

**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
報 告 書**

令和 4 年 3 月

大阪府藤井寺市

株式会社パスコ 有限責任監査法人トーマツ

目 次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 自治体の概要	2
1-3 事業発案に至った経緯・課題	2
(1) 自治体が抱えている課題	2
(2) 上位計画との関連性	2
(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	3
(4) 当該事業の発案経緯	4
(5) 当該事業の必要性	4
1-4 検討体制の整備	4
(1) 庁内の検討体制	4
(2) 民間の関係者との協力体制	4
2. 本調査の内容	5
2-1 調査の流れ	5
3. 前提条件の整理	6
3-1 対象施設及び対象地の概要	6
(1) 対象施設の状況	6
(2) 敷地区分、各施設の配置	9
(3) 施設の管理運営状況	10
(4) 施設の利用状況	11
(5) 対象地の状況	12
3-2 財政状況	14
(1) 近年における財政支出の推移	14
(2) 財政の収支見通し	14
3-3 整備に向けた課題整理	15
(1) 体育館の整備に関する個別課題	15
(2) 図書館の整備に関する個別課題	16
(3) グラウンド等の整備に関する個別課題	17
3-4 複合化を行う場合の条件の考え方	18
(1) 複合化における市民プールのあり方	18
(2) 複合化における必要機能、適正規模の考え方（体育館、図書館、グラウンド等）	19
4. 事業化検討	23
4-1 複合化における事業手法等の検討	23
(1) 参考にした類似事例	23
(2) 複合化における機能の再編・再配置の考え方	25
(3) 各施設の事業手法の考え方	27
(4) 流域下水道関係機関との調整	31
(5) 事業工程の考え方	32

4-2 サウンディング調査等	33
(1) サウンディング調査の実施概要	33
(2) サウンディングの実施結果	35
(3) 金融機関ヒアリング	39
4-3 事業手法・スキームの比較	40
(1) 体育館に関する各種設定条件	40
(2) 図書館に関する各種設定条件	42
(3) 手法別の公共負担額の整理	43
4-4 長期的な財政シミュレーションを踏まえた事業条件の検証.....	44
(1) 財政面から見た検証の必要性	44
(2) 検証の流れ	44
(3) 財政への影響を分析するための指標	45
(4) 複合化事業を加味しない場合の財政収支（基本モデル）	45
(5) 分析において想定する事業費	49
(6) 長期の財政に与える影響（財政シミュレーション）	51
(7) 事業費捻出に向けた課題	56
4-5 検討結果・結論	57
(1) 本調査の結果得られた示唆	57
(2) 調査結果及び示唆に基づく結論	59
4-6 リスク分担の検討	60
(1) 体育館（PFI）に関するリスク分担の考え方	60
(2) 図書館（民間複合施設への入居）に関するリスク分担の考え方	62
5. 今後の進め方	65
5-1 事業化に向けてのスケジュール	65
5-2 今後の検討事項、課題等	65
資料編	66

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本調査の対象である藤井寺市（以下「本市」という。）の市民総合体育館、図書館は多くの市民に利用されており、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、耐震化・長寿命化改修、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。

そこで本調査では、複合化を実現するためのポイントとして以下の点を設定し、調査検討を行うものである。

- ① 財政負担に配慮した複合化の事業手法検討と、長期の事業期間の設定(財政負担の平準化)の可能性の検討
- 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

<複合化の検討対象となる公共施設>

 市民総合体育館	 市民総合体育館（アリーナ）	 心技館(柔道場・剣道場・会議室)
 市民プール	 図書館	 グラウンド・テニスコート

1-2 自治体の概要

本市の市域は東西約 4.2 km、南北約 4.0 km、面積 8.89 km²で、大阪府内では最も小さく、コンパクトな市域である。北部は八尾市、東部は柏原市、西部は松原市、南部は羽曳野市に接している。

交通環境の面では、西名阪自動車道・藤井寺インターチェンジを有するとともに、近鉄南大阪線により、大阪都心部との時間距離が約 13 分の立地であり、利便性の高い住宅都市として発展してきた。また、世界文化遺産に登録された古市古墳群をはじめ、多くの歴史文化資産を有している。

本市の人口は、昭和 30 年代の活発な住宅地開発から一貫して増加してきたが、近年はやや減少傾向となっており、令和 2 年国勢調査の人口は 63,688 人である。



1-3 事業発案に至った経緯・課題

(1) 自治体が抱えている課題

本市の総合計画（後期基本計画）では、以下の 5 点を重点課題としている。

- ①まちの強み・機会を活かしたにぎわい・活力づくり
- ②安全・安心に暮らせるための取組の強化
- ③人口減少、少子化・高齢化の影響への対応
- ④参画と協働によるまちづくり
- ⑤持続可能な行財政運営に向けた対応

特に、⑤持続可能な行財政運営に向けた対応に関して、今後の厳しい財政見通しを踏まえ「選択と集中」により、安定した行財政運営を推進することが重要であり、財政負担に配慮した複合化の事業スキームを構築し、実現化することで、持続可能な市民サービス提供を目指すものである。

(2) 上位計画との関連性

平成 28 年度に策定した「藤井寺市公共施設再編基本計画」では、にぎわい創出のための再編方針として、体育館、図書館、グラウンドの機能再編や複合化（建替え）を検討する方針を示している。

(図書館)							再編時期		
施設名	延床面積 (m ²)	建築年度	築年数	耐震	稼働率 (%)	再編の方向性	短期	中期	長期
図書館	2,254	昭和 56 年度 (1981)	34	×	—	・施設の稼働率や市民の利便性の向上を図るため、近隣市有地を活用し、図書館やアリーナ、民間施設等を複合化した施設整備を検討します。	◎	—	—

(スポーツ施設)								再編時期		
施設名		延床面積 (㎡)	建築年度	築年数	耐震	稼働率 (%)	再編の方向性	短期	中期	長期
市民総合体育館	心技館	2,463	平成7年度 (1995)	20	○	柔剣道場 67.2 貸室等 12.0	・高齢者等支援機能の移転による施設の多機能化を検討します。	○	◎	—
	アリーナ・プール	5,139	昭和50年度 (1975)	40	×	競技場 94.3 貸室等 66.9	・アリーナは、施設の稼働率や市民の利便性の向上を図るため、近隣市有地を活用し、図書館やアリーナ、民間施設等を複合化した施設整備を検討します。 ・プールは、機能を見直し、グラウンドや多目的広場、不足する駐車場等への改修を検討します。	◎	—	—
スポーツセンター		148	昭和59年度 (1984)	31	○	—	・グラウンドは、他施設の敷地への機能移転を検討します。 ・立地条件や敷地規模を活かし、図書館やアリーナ、民間施設等を複合化した施設整備を検討します。			

(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

体育館、図書館等の複合化については、平成28年度に具体的な検討を開始しており、市民・利用者等のニーズ調査を行うとともに、周辺市との広域化の検討、複合化による機能の再編・再配置のパターン検討などを行ってきた。

年度	計画策定、検討の経緯	市民・利用者等のニーズ把握
H27	藤井寺市公共施設等総合管理計画	・公共施設に関する市民アンケート
H28	藤井寺市公共施設再編基本計画 (図書館、体育館、グラウンドの再編と複合化の検討について提示)	・公共施設利用者アンケート
H29	ふるさと財団モデル事業 (公民連携事業可能性等の検討)	・体育館、図書館等の複合化に関する市民ワークショップ
H30	柏羽藤広域連携検討会議 (体育館等の広域化の可能性検討)	・3市(柏原市・羽曳野市・藤井寺市)の体育館・ホールの稼働率調査
R1	藤井寺市複合施設整備に関する調査 (ニーズを踏まえた機能・規模の条件整理、機能再配置のパターン検討)	・スポーツ団体、図書館利用団体へのアンケート ・庁内の関係課の意見把握
R2	複合施設整備の事業費等の検討 (採択可能性のある補助金検討・有効な敷地利用についての検討、後年度負担額の調査)	

(4) 当該事業の発案経緯

平成 27 年度に策定した藤井寺市公共施設等総合管理計画をもとに、具体的な施設の再編方針を示す藤井寺市公共施設再編基本計画を平成 28 年度に策定した。その中で、施設の状況を鑑み、取組の優先度の高い施設として体育館、図書館を抽出した。

体育館、図書館ともに旧耐震基準の建築物であり、耐震性能を満たしていないこと、また、建築後 40 年以上経過する中で老朽化が進行し、耐震化・長寿命化改修または建替えの判断が早期に求められており、当該事業の発案に至った。

(5) 当該事業の必要性

今後の人口減少や財政状況を見据え、公共施設の総量縮減に向けた公共施設マネジメントの取組を進めているところであるが、厳しい財政状況下においても、体育館、図書館は将来に渡って維持しなければならない施設であるため、複合化による効率化を図りながら市民サービスを維持する方法を検討するものである。なお、複合化事業は本市の財政規模から見て大きな投資であるため、民間との連携による新たな賑わい創出などの波及効果を期待している。

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

担当部署である総務部資産活用課公共施設マネジメント担当（課長、課長代理、担当チーフ、担当主事 各 1 名）が兼任で検討を行っている。

庁内の関係部局（危機管理室、行財政管理課、政策推進課、スポーツ振興課、図書館）からなる「藤井寺市民間を活用した複合施設の整備検討部会」を設置しており、庁内での合意形成を図りながら検討を進めている。

(2) 民間の関係者との協力体制

民間事業者との連携については、平成 29 年度と令和 2 年度にサウンディング調査を実施し、事業化に向けた意見交換、情報共有を図っている。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査は下記の【1】～【4】に示す内容に従って検討を進める。

【1】公有地を活用した事業スキーム等の検討

過年度の検討内容も踏まえ、複合化による機能再編の方針検討（2つの敷地における機能配置）、体育館・図書館の機能・規模・事業費の検討などを行い、複合化の事業スキームを設定する。

【2】民間活力導入のための事業条件の検討

上記【2】と並行して事業者サウンディングを実施し、想定する事業スキームについての意見把握を行う。

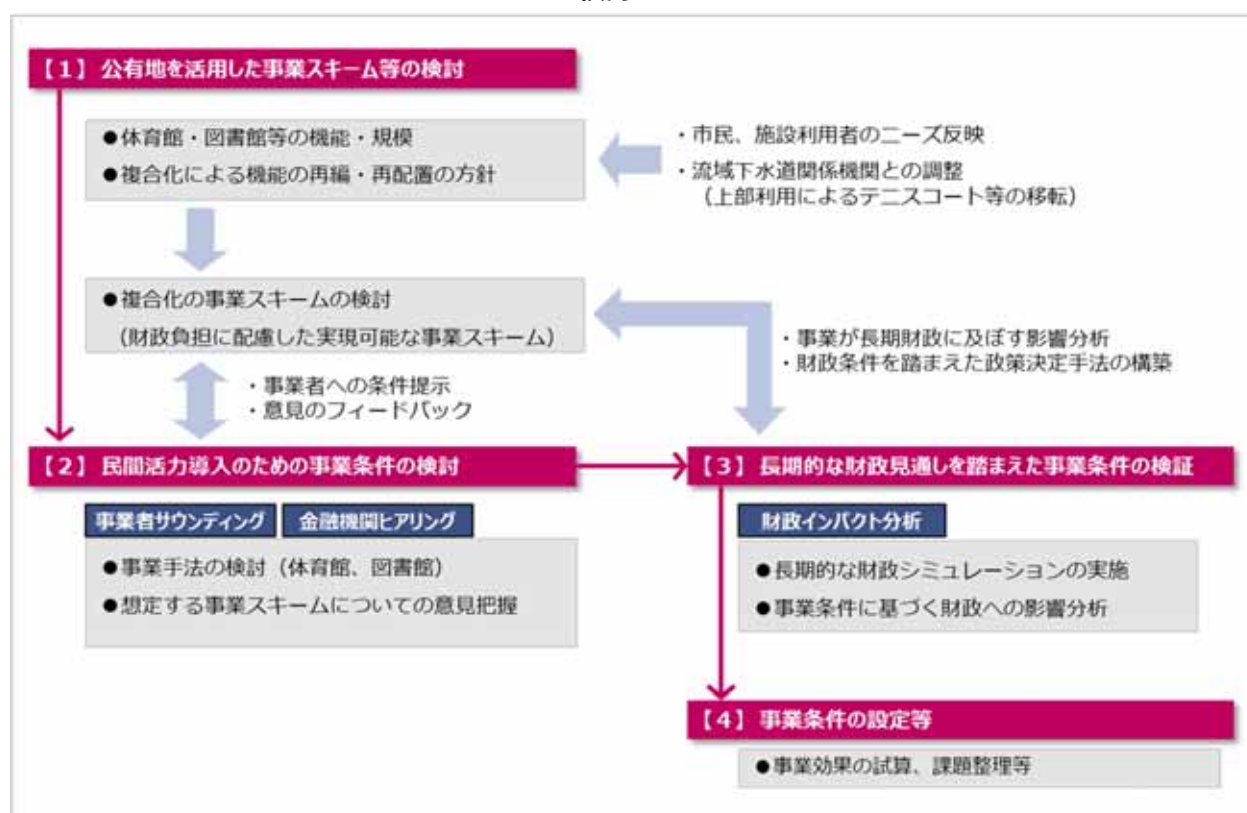
【3】長期的な財政見通しを踏まえた事業条件の検証

検討した事業スキームをもとに財政への影響分析を行い、事業化のための条件整理を行う。

【4】事業条件の設定等

上記の検討を踏まえて実現可能な複合化の事業スキームを設定するとともに、VFM 算定等、事業効果を整理し、事業の具体化に向けた課題を整理する。

<検討フロー>



3. 前提条件の整理

3-1 対象施設及び対象地の概要

(1) 対象施設の状況

検討対象となる体育館、図書館等の諸元について以下に整理する。

■体育館、図書館

施設		建築年	延床面積	備考
市民総合 体育館	本館（アリーナ 1,516 m ² 、観覧席 762 席、多目的室、卓球場、トレーニング室）	昭和 51 年 (1976 年)	4,845.58 m ²	旧耐震 (改修未実施)
	心技館（柔道場・剣道場、会議室）	平成 7 年 (1995 年)	2,463.26 m ²	新耐震
	市民プール（屋外 25mプール、ファミリー用変形プール）	昭和 51 年 (1976 年)	—	
図書館	展示室（1 F） 開架・閲覧室（2 F）	昭和 56 年 (1981 年)	2,254.17 m ²	旧耐震 (改修未実施)

■グラウンド、テニスコート

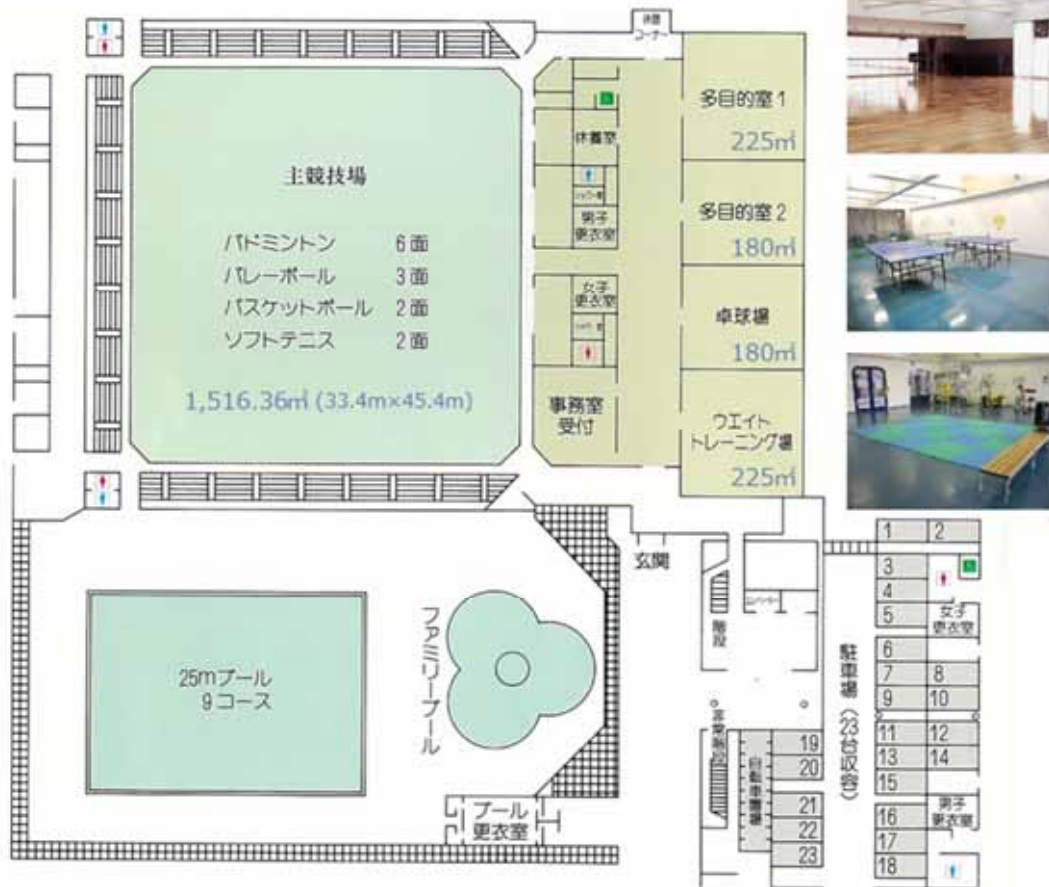
施設		利用種目	備考
スポーツセンター	グラウンド 2 面	ソフトボール、少年軟式野球、サッカー、グラウンドゴルフ等	夜間照明付
青少年運動広場	グラウンド 2 面	少年軟式野球 ソフトボール、サッカー、グラウンドゴルフ等	
大井テニスコート	砂入人工芝コート 4 面	テニス	

■駐車場

市民総合体育館	70 台（臨時駐車場を含めると約 150 台）
図書館	19 台
スポーツセンター	50 台

市民総合体育館

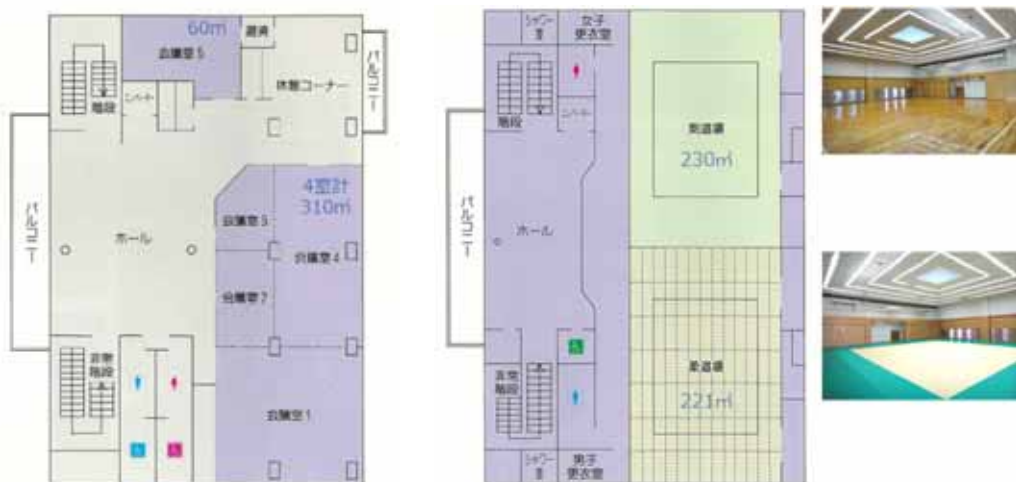
【本館、心技館 1F】



【心技館】

2F

3F



図書館



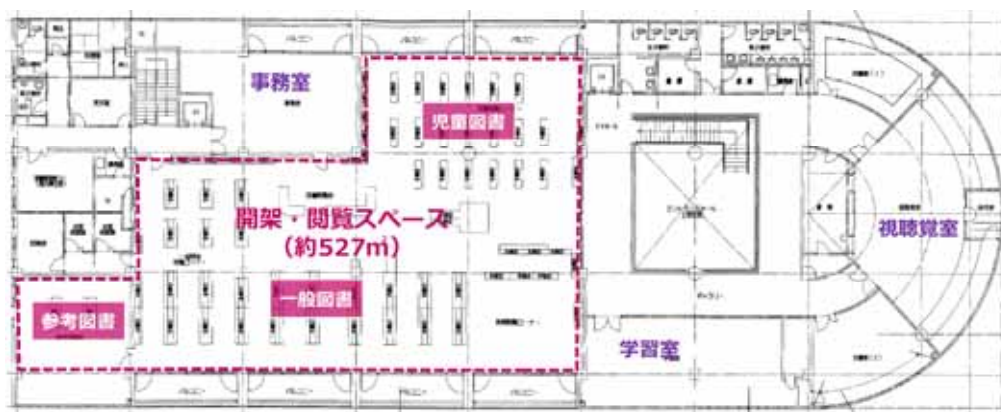
一般図書コーナー(2F)



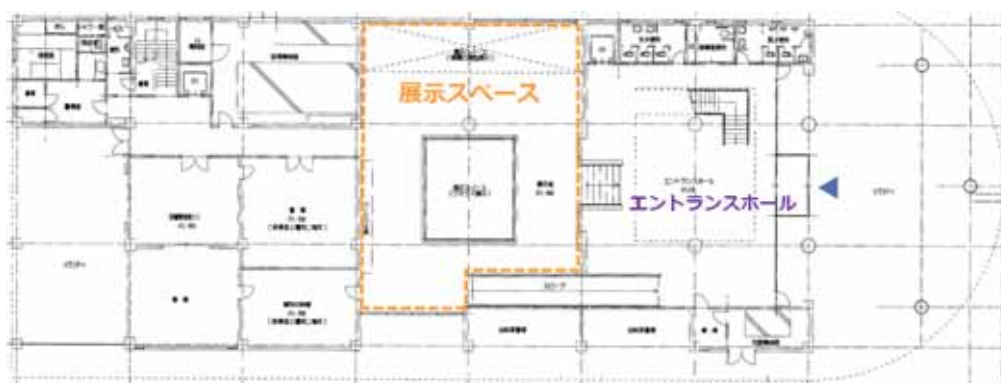
児童図書コーナー(2F)



展示室(1F)



【2F】



【1F】

【蔵書数】 蔵書数 14.1 万冊、開架冊数 7.6 万冊（一般書 4.8 万冊、児童書 2.4 万冊など）

【書庫】 収容能力 8 万冊

(2) 敷地区分、各施設の配置

国道 170 号（大阪外環状線）を挟んで 2 つの敷地に施設が分散しており、北側敷地は市民総合体育館、青少年運動広場、大井テニスコート、市民プール、南側敷地はスポーツセンター、図書館となっている。

敷地	面積	既存施設の配置
北側敷地	約 29,600 m ²	市民総合体育館、青少年運動広場、大井テニスコート、市民プール
南側敷地	約 19,809 m ²	スポーツセンター、図書館



(3) 施設の管理運営状況

市民総合 体育館	・年間当たりの歳出が1億円前後、歳入は2,500万円前後で推移している。 ・プールについては開設期間中（43日間）において、清掃・運営・監視等の業務委託料と水道代で1,000万円以上の費用を要している。
図書館	・年間当たりの歳出が8,500万円前後、歳入は50万円弱で推移している。

※現状はいずれの施設も市直営での運営となっている

■市民総合体育館

【歳出】 単位：千円

区 分	2017年度	2018年度	2019年度
歳出合計	94,047	96,798	109,678
維持管理経費	49,913	53,434	62,924
光熱水費等	10,126	9,281	10,258
修繕費	1,913	5,407	13,456
管理委託費	37,554	38,438	38,980
保険料	0	0	0
使用料及び賃借料	340	308	230
その他(減価償却費、資産減耗費、その他経費)	0	0	0
工事請負費	0	0	0
事業運営経費	8,228	8,666	14,914
人件費	35,907	34,698	31,840

※プールに係る主なコスト（開設期間43日間）：管理業務委託：8,640千円 水道代：約3,100千円

【歳入】 単位：千円

区 分	2017年度	2018年度	2019年度
歳入合計	26,325	23,279	24,605
使用料	22,009	20,594	20,933
手数料	0	0	0
補助金	1,032	0	0
その他	3,290	2,685	3,672

■図書館

【歳出】 単位：千円

区 分	2017年度	2018年度	2019年度
歳出合計	83,023	85,744	86,769
維持管理経費	15,718	14,848	17,370
光熱水費等	3,412	3,117	3,337
修繕費	778	274	2,191
管理委託費	8,115	8,118	8,333
保険料	0	0	0
使用料及び賃借料	3,414	3,339	3,509
その他(減価償却費、資産減耗費、その他経費)	0	0	0
工事請負費			
事業運営経費	12,745	12,372	12,620
人件費	54,560	58,524	56,779

【歳入】 単位：千円

区 分	2017年度	2018年度	2019年度
歳入合計	436	492	496
使用料	0	0	0
手数料	0	0	0
補助金	0	0	0
その他	436	492	496

(4) 施設の利用状況

市民総合 体育館	・アリーナの利用者数は年間 5 万人程度、利用件数は年間 1,300～1,400 件程度で推移しており、体育館の諸室の中では最も利用が多い。半面貸しでの利用が多く、同じ曜日や時間帯に固定で利用している団体もある（バドミントン、卓球、ソフトテニスなど）。 ・多目的室は 2 室あり、それぞれの利用者数は 1 万 2 千～1 万 4 千人、利用件数は 500～600 件程度。体操、ダンス、武道などの団体による利用が多い。 ・このほか、心技館の柔道場が 1 万 6 千～1 万 7 千人（約 500～600 件）、剣道場が 1 万 3 千～1 万 5 千人（約 500～550 件）、会議室は 2 万～2 万 5 千人（約 600～700 件）の利用となっている。柔道場、剣道場は武道のほか、体操やダンス等にも利用されている。 ・卓球場とトレーニングルームは個人利用となっており、それぞれ年間 1 万 5 千人～1 万 9 千人、2 万人程度が利用。 ・プールは毎年学校の夏休み期間（7/20～8/31）に開設しており、期間中に 1 万人前後の利用がある。
図書館	・貸出人数は年間 7 万 5 千人から 8 万人の間で推移。 ・市役所以外の公共施設の中で最も利用率の高い施設となっている。（過年度に実施した市民アンケート）
グラウンド	・スポーツセンターの年間利用者数は 11-13 万人と市内のグラウンドの中で最も多く、青少年運動広場は 6-7 万人の利用がある。その他のグラウンドとしては、津堂市民野球場と船橋河川敷野球場は 5-6 万人、川北市民スポーツ広場は 3 万人程度の利用がある。 ・青少年運動広場は土日祝日に利用が集中している。 ・テニスコートについては、大井テニスコートが市内で最も利用の多いコートとなっている。 ・スポーツセンターは成人ソフトボール、少年軟式野球、グラウンドゴルフ、少年サッカー等の団体が定期的に利用している。青少年運動広場はグラウンドゴルフ、少年サッカー等の団体が定期的に利用している。

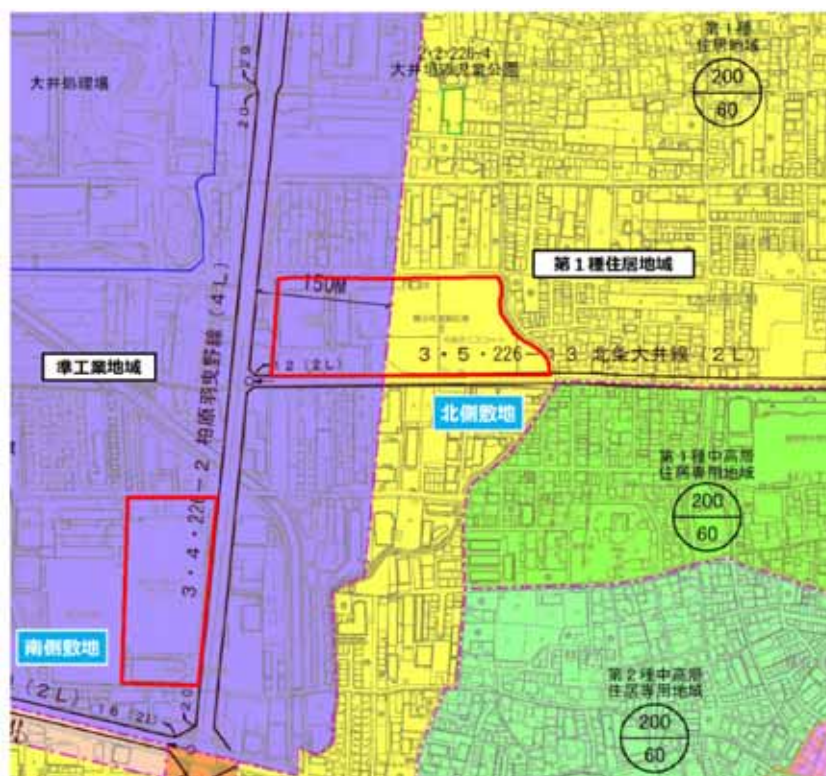
(5) 対象地の状況

① 都市計画の状況

北側敷地（市民総合体育館・青少年運動広場）の西側半分は準工業地域、東側半分は第1種住居地域に指定されている。建築物が異なる用途地域にまたがる場合は、建築物の位置に関係なく、敷地の過半の属する地域の規定を受けることから、既存の体育館の隣接地に新体育館を建設する場合は、第1種住居地域の用途制限を受けることとなる。

準工業地域では体育館の建設に制約はないが、第1種住居地域においては床面積に関して制約を受ける（当該用途部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能）ほか、観覧席の設置が不可となる。

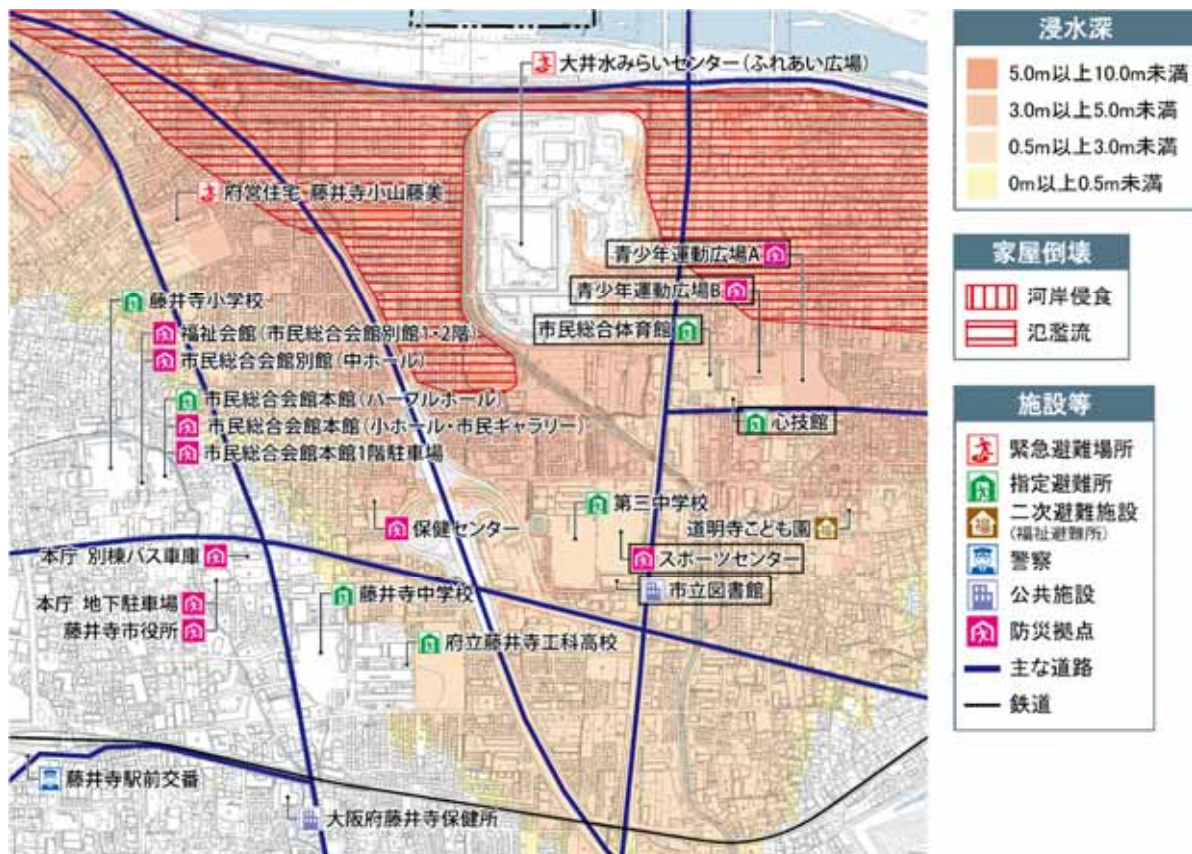
北側敷地 （市民総合体育館、青少年運動広場）	・準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）、準防火地域 ※準工業地域は大阪外環状線から 150m の範囲内 ・第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）、準防火地域 ※第一種住居地域内では体育館の床面積や観覧席設置に制約があるため、用途制限の緩和措置が必要となる。 ・敷地の東側が、埋蔵文化財包蔵地（船橋遺跡）に含まれる
南側敷地 （図書館、スポーツセンター）	・準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）、準防火地域



② 災害リスク

各施設の周辺一帯は大和川の氾濫時における浸水想定区域内にある。市民総合体育館、スポーツセンター、市立図書館の各敷地は0.5m以上3.0m未満、青少年運動広場の敷地は3.0m以上5.0m未満の浸水が予測されている。

＜浸水想定区域の状況＞



作成主体：国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（指定年月日：平成28年5月31日）

3-2 財政状況

(1) 近年における財政支出の推移

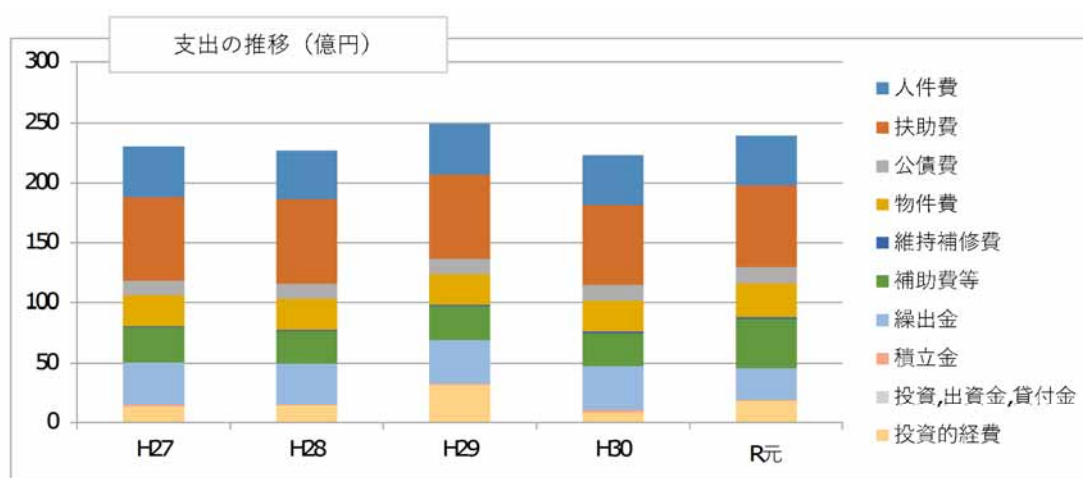
近年における本市の財政支出は、年間およそ 230 億円から 250 億円の間で推移している。

最も多くを占めるのは扶助費であり、年間 70 億円前後となっている。

公共施設やインフラ施設の整備にかかるお金は「投資的経費」に区分され、令和元年度の実績は年間約 18 億円となっている。

今後、さらなる少子高齢化により税収の減少や扶助費の増加が見込まれるとともに、公共施設やインフラ施設の老朽化も進むことから、財政状況を考慮した上で、実現可能な事業の進め方を検討していく必要がある。

＜財政支出の推移＞



区分（性質別）	H27	H28	H29	H30	R元
人件費	4,234,268	4,072,255	4,232,290	4,157,293	4,123,937
扶助費	7,011,517	7,079,136	7,073,606	6,688,690	6,851,918
公債費	1,206,145	1,236,140	1,307,141	1,327,486	1,366,059
物件費	2,543,772	2,587,428	2,548,870	2,526,563	2,769,922
維持補修費	127,638	110,935	129,443	148,263	136,548
補助費等	2,917,905	2,664,372	2,714,380	2,745,757	4,113,258
繰出金	3,574,511	3,506,255	3,627,089	3,708,249	2,637,303
積立金	121,122	24,030	89,932	198,384	60,713
投資、出資金、貸付金	0	0	39,100	3,200	31,700
投資的経費	1,339,342	1,439,135	3,189,230	824,978	1,837,812
合計	23,076,220	22,719,686	24,951,081	22,328,863	23,929,170

千円

資料：ふじいでらしの「家計簿」 令和元年度決算

(2) 財政の収支見通し

歳入については市税収入が今後減少する一方、歳出については多くの項目が増加の見通しとなっており、財政調整基金が枯渇した後は急激に収支が悪化することが懸念される。

必要な市民サービスを継続できるよう、行財政改革の取組を進める必要がある。

3-3 整備に向けた課題整理

(1) 体育館の整備に関する個別課題

利用状況を踏まえた機能の改善や最適化、管理運営の見直し（指定管理者制度導入や利用時間区分の見直しによる稼働時間の拡大など）、防災面での対応（浸水想定区域内の立地を踏まえた整備方法の検討）などが主な課題である。

視点		現状、整備課題
利用状況		・アリーナは半面貸しでの利用が多く、同じ曜日や時間帯に固定で利用している団体もある（バドミントン、卓球、ソフトテニスなど）。 ・多目的室は、体操、ダンス、武道などの団体による利用が多い。 ・心技館の柔道場、剣道場は武道のほか、体操やダンス等にも利用されている。 ・卓球場、トレーニングルームは年間 1 万 5 千人～2 万人前後の利用がある。 ・プールは夏休み期間中に 1 万人前後の利用がある。
管理運営		・利用時間区分は今のままが良いとの回答は半数近くを占める。【利用団体】 ・市民サービス向上のため、指定管理者制度の導入を希望。【庁内】 ・午後の時間枠を 2 分割し、1 日 4 コマ制への移行が望ましい。これに伴い、後片付け・準備を利用者側で行う方式に切り替える必要があると考えられる。【庁内】
施設性能	機能構成	・サブアリーナがあった方が良いとの回答は 3 割を占める。【利用団体】 ・稼働率の低い会議室の数を減らし、多目的室を増やす。【庁内】 ・プールは稼働が夏に限られるため、あり方を見直すべき。【庁内】 ・ニュースポーツなど新たなニーズへの対応も必要。これからは部屋を特定の種目の利用に限定せず、幅広い使い方ができるようにすべき。【庁内】
	施設規模	・多目的室等の数や広さについての不満が見られる。【利用者、利用団体】 ・多目的室の利用形態から見て天井が低い。また、卓球場も狭い。【庁内】 ・倉庫が手狭でプレハブ対応しているが、老朽化した備品の整理も必要。【庁内】
	付帯設備	・空調設備の導入を求める意見が多い。【利用者、利用団体】 ・医療や健康相談等のサービスを付帯させてほしいとの意見あり。【WS】 ・アリーナや諸室に空調設備の導入が必要。【庁内】 ・フットサルは利用を禁止しているがパーテーションがあれば利用可能。【庁内】
立地環境	アクセス	・交通手段は自転車・バイクや自家用車が多い。【利用団体】 ・駐車場が狭いことについての不満が見られる。【利用者】 ・大会等イベント時に駐車場が不足する。【庁内】
	災害想定	・大和川氾濫時の浸水想定区域内にある（0.5m以上 3.0m未満、青少年運動広場の敷地は 3.0m以上 5.0m未満）。 ・風水害時の避難所として利用できない。【庁内】 ・大和川の決壊に対しては今の場所は適していないが、高い建物として屋上等を利用できるようにしておけばよい。【庁内】
	周辺施設	・主な活動場所として、学校体育館よりも市民総合体育館が利用されている。【利用団体】
上位計画の位置づけ等		・指定避難所（地震時）となっている。 ・市全体の避難者数を収容できなくなる可能性があるため、現状同等の広さを希望。【庁内】

【利用者】施設利用者アンケート 【利用団体】利用団体アンケート 【庁内】庁内ヒアリング 【WS】市民ワークショップ

(2) 図書館の整備に関する個別課題

現在の立地場所に課題があることを踏まえ、市民が来訪しやすい環境を確保する必要があります。また、閲覧スペースや書庫など主要な機能の規模の不足、1Fの展示機能の移管の必要性なども指摘されており、機能や規模を見直す必要がある。

視点		現状、整備課題
利用状況		- 貸出人数は年間7万5千人から8万人の間で推移。 - 市役所以外の公共施設の中で最も利用率の高い施設となっている。【市民】 - 週1回以上の利用者が約4割を占める。【利用者】
管理運営		- 開館日、開館時間帯について不満の割合が高い。【利用者】 - 指定管理者制度導入により利用者ニーズに対応したサービスの提供等が期待できる。一方で図書館の根幹的なサービスの質が低下しないよう留意が必要。【庁内】
施設性能	機能構成	- 図書館に今の展示室は必要ない。【利用団体】 1Fの古墳関連の展示物の移設と展示場所の確保。もしくは他施設への移管。【庁内】 - 一般コーナーと児童書コーナーの区切りが必要。【利用団体】 - 一般書と児童書コーナーが近接し、双方ともに使いにくい施設となっている。【庁内】 - コロナ後の新たなニーズについて検討の余地あり。【庁内】
	施設規模	- 閲覧室などが狭いことについての不満がある。【利用者、利用団体】 - 閲覧室が手狭で書庫に本を取りに行く機会が多く、利用者を待たせることも多い。【庁内】 - 蔵書数は近隣市と比べても少ない状況。同規模の自治体の蔵書数を参考に、20万冊以上の収容と、そのうちの10万冊以上の開架を希望する。【庁内】 - 蔵書の収容能力が限界。収容冊数の拡大または書庫を圧迫している古文書、マイクロフィルム等の移管が必要。【庁内】
	付帯設備	- 商業施設の中に図書館を設置。【WS】 - 休憩スペース（喫茶）の併設。【利用団体】 - テナント入居方式とするのであれば、図書の搬送や児童生徒の来館のための経路確保など、館内動線に関する配慮が必要。【庁内】
立地環境	アクセス	- 今の場所はアクセスが良くない。【WS】 - 立地場所や駐車場についての不満が多く見られる。【利用者】 - 立地が不便で、子どもが安心して来られる場所ではない。駐車場が少ない。【利用団体】 - 市の中心部ではあるが、子連れや高齢者からは遠方との意見が多い。図書館の来館ルートに交通量が多い道路、歩道橋があるため、来館の妨げになっている。【庁内】 - 交通の利便性のよい地区、もしくは商業施設に隣接する場所等であれば、利用率は向上すると考えられる。【庁内】
	災害想定	大和川氾濫時の浸水想定区域内にある（0.5m以上3.0m未満）。
	周辺施設	- 市内に2か所の図書コーナーがある。 1階の展示機能は生涯学習センター（アイセル シュラ ホール）の機能と重複。
上位計画の位置づけ等		図書館までのアクセスが悪く、来館が困難な利用者がいることについて対策が必要。【教育振興基本計画】

【利用者】施設利用者アンケート 【利用団体】利用団体アンケート 【庁内】庁内ヒアリング 【WS】市民ワークショップ 【市民】市民アンケート

(3) グラウンド等の整備に関する個別課題

利用状況等を踏まえるとともに、防災面での対応を考慮したグラウンド機能の再配置、集約化（現在地周辺での必要最低限の規模の確保）、管理運営の見直し（指定管理者制度導入、個人利用枠の拡大）などが主な課題である。

視点		現状、整備課題
利用状況		・スポーツセンターの年間利用者数は11-13万人と市内のグラウンドの中で最も多く、青少年運動広場は6-7万人の利用がある。その他のグラウンドとしては、津堂市民野球場と船橋河川敷野球場は5-6万人、川北市民スポーツ広場は3万人程度の利用がある。 ・青少年運動広場は土日祝日に利用が集中している。 ・テニスコートについては、大井テニスコートが市内で最も利用の多いコートとなっている。 ・スポーツセンターは成人ソフトボール、少年軟式野球、グラウンドゴルフ、少年サッカー等の団体が定期的に利用している。青少年運動広場はグラウンドゴルフ、少年サッカー等の団体が定期的に利用している。 ・平日の稼働率は低い。土日祝日の稼働率は高いが、ほとんど同じ団体が利用。【庁内】
	管理運営	・体育館同様、指定管理者制度の導入を希望。休館日は年末年始のみで良い。【庁内】 ・団体利用の予定がない場合は個人使用も可とする。【庁内】 ・小学生向けの無料開放を行っているが頻度を増やす。【庁内】
施設性能	機能構成	・更衣室がなく、トイレも不十分。【庁内】 ・現状は一般利用の予約が取りにくい。大井テニスコートの面数はもう少し増やしても良い。また、テニスコートに屋根を設置し雨天でのキャンセルをなくす。【庁内】
	施設規模	・現状のグラウンド規模等に対する不満は見られない。【利用団体】
	付帯設備	・日よけ設備の導入を求める意見が多い。【利用団体】 ・近隣への影響を考慮すれば、スポーツセンター以外にナイター照明は必要ない。【庁内】
立地環境	アクセス	・交通手段は自転車、バイクや自家用車が多い。【利用団体】 ・大会等イベント時に駐車場が不足する。【庁内】
	災害想定	・大和川氾濫時の浸水想定区域内にある（0.5m以上 3.0m未満、青少年運動広場の敷地は 3.0m以上 5.0m未満）。
	周辺施設	・大和川河川敷沿いなどに複数のグラウンドが立地している。 ・グラウンドが多すぎる。【庁内】
上位計画の位置づけ等		・スポーツセンターは防災関係機関活動拠点、応急仮設住宅建設予定地に、青少年運動広場は自衛隊災害派遣集結場所、災害時用臨時ヘリポート、応急仮設住宅建設予定地に指定。 ・現有面積よりも大幅に狭くなる状況であれば、代替地の検討も必要となることから、現状同等の広さを希望。【庁内】

【利用者】施設利用者アンケート 【利用団体】利用団体アンケート 【庁内】庁内ヒアリング 【WS】市民ワークショップ

3-4 複合化を行う場合の条件の考え方

(1) 複合化における市民プールのあり方

市民プールは夏休みの開設期間中に約 1 万人の方が利用するなど、市民にとって気軽に利用できるレクリエーションの場となっている。一方、屋外施設であるために開設期間が限られ、年間の大半は未稼働の状態となっていることから、複合化を想定する場合には、土地の有効活用の面で非効率な状態である。

また、年間を通じて利用できる施設とするためには、屋内型の温水プールとして整備する必要があるが、他都市での公共屋内プールの事例を見ると、年間あたり 1～2 億円近いコスト（整備費、運営費）が必要であり、使用料金についても大人 700 円～800 円程度と、現状よりも割高な料金設定にならざるを得ない状況である。加えて、事業費全てを利用者負担とした場合においては、さらに高額な料金設定となることが予想される。

以上の点を踏まえ、複合化を進める場合においては、屋外屋内にかかわらず、公設公営による新たなプール整備は想定しないものとするが、既存施設の有効活用（民間プールや近隣市のプール施設の利用促進等）や、民間と連携した多様なレクリエーション機会の提供など、市民が引き続き気軽に利用できるサービス提供のあり方を検討する。

＜屋内プール（PFI）の事例から見た事業コスト、利用者負担＞

事例	運営期間	施設規模、主な機能	事業費（※）	プール使用料
野洲市余熱利用プール	21 年 8 か月	2,887 m ² （温水プール：25m×8 コース、子ども用プール）、温浴、トレーニングジム等	25.7 億円	大人 700 円、小中 350 円、乳幼児無料
大津市新富士見温水プール	15 年	2,356 m ² （温水プール：25m×5 コース、子ども用プール）、トレーニングジム等	27.6 億円	大人 820 円、中学生等 400 円（料金改定予定：大人 990 円、中学生等 490 円）

※事業費は公募時の予定価格（税込）であり、設計・建設・運営にかかるサービス対価の総額。

(2) 複合化における必要機能、適正規模の考え方（体育館、図書館、グラウンド等）

① 体育館

個別の課題を踏まえ、複合化を行う場合において必要な機能、適正な規模を設定する。なお、新耐震基準で建設されている心技館は有効活用が可能であり、また整備費用の軽減を図る観点からも改修して利用することを想定する。

主な機能・諸室	現状	機能、規模の考え方（案）
メインアリーナ	1,516 m ² （45m×33m） ※バドミントン 6 面、バレー 3 面、バスケットボール 2 面、ソフトテニス 2 面	・現状同等の規模を想定。 ・指定管理導入による休館日廃止や、時間区分の細分化（現状 3 コマ→4 コマ）を行い、利用コマ数を拡大。
サブアリーナ	なし	・整備に伴う財政負担と、設置による効果を考慮した上で、新設の必要性を判断。
観覧席	762 席（ベンチ式） ※アリーナと同一フロア	・休憩や待機の間所として機能は維持するが、利用ニーズに応じた規模の縮小も想定。
多目的室	2 室計 405 m ²	・多目的室：利用ニーズにより適正規模を設定。
卓球場	180 m ² （個人使用：8 台常設）	・卓球場：個人使用向けとして今後も維持。
トレーニング室	225 m ²	・トレーニング室：利用ニーズにより適正規模を設定。
柔道場	（心技館 3F）221 m ²	・多目的室との兼用化を想定。
剣道場	（心技館 3F）230 m ²	
会議室	（心技館 2F）5 室計 370 m ²	・利用ニーズにより適正規模を設定するとともに、多目的室との兼用化を想定。
エントランスホール	入口で靴を履き替え	・規模の適正化の観点から運用方法を見直し。

■体育館の機能配置イメージ（心技館の一部を改修し、アリーナ棟を整備した場合のイメージ）



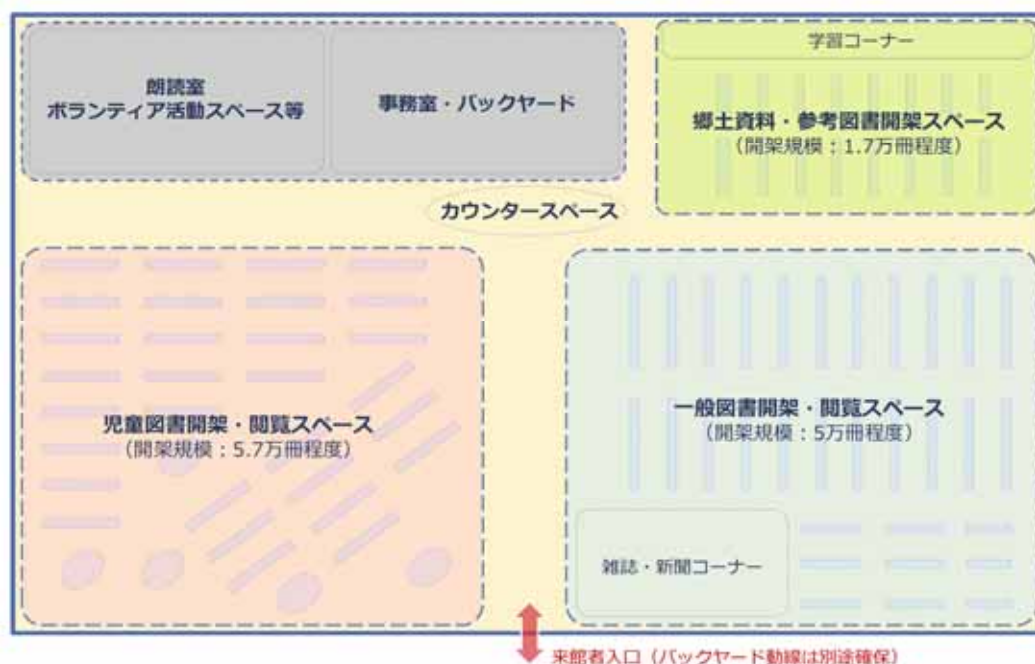
② 図書館

個別の課題を踏まえ、複合化を行う場合において必要な機能、適正な規模を設定する。

主な機能・諸室	現状	機能、規模の考え方（案）
開架・閲覧スペース	(2F) ・蔵書数 14.1 万冊 ・開架冊数 7.6 万冊 うち一般書：4.8 万冊 児童書：2.4 万冊 他、新聞・雑誌、視聴覚資料など ・一般用、児童用の閲覧スペースが混在（約 527 m ² ） ・閲覧用の座席数 56 席	・市内全体で蔵書数 20 万冊、開架冊数 10 万冊以上を想定。 ・閲覧スペースの規模（現状約 527 m ² ）を拡大し、一般用、児童用のスペースを分離。
関連諸室	学習室、視聴覚室等	・利用ニーズを踏まえて機能、規模を見直し。
書庫 バックヤード	(1F) ・収容能力 8 万冊 ・書籍以外にも、古文書等を暫定的に保管	・蔵書数に応じて適正規模を確保。 ・古文書等については他施設への移管を前提とする。（庁内での調整） ・積載荷重（※）や動線を考慮し適切な配置を検討。 ※民間施設に入居する場合、建築コストや賃料条件に影響するため。
展示スペース	(1F) 出土品（修羅 他） 実物模型・ジオラマ等 その他展示品	・他施設への移管を前提とする。（庁内での調整）

■図書館の機能配置イメージ

※複合化の検討を行うためのモデルイメージであり、確定した内容ではありません。



③ グラウンド、テニスコート

個別の課題を踏まえ、複合化を行う場合において必要な機能、適正な規模を設定する。

主な機能	現状	機能、規模の考え方（案）
グラウンド	（スポーツセンター） ・規模：17,110 m²（2面） ・種目：ソフトボール、少年軟式野球、サッカー等 ・ナイター照明設備あり ・防災拠点 （防災関係機関活動拠点、仮設住宅建設予定地） （青少年運動広場Aグラウンド） ・規模：9,451 m² ・種目：ソフトボール、少年軟式野球等 ・ナイター照明設備なし ・防災拠点 （自衛隊災害派遣集結場所、災害時用臨時ヘリポート、仮設住宅建設予定地） （青少年運動広場Bグラウンド） ・規模：9,996 m² ・種目：サッカー、グラウンドゴルフ等 ・ナイター照明設備なし ・防災拠点（Aグラウンドに同じ）	・野球・ソフトボール、サッカーについては、現状は最大4面の同時利用が可能であるが、最大3面に集約化することを想定。集約することで、同時利用は最大3面となるが、より大きな面積を必要とする競技に対応できるものとする。 ・野球とサッカーの競技形態の違いを踏まえ、両者の兼用によるグラウンド運用は避ける。 ・夜間の利用需要を踏まえ、ナイター照明設備を完備する。 ・防災拠点の機能が円滑に発揮できるよう、まとまった配置形態（グラウンド2面分の広さ）を維持する。
テニスコート	（大井テニスコート） ・コート4面（砂入人工芝） ・ナイター照明設備なし	・現状同等の規模を想定。

4. 事業化検討

4-1 複合化における事業手法等の検討

(1) 参考にした類似事例

体育館、図書館ともに、活用できる補助金が限られているほか、起債による資金調達にも限度があるため、PFIの活用等により財政負担の平準化を図る必要がある。

体育館と図書館を複合的に整備した事例として、廿日市市（DBO）、桶川市（定期借地による民間施設にテナントとして入居）、吉野川市（建設は従来方式、運営は指定管理）などがある。

体育館単独の整備事例ではPFI（BT0方式）によるものが多く見られる。図書館単独での整備事例としては、松原市（デザインビルドと指定管理）、日出町（定期借地による民間施設にテナントとして入居）、野々市市（PFI）などがある。

■体育館・図書館の複合整備事例

事業・施設名称	事業方式	運営期間	施設規模等	備考
廿日市市筏津地区公共施設再編事業	DBO方式	15年	体育館：アリーナ1,470㎡ 図書館：1,360㎡	公民館、民間施設等を複合
桶川市坂田地区公共施設等整備事業	定期借地＋建物賃貸借（民間施設にテナント入居）	入居期間 約28年	体育館：体育室510㎡ 図書館：450㎡	生涯学習諸室、民間施設を複合
吉野川市民プラザ	設計・建設分離＋指定管理	3年	体育館：アリーナ大1,666㎡、小459㎡ 図書館：1,200㎡（9.5万冊）	

■体育館の整備事例

施設名称	事業方式	運営期間	施設規模等	事業費（※）
川西市市民体育館	PFI（BT0）方式	20年	2,872㎡（バスケットボール1面、バレー3面）	30.4億円
袋井市総合体育館	PFI（BT0）方式	15年	6,900㎡（大アリーナ、小アリーナ）	62.6億円
堺市大浜体育館	PFI（BT0）方式	15年	12,500㎡（大アリーナ、小アリーナ）	85.7億円
鳥取市民体育館	PFI（BT0）方式	15年	6,800㎡（大アリーナ）	55.0億円
出雲市新体育館	PFI（BT0）方式	15年	9,500㎡（大アリーナ、小アリーナ）	63.5億円

※事業公募時の提案上限・予定価格（税込）

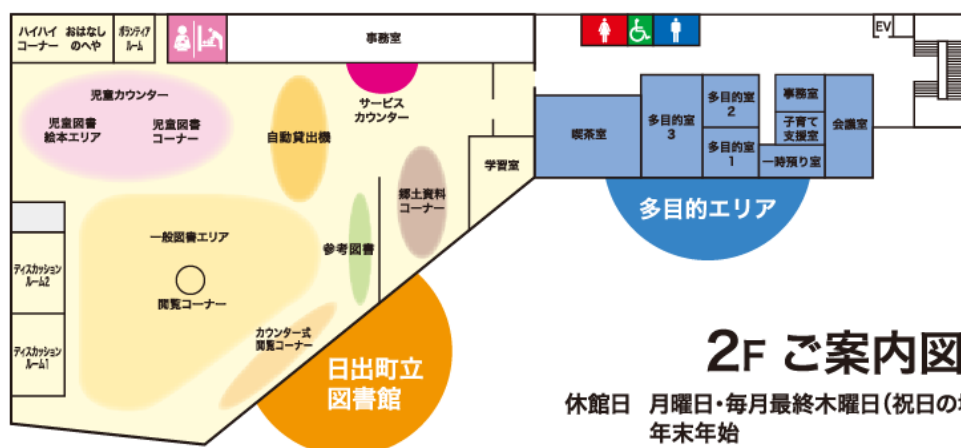
■図書館の整備事例

施設名称	事業方式	運営期間	施設規模等	備考
松原市民松原図書館	DB＋指定管理	約5年	2,987㎡（開架12万冊）	
日出町図書館	定期借地＋建物賃貸借（民間施設にテナント入居）	入居期間 20年	2,622㎡（蔵書約6万冊、将来計画15万冊）	民間施設との複合
野々市市立図書館	PFI（BT0）方式	11年	2,680㎡	

■定期借地による民間施設に図書館がテナントとして入居する事例

日出町立図書館（大分県日出町）

施設概要	駅前の県立高校跡地を活用した複合商業施設（BiVi 日出）の2階に入居する図書館 ※定期建物賃貸借契約により町は20年間にわたって床を借り受け	
施設規模	S造2階建（延床8,787.98㎡）敷地面積11,181㎡ 駐車場169台 想定来場者数125万人/年間 想定売上高18億円/年 総事業費15億円	
施設詳細	1F:民間施設	スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食、クリーニング等
	2F:図書館	2,622㎡（蔵書約6万冊、将来計画15万冊）
	2F:交流広場	多目的エリア 約1,000㎡（喫茶室、多目的室、一時預かり室等）



図書館

開館時間 平 日 午前9:30～午後7:00
土・日・祝 午前9:30～午後5:30

※上記休館日の他に蔵書点検期間は休館となります

多目的 エリア

会議室

開館時間 午前9:30～午後10:00

一時預かり室

開館時間 午前9:30～午後5:00

子育て支援室

相談時間 午前9:30～午後5:00

多目的室1・2・3

開館時間 午前9:30～午後10:00

喫茶室

使用時間
平 日 午前9:30～午後7:00
土・日・祝 午前9:30～午後7:00

資料：日出町ウェブサイト

(2) 複合化における機能の再編・再配置の考え方

① 土地利用の方向性

各施設は2つの敷地（北側敷地、南側敷地）に分散して立地しているが、複合化を行う場合は機能の再編・再配置を行い、利用者の利便性向上、にぎわい創出、管理運営の効率性などを考慮した理想的な土地利用とする必要がある。

そこで、北側敷地、南側敷地それぞれの課題を以下のように整理し、複合化における土地利用の方向性を設定した。

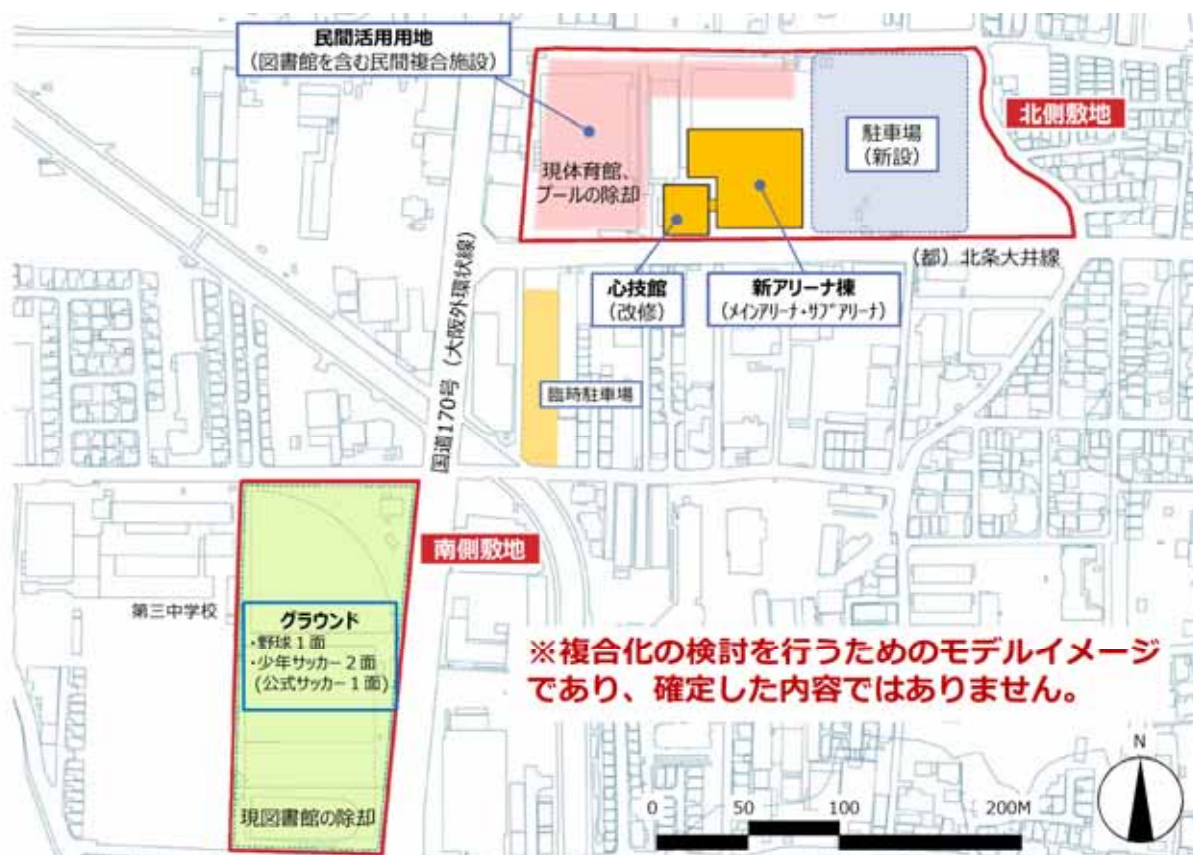
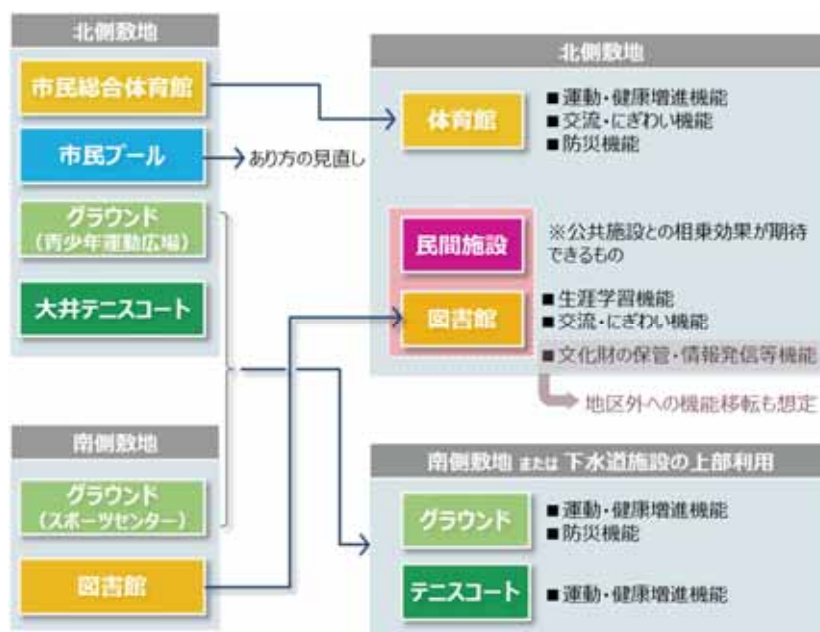
北側敷地（体育館側）の課題 ・ 想定浸水深は 3.0m以上 5.0m未満で、南側敷地(0.5m以上 3.0m未満)よりも深い。 ・ 敷地が準工業地域と第一種住居地域にまたがっており、体育館の整備敷地の過半が第一種住居地域側となる場合、建築条件の制約(※)が生じる。 ※面積 3 千㎡までで、観覧席は設置不可。ただし条件緩和措置あり。	
南側敷地（スポーツセンター側）の課題 ・ 大阪外環状線は交通量が多いことから、敷地への直接の出入が認められない場合、沢田北交差点から市道を介した出入となるが、片側歩道しかなく、第三中学校が隣接、対面には物流施設が立地するなど、交通処理面で課題がある。また、敷地の地盤レベルが道路面よりも 1～2 m高く、地盤面の一部切り下げ等の処理が必要。 ・ ナイター照明設備について、北側敷地にグラウンドを集約する場合、周辺宅地への影響により照明設備の新設が難しい。現状は夜間利用が多いため、著しい支障が生じる。	

- 北側敷地（体育館側）では浸水リスクや用途地域上の課題はあるが、建物配置の工夫等によってその影響を低減することも可能と考えられる。
- 南側敷地（スポーツセンター側）は周辺道路の状況や交通処理の面での制約がある。また、北側敷地にグラウンドを集約する場合、夜間照明の新設が困難であるなど、解消の難しい課題がある。
- これらの点を踏まえ、複合化を行う場合においては、体育館、図書館の機能を北側敷地に集約し、南側敷地にはグラウンド機能を集約することが望ましいと考えられる。

② 機能の再編・再配置の考え方

土地利用の方向性に基づき、体育館、図書館の機能を北側敷地に集約、南側敷地にグラウンド機能を集約するとともに、大井テニスコートを大井水みらいセンターへ移転する場合のイメージを以下に示す。

＜複合化による機能の再編・再配置の考え方＞



(3) 各施設の事業手法の考え方

① 体育館の整備手法・所有形態

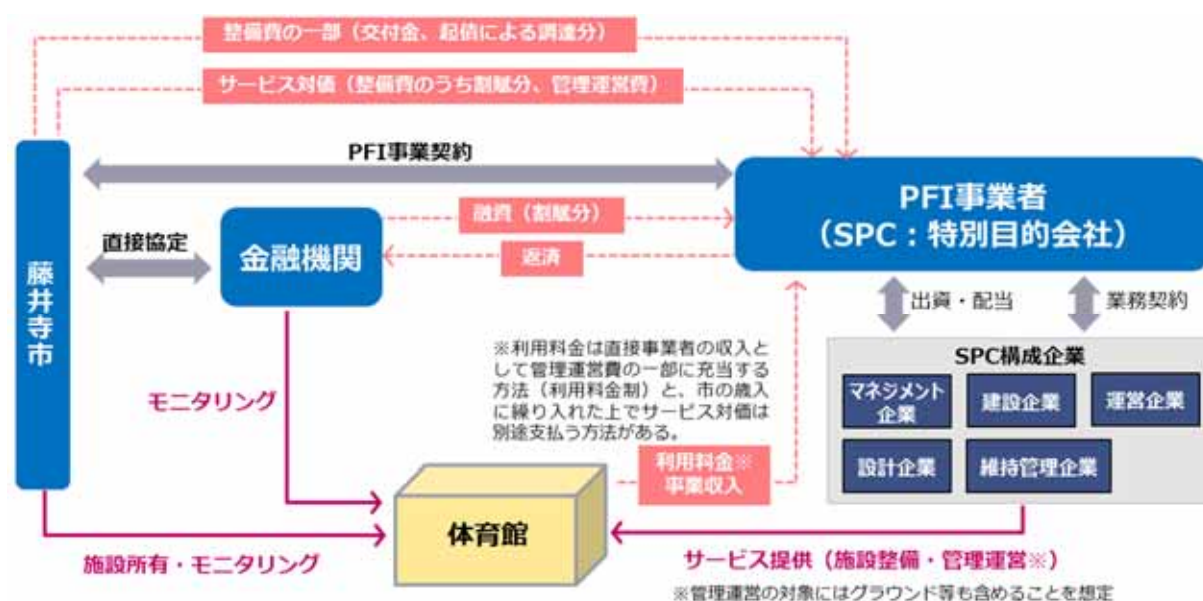
体育館の民活事業手法としては、近年の整備事例を見ると PFI（BT0）方式によるものが多く見られる。また、事例は限られるが、民間事業者が定期借地により公有地を借り受けて整備・所有した施設を自治体が賃貸借する方式も見られる。

いずれの手法においても、事業期間に渡って財政負担の平準化が可能であるが、PFI（BT0）方式では期間終了後も施設を継続保有するのに対し、賃貸借方式では期間満了に伴う施設の除却等が発生し、将来の時点で新たな施設を再度調達する必要がある。

体育館は社会体育施設としての役割のみならず、防災拠点など多面的な役割を有することから、公共施設としての継続性が求められる施設であり、市が所有権を有した上で適切に管理することが望ましいと考えられる。一方、賃貸借方式にもメリットがあり、20 年～30 年間といったサイクルの中で、時代のニーズに合った施設の機能・規模に対応しやすい点がある。

これらの点を踏まえ、体育館の施設所有については、民間による所有方式の可能性も妨げないものとし、サウンディング調査で幅広い事業者意見を募ることとした。

<PFI（BT0）方式によるスキーム>



② 体育館、グラウンド等の管理運営手法（指定管理への移行）

維持管理・運営については、現状は市の直営であるが、指定管理に移行し、テニスコートやグラウンド等の屋外施設も含めて一体的な管理運営を行うことを想定する。

運営面については、市民利用が大半となる施設であることから、利用料金や自主事業による収入と、市から支払われるサービス対価を組み合わせる事業コストを賄う方式を想定し、今後の新型コロナウイルス感染症による影響も考慮の上、詳細なスキームを検討する。

<指定管理による体育館・グラウンド等の管理運営スキーム（例）>

区分	事業者の業務項目	業務内容	事業類型		市への 使用料支払	光熱水費の 負担区分
			サービス購入 ※	独立採算		
運営	統括・マネジメント	管理運営に関する統括等	○		－	市
	一般使用関連業務	個人使用に関する運営	○		－	市
		団体使用に関する運営	○		－	市
	特別使用関連業務	特別使用に関する運営（市主催事業等）	○		－	市
	事業者提案関連業務	自主事業等の提案事業に関する運営		○	あり	要調整
	飲食物提供業務	自動販売機の設置		○	要調整	要調整
	物販業務	用品等の販売、レンタル		○	要調整	要調整
	駐車場管理業務	駐車場の維持管理（有料化の場合は運営含む）	○		－	市
	広告・宣伝業務	施設のホームページ作成・運営等	○		－	市
		事業者の収益につながる広告媒体作成、設置等		○	あり	事業者
維持 管理	施設の維持管理	保守点検、警備、清掃、植栽管理等	○		－	市
付帯 事業	民間収益事業	余剰地等を活用した収益事業		○	あり	事業者

※ 運営に関しては、施設の個人使用、団体使用による料金収入を指定管理者の収益とする方式（利用料金制）の採用や、自主事業（収益事業）を認めることにより、市から支払うサービス対価の縮減やサービス水準の向上が期待できる。なお、今後の新型コロナウイルス感染症による影響も考慮の上、詳細なスキームを検討することが必要。

② 図書館

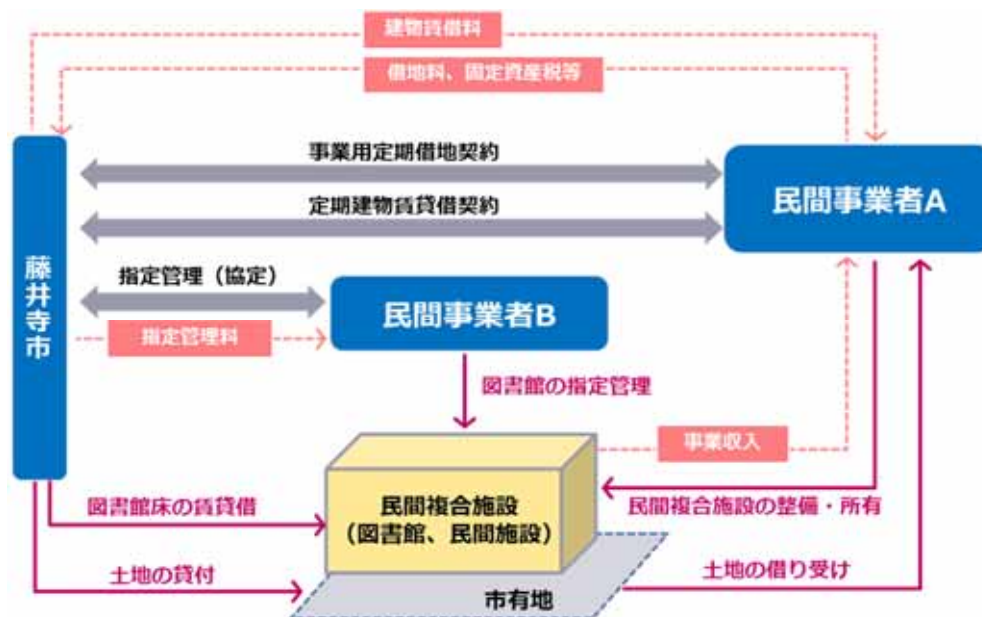
図書館の整備方法として、財政負担の平準化、公共施設の総量縮減、今後の電子化によるサービスの変化と機能・規模の柔軟な見直しの観点から、民間施設の床の一部を借り受ける賃貸借方式を想定する。

維持管理・運営については、現状は市の直営であるが、体育館等と同様に指定管理に移行することも想定し検討を進める。

【複合化による機能配置イメージ】



【事業スキーム】



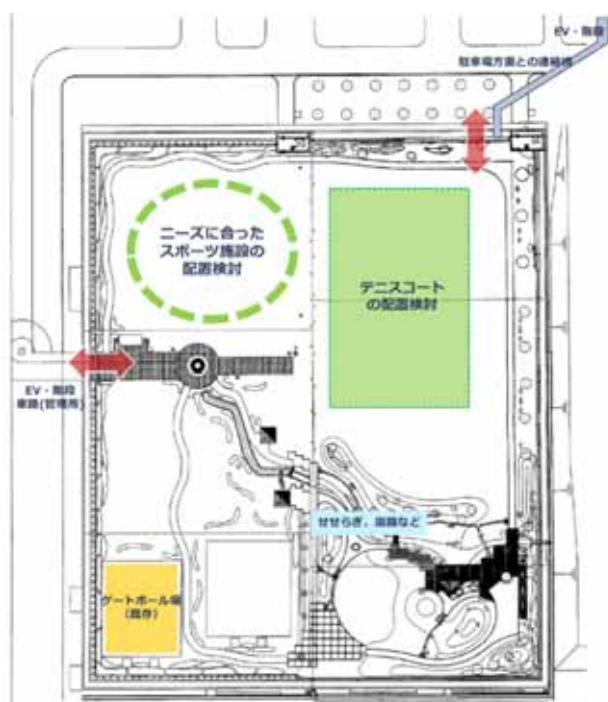
③ テニスコート

大井テニスコートについては、複合化検討を行う北側敷地の北西に位置する流域下水道施設：大井水みらいセンター内の「大井ふれあいランド」に移転することを想定する。

大井ふれあいランドは大井水みらいセンターを使用する流域 9 市町村の負担により設置し、一般開放している施設で、水処理施設の屋上に整備された広場等からなっている。

テニスコートを移設する場合は、大井テニスコートの規模（4 面）を基本とし、流域 9 市町村の共同施設であることを踏まえ、改変範囲は最小限に留めた上で、有効な施設配置を検討する。

維持管理・運営については、現状は市の直営であるが、指定管理に移行し、体育館やグラウンドとの一体的な管理運営を想定する。



④ グラウンド

後段の事業工程において整理するが、体育館と図書館の整備を順次進めた後に、事業全体の最終段階において、図書館の除却跡地を含めた再整備を行う。維持管理・運営については、現状は市の直営であるが、指定管理に移行し、体育館やテニスコートとの一体的な管理運営を想定する。

(4) 流域下水道関係機関との調整

① 検討の趣旨

過年度に本市が実施した機能再編の検討では、北側敷地と南側敷地の2敷地にグラウンドやテニスコートも含めたすべての機能を収容する複合化のシミュレーションを実施したが、敷地に十分な余裕がなく、駐車場の立体化を想定する必要があるなど、事業コストが嵩む見通しとなった。そこで、前ページに示したように、大阪府の流域下水道施設の一部をテニスコート等の移転用地として活用することで、効率的・効果的な機能再配置とするシナリオを想定し、施設管理者等の関係機関との調整を進めることとした。

② テニスコート等の移転に関する検討、合意形成

テニスコート等の移転に向けては、大井水みらいセンターの現地管理事務所、流域下水道を管轄する大阪府、大井水みらいセンターに負担金を拠出する流域の市町村のそれぞれに対する説明と合意形成が必要であり、活用範囲の明確化に加えて、管理体制、運用条件等の詳細協議が必要となる。

本検討では、まず管理事務所に対する説明を行い、複合化の全体スキームや、大井水みらいセンターへの移転を想定する内容など、基本事項について共有した。その上で、今後の検討課題として以下の事項を整理し、具体的な検討は次年度以降も継続することとした。

整備内容	・処理場の屋上の改変範囲は最小限に留めた上での移転を想定する。コートの周囲に設置が必要な防球フェンスについては、躯体への影響が少ない方法について事例を調査した結果、以下の2パターンによる設置方法を想定し検討を進める。 ■屋上スラブに防球フェンスの支柱をアンカー固定する方法 例：豊中市グリーンスポーツセンターでの施工事例 ■置き型タイプのフェンスをコート周囲に配置する方法（スラブへの固定なし） 例：民間施設の屋上コート（テニス、フットサル）での施工事例
運用方法	・下水処理場内となるため、施設の利用時間については、既存の大井ふれあいらんど的一般開放時間の枠内（9時～17時）とすることが考えられる。 ・駐車場については大井ふれあいらんどの駐車場（身障者用含め21台）の活用を基本とする。
費用負担	・大井ふれあいらんどの維持管理費は令和2年度決算ベースで年間約9百万円を要しており、市が借用する範囲や運用条件等に応じて一定額を負担する必要がある。なお、施設の貸付に伴う使用料については発生しない想定とする。
その他	・テニスコートの管理を体育館やグラウンドと一体的に指定管理として行う場合、現地の管理拠点の設置方法について検討が必要となる。

(5) 事業工程の考え方

体育館については、現施設の稼働率が高く、防災拠点としての役割があるなど、一時閉館による影響が大きいことを踏まえ、アリーナ等の新施設を建設後に既存施設を除却する手順を想定する。

<想定する事業工程>

新体育館の建設等→現体育館等の除却→除却跡地を活用した民間複合施設整備
→民間複合施設への図書館移転→現図書館の除却→除却跡地を含めたグラウンド再整備

年度	工程
1年目	事業公募 ※
2年目	事業契約、新体育館の設計着手
3年目	設計、テニスコート移設
4年目	新体育館の建設等工事着手
5年目	新体育館の建設等工事
6年目	新体育館のオープン、現体育館等の除却（民間用地の事業公募 ※）
7年目	借地等契約、民間複合施設の設計着手
8年目	設計、民間複合施設建設着手
9年目	複合施設供用開始、図書館移転オープン、現図書館除却、グラウンド再整備

※新体育館整備～跡地活用による複合施設整備・図書館移転まで含めると長期間の事業となるため、体育館整備・跡地複合施設の一体提案による事業公募とするか、2期に分けて別公募事業とするかについては、民間事業者の意見等も踏まえた検討が必要。

4-2 サウンディング調査等

(1) サウンディング調査の実施概要

① スケジュールと参加企業数

以下のスケジュールによりサウンディング調査を実施した。事業マネジメント、建設、維持管理、運営、設計など各分野から計 14 社の参加が得られた。

■実施経過

令和 3 年 10 月 6 日(水)	実施要領の公表
令和 3 年 10 月 6 日(水)～10 月 15 日(金)	参加の申込受付
令和 3 年 10 月 18 日(月)～11 月 10 日(水)	サウンディング調査の実施
令和 4 年 1 月	結果の概要公表

■参加企業

事業マネジメント（2 社）、建設（3 社）、維持管理（2 社）、運営（3 社）、設計（3 社）
メーカー（1 社）

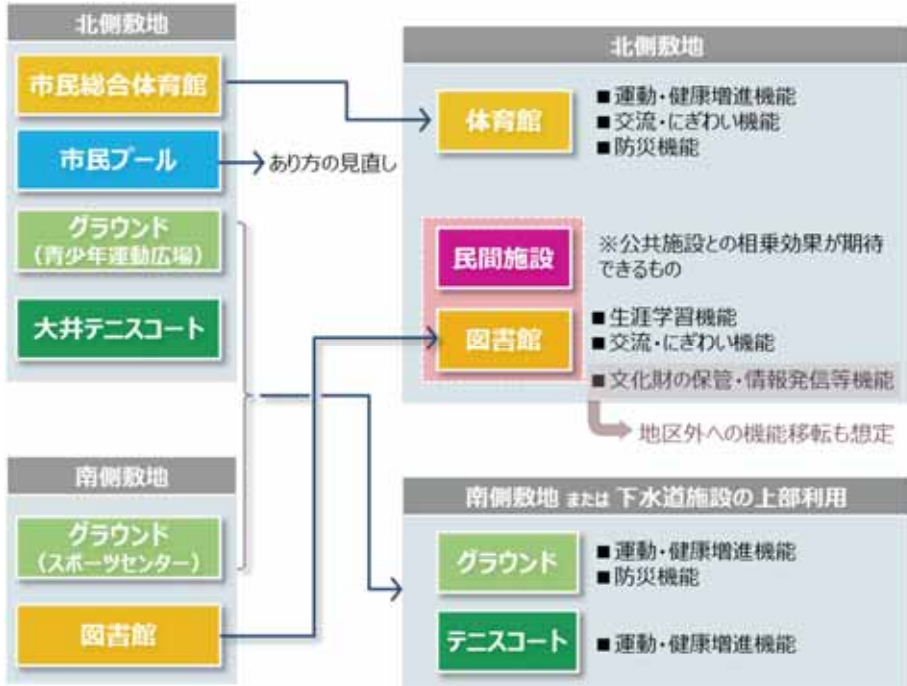
② 対話内容

サウンディングにおける対話項目として、主に以下の内容を想定した。とくに、財政負担の軽減や平準化により事業の実現性を高める観点から、施設の所有形態（民間所有のメリットや課題）、事業期間の考え方（一般的な事業期間よりも長期とする場合の課題等）などに重点を置いて対話を行うこととした。

- 敷地の設定、機能配置について
 - 民間活用用地の立地環境や用地規模に対する評価
 - 立地等から見た、民間収益事業のポテンシャル（プールを有するフィットネス施設などの可能性）
 - 事業手順（現体育館除却後の用地活用開始）における課題
 - 借地料の水準
- 施設の所有形態について
 - 体育館を含めた民間所有方式（リース、テナント入居等）のメリット・課題（建設単価等）
 - 図書館を民間複合施設に含める場合の課題（配置・動線、維持管理、テナント賃料の考え方）
- 施設の機能、管理運営方法について
 - 体育館、図書館の整備内容、管理運営方法に対する意見
 - 市内の他のグラウンド等を含めた指定管理導入の可能性、課題
- 事業期間について
 - 長期の事業期間を設定する場合の課題、事業への参画意欲
 - 事業化の時期について（2025 万博、IR 誘致等を踏まえた見通し）
- その他
 - 事業全般についてのアイデア等

③ 市からの提示条件（複合化整備に対する考え方）

サウンディングの実施要領には、本市の基本的な考え方として以下の内容を記載した。

敷地の設定 機能配置	・体育館、図書館の機能は北側敷地に集約し、南側敷地は災害時対応も含めたグラウンドを集約（※）することが望ましいと考えている。 ・なお、体育館については、利用状況や防災拠点としての役割を踏まえ、新施設を建設後に既存施設を<u>除却</u>する手順を想定。また、市民プールはあり方を見直す方針を持っている。 ・現体育館とプールを除却後の跡地(1ha 程度)を活用した民間収益事業を想定。 ※北側敷地は浸水リスクや用途地域の課題はあるものの、周辺道路の状況や交通処理、グラウンド移転に伴う夜間照明の設置が難しいなどの条件も踏まえ、上記の考え方で検討中。なお、テニスコート、グラウンドの一部は周辺の下水道施設の上部利用による移転も検討中。 
施設の所有	・体育館：市所有を想定するが、民間所有の提案も妨げない。 ・図書館：現体育館・プール跡地にて、民間所有の複合施設にテナントでの入居を想定。
施設の機能 (体育館)	・アリーナ：メインアリーナ（現状同規模）に加え、サブアリーナの付加を検討中。 ・観覧席：休憩や大会時の待機スペースとして引き続き必要であるが、第一種住居地域内では設置できないため、新施設の建設位置や敷地設定によって形態が変わる。 ・柔道場・剣道場、運動諸室：以下の2パターンを想定。 ①心技館を改修し、柔道場・剣道場・諸室の機能を同館に集約（新設はアリーナ中心となる） ②心技館を除却し、新施設に、柔道場・剣道場・諸室の機能を設置
施設の機能 (図書館)	・蔵書数 20 万冊、開架 10 万冊以上を目標とし、閲覧スペースを現状規模よりも拡大。 ・現図書館で保管(一部展示)している文化財については、他施設への移管を想定。
事業期間	・財政負担の平準化のため、一般的な事業期間よりも長い期間での成立可能性を検討。

(2) サウンディングの実施結果

サウンディングにおいて事業者から得られた主な意見を以下に整理する。

① 敷地の設定、機能配置について

土地利用の考え方については、国道に直接面しない北側敷地を複合化の用地とした場合でも、民間施設の進出可能性の面では大きな問題はないことが確認された。

また、事業手順（先行して新アリーナ棟を整備し、既存体育館跡地に図書館を含む民間複合施設を整備）については、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の必要性について意見が寄せられた。

(民間活用のポテンシャル、事業用地に関する評価など)

- ・周辺人口の張り付きで見ると、北側敷地の方が良い。国道からの視認性の面では南側敷地に劣るものの、民間施設のテナント誘致は可能。
- ・外環状線に面している方が望ましいが、北側敷地が奥まっているからといって何もできない、という訳ではない。立地に合わせて何らかの施設はできると思う。
- ・南側敷地は中央分離帯があり、出入の方向が限定されることや、高低差があって開発費用が発生することがネック。
- ・スーパーマーケットについては、北側敷地の東側に既に出店しており、商圈がバッティングしてしまうことが課題。
- ・図書館と民間施設との複合を考えるのであれば、日常必需品を扱う店との親和性が高いのではないか。
- ・事業者提案の場合は除き、採算性の低い飲食（常設のカフェやレストラン）を必須とすることは避けるべき。
- ・フィットネス施設は目的型の施設であるため、幹線道路に横付けでなくても問題ない。
- ・フィットネス施設はプールを含めない形であれば出店検討の候補は増えるが、プールを含めると数は限られてくる。

(施設の除却・移転など、事業手順の考え方)

- ・現体育館の跡地を民間事業用地とするならば、開発は公募時点よりもさらに数年先となり、すぐには出店の判断ができない可能性がある。
- ・1期目（体育館）、2期目（図書館複合施設）といった区分をするのではなく、一括公募の方が様々な工夫・アイデアを盛り込むことができるため、理想である。
- ・一括公募のメリットは、2期目（図書館複合施設）の内容がある程度担保できる点である。2期目の事業への事業者参画の見込みが立つかどうか判断のポイントである。
- ・体育館と図書館複合施設を一体的に公募するのであれば、両事業は別契約とし、リスクを切り離す必要がある。

② 施設の所有形態（建設コストを低減するための工夫）について

体育館の整備手法に関しては、PFI の場合は要求水準の示し方を簡素化するなどの工夫により、建設コストの抑制につながる可能性が示された。また、市が床を賃借する民設民営方式は、建設コストの縮減には一定の効果があるものの、運営も含めた事業全体でのメリットについては事例が少ないこともあり、検討課題であるとの意見も見られた。

図書館の整備手法に関しては、民間床を賃借する方式は 30 年間の事業期間設定も可能との意見があり、実現可能性が確認された。検討課題としては、30 年経過後の施設の取扱いをどのように想定するかによって施設仕様や賃料条件等が変わってくるため、図書館サービスの長期的な方向性などを整理し、事業条件に反映させる必要がある。

（体育館を含めた民間所有方式（リース、テナント入居等）のメリット・課題）

- ・施設整備費の観点だと、民間所有の方が抑制できると思われる。公共仕様の体育館の場合、性能発注にしたとしても、各種共通仕様や準拠基準などが入ってきて割高になりがちである。PFI の事例を見ても、要求水準を細かくすぎている事例がある。要求水準の未達は許されないため、細かくねばなるほど過剰な設計になりやすい。
- ・体育館、図書館ともに定期借地・建物賃貸借による民設民営方式を考えてはどうか。
- ・民間所有方式による公共施設は、あまり事例がないため、メリット・課題については、不明な部分が多いが、運営については、市からの指定管理料も含めた利用料金制であれば事業としての魅力は感じる。
- ・体育館については PFI（BTO）としていただくのが取り組みやすいと考えている。施設利用料及び指定管理料を事業者収入として、事業者の創意工夫により収益性の向上も見込めるスキームが望ましい。
- ・リース方式は財政の平準化につながるが、30 年～40 年の長期期間が難しく、20 年程度での提案が望ましい。課題として、民間と行政の施設管理に対する認識の齟齬や、リース期間の長期化による想定以上の支出などがあげられる。

（図書館を民間複合施設に含める場合の課題）

- ・一般的に商業・流通系の施設は 20 年の期間設定が多いが、30 年の期間設定も可能である。
- ・建物を 30 年間で使い切るのか、あるいは残して継続利用も想定するのかで賃料等の条件も変わってくる。30 年目以降も残して使うとなれば、期間中の修繕工事等のグレードも変わってくるので、結果的に賃料条件に跳ね返ることになる。また、公共建築の営繕仕様に合わせると割高になるため、民間仕様で良いのか等によっても変わってくる。

③ 施設の機能、管理運営方法について

現状の体育館の稼働率が高いため、指定管理に移行した場合でも自主事業に活用できる余地が少ないとの意見があったことから、指定管理の効果を発揮する上では、利用コマ数の拡大が必要である。図書館については、今後の図書サービスの電子化に伴う施設の役割の精査、機械導入等による省スペース化、省人化を見越しておく必要性などが意見として得られた。

（体育館の整備内容、管理運営方法について）

- ・サブアリーナでの自主事業について、現状の稼働率が高いため、自主事業が大きく伸ばせる見込みは低い。また、一般的にスクール事業は曜日を固定しないと利用客がつかないため、そのあたりもポイントになると思われる。
- ・サブアリーナを作らない場合、諸室のレイアウトを工夫し、小分けに利用できるようにしておくことが望ましい。

- ・市民利用中心のアリーナであれば、固定の観覧席でなくとも、立ち見スペースとして確保されていれば良いのではないか。固定席はマストではないと思われる。

(図書館の整備内容、管理運営方法について)

- ・10万冊の開架であれば1500㎡は必要ではないか。
- ・図書館の電子化は非来館型のサービスが基本となっており、図書館に来てタブレット端末を使って閲覧するようなニーズは少ない。公立図書館の役割・存在意義としては、郷土資料のアーカイブや情報発信といった部分が大きくなっていくと思われる。
- ・ロボットの活用によるセルフサービスの拡大も考えられる。清掃ロボットも導入している施設もある。ロボット化で人の配置も変わり、管理コストにも影響する。
- ・図書館の貸出業務についてもセルフ化できればカウンタースペースが縮小でき、省スペース化にもつながる。

④ 事業期間について

体育館の整備に係る財政負担を極力平準化する観点から、事業期間を最長30年に設定することについて意見を聴取したところ、実現できない訳ではないものの、長期間に対応できるリスク分担の設定が必要であるほか、プロジェクトファイナンスを組む上での金融機関の考え方による（市に対する与信判断をどう捉えているか）といった課題が指摘された。また、事業化の時期については、2025年の大阪関西万博による工事費への影響、機械化技術の進展への対応を考慮すべきとの意見が寄せられた。

(長期の事業期間を設定する場合の課題、事業への参画意欲)

- ・体育館は15年から20年の期間で大規模修繕を含めない形とすることが一般的。図書館については民間施設との複合を想定するのであれば、20年または30年の期間で提案に委ねることも考えられる。
- ・15年でも相当いろいろな状況が変わるため、変化に対応できるやり方が必要。
- ・PFIの初動期に事業期間30年で実施している例もあるが、変化に対応するのが難しい。
- ・30年が無理と言う訳ではなく、リスク分担が期間に見合った適正な内容になっているかが重要である。
- ・長期になると政治的なリスク（市側のリスク）も懸念される。市長の交代によって、事業中でも方向性が急転することもありうる。
- ・銀行側が30年の期間で事業を組めるのかも判断材料である。プロジェクトファイナンスが成立するかどうかは、市と銀行間での直接協定において、最終的に銀行が市の与信をどう見るかによる。
- ・修繕費用を先払いでもらったとしても、資金の留保ができないため、大規模修繕は市側での対応になる方法が望ましい。
- ・新型コロナの影響で公共施設（特に指定管理者）では閉鎖や利用者減少により指定管理者等の収入が圧迫されている。自治体より人件費を含む固定経費分相当を補填していただくことが多いが人材の確保など、事業運営が不安定になっている場合もある。よって、緊急事態時などの保証、補填につき事前に明確なガイドラインを設定していただきたい。
- ・長期の事業を設定する際には、民間側の投資回収期間の長期化やS P C運営経費等でデメリットが生じる為、あまりにも長期にわたる事業は避けた方がいいと思われる。代表企業か、構成企業かなど立場によっても変わってくるが、やはり30年の期間となるとリスクが大きいため、20年程度が望ましい。特に代表企業の場合は、30年となると社内のハードルが上がる。

（事業化の時期について）

- ・2025 年の大阪・関西万博、IR 誘致等による人手不足による工事費高騰が予想される。コストを抑える観点では、事業化のタイミングを見極めた方が良い。
- ・事業費は上限を決めた中で、性能や具体の仕様については柔軟に対応できる方法が望ましい。2025 年万博に向けて物価上昇が見込まれるため、工事費と性能や仕様のバランスに留意することが重要と思われる。
- ・材料については、鉄骨や鉄筋の値段がかなり上昇している。木材については一時的な上昇で落ち着きつつあるが、万博会場に相当量の木材を使用することもあり、再び不足が生じることもありうる。
- ・2025 年の大阪・関西万博でも様々なイノベーション提案が想定され、その後の変化に柔軟に対応できるようにしておくことが望ましい。
- ・事業化の時期については 2025 年の大阪・関西万博・IR 誘致によって東京オリンピック同様に資材等の価格がある程度上昇する可能性や、公募のタイミングが重なれば参画が難しくなる場合もあるため検討が必要。

⑤ その他

その他、事業に対するアイデアとして、事業コストを下げるための工夫などに関する意見が寄せられた。

（事業全般についてのアイデア等）

- ・国の標準仕様などを適用するとどうしても割高になる。コストを抑えて良いものを作るのであれば、仕様の考え方は柔軟にすれば良いのではないかな。
- ・大手金融機関の場合、PFI のファイナンス参画の判断基準となる事業規模のロットが大きいため、本事業の規模からすると、地銀の意向把握が重要。
- ・維持管理の機械化対応について、ランニングコストの規模によっては多少イニシャルコストをかけてでも導入すべきと考える。特にこれからは人手不足による人件費のさらなる上昇も見込まれ、ランニングの面ではリスクとなる。
- ・運営における人件費の負担は大きいため、機械による自動化や省人化を想定しておく方が良い。
- ・省エネ技術については、導入時のコストがかかったとしても、維持管理コストの低減により元が取れる場合もあるため、自由に提案できる余地を設けておいてはどうか。

(3) 金融機関ヒアリング

① ヒアリング目的

PFI 事業では、事業リスクに適切に対処できる期間を事業期間として設定されており、公営住宅のように事業環境の変動が少ないものを除いては、一般的に 15 年～20 年程度の事業期間が設定されることが多い。こうした中、財政規模の小さな自治体においては、多額の整備費を要する事業を実施する際に、財政負担の平準化の期間をできるだけ長く設定することで、事業実現につながりやすくなることが考えられる。

サウンディング調査では、30 年間といった長期の事業期間を設定するに当たっては、適切なリスク分担が設定できるかどうか、返済資金の原資となるサービス購入費の支払者である自治体への与信判断を金融機関がどのように考えるか、といった意見が挙がった。

そこで、最長 30 年間といった長期の事業における懸念事項を以下のように想定し、金融機関の視点から見た長期事業スキームの課題や、本事業に対する意見等について把握した。

<長期間の事業期間を設定する場合の懸念事項>

資金調達の面	・金利変動リスクへの対応（固定金利による資金調達の限界） ・公共施設としての事業継続性の担保（サービス対価の支払継続）
維持管理の面	・大規模修繕への対応（官側でのリスク負担が基本） ・長期的な物価変動への対応（債務負担行為設定額への影響）
運営面	・長期的な需要変動への対応（業務条件の大幅な変更が生じるリスク） ・提供するコンテンツや備品等の劣化・陳腐化への対応

② ヒアリング結果

大手銀行、地方銀行へのヒアリングを行った結果、以下の意見が得られた。

- ・一般的に金融機関の地方公共団体に対する信用は厚く、国と地方の財政構造から見ると、財政悪化した場合でも融資資金の回収が滞ることは想定されず、将来的な自治体の消滅リスクも現時点ではそこまでシビアには見ていない。
- ・よって、ファイナンス側の見方としては、返済資金の出どころ（サービス購入費の支払者）となる地方公共団体にはリスクを見ておらず、あくまで融資先（PFI 事業者）が長期の事業を着実に実施することができるかを見極め、融資の可否を判断することになる。
- ・融資規模は、メガバンクの場合は一般的に見て百億円規模の事業に融資参画するケースが多く、金利も割高である。本件の事業規模から見ると、地方銀行が取り組みやすい規模であり、金利面から見ても効率的と思われる。
- ・PFI での融資は、30 年というのは事例がなく、15 年から 20 年が多い。固定金利での融資は 5 年から 10 年が多いが、15 年の事業の場合は 15 年固定といったケースもある。30 年の融資は 10 年固定を 3 回といった枠組みで検討することは可能であるが、割高になるとと思われる。
- ・本件の事業スキームに関する意見として、体育館と図書館は契約を分けて別々の事業にすべきである。後半の図書館側の事業が前半の体育館 PFI に影響するスキームになると、後半の事業内容の良しあしで前半の PFI の金利コスト等にも影響が出るためである。

4-3 事業手法・スキームの比較

(1) 体育館に関する各種設定条件

これまでの検討内容を踏まえ、体育館の事業手法として PFI (BT0) 方式を想定した上で、従来方式（市が設計・建設の分離発注により整備し、直営で管理運営を実施）による場合との事業期間中に亘るコスト比較を行い、財政支出の削減効果が見込まれるか否かの確認を行った。検討の条件は以下のように設定した。

① 共通の条件

対象施設	・体育館新アリーナ棟（新築）：約 4,500 m²（サブアリーナあり） ・心技館（既存改修）：約 1,600 m²（1 階及び 2 階の全面改修） ・外構、駐車場面積：約 12,800 m²
業務範囲	・施設整備業務（設計、工事監理、建設） ・維持管理業務 ・運営業務
事業期間	・施設整備期間（設計、建設）：3 年間 ・維持管理・運営期間：20 年間
割引率	・1.0%

② 従来方式における条件

施設整備費 （税込）	・体育館新アリーナ棟：約 22.3 億円（建設単価：税込 495 千円/m²） ・心技館改修：約 2.7 億円（改修単価：税込 150 千円～200 千円/m²） ・外構、駐車場整備、既存フェンス撤去：約 3 億円 ・設計、工事監理：約 2 億円
財源調達	・交付金：学校施設環境改善交付金（新アリーナ棟整備に充当） ・起債：学校教育施設等整備事業債（75% 充当、元利均等 25 年償還、金利 0.5%） ・一般財源：初期投資に係る経費のうち、交付金及び起債分を控除した部分
運営収入	・年間 25 百万円（近年の実績を踏まえた施設利用料等の収入）
管理運営費	・年間 110 百万円（近年の実績を踏まえた維持管理・運営経費）

③ PFI (BT0) 方式における条件

コスト 削減率	・施設整備：従来方式に比べ 7.5% の削減を見込む。 ※1 ・維持管理運営：従来方式に比べ 7.5% の削減を見込む。 ※2
SPC 経費等	・SPC 設立経費：20 百万円 ・SPC 運営経費：年間 3 百万円
その他経費	・PFI 事業者選定アドバイザー経費：30 百万円
サービス 対価	・施設整備の対価（一括払）：交付金、起債調達分 ・施設整備の対価（割賦払）：交付金及び起債分を控除した部分 ・管理運営の対価：維持管理・運営の期間中（20 年間）に毎年度支払
資金調達	・SPC 資本金：10 百万円 ・長期借入金：20 年の元利均等返済（基準金利 0.5%＋スプレッド 1.0%）

	・短期借入金（建中）：金利 1.475%	
運営収入	・年間 35 百万円（近年実績比で年間 1 千万円程度の増収を見込む）	
収益性	・EIRR (Equity Internal Rate of Return 株式内部収益率) SPC の出資者が確保すべき収益率に関する指標	5%以上
	・DSCR (Debt Service Coverage Ratio) SPC の各事業年度における元利金返済の安全性に関する指標	1.0 以上
	・LLCR (Loan Life Coverage Ratio) SPC の借入期間全体における元利金返済の安全性に関する指標	1.0 以上

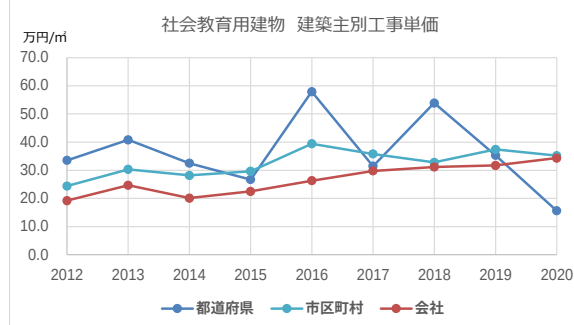
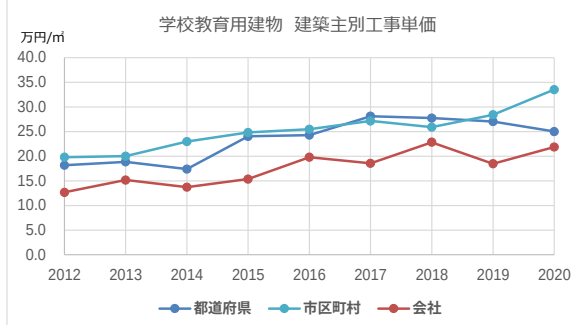
※1：施設整備費のコスト削減率は、建築着工統計による建築主別の建築コスト比較（下表を参照）をもとに、官民の工事価格の差を推計し設定した。官（市区町村）と民（会社）の価格差は学校教育用建築物で約 3 割、社会教育用建築物で約 2 割の削減率となっているが、民（会社）の工事単価が上昇傾向にあることを踏まえ、最大 10%程度と想定。さらに大阪関西万博等による影響も考慮し、安全側を見込んで 7.5%の削減率とした。

※2：維持管理運営費のコスト削減率は、過年度に本市が運営事業者者に依頼した指定管理業務見積の結果を踏まえ設定。

＜建築着工統計による官民の工事価格差＞

建築着工統計 第一表 着工建築物:用途別、建築主別（建築物の数、床面積の合計、工事費予定額）より
(単位：万円/m²)

年度	学校教育用			社会教育用			価格差（市区町村-会社比較）	
	都道府県	市区町村	会社	都道府県	市区町村	会社	学校教育用	社会教育用
2012	18.2	19.8	12.7	33.5	24.4	19.2	-35.9%	-21.3%
2013	18.9	20.0	15.2	40.8	30.3	24.7	-24.2%	-18.6%
2014	17.4	23.0	13.7	32.5	28.2	20.1	-40.3%	-28.6%
2015	24.0	24.8	15.4	26.7	29.6	22.5	-38.0%	-24.1%
2016	24.3	25.5	19.8	57.9	39.4	26.3	-22.3%	-33.3%
2017	28.1	27.2	18.6	31.5	35.8	29.8	-31.6%	-16.8%
2018	27.7	25.9	22.8	53.9	32.8	31.2	-11.8%	-5.0%
2019	27.0	28.4	18.5	35.3	37.4	31.7	-35.0%	-15.2%
2020	25.0	33.5	21.9	15.6	35.2	34.3	-34.7%	-2.5%
平均	23.4	25.3	17.6	36.4	32.6	26.6	-30.4%	-18.4%



(2) 図書館に関する各種設定条件

図書館の事業手法としては、賃貸借方式（民間事業者が整備・所有する施設の一部を賃借）を想定した上で、従来方式（単独で建替を実施した場合）による場合との事業期間中に亘るコスト比較を行い、財政支出の削減効果が見込まれるか否かの確認を行った。検討の条件は以下のように設定した。

① 共通の条件

対象施設	・図書館：約 1,500 m²（開架・閲覧スペース、関連諸室、書庫・バックヤード） ※トイレ、館内通路、設備スペース等の共用部分については、賃貸借方式では民間施設側に区分されるものとし、面積として計上しない。 ※従来方式では単独施設として整備することにより、上記面積の 30%（450 m²）程度が別途必要になると仮定し、延床面積を 2,000 m²として設定する。
運営期間	・ 30 年間

② 従来方式における条件

施設整備費 (税込)	・図書館（新築）：約 9.9 億円（建設単価：税込 495 千円/m²） ・書棚等の主要な什器備品等：約 1 億円 ・設計、工事監理：約 1.4 億円
財源調達	・起債：一般単独事業債（75%充当、元利均等 10 年償還、金利 0.15%） ・一般財源：初期投資に係る経費のうち、起債分を控除した部分
運営収入	・ 見込まない
管理運営費	・ 年間約 86 百万円（近年の実績を踏まえた維持管理・運営経費）

③ 賃貸借方式における条件

施設整備費 (税込)	・図書館（床の賃借 30 年間合計）：約 18 億円（賃料単価：税込 40 千円/m²・年） ・テナント入居工事、書棚等の主要な什器備品等：約 1.75 億円 ・設計、工事監理：約 23 百万円
地代等収入	・借地料収入/30 年間合計：約 9.5 億円（借地料＝路線価の 3%程度想定） ・固定資産税等収入/30 年間合計：約 3 億円（延床 1 万 m²程度の建物を想定）
運営収入	・ 見込まない
管理運営費	・ 年間約 80 百万円（従来方式に比べ 7.5%の削減を見込む）

(3) 手法別の公共負担額の整理

① 体育館

(1) で設定した条件により事業期間中の財政負担額を算出し比較したところ、PFI（BTO）方式では従来方式に比べ財政支出の縮減が図られ、現在価値換算すると約 7.8%の VFM が得られる結果となった。

<体育館に関する公共負担額の比較>

(単位：百万円)

市財政の収支項目		従来方式	PFI (BTO) 方式
支出	施設整備費	3,007	2,962
	維持管理・運営費	2,200	1,420
	起債利息	114	105
	アドバイザー業務費用	—	30
	支出計 (A)	5,321	4,517
収入	補助金	283	261
	利用料金収入	500	—
	収入計 (B)	783	261
市の財政負担額 単純合計 (A—B)		4,538	4,256
上記財政負担額の現在価値換算		4,086	3,768
		従来方式に対する比率	92.2% (VFM : 7.8%)

② 図書館

(2) で設定した条件により事業期間中の財政負担額を算出し比較したところ、賃貸借方式では従来方式に比べ財政支出の縮減が図られ、30 年間の期間中に単純合計で約 6.7 億円の削減効果が得られる結果となった。

<図書館に関する公共負担額の比較>

(単位：百万円)

市財政の収支項目		従来方式	賃貸借方式
支出	施設整備費	1,230	198
	賃借料 (30 年間)	—	1,800
	維持管理・運営費 (30 年間)	2,580	2,400
	起債利息	6	—
	支出計 (A)	3,816	4,398
収入	地代収入 (30 年間)	—	950
	固定資産税等収入 (30 年間)	—	300
	収入計 (B)	—	1,250
市の財政負担額 単純合計 (A—B)		3,816	3,148 (▲668)

4-4 長期的な財政シミュレーションを踏まえた事業条件の検証

(1) 財政面から見た検証の必要性

複合化事業は近年の投資的経費の水準から見ると、財政負担が極めて大きい事業となる。このため、複合化を行うのであれば、本事業による財政支出が将来の財政にとって過度な負担とならないことを検証する必要がある。

そこで本検討では、想定する施設整備が中長期の財政に与える影響を明確化(財政インパクト分析)し、厳しい財政事情の中でも将来の発展のために可能な範囲で投資が行える事業条件を明らかにする。

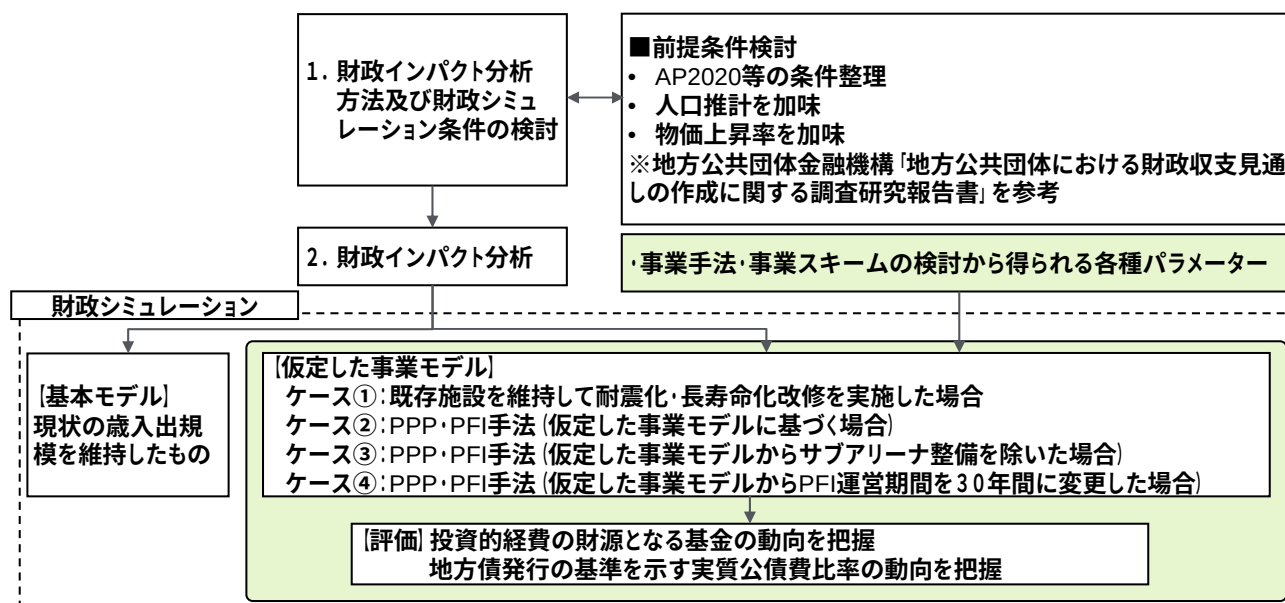
(2) 検証の流れ

まず、財政インパクト分析の方法及び財政シミュレーションの前提となる条件の整理(将来人口推計や本市で策定済みの財政見通し資料(「藤井寺市行財政改革アクションプラン 2020」(令和3(2021)年2月、以後「AP2020」という。)等の収集・整理)を行った。

次に上記の施設整備を加味しない財政シミュレーションのモデル(基本モデル)、既存施設を維持して耐震化・長寿命化改修を実施した場合のモデル(ケース①)、及び基本モデルに上記の施設整備を加味したモデル(ケース②～④)を作成し、それぞれ歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移並びに実質公債費比率の推移を把握した。

さらにこれらの検討の結果から、施設整備の影響や課題等についての検証(財政インパクト分析)を実施した。

<長期的な財政シミュレーションを踏まえた事業条件の検証フロー>



(3) 財政への影響を分析するための指標

① 分析の対象とする財政支出

施設整備費（イニシャルコスト）を対象とし、財政への影響を分析するものとした。管理運営費（ランニングコスト）や運営収入については、長期間に亘る条件設定が困難であるため、対象外とした。

② 分析に用いる財政上の指標

検証（財政インパクト分析）方法として、前述の基本モデルとケース①～④と比較を財政調整基金の残高と実質公債費比率の推移の二つの指標により行うこととした。

財政調整基金とは、収支に余裕のある年度に積み立てを行い、災害や大幅な税収減等が発生し財政負担が増加した年度に支出することで財政的な不均衡を解消するための基金であり、不測の事態に対応するための余裕資金とみることができる。

実質公債費比率とは、本市の財政規模に対する借入金（地方債）の返済額等の比率をいい、資金繰りの度合いを測る指標である。なお、実質公債費比率が 18%を越えると地方債の起債に大阪府との協議（許可）が必要となり、財政運営に支障をきたすおそれがある。

これらの指標を把握し比較することで、どの年度まで一定の余裕を持った行政経営ができるか検証し、事業の影響を分析した。

(4) 複合化事業を加味しない場合の財政収支（基本モデル）

分析を行う上での基準となる基本モデル（複合化事業を加味しない場合の財政収支）においては、一定の期間は歳入が歳出を上回るものの、期間の後半では人口減少による歳入減少や高齢化に伴う扶助費等の歳出増加により、収支差が拮抗する見通しとなった。

<AP2020 及び R2 収支見通しと財政シミュレーション（基本モデル）の条件比較>

	本市策定済資料 ：AP2020 (R2収支見通し)	財政シミュレーション(基本モデル)の 条件
期間	中長期的(今後10年間)シミュレーション	事業期間を踏まえた長期的(今後20~30年間)シミュレーション
特徴	直近複数年の歳入・歳出傾向を踏まえて条件を設定している	直近複数年の平均的な傾向を踏まえ長期的な視点を加味して条件を設定している
特性	短期予測向き： 直近の傾向をみることで、短期的な見通しを計りやすい。つまり、短期予測の場合は、直近の傾向からみておく手堅い予測になる	長期予測向き： 直近複数年の傾向とともに将来の変更見込を加味することで、短期的な凹凸の影響を避けた見通しを計りやすい。つまり、予測しづらい長期的予測の場合は、直近の傾向のみに依らず過去の変動や将来の変動見込を加味したトレンド予測になる
課題	減少傾向であれば厳しい結果が、増加傾向であれば緩い結果がでるため、予測期間として5年程度が限界と考えられ、絶えず見直しが求められる	社会経済の変動が大きい時には、数年おきに見直しが求められる
結果	今回の複合施設整備事業を踏まえた財政シミュレーションは、事業期間を踏まえた長期的観点からみた条件設定を行うシミュレーションが望ましいと考えます	

<AP2020 及び R2 収支見通しと財政シミュレーション（基本モデル）の条件比較（歳入）>

歳入項目	R3年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14～
地方税	AP試算と同様の条件					人口、経済成長率を加味						
地方譲与税	令和2年度と同額 ※AP試算は森林環境譲与税の増加見込みを加味しているが、影響軽微でほぼAP試算に近い形となっている											
交付金	AP試算と同様の条件											
地方交付税	普通交付税：基準財政需要額・収入額の概算から試算（人口減少・物価上昇率を加味） ※AP試算は毎年定額 特別交付税：AP試算と同様の条件											
分担金及び負担金												
使用料	新型コロナウイルスの影響で落ち込んだ令和2年度を反映せず、平成28年度から令和元年度の4か年平均をもとに試算 ※AP試算は平成30年度から令和2年度の3か年平均をもとに試算											
手数料												
国庫支出金 都道府県支出金	各種歳出額に過年度の補助率をもとに試算											
財産収入												
寄付金	令和2年度実績額（財産売却収入は過去5年間の平均） ：AP試算は過去3か年平均で試算し定額で推移するため、多少の差はあれ市条件に近い形での試算となっている											
諸収入												
繰入金	AP試算と同じ財政調整基金の取り崩しに加え、減債基金と定額運用基金の取り崩しも想定											
繰越金	前年の収支差額											
地方債	臨財債：基準財政需要額・収入額の概算から試算（人口減少・物価上昇率を加味） ※APは毎年定額 建設債：整備計画より建設事業費を算出し採用											

凡例 ■AP試算と同様の条件、■AP試算より条件緩和、■AP試算より緊縮強化、■適宜条件設定

注）図中の「AP」は「AP2020」及び「R2 収支見通し」を指す

<AP2020 及び R2 収支見通しと財政シミュレーション（基本モデル）の条件比較（歳出）>

歳出項目	R3年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14～	
人件費	AP試算と同様の条件										令和12年度 据え置き		
物件費	AP試算と同様の条件					物価上昇率のみを反映：AP試算は直近までの物件費増加率を反映							
扶助費	AP試算と同様の条件					人口増減率を反映：AP試算は直近までの扶助費増加率を反映							
繰出金	AP試算と同様の条件					高齢者人口増減率を反映：AP試算は直近までの繰出金増加率を反映							
補助費等	新型コロナウイルス対策で多額となった令和2年度を反映せず、平成28年度から令和元年度の4か年平均をもとに試算 AP試算は一般財源ベースで現在の状況が続くものとしており、概ね差は生じないものと考えられる。												
維持補修費	平成28年度から令和2年度の5か年の維持補修費の平均額をベースとし、直近年度数値に内閣府発出の物価上昇率を加味して試算。 ※AP試算は物価上昇率を加味していない。												
普通建設事業費	令和2年度実績額に内閣府発出の物価上昇率を加味して試算。 ※AP試算は平成23年度から令和2年度までの平均で算出												
公債費	各種歳出額に過去の起債比率をもとに試算												
積立金	基金積立は実施しない。												
出資金・貸付金	平成28年度から令和2年度の5か年の平均額で推移するものとして試算。 AP試算は見込額、少額であり概ね差は生じないものと考えられる。												

凡例 ■AP試算と同様の条件、■AP試算より条件緩和、■AP試算より緊縮強化、■適宜条件設定

注）図中の「AP」は「AP2020」及び「R2 収支見通し」を指す

＜今後の財政シミュレーション（基本モデル）＞

歳入試算 単位: 百万円

科目	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12
地方税	8,412	8,582	8,188	8,335	8,397	8,333	8,392	8,420	8,441	8,458	8,475	8,492
地方譲与税	106	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
その他各種交付金	1,375	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552
地方交付税	4,343	4,364	4,866	4,912	4,871	4,863	4,859	4,794	4,768	4,709	4,676	4,565
使用料・手数料・分担金及び負担金	504	398	398	554	554	554	554	554	554	554	554	554
国庫支出金・都道府県支出金	6,564	14,005	6,061	6,131	6,213	6,284	6,373	6,356	6,367	6,350	6,349	6,325
地方債	1,956	1,205	1,475	1,485	1,478	1,477	1,477	1,465	1,460	1,450	1,444	1,423
繰入金	332	44	62	50	50	22	0	0	0	0	0	0
繰越金	145	44	119	612	1,495	2,243	2,910	3,161	3,575	3,474	3,517	3,332
その他	247	262	260	334	334	334	334	334	334	334	334	334
歳入合計	23,984	30,564	23,089	24,073	25,052	25,770	26,559	26,744	27,159	26,989	27,009	26,685

歳出試算

科目	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12
人件費	4,124	4,559	4,498	4,355	4,494	4,341	4,580	4,402	4,925	4,763	4,987	4,638
物件費	2,770	2,915	2,519	2,591	2,671	2,752	2,834	2,839	2,844	2,850	2,855	2,861
維持補修費	137	106	125	126	126	126	126	126	127	127	127	127
扶助費	6,852	7,247	6,564	6,649	6,736	6,823	6,912	6,895	6,878	6,861	6,844	6,827
補助費等	4,113	10,660	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772
普通建設事業費	1,838	744	795	796	797	798	800	801	802	803	805	806
公債費	1,366	1,467	1,782	1,978	2,010	1,995	2,069	2,029	2,031	1,989	1,980	1,877
積立金・投資及び出資金・貸付金・その他	92	71	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
繰出金	2,637	2,675	2,722	2,769	2,818	2,868	2,920	2,920	2,921	2,922	2,922	2,923
APによる削減額	0	0	-315	-473	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630
歳出合計	23,929	30,444	22,477	22,578	22,809	22,860	23,398	23,169	23,685	23,472	23,677	23,216

歳入試算 単位: 百万円

科目	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
地方税	8,493	8,494	8,494	8,493	8,493	8,482	8,470	8,458	8,445	8,431
地方譲与税	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
その他各種交付金	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552
地方交付税	4,509	4,073	4,072	4,071	4,070	4,082	4,095	4,107	4,119	4,132
使用料・手数料・分担金及び負担金	554	554	554	554	554	554	554	554	554	554
国庫支出金・都道府県支出金	6,337	6,348	6,359	6,370	6,381	6,407	6,433	6,459	6,485	6,511
地方債	1,412	1,327	1,328	1,328	1,329	1,332	1,335	1,339	1,342	1,345
繰入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越金	3,469	3,575	3,649	3,691	3,701	3,679	3,614	3,508	3,358	3,165
その他	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
歳入合計	26,768	26,365	26,450	26,501	26,522	26,530	26,495	26,419	26,297	26,132

歳出試算

科目	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
人件費	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638
物件費	2,867	2,875	2,879	2,884	2,891	2,897	2,901	2,909	2,913	2,918
維持補修費	128	128	128	128	129	129	129	129	130	130
扶助費	6,836	6,845	6,855	6,864	6,873	6,900	6,927	6,954	6,981	7,008
補助費等	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772
普通建設事業費	807	808	810	811	812	813	815	816	817	819
公債費	1,821	1,311	1,322	1,332	1,341	1,350	1,359	1,367	1,375	1,383
積立金・投資及び出資金・貸付金・その他	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
繰出金	2,939	2,954	2,970	2,986	3,002	3,032	3,061	3,091	3,121	3,150
APによる削減額	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630
歳出合計	23,193	22,716	22,759	22,800	22,843	22,916	22,987	23,061	23,132	23,203

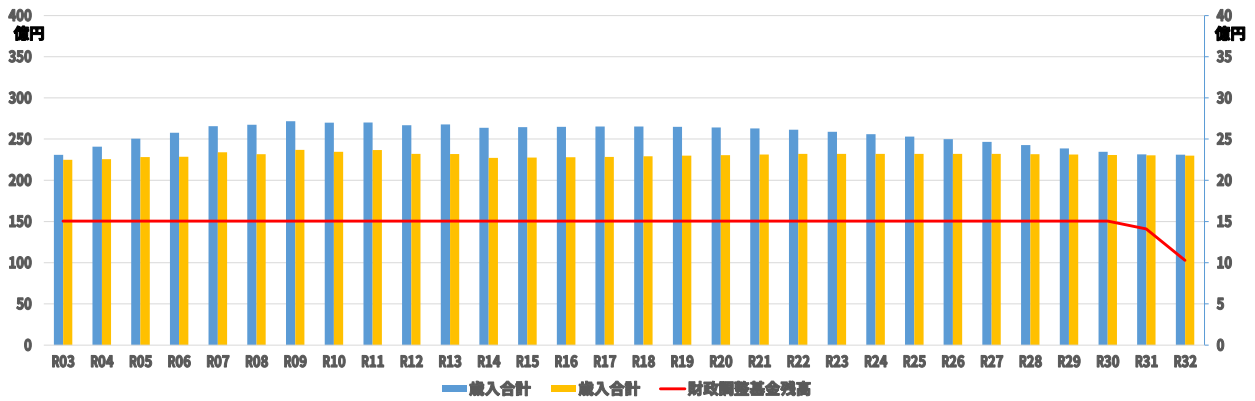
歳入試算 単位: 百万円

科目	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32
地方税	8,442	8,453	8,464	8,475	8,485	8,508	8,531	8,555	8,578	8,602
地方譲与税	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
その他各種交付金	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552	1,552
地方交付税	4,113	4,093	4,073	4,052	4,031	3,991	3,951	3,909	3,867	3,824
使用料・手数料・分担金及び負担金	554	554	554	554	554	554	554	554	554	554
国庫支出金・都道府県支出金	6,505	6,500	6,494	6,489	6,483	6,455	6,427	6,399	6,371	6,343
地方債	1,342	1,339	1,336	1,333	1,329	1,322	1,315	1,308	1,300	1,293
繰入金	0	0	0	0	0	0	0	0	95	379
繰越金	2,929	2,672	2,397	2,101	1,785	1,449	1,105	752	391	116
その他	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
歳入合計	25,879	25,605	25,312	24,998	24,661	24,273	23,877	23,471	23,150	23,105

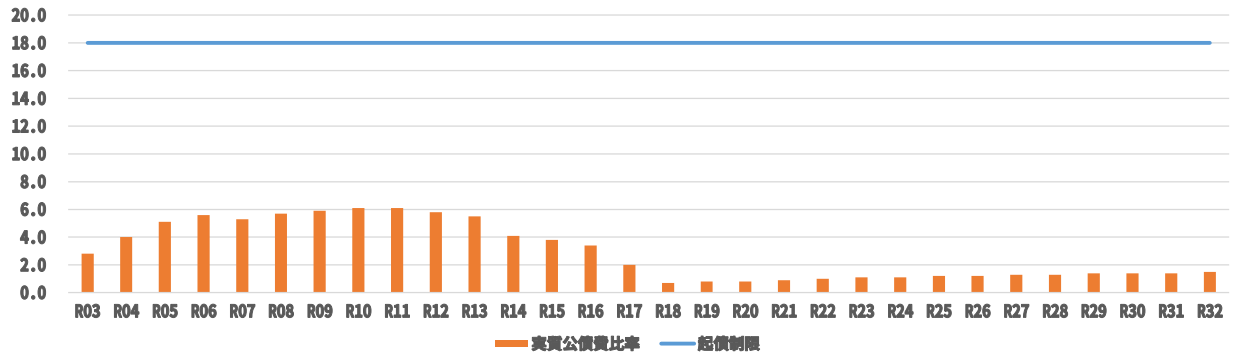
歳出試算

科目	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32
人件費	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638	4,638
物件費	2,925	2,930	2,937	2,944	2,949	2,953	2,960	2,965	2,972	2,980
維持補修費	130	130	131	131	131	132	132	132	132	133
扶助費	6,998	6,988	6,978	6,968	6,958	6,920	6,881	6,843	6,804	6,765
補助費等	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772	3,772
普通建設事業費	820	821	822	824	825	826	828	829	830	831
公債費	1,390	1,397	1,403	1,408	1,413	1,417	1,420	1,423	1,424	1,425
積立金・投資及び出資金・貸付金・その他	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
繰出金	3,149	3,147	3,145	3,143	3,141	3,125	3,109	3,093	3,077	3,060
APによる削減額	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630	-630
歳出合計	23,207	23,208	23,211	23,213	23,212	23,168	23,125	23,080	23,034	22,989

＜歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移（基本モデル）＞



＜実質公債費比率の推移（基本モデル）＞



(5) 分析において想定する事業費

① 想定する事業、事業費の算定期間

想定する事業として、大きく次の2パターンを設定する。

- ・既存の施設を長寿命化・耐震基準適合のため改修し、新規整備を行わずに利用を続ける場合
※複合施設整備との比較用
- ・PPP・PFI 手法により複合施設等を整備する場合

なお、それぞれのパターンを比較するため、事業費として算定する期間は令和3（2021）年度から、既存施設を大規模改修する場合で建替えを検討する年度である令和32（2050）年度までとする。

② 事業費の設定

ケース① 既存施設を維持して耐震化・長寿命化改修を実施した場合

体育館・図書館の既存施設について長寿命化・耐震基準適合のため改修を行った場合、令和3（2021）年度から令和32（2050）年度までの期間中に必要な財政支出（施設の整備費、補助金収入の差引額等の合計）として、約33.1億円（税込）が見込まれる。

ケース② PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルに基づく場合）

体育館、図書館の整備・運営条件を下記の通り設定して試算すると、期間中に必要な財政支出（施設の整備費、テナント入居賃料と借地料等収入の差引額等の合計）として、約39.1億円（税込）が見込まれる。

【PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルに基づく場合）の試算条件】

試算条件		財政支出（税込）
体育館	・心技館を改修して活用。隣接して新アリーナ棟を建設。 ・新アリーナ棟はメインアリーナ（現状と同規模）、サブアリーナ（バレーボール1面）で構成し、延床面積は約4,500㎡と想定。 ・事業手法はPFI（BOT方式）、運営期間は20年間と想定。 ・整備費の調達は、補助金（学校施設環境改善交付金）、起債の活用と、残りをPFI事業者による民間資金調達（運営期間中に市から事業者へ割賦返済）とする。	比較期間（～令和32(2050)年度） 約39.1億円 事業期間（～令和41(2059)年度） 約41.6億円
図書館	・体育館等跡地に整備する複合施設にテナント入居。 ・入居面積は1,500㎡、入居期間は30年間と想定。 ・歳出項目として、入居時の初期投資費用（内装等工事、書棚整備）、期間中のテナント料、歳入項目として借地料、固定資産税等収入を見込む。	
グラウンド	・テニスコートおよびグラウンドの移転に伴う整地等の費用、フェンス等の撤去・新設費用を想定。	

その他検討可能な条件として、PPP・PFI 手法によるパターンのうち、以下の 2 つの場合も想定し事業費を算出する。

ケース③ PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルからサブアリーナ整備を除いた場合）

比較期間中（～令和 32(2050)年度）に必要な財政支出（施設の整備費、テナント入居賃料と借地料等収入の差引額等の合計）として、約 37.3 億円（税込）が見込まれる。

※事業期間全体（～令和 41(2059)年度）の事業費は約 39.7 億円

ケース④ PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルから PFI 運営期間を 30 年間に変更した場合）

比較期間中に必要な財政支出（施設の整備費、テナント入居賃料と借地料等収入の差引額等の合計）として、約 37.9 億円（税込）が見込まれる。

※事業期間全体（～令和 41(2059)年度）の事業費は約 41.9 億円

(6) 長期の財政に与える影響（財政シミュレーション）

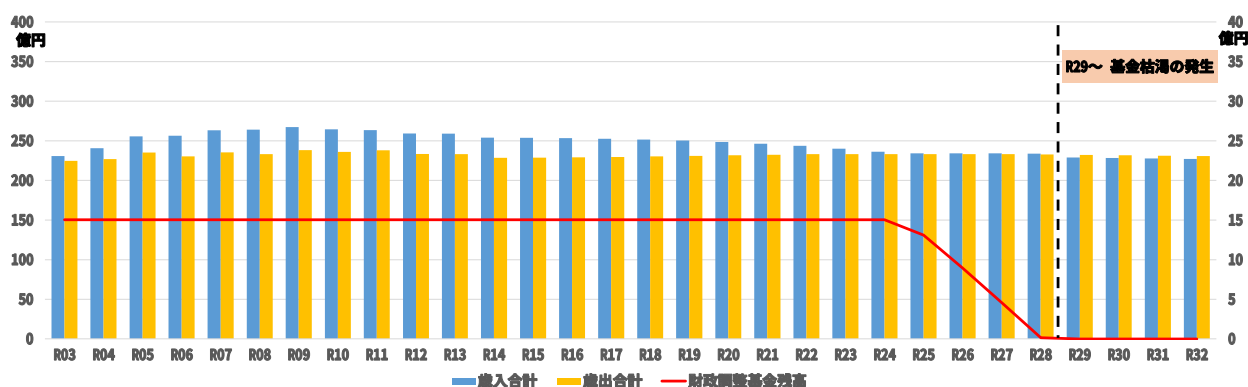
① ケース① 既存施設を維持して耐震化・長寿命化改修を実施した場合

基本モデルに加えて体育館・図書館の既存施設について長寿命化・耐震基準適合のため改修を行った場合、令和 29（2047）年度以降、基金が枯渇する見込みとなる。また、実質公債費比率の期間中の最高値は 6.6%が見込まれる。

なお、この条件に基づき施設を維持した場合、試算期間終期の令和 32（2050）年度時点で体育館が築 75 年、図書館が築 69 年となることから施設の更新が近々に必要になる見込みである。基金が枯渇した中での更新事業となるため、財政的な負担は非常に大きいことが想定される。

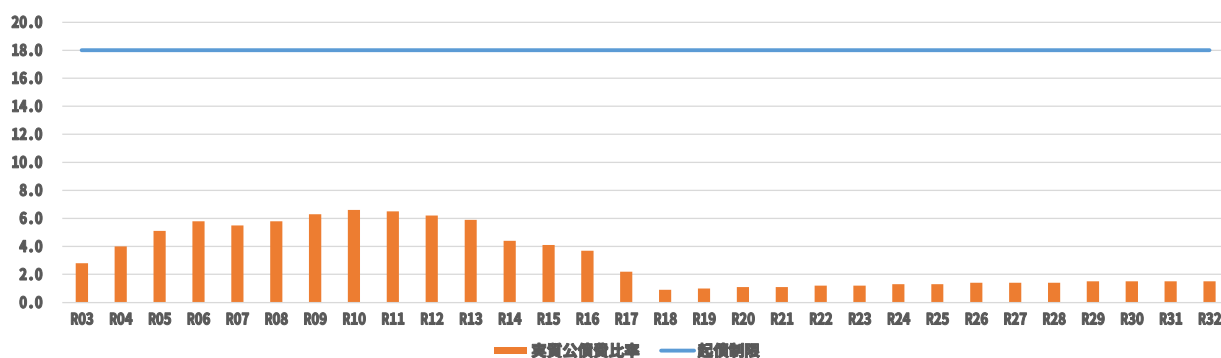
<歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移>

（ケース① 既存施設を維持して耐震化・長寿命化 改修を実施した場合）



<実質公債費比率の推移>

（ケース① 既存施設を維持して耐震化・長寿命化改修を実施した場合）

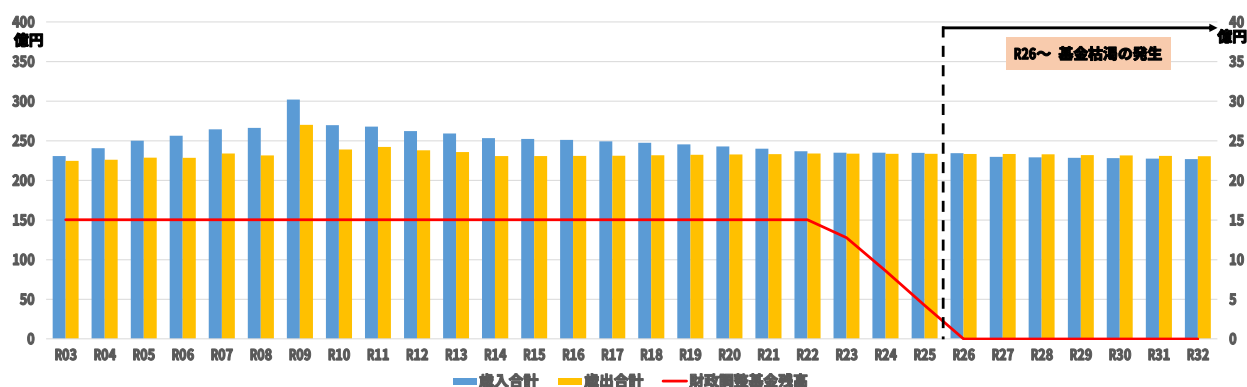


② ケース② PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルに基づく場合）

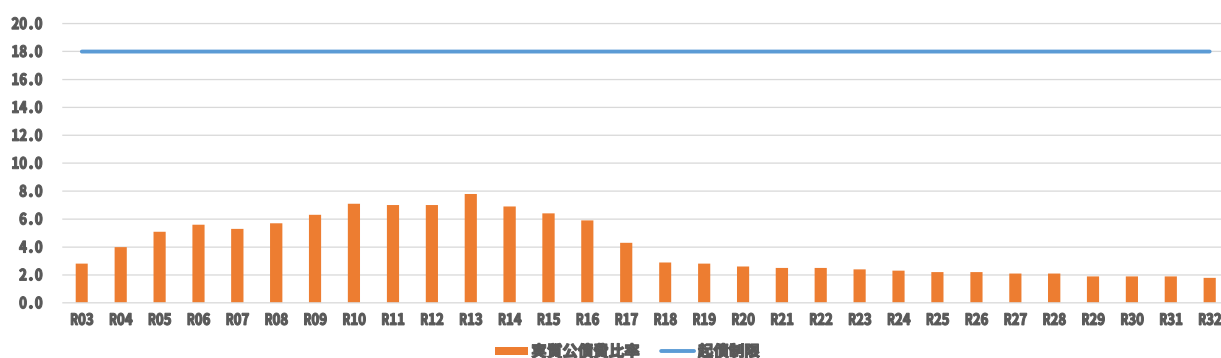
基本モデルに加えて体育館、図書館の整備・運営条件を前述の通り設定（サブアリーナ有、事業手法である PFI（BT0 方式）の運営期間を 20 年間と想定）して試算した場合、令和 26（2044）年度以降、基金が枯渇する見込みである。また、実質公債費比率の期間中の最高値は 7.8%が見込まれる。

前述のケース①と比較した場合、基金の枯渇は前倒しとなり、実質公債費比率も増加したものの、試算期間終期の令和 32（2050）年度においてアリーナ棟が築 24 年、複合施設が築 21 年であることから施設の老朽化は深刻化しておらず、試算期間以後の財政的な負担は比較的小さいことが想定される。

＜歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移＞ （ケース② 仮定した事業モデルに基づく場合）

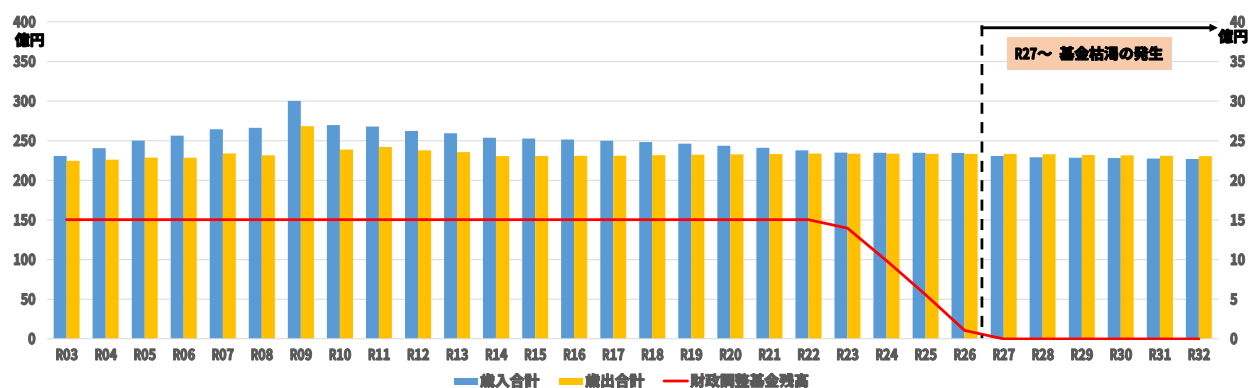


＜実質公債費比率の推移＞ （ケース② 仮定した事業モデルに基づく場合）

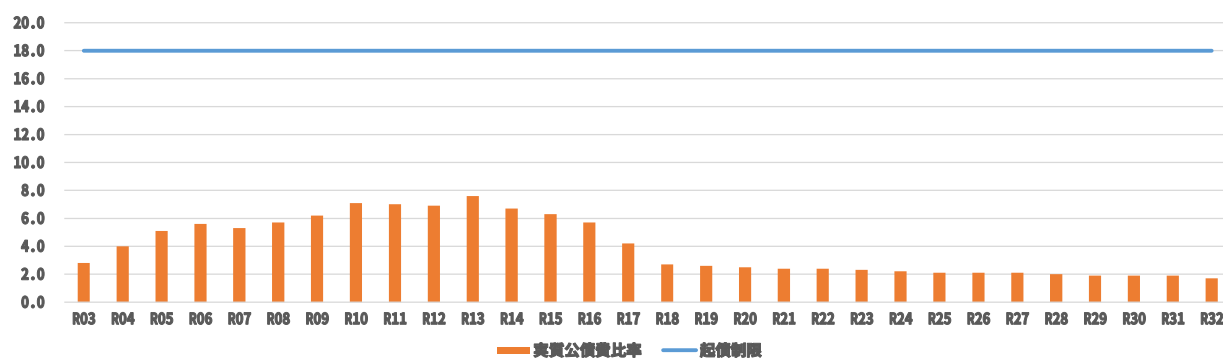


③ ケース③ PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルからサブアリーナ整備を除いた場合）
 令和 27（2045）年度以降、基金が枯渇する見込みである。また、実質公債費比率の期間中の最高値は 7.6%が見込まれる。

＜歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移＞
 （ケース③ 仮定した事業モデルからサブアリーナ 整備を除いた場合）

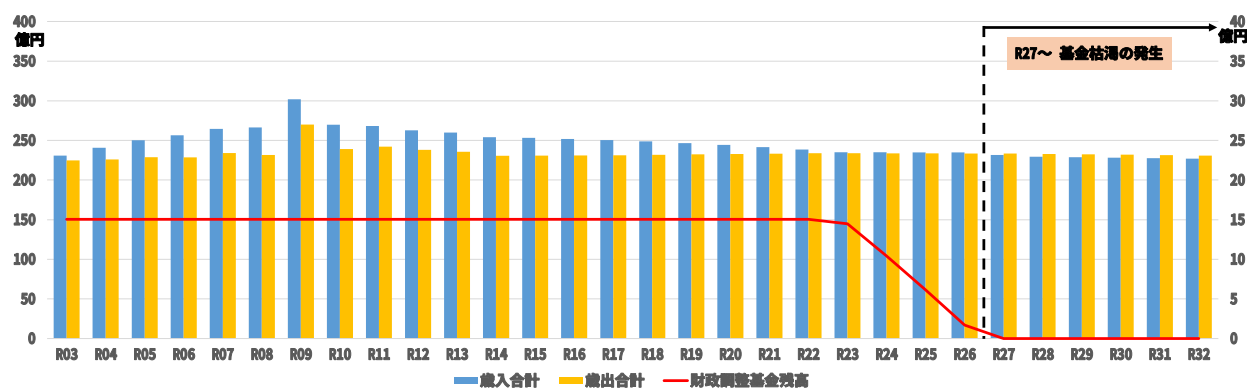


＜実質公債費比率の推移＞
 （ケース③ 仮定した事業モデルからサブアリーナ整備を除いた場合）

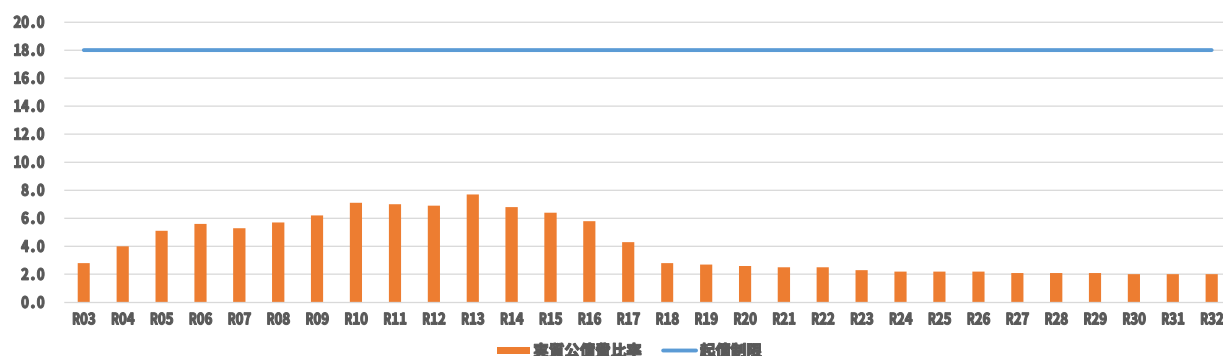


④ ケース④ PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルから PFI 運営期間を 30 年間に変更した場合）
令和 27（2045）年度以降、基金が枯渇する見込みである。また、実質公債費比率の期間中の最高値は 7.7%が見込まれる。

＜歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移＞
（ケース④ 仮定した事業モデルから PFI 運営期間を 30 年間に変更した場合）



＜実質公債費比率の推移＞
（ケース④ 仮定した事業モデルから PFI 運営期間を 30 年間に変更した場合）



<財政シミュレーション結果（まとめ）>

		事業実施しない	大規模改修 又は 複合化建替を実施			
		基本モデル	ケース① 耐震化	ケース② 事業モデル	ケース③ サブアリーナ無	ケース④ PFI30 年
事業条件	体育館・図書館の建替え		無	有	有	有
	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
	体育館の事業		耐震・長寿命化	PFI (20 年)	PFI (20 年)	PFI (30 年)
	図書館の事業		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)
比較期間 (2022～2050 年度) 事業費 (※)			33.1 億円 ※別途建替費が必要	39.1 億円	37.3 億円	37.9 億円
事業期間全体	事業期間終了年度		令和 32 年度 (2050 年度)	令和 41 年度 (2059 年度)	令和 41 年度 (2059 年度)	令和 41 年度 (2059 年度)
	事業費 (※)		33.1 億円 ※別途建替費が必要	41.6 億円	39.7 億円	41.9 億円
財政シミュレーション結果 (財政調整基金枯渇年度)		令和 35 年度 (2053 年度)	令和 29 年度 (2047 年度)	令和 26 年度 (2044 年度)	令和 27 年度 (2045 年度)	令和 27 年度 (2045 年度)
実質公債費比率	比較期間中 (2021～2050 年度) 期間中の最大値	6.1%	6.6%	7.8%	7.6%	7.7%
	比較期間中 (2021～2050 年度) 期間中の平均値	2.9%	3.2%	4.1%	4.0%	4.1%
	比較期間終期 (2050 年度) の値	1.5%	1.5%	1.8%	1.7%	2.0%

※事業費については施設整備に係る収入を差し引きした支出額を記載（税込）

(7) 事業費捻出に向けた課題

以上の結果から、どのパターンでも財政調整基金残高が底打ちする厳しい結果となった。一方、実質公債費比率は大阪府との協議（許可）が必要となる 18%に近づくような上昇は見られない結果となった。

「ケース①既存施設を維持して耐震化・長寿命化改修を実施した場合」及び最有力な事業モデルである「ケース②PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルに基づく場合）」を比較すると、後者の場合であれば、試算期間以後に基金が枯渇した中で更新を行う必要性は低く、また早期建替えによる施設の利便性向上等が見込まれるため、より有効なモデルであることが分かった。

また、ケース②と「ケース③PPP・PFI 手法（仮定した事業モデルからサブアリーナ整備を除いた場合）」及び「ケース④PPP・PFI 手法によるパターン（仮定した事業モデルから PFI 運営期間を 30 年間に変更した場合）」を比較すると、ケース③及びケース④の場合は基金の枯渇年度が一年間後ろ倒しになり、かつ実質公債費比率の最大値も比較的低くなるため、どちらも財政的な負担軽減効果が見込まれる。ただし、ケース③の場合はサブアリーナが無いことによりケース②やケース④よりも利便性が劣ること、ケース④の場合は PFI を 30 年間の期間とした際に対応可能な民間事業者の選定が課題となる。

ケース②～④のいずれの手法を選択した場合でも、財政調整基金が財政シミュレーション期間内に枯渇する見込みであるため、当該施設整備を行うためには、現在の投資的経費水準（普通建設事業費等）の範囲内で優先的に事業費を割り当て、他の投資的経費を抑える場合でなければ、事業化が困難であることが分かった。なお、事業化によるリスクや社会情勢の予期しない変化等に対応するためには、財政的な余裕を確保するための取り組みも必要不可欠である。

具体的には、本施設及び周辺施設を活用した収入の増加（体育施設等の利用料の再検討、駐車場等の有料化など）や支出の削減（IoT 等を活用した効率的な運営の実施、民間事業者のノウハウ等を活かした運営手法の改善や維持管理費の削減など）を検討する必要がある。

また、本市全体としても AP2020 において数値目標として設定している歳出削減を達成し、さらに中長期的な人口減少やこれに伴う財政の状況に合わせ、デジタルトランスフォーメーション（DX）化や公民連携等による効率化を取り入れながら、人件費や物件費等を削減し、将来的な負担に対する資金を捻出していく必要がある。なお、人口減少が目標より進む場合は税収の減少等により財政的な悪化が懸念されるため、人口維持の取組を続けていくことも重要である。これらの取組を行うことと同時に、適宜 PDCA（Plan（計画）、Do（実行）、Check（点検・評価）、Action（改善））サイクルを活用し、必要に応じて見直しを行う必要がある。

4-5 検討結果・結論

(1) 本調査の結果得られた示唆

① 財政負担に配慮した複合化の事業手法検討と、長期の事業期間の設定の可能性の検討

当初想定した事業条件に対し、調査結果から得られた示唆について以下に整理する。

	体育館、グラウンド等	図書館
想定した事業条件		
計画条件 (機能、配置等)	・北側敷地でアリーナ新築（サブアリーナも想定）＋心技館の改修 ・グラウンドは南側敷地に集約 ・テニスコートは近隣の流域下水道施設内に移転	・市内全体で蔵書 20 万冊、開架 10 万冊以上を想定。
事業手法	・PFI（BT0）方式を想定 ※財政負担の軽減に資するのであれば、民間による所有方式も妨げない。	・現体育館を除却した跡地（定期借地として貸付）に民間複合施設を誘致し、そのテナントとして入居。（面積 1,500 m²程度を想定）
事業期間	・運営期間 15 年～最長 30 年	・入居期間 30 年
事業工程	・アリーナ新築、心技館改修後に現体育館を除却。現図書館の移転後にグラウンドを再整備。	・体育館の整備完了後に事業着手となるため、体育館のオープンから 3 年程度遅れての供用開始を見込む。
得られた示唆		
事業への参画意向	・サウンディングに計 14 社の参加があり、事業参画に対して前向きな意見が多く見られた。	
計画条件 (機能、配置等)	・現状はアリーナの稼働率が高く、収益事業を付加する余裕がないため、民間の創意工夫を活かす上ではサブアリーナの新設や小分けで利用可能な諸室の充実も有効。 ・財政シミュレーションでは、サブアリーナの設置有無によって財政状況の大きな変動は見られなかった。	・民間施設との複合化において、テナント誘致の面では北側敷地でも特に問題なし。（外環状線に面している方が望ましいが、テナント誘致に著しい支障が出るほどの問題ではない）
事業手法	・サウンディングでの意見を踏まえると、想定した内容で特に問題ないことが確認された。	
事業期間	・PFI の事業期間を 30 年等の長期に設定するのは不可能ではないものの、金利コストが割高となるほか、相応のリスク分担の設定が必要となる。	・30 年の期間設定で特に問題なし。

	・事業者意見として、30 年となった場合は事業参画のハードルが上がるとの意見もあり、競争性の低下も懸念される。	
事業工程	・既存施設を稼働させながら建替え等を順次進める手順は問題ないものの、体育館と図書館を一本の事業公募とした場合に、最終的な図書館移転まで期間が長期に亘るため、一本での事業公募とするか、2 期の事業に分けて別々の公募とするかは検討が必要。	
財政負担の低減	・体育館は PFI（BT0）方式の場合、約 7.8%の VFM が見込まれる。 ・民間所有の方が建設単価は低めであるが、PFI の場合でも要求水準の示し方を簡素化する等の工夫により、コスト低減の余地はある。	・図書館は 30 年間の期間中に単純合計で約 6.7 億円の支出削減効果が見込まれる。 ・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が必要。
財政負担の平準化	・財政シミュレーションでは、PFI の期間 20 年の場合と 30 年の場合では平準化効果に大きな差はなく、財政状況の大きな変動は見られなかった。	・30 年間に渡る賃貸借とすることで、支出を平準化することが可能。

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

複合化事業は近年の投資的経費の水準から見ると、財政負担が極めて大きい事業であり、事業実施の判断にあたっては、VFM の評価や定性的な効果の把握のみならず、本事業による支出が将来の財政にとって過度な負担とならないことを検証する必要がある。

本調査では、長期的な財政シミュレーションを行い、複合化による整備費の支出が財政運営に与える影響を検証した。その結果、財政の健全度を測る指標のうち実質公債費比率の見通しについては大きな問題は見込まれなかったものの、財政調整基金の残高については複合化事業の有無に関わらず今後約 30 年で枯渇する見通しであり、事業実施した場合は枯渇の年度が 8 年から 9 年程度早まる予測結果となることが分かった。この結果を踏まえると、複合化を実施するための具体的な目安としては、1 年間あたりの投資的経費の規模（約 8 億 1 千万円）のうち約 2 割を本事業に優先して充てることが必要となり、他の施策や事業との優先度を考慮した上で複合化事業の実施を判断することとなる。

なお、上記の財政シミュレーションに基づく政策決定のプロセスは他の自治体においても有効と考えられる。特に、財政規模の小さな自治体では、公共施設の更新問題に対し、財政的な裏付けと優先度を考慮した政策決定が重要であり、建替え等の事業化判断を円滑に進める方法として活用が期待される。

(2) 調査結果及び示唆に基づく結論

調査結果を踏まえ、複合化を行う場合は以下の方向性を想定した上で事業化の検討を進める。

施設	複合化を行う場合の方向性	
体育館	機能・配置	北側敷地にてアリーナ新築（サブアリーナ有）＋心技館の改修
	事業手法	PFI（BT0）方式を想定。 ※要求水準の工夫等により、コスト低減の可能性を検討。
	事業期間	指定管理による運営期間として 15 年から 20 年を想定。
	事業工程	アリーナ新築、心技館改修後に現体育館を除却。
図書館	機能・配置 事業手法	現体育館を除却した跡地を定期借地として貸付し、民間複合施設を誘致。そのテナントとして入居。（面積 1,500 m ² 程度を想定）
	事業期間	入居期間として 30 年を想定。
	事業工程	体育館の整備完了後に事業着手となるため、体育館のオープンから 3 年程度遅れての供用開始を見込む。
テニスコート	機能・配置	現状と同等規模を基本とし、流域下水道施設内への移転
	事業手法	体育館の PFI に含めた事業化を検討。
	事業期間	指定管理による運営期間として 15 年から 20 年を想定。
	事業工程	アリーナ新築に先行して移転。
グラウンド	機能・配置	南側敷地（現スポーツセンター、図書館敷地）への集約化
	事業手法	体育館の PFI に含めた事業化を検討。 ※グラウンドの指定管理は体育館の PFI に含めることが考えられるが、現図書館移転後に実施する南側敷地でのグラウンド再整備工事は期間が空くことから、別途発注することも想定。
	事業期間	指定管理による運営期間として 15 年から 20 年を想定。
	事業工程	現図書館が北側敷地の複合施設に移転後、再整備を実施。

4-6 リスク分担の検討

(1) 体育館（PFI）に関するリスク分担の考え方

一般的な PFI 事業の事例をもとにリスク分担の考え方について整理する。

本事業では近年一般的に見られる運営期間（15 年）よりも長め（20 年程度）の期間を想定するが、期間が長期化するほど社会経済環境の変化による影響を受けやすい。特に、金利変動リスクと需要変動リスクについては、以下の点に留意する必要がある。

（金利変動リスク）

PFI において施設整備費を割賦で支払う場合の割賦金利は一般的に「基準金利（公共側が指定）＋スプレッド（事業者が提案する金利）」で構成される。PFI では事業期間が長期に亘ることから金利変動が起こりうるが、その変動リスク（金利上昇による支出増加）については、施設引渡前は公共による負担、施設引渡後は事業者による負担とすることが多い。事業者は期間中の金利変動による影響を避けるため、固定金利での資金調達を行うことが一般的であるが、固定金利での資金調達が可能な期間は一般に 15 年程度までとされており、15 年を超える割賦期間の場合、資金の借り換えが必要になる。そこで、20 年などの期間を設定する場合、5 年または 10 年といった期間で基準金利を見直すことが考えられるが、見直し時点で基準金利が当初水準よりも上昇した場合には、事業者への支払対価（割賦金利）を基準金利の上昇に合わせて増加させる必要が生じ、契約時点よりも総支払額が増加することに留意する必要がある。一方で、割賦返済期間を 15 年以内とする場合には資金の借り換えを前提とせず、基準金利の変動リスクは考慮しない。

（需要変動リスク）

PFI では事業者には運営面での裁量を与え、事業者は一定のリスクを負担しつつも、ノウハウを発揮しながら効率的・効果的な運営を行うことが期待される。一方で長期の運営期間においては、利用需要の変動も起こりうることから、リスク分担を適切に設定する必要がある。

本市の体育館やグラウンドは団体による固定利用が多くを占めているが、今後利用者の高齢化等によって利用者数や利用ニーズが変化する可能性もあることから、事業者の自主事業に関する利用枠の設定やサービス対価について柔軟に見直す仕組みなどが求められる。

<共通事項>

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
計画変更	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	○	
政策変更	市の政策の変更により本事業に影響を及ぼすもの	○	
公募書類	事業公募書類等の誤りによるもの	○	
	市の事由による内容変更によるもの	○	
資金調達	市が必要な資金を調達できない場合	○	
	事業者が必要な資金を調達できない場合		○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの	○	
金利変動	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		○
物価変動	インフレ・デフレ（物価変動）による費用増減（一定の範囲内）		○
	インフレ・デフレ（物価変動）による費用増減（一定の範囲を超えた部分）	○	

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
税制度の変更	法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○
	本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更によるもの	○	
	消費税の変更によるもの	○	
許認可の遅延等	事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの	○	
	上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
住民対策	施設の建設自体に関する住民反対運動、要望等に関するもの	○	
	上記以外の調査・工事等の事業者の業務に関する住民運動等		○
環境保全	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えいや騒音・光・臭気に関するもの		○
契約締結	市の責めにより事業契約が締結できない場合	○	
	事業者の責めにより事業契約が締結できない場合		○
	上記以外により事業契約が締結できない場合	○	○
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の公共又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能	○(主)	○(従)

<設計・建設段階>

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
測量調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
	事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
土壌汚染	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない土壌汚染が発見された場合	○	
埋蔵文化財発見	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
地中障害物	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない地中障害物が発見された場合	○	
設計	事業者が行った設計の不備、誤り等によるもの		○
設計変更	市の責めに帰すべき事由による設計変更に伴うもの	○	
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの		○
工事の遅延・未完工	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による工事の遅延や未完工	○	
	不可抗力による工事の遅延や未完工	○(主)	○(従)
	上記以外の事由による工程変更に伴うもの		○
工事監理	事業者が実施する工事監理の不備により生じる増加費用及び損害		○
建設工事費	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による工事費の増大	○	
	不可抗力による工事費の増大	○(主)	○(従)
	上記以外の要因による工事費の増大		○
第三者賠償	建設工事に伴う騒音、振動等により、周辺住民に損害を加えた際の賠償金支払義務の発生		○
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設工事費の増加		○
要求性能未達	要求水準未達（施工不良含む）		○

<維持管理・運営段階>

リスクの種類	リスクの内容		負担者	
			市	事業者
施設瑕疵	施設の引渡後10年以内に隠れた瑕疵が見つかった場合			○
	施設の引渡後11年以降に隠れた瑕疵が見つかった場合		○	
性能	要求水準未達			○
需要変動	利用料金収入	市の方針変更（利用料金の減免制度の変更等）及び市の責めによる事業内容・用途・要求水準の変更等に起因する収入や業務費の変動	○	
		不可抗力に起因するもの	○(主)	○(従)
		上記以外によるもの		○
	付帯事業収入			○
光熱水費変動	物価変動以外の要因による光熱水費の変動		○	○
施設・備品の損傷・盗難等	不可抗力に起因する損傷等		○(主)	○(従)
	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等			○
	上記以外の要因による損傷等		○	
債務不履行	サービス水準の未達その他の事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害			○
	支払債務の不履行その他の市の債務不履行による事業契約の解除による損害		○	
支払遅延・不能	市の事由による支払遅延・不能によるもの		○	
第三者等への賠償	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒音、振動、臭気等の発生による賠償			○
	上記以外に起因する事故等の発生による賠償		○	
施設明渡	施設移管手続きに伴う諸費用の発生、事業会社の清算手続きに伴う損益等			○
	事業期間終了時における要求水準の保持			○

(2) 図書館（民間複合施設への入居）に関するリスク分担の考え方

民間複合施設は事業者が自らの収益事業として所有・運営を行うことから、リスクの負担は基本的には事業者側となるが、長期に亘って安定的に事業を継続する観点から、特に以下の事項については事前にリスク分担等を検討しておくことが望ましい。

（テナントの撤退、入替に係る対応）

民間複合施設はテナント賃料を収益源として投資回収を行い、期間に亘って事業を継続することが求められる。一方で、運営期間中にテナントの撤退による入替が生じることも想定され、その場合、事業者のリスク負担により後継テナントを誘致することとなるが、社会経済環境によっては、適切なテナントが確保できるかどうかは不明である。市にとっては公共・公益性にも配慮した業種のテナントが入居することが望ましいが、事業継続の観点からは後継テナントを速やかに確保する必要があるため、後継テナントの選定における業種等の自由度については柔軟な条件の設定や、双方の協議事項としておくことも考えられる。

（図書館運営に関する政策変更リスク）

図書館は今後のサービスの電子化の動向次第で、運営方法や施設規模の変更が生じることも想定しておく必要がある。電子書籍の普及が進むなど、現行の図書館サービスの大幅な見直しが必要となった場合、図書館として賃借する面積の縮小といった事態も想定される。一方、図書館からの賃料収入の変動が施設運営に影響することは避けなければならないため、老朽化した他の公共施設の移転集約先としての一部転用を想定しておくなど、市としても事業の継続性を担保する仕組みが求められる。

（事業期間終了時の施設の取扱い、修繕等の維持管理水準）

民間複合施設は事業者が所有リスクを負うため、施設のグレードや建物・設備の維持管理水準は事業者の裁量に寄ることとなる。事業者サウンディングにおいて意見があったように、事業期間終了時の施設の取扱い（除却とするか、継続使用とするか等）をどのように規定するかによって施設のグレードや管理水準、賃料条件等が変わってくるため、図書館サービスの長期的な方向性を踏まえつつ、事業の終了段階を見据えた事業条件を検討する必要がある。

<共通事項>

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
計画変更	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	○	
政策変更	市の政策の変更により本事業に影響を及ぼすもの	○	
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの	協議事項	
	上記以外の法令等の変更		○
税制度の変更 (事業者の収支への影響)	法人税の変更によるもの		○
	本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減		○
	消費税の税率等変更	○	○
	施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減		○
金利	金利変動		○
事業の遅延・中止・延期	市の責任による遅延・中止・延期	○	
	事業者の責任による中止・延期		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
住民等対応	本事業の実施自体に対する反対等の苦情・要望等への対応	○	
	周辺地域との協調、事業に対する住民等からの苦情・要望等への対応	協議事項	
環境保全	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えいや騒音・光・臭気に関するもの		○
情報の安全管理	市の責めに帰すべき事由による情報漏えいによる賠償費用	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による情報漏えいによる賠償費用		○
不可抗力	不可抗力（自然災害、火災、騒乱、暴動その他いずれの責めにも帰すことのできない自然的または人為的な現象）による業務の変更、遅延、中止、延期、臨時休業等	協議事項	

<設計・建設段階>

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
土壌汚染	市が事前公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない土壌汚染が発見された場合	○	
測量調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
	事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
埋蔵文化財	市が事前公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
地中障害物等	市が事前公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
設計	市が行った設計の不備、誤り等によるもの	○	
	事業者が行った設計の不備、誤り等によるもの		○

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
設計変更	市の提示条件の変更や指示の不備によるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
工事の遅延・未完工	市の提示条件の変更や指示の不備によるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
工事監理	事業者が実施する工事監理の不備による工事内容、工期等への影響		○
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	協議事項	
建設工事費	市の提示条件の変更や指示の不備による建設工事費の増大	○	
	不可抗力による建設工事費の増大	協議事項	
	上記以外の事由によるもの		○
建設工事費	施設に関する建設工事費の増大		○
第三者賠償	建設工事に伴う騒音、振動等により、近隣住民等に損害を加えた際の補償		○
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による建設工事費の増加		○
要求性能未達	工事完了後に要求性能の不適合、施工不良部分が発見された場合の負担		○

<維持管理・運営段階>

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
物価変動	運営、維持管理期間中のインフレ・デフレ	協議事項	
管理運営費	市の提示条件の変更や指示の不備による管理運営費の増大	○	
	不可抗力による管理運営費の増大	協議事項	
	その他の原因に関する管理運営費の増大		○
施設競合	競合施設による施設の利用者減、収入減		○
施設・備品の損傷・盗難等	不可抗力に起因する損傷等	協議事項	
	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等		○
	上記以外の事由によるもの	○	
施設・備品の損傷・盗難等	施設に関する機器・備品等の損傷・盗難等		○
施設の修繕等	施設、機器等の損傷		○
債務不履行	市の協定内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
第三者賠償	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる事故等の発生による賠償		○
	上記以外の事由によるもの	○	
事業終了に伴う引継等	施設運営の引継ぎ費用の負担	協議事項	

5. 今後の進め方

5-1 事業化に向けてのスケジュール

複合化事業の実施にあたっては財政的な見解と市民ニーズという 2 つの観点から他の施策や事業との優先度を考慮した上で判断する必要がある。

したがって、令和 4 年度の上期は財政状況を注視するとともに市民ニーズの把握に努め、複合化とするか、大規模改修（耐震化・長寿命化）とするか、本調査結果を踏まえた検討を実施する。

複合化により事業を進めることとなった場合は、以下の事業工程により進めることを想定し、最短で令和 4 年度下期以降に実施方針公表、事業公募手続き等に着手する流れとなる。

<想定する事業工程（再掲）>

年度	工程
1 年目	事業公募 ※
2 年目	事業契約、新体育館の設計着手
3 年目	設計、テニスコート移設
4 年目	新体育館の建設等工事着手
5 年目	新体育館の建設等工事
6 年目	新体育館のオープン、現体育館等の除却（民間用地の事業公募 ※）
7 年目	借地等契約、民間複合施設の設計着手
8 年目	設計、民間複合施設建設着手
9 年目	複合施設供用開始、図書館移転オープン、現図書館除却、グラウンド再整備

※新体育館整備～跡地活用による複合施設整備・図書館移転まで含めると長期間の事業となるため、体育館整備・跡地複合施設の一体提案による事業公募とするか、2 期に分けて別公募事業とするかについては、民間事業者の意見等も踏まえた検討が必要。

5-2 今後の検討事項、課題等

① 事業費の財源確保に向けた庁内事業の優先順位調整

財政シミュレーションによる検討で明らかにしたように、複合化等の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。特に普通建設事業費の優先的な割り当てを行う上では、インフラ施設も含めた今後の財源の配分について庁内横断的に検討し、合意形成を図る必要がある。

② 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、最適な公募方法の検討

想定する事業工程では、最終的に図書館が複合施設に移転するまで長期間の事業となるため、事業の公募にあたっては、体育館 PFI との一体提案による事業公募とするか、2 期に分けて別々の公募とするかの方向性を決める必要がある。複合化の方向性が定まった場合、本調査の結果も踏まえて、事業者との継続的な対話機会を設定し、事業条件や公募の方法について、さらに具体的な内容を詰めていくことが考えられる。

資料編

1 財政シミュレーションに関する資料

I 事業の実現化に向けた条件等の整理

1 歳入項目の試算方法

【地方税】

令和 7（2025）年度までは AP2020 で試算した前提条件を補正して試算を実施しています。

令和 8（2026）年度以降は、今後の人口増減と経済成長の見込みを踏まえ、税目に応じた中長期的な視点での試算を実施しています。具体的には、人口ビジョンに基づく生産年齢人口の増減率と、内閣府発出の名目経済成長率（ベースラインケース）をもとに、以下の増減率を加重平均し、直近年度数値に乗じて試算しています。なお、固定資産税については、将来の地価や新築数の変動等の見込みが困難であるため、現状と同水準で推移するものとしています。

地方税の税目	反映した増減率等（加重平均を実施）
市町村民税（個人均等割）	生産年齢人口の増減率
市町村民税（個人所得割）	生産年齢人口の増減率・名目経済成長率
市町村民税（法人均等割）	現状と同水準で推移
市町村民税（法人税割）	名目経済成長率
固定資産税	現状と同水準で推移
その他	現状と同水準で推移

【地方交付税】

地方交付税のうち、普通交付税の額の算定方法は下式のとおりです。

$$\cdot \text{各団体の普通交付税額} = (\text{基準財政需要額} - \text{基準財政収入額}) = \text{財源不足額}$$

基準財政需要額については、自治体規模、主に人口規模に応じて決まる項目が多いことから、直近年度数値に人口ビジョンに基づく人口増減率を乗じて試算しています。また、地方交付税が標準的な経費を基準に設定されることから、中長期的な視点では物価変動の影響を加味し、令和 8 年度以降は内閣府発出の物価上昇率（0.2%）も加算して試算しています。

また、基準財政需要額の算定における補正項目として、事業費補正があります。これは、特定の事業実施のために借り入れた地方債の元利償還金の一定割合等、実際の投資的経費の財政需要を反映させるものとされており、事業費補正を反映するため、本市の過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の公債費に対する事業費補正額の割合平均を、将来の各年度公債費見込額に乗じて、基準財政需要額に加算しています。

基準財政収入額については、地方税や交付金などの基準財政収入額に含まれる主な収入額について、それぞれの試算結果に基づく将来の各年度収入見込額をもとに算定しています。

こうして算出された財源不足見込額に、過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の財源不足額と臨時財政対策債発行額の割合の平均を乗じることで、臨時財政対策債発行見込額を試算し、財源不足見込額から臨時財政対策債発行見込額を減じて普通交付税見込額を試算しています。

また、特別交付税の額については、画一的な普通交付税の算定では補足されない、地域特有の財政需要に対応するものであり、当面地域事情に大きな変更がないと仮定し、令和 2（2020）年度実績額と同様に推移するものとして試算しています。

なお、普通交付税と特別交付税を合計して地方交付税とするとともに、臨時財政対策債は地方債に含めて試算結果に反映しています。

試算項目	詳細項目	試算方法
普通交付税 算定基礎	基準財政 需要額	【公債費以外】 直近年度数値に人口ビジョンに基づく人口増減率を乗じて試算。 令和 8 年度以降は内閣府発出の物価上昇率（0.2％）を加算。 【公債費（事業費補正）】 過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の公債費に対する事業費補正額の割合平均を、将来の各年度公債費見込額に乘じて試算。
	基準財政 収入額	基準財政収入額に含まれる主な収入額（地方税や交付金等）の見込額に基づき算定。
	財源不足 見込額	基準財政需要額－基準財政収入額で算定
臨時財政対策債		財源不足見込額に、過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の財源不足額と臨時財政対策債発行額の割合の平均を乗じて試算
普通交付税		財源不足見込額－臨時財政対策債で算定
特別交付税		令和 2（2020）年度実績額と同様に推移するものとして試算

【地方譲与税、その他各種交付金】

令和 2（2020）年度実績額と同様に推移するものとして試算しています。

【国庫支出金・都道府県支出金】

普通建設事業費や扶助費等の補助対象経費の試算結果に、それぞれの経費の過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の支出金実績比率の平均を乗じて試算しています。

【地方債】

普通建設事業費等の起債対象経費の試算結果に、それぞれの経費の過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の起債発行比率の平均を乗じて試算しています。

【繰入金】

将来的に財政が厳しくなる想定がある減債基金は毎年 50,000 千円ずつなくなるまで取崩し、定額運用基金は令和 3（2021）年度取崩しで試算しています。特定目的基金は取り崩していません。

財政調整基金については、歳出が歳入を上回る場合にその額を取り崩すこととしています。

【その他の歳入項目】

分担金・負担金、使用料、諸収入については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、令和 2（2020）年度がそれ以前の年度よりも減少していますが、長期的には過去のトレンドに即して推移していくものと考えられるため、令和 3（2021）年度は令和 2（2020）年度と同程度とする一方、令和 4（2022）年度以降は令和元年度以前過去 4 か年（平成 28（2016）年度から令和元（2019）年度）実績の平均額として試算しています。

その他の歳入項目については、令和 2（2020）年度実績額と同様に推移するものとして試算しています。

2 歳出項目の試算方法

【人件費】

現在の職員構成等から、本市における令和 12（2030）年度までの各年度の人件費増減率を算定し、直近年度数値に加減して試算しています。なお、令和 3（2021）年度、令和 4（2022）年度は会計年度任用職員の段階増加分を加算しています。令和 13（2031）年度以降は、将来の人員構成等を見通せないため、令和 12（2030）年度見込額で推移するものとして試算しています。

【物件費】

令和 7（2025）年度までは AP2020 で試算した前提条件を補正して試算を実施しています。令和 8（2026）年度以降は、今後の人口減少等の状況を見据えた中長期的な視点から、AP2020 のように増加していくとは考えにくいため、内閣府発出の物価上昇率（0.2%）の増額のみを加算して試算を実施しています。

【扶助費】

令和 7（2025）年度までは AP2020 で試算した前提条件を補正して試算を実施しています。令和 8（2026）年度以降は、今後の人口構成の変動を踏まえ、費目に応じて中長期的な視点での試算を実施しています。具体的には人口ビジョンにおける以下の増減率を加重平均し、直近年度数値に乗じて試算を実施しています。なお、生活保護費については、令和 3（2021）年 10 月の被保護者調査（厚生労働省）で、被保護世帯全体の 55.5%が高齢者世帯となっていることから、高齢者人口の増減率を採用しています。

扶助費の費目	反映した増減率等（加重平均を実施）
社会福祉費	全体人口の増減率
老人福祉費	高齢者人口の増減率
児童福祉費	年少人口の増減率
生活保護費	高齢者人口の増減率
その他	全体人口の増減率

【繰出金】

令和 7（2025）年度までは AP2020 で試算した前提条件を補正して試算を実施しています。一方、中長期的な視点では、今後の高齢者人口の増減が特別会計（国保、介護、後期高齢者医療）に要する公費負担も増減することが考えられ、令和 8（2026）年度以降は、人口ビジョンに基づく高齢者人口の増減率を直近年度数値に乗じて試算を実施しています。

【補助費等】

公営企業等に対する補助費等については、令和 2 年度実績額と同様に推移するものとして試算しています。それ以外の補助費等については、新型コロナウイルス感染症対策により令和 2（2020）年度は一時的に大幅増となっているため、令和 2（2020）年度を除いた過去 4 か年（平成 28（2016）年度から令和元（2019）年度）実績の平均額で推移するものとして試算しています。

【維持補修費】

過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）実績の平均額に、内閣府発出の物価上昇率（0.2%）の増額を加算して試算を実施しています。

【普通建設事業費】

市が直接実施する事業については、令和 2（2020）年度実績額をベースとし、内閣府発出の物価上昇率（0.2％）の増額を加算して試算を実施しています。なお、令和 2（2020）年度実績額は過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）では低い水準となっています。本シミュレーションでは複合施設整備費用を反映しておらず、今後反映していく中では他の普通建設事業を控える必要が生じ、普通建設事業費の水準が比較的低い年度をベースにしていることによります。

また、市から補助金を拠出して実施する事業については、過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）実績の平均額で推移するものとして試算しています。

【公債費】

令和 13（2031）年度までは市の将来の償還計画に基づき試算しています。令和 14（2032）年度以降は、各年度の地方債残高に、過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）の地方債残高に対する償還率の平均を乗じて試算を実施しています。

【積立金・投資及び出資金・貸付金】

新たな基金積立は実施しないものとして試算しています。

出資金・貸付金については、過去 5 か年（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）実績の平均額で推移するものとして試算しています。

【AP2020 に記載の歳出削減の数値目標について】

AP2020 において、令和元年度決算額比（一般財源ベース）での歳出削減目標を設定しており、本試算において以下のとおり反映しています。

- ・令和 3（2021）年度 2％減 ⇒ 3.15 億円の歳出削減
- ・令和 4（2022）年度 3％減 ⇒ 4.73 億円の歳出削減
- ・令和 5（2023）年度 4％減 ⇒ 6.30 億円の歳出削減
- ・令和 6（2024）年度以降 4％減 ⇒ 6.30 億円歳出削減

※令和 6（2024）年度以降については数値目標をしていないため、本試算の令和 6（2024）年度以降は 4％の歳出削減を固定設定し続けるものと仮定して試算を行っています。