



(仮称) 旧庁舎跡地利活用プロジェクト整備構想 (案)

《目次》

項目	ページ数
はじめに	P 2
プロジェクトのビジョン・コンセプト・コンテンツ・基本性能	P 3-5
旧庁舎跡地利活用プロジェクトの概要	P 6
整備パターン例①	P 7-12
整備パターン例②	P 13-17
事業スキーム (P F I _ B T O方式 + 定期借地権設定型)	P 18

令和8年7月28日 (火)
玉名市役所企画経営課

本整備構想（案）は公民連携事業により旧庁舎跡地利活用プロジェクトを実施していくにあたり、事業の内容、事業手法、概算事業費等を整理するために作成したものです。

本整備構想（案）を基に今後は庁内での詳細協議、民間事業者とのサウンディング型市場調査並びに事業実施方針、公募要項及び要求水準書の作成等を行っていきますが、庁内での詳細協議及びサウンディング型市場調査の結果、社会情勢の変化等に伴い、構想（案）を修正する可能性があります。

また、民間事業者が基本計画・事業計画を作成した結果、本構想（案）と配置イメージ、整備工程、財政計画、収支計画等が異なったものとなる考えられます。

プロジェクトのビジョン・コンセプト・コンテンツ・基本性能

旧庁舎跡地利活用プロジェクトのビジョン及びコンセプトは市民の思いを汲み取って構築する必要があります。そこで、①市民意識調査、②まちなか未来図アクションプログラムアンケート調査及び③子ども計画アンケート調査の結果から読み取れる市民の思いからキーワードを抽出・集約し、以下の通りビジョン・コンセプトを構築しました。事業内容はビジョン及びコンセプトに基づき組み立てることとなります。

抽出・集約されたキーワード

様々な活動の場
安全・安心な場
地域への波及
人々の様々なかかわり

連想されるキーワード

人々の様々な活動
居心地のよい空間、くつろげる場所
地域にしみ出していく様子
交流、関わりの連鎖

【ビジョン】

どこよりも居心地のいい空間で
人々の自由な活動が連鎖して地域にしみ出していく
くつろぎと交流のサードプレイス

子育て世帯

それ以外の世帯

くつろぎと交流のサードプレイス 日常的な集い
(旧庁舎跡地) 互いの交流

新たな活動やコミュニティが自然発生的に生まれる

ビジョンから導くコンセプト

旧庁舎跡地という、まちなか（市の中心部）の空間を市民にとっての「くつろぎと交流の サードプレイス」としていきたい。そのために、旧庁舎跡地を市民にとって自分の居場所 としてほしいという思いから、
「Our 2nd LivingRoom –玉名に第2のリビングを–」をコンセプトとして掲げることとしました。

【コンセプト】

OUR 2nd LivingRoom
–玉名に第2のリビングを–

自宅のような
居心地のいい時間

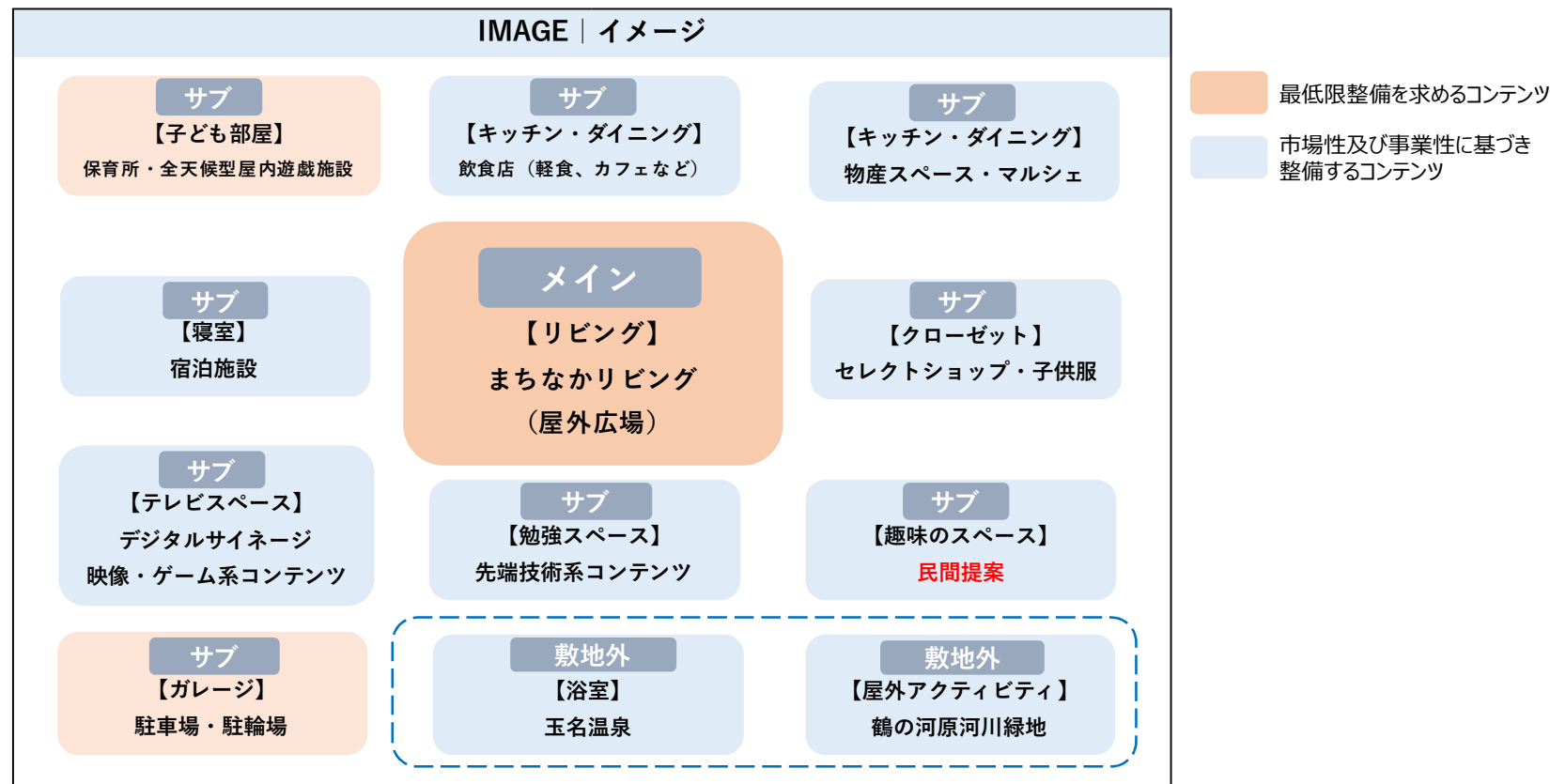
自宅にいただけでは
出会うことのできない
新たな体験や経験

旧庁舎跡地が
何度も選ばれる場所になる

ビジョン及びコンセプトに基づく事業内容の検討を行う。

プロジェクトのビジョン・コンセプト・コンテンツ・基本性能

ビジョン及びコンセプトに基づき、旧庁舎跡地利活用プロジェクトにおいて提供するコンテンツ（サービス及びその媒体・手段）の候補を一覧化しています。
このうち、**屋外広場、保育所、キッズパーク及び駐車場・駐輪場を最低限整備を求めるコンテンツ**とし、その他のコンテンツについては民間事業者との協議のうえ、**市場性及び事業性が認められるものを整備**することとします。



ビジョン及びコンセプトに基づき、ランドスケープ及び建築デザイン、ゆとりある空間形成など、事業実施に伴い求める基本性能は次の8つとします。

質の高いランドスケープ・ 建築デザイン

- 周辺地域の景観への配慮
- 来訪者を魅了する洗練された質の高いランドスケープと建築デザイン

ゆとりある空間形成

- 来訪者の自主的な活動を促進するための十分に余裕を持った空間形成

周辺地域へ来訪者を 促す境界部のデザイン

- 隣接する民有地との境界部のデザインに配慮
- 道路方面へオープンかつシームレスな空間を意識したアクティビティ計画

ライフサイクルコストの 最適化

- ライフサイクルコストを極小化できる施設整備
- 省エネルギー、再エネルギーの推進

無料Wi-Fiの提供

- 来訪者の利便を向上するための「くまもとフリーWi-Fi」の提供

利用者満足度調査

- 400人以上/年のアンケート調査で満足度80%以上
※「Google maps」の評価に代替可能

効果的なプロモーション

- 潜在的な来訪者の認知度を高め、来訪者を促す仕掛け

防災機能に 関する配慮

- 避難所として利用しても支障のない施設整備
〈利用を想定している施設〉
 - ・玉名市文化センター（令和12年度まで）
 - ・全天候型屋内遊戯施設

事業の目的

- 市民福祉の向上を図ること。
- 低未利用公有地を持続可能かつ柔軟性のある形で有効活用すること。

事業の効果

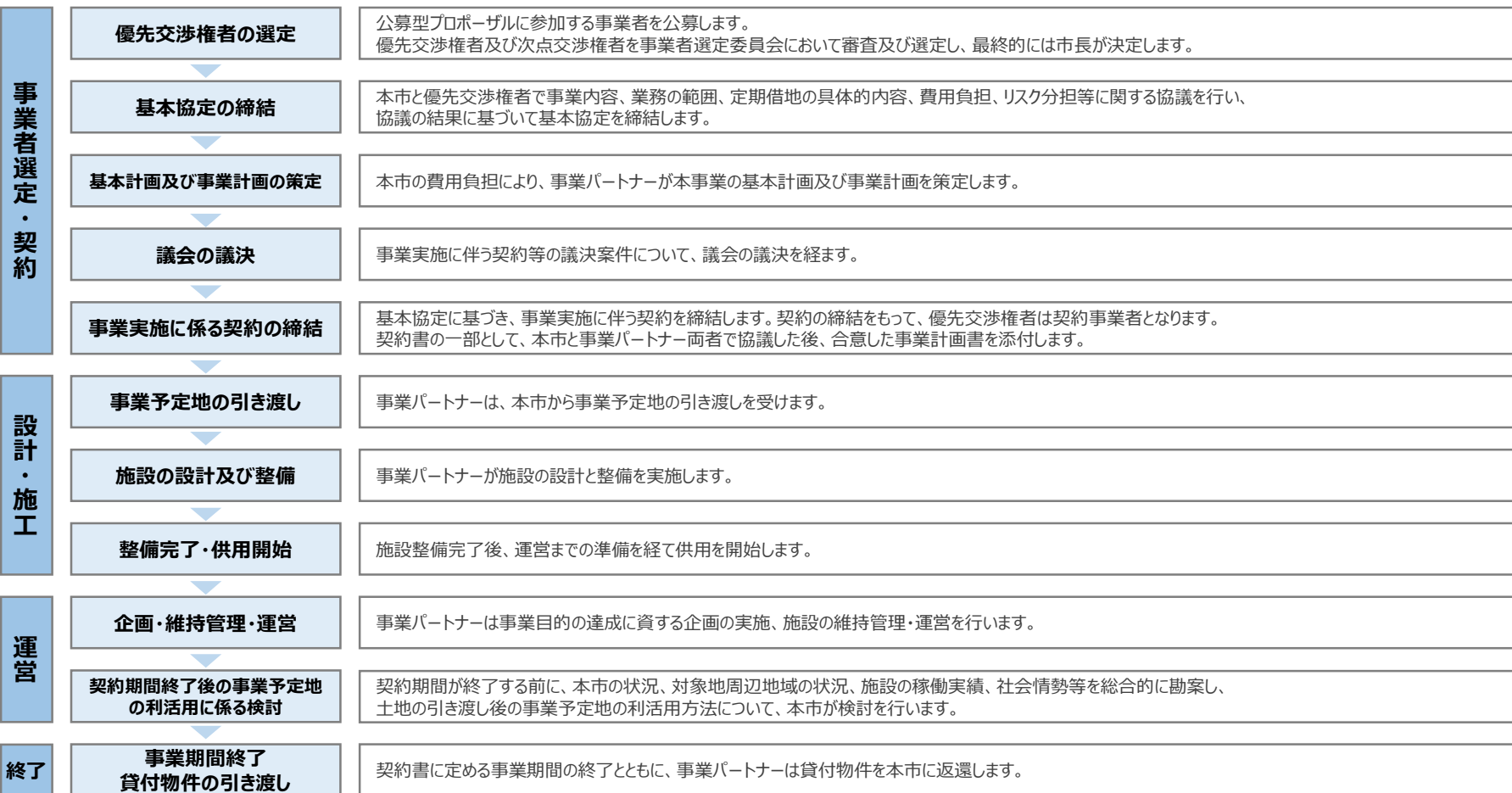
- 市民福祉の向上
 - ・公立保育所の整備による行政ならではの保育サービスの提供
 - ・全天候型屋内遊戯施設の整備による子どもの健全な成長支援
 - ・屋外広場の整備による市民が気軽に立ち寄れて活動できる空間の創出
 - ・民間施設の誘導による生活利便等の向上
- 歳入の増加
 - ・土地貸付料＋土地売却費 ・固定資産税収入の増
 - ・地域経済の活性化による間接的な税収増 など
- 市有財産の資産価値向上

事業内容

全体像		本市と民間事業者が事業用定期借地権設定契約（運営開始後最長35年）を締結したうえで、民間事業者が旧庁舎跡地を使用して計画した事業を実施する。
整備する施設		玉名市 ： 保育所、屋外広場 全天候型屋内遊戯施設（キッズパーク） ← 防災機能を付与 民間事業者： 商業施設
既存施設	玉名市文化センター	図書館機能及び公民館機能が移転した後、原則解体除却する。
	玉名第1保育所仮園舎	新園舎を整備した後、解体除却する。（リース元の事業者が実施。）
整備パターン例①	概要	敷地下段が広くなるように造成して擁壁工事を行った後、施設を整備する。敷地上段については、財源確保のため民間売却を行う。 事業手法：事業パートナー方式 ＋ PFI_BTO方式
	概算費用/35年	2,338,528千円
	財源/35年	【国庫支出金】396,099千円 【地方債】170,442千円 【その他（交付税措置）】461,170千円 【一般財源】1,310,817千円
	実質収支/35年	（支出）2,338,528千円 （収入）1,421,955千円 （収支） ▲916,573千円
整備パターン②	概要	敷地上段に主に行政機能を配置し、敷地下段に商業機能を配置する。 事業手法：事業パートナー方式 ＋ PFI_BTO方式
	概算費用/35年	2,584,252千円
	財源/35年	【国庫支出金】428,586千円 【地方債】170,442千円 【その他（交付税措置）】455,332千円 【一般財源】1,529,892千円
	実質収支/35年	（支出）2,584,252千円 （収入）1,593,481千円 （収支） ▲990,771千円

旧庁舎跡地利活用プロジェクトの概要

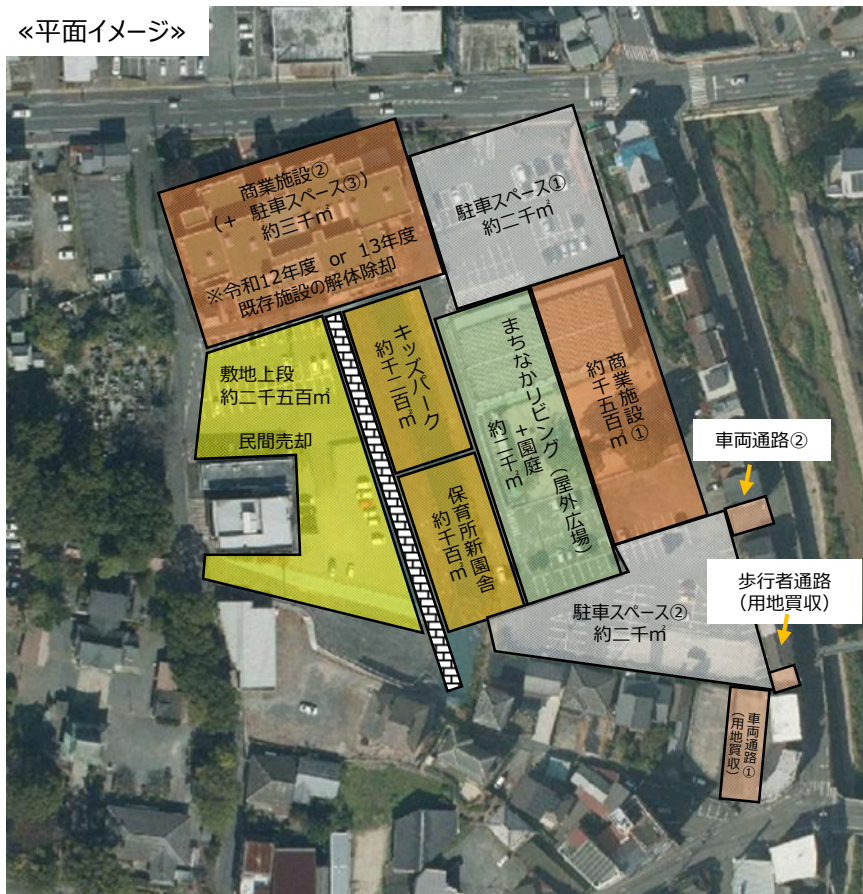
事業の流れ



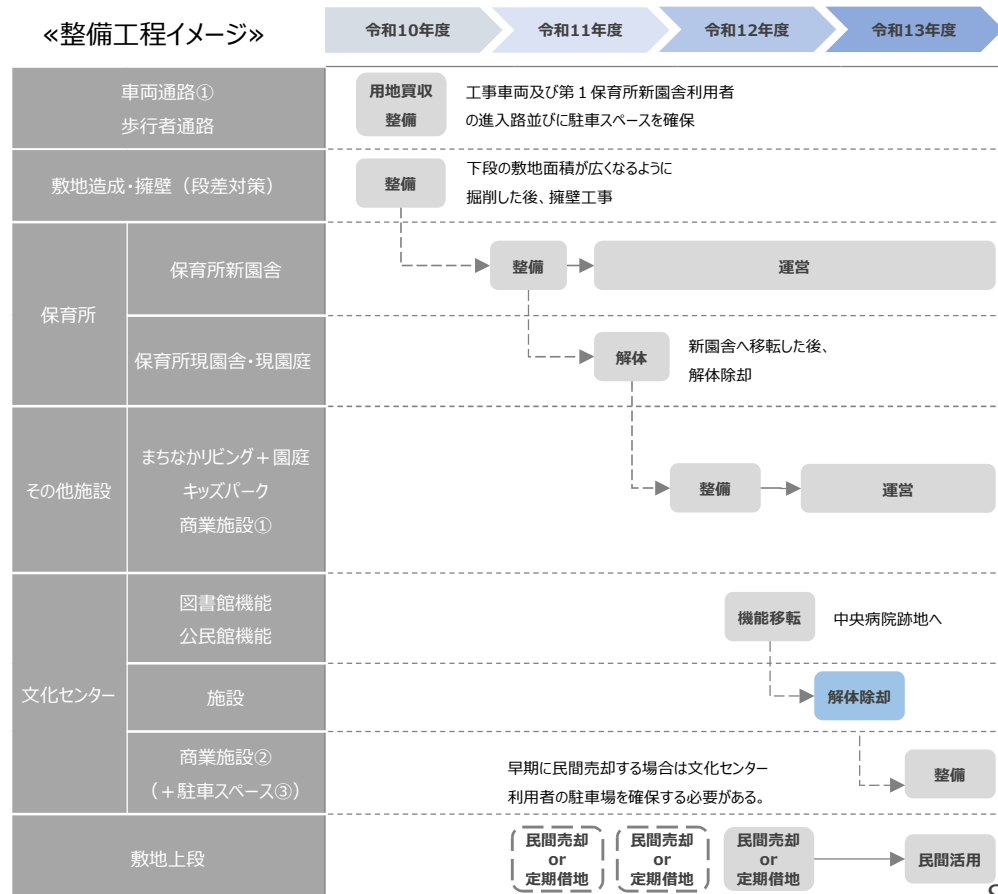
整備パターン例① | 平面イメージと整備工程イメージ

既存の施設を稼働させながら、**段階的な整備**を行うことを想定しています。平面イメージ・整備工程イメージはあくまで例示であり、柔軟に変更可能です。

「平面イメージ」



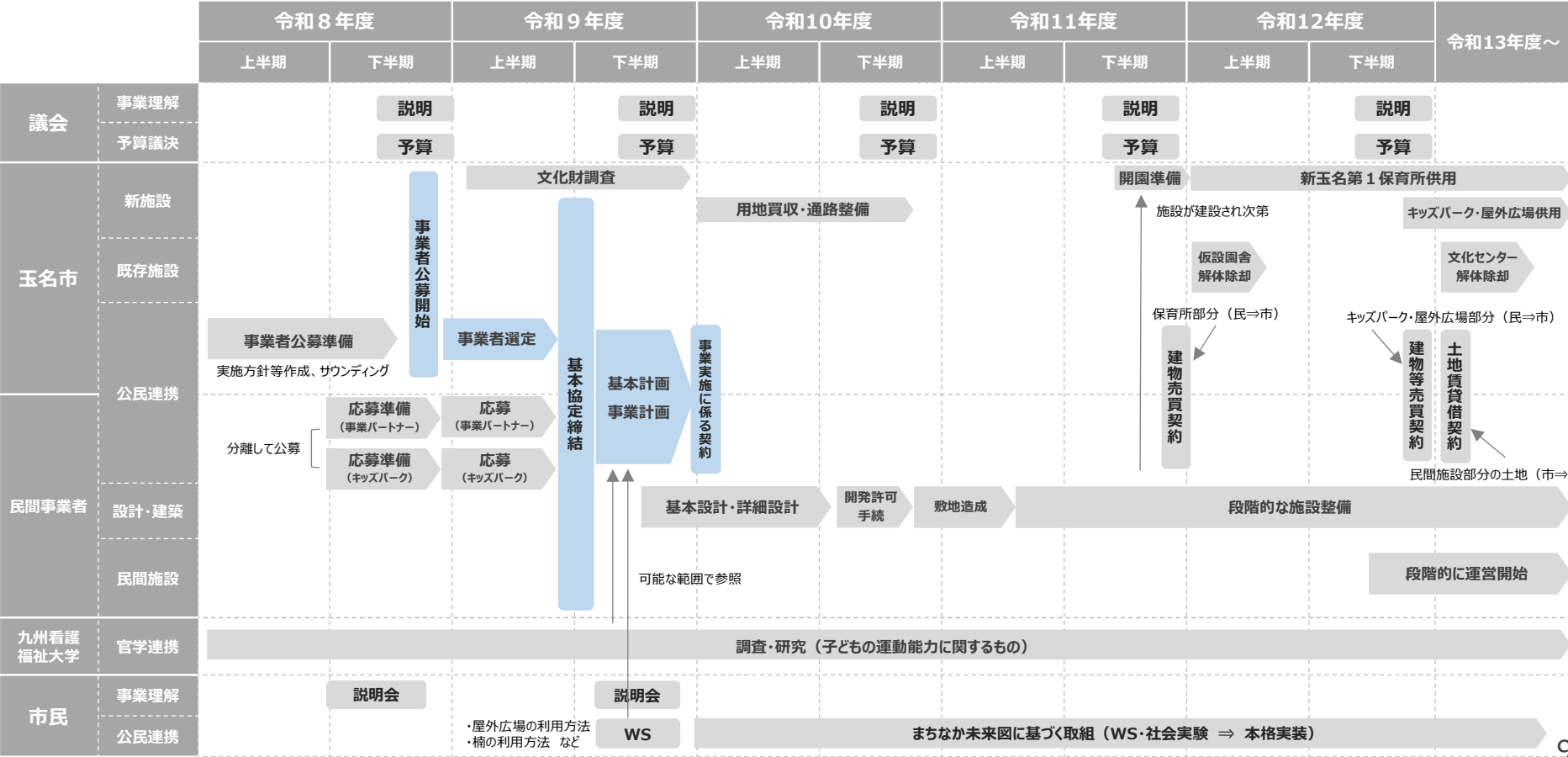
「整備工程イメージ」



※敷地の全体面積は約17,400㎡だが、余白地の影響で整備面積の合計が全体面積に満たない場合がある。上記配置例は約15,300㎡

整備パターン例① | 想定スケジュール

令和11年度末までに保育所新園舎の整備を行うためには、公民連携事業で、以下のスケジュール通りの進捗させると認識しています。



整備パターン例① | 支出及び収入の概算（PFI_BTO方式/整備資金を主に民間事業者が調達）

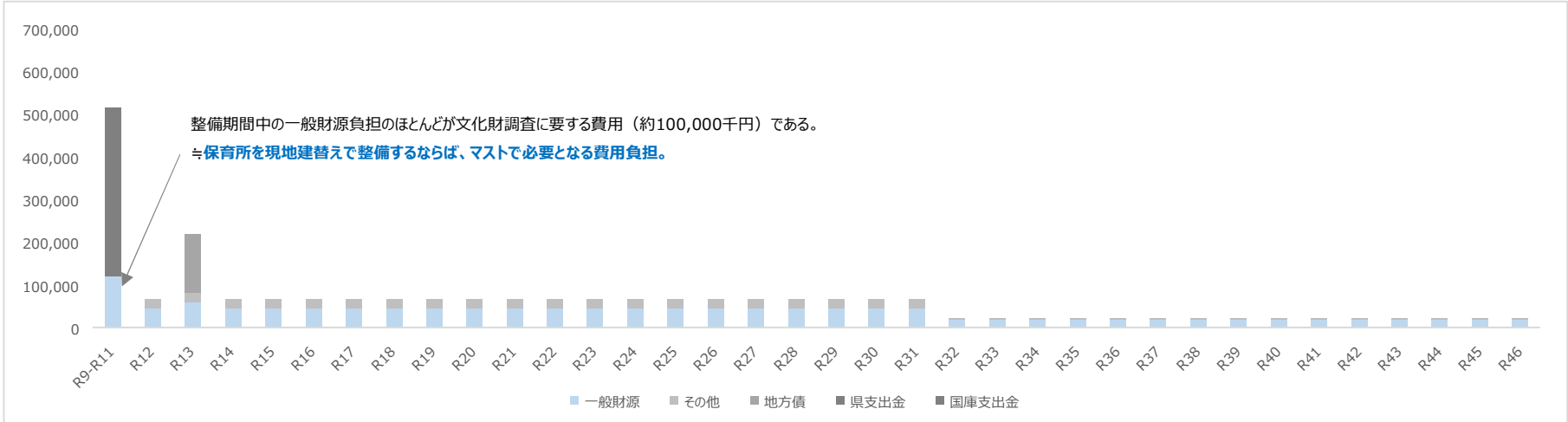
※単価は令和9年度の想定		支出（運営開始後35年間）	収入（運営開始後35年間）	収支
車両通路① 歩行者通路		18,600千円 用地買収、整備		▲18,600千円
文化財調査		100,000千円 文化財調査		▲100,000千円
敷地造成・擁壁（段差対策） （PFI/BT方式）		75,600千円 土砂掘削工、コンクリートブロック積擁壁工	48,000千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 一般補助施設事業債（充当率90%、交付税措置率30%）相当	▲27,600千円
保育所	保育所新園舎 （PFI/BT方式）	899,519千円 設計、建設、 維持管理（光熱水費、清掃等委託料、修繕費 20年間）、 解体除却（新園舎等）	347,500千円 公共施設等適正管理推進事業債（充当率90%、交付税措置率50%）相当 設計・建設分	▲552,019千円
その他施設	まちなかりビング＋園庭 （PFI/BT方式） キッズパーク （PFI/BTO方式） 商業施設①	1,091,000千円 人工芝敷設工、園庭整備、 キッズパーク（設計委託料、建設、改修（20年目）、解体除却）	685,689千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 人工芝敷設工（初期費用）分、キッズパーク分 公共施設等適正管理推進事業債相当 園庭整備分 こども・子育て支援事業債（充当率90%、交付税措置率30%）相当 キッズパーク分 一般補助施設事業債相当 人工芝敷設工（初期費用）分 定期借地料、固定資産税、指定管理者納付金（キッズパーク）	▲405,311千円
文化センター	解体除却	153,809千円 解体除却		▲153,809千円
	商業施設② （＋駐車スペース③）		265,766千円 定期借地料、固定資産税	265,766千円
敷地上段			75,000千円 民間売却	75,000千円
合計		2,338,528千円	1,421,955千円	▲916,573千円

整備パターン例① | 事業期間中の財政計画

中期財政計画の様式に基づき、新施設の運営開始後から35年間を事業期間とした場合の事業期間中の財政計画を示しています。
なお、本計画には事業者からの定期借地料収入及び固定資産税収入は見込んでいません。

財源	R9-R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29
国庫支出金	396,099	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県支出金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地方債	0	0	147,700	0	19,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	21,071	20,936	20,936	20,936	20,936	20,936	20,936	20,936	20,936	20,936	20,492	20,492	20,492	20,492	20,492	20,492	20,492	20,492
一般財源	118,600	44,548	60,951	44,445	46,690	44,445	44,445	44,445	44,445	44,445	44,445	44,889	44,889	44,889	44,889	44,889	44,889	44,889	44,889
合計	514,699	65,619	229,587	65,381	87,026	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381	65,381

R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	計
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	396,099
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,100
20,492	20,492	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	3,117	461,170
44,889	44,889	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	1,314,159
65,381	65,381	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	2,338,528

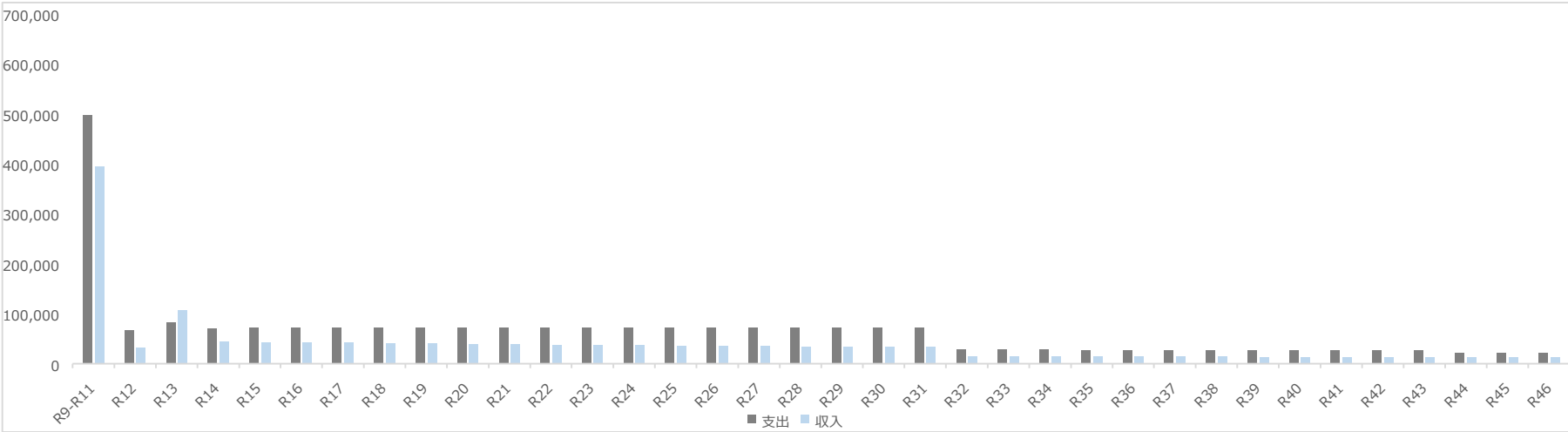


整備パターン例① | 事業期間中の実質収支計画

定期借地料収入や固定資産税収入を見込んだ、年度ごとの実質収支計画を示しています。

	R9-R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29
支出	498,200	66,270	82,123	71,320	72,397	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392	72,392
収入	396,100	31,811	106,303	44,628	43,643	42,713	41,835	41,007	40,225	39,486	38,789	37,687	37,066	36,479	35,926	35,403	34,910	34,444	34,005
収支	-102,100	-34,459	24,180	-26,692	-28,754	-29,679	-30,557	-31,385	-32,167	-32,906	-33,603	-34,705	-35,326	-35,913	-36,466	-36,989	-37,482	-37,948	-38,387

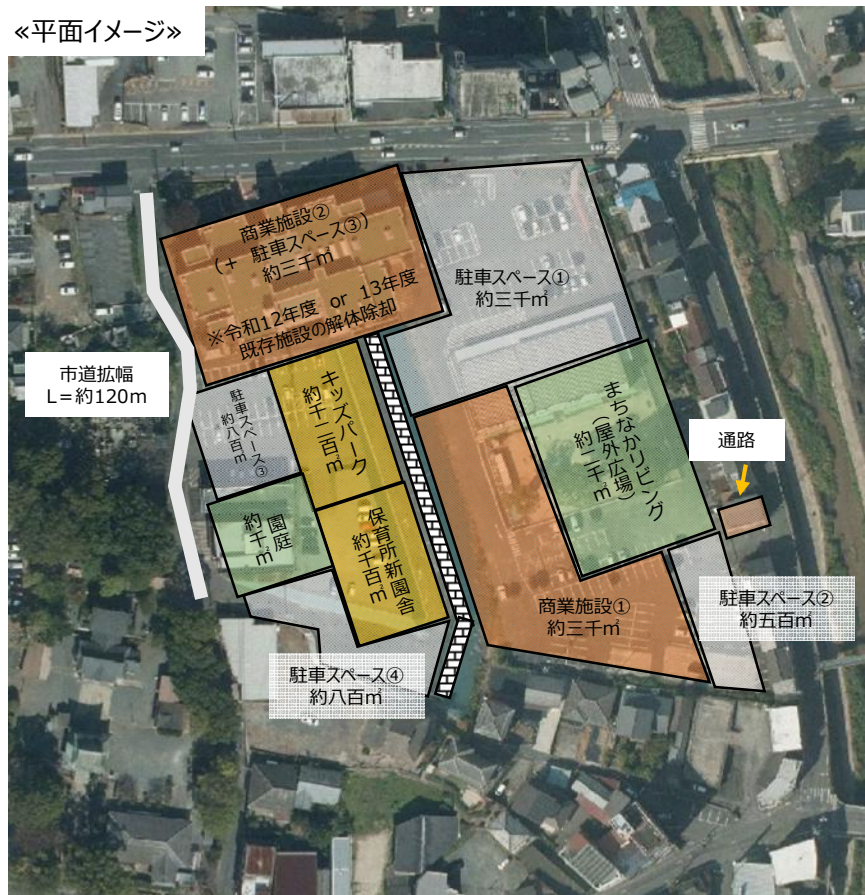
	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	合計
支出	72,392	72,392	28,269	27,750	27,750	26,668	26,668	26,668	26,668	26,668	26,668	26,668	26,668	26,668	22,055	22,055	22,055	2,338,528
収入	33,590	33,198	15,453	15,104	14,774	14,463	14,170	13,892	13,631	13,384	13,150	12,930	12,722	12,526	12,341	12,166	12,001	1,421,955
収支	-38,802	-39,194	-12,816	-12,646	-12,976	-12,205	-12,498	-12,776	-13,037	-13,284	-13,518	-13,738	-13,946	-14,142	-9,714	-9,889	-10,054	-916,573



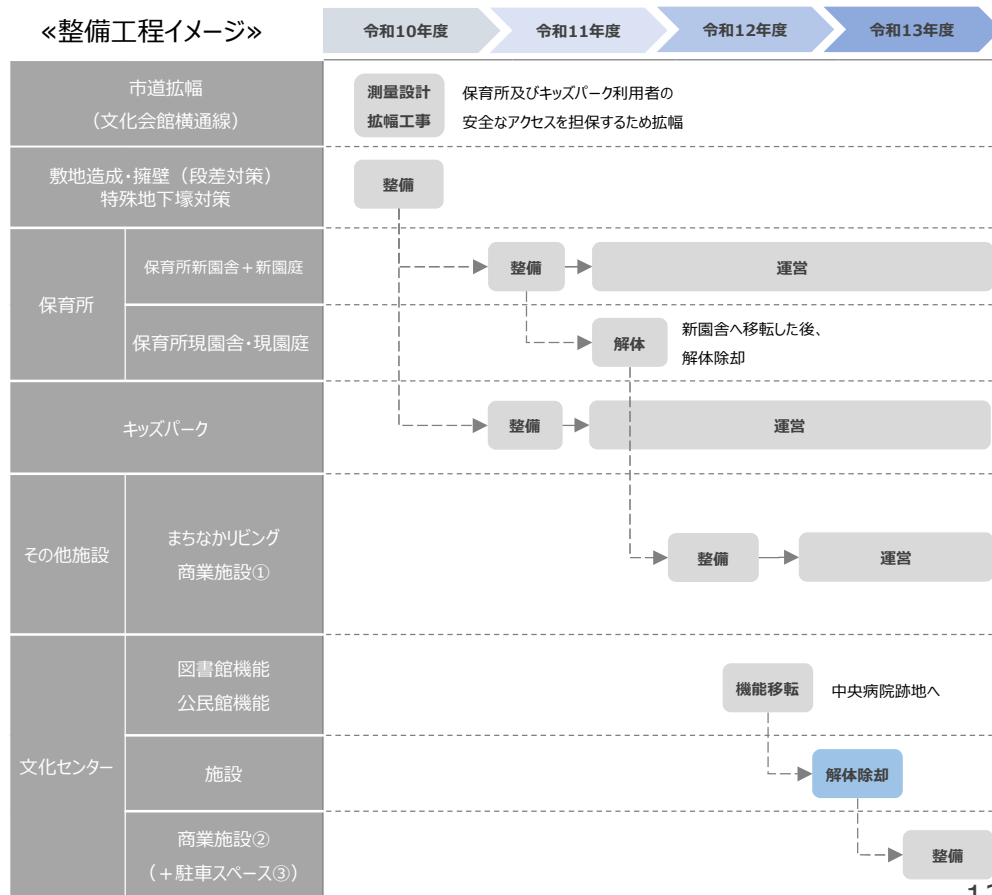
整備パターン例② | 平面イメージと整備工程イメージ

既存の施設を稼働させながら、**段階的な整備**を行うことを想定しています。平面イメージ・整備工程イメージはあくまで例示であり、柔軟に変更可能です。

「平面イメージ」



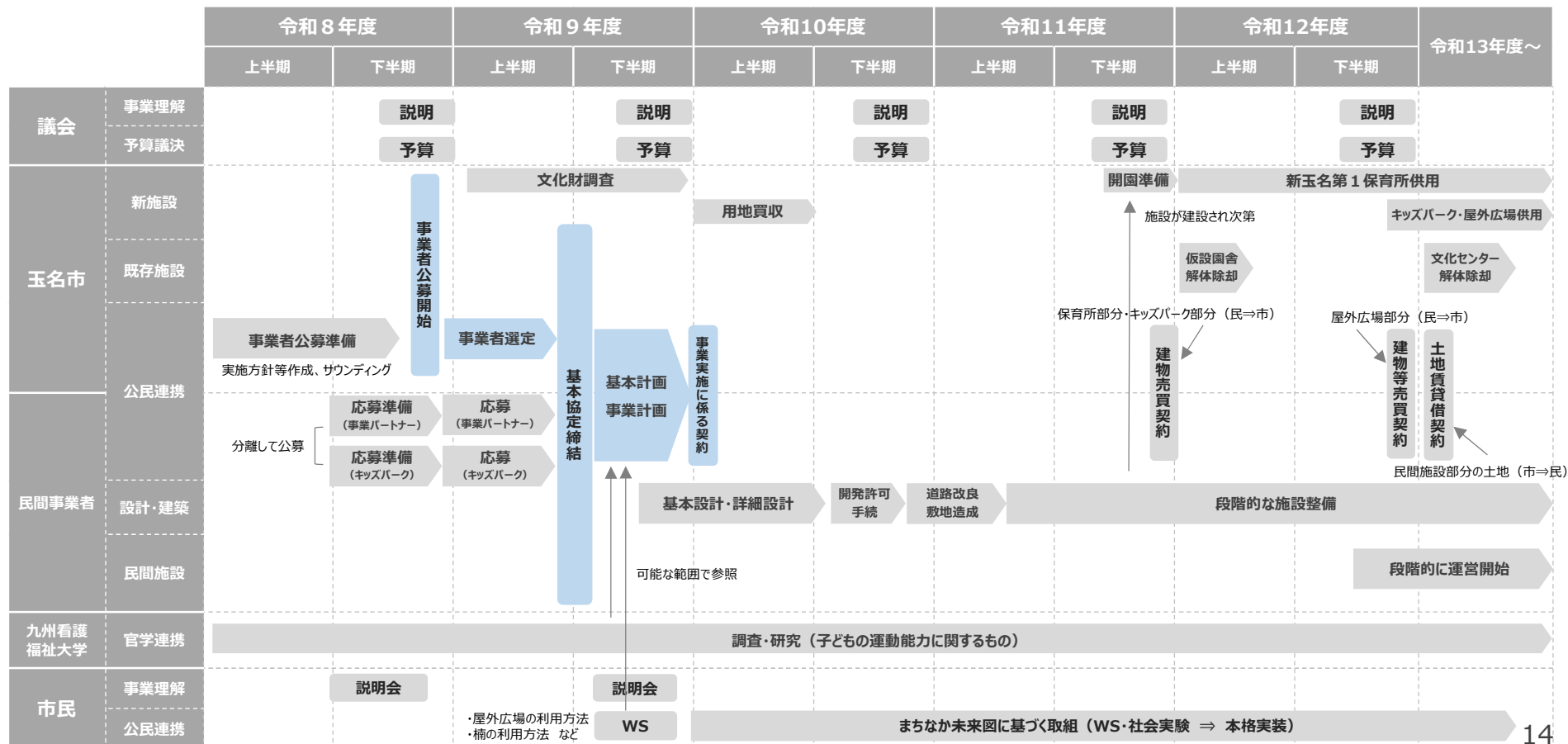
「整備工程イメージ」



※敷地の全体面積は約18,100㎡（※有明測量、山路の敷地を購入）だが、余白地の影響で整備面積の合計が全体面積に満たない場合がある。上記配置例は約16,600㎡

整備パターン例② | 想定スケジュール

令和11年度末までに保育所新園舎の整備を行うためには、公民連携事業で、以下のスケジュール通りの進捗させると認識しています。



整備パターン例② | 支出及び収入の概算（PFI_BTO方式/整備資金を主に民間事業者が調達）

※単価は令和9年度の想定		支出（運営開始後35年間）	収入（運営開始後35年間）	収支
文化財調査 特殊地下壕対策		147,920千円 文化財調査、特殊地下壕対策	10,260千円 国庫補助金（特殊地下壕等対策事業、補助率1/2）	▲137,660千円
用地買収		123,951千円 (株)ARIAKE及び山路（土地、建物、解体除却）		▲123,951千円
市道拡幅 （文化会館横通線）		38,000千円 測量設計、工事	19,000千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2）	▲19,000千円
敷地造成・擁壁（段差対策）		71,053千円 土砂掘削工、コンクリートブロック積擁壁工	45,096千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 一般補助施設事業債（充当率90、交付税措置率30%）相当	▲25,957千円
保育所	保育所新園舎＋園庭 （PFI/BT方式）	929,519千円 設計、建設、園庭整備 維持管理（光熱水費、清掃等委託料、修繕費 20年間） 解体除却（新園舎等）	361,000千円 公共施設等適正配置推進事業債（充当率90%、交付税措置率50%）相当 設計・建設分、園庭整備分	▲568,519千円
その他施設	まちなかりビング （PFI/BTO方式） キッズパーク （PFI/BTO方式） 商業施設①	1,120,000千円 人工芝敷設工 キッズパーク（設計委託料、建設、改修（20年目）、解体除却）	892,359千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 人工芝敷設工（初期費用）分、キッズパーク分 子ども子育て支援事業債（充当率90%、交付税措置率30%）相当 キッズパーク分 一般補助施設事業債相当 人工芝敷設工（初期費用）分 定期借地料、固定資産税、指定管理者納付金（キッズパーク）	▲227,641千円
文化センター	解体除却	153,809千円 解体除却		▲153,809千円
	商業施設② （＋駐車スペース③）		265,766千円 定期借地料、固定資産税	265,766千円
合計		2,584,252千円	1,593,481千円	▲990,771千円

整備パターン例② | 事業期間中の財政計画

中期財政計画の様式に基づき、新施設の運営開始後から35年間を事業期間とした場合の事業期間中の財政計画を示しています。
なお、本計画には事業者からの定期借地料収入及び固定資産税収入は見込んでいません。

財源	R9-R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29
国庫支出金	428,586	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県支出金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地方債	0	0	147,700	0	19,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	20,955	20,878	20,878	20,878	20,878	20,878	20,878	20,878	20,878	20,878	20,284	20,284	20,284	20,284	20,284	20,284	20,284	20,284
一般財源	261,611	47,290	63,659	47,153	49,398	47,153	47,153	47,153	47,153	47,153	47,153	47,747	47,747	47,747	47,747	47,747	47,747	47,747	47,747
合計	690,197	68,245	232,237	68,031	89,676	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031	68,031

R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	計
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428,586
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,100
20,284	20,284	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	2,909	455,332
47,747	47,747	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	20,249	1,533,234
68,031	68,031	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	23,158	2,584,252

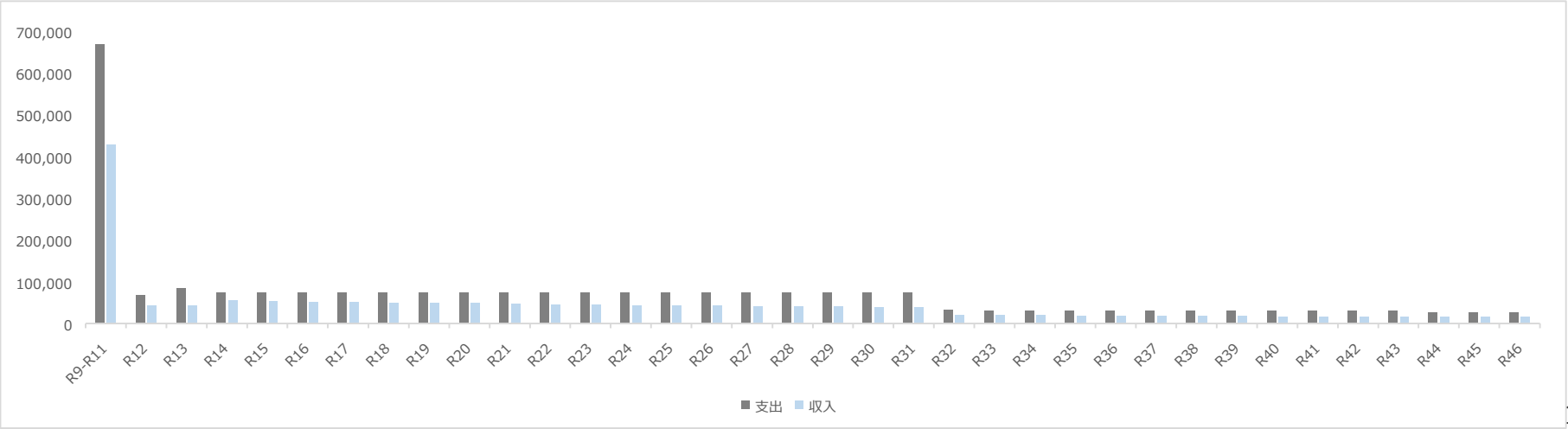


整備パターン例② | 事業期間中の実質収支計画

定期借地料収入や固定資産税収入を見込んだ、年度ごとの実質収支計画を示しています。

	R9-R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29
支出	668,197	67,907	83,733	72,930	74,007	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002	74,002
収入	428,586	42,703	41,783	54,690	53,310	52,008	50,778	49,618	48,522	47,488	46,512	44,996	44,126	43,304	42,529	41,797	41,106	40,454	39,838
収支	-239,611	-25,204	-41,950	-18,240	-20,697	-21,994	-23,224	-24,384	-25,480	-26,514	-27,490	-29,006	-29,876	-30,698	-31,473	-32,205	-32,896	-33,548	-34,164

R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	合計
74,002	74,002	31,169	30,650	30,650	29,568	29,568	29,568	29,568	29,568	29,568	29,568	29,568	29,568	24,955	24,955	24,955	2,584,252
39,257	38,708	20,140	19,651	19,190	18,754	18,343	17,955	17,588	17,242	16,915	16,607	16,316	16,041	15,782	15,537	15,306	1,593,481
-34,745	-35,294	-11,029	-10,999	-11,460	-10,814	-11,225	-11,613	-11,980	-12,326	-12,653	-12,961	-13,252	-13,527	-9,173	-9,418	-9,649	-990,771

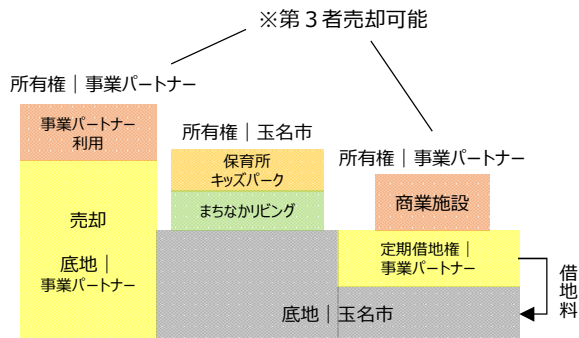


整備パターン例①

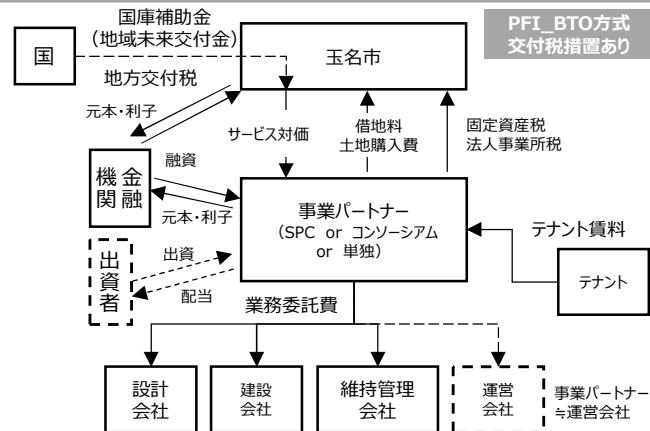


平面イメージ

模式図



マネーフロー

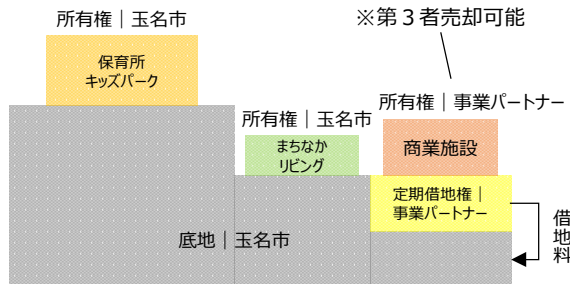


整備パターン例②

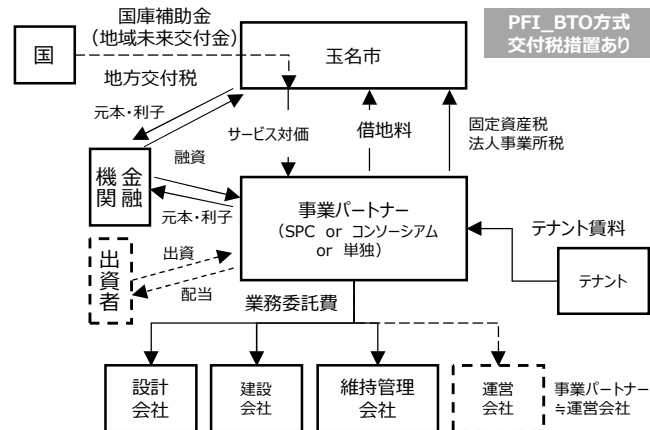


平面イメージ

模式図



マネーフロー



Appendix



玉名市文化センター

- ❑ 図書館機能と公民館機能は中央病院跡地に機能移転する。
- ❑ 有効な利活用が見込めないため、機能移転後は解体除却が基本的な方針。
- ❑ 築46年経過。**全面的な改修工事を行うならば十数億規模の費用がかかる**見込み。
- ❑ 本市の幹線道路に面しており、**立地としては民間投資の意欲が高い**。

第1 保育所

- ❑ 令和2年度から第1 保育所の仮園舎として運営。
園舎は仮設であり、令和11年度末までが設置許可期限。
- ❑ 公立保育所のあり方基本方針にて、公民連携事業による現地建て替えを示している。

段差

- ❑ 令和3年度急傾斜地対策工事を実施。
- ❑ 県に急傾斜地解除の申請をしている。
- ❑ 特殊地下壕が存在している。対策工事を行うのがベター。

民間建物

- ❑ 両施設とも現在は営業していない。
1方は売却に出されており、もう1方は事務所移転済み。

Appendix

整備パターン例① | 支出及び収入の概算（PFI_BT方式/整備資金を主に民間事業者が調達）

※単価は令和9年度の想定		支出（運営開始後35年間）	収入（運営開始後35年間）	収支
車両通路① 歩行者通路		18,600千円 用地買収 (340㎡+30㎡)×30千円/㎡=11,100千円 整備 30㎡×250千円/㎡=7,500千円		▲18,600千円
文化財調査		100,000千円 文化財調査 2,500㎡×40千円/㎡=100,000千円		▲100,000千円
敷地造成・擁壁（段差対策） （PFI/BT方式）		75,600千円 土砂掘削工 (105㎡×5㎡×20㎡)×930千円/㎡=9,765千円 コンクリートブロック積擁壁工 105㎡×570千円/㎡×1.1=65,835千円	48,000千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 75,600千円×0.5=37,800千円 一般補助施設事業債（充当率90%、交付税措置率30%）相当 37,800千円×0.9=34,020千円 ⇒ 34,000千円×0.3=10,200千円	▲27,600千円
保育所	保育所新園舎 （PFI/BT方式）	899,519千円 設計 20,000千円 建設 1,103㎡×620千円/㎡×1.1=752,246千円 維持管理（光熱水費、清掃等委託料、修繕費 20年間） 2,721千円/年×20年=54,420千円 解体除却（新園舎） 1,103㎡×37千円/㎡=40,811千円 解体除却（豊水/伊倉）（281㎡+585㎡）×37千円/㎡=32,042千円	347,500千円 公共施設等適正管理推進事業債（充当率90%、交付税措置率50%）相当 設計・建設分 772,246千円×0.9=695,021.4 ⇒ 695,000千円×0.5=347,500千円	▲552,019千円
その他施設	まちなかりビング＋園庭 （PFI/BTO方式） キッズパーク （PFI/BTO方式） 商業施設①	1,091,000千円 人工芝敷設工 1,500㎡×22千円/㎡・10年×4=132,000千円 園庭整備 500㎡×30千円/㎡（粗）=15,000千円 キッズパーク 設計委託料 20,000千円 建設 1,200㎡×（躯体302千円＋内装42千円＋ 遊具209千円）/㎡=663,600千円 改修（20年目） 1,200㎡×180千円/㎡ =216,000千円 解体除却 1,200㎡×37千円/㎡=44,400千円	685,689千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 人工芝敷設工（初期費用）分 33,000千円×0.5=16,500千円 キッズパーク分 683,600千円×0.5=341,800千円 公共施設等適正管理推進事業債相当 園庭整備分 15,000千円×0.9=13,500千円 13,500千円×0.5=6,750千円 こども・子育て支援事業債（充当率90%、交付税措置率30%）相当 キッズパーク分 341,800千円×0.9=307,620千円 ⇒ 307,600千円×0.3=92,280千円 一般補助施設事業債相当 人工芝敷設工（初期費用）分 16,500千円×0.9=14,850千円 ⇒ 14,800千円×0.3=4,440千円 定期借地利 1,500㎡×1,600千円/㎡・年×35年=84,000千円 固定資産税 122,419千円 指定管理者納付金（キッズパーク） 500千円/年×35年=17,500千円	▲405,311千円
文化センター	解体除却	153,809千円 解体除却 4,157㎡×37千円/㎡=153,809千円		▲153,809千円
	商業施設② （＋駐車スペース③）		265,766千円 定期借地利 2,000㎡×1,600千円/㎡・年×33年=105,600千円 固定資産税 160,166千円	265,766千円
敷地上段			75,000千円 民間売却 2,500㎡×30千円/㎡=75,000千円	75,000千円
合計		2,338,528千円	1,421,955千円	▲916,573千円

Appendix

整備パターン例② | 支出及び収入の概算 (PFI_BTO方式/整備資金を主に民間事業者が調達)

※単価は令和9年度の想定		支出（運営開始後35年間）	収入（運営開始後35年間）	収支
文化財調査 特殊地下壕対策		147,920千円 文化財調査 3,185㎡×40千円/㎡ = 127,400千円 特殊地下壕対策 342㎡×60千円/㎡ = 20,520千円	10,260千円 国庫補助金（特殊地下壕等対策事業、補助率1/2） 20,520千円×0.5 = 10,260千円	▲137,660千円
用地買収		123,951千円 (株)ARIAKE及び山路（土地、建物、解体除却）		▲123,951千円
市道拡幅 （文化会館横通線）		38,000千円 測量設計8,000千円 工事120m×250千円/m = 30,000千円	19,000千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 38,000千円×0.5 = 19,000千円	▲19,000千円
敷地造成・擁壁（段差対策）		71,053千円 土砂掘削工 5,100㎡×930円/㎡ = 5,218千円 コンクリートブロック横擁壁工 105m×570千円/m×1.1 = 65,835千円	45,096千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 71,053千円×0.5 = 35,526千円 一般補助施設事業債（充当率90、交付税措置率30%）相当 35,527千円×0.9 = 31,974.3千円 ⇒ 31,900千円×0.3 = 9,570千円	▲25,957千円
保育所	保育所新園舎＋園庭 （PFI/BT方式）	929,519千円 設計 20,000千円 建設 1,103㎡×620千円/㎡×1.1 = 752,246千円 園庭整備 1,000㎡×30千円/㎡（粗） = 30,000千円 維持管理（光熱水費、清掃等委託料、修繕費 20年間） 2,721千円/年×20年 = 54,420千円 解体除却（新園舎） 1,103㎡×37千円/㎡ = 40,811千円 解体除却（豊水/伊倉）（281㎡＋585㎡）×37千円/㎡ = 32,042千円	361,000千円 公共施設等適正配置推進事業債（充当率90%、交付税措置率50%）相当 設計・建設分 772,246千円×0.9 = 695,021.4千円 ⇒ 695,000千円×0.5 = 347,500千円 園庭整備分 30,000千円×0.9 = 27,000千円 27,000千円×0.5 = 13,500千円	▲568,519千円
その他施設	まちなかリビング （PFI/BTO方式） キッズパーク （PFI/BTO方式） 商業施設①	1,120,000千円 人工芝敷設工 2,000㎡×22千円/㎡・10年×4 = 176,000千円 キッズパーク 設計委託料 20,000千円 建設 1,200㎡×（躯体302千円＋内装42千円＋遊具209千円）/㎡ = 663,600千円 改修（20年目） 1,200㎡×180千円/㎡ = 216,000千円 解体除却 1,200㎡×37千円/㎡ = 44,400千円	892,359千円 国庫補助金（地域未来交付金、補助率1/2） 人工芝敷設工（初期費用）分 44,000千円×0.5 = 22,000千円 キッズパーク分 683,600千円×0.5 = 341,800千円 子ども子育て支援事業債（充当率90%、交付税措置率30%）相当 キッズパーク分 341,800千円×0.9 = 307,620千円 ⇒ 307,600千円×0.3 = 92,280千円 一般補助施設事業債相当 人工芝敷設工（初期費用）分 22,000千円×0.9 = 19,800千円 ⇒ 19,800千円×0.3 = 5940千円 定期借地料 3,000㎡×1,600千円/㎡・年×35年 = 168,000千円 固定資産税 244,839千円 指定管理者納付金（キッズパーク） 500千円/年×35年 = 17,500千円	▲227,641千円
文化センター	解体除却	153,809千円 解体除却 4,157㎡×37千円/㎡ = 153,809千円		▲153,809千円
	商業施設② （＋駐車スペース③）		265,766千円 定期借地料 2,000㎡×1,600円/㎡・年×33年 = 105,600千円 固定資産税 160,166千円	265,766千円
合計		2,584,252千円	1,593,481千円	▲990,771千円