

旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校 跡地活用基本計画

令和7年 9 月
安芸市

目次

第1 事業の背景	1
1 事業の目的	1
2 検討経緯	2
第2 前提条件の整理	3
1 安芸市の概況	3
2 関連計画等	6
3 現施設の概況	13
第3 民間活力導入可能性調査	24
1 基本事項の整理	24
2 民間意向調査の実施	49
3 事業手法・スキームの検討	56
4 VFM の算定	58
5 事業手法の総合評価	62
6 リスク分担の検討	64
7 課題の整理・今後の検討事項	69
第4 整備の基本的な考え方（基本計画）	70
1 旧市庁舎跡地	70
2 旧安芸中学校跡地	90
第5 事業スケジュール（案）	92
1 旧市庁舎跡地	92
2 旧安芸中学校跡地	92
3 スケジュール表（案）	93
 【参考資料】	
旧市庁舎跡地を活用した地域事業者による連携活動イメージ	94

第1 事業の背景

1 事業の目的

(1) 総則

安芸市では、南海トラフ地震等の大規模災害時における防災拠点機能及び行政機能の維持を目的に、令和6年1月に、津波浸水想定区域内にある旧市役所庁舎（以下、「旧市庁舎跡地」という。）から、土居地区の県道高台寺川北線・インター線交差点南西部高台へ新庁舎を整備・移転した。

また、旧市立安芸中学校（以下、「旧安芸中学校跡地」という。）についても、南海トラフ地震対策と併せて、児童生徒の減少に伴う学校の適正配置の観点から、市立中学校2校を1校へ統廃合し、令和6年4月に僧津地区の津波浸水想定区域外へ統合中学校を整備・移転した。

旧市庁舎跡地は、土佐くろしお鉄道ごめん・なはり線安芸駅に、旧安芸中学校跡地は、今後整備予定の阿南安芸自動車道安芸中インターチェンジ（以下、「安芸中 IC」という。）にそれぞれ近接する重要な拠点であり、両施設の移転に伴う跡地活用については、今後のまちづくりに多大な影響を与えるものと考えられる。

また、当該跡地においては、今後より一層深刻化する少子高齢化に伴う人口減少や、人生100年時代の到来などといった社会・経済構造の変化、大規模災害等に対する市民の安全性を念頭に、両施設の周辺地域に便益をもたらすことに止まらず、安芸市の新たな魅力創出や地域活性化に大きく寄与するような活用方法が求められている。

これらのことを踏まえ、本市では令和6年3月に「旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用基本構想」を策定し、両施設跡地に関する活用方針を定めた。

当基本計画は、基本構想の内容を踏まえ、事業の基本理念である「多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間」及び「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」の実現のために必要な具体的な導入機能や施設構成、事業手法などについて定め、示すものである。

(2) 民間活力の活用

本市の財政状況は、健全な状態を維持しているものの依然として厳しい状況にあり、今後さらに人口減少の進行などに伴う税収の減少が懸念されるとともに、公共施設等の維持・更新など、将来にわたる財政需要の増加が見込まれている。

こうした状況の中、持続可能なまちの実現に向けては、賑わいの創出とまちづくりの推進及び健全な財政運営、人口規模に応じた公共施設の適正管理を含めた効率的・効果的な行政運営の両立が求められている。

これらのことを考慮し、両施設の活用については民間事業者のノウハウや資金を活用し、より効率的で良質なサービスの提供を目指すための調査検討に取り組んだ。

2 検討経緯

両施設跡地は、立地特性上、今後のまちづくりにおいて、重要な拠点と位置付けられることから、これまで慎重に検討を重ねてきた。

平成 30 年度に、市庁舎跡地及び安芸中学校跡地の活用方法を検討するため、市職員で構成する庁内検討プロジェクトチームを設置し、両施設の活用の可能性や基本的な考え方を整理することとした。

令和元年度には、外部委員等による検討準備委員会を組織し、具体的な検討を進めるための手法や手順等について協議を行った。

令和 2 年 7 月には、両施設の跡地活用に関する市民の声を収集・集約に努め、有効的な利用方法について市長に提言することを目的に、「市役所庁舎及び市立安芸中学校跡地活用検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置し、本格的な跡地活用の議論を開始した。

検討委員会は、学識経験者や関係機関、公募市民など、市長から委嘱を受けた 14 名の委員で構成され、跡地活用の方向性について、アンケート調査や市民ワークショップなど、複数の手法を組み合わせながら、約 2 年半にわたって全 8 回の委員会を開催し、検討を行った。令和 4 年度末に、検討内容をまとめた報告書が市長へ提出された。

令和 5 年度に、検討委員会から提出された跡地活用についての提案、考え方がまとめられた報告書を基に、本市は基本構想をとりまとめた。

第2 前提条件の整理

1 安芸市の概況

(1) 人口の状況

市人口において、推計で令和2年から令和27年にかけて約34%減少し、年代別では、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）のいずれもが約39%減少、老年人口（65歳以上）は約28%減少する見込みである。

これらのデータを見ても、着実に人口減少・少子高齢化が進行しており、今後は、更なる地域経済の縮小や集落活動の停滞が懸念されている。

図表 市の人口と年齢構成の推移



※推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」より(H27国調推計)

※人口総計には年齢不詳を含むため、年齢別人口の合計と合わない場合がある

※推計値はH30.3国立社会保障人口問題研究所公表

(2) 産業の構造

令和3年度の市内総生産額は583億円で、その内、産業別では第3次産業が392億円(67.2%)を占めており、次に第2次産業が146億円(25.0%)、第1次産業が39億円(6.7%)である。

令和2年度の本市の就業構造は、第1次産業が28.2%、第2次産業が13.3%、第3次産業が58.5%であり、第1次産業では県平均を17.7ポイント上回るほか、特に農業従事者が多いことが特徴である。

(3) 都市機能の立地状況

旧市庁舎跡地は、市街地の中心地に位置しており、国道沿いに面しているほか、施設周辺には、国や県の出先機関、警察署などの官公庁が集中している。また、旧安芸中学校跡地周辺には、大型量販店などの商業施設、郵便局、将来、高規格道路が横断するインターチェンジ（以下、「IC」という。）が整備されるなど、両施設の周辺環境は多様な都市機能が立地している。

図表 市街地中心付近における都市機能の立地状況



(4) まちづくりにおける課題

① 人口減少・少子高齢化の進行、子どもの集まる場の未整備

市として人口減少・少子高齢化が進み、今後も進行することが明白である。世代間での交流が希薄化しており、友人・家族等が気軽に訪れて触れ合える場所が少ない。

また、地域の子ども達が気軽に集まり、安全に活動できる場所づくりが求められており、夏季の猛暑によるクーリングシェルターとしての機能や交流・勉強の場所としての活用など、子ども達にとってのサードプレイスとなるような安心できる場所が少ない。

② 経済活動の停滞と求心力の低下

旧市庁舎跡地に近接する中心商店街の周辺には、国・県などの公共施設、商業施設など多様な機能が立地しているとともに、国道に接しており、ごめん・なはり線安芸駅と近距離に位置しているなど、交通アクセスが良い。その一方で、中心商店街では、近年、営業店舗数、商品販売額が減少傾向にある。また、地元購買率は飲食店や紳士服・婦人服など減少傾向にあり、市外への流出が顕著である。

③ 入込客数の減少

本市への観光客等を含めた入込客は、令和2年に発生した新型コロナウイルス感染症の影響もあり、コロナ禍以前の水準まで回復していない。

④ 観光資源の連携不足

本市内の観光資源は一つ一つに魅力はあるが、連動性が取れておらず、賑わいづくりにつながっていない。とくに、安芸駅北側は、園芸用ハウスや田園が広がっている「農業エリア」を形成しており、集客効果のある観光地等は限定的であり、各観光地間の距離も離れていることから、連動した取組が難しい。

2 関連計画等

(1) まちづくりに関する上位・関連計画

ア 目指すべきまちの将来像と基本方針（安芸市総合計画基本構想）

平成 28 年度から令和 7 年度までを計画期間とする「安芸市総合計画」の基本構想においては、子どもから高齢者までのすべての世代が暮らしやすく、幸せを実感できるまちづくりを進め、市民の笑顔が輝くまちを目指すこととしている。また、県東部の中心的機能の拡充や地域コミュニティの維持・発展、地場産業の振興を進め、“活力あふれる元気都市”を目指し、これら 2 つの観点から、目指すべき都市将来像を「市民一人ひとりが幸せを実感し、笑顔が輝く活力あふれる元気都市」と定め、総合的かつ体系的なまちづくりを推進するための 6 つの基本方針（健康・福祉、防災、産業、環境・生活基盤、教育・生涯学習、自治体経営）を整理している。

共通認識①（安芸市総合計画基本構想に関すること）

安芸市は、目指すべき都市将来像である「市民一人ひとりが幸せを実感し、笑顔が輝く活力あふれる元気都市」の実現に向けて、6 つの基本方針に基づいた総合的かつ体系的なまちづくりを推進する。

図表 まちづくりに関する上位・関連計画と跡地活用における基本的な考え方



イ 公共施設等に関する今後の方針（安芸市公共施設等総合管理計画）

平成 28 年 12 月に策定（令和 6 年 3 月改訂）した「安芸市公共施設等総合管理計画」は、市が保有する全ての公共施設等に関する老朽化対策の行動計画を示すものであり、今後の施設マネジメントの推進に関する基本的な考え方を定めている。

今後における市の公共施設等の方向性を示している記述のうち、本件に関するものは以下のとおりである。

① 最適な総量管理

公共施設等の施設数や延床面積については、今後 10 年間で人口が 10%程度減少することが予想されていることを念頭に、30 年後、50 年後を見越した最適な総量管理に努める。

② 施設の複合化・集約化と管理・運営方法の効率化

健全な財政運営を継続するには更新費用等を圧縮することが不可欠であり、新規整備・更新等を実施する場合は、施設の複合化・集約化を検討することを基本とし、管理・運営方法の効率化にも重点を置いた制度設計に取り組む。

③ 民間活力の導入とユニバーサル化の推進

- ・ 民間活力の導入として、現在採用している指定管理者制度だけでなく、PPP/PFI などについても、先進事例を参考にしながら検討する。
- ・ ユニバーサル化の推進として、新規整備や更新等を実施する場合は、ユニバーサルデザインやバリアフリーを基本とする。

共通認識②（安芸市公共施設等総合管理計画に関すること）

安芸市は、今後の人口減少を見据えた公共施設等の最適な配置に努め、新規整備や更新の際には、施設の複合化や集約化を推進する。

また、民間の活力を積極的に導入して、施設管理や運営方法の効率化に取り組むとともに、利用者に配慮したユニバーサルデザインやバリアフリー化を進める。

図表 老朽化対策が必要な公共施設（安芸市民会館・安芸市民図書館）



ウ 都市計画の基本方針（安芸市都市計画マスタープラン）

都市計画法の規定に基づき、平成 14 年 3 月に策定された「安芸市都市計画マスタープラン」は、市の将来の姿を展望し、都市計画の基本的方向や市街地の規模、都市施設及び市街地の形成など、具体的な整備について目標を示している。

東日本大震災をはじめとする大規模自然災害の増加や地方分権の制度改革、人口減少・少子高齢化の進行など、安芸市を取り巻く社会経済情勢の変化に柔軟に対応するとともに、持続可能なまちづくりを推進するため、令和 2 年 3 月に同プランの改訂を行っている。

このプランでは、旧市庁舎跡地及び旧安芸中学校跡地が立地する旧安芸町地域の将来像について、「健康で安全な暮らしと、新たな魅力・活力のある中心拠点」と定めている。

共通認識③（安芸市都市計画マスタープランに関すること）

旧市庁舎跡地は、中心市街地としての立地特性を生かし、賑わいづくりなどによる市街地の活性化を図るための利活用について検討を行う。

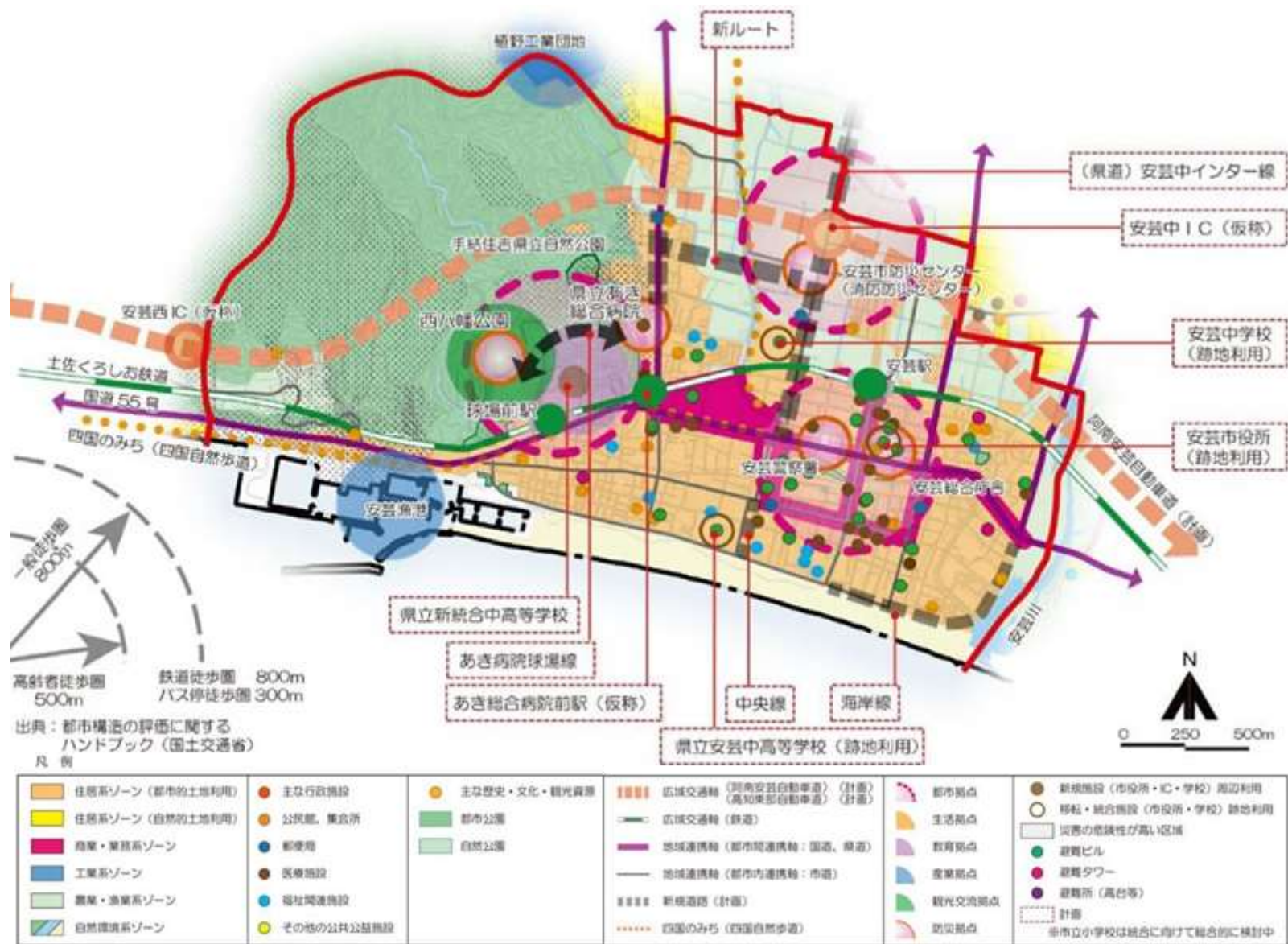
また、市の中心部に位置する旧安芸中学校跡地では、安芸中 IC 等を結ぶ多様な機能を有した立地特性を生かし、地域の魅力づくりのための利活用を検討する。

図表 旧安芸町地域における地域づくりの方針（抜粋）

○魅力と活力を生み出す新たな拠点と周遊型ネットワークの形成 ・市役所の移転、学校統廃合、地域高規格道路・安芸中IC（仮称）、新たな交通体系の整備を活かし、安芸市の中心部として新たな活力と魅力の創出を図ります。
○命を守る取組と強靱なまちづくり ・地震・津波などの自然災害に対する防災機能のさらなる強化や避難場所、避難できる通路の確保を図り、災害に強く安全に暮らせるまちづくりを図ります。
○圏域拠点・安芸市の中心地としてのにぎわいのある中心市街地の形成 ・商業・業務機能の維持・集約を図るとともに、交通や生活利便性の高いまちなかへの居住の維持及び新たな居住者の受け入れ環境を整備し、にぎわいのある中心市街地を形成します。
○まちなかにおける快適な暮らしの確保 ・介護・福祉、子育て支援、医療・救急等の都市機能の維持、市民や観光客の憩いや健康づくり、地域コミュニティの場の整備などを進め、定住者や移住者が安心して子育てができ、健康に暮らせる住環境を形成します。

図表 旧安芸町地域における地域づくりの方針（抜粋）

③公共施設跡地の有効利用 ・市役所跡地及び学校統合によって生じる学校跡地の有効活用について検討します。 市役所跡地や学校跡地は、にぎわいづくりや市街地の魅力づくりのための土地利用について検討します。
《主要施策》 ○「（現行）市役所」の跡地利用 ・にぎわいづくりなどによる市街地の活性化を図るための土地利用の検討 ○「安芸中学校」「県立安芸中高等学校」の跡地利用 ・安芸中IC（仮称）を結ぶ地域の魅力づくりのための拠点としての土地利用の検討



エ 中心商店街等振興によるにぎわいづくりの基本方針（安芸市中心商店街等振興計画）

令和４年４月に策定した「安芸市中心商店街等振興計画」は、中心商店街等及び周辺事業者、商工会議所、観光協会、行政等で構成される「安芸市中心商店街等振興協議会」によって協議・検討が行われてきた。今後のまちづくりにおいては、市役所新庁舎や統合中学校への移転、県立中高一貫校と県立高校の統合など、人の流れや商業環境が急激に変動することが見込まれるため、こうした変化に対応し、新たな人の交流や地域資源の磨き上げを進めることが求められている。

さらに、令和７年３月には「第２期安芸市中心商店街等振興計画」が策定され、これまでの取組を継続しつつ、以下の重点的な方向性が示された。

今後において、中心商店街等と近接する旧市庁舎跡地及び旧安芸中学校跡地と連動した有効的な利用方法を検討するうえで、当計画における地域資源等を生かした賑わいと活気ある暮らしやすいまちの実現を目指すため、以下の基本方針を参考とする。

① 様々な業種・分野・世代の人が交流し、連携できるまち

中心商店街等での異業種・異分野・世代間の交流を進めるために、気軽に人が集い交流するコミュニティの場の形成と連携の仕組みをつくり、中心商店街等の賑わいづくりや新たな取組の創出へとつなげる。

② 市内外から訪れたい魅力あるまち

中心商店街等を舞台に、市内外の人が参画するイベントを通じて、多くの人が訪れ、多様な出会いが生まれるまちを目指す。また、情報発信により商店街の認知度・利便性を向上させることで、誰もが気軽に立ち寄ることのできる基盤を形成する。

③ ゆったりとした時間を過ごせるまち

安芸市民に馴染みの深い浜辺や江の川、まち並みなどを生かし、回遊環境を向上させることで、ゆったりとした時間を過ごせるまちづくりを進める。

④ 元気で強い店が集うまち

貸出可能な空き店舗、空き家の発掘・確保に力を入れ、中心商店街等での新規出店を進めるとともに、魅力的な個店や飲食店の充実を図り、集客力を持つ元気で強い店が集まることで新たな人流の創出を目指す。

共通認識④（安芸市中心商店街等振興計画に関すること）

中心商店街等振興の取組において、第１期計画で築かれた多様な人々とのつながりを基盤としつつ、新たに使用可能な空き店舗の発掘・確保に力を入れ、新規出店を促進するとともに、「強い店」の創出・促進を通じて、持続可能な地域経済と「日常的なにぎわい」の実現を目指していく。

(2) 旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用基本構想

ア 旧市庁舎跡地

旧市庁舎跡地の経年劣化等を考慮して、敷地全体を更地スペースとして検討するとともに、求められる役割や安芸市公共施設等総合管理計画の内容を整理し、老朽化の課題を持つ市民会館及び市民図書館を旧市庁舎跡地に移転・再整備、商業機能配置の可能性を含めて検討する方針とした。

旧市庁舎跡地では、人々の交流や近隣施設及び地域との回遊性を活性化させることと、健全な財政運営と合理的な行政運営との両立を踏まえた活用により、市街地の中心地としての活性化、さらには、持続可能なまちづくりに寄与していくことが役割として求められている。

◆旧市庁舎跡地周辺におけるまちづくりの課題

多様な世代の交流	人口減少、少子高齢化、経済活動の減少傾向、入込客数の減少など、多様な世代の交流を創出する要素が停滞傾向であることから、多世代が交流し、活気が生まれる拠点づくりが求められる。
賑わい・つながりを醸成	商業・業務の中心地である中心市街地の経済活動の停滞は、求心力の低下、さらには周辺地区の空洞化にもつながる恐れがあり、賑わいにつながる活力を生み出していくことが求められる。

◆旧市庁舎跡地に求められる役割



イ 旧安芸中学校跡地

旧安芸中学校跡地の活用では、校舎や体育館、プール、武道館、グラウンド等の既存施設が利用できるため、スポーツや空き教室など、生涯学習の場としての活用が期待される。また、国道から近接地にあり、校舎北側近くには高規格道路のインターチェンジが整備予定であるなど、交通アクセスにも恵まれているため、ビジネス分野の可能性も秘めていることから、様々な立地特性を最大限活用した、これまでにはない集客機能を有した複合施設など、新たな活用方法が求められている。

◆旧安芸中学校跡地周辺におけるまちづくりの課題

スポーツ・学び・ビジネスなど新たなチャレンジを創造	既存のスポーツ施設や校舎等を利活用することにより、財政負担にも配慮した、スポーツ・学び（文化、教育）・ビジネス分野の複合的な活用策が求められる。
拠点を面でつなぐまちづくり	旧安芸中学校跡地周辺の特徴と役割を生かしながら、賑わいづくりを支える拠点機能が求められる。



◆旧安芸中学校跡地に求められる役割



3 現施設の概況

(1) 旧市庁舎跡地

ア 敷地の概要

旧市庁舎跡地は、市街地の中心地に位置しており、北はごめん・なはり線が東西に走り、将来的にはさらに北側に高規格道路が整備される。旧市庁舎跡地の南側は国道 55 号に面し、周辺には県総合庁舎や警察署、国の出先機関などの官公庁が集中しているほか、飲食店や商店街、大型量販店、宿泊施設等も周辺に位置している。

旧市庁舎跡地は、東庁舎が昭和 34 年に建設され、その後の業務量の増加に伴い、北庁舎、西庁舎、北別館が現在の敷地内に増築されている。東庁舎は建設されて 60 年以上経過、西庁舎は 40 年以上経過しており、両庁舎ともに設備の老朽化等が課題であった。

旧市庁舎跡地は、敷地全体を更地ベースで検討しているが、西庁舎については、行政窓口機能として令和 6 年 4 月から旧地域包括支援センター跡地に矢ノ丸出張所を配置し、利用客用として西庁舎 1 階トイレを使用している。

旧市庁舎跡地南側近くには中心商店街が位置しており、令和 4 年度に策定した安芸市中心商店街等振興計画に基づき各シーズンを通して開催されるイベント等によって、新たな賑わいが生まれるなど、一定数の観光客・交流人口の流入がある。

図表 旧市庁舎跡地位置図



図表 敷地の概要

所有者	安芸市
所在地	安芸市矢ノ丸一丁目1番40号
敷地面積	5,547.62 m ²
都市計画	都市計画区域内（用途地域の指定なし）
防火地域	指定なし
日影規制	指定なし
容積率（建ぺい率）	400%（70%）
高さ制限	指定なし
その他の規制	建築基準法第22条区域
外観	

旧市庁舎敷地は、発生頻度の高い地震（L1）による津波で2～3メートル浸水し、最大クラスの地震（L2）による津波で6.5メートル浸水する予測が示されている。また、西庁舎周辺の地盤では、液状化リスクが指摘されている。

図表 最大クラスの地震（L2）の際の津波浸水予測図



イ 建物の概要

旧市庁舎跡地は、以下の建物により構成される。

現在、旧地域包括支援センター建物を矢ノ丸出張所として稼働中であり、施設解体後は新しい複合施設内へ移転することも考えられる。

	名称	建設年度	構造・階数	延べ床面積(㎡)
1	西庁舎	S56年度	RC造－B1F～4F	2,306.00
2	東庁舎	S34年度	RC造－4F	1,555.10
3	北庁舎(環境課・倉庫)	S52年度	S造－2F	307.61
4	倉庫・和室	S57年度	S造－2F	151.00
5	北別館(財産管理課・会議室)	H6年度	S造－2F	319.23
6	地域包括支援センター	H11年度	RC造－1F	89.95
				計 4,728.89

図表 敷地内の様子



(2) 旧安芸中学校跡地

ア 敷地の概要

旧安芸中学校跡地は、中心市街地のやや北西に位置しており、周辺には大型量販店や郵便局、コンビニエンスストアなどが立地している。敷地のすぐ南側には鉄道が横断し、さらに南方面には国道が東西に走っている。一方、敷地の北方面には田園地帯が広がり、将来、高規格道路が横断するインターチェンジが整備されるほか、同インターチェンジと国道55号を結ぶ市道も拡幅され、良好なアクセス位置にある。

図表 旧安芸中学校跡地位置図



図表 敷地の概要

所有者	安芸市
所在地	安芸市西浜 95 番 1 号
敷地面積	12,401 m ²
都市計画	都市計画区域内（用途地域の指定なし）
防火地域	指定なし
日影規制	指定なし
容積率（建ぺい率）	200%（60%）
高さ制限	指定なし
その他の規制	建築基準法第 22 条区域
外観	  <p style="text-align: center;">（東側）（南側）</p>

旧安芸中学校敷地は、L1 クラスによる津波浸水は想定されていないが、L2 クラスでは、3～5メートルの津波浸水が予測されている。

図表 最大クラスの地震（L2）の際の津波浸水予測図



イ 建物の概要

(7) 全般

旧安芸中学校跡地は、以下の建物により構成される。

すべての建物は耐震化工事等により、耐震性能を満たしている。

図表 旧安芸中学校跡地既存施設の概要

	名称	建設年度	構造・階数	延べ床面積 (㎡)	備考
1	校舎① (普通・管理・特別教室棟)	S50年度	RC造－3F	4,877	H20年耐震補強
2	校舎② (技術・コンピュータ教室棟)	S50年度	S造－1F	573	H4年一部増築 H20年耐震補強
3	体育館	S51年度	S造	900	H20年耐震補強
4	武道館	S57年度	S造－2F	817	
5	プール (トイレ・更衣室・機械室)	H28年度	RC(一部S)造	約750	

図表 敷地内の様子



(イ) 校舎

校舎は普通・管理・特別教室棟（校舎①）と、技術・コンピュータ棟（校舎②）の2棟構成であり、2棟の間には中庭が配置されている。1学年3クラスの規模で整備されており、新中学校への統合前は1学年1クラスであった。空き教室は多目的室として活用していた。

設備面では、普通教室にはすべて空調設備が設置されている。給食は平成27年の学校給食センターの開設により、センター方式が導入された。

統合校の整備時に備品類は新たに調達しているため、学校備品はほとんど残存している。

全体に経年劣化による老朽化や、一部に雨漏りが確認できるものの、令和6年3月まで使用していたこともあり、一定上のメンテナンスは図られており、再活用は可能な状態である。

現在、教室の一部を市の備品を収める倉庫として活用しているほか、グラウンドは部活動やグラウンドゴルフでの利用がなされている。

図表 校舎の様子

外壁（校舎①南側）	校舎②	職員室
		
校長室	廊下（校舎②）	調理教室
		
コンピュータ室	屋上（渡り廊下）	校舎②（3階天井）
		
木工教室	玄関	普通教室
		

(ウ) 体育館

体育館は競技場がバスケットボール1面・バレーボール2面・バドミントン3面の大きさがあり、このほか更衣室やトイレ等が整備されている。全体的に経年劣化による老朽化や入口付近の天井塗装の剥がれが見られるものの、利活用は可能な状態である。

現在、学校での部活動によるバレーボール等での利用があり、利用料金を支払えば、一般利用が可能である。

図表 体育館の様子

外観	内観	入口付近天井
		

(イ) 武道館

武道館は、柔剣道場が約15.0m×25.9mの大きさであり、9.0m×9.0mの試合場を2つ設置することができる。また、射場も整備されており、弓道での活用も可能である。全体的に経年劣化による老朽化が見られるものの、利活用は可能な状態である。

現在、一般開放により、柔道や剣道、弓道での利用がされている。

図表 武道館の様子

外観	柔剣道場	射場
		

(オ) プール

プールは平成28年に改修工事を行っており、ほかの施設と比較すると設備等が新しい施設であり、そのままでの活用が可能である。

25m×8コース・水深1.2～1.3mのプール槽が設置されており、多目的トイレも整備されている。更衣室にシャワー室はなく、屋外のシャワー設備のみである。

市の水泳大会で利用しており、今後は地域開放も行う予定である。

図表 プールの様子

外観	プール	シャワー
		

(3) 市民会館

市民会館は市民の文化の向上と福祉の増進を図るために昭和 45 年 3 月に整備され、会議や講演会、演奏等の様々な利用目的により、年間約 13,100 人が利用している。

施設機能として会議室 8 室と大ホール利用が主要なものとなっており、会議室は様々な目的で一定の利用ニーズはあるものの、大ホールに関しては、収容可能席 641 席に対し、近年での利用者数は過半数を超えない状況となっている。施設の老朽化も進行しているとともに、出演者用の動線効率が悪く、また本格的な防音完備の練習室や舞台袖の設備等も不足していることから、現在の施設機能を見直し、より使い勝手の良い仕様や稼働率を向上させるための整備を検討する。

図表 市民会館の概要

建築年	昭和 45 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート 4 階建て
延床面積	2,322.58 m ²
駐車場	23 台
施設内容	<p>【大ホール】客席 641 席（1 階：471 席、2 階：170 席）</p> <p>【諸室構成】会議室：6 室（定員 30 人×4 室、50 人×1 室、100 人×1 室）</p> <p>和室：1 室（定員 50 人・24 畳×1 室、30 人 15 畳×1 室）</p> <p>控室：1 室</p>

図表 市民会館の様子

外観	玄関ホール	ホワイエ
		
大ホール	ステージ	舞台袖
		
照明室	会議室①	会議室②
		

(4) 図書館

市民図書館は、図書記録の収集整理と、教養・調査・研究・レク等に資するため、昭和 49 年 3 月に整備され、貸出冊数では年間約 41,000 冊、利用者数は年間約 11,500 人である。

建替えの検討に際し、現在と同程度の蔵書数を必要とするが、稼働率の少ない現施設 3 階利用方法を見直すことで、合理的な機能配置を検討する。

また、現図書館において、児童室は備えているものの仕切られておらず、子育て世帯等の利用者が声を出しながら活動しづらいという状況や、閲覧席は確保できているもののゆっくり本を読みながら過ごしたり、静かに学習できるスペースがないため、多様なニーズに沿ったサービスを提供できていないという課題がある。再整備においては、これらの施設機能を見直し、多くの市民が足を運びたくなる、明るくわくわくするような図書館機能を検討する。

図表 図書館の概要

建築年	昭和 49 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート 3 階建て
延床面積	1,047.56 m ²
駐車場	16 台
施設内容	【蔵書数】 開架約 7 万冊、閉架約 2 万冊 【諸室構成】 1 階：一般閲覧室、新聞雑誌閲覧室、児童室、受付 2 階：一般閲覧室、書庫 3 階：郷土資料展示室、書庫

図表 図書館の様子

外観	1 階閲覧室①	1 階閲覧室②
		
児童室	2 階閲覧室①	2 階閲覧室②
		
2 階閲覧室②	閉架書庫	
		

(5) 女性の家

女性の家は、女性労働者や勤労家庭の主婦等の福祉増進及び教養向上を図る目的で昭和 62 年 3 月に整備され、主催事業やサークル活動などにより年間約 11,200 人が利用している。

基本構想において、この女性の家は複合化・集約化の対象とはしていなかったが、施設機能が類似しており、また施設目的も市民会館及び図書館に近いことから、本事業に合わせて移転することで、より市民が利用しやすく、また将来的に個別で建て替えるよりも効果的かつ効率的に整備できることから、女性の家についても複合化・集約化の対象とする。

なお、再整備後は女性労働者や勤労家庭の主婦等だけでなく、子どもや子育て世帯を含めた幅広い層の利用者にとって利用しやすく、新たな交流や様々な活動が生まれるような機能を持つ施設を目指すものとする。

図表 女性の家の概要

建築年	昭和 62 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート 2 階建て
延床面積	726 m ²
駐車場	12 台
施設内容	【諸室構成】研修室（和室）：約 43 m ² 、調理実習室：約 51 m ² 、図書室：約 65 m ² 、相談室：約 21 m ² 、軽運動室：約 275 m ²

図表 女性の家の様子

外観	玄関ホール	軽運動室
		
図書室	相談室	ギャラリー
		

第3 民間活力導入可能性調査

1 基本事項の整理

(1) 法制度の整理

ア 指定管理者制度（地方自治法）

指定管理者制度とは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の定めにより、地方公共団体から指定された民間事業者を含む「指定管理者」が、文化施設や公園、体育館などの「公の施設」の管理を行う制度。

業務委託と異なり、指定管理者は公の施設の利用許可や利用料金の収受が可能であり、また民間事業者の提案に基づく自主事業の実施により、民間ノウハウを活用した施設の管理運営につなげることに期待できる。

指定管理者の指定手続きや管理の基準、業務範囲等は、条例によって規定する必要がある、指定にあたっては議会の議決が必要である。

なお、後述する PFI 事業を活用する場合であっても、利用許可や利用料金収受を民間事業者が行う場合には、指定管理者制度との併用が必要である。

イ PFI 事業（PFI 法）

PFI 事業とは、Private Finance Initiative の略称で、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（以下 PFI 法）（平成 11 年法律第 117 号）に基づき、民間事業者の資金や経営能力、ノウハウを活用し、公共施設等の設計～建設～維持管理・運営を行う公共事業手法。

従来では個別に発注していた業務を一括発注することにより、施設の管理運営を考慮した施設設計や工事期間の短縮、事業効率化による経費縮減等の効果に期待することができる。

PFI 事業では、債務負担行為の設定や事業契約締結に議会の議決が必要なほか、後述するコンセッション方式の場合には実施方針の策定にあたっての条例制定が必要である。

本事業の対象となる施設は、PFI 法第 2 条第 3 項及び第 4 項に規定されている。

PFI 法より（一部省略）

第一条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

一～二（省略）

三 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅

四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設

五～六（省略）

ウ 公有財産の活用（地方自治法、借地借家法、民法）

(7) 活用の根拠

公有財産は行政財産と普通財産に分類でき、民間事業者が活用する場合には、財産の分類により活用方法や根拠が異なる。

a 行政財産

行政財産の場合には、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項の定めにより、貸付が可能であるが、一定の条件を満たす必要がある。なお、PFI 事業の場合には、地方自治法の規定によらずに行政財産の貸付が可能である。

また、貸付のほか、目的外使用許可による民間事業者の活用方法もあるが、目的外使用許可は短期間の使用を想定している制度であり、長期間の設定が困難である（一般的に 1 ～ 5 年間としている事例が多い）。

地方自治法より（一部省略）
<p>（行政財産の管理及び処分）</p> <p>第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。</p> <p><u>2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。</u></p> <p>一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合において、その者に当該土地を貸し付けるとき。</p> <p>二 （省略）</p> <p>三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合</p> <p>四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者に当該余裕がある部分を貸し付けるとき。</p> <p>五～六 （省略）</p> <p>3～6 （省略）</p> <p>7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。</p> <p>8～9 （省略）</p>
PFI 法より（一部省略）
<p>（行政財産の貸付け）</p> <p>第六十九条 1～5 （省略）</p> <p>6 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産を選定事業者へ貸し付けることができる。</p> <p>7～12 （省略）</p>

b 普通財産

普通財産の場合には、地方自治法第 238 条の 5 の定めにより、貸付のほか売却等も可能である。

地方自治法より（一部省略）
（普通財産の管理及び処分） 第二百三十八条の五 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。 2～9 （省略）

なお、公有財産の適正な対価なくしての譲渡又は貸付には、議会の議決が必要である（貸付料や売却金額を減額する場合など）。

(イ) 財産の貸付手法

a 土地

土地に建物を建築する前提で民間事業者に貸付ける場合、利用内容や契約期間終了時の条件等を明確化するため、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）に定める「定期借地権」の設定が考えられる。定期借地権には以下の種類があり、事業の性質や目的等によって選定する必要がある。

図表 土地の貸付方法

借地権	存続期間	利用目的	契約方法	借地期間の終了	契約終了時
一般定期借地権	50 年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 [1] 契約の更新をしない [2] 存続期間の延長をしない [3] 建物の買取請求をしない という 3 つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
事業用定期借地権	10 年以上 50 年未満	事業用建物所有に限る（居住用は不可）	公正証書による設定契約。 [1] 契約の更新をしない [2] 存続期間の延長をしない [3] 建物の買取請求をしない という 3 つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
建物譲渡特約付借地権	30 年以上	用途制限なし	30 年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。	期間満了による	[1] 建物は地主が買取る。 [2] 建物は収去せず土地を返還する。 [3] 借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる。

国交省 HP (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000106.html)

より作成

b 建物

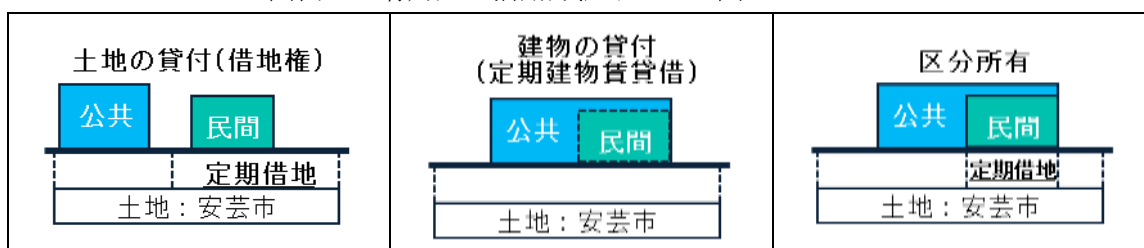
公有財産である建物の一部を民間事業者に貸し付ける場合、借地借家法第 38 条に定める「定期建物賃貸借」の設定が考えられる。定期建物賃貸借契約の場合、通常の賃貸借契約と違い期間を定めることができるため、指定管理者制度や PFI 事業の期間とあわせることも可能である。

(ウ) 財産の区分所有

区分所有とは、複数の主体で一つの施設を所有する方法であり、公共施設と民間施設の複合施設のような形態とすることも可能である。貸付と違い、民間施設部分は公有財産ではないため、公共側の管理責任はない。ただし、共用設備（エレベータ等）やロビーや外構等の共用部の管理や所有の範囲等を契約で明確化しておく必要がある。

なお、公有地上の事業ではあるため、土地の貸付（借地権の設定）は必要である。

図表 公有財産の活用方法イメージ図



(2) 事業手法・スキームの整理

ア 総則

公共施設の整備では、設計・建設・維持管理・運営のそれぞれを分離して発注する方式（従来方式）のほか、設計・建設をまとめて発注する DB 方式、設計・建設・維持管理・運営までの業務を一括発注する PFI 方式と DBO 方式が一般的に導入されている。

PFI 方式は、民間事業者が特別目的会社（SPC）を設立し、金融機関から資金を調達して施設を整備した後に、事業期間にわたって市が割賦払いにより整備費を支払うという手法である。

※ SPC（Special Purpose Company）：本事業のためだけに、複数の企業が事業体を組んで設立する企業体のこと

図表 公共事業の実施手法

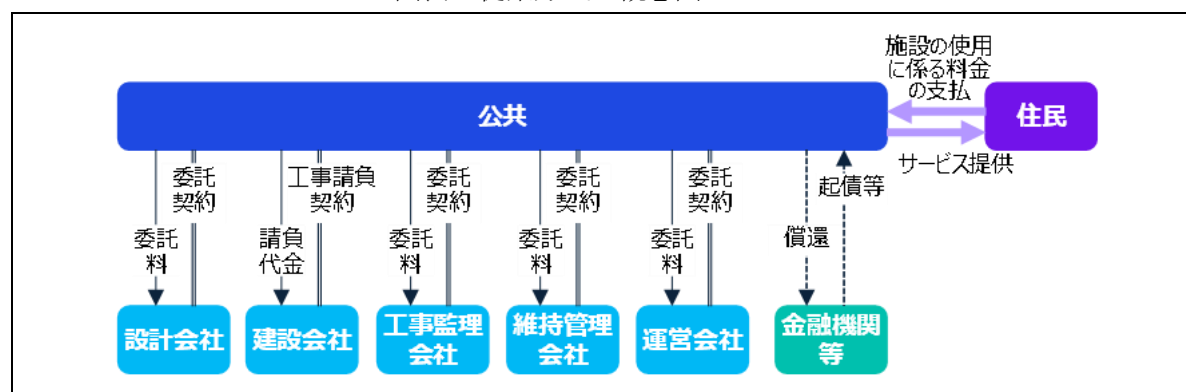
手法	説明	設計	建設	管理 運営	資金 調達	施設 所有
従来方式	市が資金を調達し、施設の設計建設、維持管理運営等を、個別に民間へ発注する。	個別 発注	個別 発注	個別 発注	市	市
DB 方式	市が資金を調達し、施設の設計・建設を一括して発注する。維持管理・運営等は、別途民間委託を行う。	一括発注		個別 発注	市	市
DBO 方式 (RO 方式)	市が資金調達を行い、施設の設計・建設(改修)・維持管理を一括して発注する。	一括発注			市	市
PFI 方式	PFI法に基づき、施設の設計・建設・維持管理を一括して発注する。市が調達できない部分(補助金や起債を除いた部分)に民間資金を活用し、事業年度にわたり分割で支払う。	一括発注			市＋ 民間	市

イ 従来方式

公共が、一般財源や国庫補助、起債等によって自ら資金を調達し、設計～建設～維持管理～運営等の各業務を公共の直営又は業務委託によってそれぞれ実施する手法。

施設整備後の維持管理・運営は公共が別途発注するため、維持管理・運営段階から指定管理者制度等を活用することによって民間活力を導入することも想定される。

図表 従来方式の概念図

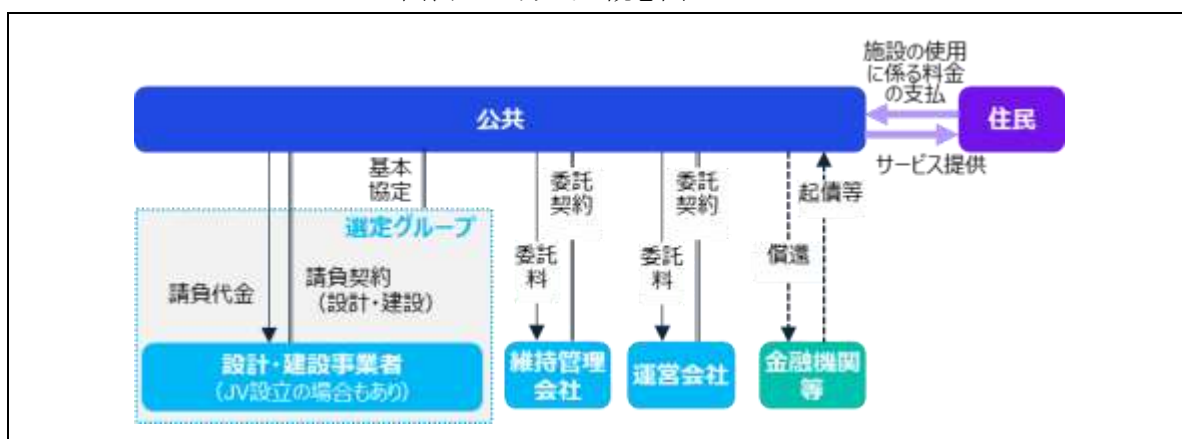


ウ DB方式

公共が、一般財源や国庫補助、起債等によって自ら資金を調達し、設計（Design）と建設（Build）、を一括して民間事業者性に性能発注する手法。性能発注により、民間提案を施設設計に取り入れられるが、維持管理・運営企業が提案に参加しないため、民間活用は限定的である。

従来方式同様、施設整備後の維持管理・運営は公共が別途発注するため、維持管理・運営段階から指定管理者制度等を活用することによって民間活力を導入することも想定される。

図表 DB方式の概念図



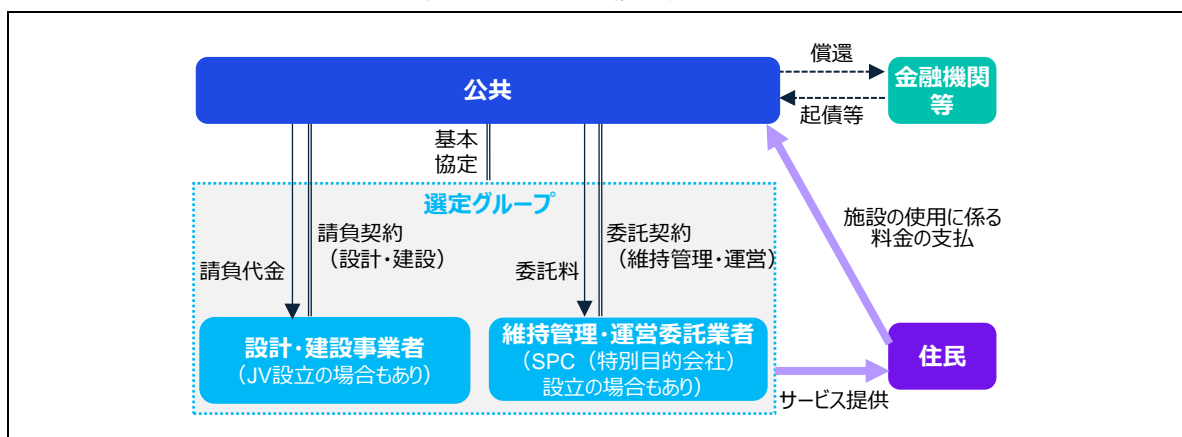
エ DBO方式（R0方式）

公共が、一般財源、起債等によって自ら資金を調達し、設計（Design）、建設（Build）、維持管理・運営（Operate）の各業務を一括して長期包括的に民間事業者性に性能発注する、PFIに類似した手法。改修事業の場合には、R0方式（改修（Rehabilitate））と呼ぶ。

DBO方式（R0方式）では、従来方式と同様、起債等によるため資金調達コストは低いですが、PFIと異なり、施設整備費を事業期間にわたって平準化することはできず、公共が施設整備費の一部を事業期間当初に負担する必要がある。また、民間事業者は資金調達を行わないことから、PFIとは異なり金融機関による監視がない。

なお、契約は設計業務及び建設業務と維持管理・運営業務で別とし、公共は民間事業者と設計・建設に係る請負契約及び維持管理・運営に係る委託契約を締結することもある。

図表 DBO方式の概念図



オ PFI 方式

(7) 施設所有形態

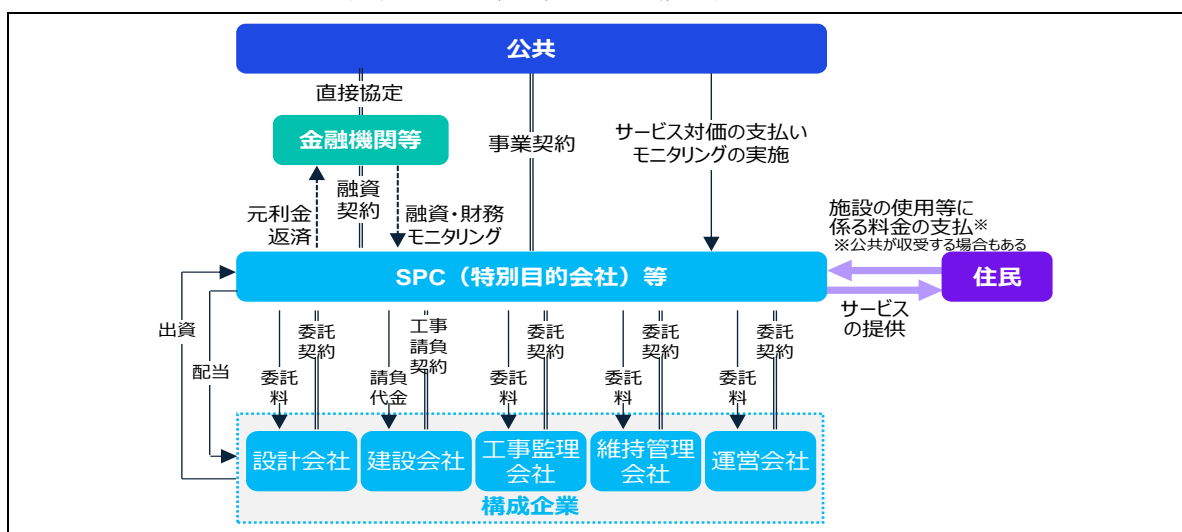
PFI 手法は施設の所有形態の観点から「BT0 方式」、「BOT 方式」、「BOO 方式」等に分類される。本事業は地域拠点を整備する事業のため、市が施設を所有することで、市の意思を業実施させやすいこと、また固定資産税等の租税負担がなくコスト上のメリットが生じることを考慮し、PFI 方式では「BT0 方式」を前提に検討する。

図表 PFI 方式における施設所有形態の分類

方式	内容
BT0 方式 (Build Transfer Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 建設中は民間の所有であるが、建設後、公共に所有権が移転される。 施設所有者が公共であるため、公共の責め以外の第三者による施設損傷等のリスクを民間に移転することは困難。 公共の所有物であるため、非課税である。
BOT 方式 BOT (Build Operate Transfer)	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中は建物の所有者は民間であり、事業終了後、公共に所有権が移転される。 施設所有者が民間であるため、公共の責め以外の第三者による施設損傷等のリスクを民間に移転することが可能。 民間の所有物であるため、課税対象となり、その分の費用はサービス料として公共が支払う。
BOO 方式 (Build Own Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中は建物の所有者は民間であり、事業終了後も、民間事業者が施設を所有する。 施設所有者が民間であるため、公共の責め以外の第三者による施設損傷等のリスクを民間に移転することが可能。 所有権を民間事業者が保持し続けるため、民間事業者にとっては最もリスクが高い。
RO 方式 (Rehabilitate Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 建設中は市の所有のまま、改修工事を行う。 施設所有者が公共であるため、公共の責め以外の第三者による施設損傷等のリスクを民間に移転することは困難。

施設整備については、PFI 事業者が自ら調達した資金によって実施し、公共は事業期間中に PFI 事業者に対して施設整備費を分割して支払うことが一般的である。

図表 PFI (BT0) 方式の概念図



(イ) 収入形態

PFI 手法は、料金収受及び費用負担の観点から、「サービス購入型」、「独立採算型」、「混合型」の3つの事業形態に分類される。

図表 各事業形態の概要

事業形態	内容	費用分担の考え方		民間における 利用料金収入
		公共	民間	
サービス 購入型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間が自ら調達した資金により施設の設計～運営を行い、公共はそのサービスの提供に対して対価を支払う ・ 事業収益が見込めない又は見込めるが極めて少ない事業が対象 	サービス 対価	なし	なし※
独立採算型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間が自ら調達した資金により施設の設計～運営を行い、施設利用者からの利用料金収入のみで資金を回収 ・ 事業収益で総事業費を賄うことができる事業が対象 	なし	事業実施に係るすべての費用	あり
混合型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間が自ら調達した資金により施設の設計～運営を行い、公共から支払われるサービス対価と、施設利用者からの利用料金収入によって資金を回収 ・ 事業収益はあるが、公共の助成がないと総事業費を賄うことはできない事業が対象 	サービス 対価	事業実施に係る費用からサービス対価を除いた費用	あり

※ 事業スキーム次第では民間が利用料金を収受することも可能である。

(ウ) コンセッション方式

PFI 手法の1つであり、利用料金の徴収を行う公共施設の所有権を公共が有したまま、公共施設等運営権（公共が所有する公共施設等の運営を行い、当該施設の利用料金を自らの収入として収受する権利。以下「運営権」という。）を民間事業者に設定し、民間事業者が公共施設等の維持管理・運営を実施する手法である。

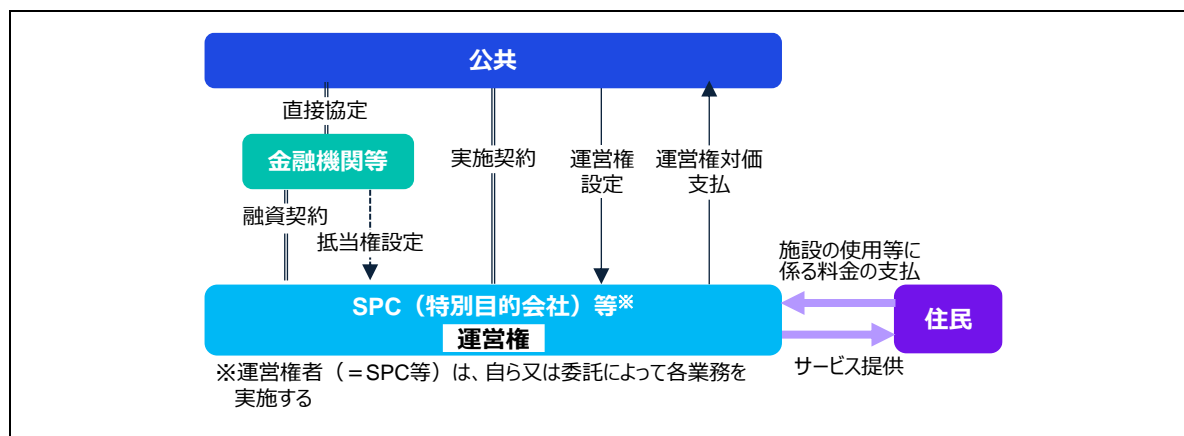
運営権は、当該権利の設定時点において存在する「物」に対して設定する「みなし物権」という考え方に基づくものであり、整備前の施設に対して設定することができないことから、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（令和5年6月2日改正内閣府）」では、コンセッションには「建設」及び「改修」は含まれないとされている。なお、「建設」及び「改修」とは、「新たな施設を作り出すこと、いわゆる新設工事及び施設等を全面除却し再整備するものを指す」とされている。

従って、コンセッション方式を採用する場合には、従来方式やBT方式と組み合わせて施設

整備を行う必要がある。

また、コンセッション方式は利用料金の徴収を行う公共施設等を対象とすることから、収入形態は独立採算型又は混合型のいずれかとなる。

図表 PFI（コンセッション）方式の概念図

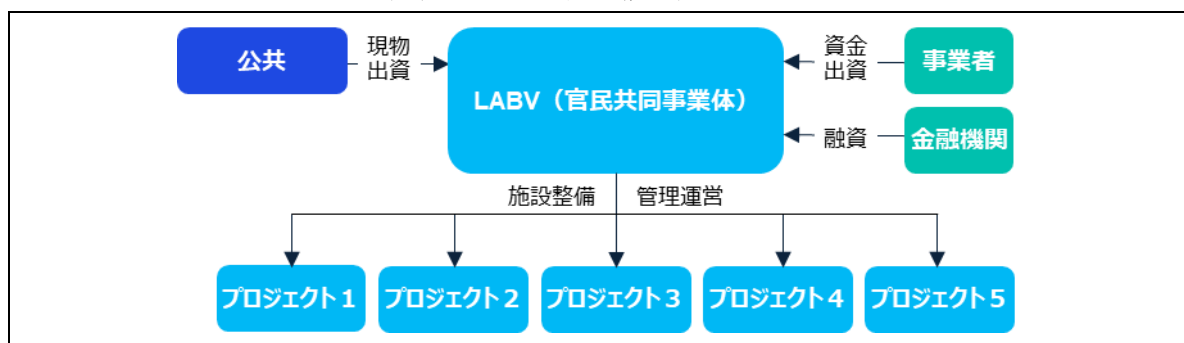


カ LABV 手法

公共が公有地や公共施設などの資産を現物出資し、民間事業者が資金を出資することにより官民共同の事業体（合同会社又は株式会社）を設立し、まちづくり等に資する開発事業を連鎖的に行う手法。特定の公共施設を対象とする PFI に対し、LABV は、複数の公有地に官民複合施設等を整備し、マネジメントを行う。公共は家賃を支払い、テナントとして複合施設に入居する。

LABV は Local Asset Based Vehicle（官民共同事業体）の略称。

図表 LABV 手法の概念図



(3) 参考事例の整理 (PPP/PFI)

ア 2つの文化施設を1つの事業として同時発注した事例

■ふじみ野ステラウエスト・ステライースト

参考 ポイント	・ 2つの施設を1事業として発注（西施設と東施設） ・ 安芸市事業と類似する施設機能（ホール、図書館等）※東施設は本事業想定と同規模 ・ 運營業務を除く DBO 方式による施設整備、維持管理のワンストップ事業 ・ PFI 方式と比較し、定性的効果は同程度であるが VFM が優位であるため DBO 方式を採用		
項目		内容	
対象施設の管理者		埼玉県ふじみ野市	
事業概要		耐震性能不足や老朽化、施設の重複等の課題を解消するため、大井中央公民館と大井図書館の複合化（西地域文化施設：ステラウエスト）と、上福岡公民館とコミュニティセンター、勤労福祉センターの複合化（東地域文化施設：ステライースト）の2つの事業を同時に実施した事業。東西2つの文化施設を結びつけて「ふじみ野の文化」を創造・発信する。	
事業方式	手法	DBO方式（運營業務は含まない。）	
	形態	サービス購入型	
事業期間		令和2年6月～令和20年3月（維持管理期間：約15年間） ※現在ステラウエストのホール棟新築工事期間中	
施設規模	西	【敷地面積】 7,122㎡ 【延床面積】 7,523㎡ 【構造】 RC及びSRC造（一部S造）地上4階、地下1階建 【施設内容】 （1階）ホール695㎡/806席、大楽屋55㎡、中楽屋①36㎡、中楽屋②34㎡、小楽屋①23㎡、小楽屋②21㎡、スタッフ控室、ギャラリー114㎡、スタジオ①（音楽・ダンス）45㎡、事務室、図書館915㎡（開架77,740冊、閉架90,000冊）、カフェ （2階）ミーティングルーム85㎡、多目的ルーム①53㎡、多目的ルーム②46㎡ （3階）スタジオ②（音楽）30㎡、スタジオ③（音楽・ダンス）85㎡ （4階）DIYルーム55㎡、キッチンスタジオ76㎡、和室①22㎡、和室②20㎡	
	東	【敷地面積】 2,791㎡ 【延床面積】 多目的棟（改修）：1,637㎡ ホール棟（新築）：1,260㎡（現在工事中） 【構造等】 多目的棟：RC造・地上3階建　ホール棟：地上3階建 【施設内容】 （多目的棟）ミーティングルーム①50㎡・②59㎡・③66㎡・④（ダンススタジオ兼）66㎡、スタディールーム66㎡、多目的ルーム①88㎡、②72㎡、DIYルーム60㎡、キッチンスタジオ66㎡、音楽スタジオ①66㎡・②31㎡、和室①21㎡・②18㎡・③19㎡等 （ホール棟）ホール480㎡/322席、楽屋控室100㎡、ホワイエ、技術諸室、共用部　等	
選定事業者		(株)クリーン工房、三井住友建設(株)、(株)久米設計、近藤建設(株)	



項目		内容
契約金額		9,607,682千円（税込） ※2事業合計 うち建設工事請負費：8,699,900千円 うち維持管理委託費：907,782千円
事業範囲		施設整備業務※（設計・建設・工事監理・備品調達）、維持管理業務 ※ 東地域文化施設のうち、既存施設の改修は含まない。
事業者の収入		市からのサービス対価
賑わい創出 ・商業機能	計画	複合施設の各部門をつなぐ機能として、交流・憩い部門にカフェカウンターを計画。図書館やホールホワイエにも持ち込めるようにする。
	実施	民間提案により施設内に飲み物や軽食を提供するおしゃれなカフェを整備。
防災対策		・本施設は指定避難所としていないが、多くの人々が集まる施設であり、大規模災害時には帰宅困難者の緊急避難場所として位置づける可能性がある。
写真	西	    
	東	  <p>（多目的棟（改修））</p> <p>（ホール棟（新築））</p>

出典：ふじみ野市 HP (<https://www.city.fujimino.saitama.jp/index.html>)、施設 HP (<https://f-bunka.jp/stella-west/>) より作成

イ 県内で先行している複合施設の PFI 事例

■海のまち図書館（仮称）

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣地域・津波浸水想定区域であり、防災対応に関する考え方が類似 ・ 安芸市事業と類似する施設機能（ホール、図書館等）※本事業想定より少し大きい規模 ・ PFI (BT) 方式による施設整備と直営での運営、別途指定管理による維持管理の組合せ 	
項目	内容	
対象施設の管理者	高知県須崎市	
事業概要	<p>図書館の抱える、人口規模に対して小さい規模や老朽化等の課題解消のため、知の拠点として「知る」「学ぶ」「創造する」「研究する」等の機能、交流拠点として「集う」「参加する」「地域を探索する」の機能を持たせることによって、市民の知的・文化的要望に応えられる施設を目指す事業。</p> <p>コンセプトは「情報・交流。テクノロジー 出会いへ導くみんなの灯台」。</p> <p>多様な活動を行える施設機能や、クリエイティブな創作活動が可能な設備を整えるとともに、子育て世代が来たくなるようなキッズパーク等を整備。</p>	
事業方式	手法	PFI (BT) 方式
	形態	サービス購入型
事業期間	令和5年6月～令和8年3月（施設の引渡しまで）※現在整備期間中	
施設規模	<p>【敷地面積】14,592㎡</p> <p>【延床面積】4,000㎡（計画値）</p> <p>【構造等】地上2階建</p> <p>【施設内容】図書館1,200㎡（開架60,000冊、閉架30,000冊）、多目的大ホール680㎡/300人（控え室等込み）、会議室（多目的小ホール）200㎡、PCルーム150㎡、一時預かりスペース100㎡、キッズパーク400㎡、郷土資料展示スペース150㎡、カフェ、共用部、集いの広場等</p>	
選定事業者	(株)相田工務店、荒川電工(株)、(株)高知クリエイト、(株)佐藤総合計画、(有)有限会社艸建築工房、(有)須崎建工、(有)矢野工務店、(有)梅原建設、(株)内田洋行	
契約金額	2,999,851千円（税込）	
事業範囲	設計業務、建設業務（備品調達含む）、工事監理業務、引継ぎ支援業務	
事業に係る対価 ・事業者の収入	市からのサービス対価	
賑わい創出 ・商業機能	計画	<p>「過ごし方を充実させてくれるやさしいカフェ」</p> <p>軽飲食が可能なカフェを複合することで施設での過ごし方をさらに快適に。</p> <p>「日常も非日常もすきになるみんなの庭」</p> <p>広場や公園はイベント時の屋外会場として活用できる。</p>
防災対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「いのちを守るために学び、行動できる場所」として防災意識を育む ・ 整備候補地のうち、城山（緊急時避難先の高台）に近く、十分な避難経路を確保できる立地を選定。 ・ L1クラス（約0.5mの浸水）の津波浸水深対策として床高約0.5mを確保 ・ 避難場所としての設定はなし。 ・ 有事の際の全方位への避難経路を確保（配置計画）。 	








項目	内容
<p data-bbox="236 1064 352 1097">イメージ</p>	  

出典：須崎市 HP (<https://www.city.susaki.lg.jp/>) より作成

ウ 図書館の運営業務も含めた複合施設の PFI 事例

■リブリオ行橋

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・安芸市事業と類似する施設機能（ホール、図書館等）※本事業想定より大きい規模 ・運営も含めた PFI (BT0) 方式による施設整備、維持管理運営のワンストップ実施 ・商業機能は簡易的であるが、多様な交流スペースにより安定した来館者数を確保 	
項目	内容	
対象施設の管理者	福岡県行橋市	
事業概要	<p>行橋駅東側の市有地を活用し、人の往来をまちに波及させる「しかけ」づくりを進め、一度だけでなく、何度も訪れたい空間を創出していき、いずれは周辺の居住人口の増加を期待するための事業。</p> <p>市の地域交流の拠点、文化・情報の発信拠点施設としての機能が發揮できる施設（図書館、スタジオ、交流、情報発信、カフェ等）を整備する。</p> <p>テーマは「子どもから大人・高齢者が集い、学び憩える交流空間づくり」、「地域活性化のため人の交流・往来を盛んにする施設づくり」。</p>	
事業方式	手法	PFI (BT0) 方式
	形態	ジョイントベンチャー型
事業期間	平成29年12月～令和17年3月（維持管理運営期間15年）	
施設規模	<p>【敷地面積】7,044㎡（別敷地の赤レンガ館、駐車場用地含む）</p> <p>【延床面積】5,143㎡（新築複合施設のみ）</p> <p>【構造等】SRC造（一部S造）地上4階建</p> <p>【施設内容】一般開架エリア1,350㎡/15万冊、児童開架エリア650㎡/5万冊、閉架書庫200㎡/10万冊、ボランティアスペース、学習スペース、ホール177㎡/200人、スタジオ①108㎡、スタジオ②38㎡、スタジオ③18㎡、ホワイエ、カフェエリア、交流スペース150㎡、赤レンガ館145㎡（別館・既存施設改修）等</p>	
選定事業者	鹿島建設(株)、(株)図書館流通センター、(株)共栄ビル・パートナーズ、(株)三上建築事務所、NECキャピタルソリューション(株)、(株)テノサポート	
契約金額	4,941,337千円（税込）	
事業範囲	設計業務、建設・工事監理業務（備品調達含む）、開館準備業務、維持管理業務、運営業務	
事業に係る対価 ・事業者の収入	市からのサービス対価、施設利用料金及び民間事業売上収入 （カフェや自主事業実施の際は施設使用料を市に納付）	
賑わい創出 ・商業機能	計画	本施設等の利用者が利用しやすく、市民が交流を行う機会や休憩のスペースを提供する場とすること。いわゆるチェーン店舗型カフェとしての運営形態が望ましいが、ブックアンドカフェのイメージを展開できる簡易な運営形態での提案でも良い。
	実施	カフェエリアにて、自動販売機での飲食物を提供。

項目	内容
防災対応	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上を緊急的な避難場所として想定する。
イメージ	      

出典：行橋市 HP (<https://www.city.yukuhashi.fukuoka.jp/>)、施設 HP (<https://www.librio.jp/>) より作成

エ 公共施設整備 PFI 事業と民間施設誘致の組合せ事例

■アンフォーレ安城

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・安芸市事業と類似する施設機能（ホール、図書館等）※本事業想定より大きい規模 ・運営を除く PFI (BT0) 方式による施設整備・維持管理運営と別途指定管理の組合せ ・JR 駅前公有地の活用による、賑わい創出事例 ※人口規模は約 18 万人 ・商業機能は地元企業中心に実施し、地域経済にも貢献 	
項目	内容	
対象施設の管理者	愛知県安城市	
事業概要	人口空洞化が進んでいたJR安城駅を中心とする中心市街地において、市民の多様な交流が生まれる拠点づくりを目指し、中心市街地の賑わい創出や活性化を目的として、図書情報館や交流スペース、各種証明対応窓口、公園等の機能を持つ施設を整備する事業。同時に賑わい創出につながる民間施設の誘致も行った。コンセプトは「地域力を育む健康と学びの拠点」。	
事業方式	手法	PFI (BT0) 方式（公共施設 運營業務含まない）＋事業用定期借地(民間施設)
	形態	サービス購入型（公共施設）＋独立採算型（民間施設）
事業期間	平成26年3月～令和14年5月（維持管理期間15年） ※事業用定期借地期間は～令和19年5月（借地約20年間）	
施設規模	<p>【敷地面積】 12, 305㎡</p> <p>【延床面積】 公共施設：9, 193㎡、民間施設：3, 041㎡（駐車場棟除く）</p> <p>【構 造 等】 公共施設：S造地上5階、地下1階建 民間施設：S造地上2階建</p> <p>【施設内容】（公共施設）多目的ホール350㎡/255席、多目的室兼リハ室150㎡、交流ロビー・ギャラリー400㎡、楽屋兼会議室50㎡、事務室、一般開架1, 600㎡/189千冊、地域資料室550㎡/9万冊、児童開架950㎡/81千冊、受付、健康・子育て支援スペース500㎡、グループ学習室(6室)20㎡、ディスカッションルーム(2室)11㎡、スタジオ29㎡、プリントコーナー、個人学習室、旅券・各種証明対応窓口200㎡、カフェ 等</p> <p>【民間施設】 スーパーマーケット、カルチャースクール、屋上庭園、駐車場</p>	
選定事業者	清水建設(株)、(株)三上建築事務所、スターツCAM(株)、(株)丸山組、(株)シミズ・ビルライフケア、スターツファシリティサービス(株)、スターツアメニティ(株)	
契約金額	(公共施設) 6, 253, 200千円(税込) (民間施設) 借地料15, 700千円/年	
事業範囲	設計業務、工事監理業務、建設業務（備品調達含む）、維持管理業務、総合連携支援業務（市・PFI事業者間の各種連携・調整） ※ 交流スペース及び広場・公園の運営は、市が別途指定管理者を公募	
事業者の収入	市からのサービス対価、及び民間事業売上収入	
賑わい創出 ・商業機能	計画	<p>(公共施設) 物販施設運営事業、飲食施設運営事業等が想定される（例、雑貨ショップやカフェ等）。市民が広く利用できる又は参加できるもの。</p> <p>(民間施設) 中心市街地の賑わい創出や活性化に資する施設。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設（情報拠点施設や周辺商店街等との連携を図ることにより、中心市街地の賑わいの創出に資する物品販売施設や飲食施設） ・健康増進施設（施設連携により、市民の健康増進に資する施設） ・生涯学習関連施設（施設連携で市民文化活動の支援が期待される施設）

項目		内容
	実施	<p>(公共施設) 1階にカフェを整備し、軽食や飲料を提供。(地元飲食店)</p> <p>(民間施設) 1階に県内チェーンのスーパーマーケット、2階に語学や料理、音楽、ダンスなどの講座を取り扱うカルチャースクールのある複合商業施設を整備。</p>
	防災対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然災害や火災等の非常時における防災対策や避難の安全性に配慮した施設とする。 ・ 震災等の広域災害の発生時には、広場・公園を含めて周辺住民の一時避難や救援・復旧活動の拠点の1つとして機能するよう配慮。
	イメージ	      

出典：安城市 HP(<https://www.city.anjo.aichi.jp/>)、施設 HP(<https://anforet.city.anjo.aichi.jp/>) より作成

オ 複数の事業を連鎖的に実施する事例

■山陽小野田市 LABV プロジェクト

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ LABV(Local Asset Backed Vehicle)手法により、公有財産と民間資金を活用 ・ 4つの事業地において、多世代交流賑わい拠点＋産官学金連携による複合施設整備 ・ 公共は施設を所有せず、公共施設部分は事業者到家賃支払い 	
項目	内容	
対象施設の管理者	山口県山陽小野田市	
事業概要	<p>老朽化した商工センターの再整備にあたり、人口集中地区（DID）である施設敷地を生かし、周辺公共施設や山口銀行、山口東京理科大学等と連携して、LABV手法によりエリアを面的に再整備する事業。</p> <p>事業は山陽小野田市及び山口銀行が所有する4つの事業候補地を対象に実施し、事業の中心的施設（リーディング施設①）を主体に、事業パートナーの提案により事業候補地の活用を行う。</p> <p>リーディング施設①（第1期整備用地）には公共施設（出張所、中央福祉センター、市民活動センターほか）、小野田商工会議所、山口銀行支店、山口東京理科大学学生寮、民間テナント（チャレンジショップ）が入居。</p> <p>リーディング施設②（第2期整備用地）には、コワーキングスペースやインキュベーション施設が整備予定。</p>	
事業方式	手法	LABV手法
	形態	—
事業期間	令和4年7月～令和41年3月（リーディング施設①維持管理運営期間35年間）	
施設規模	リーディング施設①	<p>（商工センター跡地）</p> <p>【敷地面積】 5,484㎡（別敷地の赤レンガ館、駐車場用地含む）</p> <p>【延床面積】 約4,800㎡</p> <p>【構造等】 RC造地上5階建</p> <p>【施設内容】 （公共施設）出張所50㎡、中央福祉センター310㎡、市民活動センター140㎡、地域職業相談室90㎡、会議室（6室計495㎡）</p> <p>（民間施設）小野田商工会議所200㎡、山口銀行小野田支店360㎡、山口東京理科大学学生寮（66室）、チャレンジショップ等</p> <p>（共用施設）交流広場200～300㎡</p>
	リーディング施設②	<p>（山口銀行小野田支店跡地）</p> <p>【敷地面積】 1,384㎡</p>
	連鎖的 事業用地	<p>（③高砂用地、④中央福祉センター跡地）</p> <p>【敷地面積】 ③4,757㎡、④2,869㎡</p>
選定事業者	㈱合人社計画研究所、大畑連合建築設計㈱、前田建設工業㈱中国支店、長澤建設㈱、富士商グループホールディングス㈱、(有)エヌエステクノ	
契約金額	入居家賃：9,353円/坪（上限金額：9,353円/坪）	
事業範囲	施設整備・運営、エリアマネジメント推進、プロジェクトマネジメント等	
事業に係る対価 ・事業者の収入	市や入居企業からの家賃、学生寮の家賃収入等	

項目		内容
賑わい創出 ・商業機能	計画	飲食や医療・福祉、住宅（社宅）、宿泊、創業支援等
	実施	チャレンジショップにて、地元事業者がカフェを運営。
防災対応		要求事項なし
イメージ		    

出典：山陽小野田市 HP (<https://www.city.sanyo-onoda.lg.jp/>) より作成

(4) 参考事例の整理（校舎活用）

ア スポーツ系での活用事例（スポーツをメインとした合宿施設）

■SAGA FURUYU CAMP（富士地域振興センター）

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none">・ 構想策定段階から民間事業者が関わることで、地域と調整や連携しながら民間ノウハウを活用して事業実施・ 改修工事費を行政負担とすることで、民間参加の促進。維持管理運営は独立採算による指定管理者制度により行政負担を軽減・ 体育館や近隣スポーツ施設、自然環境を生かした合宿機能の展開・ 市街地から離れているが、IC から近く自動車での交通アクセスが良い立地	
項目	内容	
施設の管理者	佐賀県佐賀市	
施設規模 (旧施設)	【敷地面積】 11,537㎡ 【延床面積】 校舎：2,376㎡ 体育館：598㎡ 【構造等】 校舎：RC造4階建 体育館：S造平屋建 【築年】 校舎：昭和49年 体育館：昭和51年	
施設概要	スポーツをメインとした合宿施設 【宿泊】 <ul style="list-style-type: none">・ ドミトリー6室/大部屋4室/個室8室 定員145名・ 食堂、大浴場（温泉）、シャワー室、コインランドリー・ ミーティングルーム、コミュニケーションラウンジ、レクリエーション広場 【スポーツ】 <ul style="list-style-type: none">・ 体育館（バスケ1面、バレー1面、バドミントン3面）・ グラウンド（サッカー、ラグビー等）※施設から車で約10分・ 近隣の湖や河川での水上スポーツ環境あり 【貸オフィス】 <ul style="list-style-type: none">・ 5室（月72,000円、1か月単位） ※ 合宿機能の他、地域の食堂利用やマルシェ等のイベント企画もされている。	
アクセス	<ul style="list-style-type: none">・ 長崎自動車道 佐賀大和ICから車で約15分・ 福岡方面から約1時間/熊本方面から約1時間45分/長崎方面から約1時間50分	
活用 方式	方法	<ul style="list-style-type: none">・ 指定管理者制度による維持管理運営・ 基本構想、設計、運営の一括発注（公募後、業務ごとに随意契約。施工は耐震化改修・EV設置含めて、市が別途発注）
	対価	<ul style="list-style-type: none">・ 基本構想、設計にかかる業務委託費：行政負担・ 改修工事費：行政負担・ 指定管理料：0円（民間負担）
期間	指定期間：5年間（令和2年4月～令和7年3月）	
実施事業者	株式会社佐賀古湯キャンプ（株式会社EWMファクトリー、株式会社R.project、株式会社OpenAによる3者共同企業体）	

項目	内容
イメージ	<div data-bbox="424 248 842 528"> </div> <div data-bbox="874 248 1284 528"> </div> <div data-bbox="424 573 1415 1052"> </div> <div data-bbox="432 1097 815 1350"> </div> <div data-bbox="842 1097 1222 1350"> </div> <div data-bbox="429 1395 815 1655"> </div> <div data-bbox="860 1395 1251 1655"> </div> <div data-bbox="424 1700 799 1951"> </div> <div data-bbox="823 1700 1310 1951"> </div>

出典：佐賀市 HP (<https://www.city.saga.lg.jp>)、施設 HP (<https://sf-camp.com>) より作成



イ ビジネス系での活用事例

■サテライトオフィス

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・全国規模の企業のサテライト誘致により、都市部からのUターン、Iターンを促進 ・大規模改修は行わずに既存施設を活用 	
項目	内容	
施設の管理者	山口県周防大島町	
施設規模 (旧施設)	<p>【敷地面積】公表データなし</p> <p>【延床面積】1,352㎡</p> <p>【構造等】RC造2階建（一部S造）</p> <p>【築年】平成7年</p>	
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・商品の販売情報管理を行うPOSレジシステムの開発・販売を行うサテライトオフィス ・各教室をオフィス、物流梱包、倉庫、ハード製品の品質確認、在庫管理、出荷業務を行う拠点に改装整備 ・入居企業は全国規模の企業であるが、山口県柳井市のスタジアムの命名権取得や、岩国事業所・柳井事業所を構えるなど、山口県に関りのある企業。 	
アクセス	・JR大島駅から車で約40分	
活用 方式	方法	・公有財産の貸付
	対価	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付料：無償（公有財産貸付） ・改修工事費：民間負担（一部行政負担）
期間	10年間（平成28年～令和8年）	
実施事業者	株式会社ビジコム	
イメージ	  	

出典：周防大島町 HP (<https://www.town.suo-oshima.lg.jp>)、(株)ビジコム HP (<https://www.busicom.co.jp/>)、山口県観光サイト HP (<https://yamaguchi-tourism.jp/>) より作成



■配送センター

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・学校施設を活用して地域ビジネスの拡大を支援し、地元雇用を創出 ・大規模改修は行わずに既存施設を活用 	
項目	内容	
施設の管理者	広島県安芸太田町	
施設規模 (旧施設)	【敷地面積】 公表データなし 【延床面積】 公表データなし 【構 造 等】 木造2階建 【築 年】 昭和39年	
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・国産ジビエを使ったペットフードを販売するための物流拠点。 ・学校は町による簡易整備でサテライトオフィスとして貸出中。3部屋を利用し、事務室や冷凍庫を設置。 ・入居企業は、田畑を荒らす「害獣」として駆除され、廃棄されてしまう野生の鹿や猪を、ペット用食材としてECサイトで販売する地元企業。 	
アクセス	山陽自動車道 加計スマートICから約5分	
活用 方式	方法	公有財産の貸付
	対価	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付料：有償（賃貸借契約） ・改修工事費：民間負担（一部行政負担）
期間	公表データなし	
実施事業者	株式会社Forema	
イメージ	 (企業HPより)	
	 (安芸太田町地域商社HPより)	

出典：安芸太田町 HP(<https://www.akiota.jp>)、(株)ForemaHP(<https://fore-ma.com/>)、地域商社あきおおたHP(<https://cs-akiota.or.jp>)より作成

ウ 学び・観光系での活用事例

■むろと廃校水族館（室戸市海洋生物飼育展示室むろと海の学校）

参考 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・高知県内の廃校活用事例、開館 5.5 年目で来場者 60 万人を達成 ・地域漁業関係者と連携しながら、面白い展示を継続 ・維持管理運営費は入館料とグッズ販売費で賄う 	
項目	内容	
施設の管理者	高知県室戸市	
施設規模 (旧施設)	【敷地面積】 7,028㎡ 【延床面積】 2,247㎡ 【構造等】 RC造3階建 【築年】 昭和52年	
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・廃校を改装した水族館。屋外プールと校舎内に水槽を設置し、地元の定置網にかかったウミガメや魚を展示。 【開館】 4月～9月 9：00～18：00 10月～3月 9：00～17：00 【入館料】 大人（高校生以上）：600円 子供（小・中学生）：300円	
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・高知自動車道南国ICより車で約2時間 ・高知龍馬空港から車で1時間40分 ・高知東部交通バス・安芸甲浦線「むろと廃校水族館前」下車徒歩1分 	
活用 方式	方法	・指定管理者制度による維持管理運営
	対価	<ul style="list-style-type: none"> ・改修工事費：行政負担（空き家対策総合支援補助金、高知県観光拠点施設等整備事業費補助金、過疎債を活用） ・指定管理料：0円（民間負担）
期間	5 年間（平成30年～令和 4 年）※以降も指定管理者制度継続しているが、指定期間については公表データなし	
実施事業者	特定非営利法人日本ウミガメ協議会	
イメージ	 	

出典：室戸市 HP (<https://www.city.muroto.kochi.jp/pages/page0343.php>) より作成

(5) 事業手法の検討

基本事項の整理の内容を踏まえて、現時点で本事業に適していると考えられる事業スキームについて以下のとおり整理した。「円滑な事業実施」、「財政負担の軽減」、「民間ノウハウの活用」の3つの視点から、本事業においてはPFI方式（BT0・R0）が適している可能性が高いといえる。

なお、旧安芸中学校跡地については、PFI方式に加えて、施設の貸付等による事業実施の可能性もあることから、民間意向調査において幅広く施設の活用方策を確認するものとする。

図表 想定される事業スキーム

	従来方式	DBO方式	PFI方式（BT0・R0）
概要	<ul style="list-style-type: none"> 仕様書を詳細に定め、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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 維持管理運営においては指定管理者制度を併用する想定。 	<ul style="list-style-type: none"> DBOと同じく一括発注と性能発注である。 市が確保できない財源（補助金や起債以外の部分）は民間が財源を確保し、事業年度にわたって割賦払いを行う。 指定管理者制度については同左。
円滑な事業実施	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約締結後は維持管理運営までを一貫して民間が実施するため、スムーズな事業進行と発注事務の軽減等の効果に期待できる。 ただし、市に実例がなく、庁内調整や事務手続きに時間を要するとともに、PPP手法独自の書類作成や事務手続き、契約にあたってのアドバイザー業務の発注が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> DBOと同様に一括発注による効率化に期待できる。 加えて、業者窓口がSPCに一本化されることで、効率的な事業遂行が期待できる上、金融機関による監視機能が働き、確実な事業執行が可能。 ただし、DBO方式と同等の手続き負担に加えて、SPC組成期間や金融機関との協定手続き等が生じる。
財政負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 単純な価格競争により施工費負担の軽減に期待できる。 ただし、昨今の物価上昇傾向により、適切に積算しないと、入札不調となる可能性も高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設工事、維持管理運営を考慮した設計提案により、施設のライフサイクルコストの軽減に期待できる。 性能発注により、上限額の範囲内でコストと仕様のバランスの取れた提案を受け付けることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 同左 上記に加えて、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。（ただし、SPC管理費や資金調達にかかるファイナンス経費は生じる。）
民間ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> 各業務を個別発注するため、業務間連携が難しく、維持管理や運営の視点を施設に取り入れにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 公募段階から維持管理企業や運営企業が参画することで、維持管理や運営の視点を施設整備に取り入れやすくなり、サービスの向上に期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 同左。

2 民間意向調査の実施

(1) 調査の主旨

本事業における事業スキームの内容や事業参画の障壁、参画可能性等について民間事業者の意見や新たな事業提案を直接確認し、本事業の実施検討を行うため、複合施設 PFI や廃校利活用、商業開発等の実績を有する事業者に対して意向調査を行った。

(2) 調査対象

本事業への参入が期待できる以下の事業者に対して、ヒアリング調査を実施した。

項目	事業者数	選定理由
建設・ デベロッパー	7 社	全国 PPP・商業開発の実績や近隣での施工実績のある事業者
維持管理・ 運営	7 社	全国 PPP・指定管理や類似施設の指定管理等の実績のある事業者

(3) 実施方法

1 社あたり 1 時間程度で、事業概要に基づき、個別に実施した。

(4) 実施期間

令和 6 年 8 月 26 日～令和 6 年 9 月 11 日

(5) 対話の項目

以下の内容について、意見交換を行った。

図表 対話の質問内容

No.	質問項目		質問内容
1	事業計画	立地性の評価、課題等について	・対象敷地の立地をどう評価されているか、また事業実施における課題等があればご意見をお聞かせください。
		事業内容に対する意見や要望について	・事業のコンセプトや導入機能、事業範囲等について、ご意見やご要望があればご意見をお聞かせください。 ・賑わい創出につながるアイデア、機能、工夫等があれば、ご意見をお聞かせください。(追加の機能や望ましいサービス内容等)
		商業機能の実施可能性について	・商業機能（飲食、物販、学習塾等の民間独立採算事業）の実施可能性について、ご意見をお聞かせください。 ・商業機能の実施において市に求める条件等があれば、ご意見をお聞かせください。
2	事業スキーム		・望ましい事業手法とその理由について、ご意見をお聞かせください。 ・旧安芸中学校跡地については、民間事業者の独立採算による事業実施可能性や、そのために市に求める条件等についても、ご意見をお聞かせください。
3	事業スケジュール		・商店街や地域団体、地元企業等との連携について、実施可能な内容や市に求める条件等があればご意見をお聞かせください。
4	地元連携・活用		・商店街や地域団体等との連携可能性について ・地元企業の活用について
6	その他		・現時点での事業への参画可能性についてご意見をお聞かせください。 ・また、参画可能性が向上する条件等があればご意見をお聞かせください。
			・その他ご意見やご要望、ご質問等があればお聞かせください。

(6) 対話結果の概要

対話結果の概要は以下のとおり。なお、個別の民間事業者の提案やノウハウに関わる内容については、記載していない。

図表 対話結果の概要

No.	質問項目	回答の概要
1	事業計画	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> すべての事業者から、浸水エリアに位置することへの懸念が示された。また、市が想定する津波対策（嵩上げ・ピロティ化・避難経路確保等）を具体的に示してほしいという意見が複数あげられた。 アクセス性（駅・官公庁施設に近く、大通り沿いや安芸中 IC 開通予定の立地）が高く、公共施設の整備地として評価できる意見があった一方で、商圈人口が少なく都市部からの距離もあることから、集客（収益）の確保を懸念する意見も多くあげられた。 <p>【旧市庁舎跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道沿いで中心市街地に位置しており、賑わいを創出するうえでの利便性が高いという意見が多くあげられた。 どのレベル（L1 か L2 か）の地震までを対策するかで整備コストが大きく変わる。周辺の公共施設の状況も踏まえた対策が必要という意見があげられた。 ホールを2階に設置する場合、資機材搬出入用の大型車両スロープや大型エレベーターの設置が必須という意見があげられた。 <p>【旧安芸中学校跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業機能を誘致する場合、まとまった土地であることは貴重という意見があげられた。 既存の施設を活用する場合、ピロティ化は不可のため、避難経路の確保や敷地内の高所避難場所の設置（市の負担を求める）が必要という意見があげられた。
	事業内容に対する意見や要望について	<p>【旧市庁舎跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 多機能の集約化により、多世代が集まる魅力的で効率的な時代に即した施設にできる可能性が高いという意見が多くあげられた。 ホール機能について、固定席や可動席とするか、文化企画はどこまで必要かなど、市の求める条件を示してほしい。なお、稼働率を上げるためには、可動席とし多機能化することが有効という意見があげられた。 300～600 人規模のホールの場合、基本的に興行は赤字の前提である（チケット代で出演料を賄うことができない）という意見があげられた。 図書館機能について、書籍の見せ方や選書により魅力が変わるた

		<p>め、これらへの民間提案の余地を確保してほしいという意見があげられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援機能について、子育て世帯や若い世代へアプローチを行うことで、集客を増やすことができるという意見があげられた。 ・機能ごとに開館日や時間が違うと考えられるため、市の求める最低条件は示してほしいという意見があげられた。 <p>【旧安芸中学校跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商圈人口等を加味すると、想定を導入機能をすべて民間の独立採算で実施することは難しい。ハード整備に加えて、維持管理運営部分についても市の負担を求める意見が多くあげられた。 ・既存施設を活用する場合、施設規模が大きいため、すべてを活用することは難しいという意見が多くあげられた。 ・ビジネス機能については、商圈人口や都市部からの距離等を考慮すると実現は難しいという意見が多くあげられた。 ・スポーツ＋合宿機能や宿泊機能は他事例も多くあり、可能性として考えられるが、需要があるかは不明で、独立採算で実施することは難しい。また、近隣小学校等への情報提供など市の協力が必要という意見があげられた。 ・想定機能のほか、道の駅や地場産品の販売機能は親和性が高いという意見があげられた。 ・安芸中 IC の整備時期が不明瞭であり、現時点で具体的な事業展開を検討するのは難しいという意見があげられた。
	<p>商業機能の実施可能性について</p>	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の出店状況や商圈人口を考慮すると、新たに商業機能を誘致した場合に、確実に既存店舗との競合が生じるという意見があげられた。 ・この事業に関心を持つ地元企業がどれくらいいるかが重要であり、情報がないと商業機能の実現可能性について判断しにくいという意見が多くあげられた。 <p>【旧市庁舎跡地】</p> <p><u>実施可能性：あり（2/10）、わからない（9/10）※複数回答あり</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合公共施設に飲食（カフェ）などの機能が付加されることは、サービス向上や新たな利用者の確保に有効という意見が多くあげられた一方で、収益性の確保に懸念があるという意見も多くあげられた。 ・収益性を確保できるかが未知であるため、低廉な家賃設定や退店リスクの緩和措置、実施内容・規模は民間提案とするなどの条件を求める意見が多くあげられた。 ・本事業の場合、ナショナルチェーンではなく、地元飲食企業等に

		<p>入居してもらうことが考えられるという意見が多くあげられた。</p> <p>【旧安芸中学校跡地】 <u>実施可能性：あり(3/11)なし(1/11)わからない(9/11)※複数回答有</u> ・ 商圏人口や立地的に独立採算での事業実施は難しいため、市の負担（ハード・ソフトともに）を求める意見が多くあげられた。 ・ 合宿機能を導入する場合に、敷地内に設置する売店程度であれば実施可能であるという意見があげられた。</p>
2	事業スキーム	<p>【旧市庁舎跡地】 望ましい事業手法： <u>PFI(8/10)、DBO(8/10)、DB+指定管理(1/10)※複数回答あり</u> ・ ホールや図書館、商業機能等の維持管理・運営の視点を設計提案段階から取り入れることが有効という意見が多くあげられた。 ・ PFI 手法を取り入れるかどうかについては、割賦払いの必要性など市の財政状況等を加味したうえで決定すべきである。ただし、SPC を組成しなくて良い分、DBO の方が経済的に有利という意見が多くあげられた。 ・ PFI や DBO の場合には、設計建設費と維持管理運営費をわけて公募してほしいという意見が多くあげられた。 ・ 物価上昇・入札不調等が続く昨今の状況を考慮し、十分な予算を確保してほしい。とくに運営においては、様々な企画や十分な人員の確保のためには既存予算ベースだと厳しいという意見が多くあげられた。</p> <p>【旧安芸中学校跡地】 望ましい事業手法： <u>貸付等(4/9)、RO(1/9)、PFI(6/9)、DBO(5/9)※複数回答あり</u> <u>独立採算の可能性：あり(2/9)、なし(4/9)、わからない(8/9)※同上</u> ・ 旧市庁舎跡地と同様、維持管理・運営の視点を設計提案段階から取り入れることが重要という意見が多くあげられた。 ・ 貸付型の事業の場合、PFI や DBO と違い公募期間や準備期間が短いというメリットがあるという意見があげられた。 ・ 独立採算での事業実施は見込めないため、市の負担を前提とした事業スキーム構築を求める意見が多くあげられた。(部分的・小規模であれば独立採算事業実施の可能性はあるという意見もあり)</p>
3	事業スケジュール	<p>・ 公募スケジュールについては特段問題ないという意見が多くあげられた。 ・ 設計及び建設期間については、事業規模にあわせて適切な期間を確保してほしい。工事現場の働き方改革等への考慮が必要であるという意見があげられた。 ・ ホールや図書館という機能を考慮すると、開館準備期間は最低 3</p>

			<p>か月必要。その間の人件費等にかかる費用も見込んでほしいという意見が多くあげられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理運営期間は15年間で妥当という意見が多くあげられた。 ・借地型の商業機能の場合、投資回収のため最低でも20～25年間は必要という意見があげられた。
4	地元連携・活用		<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業との連携は不可欠であり、本事業に関心のある地元企業等の情報提供やマッチングの機会提供を求める意見が多くあげられた。 ・地元企業の状況によっては、コンソーシアム組成条件に地元企業の加入を必須とすると、参加が難しくなるという意見があげられた。
6	その他	参画可能性	<p>【旧市庁舎跡地】 あり(6/11)、なし(1/11)、わからない(8/11)※複数回答あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合公共施設事業は実例や実績も多く、参画しやすい。商業機能部分については、ヒアリングの意見も踏まえて条件を調整してほしいという意見が多くあげられた。 ・事業採算性が不明であるため、商業機能の実施条件緩和や、適切な予算確保等を求める意見が多くあげられた。 <p>【旧安芸中学校跡地】 あり(2/11)、なし(2/11)、わからない(6/11)※複数回答あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関心はあるものの、商圈人口や立地の面において懸念があり、事業採算性が不明であるため参加判断が難しいという意見が多くあげられた。 ・今後の条件や地元企業の関心有無により参加するかどうかを検討したいという意見があげられた。

(7) 調査の総括

項目	内容
事業スキーム	<p>【旧市庁舎跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の複合化という事業内容について、PFI 又は DBO 手法での実施可能性は高いといえる。今後は、導入機能や施設規模を検討のうえ、VFM を算定し定量的に効果を測定する。 ・VFM の算定にあたっては、物価上昇や十分な企画運営に必要な予算の確保を考慮し、見積を徴取する等、適切な金額を設定する必要がある。 ・商業機能については、採算性が不明という意見が多くあげられつつも、小規模なものに対する実施可能性は確認できた。商業機能の実施においては、事業の内容や規模を民間提案に委ねるなど、複合施設と合わせて相乗効果の高い提案を誘導できる条件設定を検討する。 <p>【旧安芸中学校跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理と運営を含んだ事業手法に効果があることが確認できた。 ・立地性や商圈人口から、想定機能での独立採算での事業実施は難しく、さらに安芸中 IC の整備時期が不明瞭だと事業展開を検討しにくいという意見であったため、導入機能や事業実施時期を含めて、事業スキームや事業ロードマップを検討する必要がある。
事業計画	<p>【旧市庁舎跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業内容やコンセプトに対して前向きな意見が多くあげられた。今後は導入機能や市の求める仕様等を検討する必要がある。 ・津波浸水対策に対する意見が多くあげられた。ピロティ化も含めて、どのような対策を講じる必要があるかを検討する。 <p>【旧安芸中学校跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同上（導入機能や事業実施時期を含めた検討が必要）
事業スケジュール	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業実施スケジュールに対して否定的な意見はあげられなかった。十分な設計、建設、開館準備、維持管理運営期間を確保する必要がある。 ・安芸中 IC の整備時期に関する質問が複数寄せられた。
関心度	<p>【旧市庁舎跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能部分への採算性への懸念はあるものの、事業への高い関心度が示された。 ・地元企業との関わりに関する意見が多くあげられたため、地元企業をとりまとめる団体等へのヒアリング等を行い、マッチングの機会提供を含めたグループ組成の活性化策を検討する必要がある。 <p>【旧安芸中学校跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業への関心は寄せられつつも、上述のとおり安芸中 IC 整備時期が未定であることから、現時点での事業展開の検討は難しいという意見が示された。

3 事業手法・スキームの検討

参考事例や民間意向調査結果を踏まえて、本事業の事業条件を以下のとおり整理した。

(1) 旧市庁舎跡地

旧市庁舎跡地における事業条件等は以下のとおりとする。

図表 旧市庁舎跡地の事業条件

項目	方針
事業範囲	・民間の創意工夫を最大限に発揮させるため、設計～建設～維持管理運営を一括して事業範囲に含めるものとする。
負担区分	・事業の大部分が公共施設であることから市の負担での事業とするが、民間施設（商業機能）や自主事業等の民間独立採算が期待できる部分については、民間の負担とし、市の財政負担を軽減させるものとする。
業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・運營業務について、多くの機能を連携させ、効果的かつ効率的な施設運営を行うため、市民会館や図書館、子育て等の運営に係る業務全般を含めるものとする。 ・利用許可や利用料金収受も業務範囲に含めることで、民間の創意工夫による稼働率向上と財政負担の軽減を目指すものとする。 ・現施設の解体工事について、設計業務及び建設工事とあわせて発注することで、効率的な解体範囲を設定することに期待できるため、業務範囲に含めるものとする。
商業機能	・商業機能においては、内装工事～運営までを民間負担で実施することを想定する。（複合施設内にテナントとして民間が入居する場合を想定。）

図表 旧市庁舎跡地の事業範囲

内容			区分	
			実施	負担
統括	事業全体の統括マネジメント業務		民	市
設計	事前調査、基本設計・実施設計、各種申請・許認可手続等		民	市
建設	既存施設の解体撤去		民	市
	新施設の整備、什器備品の調達及び設置		民	市
	躯体、公共施設部分		民	市
	民間施設部分の内装工事（公民複合施設の場合）		民	民
	完成後業務（検査、引渡し、保険付保等）		民	市
工事監理	解体工事、建設工事の工事監理		民	市
維持管理 ・運営	維持管理（施設の保守点検、清掃、警備、備品管理等）		民	市
	運営		民	市
	利用許可・料金収受	施設全体	民	市
	市民会館（女性の家）	貸館、公演企画、活動支援等	民	市
	図書館	貸出・返却、選書、資料管理、レファレンス、おはなし会、読書推進等	民	市
	子育て	子育てイベント企画等	民	市
	全般（開業準備、総合案内・イベント企画・広報等）		民	市
	自主事業		民	民
民間	商業機能の実施（整備・管理・運営）		民	民
その他	出張所窓口（各種証明書発行、マイナンバーカード申請等）		市	市

(2) 旧安芸中学校跡地

旧安芸中学校跡地においては、PFI 方式での事業実施や民間主体による商業機能（スポーツや販売等）の実施可能性も示された。一方で、安芸中 I C の開通時期が未定であることから現時点での事業展開が難しいという意見が示されたことを踏まえ、以下の方針を前提としつつ、実際に安芸中 I C の開通時期が見込まれる段階において再度調査を行い、事業手法やスキームを検討するものとする。

図表 旧安芸中学校跡地の事業条件（時点案）

項目	方針
事業範囲	・民間の創意工夫を最大限に発揮させるため、設計～建設（改修）～維持管理運営を一括して事業範囲に含めるものとする。
負担区分	・民間意向調査での意見に基づき、公共施設部分の設計や建設（改修）、維持管理運営は市が負担するものとし、飲食や物販等の自主事業にかかる部分は民間の負担とし、市の財政負担を軽減させるものとする。
業務範囲	・具体的な業務範囲（導入機能）については、安芸中 I C の開通時期の見込まれる段階において再検討するものとする。
商業機能	・商業機能においては、民間負担で実施するものとする。
建物活用	・民間意向調査での意見に基づき、既存施設の活用方法について後述する。

図表 旧安芸中学校跡地の事業範囲（時点案）

内容		区分	
		実施	負担
統括	事業全体の統括マネジメント業務	民	市
設計	事前調査、基本設計・実施設計、各種申請・許認可手続等	民	市
建設	既存施設の解体撤去（解体する場合のみ。部分撤去含む。）	民	市
	既存施設の改修又は新設工事	民	市
工事監理	建設工事の工事監理	民	市
維持管理 ・運営	維持管理（施設の保守点検、清掃、警備、備品管理等）	民	市
	運営	民	市
	公共施設部分（利用許可、料金収受、広報、企画等全般）	民	市
	自主事業（飲食、物販など）	民	民

4 VFM の算定

(1) VFM とは

Value For Money の略称で、「支払に対して価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、PFI 事業におけるもっとも重要な概念の一つとされている。

従来方式で事業を実施した場合の事業費（PSC：Public Sector Comparator の略称）と公民連携手法で事業を実施した場合の事業費（PFI-LCC：PFI-Life Cycle Cost）の差額から計算し、従来方式と比べて PFI 事業の方がどれだけ事業費を削減できるかの割合を示す。計算結果は、経済的効果を定量的に評価するために使用する。

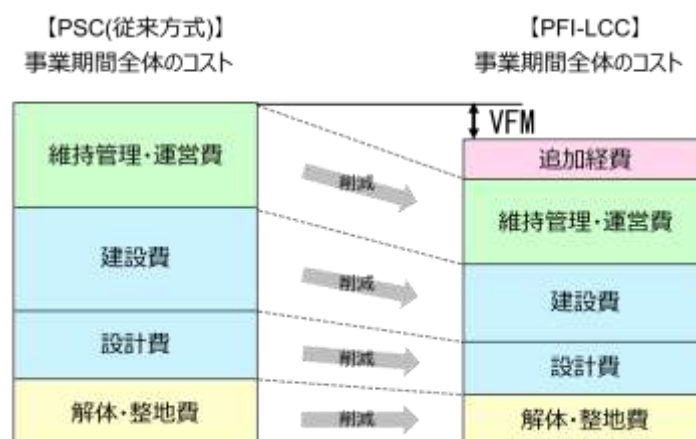
・PSC (Public Sector Comparator)

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み額

・PFI-LCC (PFI-Life Cycle Cost)

PFI 事業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み額

図表 VFM のイメージ図



図表 （参考）先行 PFI 事業の類似事例における VFM

事業名	自治体名	VFM
須崎市図書館等複合施設整備事業	高知県須崎市	3.2%
藤久保地域拠点施設整備等事業	埼玉県三芳町	2.5%
荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業	熊本県荒尾市	4.0%
安岡地区複合施設整備事業	山口県下関市	4.3%
荷揚町小学校跡地における庁舎等複合公共施設整備事業	大分県大分市	6.2%
（仮称）苫小牧市民ホール整備運営事業	北海道苫小牧市	4.5%
東京都八王子市駅南口集いの拠点整備・運営事業	東京都八王子市	6.7%
大山地域公共施設複合化事業	富山県富山市	1.3%
大沢野地域公共施設複合化事業	富山県富山市	2.0%
厚木市ふれあいプラザ再整備事業	神奈川県厚木市	4.7%

(2) 前提条件

VFM を算定するにあたって必要な条件を以下のとおり設定する。なお、VFM の算定は事業内容や導入機能等がおおかた定まっている旧市庁舎跡地のみを対象とし、旧安芸中学校跡地については、安芸中 I C 整備後に事業内容等が定まった後に算定するものとする。

ア 事業費

後述する「第 4 整備の基本的な考え方（基本計画）」の内容に基づき、従来方式により旧市庁舎跡地に複合施設を整備・維持管理運営する場合の事業費は以下のとおりとする。

図表 従来方式の場合の事業費

項目	金額	備考
設計・工事監理費	396,924 千円	
建設工事費	5,323,800 千円	外構整備、敷地造成含む
解体工事費	251,533 千円	旧市庁舎解体工事（アスベスト含まず）
維持管理・運営費（年間）	194,104 千円/年	1 年間当たりの維持管理・運営費

イ PFI 方式にかかる追加経費

PFI 方式の場合にのみ生じる条件や諸経費は以下のとおりとする。

図表 PFI 方式にかかる諸経費等（シミュレーション上の概算）

項目	金額・条件等	備考
削減率（整備費）※	10.0%	設計・工事管理費、建設工事費、解体工事費
削減率（維持管理費）※	5.0%	業務委託費、光熱水費、消耗品費等
アドバイザー費	50,000 千円	事業者公募・選定・契約締結支援に係る費用
モニタリング費	17,000 千円/年	事業契約後の履行確認支援に係る費用（3 年分）
SPC 設立費（当初）	10,000 千円	会社登記、株式払込、弁護士費用等
SPC 運営費（1～3 年目）	5,000 千円/年	事務費、人件費、その他諸経費等
SPC 運営費（4 年目以降）	1,500 千円/年	事務費、人件費、その他諸経費等
SPC の配当性向	30.0%	
SPC にかかる租税公課	税種により設定	法人税、地方法人税、法人事業税、特別法人事業税、法人県民税、法人市民税
ファイナンス経費	0.5%	民間資金調達（融資）に係る手数料
民間借入金利（建設期間分）	2.3%	TSR（東京商工リサーチ）より TONA 検索＋スプレッド
民間借入金利（割賦払い分）	2.3%	同上

※ 削減率とは、PFI 方式の場合に見込まれるコスト削減の効果のこと。設計から建設、維持管理・運営まで一貫して実施することや性能発注とすることによって、合理的な施設計画・設計及び運用が可能となるため、従来方式に比べ、建替、維持管理及び運営の面で一定程度の費用削減効果が見込まれる。従来方式の事業費に削減率を乗じて PFI 方式の事業費を算定する。

ウ 事業期間等

VFM 算定における事業期間等の条件は以下のとおり設定する。

図表 事業期間等の条件設定（シミュレーション上概算）

項目	設定	備考
事業期間	約 18 年間	設計・建設：3.5 年、維持管理・運営：15 年
割引率※	1.70%	20 年国債（新発債）利回り（財務省 HP 基準日 R6.9.2）

※ 割引率とは、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、将来の価値を現在価値に換算する（現在価値化という。）際に使用する率のこと。

「内閣府のPFI事業導入の手引き」より

財政負担の見込額の算定（地方公共団体が直接実施する場合とPFIを導入する場合）に当たっては、現在価値にて比較することが求められます。

割引率とは、支出または歳入する時点が異なる金額について、これらを比較するために現在価値に換算する際に用いるものです。具体的には、割引率を r とした場合、来年の100円は、今年の $100/(1+r)$ 円の価値に等しくなり、これが「来年の100円」の現在価値です。

例えば、割引率を 4% とすると「来年 100 円」の現在価値は 96.15 円となります。96.15 円を 4% で運用すれば、1 年後に 100 円となるという関係です。

エ 財源

従来方式及び PFI 方式ともに、市が調達する予定の財源は以下のとおりとする。

図表 市が調達予定の財源

項目	名称	備考
補助金	新しい地域経済・生活環境創生交付金 （旧デジタル田園都市国家構想交付金）	事業：第2世代交付金（拠点整備事業） 対象：観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備を支援。建築物及び建築物以外の施設（設備や用地造成）が該当。 補助率：1/2 上限額：10 億円
その他	PFI 事業に係る財政措置 （過疎対策事業債の見合い制度）	充 当 率：100% 参入期間：15 年 交付税措置率：70% 「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（平成 11 年法律第 117 号）に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について（自治調第 25 号）」より PFI 方式において民間が資金調達する場合においても、地方債における財政措置と同等の措置を行う制度。本事業では、過疎対策事業債と同等の財政措置を活用する想定。

(3) 算定結果

前述の前提条件を基に、次のとおり VFM を算定した。なお、算定結果は現在価値化後の数値を採用している。

旧市庁舎跡地における PFI 方式での VFM 算定結果は以下のとおりである。PFI 方式による追加経費を追加してもなお **3.2%** の経済効果が発現するという結果であった。他事例と比較しても、十分効果のある数値といえる。

また、下図のとおり、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ある。

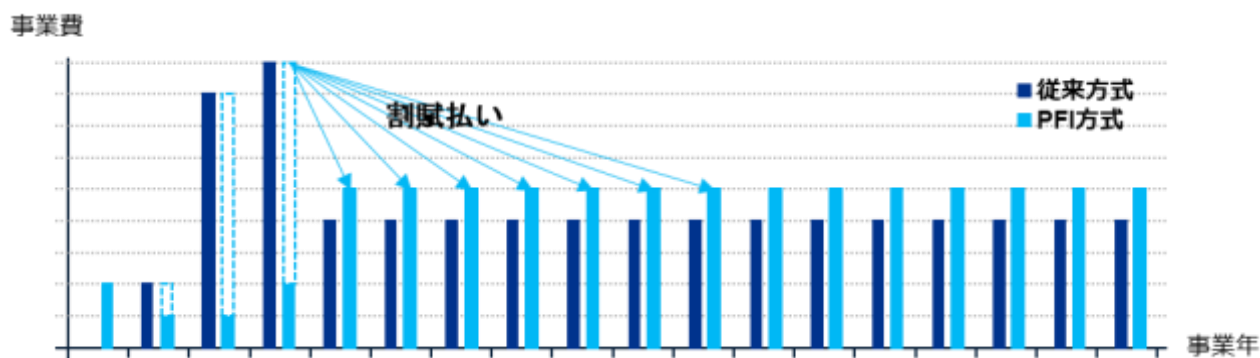
図表 旧市庁舎跡地における VFM 算定結果

項目※ ¹	従来方式	PFI 方式	備考
総支出(PFI 期間の必要経費)	9,790 百万円	9,473 百万円	事業期間のライフサイクルコスト
施設整備費	5,972 百万円	5,375 百万円	設計・工事監理・建設・解体費
設計・工事監理費	397 百万円	357 百万円	
施設工事費	5,324 百万円	4,791 百万円	新施設の新築・外構工事費
解体工事費	252 百万円	226 百万円	既存施設の解体工事費
維持管理・運営費	3,009 百万円	2,930 百万円	15 年 6 か月分（準備期間含む。）
公債費（利子）	808 百万円	—	従来方式は過疎対策事業債を想定
PFI 経費等	—	1,068 百万円	SPC 設立運営費、民間借入金金利等
その他経費等	—	101 百万円	アドバイザー費等
総収入	1,000 百万円	1,004 百万円	
国庫補助金	1,000 百万円	1,000 百万円	補助率：1/2 上限額：10 億円
その他	—	4 百万円	SPC に係る租税公課など
市負担額(現在価値化前)	8,790 百万円	8,469 百万円	総支出－総収入
市負担額(現在価値化後)※ ²	7,406 百万円	7,166 百万円	
VFM	—	240 百万円	市負担額（現在価値化後）の差
	—	3.2%	

※¹ 小数点以下の端数処理により、各項目の合計と合計額や差引額が異なる。

※² 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。

図表 年度ごとの市の財政負担イメージ（現在価値化後）



5 事業手法の総合評価

(1) 旧市庁舎跡地

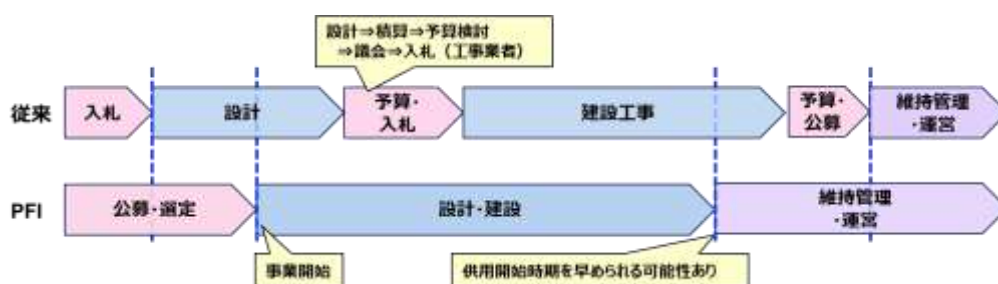
ア 定性評価

「1/(5) 事業手法の検討」及び「2 民間意向調査の実施」の結果を踏まえ、本事業において PFI 方式を導入する場合のメリットについて、以下のとおり整理した。

(7) 円滑な事業実施によるスピーディなまちづくり

従来方式と比較すると PFI 方式の場合には事業者の公募・選定に期間を要するが、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）が早まる可能性がある。

図表 従来方式と PFI 方式のスケジュール比較のイメージ



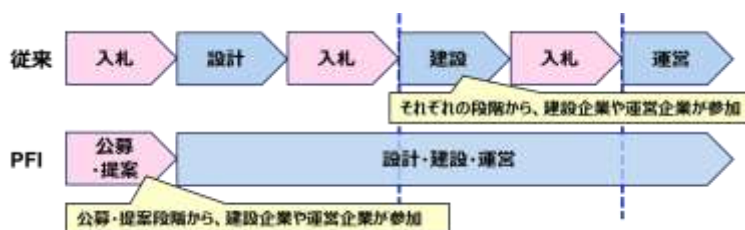
※ あくまでイメージ図であり、実際に縮小できる期間を表すものではない。

(イ) 民間ノウハウを活用した効率的・効果的な事業の実施

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取り入れることが可能である。

本事業は複数の機能を持つ複合施設の整備であり、事業内容が複雑多岐にわたるとともに、様々な属性の利用者が集まる施設であることから、効率的な計画が求められる。提案段階から運営企業が関わることによって、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ができる。また、メンテナンスを考慮した部材の選定など、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る。

図表 従来方式と PFI 方式の進行の違い



(ウ) 民間意向の確認

PFI 事業の場合には、事業内容や規模、時期等を踏まえ、事業参画できる民間事業者が実際にいるかどうか重要なポイントであるが、PFI 方式に対する関心を持つ民間事業者を複数確認できたとともに、民間のノウハウを生かす余地についても確認することができた。

イ 定量評価

「4 VFM の算定」のとおり、PFI 方式の場合には 3.2%の削減効果が発現することが確認できた。

加えて、PFI 方式では民間資金を含めた有利な財源を活用することで財政負担の平準化が可能となり、PFI 方式での経済効果は高いことが見込まれる。

ウ 総合評価

以上の定性評価及び定量評価により、旧市庁舎跡地における事業については、PFI 方式での実施が適しているといえる。今後は、PFI 方式を前提に、事業実施の検討を進めるものとする。

なお、事業実施において整理すべき今後の課題等については、後述する。

(2) 旧安芸中学校跡地

旧市庁舎跡地と同様、PFI 方式の場合に、民間ノウハウ活用のメリットがあるとともに、関心を持つ民間事業者を確認することができたものの、民間主体の事業実施は難しいという意見や、安芸中 I Cの開通時期が未定であり現時点で事業展開を検討することが難しいという意見も示された。

以下の理由により、旧安芸中学校跡地については、整備時期を後年度とすることとする。なお、後年度に事業を実施する場合には、エリアの状況や民間の動向が変わっていると考えられることから、事業を再検討する段階で、再度民間活力導入可能性調査を行うものとする。

■今後大きく発展する市内中心部によりマッチした事業展開を行うため

旧安芸中学校跡地を含むエリア一帯は、今後、旧市庁舎跡地の複合施設整備や安芸中 I C開通などにより周辺の様相が大きく変化していくことが見込まれる。整備時期を後年度とすることで、より地域の実態に見合った事業展開を図ることができると考えられる。

また、周辺の様相が変わることにより、敷地全体の活用の可能性が向上すると考えられる。

■公民双方の負担の軽減するため

旧市庁舎跡地の複合施設整備事業の実施時期と重複させないことにより、市の財政負担時期の分散させることができる。今後、市では他に大型事業も控えていることから、これらの時期との調整も必要と考えられる。

また、PFI 方式では行政側及び民間側の双方に公募資料の作成や提案書作成、契約締結、事業開始準備等の事務負担が生じる。2つの事業を同時期に実施する場合、双方に大きな負担となるとともに、最悪の場合には片方の事業が不調（参加者不在）となることもあり得ることから、事業の実施可能性を高めるために2つの事業実施時期を重複させないことが有効と考えられる。

6 リスク分担の検討

(1) リスク分担の考え方

事業実施に係るリスクについて、従来手法では公共が負担することが基本であったが、PFI 事業ではこれを民間事業者に移転しつつ、民間事業者に負わせることが困難なリスクを公共が負うことが想定される。ただし、民間事業者は自らの負担が想定されるリスクに対して保険等によるリスクヘッジを行うこととなるため、リスク分担の検討にあたっては、過度なリスク移転は公共の支出増加や民間事業者における事業への参画意欲低下の要因となるおそれがある点に留意が必要となる。

そこで本事業では、「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン(内閣府)」を踏まえ、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づきリスク分担を取り決めることによって、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すことを基本的な考え方とする。

(2) リスク分担表（案）の整理

本事業の各段階において想定されるリスク内容及びリスク分担（案）を以下に整理する。

図表 事業期間を通して想定されるリスクに係るリスク分担（案）

段階	リスク項目		リスク内容	リスク分担	
				市	事業者
共通	政策転換リスク		市の政策変更による事業の変更・中断・中止等に関するもの	●	
	制度関連リスク	法令リスク	本事業に直接係わる法制度等の新設・変更等に関するもの	●	
			上記以外のもの		●
		税制度リスク	消費税の範囲や税率の変更に関するもの	●	
			その他の税制変更に関するもの（例：法人税率の変更）		●
		許認可リスク	許認可の遅延に関するもの（市で取得するもの）	●	
			許認可の遅延に関するもの（市で取得するものの以外）		●
	社会リスク	住民対応リスク	本件施設の設置・運営に関する反対運動の訴訟・要望に関するもの	●	
			上記以外のもの（事業者が行う調査、建設、維持管理・運営に関するもの）		●
		環境保全リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		●
	第三者賠償リスク		事業者が行う業務に起因する第三者への賠償		●

			施設の劣化及び維持管理の不備による第三者への賠償		●
	債務不履行リスク	市の責によるもの	市の責に帰すべき事由による債務不履行に関するもの	●	
			事業者の事業放棄、破綻に関するもの		●
			事業者の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定のレベルを満たしていないことに関するもの		●
	不可抗力リスク	不可抗力に起因する増加費用及び事業の中断に伴う増加費用その他損害に関するもののうち、一定の金額まで、又、保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲を超えるもの		●	
		不可抗力に起因する増加費用及び事業の中断に伴う増加費用その他損害に関するもののうち、一定の金額まで、又、保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲のもの			●
	物価変動リスク	建設期間中における一定の範囲を超える資材物価変動に伴う事業者の費用の増減		●	●
		維持管理・運営期間における一定の範囲を超える物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減		●	●
	要求水準書未達リスク	要求水準の不適合に関するもの			●
	入札説明書リスク	入札説明書等の誤り、内容の変更に関するもの		●	
	入札リスク	入札費用の負担に関するもの			●
	指名停止リスク	指名停止によるもの			●
	契約締結リスク	事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合		● ※1	● ※1
	資金調達リスク	市が調達する必要な資金の確保に関するもの		●	
		事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの			●
設計・建設段階	設計・調査リスク	調査リスク	市が実施した測量・調査に誤りがあったことに起因するリスク	●	
			上記以外の測量、調査に起因するリスク	●	●
		設計リスク	市の指示・判断の不備・変更に関するもの（コスト増加や完工の遅延）	●	
			上記以外の要因による不備・変更に関するもの（コスト増加や完工の遅延）		●
	建設リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		●

			市の要求による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	●	
		用地リスク	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの (市が公表した資料に示されたもの又は市が公表した資料から合理的に予測できる土壌汚染及び地中障害物は除く)	●	
			事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの (上記を除く)		●
			買収を予定した民有地の取得に関するもの	●	
		工事遅延・未完工リスク	市の要求による設計変更により契約に定める工期より遅延する又は完工しないことに関するもの	●	
			上記以外の要因により契約に定める工期より遅延する又は完工しないことに関するもの		●
		工事費増大リスク	市の指示による工事費の増大に関するもの	●	
			上記以外の要因による工事費の増大に関するもの		●
		工事監理リスク	事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生したことによるもの		●
		施設損傷リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの	帰責事由による	
		什器備品等調達・納品遅延リスク	市が調達する什器備品等の調達・納品遅延に起因するもの	●	
			事業者が調達する什器備品等の調達・納品遅延に起因するもの		●
維持管理・運営段階	施設全体	コストリスク	市の責に帰する事業内容・用途の変更に起因する業務量及び費用の増大	●	
			事業者の責に帰する事業内容・用途の変更に起因する業務量及び費用の増大		●
		技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化のうち、市の指示により発生する増加費用	●	
			上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用		●
		契約不適合リスク	契約不適合責任期間中に施設に不備が見つかったことに関するもの		●
			契約不適合責任期間外に施設に不備が見つかったことに関するもの	● ※2	● ※2
		施設の性能維持リスク	事業期間中における施設の性能確保に関するもの		●
		什器備品損傷リスク	劣化によるもの、事業者の責めに帰すべき事由による損傷		●

			上記以外のもの	●	
		施設損傷リスク	施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったこと及び維持管理の不備に起因するもの		●
			事故・火災等による施設の損傷	帰責事由による	
			第三者（本件施設の利用者を含む）による施設の損傷※3	● ※3	● ※3
		修繕費コストリスク	事業期間内に発生した修繕で、事業者が当初に想定した修繕費が予想を上回ったことに関するもの		●
		事故リスク	市が行う業務に関する事故等に起因するもの又は市の責に帰すべき事由によるもの	●	
			事業者が行う業務に関する事故等に起因するもの又は事業者の責に帰すべき事由によるもの		●
		性能リスク	要求性能不適合によるもの		●
		情報システムリスク	市のシステムの故障や陳腐化に関するもの	●	
			事業者が整備するシステムの故障や陳腐化に関するもの		●
		需要リスク	予想に反する利用者数の増加による運営費や業務量の増加	● ※4	● ※4
			事業者提案事業や民間収益施設事業の利用者の減少や料金収入の減少		●
		盗難リスク	事業者の警備及び管理不備によるもの		●
			上記以外のもの	●	
		情報流出リスク	事業者の責めによる個人情報等の流出		●
			市の責めによる個人情報等の流出	●	
		利用者トラブルリスク	利用者からの苦情、利用者間のトラブル等		●
			市に対する利用者からの苦情、市の施策・方針に関わるもの	●	
		事業者提案事業実施リスク	事業者提案事業等の実施に伴うもの		●
事業終了段階	図書館	資料盗難・紛失リスク	本施設の開架資料数の盗難・紛失（事業者の責めに帰すべき事由によるものを除く）	●	
			本施設の開架資料数の盗難・紛失（本市の責めに帰すべき事由によるものを除く）		●
	事業の中途終了リスク		市の債務不履行に起因する契約解除	●	
			事業者の債務不履行に起因する契約の解除（一部解除を含む）		●

	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		●
	移管手続きリスク	事業契約満了時の移管手続き、業務引継ぎ及び事業者側の清算手続きに要する費用に関するもの		●

※１：契約が締結できなかった場合、それまでに公民各々にかかった費用は各々が負担する。

※２：当該兵約不適合について事業者に帰責性がある場合には事業者のリスク負担とする。

※３：事業者の善管注意義務違反、管理義務の懈怠によって引き起こされた第三者の施設損傷リスクは事業者、それ以外は市の負担とする。

※４：想定を大幅に超える利用者の増加による必要経費（光熱水費等）の増可分については、市と事業者で協議のうえ、決定するものとする。

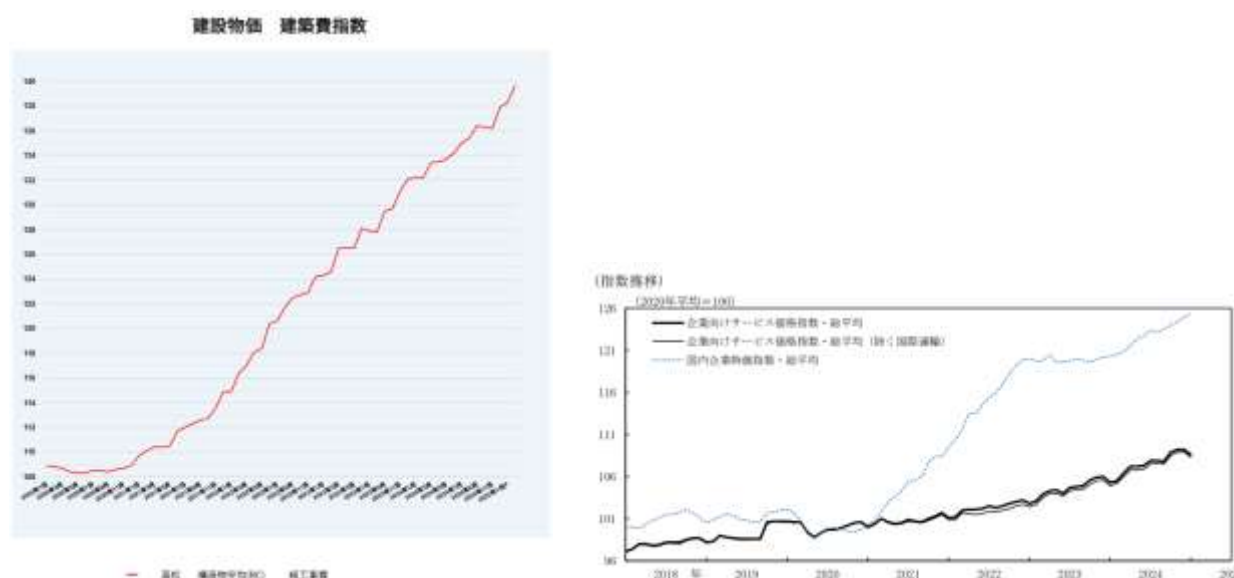
7 課題の整理・今後の検討事項

(1) 物価上昇への対応

近年、エネルギー価格の高騰や世界的なサプライチェーンの混乱、人手不足等により物価が上昇しており、民間事業や公共事業、PFI 事業等における建設費や維持管理費、人件費が大幅に増加している。その結果、事業予算が膨らみ、一部の事業で見直しや延期が発生している。

本事業においては、事業者公募を令和 8 年度に開始する予定であることから、公募開始前に、その時点の物価の状況を確認し、事業費を再検討する必要がある。

図表 近年の物価上昇の状況



左図(建築費指数)…出典：一般財団法人建設物価調査会 HP (<https://www.kensetu-bukka.or.jp/indexgraph/k-city10.html>) ※ PFI 事業にて、建設費等の条件設定に使用されることが多い指数。

右図(企業向けサービス指数)…出典：日本銀行調査統計局 HP (https://www.boj.or.jp/statistics/pi/cspi_release/sppi2501.pdf) ※PFI 事業にて、維持管理費等の条件設定に使用されることが多い指数。

(2) 地域経済への波及

本事業は市にとって大規模な事業となることから、PFI 方式であっても地域経済に資する事業とするよう、事業の条件面について詳細に検討する必要がある。

市内企業との連携や商店街との協働、地元雇用など、事業を遂行するうえで重要となる条件や項目については、令和 7 年度以降の公募条件設定の中で詳細を検討するものとする。

第4 整備の基本的な考え方（基本計画）

1 旧市庁舎跡地

(1) 基本理念

基本構想を踏まえ、本施設を目指すべき方向性は以下のとおりとする。

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交流施設は、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、賑わいと活気のあふれる安芸市のシンボルとなる施設とする。

複合化する現施設（市民会館、図書館、女性の家、公民館機能）では、文化活動や市民活動など、多種多様な活動が行われてきたとともに、重要な情報発信拠点としての役割を担ってきた。

新たな施設ではこれらの活動を引き続きつないでいくとともに、現状の施設には少ない子どもや子育て世代向けの機能の充実、商業機能の配置による新たな賑わいづくりなど、子どもから大人まで、また現役世代や子育て世代、シニア世代など幅広い利用者が世代を超えて交流できるような、いつでも立ち寄りたくなるような魅力ある施設を整備する。

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、施設周辺を活性化させるだけでなく、ずっと住み続けたいまち、大人になって戻ってきたいまち、子育てしたいまちとして選ばれるような事業を目指すものとする。

図表 賑わいやつながりのイメージ



※ イメージ図のため、実際の施設とは異なる。

(2) 基本方針

左記に掲げる基本理念を実現するための方針として、以下の5つの基本方針を定める。

- ① 多世代が交わり、地域を活性化させる賑わいの拠点
- ② 学びや情報発信、健康増進の拠点
- ③ 誰もが安全・安心に利用できる施設
- ④ 経済性や環境性に優れた、持続可能性の高い施設
- ⑤ 民間と連携した事業効果の向上

図表 様々な世代が集まる施設のイメージ



※ イメージ図のため、実際の施設とは異なる。

① 多世代が交わり、地域を活性化させる賑わいの拠点

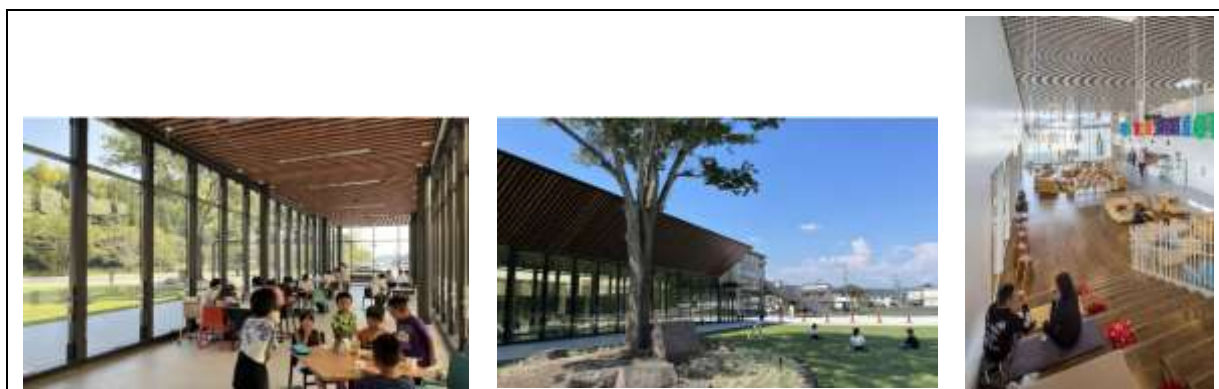
新施設を整備するにあたっては、複合化のメリットを最大限生かし、各機能が有機的に交わることで、新たな交流や賑わいの場を生み出していく。

各所に交流スペースや共用スペース、屋外広場を設けることで、交流や読書、休憩、勉強、市民・文化活動、イベント実施など多種多様なニーズに対応できる施設とする。また、誰もが親しみを持てるような建物の内装・外装デザインとする。

また、現施設には子育て支援の機能や子どもの遊び場の機能が不足しており、令和2年度に実施した市民アンケートでも「医療・福祉・子育て支援施設」の要望が多かったことから、これらの機能を充実させることで、子どもや子育て世代がいつも訪れたい居場所を整備する。

気軽に遊びに来られる環境を整え、若い世代を中心に利用者層を拡大するとともに、だれもが楽しめるプログラムや情報発信、イベント等を通じて、多世代間の交流や新たな賑わいの創出を目指す。

【交流スペース等のイメージ】



広島県廿日市市「フジタスクエアまるくる大野」(出典：設計者 HP <https://www.land-gen.com/works/240115-1/>)
岩手県滝沢市「ビッグルーフ滝沢」(出典：設計者 HP <https://www.mjd.co.jp/projects/27773/>)

【子育て支援機能のイメージ】



山形県長井市「交流施設くるんと」(出典：設計者 HP <https://www.yasui-archi.co.jp/works/detail/702081/index.html>)
広島県廿日市市「フジタスクエアまるくる大野」(出典：施設 HP <https://marukuruohno.jp/child-care>)
岩手県滝沢市「ビッグルーフ滝沢」(出典：設計者 HP <https://www.mjd.co.jp/projects/27773/>)

② 学びや情報発信、健康増進の拠点

複合化する市民会館、図書館、女性の家及び公民館機能は、長年、市の文化向上や学びの機会提供、地域住民の健康増進、情報発信の拠点としてまちの重要な役割を担ってきた。

新施設でも引き続きこの役割を担っていくとともに、子ども達のサードプレイスとなるような居心地の良い空間とするなど、新たな活動・環境のニーズにも対応できる施設とする。また、提供するサービスや機能については、常にアップデートしながら、時代や社会の変化に対して、柔軟に学びや創造性を向上できるような施設を整備する。

図書館機能においては、市民が日常的に利用し、また再整備後には最も多くの利用があることが見込まれることから複合施設の核と捉え、ゆとりある十分な空間面積を確保するものとする。また、飲食も可能な読書スペース、静かな環境で読書・学習したい利用者向けのラウンジ、子どもがわくわくするような子ども図書コーナーなど、多種多様なニーズに沿った空間を整備する。

ホール機能においては、音楽や演劇などの舞台芸術に加え、式典や講演会、各種大会など、多目的に利用できるホールとするとともに、舞台廻りのスペースや天井高、楽屋、倉庫等を周辺に配置し、利用者に配慮した使いやすい設備とする。また、小ホールや防音スタジオ等を整備し、日常利用にも対応することで施設稼働率を向上させることを目指す。

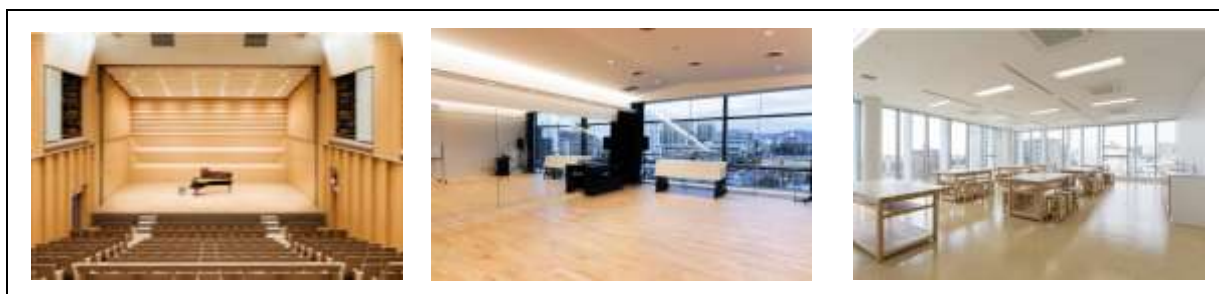
加えて、市民アンケートでは「運動や健康づくりができる場」の要望が多かったことも踏まえ、地域の健康増進のため、軽運動や体を動かした活動やプログラムも十分に展開できる施設とする。

【ゆとりある図書館空間のイメージ】



山形県長井市「交流施設くるんと」(出典：設計者 HP <https://www.yasui-archi.co.jp/works/detail/702081/index.html>)
神奈川県大和市「文化創造拠点シリウス」(出典：施設 HP <https://www.yamato-bunka.jp/library/>)

【様々な活動ができる諸室のイメージ】



神奈川県横浜市「かなつくホール」(出典：施設 HP <https://kanack-hall.info/facilities/hall/>)
大阪府茨木市「おにくる」(出典：施設 HP <https://www.onikuru.jp/rental/list/>)
神奈川県大和市「文化創造拠点シリウス」(出典：施設 HP <https://www.yamato-bunka.jp/library/>)

③ だれもが安全・安心に利用できる施設

施設整備にあたり、地震対策として、旧市庁舎跡地の敷地においては、液状化リスクがあげられていることを含め、これらに対応する対策を講じていく。また旧市庁舎跡地は津波浸水区域に指定されていることから、新たに多くの人が集まる施設を整備するにあたっては、十分な津波対策を講じる必要がある。

津波対策については隣地にある県庁舎の浸水対策等を参考としながら、安全性の高い方策を検討する。また、施設整備の面だけでなく、有事への対応体制の確立など、運用面で必要な対策についても検討する。加えて、緊急避難場所や閉館時でもアクセスできる高所避難場所、防災資機材倉庫の確保など、周辺地域の防災機能も取り入れ、災害への備えを強化する。

また、新施設は大型エレベーターや車いす対応の観覧席、授乳室、だれでもトイレ、十分な歩行動線などのバリアフリーとユニバーサルデザインに基づいた設備とし、多様な利用者が安心して利用できる環境を整備する。

【安全・安心確保のイメージ】



津波避難階段(出典：内閣官房 HP https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudo_kyoujinka/minkan_torikumi/3_4/0416.pdf)
神奈川県大和市「文化創造拠点シリウス」(出典：施設 HP <https://yamato-bunka.jp/barrier-free/>)
山形県長井市「交流施設くるんと」(出典：やまがた子育て応援サイト
HP <https://kosodate.pref.yamagata.jp/archives/11387>)

④ 経済性や環境性に優れた、持続可能性の高い施設

新しく整備する施設は少なくとも今後 50 年間以上稼働するものであるため、長期間の施設維持において、環境負荷が少なく、また経済的に優れた施設とする必要がある。

省エネ機器や再生可能エネルギーの活用、メンテナンス性能に優れた設備や部材の使用などにより、環境負荷軽減とライフサイクルコスト(建物の建設から解体までの総コスト)の削減による持続可能な施設を目指すものとする。

加えて、地産木材を積極的に利用し、人と環境にやさしい施設づくりを目指す。

【環境負荷軽減等のイメージ】



福島県国見町「あつかしの郷」(出典：福島県 HP <https://www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/attachment/233563.pdf>)
ZEBPORTAL (出典：環境省 HP <https://www.env.go.jp/earth/zeb/>)

⑤ 民間と連携した事業効果の向上

旧市庁舎跡地は中心市街地に位置するとともに、国道 55 号に面し、県や国の官公庁舎や民間の飲食店、商店街、大型量販店などが集積するエリアであり、多くの世代が訪れやすい優れた立地性である。「第 3 民間活力導入可能性調査」で示されたように民間商業機能の導入可能性を有していることから、飲食機能などの民間商業機能を複合施設内に取り入れ、サービス向上を目指す。

また、本施設は多くの機能を有する複雑な複合施設であり、効率的かつ効果的に設計や施工、維持管理運営を行うためには民間事業者のノウハウを活用することが不可欠である。そのため、本事業においては、民間事業者と連携して事業を実施し、施設の整備や運営を効果的に進める。

加えて、複合交流施設整備後の運営において、地域との連携や波及効果を生み出す取組が肝要であることから、地域連携をまとめた「参考資料 旧市庁舎跡地を活用した地域事業者による連携活動イメージ」を一例としながら、周辺商店街や地元団体などとも連携し、地域に根差した事業を展開する。

【商業機能のイメージ】



大阪府茨木市「おにくる」(出典:施設 HP <https://www.onikuru.jp/notice/5995/>)

東京都千代田区「千代田区立図書館」(出典:施設 HP <https://www.library.chiyoda.tokyo.jp/hibiya/about/guide/shop/>)

山口県周南市「駅前図書館」(出典:運営者 HP https://www.ccc.co.jp/news/2017/20170201_001293.html)

(3) 導入機能と施設構成

現施設で使用されている諸室の稼働率や基本理念及び基本方針の内容を実現するため、新しい複合施設の導入機能及び施設構成は以下のとおりとする。

ア 図書館機能

新しい図書館では、従来行っていた貸出等の基本的なサービスを継続しつつ、情報収集や学習機会の提供機能を強化するとともに、新たに交流や憩いの場も提供できる図書館とする。

また、子どもや子育て世代が気兼ねなく利用したくなるような機能も導入し、幅広い利用ニーズに対応できる図書館を目指すものとする。

(7) 図書館規模の検討

図書館機能の規模については、「公立図書館の任務と目標（発行：日本図書館協会）」の図書館システム整備のための数値基準を参考に算定するものとする。なお、算定に必要な人口規模については、「第3期安芸市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2025年（令和7年）3月）」を参考に、将来人口も見据えて、約1万人規模の都市に必要な面積を確保するものとする。

図表 「公立図書館の任務と目標」の基準による算定結果

項目	算定値	参考値（現行）
延床面積	<u>1,235 m²</u>	1,047 m ²
蔵書冊数	78,430 冊	<u>約9万冊</u>
開架冊数	57,425 冊	約7万札

現図書館の面積 1,047 m²は会議室や郷土資料展示室を含めた値である。新しい図書館では会議室は他機能のものを共用利用するとともに、現在活用していない郷土資料展示室は廃止する予定であることから、約1万人規模の都市に必要な基準を採用したとしても、現図書館と比較して十分な面積があり、新たな機能やゆとりの空間を確保できると考えられるため、図書館機能の規模は約1,200 m²を確保する計画とする。

なお、蔵書冊数についてはサービス維持の観点から現図書館と同等の約9万冊を収蔵するものとし、開架スペースでの配架や閉架書庫の工夫により、効率的な図書館を目指す。

(4) 図書館の諸室構成

図書館における諸室構成は、以下のとおりとする。

一般開架室	<ul style="list-style-type: none">・一般成人や青少年向け図書を配架した空間。 (開架：約7万冊)・施設の核となる機能として、開放感があり、印象的な空間を確保する。・簡易的な読書席からゆっくりくつろげるソファ席、学習やPC作業もできるコンセント付きのキャレル席まで、様々な環境を確保する。
-------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ機能や商業機能と連携した空間の融合等を検討する。
子ども向けスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・幼児から児童まで幅広い子どものニーズに沿った図書を配架した空間。（開架：約2.3万冊） ・子どもがわくわくしながら読書を楽しめる雰囲気づくりを行うとともに、靴を脱いでくつろぎながら読書できる空間や子どもの成長に合わせた読書席を確保する。 ・子育て支援機能と連携した空間の融合等を検討する。 ・読み聞かせコーナーなど、各種子ども向けサービスに対応した空間とする。
ブラウジングコーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・新聞や雑誌等を閲覧できるコーナー。 ・一般開架室と合わせて様々な閲覧環境を提供する。
地域資料コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の歴史・特徴を調査できる資料や郷土資料、地元紙のバックナンバー等を閲覧できるコーナー。
PC・視聴覚コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネットに接続できるPCや視聴覚資料の閲覧席を配備し、様々な情報収集が可能なコーナー。
スタディルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・静かに読書や学習したい利用者向けの部屋。 ・キャレル席を基本とし、施設内の静かな位置に配置するとともに、遮音性や防音性の高い仕様とする。
サービスカウンター ・事務室（作業室）	<ul style="list-style-type: none"> ・図書の貸出返却やレファレンスサービス、図書の複写サービス、問合せ対応等を行う受付カウンターを配置する。子どもの目線への配慮や車いす対応とするなど、多様な利用者に配慮した設備とする。 ・図書館スタッフが業務を行う事務室。書籍の点検や修繕、整理等に必要な作業スペースも確保する。
閉架書庫	<ul style="list-style-type: none"> ・収蔵資料を保管する書庫。（閉架：約2万冊） ・可動式の書架とするなど、効率的に収蔵できる設備とするとともに、将来的な蔵書冊数の増加にも対応できる仕様とする。

イ ホール機能

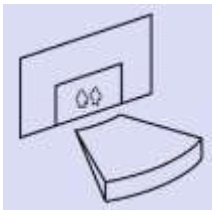
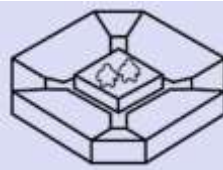
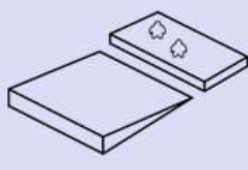
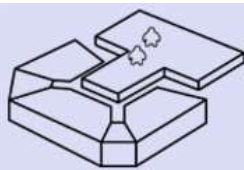
新しいホールでは、従来の催しを開催できることを前提としつつ、新たな興行等にも対応できる音響や照明、楽屋機能等の設備を導入することで、市民の文化活動の発表から本格的な舞台芸術まで、幅広く文化・芸術を体験できる施設とする。

(7) ホール形式の検討

大ホールの客席及び舞台形式については、音楽や演劇などの舞台芸術に加え、式典や講演会、各種大会など、多目的に利用できるホールとするため、舞台と客席を明確に区画する「プロセニウム形式」の舞台を基本とする。

プロセニウム（額縁）によって舞台照明や舞台機構を客席から見えなくする工夫や、大規模な舞台転換や仕掛けを隠すことにより視覚的な演出も可能となる。

【ホール形式】

プロセニウム形式	オープン形式		
	アリーナステージ	エンドステージ	スラストステージ
			

出典：一般財団法人地域創造 HP (<https://www.jafra.or.jp/library/letter/backnumber/1998/45/4/1.html>) より作成

(4) 客席規模の検討

客席の規模について、既存の市民会館の収容可能席は 641 席であるが、近年は稼働率が 5 割を下回る状況であることから、新たな施設の席数は一定程度縮小するものとする。ただし、施設の再整備による機能向上や民間ノウハウ活用により利用者数が増加することも踏まえ、席数を半数ではなく、**500 席以上を確保**するものとする。

(ウ) ホールの諸室構成

ホール機能における諸室構成は、以下のとおりとする。

なお、小ホールについては「ウ コミュニティ機能」に記載する。

ホワイエ	<ul style="list-style-type: none"> ・開放感があり、ゆっくりとくつろげる空間を確保する。ホール利用者だけでなく施設利用者が共通して使用できる位置に配置し、他機能も含めた交流スペースや図書の閲覧スペースとして整備する。 ・必要に応じて市展や芸術品の展示できるギャラリーとして利用可能な設備や備品を確保し、市民活動の発表の場としての機能を持たせる。 ・適切な位置に観客用のロッカースペースを配置する。
------	--

客席	<ul style="list-style-type: none"> ・ 500 席以上を確保し、どの席からも舞台全体が十分に鑑賞できる空間とする。 ・ 客席の各所に車いす席を配置するとともに、ホワイエからの車いす動線についても配慮した計画とする。 ・ 観客の出入りのしやすさや迅速な避難等を考慮した客席間隔及び横並びの席数とする。 ・ 長時間の着席でも疲れにくく座り心地の良い座席仕様とする。
舞台	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館等を含む複合施設であることを考慮し、防音性能や遮音性能、耐振動性能に十分配慮したホールとする。 ・ 舞台間口 : 16m程度 ・ 舞台奥行き : 8 m以上 ・ 舞台面積 : 130 m²程度 ・ 舞台開口部高さ : 10m程度 (調整可能) ・ すのこ高さ : 16m ・ 舞台への出入り口部分には前室を設け、関係諸室を含めて効率的な動線を確保する。 ・ 音楽 (生音や電子音に対応) や演劇、式典等の用途に合わせて様々な演出ができる音響や照明等の設備を備えるとともに、最小限の技術員で操作が行える効率的な設備配置とする。 ・ 電動巻取式の吊り物機構を設け、様々な催事に対応できるボタンを設置する。また、メンテナンスや機器配置等のためのすのこを設けられるようにする。 ・ 収納式又は移動式の音響反射板を設置し、観客と演奏者自身の音響に配慮するとともに、音響反射板を使用しない催事の際の音響についても配慮する。 ・ 映画上映等にも対応した大型のスクリーンとプロジェクタ、周辺機器を設置する。 ・ 録音や録画等のメディア作成に対応した機器を設置する。 ・ 舞台近辺に舞台機構設備の制御盤や投光器室、アンプ室等の機械設備室を設置する。
調整室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舞台全体を見渡せる位置に配置し、必要機器を配備した部屋。
倉庫・ピアノ庫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舞台近辺に、楽器や備品等を保管するための倉庫や、恒温恒湿に保つピアノ庫を確保する。
搬入口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 楽器や大道具、備品等を搬出入するヤード。 ・ トラックの側方及び後方からの荷下ろしを可能とし、雨天での作業も考慮した仕様とする。 ・ 舞台へ段差なく安全に搬入できる動線や荷捌きスペース等を確保し、効率的な計画とする。
楽屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な利用人数を想定した演者用の楽屋。観客動線と分けた位置に設置し、個室タイプの小楽屋、中楽屋、大楽屋を各 1 室ずつ設ける。 ・ 化粧前や洗面台、シャワー (小楽屋を想定)、更衣ブース (大楽屋を想定) 等を設置し、様々な演者に対応した設備とする。

	・楽屋付近に演者用トイレを設置する。
主催者事務室	・主催者用の事務室を1室配置する。
客用トイレ	・客席のある階に、客席数に見合った規模及びバリアフリートイレを確保する。 ・トイレの数はゆとりを持たせ、休憩時間の混雑を可能な限り緩和する。
スタジオ	・音楽やバンドの楽器練習、ダンス等で大きな音を出すことが可能な防音の部屋。ホール利用者以外も利用でき、コミュニティ機能と合わせて適切な位置に配置する。 ・音響機材等を保管できるスペースを設置する。 ・耐衝撃性の高い床材とするとともに、壁面にミラーを設置する。

ウ コミュニティ機能

新しいコミュニティ機能では、市民会館（公民館機能）や女性の家で行っていた市民活動や文化活動を継続できる機能を前提に、昨今のニーズに応じた新たな活動や健康づくり、学習機会提供等につながる施設とする。

(7) 規模の検討

新しい複合施設では、現施設の諸室構成や規模をそのまま踏襲するのではなく、複合化のメリットを生かし重複している機能は統合することで、効率的な施設規模を目指す。

【現施設の諸室構成】

市民会館	女性の家	図書館	備考
小会議室：4室	相談室：1室		
中会議室：1室	図書室：1室		図書室は研修室として使用
大会議室：1室		会議室：1室	
	軽運動室：1室		約275㎡の小ホールの空間
	調理実習室：1室		
和室：2室	和室：1室		

上記のうち、会議室（研修室）は小規模～大規模のものを合わせて9室あるものの、稼働率は2割程度（令和5年度女性の家実績）であり、非効率な諸室構成となっている。

そのため、新施設では、現状必要な最低室数を確保しつつ、新たな活動が生じることも加味し、計6室を整備するものとする。なお、固定式の部屋だけではなく、大規模の会議室には可動式の間仕切りを設置し、活動内容や人数に応じて可変的に利用できる仕様とする。

また、女性の家ではクラフトやキャンドルづくり等の講座や、創作系の活動が活発に行われていることから、会議室のうち1室は工作系の活動にも使用しやすい、汚れに強く水を使える部屋とするなど、多様な活動を支える施設を目指すものとする。

(イ) コミュニティ機能の諸室構成

コミュニティ機能の諸室構成は、以下のとおりとする。

会議室①（２部屋）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な用途や活動に使用できる、大規模の会議室と研修室を兼ねた部屋を２室整備する。 ・ 可動式の防音間仕切りにより、活動人数や内容に応じて３室程度に区分けすることができる。間仕切りは扱いやすく、軽量で壊れにくいものを使用する。
会議室②（２部屋）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小～中人数での活動で使用できる部屋を２室整備する。
工作室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小～中人数での活動で使用できる部屋。 ・ 子どもから大人まで、様々な創作系の活動で使用できる耐汚性や耐久性の高い仕様とし、大型シンクや機材用の電源を設ける。 ・ 創作系以外の活動でも使用できるよう、机や椅子を配備する。
調理実習室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調理に関する講座や活動で利用できる部屋で、調理台や調理機器等を配置する。 ・ 子どもや車いす利用者も使いやすい設備を備える。 ・ 調理後の食事もできる設備とする。
和室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 常時畳敷きで、華道や茶道、踊り、子育て講座などで使用できる部屋。 ・ ２部屋に区切り、連続使用も可能とする。 ・ 床の間及び炉を設置する。
小ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 軽運動から音楽活動、講演活動、小規模な式典、リハーサルまで幅広く利用できる防音の大空間で、200 m²以上を確保する。 ・ 仮設舞台や大型スクリーンを設置し、スタッキングチェアを並べることにより、200 人程度の収容を可能とする。 ・ 耐衝撃性の高い床材とするとともに、壁面にミラーを設置する。
更衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運動系の活動の際の着替えやシャワーに利用できる部屋。 ・ 複合施設内の適切な位置に配置する。
交流スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者が、予約なしで気軽に休憩や飲食、読書などを楽しめる開放的な空間。 ・ ホール機能のホワイエや商業機能と合わせて、適切な位置に配置する。また、ホワイエと合わせた一体的な空間の提供も検討する。

エ 子育て支援機能

新しい複合施設には、子育て世帯や子ども向けの機能を充実させ、利用者層の拡大を図るとともに、子育てにやさしい地域づくりを目指すものとする。

(7) 規模の検討

子育て支援機能は新施設内の様々な場所で求められるものであるため、各機能のうち親和性の高い諸室と合わせて整備するものとし、その規模は各機能に合わせて付随的に検討するものとする（例えばプレイルームは図書館子ども向けスペースと合わせて整備する、など）。

(イ) 子育て機能の諸室構成

子育て機能の諸室機能は、以下のとおりとする。

プレイルーム	<ul style="list-style-type: none">・大型遊具やおもちゃを設置し、雨天時や酷暑日でも子どもを遊ばせられるスペース。・図書館子ども向けスペースに合わせて、複合的に整備し、子どもや子育て世帯向けのイベントも実施する。・子どもが転んでもケガをしにくい素材とするとともに、子どもの年代にあわせて、分かれて安全に遊べるような仕様とする。
休憩コーナー	<ul style="list-style-type: none">・子ども連れの利用者が食事や休憩で利用できるスペース。・子どもが活動するスペースとは別途設ける
子ども用トイレ	<ul style="list-style-type: none">・子ども向けの小型トイレを図書館子ども向けスペース等に合わせて設置する。
授乳室	<ul style="list-style-type: none">・複合施設内の適した位置に授乳スペースを設置する（バリアフリートイレとの兼用も検討する。）。
ベビーカー置き場	<ul style="list-style-type: none">・ベビーカーを置けるスペースを施設内の空きスペースに確保する。

オ 出張所機能

現在旧地域包括支援センター内に設置している矢ノ丸出張所を新しい複合施設内に移転することも含めて検討中である。

事務室・受付窓口	<ul style="list-style-type: none">・各証明書の発行手続き等を行う出張窓口を複合施設内の分かりやすい位置に設置する。・他機能の事務室と兼用する場合には、個人情報の取扱いに配慮した配置とする。
----------	--

カ 共有機能

新施設内に整備する共有機能は以下のとおりとする。

事務室・受付窓口	<ul style="list-style-type: none">・施設職員が職務を行う事務室及び利用者の予約や利用等の受付を行う窓口。・公民館の館長が地域活動を行う事務スペースを確保する。・各機能でなるべく共用化し、効率的な執務環境とする。
倉庫	<ul style="list-style-type: none">・施設内の貸出備品や用具等を保管する倉庫。・施設内の適切な位置に適宜配置する。
玄関ホール	<ul style="list-style-type: none">・共用のエントランスとして、広く開放的な空間を確保する。
トイレ	<ul style="list-style-type: none">・全館で必要な箇所に、適切な規模のトイレを整備する。・バリアフリートイレを合わせて整備する。
給湯室	<ul style="list-style-type: none">・全館で必要な箇所に、適切な規模の給湯室を整備する。
屋外広場	<ul style="list-style-type: none">・イベントや憩いの場として利用できる屋外広場。・様々な用途で使えるよう、十分な広さを確保する。
駐車場	<ul style="list-style-type: none">・敷地内に約 30 台程度を整備する。・近隣の元職員駐車場（約 80 台）と合わせて、施設利用者用駐車場として提供する。

キ 商業機能

「第 3 民間活力導入可能性調査」では小規模な商業機能の実施可能性が示されたことから、カフェやショップ等の民間施設を設けることを検討する。この民間施設は公共施設部分と一体的に整備することでより一層の利用促進が図られるものを対象とし、民間が利益を計上することも可能とする。原則は民間の独立採算による事業実施とし、実施の規模や配置場所、内容等は民間提案にゆだねるものとする。その他、チャレンジショップなどの導入も視野に入れながら検討に取り組む。

事業の実施にあたっては施設内の一部を貸し付ける想定であり、必要な貸付料等を徴収する。





(4) 施設計画

ア 施設配置計画

敷地形状がL字型であることを踏まえ、複数の配置パターン案を作成し、想定している機能・規模の複合施設や広場、駐車場等を実際に配置できるかの検討を行った。

特徴は異なるものの、複数のパターンにおいて想定施設の配置が可能であることが確認できた。なお、敷地の国道 55 号側にある既存のバス停は存置する計画とする。

表 配置及びボリューム検討の比較

パターン①	パターン②	パターン③	パターン④
南北配置型	東西配置型	分棟配置型	L字配置型
			
<ul style="list-style-type: none"> ・南北方向の大通りに平行に建物と広場を配置。 ・南北方向の大通りに向けた施設の顔づくりが可能。 ・平面形状がコンパクトな分、施設の階高が増す。 ・交差点付近に賑わいの受け皿となるまとまった広場をつくる事が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道 55 号に沿ってコンパクトな平面形状とした配置。 ・国道 55 号に向けた施設の顔づくりが可能。 ・平面形状がコンパクトな分、施設の階高が増す。 ・建物によって敷地を2分割する形状。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホールを分棟とし、敷地を平面的に有効活用した配置。 ・敷地を平面的に活用することにより、施設の階高が低くなる。 ・2棟の間にできる敷地内通路により賑わいを演出できる。 ・まとまった広場を確保することが難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地を平面的に有効活用し、国道 55 号に平行に建物を配置。 ・国道 55 号に向けた施設の顔づくりが可能。 ・敷地を平面的に活用することにより、施設の階高が低くなる。 ・ホールを比較的静かな場所に配置可能。

イ 概略平面・断面計画

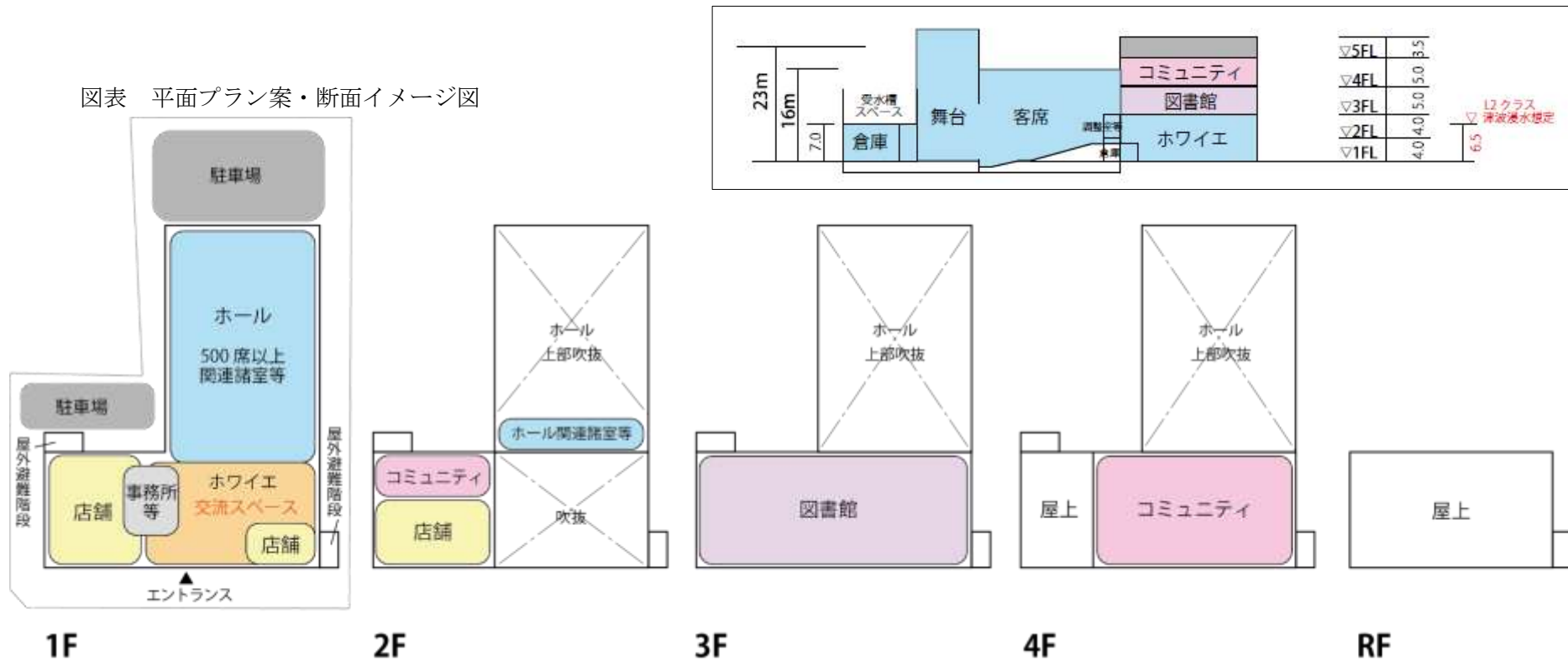
施設配置計画及び「(3) 導入機能と施設構成」の内容を踏まえ、大まかな施設規模を検討するため、モデルプラン（概略平面図・断面図）を作成した。なお、このモデルプランは施設規模の検討や諸条件の整理のために作成したものであり、実際の事業実施のための計画プランではない。事業実施の際には、民間事業者の優れた提案を受け付け、より魅力的で効率的な施設整備を目指すものとする。

モデルプランに基づき、施設規模は約 6,300 m²（うち商業機能は約 800 m²）を想定するものとする。

【モデルプラン作成の考え方】

- ・ 施設配置計画のうち、「パターン④ L字配置型」での施設計画であると仮定し、各機能や諸室の平面配置を行った。
- ・ ホール機能は、大型物品の搬出入を想定し、1階に集約した。
- ・ 図書館機能や機械室は、L2クラスでの津波（浸水想定 6.5m）での浸水被害を避けるため、3階以上へ配置した。
- ・ 商業機能は約 800 ㎡として想定する（実際の実施規模等は民間提案により増減がある。）。
- ・ 閉館時においても高所避難（浸水想定 6.5m）を可能とするための屋上への屋外階段を配置した。
- ・ 敷地内に約 30 台の駐車場を確保する。

図表 平面プラン案・断面イメージ図



ウ 災害対策

(7) 耐震性能

新施設は、様々な機能を含む複合施設であり、多数の者が利用する官庁施設であることから、構造体はⅡ類とし、建築非構造部材及び建築設備は高い性能基準で計画する。

表 耐震性能の概要

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。 また、機能の停止が許されない室においては、要求される機能に応じた検討を行う。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られるものとする。A類の官庁施設の一般室についても同様とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする

出典：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省）より作成

(4) 構造種別

津波浸水エリアに指定されていることや液状化対策等を考慮し、必要な耐久性能及び被災後の迅速な復旧が図れるよう、新施設の構造体は鉄筋コンクリート造の耐震構造を前提とする。

(ウ) 防災機能

大規模災害等によりライフラインが寸断された場合でも、緊急避難場所としての機能を継続させるための防災設備について、以下のとおり整備する。

図表 整備する防災機能

項目	内容
非常用発電設備	停電時でも避難施設として必要な電力を確保する。 ※ 全館をカバーするのではなく、必要な箇所に必要な時間分の電力を供給できるものを想定。
備蓄倉庫	非常用品（毛布や衣料品、飲料水、非常食、携行トイレ等）や各種防災資機材を設置する。
屋上避難階段	夜間や休館日等の閉館時においても、屋外から屋上へ避難できる階段を設置する。

(イ) 津波浸水対策

a 対策の事例

隣地の県総合庁舎で実施されている津波浸水対策及び、他の公共施設で実施されている特徴的な事例については次のとおり。

図表 津波対策の事例

徳島県美波町	宮城県気仙沼市	宮崎県日向市
美波町医療保険センター	気仙沼内湾ムカエル	日向市庁舎
		
建物の主要機能を2階以上に持ち上げ、1階にできる大きなピロティ空間を地域の人たちが自由に留まり、通り抜けられる公園の一部として開放。	遮る壁であった巨大な防潮堤を、広場等と連続させることで、立体的な居場所に転換。	鉄筋コンクリート造とし、1階の床を高くするとともに主要設備は屋上に集約。 南北にふたつの屋外階段を設置し、一時避難場所として機能させる。

出典：ムカエル設計者 HP(<http://www.smdw.co.jp/mukaeru/>)、日向市庁舎設計者 HP(<https://www.life-archi.net/>) より作成

b ピロティ化の検討

新しい複合施設における津波対策として、1階部分をピロティ化した場合のメリットとデメリットを以下のとおり比較した。

図表 ピロティ化の比較検討

	ピロティなし	ピロティあり
断面イメージ ※高さは参考イメージ		
地上レベル活用イメージ	屋外：駐車場、広場など 屋内（1階）：ホール、ホワイエ、商業店舗など	ピロティ部分（屋外空間）は、駐車場や広場として活用
通りとの関係	通りに面して商業店舗や交流施設を配置でき、周辺の街並みと連続性ある賑わいを創出できる。	通りに面して商業店舗や交流施設を配置できないため、通りに対する賑わいを創出しにくい。
ホールへの機材搬入	ホールが1階にあるため、1階地上レベルで搬入・荷捌きが可能。 荷物用の大型エレベーターが不要。	ホールが2階にあるため、荷物用の大型エレベーター又は大型車両用スロープが必要。
浸水対応	1階ホール、商業店舗が浸水する。 電気・機械室は浸水しない位置に配置することは可能。	エントランスホールのみ、浸水する。 電気・機械室は浸水しない位置に配置することは可能。
津波対策（構造）	建物が津波の水圧を受けることとなるため、津波に耐えることができる頑丈な躯体・杭とする必要がある。	主要な部屋が浸水を免れることができる、ピロティ型の方が津波対策上は有効。 エントランスなど外壁部分は水圧で破壊され水圧を受け流す構造となる。 津波に耐えるため、ピロティ部分の柱や梁の断面は大きくなる
コスト	—	ピロティなしに比べ、施工面積が増加し、大型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。

ピロティありの場合には、主要な部屋が浸水を免れることができるため、津波対策上は有効ではあるが、ピロティなしの場合にはコストや大通りに対する賑わい創出の観点でのメリットがある。

隣接地にある多数の利用者や職員のいる県総合庁舎では、揺れを抑える免震構造を採用しているものの、1階はピロティ化をしておらず、津波発生時には垂直避難で対応するものと考えられる。

本施設においては、ピロティ整備を必須としないものの、屋外避難階段設置や災害対応マニュアル等の完備等の対策等を検討し、安全・安心に利用できる施設を目指すものとする。

(5) 概算事業費

「(4) 施設計画」で作成したモデルプランの内容を基に、概算事業費を以下のとおり算定した。概算事業費の算定において、民間商業機能部分は民間の独立採算による実施とし、市の費用負担に含めないものとする。

なお、以下の費用は現時点のものであり、今後の物価変動等により変更する可能性がある。

図表 概算事業費

項目	金額（税込）		備考
	従来方式	PFI 方式	
設計・工事監理費	397 百万円	357 百万円	民間商業部分除く（5,820 m ² ）
建設工事費	5,238 百万円	4,714 百万円	民間商業部分除く（5,820 m ² ）
外構工事費	86 百万円	77 百万円	駐車場や広場、舗装整備等
解体工事費	252 百万円	226 百万円	旧市庁舎 RC 造、S 造すべて含む
合計	5,972 百万円	5,375 百万円	

※ 端数処理により、各費用の合計と合計額が異なる。

2 旧安芸中学校跡地

(1) 基本理念

基本構想を踏まえ、本施設を目指すべき方向性は以下のとおりとする。

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

旧安芸中学校跡地は今後整備される予定の安芸中 I C の近隣に位置していることや市内中心部の近隣に位置していることを踏まえ、市内の利用者に加えて市外の利用者も見据えた施設を目指すものとする。

現在とはくに既存施設を活用したスポーツ利用が多いことから、これらの活動や利用は継続しつつ、学びやビジネスといった新たな分野での活用も継続して検討するものとする。

導入機能については、安芸中 I C 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、地域にとって最適な施設を整備できるよう、計画の修正・具体化を検討する。

なお、既存施設（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し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を開放するなど、基本理念に応じた地域活動を支援するものとする。

(2) 想定される活用方法

民間意向調査では、校舎すべてを改修し、活用することは困難という意見が多数であったことから、校舎活用は、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パターンが考えられる。

既存施設を活用すること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るため、既存施設の維持管理を事業に含め、敷地全体の運営を民間にゆだねることが重要である。

校舎の活用については次の複数のパターンがあるが、事業の再検討の際に、民間の動向も踏まえ適切な活用方法を再調査するものとする。

なお、民間提案の収益事業は、実施可能性はあるものの、現時点では大きな収益に期待できない調査結果であったため、公共的な施設を主体としつつ、商業機能を賑わい創出のためのツールと位置づけることで、公民双方のメリットが生じる事業展開が重要と考えられる。

図表 旧安芸中学校校舎の活用パターン（案）

	民間の創意工夫を生かした提案の度合い				
	最大	大	中	中～小	無（現時点で実施せず）
校舎の扱い	校舎解体もしくは再利用＋民間収益施設建設	校舎改修・全部活用	校舎一部解体・一部活用	校舎解体・必要最低限の公共機能（あれば）整備	現状のまま
事業スキーム	BT0＋自主事業 賑わい創出のための公共施設整備を実施（施設内容自体民間提案）し基本独立採算で事業実施	RO＋自主事業 校舎は解体せず、民間が独立採算で活用	RO＋自主事業 校舎を一部解体し、民間が独立採算で活用可能な範囲で利活用してもらう	BT0＋自主事業 校舎を解体し、必要最低限の公共施設もしくは広場整備＋実施可能な軽微な独立採算事業の実施	事業者マッチングへ 現存する施設の維持管理運営を旧市庁舎跡地の事業へ統合することは可能。
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・民間から具体の提案があれば成立。 ・内容・規模は民間提案による。 ・活用計画が確認できないまま公募するのは危険。 ・土地売買・賃貸借も含め PRE として検討することもできる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・すべてを民間の独立採算で利活用するのは困難。 ・未利用となるリスクがあるうえに市が負担しなくてはならないインシヤルコストは相応に大きい。（独立採算の収益等で回収するのは困難） 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間側からの具体的な活用希望がなければ実現は厳しい。 ・内容・規模は民間提案次第だが、比較的少ない初期投資で適切な規模の事業実施が可能か。 ・安芸中 IC 開通後に事業拡大等も見据えた提案を募る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模として小さくなってしまうが事業の収益リスクも小さく抑えられる。 ・公共機能としては、旧市庁舎跡地の機能の一部を持ってくるという方法も可能。自主事業の期待も高まる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な利活用を見据えて実施。 ・維持管理運営を旧市庁舎跡地の方に統合した場合、一体的な活用が期待できる一方、今後の利活用のしやすさという点で留意が必要。

第5 事業スケジュール（案）

1 旧市庁舎跡地

- 令和6年度中に基本計画案を作成し、令和7年度にパブリックコメント及び地域事業者による当該跡地と地域連携を検討するワークショップを実施。意見を踏まえて最終調整したのちに、基本計画として令和7年9月策定。
- 基本計画策定後に実施方針の公表・特定事業の選定を経て事業者公募を開始し、令和9年3月に事業契約を締結する予定。
- 設計（既存施設の解体設計含む）及び確認申請期間に18か月を確保する。
- 設計期間と並行して既存施設の解体工事を実施し、確認済証の交付後すぐに新施設の建設に着工する。
- 新施設の建設期間として24か月を確保。（4週8休前提。規模や工事内容により要調整）
- さまざまな機能を持つ複合施設であるため、開業準備期間（オープニングセレモニー準備、スタッフ研修、事前予約等）を3か月確保。
- 維持管理運営期間は、PFI事業で一般的かつ、施設や設備の大規模修繕発生リスクの少ない15年間を確保する。
- 商業機能の実施期間については、実施形態に応じて検討。テナント型の場合は公共施設部分の管理期間と合わせるが、借地型の事業の場合には、最大50年間の事業用定期借地権の設定を検討する。

項目	期間（案）	
基本計画策定・パブコメ・確定	6か月	令和7年4月～令和7年9月
事業者選定～契約締結	18か月	令和7年9月～令和9年3月
設計期間・確認申請	18か月	令和9年4月～令和10年9月
解体期間	12か月	令和9年10月～令和10年9月
建設期間	24か月	令和10年10月～令和12年9月
開業準備期間	3か月	令和12年10月～令和12年12月
維持管理・運営期間	15年間	令和13年1月～令和27年12月
商業機能の実施期間	10～50年間	令和13年1月～

2 旧安芸中学校跡地

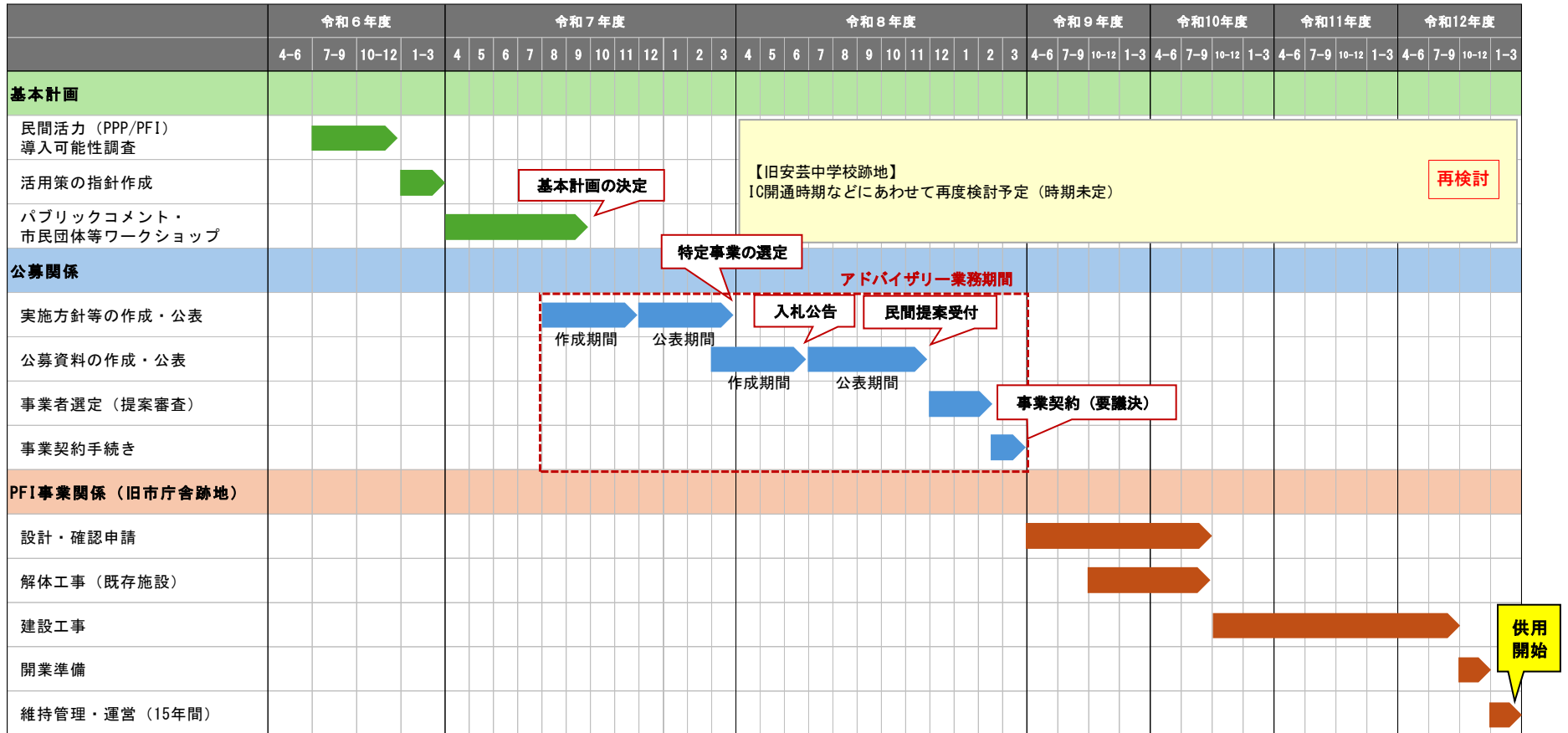
- 令和6年度中に基本計画案を作成し、令和7年度にパブリックコメントを実施する。ただし、具体の施設整備等については引き続き調査検討を行うものとする。
- 既存施設を可能な限り地域開放しつつ、安芸中ICや旧市庁舎跡地整備の状況を踏まえ、計画の修正・具体化を行うこととする。その際、再度旧市庁舎跡地と同様に民間活力の導入が可能か調査を実施する。

項目	期間（案）	
基本計画策定・パブコメ・確定	6か月	令和7年4月～令和7年9月
民間活力導入可能性調査（再実施）	12か月	安芸中ICの整備時期等に応じて実施

3 スケジュール表（案）

※ 当該スケジュールは現時点でのおおよその想定であり、今後変更する可能性がある。

図表 事業スケジュール表（予定）



参考資料

旧市庁舎跡地を活用した地域事業者による連携活動イメージ

当該基本計画で整理した旧市庁舎跡地へ建設する複合交流施設と地域が一体となった新たな連携を検討するため、地域事業者とのワークショップを実施。地域事業者が連携主体となり、施設完成後の多様な活用と地域への波及効果創出に向けた連携アイデア等を出し合った。

日時 令和7年8月19日（火）

場所 安芸市役所

参加者 25人（市内民間事業者、金融機関、安芸商工会議所、安芸市観光協会、安芸市社会福祉協議会）

分 類	連 携 活 動	期待される効果
コミュニティ振興（子育て支援）	<ul style="list-style-type: none"> ●地域の高齢者や退職者が先生となった「子ども知育ひろば」の開催 ●親子イベントや映画上映会など、人が集まる場の定期開催 	<ul style="list-style-type: none"> ●子どもが遊びながら学び、高齢者が支え合うことで世代を超えた交流や子どもの居場所づくりにつながる。 ●定期開催のイベントが家族を呼び込み、商店街との連携や交流人口拡大、地域経済活性化を促す。
観光振興	<ul style="list-style-type: none"> ●旧市庁舎跡地を起点にした「スタンプラリー」や「まち歩きラリー」の開催 ●まちなかコンシェルジュ機能や観光案内による地域密着情報を発信 	<ul style="list-style-type: none"> ●商店街・観光資源などを巡る仕組みをつくることで、滞在時間延長や経済効果が期待される。 ●観光情報センターと連携し、市内観光の情報発信を行うことで、商店街との連動やイベント参加が増え、地域全体の賑わい創出につながる。
賑わい創出	<ul style="list-style-type: none"> ●広場や施設周辺を活用した「マルシェ（キッチンカー）」「コスプレイベント」「フリーマーケット」等の開催 ●本町商店街との連動による日曜日開催や既存イベントの拠点化 	<ul style="list-style-type: none"> ●食や雑貨、趣味を通じて地域内外の多様な人が交流することで、コミュニティの広がりや地域経済の循環が強化される。 ●旧市庁舎跡地と商店街の連携により、来街者や買い物機会の創出、商店街への入込が増加することにより、まち全体へ賑わいが拡大する。
文化振興	<ul style="list-style-type: none"> ●市民楽団や中高生の音楽祭、演奏会などの定期イベント開催 ●美術品等の展示会や子ども向けアート教室の同時開催 	<ul style="list-style-type: none"> ●定期的な音楽・文化イベントは家族連れや市外来訪者を呼び込み、交流人口増加と地域文化の向上につながる。 ●子ども向けアート教室に地元アーティストや工芸家が連携し、地域ぐるみの子育て・学び支援につながる。
地域産業振興	<ul style="list-style-type: none"> ●地域ポイント制度（健康プロジェクトや買い物スタンプ）による商店街への導線づくり ●チャレンジショップ等を活用した事業者のチャレンジ機会創出と施設周辺の空き店舗の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ●健康増進や公共交通利用などの日常活動と商店街での消費が結びつき、商店街の利用が日常になるなど、地域経済の循環につながる。 ●住民や観光客の来街・購買行動が地域経済の向上につながり、商店街や周辺施設の魅力が高まるとともに、地域消費の活性化が期待できる。

