

**令和6年度
石川団地周辺整備基礎調査業務
報告書
【概要版】**

**令和7年2月
うるま市**



上位関連計画等の整理

◆ まちづくり推進に向けた7つのプロジェクト

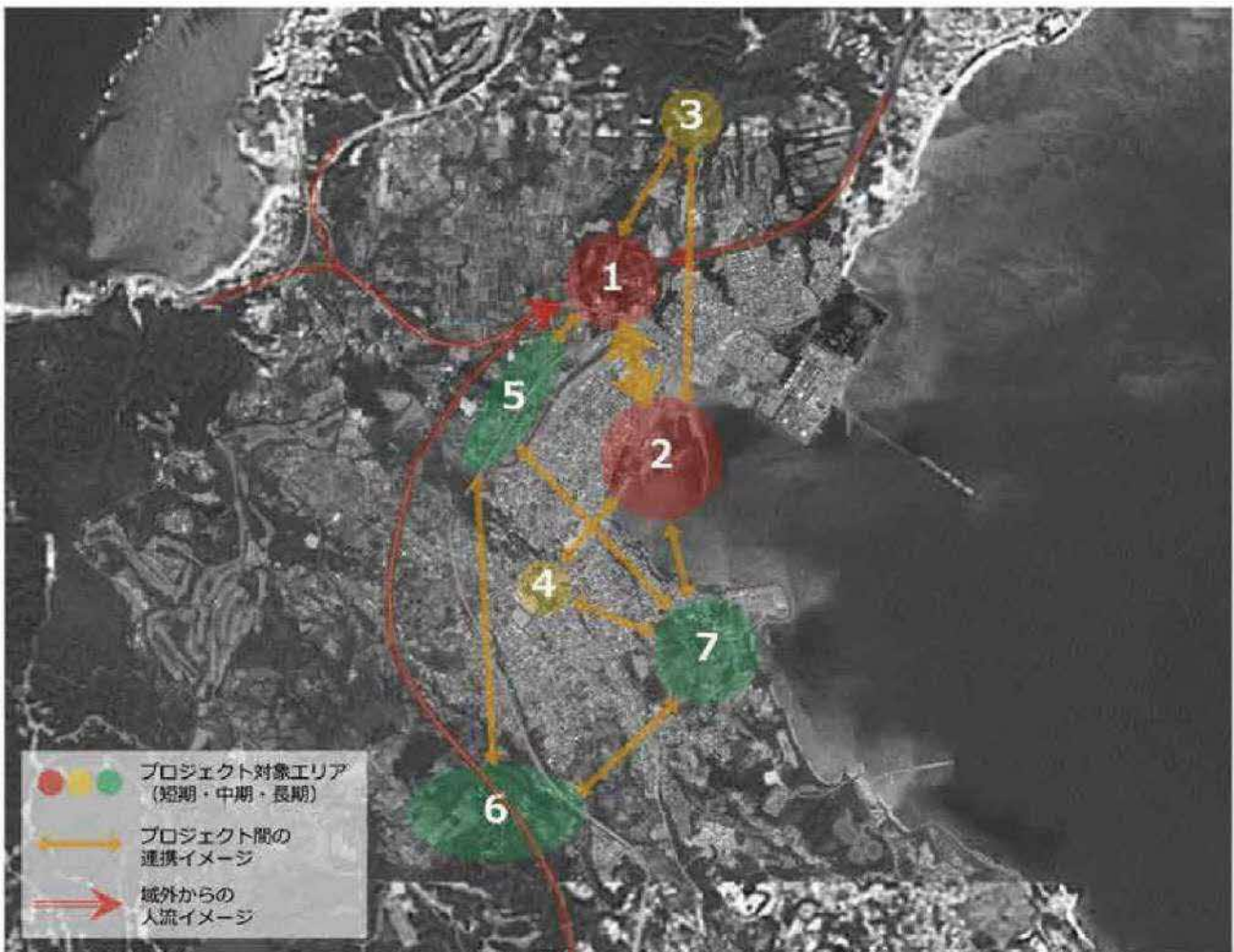
将来像や基本方針を踏まえ、石川地域のまちづくりの推進に向けて、市と事業者・団体等が公民連携で推進していく主要プロジェクトを7つ設定します。その中でも特に注力するリーディングプロジェクトには、プロジェクト1「石川IC周辺の交流拠点形成～（仮称）ブルファイトパーク～」、プロジェクト2「石川庁舎周辺の利活用推進」、プロジェクト5「国道329号沿道の新たな土地利用」を位置づけます。

概ね2030年度までの短期的取組において、プロジェクト1により周辺都市からの来訪・立ち寄りのきっかけとなる、市のゲートウェイとして、市全体への送客、経済波及効果の起点を担う役割を果たす拠点を形成するとともに、プロジェクト2により来訪者の目的地となる魅力ある賑わいの拠点を形成し、周辺都市から石川地域への来訪と地域内での回遊による人流を創出します。そして、この両プロジェクト間の連携軸を起点として、石川地域への既成市街地への波及効果を創出し、更には中期及び長期のプロジェクトにつなげるイメージでまちづくりを推進します。

プロジェクトの一覧と位置関係

★：リーディングプロジェクト（特に注力するもの）

No.	プロジェクト名	取組期間
1	石川IC周辺の交流拠点形成 ～（仮称）ブルファイトパーク～ ★	短期（概ね2030年度までの完了を目指す）
2	石川庁舎周辺の利活用推進 ★	短期（概ね2030年度までの完了を目指す）
3	石川市民の森公園のリニューアル	中期（概ね2035年度までの完了を目指す）
4	「子育て・福祉」複合施設の整備	中期（概ね2035年度までの完了を目指す）
5	国道329号沿道の新たな土地利用 ★	長期（2036年度以降の完了を目指す）
6	（仮称）うるまICの整備推進及び新たな産業誘致の検討	長期（2036年度以降の完了を目指す）
7	東恩納周辺の新たな土地利用	長期（2036年度以降の完了を目指す）



出所：国土地理院地図（写真）及びうるま市所有の航空写真を加工して作成

出典：うるま市石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月）

石川地域まちづくり推進計画
(令和5年3月)

【石川地域の将来像】

- 中南部と北部をつなぐゲートウェイとして 多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち
- (1) 域内外の人が集う賑わい交流空間の形成
 - (2) 新しい時代にマッチした産業の振興や創出
 - (3) 住み続けたいと思える居住環境と産業振興が調和するまちづくり

【プロジェクトの方向性（プロジェクト4）】

- ✓ 子育てや福祉、行政窓口機能で構成される複合施設の整備
- ✓ 行政機能の集約化による、児童と高齢者の交流空間づくりを目指す
- ✓ 民間機能の導入の可能性の検討

プロジェクト
4 「子育て・福祉」複合施設の整備

取組期間	中期 (概ね2035年度までの完了を目指す)
市の担当課	福祉政策課、こども政策課

◆ 背景及び課題

県営石川団地は、伊波小学校に隣接する計168戸の公営住宅ですが、老朽化が進んでいるため、沖縄県が再整備を予定しています。うるま市は石川団地の隣接地に約4,000㎡の土地を所有しており、団地の再整備にあわせて、地域住民の生活を支える子育て、福祉等の機能の導入が必要となっています。

◆ プロジェクトの方向性

県営団地の再整備にあわせて、市有地と県有地の交換により敷地の位置・形状等を整理のうえ、当該敷地に子育てや福祉、うるま市の行政窓口機能等で構成される複合施設を整備します。行政機能を集約化することで、公共施設マネジメントを推進するとともに、児童と高齢者が交流できる空間づくりを目指します。

当該複合施設への石川庁舎の窓口機能移転を目指すため、沖縄県による団地建替え行程の見直し等、早期着手について沖縄県と調整します。

整備予定地と石川団地の位置関係



「子育て・福祉」複合施設予定地

◆ 公民連携の方針

市が必要とする子育て、福祉、行政窓口機能等に要する施設の面積は1,000～1,500㎡程度と見込まれており、建蔽率や容積率には余裕が生じているため、複合施設への民間機能の導入の可能性を調査します。また、施設整備にあたっては、PFI、DBO、リース等の公民連携手法の導入を検討します。

これらの検討にあたっては民間事業者の意見を取り入れることが不可欠なため、計画段階から事業者との対話を積極的に行います。

公民連携による施設整備のイメージ

「子育て・福祉」複合施設



県営石川団地



◆ 想定スケジュール



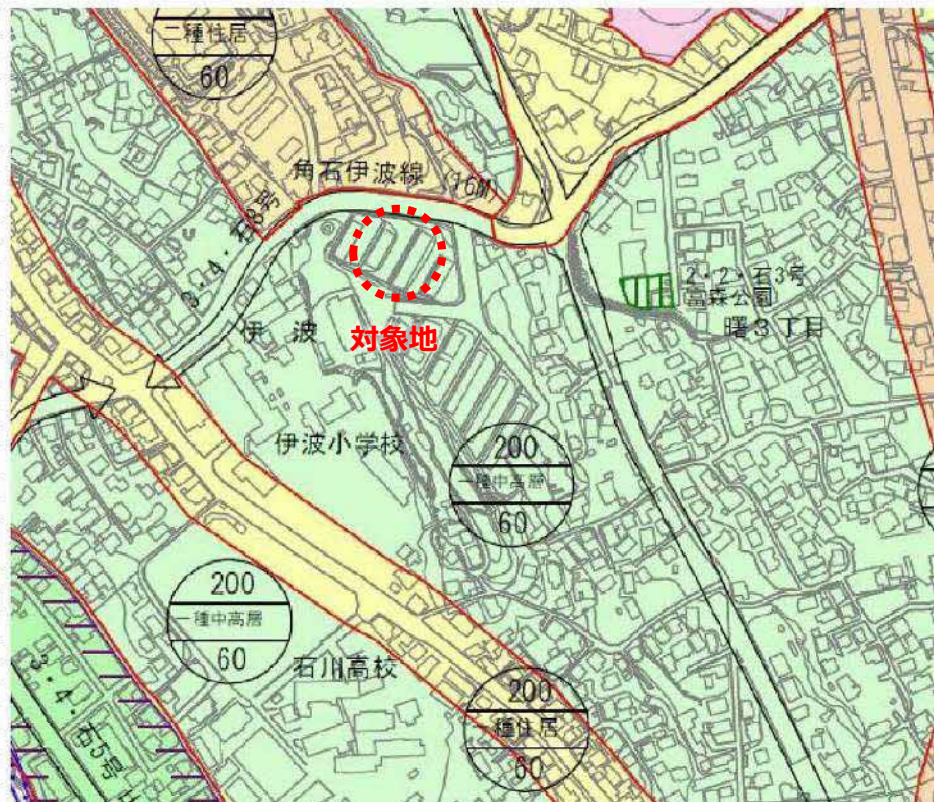
出典：うるま市石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月）

整備対象地及び周辺の条件整理

【対象地の概要】

所在地	石川伊波 331
アクセス	那覇空港から沖縄自動車道経由で約 50 分 石川 IC から車で約 7 分
接道条件	北側道路 市道(1項1号) 幅員 16m(歩道 3.5m、車道 9m、歩道 3.5m) 勾配約 11.5% (T.P. 57.8m~66.8m、※地理院地図より算出) 東側・南側・西側 敷地内通路 幅員 6.0m(勾配 6.212%~6.882% ※計画)
面積	①3,515.23 m ² (北側道路に接道) ②932.77 m ² (敷地内通路に接する) ③1,299.14 m ² (敷地内通路に接する) ※①~③は右図参照
法規制等	第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
標高	T.P. 62.5m
地質	固結石灰岩 N 値 50 以上 (岩質は密で非常に堅固な層相)
災害リスク	なし
所有者	うるま市 (社会福祉協議会跡地) ※現状は石川団地は沖縄県所有の土地であり、県の石川団地再整備にあわせて土地を整形化した上で、県・市の土地を交換する予定。
土地取得の経緯・履歴	社会福祉協議会 ⇒ 市有地(福祉的な用途での活用が望まれている)

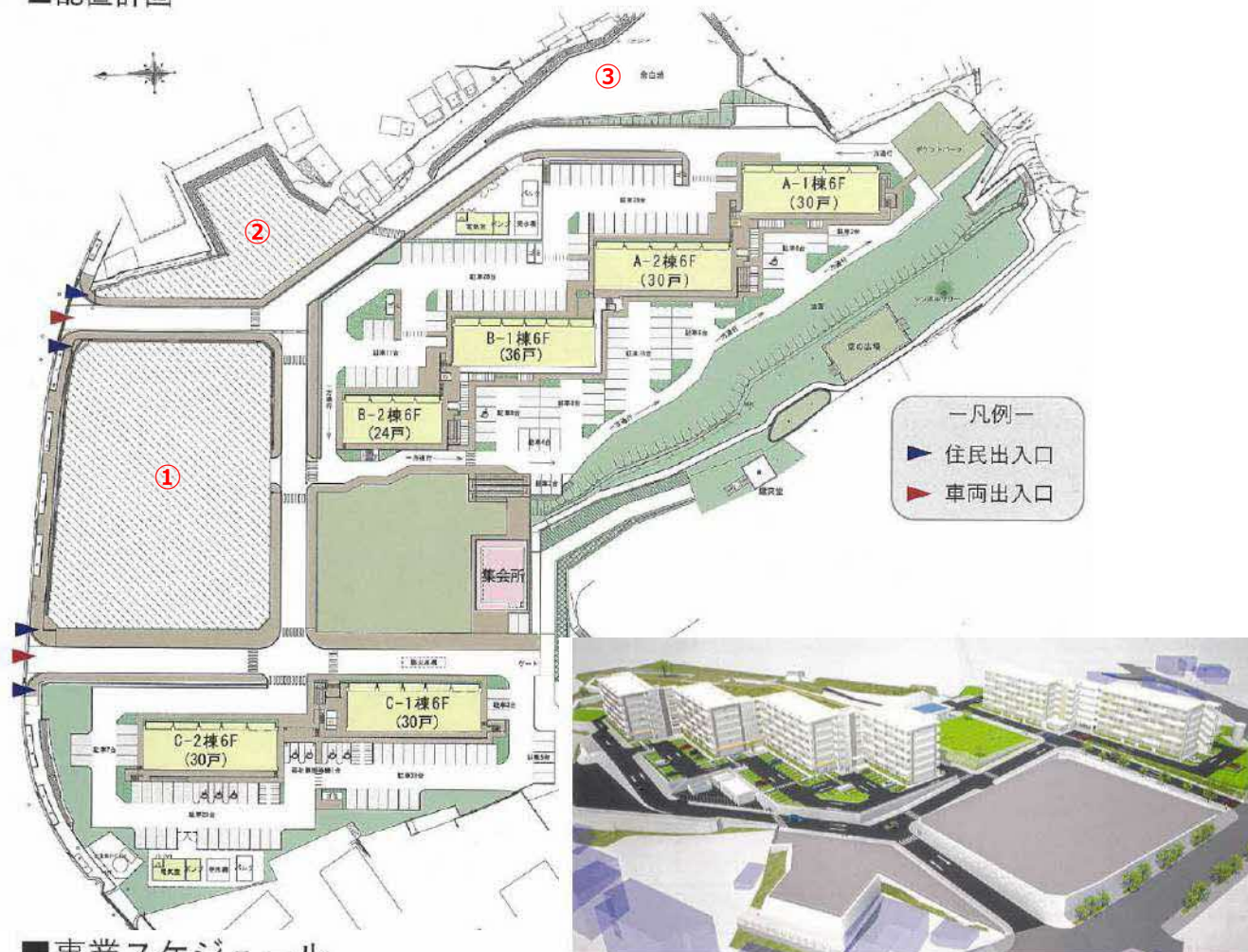
凡 例	
都市計画区域(うるま市全域)	計 画 区 画
第一種低層住居専用地域	第一種低層
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層
第一種住居地域	第一種住居
第二種住居地域	第二種住居
準住居地域	準住居
近隣商業地域	近隣商業
商業地域	商業
準工業地域	準工業
工業地域	工業
工業専用地域	工業専用
用地地域の指定のない区域(一般基準)	一般
用地地域の指定のない区域(特殊基準)	特殊
上段:容積率 下段:建ぺい率 中段:用途種別	
市街地形成誘導地区	市街地形成誘導
幹線道路沿道地区	幹線道路沿道
市街地緩衝地区	市街地緩衝
集落環境保全地区	集落環境保全
景観保全地区	景観保全
農業保全地区	農業保全
静穏域周辺保全地区	静穏域周辺保全
本集落ゾーン	本集落ゾーン
景観地区	景観地区
景道16号線ゾーン	景道16号線ゾーン
静穏域環境保全ゾーン	静穏域環境保全ゾーン
準防火地域	準防火地域
風致地区	風致地区
臨海地区	臨海地区
その他	その他
都市施設	都市施設
都市計画道路	都市計画道路
公園・緑地	公園・緑地
市街地開発事業	市街地開発事業
土地開発整理事業	土地開発整理事業
その他	その他
防衛施設区域	防衛施設区域



【沖縄県 石川団地再整備の計画概要】

- ・ 県営石川団地事業は、A棟、B棟、C棟、集会所からなる団地で、各棟6階建て、全180戸、鉄筋コンクリート造の団地である。
- ・ 事業スケジュールとしては、2024年に第1期の実実施設計がはじまり、その後、全ての工事終了を2030年度末の予定としている。

■配置計画



■事業スケジュール

	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	4	1	1	1	1	1	1	1
設計	第1期 実施設計				第2期 実施設計			
工事		第1期解体工事 (4.6.7.8.9.10号棟)			第2期解体工事 (1.2.3.5号棟・集会所)			
		第1期 造成工事		第1期工事 (96戸)	第2期 造成工事		第2期工事 (84戸)	
移転		■1期仮移転			■2期仮移転			
					★1期入居			★2期入居

出典：県営石川団地建替工事基本設計（令和6年3月）

上位関連計画等

「公共施設機能の再配置の方向性と本施設が備えるべき機能の把握」

上位・関連計画	整理・把握する内容
うるま市都市計画マスタープラン	石川地域・伊波地区のまちづくりの方向性や対象地の位置付け
うるま市公共施設等総合管理計画	市内や石川地域に立地する公共施設機能の再配置に関する方針
石川地域まちづくり推進計画	各プロジェクトの方向性、本施設の役割や備えるべき機能
石川ゲートウェイ拠点形成基本計画	石川庁舎周辺の利活用における公共施設機能の再配置の方針
沖縄県 石川団地整備計画等	石川団地の再整備の方針、配置計画、事業スケジュール等

整備対象地及び周辺の条件

「導入機能や配置計画の検討に必要な情報を整理し与条件として一覧化」

項目	整理・把握内容	収集資料・データ
社会条件	<ul style="list-style-type: none"> 石川地域・伊波地区の人口構成（老年人口、年少人口等） 子育て関連施設、福祉施設、その他公共施設の立地状況（石川地区には児童館があるが伊波地区に児童館がない。） 	<ul style="list-style-type: none"> 国勢調査 公共施設等総合管理計画、民間施設の立地情報
自然条件	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法や他の土地利用関連法令の法適用状況 地形・地質、景観、眺望、植生、希少種等の状況 災害リスク（土砂災害、地震、液状化、津波、高潮、洪水等） 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画基礎調査 等 地質図、植生図 等 ハザードマップ 等
敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> 土地取得の経緯・履歴、敷地形状、標高・高低差、地耐力等 	<ul style="list-style-type: none"> 基盤地図情報、地質調査等
道路条件	<ul style="list-style-type: none"> 前面道路や周辺道路の幅員・勾配、建築基準法上の道路種別 	<ul style="list-style-type: none"> 道路台帳、道路種別情報
インフラ条件	<ul style="list-style-type: none"> 上水道、下水道（汚水・雨水）、電気、通信、ガス等の状況 	<ul style="list-style-type: none"> 各管理者に確認 頼

関係課及び関係機関ヒアリング

「公共施設機能の再配置の方向性や意向を把握」

導入機能（例）	所管課・関係課
健診会場、地域包括支援センター等	福祉政策課
児童館、学童クラブ	こども家庭課
子育て施設	こども政策課
自治公民館	市民協働政策課
地区公民館	教育委員会
市民窓口（出張所機能）	市民課
その他（公共施設等マネジメント）	資産マネジメント課
消防署	消防本部

※公共施設機能の再配置については別途資産マネジメント課にて検討中

プレサウンディング調査

「民間事業者の意見・アイデアを幅広く収集」

対象	導入機能の運営等に関わる事業者	開発・建設事業者
目的	個別の導入機能について幅広くアイデアを募集、対象地での市場性や参画意向等について意見を把握	施設全体のコンセプトや導入機能について幅広くアイデアを募集し、事業性や事業参画意向等について意見を把握
設問項目	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の基本理念・コンセプトについて 導入機能について 配置計画について 事業手法について 事業参画意向について 等 	

【整備方針】

多世代が交流し
「結い」が生まれるコミュニティ拠点

子ども、親世代、高齢者など、誰もが気軽に訪れて交流し、悩みを相談したり、支援を受けるなど、多世代のコミュニティを形成する中で、心身の健康（ウェルネス）につながる拠点の形成を目指します。

石川地域で身近な行政サービス
が受けられる拠点

石川地域における公共施設機能の再配置を踏まえ、身近な地域で公共サービスをワンストップで受けられる拠点の形成を目指します。

石川地域の災害リスクを踏まえた、
いざという時も安全・安心な防災拠点

伊波地区の高台にあり災害リスクがない対象地において、石川地域の安全・安心を守る防災拠点の形成を目指します。

公民連携による整備・運営

複合施設の整備等にあたり、民間事業者のノウハウや資金を活かした公民連携による整備・運営・維持管理の事業手法を検討します。

【コンセプト（仮）】

コミュニティセンター ゆいま～る石川

子どもから高齢者まで、誰もが日々の健康な暮らしを楽しむことができ
多世代が交流し、つながり、コミュニティを育みながら、
より良い暮らし（ウェルネス・健幸）を送ることを支援する拠点施設

【利用者像】
（ペルソナ）

乳幼児、親

小学生

中学生

高校生

子育て世代

高齢者

地区住民



<周辺施設>

伊波こども園

伊波小学校

伊波中学校

石川高校

石川団地

周辺住宅地

周辺施設を踏まえ時間帯によって多様な利用者を想定

【導入機能】

【導入機能の具体例】

福祉機能

- ・児童館・学童（図書コーナー、読み聞かせ、子ども食堂等を含む）
- ・子育て世代包括支援センター・相談の場（市役所から職員が出張）
- ・高齢者の居場所、健診・検診会場（ホールを利用）健康づくり、介護予防

交流機能

- ・多目的ホール（児童館の体育館、高齢者の居場所づくり、避難所・福祉避難所、健診会場、消防による講習会場等を兼ねる）
- ・会議室・自習室※検討中

行政機能

- ・行政サービスの窓口 ※検討中（受付、証明書発行コーナー等）

防災機能

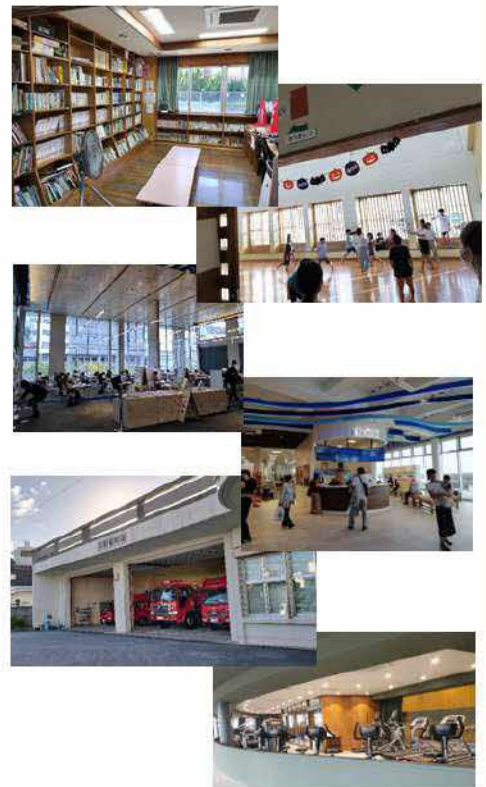
- ・避難所・福祉避難所・避難場所
- ・防災備蓄倉庫、自家発電設備

消防機能

- ・消防署 ※検討中

民間機能

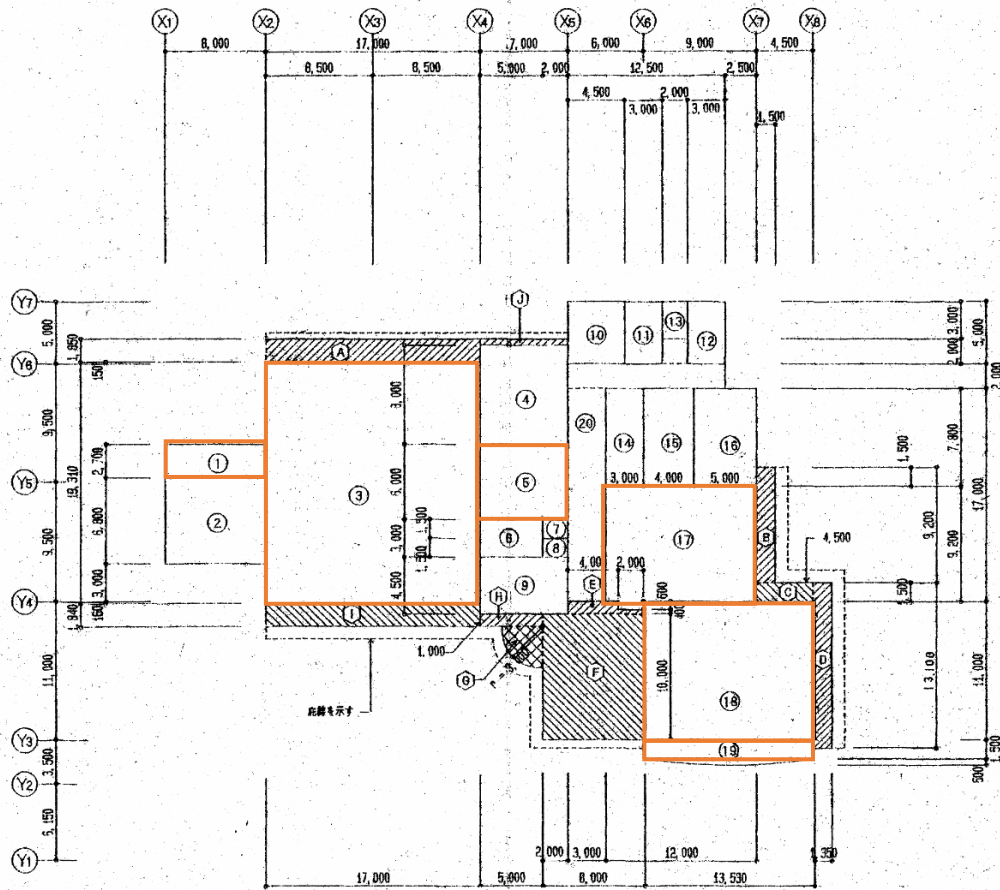
- ・クリニック
- ・カフェ
- ・フィットネス（健康づくりスペース）
- ・学習塾



※現時点での想定導入機能であり、今後の状況により変更となる可能性があります

導入機能・規模

機能分類	導入機能	規模	考え方
福祉機能	児童館・学童（図書コーナー、読み聞かせ、子ども食堂等を含む）	—	多目的ホールに児童館の体育館を含むものと想定し、本機能についての規模感は想定しない 補助対象となる規模を踏まえて設定が必要（児童館の場合、補助対象となるのは500㎡以下）
	子育て世代包括支援センター・相談の場（市役所から職員が出張）	—	専用スペースは設けない
	健診・検診会場（ホールを利用）	—	多目的ホールを利用
交流機能	多目的ホール（児童館の体育館、避難所・福祉避難所、健診会場、消防による講習会場等を兼ねる）	約500㎡	児童館の体育館と兼ねるうるマルシェの農水産多目的ホール（約470㎡）と同程度として想定
	会議室・自習室 ※検討中	約100㎡	仮に想定
行政機能	行政サービスの窓口 ※検討中	約100㎡	仮に想定
防災機能	避難所・福祉避難所・避難場所	—	多目的ホールを利用
	防災備蓄倉庫、自家発電設備	約100㎡	仮に想定
消防機能	消防署 ※検討中	1階面積 677.122㎡ 延床面積 約1,550㎡	既存の石川消防署の設計図書を基に設定
民間機能	クリニック	約1,400㎡	きゃんメディカルプラザの半分程度を想定
	カフェ	約50㎡	石川運動広場のライフスタイルカフェ程度を想定
	フィットネス（健康づくりスペース）	約100㎡	民間の小型フィットネスジム程度を想定
	学習塾	約70㎡	ゆらてくの学習室程度を想定



【石川消防署 2階求積図】

【消防署の規模のイメージ (石川消防署の延床面積一覧)】

1階床面積				2階床面積				3階床面積			
番号	室名	計算式	計	番号	室名	計算式	計	番号	室名	計算式	計
①	倉庫	7,600 × 5,326 = 40,470	40,470	①	倉庫	8,000 × 2,700 = 21,600	21,600	①	廊下	11,600 × 6,200 = 108,720	111,280
②	ボート置き場	7,450 × 6,275 = 46,760	46,760	②	トレーニング室	8,000 × 6,800 = 54,400	54,400	②	文書保管庫	7,000 × 3,300 = 23,100	23,100
				③	消防用倉庫	17,000 × 19,310 = 328,270	328,270	③	階段室	7,000 × 3,000 = 21,000	21,000
				④	消防用倉庫	7,000 × 8,000 = 56,000	56,000	④	消防用倉庫	7,800 × 4,100 = 31,980	31,160
				⑤	防火衣収納室	7,000 × 6,000 = 42,000	42,000	⑤	男子便所	3,000 × 4,500 = 13,500	13,500
				⑥	機械室	5,000 × 3,000 = 15,000	15,000	⑥	女子便所	2,000 × 4,500 = 9,000	9,000
				⑦	階段室	2,000 × 1,500 = 3,000	3,000	⑦	休養室	5,500 × 4,000 = 22,000	22,000
				⑧	便所	2,000 × 1,500 = 3,000	3,000	⑧	会議室	4,900 × 2,000 = 9,800	9,800
				⑨	通風用倉庫	7,000 × 4,500 = 31,500	31,500	⑨	事務室	12,000 × 7,200 = 86,400	93,600
				⑩	救急用保管庫	4,500 × 5,000 = 22,500	22,500	⑩	ホール	3,000 × 7,200 = 21,600	21,600
				⑪	服装室・洗濯室	3,000 × 5,000 = 15,000	15,000	⑪	廊下	4,000 × 2,800 = 10,400	30,100
				⑫	便所	3,000 × 5,000 = 15,000	15,000	⑫	P B	2,000 × 0,600 = 1,200	1,200
				⑬	身障者用便所	2,000 × 3,000 = 6,000	6,000				
				⑭	更衣室	3,000 × 7,800 = 23,400	23,400				
				⑮	待機室	4,000 × 7,800 = 31,200	31,200				
				⑯	食堂・台所	6,000 × 7,800 = 39,000	39,000				
				⑰	事務室	12,000 × 8,200 = 110,400	111,672				
				⑱	救急車庫	13,500 × 11,000 = 148,830	148,830				
				⑲	救急用収納庫	13,500 × 0,500 × 2/3 = 4,500	24,750				
				⑳	廊下	12,500 × 2,000 = 25,000	25,000				
						3,000 × 17,000 = 51,000	51,000				
						2,000 × 2,000 = 4,000	4,000				
小計			87,220㎡				1,072,122㎡				386,740㎡
合計							1,546,082㎡				

③消防車庫、⑱救急車庫と付随する①倉庫、⑤防火衣収納室、⑰事務室、⑲救急用収納庫計 677.122 m²が最低限1階に必要と想定

延床面積

出典：石川市消防庁舎建設工事 設計図書（平成7年度）

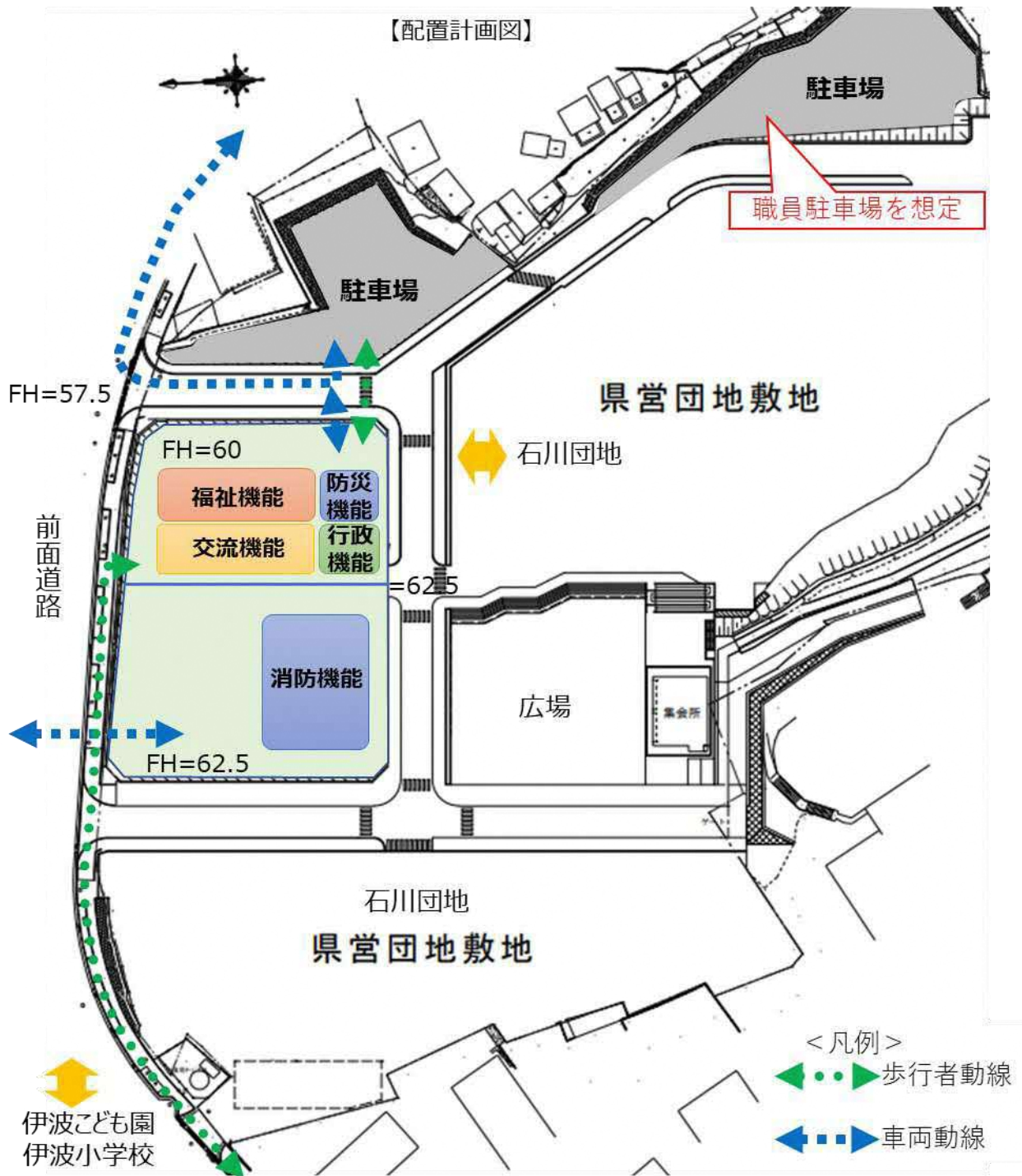
配置計画、イメージパース

【配置方針や配慮事項】

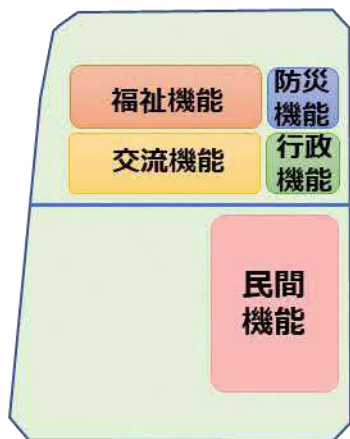
観点	配置方針や配慮事項
前面道路からのアクセス	<ul style="list-style-type: none"> 前面道路と敷地の間に高低差がある中で、円滑に敷地に入出りできるよう、前面道路とフラットかスロープ状に入出りできる部分を設ける（接道要件を満たす形で幅6m以上を設ける） 消防機能については、前面道路と敷地の間を消防車等が円滑に入出りできるよう、前面道路とフラットかスロープ状に入出りできる部分を幅10m以上設ける 周辺施設や住宅地からの歩行者動線と、本施設及び石川団地に入出りする車両動線を極力分けて、安全性に配慮する 周辺施設と本施設をつなぐバリアフリー動線を確保する
石川団地との関係性	<ul style="list-style-type: none"> 石川団地の再整備と一体的になり、石川団地の入居者も使いやすい配置とする 石川団地の再整備の中で整備される広場と連携して使いやすい配置とする（※本施設内に広場状のスペースの確保が困難な場合）
屋内外の関係性	<ul style="list-style-type: none"> 本施設に導入を想定する福祉機能や交流機能への日照が確保されるよう施設配置（方位）に留意する 屋内の施設と屋外の広場等を連続的に使用可能な配置とする 駐車場から本施設へアクセスしやすい配置とし、本施設の入口付近に行政機能等の窓口機能を配置する その他、本施設及び石川団地の日照・日陰・通風・騒音・光害等に配慮する
眺望・視認性	<ul style="list-style-type: none"> 高台の立地を活かした石川市街地や金武湾への眺望を活かした配置とする 民間機能については、前面道路からの視認性に配慮して配置する
機能連携	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の導入機能が相互に連携しやすい配置とする

【うるま市用地①の活用方法による複数案】

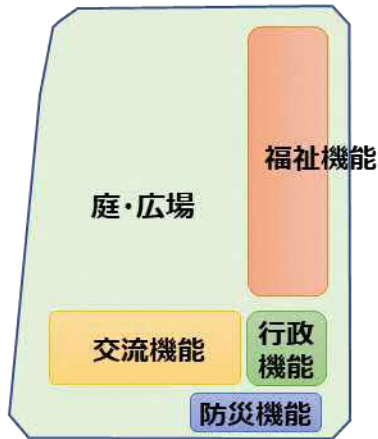
案	ベース案（1段案）	2段造成案
イメージ		
概要	沖縄県による県営石川団地建替工事基本設計による敷地造成計画の通り、うるま市用地①を1段（敷地高さ＝T.P.62.5）で活用	うるま市用地①を2段（敷地高さ＝T.P.62.5及び60.0）で活用



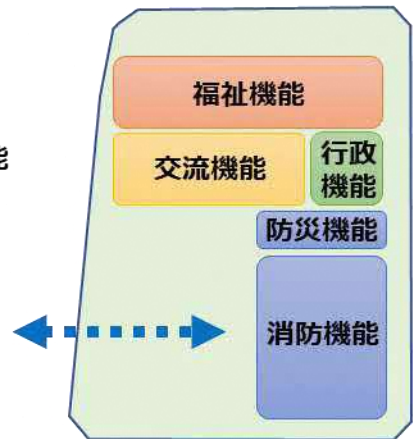
【消防署あり案A】



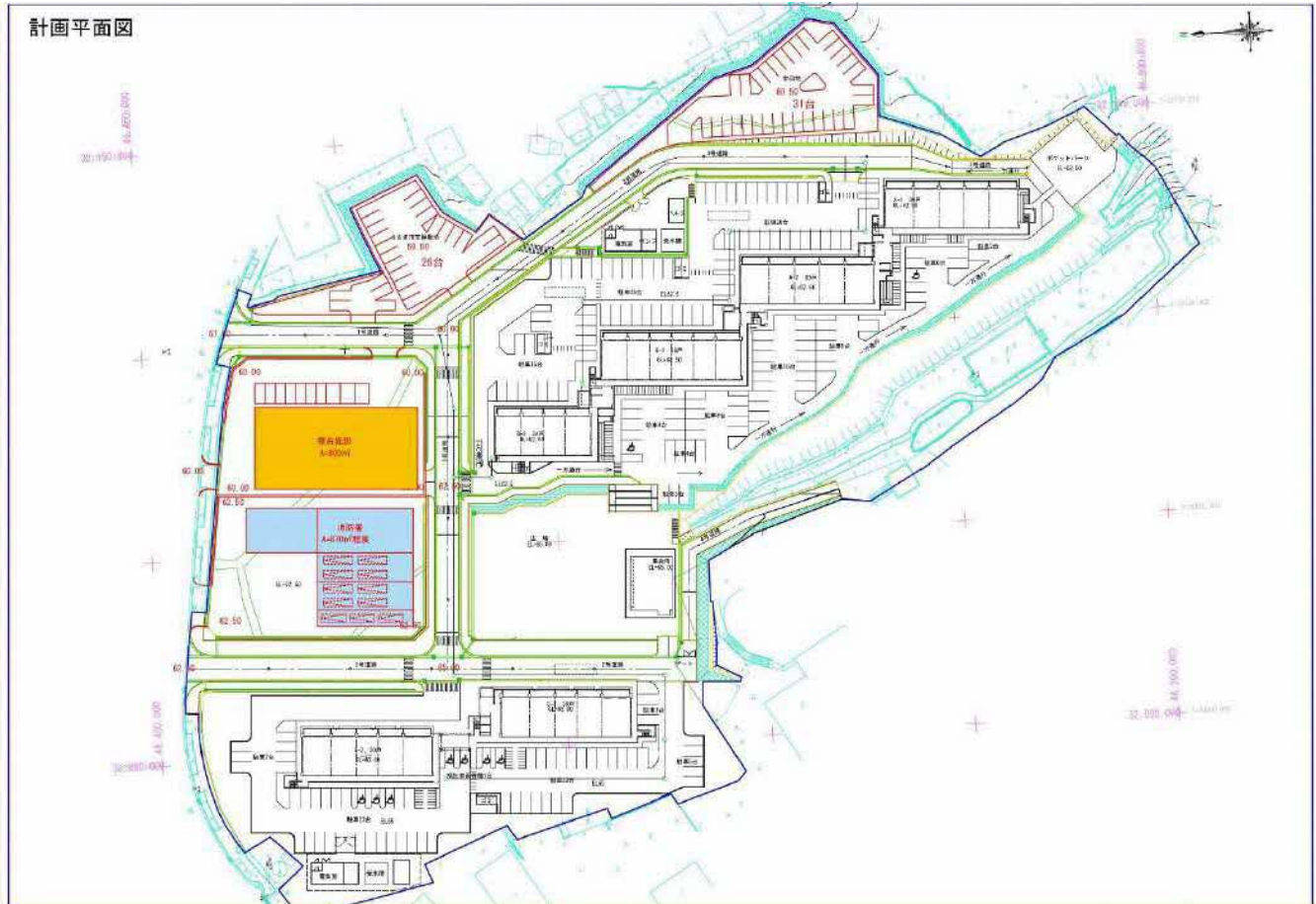
【消防署なし案A】



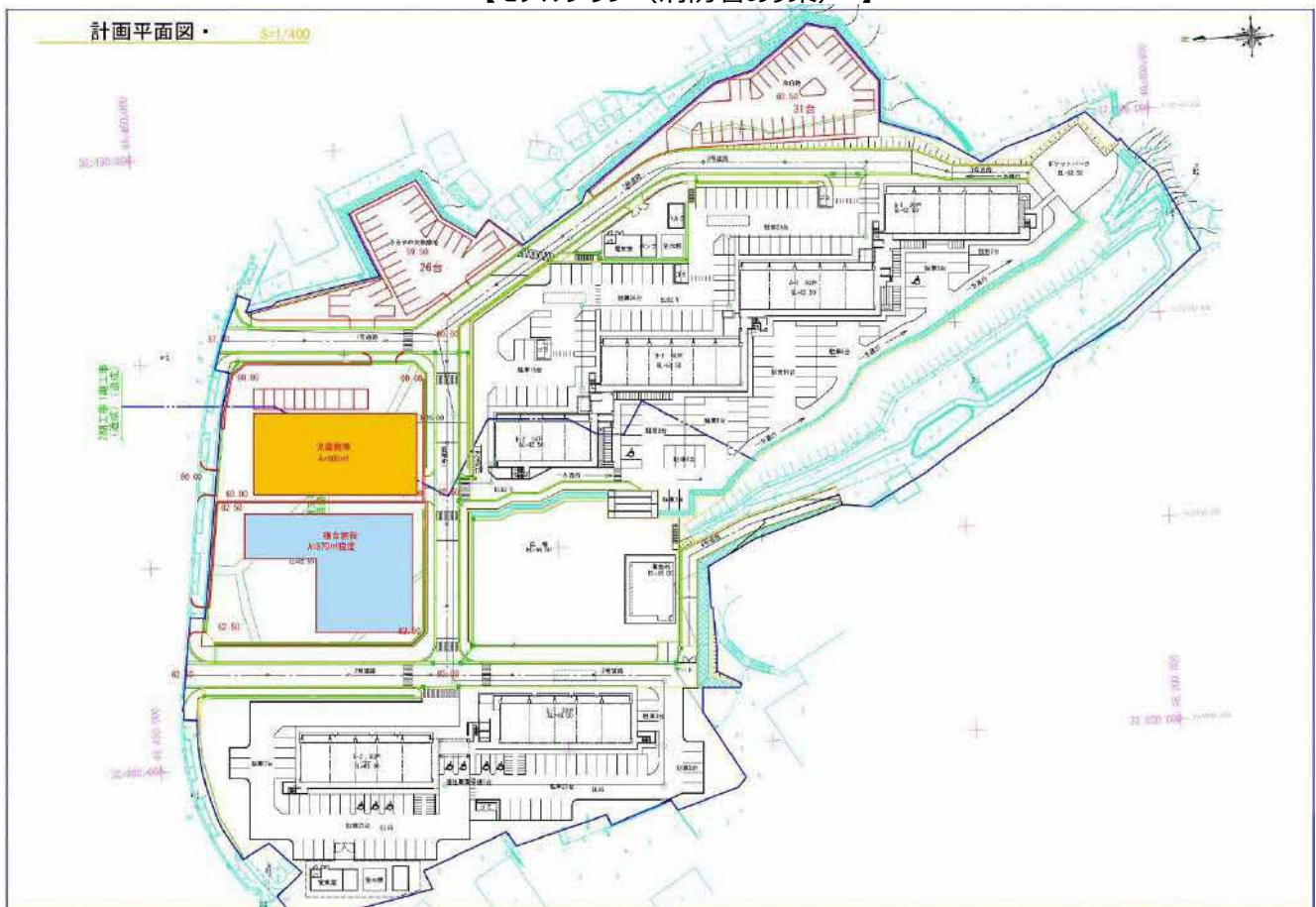
【消防署なし案B】



【消防署あり案B】



【モデルプラン（消防署あり案）】



【モデルプラン（消防署なし案）】



【3Dイメージ（消防署あり案）】
※背景図は沖縄県提供資料 県営石川団地建替工事基本設計による



【3Dイメージ（消防署なし案）】
※背景図は沖縄県提供資料 県営石川団地建替工事基本設計による



【イメージパース（消防署あり案）】



【イメージパース（消防署なし案）】

概算事業費

【建築物の概算事業費】

機能分類	導入機能	規模	単価	概算事業費
福祉機能	児童館・学童（図書コーナー、読み聞かせ、子ども食堂等を含む）	—	—	—
	子育て世代包括支援センター・相談の場（市役所から職員が出張）	—	—	—
	健診・検診会場（ホールを利用）	—	—	—
交流機能	多目的ホール （児童館の体育館、避難所・福祉避難所、健診会場、消防による講習会場等を兼ねる）	約500㎡	500千円/㎡	250,000千円
	会議室・自習室 ※検討中	約100㎡	500千円/㎡	50,000千円
行政機能	行政サービスの窓口 ※検討中	約100㎡	500千円/㎡	50,000千円
防災機能	避難所・福祉避難所・避難場所	—	—	—
	防災備蓄倉庫、自家発電設備	約100㎡	500千円/㎡	50,000千円
消防機能	消防署 ※検討中	1階面積 677.122㎡ 延床面積 約1,550㎡	500千円/㎡	775,000千円
民間機能	クリニック	約1,400㎡	465千円/㎡	651,000千円
	カフェ	約50㎡	465千円/㎡	23,250千円
	フィットネス （健康づくりスペース）	約100㎡	465千円/㎡	23,250千円
	学習塾	約70㎡	465千円/㎡	32,550千円

【外構の概算事業費】

機能分類	導入機能	規模	単価	概算事業費
外構	駐車場① （うるま市用地①）	約1,830㎡	20千円/㎡	36,600千円
	駐車場② （うるま市用地②）	約930㎡	20千円/㎡	18,600千円
	駐車場③ （うるま市用地③）	約1,300㎡	20千円/㎡	26,000千円

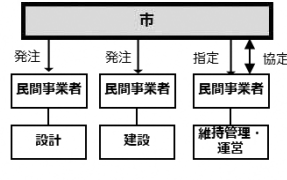
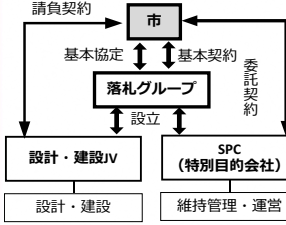
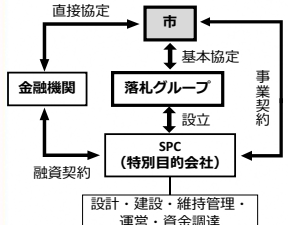
【建築物及び外構の概算事業費】

	建築物	外構	合計
消防署あり案	1,175,000千円	81,200千円	1,256,200千円
消防署なし案	公共施設 400,050千円		
	民間施設 730,050千円		
	合計1,130,100千円	81,200千円	1,211,250千円

想定される事業手法、概略事業スケジュール

【想定される事業手法】

民間事業者の自由度が高い民間提案制度
(パートナー方式) も1つの選択肢と想定

区分	公共施設等の整備・維持管理・運営を担う方式			民間施設を主体として整備し、公共施設機能が入居する方式
対象施設	地方自治法に定める公の施設 公共施設主体	法令上の規定なし 公共施設主体	PFI法に定める公共施設等 公共施設主体	
手法	指定管理者制度	DBO方式	PFI方式 BTO BOT BOO	
スキーム				
特徴	・ 公の施設の管理権限は指定管理者が有し、料金収受や使用許可等の権限を付与することが可能 (PFI方式やDBO方式と併用されることも多い)	・ 公共施設整備が前提 ・ PFIに比べて低金利の起債によりコスト面は有利となるが、起債以外の分割払いができず、公共負担の平準化が不可	・ 公共施設整備が前提 ・ 一定の事業規模 (目安として事業費総額10億円以上) がないと民間活用効果が希薄 ・ 事業の特性 (運営と一体にすることで事業者の組成が困難等) によっては、BT+Oの方式も有り	
根拠法	地方自治法	—	PFI法	
契約形態	行政処分(指定)	設計・建設請負契約 維持管理・運営委託契約 (従来の公共工事契約約款に基づく)	事業契約	
民間の業務範囲	維持管理・運営	設計・建設・維持管理・運営	設計・建設・維持管理・運営	
施設所有者	公共	公共	公共	事業中: 民間 事業後: 公共
土地所有者	公共	公共	公共	
資金調達	公共	公共	民間(起債、国庫補助等の併用も可)	民間(国庫補助等の併用も可)
事業期間の目安	3~5年	—	10~30年程度	
公共収支	収入	—	—	・ 固定資産税等 ・ 借地料
	支出	・ 設計・建設費 ・ 指定管理料	・ 設計・建設請負費 ・ 維持管理・運営委託費	・ サービス購入費 ※独立採算の場合は無い
				・ 土地は市が所有、一定期間土地を賃借し、民間事業者が建築物を建設、借地期間終了後に土地を市に返還 ・ 公共床部分を民間事業者から市が賃借 ・ 継続的に借地料収入がある ・ 市は土地所有者としてまちづくりのコントロールが可能
根拠法	地方自治法	—	PFI法	
契約形態	行政処分(指定)	設計・建設請負契約 維持管理・運営委託契約 (従来の公共工事契約約款に基づく)	事業契約	
民間の業務範囲	維持管理・運営	設計・建設・維持管理・運営	設計・建設・維持管理・運営	
施設所有者	公共	公共	公共	事業中: 民間 事業後: 公共
土地所有者	公共	公共	公共	
資金調達	公共	公共	民間(起債、国庫補助等の併用も可)	民間(国庫補助等の併用も可)
事業期間の目安	3~5年	—	10~30年程度	
公共収支	収入	—	—	・ 固定資産税等 ・ 借地料
	支出	・ 設計・建設費 ・ 指定管理料	・ 設計・建設請負費 ・ 維持管理・運営委託費	・ サービス購入費 ※独立採算の場合は無い

※必ずしもSPCの設立を必須とせず、単独事業者やJVによる参画も可能とすることも考えられる

【概略事業スケジュール (DBO方式、PFI方式、定期借地権方式+リースバックの場合)】

	R6年 (2024年)	R7年 (2025年)	R8年 (2026年)	R9年 (2027年)	R10年 (2028年)	R11年 (2029年)	R12年 (2030年)	R13年 (2031年)
複合施設 検討	基礎調査	基本計画	導入可能性調査	事業者募集・ 選定	設計	建設		供用開始
石川 団地 再整備	第1期	設計	解体	造成	建築工事			
	第2期				設計	解体	造成	建築工事

※現時点での想定スケジュールであり、今後の状況により変化する可能性がある