

【R3:先-9】 藤井寺市複合施設整備に関する事業手法等検討調査業務 (実施主体:大阪府藤井寺市)

藤井寺市基礎情報(R4.2.28時点)
 ・人口:63,423人
 ・面積:8.89km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:複合施設(体育館・図書館等)】 【事業手法:PFI(BTO)、定期借地+建物賃貸借】

調査のポイント

小規模自治体における公共施設の再編・再配置を実現化の上では、財政負担の少ない事業スキームが求められるとともに、長期的な財政への影響や財源確保の見通しも考慮した政策決定プロセスが重要である。本調査では体育館・図書館等の複合化のための効果的な事業スキームと、長期の財政シミュレーションに基づく事業実施判断の手法について検討する。

事業/施設概要

南北2つの敷地に分散している機能を再編・再配置し、北側敷地にて体育館・図書館・民間施設の複合化、南側敷地へのグラウンド集約と付近の下水道施設の上部利用によるテニスコート等の移転を想定。

■施設概要

配置	施設名称	施設内容	利用者数 (年間概数)	稼働率	建築年	耐震 改修	防災 拠点	歳出額 (千円/年)	歳入額 (千円/年)
北側敷地	市民総合体育館	体育館	11.1万人	89.2%	S51(1976)年	未実施	避難所	109,678	24,605
	市民総合体育館	心技館	5.6万人	60.0%	H7(1995)年	不要	避難所		
	市民総合体育館	市民プール	1万人	-	S51(1976)年	-	-		
	市民総合体育館	青少年運動広場	5.9万人	-	-	-	※2・3		
南側敷地	市民総合体育館	大井テニスコート	4.4万人	-	-	-	-	4,604	4,526
	スポーツセンター	グラウンド2面(夜間照明付)	11.7万人	-	S60(1985)年	-	※1・3		
	図書館	蔵書数15.6万冊	7.5万人	-	S56(1981)年	未実施	-		

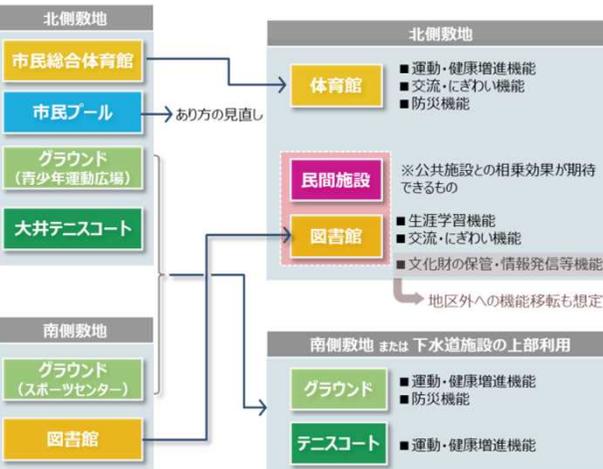
運営は全施設市直営となっている。

※1防災関係機関活動拠点 ※2災害時用臨時ヘリポート ※3応急仮設住宅建設予定地

■各施設の配置(現状)



■機能の再編・再配置の方向性



目的・これまでの経緯

＜調査の目的＞

市民総合体育館、図書館は市民サービスを維持していく上で欠かせない施設であるが、耐震性、老朽化の問題を抱えており、改修または建替え(複合化)の方針を早期に判断する必要がある。

改修の場合でも多額の費用が見込まれるとともに、いずれは建替えが必要となることから、近隣のグラウンド用地も含めた複合化建替えが有力と考えているが、過年度に検討した結果では、複合化には概ね50~60億円程度のイニシャルコストが想定され、本市の財政規模から見て負担が極めて大きいため、実現に向けては支出の低減や平準化を図るとともに、長期的な財政への影響が少ないことを担保する必要がある。公共施設の再編・再配置を将来の財政負担に配慮しつつ進めるにあたり、有効な事業手法や政策決定プロセスについて以下の観点から検討する。

1. 財政負担に配慮した複合化の事業手法検討と、長期の事業期間の成立可能性の検討
2. 事業が長期財政に及ぼす影響分析と、財政条件を踏まえた政策決定手法の構築

＜これまでの経緯＞

- H28: 公共施設再編基本計画(複合化の方向性提示)
- H29: ふるさと財団モデル事業(サウンディング等)
- H30: 近隣市との体育館等の広域化検討
- R01: 複合施設整備に関する調査(利用者等のニーズ把握、機能の再配置パターンの検討)
- R02: 複合化に係る事業費等の検討

【R3:先-9】 藤井寺市複合施設整備に関する事業手法等検討調査業務

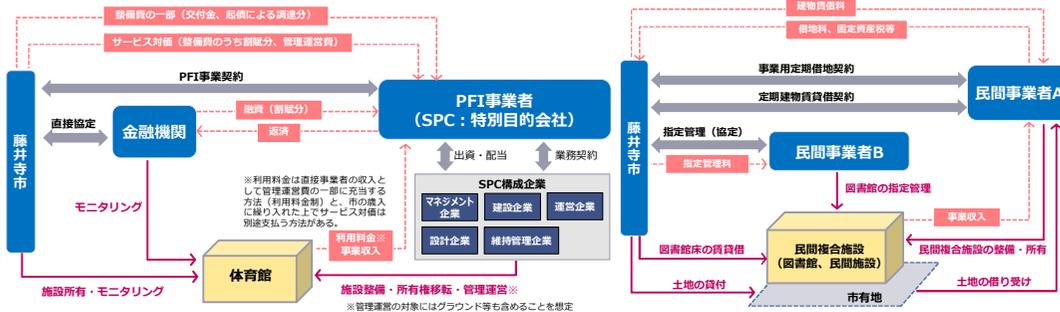
(実施主体:大阪府藤井寺市)

調査結果

1. 財政負担に配慮した複合化の事業手法検討と、長期の事業期間の成立可能性の検討

<各施設の事業手法の考え方>

- 体育館: PFI(BTO)方式を基本に検討 (ただし民間所有方式の可能性も妨げない)
- 図書館: 現体育館等の除却跡地を活用した民間複合施設への入居を基本に検討
- テニスコート: 近隣の流域下水道施設の上部利用による移転を想定 (現地管理事務所、大阪府、流域市町村との間で使用条件等の協議を行う)



<事業工程の考え方>

- 体育館は稼働率が高く、防災拠点であるなど一時閉館による影響を考慮し、新アリーナ棟を建設後に既存本館を除却し、跡地活用による複合施設を整備する手順を想定。

<サウンディング調査を踏まえた事業手法の検証>

- 体育館は要求水準の簡素化により、コスト抑制につながる可能性あり。PFIで30年の期間設定は不可能ではないが、リスク分担や資金調達面でのハードルが高い。
- 図書館の30年間の入居を想定した民間複合施設の設置は可能。30年後の建物の取扱をどのように考えるかで賃料等のコスト条件等が変動することに留意。
- 体育館の整備から図書館の設置までの期間が長期に渡ることから、事業者公募方法や契約上の工夫(リスクの分離)が必要。

<想定した事業手法に基づく公共負担額の見込み>

- 体育館はPFI(BTO)方式の場合、従来方式に比べ約7.8%のVFMが見込まれる。
- 図書館は定期借地+建物賃貸借の場合、従来方式に比べ、30年間の期間中に約6億円の支出削減効果が見込まれる。

2. 事業が長期財政に及ぼす影響分析と、財政条件を踏まえた政策決定手法の構築

- 事業を実施しない場合の長期財政収支モデル(基本モデル)を構築。基本モデルを用いて複合化事業を実施した場合の財政シミュレーションを複数ケース作成し、「財政調整基金の残高推移」と「実質公債費比率の推移」を指標として長期的な財政の健全性を確認した。
- 結果として、実質公債費比率は財政運営に支障をきたす水準(18%)に達しない見込みであるものの、基金については一定年数経過後に枯渇が見込まれることから、事業実施にあたっては、普通建設事業費の一部を本事業に優先的に割り当てるなどの調整や、事業による支出削減、収入増加の工夫が必要である。

	基本モデル (事業実施しない)	大規模改修 (既存施設活用)	複合化 (基本モデル)	複合化 (サブアリーナ無)	複合化 (PFI期間30年)
体育館の仕様		サブアリーナ 無	サブアリーナ 有	サブアリーナ 無	サブアリーナ 有
体育館 事業手法		耐震・長寿命化	PFI (20年)	PFI (20年)	PFI (30年)
図書館 事業手法		耐震・長寿命化	民間床の賃借 (30年)	民間床の賃借 (30年)	民間床の賃借 (30年)
事業費※ 2022~2050年度		33.1億円 (建替必要)	39.1億円	37.3億円	37.9億円
事業費※ 事業期間合計		33.1億円 (建替必要)	41.6億円	39.7億円	41.9億円
基金の枯渇年度	R35 (2053)	R29 (2047)	R26 (2044)	R27 (2045)	R27 (2045)
実質公債費比率	いずれも財政運営に支障をきたす水準(18%)に達しない見込みとなった				

※施設整備に係る収入を差し引いた支出額を記載(税込)

事業化に向けた今後の展望

年度	取組内容 (複合化の方針決定がなされ、最短で進んだ場合)	課題
R4	事業の実施に関する政策判断、実施方針・公募準備	・事業費の財源確保に向けた庁内事業の優先順位調整 ・1期事業(体育館)と2期事業(図書館を含む複合施設)のスケジュールを踏まえた公募方法(一括公募とするか否か等)の検討(→事業者対話の継続)
R5	事業公募	
R6	事業契約、新体育館の設計着手 ※R10年度に新体育館を供用開始	