てる独自のカリキュラムを展開。映像作成等を行う。
広島工業大学高等学校 CLL (クリエイティブ・ ラーニング・ラボ)	広島県 広島市	2.5 教室分程度	2022 年度に同校が設置する“K-STEAM 類型 クリエイティブ・ラーニングコース”のために整備。
高津クリエイトラボ	大阪府 大阪市	240 m ²	高津高等学校内に設置／課題研究、ディスカッション、プレゼンテーションなど、学生の能動的な学習を行うためのアクティブラーニングスペース
次世代 ICT 教育施設 スカピア (仮称)	神奈川県 横須賀市	190 m ²	NTT 東日本などが横須賀市の ICT 人材育成、生活利便性向上を推進することを目的とした、「保育・学び・ワーク・コミュニティ」をテーマとする次世代型の ICT 教育施設をオープン。
AkeruE	東京都 江東区	15,800 m ²	パナソニックが運営。STEAM 教育等をテーマとした探求学習の実践の場。体験を通じて、「発想・創作・学び・共有・振り返り」のサイクルをまわしながら、知識、思考力、判断力、表現力、人間性等を養う。

②STEAM 教育施設の運営方法

どのような講座やイベントを開催するか、どのようなカリキュラムで運営するかの運営・ソフト面で差があります。

この点については、設置目的や主な対象者によって差異が出ますが、“STEAM 教育”自体が新しい開発過程にある教育分野であり、公共施設・機能としての一般的な姿も明確になっていないため、富士市としての目的・目標や主な対象者等を明確にした上で、民間事業者との対話を重ねながら、民間事業者からの提案を重視して運営する必要があると考えられます。

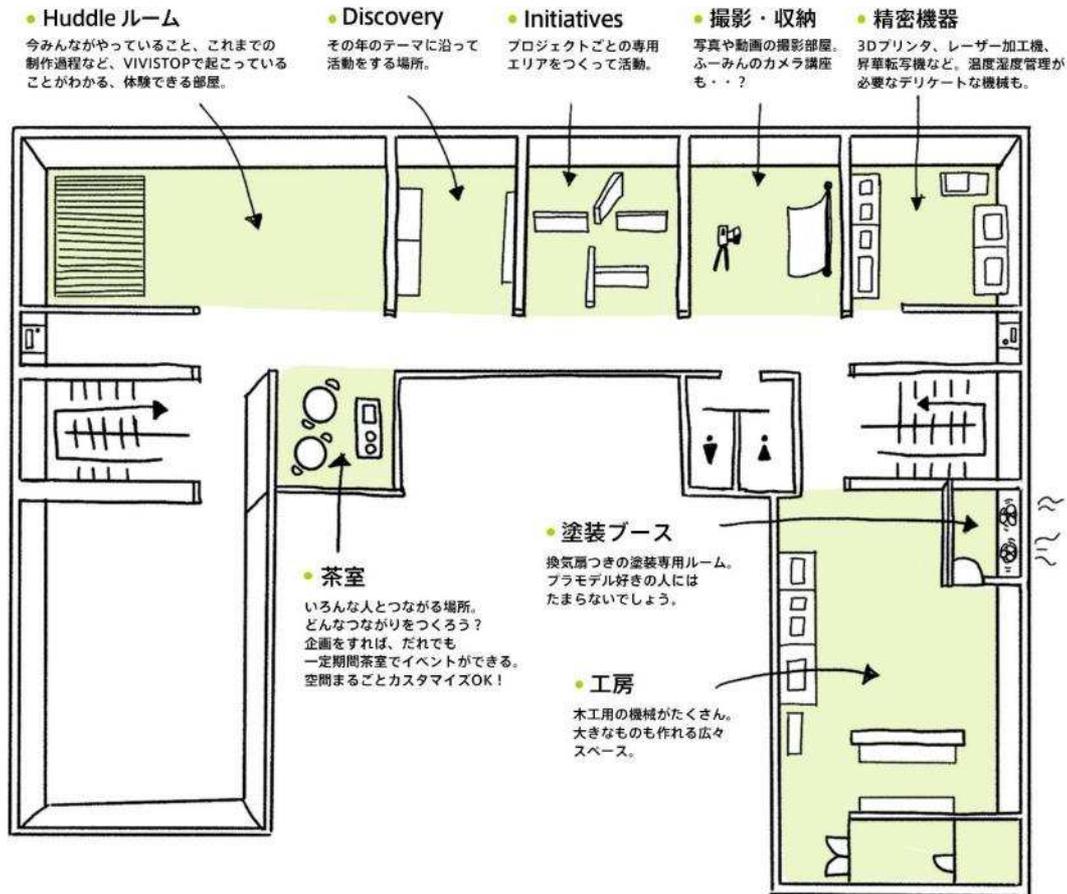
(7) 金沢市金沢未来のまち創造館 VIVISTOP 金沢の運営方法

令和 3 年度に金沢市が整備した「金沢未来のまち創造館における活動推進業務（スタートアップ・新ビジネス創出業務、子供の独創力育成業務、食の価値創造業務）」の 1 機能として運営されています。

VIVISTOP 金沢の広さは、下図及び本施設が廃校小学校の活用によるものから、おおむね通常教室 8 教室分程度と考えられます。また、天井高についても一般的な学校教室の高さで、撮影・収納の機能を満たしていると考えられます。

設置されている機材は、3Dプリンタ、真空成型機、カッティングマシン、昇華転写機、ミシン、丸のこ盤、バンドソー、糸のこ盤、バレル研磨機等となっています。

VIVISTOP 金沢の平面図



出典：VIVISTOP 金沢ホームページ <https://kanazawa.vivita.club/floor/> (2022/6/15 時点)

運営については、「未来を創るのは、子どもたちの好奇心。」をコンセプトとして、その可能性を最大限に広げることが目的としています。また、6名のクルーにより運営されています。

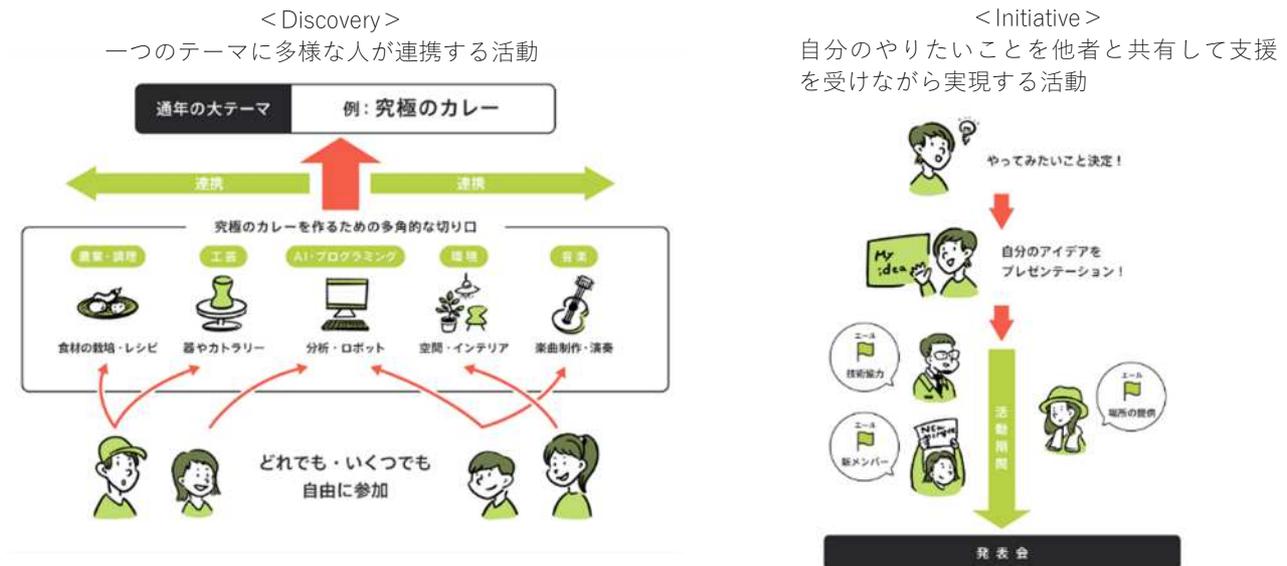
利用方法は、体験説明会参加とメンバー登録をした上でのメンバー制（小学校4年生以上、入会費・年会費無料）となっています。

また、講座やイベントの内容、カリキュラムにおける特色は以下の通りです。

A. VIVISTOP 金沢の活動軸

VIVISTOP 金沢においては、カリキュラムや先生は存在しないという考え方の下、一つのテーマに多様な人が連携して活動する“Discovery”と、自分のやりたいことを他者と共有して支援を受けながら活動する“Initiative”の2つの活動軸が設定されています。

VIVISTOP 金沢の運営における2つの活動軸



出典：VIVISTOP 金沢ホームページ <https://kanazawa.vivita.club/about/> (2022/6/15 時点)

B. プログラム

- ・体験説明会（参加者上限 5 名（保護者同伴）、週 1～2 回、2 時間）
- ・予約制の施設開放（参加者上限 15 名、週 2～3 日、各 4 時間）
- ・手しごと道場（参加者上限 3 名、週 1 日、3 時間）
陶芸・張り子・織物等の地域の職人集団による手仕事の教室
- ・クルーによる個別講座（不定期開催、参加者上限 10 名程度、月に 4 講座程度）
技術セミナー（パースの描き方、企画提案プレゼンのコツ、マネーマネジメント、工作教室等）
- ・継続的なプロジェクト
「テクブル vol.1 ～配膳ロボコン編～」 スケジュール
2022 年 1 月 キックオフワークショップ開催
2022 年 2 月 ロボット製作期間
2022 年 3 月 6 日 配膳ロボコン 練習大会
(参加者が多かった場合、予選大会となります)
2022 年 3 月 21 日 テクブル vol.1 ～配膳ロボコン編～ 本番
参加者は予約制の施設開放日であれば施設利用が可能
- ・Initiative
年 1 回のエントリー、1 年間の活動成果発表
エントリー開始・申込受付（9 月）→プレゼン・エール内容決定（10 月）
→活動開始→発表（夏）

出典：VIVISTOP 金沢ホームページ <https://kanazawa.vivita.club/> (2022/6/15 時点)

(4) 渋谷区こども科学センター・ハチラボの運営方法

渋谷区こども科学センター・ハチラボは、『渋谷の街からノーベル賞を！』をキャッチコピーとして、子供たちの科学的思考やものづくりへの意欲を育てるために、科学実験やクラブ活動など学校の授業では体験できない科学・技術・数学のプログラムを、大学等の研究機関と連携して行う施設となっています。

また、理数教育重点校を始め、すべての区立小中学校への理数教育支援の役割を担っています。

渋谷区こども科学センター・ハチラボの施設内容

スペース名称	面積 (㎡)	概要
なるほど実験室	81.92	実験や不思議な現象の実演を見ながら、科学や数学について楽しく学べる実験室。スクリーンや給排水設備を備える
ひらめき工房	21.76	ワークショップを行うスペース
ハチギャラリー	152.96	科学や数学に興味をもつきっかけづくりとして、ふしぎな現象を楽しく体験できる展示を行うスペース
ラウンジ	31.50	科学や数学などの知りたいことを本や雑誌で調べるほか、多目的に利用するスペース
合計	288.15	

出典：渋谷区ホームページ <https://www.city.shibuya.tokyo.jp/shisetsu/kosodate/hachirabo.html> (2022/6/22 時点)

子供たちの科学的思考やものづくりへの意欲を育てるために、科学実験やクラブ活動など学校の授業では体験できない科学・技術・数学のプログラムを、大学等の研究機関と連携して行うとともに、理数教育重点校を始め、すべての区立小中学校への理数教育支援を行うとされ、以下のような事業が実施されています。

A. 主な事業内容

- ・常設展 (デジタルえほん他)
- ・特別展
- ・ワークショップ
- ・ひらめき工房ワークショップ
- ・科学クラブ
- ・ハチラボ講座
- ・プログラミング講座
- ・ハチラボ講演会
- ・学校支援 (施設見学・ハチラボ出前講座/出前授業など)

出典：渋谷区ホームページ <https://www.city.shibuya.tokyo.jp/shisetsu/kosodate/hachirabo.html> (2022/6/22 時点)

B.令和4年7~8月のイベントカレンダー

令和4年7~8月のイベントは下図の通り予定されており、ワークショップの講師は、民間企業や中学・高校の部活動、大学教員、地域団体等の協力により実施されています。

ハチラボの令和4年7~8月のイベントカレンダー

令和4年7・8月 イベントカレンダー

特別展

科学コミュニケーター 黒ラブ教授!

真夏の笑う科学展

黒ラブ教授(科学コミュニケーター・大学の先生)による、夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

2022年6月29日(水)~8月29日(月)

浮いているテーブルや、触っていないのに動く砂など、5つのふしぎな仕掛けがみんなを待ち構えている??! お笑い芸人で科学コミュニケーターの黒ラブ教授による、笑って学べる渋谷でイチバンツイ科学展!!

★ 新型コロナウイルス感染拡大防止 ★ ご協力をお願い ★

●入館の際のお願い

- マスクの着用
- 手、指の消毒

●入館制限

- 平日のご来館(ハチラボ入口で当日受付のみ)
- 混雑具合により、ご入館をお待ちいただく場合やお断りする場合があります。
- 土日・祝日及び、夏休み期間(7/21~8/29)のご来館(要電話予約、入れ替え制)
- 来館希望日の1週間前からご予約ください。ハチラボ開館日の10:00~17:00。
- ※来館希望時間は下記の時間帯からお選びください。
- ①10:00~11:50 ②12:00~13:50 ③14:00~15:50 ④16:00~17:00
- ご予約せずにご来館された場合、空きがある時間帯へのご予約がその場でできます。
- 空きが無い場合、ご入館はできません。
- ※新型コロナウイルスの感染拡大の状況・発生率等緊急事態の発生などにより、ワークショップを中止し、閉館する場合があります。ご了承ください。

令和4年7・8月 イベントカレンダー

ワークショップ

ハチラボワークショップ

7/14(日) 高円寺児童館 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

7/18(木) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

7/21(日) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

7/24(水) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

7/27(土) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

7/30(火) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/2(木) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/5(日) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/8(水) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/11(土) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/14(火) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/17(金) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/20(日) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/23(水) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/26(土) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

8/29(月) 親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。

デジタルえほんコーナー フロム デジタルえほんで広がるせかい展

絵本のように読み聞かせができる、面白い絵や粘土のような表現ができる、子どもたちのための新しい遊びと学びの道具「デジタルえほん」が世界中からハチラボに来てます。ぜひ体験してください。 東京GANNAS

【ワークショップ・ハチラボ講座の申込み】

7月の休館日 4(月)、11(月)、19(火) 8月の休館日 30(火)、臨時休館 31(水)、臨時休館

【開催時間】 10:00~17:00 【住所】 〒150-0031 渋谷区桜丘町23-2 渋谷区文化総合センター大和田3階

【入館無料】 【電話】 03-3464-3485

令和4年7・8月 子ども科学センター・ハチラボ 夏休みワークショップ

日	タイトル	対象・人数	内容	料	申し込み
7/14(日)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1400円	7/14(日) 10:00~13:00
7/18(木)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1700円	7/18(木) 10:00~13:00
7/21(日)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	7/21(日) 10:00~13:00
7/24(水)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	7/24(水) 10:00~13:00
7/27(土)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	7/27(土) 10:00~13:00
7/30(火)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	7/30(火) 10:00~13:00
8/2(木)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/2(木) 10:00~13:00
8/5(日)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/5(日) 10:00~13:00
8/8(水)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/8(水) 10:00~13:00
8/11(土)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/11(土) 10:00~13:00
8/14(火)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/14(火) 10:00~13:00
8/17(金)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/17(金) 10:00~13:00
8/20(日)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/20(日) 10:00~13:00
8/23(水)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/23(水) 10:00~13:00
8/26(土)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/26(土) 10:00~13:00
8/29(月)	親子体験 親子で楽しむ夏休みの楽しみ	親子10組	親子で楽しむ夏休みの楽しみ。夏休みの楽しみや、科学の面白さを伝える楽しい科学展です。	1000円	8/29(月) 10:00~13:00

(ウ) 徳島県松茂町交流拠点施設（マツシゲート）の運営方法

松茂町交流拠点施設（マツシゲート）は、コミュニティスペース、キッチンスタジオ、コワーキングスペース、ファブスペース、売店、飲食テナント等で構成され、延床約 900 ㎡とされています（延床面積は、毎日新聞 2021/5/5 地方版 <https://mainichi.jp/articles/20210505/ddl/k36/040/276000c> (2022/6/15 時点) より)。

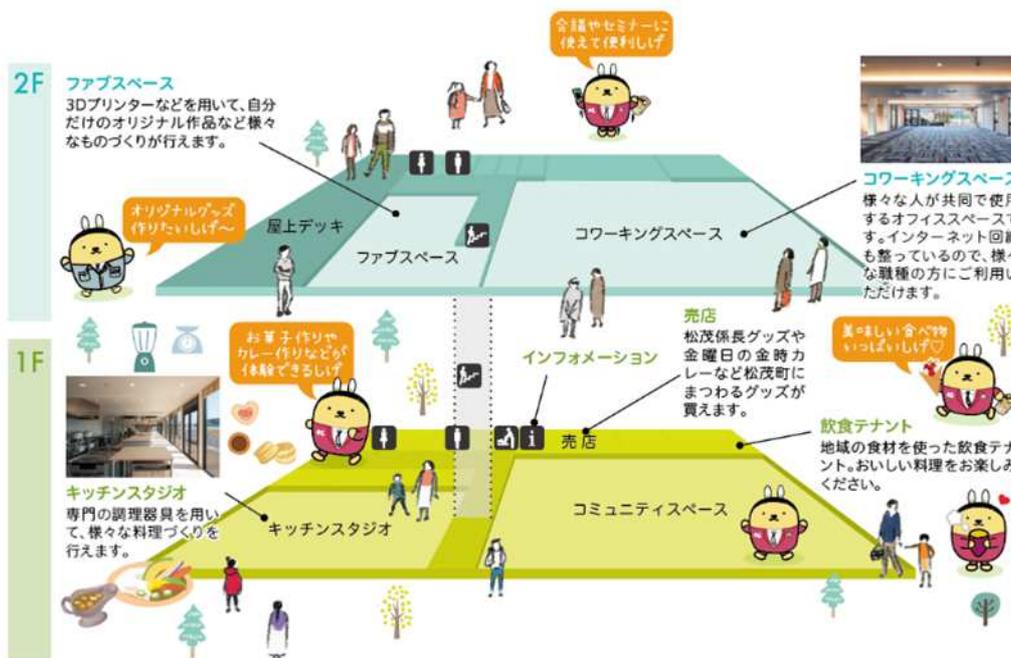
ファブスペースの広さはおおよそ 60 畳（約 97 ㎡（1 畳=1.62 ㎡で換算））であり、レーザーカッター、3D プリンタ、UV プリンタ、3D スキャナ、デジタル刺繍ミシン、CNC、ボール盤、ベルトサンダー、丸鋸、バンドソー、グラインダ等が設置されています。

ファブスペースの利用料金は、施設利用 110 円/H+機材利用 110~1,650 円/H、別途、テクニカルサポートが 1,110 円/H とされています。

本施設の運営は、松茂町が創設した一般社団法人が担っています。また、ファブスペースの企画・運営は、(株) 矢野経済研究所が担っており、起業支援、STEAM 教育機会の提供等を行っています。

なお、松茂町では、STEAM 教育スクール「ステモン」を運営する株式会社ヴィリングと連携して、2021 年度から町内 3 小学校・1 中学校でプログラミング教室を実施しており、この施設には STEAM 教育スクール「ステモン」が入居しています（下図右上の四角部分）。

松茂町交流拠点施設(マツシゲート)のフロアマップ



出典: 交流拠点施設 matsushigate ホームページ <https://matsushigate.or.jp/facility-guide/> (2022/6/15 時点)

また、徳島県松茂町交流拠点施設（マツシゲート）では、以下のようなプログラムが実施されています。

A. マツシゲート・ファブのプログラム

- ・プログラミング無料体験会（週1回、スクラッチ、KOOV、mBot、Minecraft）
- ・イラストレータ講座（毎月募集、月間1時間×10講座、講習料1,000円/h+室料110円/h）
- ・イベント（matsushige steam day）→2022/1/23 予定→中止

出典:Matsushigate Fab ホームページ <https://www.m-fabsteam.com/>（2022/6/15 時点）

B. 参考：STEAM 教育スクール「ステモン」徳島校のレッスンスケジュール

- ・レッスンスケジュールは下図の通り。幼児向けは年24回で8,580円/月～、小学生向けは10,780円/月。
- ・“キンダリー”の対象は“年中・年長”であり、ブロックやプログラミング教材を使って、数や図形への興味を養うもの。
- ・“よみとき”は、思考の土台となる「読解力」を伸ばすもの、読解力とは「映像化する力」+「映像を動かす力」とされ、計算式を使わない算数プログラム。

ステモンにおける STEAM 教育ワークショップ



出典:ステモン ホームページ <https://www.stemon.net/courses-prices/steam-education/>（2022/6/15 時点）

4) 「つなぐ」機能の類似事例

つなぐ機能における交通待合施設の類似事例については、公共の設置施設として、複合施設の一部ないし単独施設として設置されている事例があります。規模については、30 m²～50 m²程度、機能面ではトイレ併設や鉄道・バス時刻表掲載等がなされています。

つなぐ機能における室内型の交通待合施設の事例

施設名	地域	面積	概要
エンクロス 待合スペース	宮崎県 延岡市	50 m ² 程度 25 席※	鉄道、バス利用者のための待合スペース。 持ち込みによる飲食が可能。 バリアフリースイートを設置。 電子ポスターによる鉄道やバスの時刻表を掲載。 ※面積・席数は図面資料からの目視による。
近鉄久居駅西口 バス待合所	三重県 津市	35 m ² 程度 23 席	駅周辺の賑わいを取り戻すことを目的とした“久居駅周辺地区都市再整備事業”の一環として公共により整備。 防風対策、通行しやすい幅員の通路、視覚障害者用注意表示設置によるバリアフリー対応等の設計。 ※面積・席数は図面資料からの目視による。

(4) 建物整備の方針

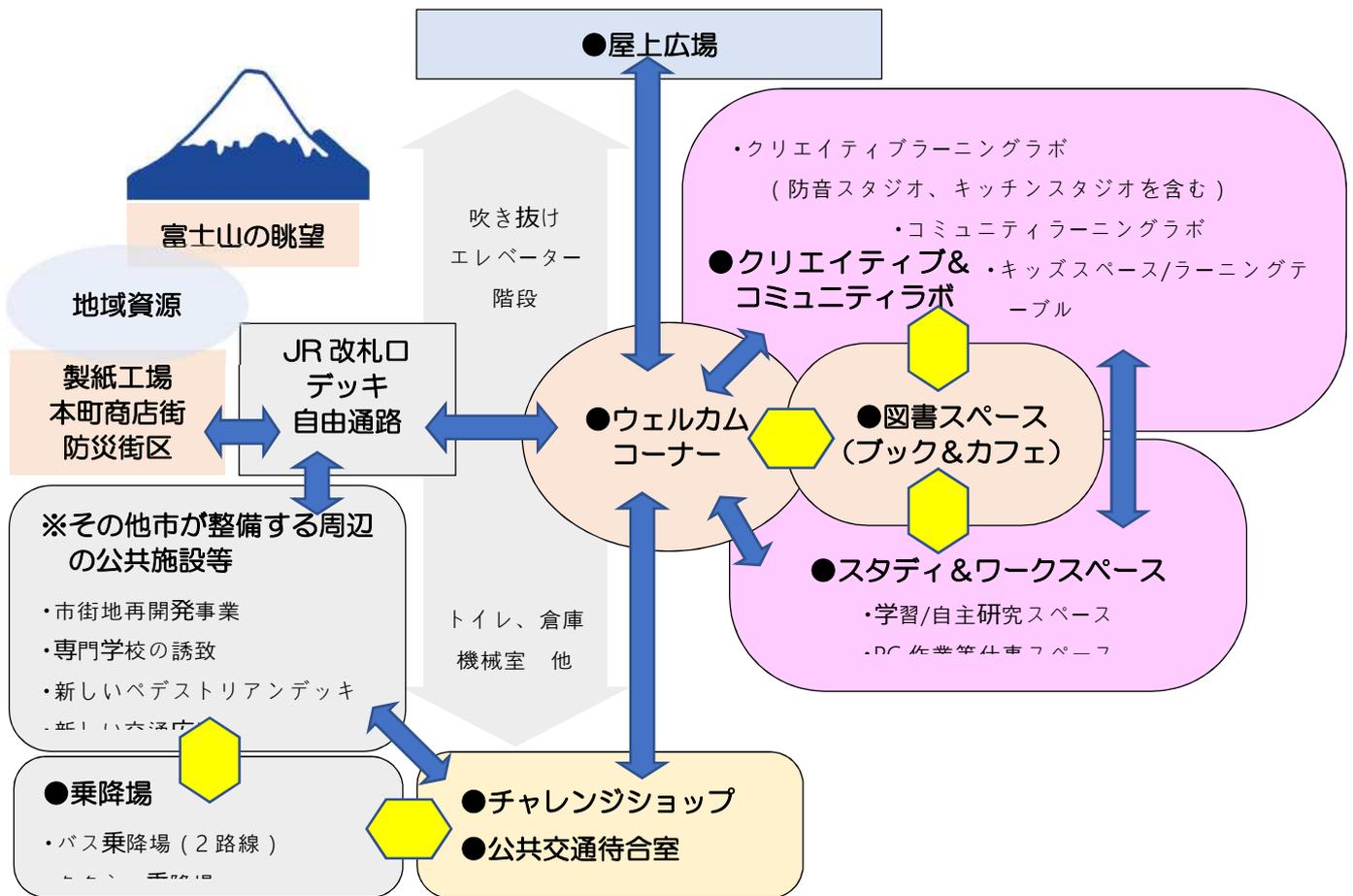
1) 施設構成の考え方

①施設構成コンセプト

- ・ ウェルカムコーナーを中心として、施設内の各機能や周辺の施設へ直接アクセスできる施設構成とします。
- ・ ブック&カフェは、「集う」・「育む」機能を空間的につなぐ役割とともに、2つの機能を一体的に利用可能とした運営を行うための施設であり、本施設の中核となる機能となります。
- ・ 吹き抜け空間等を効果的に配置して、施設全体の空間の一体感を創出し、富士山への眺望を確保し、施設全体が開放的で明るい空間とします。

②機能つながりのイメージ

4つの機能及び周辺施設や地域資源との機能関連図



凡例

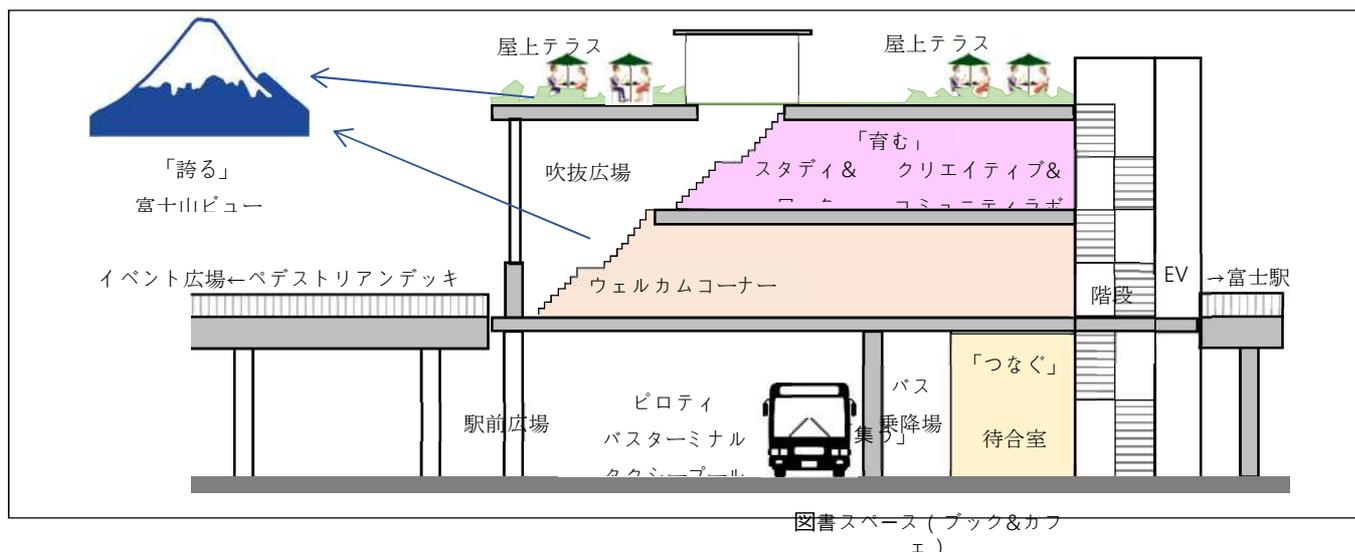


一体的利用が可能となるように整備すべき機能



通路等による動線確保

断面構成イメージ

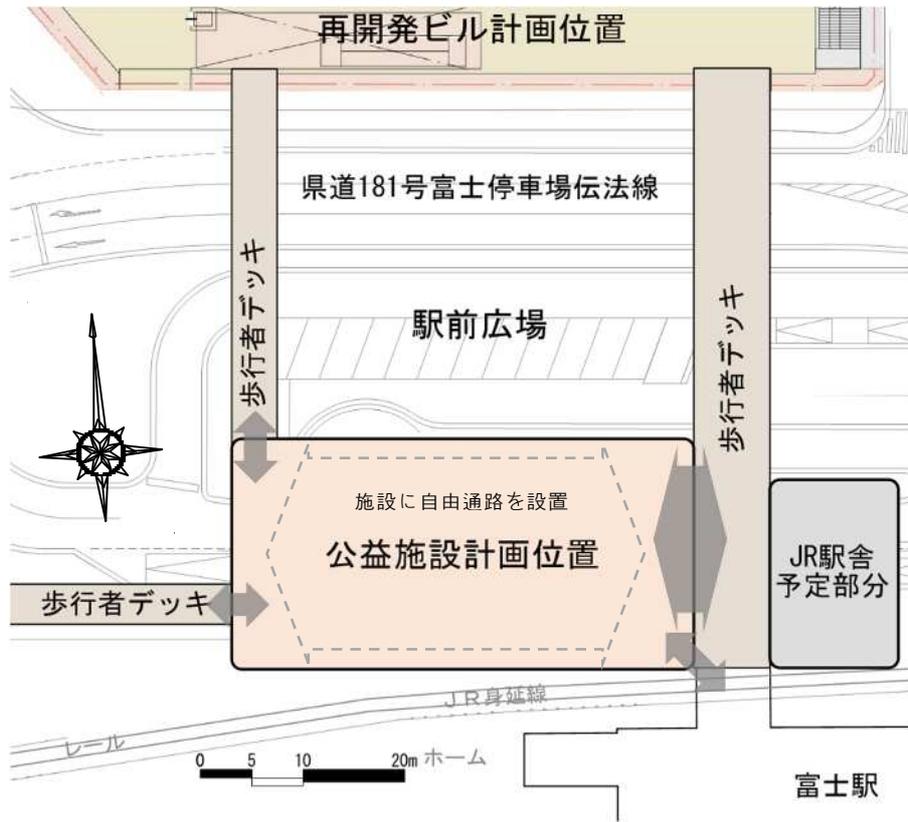


2) 自由通路の考え方

公益施設に自由通路を設け、駅前広場の再整備による新たな歩行者デッキを経て再開発ビルや西側の街区へ歩行者が24時間365日スムーズにアクセスできる計画とします。

自由通路は、建物の設計に合わせて、歩行者が利用しやすい必要な個所に設置することとします。

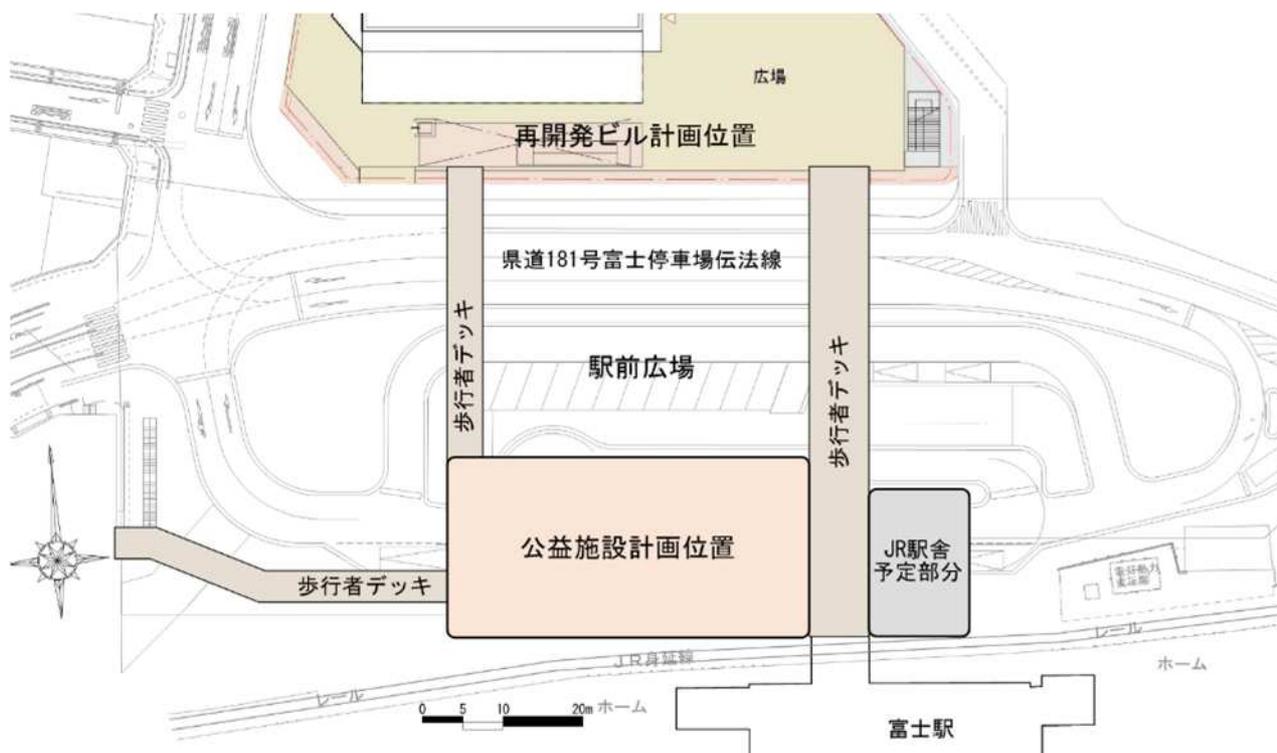
自由通路の取付イメージ



(5) 施設配置と施設規模

1) 建物の位置及び敷地

本施設は富士市本町一丁目に駅前広場内に設置し、敷地面積は約 1,000 ㎡です。



※本資料で示す計画地の形状については募集要項公表時点に変更する可能性があります。

2) 各機能の想定規模

機能	施設・諸室	内容	想定面積
つなぐ 1階	公共交通待合室	待合スペース、飲食テーブル	50 ㎡
	チャレンジショップ	2店舗の厨房	50 ㎡
	「つなぐ」機能専用面積		100 ㎡
集う	エントランス・吹抜広場 ブック&カフェ イベント・展示スペース	可動間仕切り等で分割可能	610 ㎡
	「集う」機能専用床面積		610 ㎡
育む	クリエイティブ&コミュニティラボ	・クリエイティブラーニングラボ ・コミュニティラーニングラボ ・キッズスペース/ラーニングテーブル ・防音スタジオ/キッチンスタジオ	340 ㎡
	スタディ&ワークスペース		120 ㎡
	「育む」機能専用床面積		460 ㎡
集う	屋上広場		0 ㎡
専用床面積合計			1,170 ㎡

公益施設と一体として合築する施設	1階	バス乗降場（歩道）	バス乗降用屋内スペース
		タクシー乗降場（歩道）	タクシー乗降用屋内スペース
		交通広場（一部）	バス、タクシープール、ロータリー等
	2階	自由通路	

3) 立体都市計画について

本施設は、JRが所有する用地とあわせて、富士駅前の交通広場（道路）の上部に建物を整備するために、立体都市計画制度や立体道路制度の活用を行います。

【立体都市制度等の概要】

- ・ 2000年5月の都市計画法の改正により創設された、都市計画法第11条第3項による制度です。
- ・ 道路、河川、公園等の都市計画施設が整備され得る立体的範囲について、建築行為が当該都市計画施設の整備に著しい支障が及ばないことが明らかであると考えられる場合は、都市計画法第53条の規定を除外することができます。
- ・ この制度を活用することで、建築の自由度を高め、適正かつ合理的な土地利用を促進することができますと考えられます。
- ・ ただし、立体都市計画制度は建築基準法と紐づいておらず、道路内建築制限の緩和の規定がないため、立体都市計画制度のみでは、建築基準法44条の道路内建築制限を緩和して建築することはできません。道路内建築の制限を緩和するためには、立体道路制度を併せて活用する必要があります。

都市計画法(昭和四十三年法律第百号、令和二年法律第四十三号による改正)抜粋

(都市施設)

第十一条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

3 道路、都市高速鉄道、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度（当該離隔距離に応じて定めるものを含む。）を定めることができる。

都市計画法(昭和四十三年法律第百号、令和二年法律第四十三号による改正)抜粋

(建築の許可)

第五十三条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

四 第十一条第三項後段の規定により離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であって、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの

建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号、令和二年法律第四十三号による改正)抜粋

(道路内の建築制限)

第四十四条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 地盤面下に設ける建築物

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

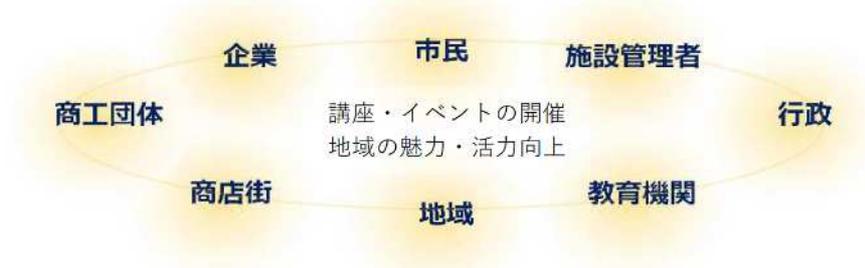
(6) 本施設の管理運営の基本的な考え方

1) 本施設全体の管理運営の考え方

① 市民や企業教育機関等の多様な主体の交流・連携・協働による管理運営

本施設は、行政や管理運営事業者が一方的にサービスを提供するのではなく、市民・企業・教育機関・各種団体企業等の多様な主体の交流・連携・協働を実現する運営体制を構築・発展させて、新たな取組を企画・広報・実施できる管理運営を目指します。

多様な主体の交流・連携・協働による管理運営のイメージ



・ 本施設の運営に求められる基本的な事項

4つの機能それぞれについて、質の高い管理運営を実現するための高い専門性、施設全体の一体的な運営、市民・企業・教育機関等の多様な主体が連携・協働するためのコーディネーターの資質やノウハウが必要となります。

さらに、市の適切な経営の観点から、地域のさまざまな資源の有効活用や本施設の維持管理等にかかる費用を抑制することが求められます。

・ 市の役割

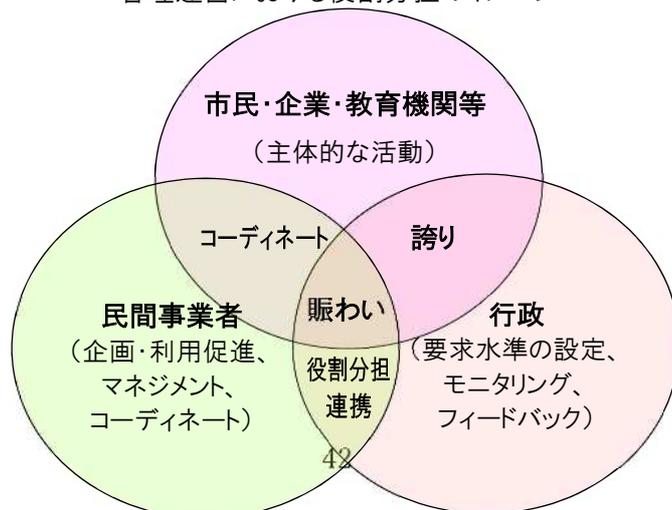
市は、このような施設整備の目的実現のため、民間事業者による管理運営が適正に実施されるような管理運営水準や利用者数等の目標値を設定します。

また、講座・イベント等の企画・広報・実施について、他の公共施設との連携がしやすい仕組みづくりを行い、モニタリングやフィードバックを実施します。

・ 市民、企業、教育機関等の連携や協働の実現

単に施設の利用にとどまらず、施設運営にも積極的に関与することにより、市民が主体性をもって活動できる運営を実現します。

管理運営における役割分担のイメージ



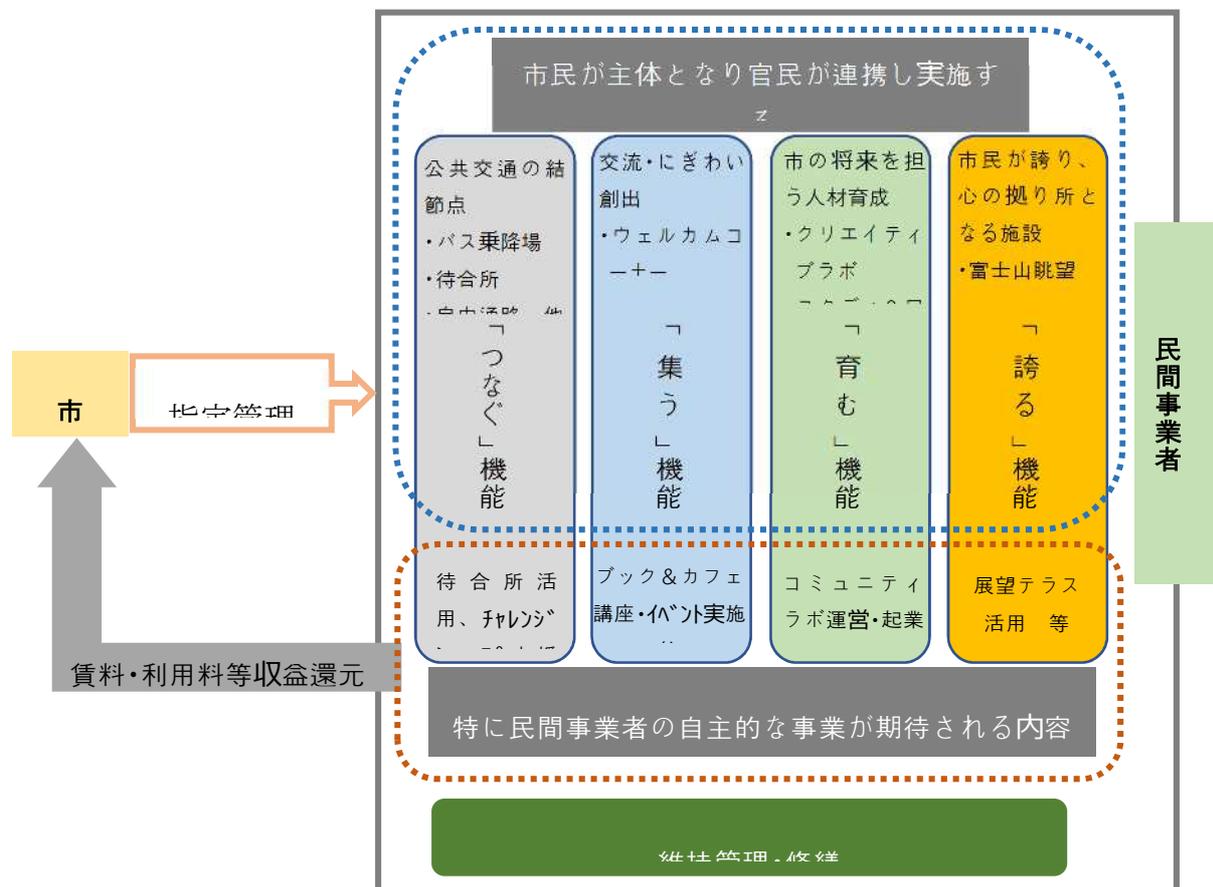
②民間活力を最大限に活用する管理運営

賑わいづくりのための「集う」機能や、人材教育のための「育む」機能を中心とする本施設に求められる諸機能の運営に必要な事業やそのための企画・広報を実施するための専門的な運営ノウハウは、これまでの市の調査やヒアリングにおいて民間事業者が保有していることが分かっています。この専門的な運営ノウハウと本施設の管理運営における市の財政の負担の軽減を図るための管理運営について民間活力の導入を図ることで、本施設の整備の目的の実現と、本施設で整備を行う施設や設備の機能を十分発揮することが可能となります。

本施設の管理運営は、具体的に下記のような考え方で管理運営を行うこととし、民間活力導入の方式として指定管理者制度を活用して実施することとします。

- ・賑わいづくりのために、カフェ運営とともに、魅力ある講座・イベントを企画・広報・実施し、市内外の方々が本施設に「行ってみたいくなる」管理運営の実現。
- ・人づくりのために、クリエイティブラボを中心として、ものづくり都市である富士市としての独自性のある STEAM 教育を意識した企画・広報・実施をし、さらに子育て世代や、起業を目指す方々を惹きつける管理運営の実現。
- ・市の財政負担軽減のため、カフェ、物販イベント等収益性のある事業を積極的な企画・広報・実施の実現。
- ・その上で、活動意欲のある市民や市内企業の発掘及び活動促進や「つなぐ」機能の運営と合わせてアウトリーチを行うなど、地域の資源を再発見し、価値を向上させる管理運営の実現。

運営における民間活力導入のスキームイメージ図



2) 各機能の管理運営実施の基本的な考え方

①「つなぐ」機能における管理運営の考え方

本施設は、バス、タクシーの利用者、JR 富士駅利用者及び市街地再開発施設や駅前広場の駐車場利用者等による多くの利用が予想される交通結節点となるため、これらに対応した管理運営が必要となります。

具体的には、公共交通やまちの情報を提供し、公共交通利用者の移動の連続性を確保するとともに、周辺商店街やまちへの回遊性を高める管理運営を目指します。

その他、本施設のみならずペDESTリアンデッキや市街地再開発施設のイベント広場も含めた新たな交流の促進や賑わいの創出に寄与する運営や企画、イベントの実施を行い、地域の人々を、交通だけではなく、日常の生活において「つなぐ」役割を担う管理運営を目指します。

②「集う」機能における管理運営の考え方

魅力ある講座・イベント等を企画・広報・実施し、多くの利用者が集い、利用する施設とするとともに、市民等による活動の支援、活動意欲のある市民等の発掘を行い、「育む」機能の管理運営と合わせて市街地再開発地区や富士駅北口の商店街、市内の学校や起業者等、周辺地域へのアウトリーチを行い、賑わいづくりのためのコーディネートを行う管理運営を目指します。

また、市民や利用者が、自分たちの活動を自ら企画し、参加者を集って活動を実施することを促進することにより、利用者同士が単に交流するだけではなく仲間となり、さらに活動の輪をひろげ、利用者も増えるような管理運営を目指します。

このように、管理運営事業者が、利用者同士の協働が可能となる次ページ図に示すような「良質な“おせっかい”の連鎖」の仕組みをつくることで、市民主体の活動による交流の輪を広げ、市民にとって誇りを持てる管理運営を目指します。

ア 自由で気軽に施設を利用できる管理運営

具体的な目的を持たない人でも利用しやすくすることで、潜在的な利用のニーズを取り込むことができるため、ウェルカムコーナー、ブック&カフェ及び屋上広場は、利用状況に応じて予約や目的がなくても利用ができ、講座やイベントや活動も極力自由に参加できる施設とした管理運営を行うこととします。

イ 利用のきっかけ、交流促進としてのカフェ運営

富士山への眺望を活かしたカフェを併設することで、駅や周辺施設利用者の集客につながり、再開発ビルや商店街等との活動やイベント等における連携が容易となり、賑わいの創出が可能となります。また、カフェ等の売上を管理運営に還元し、市の財政負担を軽減するとともに、持続可能な運営につなげる管理運営を行うこととします。

ウ 新たな利用者の獲得とリピーター化を両立する管理運営

これまで公共施設をあまり利用しなかった市民等の利用促進を図るため、既存施設や本施設のオープン後の利用状況を分析し、ニーズを掘り起こした上で講座やイベント等を企画し、実施する管理運営を行うこととします。

また、極力自由な利用ができる施設とするとともに、講座やイベントへの繰り返しの利用につなげられるように施設利用者登録制度等の仕組みの構築を行い、リピーターの確保につなげる管理運営を行うこととします。

エ 本施設の活動内容、施設利用状況等、市の様々な情報発信拠点となる管理運営

講座やイベントの開催予定、カフェのメニュー、体験学習施設の教材や蔵書、当該施設に関連する行政情報等を発信するとともに、市内企業の製品等の展示・即売、施設外でも実施できるものづくり体験キットの提供や出張ものづくりイベントの実施等を行う管理運営を行うこととします。

また、カフェのメニュー、テーブルや椅子にチラシや広告の表示を行う等きめ細かな工夫や、様々な情報を効果的に発信することで、収益にもつながるような管理運営を行うこととします。

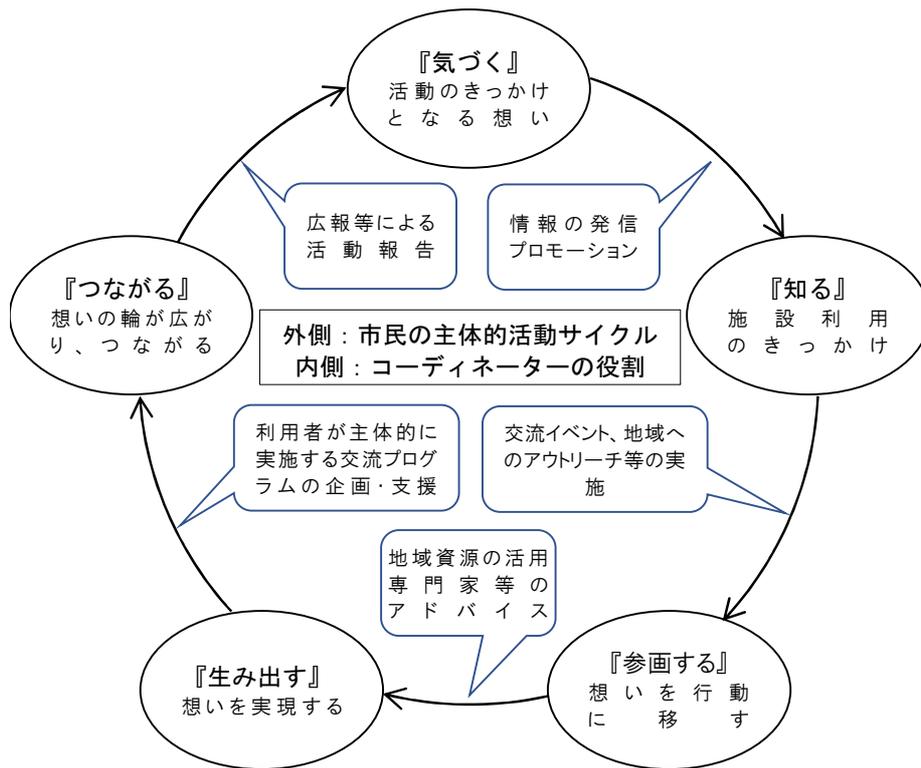
オ 利用者同士がつながり、市民の輪が広がる管理運営

管理運営体制にコーディネーターの配置を位置づけ、様々な活動に対して良質な「おせっかい」を行うことで、世代や活動内容を越えた利用者同士の交流を促進し、利用者の主体的な活動を実現し、地域のコミュニティーの醸成に貢献する施設として管理運営を行うこととします。

カ 市民が積極的に関わることができる管理運営

様々な市民が、より積極的に施設を活用することにより、市民同士の新たな交流や地域活動を促進することが重要であり、本施設では、行政や指定管理者による管理運営だけに頼らず、運営に市民が参加する仕組みをつくることで、より多くの活動やイベント企画の実施を可能とするとともに、施設内にとどまらず地域全体を視野に入れた市民の活動等の活性化につながる地域の拠点として管理運営を行うこととします。

良質な「おせっかい」の連鎖が実現する管理運営



③ 「育む」機能における管理運営の考え方

育む機能の運営においては、富士市の独自性のあるSTEAM教育拠点として構築することとします。近年、民間によるSTEAM教育関連のツールやプログラムの開発が活発になっており、また、STEAM教育の実践の場としてのデジタルラボやものづくりラボも、運用ノウハウの多くを民間が保有しています。さらに、未就学児から小学校低学年への連続性のある教育コンテンツを、民間のエンタテイメ

ント事業者がこどもの遊びと教育を結び付けて開発するなど当該分野の民間ノウハウの進化が目覚ましく、このような公共だけでは実現できないサービスの提供と、時代に合わせたサービス内容の開発や更新を含めた運営を、民活の導入により実現することを目指します。

ア 学びあい・教えあうメンバーシップを醸成する管理運営

このような目的を実現するためには、利用者が相互に楽しく、学びあい・教えあうメンバーシップを醸成し、子ども・若者が自ら進んで活動や学習に取り組み、自分の夢や将来に向かって学習できるようなやる気・意欲を引き出すことが必要であり、そのために管理運営者は、学際的、分野横断的な知識をもつプランナーやコーディネーターが講座等を企画し運営を行い、利用者のサポートを行うこととします。

イ 地域における参画・連携・交流を促進する管理運営

利用者ニーズに合わせた講師や専門家を登用し、交流や学習のきっかけや興味を引き出し、利用が継続する環境づくりを行うこと、学校教育との連携、地域の大学・高校や地域の起業、さらには地元のNPOや意欲のある市民の参画や連携を醸成・促進すること、技術や機材の進歩に柔軟に対応することなど、地域性・持続性を確保できる管理運営を行うこととします。

ウ 将来の人材、創業者を輩出する運営

一人一人の個性や感性を活かし、富士市の将来の担い手や、富士市から世界に発信できるような想像力豊かな人材を育てることを目標とするとともに、この機能により、未来を拓く力を身に付け、起業家・創業者を輩出するような管理運営を行うこととします。

③「誇る」機能における運営内容

市民による活発な利用や運営への参加を通して、郷土への愛着が深まり、市民の拠り所となるような管理運営を目指します。

ア 市民が主体性をもって利用できる施設運営の実現

多くの市民や利用者が集い交流するうちに、市民や利用者自らが活動を企画し、また講師としての役割意識が萌芽するような、市民や利用者が主体性をもって活動できる施設としての管理運営を行うこととします。

イ 地産地消を念頭に置いた運営

運営スタッフや講師については、専門的かつ学際的な知識やノウハウを有する民間事業者の他に、市内企業の参加や、市民講師を登用し、また施設利用者から講師を発掘し育成すること等により、地域の人材資源が循環する地産地消型としての管理運営を行うこととします。また、地産品等地域資源の発掘や活用、効果的な情報発信による販促、施設利用者によるモニター等による商品等の評価を行い、好循環の地産地消を実現する管理運営を行うこととします。

ウ 民間活力導入した適正な負担水準の実現

民間事業者の自主的な事業等においては、公共施設として、利用者や利用内容に応じて適正な利用料金を設定することとします。一方、利用者のより高いニーズや、市の財政的負担を軽くするための運営や収益については、民間活力を積極的に導入して行うこととします。

(7) 整備手法

1) 事業実施手順

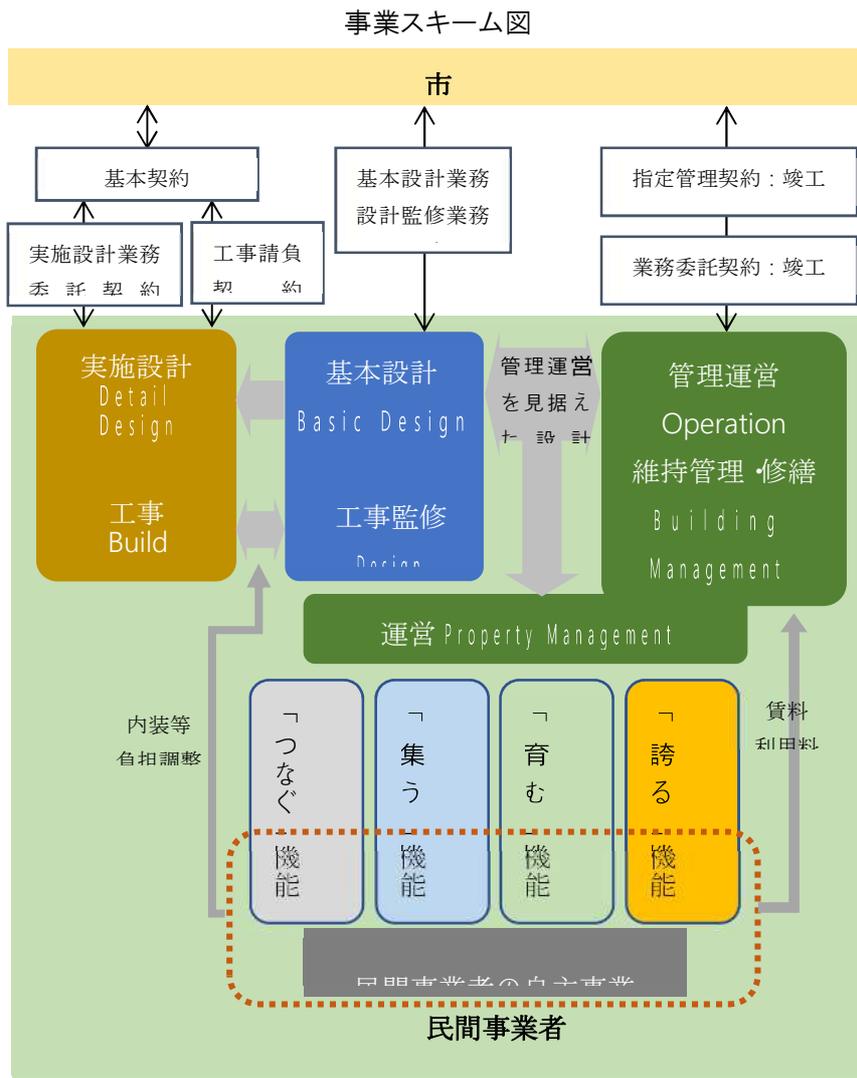
本事業では、市の顔となる施設の整備を行うにあたって、施設整備のコンセプトに沿った建物のデザインと管理運営を見据えた設計を実現するために、基本設計を行う設計者と、建築工事着工前までに管理運営を行う事業者を先行し選定を行うこととします。

実施設計と建設工事の一括発注と、管理運営については収益事業や自主事業の導入が図れる柔軟な枠組みにより民間のノウハウの導入を図ります。

2) 民活導入手法について

設計面における市及び管理運営事業者の意向反映、民間ノウハウの活用、コスト・期間縮減の必要性から「基本設計+実施設計建設工事一括発注+管理運営指定管理（基本設計分離型 DB+O 方式）」を採用することを基本方針とします。

基本設計と管理運営の事業者を先行して選定し、市及び両事業者協議の下に基本設計を実施し、基本設計に基づいて実施設計と施工を一括発注することにより事業費のコスト縮減を目指します。



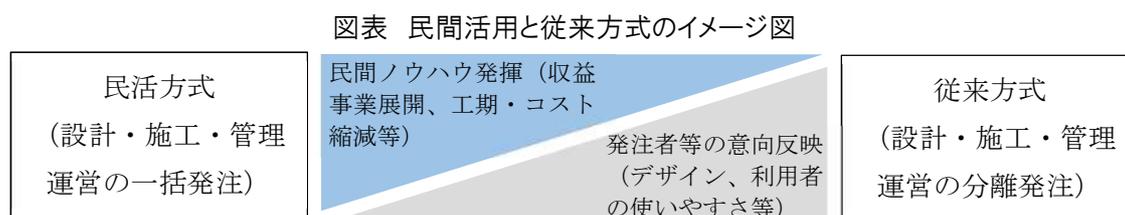
3) 補説：実施設計及び工事の発注方法について

整備及び管理運営の発注方法については、「基本設計+実施設計建設工事一括発注+管理運営指定管理（基本設計分離型 DB+O 方式）」を採用することを基本方針としているが、実施設計及び工事の発注方法については、基本設計事業者の意向も重要である。

①民間活用のメリット・デメリット

本事業に限らず、工期短縮、コスト縮減等の効果をより発揮できる可能性があるのは、事業規模の大きさとともに、極力、民間活力を広範囲に活用する発注方式となる。

一方、発注者の意向を設計・施工・管理運営の各段階で反映させやすいのは、従来型の分離発注方式となる。



②設計面での発注者・管理運営事業者の意向反映

本事業においては、設計面で以下のような条件があり、それに沿った発注方法とすることが望まれる。

(7) 発注者として反映したい意向

- ・“誇り”、“市の顔”となるデザイン、ZEB Ready 達成等の環境配慮、地産材活用

(4) 管理運営事業者として反映したい意向

- ・運営面で各機能が必要とする機能配置、内装デザイン、設備

③事業の発注方式の在り方

上記を踏まえて、本事業において想定される実施設計及び工事の発注手法は、①DB 方式（基本設計分離）、②従来方式、③ECI 方式と考えられる。

なかでも、PFI や DBO に比べれば一括発注の範囲は限定されるものの、発注者と管理運営事業者の要望を反映させるとともに、ZEB 化等の環境に配慮した建物とするための発注方法としては「DB 方式（基本設計分離）」を採用することが望ましいと考えます。なお、この場合には、基本設計事業者には、設計監修業務またはコンストラクション・マネジメント（CM）業務を発注することが望まれる。

一方、設計事業者からは、デザイン面における作家性の担保面やビジネス面から、DB における実施設計への参加の必要性が確認されている。ただし、基本設計事業者に実施設計 DB への参加を認めた場合、基本設計事業者と組んだ JV が有利になり、競争性が発揮されにくくなる可能性がある。

このような場合においては、従来方式に近い「ECI 方式」を採用することにより、施工会社による技術提案によるコスト縮減や工事準備期間の確保の可能性がある。

そのため、最終的な発注方法は、基本設計における上記業務の検討結果を踏まえて精査をして決定するものとする。

実施設計及び工事の発注方式のパターン

内容		発注方法	①DB+O方式（基本設計分離）	②従来方式 （設計・施工・運営分離）	③ECI方式（Early Contractor Involvement） （設計・施工・運営分離）
発注方法の概要			基本設計分離発注、実施設計・施工一括発注、管理運営分離発注	設計、施工、管理運営の分離発注	設計、施工、管理運営の分離発注 実施設計段階から施工会社が技術協力で参加
特性	コスト		◎：一括発注の業務範囲内でのコスト縮減	△：分離発注、公共単価積算によるコスト高	○：施工会社からの材料・工法等の技術提案によるコスト縮減
	事業期間		◎：一括発注の業務範囲内での期間縮減	△：各業務の仕様検討、発注・契約等に時間を要する	○：施工会社は事前に工事準備等の検討が可能
	民間ノウハウの活用		◎：管理運営事業者の意向反映度が増す	△：公共主導による仕様検討	○：施工会社の技術提案力を反映できる
	発注者・管理運営事業者の意向反映		○：基本設計の分離により意向反映度が増す	◎：各業務で発注者が仕様検討（ただし、仕様発注）	◎：各業務で発注者が仕様検討（ただし、仕様発注）

なお、基本設計事業者の公募においては、設計監修業務を仕様に記載せず、実施設計への参加を可能にする方向が考えられる。

この方向の場合、基本設計業務の仕様において、以下の業務を位置付ける方法が考えられる。

・コスト削減方法の検討

※基本設計における性能を発揮しつつ、工事費等を抑制する方法について、実施設計・業務や施工業務の在り方や発注方法の観点から検討する。

④DB（基本設計分離）方式及び ECI 方式の参考事例

(ア) 桜川市複合施設（基本設計+DB（実施設計+施工））

・基本設計事業者は、別途選定した施工事業者と共同体を結成し、実施設計・施工・監理業務を受託する方法。

(イ) 厚木市複合施設（（基本設計+実施設計の一部）+DB（実施設計の一部+施工））

・基本設計事業者は、実施設計の“建築総合”を受託する。別途、DB 事業者（実施設計（設備・構造）・施工）を選定する方法。

(ウ) 熊谷ラグビー場改修工事（ECI 方式）

・実施設計を単独で発注し、別途公募により ECI 事業者を選定する方法。ECI 事業者は、複数回にわたって工事計画や見積額を提出し、市と合意の上、施工業者として契約する方法。

(8) 概算事業費

1) 基本的な前提条件

- ・床面積：3,000 m²
- ・用途：文化・交流・公益施設（国土交通省告示第98号 別添二第一二号（第1類））
- ・管理運営費については、具体的な業務内容の仕様はないため国土交通省営繕の単価等の積上げ及び周辺都市の類似施設より面積単価を設定し算定

2) 設計費の検計

①基本設計費

- ・基本設計業務：26,809 千円（税込）
- ・その他の業務：5,455 千円（税込）
- ・設計監修業務：4,669 千円（税込）
- ・合計：36,934 千円（税込）

②実施設計及び工事監理

- ・実施設計及び工事監理費：104,099 千円（税込）

③算定内訳

設計費算定内訳

技術者単価		技師C	R4年度				
		32,800	円/人日				
※8時間/日							
人日の算定		床面積	3,000m ²				
業務種別	人時間	人日	係数	人日補正	基本設計	実施・工事監理	
(一) 設計	総合	6,100	762.5	1.05	800.625	232.181	568.444
	構造	1,600	200	1.15	230.000	52.900	177.100
	設備	2,000	250	1.25	312.500	68.750	243.750
(二) 工事監理	総合	1,700	212.5	1.00	212.500	0	212.500
	構造	350	43.75	1.20	52.500	0	52.500
	設備	660	82.5	1.45	119.625	0	119.625
合計					353.831	1373.919	

設計費の算定（略残法）

業務種別	人日	単価	係数	設計費	消費税	税込費用
基本設計	353.831	32,800	2.1	24,372千円	2,437千円	26,809千円
実施・工事監理	1373.919	32,800	2.1	94,636千円	9,464千円	104,099千円

その他業務	人日	単価	係数	費用	消費税	税込費用
管理運営調整	24	32,800	2.1	1,653千円	165千円	1,818千円
周辺事業調整	48	32,800	2.1	3,306千円	331千円	3,637千円
設計監修業務※	212.5	32,800	0.609	4,245千円	424千円	4,669千円
合計						10,124千円

※実施・工事監理 総合の29%を計上

割増係数	第1類		第2類		割増係数		理由	告示98号別添三
	基本設計	実施設計	基本設計	実施設計	設計	工事監理		
総合	0.29	0.71	0.29	0.71	1.05	1.00	駅広要件	特殊な敷地上的建築物
構造	0.23	0.77	0.25	0.75	1.15	1.20	駅広要件	特殊な敷地上的建築物
設備	0.22	0.78	0.27	0.73	1.25	1.45	ZEB要件	特別な性能を有する設備が設けられる建築物

3) 建物工事費の検討

① 工事単価の設定

- ・2021 年度着工統計（静岡県）：公務用建築物の工事予定額単価から基準工事単価を 440 千円/㎡と設定する。

② 工事費の算定

- ・床面積：3,000 ㎡
- ・デフレーターによる補正：2022 年 5 月の非住宅 RC 造のデフレーター（2022 年 8 月時点公表）は、2021 年 5 月に比べて 1.076 倍であり、上記基準単価から約 8%の上昇と設定する。
- ・ZEB Ready 化により 10%の割増とする。

⇒工事費：1,725 百万円

③ 工事費算定内訳

工事費算定内訳(2021 年度建築着工統計より抜粋加工)

第 1 表

22000静岡

令和3年度計分

着工建築物:用途別、建築主別（建築物の数、床面積の合計、工事費予定額）

用途	建築主	総計				市区町村			
		建築物の数 (棟)	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (万円)	(工事単価) (円/㎡)	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (万円)	(工事単価) (円/㎡)
N	教育, 学習支援業用建築物	95	79,384	1,878,463	236,630	17	13,583	285,630	210,285
54	学校教育用	58	66,087	1,492,465	225,833	14	13,090	277,550	212,032
55	社会教育用	2	78	1,580	202,564	1	13	80	61,538
56	学習塾, 教養・技能教授業用	14	2,816	69,655	247,354	2	480	8,000	166,667
57	その他の教育, 学習支援業用	21	10,403	314,763	302,569	0	0	0	#DIV/0!
Q	公務用建築物	125	38,014	1,328,493	349,475	88	29,173	1,053,271	361,043
1	(再掲)	396	164,982	5,047,318	305,931	9	12,657	551,379	435,632
2	事務所	217	138,500	2,115,426	152,738	1	97	1,746	180,000

デフレーター (2021/5⇒2022/5) 2015 年度基準	建物種別	2021 年 5 月	2022 年 5 月	上昇率
	非住宅非木造	109.4	116.6	1.066
	非住宅 RC	109.5	117.8	1.076
	非住宅 S	109.4	116.3	1.063
	非住宅 SRC	108.5	115.0	1.060

面積	3,000 ㎡
単価	440 千円/㎡
工事費 (税抜)	1,320 百万円
係数 1 (デフレーター考慮)	1.08
係数 2 (ZEB Ready 化考慮)	1.10
補正工事費 (税抜)	1,568 百万円
消費税	157 百万円
工事費	1,725 百万円

4) 建物の竣工までに要する費用

上記で検討した事業費を集計して、建物の竣工までに要する費用を算定する。ただし実施設計、工事監理及び工事費については、デザインビルド方式として10%の縮減が図れるものとして算定を行う。

⇒従来方式の場合は約19億円、民活方式の場合は約17億円

建物の竣工までに要する費用の推計(税込み)

業務名	業務内訳	従来方式	係数	民活方式	備考
基本設計	基本設計	26,809千円	1	26,809千円	
	管理運営調整	1,818千円	1	1,818千円	
	周辺事業調整	3,637千円	1	3,637千円	
	設計監修業務※	0千円	1	4,669千円	※従来方式では不要
実施設計・工事監理		104,099千円	0.9	93,689千円	DBにより縮減
建築工事費		1,724,976千円	0.9	1,552,478千円	DBにより縮減
運営事前業務費用		7,274千円	1	7,274千円	
合計		1,868,613千円		1,690,375千円	

(9) 事業スケジュール(案)

本事業は富士駅北口の市街地再開発事業や、デッキの再整備を含めた交通広場整備の事業の実施状況と合わせて推進を行うことが求められており、北側敷地の市街地再開発事業と並行した整備スケジュールを想定し令和10年4月のオープンを目指します。

事業スケジュール案

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	
公益施設	整備基本構想策定							
	公募要項等策定～公表							
	基本設計事業者選定	基本設計	実施設計監修					
	実施設計・工事事業者選定		実施設計					
				管理運営事業者選定		開業準備		
				プレ・イベント				
(北側敷地) 市街地再開発事業	基本設計	実施設計		取り壊し・街路築造・建築工事				
交通広場、ペDEST リアン・デッキ	駅前広場概略検討 関係者調整協議	デッキ概略設計		駅前広場・デッキ 詳細設計		工事		
							オープン	

4 . 本施設の管理運営に関する要求水準 (案)

以下については、本業務に関する企画提案書作成の参考とするため、現時点における本施設の管理運営水準の考え方を提示するものです。企画提案書については、これに捉われることなくご提案をしていただきます。

また、本業務の受託者は、本業務及び令和 6 ～ 7 年度に実施を予定している本施設の運営・企画等に関する業務において、この要求水準 (案) のみならず、本施設の必要な管理運営の在り方に関する検討をしていただくことを予定しています。

(1) 施設の概要

1) 施設名

(仮称) 富士駅北口公益施設

2) 所在地

富士市本町 1 丁目

3) 建物概要

主要構造 : RC 造、SRC 造または S 造

4) 階数

地上 3 階程度

5) 延床面積

(7) 公益施設延床面積 : 約 2,000 m²

(4) 駅前広場部分 : 約 1,000 m²

6) 敷地面積

約 1,000 m²

(3) 業務の目的

現在、富士市が整備を推進している (仮称) 富士駅北口公益施設について、その諸機能を実現し、当該施設の目的を達成するため、指定管理者制度を導入し、民間事業者のノウハウを活用した管理運営を実施することを目的としています。

(4) 指定期間 (予定)

予定 : 令和 8 年 4 月 1 日 ~ 令和 14 年 3 月 31 日 (7 年間)

※現時点における予定。2 年間の開館準備期間も含む。

(5) 開館時間及び休館日

1) 開館時間

原則、開館時間は午前 9 時とし、閉館時間は午後 9 時までとします。ただし、指定管理者が特に必要

があると認めるとき（講座・イベント等の実施において臨時に利用する場合等）は、あらかじめ市長の承認を得て変更することができます。

なお、つなぐ機能における待合スペースについては、JR 及び路線バスの発着時間を考慮して午前 5 時～午後 12 時 30 分までとします。

2) 休館日

原則、休館日は設定しません。ただし、指定管理者が特に必要があると認めるとき（施設の機器点検等において全館休館が必要な場合等）は、あらかじめ市長の承認を得て変更し、臨時に休館することができます。

(6) 指定管理者の業務

1) 「集う」機能の運営業務

集う機能のスペースについては、講座・イベントの開催や市民による利用予約状況に応じて、適宜、可動間仕切りを利用するなどして多目的の利用を実現するとともに、講座等による利用のない場合には、一体として図書閲覧やカフェ提供の飲食が可能な場所として提供します。

また、利用料金については、本ヒアリング等を参考に条例設置時まで決定します。

① ウェルカムコーナーの運営業務

- ・本施設の利用案内、富士市の様々な情報の発信に関する業務
- ・本施設における講座・イベント等の情報提供に関する業務
- ・市内の他の公共施設の講座・イベント等及び市が定める行政情報の提供に関する業務
- ・講座・イベント及び市民利用スペースとしての利用許可及び利用料金の収受に関する業務
- ・備品等の貸し出しに関する業務
- ・物販等の収益事業のため、一部を賃貸等する業務

② 図書スペース（ブック&カフェ）の運営業務

- ・図書閲覧や飲食、休憩が可能な席の提供及び管理運営に関する業務
- ・講座・イベント及び市民利用スペースとしての利用許可及び利用料金の収受に関する業務
- ・備品等の貸し出しに関する業務
- ・物販等の収益事業のため、一部を賃貸等する業務

③ 図書等の閲覧に関する業務

- ・図書資料等の選定、購入、管理に関する業務
- ・書架整理、図書案内等の図書閲覧に関する業務

なお、図書等の閲覧に関する業務においては、書店運営によるサービス提供も可とする。ただし、集う機能のスペースにおいて自由に閲覧可能な図書について、市と協議・合意することを前提とする。

④ 講座・イベント等の企画・実施

- ・講座・イベント等の企画・実施に関する業務等
- ・指定管理者の自主企画による講座・イベント等の企画・実施に関する業務

なお、市が定める講座・イベント等の参加料等については、本ヒアリング等を参考に条例設置時まで決定します。

⑤カフェの運営業務

図書スペース（ブック&カフェ）におけるカフェについては、指定管理者の優先交渉権者と協議の上で、市及び指定管理者が設置及び管理する施設設備、指定管理者による目的外使用の面積・賃料、カフェ施設・設備の維持管理方法を決定した上で、管理運営を行うものとします。

- ・カフェの運営に必要な設備の設置及び管理に関する業務
- ・カフェ運営（飲食物の企画・開発・提供）に関する業務

⑥屋上広場の運営業務

- ・講座・イベント等の企画・実施に関する業務等
- ・指定管理者の自主企画による講座・イベント等の企画・実施に関する業務

なお、市が定める講座・イベント等の参加料等については、本ヒアリング等を参考に条例設置時まで決定します。

2)「育む」機能の運営業務

育む機能は、ラボ（クリエイティブ&コミュニティラボ）、スタジオ（キッチンスタジオ、防音スタジオ）、キッズスペース&ラーニングテーブル及びスタディ&ワークスペースからなる施設であり、それぞれの施設の特徴を活かしながら一体的な運営を実施する。

育む機能の利用は、市が指定する市民等、登録した者、及びメンバーシップ制に登録した利用者を対象とし、各利用者に応じた運営業務を実施する。

- ・メンバーシップ登録及び初回講習の実施に関する業務（メンバーになるためには、ビギナー講習の実施等。）
- ・初心者向け講座の企画・実施に関する業務
- ・プロジェクト型講座の実施に関する業務
- ・指定管理者の自主企画事業の実施に関する業務
- ・市内学校等の利用に関する業務
- ・自由利用に関する業務
- ・登録者名簿の管理業務
- ・その他運営に関する業務

なお、初心者向け講座及びプロジェクト型講座の受講料については、条例設置時まで決定します。

3) その他本施設の運営に関する業務

- ①本施設の管理運営業務計画書、事業報告書作成、セルフモニタリングに関する業務
- ②市民・企業等との本施設の管理運営に関する協議体の設置・運営、コーディネートに関する業務
- ③本施設の広報・広聴に関する業務

4) 本施設の維持管理業務

①本施設の維持管理に関する業務

- ・建物設備の保守管理
- ・簡易修繕（塗装劣化、漏水、ガラス破損、機器・建具等の調整等運営上緊急に対応が必要な修繕については上限を1件〇万円、年間〇〇円として、指定管理者が実施し、事後報告、後精算とし、市の承諾は不要とする。）
- ・備品・消耗品等の管理
- ・清掃・環境衛生管理
- ・保安警備
- ・光熱水費等の徴収・支払
- ・その他本施設の維持管理に関する業務

(7) その他の業務 (開館準備業務)

本施設は令和 10 年 4 月の開業を目指しています。本募集により選定された本施設指定管理者の優先交渉権者は、本指定管理業務とは別途、市からの業務委託により、指定管理業務の着手前までに下記の業務を担うものとします。

なお、本募集で選定された予定事業者は、本実施方針で示された内容、別途決定される基本設計事業者における設計の内容にもとづき、本施設の管理運営計画・管理運営体制・収支見込（指定管理料含む）等を含む管理運営業務計画書を、令和 9 年 3 月 31 日までに作成し、市の承認を受けることとします。

管理運営業務計画書の管理運営計画・管理運営体制・収支計画（指定管理料含む）を決定し、議会による議決を経て、指定管理者の協定を締結するものとします。

1) 地域協働による運営を行うための開館準備業

- ① 設立が予定される管理運営準備協議会（仮称）への参加
- ② 市が計画するプレイベントの企画・実施、オープニングイベントの企画、及び参加・実施

2) その他の業務の業務期間

- ・ 契約日から指定管理業務が開始されるまでとする。

(8) 指定管理料及びその他の業務委託費の上限価格

1) 指定管理業務

- ・ 指定管理料：未定

指定管理料の詳細は、別途締結する年度協定によることとします。また、報告書に記載される業務実績や収支結果が翌年度の指定管理料に反映される仕組みとします。

2) その他の業務

- ・ 業務委託費：未定

(9) 管理運営業務に求められる水準

1) 基本的事項

- ① 本資料の 3. 本施設に求められる事項 (6) 本施設の管理運営の基本的な考え方 に基づいた管理運営を行うこと。
- ② 公平・公正な利用を確保すること。
- ③ 利用者の安全を確保すること。
- ④ 利用者の意見や要望を把握し、管理運営の改善に反映させること。
- ⑤ 調達、脱炭素に配慮したエネルギー調達、資源利用における 3 R の推進、環境負荷の低減に配慮した管理運営を行うこと。
- ⑥ 個人情報の取り扱いに十分注意して管理運営を行うこと。
- ⑦ 災害や緊急事態の発生に備えた管理運営を行うこと。
- ⑧ 関係法令を遵守すること。

⑨常に善良な管理者の注意をもって管理運営を行うこと。

2) 管理運営における主な目標

①年間来館者数 ●●万人

なお、上記の来館者数は、駅や周辺施設を利用する際に本施設を単に通過する利用者と本施設の各機能の利用者数の合計とします。

②集う機能及び育む機能の年間利用者数については、上記年間利用者数に応じた人数を、事業者の提案内容で算定された人数とします。

3) 各機能に求められる管理運営の水準

①「集う」機能の管理運営に求められる水準

(1)ウェルカムコーナーの運営業務

・本施設の利用案内に関する業務	本施設のサービスに精通し、きめ細かく丁寧な対応をし、利用者ニーズの把握と適切な利用案内を実施し、施設全体の利用促進を図ること。
・本施設における講座・イベント等の情報提供に関する業務	本施設の講座・イベント等の内容に精通した上で、利用者ニーズを把握して適切な講座・イベント等を紹介し、参加人数の確保・増加に努めること。 モニターや掲示物を活用して、実施予定の講座・イベント等の効果的な工法を実施すること。
・市内の他の公共施設の講座・イベント等及び市が定める行政情報の提供に関する業務	市内の他の公共施設の講座・イベント等について、本施設との違いや特徴を把握し、適切な利用案内を実施すること。 市と取り決めた行政情報を収集・整理し、利用者に提供するとともに、利用者対応において不明点があった場合には、市担当者に連絡し、対応の指示を受けること。
・講座・イベント及び市民利用スペースとしての利用許可及び利用料金の収受に関する業務	オープンスペースについて、利用目的や内容に合致したスペースや使い方を提案し提供すること。
・備品等の貸し出しに関する業務	備品の使用方法等に精通し、貸し出しに際しては、適切な利用方法の説明や質疑応答を行うこと。
・収益事業のため、一部を賃貸等する業務	ウェルカムコーナーの一部において、市と協議・合意の上で、物販等の収益事業を実施する事業者へ賃貸等を行うこと。

(2)スペース（ブック&カフェ）の運営業務

・図書閲覧や飲食、休憩等に自由に利用できるスペースや席の提供及び管理運営に関する業務	利用可能な範囲や利用ルール・マナーを定める。利用可能な範囲においてはいすや机、書棚の配置等の工夫や接客案内等により、静かなゾーン、交流を促すゾーンの分けをするなど、多様な目的の利用者が快適に過ごせる場所を提供すること。
・可動間仕切りの利用等による、講座・イベント及び市民利用スペースとしての利用許可及び利用料金の収受に関する業務	オープンスペース（可動間仕切りにより区分可能）とクローズドスペース（固定壁で区画された諸室）のそれぞれについて、利用目的や内容に合致したスペースや使い方を提案し提供すること。
・備品等の貸し出しに関する業務	備品の使用方法等に精通し、貸し出しに際しては、適切な利用方法の説明や質疑応答を行うこと。

(3)図書等の閲覧に関する業務

・図書資料等の選定、購入、管理に関する業務	市と協議を行い取り決めた分野において本施設にふさわしい図書を選定し購入し配架する。購入図書を含めた蔵書のデータベースを構築すること（開館時の図書は約〇万冊とし、毎年度約〇千冊の購入を行う）。
-----------------------	---

	<p>図書購入においては、市内外の企業等のスポンサーを募集するなどして、購入費の低減に努めること。</p> <p>※図書等の閲覧に関する業務においては、書店運営によるサービス提供も可とする。ただし、集う機能のスペースにおいて自由に閲覧可能な図書について、市と協議・合意することを前提とする。</p>
・書架整理、図書案内等の図書閲覧に関する業務	<p>分かりやすいサインの設置を行う。書架の配置については、本施設における講座・イベント等の開催に合わせた図書コーナーを設置するなど、書架のレイアウトやデザインの提案をすること。</p> <p>読み聞かせイベント等を実施するなど利用促進を図ること。</p>

(4)講座・イベント等の企画・実施

・市の定める講座・イベント等の企画・実施に関する業務	<p>本施設の目的に即した講座・イベントを企画し、適切な開催時期に実施すること（年間〇回程度）。</p> <p>本施設の目的に即した、市民団体等による講座・イベントの企画支援を実施し、開催を支援すること（年間〇回程度）。</p> <p>企画においては、内容や年齢層別などターゲットを明確化し、市内の他の公共施設の講座・イベント等と差別化を図ること。</p>
・指定管理者の自主企画による講座・イベント等の企画・実施に関する業務	<p>本施設の目的に即して企画し、適切な開催時期に実施し、また指定管理料の低減に努めること。</p> <p>企画においては、内容や年齢層別などターゲットを明確化し、他の公共施設の講座・イベント等と差別化を図ること。</p>

(5)カフェの運営業務

・カフェの運営に必要な設備の設置及び管理に関する業務	<p>安全管理等に十分注意して、カフェの設備を設置及び管理すること。</p>
・カフェ運営（飲食物の企画・開発・提供）に関する業務	<p>地産地消や食育を意識したメニュー開発をすること。</p> <p>施設の設置目的に即した店舗の雰囲気づくり、施設の利用を促進するきっかけとなるようなサービスを提供すること。</p> <p>衛生管理等に十分注意するとともに、廃棄物の適切な処理など、施設内を清潔に保つこと。</p>

②「育む」機能の管理運営に求められる水準

・初心者向け講座の企画・実施に関する業務	<p>初回講習受講者を対象として、使用する機材や必要とする技術・能力に応じた初心者向け講座を開催すること。また、適時内容を見直すこと。</p> <p>講座の企画に際しては、小学生（と保護者）、中高生以上、高齢者など年齢層についても配慮すること。</p> <p>初心者向け講座は、希望者に応じて適切に開催すること。</p>
・プロジェクト型講座の実施に関する業務	<p>初心者向け講座の受講者を対象にして、具体的な課題解決につながるテーマを設定した上で受講者を募集し場合によっては複数回にわたり連続して実施されるプロジェクト型の講座を開催すること。</p> <p>講座の企画に際しては、ものづくり都市富士市の特徴に配慮すること。</p> <p>プロジェクト型講座は、年に〇回募集し、最低月〇回の開催をすること。また、1回の参加者数上限を〇名（グループ参加も可）とすること。</p>
・指定管理者の自主企画事業の実施に関する業務	<p>初心者向け講座の受講者を対象にして、指定管理者の自主企画による講座等の事業を実施することができる。</p>

<p>・市内学校等の利用に関する業務</p>	<p>市内の保育園・幼稚園・小中学校における体験学習に対応する講座を企画・実施すること。 講座の企画に際しては、年齢層についても配慮すること。 学校から相談を求められた場合、適宜対応すること。 学校利用については、年間 50 回開催（1 回の定員上限は〇名とする）に対応すること。</p>
<p>・自由利用に関する業務</p>	<p>原則として、各種講座が開催されている以外の時間帯については、メンバーの事前予約（対応上限人数の範囲内で当日受付も可とする）による自由利用に対応すること。 メンバーからの質問等があった場合には適切に対応すること。 利用料金の収受に関する業務を実施すること。</p>
<p>・その他運営に関する業務</p>	<p>適宜適切にラボの利用案内をすること。 広報やアウトリーチ活動により、市内小中学校以外の各種施設等に対して利用促進活動を実施すること。 施設利用者が直接使用する機材の使用時等においては十分な安全対策を実施すること。 機材更新に関する提案をすること。 講座開催予定・受講者募集等の広報をするとともに、活動成果についてホームページ等に掲載する、発表会等を開催するなどして、利用者間の交流や国内外の類似施設との交流を促進すること。</p>

4) 管理運営に求められるその他の基準

- ・業務計画書・報告書の作成、セルフモニタリングの実施
- ・市民・企業・教育機関等による運営協議会の設置・運営（年 2 回）
- ・広報、ホームページ作成
- ・体制：開館時間におけるウェルカムコーナー及びクリエイティブ&コミュニティラボへの 1 名の常駐
 - ：市民や企業とのコーディネート業務（市民ボランティアスタッフが管理運営の補助を担える業務）の検討・実施

5.管理運営の収支計画概算

(1) 目的と前提条件

民間事業者サウンディングにおいて提案を要請する管理運営収支及び指定管理料の結果を比較検討するため、目安となる管理運営収支計画（案）（モデル収支の試算）を実施しました。

本試算については、別途、民間事業者サウンディングのために検討・作成した管理運営業務の要求水準を満たすことを前提として実施しました。

(2) 人員体制及び勤務シフト（ローテーション）の検討

1) 人員体制（案）

人員体制については、要求水準である「原則休日なし、開館時間 9-21 時」で運営する場合、1日2チームのシフト（ローテーション）勤務の人員体制をとる必要があります。

その上で「集う」機能、「育む」機能の業務内容及び要求水準を勘案するとともに、類似施設の人員体制を参考にしながら、正規・非正規合わせて15名の人員体制を検討しました（次ページの表を参照）。

なお、この人員体制には、維持管理（保守点検、警備、清掃）の人員は含まれていません。

本施設の管理運営の人員体制(案)

no.	人員体制	主な業務内容
1	館長	全体統括、集う統括、協議会担当
2	副館長	全体統括・育む統括、協議会補助
3	非正規①	総務経理担当
4	運営正規①	「集う」リーダー、受付、講座企画、協議会補助
5	事務正規①	「集う」担当、受付、図書管理担当、講座企画補助
6	非正規②	「集う」補助、受付・講座企画補助・図書管理補助
7	非正規③	「集う」補助、受付・講座企画補助・図書管理補助
8	非正規④	「集う」補助、受付・講座企画補助・図書管理補助
9	非正規⑤	「集う」補助、受付・講座企画補助・図書管理補助
10	運営正規②	「育む」リーダー、ラボ担当、講座企画・実施、協議会補助
11	運営正規③	「育む」担当、ラボ担当、講座企画・実施
12	運営正規④	「育む」担当、ラボ担当、講座企画・実施
13	事務正規②	「育む」担当、ラボ補助、キッチン・スタジオ・キッズ・W&S担当（受付・講座企画・実施）
14	非正規⑥	「育む」補助、ラボ・キッチン・スタジオ・キッズ・W&S補助（週5）
15	非正規⑦	「育む」補助、ラボ・キッチン・スタジオ・キッズ・ワーク&スタディ補助（週3）

2) 勤務シフト（ローテーション）（案）

勤務シフト（ローテーション）については、開館時間中の常駐人員体制の確保、正規労働者の週休2日を確保することを前提として検討したものです(※1)。

概ね以下の人員体制を確保する設定としています。

○開館中5名常駐（館長・副館長含む正規3名、非正規2名）

※1 この前提については、民間事業者サウンディング（後述）において、全体会議や幹部会議、社員研修等の必要性があり、これらに対応することが難しいとの指摘を受けています。

人員体制のローテーション(案)

		月		火		水		木		金		土		日		週勤務 日数
		早番	遅番													
全体	館長	休日	休日	休日	休日	○		○		○		○		○		5
	副館長	○		○		休日	休日	休日	休日		○		○		○	5
	非正規①		○		○		○		○		○		○		○	5
集う	運営正規①		○		○	休日	休日	休日	休日		○		○		○	5
	事務正規①	○		○			○		○	休日	休日	休日	休日	○		5
	非正規②					○		○		○		○		○		4
	非正規③		○		○							○		○		5
	非正規④	○		○			○		○							4
	非正規⑤		○		○							○		○		5
育む	運営正規②		○		○	休日	休日	休日	休日	○		○		○		5
	運営正規③	休日	休日	休日	休日	○		○			○		○		○	5
	運営正規④	○		○		○		休日	休日	休日	休日	○		○		5
	事務正規②		○		○		○		○	休日	休日	休日	休日	○		5
	非正規⑥	○		○		○		○		○		○		○		5
	非正規⑦						○		○		○					3
全体		1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
集う		2	3	2	3	1	2	1	2	1	3	1	3	1	3	
育む		2	2	2	2	3	2	2	2	2	1	3	1	3	1	
合計		5	6	5	6	5	5	4	5	4	6	5	5	5	5	

(3) 管理運営の収支計画(案)

1) 指定管理料

指定管理料の計算方法は下式の通り。

指定管理料＝収入（指定管理料以外）－支出 なお、収入（指定管理料含む）＝支出

2) 収入（指定管理料以外）

利用料金収入は下記の通りの前提条件にて計算しました。

- ・集う（2階）の間仕切り会議室2部屋を下記の通り設定し、週3日稼働率7割として、交流プラザの料金で貸出。

○会議室1：155 m²、会議室2：54 m²

※育む（3階）間仕切り会議室については、現状の施設整備の考え方では設定していません。

3) 支出

支出については、以下の前提条件にて計算しました。なお、支出には一般管理費として、一般管理費を除く支出額の10%を指定管理者の利益分として計上することとしています。

①人件費

(2)で検討した人員体制に従い、「令和3年賃金構造基本統計調査」における以下の静岡県値を用いています。

- 正規：産業計・10人以上・男女計の月給（賞与等含む）
- 非正規：短時間労働者の産業計・10人以上・男女計の時給（賞与等含む）

人件費単価及び人員体制における年間人件費

	正規：月給/非正規： 時給（円）		非正規の 年間勤務 時間（時 間）	人員数 （人）	年間人件費（円）
館長・副館長	464,408	50-54歳		2	11,145,792
正規運営スタッフ	318,242	25-29歳		4	15,275,616
正規事務スタッフ	264,367	20-24歳		2	6,344,808
非正規	1,422		12,896	7	18,338,112
計※				15	58,312,896

※館長・副館長及び正規スタッフは、年間人件費に福利厚生費として、厚労省「就労条件総合調査R3」における“労働費用総額÷現金給与額（全産業（1.22））”を乗じている（したがって法定・法定外福利費を含む）

出典：厚生労働省「令和3年賃金構造基本統計調査」及び「令和3年度就労条件総合調査」（を基に算出）

②委託費

委託費は、内訳が“集う”のイベント・講座の“講師料”と“委託費”（廃棄物収集、デジタルサイネージ管理）で構成され、管理運営の要求水準（案）に従い、以下の前提条件にて計算しました。

- 講師料を払う講座回数 200回

講師単価 40千円（うち東京の講師の交通費として10千円）

4) 管理運営収支の試算結果

管理運営収支については、次頁の表の通り。また、指定管理料は112百万円/年と計算されました。

「松」パターンの管理運営収支計画(案)

収入

項目	額	積算根拠
指定管理料収入	112,330	支出計－（目的外使用料収入+利用料金収入）
目的外使用料収入	720	カフェ使用面積（30坪）×単価（2千円/月・坪）
利用料金収入	3,242	集うの間仕切り会議室×2を設定し、週3日稼働率7割として、交流プラザの料金で貸出
講座等参加費収入		
収入計	116,292	

支出

項目	内訳	額	積算根拠
人件費		58,313	15名 （館長、副館長、正規運営4名、正規事務2名、パート7名） 厚労省「賃金構造基本統計調査2021（静岡県）」
運営に係る諸経費	水光熱費	4,234	面積単価は、富士市施設カルテ2012実績（市役所、駅北まちづくりセンター、交流ラウンジ）に消費者物価指数を反映
	通信運搬費	384	延岡市R4 予算と同額
	図書購入費	1,795	〃
	消耗品費	2,220	延岡市R4 予算×1.2（面積比）
	委託費（講師謝金含む）	9,390	講師謝金単価 40千円 × 200回 、廃棄物収集、デジタルサイネージ保守管理
	保険料	360	延岡市R4 予算×1.2（面積比）
	使用料・賃借料	264	延岡市R4 予算と同額（コピー機）
	その他	655	延岡市R4 予算と同額（印刷製本費、図書点検費）
維持管理費	保守・点検	9,532	国交省単価、モデルプラン面積2,215千㎡
	清掃	6,054	〃
	警備	11,678	厚労省「賃金構造基本統計調査2021（静岡県 短時間労働者、サービス業）」の時給1,149円（常駐2名）
修繕費		841	国交省単価、モデルプラン面積2,215千㎡
一般管理費		10,572	上記合計の10%（利潤相当分を含む）
支出計		116,292	

6.公益施設整備・運営の経済波及効果

(1) 富士駅北口周辺の課題とポテンシャルの整理

1) 富士駅北口第一市街地再開発事業の費用便益分析結果の概要

「富士駅北口第一市街地再開発事業の費用便益分析」は、富士駅北口第一市街地再開発事業の事業化の可否を判断することを目的として実施されたものです。

分析結果としては、下表の通り、費用便益比は1.17と便益が費用を上回る結果となっています。

また、本分析では、市街地再開発の便益について、再開発事業地から1km以内の圏域の「域内便益」と、1km以上の圏域の「域外便益」を分けて分析を行っています。

この報告書においては、“当該事業によって商業・業務・施設的な公益施設が増床することにより、事業区域内の都市集積が向上するだけではなく、富士駅周辺の公共的機能の強化が見込まれ、周辺地域に対しても便益の波及効果が期待できる”と整理されています。

この点から、「公益施設」の整備は、富士駅周辺のみならず、広域的な便益をもたらす施設として捉えることができます。

費用便益分析結果の概要(R2年価格)

項目		単位	数値
域内便益	B1	百万円	3,252
域外便益	B2	百万円	10,566
便益	B=B1+B2	百万円	13,818
用地及び建物買収費	C1	百万円	2,894
施設整備費等	C2	百万円	8,964
費用	C=C1+C2	百万円	11,858
費用便益比	B/C		1.17
純現在価値	B-C	百万円	1,960

出典:「富士駅北口第一市街地再開発事業の費用便益分析」富士市

※便益の計測範囲について同分析では、下枠内のおり整理をしています(下線は筆者による)。

一般的な再開発事業では、区画街路・街路樹・公園・公開空地はそれほど規模の大きい整備が行われるわけではないので、便益も遠方までには及びにくい。住宅床の整備による便益も、主には事業区域周辺の商業等に影響が及ぼされると考えられ、遠方まで便益が波及するとは考えにくい。これらの便益が主に波及する範囲は、徒歩でアクセスが容易な範囲(徒歩圏)と考えることができる。

一方、商業・業務施設及び一部公共・公益施設の整備による便益は、買い回りや業務上の利便性の向上、就業機会の拡大、公益的サービスの利用など、自動車や鉄道を利用してアクセスが容易な範囲まで波及すると考えられる。また駅前広場の整備は、これら商業・業務施設へのアクセス性を向上させると考えられる。

そこで、便益を「徒歩圏における最寄りの便益」と「徒歩圏外における車や鉄道利用による買い回りの便益」に分けて計測することにする。

2) 商業施設需要予測について

「商業施設需要予測（富士駅北口物件商圈・販売可能額予測）」は、富士駅北口第一市街地再開発事業における商業施設の規模や業種を検討する材料とすることを目的として実施されたものです。

分析結果としては、下表の通り、売上は1,605百万円と推計されています。

商業施設需要予測結果の概要(修正 HUFF モデルの場合)

	合計	衣料品	食料品	住居余暇	ドラッグストア
売場面積 (㎡)	3,070	1,200	870	500	500
売上 (百万円)	1,605	288	965	111	240
売上月坪 (千円/月坪)	143.7	66.0	305.1	61.3	131.9

出典:「商業施設需要予測(富士駅北口物件商圈・販売可能額予測)」富士市

また、3業種別の圏域ごとの売上、シェア等が推計されており、衣料品シェアは2.9%、食料品は2.1%、住居余暇は0.8%、ドラッグストアは2.0%となっています。

衣料品の距離圏別シェア

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	総需要 (百万円)	売上 (百万円)	シェア (%)	売上構成 比 (%)
0.3 km圏	1,470	726	100	37	37.1	2.3
0.7 km圏	6,970	3,198	453	71	15.7	4.4
1.0 km圏	7,630	3,205	467	31	6.7	1.9
2.0 km圏	35,158	14,161	2,108	69	3.3	4.3
3.0 km圏	36,711	14,769	2,208	33	1.5	2.0
4.0 km圏	39,232	16,000	2,381	29	1.2	1.8
5.0 km圏	39,032	15,755	2,360	18	0.8	1.1
総計	166,203	67,814	10,077	288	2.9	17.9

出典:「商業施設需要予測(富士駅北口物件商圈・販売可能額予測)」富士市

図表 食料品の距離圏別シェア

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	総需要 (百万円)	売上 (百万円)	シェア (%)	売上構成 比 (%)
0.3 km圏	1,470	726	460	191	41.6	11.9
0.7 km圏	6,970	3,198	2,083	261	12.5	16.2
1.0 km圏	7,630	3,205	2,154	109	5.1	6.8
2.0 km圏	35,158	14,161	9,743	233	2.4	14.5
3.0 km圏	36,711	14,769	10,206	88	0.9	5.5
4.0 km圏	39,232	16,000	11,003	54	0.5	3.4
5.0 km圏	39,032	15,755	10,910	29	0.3	1.8
総計	166,203	67,814	46,559	965	2.1	59.9

出典:「商業施設需要予測(富士駅北口物件商圈・販売可能額予測)」富士市

住居余暇の距離圏別シェア

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	総需要 (百万 円)	売上 (百万 円)	シェア (%)	売上構成 比 (%)
0.3 km圏	1,470	726	133	18	13.5	1.1
0.7 km圏	6,970	3,198	599	30	5.1	1.9
1.0 km圏	7,630	3,205	618	12	2.0	0.8
2.0 km圏	35,158	14,161	2,792	26	0.9	1.6
3.0 km圏	36,711	14,769	2,924	12	0.4	0.7
4.0 km圏	39,232	16,000	3,153	11	0.3	0.7
5.0 km圏	39,032	15,755	3,125	3	0.1	0.2
総計	166,203	67,814	13,344	111	0.8	6.9

出典:「商業施設需要予測(富士駅北口物件商圈・販売可能額予測)」富士市

ドラッグストアの距離圏別シェア

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	総需要 (百万 円)	売上 (百万 円)	シェア (%)	売上構成 比 (%)
0.3 km圏	1,470	726	119	32	26.9	2.0
0.7 km圏	6,970	3,198	536	57	10.6	3.5
1.0 km圏	7,630	3,205	550	25	4.5	1.5
2.0 km圏	35,158	14,161	2,474	59	2.4	3.6
3.0 km圏	36,711	14,769	2,589	30	1.2	1.9
4.0 km圏	39,232	16,000	2,795	25	0.9	1.5
5.0 km圏	39,032	15,755	2,766	13	0.5	0.8
総計	166,203	67,814	11,829	240	2.0	14.9

出典:「商業施設需要予測(富士駅北口物件商圈・販売可能額予測)」富士市

さらに、3業態の売上から想定される支出可能な家賃上限について、下表の通り分析しており、“現時点の本地区の商圈等から床所有者側と出店者側の双方が成立する可能性のある店舗業種としては、食料品とドラッグストアであると考えられます。

売上推定及び家賃条件

	合計	衣料品	食料品	住居余暇	ドラッグ ストア
売場面積 (㎡)	3,070	1,200	870	500	500
面積単価 (円/月坪)	6,500	5,200	7,100	4,400	10,100
家賃総額 (千円/月)	7,247	2,158	2,447	800	1,842

出典:「商業施設需要予測(富士駅北口物件商圈・販売可能額予測)」富士市

ただし、医療品や住居余暇も双方にとって成立不可能ではないと考えられ、再開発ビルの店舗全体

の相乗効果や店舗全体で確保される賃料総額などから、必要に応じて誘致することが考えられる。”とまとめられています。

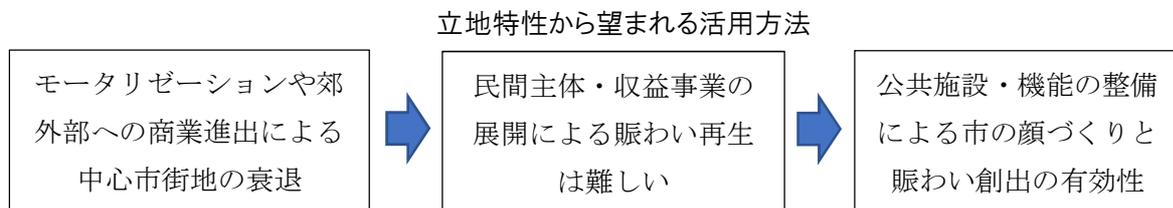
この点からは、商業床が多様な業種で構成されることが地区全体の相乗効果につながるが考えられ、公益施設についても多様な機能を提供することが地区全体の賑わい創出につながると考えられます。

3) 本公益施設の必要性について

これまで述べたとおり、公共・公益的な施設や機能については、広域的な集客効果が期待されるとともに、商業のみならず多様な機能の集積による相乗効果が賑わい創出につながる可能性があると考えられています。

このような効果とともに、富士駅周辺地区については、商業面では、衰退の悪循環に陥っており、民間事業者の目線では、収益事業を展開する魅力に欠けています。一方、人口面では市内における優位性があり、交通結節点としての機能を備えていることから、中心市街地としてのポテンシャルは備えています。その上で、市街地再開発事業における機能との役割分担を踏まえると、本立地については、公益施設・機能の整備により、賑わい再生を図ることがふさわしいと言えます。

同様の問題を抱えた全国の駅まえ・中心市街地において、公共・公益的な施設整備により、賑わい創出をしている事例があります。公共・公益的な施設については、大きな消費は期待できないものの、賑わい創出が可能であり、それが富士駅周辺地区全体さらには広域的な便益を発生させるという視点で便益を見るべきと考えられます。



そのため、以下で実施する経済波及効果についても、本公益施設の整備及び管理運営において、多様に見込まれる効果のうちの1つとして捉えることが必要と考えられます。

(2) 公益施設の経済波及効果推計

1) 整備（建設）による効果

①直接効果

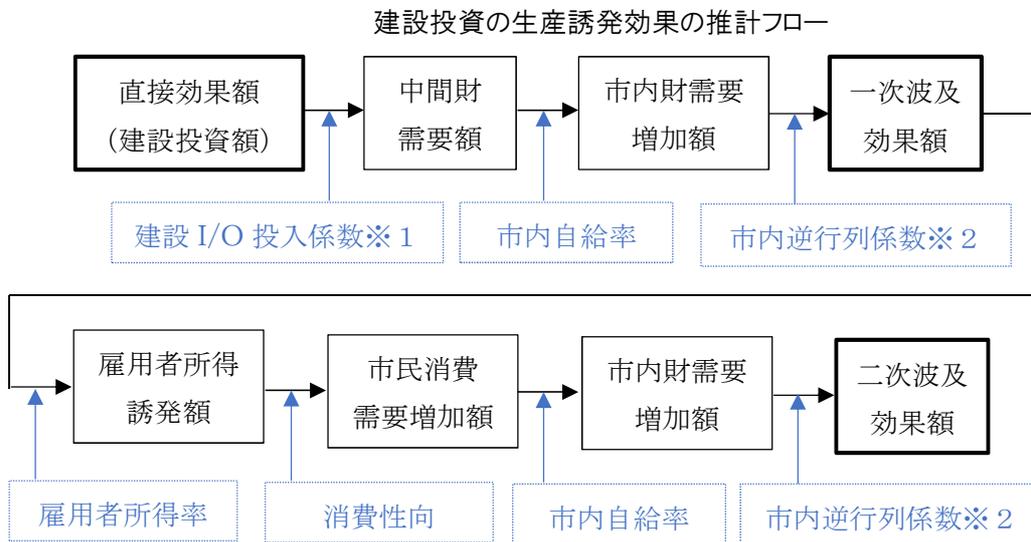
(7) 建設投資額

第3章本施設に求められる事項の(8)概算事業費における下記数値を建設投資額としました。建設投資額には用地費等の控除すべき額はないため、この1,829百万円が直接効果額となります。

なお、建設投資額については、設計が未着手であり、国土交通省の技術者単価や建築着工統計における静岡県建設単価を用いて算出していることに留意が必要です。

⇒建設投資額 1,829 百万円＝設計費用 104 百万円＋建設工事費 1,725 百万円

(4) 建設投資の生産誘発効果



※建設投資における中間財需要額の推計では、「建設部門分析用産業連関表 2015（平成 27 年）」の「SRC 事務所」に該当する投入係数を用いています（現状、公益施設の設計が未着手であり、建物構造も未定のため）。

※市内財需要増加額からの生産誘発効果の推計では、富士市内における経済波及効果を推計するため、「富士市産業連関表 2015（平成 27 年）」環境省から算出した逆行列係数表を用いています。

※詳細は別添の報告資料集を参照。

建設投資額 1,829 百万円は 825 百万円の間接財需要額を発生させます。中間財需要額に市内自給率を乗じることにより、富士市内における直接効果額（市内財需要増加額）312.2 百万円が推計されます。この市内における直接効果額に逆行列を乗じることにより、第 1 次生産誘発額（間接効果）363.2 百万円が推計されます。

また、第 1 次生産誘発額（間接効果）363.2 百万円に雇用者所得率を乗じることにより、雇用者所得誘発額 119.4 百万円が推計されます。さらに雇用者所得誘発額に消費性向を乗じ、市内消費需要増加額 84.5 百万円が推計されます。市内消費需要増加額に市内自給率を乗じて市内財需要増加額を推計し、この市内財需要増加額に逆行列を乗じることにより、第 2 次生産誘発額（間接効果）44.7 百万円が推

計されます。

結果として、建設投資額 1,829 百万円の富士市内への生産誘発額は 2,236.9 百万円となり、建設投資額に対して 1.22 倍の生産誘発効果があると推計されます。

建設投資の生産誘発効果額(単位:百万円)

直接効果額 (百万円)	間接効果額 (百万円)			生産誘発額合計 (百万円) (生産誘発額合計/直接効果額)
	1次生産 誘発額	2次生産 誘発額	間接効果 額合計	
1,829.0	363.2	44.7	291.5	2,236.9 (1.22 倍)

2) 公益施設の管理運営から生じる消費支出による効果

①直接効果

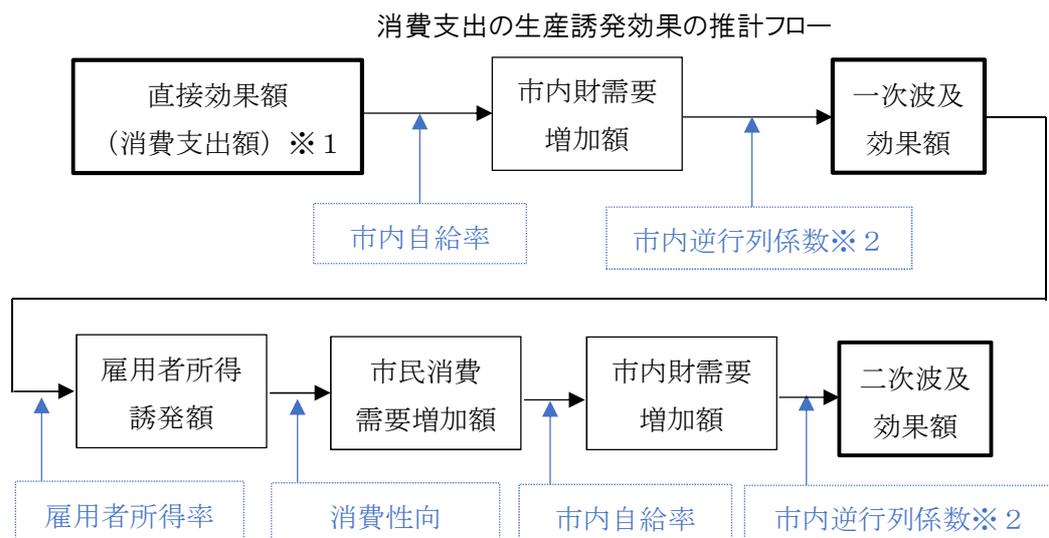
公益施設の管理運営から生じる消費支出額（直接効果）は、年間 95.2 百万円と推計しました。

なお、この消費支出額は、公益施設の設計及び管理運営方法が未定であるなかで、民間事業者ヒアリング結果や各種の維持管理費等は国土交通省の面積単価等を用いた概算値であることに留意が必要です。

公益施設の管理運営から生じる消費支出(直接効果)の内訳及び計上方法

消費内容	試算額 (百万円)	備考
公益施設における消費支出		
1) 利用者の交通費		
(1) バス料金	0.0	本施設利用のための新規のバス利用者数は推計が困難なため、計上を見送る。 → (計上する場合) 運輸・郵便業とする。
2) 利用者の飲食費		
(1) カフェ消費	14.4	民間事業者サウンディングにおける収支計画における提示値のなかで保守的な額を計上。 → 宿泊・飲食サービス業とする。
(2) 自販機飲料	1.1	民間事業者サウンディングにおける提示値を計上。 → 小売業とする。
(3) 物販消費	9.6	民間事業者サウンディングにおける類似施設での地域特産品販売額60~100万円/月の平均値80万円×12ヶ月を計上。 → 小売業とする。
(4) チャレンジショップ飲食消費	10.9	小規模な飲食店の出店を想定し、客単価700円×30人/日×2店舗×260日(週休2日程度営業)の売上を計上。 → 宿泊・飲食サービスとする。
3) イベント・講座等の利用料金		
(1) 講座等利用料金	0.6	民間事業者サウンディングにおける提示値を計上。 → その他のサービスとする。
4) 管理運営支出		
(1) 維持管理費	32.3	国交省単価等に想定延床面積を乗じた金額を計上(28.1百万円、内訳:点検・保守、清掃、警備、修繕費)。 → 専門・科学技術、業務支援サービス業とする。 水光熱費(4.2百万円)は、富士市他施設の水光熱費の面積単価に想定延べ床面積を乗じた金額を計上。 → 電気業、ガス・熱供給業、水道業とする。
(2) 管理運営事業者の雇用者所得	35.9	管理運営のモデル収支計画の値を利用。必要な人員13名(館長、副館長、正規運営3名、正規事務2名、パート6名)と想定。 給与水準は厚労省「R3賃金構造基本統計調査」(静岡県)、厚労省「就労条件総合調査R3」を用いて算出。 → 上記の給与に消費性向を乗じて消費額(50.7百万円(所得額)×70.8%=35.9百万円)とした上で、富士市産業連関表における民間消費支出の産業部門別割合で配分して計上。
合計	104.8	

②消費支出の生産誘発効果



※市内財需要増加額からの生産誘発効果の推計では、富士市内における経済波及効果を推計するため、「富士市産業関連表 2015（平成 27 年）」環境省から算出した逆行列係数表を用いています。

※詳細は別添の報告資料集を参照。

直接効果額（消費支出額）104.8 百万円に市内自給率を乗じることにより、富士市内における直接効果額（市内財需要増加額）50.3 百万円が推計されます。この市内における直接効果額に逆行列を乗じることにより、第 1 次生産誘発額（間接効果）59.1 百万円が推計されます。

また、第 1 次生産誘発額（間接効果）59.1 百万円に雇用者所得率を乗じることにより、雇用者所得誘発額 20.6 百万円が推計されます。さらに雇用者所得誘発額に消費性向を乗じ、市内消費需要増加額 14.6 百万円が推計されます。市内消費需要増加額に市内自給率を乗じて市内財需要増加額 6.7 百万円を推計し、この市内財需要増加額に逆行列を乗じることにより、第 2 次生産誘発額（間接効果）7.7 百万円が推計されます。

結果として、消費支出額 104.8 百万円の富士市内への生産誘発額は 171.6 百万円となり、直接効果額に対して 1.64 倍の生産誘発効果があると推計されます。

消費支出の生産誘発効果額(単位:百万円)

直接効果額	間接効果額			生産誘発額合計 (生産誘発額合計/直接効果額)
	1 次生産誘発額	2 次生産誘発額	間接効果額合計	
104.8	59.1	7.7	66.8	171.6 (1.64 倍)

3) 公益施設の整備及び管理運営による経済波及効果のまとめ

公益施設整備及び管理運営の経済波及効果は以下の通りとなります。

公益施設の生産誘発効果額のまとめ(単位:百万円)

効果種別	直接 効果額	間接効果額			生産誘発額合計 (生産誘発額合計/直接 効果額)
		1次生産 誘発額	2次生産 誘発額	間接効果 額合計	
建設効果	1,829.0	363.2	44.7	291.5	2,236.9 (1.22倍)
消費効果	104.8	59.1	7.7	66.8	171.6 (1.64倍)

(3) 参考：市街地再開発事業の経済波及効果

富士駅北口第一市街地再開発事業については、公益施設と一体的に整備され、同時期からの供用開始が想定されています（当初は一体整備の想定）。

そのため、富士駅北口第一市街地再開発事業の整備（建設）及び稼働による経済波及効果についても併せて検討します。

1) 整備（建設）による効果

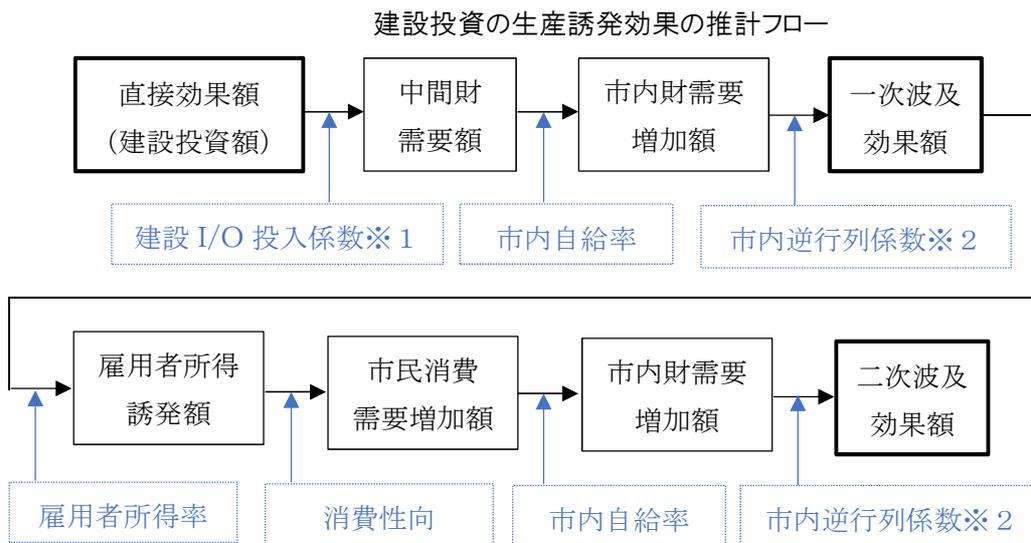
①直接効果

(7) 建設投資額

富士市市街地整備課より提供された値を税抜値とした下記数値を建設投資額としました。なお、補償費は建設投資額から控除しています。

$$\Rightarrow \text{建設投資額 } 8,493 \text{ 百万円} = (\text{設計計画費 } 794 \text{ 百万円} + \text{土地整備費 } 935 \text{ 百万円} + \text{工事費 } 7,191 \text{ 百万円} + \text{事務費 } 422 \text{ 百万円}) \div 1.1$$

(4) 建設投資の生産誘発効果



※建設投資における中間財需要額の推計では、「建設部門分析用産業連関表 2015（平成 27 年）」の“RC 事務所”に該当する投入係数を用いています（富士市市街地整備課より提供された市街地再開発施設の主な構造が RC 造のため）。

※市内財需要増加額からの生産誘発効果の推計では、富士市内における経済波及効果を推計するため、「富士市産業連関表 2015（平成 27 年）」環境省から算出した逆行列係数表を用いています。

※詳細は別添の報告資料集を参照。

建設投資額 8,492.6 百万円は 5,089.5 百万円の中間財需要額を発生させます。中間財需要額に市内自給率を乗じることにより、富士市内における直接効果額（市内財需要増加額）1,968.3 百万円が推計されます。この市内における直接効果額に逆行列を乗じることにより、第 1 次生産誘発額（間接効果）2,294.7 百万円が推計されます。

また、第1次生産誘発額（間接効果）2,294.7百万円に雇用者所得率を乗じることにより、雇用者所得誘発額759.5百万円が推計されます。さらに雇用者所得誘発額に消費性向を乗じ、市内消費需要増加額537.8百万円が推計されます。市内消費需要増加額に市内自給率を乗じて市内財需要増加額を推計し、この市内財需要増加額に逆行列を乗じることにより、第2次生産誘発額（間接効果）284.1百万円が推計されます。

結果として、建設投資額8,492.6百万円の富士市内への生産誘発額は11,071.4百万円となり、建設投資額に対して1.30倍の生産誘発効果があると推計されます。なお、公益施設の整備（建設）による効果の1.22倍に比べて高くなっている主な要因は、建物構造を“RC事務所”と設定していることにより、一般的に中間財需要が高くなっている等の建設に伴い発生する需要構造の違いによるものと考えられます。

図表 市街地再開発事業における建設投資の生産誘発効果額(単位:百万円)

直接効果額 (百万円)	間接効果額 (百万円)			生産誘発額合計 (百万円) (生産誘発額合計/直接効果額)
	1次生産 誘発額	2次生産 誘発額	間接効果 額合計	
8,492.6	2,294.7	284.1	2,578.8	11,071.4 (1.30倍)

2) 市街地再開発施設の稼働から生じる消費支出による効果

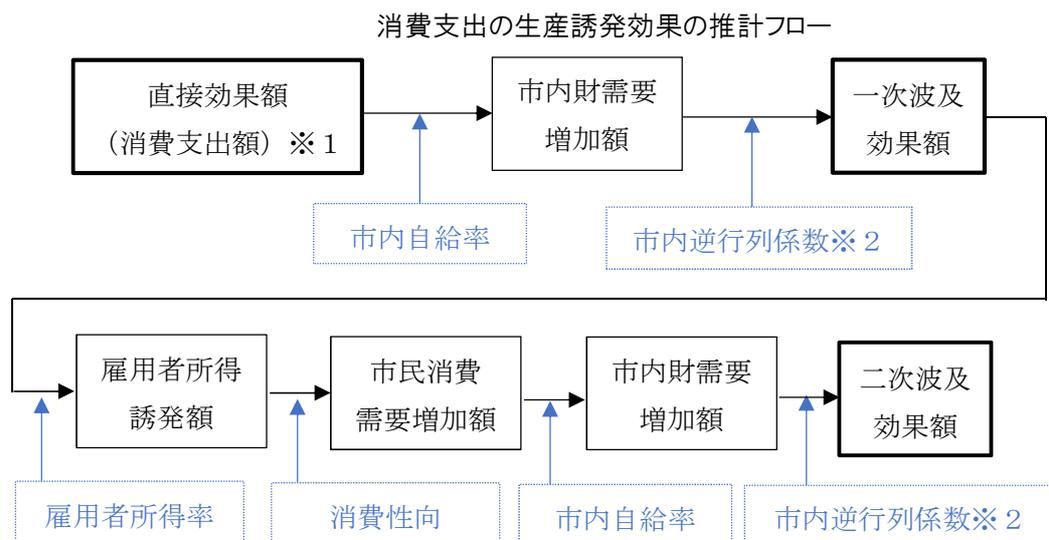
①直接効果

市街地再開発施設の稼働から生じる消費支出額（直接効果）は、年間 1,758.9 百万円と推計しました。なお、この消費支出額は、前述した富士市市街地整備課による「費用便益分析」、「商業施設需要予測」に加えて、民間事業者ヒアリング結果等を用いた概算値であることに留意が必要です。

市街地再開発施設の稼働から生じる消費支出(直接効果)の内訳及び計上方法

科目	試算額 (百万)	備考
再開発施設における消費支出		
1) 利用者の交通費		
(1) 鉄道料金	32.6	商業施設利用者については、費用便益分析におけるアクセシビリティ（鉄道7%：自動車93%）及び商業需要予測調査の修正HUFFモデルの2～5km圏の人口×売上シェア予測値×7%）を用いて鉄道利用者1,253名を推計。料金は、富士→吉原/入山瀬の料金（190円）。 = 190円 × 2（往復） × 12ヶ月 × 1,253名 専門学校通学者については、令和3年度富士駅北口公益施設基本計画策定等業務委託における、専門学校ヒアリングでの最も低い市外通学率を利用。 = 生徒定期代26,920円（6ヶ月） × 2回 × 100名（生徒数） × 5割（市外通学率） →運輸・郵便業とする。
2) 商業系施設の消費		
(1) 商業	1,604.0	商業需要予測調査の修正HUFFモデルの売上推計値（1,604百万円）を、衣料品、食料品、住居余暇、HBCの4業種に分類して計上。 →衣料品は繊維製品、食料品は食料品、住居余暇はその他製造業、HBCは化学とする。
(2) 駐車場	28.4	費用便益分析における賃貸料（9千円/月 × 292台 × 稼働率90% × 12か月）を計上。 →その他不動産業とする。
(3) 専門学校の床賃貸料	12.0	減免率50%の賃料単価概算値を利用し、500円/㎡・月 × 1,000㎡ × 12か月を計上。 →公務とする。
(4) 専門学校の生徒支出	5.2	「令和2年度専修学校生生活調査結果」（独法）日本学生支援機構における自宅・私立の課外活動費、食費、娯楽嗜好費、その他日常費の3割 × 100名（生徒数） × 5割（市内通学率）を計上。 →小売、宿泊・飲食サービス、その他サービスに均等按分とする。
4) 管理運営支出		
(1) 維持管理費	41.9	専有面積（11,625㎡） × 管理費300円/㎡・月（市（RIA）提供値） × 12か月を計上。
(2) 修繕費	34.9	専有面積（11,625㎡） × 修繕積立金250円/㎡・月（市（RIA）提供値） × 12か月を計上。 →建設業とする。
合計	1,758.9	

②消費支出の生産誘発効果



※市内財需要増加額からの生産誘発効果の推計では、富士市内における経済波及効果を推計するため、「富士市産業関連表 2015（平成 27 年）」環境省から算出した逆行列係数表を用いています。

※詳細は別添の報告資料集を参照。

消費支出額 1,758.9 百万円に市内自給率を乗じることにより、富士市内における直接効果額（市内財需要増加額）459.4 百万円が推計されます。この市内における直接効果額に逆行列を乗じることにより、第 1 次生産誘発額（間接効果）770.1 百万円が推計されます。

また、第 1 次生産誘発額（間接効果）552.1 百万円に雇用者所得率を乗じることにより、雇用者所得誘発額 119.7 百万円が推計されます。さらに雇用者所得誘発額に消費性向を乗じ、市内消費需要増加額 84.8 百万円が推計される。市内消費需要増加額に市内自給率を乗じて市内財需要増加額 39.2 百万円を推計し、この市内財需要増加額に逆行列を乗じることにより、第 2 次生産誘発額（間接効果）44.8 百万円が推計される。

結果として、消費支出額 1,759.9 百万円の富士市内への生産誘発額は 2,355.9 百万円となり、消費支出額に対して 1.34 倍の生産誘発効果があると推計される。なお、公益施設の管理運営から生じる消費支出による効果の 1.63 倍に比べて低くなっている主な要因は、市内自給率の低い食料品や繊維業への計上額が多くなっている等の違いによるものと考えられます。

市街地再開発施設の稼働における消費支出の生産誘発効果額(単位:百万円)

直接効果額	間接効果額			生産誘発額合計 (生産誘発額合計/直接効果額)
	1次生産 誘発額	2次生産 誘発額	間接効果 額合計	
1,758.9	552.1	44.8	596.6	2,355.9 (1.34倍)

3) 市街地再開発施設の整備及び稼働による経済波及効果のまとめ

市街地再開発施設の整備及び稼働の経済波及効果は以下の通りとなります。

市街地再開発施設の生産誘発効果額のまとめ(単位:百万円)

効果種別	直接 効果額	間接効果額			生産誘発額合計 (生産誘発額合計/直接 効果額)
		1次生産 誘発額	2次生産 誘発額	間接効果 額合計	
建設効果	8,493.0	2,294.7	284.1	2,578.8	11,071.4 (1.30倍)
消費効果	1,758.9	552.1	44.8	596.6	2,355.9 (1.34倍)