

下関市交流型子育て総合支援施設整備事業 基本計画（案）

令和8年3月

下関市

目 次

第1章 策定の背景と目的	1
1. 社会的背景と本市の現状	1
2. 基本計画の目的と位置付け	1
第2章 サウンディング型市場調査の実施結果	2
1. 調査の実施概要と参加事業者	2
2. 民間事業者からの主な意見	3
3. 調査結果を踏まえた基本計画への反映内容	4
第3章 新施設の基本理念と基本方針	5
第4章 導入する機能及び規模の検討	6
1. 導入機能の方向性	6
2. 導入機能の連携イメージ	8
3. 新施設の（連携）利用イメージ	9
4. 施設規模の算出	10
第5章 施設・敷地計画	13
1. 敷地概要とゾーニング計画	13
2. 円滑な動線計画と周辺交通への配慮	14
3. その他配慮すべき事項	14
4. 施設参考イメージ	15
第6章 概算事業費・事業手法の検討	16
1. 概算事業費	16
2. 事業手法の比較	17
3. 事業手法の選定結果と方針	18
4. 定期借地権の設定	19
5. 市有地貸付料に関する考え方	20
6. 財源構成と運営方針	21
第7章 事業スケジュール	22
1. 事業スケジュール	22
2. 今後の進め方	22

第1章 策定の背景と目的

1. 社会的背景と本市の現状

近年、少子化や人口減少、核家族化、共働き世帯の増加により、子育て環境は大きく変化しています。本市においても、保護者や子ども同士の交流機会の減少、育児への孤立感・不安感の増加など、新たな課題が生じています。また、市内の既存公立就学前施設（名池保育園、幸町保育園）は老朽化が進んでおり、安心・安全な環境確保のため、施設の統廃合と高機能化が喫緊の課題となっています。

さらに、本市は市民1人当たりの公共施設延床面積が中核市平均の約1.7倍と多く、「下関市公共施設等総合管理計画」において、令和16年度までに施設総量を30%以上縮減する基本目標を掲げています。特に児童福祉施設については、統廃合による適正配置とともに、将来にわたる持続可能なサービス提供のため、民間活力の導入を推進する方針が示されています。これを受け、下関市交流型子育て総合支援施設整備事業においても民設民営を前提に検討を進めることで、行政の施設保有リスクや将来の更新費用負担を回避しつつ、施設総量の抑制と質の高い子育て環境の構築を両立させるものです。

2. 基本計画の目的と位置付け

本市では、こうした子育て環境の変化と施設の老朽化課題に対応するため、令和8年3月に「下関市交流型子育て総合支援施設整備事業基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定しました。基本構想では、子育て支援、保健・福祉、多世代交流の各分野の機能を充実・連携させ、妊娠期から子育て期までの切れ目ない包括的な支援を展開する拠点としての基本理念と方向性を示しています。

「下関市交流型子育て総合支援施設整備事業基本計画（以下「基本計画」という。）」は、この基本構想を受けて策定するものであり、基本構想で示した理念を具現化し、単なるこどもの「預かり施設」ではなく、子育て支援、保健・福祉、多世代交流の機能を併せ持つ「下関市交流型子育て総合支援施設（以下「新施設」という。）」を整備するための具体的な基本方針（導入機能、施設規模、事業手法等）を示すものです。

策定に当たっては、最上位計画である「第3次下関市総合計画」や「”For Kids”プラン2025《下関市子ども計画》（下関市子ども・子育て支援事業計画）」、「下関市教育大綱・下関市教育振興基本計画（第4期）」等の「子ども」「保健」「福祉」「教育」に関連する計画との整合を図ります。

第2章 サウンディング型市場調査の実施結果

基本計画の策定に当たり、本事業の市場性及び民間活力導入の可能性を確認するため、基本構想をもとに民間事業者とのサウンディング型市場調査を実施しました。ここで得られた知見は、基本計画をより実現性が高く、市民ニーズに即したものとするための有益な参考意見として活用します。

1. 調査の実施概要と参加事業者

(1) 実施時期：令和8年2月

(2) 参加事業者：計6者（建設・不動産系、保育・教育・NPO系、産後ケア系の事業者）

関係事業者：計1者（産後ケア系の事業者）

※調査の実施時期の関係上、実施期間に調査ができなかったが、別日に本調査同等の対話を行った事業者を関係事業者として記載。

(3) 主なヒアリング事項

大項目	小項目
事業全体への御意見	本事業に対する全体的な印象、市場性、実現性についての所感
教育・保育関連	下関市内の教育・保育事情を踏まえた認定こども園の施設類型、定員設定
	運営体制、スタッフ確保
	インクルーシブ保育・療育との連携
事業主体関連	事業スキーム
	事業スケジュール
	敷地条件・周辺環境への対応
運営関連	複合施設の管理運営
	民間活力を活用する場合の自主事業のアイデア
	地域連携・多世代交流
その他	本事業に対する要望や懸念事項など

2. 民間事業者からの主な意見

(1) ハード面（交通・建築等）

- ・敷地前面（椋野トンネル側）からの右折入庫による渋滞緩和のため、敷地内に車の待機スペース（たまり）を設けることが望ましい。
- ・システム建築（プレハブ）や木造を活用することで、建設コストの高騰や工期延長リスクを緩和できる可能性がある。
- ・木造建築は、子育て施設との親和性が高い。

(2) ソフト面（機能・運営等）

- ・カフェ等の単独収益事業は立地的にハードルが高い一方、子育て世帯の実需に応える「小児科クリニック」や「病児・病後児保育」、親の就労を支える「リモートワークスペース」の親和性が高い。
- ・特別な支援を特別にしない仕組み「インクルーシブ空間」や、親の休息を目的とした一時預かりに関する提案があった。
- ・育児と仕事の共存、一度お休みしたキャリアの再設計など、親の数だけ目指す姿があり、その数だけ悩みがあるため、複合施設の機能として「キャリア支援機能」があると良い。
- ・産後ケアの利用時間の柔軟化（早朝・短時間等）や、認定こども園内で調理した給食の産後ケア等へのシェアリングが求められる。

(3) スキーム面（事業・制度等）

- ・下関市の課題の鮮度を保つ観点からも想定している事業スケジュールを前倒した早期開所を目標として進めていくことが望ましい。
- ・建設コストは上昇傾向で、建設工事の着手が遅れるほど予算超過リスクが高まる。
- ・市の負担が全くない完全な民設民営は困難であるものの、定期借地権等を活用し、収益性の低い機能に対して市が適切な財政支援（委託料等）を行うことや、市有地貸付料の減免等があれば、民間活力を導入した事業成立の可能性は十分にある。
- ・ネーミングライツ（命名権）や協賛金の導入、地元スポーツチームとのコラボなど、地域や企業と連携できると地域と密着したモデルが構築できる。
- ・民設民営、設計・施工一括発注等により、設計と施工の連携を早期から行えば、事業スケジュールの短縮が可能である。

3. 調査結果を踏まえた基本計画への反映内容

民間事業者からの市場の声とアイデアを参考にし、基本計画に以下の要素を反映しています。

① 交通渋滞へ配慮した動線計画

ドライブスルー方式や敷地内待機スペースの確保を基本とします。

② 子育て世帯の実需と自立支援を兼ね備えた機能の導入

基本構想で示した導入機能（子育て支援機能、保健・福祉機能、多世代交流機能）に、子育て世帯のニーズに即した支援や親の学び・就労支援に係る機能を導入し、民間ならではの「企業連携・人材育成（子育て世帯の就労や学びの支援）」の視点を加えることで、子育て支援の好循環を生み出し、新施設の持続可能性と価値を高めます。

③ 民間活力を導入した事業スキームを前提とした計画策定

サウンディング型市場調査の結果、事業用定期借地権方式の活用や適切な公的支援を組み合わせることで、民間活力を生かした民設民営による施設整備・運営の可能性も確認されました。事業手法の検討に当たっては、当該意見も参考にしつつ、各事業手法の比較検討を行います。

第3章 新施設の基本理念と基本方針

新施設の整備に当たっては、基本構想で定めた基本理念及び3つの基本方針を継承しつつ、サウンディング型市場調査で確認された「企業連携」や「人材育成」という新たな視点を基本方針に加え、より持続可能で発展的な子育て支援体制の構築を目指します。

基本理念と基本方針

基本理念

親とこどもの安心と成長を支える交流型子育て支援 HUB

基本方針① 多様な子育てニーズに応える環境づくり

多様な家庭やこどもに対応できる認定こども園を軸に、教育・保育・療育の三つの側面からこどもの成長と発達を総合的に支援します。

基本方針② ライフステージに応じた支援体制の整備

妊娠期から青年期に至るまで、切れ目のない支援をワンストップで対応できる拠点、子育て支援の関係機関が連携する拠点を目指します。

基本方針③ こどもが安心して成長できる地域の環境づくり

地域全体が一体となって子育てを支える体制を整え、多世代間の交流を促進し、親子が孤立することなく地域のつながりを享受できる場を提供します。

基本方針④ 親のキャリア支援と企業連携による子育て環境の充実

子育て世帯の保護者が再就職やキャリアアップを目指せるよう、企業と連携し「学ぶ・働く」までを一体的に支える環境を提供します。

第4章 導入する機能及び規模の検討

1. 導入機能の方向性

基本構想で示した「子育て支援機能」「保健・福祉機能」「多世代交流機能」の3つの柱に、サウンディング型市場調査結果を踏まえた「企業連携・人材育成機能」を新たに加え、4つの柱で新施設を構成します。

(1) 子育て支援機能

【認定こども園】

教育・保育・療育の三つの側面を合わせ持つ多様な成長を支える施設です。認定こども園の定員110名に、一時預かり室の定員10名を加えた計120名の施設を計画します。一時預かり室では、一時的に家庭での保育が困難となる方の専用スペースを確保し、異年齢保育にも柔軟に対応できる環境を整えることで、多様なライフスタイルを支援します。また、認定こども園内に療育室を配置し、日常の保育と一体的に運営することで特別な支援を必要とする園児へのインクルーシブ保育を実践します。

【定員設定の考え方】

本市が公表している人口ビジョンにおける将来人口の見通しでは、年少人口（0～14歳）は今後10年間で約25%の減少が見込まれています。また、各池保育園と幸町保育園の在園児童数の総計推移も過去5年間で約20%減少しているため、将来の人口減少率と過去の在園児童数の減少率を考慮した上で、定員を110名と設定しました。

【子育て総合相談窓口】

総合相談窓口を設置し、子育て、保健・福祉に関する相談を一元的に受け付けます。

【本を通じた子育て支援】

おやこ図書ひろばを設置し、絵本や育児書を通して親子の愛着形成を図るとともに、子育て世帯が信頼できる情報に触れられる環境を整えます。

(2) 保健・福祉機能

【産後ケア体制】

身体的・心理的ケア、育児指導及び相談を通して、母親が心身のリフレッシュや子育ての不安解消ができる環境を提供します。

【食を通した子育て支援】

子どもたちが土に触れ、生命の営みを肌で感じる体験の場として菜園を配置します。栽培した野菜を自ら収穫し、調理体験（食育キッチン）へ繋げることで、「作る・食べる・学ぶ」という食の循環を通して、食への理解と関心を深め、子どもの健やかな成長を支えます。また、認定こども園の給食機能は産後ケアへのシェアリングや中食提供サービスも行います。

【療育支援】

地域に住む発達に特性のある乳幼児及び就学児を対象とした、児童発達支援・放課後等デイサービスが受けられる通所型の支援スペースを設置します。併せて、認定こども園側の療育機能と連携し、切れ目のない発達支援を受けられる体制の構築を図ります。

（3）多世代交流機能

多世代交流ひろばを設置し、以下の空間を提供します。

【多世代交流空間】

地域の方や近隣の施設との交流を行う多世代交流スペースを提供します。地域からの提案でイベント活動を行うなど、多世代間で顔の見える関係づくりを進めます。

【インクルーシブ空間】

天候に左右されない室内ひろば（インクルーシブ遊具導入）において、年齢や障害の有無に関わらず共に遊べるスペースを提供します。

【こどもの心のケア空間】

落ち着いた空間（カームダウンルーム）を通して感覚統合の発達や感情の調整をサポートするスペースを提供します。

（4）企業連携・人材育成機能

【子育て支援連携テナント】

新施設の持続可能性と価値を高めるため、企業連携や人材育成を行うための民間テナントを導入し、複合施設ならではの利便性を創出します。

〈機能例〉

・ 親の学び直し（リスキリング）拠点

企業や教育機関と連携し、育児中の保護者がITやビジネス関連等のスキルを学べる空間。

・ 託児付きワークスペース

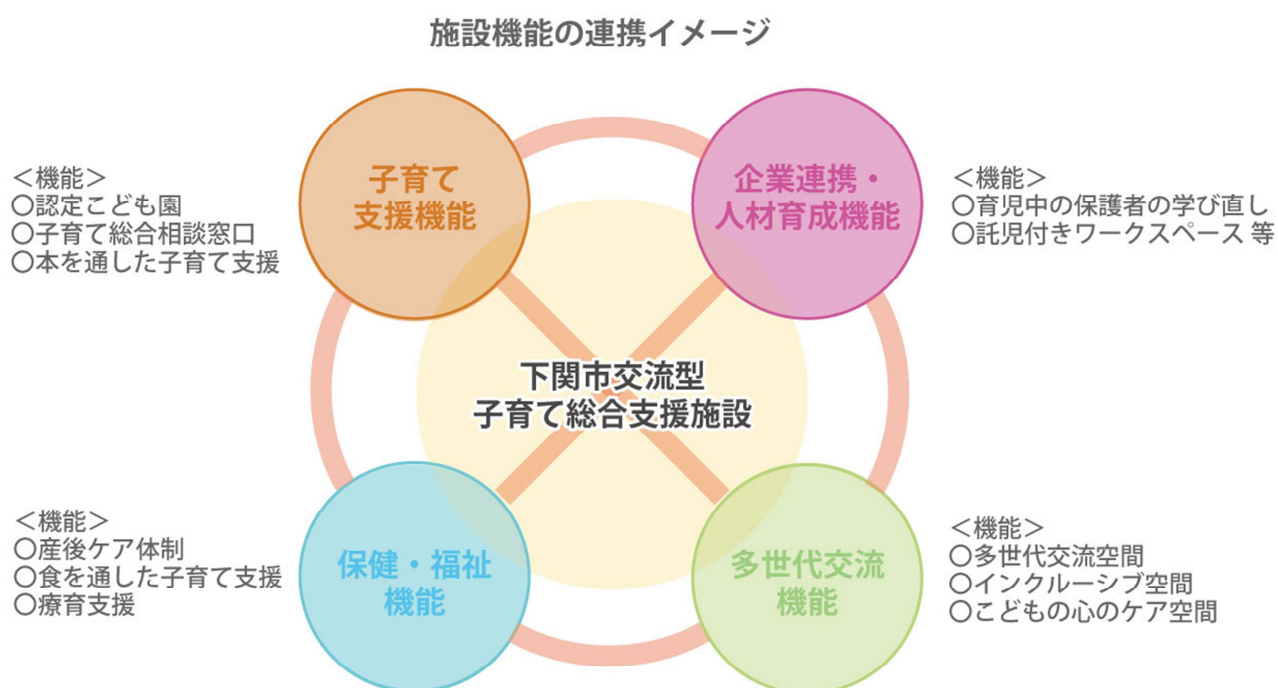
こどもの傍で就労や復職のステップアップとする場。

・ 子育てニーズに応える民間テナントの誘致

小児科クリニックや病児・病後児保育等。

2. 導入機能の連携イメージ

導入する4つの機能は、子育て・保健・福祉に関するサービスを受けることができ、子育て世帯に限らず、多世代で交流ができる空間を形成します。さらに、新施設の持続可能性を高めるため、子育て世帯のニーズにより即した支援や親の学び・就労支援を展開します。これらが相互に連携することで、複合施設としての相乗効果を発揮し、新施設全体のサービス向上を図ります。



3. 新施設の（連携）利用イメージ

【認定こども園 × 子育て支援連携テナント（親の学び直し） × 子育て総合相談窓口】

保護者は、一時預かりを利用し、こどもを認定こども園に預ける。保護者自身は、併設される子育て支援連携テナントで開催されるリスキリング講座を受講し、IT スキルの知識を深める。終了後、子育て総合相談窓口で保活情報（各園の特徴、空き状況等）を取得する。

【療育支援 × インクルーシブ空間 × こどもの心のケア空間】

児童発達支援で個別支援後に、異年齢児とインクルーシブ空間で一緒に遊び、感情高ぶり時はカームダウンルームで心を落ち着かせ、遊びに再合流する。

【認定こども園 × 食を通した子育て支援 × 多世代交流空間】

園児と地域住民と一緒に育てた野菜を菜園で収穫。収穫した野菜を使い、食育キッチンで調理体験をし、食への関心を深める。多世代交流ひろばにおいて、調理した食べ物を親子と地域住民で食べ、地域との交流を深める。

【子育て総合相談窓口 × 認定こども園 × 本を通した子育て支援】

保育施設への入園の仕方や園での過ごし方に関する不安を窓口で相談。併設されている認定こども園へ窓口スタッフとともに園見学をし、園の雰囲気イメージする。帰りに、おやこ図書ひろばに立ち寄り、園見学した際に見た保育士の絵本の読み聞かせを真似して、絵本を親子で読んでみる。

【子育て総合相談窓口 × 産後ケア体制 × 認定こども園 × 食を通した子育て支援】

授乳やだっこの方法などの育児不安を窓口で相談。併設されている産後ケアの利用を勧められる。産後ケアを行う助産師から乳房ケアや授乳指導など全般的な育児指導を受け、お昼には、併設されている認定こども園からシェアリングされた給食を食べ、授乳期の食事指導も同時に受ける。

4. 施設規模の算出

・面積算定

①保育・療育ゾーン

定員構成に基づき、各年齢の発達段階に応じた適切な保育環境と、インクルーシブ保育を実現するための療育スペースを確保する。

室名	定員	面積	備考
0歳児 保育室	10名	40 m ²	基準(3.3 m ²)を上回るゆとりある配置(4.0 m ² /人)ほ ふく室含む
1歳児 保育室	20名	70 m ²	基準(3.3 m ²)を確保(3.5 m ² /人)
2歳児 保育室	20名	70 m ²	基準(3.3 m ²)を確保(3.5 m ² /人)
3歳児 保育室	20名	50 m ²	基準(1.98 m ²)を上回る活動スペース(2.5 m ² /人)
4歳児 保育室	20名	50 m ²	基準(1.98 m ²)を上回る活動スペース(2.5 m ² /人)
5歳児 保育室	20名	50 m ²	基準(1.98 m ²)を上回る活動スペース(2.5 m ² /人)
一時預かり室	10名	40 m ²	専用室。異年齢保育に対応可能な空間とする
療育室	—	60 m ²	可動間仕切り等により、隣接する保育室と一体利用を 可能にする
遊戯室	—	130 m ²	屋内遊戯スペース
多目的室	—	50 m ²	異年齢児で給食を行うランチルームや遊戯室の一部と して活用する等、様々な目的での利用を想定
調理室	—	80 m ²	自園調理
その他	—	410 m ²	WC・車椅子対応トイレ、職員室、保健室、調乳室、 沐浴室、倉庫、廊下等
合 計	120名	1,100 m ²	

② 子育て支援・地域交流ゾーン

室名	面積目安	備考
産後ケア室	30 m ²	個室 3 室 (10 m ² ×3 室)
多世代交流ひろば	100 m ²	親子で遊ぶ、地域交流、室内遊技場
おやこ図書のひろば	20 m ²	絵本や育児書の設置と読み聞かせ
児童発達支援・放課後等 デイサービス室	60 m ²	通所支援事業用の指導訓練室
カームダウンルーム	10 m ²	気持ちを落ち着かせるための場所
食育キッチン	20 m ²	離乳食教室、こども食堂等
子育て総合相談窓口	40 m ²	子育て、保健・福祉に関する相談を一元的 に受付
共用部 (水回り等)	120 m ²	トイレ、授乳室、廊下、エントランスホール
合 計	400 m ²	

③ 子育て支援連携テナントゾーン

室名	面積目安	テナント例等
テナント A	100 m ²	リスキリング拠点、託児付きワークスペース、小児科クリニック、病児・病後児保育等
テナント B	100 m ²	
共用通路等	100 m ²	テナント用トイレ、バックヤード
合 計	300 m ²	

④外構等

室名	面積目安	備考
外構	約 1,000 m ²	園庭、菜園等
駐車場	約 750 m ²	30 台程度を想定
合 計	約 1,750 m ²	

第5章 施設・敷地計画

1. 敷地概要とゾーニング計画

基本構想に基づき、計画地である旧下関市立第一幼稚園跡地での各ゾーン及び駐車場の配置計画を想定し、2つの配置案（A案・B案）を比較検討しました。

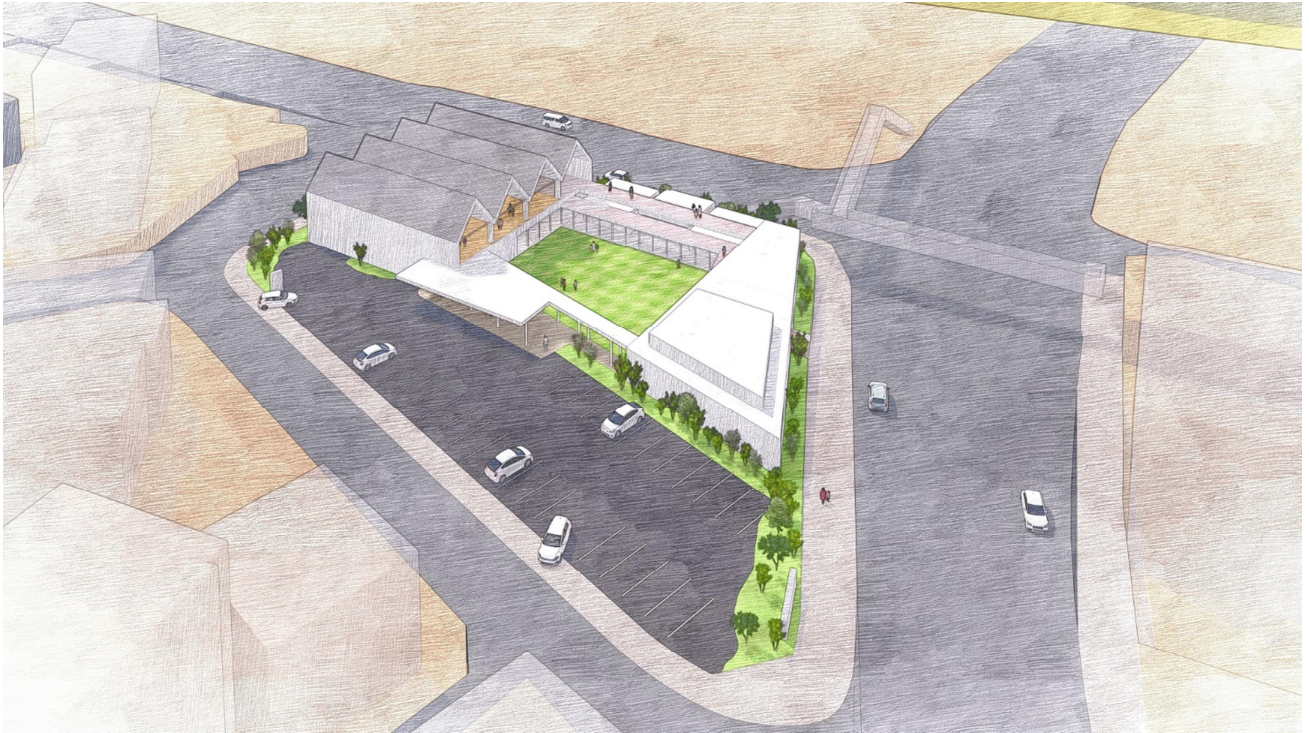
	A案	B案
配置イメージ		
交通安全車両動線	○ 2方向の出入口確保による、送迎車両の円滑な動線分離	○ 2方向の出入口確保による、送迎車両の円滑な動線分離
地域開放防犯性	○ 県道からの視認性確保による地域に見守られた防犯体制の構築	△ 沿道からの死角が生じやすく、防犯対策（カメラ等）の強化が必要
保育室居住性（採光・連携）	○ 全室を園庭側に面した、日照・通風に優れた平面計画	○ 全室を園庭側に面した、日照・通風に優れた平面計画
園庭環境（日照条件）	○ 午前中から午後の早い時間まで良好な日照を確保	△ 冬季や午後以降、建物による日影の影響を受けやすい
地域からの利便性アクセス	○ 県道側の既存入口を活用し、地域住民の利便性と誘客性を向上	○ 県道側の既存入口を活用し、地域住民の利便性と誘客性を向上

以下の3つの優位性からA案を基本とした配置計画を進めるものとします。

- ① 県道側からの視認性向上による防犯効果
- ② 建物配置の工夫による、園庭及び保育室の良好な日照維持
- ③ 送迎車両と地域利用者の動線を整理し、安全かつ円滑なアクセスを実現

4. 施設参考イメージ

これは、施設規模を把握するための参考イメージであり、実際の建物の完成イメージではありません。



第6章 概算事業費・事業手法の検討

1. 概算事業費

大項目	中項目	概算金額 (千円)	算出根拠・備考
I. 本体工事費	1. 建築本体工事費	756,000	木造2階建想定 1,800㎡×420,000円/㎡
	2. 設備工事費	上記に含む	電気・給排水・空調換気設備一式 厨房設備、エレベーター等
	3. 外構工事費	43,750	園庭、駐車場、植栽、フェンス等 1,750㎡×25,000円/㎡
II. 業務委託費	1. 設計・監理費	75,600	基本設計、実施設計、工事監理業務 工事費の約10%程度を見込む。
	2. 調査・測量費	5,000	地盤調査、測量等
III. その他費用	1. 諸経費・予備費	5,000	確認申請手数料、予備費
事業費	合計	885,350	
事業費 (消費税込)	合計	973,885	

※サウンディング型市場調査の意見を踏まえ、子育て施設との親和性が高く、建設コストの高騰や工期延長のリスクを緩和できる可能性のある木造建築を想定します。

※工事費の単価は、民間建設工事の実勢単価に基づき算出しています。なお、事業費は近年の原材料費や人件費の高騰、仕様内容により変動し得るため、最終的な事業費は公募時の提案を精査の上、確定させるものとしします。

2. 事業手法の比較

事業手法について比較した内容を以下に示します。

・各事業手法の比較検討

事業手法	メリット	デメリット
従来型	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理・運営について公共が全面的に関わることが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理・運営の各民間企業者のノウハウ活用による相乗効果が期待できない。 リスクの負担が全て公共となる。 市は資金調達が必要。
DB	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設において各民間事業者のノウハウ活用が期待できる。 性能発注であるため、設計段階の行政職員の負担が軽減される。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設と維持管理・運営を別々に発注するため、維持管理・運営の視点を設計・建設に反映させることが難しい。 PFI法（※）に準じた事業者選定を行う場合は、事業者選定に一定の期間を要する。 市は初期投資の資金調達が必要。
DBO	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注により、設計・建設・維持管理・運営の各民間事業者のノウハウ活用が期待できる。 性能発注であるため、設計段階の行政職員の負担が軽減される。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に準じた事業者選定を行う場合は、事業者選定に一定の期間を要する。 金融機関による監視機能がない。 市は初期投資の資金調達が必要。
PFI	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注により、設計・建設・維持管理・運営の各民間事業者のノウハウ活用が期待できる。 民間資金の活用により、財政の平準化が図れる。 金融機関の監視機能が働く。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に則った事業者選定を行うため、事業者選定に一定の期間を要する。 事業規模によっては、VFM（価値の最大化）の検証や契約手続きのコストが見合わない。
事業用 定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> 民間の資金力を活用することで、市の初期投資負担を大幅に抑制できる。 設計・建設・維持管理・運営において各民間事業者のノウハウ活用が期待できる。 民間主導により設計・建設・維持管理・運営を一体的に進めることができ、発注手続きや調整工程が簡素化されるため、他方式と比較して、事業スピードが速い。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容が民間の採算性に影響を受ける。 公共側の関与が限定的となるため、調整が必要。 事業継続性については民間事業者の経営状況に依存する側面がある。

※「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」のことを指す。

3. 事業手法の選定結果と方針

本事業は、各事業手法の比較検討及びサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、「**事業用定期借地権の設定による民設民営方式**」で施設整備・運営を行う方針とします。

〈選定理由〉

- ・従来型やDBO等には民間事業者の裁量のみで事業を進められる部分が大きいため、事業期間を大幅に短縮することができるとともに、物価高騰による建設コストの増加を抑えることができるため。
- ・老朽化の進行が著しい名池保育園及び幸町保育園に対し、一刻も早く新しい認定こども園を開園する必要があるため。
- ・少子化・核家族化・共働き世帯の増加等により多様化する子育てニーズに対し、最も迅速に対応することができるため。
- ・民間事業者による裁量が大きいため、ハード面・ソフト面・スキーム面を民間事業者自らが一体的に構想し進めていくことができるため。
- ・従来型等の事業手法による公共施設整備では、国庫補助金等の活用が限定され、本市の財政負担が非常に大きい。一方で、民設民営の施設整備の場合は、国庫補助金等の対象となる部分が多く、本市の初期投資負担を大幅に抑制できるとともに、運営費・維持管理費においても本市の財政負担が軽減されるため。

4. 定期借地権の設定

定期借地権の設定に当たり、本事業の安定性を踏まえた当該借地権の存続期間について検討を行いました。

【表：定期借地権の存続期間の比較】

比較項目	案① 存続期間 20 年	案② 存続期間 30 年
事業者の投資回収	存続期間が短いため、単年度の減価償却費や借入返済負担が大きくなり、経営を圧迫するリスクがある。	存続期間が長く、平準化が図れるため、単年度の収支が安定しやすい。
建物の有効活用	建物（特に RC 造や重量鉄骨造の場合）の法定耐用年数を残したまま更地返還となるリスクがある。	建物の物理的寿命に近い期間活用でき、経済合理的である。
事業の継続性	子育てニーズの変化への転換は早いですが、地域拠点としての継続性は低い。	地域に根ざした長期的な関係構築が可能。「地域の子育てインフラ」として定着しやすい。
融資の受けやすさ	返済期間が最長 20 年に制限されることが多く、資金繰りが厳しくなる。	金融機関からの長期融資（20 年以上）の条件に合致しやすく、資金調達が有利になる。

新施設は地域の子育てインフラとしての性格が強く、長期的な安定運営が求められます。

また、事業者にとっても投資回収の平準化が可能となるため、定期借地権の存続期間は「30 年」を基本とします。

5. 市有地貸付料に関する考え方

事業用定期借地権の設定に当たり、市有地の貸付料については、下関市公有財産取扱規則及び普通財産貸付料算定基準に基づき算定するものとし、事業者の公募において策定する公募要項において明示することとします。また、市有地の無償貸付又は減額貸付についても同様に、公募要項において明示します。

6. 財源構成と運営方針

新施設では各機能の性質や運営主体に応じた適切な財政支援を組み合わせることで、持続可能な運営体制を構築します。

(1) 財源構成の考え方

① 国庫補助金等の有効活用

子育て支援機能における認定こども園の整備に就学前教育・保育施設整備交付金又は子ども・子育て支援法に基づく施設型給付費における各種加算（減価償却費加算、賃借料加算）を活用するなど、各機能に応じた国庫補助金等の活用を検討し、事業者の資金借りに係る負担を軽減します。本市は、事業者がこれらの公的支援を最大限に活用できるよう、公募条件の整理や関係機関との協議において必要な連携、支援を行います。

② 多角的な財源確保

上記の国庫補助金等に加え、サウンディング型市場調査で提案のあった「ネーミングライツ（命名権）」、協賛金の導入など、公的資金のみに頼らない多角的な財源構成を検討します。

(2) 機能別の運営方針

・ 認定こども園

子ども・子育て支援法に基づく施設型給付費や保育士等の配置に関する各種補助金等の活用により、充実した職員配置や施設設備、質の高い教育・保育・療育を促します。

・ 児童発達支援・放課後等デイサービス

障害福祉サービス報酬等を活用した自立運営を基本とします。

・ 産後ケア体制

実施方法、利用実績に応じた委託費による自立運営を基本とします。

・ その他の機能

令和8年度実施予定のサウンディング型市場調査でのヒアリング等を通して、事業者からの意見を参考に運営方針を決定します。

第7章 事業スケジュール

1. 事業スケジュール

基本構想に示したとおり、以下のスケジュールで進めることを想定しています。今後は、サウンディング型市場調査結果における意見を踏まえ、早期運営開始を目指して更なる具体的な検討を進めていきます。

- 令和7年度：基本構想・基本計画策定
- 令和8年度：公募要項作成、既存建物解体工事
- 令和9年度：事業者公募・選定・協定締結、既存建物解体工事
- 令和10～11年度：設計・建設工事
- 令和12年度：運営開始

※周辺道路拡幅工事（令和8年度～令和10年度予定）

2. 今後の進め方

（1）公募に向けた準備

本事業の民間事業者選定に向けた公募条件の整理、要求水準、契約書等の関係資料を作成します。

（2）法規関係の整理

施設の規模や敷地造成計画に応じ、都市計画法に基づく開発行為の許可や、建築基準法、消防法上の制限について関係部局との調整事項を整理します。併せて、設計・工期に重大な遅延を及ぼさないよう、文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地の照会及び試掘調査等の要否を早期に確認します。

（3）新施設建設工事における既存建物解体及びインフラ整備の調整

新施設の着工に支障をきたさないよう、旧下関市立第一幼稚園等の解体を完了させ、更地での引き渡しを確実にいきます。また、周辺道路の拡幅工事と新施設の建設工事について、工程・施工面での綿密な調整を図ります。

（4）各種協議の推進

より詳細なスケジュールや国庫補助金の活用など、新施設の実現に向けて必要な関係機関（国、県等）との事前相談や協議を適時適切に行います。