

江府町地域交流拠点施設概要

令和4年5月

江府町

第1章 本書について

本書は、令和4年4月11日に公表された江府町移住促進住宅整備事業（以下、「住宅整備事業」という。）の事業地における住宅施設等を整備した残地に整備予定の地域交流拠点施設等（以下、「交流施設」という。）の概要を説明するものです。本書に記載された条件等は現時点での案ですが、応募者はこの条件にて事業地全体の構想を作成し、提案するものとします。

第2章 事業の概要

1 事業概要

江府町（以下「本町」という）の人口は、著しい減少傾向にあり、今後の活力ある地域経営には、若者や子育て世帯や新たな移住者の獲得が不可欠となっています。移住定住者を受け入れるにあたっては、移住定住住宅の整備を図るとともに、地域の活性化や町民の商業環境の向上、子育て世帯へ支援を図る施設の併設や複合化等も検討し、居住環境の魅力化にも取り組む必要があります。また、SDGs 視点に立ち、再生可能エネルギーの導入など、環境面にも配慮をしなければなりません。

江府町（以下、「町」という。）は、住宅整備事業の公募を実施するにあたり、事業地内に整備する2つの施設について理解を深めてもらうことで、相乗効果を図ることを期待しています。

また、地域交流拠点施設等の整備事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）は、江府町地域交流拠点施設等整備事業（以下、「交流施設整備事業」という。）として、令和5年4月に公募型プロポーザル方式にて公募・選定する予定です。なお、事業者は、事業の目的に即し、役割を充足する機能等を有する施設を、予算規模の範囲内で、その整備及び維持管理・運営を行うものとします。提案においては、事業地の法的規制条件や交流拠点施設整備事業の目的との整合性、住宅施設整備事業との連携及び一体的となるような整備、公共施設としての町の関連施策との整合性を求める予定です。

2 事業の目的

交流施設整備事業は、町の人口流出の要因として、地域交流拠点施設の少なさ、雇用の少なさ、商業施設の少なさが影響を与えていることから、住宅整備事業と合わせ交流施設等を整備し、町民の利便性向上と雇用の創出、町外に居住する多様な人たちに魅力を伝え、移住促進を図ることを目的とします。

交流施設整備事業は民間活力を活用する事業方式を導入することにより、効率的かつ効果的な事業実施を図り、行政の負担軽減を目指しています。

また、交流施設整備事業の実施にあたり「子育てしやすい住宅との連携」「子どもたちが安心して遊べる空間の演出」「豊かな暮らしを支えるコミュニティ機能の整備」「暮らしと一体となる商業施設」をコンセプトとし、子育て世帯や若者が気軽に利用でき、移住者と地域住民との交流を図ることができ、「居心地の良い我が家」としての居場所を創り出すことを目指しています。

3 事業方式

交流施設整備事業は、DBO手法（Design Build Operate：設計－建設－運営）により整備予定です。事業者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権を町に移転し、事業者が維持管理、運営業務を行うものとします。

4 交流施設整備事業の事業範囲

- (1) 設計業務
- (2) 工事監理業務
- (3) 建設業務
- (4) テナント誘致業務
- (5) 維持管理業務
- (6) 運営業務

5 交流施設整備事業で整備する施設概要

(1) 整備地等

交流施設整備事業は、先の住宅整備事業で示した敷地面積内で、住宅施設と一体的に整備するものであり、住宅施設及び交流施設のゾーニングや配置は事業者の提案によるものとします。

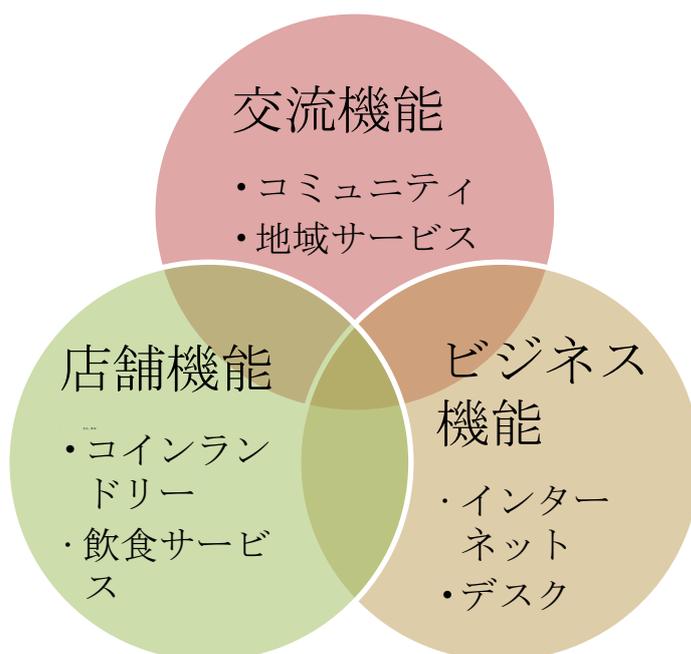
(2) 交流施設の考え方

本町では、急激な人口減少の影響がでており、住民の生活に欠かせない買い物、公共交通、物流、燃料供給等の地域サービスやコミュニティ機能が、地域内だけでは維持できなくなってきています。特に、生鮮3品を含む食品や雑貨を購入できる店舗や飲食店の減少により買物環境が厳しい状況になっています。

そこで、整備予定地に住民同士が語り、交流し、地域活動を支える拠点施設を整備し、住民の生活を維持継続させるため、店舗等の買物ができる機能を設置します。

交流施設は、隣接する住宅施設に入居する子育てファミリーと地域住民とのコミュニティを醸成するとともに、必要な買物サービス、コインランドリーサービス、飲食サービス等を提供する場とします。

同時に、打ち合わせやテレワーク等の仕事ができる空間を提供し、生活と仕事の融合化を図るものとします。地域とつながることで、人々が集い、交流する機会が広がっていく場を目指します。



(3) 交流施設の機能と面積

機能	内容	面積
ワーク・イートインコーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民、来町者、住宅施設の入居者等が集い交流できる空間とすること。 ・軽食、カフェを提供し、飲食のできる滞在空間とすること。 ・テレワークやワーケーションが可能のように、机や椅子を整備するとともに、スマートフォンやパソコン等が充電可能な電源、無料インターネットサービス等を提供とすること。 ・商業店舗以外の利用者や住民が出入りしやすいデザインや動線を確保すること。 ・車いす利用者や乳幼児を持つ子育てファミリーが利用しやすく、ゆっくり滞在できる空間づくりを工夫すること。 	350㎡
商業店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・生鮮三品、取り扱いを必須とすること。 ・その他雑貨、日常最寄り品を取り扱う店舗とすること。 ・コンビニ、スーパー、ドラッグストア等業態は問わない。 ・詳細の商品構成や営業時間など経営形態は事業者の提案による。 	
コインランドリー	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>コインランドリーの面積は50㎡程度とすること。</u> ・コインランドリーの維持管理・運営業務は、地域の雇用創出のため、江府町内の民間事業者（以下、「運営事業者」という。）を運営のテナントとして事業者が誘致し、貸し出すこと。 ・テナントとして誘致した運営事業者と調整し、町の需要に応じた適切な規模のコインランドリー機能を整備すること。 ・洗濯機、乾燥機、精算機等の設備は運営事業者が自ら整備すること。 ・サービスメニュー、運営時間は、事業者の提案によること。 ・ただし、他の機能の営業時間と異なる場合は、他の機能と区分して管理できる構造とし入り口を別にもうけることや、他機能との間に仕切り壁等の仕切りができる構造とすること。 ・排水、熱電源等に配慮し、各機能の整備内容に関しては、事業者の提案によること。 	
事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点施設の管理運営用事務所。 ・必要に応じ、飲食当の店舗の従業員等のための更衣室・休憩室を設けることも可とする。 	
ストックヤード	地域交流拠点施設等で使用する倉庫等。	
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・利用人数を想定して、事業者提案すること。 ・車椅子でも利用できること。 	
エントランス	必要に応じ風除室やポーチを設置すること。	
その他	面積を超えない範囲において、交流施設整備事業の目的に沿う機能の提案は可とする。	

(4) イメージ図

【交流拠点イメージ】 周辺の地域とマッチした明るく利用しやすいデザインとすること。



* 景観、デザインのイメージであり、2階建てを想定するものではない。

【交流施設のイメージ】

- ・ コインランドリーとワーク・イートインコーナーが繋がり相互に連携している。
- ・ 飲食、テレワーク、おしゃべり等の交流ができる空間とする。
- ・ 洗濯している間に、カフェでお茶を楽しみ、PCでテレワークできる。
- ・ 子育てファミリーが子どもと一緒に飲食できる。
- ・ 近くの住民が気軽に立ち寄れておしゃべりできて、ゆっくり寛げる居場所である。

【参考とするイメージ】

- ・ BALUKO LAUNDRY PLACE 若葉ケヤキモール
- ・ WASCHALON TOKYO(フレデリック・ウォッシュサロントーキョー)

(5) 駐車場・外構等

① 駐車場

以下の台数を最低限として整備すること。増加提案は可能とする。

項目	台数
大型車両	2台
普通乗用車（障がい者向け1台含む）	14台
合計	16台
駐輪場、ベビーカー	事業者の提案による

② 搬出・搬入スペース

必要に応じて設置すること。

③ ごみ集積場

建物内に設置し、ゴミ収集車の動線を考慮した配置とすること。

④ 外構

歩車の分離に配慮した外構計画とすること

⑤ 植栽

江府町の景観と調和した植栽計画とすること。

⑥ その他

ベビーカー置き場を適正規模設置すること。

6 事業期間

事業期間は事業契約締結日より、30年間とする予定です。

7 交流施設について

(1) 運営形態

店舗等の運営は、直営、テナントリーシング等、事業者からご提案いただきます。

(2) 事業の継続等

需要に応じ、業務形態、規模等を町と協議の上、変更することを認めるが、事業期間内は事業を継続するものとします。ただし、当該変更に伴いレイアウト変更等が必要と町が判断した場合は、町と事業者が協議の上、事業者の負担により変更を可能とする予定です。

8 契約形態事業者の収入等

(1) 契約形態

交流施設整備事業の契約は以下の形態を予定しています。

基本協定書	実施協定書(代表事業者及び構成事業者)
事業契約	設計委託契約
	工事監理委託契約
	建設請負契約
	維持管理委託契約書・事業協定に入れ込むことが可能(SPCの場合)
建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
土地賃貸借契約	駐車場部分として賃貸借契約(建物部分は不要)

(2) 交流施設整備事業費用

交流施設は、DBO手法(Design Build Operate: 設計-建設-運営)により整備します。町は、各個別の事業契約に基づき、作業完了時にその事業費を支払うものとします。

(3) 交流施設の賃貸料

交流施設整備事業については、別途定期賃貸借契約を締結するものとし、事業者は町に毎年度、一定額を支払うものとします。なお、金額については、町及び近隣自治体の公共施設等を参考にしますが、交流施設整備事業において実施するサウンディング等で民間事業者と意見交換しながら公募の際に最終決定する予定です。

第3章 地域交流拠点施設の運營業務にかかわる概要

1 地域交流拠点施設の営業日・開業時間

地域交流拠点施設の営業日・開業時間については、以下の条件の範囲内で事業者の提案によるものとする予定です。

- (1) 休業日の設定は、事業者からご提案いただきます。
- (2) 開業時間は、周辺地域の環境等に配慮してご提案してください。

2 ワーク・イートインコーナーの運営

地域住民や住宅施設の居住者の交流の場とし、施設内のインターネットサービスを活用したテレワーク等の作業ができるような空間として整備します。

- (1) ワーク・イートインコーナーは、若い世代や国道を利用する運転手のニーズを反映させた展開を行うこと。
- (2) 車いす利用者や乳幼児を持つ子育てファミリーも利用しやすく、ゆっくり滞在できる空間づくりを工夫すること。
- (3) コインランドリーや他の機能との行き来を容易にし、他のサービスでの待ち時間等でも使用できるよう工夫すること。

3 商業店舗の運営

住宅施設の入居者や地域住民の豊かな暮らしを支える商業機能を一体的に整備するものです。従って、地域交流拠点施設の店舗では、生鮮3品を中心とした品ぞろえを行う店舗とします。

- (1) 販売サービス内容等については、事業者の提案によるものとするが、鮮魚、精肉、青果の生鮮3品は必ず取り扱い販売するものとする。なお、酒、たばこの販売について推奨する。
- (2) 事故が生じないよう留意するとともに、事故発生時の責任の所在を明確にしておくこと。
- (3) 電子マネー決済、クレジットカード決済等、利用者の利便性を考慮した支払い方法を検討すること。なお、クレジットカード決済等の際には、個人情報やデータの漏洩等の防止に細心の注意を払うこと。
- (4) 住宅施設及び近隣の観光施設や既存施設と相乗効果が図れるよう配慮すること。

4 店舗施設の売上・販売手数料収入

交流施設内の店舗及びワーク・イートインコーナーは、事業者が自ら運営を行う、又は当該施設を第三者に転貸しテナントにより運営を行うものとします。店舗、ワーク・イートインコーナーにおける直接販売による売上及び受託販売による販売手数料については、事業者の収入とすることができます。

なお、販売手数料の率や金額等については、事業者の提案に基づき、事業者が規則等で定めるものとします。

5 コインランドリーの運営

- (1) コインランドリーは運営事業者に転貸し、テナントにより運営を行うものとする。
- (2) 運営事業者は、事業者が誘致するものとする。
- (3) 機器等の設備及び利用者が使用する消耗品等に関しては運営事業者が自らの費用で整備することとするが、事業者は運営事業者との協議において変更することは可能とする。
- (4) 機器の故障や事故が生じないよう留意するとともに、故障及び事故発生時の責任の所在を明確にしておくこと。

- (5) コインランドリーのサービス内容等及び業務の範囲については、事業者と運営事業者が協議し、提案すること。
- (6) コインランドリーの収入は、運営事業者のものとする。サービスの提供価格等は、本事業の目的や本施設でのコインランドリー機能の提供が生活向上サービスであることを考慮し、近隣の類似施設の相場等を踏まえた、適切な料金体系とすること。

6 自主事業の運営に係る収入

自主事業の提案があった場合には、町が提案内容を審査します。提案内容に基づき町が判断し、提案内容について町関係課と協議を行い実施について検討します。

第4章 今後の予定

1 地域交流拠点施設整備の今後の予定

地域交流拠点施設に関する今後の整備日程は以下の予定です。

項目	期間等
実施方針の公表	令和4年11月
募集要項等の公表	令和5年1月
提案書類の受付期間	令和5年3月末
優先交渉権者の選定(選定委員会)	令和5年4月初旬
優先交渉権者の決定、公表	令和5年4月初旬
基本協定書の締結	令和5年4月中旬
仮契約の締結	令和5年5月初旬
本契約の締結(要議決)	令和5年6月
設計・申請等	令和5年5月-8月
工事	令和5年9月-令和6年3月
完成引渡し	令和6年3月
共用開始	令和6年3月