

第5回（仮称）地域活性化発信交流拠点基本計画策定 検討委員会会議 資料

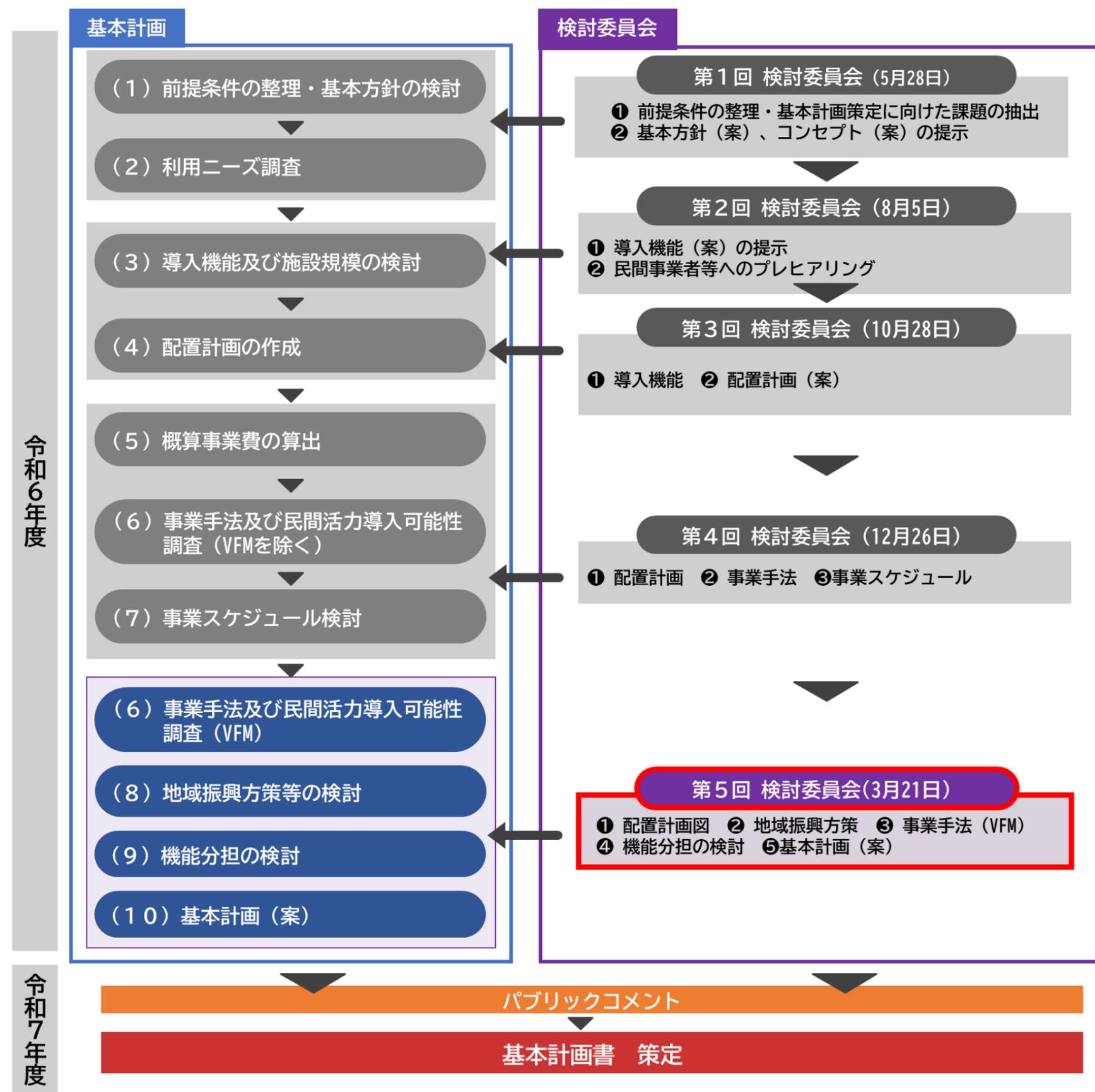
目 次

1. 第4回検討委員会の実施報告・・・・・・・・・・ P1
2. 配置計画図について・・・・・・・・・・ P8
3. 地域振興方策について・・・・・・・・・・ P10
4. 事業手法（VFMの算定）について・・・・・・ P11
5. 機能分担の検討について・・・・・・・・・・ P11
6. 今後のスケジュールについて・・・・・・・・・・ P15

1. 第4回検討委員会の実施報告

1-1. 実施状況

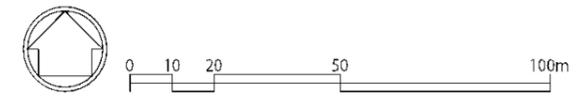
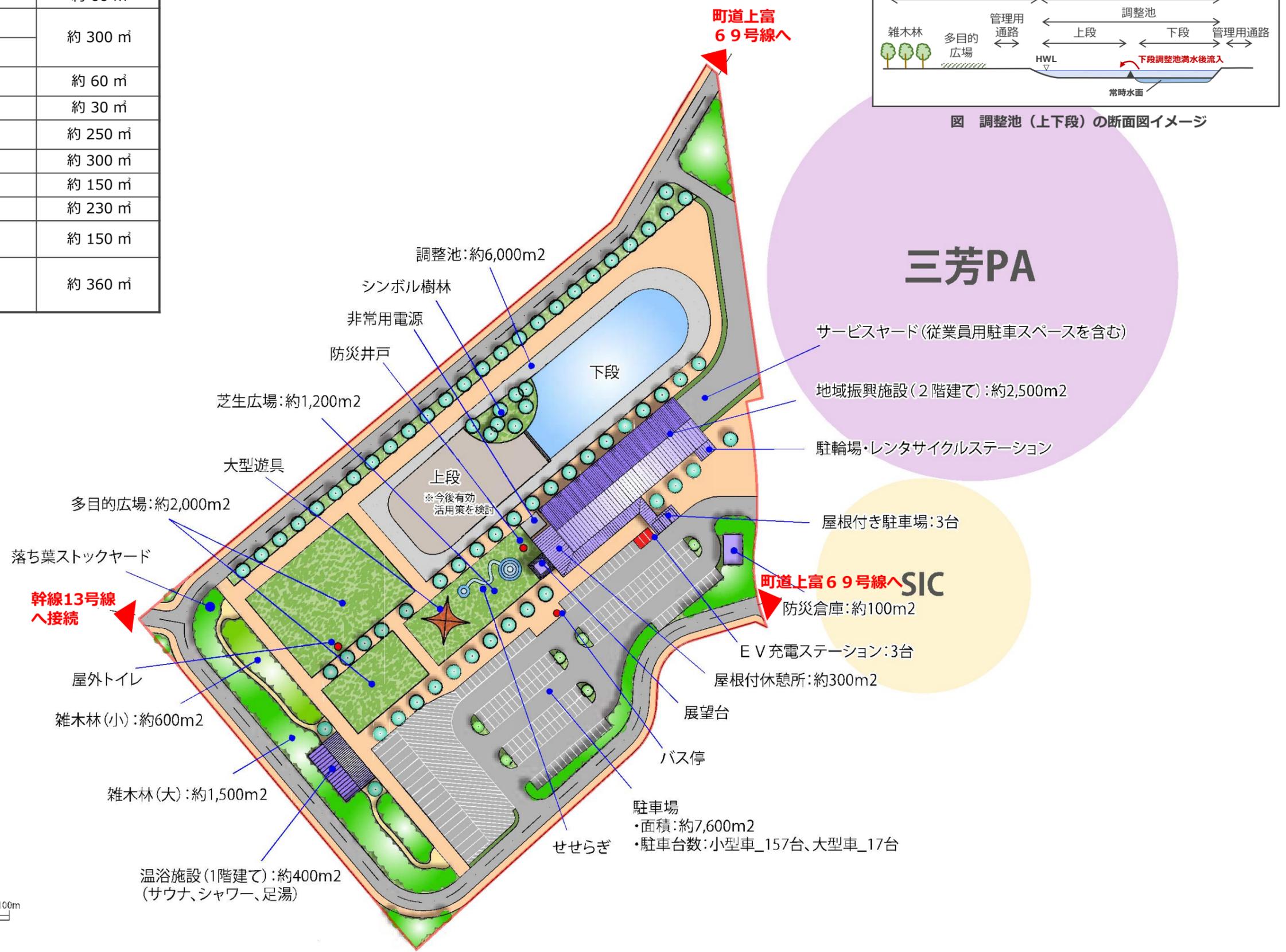
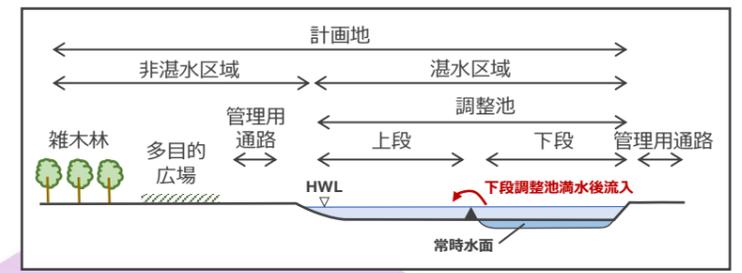
令和6年12月26日（木）第4回検討委員会を実施。第4回検討委員会では、主に配置計画図、概算事業費、事業手法、事業スケジュールを確認した。第4回検討委員会を踏まえ、第5回検討委員会では「配置計画図」「地域振興方策」「事業手法（VFM算出結果）」「機能分担の検討」「基本計画書（素）」を提示し、確認をする。



1. 第4回検討委員会の実施報告

1-2. 配置計画図について

地域振興施設		
導入機能	導入施設	面積
地域振興機能	① 研修室	約 60 m ²
	② 農のミュージアム	約 300 m ²
	③ インベーションセンター	
	④ 研究拠点(産学融合拠点)	約 60 m ²
子育て支援機能	⑤ 24時間ベビーコーナー	約 30 m ²
	⑥ キッズスペース	約 250 m ²
飲食機能	⑦ 農家レストラン	約 300 m ²
情報発信機能	⑧ 情報発信施設	約 150 m ²
休憩機能	⑨ トイレ	約 230 m ²
	⑩ コミュニティスペース(無料休憩所)	約 150 m ²
物販・アンテナショップ機能	⑪ 農産物直売所・水産物販売所 アンテナショップ	約 360 m ²



注) 配置図は最終決定したものではありません。変更となる可能性があります。2

1. 第4回検討委員会の実施報告

1-2. 配置計画図について

① 地域振興施設/ 2階建て

地域振興施設内の配置図を下記に示す。

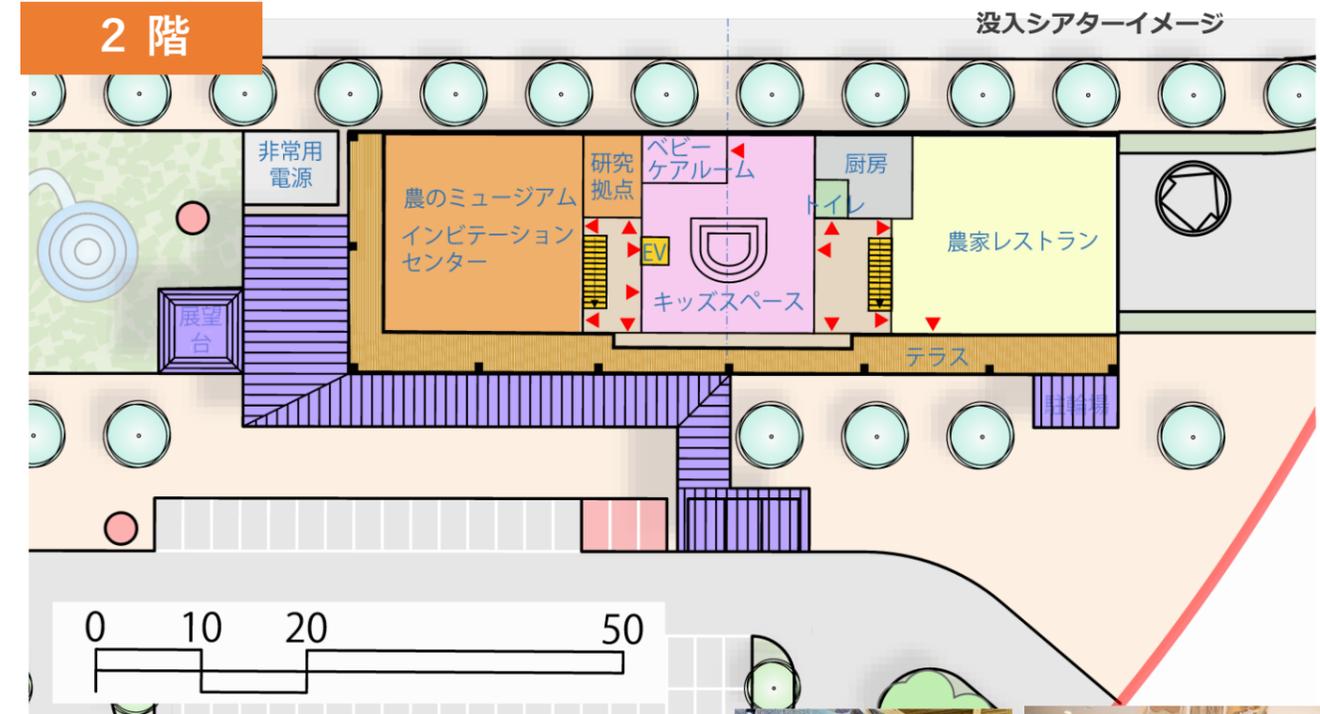
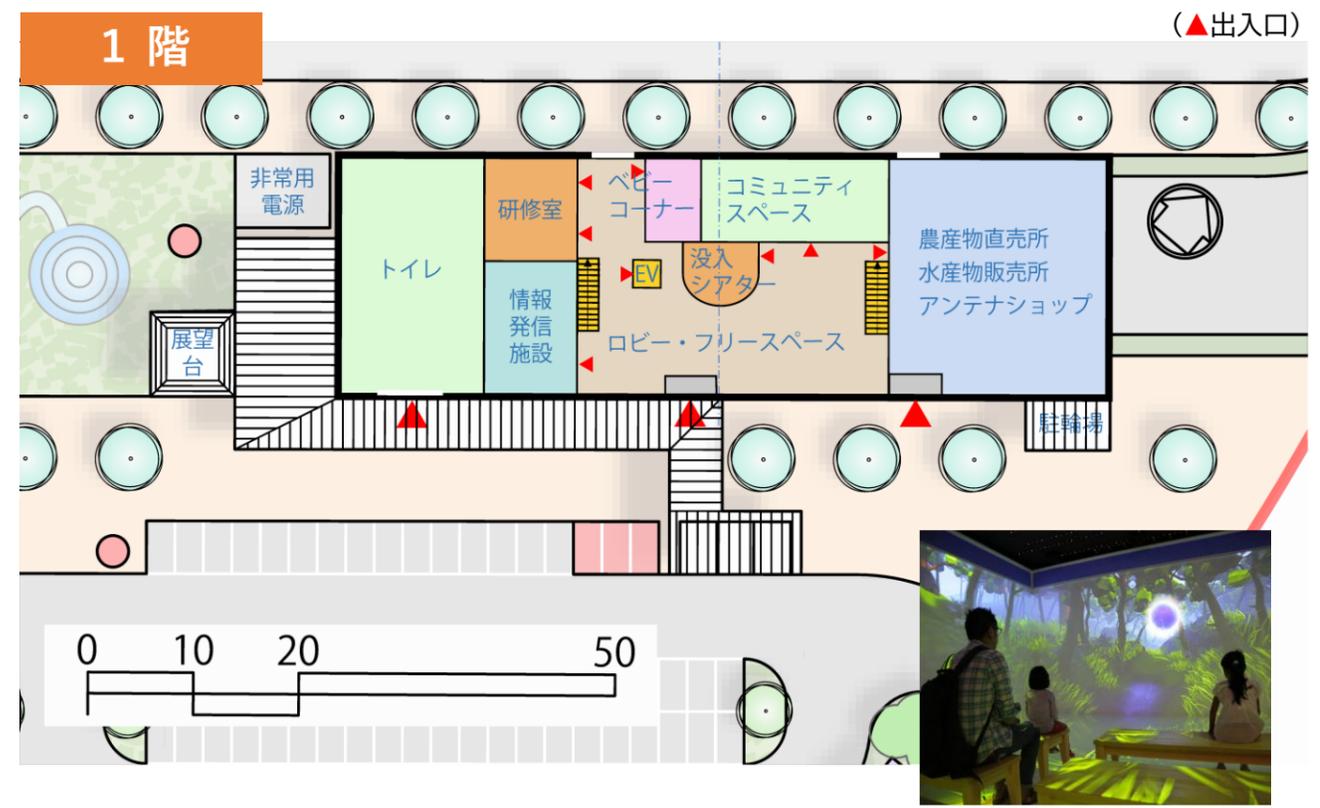


表 施設配置と施設配置理由 (1階)

導入機能	導入施設	面積	設置理由
地域振興機能	① 研修室	約 60 m ²	・地域住民や農を学ぶために訪れた来訪者がエントランスから立ち寄りやすく利便性の高い1階に配置する
	② 没入型シアター (農のミュージアム)	約 20 m ²	・施設の中で最も動きのあるエントランス (1階) に没入型シアターを配置する ・来訪者に農のミュージアムと出会い、誘うきっかけを与えるエントランス (1階) に配置する
子育て支援機能	③ 24時間ベビーコーナー	約 30 m ²	・24時間利用可能なスペースは1階に集約する
情報発信機能	④ 情報発信施設	約 150 m ²	・道路利用者をはじめ、来館者が素早く情報を得ることができるように1階に配置する ・24時間利用可能なスペースは1階に集約する
休憩機能	⑤ トイレ	約 230 m ²	・道路利用者が24時間利用することを想定し1階に配置する ・また、駐車場や広場からアクセスしやすい配置とする
	⑥ コミュニティスペース (無料休憩所)	約 150 m ²	・多世代が交流でき、だれでも利用可能なロビーは賑わいを創出するため1階に配置する ・24時間利用可能なスペースは1階に集約する ・また、来館者が集うロビーに隣接させる
物販・アンテナショップ機能	⑦ 農産物直売所・水産物販売所・アンテナショップ	約 360 m ²	・集客の見込める施設であるため、来館者がアクセスしやすい1階に配置する ・サービスヤードから直接搬入が可能
その他	⑧ ロビー・フリースペース	約 300 m ²	・南西側に駐車場があるため、メインエントランスとなる ・また、建物の中心に配置することで多目的な利用が可能

表 施設配置と施設配置理由 (2階)

導入機能	導入施設	面積	設置理由
地域振興機能	① 農のミュージアム	約 300 m ²	・2階は木質の天井裏を見せる設計とすることで平地林 (雑木林) との親和性を楽しむことができる2階に配置する (農のミュージアム) ・階段の壁面にパネルなどで仕掛けをつくり、建物全体で農を発信できるように2階に配置する (インビテーションセンター)
	② インビテーションセンター		
	③ 研究拠点 (産学融合拠点)	約 60 m ²	・農のミュージアムと隣接することでミュージアムに訪れた人に研究拠点・活動をPRできる
子育て支援機能	④ キッズスペース	約 250 m ²	・小学校低学年までの子どもと保護者が安心して遊べる屋内スペースとして2階に配置する ・1階の没入型シアターは1階の天井高以上を必要とするため、最大限に建物を活用するため段差のある遊具として活用
休憩機能	⑤ トイレ	約 100 m ²	・農家レストランやキッズスペースからアクセスしやすいよう配置する
飲食機能	⑥ 農家レストラン	約 300 m ²	・テラスに面して設けることでオープンカフェのような、屋外空間でも飲食が可能な空間を演出 ・また、子育て世代の立ち寄り需要を見込めるよう、キッズスペースや農のミュージアムと近い位置に配置する

1. 第4回検討委員会の実施報告

1-2. 配置計画図について

② 温浴施設/1階建て

温浴施設内の配置図を下記に示す。

(▲出入口)

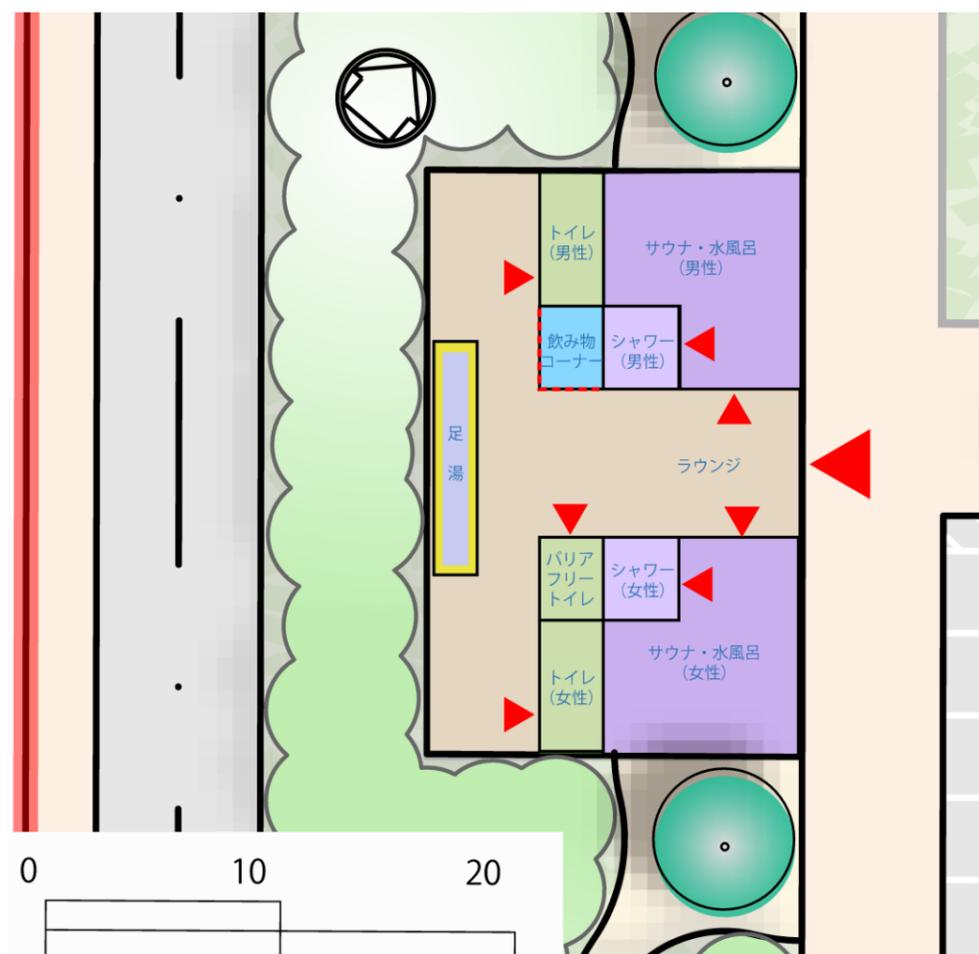


表 施設配置と施設配置理由

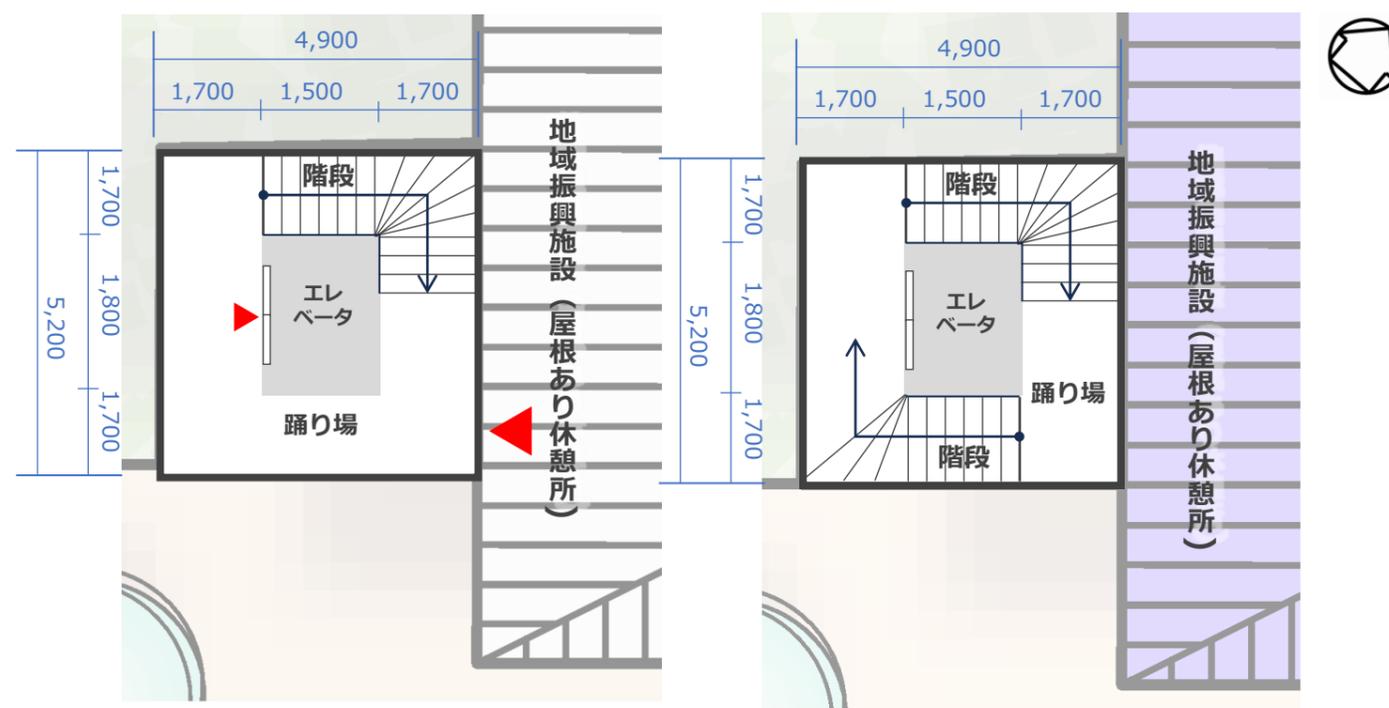
導入機能	導入施設	面積	設置理由
温浴施設	① サウナ	約 360 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設利用者はじめ拠点を訪れたサウナに適した年齢であれば誰もが利用できるサウナ 利用者がアクセスしやすいエントランス付近に配置 男女各4部屋程度を想定
	② シャワー		<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設利用者はじめ拠点を訪れた誰もが利用できるコインシャワー サウナ利用者が利用しやすいようにサウナエリア内に配置 男女各2ユニット(脱衣スペース含む)を配置
	③ 足湯		<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設利用者はじめ拠点を訪れた誰もが利用できる足湯 平地林(雑木林)を望みながら足湯を楽しめるように配置(屋根付き半屋外空間) 最大8人同時に利用できる足湯
休憩機能	⑤ トイレ	約 40 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設利用者が利用しやすいように建物の中心かつプライバシー確保ができる位置に配置 子育て世代と高齢者や障がい者などが利用しやすいトイレ(ベビーキープ、バリアフリートイレなど)

③ 展望台/高さ20m

展望台1階部分の配置図を下記に示す。

昇降手段 階段、エレベーター (9人乗り) 1基

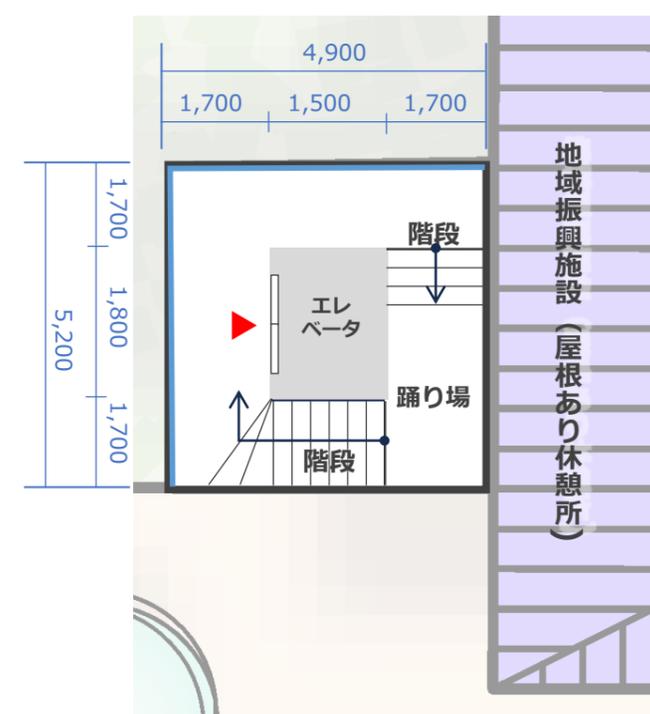
(▲出入口)



1階

中層階

(▲出入口)



最上階 (20m展望デッキ)

1. 第4回検討委員会の実施報告

1-3. 事業手法について

主な事業手法は、整備及び運営主体によって、以下のようなものが考えられる。「財政負担」、「事業リスク」、「サービス向上」の3つの視点で比較した。比較した結果、ランニングコストの縮減、リスクの縮減、民間ノウハウを活用したサービス向上に期待ができるDBO方式がまたはPFI方式（BTO方式）が望ましい。今後、VFM（財政負担縮減率）や、経営の安定性を考慮し、最適な事業手法について決定する。

概要		公設公営	公設民営		民設民営	
		直営方式（従来）	指定管理者制度	DBO方式	PFI（BTO方式）	第3セクター方式
概要		町が建設・所有し、管理運営する施設について、全部または一部（地域振興施設内の物販・飲食施設等）の管理業務を民間に委託する	町が施設を建設・所有し、管理運営を町が指定した民間が代行する	民間に施設等の設計、建設、管理運営を一体的に委ねる（資金調達には公共が行う点でPFIと異なる）	民間（PFI事業者）に施設等の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねるもの（民設民営における最も代表的な形態）	共同出資で設立された経営事業体（第3セクター）に、施設等の設計・建設・管理運営・資金調達を一体的に委ねる
財政負担	イニシャルコスト・ランニングコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> 町での資金調達のため、起債等、低金利の借入が可能となる傾向 民間ノウハウが活用できないため、ランニングコスト縮減は望めない 	<ul style="list-style-type: none"> 町での資金調達のため、起債等、低金利の借入が可能となる傾向 運営・維持管理において、民間ノウハウが発揮されるため、ランニングコスト縮減が一定程度期待できる 		<ul style="list-style-type: none"> 民間での資金調達となり、金融機関からの借り入れのため、起債より高い金利負担が生じる可能性がある 運営・維持管理において、民間ノウハウが発揮されるため、ランニングコスト縮減が一定程度期待できる 第3セクターの場合、町が一定の関与をしているため経営が著しく悪化したときに深刻な影響を及ぼす 	
		△	◎	○	○	△
事業リスク	町の負担 リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> 町がすべてのリスクを負担する 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理は条例に定められた管理等を代行するもので、運営・維持管理については、リスク分担ができる 	<ul style="list-style-type: none"> 町と民間でリスク分担ができる 	<ul style="list-style-type: none"> 町と民間でリスク分担ができる 	
		△	○	◎ 町のリスク縮減となる	◎ 町のリスク縮減となる	
サービス向上	民間ノウハウの活用度・自由度	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウを活用できない 	<ul style="list-style-type: none"> 設置目的に沿った範囲で、運営・維持管理が可能であるほか、自主事業の実施等もできるため、民間ノウハウが発揮できる 	<ul style="list-style-type: none"> 運営・維持管理において、自主事業の実施等もできるため、民間ノウハウが発揮できる 		
		△	○	◎ 民間ノウハウ活用に期待できる	◎ 民間ノウハウ活用に期待できる	
サービス向上	行政意向との連携	<ul style="list-style-type: none"> 町が直営にて運営・維持管理を行うため、行政意向を直接反映できる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間による運営のため、公共機能や役割等が希薄になりやすく、行政意向と連携しにくい 			
		◎ 町の意向が直接反映できるため事業推進の目安はたちやすい	△			
開業までの期間		<ul style="list-style-type: none"> 早期開業（民間事業者の選定が不要のため） 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の選定に一定期間を要する 			
		◎	△			
VFM ※ （財政負担縮減率）		-	算出結果は第5回検討委員会にて提示			

※VFM（財政負担縮減率）：支払いに対して最も価値の高いサービスを共有する考え方。従来型公共事業と比べて総事業費をどれだけ削減できるのかを示す割合。

1. 第4回検討委員会の実施報告

1-4. 概算事業費について

本事業の事業費は、工事費、道路整備費を含め約45～50億円（用地買収費除く）と想定する。なお、概算事業費については、現段階における想定であり、今後の基本設計等の検討・調整により変更となる可能性がある。

1-5. 資金調達（利用可能な補助金）

本事業にかかる事業費に対する財源については、各種補助金・地方債・基金・クラウドファンディングなど、導入機能に応じた補助事業等を幅広く検討し活用することで、町の自主財源の負担を少しでも減らす方向で調査等を進める。

【補助金メニュー（一部）】

省庁	支援メニュー	支援対象
国土交通省	直轄道路事業（交通安全）	駐車場・トイレ・子育て関連施設・休憩施設・道路情報提供施設・防災設備
	社会資本整備総合交付金（道路事業）	駐車場・トイレ・子育て関連施設・休憩施設・道路情報提供施設・防災設備
	インバウンド受入環境整備高度化事業	トイレ・子育て関連施設・交流施設・体験施設・EV充電設備等
	デジタル田園都市国家構想交付金	農林水産物の直売施設・観光案内施設・地産地消レストラン
内閣府	地方創生推進交付金	地方版総合戦略に基づく地方公共団体の先導的な取組
内閣府・厚生労働省	地域子育て支援拠点事業	子育て関連施設・地域子育て支援拠点の運営費補助
総務省	緊急防災・減災事業債（地方債）	非常用電源、耐震化、備蓄倉庫、電源設備等
	地域経済循環創造事業交付金	特産品直売所・レストラン
農林水産省	農山漁村振興交付金（農山漁村発イノベーション対策）	交流施設・体験施設・特産品直売所・レストラン
	木材製品の消費拡大対策	木造建築物の建築（特にCLT木材）
環境省	地域レジデンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	蓄電池

1-6. 基本計画書（案）について

本拠点を整備するにあたり、施設整備の目標として、以下を挙げる。

■ 配置計画の考え方

- ① 本拠点は、世界農業遺産の認定地であることを踏まえ、武蔵野のイメージを最大限に活用した**農とみどりの拠点**としていく。
- ② 本拠点は、里山の風景を観光資源とする「みよし野ガーデン里山探訪」の計画に併せて、**周辺の農地や森との連携**をめざしていく。

■ 施設整備の目標の項目

●ユニバーサルデザイン

屋根付き駐車場 バリアフリー サイン バリアフリー歩廊 子育て支援

●防災

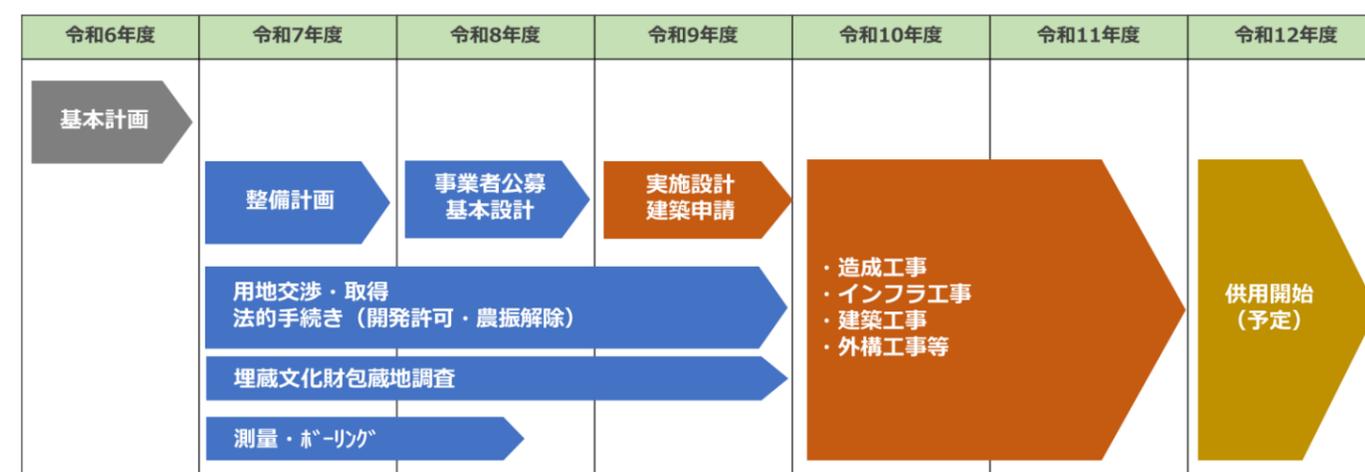
防災施設

●ECOな取り組み

EV用充電設備 環境配慮型トイレ 建物のエネルギー消費量削減
 落葉の活用 緑化 節電

1-7. 事業スケジュール（想定）

今後の事業スケジュールを、下記に示す。



注）今後の調整・検討、関係機関協議、埋蔵文化財包蔵地調査、用地交渉などにより変更となる場合があります。

■ 整備計画

基本計画を踏まえ、民間事業者等の意見を参考にしながら、導入施設や規模、事業手法などの計画の具体化を図る。

■ 事業者公募

事業者の公募・選定、選定された事業者との協定・契約締結等を行う。

1. 第4回検討委員会の実施報告

1-8. 第4回検討委員会 議事要旨

第4回（仮称）地域活性化発信交流拠点基本計画策定検討委員会

開催日時	令和6年12月26日（木） 15時00分～17時00分
開催場所	三芳町役場
出席者委員	東京大学大学院 農学生命科学研究科 農学国際専攻 教授 八木信行 立正大学 地球環境学部 地理学科 教授 伊藤徹哉 飯能信用金庫 三芳支店 支店長 宮田佳律 三芳町商工会 有村誠 三芳町農業経営研究会 会長 田畑和樹 みよし野菜ブランド化推進研究会 浅沼克己 特定非営利活動法人れでいばーど 飯塚結花 東日本高速道路株式会社 サービスエリア・新事業本部 サービスエリア・新事業統括課 岡崎優（オブザーバー） （株）ネクスコ東日本エリアトラクト 事業計画部 中島豪誠（オブザーバー） 合計 9名 （表中敬称略）
議事	議事一1 第3回（仮称）地域活性化発信交流拠点基本計画策定検討委員会実施報告 議事一2 配置計画図について 議事一3 事業手法・概算事業費について 議事一4 基本計画（案）について 議事一5 事業スケジュール・今後のスケジュール

決定事項

□ 検討委員会の内容について公開することを全会一致で承認された。

委員からいただいたご意見

【議事一2】配置計画図について

- 展望台について、地域振興施設の2階「農のミュージアム」からのアクセスを可能にするなど展望台を起点とした周遊性を持たせることが望ましい。
- 樹木について、敷地内には十分に平地林（雑木林）が整備されているが、地域振興施設等の建物内にもシンボルとなる木のようなものがあると望ましい。
- キッズスペースについて、地域振興施設の2階中央に配置されているが、屋外の子どもの遊び場との動線や利便性を考慮した配置が望ましいのではないか。
- 展望台について、大人だけでなく子どもも楽しめる仕掛けやコンテンツがあるとよい。
- 没入型シアターについて、投影する映像は複数パターンあるとよい。
- 拠点を遠足の目的地として利用する場合、雨天時にお弁当が食べられる場所としてコミュニティスペース等が有効活用できるとよい。そのため、設備などを検討していただきたい。
- 展望台について、ランニングコストなども踏まえ、規模を検討することが望ましい。
- 外部で体験農園を行うのであれば、その手法（運営方法や報酬など）についても決めておく必要がある。

【議事一3】事業手法・概算事業費について

- 概算事業費について、各補助金を活用し概算事業費の縮減を図ることが望ましい。

【議事一4】基本計画（案）について

- 基本計画の考え方について、「農・緑」等の考え方だけでなく、消費者側からの視点として「健康・食」等についても盛り込むことが望ましい。

【議事一5】事業スケジュール・今後のスケジュールについて

- 次回、第5回検討委員会では基本計画書（案）を提示する。
また事業手法（VFMを含む）、地域振興方策についても提示する。



当日の様子

2. 配置計画図について

2-1. 変更点について

第4回検討委員会でいただいたご意見を踏まえ、二階のテラスから展望台までの接続通路を追加した。加えて、キッズスペースについて、芝生広場での活動をのぞむことで遊びのきっかけづくり等につながるよう二階南西側に配置変更した。農のミュージアムについて、落ち着いた空間で楽しむことができ「武蔵野の落ち葉堆肥農法」を学んだあと展望台へ誘い三富新田を眺めるという周遊性をもたせるために二階中央に配置変更した。



地域振興施設から展望台までの
接続通路のイメージ



2. 配置計画図について

2-1. 変更点について

① 地域振興施設/ 2階建て

地域振興施設内の配置図を下記に示す。

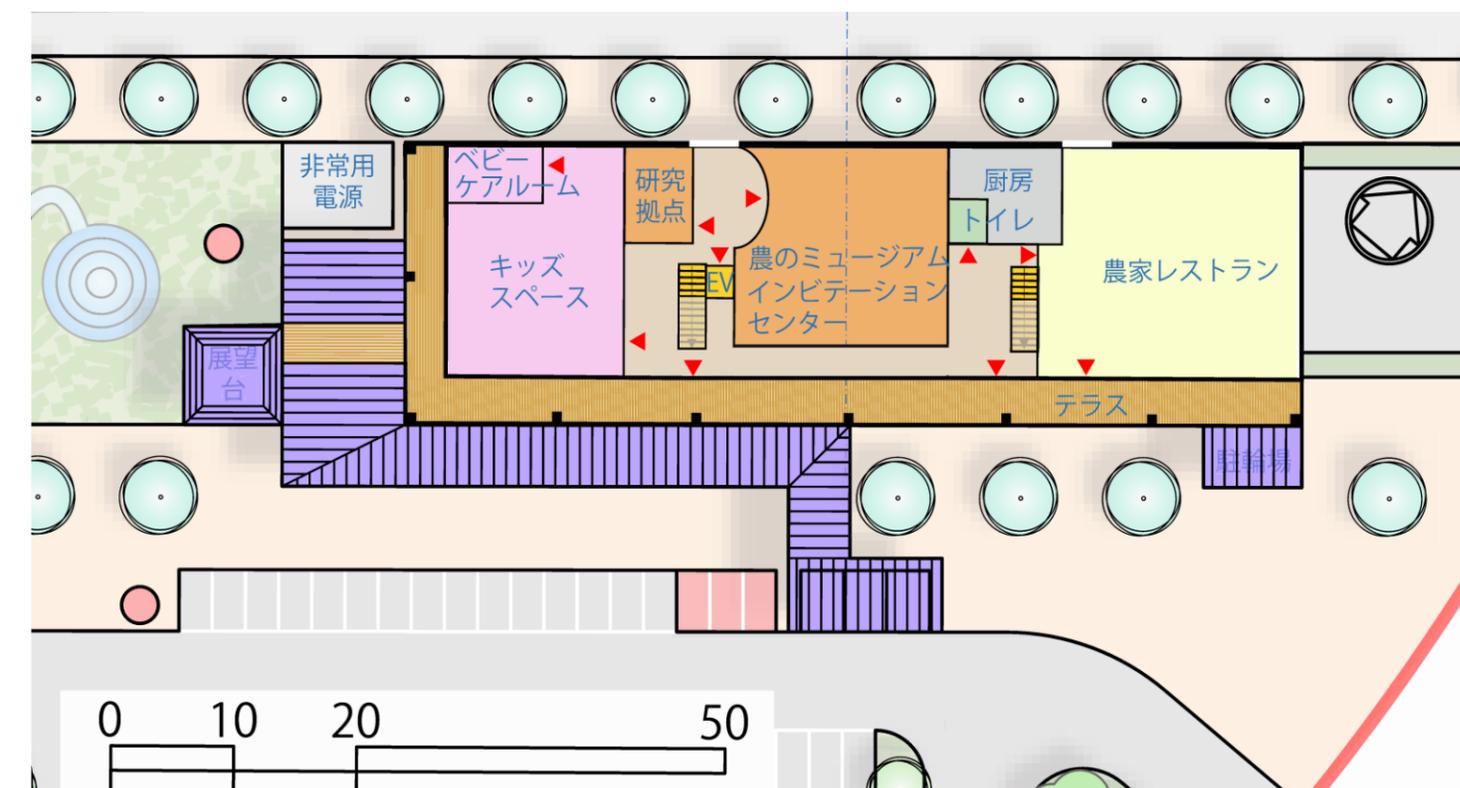
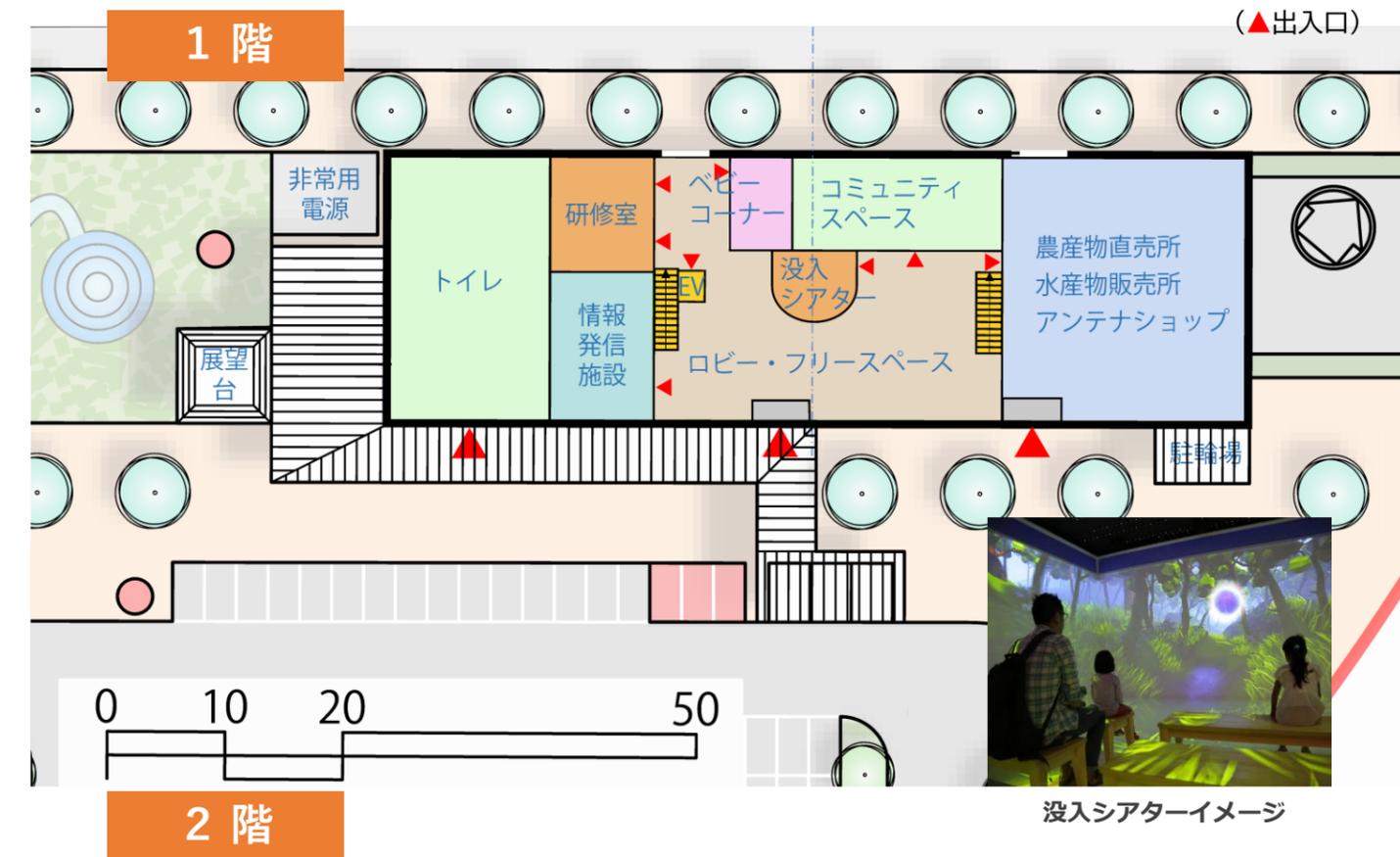


表 施設配置と施設配置理由 (1階)

導入機能	導入施設	面積	設置理由
地域振興機能	① 研修室	約 60 m ²	・周辺住民や農を学ぶために訪れた来訪者がエントランスから立ち寄りやすく利便性の高い1階に配置する
	② 没入型シアター (農のミュージアム)	約 20 m ²	・施設の中で最も動きのあるエントランス (1階) に没入型シアターを配置する ・来訪者に農のミュージアムと出会い、誘うきっかけを与えるエントランス (1階) に配置する
子育て支援機能	③ 24時間ベビーコーナー	約 30 m ²	・24時間利用可能なスペースは1階に集約する
情報発信機能	④ 情報発信施設	約 150 m ²	・道路利用者をはじめ、来館者が素早く情報を得ることができるように1階に配置する ・24時間利用可能なスペースは1階に集約する
休憩機能	⑤ トイレ	約 230 m ²	・道路利用者が24時間利用することを想定し1階に配置する ・また、駐車場や広場からアクセスしやすい配置とする
	⑥ コミュニティスペース (無料休憩所)	約 150 m ²	・多世代が交流でき、だれでも利用可能なロビーは賑わいを創出するため1階に配置する ・24時間利用可能なスペースは1階に集約する ・また、来館者が集うロビーに隣接させる
物販・アンテナショップ機能	⑦ 農産物直売所・水産物販売所・アンテナショップ	約 360 m ²	・集客の見込める施設であるため、来館者がアクセスしやすい1階に配置する ・サービスヤードから直接搬入が可能
その他	⑧ ロビー・フリースペース	約 300 m ²	・南西側に駐車場があるため、メインエントランスとなる ・また、建物の中心に配置することで多目的な利用が可能

表 施設配置と施設配置理由 (2階)

導入機能	導入施設	面積	設置理由
地域振興機能	① 農のミュージアム	約 300 m ²	・2階は木質の天井裏を見せる設計とすることで平地林 (雑木林) との親和性を楽しむことができる2階に配置する (農のミュージアム)
	② インビテーションセンター		・階段の壁面にパネルなどで仕掛けをつくり、建物全体で農を発信できるように2階に配置する (インビテーションセンター)
	③ 研究拠点 (産学融合拠点)	約 60 m ²	・農のミュージアムと隣接することでミュージアムに訪れた人に研究拠点・活動をPRできる
子育て支援機能	④ キッズスペース	約 250 m ²	・小学校低学年までの子どもが安心して遊べる屋内スペースとして2階に配置する ・また、キッズスペースを2階南西側に配置することで芝生広場での活動をのぞむことが可能
休憩機能	⑤ トイレ	約 100 m ²	・農家レストランやキッズスペースからアクセスしやすいよう配置する
飲食機能	⑥ 農家レストラン	約 300 m ²	・テラスに面して設けることでオープンカフェのような、屋外空間でも飲食が可能な空間を演出 ・また、子育て世代の立ち寄り需要を見込めるよう、キッズスペースや農のミュージアムと近い位置に配置する
その他	⑦ テラス	—	・拠点内の賑わいや平地林 (雑木林) を望むことができるように南西側にテラスを配置する ・幅5m程度のテラスを配置する
	⑧ 展望台	—	・拠点のシンボルかつ平地林 (雑木林) や三富新田等を眺めるように拠点の中央に配置する

3. 地域振興方策について

3-1. 目的

(仮称) 地域活性化発信交流拠点 (以下、本拠点とする。) は、地域振興の中核やプラットフォームとして活用し、町における地域振興方策を進めていくこととする。

(仮称) 地域活性化発信交流拠点基本計画書 (以下、本計画とする。) は、本拠点の完成を目途とせず、本計画策定時から次に示す地域振興方策の施策をスタートさせ、本拠点完成後も継続してこれらの考え方のもと、町民の方々と連携しながら進めていくものである。

3-2. 本拠点の利活用による地域振興方策

① 地域活性化のアンテナ・発信拠点(農・緑(里山)・食)

- 町民はもとより、来訪者にとって、本拠点の**農のミュージアム**や**インビテーションセンター**、**平地林(雑木林)**、**農家レストラン**等が、町の**農や里山を含む風景**、**食などの多様な地域資源**を、**知る場・情報を得る場**となり、本拠点を出発点として町を訪れる**ゲート機能**を持つことで、**地域活性化のよりどころ**となることを目指す。
- また、首都圏に近い立地性を活かし、**国内外の「世界農業遺産」認定地域と連携・交流**を図り、**インバウンドの受け皿**となり地域活性化を図る。
- 加えて、周辺の体験農園、市民農園との連携を図り、**農と農のある風景へ誘う機能**を持たせる。



地域振興機能：**農のミュージアム・インビテーションセンター**
 農業・里山体験機能：**平地林(雑木林)**
 飲食機能：**農家レストラン**

② 体験イベントの実施・連携・新規企画

- 町には多様なイベントがある。本拠点の**農のミュージアム**や**平地林(雑木林)**、**多目的広場**や**地域振興施設**を活用して、これらのイベントの全部または一部を本拠点でも実施し、交流・体験の場とする。
- さらに、本拠点において、**地域と連携した新しいイベント**を企画し、**町の観光資源のさらなる認知度向上**と訪れる人が楽しめる**魅力ある観光振興**を推進。
- また、これらのイベントで発信された情報をもとに、**町への回遊を促し地域活性化**に貢献。



地域振興機能：**農のミュージアム、多目的広場** レクリエーション機能：**多目的広場**
 農業・里山体験機能：**平地林(雑木林)**

③ 本拠点の事業実施と併せたブランディング

- 町の**特産品の加工品開発**、**ブランド化**を推進。これまで取り組まれている町内関係団体等との連携を図り、本拠点の整備進捗に併せて、**ブランド戦略**を展開していくとともに**世界農業遺産にふさわしい世界ブランド**となることを目指す。



地域振興機能：**研究拠点** 物販・アンテナショップ機能：**農産物直売所**

④ 世界農業遺産を通じた健康づくりの推進

- 町の持つ**農や緑(里山)**、**食**などの資産は、いずれも町を歩き、自然や風景に触れ、安全なものを食する、といった健康志向に根付いたものとなる。
- 本拠点の**農家レストラン**、**温浴施設**、**平地林(雑木林)**等を利用することで心身の健康増進に貢献していくものとする。



飲食機能：**農家レストラン** 農業・里山体験機能：**平地林(雑木林)**
 レクリエーション機能：**温浴施設**

⑤ 地域住民、町民、観光客、道路利用者が交流する場として地域の活力を創造

- 本拠点を活用し、**町民のコミュニティの核**として、**多様な活動に寄与**できる場を提供。
- また、本拠点でのイベントを通じて**地域住民や町民と観光客の交流**を図る。そのために町の暮らしの魅力を再発見し発信していくとともに町への来訪機会を増やすことや定住促進につながるような紹介をしていく。



地域振興機能：**研修室、研究拠点** 休憩機能：**コミュニティスペース**
 情報発信機能：**情報発信施設** 子育て支援機能：**キッズスペース**



図 地域振興方策を担う拠点のイメージ

4. 事業手法（VFMの算定）について

4-1. VFMとは

VFM（Value For Money）とは、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方である。

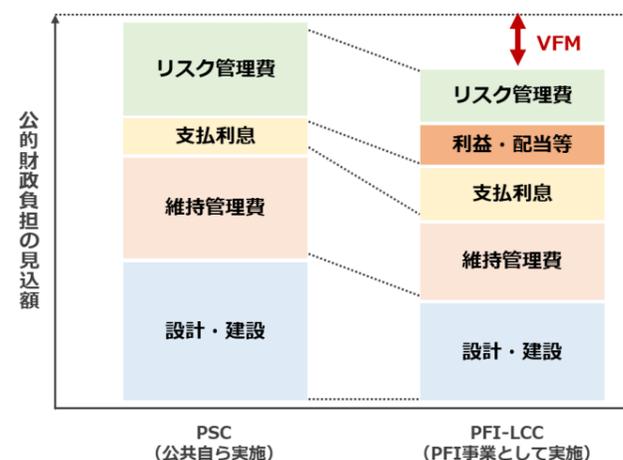
同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFMが高い」といい、残りの一方を「VFMが低い」という。

PFI 事業におけるVFMの評価を行うにあたり、同一の公共サービス水準のもとで評価をする場合、下記の図のとおり、PSC（Public Sector Comparator）とPFI 事業のLCC（Life Cycle Cost）を比較することになる。PFI-LCCの方が下回れば、PFI事業のVFMが高いと認められる。

なお、本事業においてはDBO方式についても評価検討の対象とする。

PSC (Public Sector Comparator)
従来方式として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額

PFI-LCC (LCC : Life Cycle Cost)
官民連携手法として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額



1-2. VFM算出結果

VFMの算定手順は、内閣府「簡易な検討の計算表」に基づいて、算定した。

算定の結果、**VFMはDBO方式16.2%、PFI方式（BTO方式）8.5%**となり、どちらにも財政負担の軽減が図れる結果となった。

VFMの算定結果

事業手法	VFM
DBO方式	16.2 %
PFI (BTO) 方式	8.5%

以上のことから、民間活力（DBO、PFI）を導入した事業手法の場合、採算性や事業性及び民間ノウハウの活用による魅力向上の観点から優れていると考えられる。

一方、DBOやPFIについては、民間事業者の参入が条件となり、**今後「民間活力導入可能性調査」等により、民間事業者の意向調査や事業費の精査等を実施した上で、最適な事業手法を決定する。**

5. 機能分担の検討について

5-1. 背景と目的

本拠点のあり方として、これまで検討・計画した一敷地における「一体的整備」で検討された施設や機能を活かしつつ、町の現状を踏まえた、上富小学校敷地の有効活用を図る観点から、本拠点と上富地域拠点双方で機能を分担する「分担型整備」について検討整理する。

これまでの検討経緯

三芳PAに隣接する約4.5haの一敷地に、町が誇る魅力をより多くの方に知っていただく発信・体験・交流の場として、利用ニーズ調査結果等を踏まえながら、求められる施設や機能を可能な限り取り入れ検討を行った。

上富地域の現状

- 第6次総合計画において、地域に存する「上富小学校」「農業センター」「旧島田家住宅」を中心とした上富地域拠点に位置づけ
- 豊かな自然や特徴的な農業、貴重な三富開拓地割遺跡等の旧跡や文化財等を有することから地域資源を活かした拠点間のつながりを希求している
- 令和7年（2025年）2月「上富小学校を三芳小学校に令和10年度を目途に統合する」答申（三芳町学校再編等審議会）

**上富地域拠点の現状を踏まえた、
（仮称）地域活性化発信交流拠点のあり方について検討が必要**

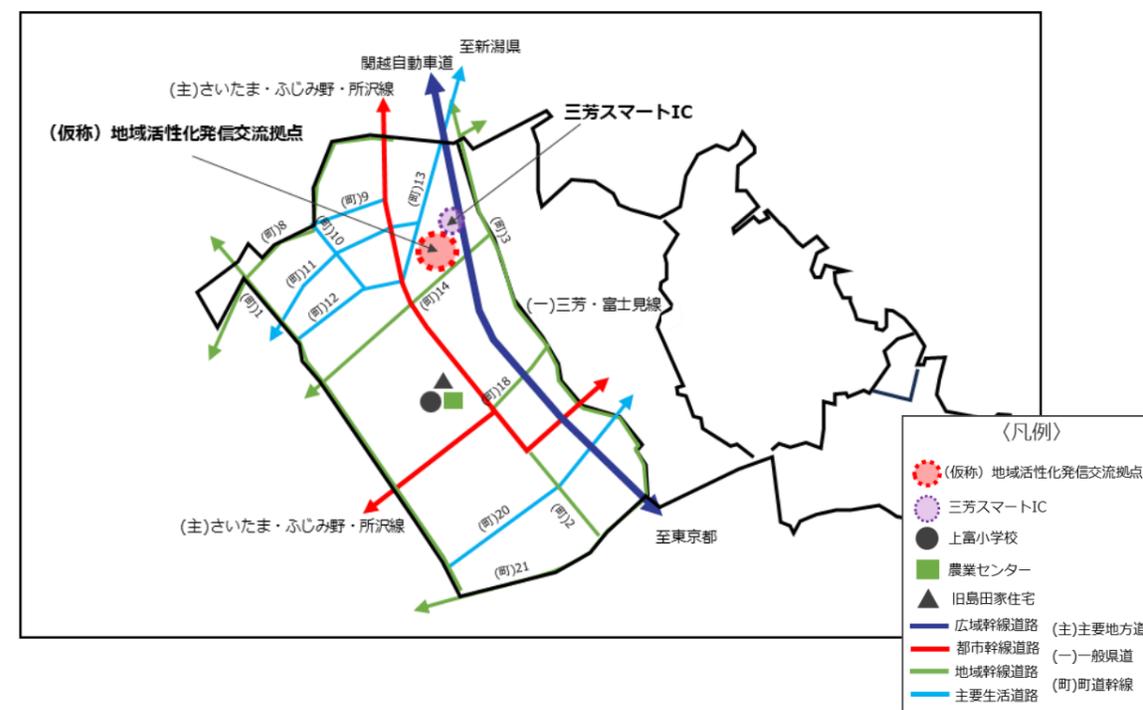


図 （仮称）地域活性化発信交流拠点と上富地域の地域資源位置図

5. 機能分担の検討について

5-2. 上富地域の現状

上富地域は、町の西部に位置し、多福寺や埼玉県指定旧跡「三富開拓地割遺跡」、世界農業遺産に認定された「武蔵野の落ち葉堆肥農法」などの歴史や文化資源があり、町で最も広い面積を占める地域である。

本地域の人口については、平成17年（2005年）の4,479人をピークに減少に転じ、令和7年（2025年）には2,972人まで減少している。年齢別人口については、令和2年（2020年）には高齢化率が約5割となっている。

■ 上富地域の特徴など

町の西の玄関口 (三芳スマートIC)	農地と平地林（雑木林）の 自然的土地利用
人口 2,972人 (令和7年1月時点)	「武蔵野の落ち葉堆肥農法」 を継承している
地域の教育、歴史、文化、防災等として重要な 上富地域拠点に位置づけ（第6次総合計画）	
地域資源 上富小学校、農業センター、旧島田家住宅など	



図 行政区割り図

上富小学校

- 昭和47年（1972年）に開校され、50年以上が経過
- 当施設の屋上は、三富開拓地割遺跡を見学する施設としての役割を果たしており、多くの見学者が訪れている
- 町の指定避難所に指定されており、防災倉庫や災害用井戸を備えている
- 町内で人口減少及び少子化が進行し上富小学校の児童生徒数は減少傾向
- R10年度を目途に三芳小学校に統合する答申がされた



(写真)上富小学校屋上から三富開拓地割遺跡を望む

三芳町農業センター

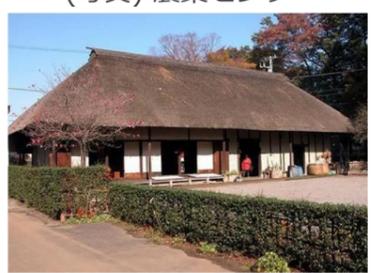
- 昭和56年（1981年）に建設され、40年以上が経過
- 町における農業の近代化と知識技能、生産性の向上を図り、農業経営の安定と生活の向上を図る目的で上富小学校に隣接して、建設



(写真) 農業センター

旧島田家住宅

- およそ180年前の江戸時代に建築されたと考えられる茅葺屋根の民家住宅
- 町の教育の歴史も伝えてくれる貴重な建造物であり「現代の寺子屋」としてさまざまな郷土学習教室を行っている
- 三富開拓300年記念事業の一環で平成8年（1996年）に、農業センター近接に移築復元



(写真) 旧島田家住宅

5-3. 拠点の考え方

第6次総合計画において「上富地域拠点」は、農業センターを中心に上富小学校や旧島田家住宅など主要施設が隣接して構成されており、地域の教育、歴史、文化、防災等の重要な拠点として位置づけられている。

しかしながら、**上富地域拠点の中核である上富小学校が統廃合**される答申がなされたことから、町として小学校校舎や敷地などのその後のあり方や利活用についても検討する必要が生じることとなった。

このことから、本拠点と上富小学校を含む上富地域拠点は、**上富地域の地域活性化につながる機能**として、これまでに整理した機能を「三芳スマートIC隣接拠点」と「上富地域拠点」に分担し、相互に連携を図ることにより、**地域振興に資する効果がより高くなる**ことも考えられる。「分担型整備」に関して基本的な方針や分担すべき機能、配置案等について、以下に示す。

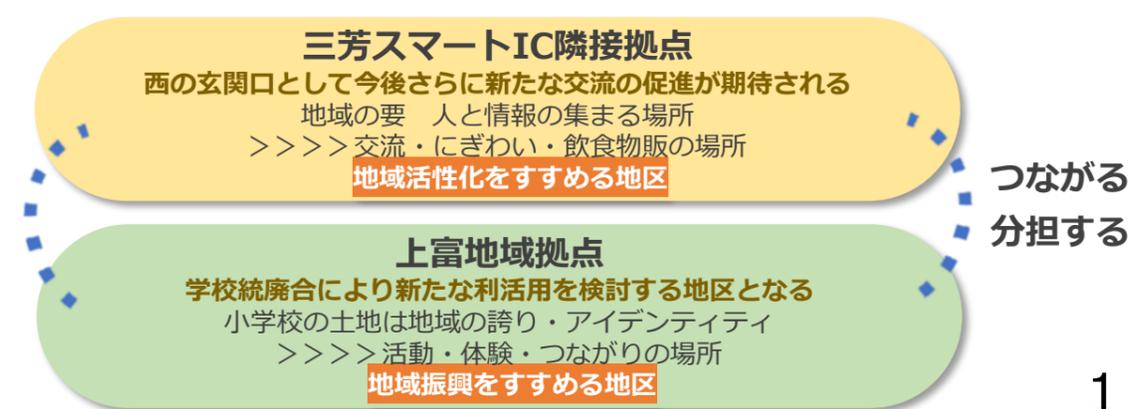


図 (仮称) 地域活性化発信交流拠点の考え方「分担型整備」

5-4. 基本方針および導入機能

(1) 基本方針

本拠点は、その場所だけで成立するものではなく、三芳町のゲートとなり、アンテナとなっていくことが求められている。このことを踏まえ、三芳スマートIC隣接拠点と上富地域拠点の二つの拠点が機能連携・機能分担しながら、町の活性化に寄与していく案を検討する。基本方針は以下の通り。



5. 機能分担の検討について

5-4. 基本方針および導入機能

(2) 求められる機能

三芳スマートIC隣接拠点は、三芳スマートICに近接し、西の玄関口として交通の要衝となる立地性を踏まえた機能や人々が交流し集い賑わいを創出し地域活性化を促進するような機能を導入する。

上富地域拠点は、総合計画において、核となる上富小学校周辺を地域拠点ゾーンに定めていることから、地域施設との連携を考慮した機能を導入する。加えて、旧島田家住宅では、文化財保存施設として一般見学・社会科見学・体験学習など歴史文化の保存・活用を充実させるための連携を図るものとする。以下の表に導入機能を示す。

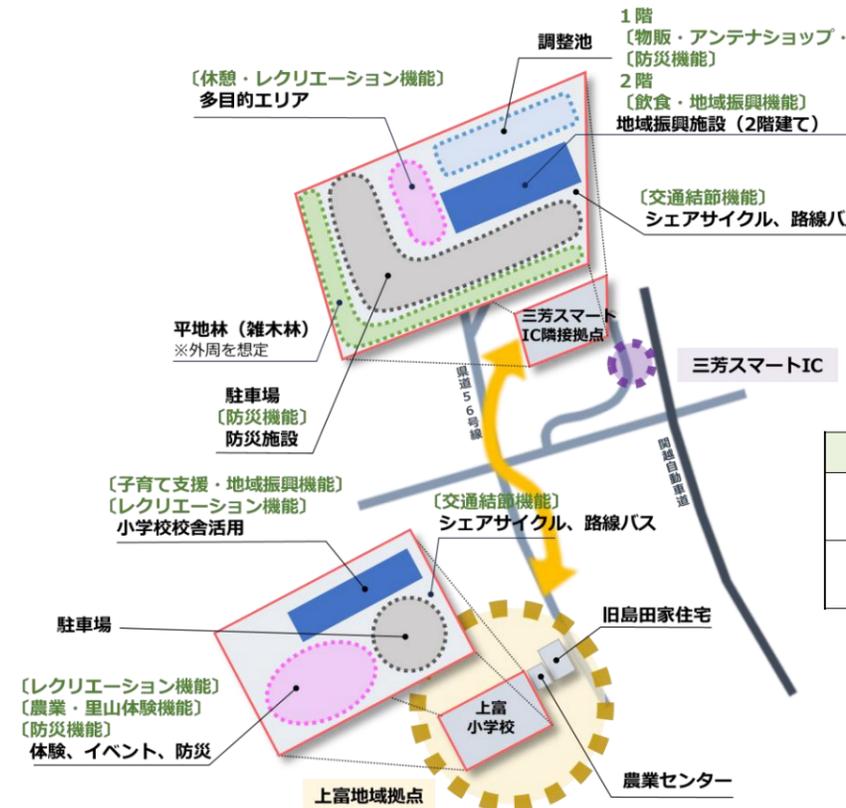
表 求められる導入機能

機能	方針	三芳スマートIC隣接拠点	上富地域拠点
地域振興機能	<ul style="list-style-type: none"> 住民活動の拠点となる機能 大学等と連携した活動・研究拠点機能 地域資源である農を発信する機能 地域振興施設 	○ (農を発信するシアター)	◎
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> 24時間利用可能なベビーコーナー機能（授乳室、おむつ替え台等） 子どもが安心して遊ぶことができる機能 	○ (ベビーコーナー)	◎
飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> 地元農産物を使用したメニューを提供する機能 様々なニーズに対応した飲食を提供する機能 	◎	○ (飲食施設)
農業・里山体験機能	<ul style="list-style-type: none"> 江戸時代から続き世界農業遺産に認定された武蔵野の落ち葉堆肥農法を体験し、継承につなげる機能 美しい武蔵野の平地林（雑木林）を彷彿させる機能 	○ (平地林（雑木林）)	◎
物販・アンテナショップ機能	<ul style="list-style-type: none"> 地元農産物や、それらを活用したここでしか買えない農産物加工品等を販売する機能 関越自動車道でつなく産地直送の機能 	◎	○ (物販施設)
休憩機能	<ul style="list-style-type: none"> 24時間利用できる駐車場機能 24時間トイレを利用できる機能 疲れを癒すことができる機能 	◎	○ (コミュニティスペース)
レクリエーション機能	<ul style="list-style-type: none"> 各種イベントに対応できる屋外・半屋外イベント広場機能 ここでしか体験できないイベントを提供する機能 くつろぐことができる機能 	○ (屋根付き休憩所)	◎
情報発信機能	<ul style="list-style-type: none"> 町や周辺地域の道路・観光情報を発信する機能 町の暮らしの情報を発信する機能 	◎	○ (コミュニティスペース)
交通結節機能	<ul style="list-style-type: none"> 三芳スマートIC近接の立地性を活かした機能 公共交通と連携する機能 観光周遊をするための機能 新たなモビリティと連携する機能 	◎	○ (既存機能（路線バス）を利用)
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 道路利用者と周辺住民等の発災時の防災機能 	◎	○ (既存施設を利用)

凡例：◎重視する機能 ○補完する機能

(3) ゾーニング

以下に、三芳スマートIC隣接拠点と上富地域拠点の分担型整備のゾーニング図を示す。



分担型整備	規模（敷地面積）
三芳スマートIC 隣接拠点	2～2.5 ha
上富地域拠点（上富小学校のみ）	1.1 ha

(4) 配置イメージ

三芳スマートIC隣接拠点は、10の導入機能のうち、**飲食機能、物販・アンテナショップ機能、休憩機能、情報発信機能、交通結節機能、防災機能**を重視するものとします。加えて、**地域振興機能、子育て支援機能、農業・里山体験機能、レクリエーション機能**は、上富地域拠点と機能を補完するものとします。以下に活用イメージを示す。

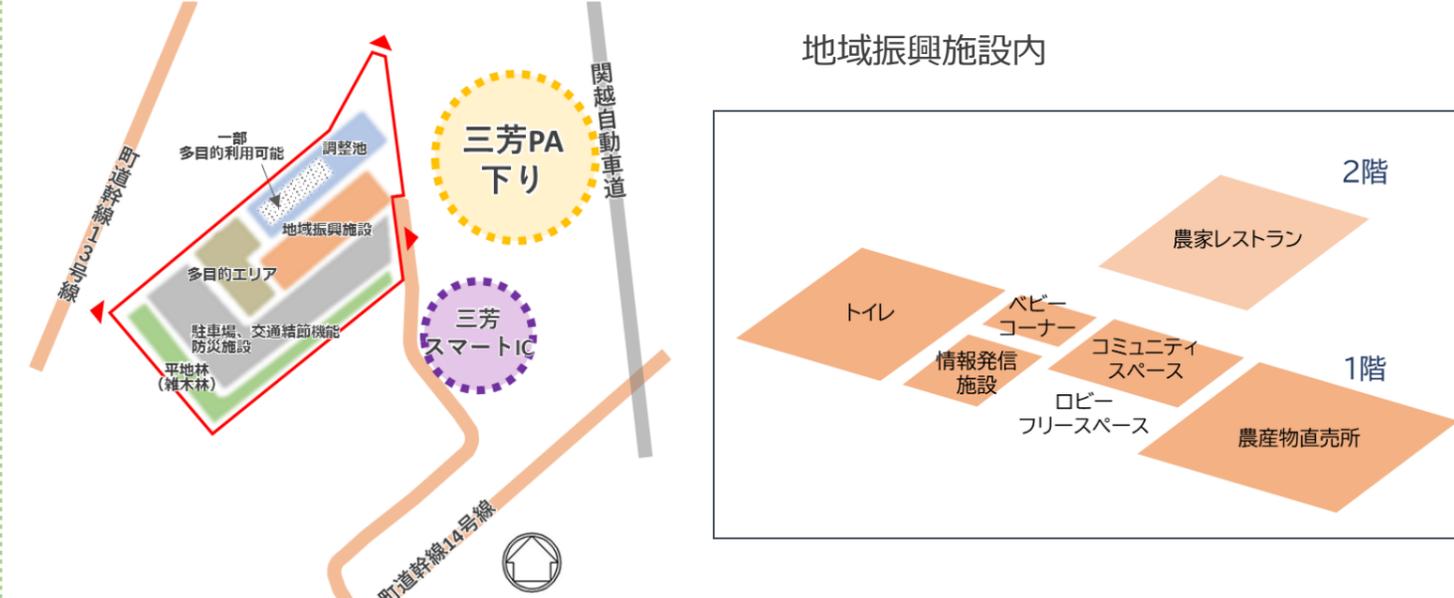


図 三芳スマートIC隣接拠点 機能配置図

5. 機能分担の検討について

上富地域拠点の中核となる上富小学校の校舎、運動場、体育館（指定避難所）の活用イメージを示す。

上富地域拠点は、10の導入機能のうち、地域振興機能、子育て支援機能、農業・里山体験機能、レクリエーション機能を重視するものとする。加えて、飲食機能、物販・アンテナショップ機能、休憩機能、情報発信機能、交通結節機能、防災機能は、三芳スマートIC隣接拠点と機能を補完するものとする。ただし、飲食機能は施設規模相応のものとする。これらの施設は、学校施設の有効活用といった観点から、地域に根差した強いアイデンティティを有し、子どもの居場所を創出するとともに**地域コミュニティに貢献できる施設**となることが考えられる。

なお、これまで地域に支えられてきた学校であったことを踏まえ、活用の際には**地域の企業等の参画の場**とすることも検討する必要がある。これらのことを通じて**地域のシンボル**であり続ける活用方策を検討する。

また、温浴施設を備えた宿泊施設を整備することで、農業体験や世界農業遺産を目的に訪れた観光客や視察団体などが泊まることができるとともに、災害発生時においても**宿泊可能な避難所**として活用できるなど、**機能の充実が図られる施設**となることが考えられる。

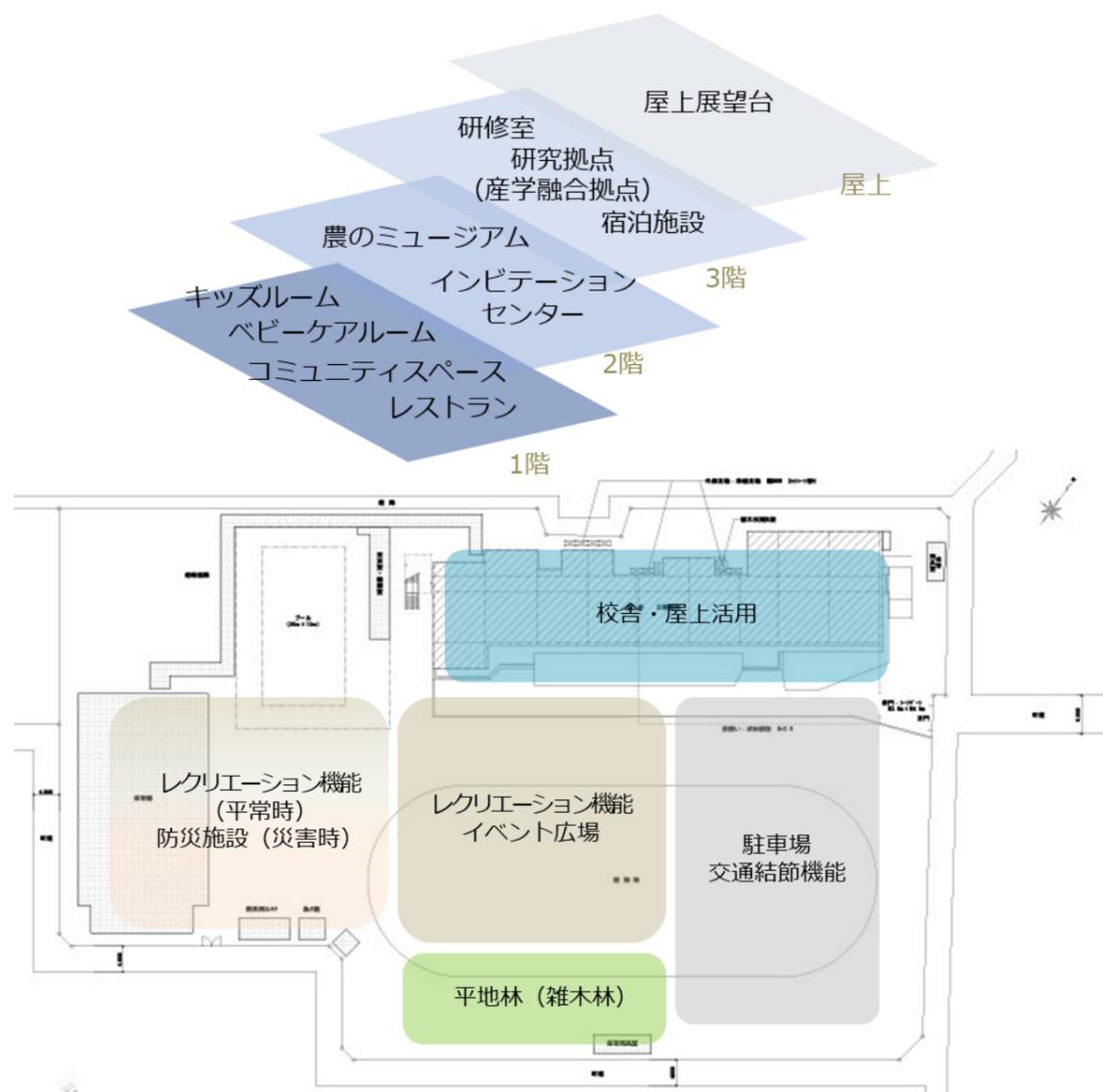


図 上富地域拠点(上富小学校)機能配置図

5-5. 概算事業費

上富小学校を活用した三芳スマートIC隣接拠点と上富地域拠点の概算事業費は、工事費、道路整備費を含め三芳スマートIC隣接拠点は約23～25億円、上富地域拠点(上富小学校のみ)は約5億円となり、あわせて約28～30億円と想定する。本拠点を単独整備した場合(概算事業費約45～50億円)、両案を比較すると約17～20億円の事業費縮減につながることを期待される。この事業費は三芳スマートIC隣接拠点の用地取得費を含んでいないので、実際の相違はこれ以上に大きくなる。ただし、分担型整備の概算事業費は、機能の振り分けのみから試算した大まかな算出であるため今後詳細な検討を重ねることとする。

5-6. 今後の方針

上富小学校が令和10年度を目処に統廃合するとの答申がなされたことを受け、今後町内において上富小学校の存続の是非や廃校になった場合の活用方針など議論される予定である。

今後、本拠点の計画を進めるにあたっては、学校再編の動向を注視しつつ、上富小学校の有効活用の観点から、本拠点及び上富小学校の今後のあり方について、地域の求める意見を反映しながら、将来の上富地域については三芳町にとってより良い拠点計画となるよう、機能分担案も含めた総合的な検討を行う必要がある。

6. 今後のスケジュール

