古河市子育て拠点施設西側敷地活用方針

令和元年９月

古　　河　　市

＜目　次＞

第１章 活用方針の概要 1

１．活用方針の目的 1

２．対象敷地 2

第２章 活用方針の基本的な考え方 3

１．対象敷地の活用に係る方針 3

２．導入機能に係る方針 5

（１）　導入する機能 5

（２）　独自提案事業として導入を期待する機能 6

（３）　導入を認めない機能 6

第３章 事業実施条件等 8

１．事業実施条件 8

（１）　事業手法 8

（２）　費用負担方法 9

２．市と選定事業者との業務分担 9

３．選定基準等 10

第４章 事業スケジュール（案） 11

参考資料 12

１．対象敷地の状況 12

第１章　活用方針の概要

１．活用方針の目的

古河市では、急激に進行する少子高齢化への対応として、子育てしやすい環境づくりを進め、若い世代に選ばれるよう、安心して産み育てられる子育て支援の充実に取り組んでいます。その取り組みの一つとして、日本赤十字社古河赤十字病院の跡地（以下、「日赤跡地」とします。）を活用した子育て拠点施設の整備に取り組むこととし、平成 27 年 11 月に「日赤跡地利用全体計画」を策定し、日赤跡地の東側を利用して上辺見保育所を移転改築して低年齢層を中心とする定員拡大を行いました。

また、古河市では「古河市公共施設等総合管理（ファシリティマネジメント）基本方針」を平成 27 年 3 月に策定し、「行政改革」、「質の改革」、「量の改革」に取り組んでいます。これは、市が保有する土地・建物・インフラ等のファシリティを、市民共有の財産、貴重な経営資源として捉えた上で、市行政全般で総合的な管理・活用を図ることを目的としています。近年、自治体においては、民間活力を導入し、その活用を図りながら事業目的を完遂させることが求められているところであり、古河市も市の財産である日赤跡地の利活用を図りつつ市の負担を極力軽減させ、民間事業者のノウハウを活かすことで内容の充実も図ることが必要と考えています。

古河市が、子育てをする若い世代に選ばれる市であるためには、子育てで生じる多様で複雑な課題を解決するための支援を得られることが強く求められます。しかし、それは日赤跡地利用全体計画で想定したような、多機能化した１拠点のみがあることで達成されるものではありません。そこで、日赤跡地利用全体計画で示した内容について、新たに検討が必要と考えられる内容を考慮した上で整備すべき機能の精査を行い、そこから導き出された結果をもとに、実現すべき子育て拠点施設の内容を整理し、日赤跡地の西側敷地（以下、「対象敷地」とします。）における子育て拠点施設機能の整備・運営の実現に向けた方針を「古河市子育て拠点施設西側における施設導入基本計画」（以下、「施設導入基本計画」とします。）としてとりまとめました。また、対象敷地における民間活力導入に向けて、事業手法等に関する民間事業者に対するヒアリングを実施しました。

本活用方針は、民間事業者による対象敷地の利活用を通じ、古河市における子育て支援をさらに充実させるべく、施設導入基本計画で示された考え方や、民間事業者に対するヒアリングの実施などにより得られた、民間事業者からの提案や意見等を踏まえ、対象敷地の活用に係る基本的な考え方及び事業実施条件等を明らかにすることを目的としています。

図表－１　対象敷地の活用に係る検討経過

年　　月	検討経過
平成27年3月	「古河市公共施設等総合管理（ファシリティマネジメント）基本方針」の策定
平成27年11月	「日赤跡地利用全体計画」の策定
平成30年9月～	民間事業者に対するヒアリングの実施
平成31年3月	古河市子育て拠点施設西側における施設導入基本計画

２． 対象敷地

対象敷地は、日赤跡地の一部であり、日赤跡地は、JR東北本線の古河駅から南東方面約2kmの距離に位置する12,031㎡の整形の土地です。日赤跡地は、平成22年の日本赤十字社古河赤十字病院の新築移転により、平成23年に市の所有となっており、敷地周辺は低層の戸建て住宅を中心とする住宅街や陸上自衛隊古河駐屯地と公務員宿舎等が立地しています。

上辺見保育所の延床面積は、約 1,743 ㎡で、日赤跡地全体の敷地面積 12,031 ㎡のうち、約 6,699 ㎡が上辺見保育所の敷地として設定されたことから、対象敷地の規模は約 5,017 ㎡となっています。（詳細は、「参考資料　1.対象敷地の状況」）

図表－２ 対象敷地の状況

所　在　地	茨城県古河市上辺見1300-13
所　有	市
敷　地　面　積	5017.69㎡

第２章 活用方針の基本的な考え方

第１章で記載した状況等を踏まえ、活用における基本的な考え方（方針）は次のとおりとします。

１． 対象敷地の活用に係る方針

古河市が、子育てをする若い世代に選ばれつづける市であるためには、子ども及び子育てをする人々に対し、子どもが育つ過程で生じる複雑な課題への対応が可能となるような連続した支援があることが必要です。市内には既に子どもや子育て支援の機能や拠点は各所に整備されていることから、それらを子どもの年齢や育ちのプロセスに応じて連続的に、保健や福祉等の総合的な観点から横断的に支援することができるような機能を設置し、強化することが課題となっています。

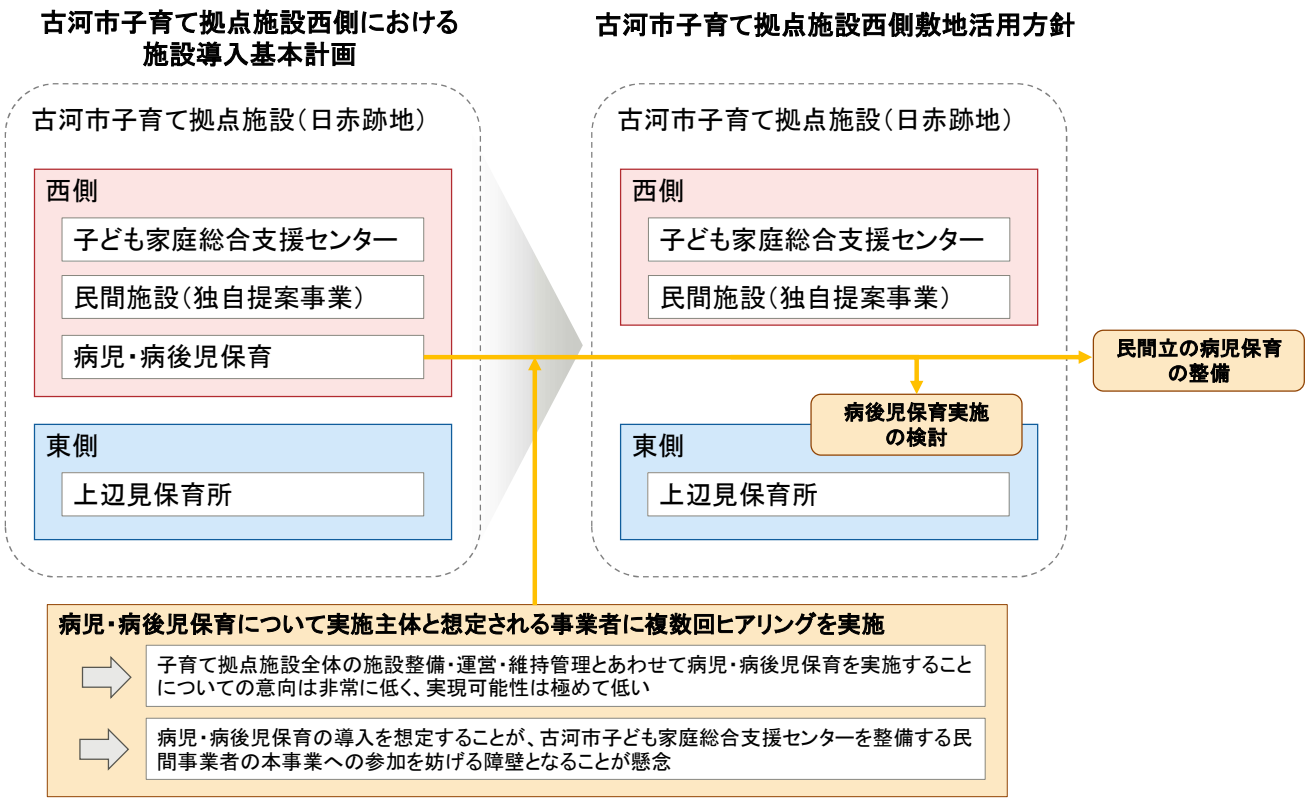
「ニッポン一億総活躍プラン」（平成28年６月２日閣議決定）や、「『地域共生社会』の実現に向けて（当面の改革工程）」（平成29年２月７日厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部決定）に基づく地域共生社会の推進により、子育ての問題も子育て中の家庭に限定するのではなく、他世代も含む地域全体で考えるべきもの・取り組むべきものとしてとらえられるようになる等、社会状況・事業環境にも変化が生じてきています。

以上に基づき今後の古河市の子育ての充実を図るべく検討を行った結果、対象敷地では、施設導入基本計画においても子育て拠点施設に導入を想定する機能として示した「古河市子ども家庭総合支援センター」と民間事業者による独自提案事業から成る子育て拠点施設西側を整備することとしました。本事業では、市が対象敷地を民間事業者に貸し付け、民間事業者は独自提案事業を行う施設とあわせて古河市子ども家庭総合支援センターを市の示す要求水準に則って整備し、所有します。施設竣工後、市は民間事業者から古河市子ども家庭総合支援センターを借り受け、自ら運営します。民間の独自事業は、子育て拠点施設を形成するもう一つの事業として位置づけられるものであり、相乗効果による機能の向上を期待します。

なお、施設導入基本計画においては、子育て拠点施設への導入を想定する機能として、古河市子ども家庭総合支援センターと民間独自提案事業のほかに「病児・病後児保育」を掲げております。しかし、実施主体と想定される医療法人、社会福祉法人を含む子育て・福祉関連事業者に対するヒアリングを複数回実施した結果、子育て拠点施設全体の施設整備・運営・維持管理とあわせて病児・病後児保育を実施することについての意向は非常に低く、実現可能性は極めて低いことが確認されました。対象敷地において病児・病後児保育の導入を想定することが、古河市子ども家庭総合支援センターを整備する民間事業者の本事業への参加を妨げる障壁となることが懸念されます。以上から、病児・病後児保育は別事業として検討することとし、本事業から除くこととしました。

しかし、市内で病児・病後児保育の確保を進めていくことは、市にとっても喫緊に取り組むべき課題です。令和元年度には、市内１箇所に民間立の病児保育が整備されましたが、さらに充実を図ることが必要であることから、子育て拠点施設東側に立地する上辺見保育所の一室を確保し、病後児保育を行うべく検討を進めています。

図表－３　古河市子育て拠点施設西側における施設導入基本計画からの変更点

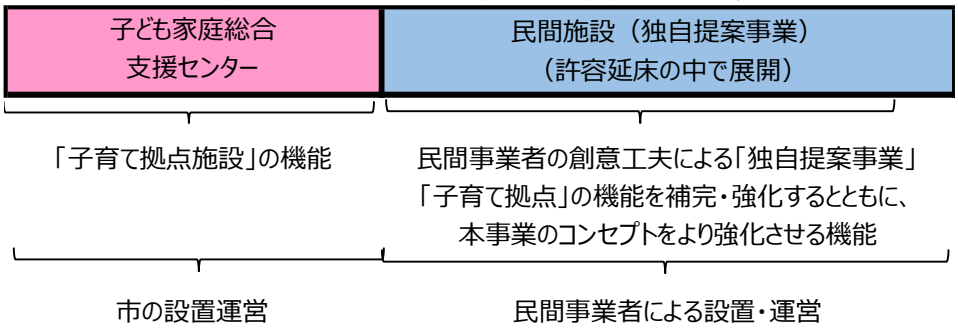


２． 導入機能に係る方針

（１） 導入する機能

対象敷地の利活用にあたっては、子育て拠点施設を形成する１つの機能として、古河市子ども家庭総合支援センターを導入します。そして、子育て拠点施設としての価値の向上、事業全体の安定を図ることを目的に民間事業者が実施する「民間独自提案事業」も含みます。

図表－４ 子育て拠点施設と民間独自提案事業

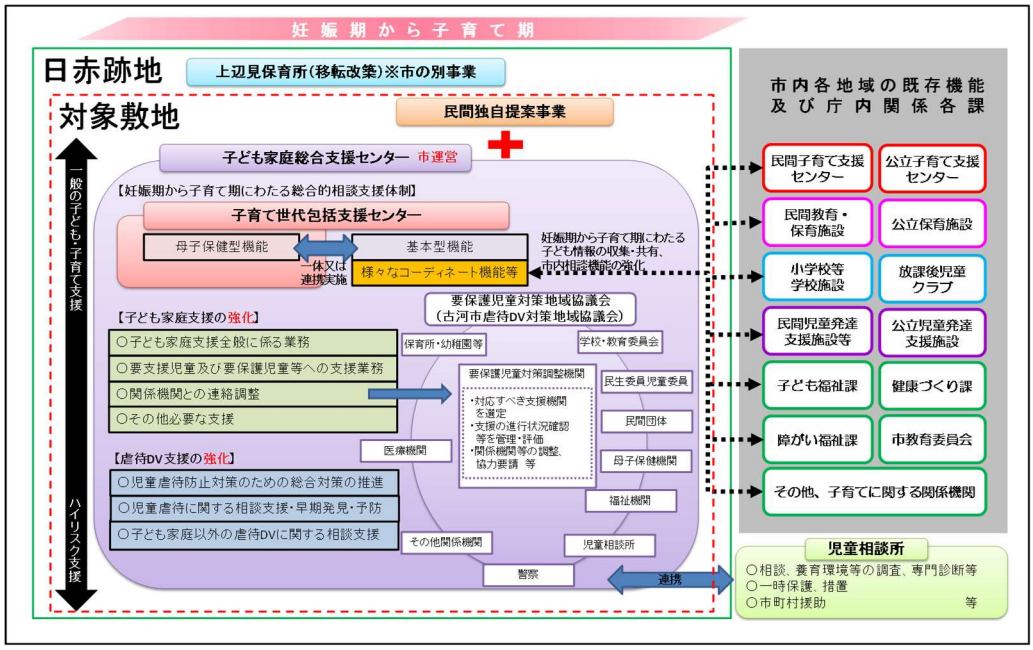


① 古河市子ども家庭総合支援センター

子ども家庭総合支援拠点である古河市子ども家庭総合支援センターは、古河市子育て世代包括支援センターと一体整備し、子育てに関する資源のネットワーク化を進め、総合的な対応力を強化し、妊娠期から子育て期への子どもの育ちに応じた支援体制を構築します。市の子育ての根幹を成すものであることから、その設置・運営は市が行います。

古河市子ども家庭総合支援センターを含む子育て拠点施設は、古河市の子育てに関する資源のネットワーク化を進めることで総合的な対応力を強化しようとするものであり、妊娠期から子育て期の個々の子どもたちの育ちに応じた、きめ細やかで切れ目のない支援体制の構築を推進するものです。子育て拠点施設の機能と市内既存資源との関係は、次のとおりとなります。

図表－５ 子育て拠点施設の機能と市内既存資源との関係



② 民間独自提案事業

子育て拠点施設の効果を高め、事業の安定を図るものとして、子育て拠点施設の子ども家庭総合支援センター以外の残面積を活用して実施するものとします。

子育て拠点施設のコンセプトを勘案し、民間事業者の発意で自主事業として実施するものであることから、民間事業者が設置・運営を行います。公序良俗に反するものや周辺環境の悪化につながるもの以外であれば、原則として機能の制限は行いません。

たとえば多世代交流・地域交流等の視点からは、高齢者や障害者等を対象とする支援事業、居住系事業等も含む住居機能も考えられます。用途地域による制限はあるものの、小規模店舗の設置も可能です。詳細については、民間事業者からの提案を受け、決定していきます。

（２） 独自提案事業として導入を期待する機能

対象敷地における子育て拠点施設の整備にあたっては、古河市における子育て支援の象徴として、市民に求められる機能を有し、地域の拠点の役割を担うことを目指します。提案にあたって、土地のもつポテンシャルを最大限活かしつつ、次に示す視点に基づき、相乗効果を生み出せる機能の提案を求めます。

【視点1】子育て拠点としてのネットワーク機能の向上

対象敷地では、古河市の子育てに関する資源のネットワーク化を進め、総合的な対応力を強化することで、妊娠期からの子育て期への子どもの育ちに応じた支援体制の構築を目指しています。子育て拠点施設は、その支援体制の要であることから、ネットワーク機能をさらに高めるような提案を期待します。

【視点2】子育て機能の拡充

子ども･子育てを巡る課題は、健康･学び･遊び等、広範にわたります。現在想定している機能を補完し、さらに充実させていくような機能の提案を期待します。

【視点3】多世代等交流機会の創出

地域共生社会の推進を背景に、子育てはあらゆる世代、地域全体で考えるべきもの･取り組むべきものとなってきています。子育て拠点施設が、子どもと子育て中の家族の課題のみのものとなるのではなく、地域に暮らす他世代が参加できるような場、互いを支えあいながらも子どもの育ちを支援するような場として創出するような提案を期待します。

（３） 導入を認めない機能

用途地域による建築物の用途制限を前提としたうえで、原則として機能の制限は行いません。ただし、敷地東側の上辺見保育所と同様の保育施設は、機能が重複することから整備ができません。介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）については、第８期介護保険事業計画の策定と本事業のスケジュールにより整備することができません。また、本事業の主旨から、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環

境との調整が困難と想定される事業の用途

- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第２号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

第３章 事業実施条件等

１． 事業実施条件

（１） 事業手法

① 土地

定期借地権方式による貸付け

ア 対象

第１章２．に示す対象敷地

イ 借地権

事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）又は一般定期借地権（借地借家法第 22 条）のいずれかにおいて、選定事業者の提案によるものとします。契約期間についても選定事業者の提案によるものとしますが、古河市子ども家庭総合支援センターは 2022 年 4 月 1 日に開設したのち、その事業継続性の観点から開設後 20 年以上は本地において事業実施することを想定するため、提案可能な借地期間は最短で 2042 年 3 月末以降に解体撤去の期間を見込んだ時期、最大で建設期間を除き 50 年までとします。

ウ 借地期間終了時

選定事業者は、定期借地権設定契約終了日までに原状（更地）に復して、市に返還することを原則とします。ただし、解体撤去の詳細範囲については、事業期間終了の事前に、選定事業者と本市との協議により定めることとします。

エ 土地賃料

土地賃借料については、次のとおりとします。別に示す基準値地代以上であることを条件に、選定事業者が提案する額とします。

ⅰ 土地賃借料を無償とする事業
　古河市子ども家庭総合支援センターの事業に係る土地

ⅱ 土地賃借料を無償又は減額貸付とする事業
　独自提案事業のうち、公共性の高い事業・子育て拠点機能の維持管理に必須であると考えられる事業に係る土地

ⅲ 土地賃借料を無償又は減額貸付をしない事業
　独自提案事業のうち、収益性が高い事業に係る土地

※独自提案事業については「古河市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第４条の公共的団体に該当しない事業者であっても提案を受け付けます。ただし、条例第４条の公共的団体に該当せず、無償又は減額貸付とする場合は「地方自治法第９６条第１項第６号」の規定により、議会の議決を要する場合があります。なお、公共的団体の該当の可否及び減額率等については、質疑において対応します。

《参考：事業面積の算出》

【建築面積の部分】
　総延床面積に①～④に比した面積を建築面積に乗じて算出する。
【建築面積以外の部分】（全体面積－建築面積）
①～④の用途として占有する面積以外は、上記（建築面積の部分）と同様に延床面積の比を乗じて算出する。

オ　その他条件

選定事業者は、定期借地権を譲渡することはできません。また、書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の転貸を行うことはできません。

本事業に係る定期借地権設定契約については、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとします。

②　建物

選定事業者において、新たな建物の整備を実施することとします。

ア　建物の整備･所有

選定事業者は、募集要項等の内容に則り、民間事業者の創意工夫によって独自事業を計画し、独自事業と古河市子ども家庭総合支援センターを実施する建物（以下、「建物」といいます。）を整備し、所有します。

イ　民間事業者の独自事業の運営

選定事業者は、建物において、自ら提案した独自提案事業を実施します。

ウ　古河市子ども家庭総合支援センターの運営

市は、建物のうち、選定事業者が募集要項等の内容に則り整備した古河市子ども家庭総合支援センターを選定事業者から借り受けて運営します。

エ　建物の維持管理

建物の所有者である選定事業者は、建物が適切に使用できるよう、建物全体の維持管理を行います。

（２）費用負担方法

建物の設計・建設、維持管理・運営及び解体・撤去工事については、選定事業者が実施します。なお、これらに係る費用負担の主体は、次のように整理します。

ア　選定事業者の負担

建物の設計・建設・運営・維持管理及び解体・撤去工事に係る費用は、原則として全て選定事業者が負担するものとします。

イ　市の負担

市は、要求水準に則って選定事業者が建物に整備する「古河市子ども家庭総合支援センター」を借り受けるにあたり、賃借料を選定事業者に支払うものとします。市が別途提示する借受条件に示す金額を上限として、選定事業者が提案する賃借料を選定事業者に支払うものとします。

２．　市と選定事業者との業務分担

本事業の業務の分担は、次のように想定しています。

図表－６ 市及び選定事業者の業務分担

業務内容		市	選定事業者
建物の整備		―	○
事業運営	古河市子ども家庭総合支援センター	○	―
	独自事業部分	―	○
維持管理	古河市子ども家庭総合支援センター	△ （日常的なもの）	○
	独自事業部分	―	○
	その他（外構含む）	△ （屋外子育て広場）	○
借地料の支払		―	○

３． 選定基準等

事業者の選定にあたっては、市が提示した条件を満たしていることを前提とし、提案内容と価格を総合的に評価することとします。なお、選定事業者は、学識経験者等で構成された選定委員会により選定します。

第４章 事業スケジュール（案）

図表－７ 事業スケジュール（案）

年　　月	内　　容
令和元年9月	活用方針の決定
令和元年10月	募集要項の公表
令和2年2月	提案書提出の締切
令和2年3月	事業者の選定･公表

参考資料

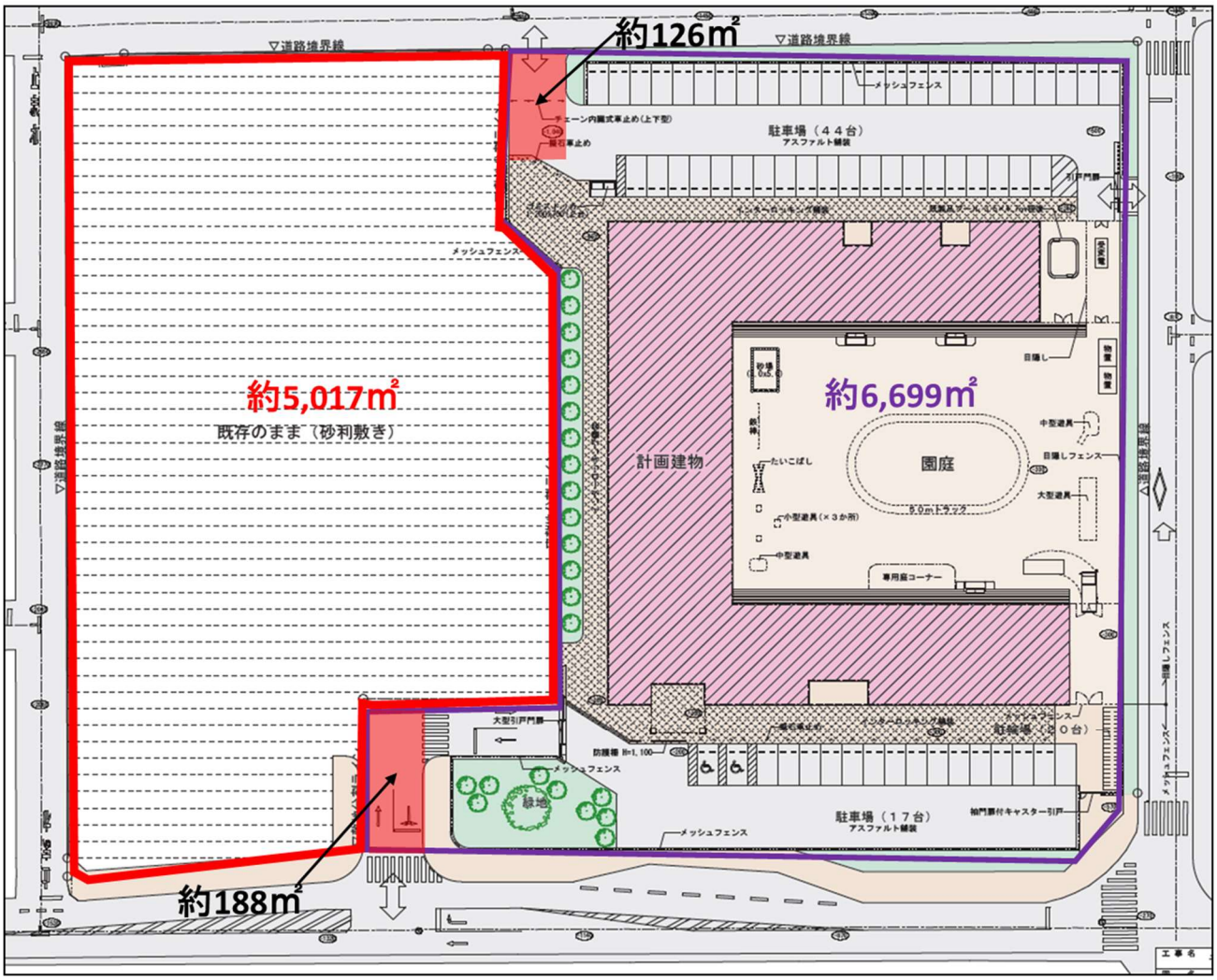
1． 対象敷地の状況

図表－８ 日赤跡地の位置

図表－９ 日赤跡地（拡大）

資料：「いばらきデジタルマップ」より作成

図表- 10 対象敷地



注）■は敷地内への通路として保育園と共用する箇所であるため、分筆を行う予定である。

図表- 11 対象敷地の性能及び土地利用条件

項目	内容		備考
所在地	茨城県古河市上辺見1300-13		• 登記地目は宅地
敷地面積	5,017.69		• 日赤跡地全体は 12,031.02 ㎡ 、うち上辺見保育所敷地は 6,699.27 ㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域		• 敷地周囲は第一種低層住居専用地域(陸上自衛隊古河駐屯地を除く)
その他地域地区	なし(法22条指定区域)		
指定建ぺい率	60%		
指定容積率	200%		
許容延床面積	10,680.24㎡		
建物高さの限度	日影規制(第一種中高層住居専用地域 4h/2.5h 4.0m)		• 斜線制限 • 日影規制(第一種低層住居専用地域 3h/2h 1.5m)
接道箇所及び道路幅員	南側道路:幅員10.4～6.0m 北側道路:幅員7.2m 西側道路:幅員6.0m		• メインの進入口は南側道路、バックヤードへの進入口は北側道路であり、上辺見保育所と共有する(敷地内で振り分け) • 南側道路には、市が歩道整備と右折レーン設置を行う • 敷地西側も接道するものの、高低差が生じている
その他インフラ	電気	架空引込	
	ガス	プロパンガス	
	上水道	南側 100φ 北側・西側75φ	
	下水道	北側・西側・南側 250φ	
	雨水排水	敷地内処理	• 処理方法については今後協議
その他規制	※要確認(市道及び規制等)		
備考	• 古河赤十字病院の移転改築時には土壌汚染調査を実施しており、問題がないことが確認済である • 上辺見保育所の整備に先立ち、日赤跡地東側に対してボーリング調査を実施済である		

古河市子育て拠点施設西側敷地活用方針

発　行　日　令和元年９月
編集・発行　古河市健康福祉部子ども福祉課
〒３０６－０２９１　茨城県古河市下大野２２４８
電　話　０２８０（９２）３１１１
ＦＡＸ　０２８０（９２）３０８８
ホームページ　https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/