

西原町中央公民館および周辺土地活用に係る
民間活力導入可能性調査業務委託
報告書

令和4年3月
西原町

目次

第1章	はじめに	1
1.	業務概要	1
(1)	業務目的	1
(2)	業務の流れ	1
2.	西原町の概要	3
(1)	基本情報	3
(2)	西原町で進む主な事業	5
第2章	前提条件の整理	10
1.	対象地及び施設の基本情報	10
(1)	対象地	10
(2)	対象地内の施設概要	13
(3)	対象地周辺の施設概要	22
(4)	その他施設概要	25
2.	上位・関連計画	26
(1)	第2期西原町まちづくり指針（令和3年度～令和6年度）	26
(2)	西原町まち・ひと・しごと創生総合戦略	30
(3)	第7次西原町行政改革大綱	32
(4)	西原町観光振興計画	35
(5)	都市計画	37
(6)	西原町公共施設等総合管理計画	40
3.	関係者ヒアリング	48
(1)	関係者ヒアリングの概要	48
(2)	ヒアリング結果	49
第3章	参考事例調査	51
1.	調査概要	51
2.	調査結果	53
(1)	フレスポ桶川（埼玉県桶川市）	53
(2)	パルプラスオン（鳥取県伯耆町）	62
(3)	横浜市瀬谷区総合庁舎及びニッ橋公園整備事業（神奈川県横浜市）	69
(4)	川西市低炭素型複合施設に伴うPFI事業（兵庫県川西市）	76
(5)	にぎわいの里ののいちカミーノ（石川県野々市市）	83
(6)	公共施設の連鎖的建替及び跡地活用（長崎県諫早市）	93
3.	現地視察	97
(1)	にぎわいの里ののいちカミーノ（石川県野々市市）	97
(2)	フレスポ桶川（埼玉県桶川市）	97
4.	調査から得られた示唆	99
第4章	課題と検討の方向性	100
1.	現状及び課題	100
(1)	施設の老朽化の進行	100
(2)	周辺施設との機能の重複	100

(3) ハード管理の負担	100
(4) 利用者の固定化・高齢化	100
(5) 関連事業等との一体的な推進	100
2. 検討の方向性	101
(1) 再整備の方向性	101
(2) 再整備対象とする施設	101
第5章 参入意向調査	103
1. 調査概要	103
(1) 調査の目的	103
(2) 調査対象	103
(3) ヒアリング項目	104
2. 調査結果	105
(1) 実施日程等	105
(2) 調査結果概要	106
(3) 検討への反映方針	114
第6章 事業計画案の検討	116
1. 施設構成案	116
2. 整備パターン	117
3. 事業スキーム	118
4. 官民リスク分担の検討	120
(1) 類似事例におけるリスク分担	120
(2) 本事業における官民リスク分担案	125
第7章 総事業費及びVFMの概算	128
1. 算定条件	128
(1) 施設整備内容	128
(2) 前提条件の設定	131
2. 概算結果	134
(1) 結果概要	134
(2) 概算結果の分析	135
3. 民間収益施設の併設による財政負担の低減	136
第8章 導入可能性の評価	137
1. 定性的評価	137
(1) 最適な施設整備の実現	137
(2) 町職員等の業務負荷軽減や維持管理水準の向上	137
(3) 複合的な要素を含む本事業の総合的なマネジメント	137
(4) 賑わいの創出やコンパクトシティ化の促進	137
2. 定量的評価	138
(1) 総事業費	138
(2) VFM	138
(3) 付帯事業による町の財政負担低減	138
3. 総合評価	138

第9章 公民連携研修会の実施.....	139
第10章 今後に向けて	140
1. 事業実施スケジュール	140
2. 次年度以降の主な論点	142
(1) 基本計画の策定	142
(2) 公民館のあり方の検討	142
(3) 道路改良事業や都市計画変更に関する所管部門との連携.....	142
(4) アドバイザリー業務以外の諸業務の実施	142
(5) 社会福祉協議会やシルバー人材センターとの調整	142

第1章 はじめに

1. 業務概要

(1) 業務目的

西原町中央公民館は1978（昭和53）年に建設され、町民の文化活動拠点として多くの町民が利用している。しかし、建設から40年以上が経過し、施設の老朽化により危険性が高くなっている。

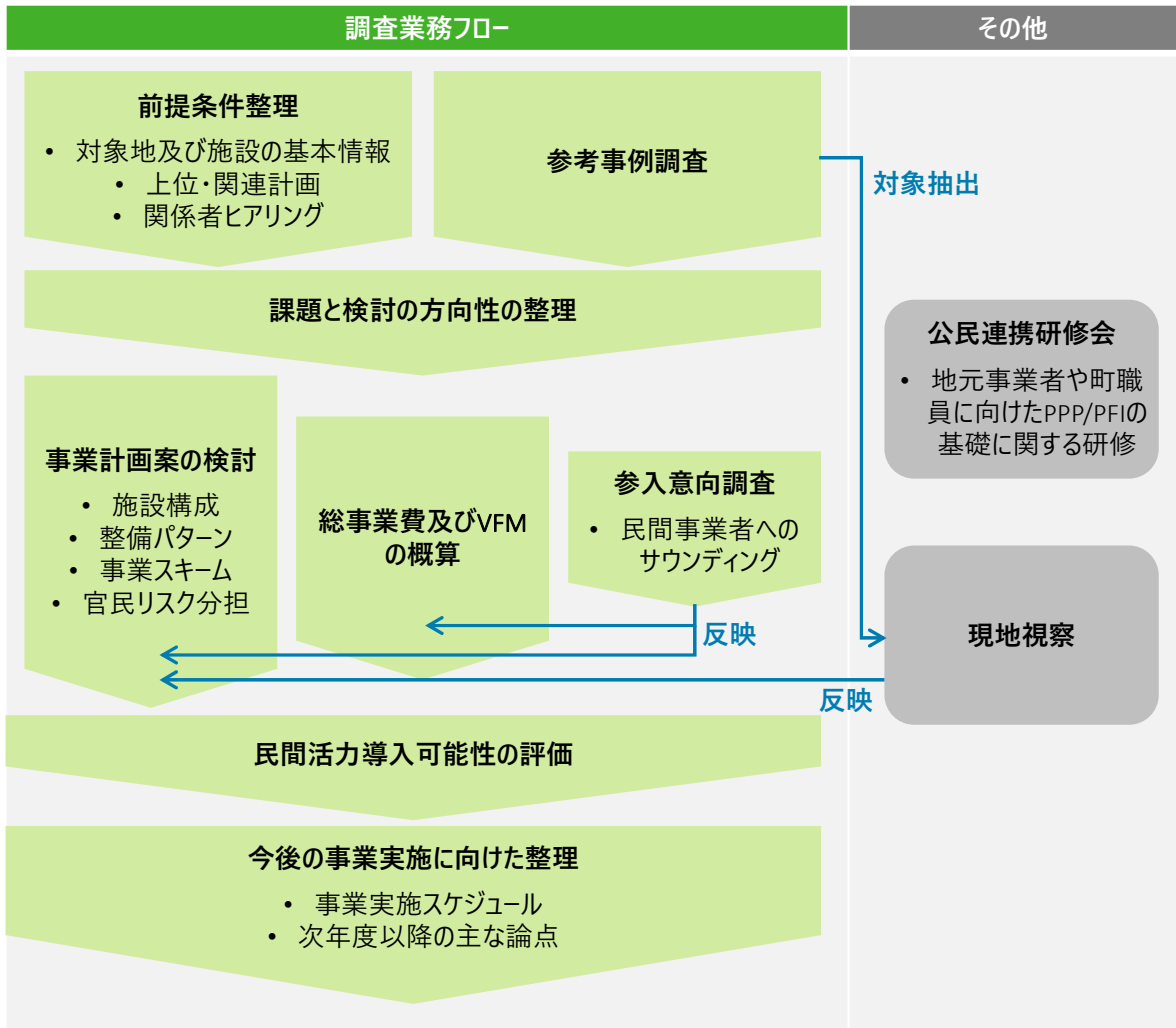
本業務は、この老朽化等に課題がある当該施設の再編整備を検討するにあたり、隣接施設を含んだ周辺土地活用をはじめ、コンパクトシティ化に向けた施設機能の整理、また施設整備から運営・維持管理を含めた民間提案の可能性等を検証するための導入方針の検討及び導入可能性調査を実施し、民間活力の導入について総合的な評価をまとめることを目的とする。

(2) 業務の流れ

本業務の調査フローは、まず、前提条件整理及び参考事例調査を実施し、その結果を踏まえた課題と検討の方向性の整理を行った。次に、事業計画案の検討や総事業費及びVFMの概算を進めつつ、同時並行で民間事業者に対する参入意向調査を実施し、そこで得られた意見等を反映してこれらのとりまとめを進めた。そして最後に、定性面及び定量面から本事業の民間活力導入可能性の評価を行うとともに、今後に向けた想定スケジュールの作成及び次年度以降の検討において主要な論点になると想定される事項の整理を実施した。

なお、調査フローと並行する形で、地元事業者や町職員向けの公民連携研修会を実施し、本事業だけに限らず、今後西原町においてPPP/PFI事業を推進するための素地づくりに取り組んだ。また、参考事例調査の対象とした事例の中から特に本事業と親和性が高いと考えられる事業について現地視察を実施し、調査内容への反映を行った。

【図表】本業務の流れ



2. 西原町の概要

(1) 基本情報

西原町是那覇市の東に位置し、那覇空港や沖縄県庁といった沖縄県の主要施設から1時間以内でアクセスが可能である。町の面積は15.90 km²と比較的コンパクトであり、特産品はさとうきび、泡盛、セーイカ（ソデイカ）等である。

人口は35,540人であり、現在も増加を続けている。老年人口は顕著に増加が進行しており、今後本格的な高齢化を迎えると見込まれる。

【図表】西原町の位置関係及びアクセス



出所：Google マップを基に作成

【図表】西原町の概要（2021（令和）3年10月現在）

面積	15.90 km ²
人口	35,540人（男性 17,875人 女性 17,665人）
世帯数	15,209世帯
特産品	さとうきび、泡盛、セーイカ（ソデイカ）等

【図表】西原町の人口推移



【出典】
 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
 【注記】
 2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（平成30年3月公表）に基づく推計値。

出所：地域経済分析システム（RESAS）

(2) 西原町で進む主な事業

西原町内では現在、複数のハード整備事業が進められており、県内でも注目を集める地域のひとつとなっている。

【図表】西原町で進む主な事業



出所：沖縄県地図情報システム、沖縄県 HP、西原町 HP、浦添市 HP を基に作成

①てだこ浦西駅（沖縄都市モノレール）の整備

沖縄都市モノレール「ゆいレール」が延伸され、「てだこ浦西駅」が2019（令和元）年10月に新設された。沖縄自動車道を経由するバスや自家用車から、ゆいレールへの乗り継ぎがしやすいよう、駅周辺には交通広場やパーク&ライド駐車場（約1,000台）が整備された。現在は駅周辺の有効活用を図るため、土地区画整理事業が進められている。

【図表】事業概要（てだこ浦西駅の整備）



出所：沖縄県 HP、浦添市 HP、西原町 HP、沖縄都市モノレール HP

②西原西地区土地区画整理事業

隣接的那覇市、浦添市及び宜野湾市からの人口流入が当地区周辺の市街地に集中し、さらに県道浦添西原線、県道那覇北中城線の整備計画もあることから、無秩序な宅地開発などが懸念されている。

こうした背景の下、都市基盤の整備、良好な住宅地の確保、賑わいのある商店街及び地域コミュニティの向上を目的とし、区画整理事業を進めている。

【図表】 事業概要（西原西地区土地区画整理事業）



住宅地完成イメージ

公園完成イメージ

施行者	西原町
地区面積	23.7ha
都市計画決定	2006（平成18）年5月12日
事業認可	2007（平成19）年9月20日
事業施工期間	2007（平成19）年9月20日～2027（令和9）年3月31日
総事業費	約125.6億円

出所：西原町 HP

④大型 MICE 施設（中城港湾マリンタウン地区）

西原町と与那原町にまたがる中城湾港マリンタウン地区で、大型 MICE 施設の事業計画検討が進められている。

【図表】 事業概要（大型 MICE 施設）



MICE施設完成イメージ



計画地の全景

平成28年10月 与那原町撮影

出所：沖縄県 HP、沖縄県「マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画（案）」

第2章 前提条件の整理

1. 対象地及び施設の基本情報

(1) 対象地

西原町中央公民館が立地する敷地は、西原町役場や西原町立図書館、西原さわふじマルシェ等の町の公共施設が集積するエリアの一面に位置している。敷地面積は13,250㎡（概算）であり、町有地である。対象地内には中央公民館のほか、町の公共施設であるいいあんべ一家、社会福祉協議会所有の社会福祉センター、町が整備した建物を無償貸借により利用している西原町シルバー人材センター、障がい者就労支援を行うサポートセンターはばたきが立地している。

対象地は西原町役場側や周辺道路の一部と高低差があり、小高い敷地となっている点が特徴的である。また、対象地は都市計画上の市街化調整区域内に位置しているため、民間施設等の整備においては支障が生じる可能性がある点に留意が必要である。

なお、対象地周辺では、第1章2. (2) ③で触れた道路整備事業が進められており、整備完了後は対象地への進入路の位置が現在よりも南東側に変更となることが想定されている。

【図表】対象地の概要

所在地	西原町字与那城 124 番地	
敷地面積	13,250 ㎡（概算）	
立地施設	・ 西原町中央公民館 ・ 社会福祉センター ・ いいあんべ一家 ・ シルバー人材センター ・ サポートセンターはばたき	
権利関係	西原町所有	
地目	宅地	
都市計画等	区域区分	市街化調整区域
	建蔽率／容積率	60％／200％
	地区計画等	なし
交通（公共交通）	第一バス「西原町役場」停留所 徒歩 1 分	
交通（自動車）	・ 那覇空港自動車道 西原 IC より約 12 分 ・ 沖縄県庁より一般道で約 28 分	
駐車場台数	113 台 ※周辺施設の駐車場台数 ・ 西原町役場・町民交流センター：350 台 ・ 西原さわふじマルシェ：123 台 ・ 西原町立図書館：50 台	

【図表】対象地内の施設の位置関係



出所：Google マップを基に作成

【図表】対象地と周辺施設の位置関係



出所：Google マップを基に作成

【図表】 道路整備事業完了後の進入路の位置

— : 整備後の道路 (予定)



(2) 対象地内の施設概要

①西原町中央公民館

西原町中央公民館は1978（昭和53）年に建設され、築40年以上が経過し、施設の老朽化が進んでいる。ステージを完備するホールは地域の催し物等で利用され、その他の諸室は町民のサークル活動等で利用されることが多くなっている。

【図表】中央公民館の概要

施設名称	西原町中央公民館
所在地	西原町字与那城 124 番地
延床面積	2,166 m ² （うち1階部分 1,482 m ² 、2階部分 683 m ² ）
構造／階数	RC造／地上2階建
竣工年	1978（昭和53）年
主要諸室	<ul style="list-style-type: none">・ ホール・ ステージ・ 小ホール・ 第1研修室・ 第2研修室・ 会議室・ 視聴覚室・ 和室・ 調理実習室・ 談話室・ 団体室・ 民俗資料室・ 教育相談室
所有者	西原町（所管：教育委員会教育部生涯学習課）
運営者	西原町（直営）

【図表】施設外観



【図表】中央公民館の利用料金

施設使用料金（1時間当り）

種別/区分		午前(9:00~12:00)		午後(12:00~17:00)		夜間(17:00~22:00)	
		町内	町外	町内	町外	町内	町外
ホール	集会	1,000	1,300	1,000	1,700	1,400	3,000
	宴会	1,300	2,000	1,500	3,000	2,400	5,000
諸講座室		500	600	500	700	600	800

単位：円

※上記の使用料に加え、クーラー使用料として、1時間あたり以下の金額がかかります。

ホール：1,500円

諸講座室等：700円

使用料の合計＝

(1時間当りの施設使用料＋1時間当りのクーラー使用料)×使用時間

出所：西原町 HP

【図表】中央公民館の利用状況

■ 年間利用回数・人数の推移

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	3年平均
総利用件数 (件)	2,290	2,049	1,233	1,857
総利用人数 (人)	41,879	37,679	17,976	32,511

(参考) 令和元年度 利用件数・人数内訳

	一般利用者		役場・ 教育委員会		社会教育団 体・関係団体		講 座		サークル		総利用者数	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
ホール	100	6,400	31	1,703	54	6,461	5	138	173	2,932	363	17,634
控室 (ホール横)	5	62	3	30	55	524	0	0	0	0	63	616
小ホール	95	1,288	4	70	2	60	1	15	430	4,704	532	6,137
第1 研修室	34	338	24	410	23	356	7	54	273	2,899	361	4,057
第2 研修室	5	75	3	30	9	210	17	231	320	3,860	354	4,406
会議室	25	337	15	220	22	323	0	0	0	0	62	880
調理 実習室	9	248	22	348	5	130	1	20	22	317	59	1,063
視聴覚室	12	300	0	0	6	170	0	0	92	1,131	110	1,601
和室	17	210	1	15	19	272	0	0	108	788	145	1,285
合計	302	9,258	103	2,826	195	8,506	31	458	1,418	16,631	2,049	37,679

②いいあんべー家

いいあんべー家は、高齢者の介護予防拠点として設置された町の公共施設である。機能訓練室では複数の健康器具を1回100円で利用可能であり、西原町在住または在勤の40歳以上の方が利用対象となっている。また、多目的ホールは町民のサークル活動等で利用されている。

指定管理者制度を導入しており、社会福祉法人西原町社会福祉協議会が指定管理者として管理運営を担っている。

【図表】いいあんべー家の概要

施設名称	いいあんべー家
所在地	西原町字与那城 135 番地
延床面積	338 m ²
構造／階数	RC 造／地上 1 階建
竣工年	2003（平成 15）年
主要諸室	・ 多目的ホール ・ 機能訓練室 ・ 事務室 ・ 倉庫
所有者	西原町（所管：福祉部健康支援課）
運営者	社会福祉法人西原町社会福祉協議会（指定管理者）

【図表】施設外観



【図表】機能訓練室の健康器具

利用器具一覧

ヘルストロン	ベッドマッサージ器
 血行促進・自然治癒力UP・新陳代謝UP等の効果が期待できます	 ローラーの動きにより全身のマッサージを行います
ウォーターベッドマッサージ器	レッグプレス（筋トレ）
 水圧により全身のマッサージを行います	 下半身の筋力を鍛えるトレーニングマシンです
マッサージチェア	有酸素運動器具（無料）
 ローラーと空気圧によりマッサージを行います	 エアロバイク・ウォーキングマシン

出所：西原町 HP

【図表】多目的ホールの利用料金及び利用状況

■ 多目的ホール利用料金

9時～12時	12時～17時	17時～22時	冷房利用料金
500円	500円	700円	1,000円

■ 多目的ホール年間利用回数・人数の推移

	令和元年度	令和2年度	2か年平均
機能訓練室利用者 延べ人数（人）	6,324	3,528	4,926
多目的ホール利用 延べ件数（件）	620	310	465

③社会福祉センター

社会福祉センターは、中央公民館と同時期の1978（昭和53）年に建設され、老朽化が進んでいる。町から無償貸借した土地の上に、社会福祉協議会が施設を整備し、町の社会福祉の拠点として管理運営している施設である。

施設内には舞台を完備した大広間や研修室等の諸室があり、社会福祉目的での利用が優先となるものの、地域の催し物や町民のサークル活動でも多く利用されている。

【図表】社会福祉センターの概要

施設名称	社会福祉センター
所在地	西原町字与那城 135 番地
延床面積	1,132.86 m ²
構造／階数	RC 造／地上 1 階建
竣工年	1978（昭和 53）年
主要諸室	・ 大広間 ・ 舞台 ・ 研修室 ・ 福祉団体室 ・ 地域包括支援センター ・ 精米室 ・ 調理室
所有者	社会福祉法人 西原町社会福祉協議会
運営者	社会福祉法人 西原町社会福祉協議会 ※土地は町から無償貸借（1978（昭和 53）年から 60 年間）

【図表】施設外観



【図表】社会福祉センターの利用料金

平日料金

使用時間	9:00 ~ 17:00 (1時間あたり)		17:00 ~ 22:00 (1時間あたり)	
	町内	町外	町内	町外
各部屋 / 種別				
大広間	1,000円	2,000円	3,000円	5,000円
研修室	700円	1,000円	1,000円	1,500円
研修室2	400円	600円	600円	800円
身障者線い室	700円	1,000円	1,000円	1,500円
休養室	500円	700円	700円	1,000円

冷房使用料

大広間 (1時間あたり)	その他 (1時間あたり)
1,500円	1,000円

休日料金 (土、日、祝祭日)

使用時間	9:00 ~ 17:00 (1時間あたり)		17:00 ~ 22:00 (1時間あたり)	
	町内	町外	町内	町外
各部屋 / 種別				
大広間	1,500円	3,000円	4,500円	7,500円
研修室	1,000円	1,500円	1,500円	2,200円
研修室2	500円	700円	700円	900円
身障者線い室	1,000円	1,500円	1,500円	2,200円
休養室	700円	1,000円	1,000円	1,500円

冷房使用料

大広間 (1時間あたり)	その他 (1時間あたり)
1,500円	1,000円

出所：社会福祉法人 西原町社会福祉協議会 HP

【図表】社会福祉センターの利用状況

■ 年間利用回数・人数の推移

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	3か年平均
総利用回数（回）	1,532	1,511	871	1,305
総利用人数（人）	17,330	30,200	9,466	18,999

（参考）令和元年度 利用回数内訳

（各室内訳）	使用部屋						
	大広間	研修室1	研修室2		休養室	★ラウンジ/PCコーナー	団体室
利用者団体							
社会福祉協議会	22	48	72	0	1	32	97
中央公民館	0	0	0	0	0	0	0
役場	27	3	2	0	0	0	0
福祉団体	14	42	36	0	2	1	89
任意団体	267	268	51	0	114	0	18
保育園	35	10	6	0	7	0	1
有料団体	50	72	57	0	67	0	0
計（回）	415	443	224	0	191	33	205

④西原町シルバー人材センター

西原町シルバー人材センターは、高齢者の希望に応じた臨時的かつ短期的な就業等の機会を確保し、生きがいの充実や福祉の増進、活力ある地域社会づくりを実現することを目的として活動している。施設は社会福祉センターの2階（屋上）部分に整備され、町が整備した建物をシルバー人材センターが使用貸借により無償で使用している。

【図表】西原町シルバー人材センターの概要

施設名称	西原町シルバー人材センター
所在地	西原町字与那城 135 番地
延床面積	132 m ²
構造／階数	LGS 造／社会福祉センターの 2 階増築部分
竣工年	1993（平成 5）年
主要諸室	・ 事務室 ・ 会議室 ・ 作業室
所有者	西原町（所管：建設部産業観光課）
運営者	公益財団法人 西原町シルバー人材センター ※町有財産（建物）を無償貸借（1993（平成 5）年～期間の定めなし）

【図表】施設外観



⑤サポートセンターはばたき

サポートセンターはばたきは、障がい者の生活支援及び作業指導を行うことにより、利用者が自立した社会生活をできるように支援するための施設である。社会福祉法人 西原町社会福祉協議会が管理運営を行っている。

なお、当該施設のあり方については、本業務外で検討することとしている。

【図表】施設外観



出所：社会福祉法人 西原町社会福祉協議会 HP

(3) 対象地周辺の施設概要

①西原町役場（庁舎等複合施設）

西原町役場（庁舎等複合施設）は、2014（平成26）年に整備された比較的新しい施設である。西原町役場庁舎とホール等（町民交流センター）からなる複合施設となっている。町民ホール（さわふじ未来ホール）は本格的なホールとして整備され、町の文化・芸術活動の発表の場として利用されている。また、保健センター（中ホール）は、町の保健事業における集団健診、予防接種、保健・子育て相談等、町民の健康づくりを支援する施設として多くの町民に利用されている。

【図表】西原町役場（庁舎等複合施設）の概要

施設名称	西原町役場（庁舎等複合施設）
所在地	西原町字与那城 140 番地の 1
延床面積	8,205.9 m ²
構造／階数	RC 造（一部 S 造）／地上 3 階建
竣工年	2014（平成 26）年
主要諸室	・ 庁舎 ・ 地域防災センター ・ 町民ホール（さわふじ未来ホール） ・ 保健センター（中ホール）
所有者	西原町（所管：総務部総務課、教育委員会教育部生涯学習課）
運営者	西原町（直営）

【図表】施設外観



②西原町立図書館

西原町立図書館は、2004（平成16）年に整備された施設である。1階部分は図書配架スペースや学習コーナー、グループ室等の図書館機能が配置されており、2階部分は会議室、集会室、ボランティア室等の図書館機能に付随する諸室が配置されている。

【図表】西原町立図書館の概要

施設名称	西原町立図書館
所在地	西原町字与那城 152 番地の 5
延床面積	3,217 m ²
構造／階数	RC 造／地上 2 階建
竣工年	2004（平成16）年
主要諸室	・ 図書館（配架スペース、学習コーナー、グループ室等） ・ 2階会議室、集会室、ボランティア室等
所有者	西原町（所管：教育委員会教育部文化課）
運営者	西原町（直営）

【図表】施設外観



③西原さわふじマルシェ

西原さわふじマルシェは、「西原町農水産物流通・加工・観光拠点施設」として2020（令和2）年に整備された町の公共施設である。施設はファーマーズマーケットや広場、シェアキッチン、劇場、レストラン、チャレンジショップから構成され、連日町内外からの多くの来訪者で賑わっている。

指定管理者制度を導入しており、沖縄県農業協同組合（JA）が指定管理者として管理運営を担っている。

【図表】西原さわふじマルシェの概要

施設名称	西原さわふじマルシェ （西原町農水産物流通・加工・観光拠点施設）
所在地	西原町字小波津 480 番地
延床面積	2,187.93 m ²
構造／階数	S 造／地上 1 階建
竣工年	2020（令和 2）年
主要諸室	・ ファーマーズマーケット（うんたま市場） ・ さわふじ広場 ・ シェアキッチン ・ 西原劇場 ・ レストラン ・ チャレンジショップ
所有者	西原町（所管：建設部産業観光課）
運営者	沖縄県農業協同組合（JA）（指定管理者）

【図表】施設外観



出所：沖縄観光情報 WEB サイト おきなわ物語

(4) その他施設概要

①西原共同福祉施設

西原共同福祉施設は、1990（平成2）年に整備され、2003（平成15）年に町が雇用促進事業団から取得した施設である。2020（令和2）年度までは指定管理者制度により西原町商工会へ管理運営を委託していたが、2021（令和3）年度からは使用貸借により西原町商工会が施設を利用している。2階ホールは貸館として企業利用等に供されている。

【図表】西原共同福祉施設の概要

施設名称	西原共同福祉施設
所在地	西原町字小橋川1番地の5
延床面積	542 m ²
構造／階数	RC造／地上2階建
竣工年	1990（平成2）年
主要諸室	・ ホール ・ 事務室
所有者	西原町（所管：建設部産業観光課）
運営者	西原町商工会 ※建物は町から無償貸借（2021（令和3）年度～）

②西原町学校給食共同調理場

西原町学校給食共同調理場は、町立幼稚園・小学校・中学校への給食の提供を担う施設である。1983（昭和58）年に整備され、老朽化が進んでいる。

【図表】西原町学校給食共同調理場の概要

施設名称	西原町学校給食共同調理場
所在地	西原町字翁長320番地
延床面積	814 m ²
構造／階数	RC造／地上2階建
竣工年	1983（昭和58）年
所有者	西原町（所管：教育委員会教育部教育総務課）
運営者	西原町（直営）

2. 上位・関連計画

(1) 第2期 西原町まちづくり指針（令和3年度～令和6年度）

①計画の位置づけ

同計画は、従来の総合計画基本構想に替わるものとして、「西原町まちづくり基本条例」とともに町の最上位計画に位置付けられ、今後のまちづくりのあり方を示すものである。第2期の策定にあたっては、SDGsの推進と関連付けて取りまとめている点が特徴的である。

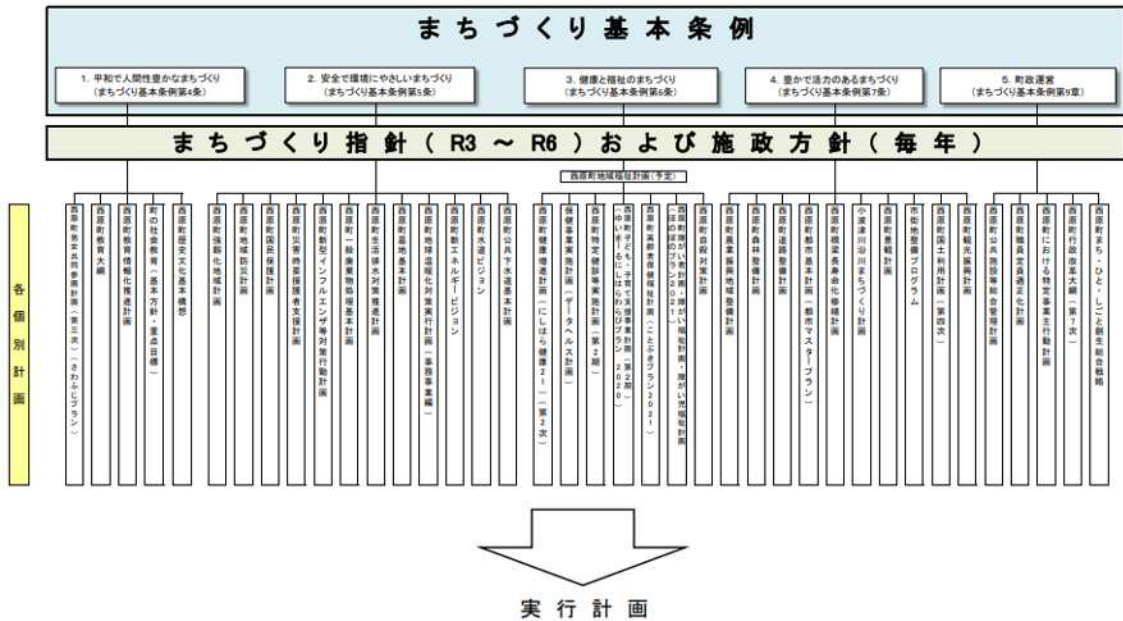
②まちの将来像とまちづくりの基本方向

西原町では、まちの将来像として「文教のまち 西原～人かがやき 自然ゆたか 文化かおる 平和創造のまち～」の実現を目標に掲げている。また、この将来像を実現するため、「平和で人間性豊かなまちづくり」、「安全で環境にやさしいまちづくり」、「健康と福祉のまちづくり」、「豊かで活力のあるまちづくり」の4つの基本方向を定めている。

③指針の体系

先述の4つの基本方向に紐づく形で、まちづくりの重点施策を設定している。これらの重点施策のうち、本事業に特に関連するものとしては、「地域活性化事業の推進」、「学校給食の充実・強化」、「生涯学習の振興」、「町民交流センター利活用の推進」、「成人保健事業の推進」、「地域福祉活動の推進」、「高齢者福祉の推進」、「商工業の振興」、「観光振興」、「都市基盤施設の整備」、「民間活力の導入」等が挙げられる。なお、各施策の推進にあたっては、厳しい財政見通しを踏まえ、身の丈に合った規模で計画的な事業が実施できるよう、実行計画において毎年ローリング方式で見直しを行っていくこととしている。

【図表】体系図



出所：西原町「第2期 西原町まちづくり指針（令和3年度～令和6年度）」

【図表】まちづくりの重点施策（本事業に特に関連するもの）

基本方向	重点施策	担当部門	内容
1 平和で人間性豊かなまちづくり	(2) 地域活性化事業の推進	企画財政課 地域振興係	地域づくりを進めるには、町民が自主的に諸活動に参加し、信頼と連帯感に満ちたコミュニティの形成に努めることが最も大切です。そこで、活力に満ちた明るく住みよい地域社会の形成に向けて、各自治会の自主的な地域自治活動を促進するための施策を推進します。
	(8) 学校給食の充実・強化	教育総務課 学校給食共同調理場	栄養に配慮した安全でおいしい給食を提供することにより、児童生徒の健康の保持増進を図り、食に関する正しい理解と適切な判断力を養うことが学校給食の目的となっています。今後とも、衛生管理には細心の注意を払って、安全・安心な給食の提供に努めます。
	(9) 生涯学習の振興	生涯学習課 生涯学習振興係、文化課 図書館係	町民一人ひとりが自己の人格を磨き、豊かな人生を送るために「いつでも、どこでも、だれでも」学ぶことができる生涯学習体制の確立が強く求められています。そのため、各種社会教育関係団体の育成支援をはじめ、文化・スポーツ活動などを含めた多様な学習活動推進施策を実施します。 図書館については、利用者のニーズに応えられるよう、最新図書をはじめ地域資料収集等に努め、企画展などの充実を図り、町民の読書活動を支援します。 中央公民館については、各種事業や講座などの拡充を図り、生涯学習活動の機会及び情報を町民へ積極的に提供します。
	13) 町民交流センター利用の推進	生涯学習課 町民交流センター係	文化振興の拠点として施設管理や基盤強化を図り、文化・芸術活動の拠点となるよう、主体的・創造的な文化活動を支援します。また、民間や文化・芸術

			団体の活力を生かして様々な催し物を開催し、町民が文化・芸術に触れる機会を創出します。
3 健康と福祉のまちづくり	(2) 成人保健事業の推進	健康支援課 保健予防係	本町は生活習慣病によるメタボリックシンドロームの割合が高く、高度障害や早世につながるケースもみられます。町民が元気に暮らせるよう町民の健康寿命の延伸、早世の予防を目指し、「にしはら健康21」、「データヘルス計画」及び「特定健診等実施計画」に基づいた健康づくり対策を実施します。
	(6) 地域福祉活動の推進	福祉保険課 社会福祉係	町民の多種多様なニーズに対応した活力ある「ふれあいのまち」を築いていくためには、町民相互の助け合いや交流の輪を広げ、共に支えあう地域社会づくりが重要となっています。今後は、地域福祉計画の策定に向け取り組むとともに、町の社会福祉協議会が策定する地域福祉活動計画と連携しながら地域福祉の向上に努めます。 また、地域住民の複雑化・複合化したニーズに対応するため、地域の協力を得ながら包括的な支援体制が構築できるよう努めます。
	(7) 高齢者福祉の推進	健康支援課 介護支援係	本町の高齢者人口は、ゆるやかに増加しています。しかしながら、今後の急速な高齢化を見据えた対策の展開として、可能な限り住み慣れた地域で自分らしい生活ができるよう、既存のサービスだけではなく多様な社会資源の活用により、医療、介護、住まい、生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を進めます。 また、フレイルなどの高齢者の多様な健康課題に対応するため、高齢者の保健事業と介護予防事業の一体的実施を図っていきます。
4 豊かで活力のあるまちづくり	(4) 商工業の振興	産業観光課 商工観光係	商工業の振興については、町商工会との連携を強化しつつ、6次産業化に向けた農商工連携の推進に努めます。また、小那覇工業専用地域などへの企業誘致、企業立地に対する課税免除などを推進するとともに、地元企業への公共事業の優先発注、町産品優先使用などを引き続き推進し、町内企業の育成を図ります。 雇用については、町商工会や関係機関・団体等との連携強化を図るとともに、新たな雇用創出の確保に努めます。
	(5) 観光振興	産業観光課 商工観光係	観光振興については、平成29年に策定した西原町観光振興計画に基づき推進します。西原町観光まちづくり協会と連携し、本町のさらなる活性化と観光振興を図ります。また、観光キャラクター「さわりん」の精力的な活動により、本町の知名度向上と地域活性化に取り組みます。さらに、商工会および関係団体と連携を図り、内間御殿などの地域資源の発掘と活用、地場産品の開発に努めます。
	(7) 都市基盤施設の整備	都市整備課	アメニティ豊かな都市空間の形成を確立するため、西原町都市計画マスタープランの改定を実施することや主に幹線道路の沿道や緩和区域内既成市街地における市街化区域編入などの検討を進めるなど、土地利用の誘導を図るとともに、引き続き市街地整備や道路、公園、下水道整備など、重点的に整備すべき施策を効率的・効果的に推進します。大型MICE施設周辺の土地利用については、特に国道329

			<p>号西原バイパスの整備と併せて小那覇工場適地南側への拡大に取り組みます。</p> <p>また、西原西地区区画整理事業については、引き続き事業の進捗に努め、沖縄都市モノレールてだこ浦西駅周辺地区においては、土地利用見直しを検討するとともに、西原中心核地区を含む「市街地整備プログラム」についても改定を検討します。大型MICE施設建設事業や周辺の環境整備に伴う公共交通機関の整備については、関係機関と連携して促進を図ります。</p>
	(9) 民間活力の導入	企画財政課	<p>各教育関係施設をはじめ、本町の公共施設の維持管理及び老朽化による建て替えの検討が必要となっています。財政状況が厳しい中、行財政改革の一つとして、民間活力を活用したPPP/PFI事業の導入を行っていくことで解決を図っていきます。</p>

出所：西原町「第2期西原町まちづくり指針（令和3年度～令和6年度）」を基に作成

(2) 西原町まち・ひと・しごと創生総合戦略

西原町の総合戦略においては、“まち・ひと・しごとの好循環”を確立することを目的に、3つの基本目標を掲げ、それぞれに応じた具体的な施策を設定している。

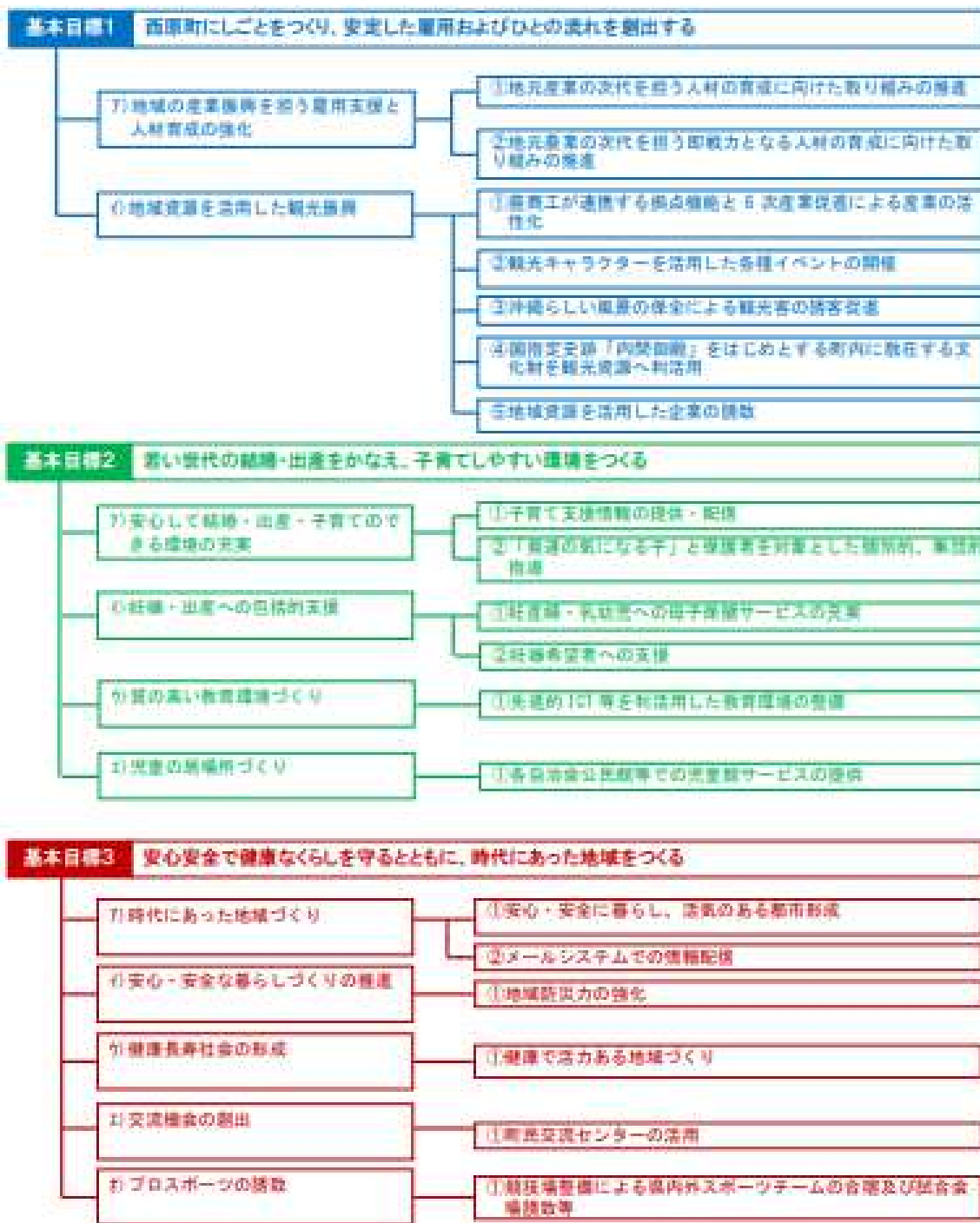
なお、当初の計画期間は2015（平成27）年度から2019（令和元）年度までの5か年であったが、その後、2022（令和4）年度までの期間延長がなされた。また、それと同時に、基本目標3について「民間活力を活用したPPP/PFI事業の導入」に関する内容が追記された。

【図表】3つの基本目標

基本目標	内容
基本目標1 西原町にしごとをつくり、安定した雇用およびひとの流れを創出する	西原町の産業や農業の振興を担う人材育成の強化や農商工が連携した6次産業の促進を行います。また農水産物流通・加工・観光拠点施設や国指定史跡「内間御殿」といった琉球王国時代の文化遺産・マリンタウン地区を中心とした観光振興を図り、さらに、これらの地域資源を活用することにより、新たなひとの流れと安定した雇創出し、持続的発展に繋がる産業基盤の形成を図ります。
基本目標2 若い世代の結婚・出産をかなえ、子育てしやすい環境をつくる	西原町で若い世代が安心して結婚・妊娠・出産を実現し、幸せで充実した子育てを行うため、子育て支援情報の提供や質の高い教育環境づくり、児童の居場所づくりといった切れ目のない支援を行います。
基本目標3 安心安全で健康な暮らしを守るとともに、時代に合った地域をつくる	大型MICE施設建設を視野に入れたマリンタウン後背地の土地利用見直しを推進し、時代に合った地域づくりを行います。 その地域づくりを行う上で、地域防災力の強化や健康づくりも含めた、安心・安全で健康な暮らしづくりを推進し、西原町内で連携した経済・生活圏を形成しつつ、「西原」の資源を活かしたまちの持続的な発展基盤を形成します。 また、町民交流センターを活用した交流機会の創出や県内外スポーツチームへの会場誘致等、地域と連携した取り組みを行います。 <u>さらに、各教育関係施設をはじめ、本町の公共施設の維持管理及び老朽化による建て替えの検討が必要となっています。財政状況が厳しい中、行財政改革の一つとして、民間活力を活用したPPP/PFI事業の導入を行っていくことで解決を図っていきます。</u> ※下線部は計画期間延長時の追記部分

出所：西原町まち・ひと・しごと創生総合戦略

【図表】 施策の体系



出所：西原町まち・ひと・しごと創生総合戦略

(3) 第7次西原町行政改革大綱

①策定の背景

西原町は、危機的な財政状況から脱するため行政改革を進めてきたが、町のまちづくりに係る需要はとてん旺盛である中、膨れ上がる社会保障費の影響により、財政規律を保つことが非常に厳しい状態となっている。さらに、各学校施設はじめ各教育関連施設の老朽化等、今後大規模な財政出動が必要と見込まれる課題を有している。また、国民健康保険特別会計は毎年億単位の赤字を生み出しており、県単位化に伴い累積赤字を解消することが求められているため、財政運営上、最も深刻な課題となっている。このような中、2019（令和元）年度予算編成においては、新規事業を可能な限り抑制し、事業の優先順位に基づいた予算編成作業を実施したが、収支不足を埋めるには至らず、財政調整基金の取崩しによる予算編成となり、財政状況は引き続きとてん厳しい状況が続くと見込まれる。

このような時代の要請に応えながら、活力ある持続可能な町政の運営を実現するため、2019（令和元）年度から2022（令和4）年度までの4年間を計画期間とする「第7次西原町行政改革大綱」を策定したものである。

②中期財政の見通し

歳入合計は2013（平成25）年度以降減少しており、2019（令和元）年度以降は沖縄振興特別推進交付金の終了や交付金の特別枠がなくなることによる影響、普通建設事業の予算規模縮小による補助金の減などにより、歳入が減少傾向で推移していくと見込んでいる。

一方で歳出については、扶助費、普通建設事業費、人件費、物件費、公債費、特別会計への繰出金が、今後の財政運営に大きな影響を与えることが考えられる。2019（令和元）年度以降の義務的経費の割合は、歳出総額の50%以上を推移する予定であり、これまで以上に財政の硬直化がさらに進むことが予想されている。

以上を踏まえた財政シミュレーションを実施したところ、財政調整基金の取り崩しを加味してもなお収支不足額が見込まれる結果となっており、財政運営の健全性を確保するための対応策を検討する必要がある。

【図表】一般会計歳出入見通しと収支不足見込額



【財政調整基金を取崩して財源調整を行った場合の実質的な収支不足見込額】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
取崩見込額	99,458	120,715	127,473	151,908
財政調整基金残高見込	750,096	729,381	701,908	650,000
収支不足見込額	▲ 512,623	▲ 622,183	▲ 657,018	▲ 782,954

出所：西原町総務部企画財政課「第7次西原町行政改革大綱」

③基本的な考え方と見直しの方針

持続可能な行財政運営を推進するため、「効果的・効率的な行財政運営」、「官民連携による行財政運営」、「安定した財政基盤による行財政運営」の3つの方針を掲げ、それぞれの方針の下に具体的な取組を設定している。これらのうち、本事業に特に関連すると考えられる取組は下表のとおりである。

【図表】見直しの方針と具体的取組（本事業に特に関連するもの）

見直し方針	具体的取組	内容
I 効果的・効率的な行財政運営	(1) 組織体制の見直し	新たな行政課題や多様化する町民ニーズに即応した行政サービスが展開できるよう、各部の調整機能を強化しながら、社会情勢に対応した効率的、効果的な組織体制及び人員配置を行います。また引き続き、窓口サービスの向上を図ります。
	(3) 事務事業の見直し及び進捗管理の徹底	効果的かつ効率的な運営のため、町実行計画の毎年見直し及び事務事業評価により、課題の抽出、解決等を明らかにしながら、徹底した見直しや改善、コスト縮減に努めます。 補助金については、西原町補助金に関するガイドラインに基づき、その用途に係る行政指導を実施し、社会的経済的実情に合わせて、目的や実情に合わなくなった、役割を終えていると考えられるものは、引き続き整理・統合もしくは廃止するなど、ガイドラインの運用を厳格化し、適正化を図ります。
	(5) 公共施設の設定	公共施設等総合管理計画に基づき、老朽化や耐震性を考慮し長期的視点をもって公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などの検討を計画的に行うことにより財政負担の軽減・平準化を目指します。また公共施設の整備・管理についてはPPP/PFI等による手法を検討します。また、広域的な施設の活用について検討します。
	(6) 広域行政の推進	地方分権に伴う国・県の仕組みの変化に留意し、広域的な見地による企画、調整又は処理することが適切な事務事業については、引き続き積極的に推進します。また、沖縄県が大型MICE施設についての事業方式を検討している中、沖縄県の均衡ある発展及び東海岸地域のにぎわいを創出するため、施設の早期完成が求められており、西原町、与那原町、中城村、北中城村で組織する東海岸地域サンライズ推進協

		議会を通して、当該地域の活性化に向けた取り組みを進めていきます。さらに、法定化された保育監査業務への対応業務を始めとして、中部広域市町村等と連携し、共同事務処理の検討及び実施に取り組みます。
II 官民連携による行財政運営	(1) 民間委託	個々の事務事業の必要性や担い手などを改めて検証し、民間等の対応で町民サービスの向上が図られるもの、効率的に実施できるもの等については、積極的に民間委託を進めていきます。また、成果連動型事業（SIB）等の新たな民間活力の活用を検討します。
	(2) 施設管理の見直し	指定管理者制度の活用を、今後も引き続き推進し、ネーミングライツなど新たな財源確保などを検討します。
	(3) 新たな手法による公共施設の設置及び管理運営	民間事業者の資金と能力、技術、経営能力などを生かした施設設置及び管理運営を行うための、PPP/PFI事業の手法等を推進します。
	(4) 官民協働	町民、各種団体、NPO、民間企業、大学などと町が協働し、町民サービスの向上が図られ、効果的・効率的に実施できるものについて、積極的に推進します。
	(5) 産学官連携	琉球大学、沖縄キリスト教学院大学、西原町商工会、沖縄振興開発金融公庫と締結した連携協定をもとに産学官金の連携を強化し、文教のまち西原のまちづくりに資する事業を推進します。
III 安定した財政基盤による行財政運営	(2) 受益者負担の適正化	サービスを受ける町民と受けない町民の公平性を確保するため、サービス提供のためのコストと料金のバランスを検証し、コストに見合った適正な受益者負担を検討します。
	(5) 財産等の有効活用	公有財産を有効に活用するため、普通財産に変更することで活用の見込めるものがないか検討を行います。また、貸付する場合にも、公平性等の観点から減免は行わないことを基本とし、既に減免している場合は、貸付先の支払能力などを勘案しながら減免の廃止あるいは縮減をします。

出所：西原町総務部企画財政課「第7次西原町行政改革大綱」を基に作成

(4) 西原町観光振興計画

①西原町の観光資源

西原町には「歴史・文化」、「自然・景観」、「施設・公園等」に関する多くの観光資源が存在している。また、本事業の計画地周辺に位置する資源は少なくなっている。

【図表】西原町の観光資源

1. 歴史・文化	1. 歴史・文化	3. 施設・公園等
1-1 内開楽殿及びその周辺 1-2 カムィ橋 1-3 西原中山家文書 1-4 伊田頼重上野の栞註書 1-5 藤原石室堂敷跡 1-6 幸崎グスク周辺 1-7 藤原グスク周辺 1-8 ウチャタイビラ周辺 1-9 「梅の香り」祭典 1-10 上ヌ山周辺 1-11 西原の徳地辺	1-12 石獅子（狛犬、典座） 1-13 獅子舞 ※町内各地 1-14 八月遊び（ムラアシビ）※町内各地 1-15 横引（チナヒキ）※町内各地 1-16 道ジユナー※町内各地 2. 自然・景観 2-1 蓮玉森 2-2 西原さらさらビーチ 2-3 サワフシ 2-4 コスモス畑	3-1 沖繩カントリークラブ 3-2 西原グリーンセンター 3-3 西原マリンパーク 3-4 西原運動公園 3-5 実時公園 3-6 あがりティード公園 3-7 イルカ公園 3-8 上原高台公園 3-9 埋蔵文化財センター

<観光資源の配置図>



出所：西原町観光振興計画 2018-2027

②観光振興の戦略と施策

西原町における観光振興の戦略は、「文教のまち」、「歴史・文化」、「マリントウン」等が重要な要素となっている。また、本事業と特に関連する施策としては、「マリントウンエリアと中心核商業系ゾーンとの連携」や、「農水産物流通・加工・観光拠点施設（西原さわふじマルシェ）の有効活用」等が設定されている。

【図表】観光振興の戦略と施策

戦略	施策の方針	施策
戦略1 文教のまちならではの 交流促進と観光人材の 育成	①多様な人々・文化との交流促進 ②観光関連の取組に向けた人材育成・組織化 ③観光客増加による災害時のリスクへの対応強化（避難誘導等）	1-1 地域の特色を生かしたイベント・交流の実施 1-2 高校生や大学生等の知恵・人材の活用・育成及び海外交流の促進 1-3 大学との連携強化に向けた取組 1-4 観光関連団体の組織化及び活動の促進 1-5 観光危機管理体制の構築
戦略2 歴史・文化の継承と文化 遺産の保存・活用、 沖縄戦の記憶の継承	①文化遺産の魅力発信と回遊性の向上 ②沖縄戦激戦の地としての平和関連の取組の充実 ③歴史・案内ガイドの連携体制構築・メニュー開発	2-1 平和学習・交流の促進 2-2 歴史・観光ガイドの育成と回遊性の向上 2-3 釜丸関連の観光プログラムの開発 2-4 各世代に対応した歴史文化情報の充実
戦略3 マリントウンの魅力を活かした交流拠点創出	①大型 MICE 施設整備と連携した開発 ②マリントウンエリアと中心核商業系ゾーンとの連携 ③交流人口の増加に向けた新規事業者等の誘致 ④周辺地域との連携による魅力ある拠点の形成	3-1 マリントウンエリアのまちづくりと連動した観光客受入環境の整備 3-2 マリントウンエリアと中心核商業系ゾーン（小那覇、裏手筋、小横川）の連携による誘客ルートの形成 3-3 マリントウンエリア内における観光関連の企業や団体の誘致 3-4 近隣自治体と連携した水辺の魅力を生かす環境整備・プログラムの開発
戦略4 農商工と観光が連携した 地場産業の活性化と拠点形成	①農水産物流通・加工・観光拠点施設の有効活用 ②他業種に跨る町内事業者・団体の連携 ③ものづくりの町としての発展と魅力の向上	4-1 農商工が主体の観光プログラムの開発 4-2 民間と連携した拠点施設の活用方策の検討 4-3 産学官が連携した高付加価値の特産品等の研究・開発
戦略5 西原の魅力高める ブランド発信・PRの 推進	①地域ブランドの確立 ②「文教のまち」の先進的な取組のPR ③観光キャラクター「さわりん」の活用	5-1 「学び」を軸とした西原ブランドの醸成 5-2 文教のまちづくりを牽引する取組（NS&BP等）のPR 5-3 さわりんを活用した来訪場所としてのイメージUP

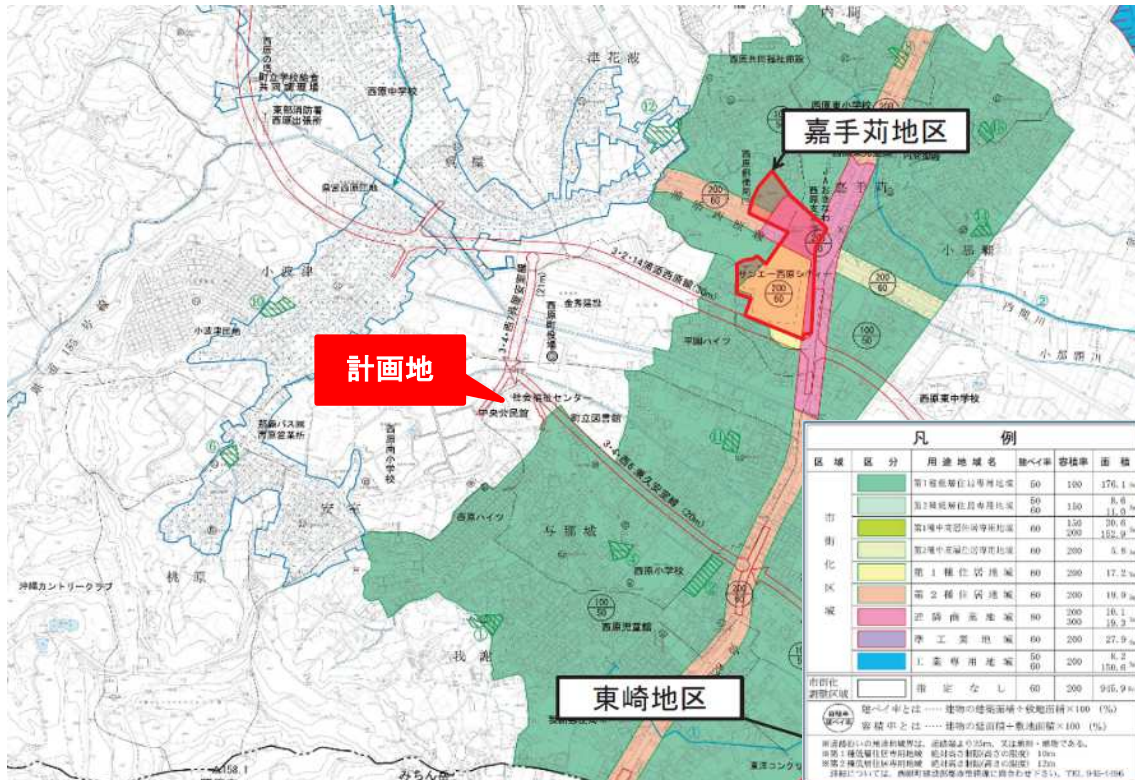
出所：西原町観光振興計画 2018-2027

(5) 都市計画

① 都市計画図

本事業の計画地である中央公民館等及びその周辺に立地する西原町役場、西原町立図書館、西原さわふじマルシェはいずれも、市街化調整区域域内に位置している。なお、計画地の東側は、第1種低層住居専用地域となっている。

【図表】 計画地周辺の都市計画図



出所：沖縄県西原町都市計画図（那覇広域都市計画区域）

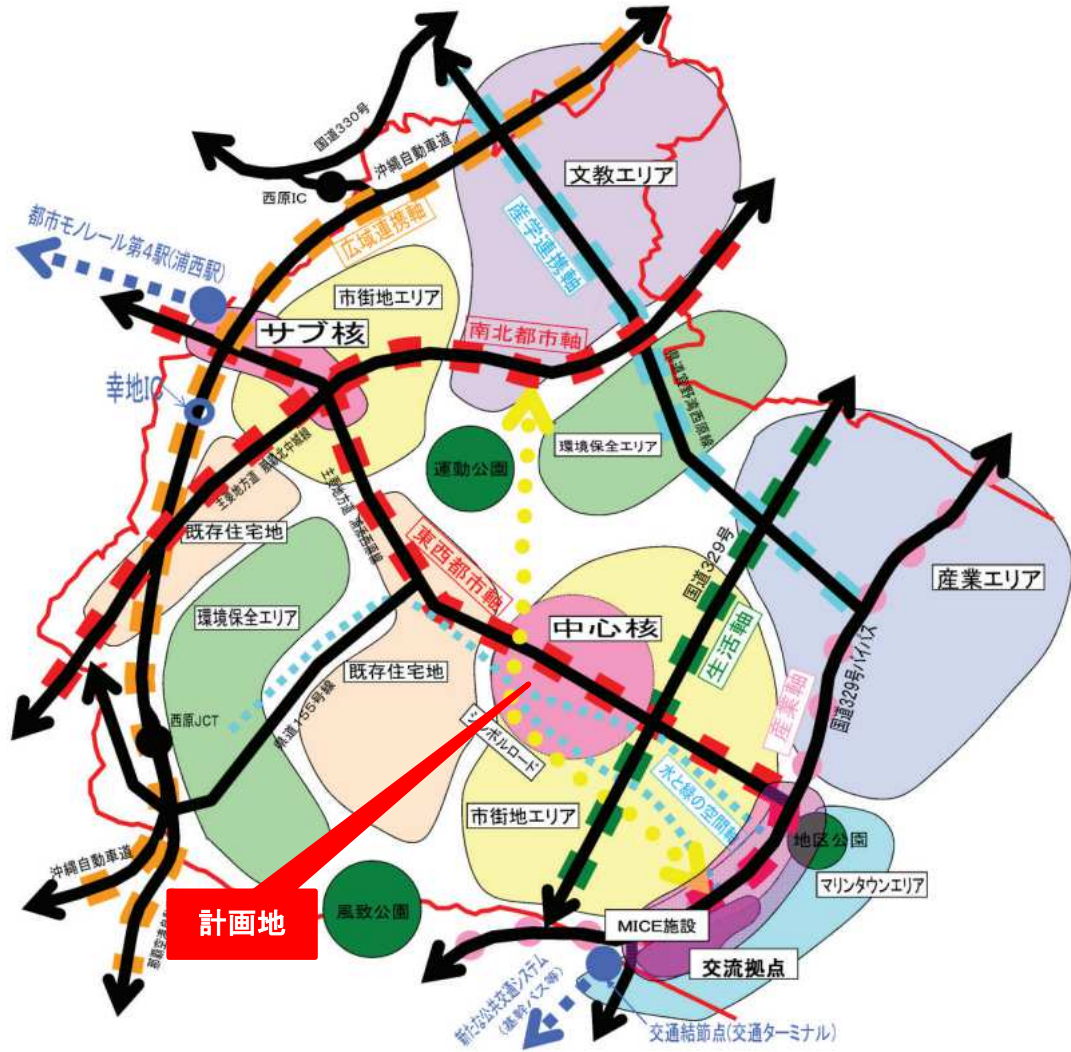
②西原町都市計画マスタープラン

西原町都市計画マスタープランにおいて、計画地が含まれるエリアは「中心核」と位置付けられており、中心核の配置方針及び空間形成の考え方については「行政・文化・商業施設等が集積する『まちの顔』としてふさわしい都市空間を整備します。」とされている。その中でも計画地周辺の「公共施設ゾーン」については、「庁舎等複合施設の整備と合わせて、近隣公園やシンボルロードなど『公共施設ゾーン』の拠点性や利便性を高める整備を進めるとともに、小波津川河畔まちづくりとの整合を図りつつ魅力的な都市環境を形成します。」とされている。

また、地区別構想のうち計画地が含まれる No.6 地区のまちづくり方針においては、「庁舎等複合施設の周辺は、公共施設ゾーンの整備効果を踏まえつつ、施設利用者や周辺住民等をサービス対象とした、人々の溜まり場や生活関連サービスなどの誘導を図ります。」、「庁舎等複合施設の周辺は、行政サービスの充実を図るとともに、高齢化の進展等を踏まえた人にやさしい基盤整備を推進し、安全でゆとりある公共空間の形成を図ります。」といった記載がなされている。

一方、同マスタープランでは、市街化区域の拡大は必要最小限にとどめるものとする事、市街化調整区域における開発は都市活動に必要不可欠なものに限定し、かつ市街化区域内の計画的な土地利用の誘導に配慮すること、地区計画制度によりしっかりとした将来ビジョンを立てること等の考え方が示されている点に留意が必要である。

【図表】将来都市構造図



出所：西原町都市計画マスタープラン<一部改訂別冊>（平成 29 年 12 月）

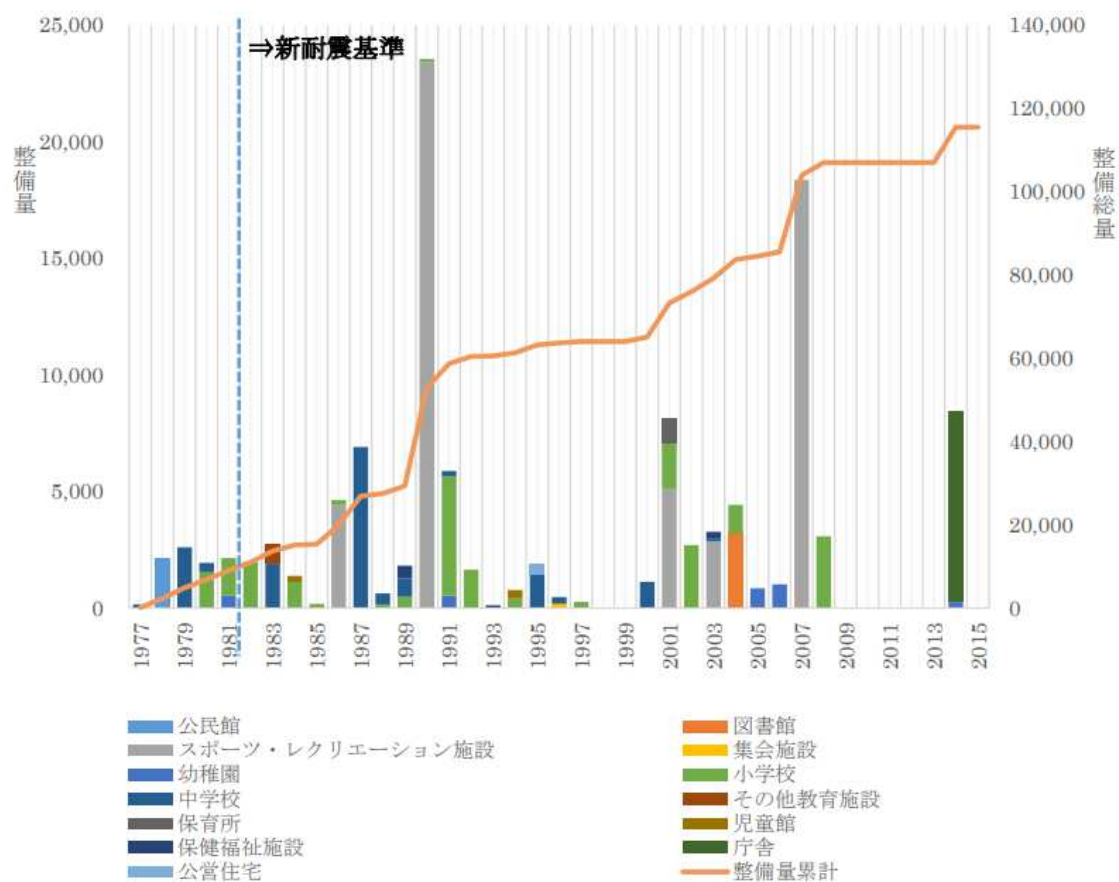
(6) 西原町公共施設等総合管理計画

① 公共建築物の整備量

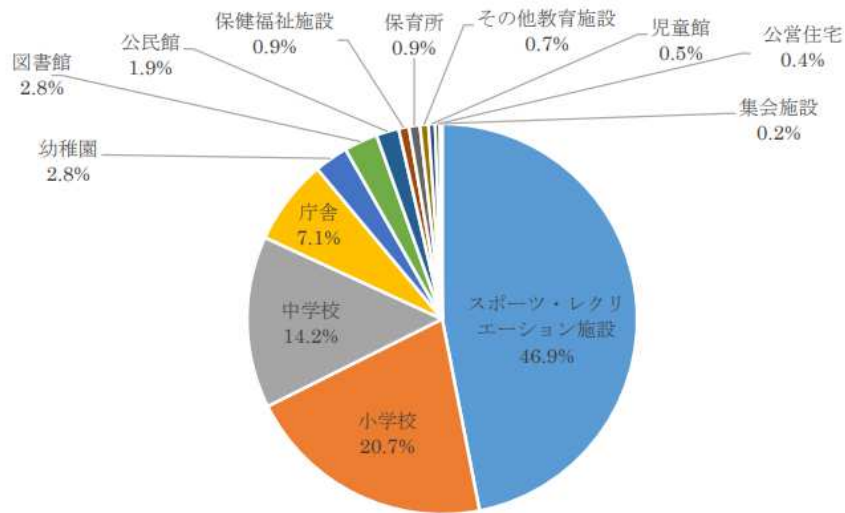
延床面積ベースでは「スポーツ・レクリエーション施設」、「小学校」、「中学校」の順に多い。また、金額ベースでは「小学校」、「庁舎」、「中学校」の順に多く、2000（平成12）年以降では「小学校」、「庁舎」、「図書館」が多い。なお、「公民館」は1978（昭和53）年に計上されており、旧耐震基準の時代に建築されている。

【図表】 公共建築物の整備量（延床面積）

図表 過去の整備量（延床面積）（単位：㎡）



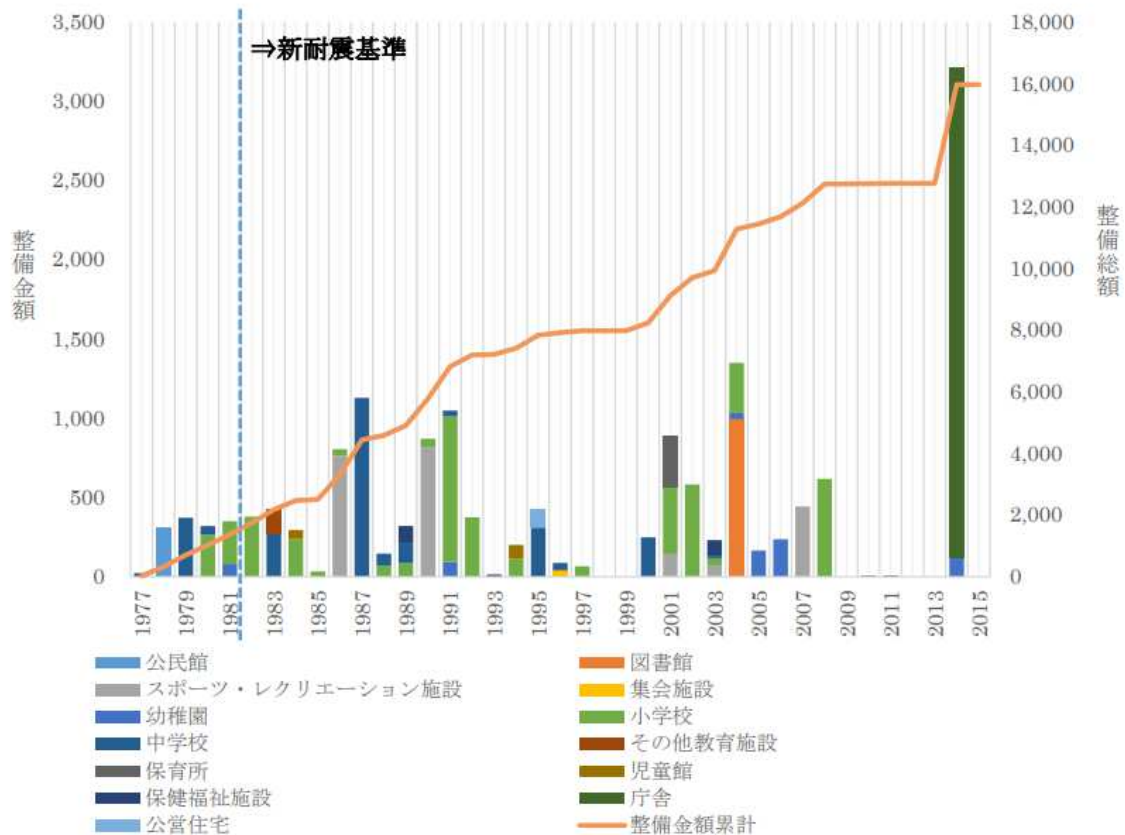
図表 機能別延床面積



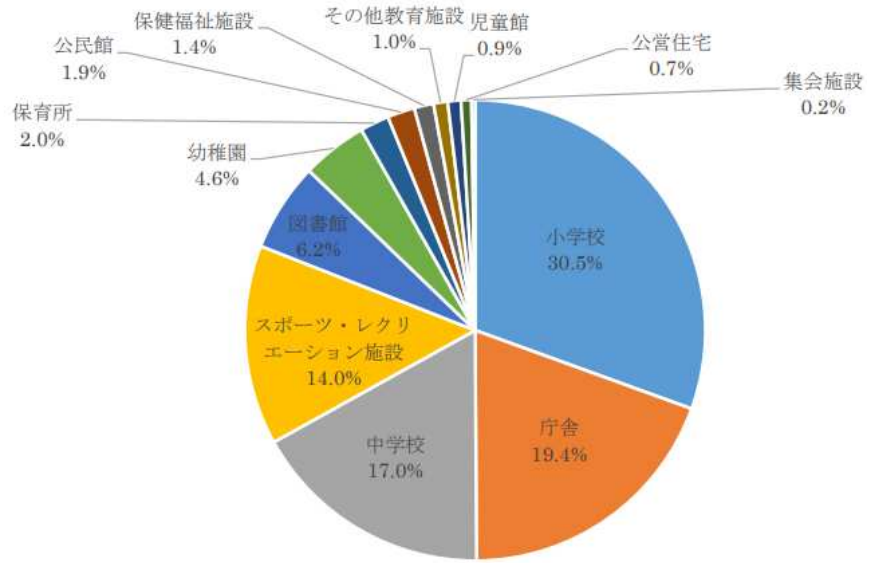
出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）

【図表】公共建築物の整備量（金額）

図表 過去の整備量（金額）（単位：百万円）



図表 機能別金額



出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）

②公共建築物の建築年度及び耐用年数

本事業の検討対象である西原町中央公民館は、西原町の既存施設の中でも整備から時間が経過しており、税法上の耐用年数到来が迫っている。このほか、西原中学校、西原町学校給食共同調理場、西原町シルバー人材センターの老朽化が特に進行している。

【図表】公共建築物の建設年度等一覧

(1) 既存施設 (耐用年数到来年度)

(平成28年3月31日時点)

施設分類 (用途別)	施設名称	整備年度	耐用年数	耐用年数到来年度
公民館	西原町中央公民館	1978	47	2026
図書館	西原町立図書館	2004	47	2052
スポーツレクリエーション施設	西原町民体育館	1986	47	2034
	西原町民陸上競技場	1990	50	2041
	西原町民パークゴルフ場 (事務所含む)	2001	50	2052
	西原町民テニスコート (管理棟含む)	2003	50	2054
	東崎公園バスケットコート	2007	30	2038
	東崎公園みんなの広場 (ソフトボール場・サッカー場)	2007	30	2038
	東崎公園会議室 (管理棟、便所含む)	2007	50	2058
集会施設	津花波農村集落総合管理施設	1996	50	2047
幼稚園	坂田幼稚園	2006	47	2054
	西原東幼稚園	1981	47	2029
	西原幼稚園	2004	47	2052
	西原南幼稚園	1991	47	2039
小学校	坂田小学校	1984	47	2032
	西原東小学校	1981	47	2029
	西原小学校	1986	47	2034
	西原南小学校	1991	47	2039
中学校	西原中学校	1977	47	2025
	西原東中学校	1987	47	2035
その他教育施設	西原町学校給食共同調理場	1983	41	2025
保育所	坂田保育所兼坂田児童館	2001	47	2049
児童館	西原東児童館	1984	47	2032
	西原児童館	1994	47	2042
保健福祉施設	西原共同福祉施設	1990	47	2038
	西原町シルバー人材センター	1993	27	2021
	いいあんべー家	2002	47	2050
庁舎	西原町役場 (庁舎等複合施設)	2014	47	2062
公営住宅	町営上原住宅	1995	47	2043

※整備年度は現有施設で最も古い年度を記載

※耐用年数はあくまで税法上の年数であり、物理的耐用年数とは異なる

※耐用年数にかかわらず、施設状況を勘案しながら必要に応じた対処 (建替等) を行う

(2) 新規見込施設

施設名称	完成見込年度
西原南児童館	2017
農産物流通・加工・観光拠点施設 (一括交付金事業)	2019
西原町リサイクルヤード	2019

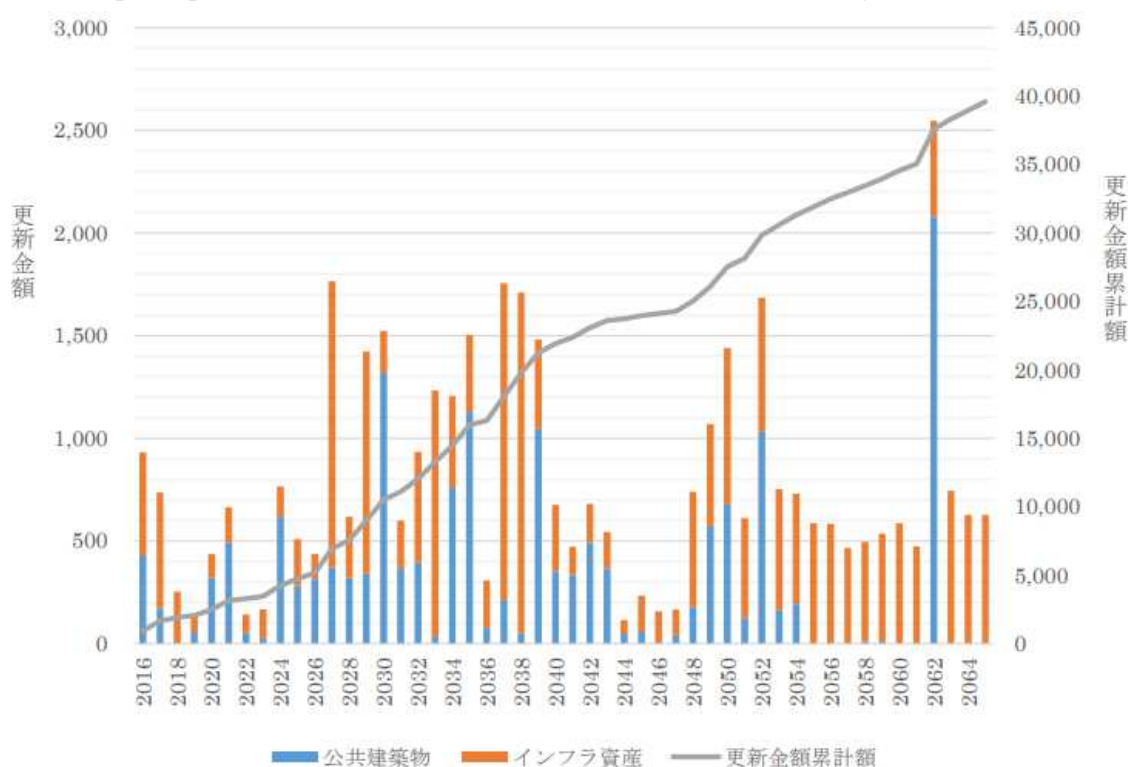
出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」(平成29年3月)

③更新投資試算及び財政シミュレーション

公共建築物とインフラを合わせた更新金額を試算すると、今後 50 年間の平均年間必要更新投資額は約 7 億 9,200 万円であり、2020 年代後半～30 年代後半、2040 年代後半～50 年代前半、2060 年代前半に更新が集中することが想定されている。

また、一定の前提条件のもとに長期的な概算キャッシュフロー（資金収支）を試算すると、2024（令和 6）年度にマイナスに転じることが想定されており、今後の公共施設等の更新や新規建設は厳しい財政の制約のもとに検討していくことが求められる。

【図表】公共建築物とインフラ資産の年度別更新金額（単位：百万円）



出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）

【図表】 財政シミュレーションの前提条件と結果

- 【財政シミュレーション前提条件】
1. 決算カード 2014（平成 26）年度の金額を 50 年間推移させてシミュレーションを行う
 2. 普通建設事業費は以下の合計を計上
 - ① 施設・インフラ更新金額（法定耐用年数経過時に更新）
 - ② 新規事業：2016～2025（平成 28～37）年度見込の平均
 3. 2013（平成 25）年度以前に更新年度が到来し、まだ更新されていない資産は 2014（平成 26）年度以降 15 年かけて更新
 4. 地方債発行と公債費は同額で推移



出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）

④課題と実施方針

西原町における課題は、人口減少への対応、老朽化の進行、整備時期の平準化、財源の確保が挙げられている。

西原町においては、施設数や施設構成を鑑み、現状において公共建築物の保有量（延床面積）の削減は困難と考え、保有量（延床面積）の削減目標は設定しないこととしている。

今後の進め方については、維持管理・長寿命化・更新等の基本方針を定めており、施設を更新する場合は複合化を前提として施設総量の削減を進めることとしている。また、民間活用（PPP/PFI）の考え方として、指定管理者制度などの活用による施設の維持管理・運営コストの抑制及びサービスの質の向上、施設の整備・更新時における PPP/PFI などの民間活用導入可能性の調査検討の実施を掲げている。

【図表】西原町の課題

人口増減・構成変化に伴う公共施設の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来の人口推計について、2030年まで増加その後減少の見込み。一方で高齢者割合は増加の一途が予測される ・ 人口減少及び人口構成の変化に伴う公共施設等に対する住民ニーズの変化に対応したあり方を検討する必要がある
公共施設等の老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共建築物のうち、老朽化比率80%以上が1割、60～80%が2割あり、建替、廃止、長寿命化等の対策が必要
公共施設等の整備時期	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数を踏まえた公共施設等の整備を行う場合、公共施設等更新金額が集中する時期が生じ、財政的な負担が集中するため必要金額の平準化を図る必要がある
公共施設整備・維持の財源	<ul style="list-style-type: none"> ・ 補助金収入は国・県の財政状況に左右され、今後も安定収入として見込めるか不透明 ・ 地方債は将来償還を行う必要があるため発行に制限がある ・ 町の基金は施設全体整備金額に対して積立額が少ない ・ 税収等自主財源は人口減少の懸念があるため増加が見込みにくい（減少の可能性有） ・ 維持管理コストの財源はほとんど自主財源で賄うことが求められるので、財源に乏しい

出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」（平成29年3月）を基に作成

【図表】 基本的な実施方針

①点検・診断等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法定点検だけでなく必要に応じて劣化診断等を実施し定期的な安全点検等により適正な管理を実施
②維持管理・修繕・更新等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 点検・診断の結果に応じた効率的な維持管理等を実施 ・ 事後修繕ではなく長期的視点から計画的に実施
③安全確保の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な巡回点検や各種法令に基づく点検を適正に実施 ・ 指定管理施設では指定管理者と協働で適正に管理
④耐震化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震化の必要な施設は経過年数や危険度等を勘案し適切に対応
⑤長寿命化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長寿命化計画策定、予防管理、改善を推進
⑥統合や廃止の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更新する場合は複合化を前提とし、施設総量の削減を推進
⑦民間活用（PPP/PFI等）の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用 ・ 施設の整備や更新時には、PPP/PFIなどの民間活用の導入の可能性について調査検討を実施

出所：西原町総務課「西原町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）を基に作成

3. 関係者ヒアリング

(1) 関係者ヒアリングの概要

現状や課題を把握し、事業の方向性の検討につなげるため、1. 対象地及び施設の基本情報で整理した各施設の町所管課や所有・運営者等、並びに周辺道路整備事業や都市計画の町所管課へのヒアリングを実施した。

【図表】関係者ヒアリング実施先

対象施設等	ヒアリング先	施設等との関係
中央公民館	西原町教育委員会 教育部 生涯学習課	所管課
いいあんべー家	西原町 福祉部 健康支援課	所管課
	社会福祉法人 西原町社会福祉協議会	指定管理者
社会福祉センター	社会福祉法人 西原町社会福祉協議会	施設所有者
西原町シルバー人材センター	西原町 建設部 産業観光課	所管課
	公益社団法人 西原町シルバー人材センター	施設利用者
西原町役場 (庁舎等複合施設)	西原町 総務部 総務課 西原町教育委員会 教育部 生涯学習課	所管課
西原町立図書館	西原町教育委員会 教育部 文化課	所管課
西原さわふじマルシェ	西原町 建設部 産業観光課	所管課
	沖縄県農業協同組合 (JA)	指定管理者
西原共同福祉施設 (西原町商工会)	西原町 建設部 産業観光課	所管課
	西原町商工会	施設利用者
西原町学校給食共同調理場	西原町教育委員会 教育部 教育総務課 学校給食共同調理場	所管課
周辺道路整備事業 (シンボルロード)	西原町 建設部 土木課	所管課
都市計画	西原町 建設部 都市整備課	所管課

(2) ヒアリング結果

各施設の運営や利用の状況、ハード面の課題、再整備に向けた意見等を聞き取った。また、周辺道路整備の想定スケジュールや、都市計画上の対応可能性等についても聴取した。

【図表】関係者ヒアリング結果

論点	結果要約
運営・利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央公民館は町民のサークル活動で多く利用されているが、数が多く新規参入が困難なため利用者の固定化が進んでいる。サークル参加者は高齢者が中心。サークルに認定されると施設使用料が無料になるが、町の財政状況や受益者負担の観点から今後のあり方の検討が必要 ・ いいあんべ一家は 40 歳以上の町民等が利用対象だが、実際は 60 歳以上の利用が大半。指定管理者の収入の大半が指定管理料。町民体育館との差別化に課題があるため利用料金の値上げも困難 ・ 社会福祉センターの大広間（和室）は福祉団体、老人クラブ等のサークル活動や民間芸能団体の利用が多い ・ 図書館は学習スペースとしての利用も多いが、本来意図する利用形態ではないため、そのようなニーズを公民館で取り込めるとよい
ハード面の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎等複合施設のホールと中央公民館のホールは使用目的や料金水準が異なり上手く棲み分けできている ・ 公民館も社会福祉センターもサークル活動で利用されており、共同管理や一元化は可能と思われる ・ 中央公民館の調理実習室は稼働が低く、西原町役場（庁舎等複合施設）や西原さわふじマルシェには新しくきれいな調理室がある ・ いいあんべ一家は 2002（平成 14）年築の割に損傷が激しい ・ イベント時には一帯の駐車場が不足する。立体駐車場の整備も一案 ・ 図書館 2 階の会議室は稼働が低いため公民館等との運用連携も考えられるが、防音環境ではない点に留意が必要 ・ 学校給食共同調理場は老朽化や駐車場不足が課題
再整備に向けた意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民館単体ではなく複合的な施設になることが望ましい。生涯学習機能を将来にわたり確保することが重要であり、公民館という位置づけにこだわるものではない ・ 施設を複合化すると施設管理は大変になるため、民間委託も視野に入れたい。ソフト面での民間活力導入も十分に検討可能 ・ いいあんべ一家は 40 歳未満の施設利用開放や民間フィットネス事業者等との連携も視野に入れたい ・ いいあんべ一家や社会福祉センターは公民館と一体的に再整備し、民間にハード管理を任せ、町や社協はソフト事業に専念したい ・ 社協は再整備後の施設にテナントとして入居したい意向。バリアフリーやプライバシー確保の配慮が必要 ・ 引き続き災害時の避難所としての機能を持たせる必要がある

	<ul style="list-style-type: none"> ・ シルバー人材センターは、本来は現状のような単独施設利用がベストだが、単独での再整備は難しいため再整備後の施設へのテナント入居が望ましい ・ 民間収益施設の導入検討においては、西原さわふじマルシェへの配慮が必要 ・ 図書館は現施設を継続利用したい意向 ・ 西原共同福祉施設（西原町商工会）は老朽化が一定程度進んでいるものの、商工会としては現施設を継続利用したい意向 ・ 学校給食共同調理場は施設更新の必要性があるものの、必ずしも公民館との複合化が望ましいとは考えていない
<p>周辺道路 整備事業 (シンボル ロード)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民館再整備検討がスムーズに進んだ場合、道路事業の完了より再整備施設の竣工の方がスケジュール的に先行する可能性が高い ・ 道路事業完了後も交通量が大きく増えることは考えにくい
<p>都市計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来的な市街化編入は視野に入れているが、公民館再整備に合わせて早められるかは各所との調整が必要 ・ スケジュールを考慮すると、市街化調整区域のまま地区計画を策定して民間機能導入を可能とする方法も視野に入る ・ 都市計画マスタープランにおける土地利用構想との整合性を考慮する必要がある

第3章 参考事例調査

1. 調査概要

中央公民館を中心とした PPP/PFI による再編整備にあたっては、施設・機能構成、コンセプト・ターゲット設定、事業スキーム、民間収益施設の併設等、様々な論点の検討が必要である。これらの検討を効果的かつ効率的に進めるためには、他地域における先行事例の調査・分析が有益であるため、一般に公開されている情報を基に参考事例調査を実施した。

調査対象は、PPP/PFI による事業を中心に、本事業との親和性の観点から、公民館または類似する施設を含む複合施設の整備を行っている事例、公共施設の整備にあわせて民間収益施設を整備している事例、公的な団体と連携して健康づくり拠点を運営している事例、既存施設の解体と建替を計画的に行っている事例等を抽出した。

【図表】 調査事例一覧

調査事例	事例概要・ポイント	事例抽出の観点			
		①	②	③	④
フレスポ桶川 (埼玉県桶川市)	<ul style="list-style-type: none"> 図書館、コミュニティセンター（体育室、会議室等）からなる公共施設と、スーパー、ドラッグストア、フィットネス、託児機能付きワーキングスペース等からなる民間収益施設を、事業用定期借地権方式による PPP 事業で整備 事業者が市有地を借り受け施設を整備運営し、市は公共施設部分を事業者から賃借 	●	●	●	
パルプラスオン (鳥取県伯耆町)	<ul style="list-style-type: none"> 保健福祉センター内の遊休スペースとロビーをジムとスタジオにリノベーションし、会員制のスポーツクラブを開業。人口約1万人の町で独立採算による運営を実現 リノベーションに合わせて芝生広場を整備したほか、各種プログラム・イベントも展開 	●	●	●	
横浜市瀬谷区総合庁舎 及び二ツ橋公園整備事業 (神奈川県横浜市)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化や耐震性が課題となっていた区役所庁舎、公会堂等の公共施設と隣接する公園を一体的に再整備した PFI 事業 市は当初、既存建物を解体の上、仮設の公会堂代替施設を設置する想定だったが、事業者からの提案に基づき工事期間中も既存公会堂の利用を継続しながら建替を実現 	●	●		●
川西市低炭素型 複合施設に伴う PFI 事業 (兵庫県川西市)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化等により建替・移転が必要となった文化会館、中央公民館、福祉施設等の複合化による施設整備・運営を行う PFI 事業 	●	●		

	<ul style="list-style-type: none"> 整備後の多目的ホール等を活用して事業者自身が企画・開催する芸術・文化鑑賞事業や、エリアマネジメントの一環で実施するイベント開催事業を独立採算で実施 				
野々市中央地区整備事業 (石川県野々市市)	<ul style="list-style-type: none"> 図書館、市民学習センターからなる文化交流拠点施設(学びの杜ののいちカレード)と中央公民館、市民活動センターからなる地域中心交流拠点施設(にぎわいの里ののいちカミーノ)をPFI事業として整備 カミーノは公共棟と民間棟で構成。民間棟はシェアオフィス、物産コーナー、食堂、シェアキッチン等で構成され、人口約5.3万人の都市において独立採算による整備運営を実現 	●	●	●	
公共施設の連鎖的建替 及び跡地活用 (長崎県諫早市)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化等に伴う公共施設の移転・建替で生じた跡地を玉突き的に利用し、市中心地区の賑わいを再生 一連の事業により、幼稚園・保育所・子育てセンター(合築)、地域交流センター及び歴史文化館、図書館及び新市庁舎、交流広場を整備 	●	●		●

【事例抽出の観点】

- ① 複数の公共機能の複合化施設の整備に関する事例(特に公民館や福祉施設を対象とする事例を抽出)
- ② 賑わい創出や住民の交流促進、コンパクトシティの形成にも資する施設の整備に関する事例
- ③ 付帯事業(民間収益機能等)の併設に関する事例
- ④ 現施設の継続利用・休止・縮小や段階的整備等の検討を含む施設整備に関する事例

2. 調査結果

(1) フレスポ桶川（埼玉県桶川市）

①基本情報

自治体	名称	埼玉県桶川市
	人口	75,055人（2021（令和3）年6月1日現在）
	面積	25.35 km ²
施設概要	事業名	桶川市坂田地区公共施設等整備事業
	施設名称	フレスポ桶川
	所在地	桶川市坂田東2丁目3番地1・2・3 （坂田西特定土地地区画整理事業 仮換地118街区1.2.3.4画地）
	アクセス	JR桶川駅東口よりバス約10分、下車徒歩30秒
	都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> 第2種住居地域 建蔽率60%、容積率200% 地区計画による用途制限等
	開業年月	2019（平成31）年4月 （一部店舗は2019（平成31）年2月）
	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設（スマイルピアザ坂田）： 坂田図書館、坂田コミュニティセンター（体育室、軽体育室、音楽室1・2、多目的室1・2、調理室、会議室） 民間施設： スーパー、歯科、ドラッグストア、100円ショップ、キッズスペース付きオフィス、内科・小児科、アウトドアフィットネス 駐車場：189台、駐輪場：157台
	敷地面積	17,292 m ²
	延床面積	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設（共有部分（按分）含む） <ul style="list-style-type: none"> 坂田図書館：757 m² 坂田コミュニティセンター：1,534 m² 民間施設：4,683 m²
	階数・構造	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設：2階建・S造 民間施設1・2（店舗）：1階建・S造
事業概要	事業費	1,418百万円（歳出一歳入） <ul style="list-style-type: none"> 公共施設賃料等（歳出）：2,200百万円 地代総額（歳入）：782百万円
	事業スキーム	事業用定期借地権方式 <ul style="list-style-type: none"> 事業用定期借地権により事業者が市有地を借り受け、施設を整備・管理運営 市は公共施設部分を事業者から建物賃借
	事業期間	約29年間
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 大和リース株式会社（代表企業） 株式会社昭和設計（構成員）

- | | | |
|--|--|--|
| | | ・ 株式会社松下設計（構成員）
（プロポーザルにより計 3 グループから選定） |
|--|--|--|

【図表】施設外観



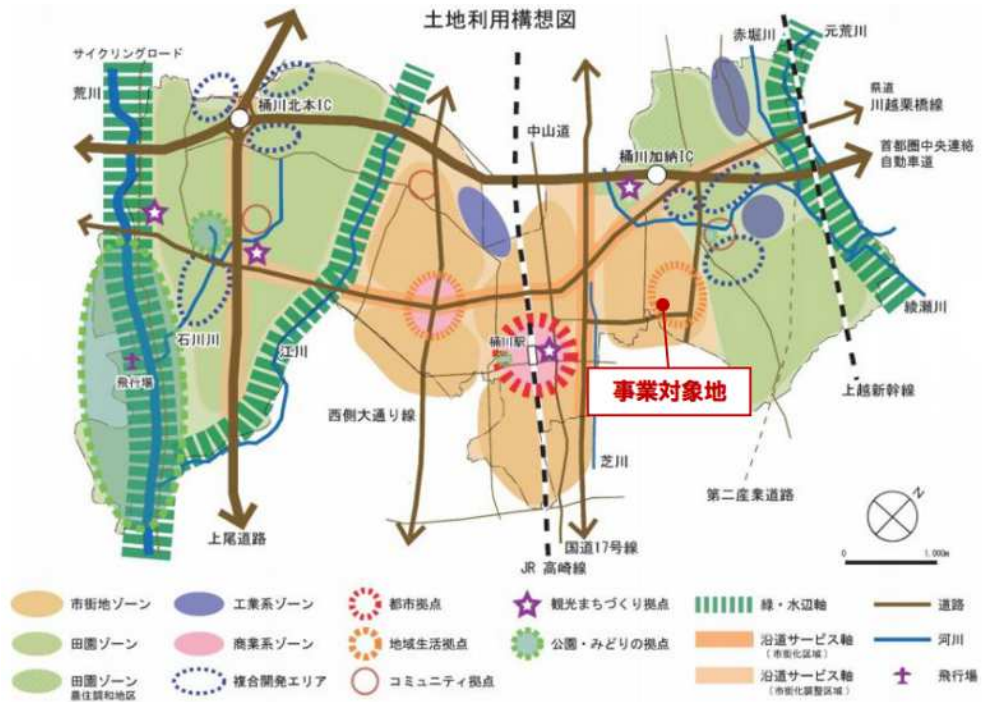
出所：大和リース株式会社 HP

②事業の背景・目的

桶川市は 2011（平成 23）年 4 月、「第五次総合進行計画」を策定し、事業対象地の周辺を「地域生活拠点」に位置付け、日常生活に必要な商業、医療・福祉、公共サービス及び公園緑地などを集約し、利便性の高い安心して住み続けられる「歩いて暮らせるまちづくり」の形成を図ることとしている。

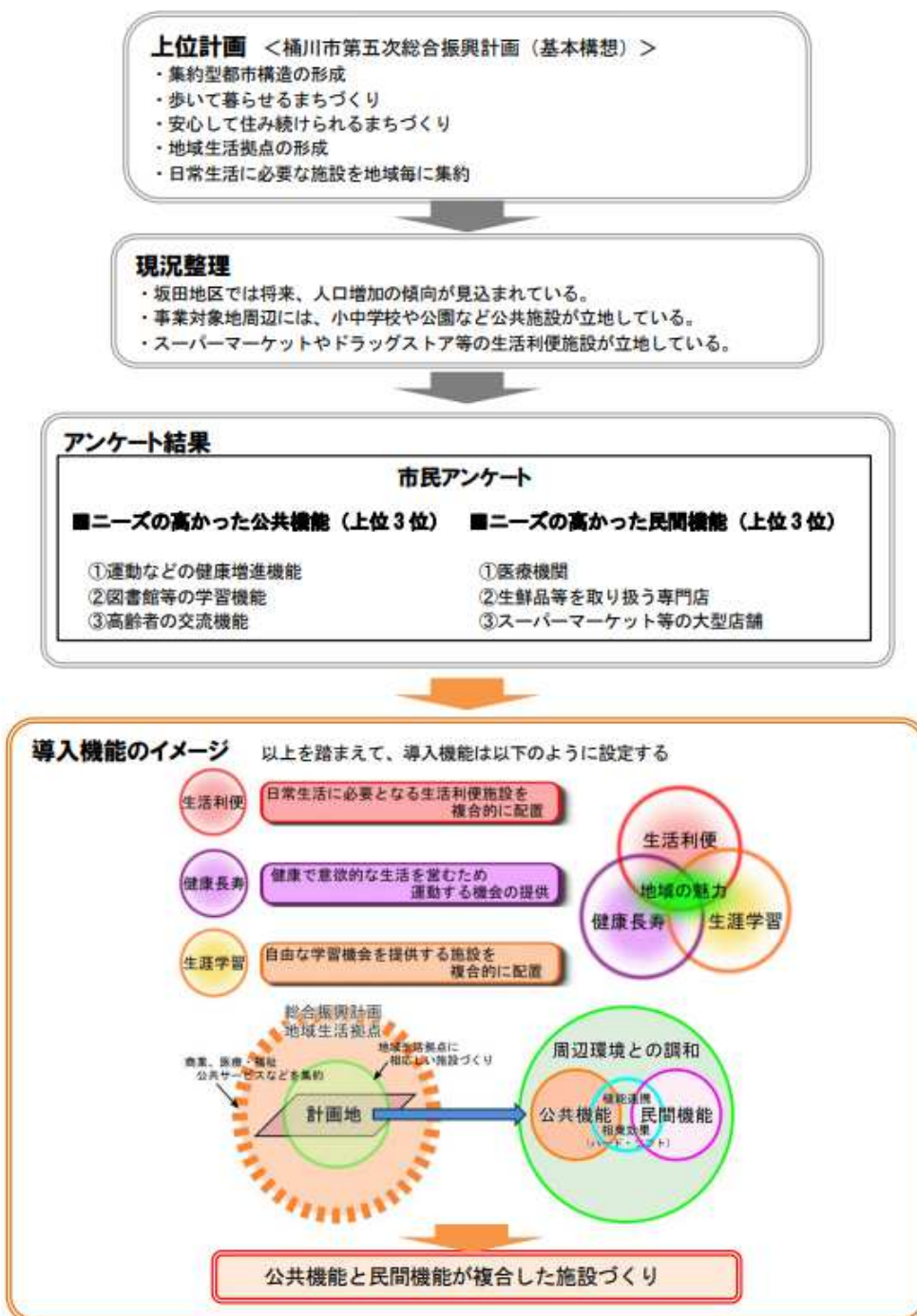
本事業は、上位計画での位置付けや、市民アンケート結果による市民意向等を踏まえ、「生活利便」「健康長寿」「生涯学習」を基本に、日常生活の利便性の向上に加え、地域の交流や活動等コミュニティの醸成を図る「地域生活拠点」に相応しい、公共機能と民間機能が複合した施設の整備を目的として実施された。

【図表】土地利用構想図



出所：桶川市坂田地区公共施設棟整備事業 募集要項

【図表】 検討の流れ



出所：桶川市坂田地区公共施設棟整備事業 募集要項

③事業の経緯・スケジュール

実施方針等の公表から事業者選定まで半年程度、開館まで3年弱のスケジュールで進められており、施設の基本構想・計画等の策定は行われていない。

日程	主な内容
2016（平成28）年7月	実施方針、要求水準書（案）の公表
2016（平成28）年9月	要求水準書、募集要項等の公表
2016（平成28）12月	提案書受付
2017（平成29）年2月	優先交渉権者選定
2017（平成29）年3月	基本協定締結、事業契約等締結
2017（平成29）年度	設計及び諸申請手続き
2018（平成30）年度	建設工事及び開館に向けた準備
2019（平成31）年4月	開館

出所：桶川市 HP、桶川市坂田地区公共施設等整備事業 実施方針を基に作成

④施設詳細

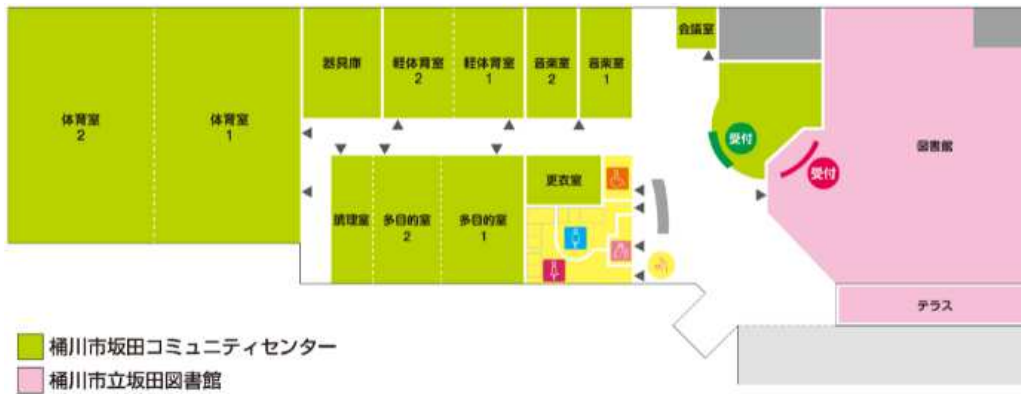
ア 公共機能（スマイルピアザ坂田）

公共施設部分は図書館とコミュニティセンターから構成されており、両施設を合わせた複合公共施設「スマイルピアザ坂田」として運営されている。コミュニティセンターは体育室、音楽室、多目的室、調理室、会議室など多様な用途に対応可能な施設構成となっている。

坂田図書館	開館時間	平日・土日とも 9:00～17:00
	指定管理者	丸善雄松堂・図書館流通センター共同事業体 ※市内4図書館を一括受託
坂田 コミュニティ センター	利用時間	9:00～22:00
	休館日	12月29日～1月3日
	諸室構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育室（約 510 m²） ・ 軽体育室（約 120 m²） ・ 音楽室 1・2（約 30 m²×2） ・ 多目的室 1・2（約 65 m²×2） ・ 調理室（約 40 m²） ・ 会議室（約 13 m²）
	利用料金 （1時間あたり）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育室：全室 600 円、半室 300 円 ・ 軽体育室：全室 300 円、半室 150 円 ・ 音楽室 1・2、多目的室 1・2：1室 200 円 ・ 調理室：150 円 ・ 会議室：100 円 ※市外住民の利用は倍額 ※入場料等を徴収する利用は割増料金
	指定管理者	桶川まちづくり共同事業体
	利用人数 【稼働率】	43,185 人 【37.44%】（令和元年度）

	収入	23,367 千円（2019（令和元）年度） <ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理料：18,069 千円 ➤ 利用料：5,050 千円 ➤ 自主事業他：248 千円
--	----	--

【図表】施設平面図



出所：桶川市 HP

【図表】施設写真

< 坂田図書館 >



< 体育室 >



< 音楽室 >



< 調理室 >









出所：桶川市 HP、桶川市図書館 HP

イ 民間機能

民間施設部分にはスーパー、ドラッグストア、フィットネス、クリニックなど生活密着型の商業テナントが入居している。

【図表】入居テナント一覧



ショップ名	業種	営業時間
1 フードスクエア カスミ	 食品スーパー	9:00~22:00 年中無休
2 アズ歯科 桶川院	歯科	平日9:00~19:00 / 土日祝9:00~17:00
3 スギ薬局	 薬局	9:00~22:00 処方せん受付:10:00~19:00 年中無休
4 キャンドゥ	 100円ショップ	10:00~21:00 年中無休
5 ママスクエア	 キッズスペース付きオフィス	9:30~18:00 定休日:土、日、祝日
6 いけだファミリークリニック桶川	 内科・小児科	診療時間:9:00~12:30/14:30~18:00 休診日:水曜、土曜午後、日曜、祝日
7 Community Park ヨガとカフェ	 アウトドアフィットネス	平日8:30~15:00/18:00~21:00 ※15:00-18:00はヨガの時間とさせていただきます。土祝 8:30-15:00 日 7:30-15:00 定休日:木・お盆・年末年始
スマイルビザ坂田	公共施設	

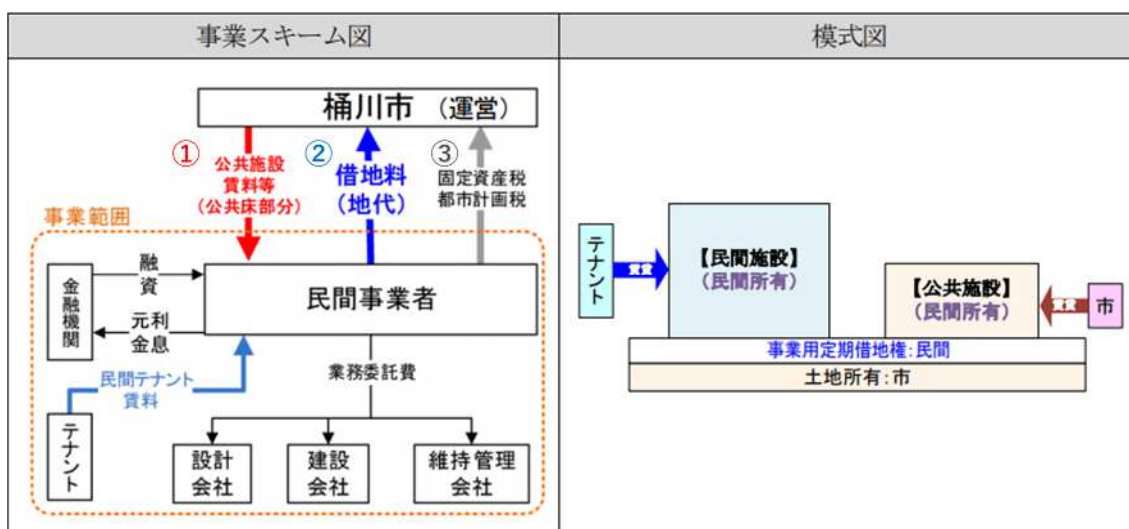
出所：フレスポ桶川 HP

⑤事業スキーム

定期借地権方式を活用し、市が支払う公共施設賃料の一部を民間事業者から受け取る地代及び固都税と見かけ上相殺する形とすることで、市の財政負担軽減及び平準化を実現している。

【図表】事業スキーム概要

- ・ 市は民間事業者と事業用定期借地権設定契約（約 29 年間）を締結し、市有地を貸し付ける。
- ・ 民間事業者は借り受けた市有地上に公共施設棟及び民間施設棟を整備・所有し、維持管理を行う。
- ・ 市は公共施設棟を民間事業者から賃借し、図書館及びコミュニティセンターを運営（指定管理者制度を活用）。
- ・ 民間事業者は民間施設の運営から得られる収益のほか、公共施設部分の賃料を得る。一方、市は民間事業者からの借地料や建物に係る固都税を得る。
- ・ 事業期間終了後、民間事業者は市有地を原状回復（更地化）の上、市に返還する。



事業費（市の財政負担）	1,418 百万円（①歳出－②歳入）
①歳出（公共施設賃料）	2,200 百万円
②歳入（地代）	782 百万円
財政負担縮減率	②歳入分(782 百万円)＋ ③固都税収入分(金額不明)

出所：桶川市資料

⑥エリアマネジメント活動

設計・建設段階から、エリアマネジメントに資する空間構成や、ソフト事業の運営主体の設立などに取り組み、民間のノウハウを生かしたハード・ソフト連携が図られている点が特徴的である。

【図表】 エリアマネジメント活動の概要

- ・ 民間事業者の提案に基づき、**地域住民が気軽に利用・活動できる場として、ミナツド（共用部と公共施設のエントランスに地域住民が集う空間）**を設け、その運営のため市や事業者等による「**ミナツド運営協議会**」を組成し、**エリアマネジメントを実施**している。
- ・ ミナツド運営協議会は以下3点を目的として活動し、これまでに様々なイベントを開催している。
 - ① 坂田地区の地域活性化によるブランド価値の向上
 - ② 地域の人々がつながる活動の支援
 - ③ 地域や来訪される人々の健康維持・向上の推進

<地域住民の利用・活動スペース>



<ミナツド運営協議会によるイベント開催実績（一部）>



出所：桶川市坂田地区公共施設等整備事業 選考結果及び審査公表、大和リース HP、ミナツド運営協議会 HP

(2) パルプラスオン（鳥取県伯耆町）

①基本情報

自治体	名称	鳥取県伯耆町
	人口	10,715 人（2021（令和 3）年 6 月 1 日現在）
	面積	139.44 km ²
施設概要	施設名称	岸本保健福祉センター（パルプラスオン）
	所在地	鳥取県西伯郡伯耆町大殿 1010
	アクセス	JR 伯備線「岸本」駅より徒歩 25 分
	都市計画等	都市計画区域外
	開業年月	2017（平成 29）年 4 月 （2002（平成 14）年 9 月完成の施設をリノベーション）
	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ フィットネスジム・スタジオ ・ 芝生広場 ・ 子育て支援センター（2018（平成 30）年 4 月に同施設へ移転） ・ 温浴施設（既存施設） 等
	敷地面積	不明
	延床面積	不明（ジム・スタジオへのリノベーション部分は 110 坪）
	階数・構造	不明
事業概要	事業費	不明（当初の総工費：16 億 7 千万円）
	事業スキーム	指定管理者制度
	事業期間	不明
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会福祉法人伯耆町社会福祉協議会（指定管理者） ・ 株式会社ルネサンス（開業・運営支援）

②事業の背景・目的

伯耆町では、地方創生の一環として「生涯活躍のまち ほうき健康経営プロジェクト」に取り組んでいる。その目玉となる取組として、岸本保健福祉センター内の遊休スペース及びロビーをジムとスタジオにリノベーションし、会員制のスポーツクラブ「フィットネス&スタジオ パル」として開業した。この事業は、以下 3 点を目的として実施されたものである。

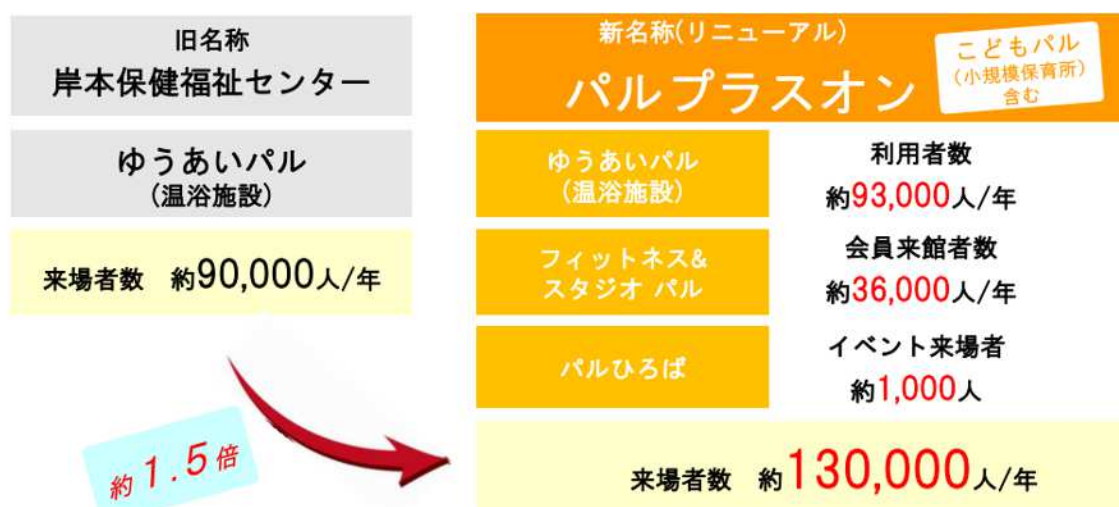
- ・ 健康増進を図り、健康寿命の延伸や介護予防を行う
- ・ 自立したスポーツジムの運営し、新たな雇用の場を創る
- ・ 既存施設の有効活用を図る

③施設詳細

岸本保健福祉センターは、2002（平成14）年9月に完成した町の公共施設であり、社会福祉協議会事務局や温泉、温水プールからなる「岸本温泉ゆうあいパル」が入居していた。

2017（平成29）年4月、同施設内の遊休スペースやロビーをリノベーションして、「フィットネス&スタジオ パル」を開業するとともに、屋外のコンクリート広場に天然芝を設置した。これらの取組により、施設来場者数はリノベーション前に比べ、約4万人/年増加している。

【図表】リノベーション前後の施設来場者数の比較



出所：スポーツ庁「スポーツ施設のストックマネジメント及びスタジアム・アリーナ改革合同全国セミナー」における株式会社ルネサンス資料

ア フィットネス&スタジオ パル（新設施設）

岸本保健福祉センター内の遊休スペース及びロビー（110坪）をリノベーションして、会員制の「フィットネス&スタジオ パル」を開業した。施設内は「マシン」と「スタジオ」の2つの運動スペースに分かれている。「マシン」は17台の最新マシンを取り揃え、有酸素、筋力、ストレッチなど多様なトレーニングが可能となっている。「スタジオ」では、インストラクターの指導の下、エクササイズやトレーニングが行われている。

運営は指定管理者である社会福祉法人伯耆町社会福祉協議会が担い、株式会社ルネサンス及び「地域おこし企業人」（令和3年度から「地域活性化企業人」に改称）として同社から伯耆町に派遣された社員が、開業準備や運営に係る支援を行っている。

開業後は初年度から黒字化を実現し、町からの補助金等も受け取っていない。7名の雇用を創出するなど、地域経済の活性化にも寄与している。

営業時間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 月～金曜日 10:00～21:00 ・ 土曜日 10:00～20:00 ・ 日曜日・祝日 10:00～19:00
休館日	水曜日
会員料金 (税込、月会費)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 正会員：6,050円 ・ 町民会員（町内在住または勤務）：5,500円 ・ 平日シニア会員（65歳以上）：4,400円 ・ 法人会員：4,950円 ※温泉・サウナ入り放題等のオプションプラン有 ※別途入会金 3,300円、会員証発行等事務手数料 3,300円
ジュニアダンススクール/キッズジム料金 (税込、月会費)	4,400円 ※週1回の開講 ※4歳～小学6年生までを対象。年齢によりクラス分け有

【図表】「フィットネス&スタジオ パル」の概要



マシンジム

専有面積110坪にジム・スタジオ・ロッカールームを併設。オリジナル電子カルテを活用し、ジム利用者の継続支援を活用。



フィットネススタジオ

ルネサンスオリジナルプログラムや音楽に合わせたプログラムなど、年齢層やお客様の要望に合わせた多数のプログラムを提供。

スタジオ | 音楽に合わせたエクササイズで、それぞれの目標に合わせて楽しく身体を動かします。



青竹ピクス  ツボを刺激することで、全身の血行を促進できるプログラム。	adidas GYM&RUN  「走らなくても走れる脚をつくる」ショートプログラム。	UBOUND  トランポリンを使って体幹や下半身を楽しく鍛えるプログラム。
OXIGENO  ストレッチ、ヨガ、太極拳などの要素を取り入れたプログラム。	FIGHT DO  有酸素・組換え運動を組み合わせた格闘技系プログラム。	POWER CARDIO  バーベルとステップ台を使用した全身の筋力向上プログラム。

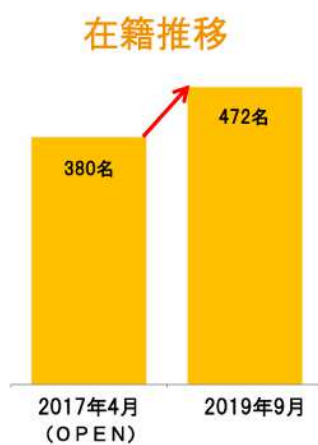
ジム | 最新のマシンを用い、ひとりひとりの目標や目的に合わせてトレーニングを行います。

体組成分析  体の成分である水分量・筋肉量などを測定し、最適な運動方法を見つける。	ストレッチ  体をしなやかにすることで、血行促進、腰痛緩和など期待できる。	TRX  筋力、バランス、柔軟性、コアの安定性などあらゆる要素を鍛える。	パワープレート  高速振動で、短時間で簡単に効果的なトレーニングができる。	有酸素運動  カロリーをより多く消費し、効率的に運動やシェイプアップができる。	筋力トレーニング  運動不足解消や筋力向上が期待できる。
---	---	--	--	---	--

出所：株式会社ルネサンス HP、出所：スポーツ庁「スポーツ施設のストックマネジメント及びスタジアム・アリーナ改革合同全国セミナー」における株式会社ルネサンス資料

【図表】 事業の効果

町に新しい事業を立ち上げ、7名の雇用を創出。OPEN後は町からの援助(補助金等)をせずに、初年度より黒字経営を実現。現在も会員紹介による入会獲得、退会抑制により、安定した在籍を確保しています。



7名の雇用創出

開業初年度
売上

約32,000千円/年

利益

約6,000千円/年

黒字で公費投入無し!

出所：スポーツ庁「スポーツ施設のストックマネジメント及びスタジアム・アリーナ改革合同全国セミナー」における株式会社ルネサンス資料

イ 芝生広場（新施設）

施設屋外のコンクリート広場に天然芝を設置し、芝生広場としてリノベーションを行った。完成後は、芝生広場を活用した様々なプログラムやイベントが行われ、コミュニティの形成や賑わいの創出に寄与している。

【図表】芝生広場の写真（リノベーション前後）



出所：株式会社ルネサンス HP

【図表】芝生広場を活用したプログラム・イベント



出所：スポーツ庁「スポーツ施設のストックマネジメント及びスタジアム・アリーナ改革合同全国セミナー」における株式会社ルネサンス資料

ウ 子育て支援センター

岸本保健福祉センター（パルプラスオン）がリノベーション後の2018（平成30）年4月に同施設内へ移転した。

開所日	月～金曜日、毎月第2・第4土曜日の午前
開所時間	【午前】9:00～11:30 【午後】13:30～16:00

エ 岸本温泉ゆうあいパル（既存施設）

温泉や歩行専用の温水プールを備えた温浴施設であり、施設のリノベーション後は、ジム・スタジオとの相乗効果もあってか利用者数は増加している。

営業時間	10:00～21:00 ※冬季（1～3月）は営業終了時間の変更有
定休日	<ul style="list-style-type: none"> 毎週水曜（祝日の場合は翌日） 年末年始（12月30日～1月1日）
料金	<ul style="list-style-type: none"> 入浴料及び温泉プール利用： 中学生以上 630円、小学生 320円、未就学児 220円、3歳未満無料、70歳以上の町民・障がい者・要介護者 320円 入浴のみ利用： 中学生以上 520円、小学生 320円、未就学児 220円、3歳未満無料 温水プールのみ利用： 小学生以上 320円 <p>※上記のほか回数券販売あり</p>

【図表】岸本温泉ゆうあいパルの写真



出所：正面大山高原リゾートウェブサイト

オ その他施設

社会福祉法人伯耆町社会福祉協議会事務局や小規模保育所が入居している。

④事業スキーム

社会福祉法人伯耆町社会福祉協議会が指定管理者として運営している。また、株式会社ルネサンス及び「地域おこし企業人」（2021（令和3）年度から「地域活性化起業人」に改称）として同社から伯耆町に派遣された社員が、開業準備や運営に係る支援を行っている。

施設改修やプログラム開発には地方創生関連交付金を活用した。開業後は町からの補助金等を受けず、独立採算で黒字化を実現している。

(3) 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業（神奈川県横浜市）

①基本情報

自治体	名称	神奈川県横浜市
	人口	377万人（2021（令和3）年6月1日現在）
	面積	435.5 km ²
施設概要	事業名	横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業
	所在地	横浜市瀬谷区二ツ橋町190番地
	アクセス	相鉄線三ツ境駅徒歩10分
	都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> 第1種住居地域 建蔽率60%、容積率200% 第4種高度地区
	開業年月	<ul style="list-style-type: none"> 2010（平成22）年9月 公会堂供用開始 2012（平成24）年3月 区庁舎供用開始 2013（平成25）年4月 駐車場供用開始
	施設構成	区庁舎、公会堂、公園、地下駐車場（約130台）
	敷地面積	約13,886 m ²
	延床面積	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎：約15,000 m² 公園：約6,000 m²
	階数・構造	<ul style="list-style-type: none"> 地下1階地上3階建
事業概要	事業費	約104億円（税抜、落札金額）
	VFM	<ul style="list-style-type: none"> 特定事業選定時：9.2% 事業者選定時：9.1%
	事業スキーム	PFI（BTO方式、混合型）
	事業期間	2008（平成20）年12月～2026（令和8）年3月（約17年） <ul style="list-style-type: none"> 設計・建設：約4年 維持管理・運営：約13年
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 大和リース株式会社（代表企業） 株式会社ハリマビステム（構成企業） 株式会社共立（構成企業） 鹿島建設株式会社（協力企業） 株式会社NTTファシリティーズ（協力企業） 株式会社環境デザイン研究所（協力企業） 株式会社日本レストランエンタプライズ（協力企業） （プロポーザルは計1グループが応募）

【図表】施設外観



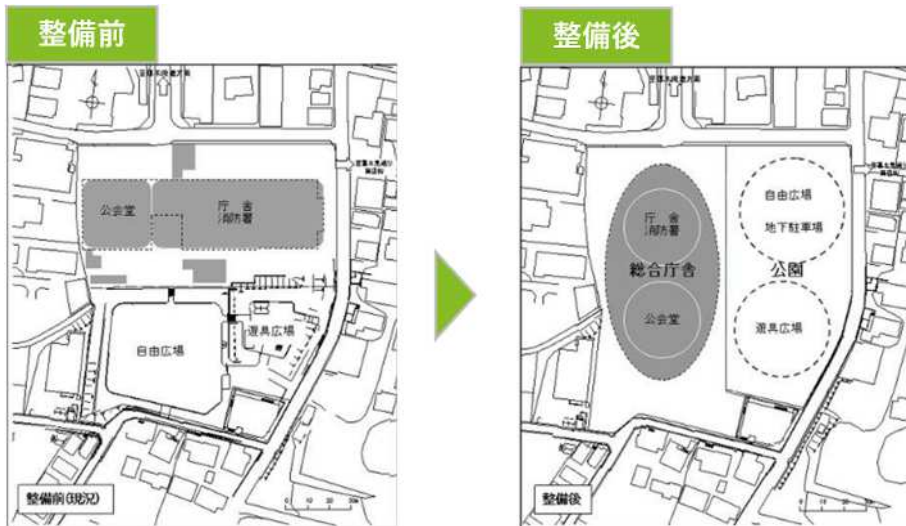
出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」（平成 29 年 1 月）、鹿島建設株式会社 HP

②事業の背景・目的

瀬谷区総合庁舎は、老朽化、業務空間の狭隘化、駐車場不足といった課題を抱えていた。耐震面でも現行の耐震基準を満たしておらず、再整備を行う必要があった。また、隣接する二ツ橋公園も施設の老朽化が進み、時代のニーズに適した施設とする必要があった。

市は、このような状況を改善するため、区庁舎の建替えと隣接する公園施設の区域変更及び再整備を一体的に行うこととした。

【図表】整備前後の配置図



出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」（平成 29 年 1 月）

③事業の経緯・スケジュール

実施方針の公表から4年弱で公会堂の供用が開始されているが、最優秀提案者の失格による再公告の手續を踏んでいるため、通常より期間を要していると考えられる。また、公会堂、区庁舎、駐車場と段階的に供用開始している点が特徴的である。

日程	主な内容
2006（平成18）年12月	実施方針公表
2007（平成19）年2月	特定事業の選定（2008（平成20）年2月修正）
2008（平成20）年2月	入札公告（再公告） ※2007（平成19）年度に入札公告し、選定作業を進めていたが、最優秀提案者となった事業者の失格により再入札公告を実施
2008（平成20）年9月	落札者決定
2010（平成22）年9月	公会堂供用開始
2012（平成24）年3月	区庁舎供用開始
2013（平成25）年4月	駐車場供用開始

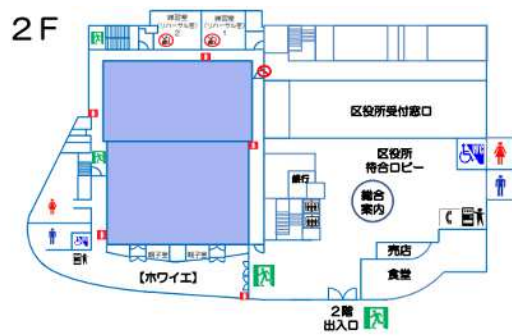
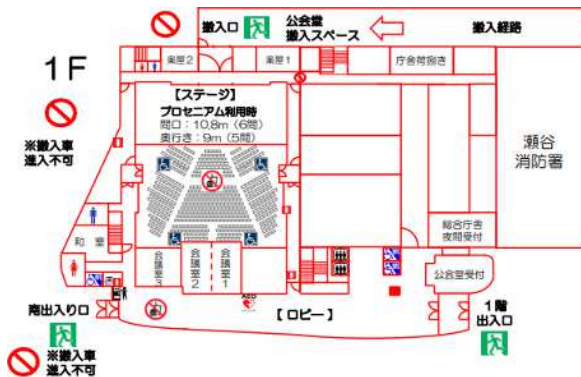
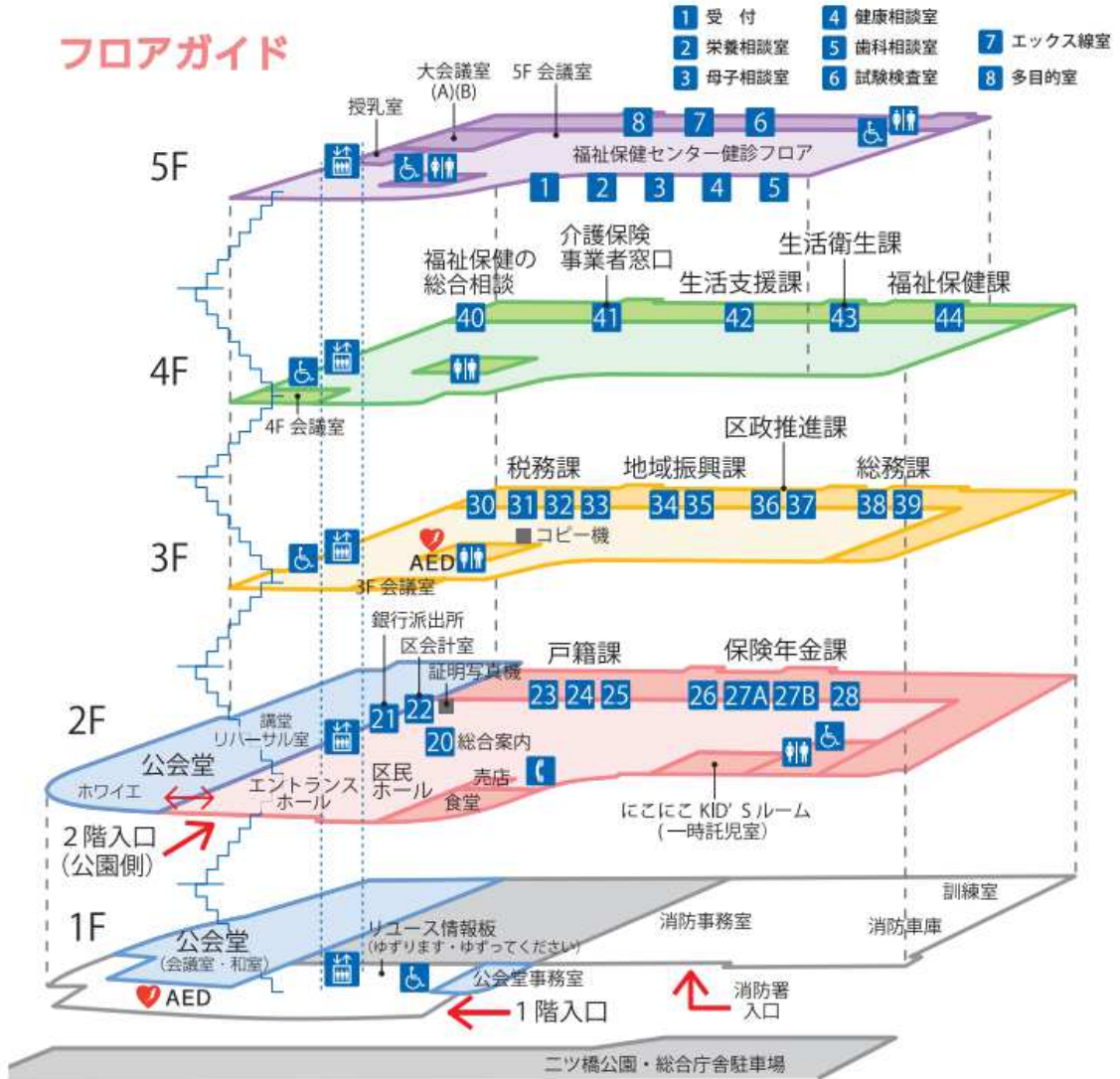
出所：横浜市 HP、内閣府 民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」（平成29年1月）を基に作成

④施設詳細

施設は区庁舎、公会堂、消防署の複合施設となっている。また、駐車場は二ツ橋公園地下に設置されており、有料となっているが、区役所への来庁者は一定時間無料で利用可能となっている。

瀬谷区庁舎	開庁時間	8:45～17:00
	休庁日	土日祝日、年末年始（12月29日～1月3日） ※一部、土曜開庁を行っている部署あり
横浜市 瀬谷公会堂	利用時間	9:00～22:00
	休館日	毎月第3月曜日、年末年始
	諸室構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 講堂 ・ 会議室 1・2・3 ・ 和室 ・ 練習室 1・2
	利用料金 (全日)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 講堂：29,000円 ・ 会議室 1・2：2,000円 ・ 会議室 3：2,300円 ・ 和室：2,000円 ・ 練習室 1：2,600円 ・ 練習室 2：3,000円 ・ 全館：42,900円 ※土日祝日など、条件によって割増料金あり
	指定管理者	グリーンファシリティーズ瀬谷株式会社 (PFI事業のSPC)
駐車場	利用時間	8:00～22:30 ※利用時間外の出入庫不可
	駐車料金	【平日】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 8:00～22:30 30分/150円 ・ 22:30～8:00 60分/100円 【土日祝日】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 8:00～22:30 30分/150円 ・ 当日最大料金 800円 ※区役所来庁者は一定時間無料で利用可

【図表】施設フロアガイド



出所：横浜市瀬谷公会堂 HP「フロアマップ」

【図表】 公会堂の写真

<講堂>



<和室>



<会議室>



<練習室>



出所：横浜市瀬谷公会堂 HP

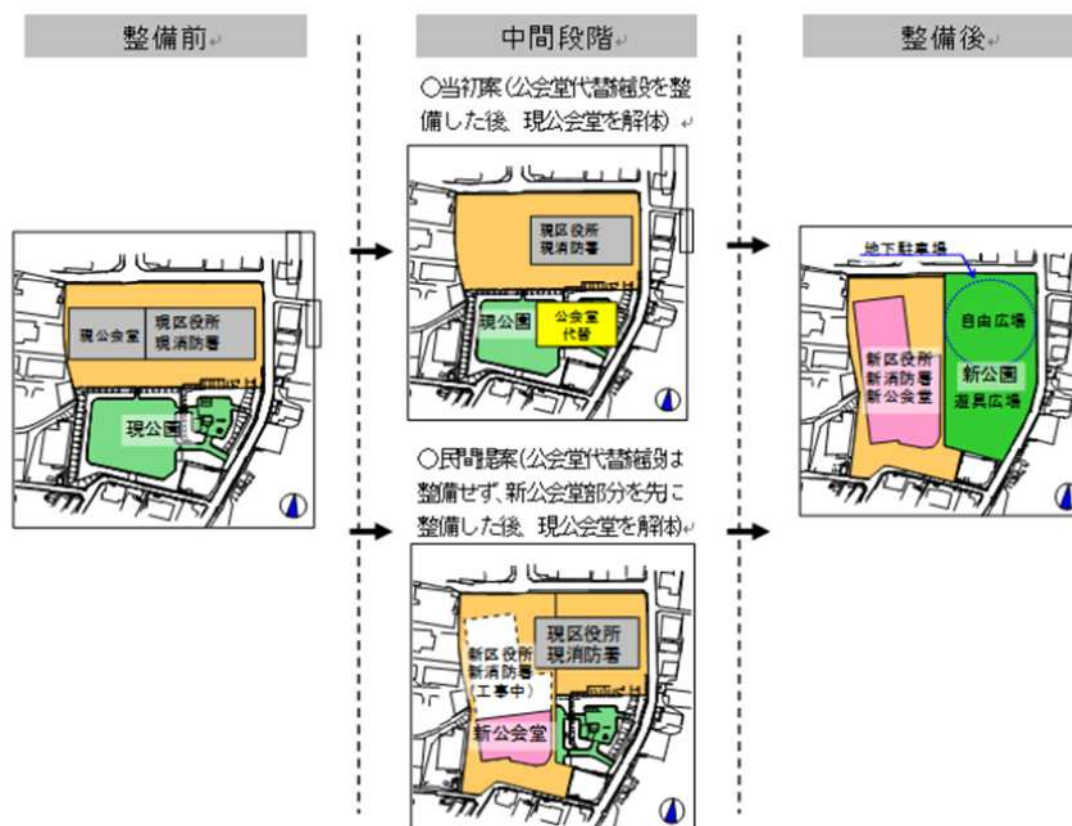
⑤事業スキーム

PFI 事業（BTO 方式）を採用し、施設整備・維持管理・運営を一定的に民間事業者が担っている。なお、庁舎の運営と公園施設の維持管理は引き続き市が実施している。

事業費の観点からは、市が民間事業者に対して整備運営の対価としてサービス購入料を事業期間にわたり支払う一方、公会堂の運営や食堂・売店その他付帯事業により得られる収入は民間事業者の収入となるため、混合型に分類される。

また、本事業では当初、公会堂の解体・建設期間中に、公会堂代替施設の整備が必要であると想定していた。しかし、民間事業者から公会堂代替施設を整備せず公会堂施設を継続利用できる建替計画が提案されたことで、公会堂を閉鎖することなく整備できるとともに、公会堂の代替施設の建設・解体が不要となり、財政負担の軽減・工期の短縮が図られた。このほか、庁舎内の動線について、民間事業者から来庁者の動線と市の職員執務エリアを分離する庁舎内の配置プランが提案された点や、庁舎・公園の一体整備によりスムーズな利用者動線が実現した点も、民間活力導入の効果と認識されている。

【図表】整備計画



出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」（平成 29 年 1 月）

(4) 川西市低炭素型複合施設に伴う PFI 事業 (兵庫県川西市)

① 基本情報

自治体	名称	兵庫県川西市
	人口	156,016 人 (2021 (令和 3) 年 3 月末日現在)
	面積	53.44 km ²
施設概要	事業名	川西市低炭素型複合施設に伴う PFI 事業
	施設名称	キセラ川西プラザ
	所在地	川西市火打 1 丁目 12 番 16 号
	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 阪急電鉄宝塚線 川西能勢口駅下車、徒歩約 15 分 ・ 能勢電鉄妙見線 絹延橋駅下車、徒歩約 5 分
	都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 2 種住居地域 ・ 地区計画区域内 ・ 建蔽率 60%、容積率 300%
	開業年月	2018 (平成 30) 年 9 月 (一部施設から順次開業)
	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉棟： 社会福祉協議会事務所、予防歯科センター、公民館、兵庫県川西こども家庭センター、各種福祉団体、共用会議室等 ・ 文化棟： 多目的ホール (1,000 席)、大会議室、スタジオ等 ・ 駐車場：338 台、駐輪場：150 台、バイク：16 台
	敷地面積	20,860.81 m ²
	延床面積	11,253.34 m ² (うち文化関連施設 5,203.86 m ²)
	階数・構造	地上 3 階建 (一部 4 階建)・S 造
事業概要	事業費	約 91 億円 (税抜、契約金額)
	VFM	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定事業選定時：6.7% ・ 事業者選定時：不明
	事業スキーム	PFI 事業 (BTO 方式、混合型)
	事業期間	約 23 年間 <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設：約 3 年 ・ 維持管理・運営：約 20 年
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 三菱 UFJ リース株式会社 (代表企業) ・ 株式会社奥村組 (構成員) ・ 株式会社 JTB コミュニケーションズ (構成員) ・ 太平ビルサービス株式会社 (構成員)

【図表】施設外観



出所：キセラ川西プラザ HP

【図表】施設配置図



出所：キセラ川西プラザ HP

②事業の背景・目的

老朽化のため建替が必要となった文化会館、公民館等と、区画整理の実施によって移設の必要があった福祉関連施設を一体的に整備運営することを目的とした事業である。

③事業の経緯・スケジュール

入札説明書等の公表より前の時点で要求水準書の骨子や案を公表し、民間事業者の質問・意見を反映しながら丁寧に進めていったことがうかがえるスケジュールとなっている。なお、事業者選定は総合評価一般競争入札方式により行っている。

また、川西市の特徴的な取組として「事前エントリー制度」がある。これは、入札参加を希望する地元企業と、地元企業の活用を考えている入札参加者がコンタクトをとるきっかけとなる場を市が提供することで、地元企業の円滑な事業参画促進を図ることを目的とした制度である。具体的には、地元企業の希望に応じて企業名、連絡先、参加を希望する業務、実績、資格等をリスト化し、市のHPに掲載するものであり、本事業では計40者が掲載された。

日程	主な内容
2014（平成26）年3月	基本構想の策定・公表（2014（平成26）年11月修正版公表）
2014（平成26）年7月	実施方針・要求水準書骨子等の公表
2014（平成26）年10月	要求水準書（案）の公表
2014（平成26）年12月	特定事業の選定
2015（平成27）年1月	入札説明書等の公表（2015（平成27）年4月入札公告修正）
2015（平成27）年2月	事前エントリー制度について公表、申込開始
2015（平成27）年4月	事前エントリー結果公表
2015（平成27）年5月	提案書類受付締切、開札
2015（平成27）年6月	落札者の決定
2015（平成27）年9月	事業契約締結、基本設計業務開始
2016（平成28）年2月	実施設計業務開始
2016（平成28）年10月	建設工事・工事監理業務開始
2018（平成30）年2月	施設維持管理業務開始
2018（平成30）年4月	施設運営業務開始

出所：川西市HP、川西市低炭素型複合施設整備に伴うPFI事業入札説明書を基に作成

④施設詳細

ア 福祉棟

福祉棟には、公民館や社会福祉機能が集約されており、市の施設のほか、県や関係団体の施設も入居している。

主な施設	概要
社会福祉法人 川西市社会福祉協議会	・ ボランティア活動推進、福祉学習普及、子育て支援、低所得者等への支援、養護老人ホーム等市内の福祉施設運営等を行っている。
予防歯科センター等	・ 川西市ふれあい歯科診療所、(一社)川西市歯科医師会事務局、川西市歯科医師会立訪問歯科センター、予防歯科センターが入居。
川西公民館	・ 開館時間 9:00~22:00 (図書室は9:00~17:00) ・ 休館日: 年末年始 (図書室は日祝日) ・ 諸室構成: 講座室 (81 m ²)、調理室 (65 m ²)、視聴覚室 (54 m ²)、和室 (46 m ²)、会議室 (45 m ²)、集会室 (110 m ²)、図書室 (54 m ²)
兵庫県 川西こども家庭センター	・ 児童福祉法第12条に定められる児童相談所。兵庫県が運営。
こども・ 若者ステーション	・ 就学前までの子どもと保護者を対象としたプレイルーム、1歳から就学前の子どもを対象とした一時預かりルーム、ニートやひきこもり不登校で悩む義務教育終了後から概ね39歳までの若者とその家族を対象に相談窓口 (予約制) を設置。 ・ また、地域で活動している子育て自主グループや青少年育成団体の活動を支援している。

イ 文化棟

文化棟には、1千人収容のキセラホール、スタジオ、大会議室等を備えている。

キセラホール	主要用途	音楽・演劇・舞踏・映画・講演等
	客席	定員: 1,000席 (1階席 759席、2階席 241席) ※車イス席 5席を含む
	付帯諸室	ホワイエ・主催者事務室・親子室・授乳室等
	使用料 (全日)	・ 平日全日: 87,530円 ・ 土日祝日: 109,150円 ※全日利用のほか、時間帯別の使用料設定あり
楽屋	諸室構成	・ 楽屋 7室 (3~20名) ・ 楽屋事務室・シャワー室・湯沸室等
	使用料 (全日)	1,180円~3,070円 ※全日利用のほか、時間帯別の使用料設定あり
大会議室・ スタジオ	定員・面積	大会議室: 120名・180.60 m ² スタジオ A: 60~70名・83.74 m ² スタジオ B: 70~80名・101.76 m ²

	使用料 (50分毎)	大会議室：800円 スタジオA：450円 スタジオB：490円 ※市外居住者の利用は上記の1.5倍 ※入場料徴収を伴う利用や営利目的での利用は 上記の2倍（市外居住者は2.5倍）
--	-----------------------	--

【図表】施設フロアマップ



出所：キセラ川西プラザ施設パンフレット

【図表】キセラホールの写真



出所：キセラ川西プラザ HP

⑤事業スキーム

PFI 事業（BTO 方式）を採用し、施設整備・維持管理・運営を一定的に民間事業者が担っている。

事業費の観点からは、事業者自らが多目的ホール等において企画・開催する芸術・文化鑑賞事業、エリアマネジメント業務として実施するイベント事業部分が独立採算事業となっており、混合型に分類される。

⑥低炭素化対応

整備対象地が市の低炭素化を推進するモデル地区に位置することから、要求水準書にて同地区の低炭素化の指針である川西市中央北区低炭素まちづくり計画や、キセラ川西エコまち運用基準等に準拠すること、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく「低炭素建築物の認定」及び建築環境総合性能評価システム（CASBEE）新築（簡易版）「建築物の環境効率 A ランク」を取得すること等を要件として定めた。また、低炭素化技術に関する事前提案の受付等を実施した。その結果、CASBEE における最高位の S ランクを取得するなど、環境に配慮された施設の実現につながっている。

【図表】キセラ川西プラザにおける主な環境配慮の取組

にぎわい遊歩道上部の吹き抜けにより穏やかな風を供給し、夏場のミスト散布により快適な屋外空間を創出
外壁に、耐火性・断熱性に優れた耐火鋼板パネルを採用
照明設備に、省エネ化に対応した調光付きの LED 照明・人感センサー制御機能を採用
平時における電力消費の抑制機能をはじめ、停電時使用を想定した自立運転機能付き太陽光発電パネルの設置や蓄電池の併設など、環境に配慮した様々な手法の導入

<ミスト散布（イメージ）>



<太陽光発電パネルの設置>



出所：キセラ川西プラザ HP

(5) にぎわいの里のいちカミーノ（石川県野々市市）

①基本情報

自治体	名称	石川県野々市市
	人口	53,750人（2021（令和3）年5月末日現在）
	面積	13.56 km ²
施設概要	事業名	野々市中央地区整備事業（PFI事業）
	施設名称	にぎわいの里のいちカミーノ ※「学びの杜のいちカレード」の整備運営を含む事業
	所在地	石川県野々市市本町二丁目1番20号・21号
	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR金沢駅よりバス約30分、下車徒歩約7分 ・ コミュニティバス「カミーノ」下車至近 ・ 北陸自動車道「金沢西IC」から約10分
	都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣商業地域 ・ 建蔽率80%、容積率200%・300%
	開業年月	2019（平成31）年4月
	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共棟 中央・野々市公民館、市民活動センター（ホール、実習室、学習室等） ・ 民間棟 1の1NONOICHI（物産展示・販売、シェアキッチン、カフェレストラン等） ・ 駐車場：約100台、駐輪場：50台
	敷地面積	7,745 m ²
	延床面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共棟：3,060 m² ・ 民間棟：297 m²
	階数・構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共棟：3階建・S造 ・ 民間棟：平屋建・S造
事業概要	事業費	約85億円（税込、契約額）
	VFM	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定事業選定時：約3.1% ・ 事業者選定時：約2.2% ※「野々市中央地区整備事業（PFI事業）」全体の数値
	事業スキーム	PFI（BTM方式、サービス購入型） <ul style="list-style-type: none"> ➤ 設計・建設、開業準備、施設管理を一体的に実施し、市がサービス購入料を事業者へ支払 ➤ 付帯事業（民間棟（商業施設）の整備運営）は事業者が独立採算で実施
	事業期間	約13年6か月 ※「野々市中央地区整備事業（PFI事業）」全体の期間
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和リース株式会社（代表企業） ・ 株式会社梓設計（構成員） ・ 株式会社フジタ（構成員） 外6者、計9者

【図表】施設外観



出所：文部科学省「文教施設における多様な PPP/PFI 事業等促進セミナー」第2回における野々市市説明資料、文部科学省「文教施設における多様な PPP/PFI 事業等の事例集」

②事業の背景・目的

野々市市では、町役場の移転や大型商業施設の撤退、新市街地の拡大等により、本町地区の活力や賑わいの低下が課題となっていた。また、立地する公共施設のいくつかにおいては老朽化が著しく、近年の多様化する市民ニーズに応えきれない等の問題を抱えていた。また、本町地区に隣接する、石川県立養護学校の統廃合により生まれた広大な跡地を、2014（平成26）年度に石川県から取得予定であったことから、周辺地域の活性化に資する利活用を図る必要があった。

このような背景から、2014（平成26）年3月、県立養護学校跡地を含めた本町地区の一部を「野々市中央地区」と設定し、地域活性化に資する土地利用の方針を定める「野々市中央地区土地利用構想」を策定・公表した。同構想では、「学びの杜ゾーン」における市立図書館を中心とした「文化交流拠点」と、「にぎわい交流ゾーン」における公民館を中心とした「地域中心交流拠点」の整備により、中央地区の活性化を図ることが掲げられた。その後、前者は「学びの杜のいちカレード」、後者は「にぎわいの里のいちカミーノ」として、PFI 事業により整備運営されている。

【図表】「地域中心交流拠点」の利活用方針図



出所：野々市市「野々市中央地区土地利用構想（案）【パブリックコメント結果反映見え消し版】」（平成26年2月）

③事業の経緯・スケジュール

本事業は2つの施設整備からなるPFI事業であり、1期事業として「学びの杜ののいちカレード」を整備・開業後、2期事業である「にぎわいの里ののいちカミーノ」の整備に着手するという段階的な事業実施が特徴的である。

日程	主な内容
2014（平成26）年1月	（仮称）野々市市新市立図書館・市民学習センター検討委員会設置
2014（平成26）年3月	野々市中央地区土地利用構想の策定・公表
2014（平成26）年6月	石川県立養護学校跡地の用地取得（議会議決）
	（仮称）野々市市新市立図書館・市民学習センター基本構想策定・公表
2014（平成26）年9月	野々市中央地区整備事業事業者選定委員会設置
2014（平成26）年10月	実施方針の公表（PFI法第5条）
2014（平成26）年12月	特定事業の選定の公表（PFI法第7条、第11条）
	債務負担行為設定の補正予算（議会議決）
2015（平成27）年1月	入札公告、入札説明書等の公表
2015（平成27）年6月	入札書類（入札書及び事業者計画提案書）の受付
2015（平成27）年7月	開札、事業者選定結果公表
2015（平成27）年9月	事業契約締結（議会議決・PFI法第12条）
2016（平成28）年8月	カレード建設工事着工
2017（平成29）年6月	関係条例の制定及び指定管理者の指定（議会議決）
2017（平成29）年7月	カレード建設工事完了
2017（平成29）年11月	カレード開館
	カミーノ既存施設解体工事着工
2018（平成30）年2月	カミーノ建設工事着工
2019（平成31）年3月	カミーノ建設工事完了
2019（平成31）年4月	カミーノ開館

出所：文部科学省「文教施設における多様なPPP/PFI事業等促進セミナー」第2回における野々市市説明資料を基に作成

④施設詳細

ア 公共棟

公共棟には公民館と市民活動センターの2つの公共施設が入居している。これらの施設の管理者は市の異なる部署であるが、1階部分は公民館と市民活動センターの諸室が混在しており、利用者は両施設の境界をあまり意識せず目的に応じて利用可能なつくりとなっている。また、利用時間が9-22時と長く、幅広い市民が利用可能な施設となっている。

中央・野々市 公民館	開館時間	9:00～22:00
	休館日	月曜日、祝日、年末年始
	諸室構成	【1階】 <ul style="list-style-type: none"> ・ ホール (252 m²) ・ 視聴覚室 (89 m²) 【2階】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 実習室 1・2 (69 m²×2) ・ 調理室 (73 m²) ・ 和室 1・2 (30 m²、36 m²) 【3階】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 学習室 1・2・3 (59 m²、19 m²、13 m²) ・ 研修室 (73 m²) ・ 多目的室 1・2 (61 m²、139 m²)
	使用料 (1時間あたり)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホール：全室 3,000 円、1/2 使用 1,500 円 ・ 視聴覚室：1,800 円 ・ 実習室 1・2：1,000 円 ・ 調理室：2,000 円 ・ 和室 1：300 円、和室 2：400 円 ・ 学習室 1：900 円、学習室 2：400 円、 学習室 3：300 円 ・ 研修室：1,000 円 ・ 多目的室 1：1,300 円、多目的室 2：2,600 円
	運営	直営（教育文化部 生涯学習課）
野々市 市民活動 センター	利用時間	9:00～22:00
	休館日	月曜日、祝日、年末年始
	諸室構成	【1階】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民活動ルーム (58 m²) ・ 印刷室 ・ 市民活動ミーティングスペース (56 m²) ・ 市民活動交流サロン (136 m²) ※市民活動ルームの予約、ロッカー・レタートレイ・印刷室の利用は登録団体のみ
	利用料金	無料
運営	直営（企画振興部 市民協働課）	

【図表】館内図



出所：中央・野々市公民館 館内案内

【図表】施設写真

<内観>



<多目的室>



<市民交流サロン>



<ホール>



<視聴覚室>



<調理室>



<市民活動ルーム>



<学習室>



<研修室>



<和室>



<市民活動ミーティングスペース>



出所：中央・野々市公民館 館内案内

イ 民間棟

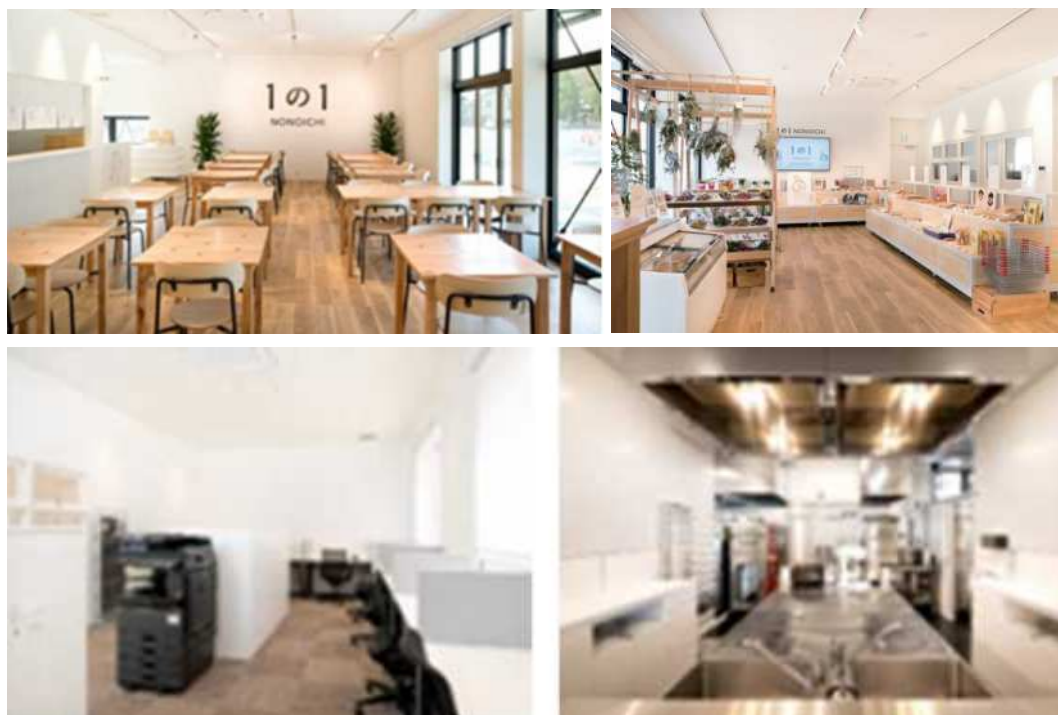
PFI 事業における付帯事業として、商業施設「1の1 NONOICHI」が整備運営されている。施設のプロデュース及び運営は、野々市市観光物産協会とともに、地元でカフェ事業等を展開する「おまめ舎」が担っており、「学校」をコンセプトとしたユニークな施設となっている。人口 5 万人余りの都市において、独立採算による整備運営を行う計画となっている。

施設はカフェレストラン、シェアキッチン、観光物産コーナー、シェアオフィス等から構成されている。シェアキッチンは、飲食店や食品製造販売を志す人が試験的に営業するための場として活用されている。また、公共棟のフリーゾーンを活用したワーキング会員制度も用意されており、会員になると専用メールボックスやロッカーが使用できるほ

か、オフィス所在地としての住所登記も可能となっている。なお、野々市市観光物産協会もテナントとして入居しており、独立採算の実現にあたっては、こうした公的団体のテナント入居における安定的な収入の実現が重要なポイントと考えられる。

営業時間	9:00～20:00 <ul style="list-style-type: none"> ・ ドリンク・物産コーナー 9:00～18:00 ・ 1の1食堂 11:00～20:00 ・ シェアキッチン 10:00～16:00
休館日	月曜日（祝日の場合は営業）
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ ドリンク・物産コーナー ・ 1の1食堂 ・ シェアキッチン ・ 野々市市観光物産協会事務局 ・ シェアオフィス
運営	1の1NONOICHI連絡会（野々市市観光物産協会、おまめ舎）

【図表】施設写真



出所：文部科学省「文教施設における多様な PPP/PFI 事業等促進セミナー」第2回における野々市市説明資料、文部科学省「文教施設における多様な PPP/PFI 事業等の事例集」

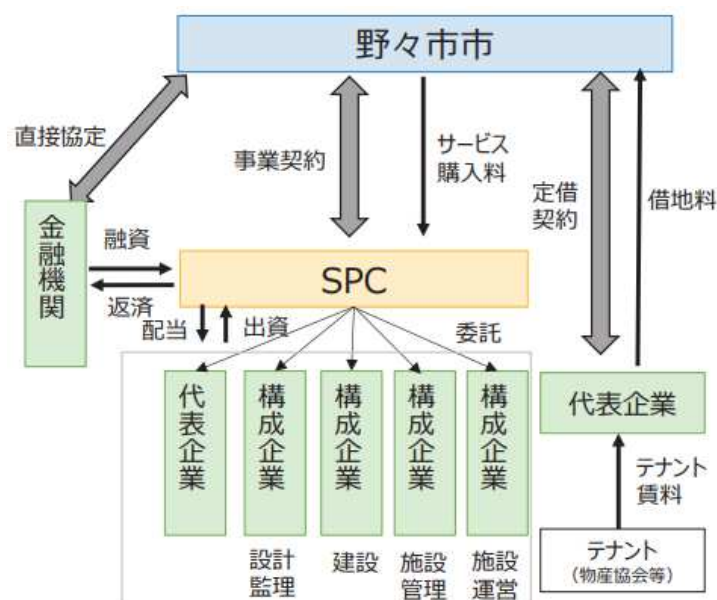
⑤事業スキーム

「学びの杜ののいちカレード」と「にぎわいの里ののいちカミーノ」の2施設を対象とするPFI事業として実施している。図書館を中心とする「学びの杜ののいちカレード」は、事業者が施設の整備から運営までを一貫して担っており、「BTO (Build-Transfer-Operate) 方式」に分類される。一方、公民館を中心とする「にぎわいの里ののいちカミーノ」は、整備後の施設の公共機能部分を市の直営により運営するため、事業者は施設の整備と維持管理を担っており、「BTM (Build-Transfer-Maintenance) 方式」に分類される。

事業費に目を向けると、いずれの施設も、施設の整備運営対価を事業期間にわたり市から事業者を支払う「サービス購入型」の事業に分類される。2施設の施設整備費は約85億円(税込)であり、社会資本整備総合交付金を活用して、そのうち約20.4億円を調達している。また、「学びの杜ののいちカレード」の図書購入費等については、企業版ふるさと納税も活用している。

また、「にぎわいの里ののいちカミーノ」は公共棟と民間棟から構成されており、民間棟は付帯事業として実施されているため、整備運営は事業者の独立採算で行われている。市が代表企業に対して土地を貸し付け、代表企業が施設を整備のうえテナント(野々市市観光物産協会等)に賃貸するスキームとなっている。

【図表】事業スキーム図



出所：文部科学省「文教施設における多様なPPP/PFI事業等の事例集」

(6) 公共施設の連鎖的建替及び跡地活用（長崎県諫早市）

①基本情報

自治体	名称	長崎県諫早市	
	人口	133,312人（2021（令和3）年6月1日現在）	
	面積	341.79 km ²	
事業概要	対象敷地①	位置等	長崎刑務所跡地の一部 野中町 508-7 外
		面積	約 2.5ha
		都市計画等	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
		従前用途	刑務所（既移転）
		従後用途	幼稚園・保育所・子育て支援センター
	対象敷地②	位置等	諫早幼稚園敷地 東小路町 2-33
		面積	約 0.4ha
		都市計画等	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%
		従前用途	幼稚園
		従後用途	美術・歴史館
	対象敷地③	位置等	諫早小学校跡地 東小路町 6-33
		面積	約 1.5ha
		都市計画等	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%
		従前用途	小学校
		従後用途	市庁舎別館・図書館、市庁舎
	対象敷地④	位置等	諫早市役所敷地 東小路町 7-1
面積		約 0.8ha	
都市計画等		商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	
従前用途		市庁舎	
従後用途		広場	

【図表】事業概要図



出所：国土交通省 都市・地域整備局 住宅局「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生推進手法に関する検討調査報告書」（平成20年3月）

②事業の背景・目的

諫早市中心市街地は、様々な公共公益施設等の都市機能が集積しているにも関わらず、ドーナツ化現象による空洞化に加え、公共施設の狭隘老朽化等により、文化を中心とした地域社会における交流・コミュニティ活動の拠点としての施設整備が急務となっていた。また、当地区は、諫早市総合計画において、歴史を活かし芸術文化をはぐくむまちプロジェクト、商店街の魅力再生プロジェクト、市民の広場・諫早公園再生プロジェクトなど計画期間内の重点プロジェクト地区に位置づけられていた。

以上の背景を踏まえ、諫早小学校の移転や、刑務所跡地等を活用し、老朽化・狭隘の公共施設の移転・建替及び新規整備を実施し、中心市街地の活性化や歩行者ネットワークの充実、芸術文化の拠点形成と水と緑を活かした歴史文化ゾーンの形成を図ったものである。

③事業の経緯・スケジュール

長崎刑務所跡地及び小学校移転後の敷地を種地として活用し、10年以上の期間にわたり、連鎖的建替及び跡地活用を計画的に実施している点が特徴的である。

日程	主な内容
2002（平成14）～ 2005（平成17）年	旧長崎刑務所跡地（一部：約2.5ha）の購入（一部が諫早幼稚園等の移転敷地）
2006（平成18）年	まちづくり交付金地区・新規採択（都市再生整備計画作成（諫早南部地区）） 諫早新市庁舎基本設計
2007（平成19）年	まちづくり交付金地区・新規採択（都市再生整備計画作成（諫早中心地区））
2007（平成19）年10月	諫早幼稚園・諫早中央保育所・子育て支援センター着工
2008（平成20）年	諫早新市庁舎着工 諫早幼稚園・諫早中央保育所・子育て支援センター開園 旧諫早幼稚園解体
2009（平成21）年	新市庁舎竣工
2010（平成22）年	旧庁舎解体 旧市庁舎跡地の広場整備着工
2011（平成23）年	旧市庁舎跡地の広場整備竣工 諫早市美術・歴史館設計
2012（平成24）年	諫早市美術・歴史館着工
2013（平成25）年	諫早市美術・歴史館竣工

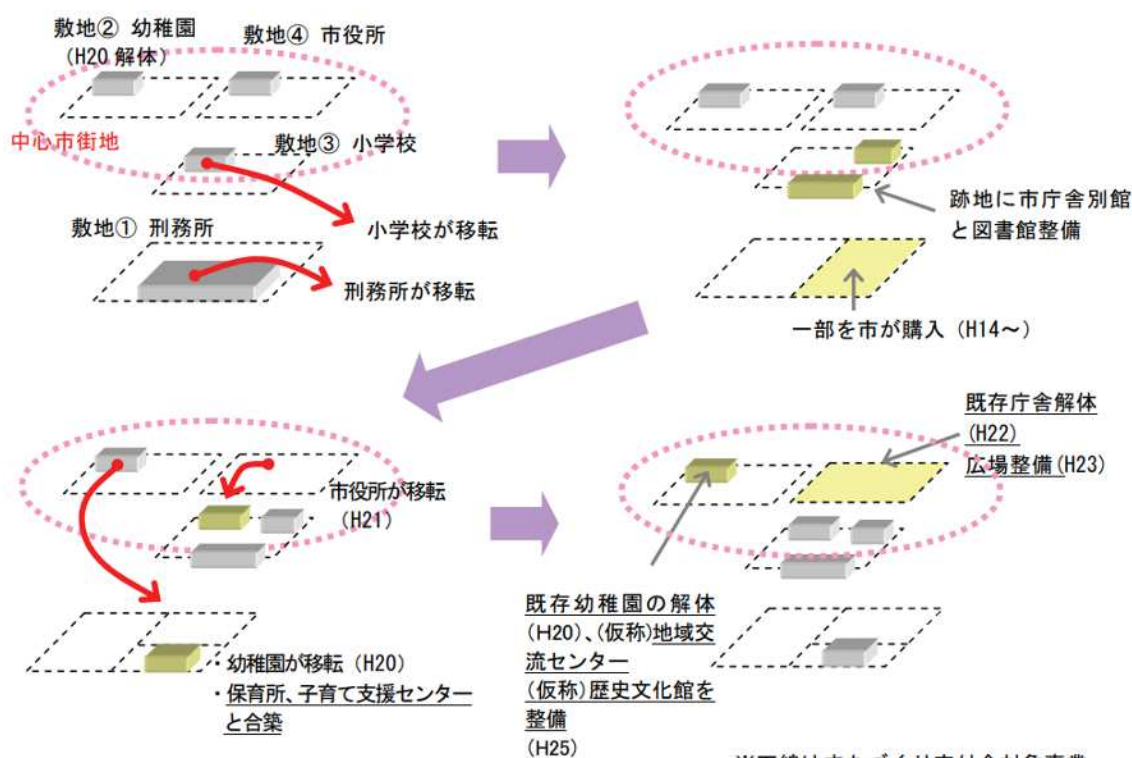
出所：公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）「PRE戦略を実践するための手引書（2012.3改訂版）」、諫早市HPを基に作成

④事業スキーム

公共施設の移転・建替で生じた跡地を玉突き的に利用することで、公共施設の連鎖的な建替を実現している。具体的には、小学校跡地に市庁舎別館・図書館、市庁舎（本庁舎）を移転整備するとともに、市が購入した長崎刑務所跡地の一部に幼稚園を移転し、保育所・子育て支援センターとの合築により一体的に再整備した。その後、移転した市庁舎は解体され、広場として再生備され、同じく移転した幼稚園についても解体後、美術・歴史館としての再整備が行われている。

なお、財源については、一部事業に国のまちづくり交付金（現在は社会資本整備総合交付金に統合）を活用し、市の負担軽減を図っている。

【図表】事業スキーム図



※図中の「(仮称)地域交流センター、(仮称)歴史文化館」はその後、「諫早市美術・歴史館」として整備された。

出所：公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE研究会）「PRE戦略を実践するための手引書（2012.3改訂版）」

3. 現地視察

参考事例調査で調査対象とした事例のうち、特に本事業との親和性が高いと考えられる2事例について、本業務受託者による現地視察等を実施した。

(1) にぎわいの里のいちカミーノ（石川県野々市市）

公民館を中心とした官民複合整備が行われた「にぎわいの里のいちカミーノ」及び野々市中央地区整備事業として一体的に整備運営が実施された「学びの杜のいちカレード」について、現地視察を計画した。しかし、実施を予定していた2022（令和4）年1月28日（金）時点における新型コロナウイルス感染症の状況を鑑み、現地視察は中止とし、同事業のPFI事業者（SPC）の代表企業である大和リース株式会社担当者に対するオンラインでのヒアリングを実施した。

ヒアリングでは、事業検討の経緯、施設画面上の工夫、民間事業者視点での同事業に対する取組方針、付帯事業としての民間収益施設の整備運営に関する事項等、本事業の参考となる情報を得ることができた。なお、ヒアリングの詳細は同事業や民間事業者の機微な情報が含まれるため非公表とする。

(2) フレスポ桶川（埼玉県桶川市）

「フレスポ桶川」は、市有地を民間事業者に貸し付け、その上に民間事業者が公共棟と民間棟を整備し、公共棟を市が借り受け、公民館や図書館等として運営している事例である。当該事例について、2022（令和4）年2月9日（水）に本業務受託者による現地視察を実施した。

前述の事例調査に加えて特筆すべき事項としては、公共棟と民間棟がシームレスにつながり、公共棟側の図書館前のオープンスペースと民間棟側のスーパーにおけるイトインコーナーが一体となって町民の交流や憩いの場として利用されている点である。この点が官民複合整備事業のポイントの一つになると考えられる。また、民間棟にはほかにも複数の店舗が入居しており、その中に本格的な飲食店はないものの、スーパーのイトインコーナーが充実していることにより、住宅街に近い立地にマッチした施設構成になっているものと考えられる。

また、敷地内にはコミュニティ農園が置かれており、地域住民が愛着を持てるような仕組みづくりの工夫も見られている。

【図表】施設写真



4. 調査から得られた示唆

調査の結果、参考事例の中でも本事業の特性を踏まえ特に参考になり得る事例として、定期借地権の活用により公共施設と民間収益施設の併設を実現しているフレスポ桶川（埼玉県桶川市）、社会福祉協議会と事業者の連携により運営独立採算で住民の健康づくり拠点を創出しているパルプラスオン（鳥取県伯耆町）、公民館を中心とした PFI 事業である点や西原町に近い人口規模であるなど本事業との親和性が非常に高い野々市中央地区整備事業（石川県野々市市）が挙げられる。今後の調査検討においては、適宜これらの事例における施設構成や検討プロセス、事業スキーム等を参考にしながら進めていく。

【図表】 調査結果要約

調査事例	事例の要点・本事業への示唆
フレスポ桶川 (埼玉県桶川市)	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益機能の成立ポテンシャルが高い立地であれば、定期借地権を設定し、民間主導の開発のテナントとして公共機能が入居する事業スキームにより、PFI 事業よりも柔軟に民間活力導入を図ることが可能
パルプラスオン (鳥取県伯耆町)	<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉協議会と民間フィットネス事業者のコラボにより、既存の公共施設を住民の健康づくり拠点到に生まれ変わらせ、かつ独立採算での運営を実現できる可能性がある
横浜市瀬谷区総合庁舎 及び二ツ橋公園整備事業 (神奈川県横浜市)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の提案を上手く引き出すことで、施設を休止することなく建替を実現し、工期短縮や財政負担軽減を図ることができる可能性がある
川西市低炭素型 複合施設に伴う PFI 事業 (兵庫県川西市)	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業の参画を図るためには、地元企業と大手事業者のマッチングが重要であり、川西市の「事前エントリー制度」を参考にすることが考えられる 整備後の公共施設を事業者自ら利用し、独立採算による事業を行わせることで、財政負担の軽減と賑わい創出に寄与できる可能性がある
野々市中央地区整備事業 (石川県野々市市)	<ul style="list-style-type: none"> 公民館を中心とする公共施設の複合化、駐車場の確保、付帯施設の独立採算による整備運営等、本事業の検討にあたり参考とすべき要素が多く存在する 独立採算での付帯事業を成立させるためには、公的団体のテナント入居や、クリエイティブな発想を有する地元企業の参画が重要となる
公共施設の連鎖的建替 及び跡地活用 (長崎県諫早市)	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の移転跡地を種地として活用することにより、町内の老朽化が進む施設の建替を連鎖的に実現できる可能性がある

第4章 課題と検討の方向性

前提条件の整理や参考事例調査の結果を踏まえ、本事業を取り巻く現状及び課題や、本事業の検討の方向性を整理した。

1. 現状及び課題

(1) 施設の老朽化の進行

中央公民館は1978（昭和53）年の施設整備から40年以上が経過し、施設の老朽化が進行している。また、周辺施設では、中央公民館とほぼ同時期に整備された社会福祉協議会所有の社会福祉センターや、社会福祉センターの2階部分に整備された西原町シルバー人材センターも老朽化が進んでいる。これらの施設の将来的なあり方を検討し、方向性を打ち出すことが喫緊の課題となっている。

(2) 周辺施設との機能の重複

中央公民館の周辺には、いいあんべ一家、西原町役場（庁舎等複合施設）、西原町立図書館、西原さわふじマルシェといった町の公共施設が集積しており、更に社会福祉協議会所有の社会福祉センターや、町が整備した建物を無償貸借により利用している西原町シルバー人材センターが立地している。これら各施設には、類似の機能を有する諸室が存在し、町民のサークル活動等の利用目的も重複している。一方、各施設・諸室の稼働率は低くなっており、町の厳しい財政状況も踏まえると、機能・諸室の集約化を図っていくことが必要と考えられる。

(3) ハード管理の負担

中央公民館をはじめとする町の公共施設は、それぞれの所管部門の職員が建物・設備等のハード管理を担っているが、老朽化の進行や専門性の不足に伴い、職員の負担感が増している状況であり、これらの負担を軽減し、各所管部門の所掌業務への注力が可能な環境を整備することが必要と考えられる。なお、同様の意見は、社会福祉センターの所有者及びいいあんべ一家の指定管理者である西原町社会福祉協議会からも聞かれている。

(4) 利用者の固定化・高齢化

中央公民館を日常的に利用しているのは、サークル活動で利用する高齢者を中心とした町民である。町民の生涯学習の場として幅広く利用されているとは言い難く、受益者負担の考え方を再整理するとともに、利用者層の拡大や多世代交流の促進を目指す必要がある。また、隣接するいいあんべ一家の機能訓練室は現状、40歳以上の町民等のみが利用できる施設となっているが、この利用対象者の設定についても、サービス内容と併せて検討していくことが必要と考えられる。

(5) 関連事業等との一体的な推進

対象地の周辺では道路整備事業（シンボルロード）が計画されており、本事業と並行して今後進められる見込みである。また、対象地は都市計画上の市街化調整区域に位置していることから、民間収益機能の導入を図る場合には、市街化区域への編入や地区計画の策定といった都市計画上の手当が必要になると考えられ

る。これらの事業等は本事業と別の所管となるため、庁内の横断的な検討体制を構築し、連携を密にしながら一体的に推進していくことが求められる。

2. 検討の方向性

(1) 再整備の方向性

①複数施設の集約化・複合化

中央公民館のほかにも老朽化が進行している施設があること、中央公民館とその周辺施設で機能・諸室や利用目的に重複が見られること等を勘案し、中央公民館の再整備検討を機に他の施設についても集約化・複合化し、一体的に再整備を行う方向で検討を進める。

②町民の生涯学習と交流の場の創出

中央公民館はこれまで、町民の生涯学習の場としての役割を担ってきたが、再整備後も引き続き町民の生涯学習の場としての役割を果たしていくことが必要となる。加えて、これまでよりも多く、かつ幅広く町民に利用される交流の場の創出も目指し、他の公共機能や民間収益機能の導入も含めて検討を進める。

③コンパクトシティ化の推進

西原町においても今後本格的な人口減少・高齢化の波が到来することを考慮すると、町民が自家用車だけに頼らず公共交通機関等を利用して日常生活を不便なく送れる環境整備が重要となる。対象地周辺の公共施設の集積を活かし、対象地に官民の様々な機能を導入することで、町民の利便性向上や生活支援につなげ、町のコンパクトシティ化の推進に寄与することを目指して検討を進める。

(2) 再整備対象とする施設

前述2. (1) ①で示した複数施設の集約化・複合化の方針を踏まえ、集約化・複合化の対象とする施設の検討を実施した。検討対象とした施設は、第2章1. で列挙した各施設であり、町有施設を中心に、中央公民館の周辺に立地している施設や老朽化が進んでいる施設を抽出した。

これらの施設について、施設情報や関係者ヒアリングといった前提条件整理の結果を踏まえ、集約化・複合化の適否の検討を行った。検討にあたっては、緊急性（老朽度）、まちづくりの観点、経済性等を基準として評価を行った。その結果、中央公民館、いいあんべ一家、社会福祉センター、西原町シルバー人材センターの4施設の機能を集約し、複合施設として再整備する方向で検討を進めていくこととした。

【図表】再整備対象とする施設の適否検討

	現施設	評価基準		
		①緊急性 (老朽度)	②まちづくりの 観点	③経済性
再整備 対象と する 施設	中央公民館	○ 老朽化が進行し緊 急性は高い	○ 賑わいや集客が期 待できるが利用者 層に偏り	△ 収益性は低いが集 客施設としては期 待
	いいあんべー家	○ 比較的築浅だがハ ード面の不具合が 多く緊急性は高い	△ 現状は利用者が多 いとは言えないが 健康づくり拠点と して磨き上げの余 地あり	△ 現状の収益性は低 いが民活導入によ り収益性を向上さ せる方向性も考え られる
	社会福祉センター	○ 老朽化が進行し緊 急性は高い	○ 賑わいや集客が期 待できるが利用者 層に偏り	△ 公民館との機能重 複が多く一体化に より効率化が期待 できる 社協の賃料負担能 力は不透明
	西原町シルバー 人材センター	○ 老朽化が進行し緊 急性は高い	× 町の中心核エリア に立地する必要性 は低い	△ シルバー人材セン ターの賃料負担能 力は不透明
再整備 対象と しない 施設	西原町役場 (庁舎等複合施設)	× 近年整備された施 設のため対象外	—	—
	西原町立図書館	△ 整備後 20 年未満 であり緊急性は低 い	○ 公民館との相性は 良いが現在も近接 している	△ 施設自体は収益を 生まないが強力な 集客施設
	西原さわふじ マルシェ	× 近年整備された施 設のため対象外	—	—
	西原共同福祉施設 (西原町商工会)	△ 老朽化が一定進行 しているが継続利 用は可能	○ 企業利用の取り込 みが期待できる	× 現施設は自ら所 有、土地無償貸借 のため新たな賃料 負担は困難
	西原町学校給食 共同調理場	○ 老朽化が進行し緊 急性は高い	× 賑わいや集客には つながらない	× 収益を生む施設で はなく施設や駐車 場にも一定の面積 が必要

第5章 参入意向調査

1. 調査概要

(1) 調査の目的

民間活力の導入検討にあたっては、事業の初期段階から民間事業者の意見を把握し、計画への反映を図っていくことが重要である。そのため、これまでの業務を通じて一定程度整理した本事業の現状及び課題や検討の方向性を民間事業者に示し、民間事業者の意向や要望を把握してその後の検討に反映するため、参入意向調査を実施した。

(2) 調査対象

設計・施工から維持管理・運営まで、施設のライフサイクルに対し一体的に民間活力の導入を検討するため、各事業フェーズを主たる事業領域としている民間事業者を幅広く抽出し、計17社を調査対象とした。

PPP/PFI事業の検討においては、地域の事業者の参画が極めて重要である。一方、沖縄県内及び西原町内では全国と比較してPPP/PFI事業の実績が少ないことから、PPP/PFI事業への参画実績を豊富に有する全国区の企業からの意見を聴取することも重要と考えられる。そのため、地域バランスについては、地域事業者と全国区の事業者をバランスよく調査対象として抽出した。

なお、一部事業者に関しては、沖縄振興開発金融公庫等が代表機関を務める「沖縄地域PPP/PFIプラットフォーム」を活用した調査を実施した。また、調査対象の中には、第9章で詳述する「公民連携研修会」に参加し、参入意向調査への参加を希望した事業者も含まれている。

【図表】参入意向調査対象の業種別事業者数

業種	事業者数
建設・不動産	3
建設	4
不動産	2
管理運営	2
小売	2
サービス	3
コンサルティング	1

(3) ヒアリング項目

民間事業者の意見を聴取する内容は、各事業者共通のもののほか、調査先の業種に応じた項目を設定し、本事業の検討に参考となる意見を多角的に収集できるよう留意した。

【図表】 ヒアリング項目

ヒアリング項目	対象業種		
	建設	管理運営	サービス その他
本事業への関心	●	●	●
対象地のポテンシャル（集客力・収益性等）	●	●	●
現時点の計画内容に対する意見	●	●	●
付帯事業としての民間収益施設の立地可能性	●	●	
店舗の出店可能性			●
事業期間、業務範囲、事業スキーム	●	●	●
管理運営における付加価値、アイデア等		●	
参画時の体制、想定される事業パートナー	●	●	●
エリアマネジメントの推進	●	●	●
その他、町への要望や懸念事項等	●	●	●

2. 調査結果

(1) 実施日程等

参入意向調査は、2021（令和3）年12月～2022（令和4）年1月にかけて実施した。なお、調整の経緯等により、複数事業者に対して同時に実施した例や、同一の事業者に対して2回実施した例が含まれている。

【図表】実施日程等一覧

事業者（業種）	実施日時	出席者	
		西原町	受託者
A社（建設・不動産）	2021（令和3）年12月8日（水）	●	●
B社（コンサル）	2021（令和3）年12月8日（水）	●	
C社（建設・不動産）	2021（令和3）年12月8日（水） 2022（令和4）年1月20日（木）	●	●
D社（小売）	2021（令和3）年12月8日（水）	●	●
E社（不動産）	2021（令和3）年12月8日（水）	●	
F社（不動産）	2021（令和3）年12月8日（水）	●	●
G社（建設）	2021（令和3）年12月8日（水）	●	
H社（サービス）	2021（令和3）年12月14日（火）	●	●
I社（サービス）	2021（令和3）年12月14日（火）	●	●
J社（サービス）			
K社（建設）	2021（令和3）年12月15日（水）	●	●
L社（建設）	2021（令和3）年12月16日（木）	●	●
M社（管理運営）	2021（令和3）年12月22日（水）	●	●
N社（管理運営）	2021（令和3）年12月23日（木）	●	●
O社（小売）	2021（令和3）年12月24日（金）	●	●
P社（建設）			
Q社（建設・不動産）	2022（令和4）年1月18日（火）	●	●

(2) 調査結果概要

① 参画意向

ア 本事業への関心

各社ともに本事業への関心は高く、積極的な参画を検討している。一方で、「西原町の事業者で仕事を回していくことが大切」、「基本的には、地域企業が担うべき」という意見も挙がった。

【図表】 参画意向

事業者	地域	参画意向	コメント
A社（建設・不動産）	全国	○	複合施設の整備・運営を官民連携で検討しており、当社のこれまで培ったノウハウを活かせる
B社（コンサル）	地元	○	コワーキングやその他事業誘致を行いやすい環境を整備したい
C社（建設・不動産）	地元	○	公共施設の施工実績、PPP/PFI、公有地活用の実績を活かし、本事業に貢献できる
D社（小売）	地元	○	県内に複数店舗展開。西原町近隣エリアには出店がないため、本事業に関心を持っている
E社（不動産）	地元	○	家族連れの多いきらきらビーチ付近の利用者を、役場周辺まで引き込めないかと考えている
F社（不動産）	地元	○	西原町への進出は前向きに検討したい
G社（建設）	地元	○	当社の強みを活かした提案をしたい
H社（サービス）	全国	○	自社で手掛けたフィットネス施設とも考え方が近い部分があり、ノウハウを活かせると思う
I社（サービス）	地元	○	今回の話は大変光栄。社内で出店の可能性を検討する
J社（サービス）	地元	○	
K社（建設）	地元	○	”地産地消”の考え方で、西原町の事業者で仕事を回していくことが大切だと考えている
L社（建設）	地元	○	建設業者であるが、図面を作り込む前から事業に参画し、西原町の要望を叶えたいと思っている
M社（管理運営）	全国	○	沖縄の事業にチャレンジするという社内方針もあるので、積極的に参入したい
N社（管理運営）	全国	△	基本的には地域企業が担うべきだと思うが、それが難しい場合は参画を検討する
O社（小売）	地元	○	収益を上げられる具体的なイメージはないが、参入したい意欲はある
P社（建設）	地元	○	
Q社（建設・不動産）	全国	○	PPPである点、公民館の建替えである点に興味を持っている

イ 担いたい役割、業務範囲

代表企業や構成企業としての参画希望が 12 社、入居テナントとしての参画希望が 3 社、その他（SPC 組成に係る支援、民間施設誘致など）の参画希望が 2 社であった。

【図表】 担いたい役割や業務範囲

事業者	担いたい役割や業務範囲
A 社（建設・不動産）	代表企業として、資金調達と事業のトータルマネジメントを行う。設計、建設、維持管理、運営まで県内外の企業と協業することを想定
B 社（コンサル）	SPC 組成に係る支援など、総合的な支援機関としての業務を想定
C 社（建設・不動産）	SPC 代表企業もしくは構成企業として、プロジェクトマネジメント業務、建設施工業務を担う想定。維持管理も必要であれば、県内企業も参画させた SPC を組成する
D 社（小売）	複合施設内の入居テナントとして参画を希望
E 社（不動産）	商業施設などの店舗開発を専門としており、民間施設の誘致などに携わることを想定
F 社（不動産）	代表企業としての参画を希望。当社が建物を所有する場合は賃貸事業、SPC 組成する場合は建設工事、維持管理の業務範囲を想定
G 社（建設）	企画、設計、建築の業務範囲を想定
H 社（サービス）	指定管理、PFI や DBO の構成企業など、いずれのパターンも検討可能
I 社（サービス）	複合施設の入居テナントとして出店を想定
J 社（サービス）	
K 社（建設）	建設施工を想定。当社で管理運営は行えないが、必要であればパートナー企業と連携し、管理運営も対応する
L 社（建設）	建設部分の関与を想定。必要であれば管理運営会社と連携し、管理運営も対応する
M 社（管理運営）	PFI 事業の実績は多数あり。企画段階から積極的に携わりたい
N 社（管理運営）	どのような機能（ジム、公民館、ホール等）でも管理を一本化できるのが当社の強み
O 社（小売）	設計施工を担う想定。グループ会社と連携し、管理運営まで担うことができる
P 社（建設）	
Q 社（建設・不動産）	設計施工、維持管理業務を想定。民間で管理運営を一体的に行うには、行政側の部門間連携体制が重要

②立地について

ア 立地のポテンシャル

てだこ浦西駅の整備、西原西地区区画整理事業、道路整備事業、大型MICE施設の計画などにより、西原町全体としてのポテンシャルが上がってきているとの意見が多数あった。さらに、対象地周辺は役場、図書館、西原さわふじマルシェなどが集積した町の中心核であることから、人を呼び込むポテンシャルは高いととらえられている。一方で、対象地と周辺道路の高低差が、商業機能を誘致する上でのハードルになっているとの声も挙がっている。

<主な意見>

- ・西原町は約3.5万人の人口が集まっており、2040年頃まで人口が伸び続けることを鑑みるとポテンシャルは高い
- ・都市マスで中心核になっている地域なので、種地としてはポテンシャルが高い
- ・西原町内のビジネス拠点となりうる環境が整っている。西原町から他市町村へビジネスの発信ができるような活用を検討してほしい
- ・家族連れの多いきらきらビーチ付近の人たちを、役場周辺まで引き込めないか。シンボルロードからビーチまでの道路が整備されれば集客も見込めると思う
- ・沖縄県東海岸サンライズベルト構想で、マリンタウンMICEエリアを核とした東海岸の活性化や円滑な交通ネットワークの方向性が示されているため、対象地のポテンシャルは高いと思う
- ・商業施設が複数ある坂田交差点周辺と連携できれば、より魅力的なエリアになると思う
- ・民間では収益確保が難しい立地という印象。特に物販に関しては成り立つ可能性が低いとみる会社は多い。コト消費（学習塾や携帯ショップなど）は成り立つ可能性はあると思う
- ・交通量や商圈の調査が必要だが、さわふじマルシェや庁舎辺りと比べると集客力は劣ると思う

イ 都市計画上の制約

市街化調整区域であることから、民間事業者による開発のハードルが高いと感じている事業者が多く、市街化編入や地区計画の策定などを求める声が多数あった。一方で、公共と親和性の高い施設であれば、市街化調整区域でも整備可能との意見もあった。

<主な意見>

- ・計画道路など周辺環境の整備や町の上位計画も踏まえ、事業の骨子をまとめてほしい。町が示す方針の中で、民間ノウハウを活かした自由提案を検討したい
- ・地区計画の調整に時間を要するため、想定スケジュールより事業開始は遅れると思う
- ・役場周辺エリアの用途等について、町と意見交換をしたい。商業施設を誘致できる用途になれば、計画の可能性が広がると思う

③事業計画について

ア 公共機能の規模・構成

公共施設の規模として 2,800 m²程度の規模感が妥当との意見がある一方で、大手企業が参入するには規模が小さく、周辺の公共施設を含めた一体管理などの提案もあった。また、「公民館」の位置付けを外した方が柔軟な事業運営ができるとの意見もあった。公共機能としては、子育て支援施設の導入を勧める意見が多数あった。

<主な意見>

- ・ 公共施設として必要な機能は網羅しており、規模も適切
- ・ 3,000 m²程度だと規模が小さく参入が難しい。単体の建物で 10,000 m²以上の規模が、参入のラインと考えている
- ・ 生涯学習という方針を考えると、若年層へのサービスや人口減少・高齢化が進む 2045 年以降も見込んだサービス提供を見据えて、施設規模や事業期間を固めていく必要がある
- ・ 給食センターは再編対象外だが、もう少し視野を広げて考えられると、配食や配膳など給食以外のニーズに応えられる事業性のある給食センターが実現できると思う
- ・ SPC 組成をする場合、通常は 30 億円以上の事業規模をイメージしているが、利回りや土地の利便性を考慮すると、10 億円以下の事業規模でも参入できる
- ・ 中央公民館の再整備ありきではなく、既存施設への機能統廃合も含めて検討をした方がよいのではないか
- ・ 子育て支援施設が入る可能性はある。他地域の同種・類似の事業でも組み込まれるケースが多い。多世代交流や移住促進の後押しにもなる
- ・ 集約を検討している 3 施設の集約化だけでは、利用者が高齢者に偏ってしまう。ファミリー層を呼ぶ観点から、子育て支援施設があると良い。大屋根広場など屋外でも遊べるような施設が良いと思う
- ・ キーワードとして「子育て」「現役世代応援」を入れると良い。当社の事例でも、日中は高齢者、夜は現役世代がフィットネスジムを多く利用している施設がある
- ・ 健診センターを公民館に併設するのもひとつの手。熊谷市の実施方針公表段階の DBO 事業では、児童館、子育て支援、健診センター、放課後児童クラブ、児童公園がパッケージになっている
- ・ 現施設の稼働率は高くないので、可変性がある多様な活用ができる施設を整備した方がよいのではないか。町民だけでなく、町外からも様々な人が集まってくる機能が必要だと思う
- ・ シェアードワークプレイス「howlive」では、大型商業施設内など県内に複数のシェアオフィスを出店している。このような事例も参考に、リモートワークへの対応も視野に入れてはどうか

イ 民間機能の規模・構成

民間機能の導入可能性に関する見解は様々であった。機能としては、子育て支援施設、住宅（アパート、高齢者住宅）、フィットネスジム、カフェ、スーパー、コンビニ、コワーキングスペースなどが意見として挙げられた。

<主な意見>

- ・フィットネスを整備する場合、トレーニングジムと多目的スタジオは必須。加えて温浴施設があると利用の幅は広がるが、プールは大きな面積が必要なのであまり現実的ではない。ジム部分は110坪以上で運営した方が利益は見込めるが、公的な補助があればもう少し小さな規模でも検討できる
- ・金融機関の出店には駐車場が必須であり、駐車場を含めて150㎡程度の敷地面積が必要
- ・生涯学習や福祉に関連する施設として、老健施設、こども園などが主体になるイメージ。新しい世代の利用者を取り込むアイデアとして、eスポーツなどもあり得る
- ・道路整備事業完了後も多くの交通量を捌ける道路にはならないことから、飲食や物販などはあまりイメージできない
- ・コワーキングスペースや飲食店が複合化されている施設をイメージしている。フィットネスジムや屋内遊戯施設、子育て支援に資する施設などもあり得る
- ・スーパーマーケット（入居想定面積400坪程度）を入居テナント候補としている。コンビニやドラッグストアの入居もあり得る
- ・近年、統廃合を進めている関係もあり、金融機関の出店可能性もあると思う
- ・公共施設との親和性の高い民間施設（オフィスや学童保育・クリニック・カフェ・学習塾・スポーツジム）をイメージしている
- ・高齢化やコンパクトシティ化の観点から、シニア向けマンションが良いのではないかと。マンション下層に子育て支援施設を入れることも考えられる。温浴施設や会員制スポーツクラブなども可能性はあると思う
- ・サウナなど温浴施設を入れれば、広域からの集客が見込めるのではないかと。県内のホテルでも最近サウナが増えている
- ・県内で24時間営業のフィットネスジムが増えている。サービスの質を高めれば、需要があると思う
- ・小売、レストラン、オフィスなどは収益が見込めないと思う。住居系であれば需要があるのではないかと
- ・沖縄県内の某公民館では、平日利用者の大半が元気な高齢の女性であり、喫茶やカフェがほしいと声が上がっている。子供や孫と一緒に来て遊べる場所も必要だと考えている
- ・商業（コンビニ、スーパーなど）の事業性を考えると、部分的にGL（建物を建てる際の基準となる地面の高さ）をシンボルロード側に合わせて、フラットにアクセスできるようにする必要がある

ウ 整備・運営期間

整備期間に関しては、設計で1～2年程度、解体工事で2～6か月程度、建築工事で1～3年程度と、具体的な計画が無い状況のため想定期間にばらつきがあった。また、建物のグレードや配置、埋蔵物、アスベスト等が整備期間に影響するとの意見が挙げられている。運営期間に関する見解は様々であったが、民間の投資回収期間や大規模修繕の時期を考慮して運営期間を設定すべきとの意見が挙げられている。

<主な意見>

((整備期間))

- ・ 建物の配置によって、解体や仮設の必要性が変わってくる。埋蔵物やアスベスト等が発見された場合、長期化する可能性がある。建物の配置やグレードも工事期間に影響する
- ・ 地上部分は先行解体、基礎は新築と一括工事にするケースが多い。新築の配置が既存建物に重なる場合、埋め戻しの手間が省けるので、一括発注の方が工期、コスト共に削減できる
- ・ 最近では鉄骨の納期が8か月くらいかかるので、RCの方が工期短縮になる
- ・ 解体期間は擁壁の構造によって大きく異なるため、詳細検討が必要

((運営期間))

- ・ 当社直営の場合は、20年でイニシャルコストを回収する設定としている。他の民間機能と組み合わせることで、採算性を高めていくことも考えられる
- ・ PFI等で行政負担ありの場合、運営期間は10～20年。民間独立採算の場合、運営期間は40～50年に設定しないとイニシャルコストの回収ができないので非現実的だと思う
- ・ 大規模修繕のタイミングに事業期間の終期を合わせるのが一般的ではないか。運営期間が15～20年程度となるイメージを持っている
- ・ BTO方式を想定した場合、民間収益施設の運営期間は30～50年(定期借地)とすることが多い。運営期間を短く設定する場合、投資回収の側面から建物のグレードを落として建設することになる

エ 事業パートナー

県内、町内の地元企業を積極的に活用すべきという意見がある一方で、アイデアや情報の提供に関しては、県外企業との連携も必要との意見があった。また、西原町や社会福祉協議会との連携を求める意見も挙げられた。

<主な意見>

- ・ 建設や運営は、地域のことを理解している地元企業の方が実施しやすいと思う。一方で、情報やアイデアの提供に関しては、県外企業との連携も必要だと思う
- ・ 西原町、西原町内企業との連携は必須だと思う。公民連携の意見交換会を定期的に開催してほしい
- ・ 社会福祉協議会と連携することで、より先進的な取組ができると思う。公募時の社会福祉協議会の位置付けも重要になってくる

④事業スキームについて

ア 整備・運営手法

PFI (BTO) 方式、DBO 方式が適切と考えている事業者が多い一方、PFI 方式を採用した際の SPC 組成に係る手間や資金調達などを負担に感じるという意見も多数あった。また、リース方式や運営事業者先行 (EOI、サービスプロバイダー) 方式、複数施設の包括管理委託なども検討すべき手法として意見が挙がった。

<主な意見>

- ・ PFI 方式、DBO 方式、指定管理のいずれも検討可能。ソフト面を重視するのであれば、運営事業者先行 (EOI、サービスプロバイダー) 方式も検討に加えてもらいたい
- ・ PFI 事業としては小規模であるが、民間としては投資しやすい規模である。DBO 方式は行政側の財政負担が重くなるのではと懸念する
- ・ PFI 方式は民間側として少し抵抗感があるため、「PFI 法に準じた手法」も検討してもらえると参画しやすい
- ・ 民間側の負担を考えると、DBO 方式が望ましい。DBO 方式であれば、従来の一括払いではなく、出来高払いについても行政側には検討してもらいたい。PFI 方式であれば、民間側の資金調達金利負担分を考慮した予算確保を検討してもらいたい
- ・ リース方式で体育館を直営した実績がある。リース方式も検討に加えてはどうか
- ・ 当社としては ECI 方式 (Early Contractor Involvement : 設計段階から施工者のノウハウを反映する方式) に強みを持っており、建設コストの縮減、工期短縮を図れると思う

イ 事業範囲 (既存建物の解体、擁壁改修)

既存建物の解体、擁壁改修も事業範囲に含んだ方が、周辺道路整備事業等との調整の円滑化や効率化、施工コストの縮減が図れるとの意見が多数あった。

<主な意見>

- ・ 進入路が変わるので、配置計画と合わせて擁壁改修を検討する必要がある
- ・ 建物工事の振動等で、既存擁壁の構造に影響が出る可能性がある。建物と一緒に擁壁改修も行うべき。分割発注ではなく公民館再整備と一括発注にした方がコスト縮減になる
- ・ 建物と擁壁の位置が隣接していれば、一括発注で建物と一緒に工事をするのが望ましい。公共事業としてより多くの企業を関与させる必要があれば、分離発注でも良いと思う
- ・ 擁壁は施設計画にも影響するため事業範囲に含んだ方が良い。道路整備側、公民館整備側のいずれか予算に余裕がある方で費用負担をするということも一つの考え方だと思う

⑤エリアマネジメントについて

ア 周辺公共施設との回遊性向上や連携促進

町有施設の包括管理委託、周遊バスの運行、清掃活動や自治体と連携したイベント開催などの意見が挙げられた。

<その他の主な意見>

- ・西原さわふじマルシェ、町役場、公民館の連携がポイントだと思う
- ・体育館など町内の類似施設は、同じ指定管理者で一体運営した方が、サービスレベルの統一ができ利用者の利便性が向上する
- ・ハード面では、駐車場と道路整備が重要。ソフト面では、中心核、文教エリア、マリントウンエリア、てだこ浦西駅周辺を繋げる周遊バスの運行が考えられる
- ・某市で複数の公共施設に係る包括施設管理業務を受託している。行政側の事務負担、人材不足を民間でカバーする必要があるれば、ノウハウを活かして参入したいと思う
- ・清掃活動や自治体と連携したイベント活動は、全国的な当社の取組みとして行っている。そのため公民館や社協と連携したイベントの開催等はできると思う

⑥その他

ア 本事業における留意点や行政への要望事項等

本事業の実施体制、地元企業の活用、近隣市町村との連携など、様々な意見や要望が挙げられた。

<その他の主な意見>

- ・町として本事業の目的や必要機能などを見定めたいうえで、事業構想を検討すべき
- ・商工会との連携が弱いので、もったいないと感じている。横断的な体制で事業に取り組んでほしい
- ・地元企業を積極的に活用してほしい。地元企業で100%担えることが望ましいが、技術面での現実性や事業内容も鑑みて検討する必要があると思う
- ・西原町には広域行政の中心的立場になってもらいたいと期待している。近隣市町村で同様の施設を保有しているため、給食センターなどは広域的に運営することを検討してもよいと思う
- ・町として「文教のまち」をコンセプトにしているのであれば、教育・文化をもっと発展させられる施設を期待したい
- ・対象地周辺は渋滞が発生しやすいので、工事期間中から交通整理など渋滞対策を行う必要がある。商業施設を入れる場合、開業後の交通渋滞が深刻化する恐れもある
- ・本事業は、住民の意向への配慮も必要な事業であるため、丁寧に進めるべきだと思う

(3) 検討への反映方針

①導入機能

多世代の利用を促進するためには子育て支援系の機能を導入することが必要との意見が複数の事業者から聞かれた。

こうした意見を受け、本事業で再整備する施設に集約可能性のある町の子育て関連公共施設の確認を行ったが、既存施設の整備時期や地域バランス等を考慮すると、集約可能な施設はないとの結論に至った。そのため、今後の検討では、2022（令和4）年度に策定予定の基本計画における再整備施設の詳細検討と合わせて、民間機能として子育て支援系の機能を誘導するか否かを決定していく。

②公民館のあり方・位置づけ

社会教育法に基づく公民館の位置づけを外し、地方自治法に基づく施設（コミュニティセンター、生涯学習センター等）とした方が、柔軟に事業運営が可能との意見が事業者から聞かれた。

こうした公民館のあり方や位置づけは、施設の設置目的や使われ方の検討の結果として決まってくるものと考えられるため、2022（令和4）年度の基本計画策定プロセスにおいて、関係者間の議論や町民・利用者の意向把握、あり方や位置づけの変更による影響の精査等を実施し、決定していく。

③付帯事業

付帯事業として民間収益機能を導入する可能性については、事業者により様々な見解が寄せられたが、実現に前向きな事業者も複数存在した。機能に関しては、商業機能のほか、子育て支援機能や住宅（アパート、高齢者住宅等）を挙げる事業者も散見された。

こうした事業者の意向を踏まえると、現在は市街化調整区域であり民間収益機能の導入に制約が生じているが、都市計画上の手当を行い、幅広い民間の提案を受けられる環境を整備することが必要と考えられる。この点、町の担当課と調整した結果、市街化編入に向けて調整を進めることが実現可能性、有効性の観点から望ましいとの結論に至ったため、担当課と連携を図りながら、2024（令和6）年10月の都市計画決定・告示を目指して調整を進めていく。

④事業スキーム

PFI（BTO）方式やDBO方式が適切との意見が大勢だが、事業規模が小さいこともあり、民間資金調達やSPC組成に係る事業者側の負担感が大きいとの意見も聞かれた。このほか、リース方式や運営事業者先行方式（EOI方式、サービスプロバイダー方式）、包括管理委託と組み合わせた方式の採用アイデアも出された。

事業手法については引き続きPFI（BTO）方式及びDBO方式を有力候補としてVFM算定等の検討を進めつつ、2022（令和4）年度に策定予定の基本計画内容を踏まえ、他の手法の優位性が認められる場合には検討対象にしていくこととする。

また、既存建物の解体や対象地を取り囲む擁壁の改修も事業範囲に含んだ方が、効率的な事業実施が可能との意見や、西原町役場側や周辺道路との高低差を解消するため敷地をフラット化すべきといった意見も聞かれている。これらについては、周辺で実施される道路整備事業との調整の円滑化といった効果も期待できるため、次年度以降に詳細な調査検討を進め、事業範囲を決定していく。

第6章 事業計画案の検討

参入意向調査で把握した民間事業者の意見を踏まえ、総事業費及びVFMの概算や民間活力導入可能性の評価の前提となる事業計画案を検討した。

1. 施設構成案

現在の中央公民館、いいあんべ一家、社会福祉センター及び西原町シルバー人材センターの各機能を公共棟として集約化・複合化することを前提に、諸室構成・面積の初期案を検討した。

一般利用者向けの機能としては、公民館機能を構成する大ホール、小ホール、会議室、和室、視聴覚室または音楽室のほか、現在のいいあんべ一家の機能を拡張し、より幅広い利用者の利用を見込んだフィットネスジムを想定する。

このほか執務スペースとして、公民館の事務室、社会福祉協議会及びシルバー人材センターへの賃貸部分を想定する。

これらの目的室（諸室）面積に加え、施設の共用部分面積を見込むと、施設の延床面積は3,000㎡弱となることが想定される。

【図表】公共棟の構成（初期案）

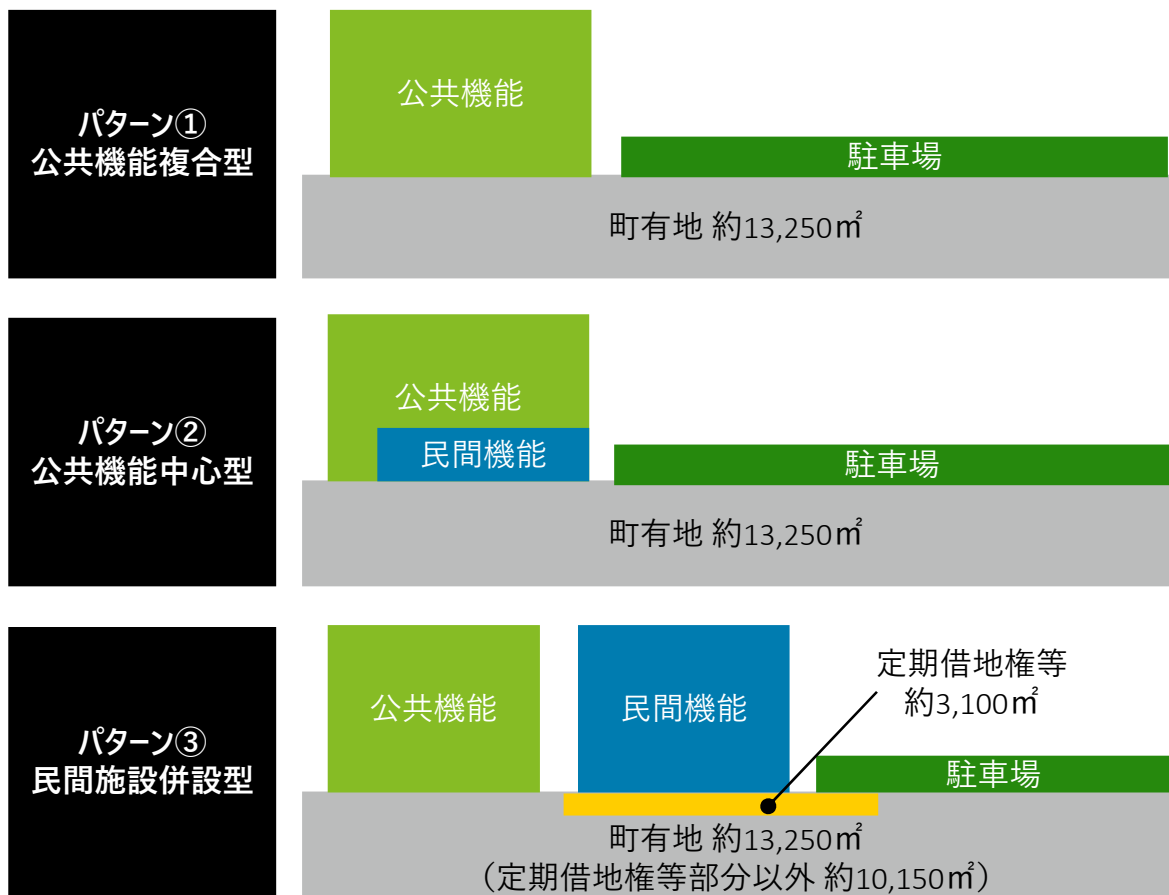
諸室	規模・数量	備考
大ホール	500㎡×1	ステージ含む
小ホール	100㎡×1	
会議室	50㎡×2 30㎡×2	
和室	40㎡×1	
視聴覚室または音楽室	80㎡×1	
地域包括支援センター	50㎡×1	現在は社会福祉センターの一室を利用しているが、再編を機に町の公共施設として整備
フィットネスジム	360㎡×1	現在のいいあんべ一家における機能訓練室の機能拡張を想定
一般利用面積 (A)	1,290㎡	
公民館事務室	60㎡×1	
社会福祉協議会賃貸部分	210㎡×1	
シルバー人材センター賃貸部分	130㎡×1	
執務スペース面積 (B)	400㎡	
目的室（諸室）面積 (C)	1,690㎡	A+B
共用部分 (D)	1,126㎡	有効率60%と仮定 $C \div 60\% \times 40\%$
合計 (E)	2,816㎡	C+D

2. 整備パターン

上記1. に示すような公共棟のみを再整備するパターン（パターン①：公共機能複合型）のほか、公共機能を中心としつつ一部民間機能を合築するパターン（パターン②：公共機能中心型）、公共棟のほか付帯事業として民間収益施設を併設するパターン（パターン③：民間施設併設型）を想定する。

いずれのパターンでも、建蔽率・容積率及び駐車場必要台数を考慮してもなお、当該敷地で整備可能な面積に収まると想定される。

【図表】 想定整備パターン



3. 事業スキーム

公民館を中心とする本事業は、利用料金収入により整備運営コストを賄うことが困難な事業であると考えられる。そのため、事業手法はPFI（BTO）方式またはDBO方式を採用し、町が事業者 서비스에購入料を支払いつつ、利用料金を事業者の収入とする混合型スキームの採用を前提とした検討を進める。

なお、参入意向調査で把握した意見には上記のほか、リース方式、運営事業者先行方式（EOI方式、サービスプロバイダー方式）及び包括管理委託と組み合わせた事業方式の可能性に関するものがあった。

【図表】採用が想定される事業スキームの整理

事業スキーム	特徴
PFI (BTO)	<ul style="list-style-type: none"> 設計施工運営を一括で発注し、民間による資金調達も行う手法 設計施工運営の一気通貫で民間ノウハウを活用可能、民間資金調達による町の財政負担の平準化が可能といった利点がある 事業規模が小さい場合は資金調達やSPC組成に係る民間側の負担が大きい、民間資金を活用する場合は起債に比べ調達金利が高い、PFI法に基づく手続が必要といった点に留意が必要 本事業における有力な候補となるスキーム
DBO	<ul style="list-style-type: none"> 設計施工運営を一括で発注するが、資金調達は公共が担う手法 設計施工運営の一気通貫で民間ノウハウを活用可能、公共起債のためPFI（民間資金）に比べ調達金利が低い、PFI法に基づく手続が不要といった利点がある 民間資金による財政負担の平準化効果が得られない、事業規模が小さい場合はSPC組成に係る民間側の負担が大きいといった点に留意が必要 本事業における有力な候補となるスキーム
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が整備した施設を公共が利用する手法であり、一般的な公共調達に比べ簡素な建物を短期で整備するケースが多い 耐用年数が短い分整備費が縮減可能、供用開始まで比較的短期かつ手続が簡素、財政負担の平準化が可能、民間収益施設の併設がしやすい、将来的な事業を見据えた施設整備が可能といった利点がある 施設の耐用年数が短い、参画可能な事業者が限定的、減価償却費や固定資産税等の負担分のコストが増える、民間事業となるため補助金が使えない可能性が高いといった点に留意が必要 将来的な他の公共施設等との一体整備を見込み、つなぎ的に耐用年数の短い施設を安価に整備する必要性が生じた場合には有力な候補となりうるスキーム

<p style="text-align: center;">運営事業者 先行方式¹</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計施工に先立ち施設運営を担う事業者を選定する手法 ・ 運営者の視点を設計施工に反映できるため、運営の比重が大きい施設の整備に有効 ・ 運営者との関係性等により設計施工事業者の参画が限定的になるおそれがある、検討期間における運営者への委託料が別途発生するといった点に留意が必要 ・ 本事業への適用にあたっては、管理運営に高度なノウハウを要する機能の導入有無が判断のポイントとなる
<p style="text-align: center;">包括管理委託</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数の施設、業務内容を包括的に委託する手法 ・ 維持管理水準の向上や維持管理コストの低減が期待できる、本事業との一体導入で事業規模が大きくなり事業者の参画意欲向上が期待できるといった利点がある ・ 仕様の標準化や公会計の仕組み整理など行政側の準備に係る負荷が大きく通常は試行期間が必要、対象施設の状況によっては必ずしも維持管理水準やコストの効果が発揮されないといった点に留意が必要 ・ 対象地周辺に公共施設が集積する本事業の特性に合う一方、一定の試行期間が必要と考えられ、本事業のスケジュールに合致しない可能性がある

¹ EOI (Early Operator Involvement) 方式またはサービスプロバイダー方式とも呼ばれることがある。

4. 官民リスク分担の検討

(1) 類似事例におけるリスク分担

本事業の検討は初期段階であるため、類似施設等の事例を参考に検討のたたき台を作成し、次年度以降の本格的な検討の進展に合わせて本事業の特性等を加味したリスク分担の検討を行うことが妥当と考えられる。そのため、他地域における公民館等を含む PFI 事業または DBO 事業のリスク分担事例を分析した。

事例は、第3章 参考事例調査でも取り上げた、PFI (BTO) 方式による事業である「横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業」及び「川西市低炭素型複合施設に伴う PFI 事業」のほか、DBO 方式による事業である「ふじみ野市文化施設整備事業」を取り上げている。

他事例の分析の結果、事業段階で共通のリスクについては、事例間でもリスクの種類や分担の考え方に一定の共通性が見られる一方、特に維持管理・運営段階におけるリスク分担については、リスクの種類や分担の考え方に差が見られることから、それぞれの事業内容に応じて適切なリスク分担を行っていることが見てとれる。

【図表】官民リスク分担検討の参考事例

事例 (自治体)	事業方式	整備施設
横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業 (神奈川県横浜市)	PFI (BTO) 方式	・ 区庁舎 ・ 公会堂 ・ 駐車場 ・ 公園 等
川西市低炭素型複合施設に伴う PFI 事業 (兵庫県川西市)	PFI (BTO) 方式	・ 公民館 ・ 子育て支援施設 ・ ホール 等
ふじみ野市文化施設整備事業 (埼玉県ふじみ野市)	DBO 方式 ※O 部分に運営は含まず維持管理のみ	・ 公民館 ・ コミュニティセンター ・ ホール 等

【図表】参考事例における官民リスク分担²

リスクの種類		①横浜市 PFI		②川西市 PFI		③ふじみ野市 DBO		備考	
		負担者		負担者		負担者			
		市	事業者	市	事業者	市	事業者		
共通	契約リスク	○	○	○	○	○	○	帰責事由に応じて負担者を決めるケース、両者の費用をそれぞれ負担するケースあり	
	応募（費用）リスク 入札参加リスク		○		○		○		
	募集（書類）リスク 提供した情報リスク 入札説明書リスク	○		○		○			
	事業計画リスク 政策変更リスク	○				○		公共が負担するケース、帰責事由に応じて負担者を決めるケースあり	
	制度変更 リスク	法制度変更 リスク	○	○	○	○	○	○	事業に直接影響を与える変更は公共が負担し、それ以外は事業者が負担
		消費税変更 リスク	○		○				
		税制変更 （税制度） リスク	○	○	○	○	○	○	事業に直接影響を与える変更は公共が負担し、それ以外は事業者が負担するケース、法人の利益に関する変更（法人税率等）は事業者が負担し、それ以外は公共が負担するケースあり
		許認可（遅延） リスク	○	○	○	○	○	○	帰責事由に応じて負担者を決めるケース、双方が取得すべき許認可のリスクをそれぞれ負担するケースあり
		議会（議決） リスク	○	○	○	○			両者の費用をそれぞれ負担するケース、帰責事由に応じて負担者を決めるケースあり
	社会 リスク	住民（問題・対応） リスク	○	○	○	○	○	○	事業の実施そのものや行政サービスに関することは公共負担、それ

² 各事例間で共通または類似する内容を集約している部分があり、必ずしも各事例のリスク分担をそのまま示しているものではない点に留意が必要である。

								以外（工事・運営等）に関することは事業者	
		環境（問題）リスク	○	○	○	○		○	事業者が負担するケース、帰責事由に応じて負担者を定めるケースあり
		第三者賠償リスク	○	○	○	○	○	○	帰責事由により負担者を決定
		債務不履行リスク	○	○	○	○			帰責事由により負担者を決定
		安全確保リスク		○					
		保険リスク		○					
		金利リスク	○	○	○	○			基準金利確定前後で負担者を決定
		物価（変動）リスク			○	○	○	△	一定額は事業者、それ以上は公共
		資金調達リスク		○	○	○			公共が資金を確保できないことによる支払不能リスクは公共負担
		補助金等変動リスク				○			
		構成員リスク		○					
		不可抗力リスク	○	△	○	△	○	△	一定額は事業者、それ以上は公共
		事業中止・延期・遅延リスク					○	○	帰責事由により負担者を決定
		談合等リスク				○			
		性能リスク						○	
調査・設計・建設段階	用地リスク	用地（確保）リスク	○	○		○			資材置き場の確保は事業者負担
		土地（用地）の瑕疵リスク					○	○	市が提示した情報に基づき合理的に想定できる範囲は事業者負担
		利用予定者からの意見徴集リスク	○						
		測量・調査計画・設計リスク	○	○	○	○	○	○	どちらが実施した内容かにより負担者を決定
		設計遅延・設計費の増大リスク					○	○	帰責事由により負担者を決定
		設計（変更）リスク	○	○	○	○	○	○	帰責事由により負担者を決定
		環境汚染物質リスク	○						アスベストを想定した項目
	建設リスク	工事遅延（・未完成）リスク	○	○			○	○	帰責事由により負担者を決定
		施工監理リスク		○					
工事費増減（増大・変更）リスク				○	○	○	○	○	帰責事由により負担者を決定

	建設中の物価リスク		○						
	性能（要求水準未達）リスク		○		○				
	要求水準変更リスク			○					
	引渡前損害（施設損傷）リスク		○		○				
	施設瑕疵担保リスク					○			
維持管理・運営段階	（事業開始）遅延リスク	○	○	○	○	○	○	帰責事由により負担者を決定	
	備品等納品遅延リスク		○						
	支払遅延リスク								
	性能（要求水準未達）リスク				○				
	要求水準変更リスク			○					
	維持管理運営の要求水準不適合リスク		○						
	要求水準不適合による損害リスク		○						
	維持管理コスト（維持管理・運営費の変動）リスク 維持管理費増大リスク	○	○	○	○	○	○	帰責事由により負担者を決定するケース、市の指示によるものか否かによって負担者を決定するケースあり	
	維持管理・運営内容変更リスク 業務内容変更リスク	○					○	○	帰責事由により負担者を決定
	維持管理・運営期間中の物価変動リスク	○	△						一定額は事業者、それ以上は公共負担
	施設使用料負担リスク		○						
	光熱水費リスク	○	○						業務範囲に応じて施設毎に分担
	エネルギー使用量リスク				○	○			事業者の不備によるか否かで分担
	需要リスク	○	○			○			業務範囲に応じて施設毎に分担するケース、すべて事業者負担とするケースあり
	施設損傷リスク	○	○	○	○	○	○	○	帰責事由により負担者を決定
	什器備品管理リスク	○	○				○	○	帰責事由や什器備品の設置者により負担者を決定
什器備品更新リスク	○	○	○	○	○	○	○	帰責事由や什器備品の設置者により負担者を決定	
技術革新リスク	○								

	情報システムリスク			○	○			双方のシステムに関する故障、陳腐化等のリスクを負担
	情報流出リスク			○	○			帰責事由により負担者を決定
	警備（盗難）リスク	○	○	○	○			帰責事由により負担者を決定するケース、事業者の不備の有無に応じて負担者を決定するケースあり
	施設の瑕疵リスク	○	○			○	○	事業者の負担としているケース、瑕疵担保期間内外に応じて負担者を決定するケースあり
	利用者トラブルリスク			○	○			苦情・トラブル等の内容による
	利用者事故リスク		○					
	大規模修繕リスク	○						
	計画修繕リスク	○	○					帰責事由により負担者を決定
	修繕・改修リスク			○	○			帰責事由により負担者を決定
	災害時運営中断リスク			○				
	事業者提案事業実施リスク				○			
事業終了時	事業終了時の移管手続リスク 終了手続リスク		○		○			
	事業終了時の施設状態（健全性）リスク		○		○			

(2) 本事業における官民リスク分担案

参考事例における官民リスク分担の分析結果を基に、本事業における官民リスク分担の案を作成した。なお、あくまで事業検討の初期段階における標準的な案であり、今後の詳細検討に応じて修正を図っていく必要があることに留意が必要である。

【図表】官民リスク分担案

リスクの種類	説明	負担者		備考
		西原町	事業者	
共通	事業計画リスク	町の政策変更による事業の変更・中断・中止等	○	
	募集書類リスク	入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	○	
	許認可リスク	町の事由による許認可等取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
	法制度変更リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの		○
	税制変更リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等		○
	環境リスク	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	事業者の責めによる事業期間中の事故によるもの		○
		町の責めによる事業期間中の事故によるもの	○	
	金利リスク	基準金利確定前の金利変動によるもの	○	
基準金利確定後の金利変動によるもの			○	
資金調達リスク	事業者の資金調達に関するもの		○	
物価リスク	物価変動によって生じた追加費用のうち一定の額		○	
	上記を超える額	○		
債務不履行リスク	事業者の帰責事由（事業破綻、事業放棄等）による事業の中止・延期		○	

		町の帰責事由（町の債務不履行、支払遅延・不能等）による事業の中止・延期	○		
	不可抗力リスク	戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等によって生じた追加費用のうち一定の額		○	
		上記を超える額	○		
	応募費用リスク	応募に係る費用負担		○	
	契約リスク	町の帰責事由による契約の未締結	○		
		事業者の帰責事由による契約の未締結		○	
	議会議決リスク	事業実施に係る議会の議決が得られない場合に、それまでに事業者が発生した費用		○	
		事業実施に係る議会の議決が得られない場合に、それまでに町に発生した費用	○		
	性能リスク	要求水準未達・不適合によるもの（施工不良を含む）		○	
調査・設計・建設段階	土地の瑕疵リスク	遺跡、土壌汚染、地中障害物によるもの	○		
	測量・調査リスク	町が実施した測量・調査に関するもの	○		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
	設計リスク	町の事由による設計等の完了遅延・設計費の増大	○		
		上記以外の事由による設計等の完了遅延・設計費の増大		○	
	環境汚染物質リスク	解体に伴う、想定外のアスベストやPCBなど環境汚染物質の発見・対応に関するもの	○		
	工事遅延リスク	町の事由による工事の遅延	○		
		上記以外の事由による工事の遅延		○	
	施工監理リスク	工事の監理に関するもの		○	
	工事費増大リスク	町の事由による工事費の増大	○		
上記以外の事由による工事費の増大			○		
維持管理・運営段階	事業開始遅延リスク	町の事由による事業開始の遅延	○		
		上記以外の事由による事業開始の遅延		○	
	維持管理費増大リスク	町の事由による維持管理費の増大	○		
		上記以外の事由による維持管理費の増大		○	
	業務内容変更リスク	町の事由による業務内容変更	○		
上記以外の事由による業務内容変更			○		

	施設損傷リスク	町の事由による施設の損傷	○		
		上記以外の事由による施設の損傷		○	
	什器備品管理リスク	事業者の責めによらない町が設置した備品等の盗難・破損・紛失	○		
		事業者の責めによる、及び事業者が設置した備品等の盗難・破損・紛失		○	
	什器備品更新リスク	町が設置した備品の更新費の負担	○		
		事業者が設置した備品の更新費の負担		○	
	施設の瑕疵リスク	事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵		○	
		事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵	○		
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		○		
事業終了時	終了手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用発生、SPCの清算手続に伴う損益等		○	
	事業終了時の施設状態リスク	事業終了時の施設状態の要求水準等の未達、不適合等		○	

第7章 総事業費及びVFMの概算

本事業の民間活力導入可能性を定量面から評価するため、現時点の検討内容に基づき、総事業費及びVFMの概算を行った。なお、今回の概算はあくまで事業の初期検討段階におけるものであり、今後の検討の進捗に応じて算定結果は変わり得ることに留意が必要である。

1. 算定条件

(1) 施設整備内容

① 公共棟の構成

第6章 1. で示した整備内容をベースとする。ただし、フィットネスジムを従来型の公共発注において整備運営していくことは想定されないため、今回の概算では現状のいいあんべー家における機能訓練室と同等の面積を整備するものと仮定し、これに伴い総延床面積も変更する。

【図表】概算の前提とする公共棟の構成

諸室	規模・数量	第6章 1. からの変更点
大ホール	500 m ² ×1	
小ホール	100 m ² ×1	
会議室	50 m ² ×2 30 m ² ×2	
和室	40 m ² ×1	
視聴覚室または音楽室	80 m ² ×1	
地域包括支援センター	50 m ² ×1	
機能訓練室	60 m ² ×1	現行の機能訓練室と同等規模で算定
一般利用面積 (A)	990 m ²	面積修正
公民館事務室	60 m ² ×1	
社会福祉協議会賃貸部分	210 m ² ×1	
シルバー人材センター賃貸部分	130 m ² ×1	
執務スペース面積 (B)	400 m ²	
目的室 (諸室) 面積 (C)	1,390 m ²	面積修正 A+B
共用部分 (D)	926 m ²	面積修正 C÷60%×40%
合計 (E)	2,316 m ²	面積修正 C+D

②民間機能の構成

第6章 2. で示した整備パターンのうち、パターン②：公共機能中心型では、官民機能を合築した施設整備を想定している。そのため、上記①で設定した公共棟の構成に、導入が想定される民間機能（ここでは飲食店とコンビニを想定）に応じた面積を加えている。

また、パターン③：民間機能併設型については、公共棟の整備内容は上記①と同様であるが、付帯事業により別棟で民間収益施設を整備し、民間収益施設部分の借地代（3,100 m²）が町の収入に追加となることを想定している。当該借地代は、VFM 算定上は考慮されないが、町の実質的な財政負担低減につながるため、VFM とは別に概算結果を示すこととする。

【図表】パターン②における民間機能導入を考慮した施設構成

諸室	規模・数量	備考
大ホール	500 m ² ×1	上記① 公共棟の構成と同様
小ホール	100 m ² ×1	
会議室	50 m ² ×2 30 m ² ×2	
和室	40 m ² ×1	
視聴覚室または音楽室	80 m ² ×1	
地域包括支援センター	50 m ² ×1	
機能訓練室	60 m ² ×1	
一般利用面積 (A)	990 m²	
公民館事務室	60 m ² ×1	
社会福祉協議会賃貸部分	210 m ² ×1	
シルバー人材センター賃貸部分	130 m ² ×1	
執務スペース面積 (B)	400 m²	
飲食店テナント部分	140 m ² ×1	
コンビニテナント部分	165 m ² ×1	民間機能として導入を想定
民間テナント面積 (C)	305 m²	追加
目的室（諸室）面積 (D)	1,695 m ²	面積修正 A+B+C
共用部分 (E)	1,130 m ²	面積修正 D÷60%×40%
合計 (F)	2,825 m²	面積修正 D+E

③公民館機能のみを単独で再整備する場合の施設構成（参考）

今回の概算では、現在検討している複合再整備と対比することを目的に、公民館機能のみを単独で再整備することを想定した場合の総事業費及びVFMについても概算を実施する。公民館単独で担うべき役割や機能は、複合再整備の場合に比べ小さくなることが想定されるため、諸室や面積の想定も上記①より小さく設定している。

なお、本パターンはあくまで結果を比較するために概算を実施するものであり、実際に単独再整備を想定しているものではない点に留意されたい。

【図表】 公民館機能のみを単独で再整備することを想定した施設構成

諸室	規模・数量	備考
大ホール	500 m ² ×1	
会議室	50 m ² ×1 30 m ² ×2	
和室	40 m ² ×1	
視聴覚室または音楽室	80 m ² ×1	
一般利用面積 (A)	730 m²	
公民館事務室	60 m ² ×1	
執務スペース面積 (B)	60 m²	
目的室（諸室）面積 (C)	790 m²	A+B
共用部分 (D)	527 m²	C÷60%×40%
合計 (E)	1,317 m²	C+D

(2) 前提条件の設定

①整備費

建設費は延床面積に建築単価を乗じて算定し、設計・管理費として建設費の5%を加えた額を整備費とした。また、PFI（BTO）方式またはDBO方式の場合は削減率10%を反映した。

建築単価は、国土交通省「建設着工統計調査」（2020年）の沖縄県データをベースにしつつ、直近の急激なコスト上昇を加味して、国土交通省「建設工事費デフレーター」の最新データに基づき着工時までのコスト上昇を想定し、344,151円/㎡とした。

②事業手法

PFI（BTO）方式とDBO方式の2パターンを設定した。

③事業期間

類似事例や参入意向調査結果を参考に、設計施工2.5年間、管理運営14.5年間の計17年間と設定した。

④整備費の支払

完成時一括払いのほか、PFI（BTO）方式については事業期間分割払いのパターンも設定した。

⑤割引率

内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」に基づき2.6%とした。

⑥インフレ率

考慮していない。

⑦事業面の収支及び費用

ア 収入

事業面の収入項目は、施設利用料金収入、社会福祉協議会及びシルバー人材センターの賃料収入を設定した。

施設利用料金収入は、現在の公民館及びいいあんべ一家の機能訓練室の使用料及び利用料金実績を基に設定した。社会福祉協議会及びシルバー人材センターの賃料収入は、賃貸面積に賃料単価を乗じて算定し、賃料単価は周辺物件を参考に2,283円/月㎡とした。

また、整備パターン②：公共機能中心型においては、飲食店及びコンビニの賃料収入を追加の収入項目として設定した。賃貸面積に賃料単価を乗じて算定し、賃料単価は周辺物件を参考に2,971円/月㎡とした。

なお、自主事業収入は設定していない。

イ 費用

事業面の費用項目は、人件費及び維持管理費等を設定した。

人件費は、中央公民館及びいいあんべー家の支出実績を基に設定し、PFI（BTO）方式またはDBO方式の場合は削減率10%を反映した。維持管理費等は、中央公民館の支出実績を現施設と再整備後の想定延床面積の比率で調整して設定し、PFI（BTO）方式またはDBO（方式）の場合は削減率10%を反映した。

なお、自主事業費用は設定していない。

⑧ファイナンス項目

ア SPC側のファイナンス項目

SPC側のファイナンス項目は、D/Eレシオ、償還期間、適用金利、返済方法を設定した。

イ 町側のファイナンス項目

町側のファイナンス項目は、町が想定する起債条件を基本として、起債充当率、据置期間、償還期間、地方債利率、償還方法を設定した。

⑨その他SPC側費用

SPC側に生じるその他の費用として、SPC管理費、開業費を設定した。支払利息については、上記「⑧ファイナンス項目」の設定に基づき算定した。

なお、公租公課は、現時点では考慮していない。

⑩その他町側費用

町側に生じるその他の費用として、モニタリング費用、アドバイザー費用、整備費分の割賦金利及び建中金利、地方債支払利息を設定した。

なお、町側のその他収入として想定される補助金・交付金は、現時点では考慮していない。

【図表】概算の前提条件

金額は税抜

項目	整備パターン			参考：従来型公共発注		
	パターン①・③	パターン②	公民館単独 再整備	パターン①・③	パターン②	公民館単独 再整備
事業内容関連						
延床面積	2,316 m ²	2,825 m ²	1,317 m ²	同左		
事業手法	PFI (BTO) 及び DBO			従来型公共発注		
事業期間	17 年間 (施設整備 2.5 年 + 管理運営 14.5 年)			同左		
整備費	753,215 千円	918,754 千円	428,318 千円	836,906 千円	1,020,837 千円	475,909 千円
建設費支払方法	完成時一括払い 及び 事業期間分割払い			完成時一括払い		
割引率	2.6%			同左		
事業面の収入 (運営期間合計)	170,448 千円	328,121 千円	28,246 千円	同左		
公民館利用料金収入 (年)	1,948 千円			同左		
機能訓練室利用料金収入 (年)	493 千円		該当なし	同左		
社協賃料収入 (年)	5,753 千円		該当なし	同左		
シルバー人材センター賃料収入 (年)	3,561 千円		該当なし	同左		
飲食店賃料収入 (年)	該当なし	4,991 千円	該当なし	同左		
コンビニ賃料収入 (年)	該当なし	5,883 千円	該当なし	同左		
事業面の費用 (運営期間合計)	466,172 千円	502,647 千円	282,845 千円	517,969 千円	558,497 千円	314,273 千円
人件費 (年)	20,705 千円		12,999 千円	23,005 千円		14,443 千円
維持管理費等 (年)	11,445 千円	13,961 千円	6,508 千円	12,717 千円	15,512 千円	7,231 千円

2. 概算結果

(1) 結果概要

施設整備費は、整備パターン①及び③で7.5億円、整備パターン②で9.2億円、公民館単独再整備で4.3億円と試算された。また、維持管理及び運営業務に係るサービス購入料とPFI（BTO）方式において整備費相当分を事業期間分割払いする場合の割賦金利負担の合計額は、整備パターンに応じた収支差額等を考慮して調整した結果、事業期間総額で2～3億円程度の支払が生じることが見込まれた。そして、これらの合計であるPPP/PFI事業としての総事業費は、パターン①・②・③で約11～12億円、参考として算定した公民館単独再整備で7億円前後と試算された。

VFMは整備費相当分の支払方法や事業スキーム（PFI（BTO）方式またはDBO方式）によって異なるが、整備パターン①及び③で3～7%台、整備パターン②で14～19%台、参考として算定した公民館単独再整備で0～4%台と試算された。

【図表】総事業費及びVFM概算結果³

(単位：百万円)	整備パターン①③			整備パターン②			公民館単独再整備		
	PFI（BTO）		DBO	PFI（BTO）		DBO	PFI（BTO）		DBO
	一括払	分割払		一括払	分割払		一括払	分割払	
整備費	753			919			428		
維持管理・運営業務に係るサービス購入料＋割賦金利負担 ⁴	342	424	342	236	336	236	286	333	286
ライフサイクルコスト実額	1,146	1,227	1,131	1,051	1,151	1,034	759	806	752
【参考】従来型公共発注	1,184			1,251			762		
VFM（金額）	34	83	47	161	220	176	1	29	8
VFM（率）	3.3%	7.9%	4.5%	14.3%	19.6%	15.7%	0.2%	4.4%	1.3%

³ 今回の概算結果は、前提条件整理や参考事例調査等に基づき想定施設規模・内容を設定して算出した参考数値である。今後策定予定の再整備施設基本計画に基づき施設規模・内容が確定した際に、改めて総事業費及びVFMの算定が必要となる点、留意されたい。

⁴ 整備費相当分、建中金利負担分は除く。割賦金利負担は、PFI（BTO）方式の事業期間分割払いケースにおいて整備費を分割払いする場合に発生する。

(2) 概算結果の分析

①VFMの発現

今回の概算では、整備パターン②におけるVFMが最も大きくなると試算された。また、整備パターン①及び③においても、整備パターン②より小さい値とはなるが、一定のVFMが発現すると試算された。

なお、PFI（BTO）方式における整備費の支払方法に着目すると、完成時一括払いよりも事業期間分割払いの方がVFMは大きい試算結果となっているが、VFMは現在価値ベースで算定するものであり、割引率によっては、完成時一括払いのVFMの方が大きく出る可能性もある点に留意が必要である。いずれの支払方法でも一定のVFMの発現は見込まれるため、VFMの多寡のみによって支払方法を決定することは適切ではないと考えられる。

一方、比較対象として算定を行った公民館単独性整備パターンの場合では、VFMが小さい値となることが試算されており、定量的な観点からも選択の可能性は乏しいことが確認された。

②町の財政負担

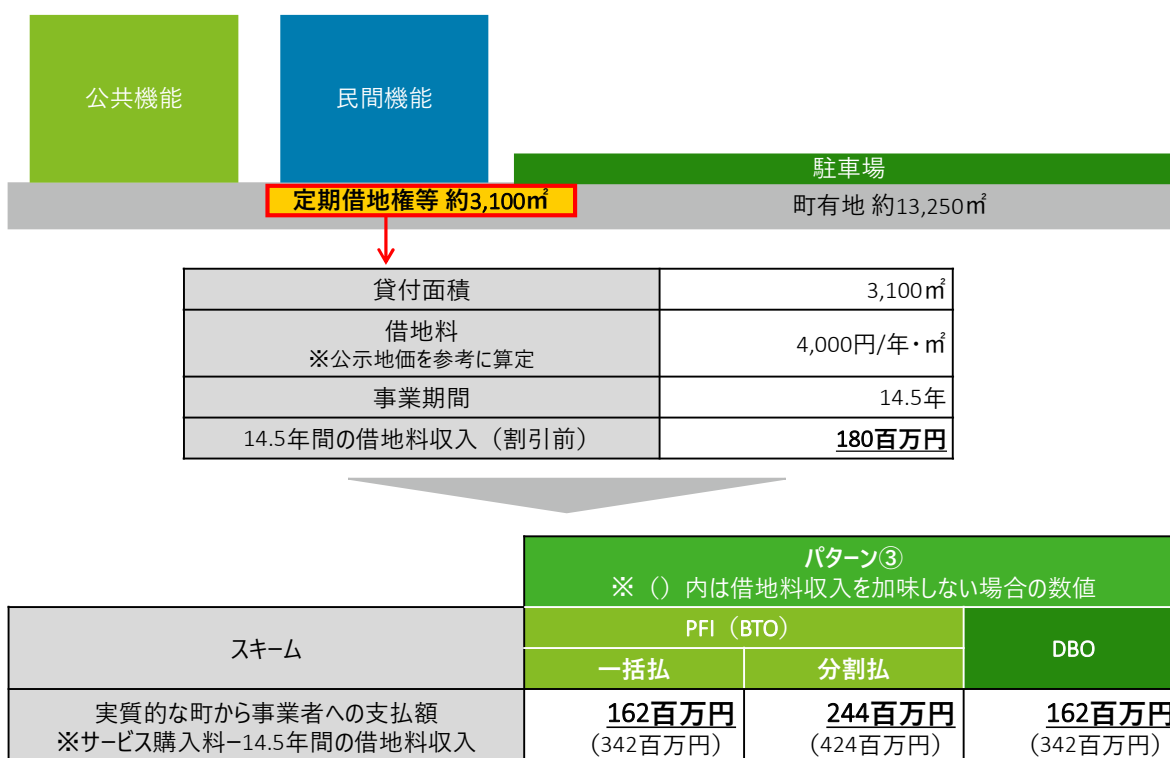
町の実際の支出額を示すライフサイクルコスト実額を見ると、PFI（BTO）方式よりもDBO方式の方が負担を抑制することが可能と見込まれる。一方、PFI（BTO）方式において整備費を事業期間分割払いとする場合には、実際の支出額は多くなるものの町の財政負担の平準化が可能となる。したがって、事業スキームや整備費の支払方法の検討においては、町の財政計画を勘案し、実際の支出額の抑制と財政負担の平準化のどちらを優先するかが重要な論点の一つになる。

3. 民間収益施設の併設による財政負担の低減

整備パターン③：民間施設併設型においては、町の公共施設として整備する公共棟のほか、付帯事業として民間事業者の独立採算により民間収益施設を併設することが想定される。民間収益施設の敷地部分は町から事業者へ貸し付けることとなるため、借地代収入の発生が見込まれる。

貸付面積に、公示地価を参考に設定した借地料単価と事業期間を乗じて算定した事業期間合計の借地料収入は1.8億円と試算された。この借地料収入は町から事業者へ支払うサービス購入料と一部相殺される形となるため、町の財政負担の低減に寄与することとなる。

【図表】民間収益施設の併設に伴う借地代収入の概算



第8章 導入可能性の評価

これまでの調査検討結果を総括し、定性的評価及び定量的評価の両面から、民間活力の導入可能性の評価を実施した。

1. 定性的評価

(1) 最適な施設整備の実現

町民の生涯学習の場を将来にわたって確保するにあたり、老朽化が進行している現施設の更新は必要不可欠と考えられる。一方、町の厳しい財政状況を踏まえると、ハード投資を過不足のない規模にするとともに、投じる費用に見合う効果を得るため多くの町民に利用される施設とすることが求められるが、従来型の公共発注では規模・仕様が過大になったり、施設の利用方法やターゲットが不明確なまま整備が行われたりといったことが起こりやすいとの指摘がなされることも多い。この点、施設の整備運営に長けた民間事業者のノウハウを活用し、施設の設計から運営までを一体的にゆだねることで、ライフサイクルコストを考慮した収支計画に基づく過不足のない最適な施設整備の実現が期待される。

(2) 町職員等の業務負荷軽減や維持管理水準の向上

関係者ヒアリングにおいて、町や社会福祉協議会の職員から、施設のハード管理に関する業務負荷や専門性の不足といった課題が聞かれていた。

民間事業者に施設の維持管理や運営を中長期的に担わせることで、町や社会福祉協議会の職員の業務負荷軽減につながり、主たる業務であるソフト業務に注力しやすい環境が整備されることが期待される。加えて、ノウハウを有する民間事業者による施設の維持管理が行われることで、従来よりも維持管理水準が向上することも期待される。

(3) 複合的な要素を含む本事業の総合的なマネジメント

本事業では、対象地周辺での道路整備事業が並行して進められるほか、敷地内の既存建物の解体、敷地を取り囲む擁壁の改修検討といった複合的な要素が含まれ、更には都市計画における市街化編入に向けた調整も同時に進められる予定である。これらの要素は再整備後の施設の配置や整備計画、利用者動線等にも影響すると考えられる。

これらを従来型の公共発注で実施しようとした場合、各業務が分離発注となるため、各業務を受託する事業者間の調整を町が行わなければならない、充実したマネジメント体制が求められることとなる。一方、民間活力の導入により一体的・包括的に民間事業者へ発注することにより、民間事業者が有する高度なマネジメントノウハウを活用することが可能となり、本事業の円滑な実施に寄与することが期待される。

(4) 賑わいの創出やコンパクトシティ化の促進

本事業を PPP/PFI 事業として実施することにより、整備パターン③として想定しているような、公共棟に加え付帯事業として民間収益施設を併設することも視野に入れた検討が可能となる。公共棟との相乗効果が生まれる民間収益施設を事

業者に整備させることで、町民の交流の場としての賑わい創出や、コンパクトシティ化の促進など、町の施策の実現にも寄与する事業となることが期待される。

2. 定量的評価

(1) 総事業費

総事業費の概算結果は、整備パターンによって異なるが、概ね 11～12 億円と試算された。

内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引き」では、あくまで目安ではあるものの、PPP/PFI の対象事業について「事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）」との基準が示されている。

これを考慮すると、本事業は PPP/PFI 事業の中では小規模な事業に位置付けられるものの、総事業費の観点からは、民間活力導入可能性の検討対象になり得る事業であると考えられる。

(2) VFM

VFM の概算結果は、整備費相当分の支払方法や事業スキーム（PFI（BTO）方式または DBO 方式）によって異なるが、整備パターン①及び③で 3～7%台、整備パターン②で 14～19%台と試算された。整備パターン②では十分な VFM の発現が見込まれ、整備パターン①及び③においても大きいとは言えないものの一定の発現が見込まれる。

(3) 付帯事業による町の財政負担低減

整備パターン③は、PPP/PFI 事業の付帯事業として、民間事業者の独立採算により民間収益施設を併設することを想定している。この場合、民間収益施設部分の借地代が町の収入となり、町から事業者へ支払うサービス購入料と一部相殺される形になるため、民間活力の導入により更なる町の財政負担低減が期待される。

3. 総合評価

本事業は、定性的評価と定量的評価の双方において、一定の官民連携手法の導入効果を期待することができると考えられる。

ただし、PPP/PFI 事業としては事業規模が比較的小さいことから、民間側による資金調達や SPC 組成等を課すことは民間事業者によって負担が大きく感じられる可能性がある。今後の基本計画策定等において詳細検討を行うとともに、民間事業者との対話等を進め、民間事業者の参画意欲にも留意しながら事業スキームの選択を行う必要があると考えられる。

第9章 公民連携研修会の実施

PPP/PFI 事業の推進にあたっては、庁内の理解促進や地元事業者の参画が重要な要素となるが、西原町ではこれまで PPP/PFI 事業の導入実績がなく、沖縄県内においても他の都道府県に比べその実績は少ないのが現状である。

そのため、町職員や地元事業者における PPP/PFI への関心や理解の醸成を目的として、2021（令和3）年10月19日（火）に公民連携研修会を実施した。

研修会は2部構成とし、午前の部は町職員向け、午後の部は地元事業者向けとして実施した。本業務受託者が講師を務め、PPP/PFI 事業の基本的事項や本事業の検討状況について説明を行った。

実施後は参加者にアンケートを実施し、町職員からは自身の関連業務における PPP/PFI 事業導入や本事業との連携可能性について意見が寄せられた。また、地元事業者からは PPP/PFI 事業への関心や課題のほか、本事業への参画希望について回答があり、そのうち前向きな意向を示した複数の事業者については、前述の第5章 参入意向調査における調査対象に加えた。

本事業や、その先の第2弾、第3弾の PPP/PFI 事業の成功につなげていくためには、庁内が一体となった推進体制や地元事業者の積極的な参画が不可欠なため、今後こうした機運や理解の醸成のための取組を行っていくことが重要と考えられる。

【図表】研修会の様子（左：職員向け 右：地元事業者向け）



第10章 今後に向けて

1. 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールを検討する上では、対象地が都市計画における市街化調整区域であることへの対応に要する期間が重要な要素となる。参入意向調査を踏まえると、民間収益施設の一定の導入可能性が認められるため、町の都市計画所管部門と協議した結果、市街化編入を目指すことが実現性、有効性の両面から妥当であると結論付けられた。

市街化編入の実現までには都市計画上の様々な手続を踏む必要があるため、2024（令和6）年10月を目標に、市街化編入に係る都市計画決定・告示を行うことと整理している。この都市計画決定・告示が本事業のスケジュール上でもマイルストーンとなる。市街化編入の確度が一定程度高くなった段階で事業者公募に進む必要があることを考慮すると、2024（令和6）年度の事業者公募・選定及び契約、2025（令和7）年度の事業開始が想定され、そこから逆算してスケジュールを組み立てていく必要がある。

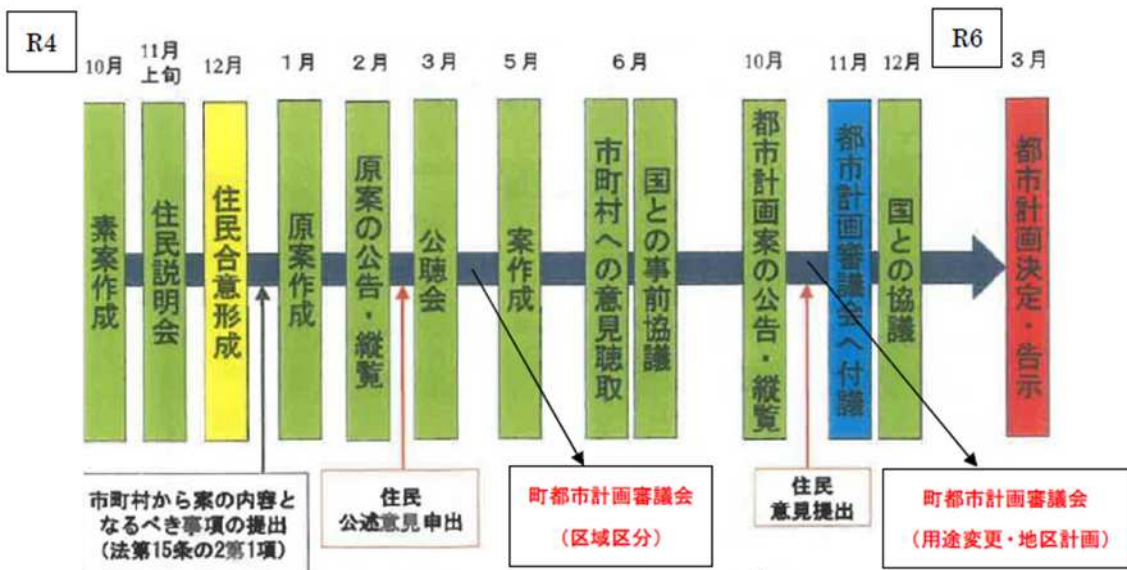
事業実施スケジュールは、採用する事業スキームによっても異なることが想定されるが、基本として想定されるPFI（BTO）方式またはDBO方式の場合は、2022（令和4）年度の基本計画策定、2023（令和5）年度の公募資料作成、公募準備といった流れが想定される。また、公募及び事業実施にあたっては、対象地の面積や形状を正確に把握するための境界確定調査、適正な賃料を算定するための不動産鑑定、既存建物の解体に向けたアスベスト等の調査、対象地を取り囲む擁壁の老朽度調査等を実施する必要があり、これらは公募要件にかかわるため、2023（令和5）年度の実施が想定される。

このほか、参入意向調査で意見があり、本事業への導入可能性が考えられる事業スキームとしては、リース方式、運営事業者先行（EOI、サービスプロバイダー）方式、包括的民間委託と組み合わせた方式が挙げられている。リース方式の場合は、PFI（BTO）方式及びDBO方式とほぼ同様のスケジュール感が想定される。運営事業者先行（EOI、サービスプロバイダー）方式については、PFIまたはDBO事業者の公募に先行して運営事業者を選定するスキームのため、2023（令和5）年度中に運営事業者の公募・選定を行うことが想定される。包括的民間委託と組み合わせた方式については、PFI（BTO）方式またはDBO方式と同様のスケジュールで準備を進めつつ、並行して包括管理委託導入に向けた町側の整備（仕様書水準の統一、公会計の整理、庁内体制の整備等）を進めていく必要がある。

【図表】 事業実施スケジュール（想定）



【図表】 市街化編入までの想定スケジュール



※上図は、令和4年6月補正により都市計画図書（案）を策定開始することを前提として、スケジュールを整理したもの

※左図はあくまでスムーズにいった場合のイメージ。他市町村の案件が同時に審議されること等により、**スケジュールが後ろ倒しになることも十分想定される**

※上記のほか、県との協議に要する期間等を考慮し、**令和6年10月に都市計画決定・告示**となるスケジュール感で整理する

2. 次年度以降の主な論点

(1) 基本計画の策定

2022（令和4）年度中に、利用者・町民や関係者の意見を反映した基本計画を策定し、施設のコンセプト、ターゲット、具体的な利用イメージ、導入機能、諸室構成、簡易的な設計等を決定していく必要がある。

(2) 公民館のあり方の検討

再整備後も教育委員会所管の公民館と位置づけるのか、首長部局への移管やコミュニティセンター等の地方自治法に基づく施設への変更を行うのかについて検討する必要がある

また、公民館のソフト事業部分も民間委託するのか、再整備後も引き続き直営とするのかを検討する必要がある。

(3) 道路改良事業や都市計画変更に関する所管部門との連携

敷地周辺で行われる道路整備事業や、都市計画変更による市街化編入が本事業の内容・スケジュールに影響するため、関係各所と密に連携し、進捗を相互に共有していく必要がある。

(4) アドバイザリー業務以外の諸業務の実施

アドバイザリー業務に含まれない各種調査（敷地面積を明確に把握するための境界確定調査、適切な借地代やテナント料を算定するための不動産鑑定、既存建物の解体に向けたアスベスト等の調査、擁壁改修の要否を判断するための調査等）の予算を確保の上、実施する必要がある。

(5) 社会福祉協議会やシルバー人材センターとの調整

不動産鑑定等を基に算出した適正な賃料をベースに、社会福祉協議会やシルバー人材センターの賃料負担の可否を確認し、入居の可能性及び複合化対象機能の調整を検討する必要がある。

西原町中央公民館および周辺土地活用に係る
民間活力導入可能性調査業務委託
報告書

発行：西原町

〒903-0220 沖縄県中頭郡西原町字与那城 140 番地の 1

<http://www.town.nishihara.okinawa.jp/>

制作編集：西原町 総務部 企画財政課

電話番号：098-945-4533

編集協力：デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社
