

**旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校
跡地活用基本計画（案）
（概要版）**

**令和 7 年 3 月
安芸市**

整備の基本的な考え方 旧市庁舎跡地

整備の基本的な考え方 旧市庁舎跡地

基本理念

多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間

- 旧市庁舎跡地に整備する新たな複合施設は、たくさんの人や世代、様々な活動をしている人たちが集まり、賑わいと活気あふれる安芸市のシンボルとなる施設とします。
- 幅広い世代からたくさんの交流や活動、賑わいが生まれる、自慢したくなるような魅力が詰まった施設とすることで、施設周辺を活性化し、ずっと住み続けたいまち、子育てしたいまちとして選ばれるような事業を目指します。



※ イメージ図のため、実際の施設とは異なります。

整備の基本的な考え方 旧市庁舎跡地

基本方針

- 基本理念を実現させるための具体的な方針として、次の5つの基本方針を定めます。

多世代が交わり、 地域を 活性化させる 賑わいの拠点

- ✓複合化のメリットを最大限に生かし、各機能を有機的に交わらせる。
- ✓各所に交流スペースや屋外広場を設け、新たな交流や賑わいの場を生み出す。
- ✓子育て支援と子どもの遊び場機能も充実させ、若い世代も訪れたい場所を整備する。

学びや 情報発信、 健康増進の 拠点

- ✓市民会館、図書館及び女性の家の従来の機能は継続。
- ✓新たなニーズにも対応するため、サービスや機能を常にアップデートして時代の変化に対応する。
- ✓ゆとりある図書空間や利用しやすい設備を整備し、様々なプログラムを展開しやすい環境を整える。

誰もが 安全・安心に 利用できる 拠点

- ✓災害対策により安全性を確保する。
- ✓緊急避難場所や防災資機材倉庫の設置など、地域の防災機能を強化する。
- ✓エレベーターや車いす対応の観覧席、だれでもトイレなど、多様な利用者が安心して利用できるバリアフリーな環境を整備する。

経済性や 環境性に優れた、 持続可能性の 高い拠点

- ✓省エネ機器や再生可能エネルギー、メンテナンス性能の高い設備を使用し、環境負荷を抑えながらライフサイクルコストを削減する。
- ✓地産木材を活用し、人と環境に優しい持続可能な施設を目指す。

民間と 連携した 事業効果の 向上

- ✓民間商業機能の導入によってサービス向上を図る。
- ✓民間事業者と連携し、民間のノウハウを活用して効果的に事業を進める。
- ✓地域の商店街や地元団体とも協力し、地域に根ざした事業を展開する。

整備の基本的な考え方 旧市庁舎跡地

導入機能と施設規模

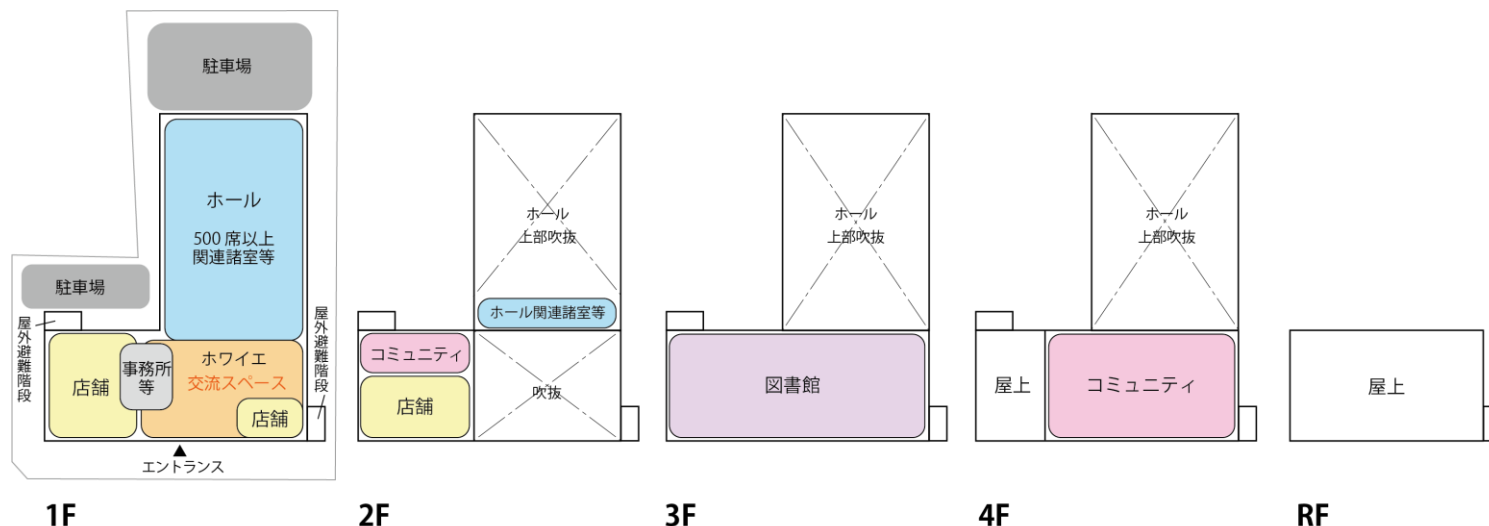
- 既存の市民会館・女性の家（コミュニティ）・図書館に、出張所と子育て支援の機能を加えて複合・集約化するにあたり、施設の規模と機能を次のとおり整理しました。

機能	諸室構成	規模など
図書館機能	一般開架室、子ども向けスペース、ブラウジングコーナー、地域資料コーナー、PC・視聴覚コーナー、スタディールーム（自習室）、サービスカウンター、閉架書庫	約1,200㎡ 蔵書：約9万冊
ホール機能	ホワイエ、客席、舞台、調整室、倉庫・ピアノ庫、搬入口、楽屋、主催者事務室、客用トイレ、音楽スタジオ	客席数：500席以上
コミュニティ機能	会議室、調理実習室、和室、小ホール、更衣室、交流スペース	約1,200㎡
子育て支援機能	プレイルーム、休憩コーナー、子ども用トイレ、授乳室	民間提案による
出張所機能	事務室・受付窓口	民間提案による
共有部	事務室・受付窓口、倉庫、玄関ホール、トイレ、給湯室など	必要規模
合計		約5,820㎡
屋外	屋外広場、駐車場（敷地内：30台程度、敷地外：80台程度）	
商業機能	カフェ、ショップなど	民間提案による
防災機能	非常用発電設備、備蓄倉庫、屋上避難階段（屋外設置）など	必要規模

整備の基本的な考え方 旧市庁舎跡地

モデルプラン例

- 大まかな施設規模を検討するため、モデルプラン例を作成しました。
- ※ 当該モデルプランは、施設規模や諸条件の整理のためのプランであり、実際の計画ではありません。事業実施の際には、民間提案を受け付け、より魅力的な施設を目指します。



概算整備費

項目	内容等	従来方式※	PFI方式※
設計・工事監理費	設計費、工事監理費	約4.0億円	約3.6億円
施設整備費	工事監理費、建設工事費、外構工事費等	約53.2億円	約47.9億円
解体工事費	旧市庁舎の解体工事費	約2.5億円	約2.2億円
合計		約59.7億円	約53.7億円

※ 事業方式の違いについては、後述しています。

整備の基本的な考え方 旧市庁舎跡地

災害対策

- 新施設の災害対策について、次のとおり整理しました。
- 建物1階部分をピロティ化することについての検討を行いました。ピロティありの場合は浸水を免れることができますが、ピロティなしの場合には、コスト面や大通りに対する賑わい創出の観点でのメリットがあります。
- ピロティ整備を必須としないものの、施設の安全確保策について、引き続き検討を行います。

耐震性能

- 多数の利用者がいることをふまえ、
構造体：Ⅱ類、建築非構造部材：A類、建築設備：甲類の性能水準とします。

構造種別

- 揺れや津波の水圧に強い鉄筋コンクリート造の耐震構造を前提とします。

防災機能

- ライフラインの寸断等に備え、非常用発電設備、備蓄倉庫、屋上避難階段（屋外設置）を整備します。

	ピロティなし	ピロティあり
断面イメージ		
メリット	• 大通りに対して商業店舗や交流機能を配置することができ、賑わいを創出しやすい。 • ホールへの大型荷物の搬出入が容易である。	• 主要な部屋が浸水を免れることができる。
デメリット	• 1階部分が浸水してしまう。 • 津波に耐えることのできる頑丈な構造が必要。	• 大通りに対する賑わいを創出しにくい。 • 施工面積が増加し、搬出入用エレベーター等が必要となるため、整備・維持管理コストが増加する。

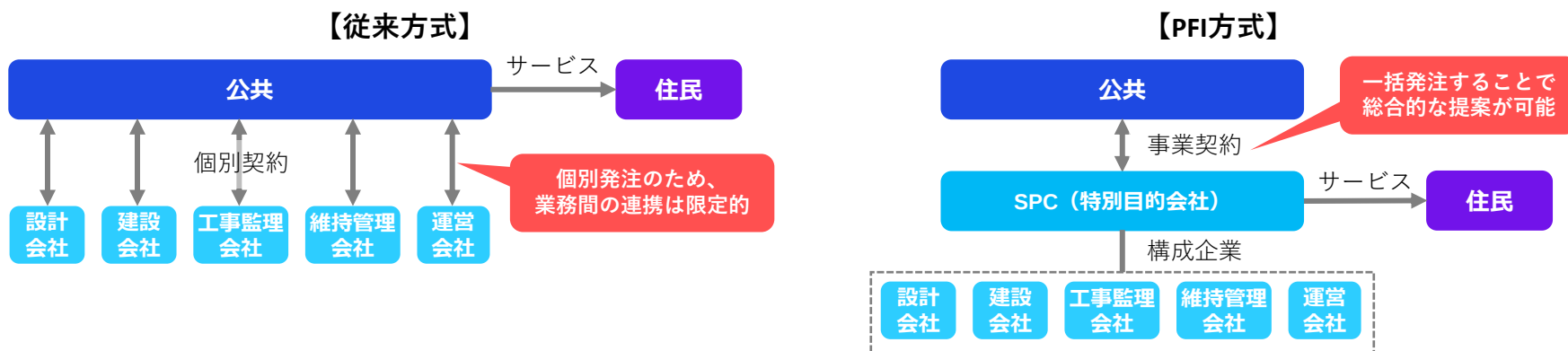
事業手法 旧市庁舎跡地

事業手法 旧庁舎跡地

- 調査・検討の結果、旧庁舎跡地の整備、管理運営においては、**PFI方式で実施**することとします。

PFI方式とは

- 従来、個別に発注していた**設計や建設、維持管理、運営などの業務を一括発注**することで、**民間事業者のノウハウ**を最大限に取り入れることのできる事業方式です。



PFI方式の具体的なメリット

- PFI方式での事業実施により、以下の4点のメリットがあると考えられます。詳細は後述します。

①工期の短縮

- PFI方式の場合、民間が各業務を一気通貫で実施するため、工期を短縮し、スピーディなまちづくりにつながられる可能性があります。

②民間ノウハウの活用

- PFI方式の場合、多くの企業が提案段階から参加することにより、より使い勝手のよい施設整備の提案を受け付けることが期待できます。

③事業費の縮減効果

- PFI方式では、一括発注による効率的な事業実施により、事業費の縮減効果が見込まれます。

④財政支出の平準化

- PFI方式では、民間資金を活用して事業費を割賦払いすることにより、市の財政支出を平準化することが可能です。

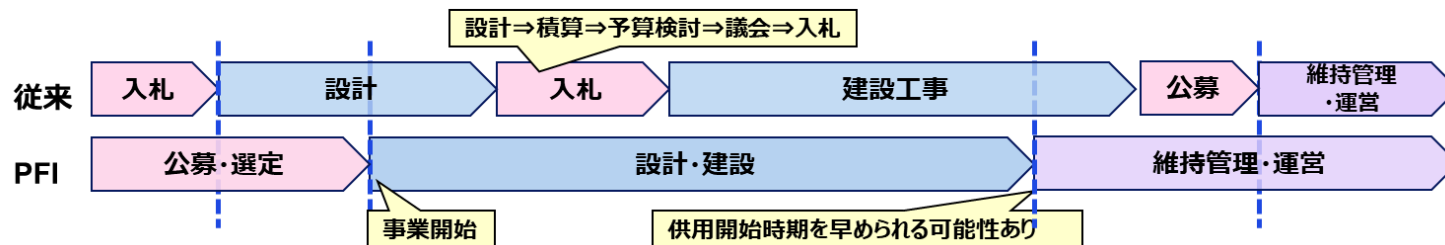
PFI方式のメリット（1／2）

- PFI方式で事業実施した場合の詳細なメリットの内容は次のとおりです。

PFIのメリット

✓ メリット① 工期の短縮（スピーディなまちづくり）

- PFI方式の場合には、事業者の公募・選定に従来よりも期間を要しますが、**事業開始後には設計～建設～維持管理運営までが一気通貫で進行**していくため、従来方式よりも施設の供用開始（運営開始）を早められる可能性があります。



✓ メリット② 民間ノウハウの活用

- PFI方式の場合には、**建設企業や運営企業、維持管理企業が公募・選定段階から事業に参画**するため、施設設計にこれらの企業の**アイデア**を多く取り入れることが可能です。
- 一般的に、複合施設の整備は事業内容が複雑になりますが、**より使い勝手が良く、運営しやすい施設整備**につなげることやメンテナンス性の考慮など、**コストと効果のバランスの見合った提案**を受け付けることが期待できます。



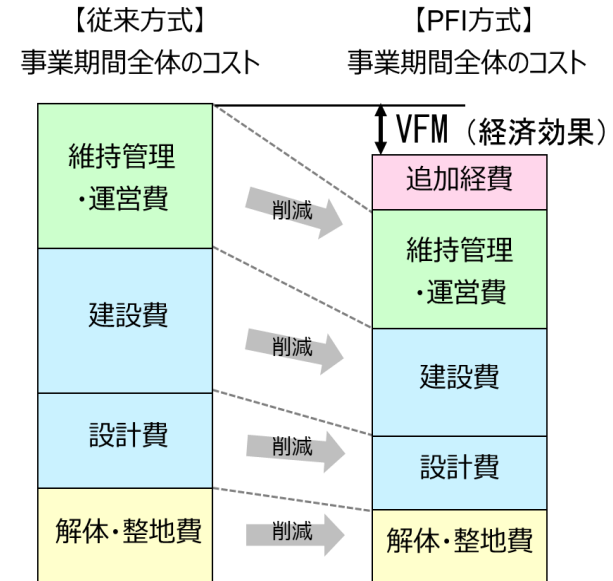
PFI方式のメリット（2／2）

- PFI方式で実施した場合のVFM（経済的効果）を算定したところ、**全体事業費を約3.2%削減できる**という結果でした。
※現時点での想定に基づく試算結果であり、民間提案や物価変動等の影響によって実際の事業費は異なります。

✓メリット③ 事業費の縮減効果…PFI方式によるVFM（経済的効果）

項目	従来	PFI	備考
総支出	97.9億円	94.7億円	施設整備期間 + 15年6か月
施設整備費	59.7億円	53.7億円	解体、設計、建設費
維持管理・運営費	30.1億円	29.3億円	15年6か月分(準備期含む)
公債費（利子）	8.1億円	—	
追加経費	—	11.7億円	PFI方式にかかる諸経費※2
総収入	10億円	10億円	国庫補助等
市負担額（現在価値化前）	87.9億円	84.7億円	総支出－総収入
市負担額（現在価値化後）※3	74.1億円	71.7億円	施設整備期間 + 15年6か月
VFM	—	2.4億円	
	—	3.2%	

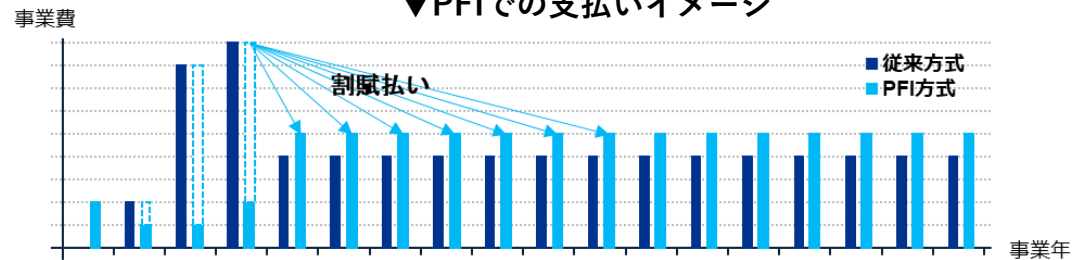
▼VFMのイメージ



✓メリット④ 財政支出の平準化

- さらに、PFI方式の場合には年度ごとの財政負担を平準化することができるため、整備年度の財政負担を抑制することが可能です。
（右イメージ図参照）

▼PFIでの支払いイメージ



※1：VFM（Value for Money）：PFIの基本原則の一つで、一定の支払に対し最も価値の高いサービスを提供するという考え方であり、従来方式で事業を実施した時とPFI方式で事業を実施した時の、公共の支払額（公的負担額）の差。

※2：アドバイザー費、モニタリング費、SPCにかかる諸経費、租税公課、ファイナンス経費、民間借入金利等

※3：VFM算出の基本的な考え方で、VFMの算定にあたって取り入れることが決められているものであり、将来の金銭価値を現在の価値に換算すること。

整備の基本的な考え方 旧安芸中学校跡地

整備の基本的な考え方 旧安芸中学校跡地

基本理念

スポーツ、学び、ビジネスなど新たなチャレンジを創造する空間

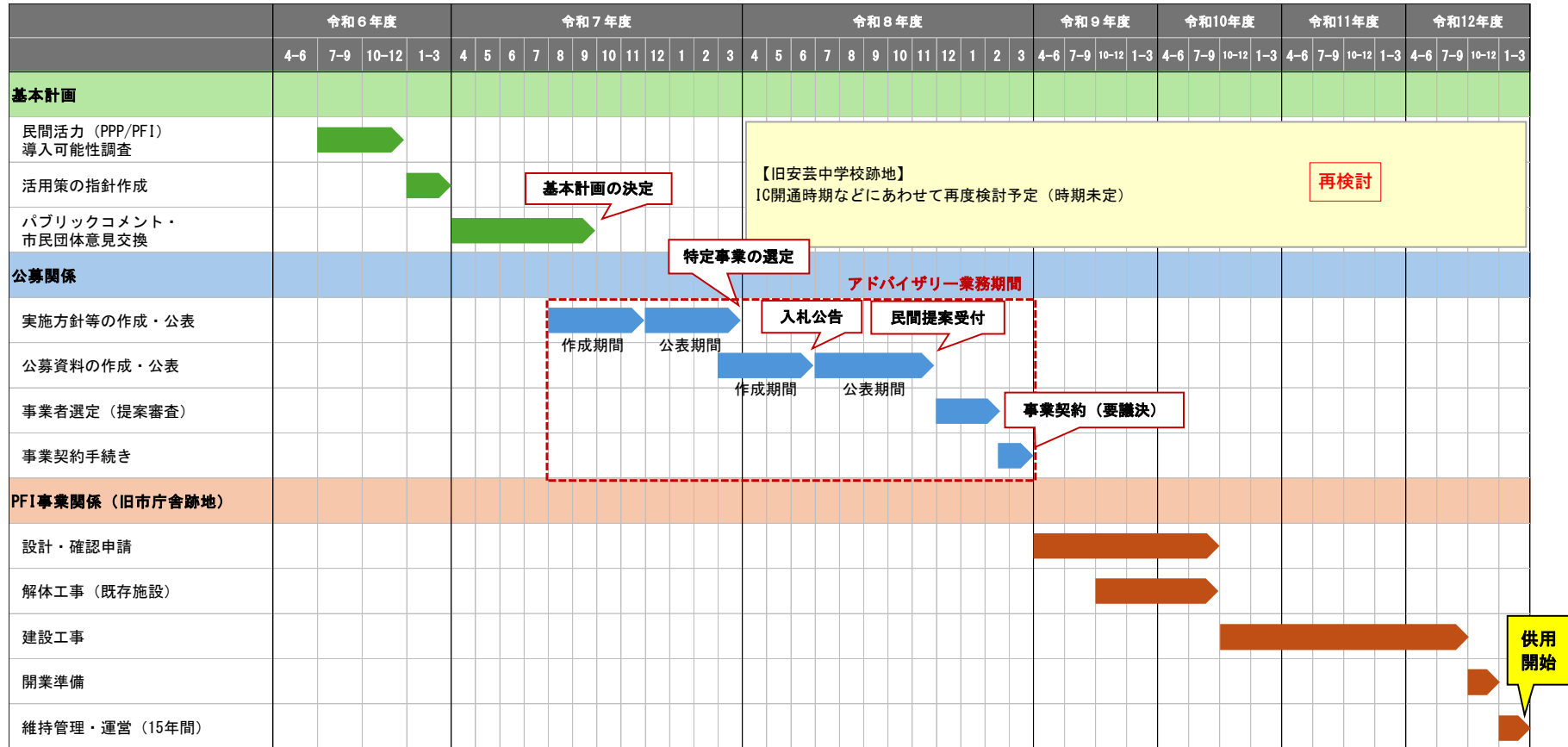
基本方針

- 導入可能性調査の結果を踏まえ、**事業開始年度を後年度**とします。
- 安芸中IC整備や旧市庁舎跡地の複合施設整備による**地域の変化を捉えながら、まちにとって最適な施設を整備**できるよう、適宜計画の修正・具体化を行います。
- 体育館や武道館、プール、グラウンドは必要最小限の維持管理を行いつつ、**継続して地域に開放**し、必要に応じて校舎の空き教室も開放するなど、基本理念に応じた地域活動を支援します。
- 校舎は①解体のみ、②解体後用地活用(広場整備・施設建設)、③一部解体一部改修の3パターンがあり、既存施設の活用によりイニシャルコストの縮減メリットがあると考えられます。校舎活用については、**民間の動向も踏まえ適切な活用方法を再調査**します。
- 再検討にあたっては、安芸中ICの整備時期を見据え、5年後を目途に、利活用に関しての手法等の検討に取り組みます。

事業スケジュール

旧市庁舎跡地に関する事業スケジュール

- 事業スケジュールについては、以下のとおりです。
- 当該スケジュールは現時点でのおおよその想定のため、今後変更する可能性があります。



事業の背景・目的

跡地の概要

■旧市庁舎跡地

事業所在地	安芸市矢ノ丸一丁目 1 番40号
敷地面積	5,547.62㎡
備考	都市計画区域内（用途地域指定なし） 防火地域：指定なし 日影規制：指定なし 容積率：70%（建ぺい率400%） 高さ制限：指定なし 建築基準法第22条区域 津波浸水想定区域内（L1:2~3m、L2:6.5m）

▼旧市庁舎跡地の様子



■旧安芸中学校跡地

事業所在地	安芸市西浜95番 1 号
敷地面積	12,401㎡
備考	都市計画区域内（用途地域指定なし） 防火地域：指定なし 日影規制：指定なし 容積率：60%（建ぺい率200%） 高さ制限：指定なし 建築基準法第22条区域 津波浸水想定区域内（L1:-、L2:3~5m）

▼旧安芸中学校跡地の様子



民間活力導入可能性調査結果の概要

公民連携手法（PPP手法）の先行事例調査

- 事業の検討にあたり、主に文化系複合施設の設計から運営まで一体的に実施している事業について調査を実施しました。
- 文化ホールや図書館などは多くの収入が見込めないため、サービス購入型（行政が維持管理や運営費を負担）が多く見られましたが、一部の機能（カフェなど）を独立採算型の事業として実施する事例も見られました。

▼先行事例の概要

施設名	ふじみ野ステラウエスト・ステライースト	（仮称）海のまち図書館	アンフォーレ安城
施設管理者	埼玉県ふじみ野市	高知県須崎市	愛知県安城市
事業方式	DBO方式	PFI（BT）方式	PFI（BTO）方式
事業形態	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型＋独立採算型
事業期間	令和2年6月～令和20年3月 （維持管理・運営期間：約15年間）	令和5年6月～令和8年3月 （施設の引渡しまで）	平成26年3月～令和14年5月 （維持管理期間：約15年） ※民間施設は借地約20年間
施設の概要	ホール、ギャラリー、図書館、カフェ、多目的ルーム、スタジオ、屋内遊び場等	図書館、多目的ホール、会議室、キッズパーク、カフェ等	（公共）多目的ホール、図書館、子育て支援スペース、スタジオ等 （民間）スーパー、民間スクール等
延床面積	ステラウエスト：7,523㎡ ステライースト：2,791㎡	（計画値）4,000㎡	公共施設：9,193㎡ 民間施設：3,041㎡
施設写真			

出所：ふじみ野市HP、須崎市HP、安城市HP、各施設HPより

学校施設活用の先行事例調査

- 事業の検討にあたり、スポーツやビジネス、学び分野において学校施設を活用している事例の調査を実施しました。
- 指定管理者制度**を導入した事例や、**敷地や建物をそのまま貸し付ける**事例など、事業内容に応じて様々な運営方式が取られていました。なお、行政が**施設改修費等を負担する**ケースが多く、事例で見られました。

▼先行事例の概要

施設名	SAGA FURUYU CAMP	サテライトオフィス	むろと廃校水族館
施設管理者	佐賀県佐賀市	山口県周防大島町	高知県室戸市
活用方式	構想、設計、運営の一括発注 + 指定管理者制度 (改修:行政負担、運営:民間負担)	公有財産貸付 (改修: 民間負担 ※一部行政負担 貸付料: 無料)	指定管理者制度 (改修:行政負担、運営:民間負担)
事業期間	令和2年4月～令和7年3月 (指定期間: 5年間)	平成28年～令和8年 (貸付期間: 10年間)	平成30年～令和5年 (指定期間: 5年間)
施設の概要	宿泊施設(合宿)、体育館、 グラウンド、貸オフィス等	オフィス、物流梱包、倉庫等	水族館
延床面性	敷地: 11,537㎡ 校舎: 2,376㎡ 体育館: 598㎡	校舎: 1,352㎡	敷地: 7,028㎡ 校舎: 2,247㎡
施設外観			

出所: 佐賀市HP、周防大島町HP、室戸市HP、各施設HPより

事業手法の比較検討

- ・ 下記3つの事業手法について比較検討を実施しました。円滑な事業実施・財政負担の軽減・民間ノウハウの活用の観点から、**PFI（BTO）方式の導入が適している可能性が高い**と思われます。
- ・ 旧安芸中学校跡地は下記のほか、施設の貸付も含め事業方式について民間意向調査により幅広く調査しました。

▼事業手法の比較

※各方式の詳細は基本計画本編を参照

	ケース1 従来方式	ケース2 DBO方式	ケース3 PFI(BTO)方式
概要	・ 市が仕様を詳細に定め、各業務を個別に発注する方式。 ・ 維持管理運営においては指定管理者制度を活用する想定。	・ 設計～建設～維持管理運営を一括して発注する。仕様を大まかに規定する性能発注により、民間提案を受け付ける。	・ DBOと同じく一括・性能発注。 ・ 市が確保できない財源（補助金や起債以外の部分）は民間が確保し、事業年度にわたって割賦払いする。
円滑な事業実施	・ 従来の発注方式であることから、市側の発注体制確保は容易である。	・ 維持管理運営までを長期間、民間が一貫実施するため、円滑な事業遂行に期待できる。 ・ ただし市に実例がなく、また公募～契約にあたってのアドバイザー業務の発注が必要。	・ DBOと同様に円滑な事業実施に期待できる。 ・ アドバイザリー業務の発注に加えて、金融機関との協定手続き等の追加手続きあり。
財政負担の軽減	・ 単純な価格競争により施工費削減に期待できる。 ・ ただし、昨今の物価上昇傾向により、入札不調となる可能性も高い。	・ 工事や管理を考慮した民間提案により、ライフサイクルコストの軽減が可能。 ・ 性能発注により、コストと仕様のバランスの取れた提案を受け付け可能。	・ 同左 ・ 加えて、市が財源調達できない部分を民間が資金調達し、割賦払いとすることで、財政負担の平準化が可能。
民間ノウハウの活用	・ 個別発注のため業務間の連携が取りにくく、維持管理や運営の視点を施設設計に取り入れにくい。	・ 公募段階から維持管理・運営企業が参画することで、運営等の視点を施設整備に取り入れることが可能となり、サービス向上に期待できる。	・ 同左

民間意向調査（サウンディング調査）

- 全国でのPPP/PFI事業や商業開発、近隣での施工実績、類似施設の運営実績等を展開する民間事業者を対象とし、本事業への参画意向やアイデアなどについてヒアリング形式の調査を実施しました。
- **PFI方式などの維持管理運営を含めた一括発注による事業手法とすることに対して、肯定的な意見が多く見られました。**
- 一方で、**旧安芸中学校跡地については、安芸中ICの開通時期が未定であることから現時点での事業展開の検討が難しい**という意見もあげられました。

▼サウンディング調査の概要

目的	事業の計画段階において、事業内容や事業手法、PFI手法での実施可能性、事業に対するアイデア等について、民間事業者との直接の対話により確認・意見交換を行うもので、事業の実現性を高めることを目的に実施
期間	令和6年8月26日（月）～令和6年9月11日（水）
方法	オンラインにて、対象事業者に事前送付した質問項目に沿ってヒアリングを実施
対象	建設企業・デベロッパー：7社 維持管理企業・運営企業：7社 （計14社）

▼サウンディング調査で得られた意見

	旧市庁舎跡地	旧安芸中学校跡地
関心度	• 多くの企業から事業への高い関心が示された。	• 事業への関心はあるが、敷地や施設が大きく、公共施設部分の機能が定まっていない現段階において、施設全体の具体的な活用策を提示することは難しい。
事業手法	• 一括発注・長期間実施のPFI方式は本事業に適しており、参加可能である。 • カフェ等の小規模な商業機能の実施については可能性あり（ただし、条件による）。	• 維持管理・運営を含む事業手法が適している。 • 既存施設すべてを活用した独立採算事業は難しい。 • 安芸中IC整備時期が未定のため、現時点で事業展開を検討するのは難しい。
事業内容	• 既存施設を複合・集約化するという事業は、時代に即しており、効果的である。 • 市の求める津波対策水準を公表してほしい。	• スポーツ、ビジネス、学びに関して、様々な意見があったが、現時点での具体的で実施可能な提案は示されなかった。 • 津波対策：同左。

事業手法の総合評価

- 2つの事業について、定性的な観点と定量的な観点から、事業手法の総合評価を行いました。
- **旧市庁舎跡地については、PFI方式による事業実施が適していると考えられます。**
- 旧安芸中学校跡地については、現時点での事業実現性は高いことから、後年度とすることが望ましいと考えられます。

	旧市庁舎跡地	旧安芸中学校跡地
定性評価	• 複合施設の整備及び管理運営という事業内容は、民間ノウハウの活用余地が大きい。 • 民間意向調査において、PFI方式での複数の民間事業者の参入意欲を確認できた。	• 民間意向調査において事業への関心は示されたものの、次の2点について懸念も示された。 ✓ 安芸中ICの整備時期が不明確であり、現時点での事業検討が難しい。 ✓ 敷地及び施設が大きく、全体を対象とした事業展開の検討が難しい。
定量評価	• 従来方式と比較し、3.2%のVFM（経済効果）が生じる見込みである。	• 事業内容が定まり次第、検証を行う。
総合評価	• 定性的及び定量的にメリットの確認がとれたことから、PFI方式が適しているといえる。	• 事業エリア周辺の様相が今後大きく変わっていくこと等を踏まえ、事業実施を後年度とすることが望ましい。