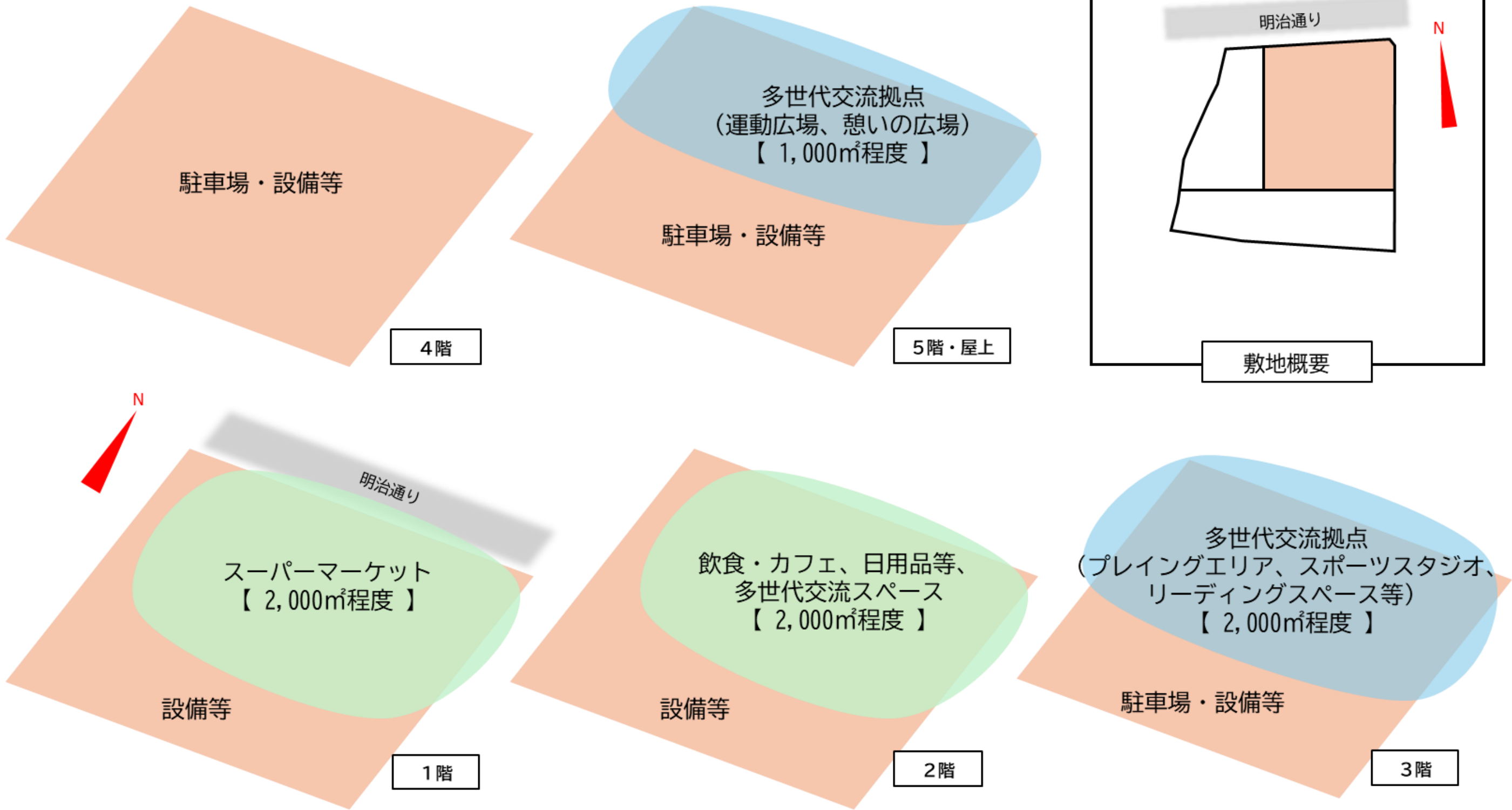


(4) ゾーニングイメージ

● : 民間施設 ● : 公共施設



(5) 施設整備に係る配慮事項

施設の整備にあたっては以下の点に配慮します。

ア 防災性・安全性

災害時にも区民の安全安心を確保できるよう、災害対策機能に配慮した施設とします。

イ ユニバーサルデザイン

年齢や性別、国籍、障害の有無などに関わらず、すべての人々が安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた施設とします。

ウ 省エネルギー・環境

持続可能な社会の実現に貢献するため、自然エネルギーの活用や省エネ設備の導入、緑化等、環境に配慮した施設とします。

エ 景観

施設の外観は、周辺環境や景観に溶け込むような施設デザインを検討します。

オ 経済性

事業の持続可能性を確保するため、長期的な視点に立ち、ランニングコストにも留意の上、経済性を考慮した施設整備を行います。

カ 汎用性・可変性

多様な用途に利用できるよう汎用性を持たせます。また、将来の利用者ニーズの変化等に柔軟に対応できるよう留意します。

キ シームレスな空間

壁や仕切りを減らす等、利用者が様々な活動に触れる機会を創出するためのシームレスな空間づくりにより、区民の多様な交流を促進します。

ク デジタル技術の活用

デジタル技術を活用し、施設管理や運営を効果的・効率的に行います。

ケ S D G s の理念

「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、S D G s（持続可能な開発目標）の理念を踏まえた施設整備を行います。

(6) 公共施設の権利関係

本事業では、優先交渉権者が整備する民間施設と公共施設との複合施設として整備することとなるため、公共施設の所有形態としては、区分所有方式又は賃貸借方式の2通りが想定されます。

区は、下表の比較検討により、区分所有方式が適切と考えています。

項 目	区分所有方式	賃貸借方式
模式図	The diagram shows a cross-section of a building. The top part is a blue box labeled '公共施設 (区所有)' (Public Facility (District Ownership)). Below it is a green box labeled '民間施設 (民間所有)' (Private Facility (Private Ownership)). A vertical line on the right side of the blue box is labeled '※区分所有 (区・民間共用部分(面積按分))' (Note: Condominium Ownership (District/Private Shared Parts (Area Proportions))). Below the green box is a purple box labeled '借地権: 区・民間事業者 (等共有)' (Leasehold Right: District/Private Business Operator (Equal Co-ownership)). At the bottom is a white box labeled '底地: 区' (Base Land: District).	The diagram shows a cross-section of a building. The top part is a blue box labeled '公共施設 (民間所有)' (Public Facility (Private Ownership)). Below it is a green box labeled '民間施設 (民間所有)' (Private Facility (Private Ownership)). To the right of the blue box is a red arrow pointing to it, labeled '区が賃借' (District is Leaseholder). Below the green box is a purple box labeled '借地権: 民間事業者' (Leasehold Right: Private Business Operator). At the bottom is a white box labeled '底地: 区' (Base Land: District).
施設所有 (公共施設部分)	区	民間
概要	・優先交渉権者が、公共施設を含む施設全体を整備し、区は優先交渉権者に公共施設の取得（整備）費用を支払い、公共施設部分の所有権を取得する。 ・区は、公共施設の内装に関し、別途整備を行う。	・優先交渉権者が、公共施設を含む施設全体を整備し、区は優先交渉権者に賃料を支払い、公共施設部分を賃借する。 ・区は、公共施設の内装に関し、別途整備を行う。
メリット	・民間事業者の経営に左右されずに、安定的な公共サービスを提供できる。 ・公共施設については固定資産税等が発生しないため、長期利用の場合は賃貸借に比べて総支払額が割安になる。	・優先交渉権者が一括で建物管理を行うため、急な修繕等の対応が区分所有に比べて早い。
デメリット	・区は公共施設の取得（整備）費用を一括で支払うことから、初期費用の資金（一般財源、起債等）を準備する必要がある。 ・建物共用部の修繕等について、管理組合の決議が必要となり、賃貸借と比較して調整に時間を要する。	・公共施設も民間所有となるため、固定資産税等分を含む公共施設賃料を支払うこととなり、総支払額が割高になる可能性がある。 ・特定の国の補助金は、公共団体による資産の購入や直接建設を条件とすることが多く、これらの補助金の対象外となる可能性がある。

(7) 公共施設の整備・運営等に関する事業手法

公共施設の所有形態によらず、公共施設の内装は別途区の発注により整備する必要があります。また、公共施設の管理運営に関しても発注方法を別途検討する必要があります。

公共施設の整備に関し想定される事業手法には、従来方式^{※1}やDB方式^{※2}の他に、長期包括的な事業手法として、内装設計・内装工事と一体的に運営業務を発注するDBO方式^{※3}や、内装設計と一体的に運営業務を発注し内装工事は別途区の発注とするDO方式^{※4}も想定されます。

また、公共施設の管理運営に関する事業手法としては、区直営の他に、指定管理者制度の導入が想定されます。

新しいカタチの公共施設の実現に向けて、民間事業者の創意工夫・ノウハウを最大限に活かすという観点から総合的に比較検討を行い、最適な事業手法を検討していきます。

※1：民間事業者等に設計・施工、維持管理・運営を個別に発注し、資金調達は区で行う方式。

※2：Design-Build の略。設計(Design)、建設(Build)を一括して民間事業者に委ねる方式。

※3：Design-Build-Operate の略。設計(Design)、建設(Build)、運営(Operate)を一括して民間事業者に委ねる方式。

※4：Design-Operate の略。設計(Design)、運営(Operate)を一括して民間事業者に委ねる方式。