

參考資料

参考資料 1 : 参考事例

事例 01 かほく市立宇ノ気中学校、かほく市宇ノ気体育館

施設概要	合築等（複合化）の形態	中学校（公共）＋市立体育館（公共）
	施設名称	かほく市立宇ノ気中学校、かほく市宇ノ気体育館
	所在地	石川県かほく市
	整備年	平成 19 年
	延床面積	校舎 8,283 m ² 、体育館 4,488 m ²
	敷地面積	
	構造・階数	校舎：RC 造・4 階、体育館：RC 造（一部鉄骨造）・3 階
合築等（複合化）の概要	施設構成	中学校の校舎の改築に際して、中学校の体育館を、かほく市の市立体育館として整備し、学校行事（授業・部活動）で使用する際は優先して使用し、それ以外では地域に開放し施設を共用している。
	土地の所有関係	かほく市
	建物の所有関係	かほく市
	合築等（複合化）の背景	体育館は市立体育館として整備し、地域のスポーツ振興を促進させ、体育スペースをはじめとして多くの室が地域開放を前提として利用できるよう地域に開放された中学校を目指した。
	民間事業者選定方法	NPO 法人クラブパレットが指定管理者として、市立体育館の施設管理運営を行っている。
	合築等（複合化）による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的な学校施設の体育館とは違い、指定管理者が管理運営することにより、自主事業としてヨガやフラダンスなどのフィットネス・ダンスプログラムを多数実施し、その他小学生向けの放課後プログラムを実施するなど、従来の学校施設の体育館では提供し難いサービスを実施し、地域住民のスポーツ振興に寄与している。 ・地元の総合型地域スポーツクラブが、指定管理者となったことから、地域住民向けのイベントを企画したり、サッカークラブを運営したりと、地域と密着した連携が可能となった。
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・学校施設でないため、利用に際して事前に利用申請及び減免申請の事務処理が発生するために、学校側より事務の簡素化ができないかとの声がある。 ・平日昼間の体育館の使用は、基本的に学校側が優先されるが、1 階のスタジオは一般市民の方も利用している。平日の午後も部活動の利用があり、一般の方が体育館を使用することができるのは、19 時以降になる。土日祝日についても、部活動が優先される。 	



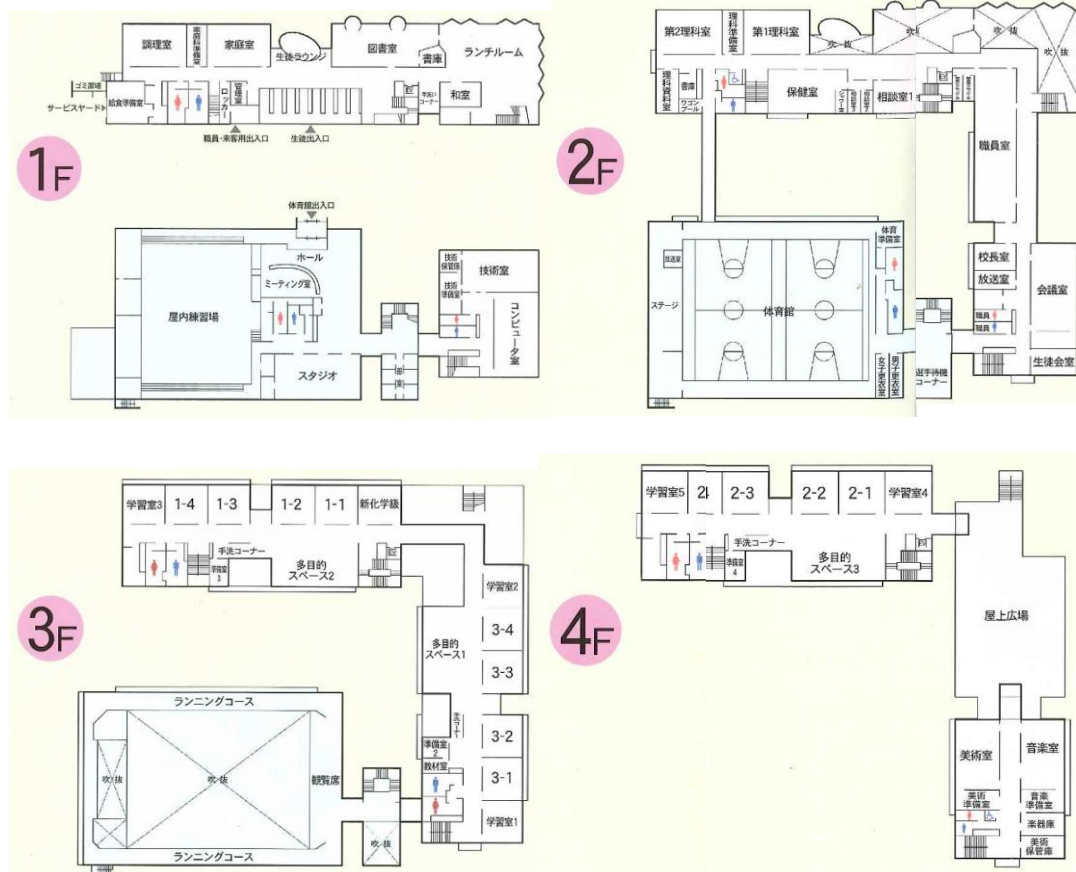
かほく市立宇ノ気中学校

出所)かほく市宇ノ気中学校施設概要



宇ノ気体育館

出所)かほく市宇ノ気中学校施設概要



かほく市立宇ノ気中学校 施設配置図

出所)かほく市宇ノ気中学校施設概要

事例 02 京都御池中学校・複合施設整備等事業

施設概要	合築（複合化）の形態	中学校（公共）＋乳幼児保育所・老人デイサービスセンター・地域包括支援センター・飲食店・物販店（民間）
	施設名称	京都御池中学校
	所在地	京都府京都市中央区
	整備年	平成 18 年
	延床面積	約 20,000 m ²
	敷地面積	8,387 m ²
	構造・階数	RC・S 造、地下 1 階・地上 7 階・塔屋 2 階
合築（複合化）の概要	施設構成	施設の 2 階以上が中学校になっており、1 階部分に乳幼児保育所などの福祉施設、PFI 事業者が選定した賑わい施設（飲食店・物販店）が入っている。
	土地の所有関係	京都市所有
	建物の所有関係	BTO により京都市が所有
	合築（複合化）の背景	新校舎の建設にあたり、長期的な展望に立ち、次代の教育に対応できる中学校に地域の必要性の高い乳幼児保育所などの福祉施設を併設し、さらに御池通にふさわしい賑わい施設を組み込むことで、「教育と福祉の拠点」・「地域と歩む学校づくり」・「都心のにぎわいの創出」を目的とした。
	民間事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI（事業計画等の性能評価と入札価格の総合評価） ・事業期間：約 17 年（設計建設 2 年、維持管理・運営 15 年） ・事業類型：サービス購入型
	合築（複合化）による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・中学生と乳幼児及び高齢者との相互交流が生まれた。 ・PFI により従来手法より約 27 億円の支出削減ができた。 ・複合施設全体の維持管理業務をまとめて選定事業者に任せることにより、各施設の運営者は、業務に専念できるようになった。 ・従来手法では対応が難しかった複合施設の共用部分の維持管理についても選定事業者に任せることができた。 ・商業施設を御池通りに面して配置することにより、京都のシンボルである御池通の活性化に寄与することができた。
	備考（合築・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校の地域住民等に開放する学校施設（体育館等）については、休業日、夜間の使用があるため、シャッター等により他の学校施設と区画が分離できるようにした。 ・中学校校庭と保育園の園庭をフェンス等により区分した。 ・将来の人口動態の変化を考慮して転用可能なオフィススペースを配置した。 ・防災拠点としての学校の機能も考慮に入れている。



京都御池中学校

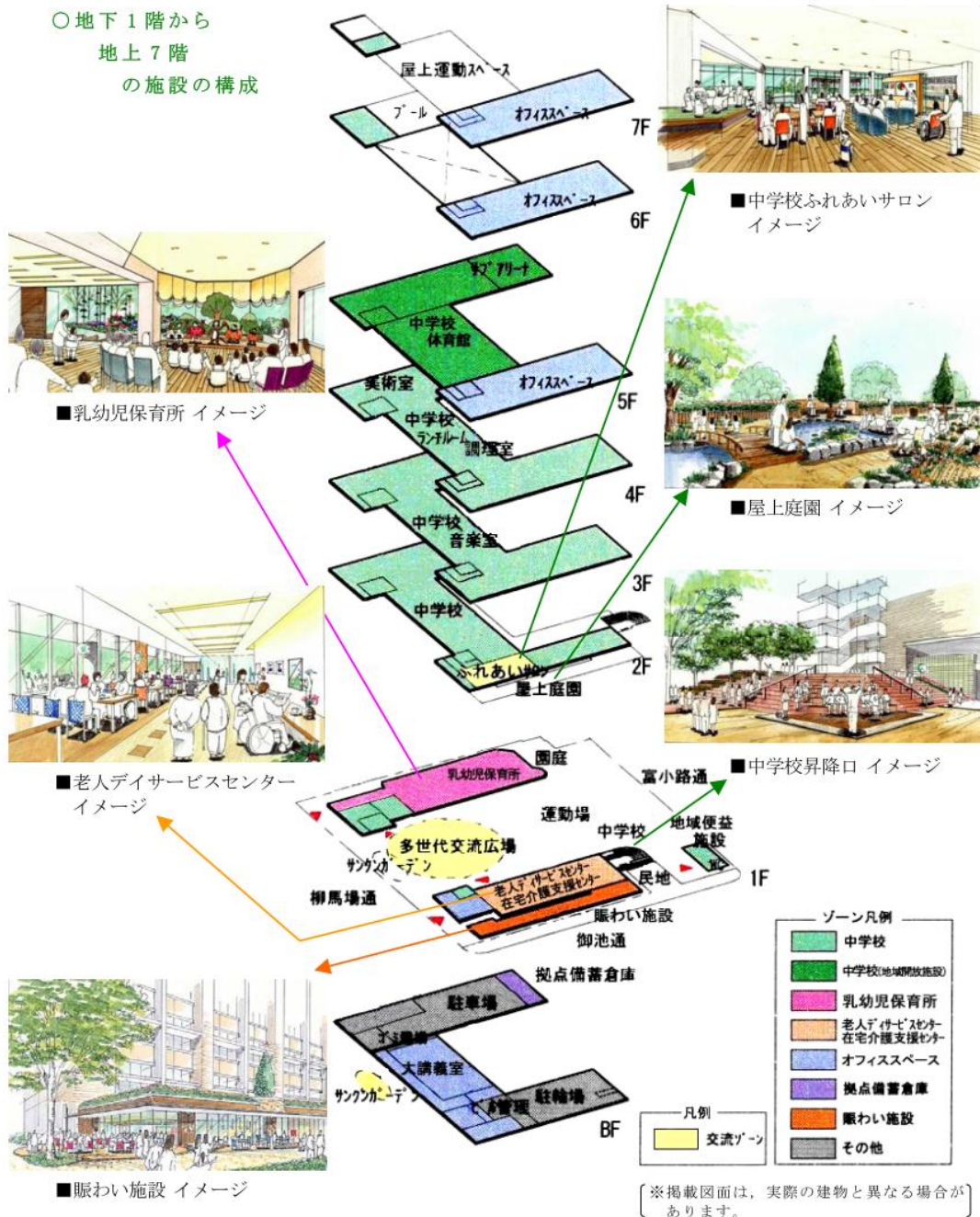
出所)京都市 HP



賑わい施設・レストラン

出所)リストランテ ストラーダ HP

○地下1階から
地上7階
の施設の構成



京都御池中学校施設構成

出所)京都市教育委員会 HP

http://www.edu.city.kyoto.jp/oike-fukugo/ko161103_pamphlet.pdf

事例 03 調布市立調和小学校

施設概要	合築等（複合化）の形態	小学校 + 地域開放施設（メモリアルコーナー、地域図書館、地域開放駐車場・臨時駐車場、防災備蓄倉庫）
	施設名称	調布市立調和小学校
	所在地	調布市西つつじヶ丘4丁目22番地6
	整備年	平成14年供用開始
	延床面積	校舎及び体育館棟：約11,000㎡ 屋外運動場：3,600㎡
	敷地面積	約13,300㎡
	構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄筋造地下1階地上3階建
合築等（複合化）の概要	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校、地域開放施設の運営を市が行い、温水プールの運営はPFI事業者が行う。 ・温水プールは、学校が授業などで使用しない日時に限り、市民に開放。使用料は、大人400円、子ども（小・中学生）150円、未就学児無料となっている。
	土地の所有関係	調布市
	建物の所有関係	調布市
	合築等（複合化）の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・「21世紀にふさわしい、夢のある学校施設」を目指し、児童の教育効果の面はもとより生涯学習施設としての機能面、地域の拠点としての学校の役割等が十分に発揮できるよう「特色ある学校づくり」、「地域に開かれた学校づくり」を行うことを目的としている。
	民間事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI方式 ・事業期間：16年 ・事業方式：BTO
	合築等（複合化）により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・地域におけるスポーツ環境整備の一環として、総合型地域スポーツ・文化クラブ「調和 SHC 倶楽部」が設立され、調和小学校開故事業に携わり、現在卓球・バレーボールなどのスポーツ・文化サークルの数が40を超え、地域の健康増進や地域コミュニティ醸成に寄与している。 ・学校のプールが温水化され、一般開放されたことにより、児童の水泳の機会が増加し、市の東部地域の住民にとっての受益増大につながった。
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・プール運営に係るインセンティブを設定（利用者数に応じた対価、運営開始3年目より） ・開放型の体育館として、大人でも十分利用できる広さ、専用ロッカールーム、シャワー室を設置。 ・音楽室を2教室設け、1教室を市民開放用として設置 ・校庭開放用のトイレをグラウンドに設置。 	



調和小学校



屋内温水プール



地域図書館(図書館調和分館)



学校図書館



体育館



メモリアルコーナー・談話室

出所)調布市立調和小学校 HP

<http://members.jcom.home.ne.jp/chowa-sho/>

出所)調布市 HP

<http://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1176118849714/files/16310502159.txt>

出所)文部科学省 HP

http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/04073001/023/001.htm

事例 04 横浜市立野庭すずかけ小学校・SUNはるかぜ保育園

施設概要	形態	小学校の余裕教室を活用し保育所を整備
	施設名称	横浜市立野庭すずかけ小学校・SUNはるかぜ保育園
	所在地	横浜市港南区野庭町 346-2
	整備年	平成 17 年 4 月（小学校の建設は昭和 56 年）
	延床面積	8,444 m ² （校舎） ※保育所改修面積 470 m ²
	敷地面積	21,180 m ²
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3 階建て
用途転用の概要	施設構成	小学校の余暇教室に保育所を整備
	土地の所有関係	横浜市
	建物の所有関係	横浜市
	用途転用の背景	当該小学校は、児童数が最多だった昭和 57 年に比して学級数で半減したため、2 つの小学校を平成 20 年 4 月に統合した。余裕教室として 4 教室分を確保し、0～5 歳児を対象とした保育園を設置した。
	用途転用による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は待機児童数が多いため、余裕教室を保育所として整備することにより、待機児童対策につながった。 ・開園当初には 6 年生が園児と交流したり、ミニ文化祭に参加するなど交流が生まれた。 ・卒園児の 5 割は当該小学校に通うため、近くを通ると卒園児が園児に声を掛けてくれる。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所を設置したことにより、消防法に基づく消防用設備の規制が既存建物に及ばないようにするため、開口部のない耐火構造の壁で保育所と学校部分を区画している。 ・共同防火管理協議会を設置し、共同して防火管理を実施している。 ・元トイレだったところを、園児用・男女共用トイレ、車椅子便所等に改修した。教室 1 つ分に調理室、保育士休憩室、更衣室、職員便所を設けている。廊下だったところに壁を設けて、事務室としている。 ・オープンスペースの保育室としているため見通しが良く、保育士の目が行き届くが、その反面、天井が高く、オープンスペースで、1 階が日中無人であることから良く暖まらないという意見があり、保育所を学校に整備する際は、床、壁、建具の断熱性について留意する必要がある。 	



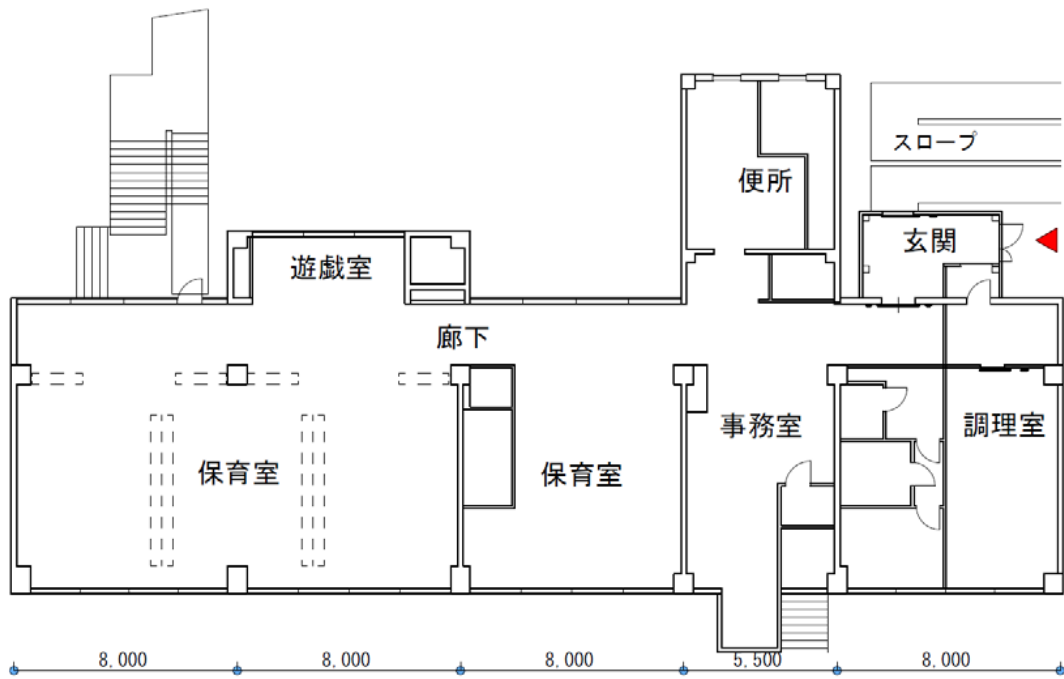
保育所入り口



4・5歳児保育室（読み聞かせ）



小学校 配置図



SUNはるかぜ保育園 改修後平面図

出所) 国立教育政策研究所

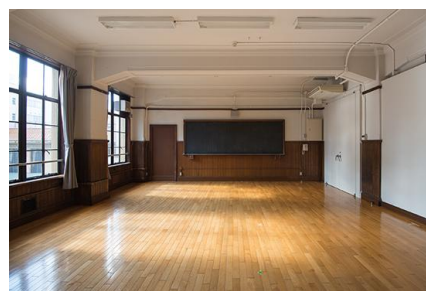
<http://www.nier.go.jp/shisetsu/pdf/hoikusyo.pdf>

事例 05 京都芸術センター

施設概要	形態	廃校となった小学校を芸術文化施設に転用
	施設名称	京都芸術センター
	所在地	京都市中京区室町通蛸薬師下る山伏山町 546-2
	整備年	平成 12 年 4 月開館
	延床面積	5,209 m ²
	敷地面積	4,387 m ²
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 3 階建て
用途転用の概要	施設構成	制作、練習の活動を行う「制作室」のほか、美術品等の芸術作品の展示を行うギャラリー、舞台芸術の鑑賞や芸術家と市民が交流するためのスペース、芸術に関する情報を提供する情報コーナー等を設置している。整備に当たっては、元の小学校の面影を生かした改修を行っている。
	土地の所有関係	京都市
	建物の所有関係	京都市
	用途転用の背景	少子化に伴い、閉校した明倫小学校は、歴史的な価値に加え、建設費が地域住民の寄付によって賄われたという経緯もあり、地域住民から校舎をそのままの姿で残して欲しいという強い要望があり、京都市は平成 6 年 8 月に策定した「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」に基づき、同学校を京都芸術センターとして転用することを決定した。
	用途転用による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・地元住民の要望への対応と市が抱える基本方針の両面を満たす形で、未利用となっていた学校跡地を有効に活用することができた。 ・地元住民の要望への対応と市が抱える基本方針の両面を満たす形で、未利用となっていた学校跡地を有効に活用することができた。 ・芸術に関する情報発信も積極的に行われており、芸術家同士また住民と芸術家の交流の場となっている。
備考	・当該施設を利用する若手芸術家には、公開制作や市民とのワークショップ等の地域貢献活動を条件付けるなど、センターの利用を通じて形成された若手芸術家のネットワークが京都における新たな文化芸術活動の展開を促している。	



京都芸術センター



制作室

出所) 京都芸術センター

<http://www.kac.or.jp/>

出所) 国交省 HP

<http://www.mlit.go.jp/common/000041032.pdf>

出所) 文部科学省 HP

http://www.mext.go.jp/b_menu/shingi/bunka/toushin/05021601/008.htm

事例 06 秦野市役所、ファミリーマート秦野市役所前店

施設概要	合築等（複合化）の形態	市役所（公共）＋コンビニ（民間）
	施設名称	秦野市役所、ファミリーマート秦野市役所前店
	所在地	神奈川県秦野市
	整備年	平成 19 年（コンビニ部分）
	延床面積	－
	敷地面積	14,176 m ² （敷地全体）、498.56 m ² （コンビニ部分）
	構造・階数	木造・平屋（コンビニ部分）
合築等（複合化）の概要	施設構成	市役所敷地（駐車場）にコンビニを誘致 既存施設での増築（用途上可分のため敷地分割）
	土地の所有関係	・公有のまま（土地貸付部分は普通財産に転換し貸付） ・事業用定期借地権（期間 15 年 3 ヶ月）
	建物の所有関係	建物はコンビニが整備＋所有
	合築等（複合化）の背景	・市役所敷地の有効活用 （近隣にあった警察署の移転により余裕ができた駐車場の有効活用）
	民間事業者選定方法	プロポーザルコンペ（大手コンビニ事業者の指名）
	合築等（複合化）による効果	・コンビニ設置による土地賃料収入 ・職員、庁舎来訪者の利便性の向上 ・コンビニでの市刊行物の販売 ・コンビニでの住民票発行及び図書館貸出本の返却サービスの実施（24 時間受付） ・コンビニでの観光協会推奨品及び地場産野菜等の販売 ・庁舎敷地内整備によるコンビニの売上高向上
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	・駐車場の管理区分と庁舎閉庁後の管理方法の調整 ・コンビニの競合店舗の立地状況の確認と調整 ・コンビニ部分を庁舎以外の用途で使用し貸付可能とするため普通財産化 ・市役所の増築とならないように、コンビニ部分の敷地分割（建築基準法上の対応） ・コンビニの土地賃料は庁舎維持管理費に充当 ・借地権の期間設定（短期だと事業者の出店リスクが高まる） ・敷金の扱い（撤退時の建物除却費用に備えて敷金を徴収した）	



店舗全景（秦野市 HP）



市刊行物コーナー

出所) 秦野市 HP

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/ppp.html>

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/koukyousisetusaihaiti.html>

事例 07 秦野市保健福祉センター、秦野緑郵便局

施設概要	合築等（複合化）の形態	保健福祉センター（公共）＋郵便局（民間）
	施設名称	秦野市保健福祉センター、秦野緑郵便局
	所在地	神奈川県秦野市
	整備年	平成 24 年（郵便局の開設年、建物竣工は平成 10 年）
	延床面積	8,677 m ² 、99.75 m ² （郵便局部分）
	敷地面積	9,131 m ²
	構造・階数	RC 造・4 階
合築等（複合化）の概要	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> ・保健福祉センターのロビー内に郵便局を誘致 ・既存施設内の一部用途転換
	土地の所有関係	公有のまま（行政財産）
	建物の所有関係	行政財産の郵便局への貸付（賃貸借期間 3 年）
	合築等（複合化）の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・保健福祉センター内の空間の有効活用（利用頻度が低かったロビー内の展示ギャラリー、急患休養室の転用） ・銀行や農協などの他の金融機関も候補にあったが、住民票等の交付業務を行えるのは郵便局だけであった。
	民間事業者選定方法	随意契約
	合築等（複合化）による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・郵便局の貸付及び駐車場使用料収入 ・保健福祉センターを利用する社会的弱者の郵便局の利便性の向上 ・郵便物の利用が多い福祉団体の利便性向上 ・郵便局における住民票等の発行（住民票等の交付を行っている公民館は、そうでない公民館と比べ、交付件数年 4,000 件の場合 110 万円の人件費がかかる。同程度の交付があった場合、一件当たり 168 円の交付委託料を支払うことから、効果額としては、年間 110 万円－（4,000 件×168 円）＝年間 42.8 万円と見込むことができる。）
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 22 年 7 月 31 日時点で 158 の市町村で 607 の郵便局で住民票等の交付業務を実施している。 ・施設の一部を目的外利用するために補助金の返還を行っている。 ・国と県からの貸付けによる起債の繰上げ償還は必要なかったが、簡保資金は繰り上げ償還を行った。 ・郵便局の営業時間が保健福祉センターの開館時間内に収まったため、既存施設の管理運営業務への影響が小さかった。 	



施設全景（秦野市提供）



郵便局設置箇所（秦野市 HP）

出所) 秦野市 HP

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/ppp.html>

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/koukyousisetusaihaiti.html>

事例 08 川崎市民有地借上型保育所整備事業

事業概要	概要	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所整備を希望する民有地を公募し、本市において選定する。 ・選定された民有地において、保育所の運営を希望する社会福祉法人を公募し、土地所有者に紹介する。 ・土地所有者において社会福祉法人を選定 ・選定された社会福祉法人は、土地所有者と当該用地の賃貸借契約を締結し、保育所の整備を行う。
	背景	<ul style="list-style-type: none"> ・人口の増加により待機児童が増え、その解消を目的として、緊急性の観点から民有地を活用して保育所整備を進めている。
保育所整備用地の募集	土地所有者の応募資格等	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市内に保育所整備用地の条件に適した土地を所有し、保育所を運営する社会福祉法人に当該土地を賃貸することができる個人または法人であること。 ・市民税・固定資産税等の滞納がないこと。 ・保育所を運営する社会福祉法人と20年以上の土地賃貸借契約（事業用定期借地権でも可）を締結できること ・共有者がいる場合は、その了解が得られること。 ・その他、本市が不相当と認めるものでないこと。
	保育所整備用地の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として市街化区域であること。 ・定員60人以上の認可保育所が整備可能な広さであること。（概ね500㎡以上） ・平成26年4月1日に保育所が開設できること。 ・保育所の整備にあたり近隣の理解が得られること。
	募集地域及び募集か所数	川崎市内全域を募集地域とし、5か所程度募集。
	保育所整備用地の決定	保育需要や利便性、建築条件（建ぺい率、容積率、接道、周辺環境）等を総合的に判断し、保育所の定員と併せて決定。
	保育所の運営者の募集	応募資格
土地所有者による社会福祉法人の選定	土地所有者と社会福祉法人の紹介（マッチング）	<ul style="list-style-type: none"> ・市は土地所有者に保育所整備を希望する社会福祉法人の応募書類等を提供 ※当該社会福祉法人の財務状況や指導監査の状況等から、良好な運営が期待できないと市が判断した場合は、土地所有者への紹介（マッチング）を行わない場合がある。
	保育所を運営する社会福祉法人の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者は事業提案内容や賃貸借条件等を総合的に判断し、運営する社会福祉法人を選定。
	保育所設置・運営法人の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は土地所有者の選定した結果を参酌し、当該用地における保育所の設置・運営を行う社会福祉法人を決定
	覚書の締結	<ul style="list-style-type: none"> ・市と土地所有者及び社会福祉法人は保育所整備・運営についての覚書を締結
<p>出所)川崎市 HP http://www.city.kawasaki.jp/259/cmsfiles/contents/0000030/30705/file4.pdf</p>		

事例 09 武雄市図書館・歴史資料館

施設概要	合築等（複合化）の形態	書籍販売やCD及びDVDのレンタル等を行う業者を指定管理者として選定
	施設名称	武雄市図書館・歴史資料館
	所在地	佐賀県武雄市武雄町大字武雄 5304 番地 1
	整備年	平成 12 年 10 月（平成 25 年 4 月再オープン予定）
	延床面積	3,807 m ²
	敷地面積	10,160 m ²
	構造・階数	RC・S・W 2 階 蔵書数約 200,000 冊
合築等（複合化）の概要	施設構成	図書館、歴史資料館（蘭学企画展示室、特別・一般収蔵庫）、ほかにカフェ、書籍販売及び映像音楽のレンタル有
	土地の所有関係	武雄市
	建物の所有関係	武雄市
	合築等（複合化）の背景	図書館をより市民価値の高い施設として運営するため
	民間事業者選定方法	非公募により指定管理者を選定
	合築等（複合化）により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社（以下 CCC という。）が運営する「代官山 蔦屋書店」のコンセプト及びノウハウを導入し、企画すること及びそのための重要な手段として付属事業を展開することで、開館日・開館時間は現行の約 1.6 倍にし、経費は現行の 1 億 4,500 万円から 1 割削減することを目指している。 ・CCC がスターバックスコーヒージャパン株式会社とのライセンス契約に基づき、図書館内に地方公共団体運営の図書館で初めて「スターバックス」を出店し、図書館の本や雑誌を、コーヒーを飲みながら楽しめる、“Library & Café” という新しいスタイルを提案する。 ・カフェ席は館内とテラス分で計 100 席以上設け、館内の席には貸し出し前の本も持ち込めるようにし、家でくつろぐような空間を図書館でも提供することができる。
備考（合築等・複合化の際に想定される留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・雑誌販売、CD及びDVDのレンタル、またポイントカードの導入などを「重要な手段として付属事業の展開」と位置付けていることについて、本業の図書館運営とのバランスを考慮する必要がある。 ・日本図書館協会は、指定管理者である企業の本来事業に貸出履歴の情報が活用されるのではないかと危惧していたが、市は、図書館運営を円滑に行い、利用者の利便性を向上する目的において必要なデータのみ利用できることとし、民間事業者に情報を提供しないように規約で禁じ、協定書にも唄った。 ・また、ポイント付与に必要な、個人を特定しない最低限の情報（カード番号、使用日時、ポイント数）に限りポイントシステムに提供されることになり、このことは登録の際に個人の同意を得ることを前提とした。 	
 <p style="text-align: center;">武雄市図書館</p>		 <p style="text-align: center;">図書館内に来店予定のスターバックス</p>
<p>出所) 武雄市 HP https://www.epochal.city.takeo.lg.jp/ http://www.city.takeo.lg.jp/shisei/shigikai/201209/201209enkoku.html 出所) 日本図書館協会 http://www.jla.or.jp/demand/tabid/78/Default.aspx?itemid=1487</p>		

事例 10 小平市仲町公民館・図書館

施設概要	合築（複合化）の形態	公民館 + 図書館
	施設名称	仲町公民館・仲町図書館（仮称）
	所在地	小平市仲町 145
	整備年	平成 26 年度第 2 四半期予定
	延床面積	1, 454. 872 m ²
	敷地面積	993. 77 m ²
	構造・階数	地下鉄筋コンクリート、地上鉄骨造り 地下 1 階地上 3 階建
合築（複合化）の概要	施設構成	地下 1 階に事務室（図書館）、多目的室等（公民館機能）、閉架書庫等（図書館）、地上 1 階に受付事務室、多目的室（公民館）、2・3 階に読書ラウンジ（図書館）等を配置する予定。
	土地の所有関係	小平市
	建物の所有関係	小平市
	合築（複合化）の背景	公民館・図書館を合築した複合施設とし、双方の機能を維持しつつ、特徴ある機能を持たせ、「人と情報の出会いの場」を基本コンセプトとして、相乗効果と従来機能に新規機能を加味することにより、多様な市民が集い、多機能感やゆったり感のある施設づくりを目指すことを目的としている。
	民間事業者選定方法	・公募型プロポーザル
	合築（複合化）により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・合築により、施設の建設費用や維持管理コストの抑制を図るとともに、現在の仲町公民館敷地を民間等に売却することによって、リニューアルに係る財政負担の低減を図ることが期待される。 ・公民館の学習室、講座室としての利用を想定している部屋は、多目的な使用を可能とし、公民館で使用していないときは図書館の読書室として利用を図るなど相互利用を行うことで施設の有効活用が期待される。 ・施設の利用手続きの簡便化、迅速化や事務効率の向上のため、公民館及び図書館の事務的機能を共有化し、受付事務室のスペースを一体化することで、施設の有効活用が期待される。 ・貸出備品倉庫などを共用化することにより、限られたスペースで最大限利用可能な空間を創出することができる。
備考（合築・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館と図書館エリアの明確な境がなく、館内どこでも蔵書の閲覧ができるようにしたため、ブック・ディテクション・システムを採用し、資料に貼り付けた IC タグ等により、出口のゲートセンサーが貸出手続きの有無を確認できるようにする予定である。 ・単なる既存の単独施設の合築ではなく、公民館と図書館が、複合施設として双方の機能の「相互乗り入れ」による相乗効果や、新たな機能の付加によるサービスの向上を図るモデルケースとなる施設となるため、設計には企画力、創造性、技術力等が求められ、さらに「施工費」、「建物の維持、管理の容易性」、「ユニバーサルデザイン」、「環境への配慮」なども考慮することが必要とされる。 	
出所)小平市 HP http://library.kodaira.ed.jp/report/pdf/report_nakamati.pdf		

事例 11 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業

施設概要	合築（複合化）の形態	図書館 + 商業施設
	施設名称	B i V i 藤枝
	所在地	藤枝市前島一丁目 7 番 6
	整備年	平成 21 年 2 月
	延床面積	33,000 m ²
	敷地面積	10,980 m ²
	構造・階数	鉄骨造地上 5 階建
合築（複合化）の概要	施設構成	【公共施設】図書館、【民間施設】シネマコンプレックス、飲食、物販（衣料・書籍・雑貨等）、サービス（レンタルショップ等）、立体駐車場（471 台収容）、駐輪場（183 台収容）
	土地の所有関係	藤枝市
	建物の所有関係	大和リース
	合築（複合化）の背景	市立病院の郊外移転により来訪者が激減し、商業も衰退しつつあったため、市立病院跡地に民間活力を導入し、市民要望が高く集客性の高い公益施設と民間施設が入居する官民複合施設を整備した。
	民間事業者選定方法	・提案競技
合築等（複合化）による効果		<ul style="list-style-type: none"> ・市民参加型の周辺商店街と連携したイベント、公共交通機関の連携による利用促進イベントなど地区全体の集客・回遊性向上にも貢献。 ・地区の中心的な立地で、集客力のある民間施設（シネコン）と公共施設（図書館）の共同イベント等実施の相乗効果により年間 140 万人超の入場者を記録。 ・民間活力導入により、財政負担の大幅な削減と平準化を図りつつ延床面積 3,000 m²、蔵書 30 万冊の新図書館整備を行い、広域から人々が集う交流空間創出と、街なか居住の環境整備を実現。
	備考（合築・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・市が当該敷地の一部の土地を土地開発公社から購入。既存建物所有者へは移転補償し、建物は解体除却した。 ・大和リースが事業用借地権（定期借地：20 年間。但し期間終了後再設定可 10～20 年）により借地し、当該施設を建築し、市やテナントに賃貸して運営。 ・市は、公共部分の施設の賃料と地代・固定資産税とをほぼ相殺している。



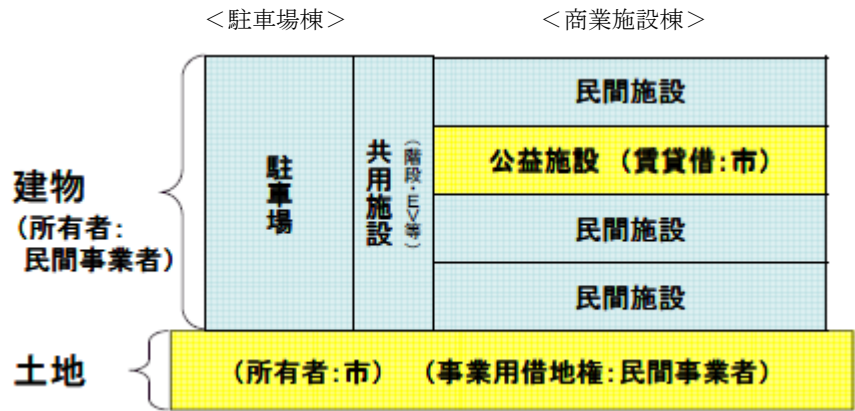
BiVi藤枝



図書館

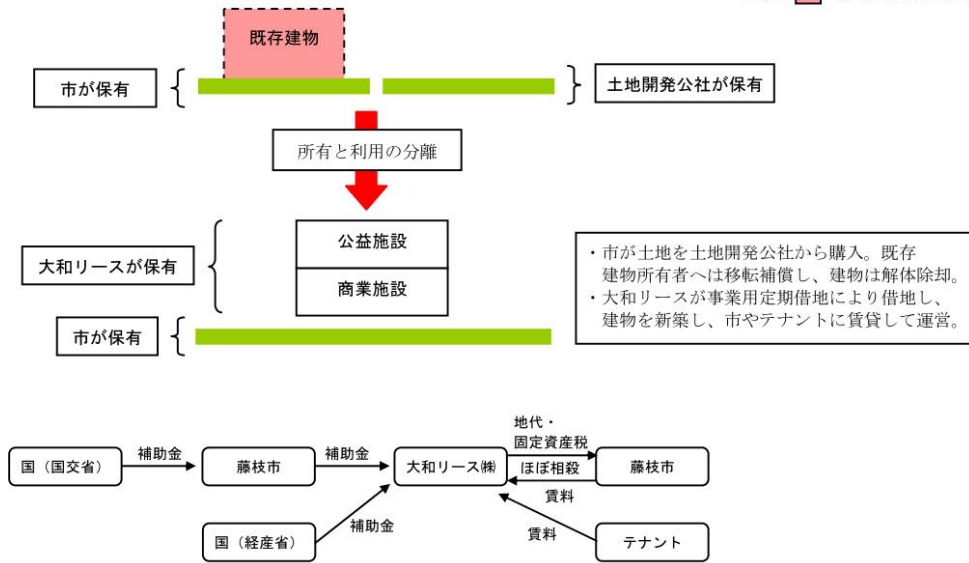
出所) 首相官邸 HP

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/chukatu/jirei/03toshifukuri.pdf>

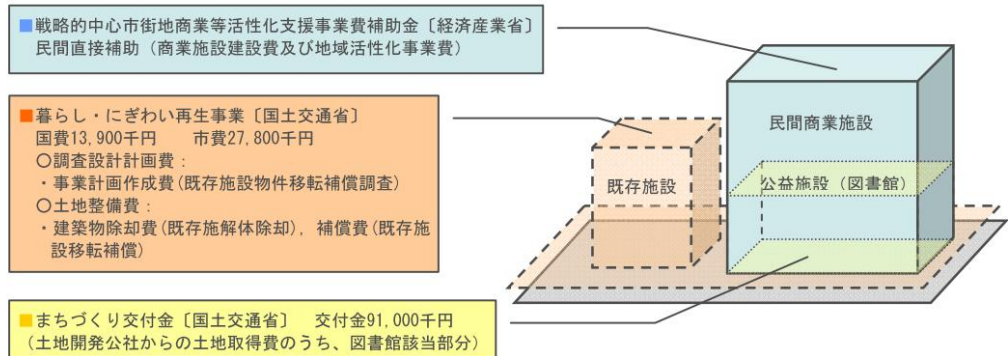


事業スキーム

凡例: ■ 都市機能まちなか立地支援



補助金活用イメージ



出所) 国交省 HP

http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/pdf/10hujieda_hujiedaekinan.pdf

事例 12 桑名市図書館等複合公共施設

施設概要	合築等（複合化）の形態	中央図書館 + 中央保健センター + 勤労青少年センター + 多目的ホール + 生活利便サービス施設 + 託児施設
	施設名称	桑名市図書館等複合公共施設
	所在地	三重県桑名市中央町三丁目 79 番地
	整備年	平成 16 年 10 月（供用開始）
	延床面積	約 8,150 m ²
	敷地面積	約 3,200 m ²
	構造・階数	地上 4 階
合築等（複合化）の概要	施設構成	1 階が多目的ホール、プレイルーム（託児施設）、生活利便サービス施設（カフェ）、2 階が中央保健センターと勤労青少年ホーム、3・4 階が中央図書館
	土地の所有関係	桑名市所有（無償で貸与）
	建物の所有関係	PFI 事業者が図書館等施設を設計・建設し、所有、維持管理業務及び運営業務の一部を遂行した後、市に所有権を無償譲渡する BOT (Build Operate Transfer) 方式を採用
	合築等（複合化）の背景	図書館、保健センター、勤労青少年ホームのいずれの施設も老朽化・狭隘化や機能面での不足、また多様化する市民ニーズに対応するため、多目的ホールを含めた複合施設として整備した。
	民間事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 方式 ・事業期間：30 年間（但し設計・建設工事期間含まず） ・事業類型：サービス購入型
	合築等（複合化）による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI により、建設費 16 億 7 千万円、図書館運営 6 億 5 千万円、維持管理・修繕 6 億 1 千万円などで事業全体で 21 億 5 千 2 百万円（約 22%）の削減効果があった。 ・図書館運営業務を PFI 事業の業務範囲に含めたことで得られた効果として、（30 年間の）人員確保と朝 9 時～夜 9 時までの開館時間延長や年間 300 日以上の開館が実現した。また、「昭和の記憶・収集資料展」、「桑名市調べる学習コンクール」など多くの協同事業を実施し成果を上げている。
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	・PFI 事業者にとって、より魅力あるスキームの構築やモチベーションを維持できる仕組みづくりに留意した。（例：生活利便サービス施設を事業者の独立採算施設として認め、図書館運営サービス対価に年間利用者数を反映できる仕組みにしたなど）	



図書館前景

出所) 文部科学省 HP



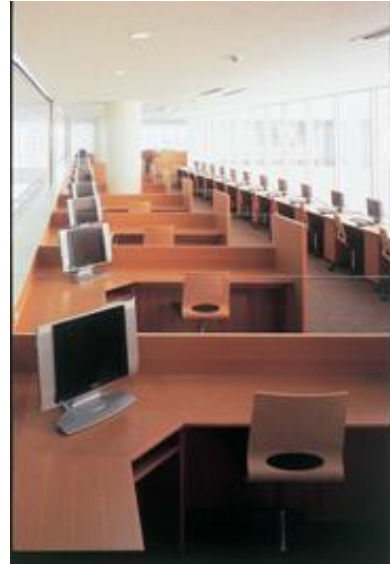
3F 児童サービスコーナー

出所) 文部科学省 HP



4F 開架書架

出所)文部科学省 HP



AV ブース

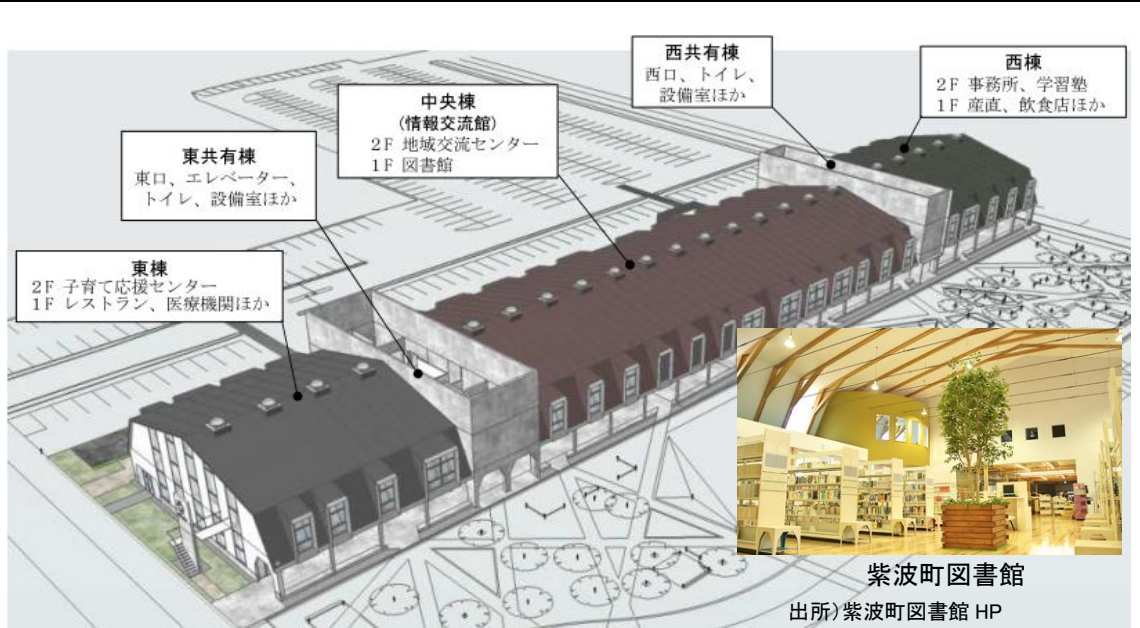
出所)文部科学省 HP

出所)文部科学省 HP

http://www.mext.go.jp/a_menu/shougai/tosho/houkoku/06040715/016.htm

事例 13 オガールプラザ

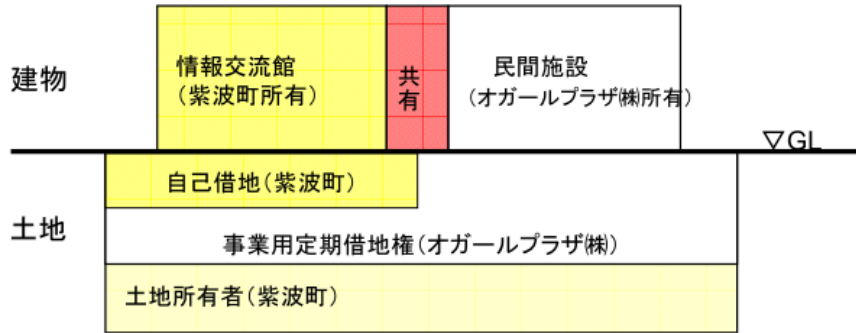
施設概要	合築等(複合化)の形態	図書館・地域交流センター(公共)＋カフェ・眼科・子育て支援センター・紫波マルシェ(産直)・学習塾・事務所等(民間)
	施設名称	オガールプラザ
	所在地	岩手県紫波郡紫波町
	整備年	平成 24 年
	延床面積	約 5,800 ㎡
	敷地面積	—
	構造・階数	木造一部 RC・2 階
	合築等(複合化)の概要	施設構成
土地の所有関係		底地：紫波町 施設の土地全体を、SPC(オガールプラザ株式会社)に事業用定期借地権を設定し、公共施設部分及び共用部分は紫波町が自己借地している。
建物の所有関係		公共施設：紫波町 民間施設：SPC
合築等(複合化)の背景		町所有の未利用地の有効活用 公共のみに頼った手法では進まないと考え PPP 手法を選択
民間事業者選定方法		「官民連携基本計画」を議会に諮り、PPP を推進する第 3 セクター(オガール紫波株式会社)を設立した。
合築等(複合化)による効果		<ul style="list-style-type: none"> ・多様な情報が行き交う施設となった。 ・施設の西側が農村で、東側が商店街など市街地化された空間を結び資源を活かして(産直販売など)活性化させることができる。 ・官民双方でエントランスなど施設の共用化によりイニシャルコスト、ランニングコストの軽減が図られる。
備考(合築等・複合化の際の留意点等)		<ul style="list-style-type: none"> ・事業成立のポイントは、テナントが 100% 決定した上で工事に着手したこと。開発構想時点から、民間向けの企業立地研修会を立ち上げ、開発計画を広くアナウンスし、出店するテナントの賃料や必要床面積を積み上げ、民間企業が必要とする床面積のみを建設する手順を踏んだ。 ・想定家賃で借入金を完済できる利回りを設定した上で、建設費の上限を設定し、建設事業者のコンペに入った。



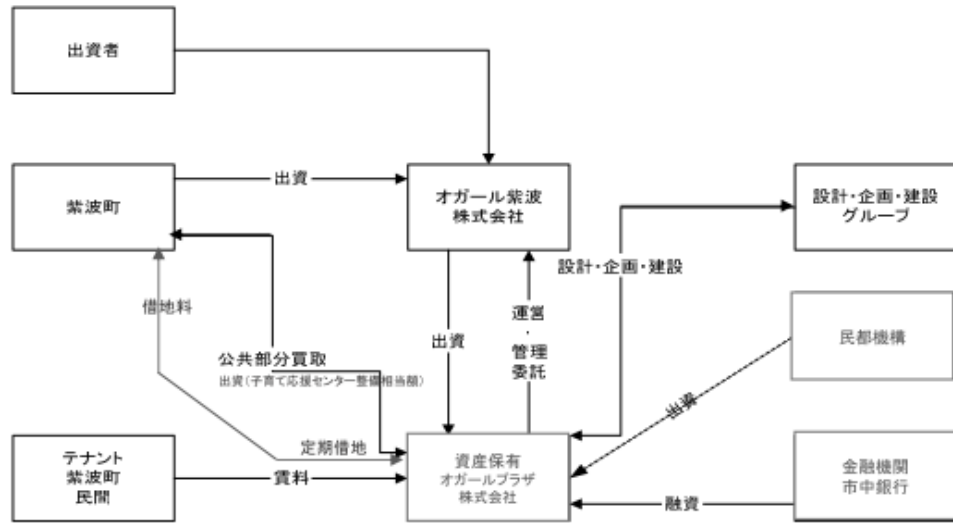
オガールプラザ完成イメージ図

出所)紫波町提供資料

【権利関係】



【事業ストラクチャー】



権利関係・事業ストラクチャー

出所)紫波町提供資料

事例 14 きらめき広場・哲西

施設概要	合築等（複合化）の形態	新見市役所哲西支局・保健福祉センター・図書館・文化ホール・生涯学習センター（公共）＋内科診療所・歯科診療所（民間）※文化伝習館のある道の駅「鯉が窪」が隣接
	施設名称	きらめき広場・哲西
	所在地	岡山県新見市哲西町
	整備年	平成 13 年
	延床面積	1 階 4,963 m ² 、2 階 834 m ²
	敷地面積	22,587 m ² （敷地全体）
	構造・階数	1 階（新見市役所哲西支局のみ 2 階建）
	施設利用者数 ※H22 年度（延べ利用者数）	・図書館 15,666 人、内科診療所 10,232 人、保健福祉センター 6,734 人、生涯学習センター 5,667 人、文化ホール 3,590 人、歯科診療所 3,541 人
合築等（複合化）の概要	施設構成	施設全体を公共が建て、住民アンケートでニーズが高かったに診療所と歯科機能を入れ、医療法人を誘致し目的外使用許可で貸し出している（年間 250 万円程度の使用料を徴収）。図書館は、(特)NPO きらめき広場が指定管理者として年中無休運営（年末年始を除く）し、幼児一時預かりサービスも提供。
	土地の所有関係	新見市（合併前は哲西町）
	建物の所有関係	新見市（合併前は哲西町）
	合築等（複合化）の背景	住民の思い（保険医療の充実）を軸においた機能集約を目的として複合型施設とした。
	民間事業者選定方法	医療機関については、町全額出資の医療法人を作り選定した。
	合築等（複合化）による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内セクション間の壁が取り払われ連携・提携・一体感が生まれた。 ・利便性の向上（ワンストップサービスの提供）、施設機能への安心感。 ・市営バス、福祉バスなどの発着場所としての交通結節点として機能している。 ・隣接の道の駅との一体化による食事や買い物、くつろぎ機能も併せ持ち、さまざまな目的で訪れる人々による賑わいが創出された。 ・人々の交流促進、地域の連帯感の強化。 ・施設づくりで培われた住民の参加意識の向上。
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金によった場合、施設の所管が総務省（行政庁舎部分）・厚生労働省（診療所・保健センター）・文部科学省（図書館・生涯学習センター）の 3 省にまたがり補助金手続（特に、共用部分にかかる関係部署ごとの按分調整）が煩瑣であったことと、各施設の補助率の相違、並びに補助残への起債対応の可否などの不便さがあり、集約施設建設事業費 2 億 1 千万のうち、1 億 8 千万を地方債で手当てした。 ・施設全体が大きくなり年間 3,000 万円の維持管理費がかかるため、新見市との合併を機に、地域住民等で組織する NPO を立ち上げ施設運営や地域活動に協力している。 	



きらめき広場・哲西 全体図

きらめき広場・哲西 配置図



きらめき広場・哲西 配置図



きらめき広場・哲西 診療所待合室

出所) 国土交通省 HP

http://www.tb.mlit.go.jp/hokushin/hrt54/com_policy/seminar20110928/siryous03.pdf

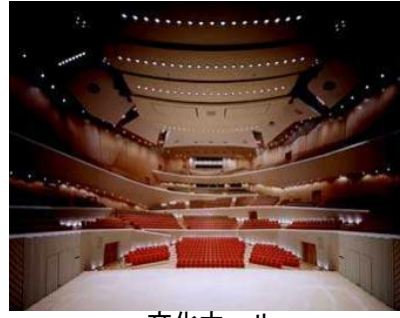
事例 15 ミューザ川崎

施設概要	合築等（複合化）の形態	文化ホール（公共）＋オフィス・商業施設（民間）
	施設名称	ミューザ川崎
	所在地	神奈川県川崎市
	整備年	平成 15 年
	延床面積	114,322 m ²
	敷地面積	10,669 m ²
	構造・階数	鉄骨造（一部 RC 造）、オフィス棟地上 27 階・地下 2 階、ホール棟地上 8 階・地下 2 階
	文化ホール	専有面積：17,244 m ² 音楽ホール：1,997 席、楽屋 12 室 音楽工房：市民交流室（座席 150 席）、企画展示室（213 m ² ）や研修室など 11 室
合築等（複合化）の概要	施設構成	オフィス棟と文化ホール棟に分かれ、オフィス棟は 5～27 階が民間企業に貸し出され、文化ホール棟は 4～8 階が市の文化ホールとなっており、両棟とも 1 階・2 階が商業施設となっている。オフィス棟は、特定業務代行方式により建設し、SPC が取得。商業床は従前権利者及び施行者（都市再生機構）が取得。文化施設は川崎市が権利変換及び保留床購入により取得。
	土地の所有関係	官民（権利者 70 名）
	建物の所有関係	オフィス棟事務所：WKC 特別目的会社 文化施設：川崎市 店舗：従前権利者及び都市再生機構
	合築等（複合化）の背景	川崎駅周辺であり、文化等の諸機能だけでなく、中核的機能を担う地域として、広域的な商業・生活機能の形成を目指し、商業、業務施設と併せて文化施設を整備した。
	民間事業者選定方法	第一種市街地再開発事業により、都市再生機構が施行者となり開発を行った。
	合築等（複合化）による効果	・業務、商業、文化施設（音楽ホール）からなる複合空間を形成し、シンボリックな駅前景観を創出することができた。 ・川崎駅東口に商業施設が集中していたが、商業施設と合築等したことにより西口への人の流れが生まれた。
	備考（合築等・複合化の際の留意点等）	・川崎駅西口は、昭和 25～27 年建築の老朽化した市営大宮住宅団地や旧国鉄変電施設跡地、さらに細分化された土地に木造の飲食店が密集し、権利者のほとんどが飲食店街に集まっており、様々な権利関係が複雑に入り組んでおり、調整が困難であった。 ・市が所有している文化施設については指定管理者が管理運営し、営利目的施設は、一部を除き、指定管理者に目的外使用許可を出している。（音楽ホール内のショップ、ドリンクコーナー、公衆電話等）。その他、楽団控室、練習室、楽譜庫などの一部については交響楽団などに対し、目的外使用許可で貸し出している。 ・メインエントランスなどの共用スペースについては、区分所有者全員で管理組合を構成し、共用部の管理を行なっている。



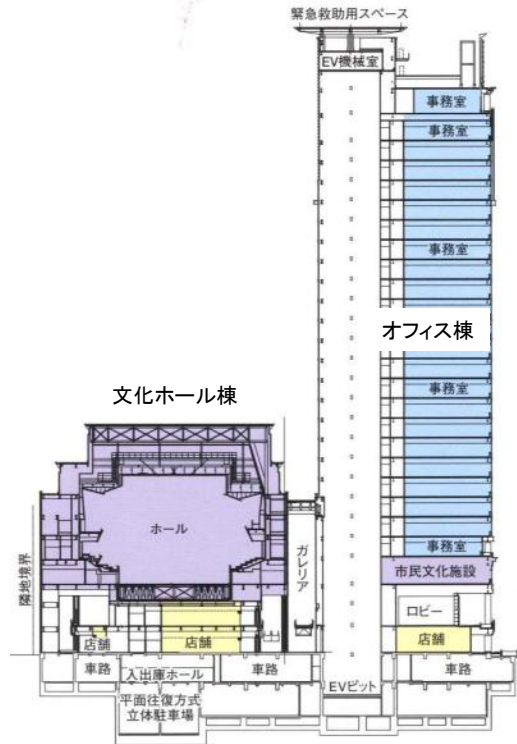
ミュージア川崎

出所)川崎市 HP



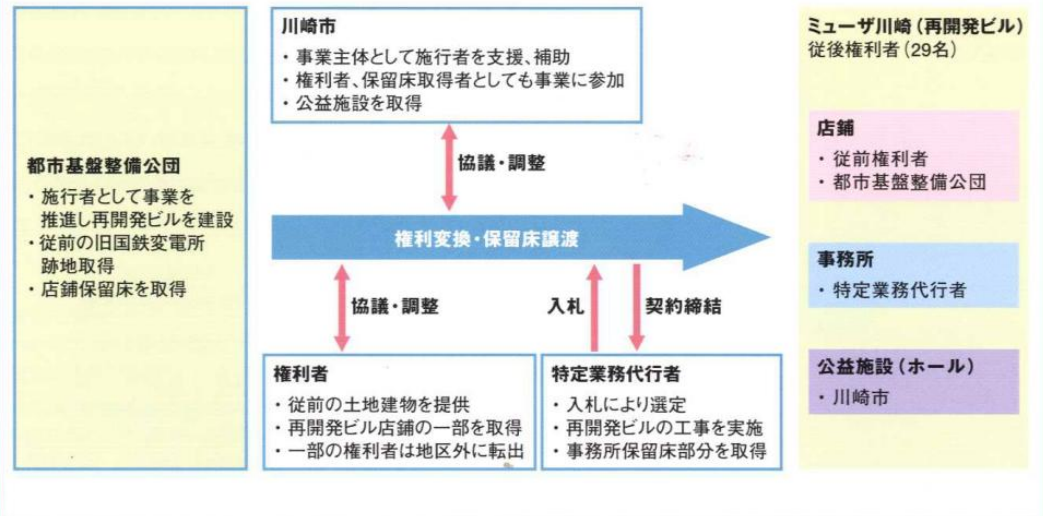
文化ホール

出所)川崎市 HP



ミュージア川崎断面図

事業スキーム&推進体制模式図



ミュージア川崎事業スキーム・推進体制模式図

出所)UR 都市機構 HP

<http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/urbanr/pdf2/muza.pdf#search=ミュージア川崎>

事例 16 上越市市民プラザ

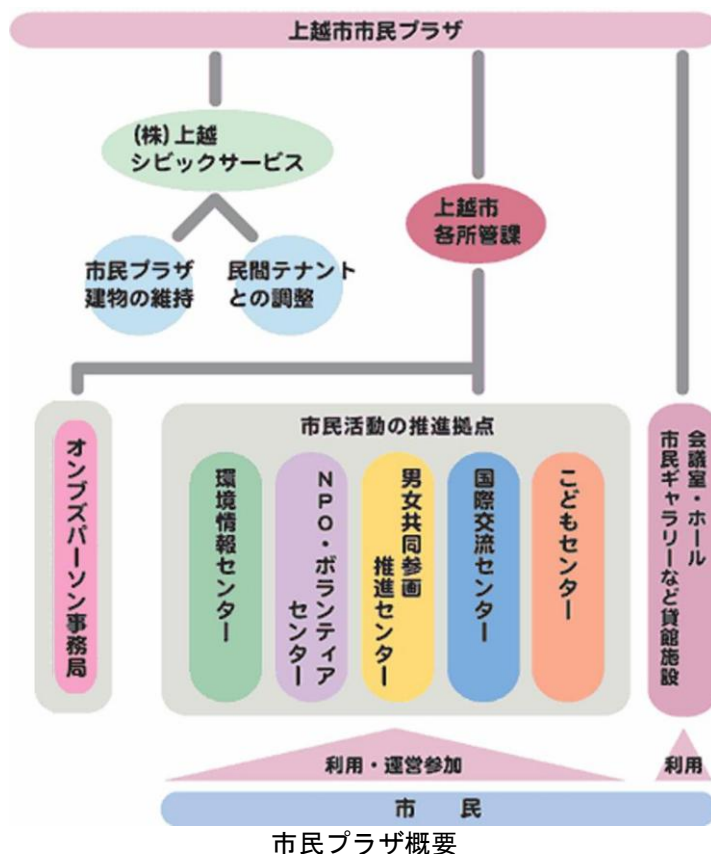
施設概要	合築等（複合化）の形態	市民活動の機能（子育て支援施設・生涯学習センター等）＋民間施設（カフェ・スポーツクラブ等）
	施設名称	上越市市民プラザ
	所在地	新潟県上越市土橋 1914-3
	整備年	平成 13 年グランドオープン
	建物面積	1F 約 4,670 m ² 、2F 約 4,802 m ² 、屋上 約 4,025 m ²
	敷地面積	約 26,993 m ²
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 3 階建
合築等（複合化）の概要	施設構成	・市民プラザは、市民活動の拠点となる 5 つのセンター（NPO・ボランティアセンター、男女共同参画推進センター、国際交流センター、環境情報センター、こどもセンター）と市民のための貸館施設（ホール、音楽スタジオ、市民ギャラリーなど）、民間テナント（スポーツクラブ、ビューティーサロン、レストラン、アロマセラピー等）により構成し、建物の維持・管理、民間テナントの運営は PFI 事業者が実施する。
	土地の所有関係	上越市
	建物の所有関係	上越市
	合築等（複合化）の背景	・大手ショッピングセンターが移転したため、遊休地活用と既存の建物をコンバージョンすることにより、新設する場合と比べ工期短縮と施設整備費の縮減が期待されたため、PFI 事業で民間の手法等を活かしつつ、市民活動の拠点として整備した。
	民間事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 方式 ・ 事業期間：20 年 ・ 事業方式：BT0、サービス購入型
	合築等（複合化）による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 活発化してきた多様な市民活動の機会と場の提供。積極的なまちづくり活動への支援。 ・ 市の中心地、幹線道路沿い、広い駐車場という恵まれた立地条件が生む、にぎわいと活力ある地域社会の形成。 ・ 仮オープンの間は約 4 万人が利用し、グランドオープン後の 1 年間は予想の 20 万人をはるかに越えて 44 万人の利用があった。平成 23 年には入館者 400 万人を達成した。 ・ 市民の認知度は高く、様々な用途に利用されている。例えば、税務署が確定申告の出張受付を実施したり、選挙の際には期日前投票の会場に利用されたりした。 ・ 指定管理者が年に 2、3 回周辺の商店と連携して集客イベントを開催し、地域のにぎわいを創出に貢献している。また、市民プラザで活動している団体（フラダンス、三味線など）に発表の場を提供する意味もある。
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内容の決定、施設の運営の両面に市民が主体的に関わっており、市民の目で見えた使いやすい施設が実現されている。 ・ 出店できるテナントの条件は、市民の健康増進、地域のにぎわい創出、地元企業、という 3 つに合致するものとした。 ・ 既存の外壁面・躯体・設備等を活用することにより環境共生効果と事業採算性向上とを図った。 	



上越市市民プラザ



市民プラザ駐車場



出所) 上越市 HP

<http://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/youchikanzai/sisetu-plaza-about.html>

出所) 上越市市民プラザ HP

<http://www.plaza-joetsu.jp/>

出所) 国土交通省 HP

http://www.mlit.go.jp/crd/city/mint/htm_doc/pdf/063jouetsu.pdf

出所) 日本政策投資銀行 HP

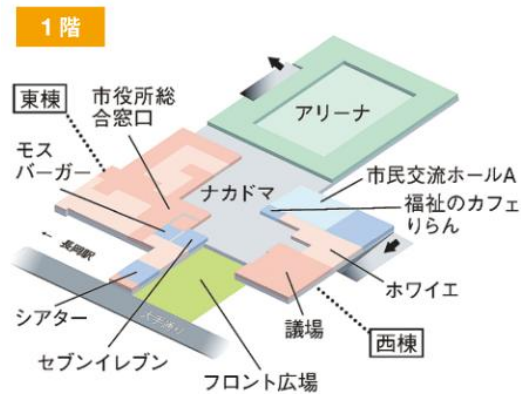
http://www.dbj.jp/reportshift/area/syutoken/pdf_all/syutoken2.pdf

事例 17 シティホールプラザ アオーレ長岡

施設概要	合築（複合化）の形態	市役所 + アリーナ + 市民ホール + 商業施設
	施設名称	シティホールプラザ アオーレ長岡
	所在地	新潟県長岡市大手通1丁目4番地10
	整備年	平成24年2月竣工
	延床面積	35,498 m ²
	敷地面積	14,938 m ²
	構造・階数	R C造、一部S造、一部プレストレスコンクリート造、屋根S造／地上4階、地下1階、塔屋1階
合築(複合化)の概要	施設構成	【公共施設】市役所、議場、市民ホール、アリーナ【民間施設】コンビニ、カフェ、銀行等
	土地の所有関係	長岡市
	建物の所有関係	長岡市
	合築（複合化）の背景	空洞化が進む中心市街地の活性化のため、市役所機能を中心市街地に集約し、市民交流の拠点施設として市が整備した。
	民間事業者選定方法	設計：整備設計コンペティション 管理業務：プロポーザル提案（3年間の長期継続契約）
	合築等（複合化）による効果	・施設の中心部に「ナカドマ（屋根付き広場）」を設けることで、誰もが気軽に立ち寄り活動できる空間が広がり、行政と市民の活動が、モザイクや市松模様のように交ざり合うように施設を配置したことにより、市民と行政、市民と市民、行政と経済界が交流する場となった。
備考（合築・複合化の際の留意点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・アリーナの座席を可動式にするにより、最大でバスケットボールコート3面分を確保することができるようになり、バスケットボール、バレーボール、格闘技などのプロスポーツ興行の場としても使えるほか、各種学会、セミナーなどの講演会の場や、式典、集会、コンサート、宝飾品や自動車の展示会など幅広いニーズに対応できるようになった。 ・市民交流ホールも電動式の可動席としたことで、通常の各種発表会や公演会以外に、床をフローリング仕様にしたことによりダンスやレクリエーションにも使用できるようになった。展示会開催時は、ホワイエとの一体利用でより広いギャラリーにもなる。 ・市民の疑問解消を最大限にサポートする市役所コンシェルジュを配置し、各窓口が連携しワンストップサービスで対応できるように配慮した。 ・コンビニについては出店者を公募し、目的外使用許可で貸し出している。コンビニ出店に際し、パンフレットコーナーの設置や取扱品として市のPRに必要な商品を取り扱うなどの出店条件を設けている。 	



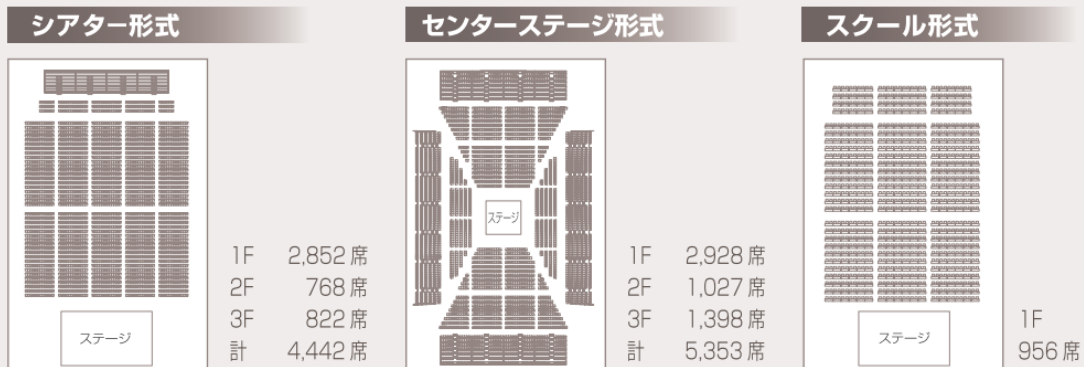
シティホールプラザ アオーレ長岡



アオーレ長岡施設配置図

アリーナ施設諸元			
面積	約 2,200㎡	搬入口 (4t 車両)	南側搬入口(幅6.2m×高さ4.0m)2台分、ナカドマ大開口部(幅18.5m×高さ4.7m)から搬入可能(養生敷き必要)
観客席	シアター形式 約 4,400 席 センターステージ形式 約 5,300 席 スクール形式 約 1,000 席	電源・通信・給排水・ガス	フロア四隅壁面に電源、通信、給排水ビット設置(LAN設備、給水接続継手、排水目皿)、フロバンガス4カ所、都市ガス2カ所
床仕上げ	床荷重 5 t/㎡以下 素材：長尺塩ビシート、鋼製乾式二重床(5 t/㎡荷重)	照明	メイン照明：高輝度放電灯(メタルハライド)、平均照度 2,000 ルクス、特殊照明はキャットウォークに設置可
天井高	12.5m	設備	電動昇降式道具バトン2台、照明用バトン3台、操作卓：技術室に配置(移動型)、給排水ビット：4カ所、キャットウォーク、吊りフック(35カ所)、音響設備(一式)
放送	天井スピーカー12台 スタンドスピーカー34台	付帯施設	控室4室、多目的室3室、会議室3室 技術室1室、更衣室2室
		主な備品	仮設ステージ、長机、椅子、展示パネル スポーツ器具
		スポーツ利用の場合	バスケットボール3面、バレーボール4面、バドミントン14面、テニス3面、卓球16台、フットサル1面 使用可能

フロアレイアウトの一例



※1階はロールバック席とパイプ椅子を利用、2、3階は固定席

アリーナ施設の概要及びフロアレイアウト(可動席)

市民交流ホール A 施設諸元			
面積	約 320㎡	設備	照明バトン 1 台、道具バトン 1 台、ホリゾン幕 1 台、音響設備、ホリゾンライト
観客席	シアター形式 228 席 スクール形式 120 席 電動可動席利用時 200 席	主な備品	仮設ステージ、ピアノ、展示パネル、講演台、会議用テーブル、椅子
床仕上げ	フローリング	付帯施設	ホワイエ(約 230㎡)、楽屋(2室)、楽屋トイレ(1カ所)
壁仕上げ	吸音ボード	その他	ホワイエ内に多目的トイレ、授乳室あり
天井高	4.8m		
搬入口	幅…3m(両開き 1.8m+1.2m) 高さ…2.4m		

フロアレイアウトの一例



市民交流ホール施設概要及びフロアレイアウト(可動席)

出所)長岡市 HP

<http://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/kouseikaikan/pamphlet.pdf>

http://www.city.nagaoka.niigata.jp/sangyou/nyusatsu/propo/h23propo07_02.pdf

http://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/kakusyu/policy-report_2.pdf

<http://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/kouseikaikan/shop-by01.pdf>

http://www.city.nagaoka.niigata.jp/sangyou/nyusatsu/propo/h23propo07_03.pdf

事例 18 ヤマト運輸金沢香林坊センター クロネコほっとステーション

施設概要	施設名称	ヤマト運輸金沢香林坊センター クロネコほっとステーション
	所在地	石川県金沢市広坂1丁目1番55号
	開設	平成22年12月
	延床面積	約47㎡
	営業時間	午前9時～午後7時（年中無休）
	概要	ヤマト運輸の営業所内に、通常業務のほか、観光客の手荷物の一時預かりや特産品の紹介など観光案内所の機能も有するセンターを開設。
	サービスの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ヤマト運輸の地元セールスドライバーだからこそ知り得る情報を基に、観光ブックには載っていないお薦めのお食事処、お土産などを紹介。 ・観光パンフレットも各種取り揃えながら、観光穴場スポットの案内、県や市のイベントの案内も行っている。 ・店内では無料でお茶、コーヒーのサービスが受けられるほか、携帯の充電も無料で利用可能。 ・出し入れ自由な手荷物預りサービスも1日（午前9時～午後7時）500円で利用可能。 ・市が行っている「置き傘プロジェクト」の拠点として傘を無料で貸し出している。 ・ヤマト運輸と県がタイアップして、宅急便の送り状（伝票）にブリやカニなど石川を代表する食材や、県内各地で開催される食のイベントなどを紹介する「石川の観光をPRするチラシ」を挟み込み、石川の観光資源を、宅急便を通じて全国に発信している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・海外の旅行者も多く訪れるため、英語を話すことができる社員を常駐させている。 ・社員は金沢の歴史や文化等に関する金沢検定を受験し、金沢に関しての情報提供ができるように努めている。 	



ヤマト運輸金沢香林坊センター クロネコほっとステーション



宅急便の送り状（伝票）に挟み込む石川の観光をPRするチラシ

出所) 金沢市観光協会公式 HP

http://www.kanazawa-kankoukyoukai.gr.jp/sp_detail.php?sp_no=803

出所) 石川県 HP

http://www.pref.ishikawa.lg.jp/chiji/kisya/h22_1_4/08.html

事例 19 加古川市立総合体育館

施設概要	合築等（複合化）の形態	総合体育館
	施設名称	加古川市立総合体育館
	所在地	加古川市西神吉町 1010 番地
	整備年	平成 17 年
	延床面積	約 10,100 m ²
	敷地面積	約 34,900 m ²
	構造・階数	柱：SRC 梁：RCS
合築等（複合化）の概要	施設構成	スポーツアリーナ、コミュニティアリーナ、トレーニングルーム、フィットネススタジオ、市民クラブルーム、キッズルーム、研修室、ランニングコース、駐車場
	土地の所有関係	加古川市
	建物の所有関係	PFI 事業者が施設整備後、市が施設を所有し PFI 事業者 に施設の維持管理業務と運営業務を委託する BTO 方式を 採用
	合築等（複合化）の背景	市民のスポーツ需要の増加、また近年の「する、みる、 ささえるスポーツ」へとスポーツに対する意識の変化に 対応した施設を整備した。
	民間事業者選定方法	・ PFI 方式 ・ 事業期間：20 年間 ・ 事業類型：サービス購入型
	合築等（複合化）による効果	・ PFI の導入により事業期間全体を通じた市の財政負担 額を約 25.5%縮減することが期待できるとともに、公共 サービスの水準の向上を期待することができる。 ・ 体育館と運動公園の維持管理を一体的に PFI 事業者 に施設運営を委託することにより、施設維持管理費を削減 させるとともに、民間のノウハウを活用し、利用者のニ ーズに対応した自主活性化事業を積極的に行い、「するス ポーツ」の普及に寄与、バレーボール、バスケットボ ール、ラグビーフットボールのプロリーグを開催するなど 「見るスポーツ」の普及にも寄与している。 ・ 民間のノウハウを活用し、市民に対してエアロビクス 教室や陸上競技教室などのスポーツ教室を提供できるよ うになった。
備考（合築等・複合化の際の留意点等）	・ 併設する施設内の飲み物や軽食を提供する喫茶店舗ゾ ーンは、目的外使用となるため、市は使用料を徴収する。	



スポーツアリーナ



陸上競技場

出所) 加古川市立総合体育館 HP

<http://www.kakogawa-sports.join-us.jp/>

出所) 内閣府 HP

http://www8.cao.go.jp/pfi/32_28210_131004_1_01.pdf

事例 20 (仮称) 八王子市新体育館等整備・運営事業

施設概要	合築等(複合化)の形態	体育館 + 地域交流スポーツセンター + スポーツ広場等
	施設名称	(仮称) 八王子市新体育館等整備・運営事業
	所在地	八王子市狭間町 1453 番 1 及び 3
	整備年	平成 26 年 10 月供用開始予定
	延床面積	約 22,000 m ²
	敷地面積	24,970.04 m ²
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造、地上 4 階
合築等(複合化)の概要	施設構成	メインアリーナ、サブアリーナ、地域交流スポーツセンター(多目的室、ラウンジ、会議室・研修室、トレーニング室、子どもコーナー)、その他諸室、駐車場・駐輪場、防災施設
	土地の所有関係	八王子市
	建物の所有関係	八王子市
	合築等(複合化)の背景	・既存の体育施設だけでは満たすことができない市民ニーズに応えるため
	民間事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 方式 ・事業期間：17 年 6 ヶ月 ・事業類型：サービス購入型
	合築等(複合化)により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・市が直接事業を実施する場合と比べ、19 億 4 千万円の公共負担額の削減が期待される。 ・地域交流スポーツセンターを併設し、スポーツ・レクリエーションを通じた地域交流を支えることが可能となる。 ・体育館で大会・イベントを行う場合、スポーツ広場を臨時駐車場として活用することで、駐車場不足を解ける。
備考(合築等・複合化の際の留意点等)	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナは、中央体育館(市の大体育館)として、大規模な大会やイベントを開催するとともに、市のスポーツ振興に係る取組において中核的な役割を果たし、全国大会やプロスポーツなどスポーツ愛好者の目標となるハイレベルなプレーを「みる」、「みせる」ことができる施設であることが要求される。 ・事業者の任意提案による自由提案施設を提案できるとしており、これを設置することで市の要求する施設と相まって、新体育館利用者の増加と新体育館の賑わいをもたらし、より多くの市民に満足感を与え得るものであることとしている。 	



施設完成イメージ図

出所) 八王子市 HP

<http://www.city.hachioji.tokyo.jp/kyoiku/sports/017413.html>

事例 21 墨田区総合体育館

施設概要	合築等（複合化）の形態	総合体育館（アリーナ、屋内プール、スタジオ・トレーニング室+カフェレストラン等）
	施設名称	墨田区総合体育館
	所在地	東京都墨田区錦糸 4 丁目 15-1 錦糸公園内
	整備年	平成 22 年 4 月
	延床面積	19,837 m ²
	敷地面積	5,599 m ²
	構造・階数	鉄骨造 地上 5 階建
	合築等（複合化）の概要	施設構成
土地の所有関係		財務省関東財務局（国有地の無償貸付）
建物の所有関係		墨田区
合築等（複合化）の背景		既存の老朽化していた体育館の建て替えに合わせ、多様化・増大化する区民のニーズに応えるため、多様なスポーツ需要にも対応でき、広域的な公式競技大会が開催可能な総合的なスポーツ施設の整備を目指して整備した。
民間事業者選定方法		<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 方式（BTO） ・ 事業期間：20 年間 ・ 事業類型：混合型
合築等（複合化）による効果		<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業者のノウハウを活用することで多様な機能を備えた施設運営が可能となり、利用者が増加するなど健康増進・体力づくり支援に寄与することができた。また、トップリーグの競技招致等を通じ区民がスポーツに親しむ機会の拡大に成果があった。 ・ H23 年度年間利用者数 395,955 人（個人・団体の合計） ・ H23 年度区民健康スポーツデー（来客数約 5,000 人）
備考（合築等・複合化の際の留意点等）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の需要リスク軽減のための工夫として、利用料金部分等により民間事業者が料金收受する部分については、公民双方でリスクを負担するものとしており、業務内容に応じて、サービス購入費の支払いに需要変動を反映させる仕組みをとっている。 ・ 更衣室が全ての運動施設で兼用としているため、更衣室での多目的広場（フットサル）利用者が持ち込む砂や、屋内プール利用者が濡れたままでの利用に対する苦情がある。



屋内プール



カフェレストラン

出所) 墨田区総合体育館 HP

<http://www.sumidacity-gym.com/>

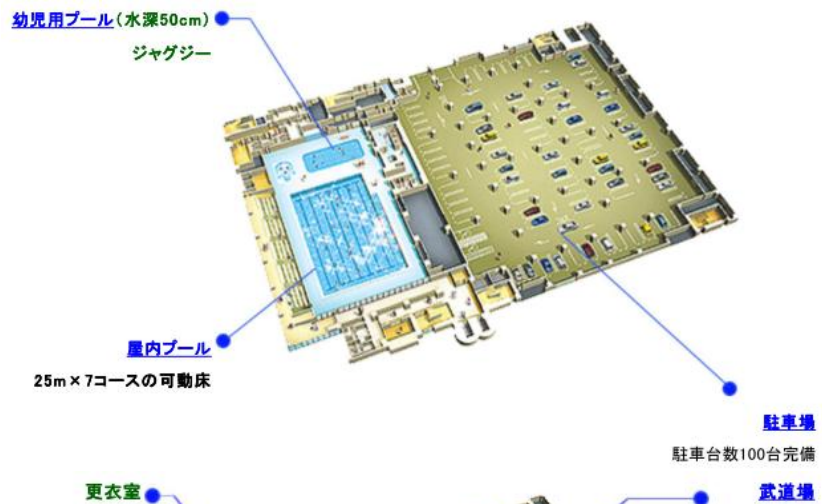
出所) 墨田区 HP

<http://www.city.sumida.lg.jp/kyouiku/tenkenhyouka.files/23tenkenhyouka.pdf>

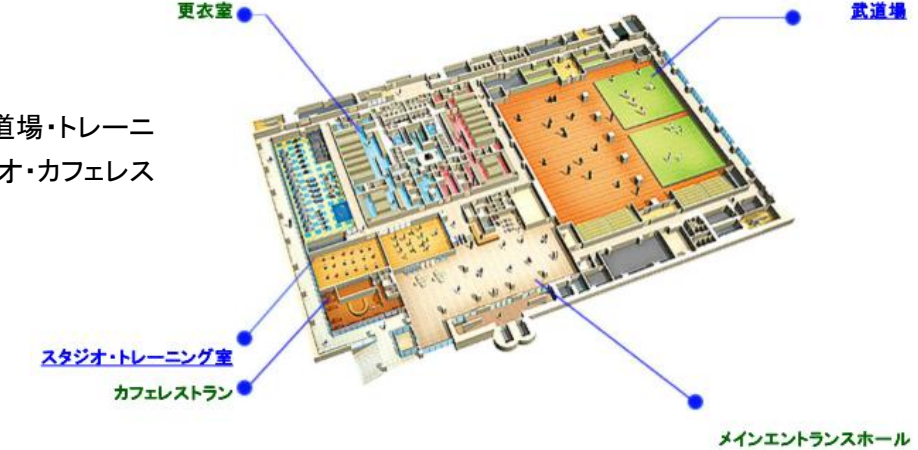
出所) 内閣府 HP

<http://www8.cao.go.jp/pfi/pdf/jyuyou.pdf>

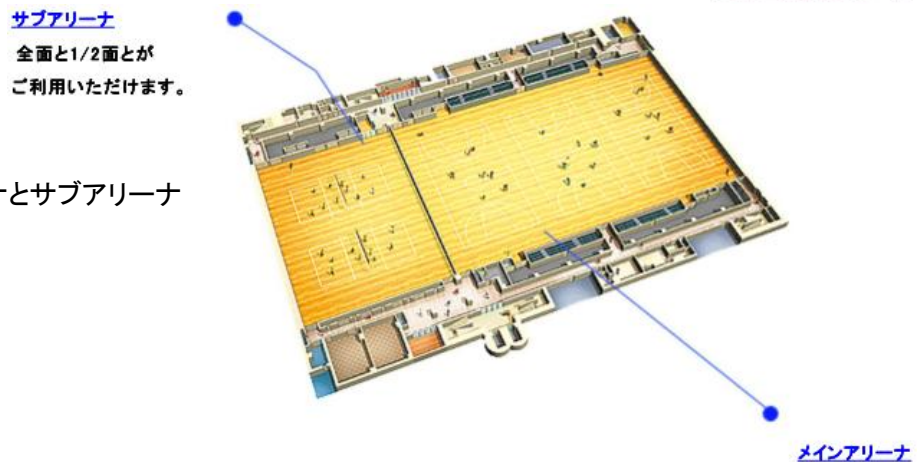
【1階】
屋内プール・駐車場



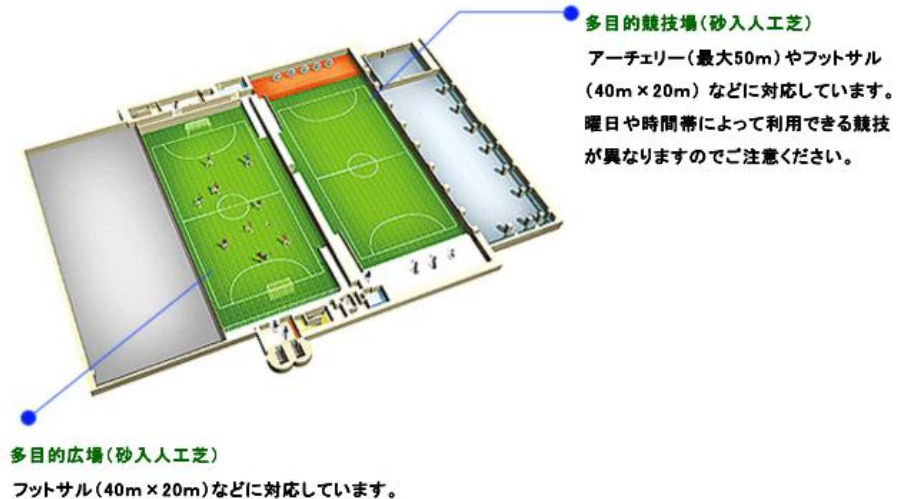
【2階】
総合受付・武道場・トレーニング室・スタジオ・カフェレストランなど



【3階】
メインアリーナとサブアリーナ



【5階】
屋上施設



参考資料 2 : 関係法令等

2.1 A市(小学校)

■学校教育法(昭和22年法律第26号)(抄)

第二条 学校は、国(国立大学法人法(平成十五年法律第百十二号)第二条第一項に規定する国立大学法人及び独立行政法人国立高等専門学校機構を含む。以下同じ。)、地方公共団体(地方独立行政法人法(平成十五年法律第百十八号)第六十八条第一項に規定する公立大学法人を含む。次項において同じ。)及び私立学校法第三条に規定する学校法人(以下学校法人と称する。)のみが、これを設置することができる。

○2 この法律で、国立学校とは、国の設置する学校を、公立学校とは、地方公共団体の設置する学校を、私立学校とは、学校法人の設置する学校をいう。

第五条 学校の設置者は、その設置する学校を管理し、法令に特別の定のある場合を除いては、その学校の経費を負担する。

■地方教育行政の組織及び運営に関する法律(昭和31年法律第162号)(抄)

(教育委員会の職務権限)

第二十三条 教育委員会は、当該地方公共団体が処理する教育に関する事務で、次に掲げるものを管理し、及び執行する。

一 教育委員会の所管に属する第三十条に規定する学校その他の教育機関(以下「学校その他の教育機関」という。)の設置、管理及び廃止に関すること。

二 学校その他の教育機関の用に供する財産(以下「教育財産」という。)の管理に関すること。

三～十九(略)

■学校教育法(昭和22年法律第26号)(抄)

第二条 学校は、国(国立大学法人法(平成十五年法律第百十二号)第二条第一項に規定する国立大学法人及び独立行政法人国立高等専門学校機構を含む。以下同じ。)、地方公共団体(地方独立行政法人法(平成十五年法律第百十八号)第六十八条第一項に規定する公立大学法人を含む。次項において同じ。)及び私立学校法第三条に規定する学校法人(以下学校法人と称する。)のみが、これを設置することができる。

○2 この法律で、国立学校とは、国の設置する学校を、公立学校とは、地方公共団体の設置する学校を、私立学校とは、学校法人の設置する学校をいう。

■小学校設置基準(平成14年文部科学省令第14号)(抄)

(校舎に備えるべき施設)

第九条 校舎には、少なくとも次に掲げる施設を備えるものとする。

一 教室(普通教室、特別教室等とする。)

二 図書室、保健室

三 職員室

2 校舎には、前項に掲げる施設のほか、必要に応じて、特別支援学級のための教室を備えるものとする。

■公立学校施設整備 PFI 事業のための手引書（平成 15 年 4 月 文部科学省）（抄）

⑧公立学校施設の他目的利用の可否については、ケースバイケースであるため、個別に相談することが必要ですが、以上までの法制度の整理を踏まえると、基本的には、下記のような目的での利用が可能だと考えられます。

表 12 実施可能な公立学校施設の他目的利用例

体育施設の地域利用
特別教室（調理室、音楽室、視聴覚室、図書室、コンピュータールーム等）の地域利用

■学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）（抄）

第一百三十七条 学校教育上支障のない限り、学校には、社会教育に関する施設を附置し、又は学校の施設を社会教育その他公共のために、利用させることができる。

■公立学校施設整備 PFI 事業のための手引書（平成 15 年 4 月 文部科学省）（抄）

⑩公立学校の敷地への他目的施設設置の可否については、ケースバイケースであるため、個別に相談することが必要ですが、以上までの法制度の整理を踏まえると、一般論として、下記のような施設を公立学校の敷地に併設することが可能であると考えられます。

表 13 実施可能な公立学校の敷地への他目的施設設置例一覧

保育所
老人福祉施設
公民館
文化ホール、公会堂
市民大学、生涯学習施設
図書館
美術館、博物館
地域スポーツクラブのクラブハウス
トレーニング施設
以上のような併設施設の利用者のための軽食喫茶・売店（但し設置場所について十分な注意が必要）

■小学校設置基準（平成 14 年文部科学省令第 14 号）（抄）

（その他の施設）

第十条 小学校には、校舎及び運動場のほか、体育館を備えるものとする。ただし、地域の実態その他により特別の事情があり、かつ、教育上支障がない場合は、この限りでない。

（他の学校等の施設及び設備の使用）

第十二条 小学校は、特別の事情があり、かつ、教育上及び安全上支障がない場合は、他の学校等の施設及び設備を使用することができる。

■学校給食法（昭和 29 年法律第 160 号）（抄）

（二以上の義務教育諸学校の学校給食の実施に必要な施設）

第六条 義務教育諸学校の設置者は、その設置する義務教育諸学校の学校給食を実施す

るための施設として、二以上の義務教育諸学校の学校給食の実施に必要な施設（以下「共同調理場」という。）を設けることができる。

（経費の負担）

第十一条 学校給食の実施に必要な施設及び設備に要する経費並びに学校給食の運営に要する経費のうち政令で定めるものは、義務教育諸学校の設置者の負担とする。

2 前項に規定する経費以外の学校給食に要する経費（以下「学校給食費」という。）は、学校給食を受ける児童又は生徒の学校教育法第十六条 に規定する保護者の負担とする。

■建築基準法（昭和25年法律第201号）（抄）

（用途地域等）

第四十八条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2～4（略）

5 第一種住居地域内においては、別表第二(ホ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(ホ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 <u>(ヘ) 項第一号から第五号までに掲げるもの</u> 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 (ハ) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(ヘ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 <u>(ト) 項第三号及び第四号並びに (チ) 項に掲げるもの</u> 二 <u>原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの</u> 三 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

2.2 B市（行政窓口・地域子育て支援センター）

■市町村の適切な管理のもと市町村の判断に基づき民間事業者の取扱いが可能な窓口業務

事項名	民間事業者の取扱いが可能な業務	担当相
住民移動届	1 住民異動届の受付に関する業務 ・届出人の確認、届出書の記載事項、添付書類の確認 2 住民票の記載に関する業務 ・住民票の記載のみならず、電算化されている場合には、端末の入出力の操作を含む。 3 転出証明書の作成に関する業務 ・転出証明書の作成のみならず、電算化されている場合には、端末の入出力の操作を含む。 4 転出証明書の引渡し業務 5 その他、事実上の行為又は補助的業務 ※ ただし、住民基本台帳ネットワークシステムについては、民間事業者の取扱いは認められない。	総務省
住民票の写し等の交付	1 住民票の写し等の交付請求の受付に関する業務 ・請求者の確認、請求書の記載事項、添付書類の確認 ・第三者（自己又は自己と同一の世帯に属する者以外の者）からの請求の受付も含む。 2 住民票の写し等の作成に関する業務 ・住民票の写し等の作成のみならず、電算化されている場合には、端末の入出力の操作を含む。 3 住民票の写し等の引渡し業務 4 その他、事実上の行為又は補助的業務 ※ ただし、住民基本台帳ネットワークシステムについては、民間事業者の取扱いは認められない。	総務省
(以下省略)		

■IT政策ロードマップ（平成20年6月11日 高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部（IT戦略本部））（一部抜粋）

（イ）国民本位の電子政府・電子自治体サービスの推進

【内閣官房、総務省、経済産業省及び関係府省】

下記に掲げる取組を通じ、より一層のオンライン利用を促進し、電子的利用の原則化を進めるとともに、2010年度を目途に次世代のワンストップ電子行政サービスの標準モデルを構築し、実用化を目指す。

i) 国民に対し目に見えるメリットを訴求できる「先行プロジェクト」の実施 (中略)

③ 先進的な地方公共団体におけるコンビニのキオスク端末による住民票の交付を2009年中に実現するとともに、住民基本台帳カードの無料化を促進するための措置（2008年度より3年間、支援内容を拡大）を講ずる等を通じ、電子行政サービスの普及促進を図る。

住民基本台帳カードの普及にあたっては、社会保障カード（仮称）の議論と一体的に検討を進めるとともに、公的個人認証サービスについても、国民の使い勝手を

向上させる観点から必要な改善策を検討し、国民のニーズに対応した普及の促進に積極的に取り組む。

また、セキュリティレベルに配慮しつつ利便性の高い ID・パスワード方式の普及拡大に努めるとともに、携帯電話やデジタルテレビなどの活用によるアクセス手段の多様化等についても検討を行う。

さらに、高齢者等の IT の活用が困難な国民への対応を含め、きめ細かな相談にこたえる総合窓口等の体制整備を検討する。

■児童福祉法（昭和 22 年法律第 26 号）（抄）

第六条の三 （略）

○6 この法律で、地域子育て支援拠点事業とは、厚生労働省令で定めるところにより、乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業をいう。

第二十一条の九 市町村は、児童の健全な育成に資するため、その区域内において、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業及び一時預かり事業並びに次に掲げる事業であつて主務省令で定めるもの（以下「子育て支援事業」という。）が着実に実施されるよう、必要な措置の実施に努めなければならない。

一 児童及びその保護者又はその他の者の居宅において保護者の児童の養育を支援する事業

二 保育所その他の施設において保護者の児童の養育を支援する事業

三 地域の児童の養育に関する各般の問題につき、保護者からの相談に応じ、必要な情報の提供及び助言を行う事業

第三十四条の十一 市町村、社会福祉法人その他の者は、社会福祉法 の定めるところにより、地域子育て支援拠点事業を行うことができる。

○2 地域子育て支援拠点事業に従事する者は、その職務を遂行するに当たっては、個人の身上に関する秘密を守らなければならない。

■地域子育て支援拠点事業とは（厚生労働省）（抜粋）

地域子育て支援拠点事業の概要

	ひろば型	センター型	児童館型
機能	常設のつどいの広場を設け、地域の子育て支援機能の充実を図る取組を実施	地域の子育て支援情報の収集・提供に努め、子育て全般に関する専門的な支援を行う拠点として機能するとともに、地域支援活動を実施	民営の児童館内で一定時間、つどいの場を設け、子育て支援活動従事者による地域の子育て支援のための取組を実施
実施主体		市町村（特別区を含む。） （社会福祉法人、NPO法人、民間事業者等への委託も可）	
基本事業	①子育て親子の交流の場の提供と交流の促進 ③地域の子育て関連情報の提供	②子育て等に関する相談・援助の実施 ④子育て及び子育て支援に関する講習等の実施	
実施形態	<p>①～④の事業を子育て親子が気軽に集い、うち解けた雰囲気の中で語り合い、相互に交流を図る常設の場を設けて実施</p> <p>・機能拡充型(別単価) 一時預かり事業や放課後児童クラブなど多様な子育て支援活動とひろばと一体的に実施し、関係機関等とネットワーク化を図り、よりきめ細かな支援を実施</p> <p>・出張ひろばの実施(加算) 常設のひろばを開設している主体が、週1～2回、1日5時間以上、出張ひろばを開設</p> <p>・地域の子育て力を高める取組の実施(加算) ①中・高校生や大学生等ボランティアの日常的な受入・養成の実施 ②世代間や異年齢児童との交流の継続的な取組の実施 ③父親サークルの育成など父親のグループづくりを促進する継続的な取組の実施 ④公民館、街区公園、プレーパーク等の子育て親子が集まる場所に定期的に向向き、必要な支援や見守り等を行う取組の実施</p>	<p>①～④の事業の実施に加え、地域の関係機関や子育て支援活動を行う団体等と連携して、地域に出向いた地域支援活動を実施</p> <p>・地域支援活動の実施 ①公民館や公園等地域に職員が出向いて、親子交流や子育てサークルへの援助等の地域支援活動を実施 ②地域支援活動の中で、より重点的な支援が必要であると判断される家庭への対応</p>	<p>①～④の事業を児童館の学齢児が来館する前の時間を活用し、子育て中の当事者や経験者をスタッフに交えて実施</p> <p>・地域の子育て力を高める取組の実施(加算) ひろばにおける中・高校生や大学生等ボランティアの日常的な受入・養成の実施</p>
従事者	子育て支援に関して意欲があり、子育てに関する知識・経験を有する者（2名以上）	保育士等（2名以上）	子育て支援に関して意欲があり、子育てに関する知識・経験を有する者（1名以上）に児童館の職員が協力して実施
実施場所	公共施設空きスペース、商店街空き店舗、民家、マンション・アパートの一室等を活用	保育所、医療施設等で実施するほか、公共施設等で実施	児童館
開設日数等	週3～4日、週5日、週6～7日 1日5時間以上	週5日以上 1日5時間以上	週3日以上 1日3時間以上

2.3 C市（図書館・公民館）

■図書館法（昭和25年法律第118号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において「図書館」とは、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するもの（学校に附属する図書館又は図書室を除く。）をいう。

2 前項の図書館のうち、地方公共団体の設置する図書館を公立図書館といい、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人の設置する図書館を私立図書館という。

（設置）

第十条 公立図書館の設置に関する事項は、当該図書館を設置する地方公共団体の条例で定めなければならない。

（職員）

第十三条 公立図書館に館長並びに当該図書館を設置する地方公共団体の教育委員会が必要と認める専門的職員、事務職員及び技術職員を置く。

2 館長は、館務を掌理し、所属職員を監督して、図書館奉仕の機能の達成に努めなければならない。

（入館料等）

第十七条 公立図書館は、入館料その他図書館資料の利用に対するいかなる対価をも徴収してはならない。

（図書館の補助）

第二十条 国は、図書館を設置する地方公共団体に対し、予算の範囲内において、図書館の施設、設備に要する経費その他必要な経費の一部を補助することができる。

2 前項の補助金の交付に関し必要な事項は、政令で定める。

■図書館・博物館等への指定管理者制度導入に関する調査研究報告書（平成22年3月 文部科学省）（抜粋）

第2章 図書館・博物館等における指定管理者制度導入の判断に対する考え方

（2）図書館における指定管理者制度の導入判断・運用の基本的な考え方

2）指定管理者制度の導入・非導入の考え方

図書館における指定管理者制度の導入・運用の考え方は、以下の通りである。

（略）

- ・次に、目指すべき姿を実現するため、地域や図書館の特性を踏まえた最も適切な運営形態を検討する必要がある。例えば、施設規模も小さく、さらに民間事業者の参入が難しい施設にあっては、安定的な運営の観点から直営とする、あるいは新たな視点からのサービス提供を期待するために、競争環境を導入して民間企業やNPO法人等のノウハウを活かした運営を可能とするといった仕分けも有効である。

■地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和31年法律第162号）（抄）

（教育機関の職員の任命）

第三十四条 教育委員会の所管に属する学校その他の教育機関の校長、園長、教員、事務職員、技術職員その他の職員は、この法律に特別の定がある場合を除き、教育長の推薦により、教育委員会が任命する。

■社会教育施設における指定管理者制度の適用について（平成17年1月25日 文部科学省 全国主管部課長会議資料）

1. 公民館、図書館及び博物館における整理

（1）公民館、図書館及び博物館の社会教育施設については、指定管理者制度を適用し、株式会社など民間事業者にも館長業務を含め全面的に管理を行わせることができるこ

と。

- (2) 社会教育法第27条第1項、図書館法第13条第1項及び博物館法第4条第1項が館長の必置を定めているところ、公民館、図書館及び博物館に指定管理者制度を適用する場合においても、地方公共団体又は指定管理者が館長を必ず置かなければならないこと。また、博物館については、博物館法第4条第3項が学芸員の必置を定めているので、指定管理者制度を適用する場合においても、地方公共団体又は指定管理者が学芸員を必ず置かなければならないこと。
- (3) 社会教育法第28条及び地方教育行政の組織及び運営に関する法律第34条が館長その他の職員の任命を教育委員会が行うことを定めているが、教育委員会の任命権は公務員たる職員を対象とするものであり、公民館、図書館及び博物館に指定管理者制度を適用する場合において指定管理者が雇う者は公務員ではないことから、教育委員会の任命権の対象ではなく、したがって社会教育法第28条及び地教行法第34条は適用されず、よって教育委員会による任命は不要であること。

2. 主な留意事項について

- (1) 公民館、図書館及び博物館における指定管理者制度の適用については、住民サービスの向上を図る観点から、地方公共団体が指定管理者制度を適用するか否かを判断するものであること。
- (2) 指定管理者に管理を行わせる「業務の範囲」については、施設の目的や態様等を踏まえ、地域の実情に応じて、「公の施設の設置の目的を効果的に達成する」観点から設定し、条例において明確に定めること。
- (3) 公民館、図書館及び博物館に指定管理者制度を適用する場合においても施設の適正な管理の確保に努めるとともに、個人情報の取扱には特に留意すること。
- (4) 図書館に指定管理者制度を適用する場合においては、利用料金の設定に際して図書館法第17条が入館料その他図書館資料の利用に対するいかなる対価の徴収を禁じていることに注意すること。
- (5) 管理委託制度を適用している施設について、管理委託制度に替えて引き続き指定管理者制度を適用する場合においては、平成15年9月2日から起算して3年以内に、当該施設の管理に関する条例を改正し、指定管理者の指定等を行う必要があるものであること。

■社会教育法（昭和24年法律第207号）（抄）

（公民館の設置者）

第二十一条 公民館は、市町村が設置する。

2 前項の場合を除くほか、公民館は、公民館の設置を目的とする一般社団法人又は一般財団法人（以下この章において「法人」という。）でなければ設置することができない。

3 公民館の事業の運営上必要があるときは、公民館に分館を設けることができる。

（公民館の運営方針）

第二十三条 公民館は、次の行為を行ってはならない。

一 もっぱら営利を目的として事業を行い、特定の営利事務に公民館の名称を利用させその他営利事業を援助すること。

二 特定の政党の利害に関する事業を行い、又は公私の選挙に関し、特定の候補者を支持すること。

2 市町村の設置する公民館は、特定の宗教を支持し、又は特定の教派、宗派若しくは

教団を支援してはならない。

(公民館の設置)

第二十四条 市町村が公民館を設置しようとするときは、条例で、公民館の設置及び管理に関する事項を定めなければならない。

(公民館の職員)

第二十七条 公民館に館長を置き、主事その他必要な職員を置くことができる。

2 館長は、公民館の行う各種の事業の企画実施その他必要な事務を行い、所属職員を監督する。

3 主事は、館長の命を受け、公民館の事業の実施にあたる。

第二十八条 市町村の設置する公民館の館長、主事その他必要な職員は、教育長の推薦により、当該市町村の教育委員会が任命する。

(公民館類似施設)

第四十二条 公民館に類似する施設は、何人もこれを設置することができる。

2 前項の施設の運営その他に関しては、第三十九条の規定を準用する。

■公民館、図書館、博物館の民間への管理委託について（平成 15 年 12 月 1 日 文部科学省 社会教育課）

○地方公共団体が設置する、公の施設の管理については、本年 6 月の地方自治法の一部改正に伴い「指定管理者制度」が導入（9 月 2 日施行）されたことにより、民間への委託が可能となっている。

○公民館、図書館、博物館も公の施設として「指定管理者制度」の対象となるが、これまで文部科学省は、法律上必置が求められている職員について、社会教育法等の規定を踏まえ、教育委員会の任命が必要であるとの立場をとってきたところである。

○他方、今般、地域再生推進本部（10 月 24 日内閣に設置。本部長：小泉内閣総理大臣）が、地方公共団体を対象に行った民間委託の阻害要因についての調査によると、公民館、図書館、博物館に関する阻害要因として「必置職員に対する教育委員会の任命」が挙げられてきている（別紙参照）。

○こうした「指定管理者制度」の導入や地域からの具体的な要望等を踏まえ、今後は、教育委員会の任命を行わずとも民間への全面的な管理委託が行えるよう、必要な検討・手続等を経た上で明確に周知していくこととしたところである。

○以上のような観点から、公民館、図書館、博物館の民間への管理委託に関し、文部科学省は、11 月 21 日に開催された経済財政諮問会議において、以下のとおり説明を行ったところである。

【第 24 回経済財政諮問会議（11 月 21 日開催）資料より抜粋】

地方自治法改正により指定管理者制度が導入されたことを受け、今後は館長業務を含めた全面的な民間委託が可能であることをあらためて明確に周知

■社会教育施設における指定管理者制度の適用について（平成17年1月25日 文部科学省 全国主管部課長会議資料）（再掲）

1. 公民館、図書館及び博物館における整理

- (1) 公民館、図書館及び博物館の社会教育施設については、指定管理者制度を適用し、株式会社など民間事業者にも館長業務を含め全面的に管理を行わせることができること。
- (2) 社会教育法第27条第1項、図書館法第13条第1項及び博物館法第4条第1項が館長の必置を定めているところ、公民館、図書館及び博物館に指定管理者制度を適用する場合においても、地方公共団体又は指定管理者が館長を必ず置かなければならないこと。また、博物館については、博物館法第4条第3項が学芸員の必置を定めているので、指定管理者制度を適用する場合においても、地方公共団体又は指定管理者が学芸員を必ず置かなければならないこと。
- (3) 社会教育法第28条及び地方教育行政の組織及び運営に関する法律第34条が館長その他の職員の任命を教育委員会が行うことを定めているが、教育委員会の任命権は公務員たる職員を対象とするものであり、公民館、図書館及び博物館に指定管理者制度を適用する場合において指定管理者が雇う者は公務員ではないことから、教育委員会の任命権の対象ではなく、したがって社会教育法第28条及び地教法第34条は適用されず、よって教育委員会による任命は不要であること。

2. 主な留意事項について

- (1) 公民館、図書館及び博物館における指定管理者制度の適用については、住民サービスの向上を図る観点から、地方公共団体が指定管理者制度を適用するか否かを判断するものであること。
- (2) 指定管理者に管理を行わせる「業務の範囲」については、施設の目的や態様等を踏まえ、地域の実情に応じて、「公の施設の設置の目的を効果的に達成する」観点から設定し、条例において明確に定めること。
- (3) 公民館、図書館及び博物館に指定管理者制度を適用する場合においても施設の適正な管理の確保に努めるとともに、個人情報の取扱には特に留意すること。
- (4) 図書館に指定管理者制度を適用する場合においては、利用料金の設定に際して図書館法第17条が入館料その他図書館資料の利用に対するいかなる対価の徴収を禁じていることに注意すること。
- (5) 管理委託制度を適用している施設について、管理委託制度に替えて引き続き指定管理者制度を適用する場合においては、平成15年9月2日から起算して3年以内に、当該施設の管理に関する条例を改正し、指定管理者の指定等を行う必要があるものであること。

2.4 D市（文化ホール）

■劇場、音楽堂等の活性化に関する法律（平成24年法律第49号）（抄）

（劇場、音楽堂等を設置し、又は運営する者の役割）

第四条 劇場、音楽堂等を設置し、又は運営する者は、劇場、音楽堂等の事業（前条に規定する劇場、音楽堂等の事業をいう。以下同じ。）を、それぞれその実情を踏まえつつ、自主的かつ主体的に行うことを通じて、実演芸術の水準の向上等に積極的な役割を果たすよう努めるものとする。

（地方公共団体の役割）

第七条 地方公共団体は、この法律の目的を達成するため、自主的かつ主体的に、その地域の特性に応じた施策を策定し、及び当該地方公共団体の区域内の劇場、音楽堂等を積極的に活用しつつ実施する役割を果たすよう努めるものとする。

(地域における実演芸術の振興)

第十二条 地方公共団体は、地域の特性に応じて当該地域における実演芸術の振興を図るため、劇場、音楽堂等の事業の実施その他の必要な施策を講ずるものとする。

2 国は、国民がその居住する地域にかかわらず等しく、実演芸術を鑑賞し、これに参加し、又はこれを創造することができるよう、前項の規定に基づき地方公共団体が講ずる施策、民間事業者が行う劇場、音楽堂等の事業及び実演芸術団体等が劇場、音楽堂等において行う実演芸術に関する活動への支援その他の必要な施策を講ずるものとする。

2.5 E市（総合体育館）

■スポーツ基本法（平成23年法律第78号）（抄）

(スポーツ施設の整備等)

第十二条 国及び地方公共団体は、国民が身近にスポーツに親しむことができるようにするとともに、競技水準の向上を図ることができるよう、スポーツ施設（スポーツの設備を含む。以下同じ。）の整備、利用者の需要に応じたスポーツ施設の運用の改善、スポーツ施設への指導者等の配置その他の必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 前項の規定によりスポーツ施設を整備するに当たっては、当該スポーツ施設の利用の実態等に応じて、安全の確保を図るとともに、障害者等の利便性の向上を図るよう努めるものとする。

(地域におけるスポーツの振興のための事業への支援等)

第二十一条 国及び地方公共団体は、国民がその興味又は関心に応じて身近にスポーツに親しむことができるよう、住民が主体的に運営するスポーツ団体（以下「地域スポーツクラブ」という。）が行う地域におけるスポーツの振興のための事業への支援、住民が安全かつ効果的にスポーツを行うための指導者等の配置、住民が快適にスポーツを行い相互に交流を深めることができるスポーツ施設の整備その他の必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(野外活動及びスポーツ・レクリエーション活動の普及奨励)

第二十四条 国及び地方公共団体は、心身の健全な発達、生きがいのある豊かな生活の実現等のために行われるハイキング、サイクリング、キャンプ活動その他の野外活動及びスポーツとして行われるレクリエーション活動（以下この条において「スポーツ・レクリエーション活動」という。）を普及奨励するため、野外活動又はスポーツ・レクリエーション活動に係るスポーツ施設の整備、住民の交流の場となる行事の実施その他の必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

参考資料3：ケーススタディにおけるVFM試算根拠

3.1 A市（小学校）

①概略設計を踏まえた面積表

単位：㎡

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
	各施設の面積	うち民間整備分	うち市整備分	
小学校校舎	4,690		4,690	4,690
特別教室	2,000		2,000	2,000
スポーツ施設	体育館	950	950	950
	プール	990	990	250 (※1)
	フィットネス等	300	300	0 (※2)
	その他(更衣室等)	480	480	480
厨房施設	300	300		300
合計	9,710	3,020	6,690	8,670

(※1)(イ)公共施設単独整備の場合のプール施設規模は、A市における屋外プール設置小学校の事例を踏まえて設定した。

(※2)(イ)公共施設単独整備の場合、フィットネス等は公共施設としては不要であることから整備しないこととした。

②各施設の建設単価(※)

単位：千円/㎡

	建設単価	
小学校校舎	213.36 (※1)	
特別教室	213.36 (※1)	
スポーツ施設	体育館	232.33 (※2)
	プール	408.07 (※3)
	フィットネス等	232.33 (※2)
	その他(更衣室等)	232.33 (※2)
厨房施設	192.17 (※4)	

(※)「ビルディングコストインフォメーション2012」における用途別総工事費単価(平均値)「小学校(※1)」「体育館(※2)」「プール施設(※3)」「工場(食品加工)(※4)」より設定した。

③各施設の建設費(①×②)

単位：百万円

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
	施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
小学校校舎	1,001	0	1,001	1,001
特別教室	427	0	427	427
スポーツ施設	体育館	221	221	221
	プール	404	404	102
	フィットネス等	70	70	0
	その他(更衣室等)	112	112	112
厨房施設	58	58	0	58
合計	2,291	864	1,427	1,919

④民間整備分にかかる金利負担(③の調達金利(※))

単位:百万円

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
	施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
小学校校舎				
特別教室				
スポーツ施設	体育館	62		
	プール	114		
	フィットネス等	20		
	その他(更衣室等)	32		
厨房施設		16		
合計		244		

(※)民間施設の建設費調達にかかる利息相当分として設定した。(年利2.5%・20年元利均等返済と設定)

⑤各施設の建設費(金利含む)(③+④)

単位:百万円

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
	施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
小学校校舎	1,001	0	1,001	1,001
特別教室	427	0	427	427
スポーツ施設	体育館	283	0	221
	プール	518	0	102
	フィットネス等	89	0	0
	その他(更衣室等)	143	0	112
厨房施設	74	74	0	58
合計	2,535	1,108	1,427	1,919

⑥各施設の維持管理運営単価 単位:千円/㎡・年

		維持管理運営単価
小学校校舎		2.54 (※1)
特別教室		2.54 (※1)
スポーツ施設	体育館	11.11 (※2)
	プール	29.60 (※3)
	フィットネス等	11.11 (※2)
	その他(更衣室等)	11.11 (※2)
厨房施設		119.21 (※4)

(※1)A市提供資料(ケーススタディ対象モデル小学校の維持管理運営費)より設定した。

(※2)A市提供資料(市内体育館の維持管理運営費)より設定した。

(※3)類似施設事例(公立プール施設)の維持管理運営費より設定した。

(※4)類似施設事例(学校給食センター)の維持管理運営費より設定した。

⑦各施設の維持管理運営費(①×⑥×20年) 単位:百万円/20年

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
	施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
小学校校舎	238	0	238	238
特別教室	102	0	102	102
スポーツ施設	体育館	211	211	0
	プール	586	586	0
	フィットネス等	67	67	0
	その他(更衣室等)	107	107	0
厨房施設	715	715	0	715
合計	2,026	1,686	340	1,521

※ 各施設の維持管理運営費に含まれる費目については、<維持管理運営単価の設定根拠>を参照のこと。

⑧民間事業者が市に支払う地代

単位：百万円

		各施設の地代(年)	各施設の地代(20年)
小学校校舎			
特別教室			
スポーツ施設	体育館	7.04	141 (※2)
	プール	7.34	147 (※2)
	フィットネス等	2.22	44 (※2)
	その他(更衣室等)	3.56	71 (※2)
厨房施設		2.22	44 (※2)

地代単価の算定(※1)

A敷地面積(m ²)	17,380
B相続税路線価(千円/m ²)	115
C貸付料(年率)	3.6%
地代単価(千円/年)(A*B*C)	71,953

(※1)A市普通財産貸付料の算定基準より、相続税路線価を登録価格と想定して3.6%を乗じた額として地代単価を設定した。

(※2)延床面積に対する各施設の面積(①)で地代単価を按分して各施設の地代を設定した。

⑨各施設の維持管理運営費(地代含む)(⑦+⑧)

単位：百万円/20年

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備	
	施設全体	うち民間負担分	うち市負担分		
小学校校舎	238	0	238	238	
特別教室	102	0	102	102	
スポーツ施設	体育館	211	352	-141	211
	プール	586	733	-147	148
	フィットネス等	67	111	-44	0
	その他(更衣室等)	107	178	-71	107
厨房施設	715	760	-44	715	
合計	2,026	2,133	-108	1,521	

⑩市が民間事業者を支払う料金単価

単位：百万円

		料金単価(年)	料金単価(20年)
小学校校舎			
特別教室			
スポーツ施設	体育館	34.22	684 (※1)
	プール	57.09	1,142 (※1)
	フィットネス等		
	その他(更衣室等)	17.29	346 (※1)
厨房施設		41.68	834 (※2)

(※1) A市普通財産貸付料の算定基準より、民間施設の建物価格(⑤)に9.6%を乗じた額に地代(⑧)を加算した額として施設使用料を設定

(※2) 民間施設の建物価格(⑤)、維持管理運営費(⑦)、地代(⑧)を20年間で全額支払うものとして給食サービス料金を設定

⑪市が民間事業者を支払う料金(⑩のうちケーススタディ対象校負担分)

単位：百万円

		料金単価(20年)	うち対象校負担割合	対象校負担分(20年)
小学校校舎				
特別教室				
スポーツ施設	体育館	684	55.1%	377 (※1)
	プール	1,142	16.7%	190 (※2)
	フィットネス等			
	その他(更衣室等)	346	55.1%	191 (※1)
厨房施設		834	50.0%	417 (※3)

(※1) 平日8:00～17:00は学校利用(6日×9h＝週54h)、平日17:00～22:00及び日曜8:00～22:00は民間利用(6日×5h+14h＝週44h)と想定し、98分の54は対象校が利用するものと設定した。

(※2) 夏期(2ヶ月)は学校利用、夏期以外(10ヶ月)は民間利用及び他校利用と想定し、12分の2は対象校が利用するものと設定した。

(※3) ケーススタディ対象校及び近隣1校の2校に給食サービスを提供するものとし、本ケーススタディ対象校の負担割合を50%と設定した。

⑫各施設の維持管理運営費(⑪市負担分の料金を⑨に加算)

単位：百万円/20年

	施設全体	(ア)官民合築等		(イ)公共施設単独整備	
		うち民間負担分	うち市負担分		
小学校校舎	238	0	238	238	
特別教室	102	0	102	102	
スポーツ施設	体育館	211	-25	236	211
	プール	586	542	44	148
	フィットネス等	67	111	-44	0
	その他(更衣室等)	107	-13	119	107
厨房施設	715	343	372	715	
合計	2,026	958	1,067	1,521	

※ 市が民間事業者を支払う料金(体育館、プール、その他(更衣室等)、厨房施設)は、民間事業者が建設費及び維持管理運営費を回収する原資となることから、民間負担分の合計額より高額になっている。

⑬公的財政負担額の見込み額の差(VFM)の試算(⑤建設費及び⑫維持管理運営費の市負担分を整理)

単位:百万円/20年

	(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備		
	うち⑤建設費	うち⑫維持管理運営費	市負担分(合計)	うち⑤建設費	うち⑫維持管理運営費	市負担分(合計)
小学校校舎	1,001	238	1,239	1,001	238	1,239
特別教室	427	102	528	427	102	528
スポーツ施設	体育館	236	236	221	211	432
	プール	44	44	102	148	250
	フィットネス等	-44	-44	0	0	0
	その他(更衣室等)	119	119	112	107	218
厨房施設	0	372	372	58	715	773
合計	1,427	1,067	2,495	1,919	1,521	3,440

公的財政負担額の見込み額の差	946	百万円/20年
VFMの試算	27.5%	

※ 小学校校舎及び特別教室については、官民合築等の対象になっていないためVFM算定母数に含めない考え方もあるが、本ケーススタディでは、スポーツ施設及び厨房施設を小学校校舎及び特別教室と併設して民間事業として実施することによって、民間事業者は投資回収を安定的に行うことができる事業であり、一体不可分と考えられることから、全ての施設についてVFM算定の母数に含めた。

＜維持管理運営単価の設定根拠＞

小学校校舎及び特別教室については、ケーススタディ対象モデル小学校の維持管理運営費の単価実績を用いることとした。また、体育館、プール施設及び厨房施設については、A市内類似施設あるいは他の地方公共団体類似施設の維持管理運営費の事例を収集し、平均単価を用いることとした。

図表 1 公立小学校校舎の単年度あたり維持管理運営単価

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (m ²)	管理単価 (千円/延床m ²)
ケーススタディ対象モデル小学校	昭和54年	18,872	7,443	2.54

※維持管理運営費内訳：消耗品費 256 千円、維持修繕料 7,058 千円、手数料 229 千円、委託料 781 千円、光熱水費 10,548 千円

※学校教職員の人件費は含まない。

出所) A 市提供資料

図表 2 公立体育館の単年度あたり維持管理運営単価

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (m ²)	管理単価 (千円/延床m ²)
体育館A(A市内)	昭和41年	28,422	2,864	9.92
体育館B(A市内)	昭和52年	19,356	1,573	12.31
			平均単価	11.11

注) 維持管理運営費内訳

・体育館 A：修繕費 1,543 千円、建物管理等委託費 1,305 千円、土地・建物以外賃借料 2,699 千円、指定管理委託料 22,334 千円、負担金補助及び交付金 265 千円、その他物件費 276 千円

・体育館 B：修繕費 3,058 千円、建物管理等委託費 950 千円、土地・建物以外賃借料 2,699 千円、指定管理委託料 12,270 千円、負担金補助及び交付金 128 千円、その他物件費 251 千円

出所) A 市提供資料

図表 3 公立プール施設の単年度あたり維持管理運営単価

No.	施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (m ²)	管理単価 (千円/延床m ²)
①	呉市川尻温水プール	平成8年	25,806	1,271	20.30
②	茅ヶ崎市屋内温水プール	昭和56年	75,489	1,941	38.89
				平均単価	29.60

注) 維持管理運営費内訳

・施設①：修繕料 32 千円、指定管理料 22,541 千円、使用料及び賃借料 2,409 千円、その他支出 10 千円、正規職員人件費 814 千円

・施設②：人件費 12,376 千円、管理費 63,113 千円（指定管理）

出所) 各施設データ（HP 等での公表値）

図表 4 公立厨房施設の単年度あたり維持管理運営単価

No.	施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
①	西尾市幡豆学校給食センター	平成3年	124,805	884	141.18
②	小田原市橘学校給食共同調理場	昭和57年	43,372	446	97.25
				平均単価	119.21

注) 維持管理運営費内訳

- ・施設①：人件費 35,545 千円、賃金 4,258 千円、消耗品費 4,571 千円、燃料費 3,317 千円、光熱水費 3,156 千円、修繕費 1,784 千円、その他需用費 61,564 千円、その他役務費 400 千円、維持管理委託料 1,648 千円、その他委託料 1,473 千円、その他使用料及び賃借料 137 千円、工事請負費 900 千円、その他経費 6,052 千円
- ・施設②：維持管理経費 9,739 千円、事業運営経費 33,633 千円(人件費含む)

出所) 各施設データ (HP 等での公表値)

3.2 B市（行政窓口・地域子育て支援センター）

①概略設計を踏まえた面積表

単位：㎡

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		各施設の面積	うち民間整備分	うち市整備分	
公共施設	行政サービス窓口	140	140		180 (※1)
	地域子育て支援センター	140	140		140
	階段・エレベータ等	108	108		54 (※2)
商業施設		180	180		
合計		568	568	0	374

(※1)(イ)公共施設単独整備の場合の行政サービス窓口は、1階部分に設置することとして設定した。

(※2)(イ)公共施設単独整備の場合、3階建から2階建へと施設規模を縮小したため、階段・エレベータ等の面積を半分とした。

②各施設の建設単価(※)

単位：千円/㎡

		建設単価
公共施設	行政サービス窓口	220.20 (※1)
	地域子育て支援センター	217.82 (※2)
	階段・エレベータ等	220.20 (※1)
商業施設		171.04 (※3)

(※)「ビルディングコストインフォメーション2012」における用途別総工事費単価(平均値)「一般事務所(※1)」「保育園・幼稚園(※2)」「一般店舗(※3)」より設定した。

③各施設の建設費(①×②)

単位：百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	行政サービス窓口	31	31	0	40
	地域子育て支援センター	30	30	0	30
	階段・エレベータ等	24	24	0	12
商業施設		31	31	0	0
合計		116	116	0	82

④民間整備分にかかる金利負担(③の調達金利(※))

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	行政サービス窓口		9		
	地域子育て支援センター		9		
	階段・エレベータ等		7		
商業施設			9		
合計			33		

(※)民間施設の建設費調達にかかる利息相当分として設定した。(年利2.5%・20年元利均等返済と設定)

⑤各施設の建設費(金利含む)(③+④)

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	行政サービス窓口	40	40	0	40
	地域子育て支援センター	39	39	0	30
	階段・エレベータ等	31	31	0	12
商業施設		39	39	0	0
合計		149	149	0	82

⑥各施設の維持管理運営単価 単位:千円/㎡・年

		維持管理運営単価
公共施設	行政サービス窓口	24.78 (※1)
	地域子育て支援センター	23.95 (※2)
	階段・エレベータ等	24.78 (※1)
商業施設		24.78 (※3)

(※1)類似施設事例(行政情報提供施設)の維持管理運営費より設定した。

(※2)B市公表資料(市内類似施設の維持管理運営費)より設定した。

(※3)施設維持にかかる維持管理費として、行政サービス窓口と同等の費用がかかるものと設定した。

⑦各施設の維持管理運営費(①×⑥×20年)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	行政サービス窓口	69	0	69	89 (※1)
	地域子育て支援センター	67	0	67	67 (※2)
	階段・エレベータ等	54	54	0	27 (※3)
商業施設		89	89	0	0
合計		279	143	136	183

(※1)行政サービス窓口は市がテナント入居して自ら維持管理運営を行うものとして設定した。

(※2)地域子育て支援センターは市がテナント入居してNPO法人等に委託して維持管理運営を行うものとして設定した。

(※3)階段・エレベータ等は施設所有者である民間事業者が維持管理運営を行うものとして設定した。

※ 各施設の維持管理運営費に含まれる費目については、<維持管理運営単価の設定根拠>を参照のこと。

⑧(ア)民間事業者が土地所有者に支払う地代(官民合築等)

単位:百万円

		各施設の地代(年)	各施設の地代(20年)
公共施設	行政サービス窓口	0.29	6(※2)
	地域子育て支援センター	0.29	6(※2)
	階段・エレベータ等	0.22	4(※2)
商業施設		0.37	7(※2)

(※1)B市目的外使用料条例に準じて、相続税路線価を土地価格と想定して3.0%を乗じた額として地代単価を設定した。

(※2)延床面積に対する各施設の面積(①)で地代単価を按分して各施設の地代を設定した。

地代単価の算定(※1)

A敷地面積(m ²)	300
B相続税路線価(千円/m ²)	130
C貸付料(年率)	3.0%
地代単価(千円/年)(A*B*C)	1,170

⑧(イ)市が土地所有者に支払う地代(公共施設単独整備)

単位:百万円

		各施設の地代(年)	各施設の地代(20年)
公共施設	行政サービス窓口	0.56	11(※2)
	地域子育て支援センター	0.44	9(※2)
	階段・エレベータ等	0.17	3(※2)
商業施設		0.00	0(※2)

(※1)B市目的外使用料条例に準じて、相続税路線価を土地価格と想定して3.0%を乗じた額として地代単価を設定した。

(※2)延床面積に対する各施設の面積(①)で地代単価を按分して各施設の地代を設定した。

⑨各施設の維持管理運営費(地代含む)(⑦+⑧)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	行政サービス窓口	75	6	69	100
	地域子育て支援センター	73	6	67	76
	階段・エレベータ等	58	58	0	30
商業施設		97	97	0	0
合計		303	166	136	206

⑩市が民間事業者に支払うテナント賃料単価

単位：百万円

		賃料単価(年)	賃料単価(20年)
公共施設	行政サービス窓口	2.66	53 (※1)
	地域子育て支援センター	2.64	53 (※1)
	階段・エレベータ等	2.05	41 (※1)
商業施設			0 (※2)

(※1) B市目的外使用料条例に準じて、民間施設の建物価格(⑤)に6.0%を乗じた額に地代(⑧)を加算した額として施設使用料を設定

(※2) 商業施設について市の料金支払いは不要である。

⑪市が民間事業者に支払うテナント賃料(⑩のうち市負担分)

単位：百万円

		料金単価(20年)	市負担割合	市負担分(20年)
公共施設	行政サービス窓口	53	100.0%	53 (※1)
	地域子育て支援センター	53	100.0%	53 (※1)
	階段・エレベータ等	41	60.9%	25 (※2)
商業施設		0	0.0%	0 (※3)

(※1) 行政サービス窓口及び地域子育て支援センターは100%市が利用するものと設定した。

(※2) 階段・エレベータは、公共施設と商業施設の床面積の割合に応じて市が負担するものと設定した。

(※3) 商業施設について市の料金支払いは不要である。

⑫各施設の維持管理運営費(⑪市負担分の料金を⑨に加算)

単位：百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	行政サービス窓口	75	-47	123	100
	地域子育て支援センター	73	-47	120	76
	階段・エレベータ等	58	33	25	30
商業施設		97	97	0	0
合計		303	35	267	206

⑬公的財政負担額の見込み額の差(VFM)の試算(⑤建設費及び⑫維持管理運営費の市負担分を整理)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備		
		うち⑤建設費	うち⑫維持管理運営費	市負担分(合計)	うち⑤建設費	うち⑫維持管理運営費	市負担分(合計)
公共施設	行政サービス窓口	0	123	123	40	100	140
	地域子育て支援センター	0	120	120	30	76	106
	階段・エレベータ等	0	25	25	12	30	42
商業施設		0	0	0	0	0	
合計		0	267	267	82	206	288

公的財政負担額の見込み額の差	21	百万円/20年
VFMの試算	7.3%	

<維持管理運営単価の設定根拠>

行政サービス窓口については、他の地方公共団体類似施設の維持管理運営費の事例を収集し、平均単価を用いることとした。また、地域子育て支援センターについては、B市内類似施設の維持管理運営費の単価実績を用いることとした。

図表 1 行政サービス窓口の単年度あたり維持管理運営単価

No.	施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
①	呉市吉浦支所	平成8年	11,648	410	28.41
②	府中市市民情報センター	平成6年	7,101	274	25.92
③	大津市堅田市民センター(支所)	昭和54年	5,708	199	28.68
④	武蔵野市武蔵境市政センター	平成元年	2,757	171	16.12
平均単価					24.78

注 1) 施設維持にかかる維持管理費のため、行政事務(事業運営)にかかる人件費は含まない。

注 2) 維持管理運営費内訳

- ・施設①：光熱水費 5,637 千円、使用料及び賃借料 42 千円、その他支出 23 千円、正規職員人件費 3,250 千円、報酬・賃金 2,696 千円
- ・施設②：光熱水費 2,002 千円、建物管理委託費 5,022 千円、各所修繕費 77 千円
- ・施設③：維持管理費 5,708 千円
- ・施設④：光熱水費 563 千円、建物管理委託料 917 千円、土地・建物以外賃借料 1,200 千円、使用料 61 千円、車両・備品購入費 16 千円

出所) 各施設データ (HP 等での公表値)

図表 2 地域子育て支援センターの単年度あたり維持管理運営単価

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
子どもの家(B市内)	平成14年	3,065	128	23.95

注) 維持管理運営費内訳

- ・施設①：人件費 2,199 千円、管理費 866 千円

出所) B市データ (HP 等での公表値)

3.3 C市（図書館・公民館）

①概略設計を踏まえた面積表

単位：㎡

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		各施設の面積	うち民間整備分	うち市整備分	
公共施設	図書館	4,640		4,640	4,640
	公民館	380		380	380
	玄関・展示ホール	200		200	200
民間施設	商業施設	2,340	2,340		0 (※1)
	駐車場等	1,030	1,030		1,030
2階歩廊		280	140	140	0
合計		8,870	3,510	5,360	6,250

(※1)(イ)公共施設単独整備の場合、商業施設は公共施設としては不要であることから整備しないこととした。

②各施設の建設単価(※)

単位：千円/㎡

		建設単価
公共施設	図書館	314.09 (※1)
	公民館	275.62 (※2)
	玄関・展示ホール	275.62 (※2)
民間施設	商業施設	171.04 (※3)
	駐車場等	113.93 (※4)
2階歩廊		171.04 (※3)

(※)「ビルディングコストインフォメーション2012」における用途別総工事費単価(平均値)「図書館(※1)」「市民会館(※2)」「一般店舗(※3)」「駐車場(屋外を除く)(※4)」より設定した。

③各施設の建設費(①×②)

単位：百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	図書館	1,457	0	1,457	1,457
	公民館	105	0	105	105
	玄関・展示ホール	55	0	55	55
民間施設	商業施設	400	400	0	0
	駐車場等	117	117	0	117
2階歩廊		48	24	24	0
合計		2,183	542	1,641	1,735

④民間整備分にかかる金利負担(③の調達金利(※))

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	図書館				
	公民館				
	玄関・展示ホール				
民間施設	商業施設		113		
	駐車場等		33		
2階歩廊			7		
合計			153		

(※)民間施設の建設費調達にかかる利息相当分として設定した。(年利2.5%・20年元利均等返済と設定)

⑤各施設の建設費(金利含む)(③+④)

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	図書館	1,457	0	1,457	1,457
	公民館	105	0	105	105
	玄関・展示ホール	55	0	55	55
民間施設	商業施設	513	513	0	0
	駐車場等	151	151	0	117
2階歩廊		55	31	24	0
合計		2,336	695	1,641	1,735

⑥各施設の維持管理運営単価 単位:千円/㎡・年

		維持管理運営単価	
公共施設	図書館	70.57	(※1)
	公民館	44.74	(※2)
	玄関・展示ホール	44.74	(※2)
民間施設	商業施設	24.78	(※3)
	駐車場等	4.79	(※4)
2階歩廊		4.79	(※4)

(※1)C市公表資料(市内図書館の維持管理運営費)より設定した。

(※2)C市公表資料(市内公民館の維持管理運営費)より設定した。

(※3)施設維持にかかる維持管理費として、行政庁舎と同等の費用がかかるものと設定した。

(※4)類似施設事例(屋内駐車場)の維持管理運営費より設定した。

⑦各施設の維持管理運営費(①×⑥×20年)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	図書館	6,549	0	6,549	6,549
	公民館	340	0	340	340
	玄関・展示ホール	179	0	179	179
民間施設	商業施設	1,160	1,160	0	0
	駐車場等	99	99	0	99
2階歩廊		27	13	13	0
合計		8,353	1,272	7,081	7,167

※ 各施設の維持管理運営費に含まれる費目については、<維持管理運営単価の設定根拠>を参照のこと。

⑧民間事業者が市に支払う地代

単位:百万円

		各施設の地代(年)	各施設の地代(20年)
公共施設	図書館		
	公民館		
	玄関・展示ホール		
民間施設	商業施設	6.60	132 (※2)
	駐車場等	2.91	58 (※2)
2階歩廊		0.40	8 (※2)

地代単価の算定(※1)

A敷地面積(m ²)	2,130
B相続税路線価(千円/m ²)	155
C貸付料(年率)	3.0%
地代単価(千円/年)(A*B*C)	9,905

(※1)C市目的外使用料条例に準じて、相続税路線価を土地価格と想定して3.0%を乗じた額として地代単価を設定した。

(※2)延床面積に対する各施設の面積(①)で地代単価を按分して各施設の地代を設定した。

⑨各施設の維持管理運営費(地代含む)(⑦+⑧)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	図書館	6,549	0	6,549	6,549
	公民館	340	0	340	340
	玄関・展示ホール	179	0	179	179
民間施設	商業施設	1,160	1,292	-132	0
	駐車場等	99	157	-58	99
2階歩廊		27	21	6	0
合計		8,353	1,470	6,883	7,167

⑩公的財政負担額の見込み額の差(VFM)の試算(⑤建設費及び⑨維持管理運営費の市負担分を整理)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備		
		うち⑤建設費	うち⑨維持管理運営費	市負担分(合計)	うち⑤建設費	うち⑨維持管理運営費	市負担分(合計)
公共施設	図書館	1,457	6,549	8,006	1,457	6,549	8,006
	公民館	105	340	445	105	340	445
	玄関・展示ホール	55	179	234	55	179	234
民間施設	商業施設	0	-132	-132	0	0	0
	駐車場等	0	-58	-58	117	99	216
2階歩廊		24	6	29	0	0	0
合計		1,641	6,883	8,524	1,735	7,167	8,901

公的財政負担額の見込み額の差	377	百万円/20年
VFMの試算	4.2%	

<維持管理運営単価の設定根拠>

図書館及び公民館については、C市内類似施設の維持管理運営費の事例を収集し、その平均単価を用いることとした。

図表1 図書館の単年度あたり維持管理運営単価

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
図書館A(C市内)	昭和58年	222,798	3,157	70.57

注) 維持管理運営費内訳：人件費 140,960 千円、管理費 44,190 千円、事業費 37,648 千円

出所) C市データ (HP等での公表値)

図表2 公民館の単年度あたり維持管理運営単価

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
公民館A(C市内)	昭和55年	44,867	686	65.40
公民館B(C市内)	昭和57年	32,122	784	40.97
公民館C(C市内)	昭和58年	35,348	772	45.79
公民館D(C市内)	昭和60年	33,088	759	43.59
公民館E(C市内)	平成5年	30,443	1,089	27.96
平均単価				44.74

注) 維持管理運営費内訳

- ・公民館A：人件費 25,785 千円、管理費 17,818 千円、事業費 1,264 千円
- ・公民館B：人件費 25,727 千円、管理費 5,051 千円、事業費 1,344 千円
- ・公民館C：人件費 26,193 千円、管理費 7,922 千円、事業費 1,233 千円
- ・公民館D：人件費 26,854 千円、管理費 5,099 千円、事業費 1,135 千円
- ・公民館E：人件費 23,031 千円、管理費 5,856 千円、事業費 1,556 千円

出所) C市データ (HP等での公表値)

3.4 D市（文化ホール）

①概略設計を踏まえた面積表

単位：㎡

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		各施設の面積	うち民間整備分	うち市整備分	
公共施設	文化ホール	25,000		25,000	25,000
民間施設	商業施設	4,470	4,470		300 (※1)
エントランスホール・通路等		610	93	517	610
地下駐車場		23,040	3,495	19,545	23,040
合計		53,120	8,057	45,063	48,950

(※1)(イ)公共施設単独整備の場合、一部商業施設(カフェ等)については、公共施設として整備することとした。

なお、市単体によりカフェ等を整備する場合の面積については、「有望ビジネスモデルプラン集(総合ユニコム)」の一般的な店舗モデル(100坪)を参考に設定した。

②各施設の建設単価(※)

単位：千円/㎡

		建設単価
公共施設	文化ホール	275.62 (※1)
民間施設	商業施設	171.04 (※2)
エントランスホール・通路等		275.62 (※1)
地下駐車場		113.93 (※3)

(※)「ビルディングコストインフォメーション2012」における用途別総工事費単価(平均値)「市民会館(※1)」「一般店舗(※2)」「駐車場(屋外除く)(※3)」より設定した。

③各施設の建設費(①×②)

単位：百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	文化ホール	6,891	0	6,891	6,891
民間施設	商業施設	765	765	0	51
エントランスホール・通路等		168	26	143	168
地下駐車場		2,625	398	2,227	2,625
合計		10,448	1,188	9,260	9,735

④民間整備分にかかる金利負担(③の調達金利(※))

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	文化ホール				
民間施設	商業施設		216		
エントランスホール・通路等			7		
地下駐車場			113		
合計			336		

(※)民間施設の建設費調達にかかる利息相当分として設定した。(年利2.5%・20年元利均等返済と設定)

⑤各施設の建設費(金利含む)(③+④)

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	文化ホール	6,891	0	6,891	6,891
民間施設	商業施設	981	981	0	51
エントランスホール・通路等		175	33	143	168
地下駐車場		2,738	511	2,227	2,625
合計		10,784	1,524	9,260	9,735

⑥土地購入費

土地購入費の算定(※1)

A敷地面積(m ²)	9,500
B相続税路線価(千円/m ²)	88
C想定取引水準(千円/m ²)	126
土地購入費(百万円)(A*C)	1,194

面積按分

土地購入費の算定(※2)

単位:百万円

(ア)官民合築等		(イ)公共施設単独整備
うち民間負担分	うち市負担分	
181	1,013	1,194

(※1)取引価格を(B)相続税路線価の70%と想定し、70%で割り戻した額を想定取引水準(C)と設定した。

(※2)延床面積に対する各施設の面積(①)で土地購入費を按分して設定した。

⑦各施設の建設費(土地購入費及び金利含む)(⑤+⑥)

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	文化ホール	6,891	0	6,891	6,891
民間施設	商業施設	981	981	0	51
エントランスホール・通路等		175	33	143	168
地下駐車場		2,738	511	2,227	2,625
土地購入費		1,194	181	1,013	1,194
合計		11,979	1,706	10,273	10,929

⑧各施設の維持管理運営単価 単位:千円/㎡・年

		維持管理運営単価	
公共施設	文化ホール	27.95	(※1)
民間施設	商業施設	24.78	(※2)
エントランスホール・通路等		27.95	(※1)
地下駐車場		4.79	(※3)

(※1)D市公表資料(市内文化ホールの維持管理運営費)より設定した。

(※2)施設維持にかかる維持管理費として、行政庁舎と同等の費用がかかるものと設定した。

(※3)類似施設事例(屋内駐車場)の維持管理運営費より設定した。

⑨各施設の維持管理運営費(①×⑧×20年) 単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	文化ホール	13,975	0	13,975	13,975
民間施設	商業施設	2,215	2,215	0	149
エントランスホール・通路等		341	52	289	341
地下駐車場		2,207	335	1,872	2,207
合計		18,739	2,602	16,137	16,672

※ 各施設の維持管理運営費に含まれる費目については、<維持管理運営単価の設定根拠>を参照のこと。

⑩公的財政負担額の見込み額の差(VFM)の試算(⑦建設費及び⑨維持管理運営費の市負担分を整理)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備		
		うち⑤建設費	うち⑦維持管理運営費	市負担分(合計)	うち⑤建設費	うち⑦維持管理運営費	市負担分(合計)
公共施設	文化ホール	6,891	13,975	20,866	6,891	13,975	20,866
民間施設	商業施設	0	0	0	51	149	200
エントランスホール・通路等		143	289	432	168	341	509
地下駐車場		2,227	1,872	4,099	2,625	2,207	4,832
土地購入費		1,013		1,013	1,194		1,194
合計		10,273	16,137	26,410	10,929	16,672	27,601

公的財政負担額の見込み額の差	1,191	百万円/20年
VFMの試算	4.3%	

<維持管理運営単価の設定根拠>

文化ホールについては、D市類似施設の維持管理運営費の事例を収集し、平均単価を用いることとした。また、地下駐車場については、他の地方公共団体類似施設の維持管理運営費の事例を収集し、平均単価を用いることとした。

図表1 文化ホールの単年度あたり維持管理運営費

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
文化ホールA(D市内)	昭和36年	53,520	1,960	27.31
文化ホールB(D市内)	平成14年	225,598	7,892	28.59
平均単価				27.95

注) 維持管理運営費内訳

- ・文化ホール A: 管理運営費 (直接人件費・光熱水費・事務費・手数料、修繕費、清掃等委託料、保険料等) 46,152 千円、事業費 (直接事業に係る経費) 7,368 千円
- ・文化ホール B: 管理運営費 (直接人件費・光熱水費・事務費・手数料、修繕費、清掃等委託料、保険料等) 184,652 千円、事業費 (直接事業に係る経費) 40,946 千円

出所) D市データ (HP等での公表値)

図表2 屋内駐車場の単年度あたり維持管理運営費

No.	施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
①	呉市呉駅西駐車場	平成元年	60,342	12,028	5.02
②	茅ヶ崎市駐車場	昭和57年	37,976	10,050	3.78
③	立川市北口第一駐車場	平成6年	40,457	6,968	5.81
平均単価					4.79

注) 維持管理運営費内訳

- ・施設①: 修繕料 1,480 千円、指定管理料 30,807 千円、使用料及び賃借料 24,862 千円、その他支出 2,381 千円、正規職員人件費 812 千円
- ・施設②: 人件費 22,897 千円、管理費 15,079 千円 (指定管理者)
- ・施設③: 各所修繕費 143 千円、土地・建物以外賃借料 3,698 千円、共益費 30,546 千円、職員人件費 3,686 千円、負担金補助及び交付金 309 千円、その他物件費 2,075 千円

出所) 各施設データ (HP等での公表値)

3.5 E市（総合体育館）

①概略設計を踏まえた面積表

単位：㎡

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		各施設の面積	うち民間整備分	うち市整備分	
公共施設	総合体育館	22,300		22,300	22,300
民間施設	健康増進施設	4,000	4,000		
	エントランスホール等	3,200	3,200		3,200
合計		29,500	7,200	22,300	25,500

(※1)

(※1)(イ)公共施設単独整備の場合、エントランスホール等については機能上必要であることから、公共施設として整備することとした。

②各施設の建設単価(※)

単位：千円/㎡

		建設単価
公共施設	総合体育館	232.33 (※1)
民間施設	健康増進施設	192.17 (※2)
	エントランスホール等	192.17 (※2)

(※)「ビルディングコストインフォメーション2012」における用途別総工事費単価(平均値)「体育館(※1)」「アスレチック・フィットネスセンター(※2)」より設定した。

③各施設の建設費(①×②)

単位：百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	総合体育館	5,181	0	5,181	5,181
民間施設	健康増進施設	769	769	0	0
	エントランスホール等	615	615	0	615
合計		6,565	1,384	5,181	5,796

④民間整備分にかかる金利負担(③の調達金利(※))

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	総合体育館				
民間施設	健康増進施設		217		
	エントランスホール等		174		
合計			391		

(※)民間施設の建設費調達にかかる利息相当分として設定した。(年利2.5%・20年元利均等返済と設定)

⑤各施設の建設費(金利含む)(③+④)

単位:百万円

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	総合体育館	5,181	0	5,181	5,181
民間施設	健康増進施設	986	986	0	0
	エントランスホール等	789	789	0	615
合計		6,956	1,775	5,181	5,796

⑥各施設の維持管理運営単価

単位:千円/m²・年

		維持管理運営単価
公共施設	総合体育館	19.85 (※1)
民間施設	健康増進施設	19.85 (※1)
	エントランスホール等	19.85 (※1)

(※1)E市内類似施設事例(総合体育館)の維持管理運営費より設定した。

⑦各施設の維持管理運営費(①×⑥×20年)

単位:百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	総合体育館	8,853	0	8,853	8,853
民間施設	健康増進施設	1,588	1,588	0	0
	エントランスホール等	1,270	1,270	0	1,270
合計		11,712	2,858	8,853	10,124

※ 各施設の維持管理運営費に含まれる費目については、<維持管理運営単価の設定根拠>を参照のこと。

⑧民間事業者が市に支払う地代

単位：百万円

		各施設の地代(年)	各施設の地代(20年)
公共施設	総合体育館		
民間施設	健康増進施設	17.88	358 (※2)
	エントランスホール等	14.30	286 (※2)

(※1)E市公有財産規則より、近傍分譲地価に3.0%を乗じた額として地代単価を設定した。

(※2)延床面積に対する各施設の面積(①)で地代単価を按分して各施設の地代を設定した。

地代単価の算定(※1)

A敷地面積(m ²)	40,700
B近傍分譲地価(千円/m ²)	108
C貸付料(年率)	3.0%
地代単価(千円/年)(A*B*C)	131,868

⑨各施設の維持管理運営費(地代含む)(⑦+⑧)

単位：百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備
		施設全体	うち民間負担分	うち市負担分	
公共施設	総合体育館	8,853	0	8,853	8,853
民間施設	健康増進施設	1,588	1,946	-358	0
	エントランスホール等	1,270	1,556	-286	1,270
合計		11,712	3,502	8,209	10,124

⑩公的財政負担額の見込み額の差(VFM)の試算(⑤建設費及び⑨維持管理運営費の市負担分を整理)

単位：百万円/20年

		(ア)官民合築等			(イ)公共施設単独整備		
		うち⑤建設費	うち⑨維持管理運営費	市負担分(合計)	うち⑤建設費	うち⑨維持管理運営費	市負担分(合計)
公共施設	総合体育館	5,181	8,853	14,034	5,181	8,853	14,034
民間施設	健康増進施設	0	-358	-358	0	0	0
	エントランスホール等	0	-286	-286	615	1,270	1,885
合計		5,181	8,209	13,390	5,796	10,124	15,919

公的財政負担額の見込み額の差	2,529	百万円/20年
VFMの試算	15.9%	

<維持管理運営単価の設定根拠>

総合体育館については、E市内類似施設の維持管理運営費の事例を収集し、その単価を用いることとした。

図表1 総合体育館の単年度あたり維持管理運営費

施設名称	開館年	維持管理・運営費 (千円/年)	延床面積 (㎡)	管理単価 (千円/延床㎡)
総合体育館A(E市内)	昭和47年	288,289	14,524	19.85
			平均単価	19.85

注) 維持管理運営費内訳：光熱水費、施設維持管理費等
出所) E市データ (HP等での公表値)

民間主体による公共施設と民間施設との合築等の整備推進方策検討調査

報告書

平成24年12月

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL:03-5253-8111(代表) FAX:03-5253-1589

調査実施機関:株式会社 三菱総合研究所