

官民連携手法による防災拠点整備検討調査

報 告 書

平成 28 年 3 月

府 中 町

目次

第1章	はじめに	1
1-1	背景	1
1-2	業務の概要	3
第2章	対象施設・用地及び求められる機能の検討	6
2-1	対象施設・用地の現状把握	6
2-2	対象施設に求められる機能・規模の整理	19
2-3	官民連携事業として取り組む事業内容・範囲の検討	25
第3章	土地のポテンシャル調査	30
3-1	土地ポテンシャル最大化の検討	30
3-2	マーケットサウンディングによる需要把握	34
3-3	施設規模の検討	46
第4章	事業スキームの検討	62
4-1	合築等の施設整備のあり方検討	62
4-2	土地所有のあり方検討	69
4-3	事業スキームの検討	72
4-4	民間提案のあり方検討	84
第5章	官民連携による維持管理運営の検討	90
5-1	公共施設の維持管理運営について	90
5-2	民間ノウハウの導入が期待される公共サービスの整理	96
第6章	事業収支の検討	98
6-1	従来方式による公共施設事業費の検討	98
6-2	官民連携による公共施設事業費の検討	101
6-3	合築等による初期投資縮減の検討	104
6-4	定性的な効果検証	107
第7章	事業実現可能性の評価	109
7-1	事業化までのステップ	109
7-2	検討課題の整理	113

第1章 はじめに

1-1 背景

我が国の地形、地質は土砂災害のリスクが非常に高いという特性を持っている。特に梅雨期等には、長時間にわたり降雨が継続することによって、毎年、全国各地で頻繁に土砂災害が発生している。

近年では、雨の降り方が局地化・激甚化していることから、平成25年10月に発生した伊豆大島の土砂災害や平成26年8月に発生した広島市土砂災害など大規模な土石流やがけ崩れなどの突発的に発生する土砂災害も増えている。

そこで、国では、今般の土砂災害による被害を教訓とし、昨今の豪雨の発生状況を踏まえ、国土強靱化推進や地方創生の視点からも土砂災害に対する脆弱性を検証するとともに、人命の保護や重要な機能の維持のための方策の強化に向けた総合的な対策について検討を進めている。

府中町をみると、平地部では急勾配で流路距離が短い河川に囲まれているため、豪雨時には急激に河川の水量が増し、海拔2.0m前後の低地部が広がる平地部への浸水被害が懸念される。また、瀬戸内海に隣接していることもあり、高潮被害の懸念もある。

このような状況の中、府中町では、河川改修やポンプ場の設置、避難所の指定等による浸水対策や災害時の避難対策を推進している。また、人命や財産に大きな被害を与える恐れがある洪水や高潮等の自然災害に備えるため、「府中町総合防災マップ(平成26年4月)」の作成や「府中町地域防災計画(平成27年8月)」の改定などにより、災害予防対策や応急対策、復旧対策について、その方針を示したところである。

しかし、本町が避難所としている公共施設は、学校や公民館、体育館等24施設あるが、その中には、建築耐用年数を超えるなど、建築年次が古く、耐震化が施されていない建築物があり、地震時の倒壊や、洪水時の対波、浮力への耐力不足が懸念される。

そのため、早急な施設の建替えなどの対策が必要となるが、府中町が所有管理する公共建築物は昭和30年代から50年代にかけて集中的な整備が行われてきたことから、多くの公共建築物で計画的に維持更新を進める必要がある。

とりわけ、建築年次が古く、建替え時期を迎えている府中公民館や府中町立体育場体育館などは、河川氾濫による浸水想定区域に立地する等、早急な対応が求められている。

また、あわせて、低地が多い平地部においては雨水の自然流下が困難な箇所も多いことから、豪雨時に対する浸水被害の軽減策も必要であり、その対策として、排水機能の向上や雨水貯留池などによる一時貯留施設の整備などの検討も必要となっている。

そういったなか、国土交通省では、経済財政運営と改革の基本方針、日本再興戦略、PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン等を踏まえ、財政状況が厳しさを増す中で、インフラの老朽化対策や大規模災害に備える防災・減災対策等の課題に取り組みつつ、真に必要な社会資本の整備・維持更新を的確に進めるため、地方公共団体において新たな官民連携事業に係る具体的な案件の形成等を推進している。

そこで、平成 27 年度国土交通省「先導的官民連携支援事業」として採択を受け、「官民連携手法による防災拠点整備検討調査」として、本町における官民連携事業の導入や実施に向けた検討を行った。



図 府中町の位置

府中町は周囲を広島市に囲まれ、安芸郡の飛び地という全国的にみても特徴のある形態をしている。

町域は、東西 4.18 キロメートル、南北 5.20 キロメートルで、面積は 10.41 平方キロメートルである。

府中という名が示すように、昔、安芸の国府が置かれていたところといわれ、古代安芸国の政治文化の中心地であったと思われる。

府中町は、江戸時代の府中村とほぼ同じ区域のまま明治 22 年の市町村制施行により府中村となり、以後町村合併の歴史もなく、昭和 12 年には町制を施行している。

1-2 業務の概要

1-2-1 目的

本調査は、国土交通省総合政策局の先導的官民連携支援事業により、府中町の防災拠点等に位置づけられた公共施設を対象として、官民連携手法による整備及び管理運営の可能性を検討するものである。

老朽化した公共施設のうち、地域防災計画に位置づけられた避難場所であり、かつ、自然災害エリアに立地している施設を対象として検討を行う。これらの施設は、発災時における避難場所と位置づけられながら、災害内容によっては、その機能を満たすことが困難な状況であり、早急な対応が求められている。

このため、該当施設における制約条件や様々な利活用の可能性などを把握するとともに、民間資金やノウハウを取り入れることによる早期の課題解決の可能性及び地域資源や魅力と活力の最大化を探るものである。

1-2-2 業務内容

本調査では、以下の内容を実施した。

(1) 対象施設・用地及び求められる機能の検討

対象施設・用地の現状を把握し、対象施設に求められる機能・規模を整理したうえで、官民連携事業として取り組む事業内容・範囲の検討を行った。

(2) 土地のポテンシャル調査

土地の持つポテンシャル等を整理したうえで、民間企業11社へマーケットサウンディングによる需要把握を行い、その結果をもとに、3つの整備モデルケースを設定した。

(3) 事業スキームの検討

合築等による施設整備のあり方や土地・建物所有のあり方を整理し、上記(2)で設定したモデルケースを実現するための事業スキームを作成した。

また、町が求める機能やマーケットサウンディング結果を踏まえ、民間提案のあり方を検討した。

(4) 官民連携による維持管理運営の検討

モデルケースで設定した民間施設や導入機能等と確保すべき公共施設との親和性について検討を行い、公共施設の維持管理運営の考え方や民間ノウハウによる新たな公共サービスについて検討を行った。

(5) 事業収支の検討

事例等を活用し、建築費単価の設定を行い、従来方式による事業及び官民連携による事業の事業費を算出した。なお、官民連携による事業においては、「建設費の安い民間による施設整備」、「維持管理運営に係る民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウ」、「建築規模増加によるメリット」を加味して算出した。

また、算出した2方式の事業費において、VFMの考え方を踏まえ、どの程度整備効果があるかを比較、検証した。

さらに、規制緩和の有無の違いによる整備効果についても、あわせて検証した。

(6) 事業実現可能性の評価

ここまでの検討結果を踏まえ、事業を実現するために必要な作業や法規制の対応など、事業化までのステップを年度単位で整理した。

また、事業化するうえでの検討すべき課題について整理、とりまとめを行った。

表 対象施設一覧

ポンプ場地区	公民館地区
①府中町立体育場体育館	⑥府中公民館
②府中ポンプ場	⑦歴史民俗資料館
③本町一丁目集会所	⑧消防団第二分団詰所
④防災倉庫	⑨防災広場（防災倉庫）
⑤入川調整池	

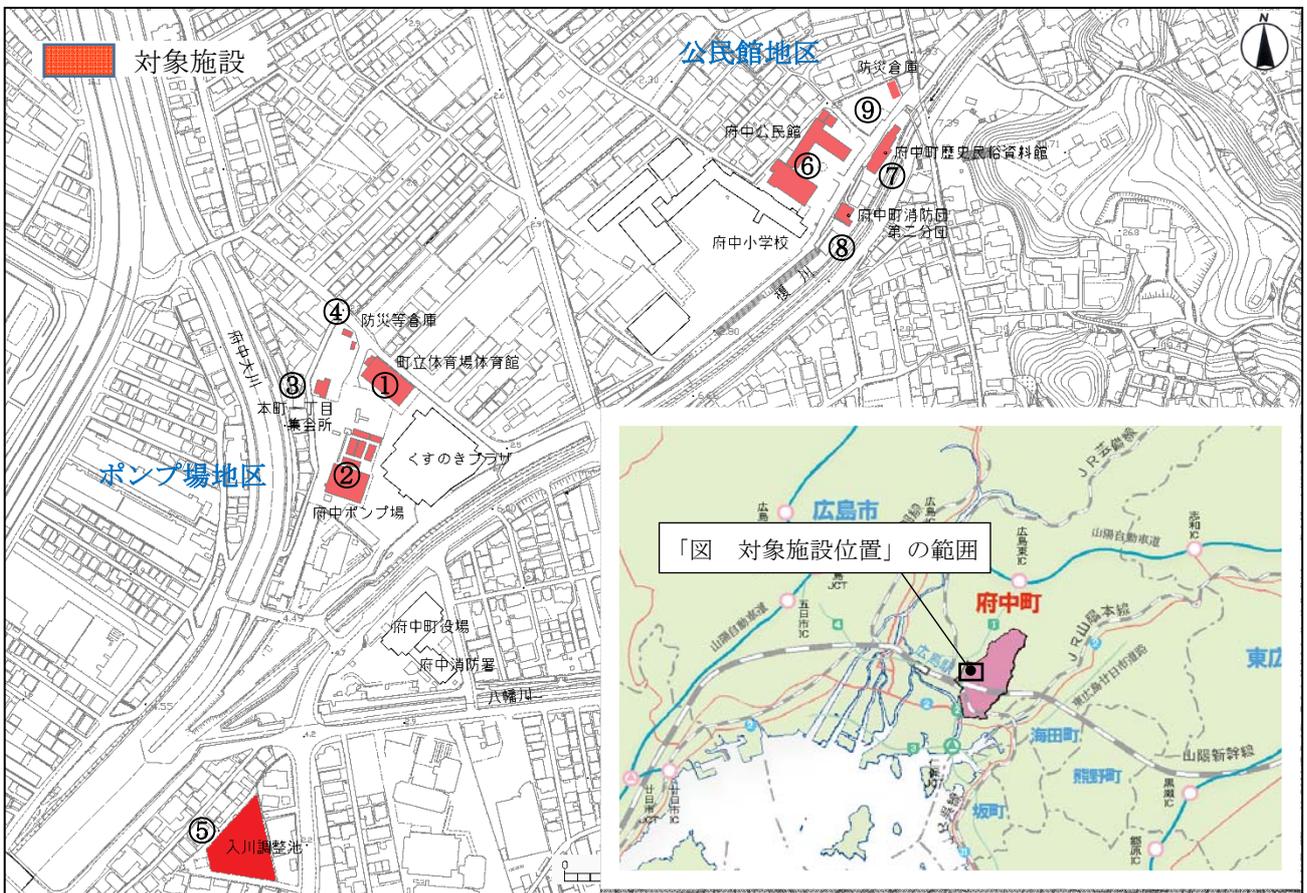


図 対象施設の位置

1-2-3 業務フロー

本業務は、以下のフローに従い実施する。

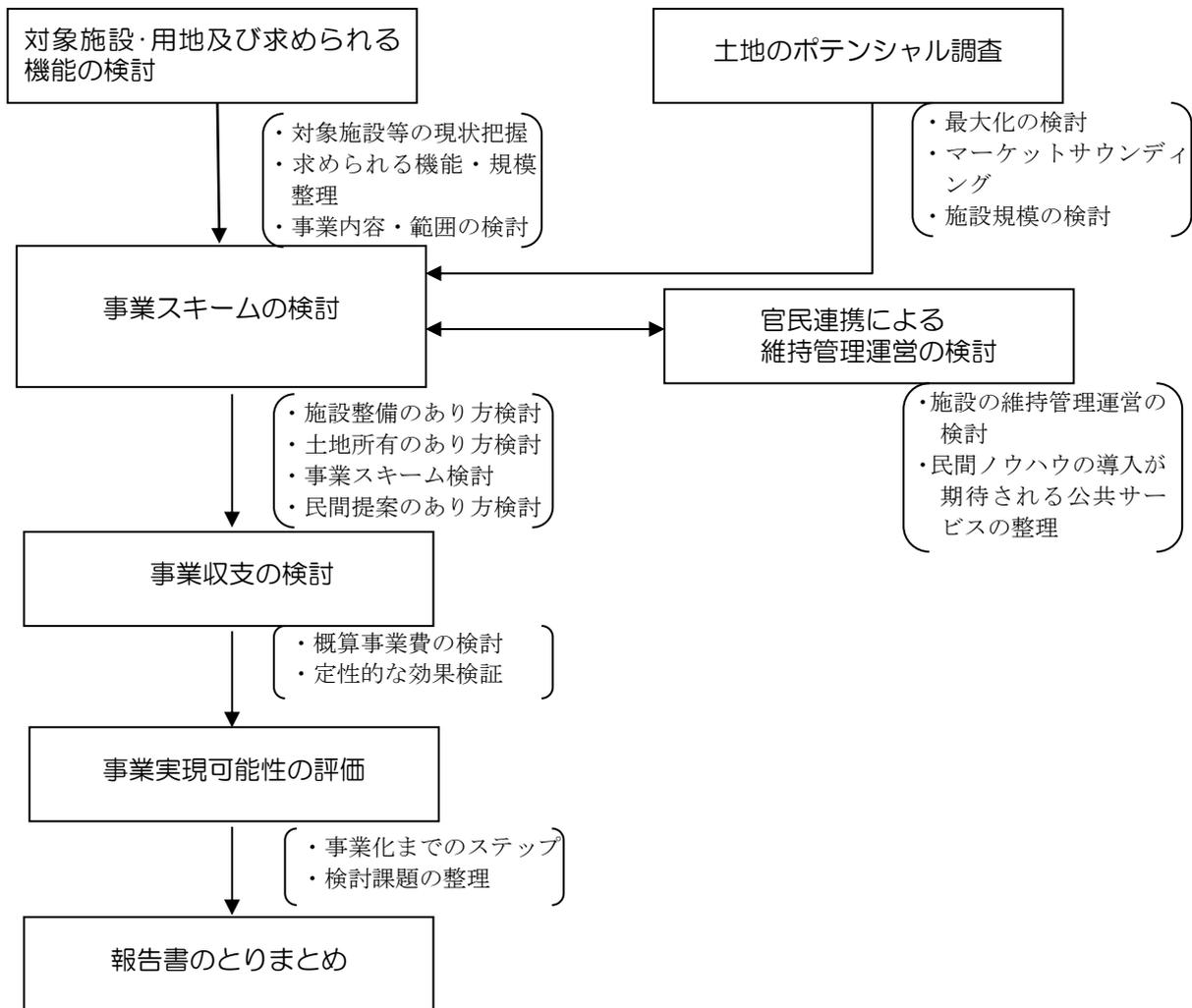


図 業務フロー

第2章 対象施設・用地及び求められる機能の検討

2-1 対象施設・用地の現状把握

ここでは、官民連携手法による整備及び管理運営の可能性を検討するための準備として、対象施設・用地の現状を把握し、整理する。

2-1-1 対象施設・用地の現有規模、土地状況の把握

(1) ポンプ場地区の現有規模

ポンプ場地区にある「府中町立体育場体育館」(以下、体育施設という)及び「府中ポンプ場」(以下、ポンプ場という)、「本町一丁目集会所(以下、集会所という)」、「防災倉庫」、「入川調整池」の現有規模は以下のとおりである。

表 ポンプ場地区の現有規模

項目		条件	摘要
① 府中町立体育場体育館	敷地面積	1,084.75 m ²	※社会教育課管理 
	延べ床面積	662.83 m ² ・体育館：611.57 m ² ・倉庫：27.38 m ² (1978年竣工) ・便所：23.88 m ² (1978年竣工) ※駐車場は隣接施設と共用	
	主な用途	・体育館、運動場 ・一次避難所	
	構造	RC造 平屋建	
	築年数	1957/12/1 竣工(築年数59年/耐用年数60年)	
② 府中ポンプ場	敷地面積	9,570.20 m ²	※下水道課管理 維持管理委託 
	延べ床面積	1,013.15 m ² ・雨水ポンプ場1:716.11 m ² (1983年竣工) ・雨水ポンプ場2:297.04 m ² (2004年竣工)	
	主な用途	・低地の雨水をポンプ排水する施設	
	構造	SRC造 2階建	
	築年数	1983年竣工(築年数33年/耐用年数60年)	

表 ポンプ場地区の現有規模(つづき)

項目		条件	摘要
③ 本町一丁目 集会所	敷地面積	211.78 m ²	※町内会管理 
	延べ床面積	110 m ² (1/2500 地形図測面積×0.9) ※駐車場：6 台	
	主な用途	・集会所	
	構造	プレハブ造 平屋建 (築年数一年/耐用年数 40 年)	
	築年数	—	
④防災倉庫	延べ床面積：50 m ² (1/2500 地形図測面積)	※町民生活課管理 	
⑤入川調整池	敷地面積：3,077 m ²	※下水道課管理 	

(2) 公民館地区の現有規模

公民館地区にある「府中公民館」(以下、公民館という)及び「歴史民俗資料館」(以下、資料館という)、「消防団第二分団詰所」(以下、消防団詰所という)、「防災広場(防災倉庫)」の現有規模は以下のとおりである。

表 公民館地区の現有規模

項目		条件	摘要
⑥ 府中公民館	敷地面積	3,652.78 m ²	※社会教育課管理 
	延べ床面積	2,164.08 m ² ・本館：1147.06 m ² ・ホール：847.47 m ² ・車庫：107.25 m ² (1969年竣工) ・その他(機械室等) 駐車場：20台	
	主な用途	・大ホール、小ホール、集会室、和室、実習室、控室、工作室 ・避難場所	
	構造	RC造 2階建	
	築年数	1955/12/16 竣工(築年数61年/耐用年数60年)	
⑦ 歴史民俗資料館	敷地面積	987.58 m ²	※社会教育課管理 維持管理委託 
	延べ床面積	1,165.44 m ² ・資料館：1,145.61 m ² ・自転車置き場：19.83 m ² ※駐車場附置なし	
	主な用途	・文化財に関する町民の知識及び教養の向上のための資料展示・保管等 ・一次避難場所	
	構造	RC造 4階建	
	築年数	1954/5/20 竣工(築年数62年/耐用年数60年)	
⑧ 消防団詰所	敷地面積	291.80 m ²	※消防本部管理 
	延べ床面積	225.76 m ²	
	主な用途	・消防団第2分団詰所、車庫	
	構造	RC造 2階建	
	築年数	1958/5/20 竣工(築年数58年/耐用年数60年)	

表 公民館地区の現有規模(つづき)

項目		条件	摘要
⑨ 防災広場 (防災倉庫)	敷地面積	1,266.76 m ²	※町民生活課管理 
	延べ床面積	88.90 m ²	
	主な用途	・ 防災倉庫	
	構造	LS造 平屋建	
	築年数	2013/4/1 竣工(築年数2年/耐用年数40年)	

(3) 生涯学習センター「くすのきプラザ」の現有規模

隣接して立地している生涯学習センター「くすのきプラザ」(以下、くすのきプラザという)の現有規模は以下のとおりである。

表 くすのきプラザの現有規模

項目		条件	摘要
生涯学習センター 「くすのきプラザ」	敷地面積	8,229.23 m ²	※社会教育課管理 
	延べ床面積	7,007.55 m ² ・ 事務所等 ※駐車場は隣接施設と共用	
	主な用途	・ ギャラリー、アリーナ、トレーニングルーム、研修室、会議室、図書館 ・ 避難場所	
	構造	SRC造 4階建	
	築年数	2007/3/30 竣工(築年数9年/耐用年数60年)	

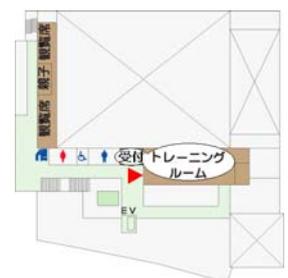
[1階]



[2階]



[3階]



2-1-2 施設運営状況の把握

ここでは、住民サービスを行っている社会教育課管理の体育施設及び資料館の利用状況を整理するとともに、機能重複もみられる「くすのきプラザ」の利用状況もあわせて整理する。

また、ポンプ場の作業動線を確認し、対象区域を設定する上での資料とする。

(1) 体育施設の利用状況等

体育施設(府中町立体育場体育館)の利用状況を以下に整理した。利用者は府中町民が全利用者の9割強を占める。

- ・営業時間：午前7時から午後9時30分
- ・休館日：－
- ・利用料金：400円/時(減免あり、冷暖房使用料等別途)
- ・利用者数(2014年度)：34,443名(内訳:町内 32,341名/町外 2,102名)

(2) 資料館の利用状況

歴史民俗資料館の利用状況を以下に整理した。

- ・営業時間：午前10時～午後4時
- ・休館日：月曜日を常時休館
- ・利用料金：常時展示は無料
- ・利用者数(2014年度)：4,002名(内訳:ロビー展 3,678名/閲覧室 324名)

(3) くすのきプラザの利用状況

くすのきプラザのスポーツ施設に関する利用状況を以下に整理した。なお、本施設には、行政機関及び図書館機能も付帯しているが、利用状況が把握できなかったため計上していない。

- ・営業時間：午前9時～午後9時
- ・休館日：月曜日(祝日の場合は翌日)・祝日(土曜日が祝日の場合を除く)の翌日
・年末年始(12月29日から1月3日)
- ・利用料金：以下のとおり(減免あり、冷暖房使用料等別途)

◇個人利用の場合

施設名	単位	児童・生徒等	その他の者
大アリーナ	1時間	120円	250円
小アリーナ	1時間	120円	250円
トレーニングルーム (中学生以上)	1回	250円	500円

◇専用使用の場合

施設名	単位	全面使用	2分の1面使用
大アリーナ	1時間	3,500円	1,750円
小アリーナ	1時間	500円	—
会議室1	1時間	400円	—
会議室2	1時間	400円	—
研修室	1時間	1,400円	700円
ギャラリー	1時間	1,100円	550円
可動席(全面)	1日	26,000円	—
可動席(前面)	1日	7,000円	—
可動席(後面)	1日	19,000円	—

・利用者数(2014年度)：98,986名

(内訳:アリーナ 71,176名/トレーニング室 17,819名/研修室等 9,991名)

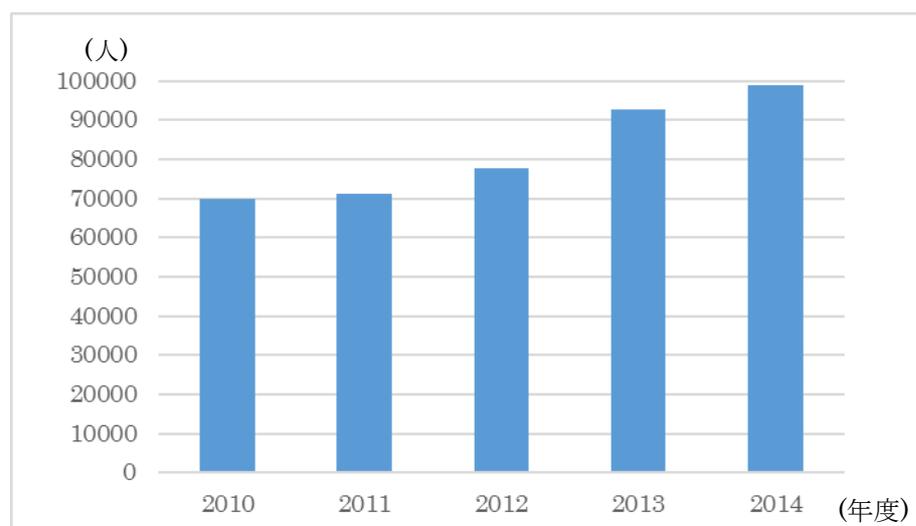


図 くすのきプラザ(スポーツ施設)利用者の推移

(4) ポンプ場の作業スペース等

ポンプ場は、ポンプ施設の維持管理において、概ね 15 年ごとに大規模な点検を実施するが、その際、大型クレーン(ラフタークレーン)等による作業が発生するため、その作業スペースを確保しておく必要がある。

また、府中排水区における排水系統を確認すると、対象施設周辺の地下に下水管が埋設されているため、その範囲には、建設物の設置は困難である。

これらのことを踏まえて、以下に、ポンプ場における作業スペース等として確保しなければならない範囲を整理する。なお、この範囲設定時には、ポンプ場敷地を全て含めるとともに、それを超えて必要となる作業スペース、地下下水管渠敷設場所を含めている。

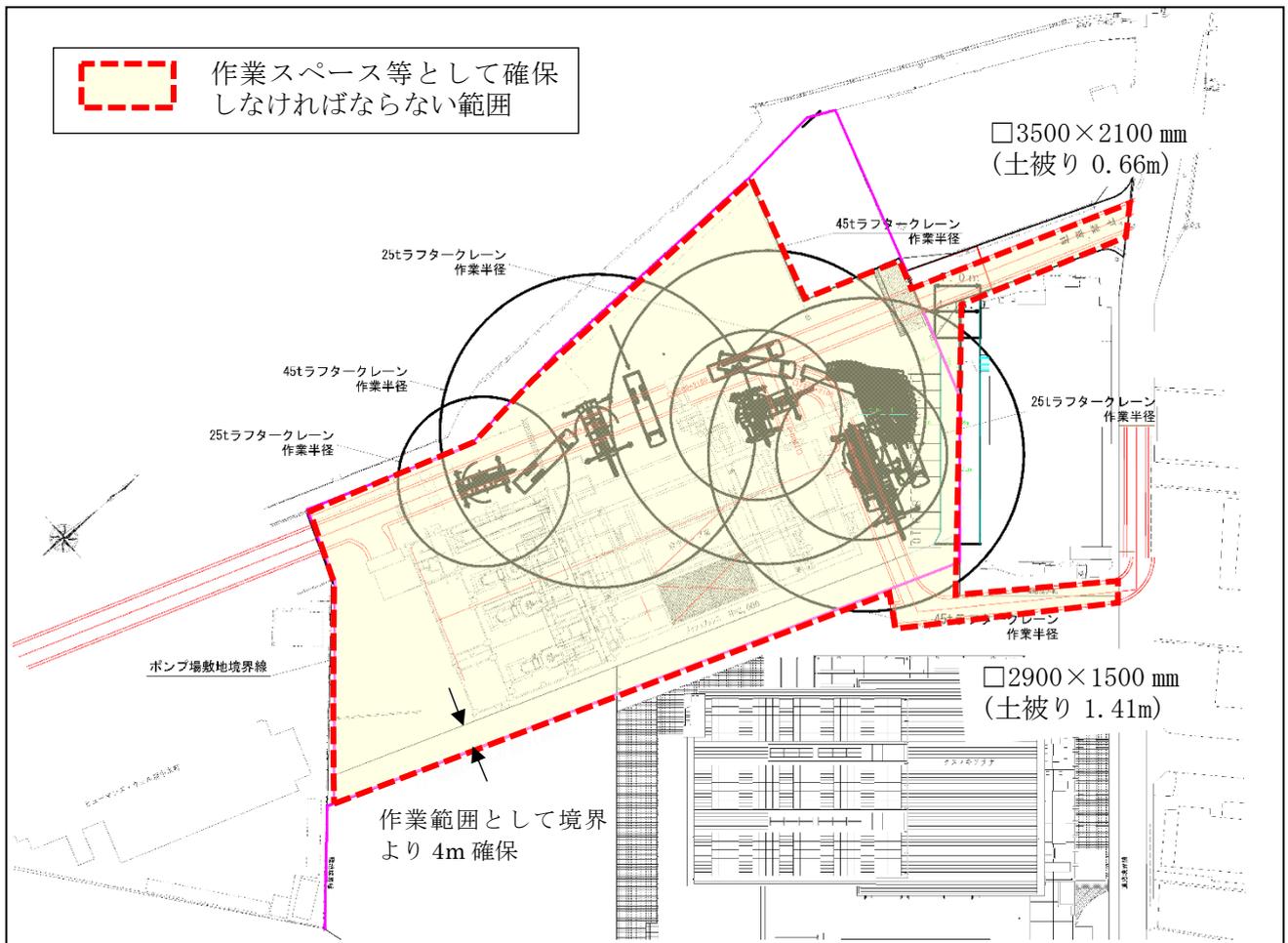


図 作業スペース等

2-1-3 土地利用に伴う制約条件等の把握

ここでは、対象施設・用地及び周辺に指定されている用途地域などの地域地区や建ぺい率、容積率などの集団規定、都市施設等のほか、河川改修計画や災害予測等の土地利用に伴う制約条件等の整理を行う。

(1) 都市計画の状況

府中町は全域に都市計画区域(1,041ha)が指定され、町南部の564haが市街化区域となっている。

対象施設・用地及び周辺は、住居系用途地域である第一種住居地域が指定されており、建ぺい率、容積率は、それぞれ60%、200%である。なお、当該用途地域では、「道路幅員制限(建築基準法第52条第2項)」や「道路斜線制限(建築基準法第56条第1項第1号)」、「隣地斜線制限(建築基準法第56条第1項第2号)」「日影規制(法第56条の2)」等による制限がある。

公民館地区にある防災広場(防災倉庫)の一部(約120㎡)に近隣商業区域(建ぺい率:80%、容積率:200%)及び都市計画道路 茂陰変電所線(W=12m)が指定されている。

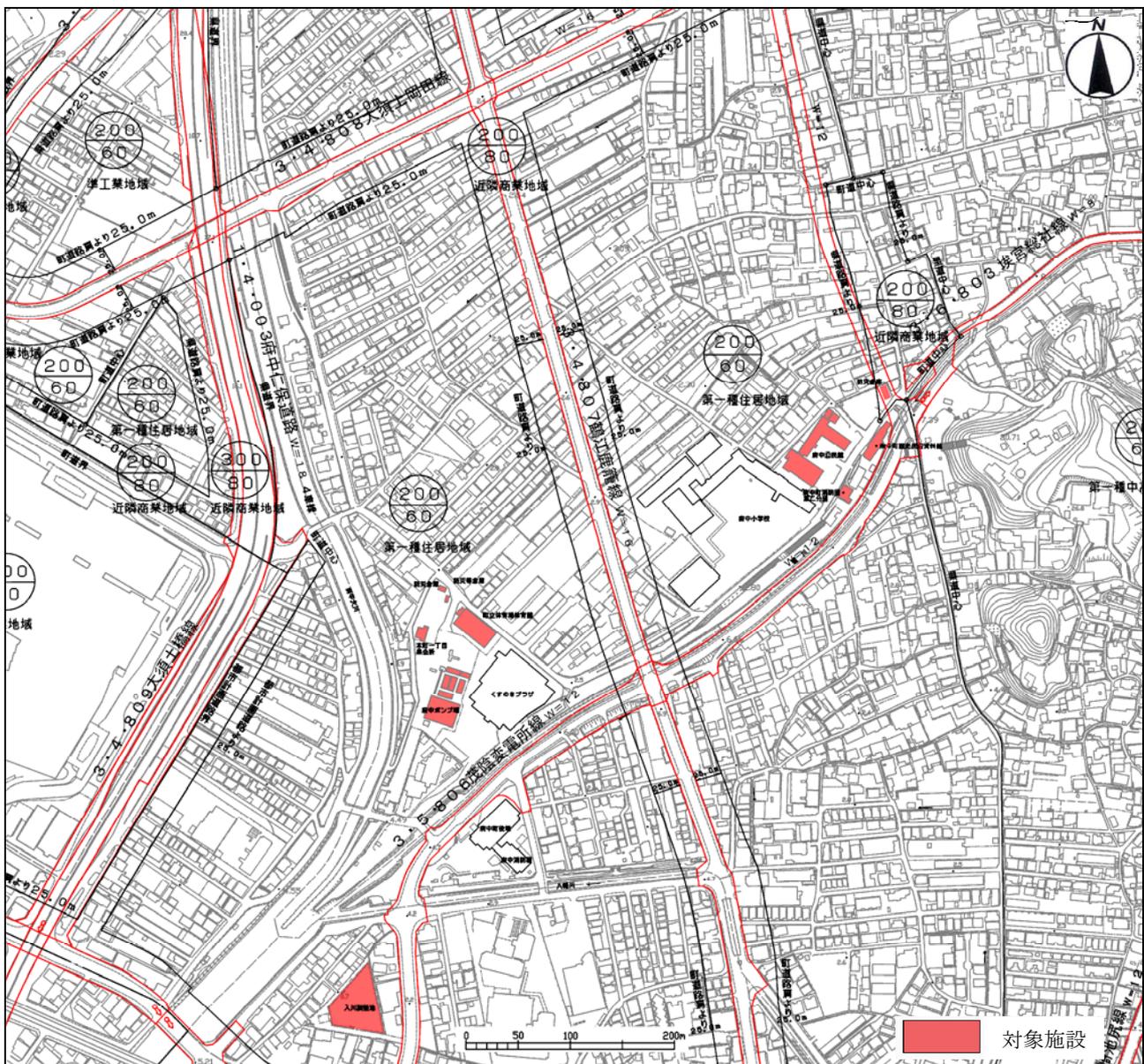


図 対象施設周辺の都市計画の状況

(2) 道路・河川計画

対象施設・用地及び周辺には、都市計画道路のほか、一級河川榎川の河川改修計画があるが、どちらも整備時期は未定である。なお、記載した計画は広島県作成の基本計画をもとに再現したものである。

また、ポンプ場地区の南側に位置する入川調整池周辺には、新たな道路改修や河川改修等の計画がないことから割愛した。

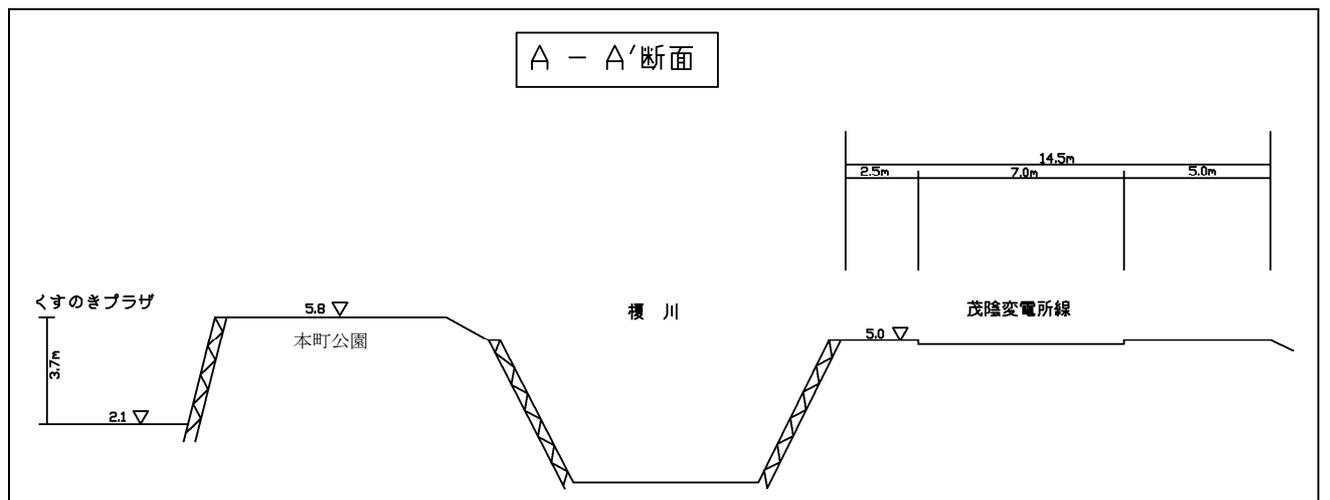
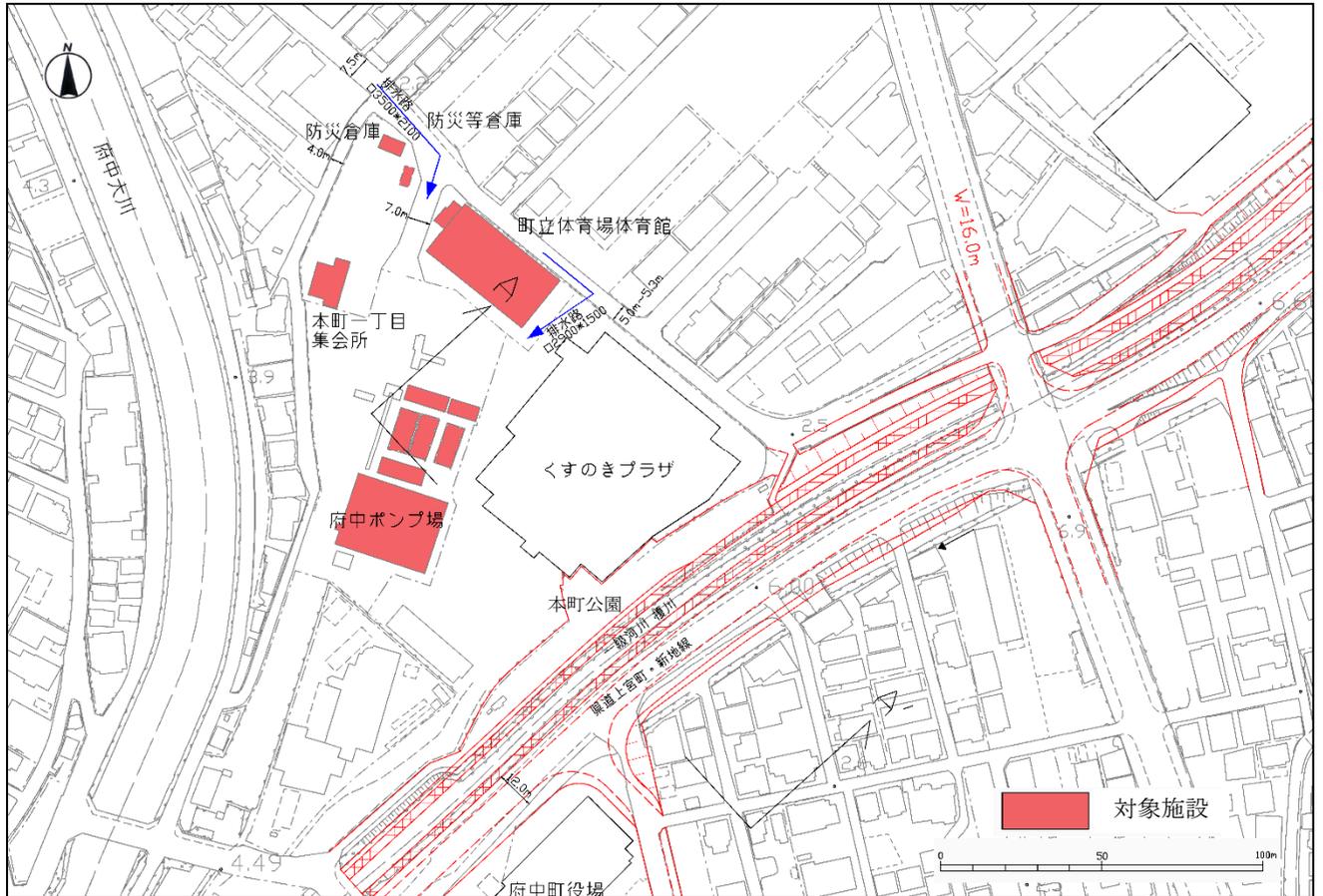


図 道路・河川整備計画(ポンプ場地区周辺)

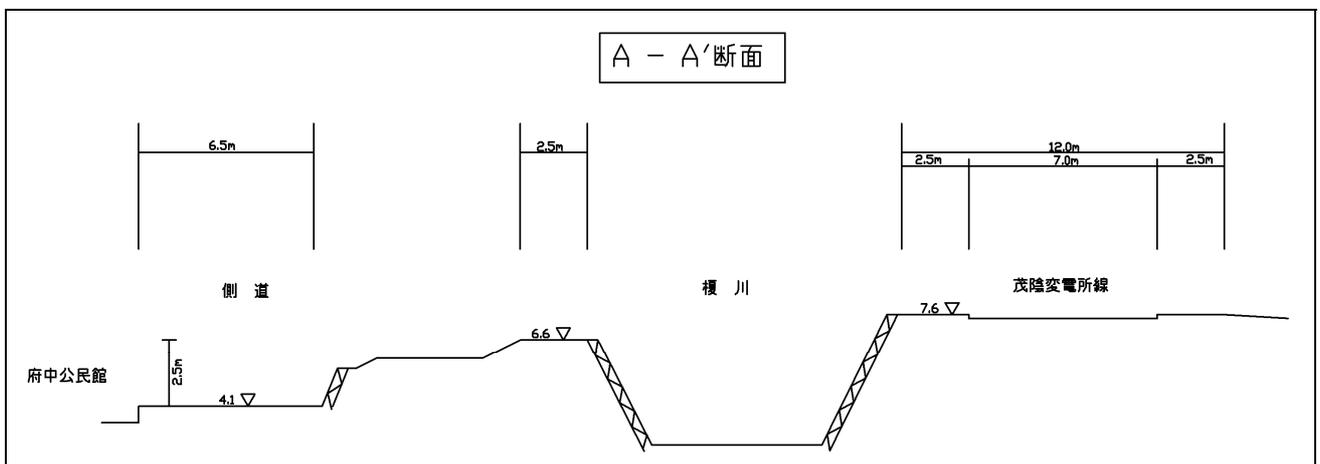
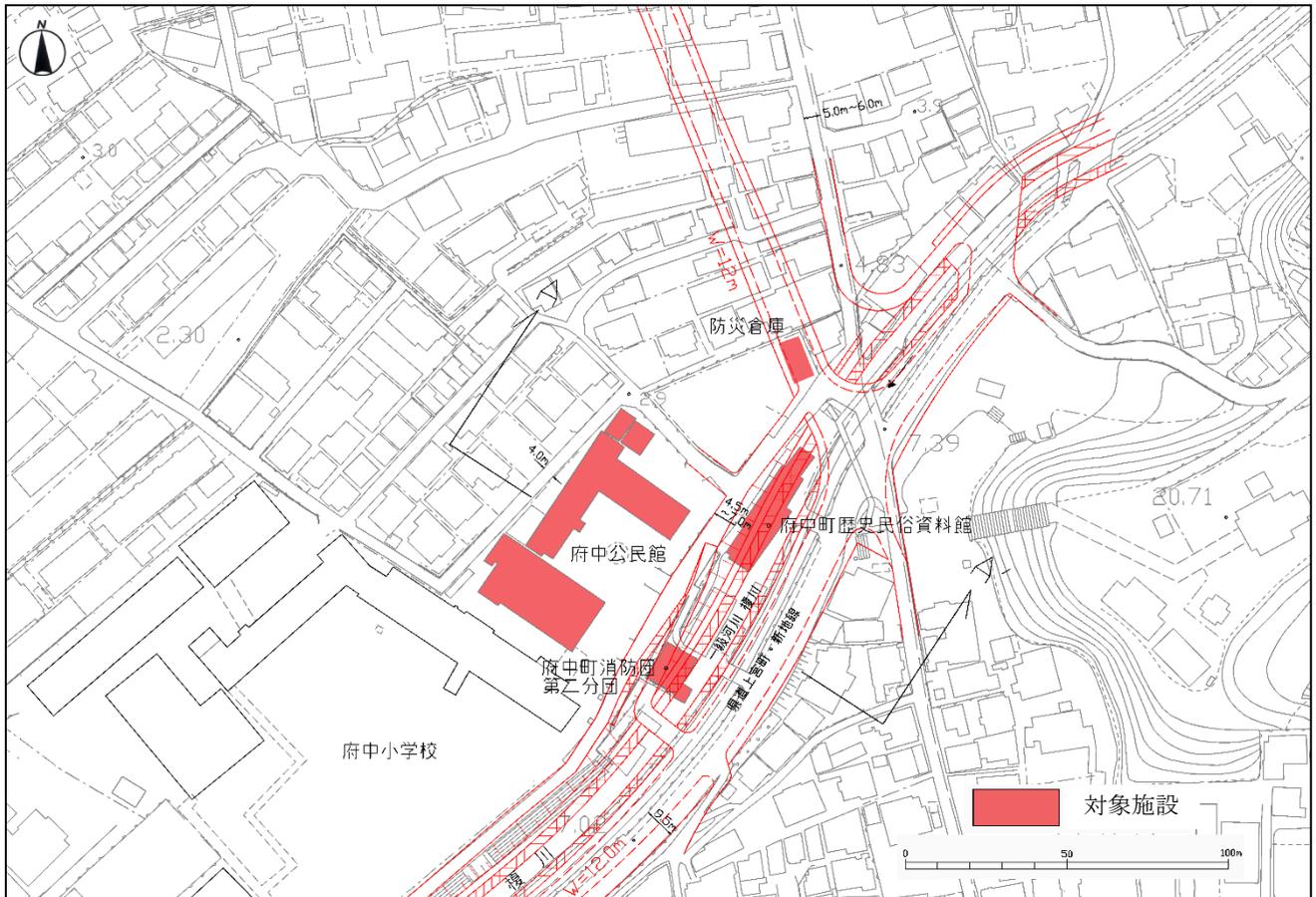
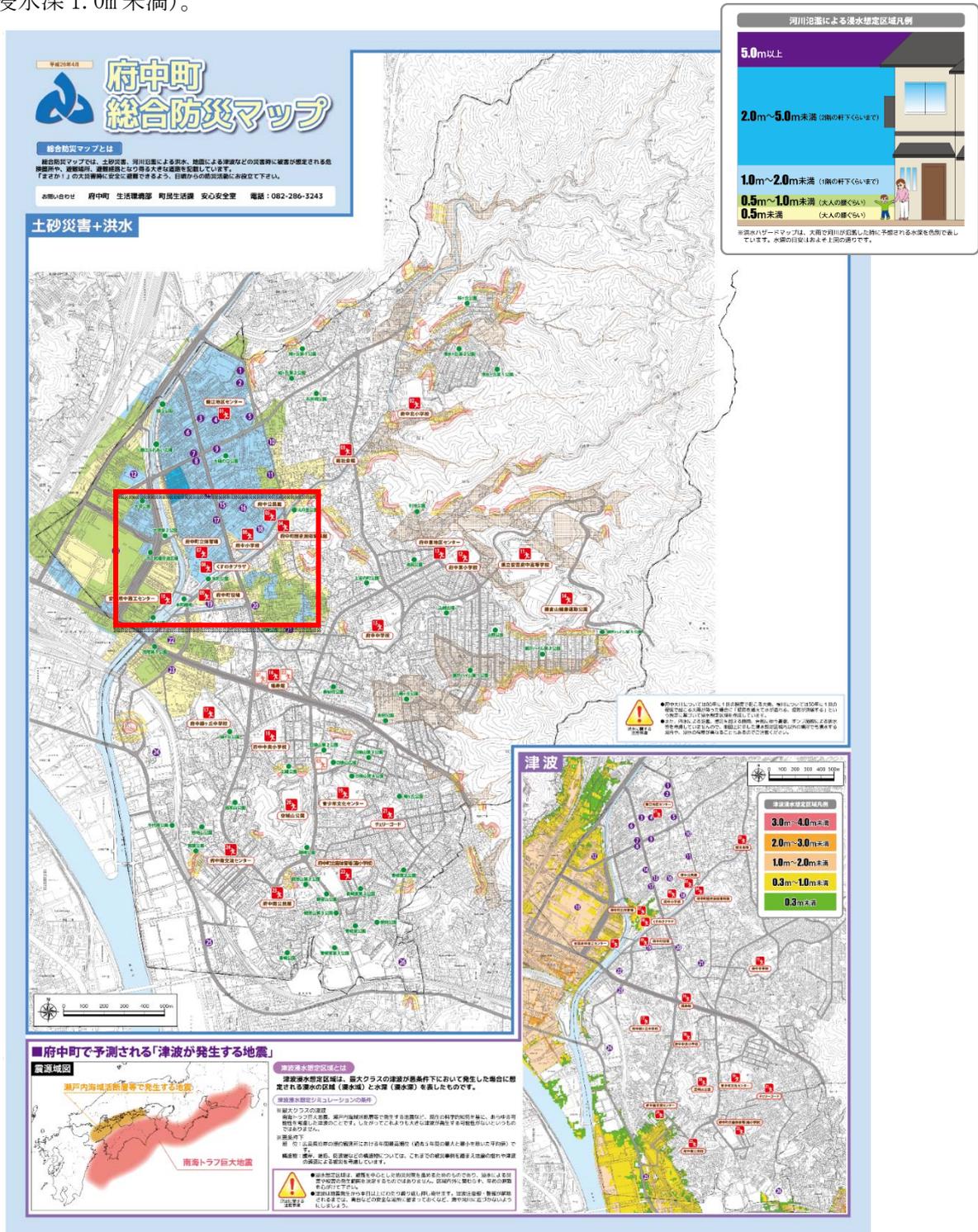


図 道路・河川整備計画(公民館地区周辺)

(3) 災害予想

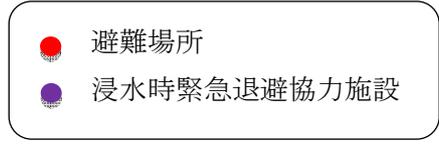
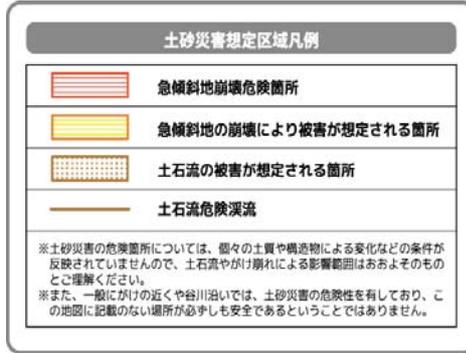
対象施設・用地及び周辺は、河川氾濫による洪水シミュレーションにより、浸水想定区域となっており、1.0m～2.0m未滿の浸水が想定されている。

また、広島湾に近接していることから、高潮被害や府中大川を遡上した津波被害も想定され、ポンプ場地区にある体育施設(町立体育場体育館)及びポンプ場、集会所、防災倉庫の浸水が想定されている(いずれも浸水深1.0m未滿)。



資料：府中町防災マップ

図 総合防災マップ(町域 抜粋)



資料：府中町防災マップ

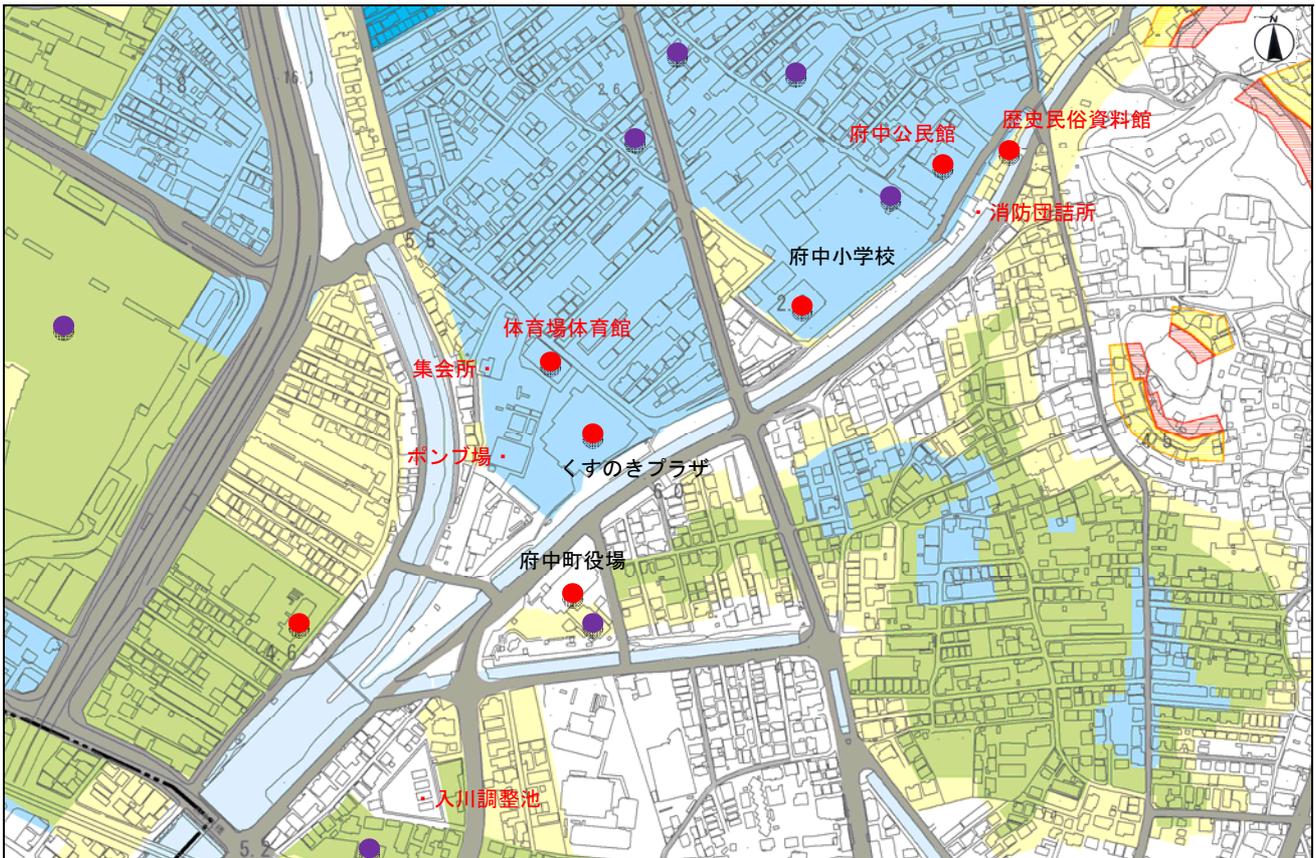


図 総合防災マップ(対象施設周辺 抜粋)

表 府中町避難所一覧

施設名	収容員	運動場面積	海拔m	土石流	崖崩れ	地震	浸水	内水氾濫	津波
府中小学校	3,670	4,983 m ²	3.1	○	○	○	②	②	○
府中南小学校	3,119	8,883 m ²	7.3	○	○	△	○	○	○
府中中央小学校	3,340	7,500 m ²	4.0	○	○	△	○	○	○
府中東小学校	2,432	6,012 m ²	55.2	○	○	○	○	○	○
府中北小学校	2,419	8,477 m ²	35.5	○	○	○	○	○	○
府中中学校	4,732	13,828 m ²	31.7	○	○	△	○	○	○
府中緑ヶ丘中学校	3,087	14,370 m ²	15.3	○	○	○	○	○	○
安芸府中高等学校	400	8,550 m ²	85.0	△	○	○	○	○	○
府中町役場	47	—	2.8	○	○	○	○	○	○
府中公民館	328	—	2.9	○	○	—	②	②	○
府中南公民館	230	—	3.3	○	○	—	○	○	○
府中町立体育館	254	—	2.1	○	○	—	—	—	—
安芸府中商工センター	230	—	4.3	○	○	○	○	○	○
府中東地区センター	96	—	47.6	○	○	○	○	○	○
鶴江地区センター	47	—	3.0	○	○	○	②	②	○
青少年文化センター	380	—	46.4	○	○	○	○	○	○
府中南交流センター	300	—	1.9	○	○	○	○	○	○
チェリーゴード	140	—	46.7	○	○	○	○	○	○
くすのきプラザ	410	—	2.1	○	○	○	②	②	②
府中町立歴史民俗資料館	45	—	4.5	○	○	—	○	○	○
福寿館（1階ホール）	181	—	3.2	○	○	○	○	○	○
総社会館	205	—	11.5	○	○	○	○	○	○
揚倉山健康運動公園・管理棟	120	省略	139.2	○	○	○	○	○	○
空城山公園・管理棟	94		38.1	○	○	○	○	○	○

※○：使用可 △：一部可 ②：2階以上可 —：使用不可

※府中公民館 が対象施設

※海拔表示については、国土地理院 標高がわかる web 地図参照

資料：府中町地域防災計画

2-2 対象施設に求められる機能・規模の整理

対象施設の改修・更新に伴い求められる機能・規模について、既存計画や町資料により把握し、整理する。

2-2-1 改修・更新を予定している施設に求められる機能及び必要規模の整理

対象施設のうち、公民館及び資料館は既に耐用年数が経過し、早急に解体・再築の必要があり、また、体育施設及び消防団詰所も今後、1年から2年の間に耐用年数を超えることから、解体・再築が必要となる。

さらに、これらの施設は防災上必要な施設であるとともに、平常時の公共サービスあるいは町の歴史や観光施策に必要な施設であることから、現有機能の確保と現在と同等程度の施設規模を確保することとする。

2-2-2 整備検討する雨水貯留槽の必要規模の整理

先で整理したように、対象施設が立地している地区（府中排水区）は、大雨による河川氾濫時に浸水が想定されることから、人命及び住民の財産への被害が懸念される。そのため、浸水被害を軽減するための施設整備について検討する。

(1) 浸水被害を軽減するための施設整備方針

対象となる府中排水区の現状および将来的な目標より、施設整備方針を以下の様に設定する。

1) 府中排水区の現状と課題

- 府中町公共下水道事業（雨水）は、合理式（7年確率）で整備済みである。
- 府中排水区は、低地があり自然流下ができないため、ポンプ排水区域として整備されており、流末には府中ポンプ場が整備されている。
- 府中ポンプ場には、放流渠および3台の雨水排水ポンプと2台の常時排水ポンプが整備されているが、用地上の制約から増築などによる排水能力の増強は困難な状況である。

計画雨水量の算定は、合理式を採用する。

合理式

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

ここに、Q：計画雨水量（m³/sec）

C：流出係数

I：降雨強度（mm/hr）（タルボット型）

$$7 \text{年確率} \quad I = \frac{4,613}{t+33}$$

49.6（mm/hr）

A：排水面積（ha）

2) 施設整備の方針

前述のとおり、排水区の流末にある府中ポンプ場の排水能力の増強は困難であるため、大雨による河川氾濫時における浸水被害の軽減策としては、「雨水貯留池などによる一時貯留施設の整備」について検討を行う。

3) 目標降雨確率

近年、多発するゲリラ豪雨などに対しても問題ない施設整備を行うことが理想ではあるが、既往最大降雨などに対しては、ハード整備に加え、ソフト対策と自助を組み合わせた総合的な対策により浸水被害の最小化を目指すものとし、ハード対策としては段階的に施設能力を増強する方針とする。

これらよりハード対策の目標としては「下水道施設計画・設計指針と解説 前編 2009年版」の特定都市河川浸水被害対策法の重点地区における中期の目標を参考とし「10年確率降雨」に対応可能な施設整備を目標とする。

4) 想定する運用状況と施設規模

府中ポンプ場の排水ポンプは、昭和 59~60 年にかけて 2 基が設置され、その後平成 17 年に 1 基整備され、7年確率降雨に対応する施設整備が行われている。

そのため、初期に整備された排水ポンプは整備後 30 年が経過しており、今後、更新もしくは大掛かりな分解・点検整備を行う時期を迎える。

雨水排水ポンプの分解・点検整備には、かなりの期間が要するため、長期にわたって施設能力が低下することが懸念される。

これらより、「府中ポンプ場において雨水排水ポンプ 1 台を整備時に、10年確率降雨に遭遇する場合」を想定し、施設規模を決定する。

表 府中町雨水排水機場施設概要

管理区分	排水機場の名称	所在地	規 模				設置年度 (供用開始年月日)	除塵施設	燃料槽 の容量 (t)	設備メーカー ポンプ 原動機 電気 除塵機	排水区域面積 (ha) 備 考	
			口径(mm)	原動機 の種類	出力	排水能力						
						(m ³ /min)						(m ³ /sec)
北 部	府中ポンプ場	本町1-10	1,350	DE	350.0 ps	218.200	3.636	有	地下 8,000 小出し槽 800	電業社 ヤンマー 日新電機 クボタ	109.50 府中排水区 (府中町域91.00ha) (広島戸域18.50ha)	
			1,350	DE	350.0 ps	218.200	3.636					
			1,350	DE	400.0 ps	251.200	4.186					
			150	M	15.0 kw	2.500	0.041					
			150	M	15.0 kw	2.500	0.041					
中 部	宮の町ポンプ場	大通3-5-1	1,200	DE	270.0 ps	169.000	2.816	有	地下 3,000 小出し槽 600	三菱 ヤンマー 東 芝 前澤工業	42.00 宮の町排水区	
			1,200	DE	270.0 ps	169.000	2.816					
			80	M	5.5 kw	1.200	0.020					
			80	M	5.5 kw	1.200	0.020					
			1,000	M	132.0 kw	144.000	2.400					
南 部	入川調整池	大通3-8	900	M	90.0 kw	102.500	1.708	無	地上 3,000 小出し槽 400	鶴見製作所 新菱工業 正興電機製作所 東洋フロン	73.30 茂陰排水区 (内20haは入川調整池へ流入)	
			900	M	90.0 kw	102.500	1.708					
			800	M	75.0 kw	83.500	1.391					
			800	M	75.0 kw	83.500	1.391					
			100	M	5.5 kw	1.250	0.020					
			100	M	5.5 kw	1.250	0.020					
			100	M	5.5 kw	1.000	0.016					
			100	M	5.5 kw	1.000	0.016					
			許容量 4,840.0 m ³									
			300	M	18.5 kw	10.084	0.168					
300	M	18.5 kw	10.084	0.168								
50	M	1.5 kw	0.200	0.003								
千代ポンプ場	新地3 (マツダ敷地内)	大通2-10	550	M	37.0 kw	35.000	0.583	有		住原製作所 桜 川	茂陰排水区 貯留施設	
			80	M	2.2 kw	0.400	0.006					
			80	M	2.2 kw	0.400	0.006					
			80	M	1.5 kw	0.600	0.010					
			80	M	1.5 kw	0.600	0.010					
汚水第1 マンホールポンプ	柳ヶ丘37		80	M	2.2 kw	0.400	0.006	無		鶴見製作所 (中機工業請負)	15.80 千代排水区	
			80	M	2.2 kw	0.400	0.006					
汚水第2 マンホールポンプ	緑ヶ丘20-20		80	M	1.5 kw	0.600	0.010	無		新明和工業	八幡第2処理分区 汚水第2ポンプ場築造工事	
			80	M	1.5 kw	0.600	0.010					

H27.4現在

(2) 10年確率降雨における必要貯留量の検討

1) 検討概要

既設ポンプ点検及び更新工事時に10年確率降雨が発生した場合に必要な貯留量の検討を行う。
府中ポンプ場は3台のポンプが設置されており、そのうちの1台を更新している状況を想定する。

2) 検討条件

① 流入路線諸元

採用諸元値はA=100.53(ha)、t=34.4(min)である。

	32路線	59路線	
流域面積A	41.75	58.78	(ha)
流達時間t	34.4	32.3	(min)

② ポンプ能力

既設ポンプ1台の点検・更新時における雨水排水能力を下記に示す。

a. 既設ポンプ2台運転時(増設ポンプ点検時)

計画流量 $Q=7.273\text{m}^3/\text{sec}$

b. 既設・増設ポンプ各1台運転時(既設ポンプ点検時)

計画流量 $Q=(7.273(\text{m}^3/\text{sec})/2)+4.187(\text{m}^3/\text{sec})$
 $=7.823\text{m}^3/\text{sec}$

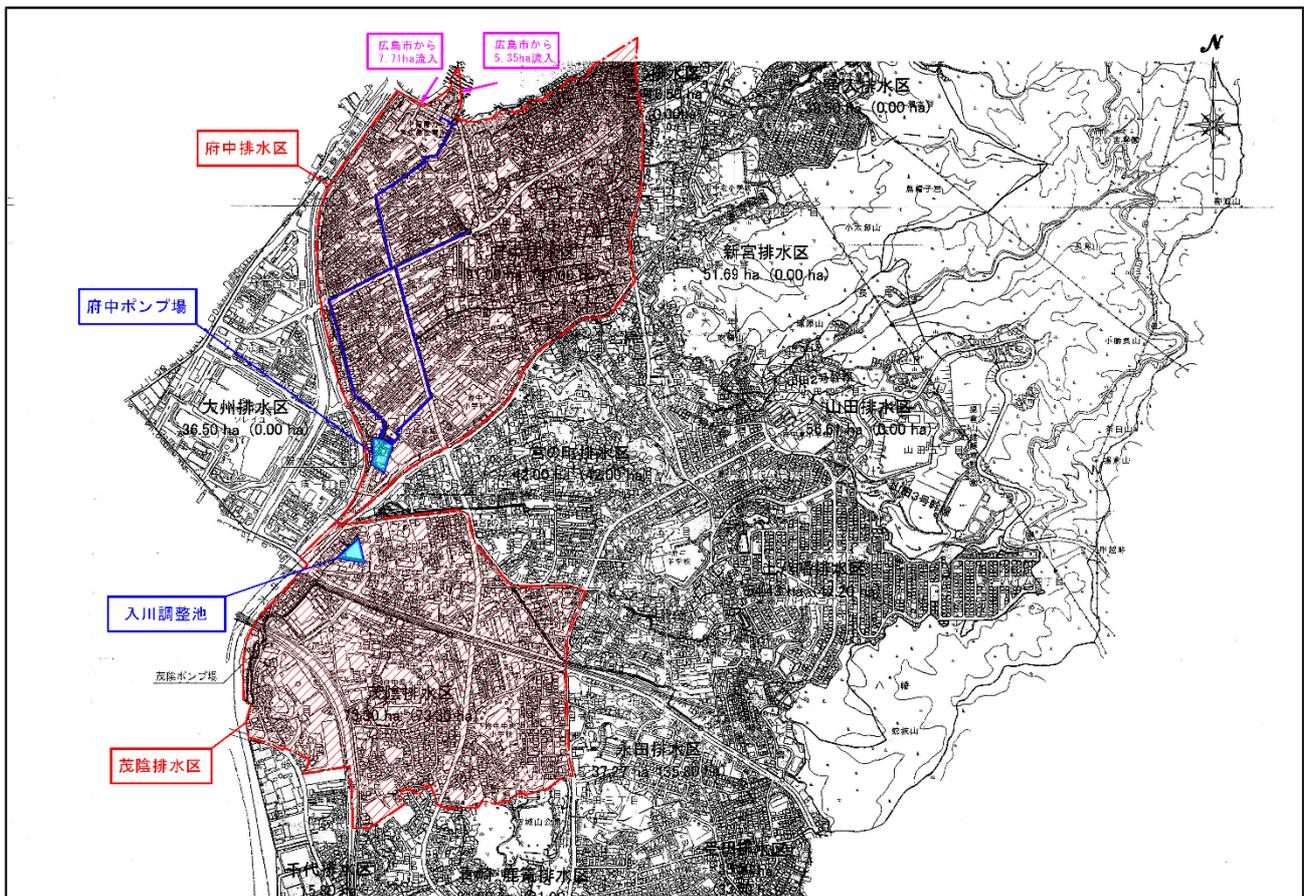


図 下水道計画一般図 (雨水)

③降雨強度

10年確率降雨強度式は広島市の「下水道設計指針」を採用した。

降雨強度公式

$$I = \frac{a}{t+b} = \frac{4919}{t+33} \text{ (mm/hr)}$$

a、b:定数、t:流達時間(min)

④ハイドログラフの算出式

ハリエトグラフ式は、府中排水区参考資料から後方集中型を採用した。

ハリエトグラフ式

$$\text{ピーク前} \quad i_{tb1}^{tb2} = a \cdot b \cdot r^2 \cdot \left(\frac{1}{tb_1 + b \cdot r} - \frac{1}{tb_2 + b \cdot r} \right) \text{ (mm/hr)}$$

$$R_{tb1}^{tb2} = \frac{i_{tb1}^{tb2}}{60} \text{ (mm)}$$

$$\text{ピーク後} \quad i_{ta1}^{ta2} = a \cdot b \cdot (1-r)^2 \cdot \left(\frac{1}{ta_1 + b \cdot (1-r)} - \frac{1}{ta_2 + b \cdot (1-r)} \right) \text{ (mm/hr)}$$

$$R_{ta1}^{ta2} = \frac{i_{ta1}^{ta2}}{60} \text{ (mm)} \quad r=0.8 \text{ (後方集中型)}$$

R:雨量(mm)

3) 雨水貯留量検討結果

既設ポンプおよび増設ポンプのそれぞれの検討結果より、最大必要貯留量は、約 2824.0m³ となる。

①既設ポンプ 2 台運転時(増設ポンプ点検時)

既存ポンプの吐出能力以上となる時間は 19.1 分間で、その際の必要貯留量は 2824.0m³ となる。

$$\begin{aligned} \text{貯留量} &= (12.227(\text{m}^3/\text{s}) - 7.273(\text{m}^3/\text{s})) \times 19.1(\text{min}) \times 60(\text{s}) / 2 \\ &= 2823.64\text{m}^3 \\ &\rightarrow 2824.0\text{m}^3 \text{ (50cm丸め)} \end{aligned}$$

②既設・増設ポンプ各 1 台運転時(既設ポンプ点検時)

既存ポンプの吐出能力以上となる時間は 17.0 分間で、その際の必要貯留量は 2246.0m³ となる。

$$\begin{aligned} \text{貯留量} &= (12.227(\text{m}^3/\text{s}) - 7.823(\text{m}^3/\text{s})) \times 17.0(\text{min}) \times 60(\text{s}) / 2 \\ &= 2246.04\text{m}^3 \\ &\rightarrow 2246.0\text{m}^3 \text{ (50cm丸め)} \end{aligned}$$

4) 雨水貯留槽の概略形状と配置

貯留槽の計画場所としては、流入路線 32、59 路線からの流入を考慮し、現町立体育館の地下空間とする。確保可能な最大平面形状は、施工時の仮設や側壁を考慮し、境界線から 2.0m 内側を最大寸法と仮定する。仮定条件から約幅 20.0m、長さ 42.0m となるため、平面積として、840.0m² 確保できる結果となる。上段の平面形状の場合、有効水深は約 3.5m 必要となる。

$$\begin{aligned} \text{貯留槽面積 } A &= 20.0(\text{m}) \times 42.0(\text{m}) \\ &= 840.0\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{貯留槽深さ } h &= 2824.0(\text{m}^3) / 840(\text{m}^2) \\ &= 3.36\text{m} \\ &\rightarrow 3.5\text{m}(50\text{cm丸め}) \end{aligned}$$

雨水貯留槽形状(内空) W20.0(m)×L42.0(m)×H3.5(m)

$$V = 2940\text{m}^3$$

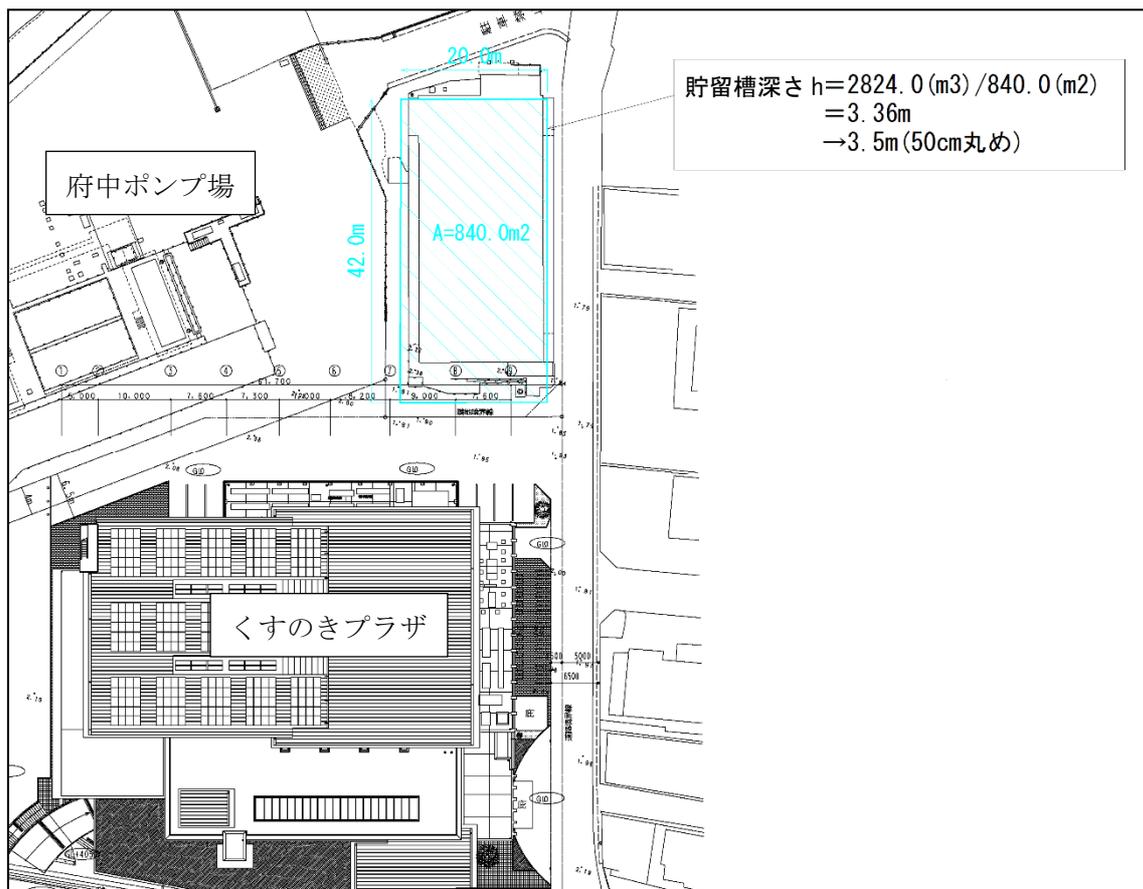


図 洪水調整貯留槽(雨水貯留槽)の規模と位置

2-3 官民連携事業として取り組む事業内容・範囲の検討

国及び地方の財政は、長期債務残高の増大など、ますます厳しさを増し、徹底した無駄の削減と予算の使い途の大胆な見直しなどにより財政の効率性を高めていくことが急務になっている一方で、人口減少や人口構成の変化に伴う需給ミスマッチ、資産リスクの高まり、住民ニーズの高度化・多様化など、公共施設等を巡る環境は大きく変化している。

そのため、今後、地方自治体等においては、総合的・戦略的に公共施設等のマネジメントを図りつつ、住民サービスの向上を目指していくことが求められている。

こうした要請に応えていくためには、これまで行政が独占してきた公共サービスに民間企業等の主体を活用する「官民パートナーシップ」を導入し、民間主体のノウハウ・創意工夫・柔軟性等を活かしていくことが不可欠である。

こうした官民パートナーシップについては、新たな社会資本整備等にあたり P F I 方式や公設民営などを活用することに加え、既に行政によって提供されている公共サービスにも民間主体を活用する「民間化」を推進していくことが重要といえる。

そこで、ここでは、「2-1 対象施設・用地の現状把握」及び「2-2 対象施設に求められる機能・規模の整理」をもとに、公共施設として必要となる施設メニューと規模について、官民連携事業に期待される効果や施設特性、立地状況を考慮したうえで、合築や上部空間の活用などの条件を整理し、本調査で検討する事業内容として設定する。また、あわせて活用可能な土地を抽出し、本調査で検討する対象範囲を設定する。

2-3-1 官民連携事業に期待される効果

公共側の視点による官民連携による効果として、民間資金による公共施設の生み出すコストの削減とともに、民間ノウハウによる住民に対するサービスの質の向上、そして民間企業への事業機会を創出し、投資を喚起することによる経済の活性化が期待できる。

また、民間側では、公共サービスに参画することによる企業イメージの向上や宣伝効果が期待できること、さらに事業機会の拡大とともに収益向上への直接的効果が想定される。

2-3-2 事業内容の設定

公共サービスの向上等の効果を期待するとともに、民間ノウハウを積極的に活用することを検討している施設が主要施設であることも踏まえ、対象施設・用地の機能は確保することを基本とし、官民連携事業に取り組むこととするが、次の理由から、機能上、民間活用が困難と判断される「府中ポンプ場」の施設部分と「入川調整池」は、官民連携事業として取り組む事業対象施設から除外する。

(1) 府中ポンプ場

府中ポンプ場の施設部分については、上部空間の活用が想定されていたが、ポンプ施設の機能更新等を実施する作業の際、大型クレーンによる吊り上げ作業が発生するため、その作業を阻害するような施設配置を行うべきでないことから、府中ポンプ場の施設部分は、官民連携事業の対象施設から除外することとした。

ただし、洪水時の氾濫対策として、整備容量等を検討した「洪水調整貯留槽(雨水貯留槽)」を新たに事業対象施設とする。

(2) 入川調整池

入川調整池の利用は、機能の縮小と上部利用が想定されるが、流量計算等を実施し、その機能の必要性を検討した結果、機能縮小を行うことはできないため、調整池内に上部施設を支持する基礎杭などの設置を行う空間的な余裕を見出すことは困難である。また、仮に杭基礎を設置できるだけの調整容量が確保されたとしても、既調査済みのボーリング結果を見ると、軟弱な地盤であるため、基礎工事費が事業費を圧迫することが想定される。

そのため、入川調整池を官民連携事業の対象施設から除外することとした。

(3) 対象施設の整理

官民連携事業の対象施設は、以下の施設とし、確保する敷地規模も合わせて再整理する。

表 ポンプ場地区の事業内容

施設名	施設規模	事業対象とする理由及び留意点
体育施設	施設床面積：662.83 m ² 駐車台数：27台	早急な改修・再築が必要な施設であること、また類似施設が隣接しているが、年間利用者が3.4万人程度に上ることから、住民等にスポーツの場を提供する施設として当該施設を確保する。あわせて事業対象地に整備されている駐車台数を確保する。なお、合築可とする。
集会所	施設床面積：110 m ² 駐車台数：6台	一団の用地を確保するため、本施設を取り込む。本地区内の町内会が管理、活用する施設であるため、本地区内に確保する。あわせて事業対象地に整備されている駐車台数を確保する。なお、合築可とする。
防災倉庫	施設床面積：50 m ²	一団の用地を確保するため、本施設を取り込む。本地区で活用する施設であるため、本地区内に確保する。なお、合築可とする。
洪水調整貯留槽 (雨水貯留槽)	必要容量：2,824.0m ³ 必要面積：840 m ²	府中排水区内の浸水被害を緩和するために一時的に貯留する施設を新たに配置する。 なお、調整池形状を以下のように想定する。 W20.0(m)×L42.0(m)×H3.5(m)

表 公民館地区の事業内容

施設名	施設規模	事業対象とする理由及び留意点
公民館	施設床面積：2,164.08 m ² 駐車台数：20台	早急な改修・再築が必要な施設であり、地域住民のための公共サービスに必要な施設として当該施設を確保する。あわせて事業対象地に整備されている駐車台数を確保する。なお、合築可とする。
資料館	施設床面積：987.58 m ²	早急な改修・再築が必要な施設であり、河川改修計画地内の施設であること、また府中町の歴史等を広くアナウンスする施設であることから、必要な施設として当該施設を確保する。 本地区で活用する施設であるため、本地区内に確保する。また、合築可とする。 なお、来訪者用駐車場を確保する必要がある。
消防団詰所	施設床面積：291.80 m ² 消防車両車庫	早急な改修・再築が必要な施設であり、河川改修計画地内の施設であることから、必要な施設として当該施設を確保する。 本地区で活用する施設であるため、本地区内に確保する。なお、合築可とするが、消防車両のための車庫は1階部分に配置する。
防災倉庫	施設床面積：88.90 m ²	一団の用地を確保し、また防災広場を有効利用するため、本施設を取り込む。 本地区で活用する施設であるため、本地区内に確保する。なお、合築可とする。 広場としての機能は、新たに整備する施設内に配置するが、平常時は他の機能として活用できるものとする。

2-3-3 対象地区の設定

(1) ポンプ場地区

ポンプ場地区の対象地区は、ポンプ場の維持管理車両の作業動線及び地下排水路の位置等を勘案して、以下のように設定する。

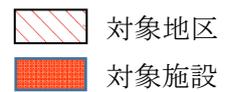
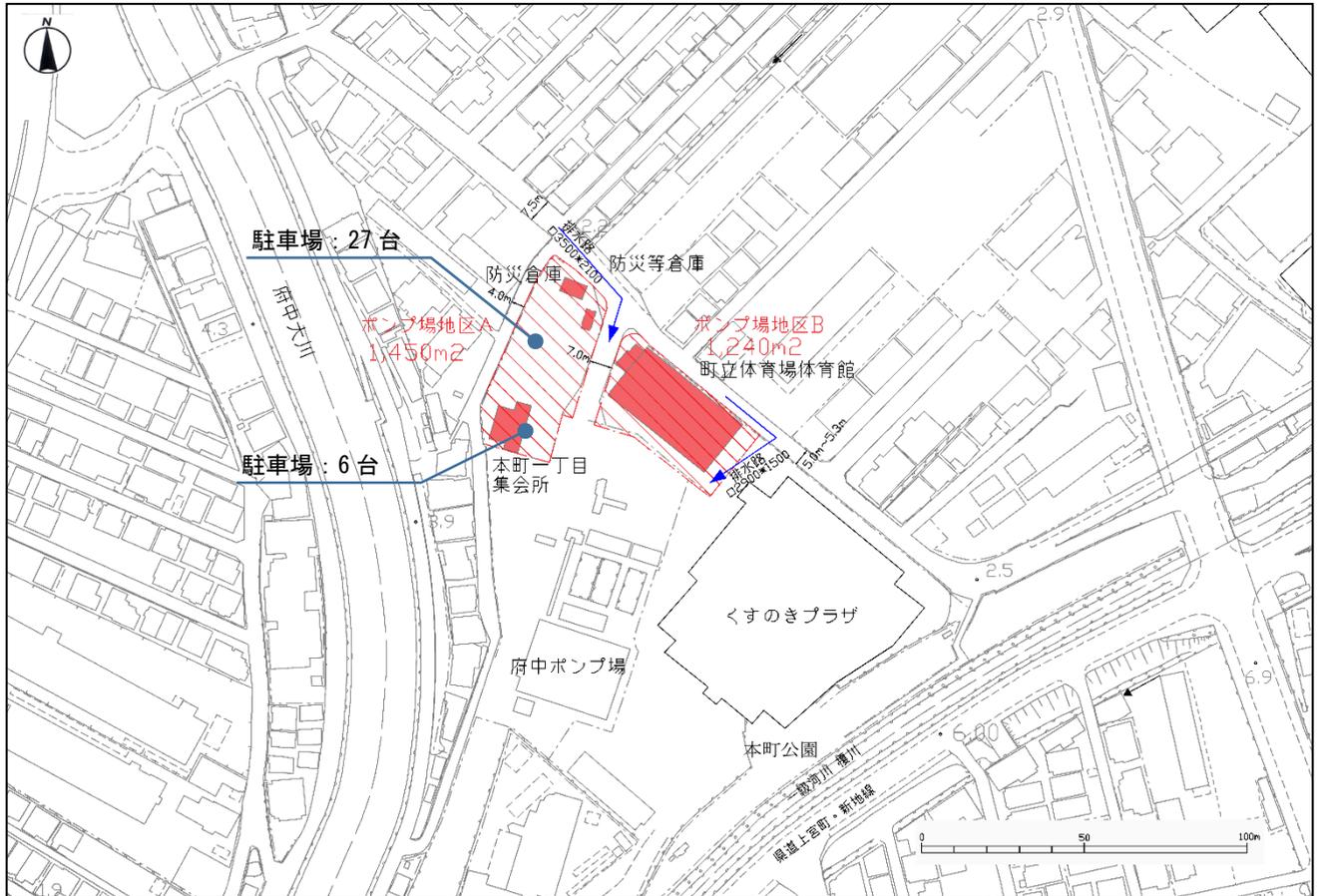


図 対象地区(ポンプ場地区)

(2) 公民館地区

公民館地区の対象範囲は、都市計画道路及び河川改修計画を踏まえて、以下のように設定する。また、幅員 4m の道路で分断されているが、敷地を有効活用するため、これを対象範囲に取り込み対象地区に設定した。

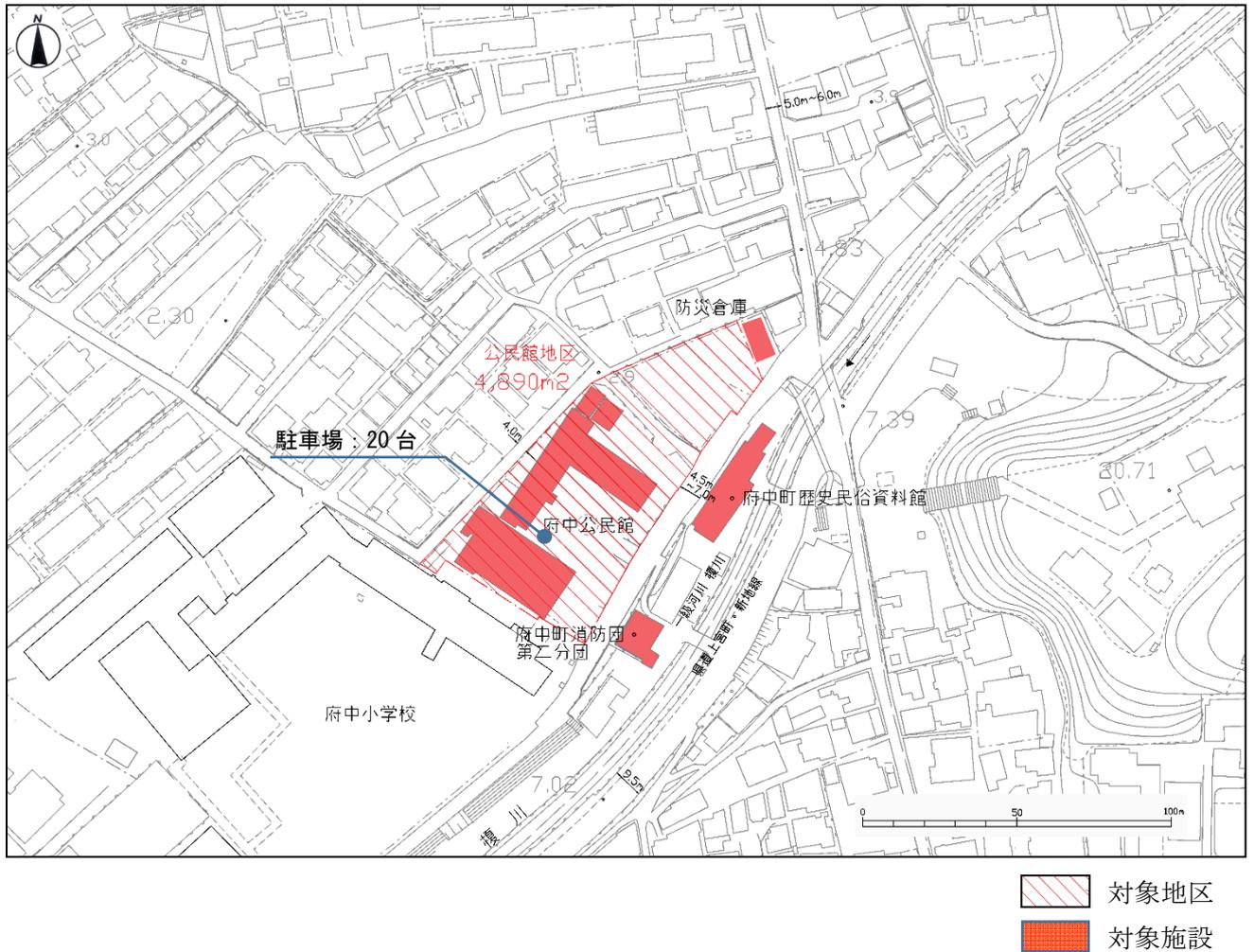


図 対象地区(公民館地区)

第3章 土地のポテンシャル調査

3-1 土地ポテンシャル最大化の検討

◆最大活用規模					
現状法規制からみた最大活用規模は以下のようになる					
地区名	地区面積 a	最大建築面積 $b=a \times 60\%$	最大延床面積 $c=a \times 200\%$	確保すべき公 共施設面積 d	民間が活用で きる床面積 $e=c-d$
ポンプ場地区 A	1,450 m ²	870 m ²	2,900 m ²		
ポンプ場地区 B	1,240 m ²	740 m ²	2,480 m ²		
ポンプ場地区計	2,690 m ²	1,610 m ²	5,380 m ²	822 m ²	4,558 m ²
公民館地区	4,890 m ²	2,940 m ²	9,780 m ²	3,460 m ²	6,320 m ²

※ポンプ場地区 A 及びポンプ場地区 B の敷地は分離されているものの、実際の利用は一体と考える

対象施設・用地の現状及び現況法規制を踏まえ、土地利用の規制緩和も考慮した場合も含めた最大活用可能規模を検討する。この検討内容をもとに、マーケットサウンディング用の資料としてとりまとめる。

3-1-1 容積率の検討

現状法規制による土地利用の規制状況及び容積率緩和等を整理し、整備規模を検討するうえで影響の大きい容積率について検討する。

各地区の用途地域及び容積率は「2-1 対象施設・用地の現状把握」で整理したように住居系用途地域（公民館地区は一部が近隣商業地域に指定）の指定であることから、建築基準法等により容積率の制限等があるが、ここでは、概略を把握することから、次頁に掲げる「前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）」、「共同住宅の容積率の緩和」、「駐車場等の容積率の緩和」の3項目について検討する。

ただし、「共同住宅の容積率の緩和」及び「駐車場等の容積率の緩和」は、導入施設によっては採用されない場合があるため、詳細な規模検討は、「3-3 施設規模の検討」で行うものとする。

(1) [前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）]（建築基準法第52条第2項）

敷地の前面道路の幅員（2以上ある場合はその幅員の最大のもの）が12m未満の場合は、道路幅員による制限がある。

この場合、建築物の容積率は、前面道路の幅員に、「表 道路幅員制限」に掲げる数値を乗じたもの以下でなければならないが、各地区の最大前面幅員は5m以上のため、指定容積率が各地区の容積率の上限となる。

表 道路幅員制限

用途地域	前面道路幅員に乗じる数値
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	40
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	40 (特定行政庁が指定する区域では60)
その他	60 (特定行政庁が指定する区域では40又は80)

- ・住居系用途：道路幅員による容積率（％）の上限＝前面道路幅員（m）×40
- ・その他用途：道路幅員による容積率（％）の上限＝前面道路幅員（m）×60

表 前面道路による容積率

地区名	指定容積率	前面道路幅員 a	前面道路による 容積率 a×0.4	採用する 容積率
ポンプ場地区A	200%	5.3m	212%	200%
ポンプ場地区B	200%	5.3m	212%	200%
公民館地区	200%	7m	280%	200%

※公民館地区は、一部に近隣商業地域が指定されているが、小規模の指定であることから、ここでは第一種住居地域として取り扱う

(2) [共同住宅の容積率の緩和] (法第52条第6項)

共同住宅の容積率算定の基礎となる延べ床面積には、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとするため、ここでは、居住に係る床面積のみを容積率の対象とする。

(3) [駐車場等の容積率の緩和] (施行令第2条第1項第4号、第3項)

自動車車庫、自転車置場等は、建築物の各階の床面積の合計の5分の1までは容積率計算上の延べ床面積に算入しない。

3-1-2 特例制度等の整理

容積率は、指定用途地域等により異なるが、先導的なプロジェクトにおいては、容積率や斜線制限の緩和が可能となる。

ここでは、容積率緩和等の特例制度について整理するが、マーケットサウンディング調査時点では、これらの特例は考慮しない。

表 容積率緩和等の特例制度

制度の名称	創設年度	制度の趣旨・概要
特例容積率適用地区 (法第 57 条の 2)	平成 17 年	市街地の防災機能確保等のため、特例容積率の限度の指定の申請に基づき、要件に該当する場合は、特例敷地のそれぞれに適用される特例容積率の限度を指定する。
高層住居誘導地区 (法 52 条法第 57 条の 5)	平成 9 年	都心地域等における住宅と非住宅の適正な用途配分を実現するため、一定割合以上住宅を供給する建築物に対して、容積率、斜線制限の緩和等を行い、地区内においては日影規制を適用除外とする。
高度利用地区 (法第 59 条)	昭和 44 年	建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の抑制、敷地内の有効空地の確保を図るとともに、容積率等を緩和し、土地の高度利用と都市機能の更新を行う。
総合設計 (法第 59 条の 2)	昭和 45 年	敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、市街地の環境改善に資すると認められる場合に、容積率等の制限を緩和する。
特定街区 (法第 60 条)	昭和 36 年	良好な環境と健全な形態を有する建築物の建築と併せて、有効な空地を確保するものについて、容積率等の緩和を行い、市街地の整備改善を図る。
都市再生特別地区 (法第 60 条の 2)	平成 14 年	都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定める。
再開発等促進区 (法 68 条の 3)	平成 14 年	現に土地の利用状況が著しく変化しつつある等の条件に該当する土地の区域における地区計画について、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。 ※再開発地区計画（昭和 63 創設）及び住宅地高度利用地区計画（平成 2 年創設）を統合したもの。
誘導容積型地区計画 (法 68 条の 4)	平成 4 年	公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設整備後の容積率（目標容積率）の 2 つを定め明示することにより、土地の有効高度利用を誘導する。
容積適正配分型地区計画 (法第 68 条の 5)	平成 4 年	用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。
高度利用型地区計画 (法 68 条の 5 の 2)	平成 14 年	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、敷地内の有効空地の確保等を図るとともに、容積率等を緩和し、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る。
用途別容積型地区計画 (法第 68 条の 5 の 3)	平成 2 年	都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するために、住宅を設けた場合に、住宅について容積率を緩和する。

資料：国土交通省

表 容積率緩和等の特例制度(つづき)

制度の名称	創設年度	制度の趣旨・概要
街並み誘導型地区計画 (法第 68 条の 5 の 4)	平成 7 年	地区計画において壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めた場合には、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限を適用除外とする。
一団地の総合的設計制度 (法 86 条第 1 項)	昭和 25 年	一定の土地の区域内における総合的設計による複数建築物について、容積率制限等の規制を同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用するもの。
連担建築物設計制度 (法第 86 条第 2 項)	平成 10 年	一定の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計による複数建築物について、容積率制限等の規制を同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用するもの。

資料：国土交通省

3-1-3 最大活用規模

マーケットサウンディング調査にかかる最大活用規模は、最大延べ床面積から確保すべき公共施設規模を差し引いた面積とする。

採用する建ぺい率及び容積率は各地区とも、それぞれ 60%、200%として算定する。

表 最大活用規模(再掲)

地区名	地区面積 a	最大建築面積 b = a × 60%	最大延床面積 c = a × 200%	確保すべき公共施設面積 d	民間が活用できる床面積 e = c - d
ポンプ場地区 A	1,450 m ²	870 m ²	2,900 m ²		
ポンプ場地区 B	1,240 m ²	740 m ²	2,480 m ²		
ポンプ場地区計	2,690 m ²	1,610 m ²	5,380 m ²	822 m ²	4,558 m ²
公民館地区	4,890 m ²	2,940 m ²	9,780 m ²	3,460 m ²	6,320 m ²

※ポンプ場地区 A 及びポンプ場地区 B の敷地は分離されているものの、実際の利用は一体と考える

3-2 マーケットサウンディングによる需要把握

◆調査結果の整理

○参画と施設、施設規模

- ・住居系用途の導入が有力で事業参画の可能性は高いが、商業系、事業所系用途の施設は立地しづらいため、参画しにくい
- ・広島市及び周辺では医療モールや専門学校等の文教施設、スポーツ・カルチャー施設の出店ニーズが高く、これらはまとまった台数が収容できる駐車場の確保が必須
- ・確保すべき公共施設と関連性がある施設の導入や公共施設を集約することで参画しやすい
- ・維持管理契約は10年程度ないとメリットが小さい
- ・民間管理により維持管理費は10%程度の圧縮

○土地所有形態

- ・官民どちらでも対応は可能だが、導入施設が限定される
- ・定期借地権による所有区分(分譲住宅など)ではなく福祉施設等ならば定期借地権の設定での対応は可能である
- ・利益メリットは小さいが、施設、用地ともに町所有のほうが事業参画しやすい

○土地が持つ可能性や課題・問題点

- ・周辺と連担した整備と現行都市計画等の規制緩和が必要

○その他

- ・一体的な維持管理と官民間での調整による事業スキームの組み立てが必要
- ・規制緩和で、人口の抱え込み

これまでに整理した資料をもとに、関連する民間事業者にマーケットサウンディングを実施し、対象施設・用地に対する官民連携の需要、可能性を把握した。

マーケットサウンディング対象業種は、不動産、デベロッパー、総合建設業者（ゼネコン）、維持管理業者など11社とした。

調査内容は、参画の可能性、事業参入する用途・施設内容、土地所有の形態、必要規模、土地が持つ可能性や課題・問題点について調査を行った。

3-2-1 民間施設の用途検討に向けての条件整理

「2-3 官民連携事業として取り組む事業内容・範囲の検討」において、確保すべき公共施設の内容等を整理したが、ここでは、民間施設の用途を検討する上での条件を整理する。

(1) 上位計画等からみる整備条件の検討

府中町第4次総合計画をみると、基本理念及び基本目標を以下のように謳っており、それを受け、3つの先導プロジェクトを設定している。

この先導プロジェクトを実践するための方向性から、本事業での事業内容として「産業の活性化」、「防災対策」、「子育て環境」を踏まえた整備とする。

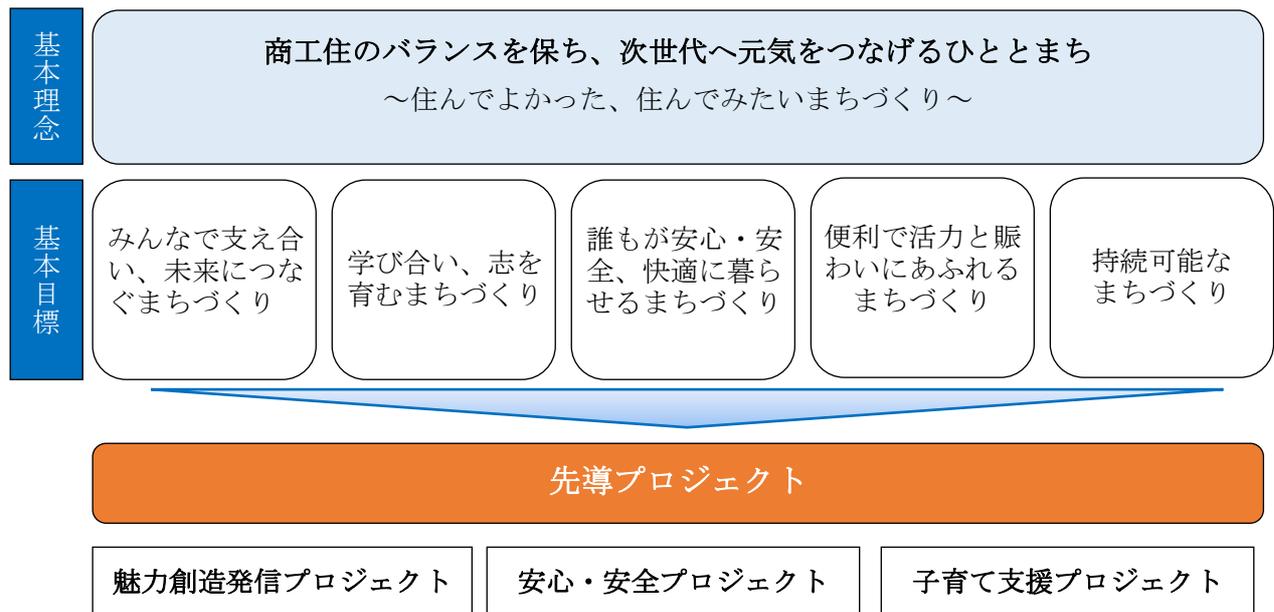


図 府中町第4次総合計画骨子

(2) 社会的条件の整理

本町の人口構造や産業構造を整理するが、これをみると本町は広島県内では、成長している自治体であり、開発ポテンシャルは高いものと推測されることから、このような「成長しているまち」を踏まえた事業内容とする。

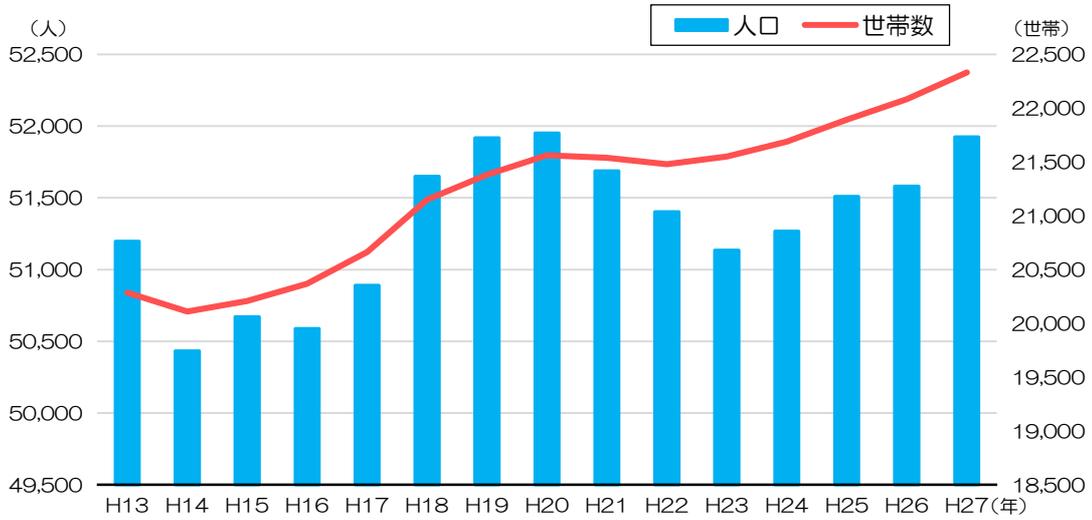
1) 府中町の人口の推移と人口構成

平成13年以降の人口、世帯数をみると、平成15年及び平成22年頃に減少は見られたものの、全体的に微増している。

なお、第4次総合計画によると、平成37年の目標人口を現在よりも増加する53,000人と設定している。

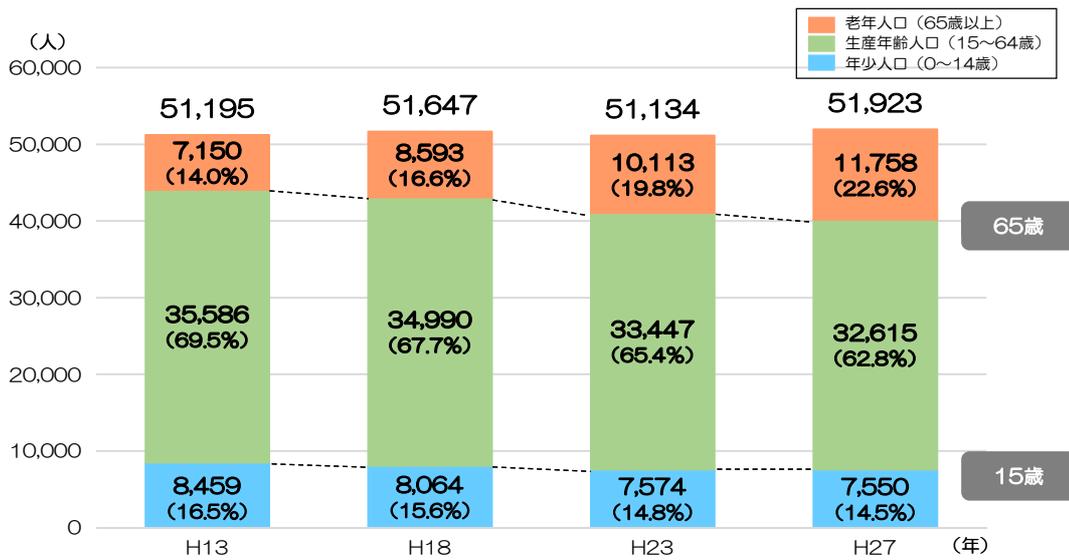
平成26年10月の人口データでは、広島県内の市町で人口増となっているのは、広島市及び東広島市、安芸郡海田町と本町の4市町のみである。なお、広島県全体の人口は減少している。

3区分別人口では、高齢人口の増加がみられる。また、年少人口の減少は生産年齢人口に比較すると緩やかであり、町人口に占める年少人口の割合は比較的高い(H22 国政調査 県平均13.5%)。



資料：住民基本台帳（各年4月1日時点）

図 人口の推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日時点）

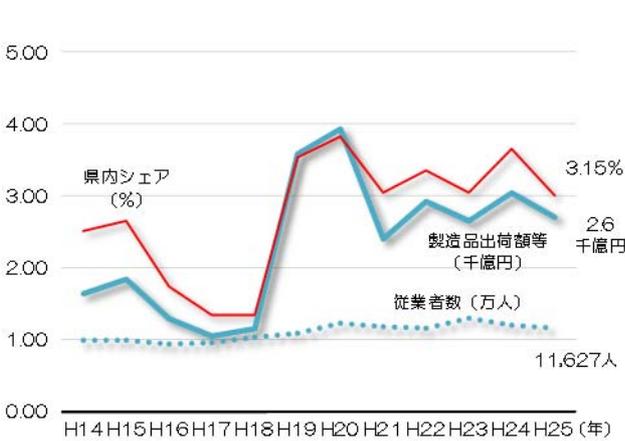
図 3区分人口の推移

2) 府中町の産業

工業の推移をみると平成 19 年以降は大幅な変化はない。

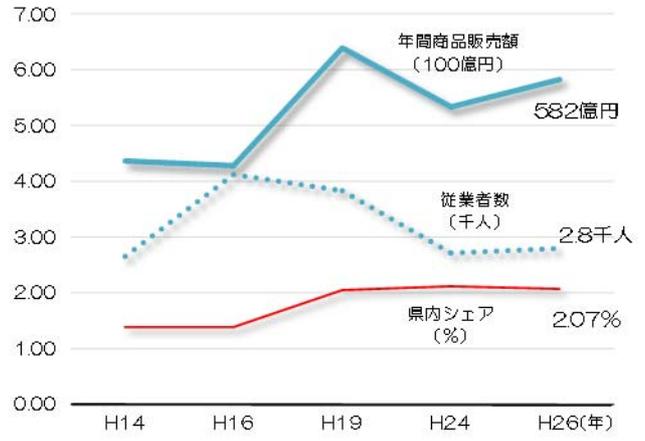
商業の推移を見ると小売業年間商品販売額は、平成 16 年のイオンモール広島府中の開業もあり、大幅に伸びており、現在でも開業以前より多い。また、県内シェアでは増加傾向にある。

一方、従業員数は、平成 16 年を境に減少傾向にある。



資料：工業統計調査

図 工業の推移



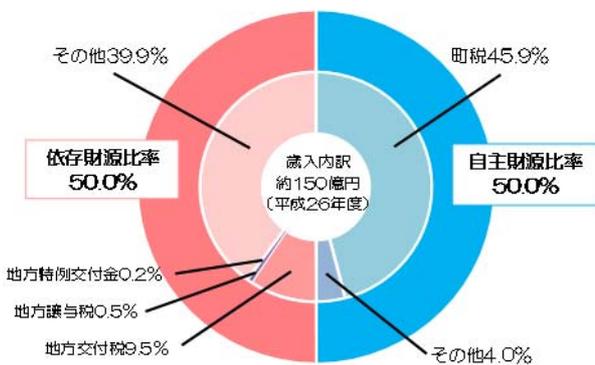
資料：商業統計調査・経済センサス

図 商業の推移

3) 府中町の財政

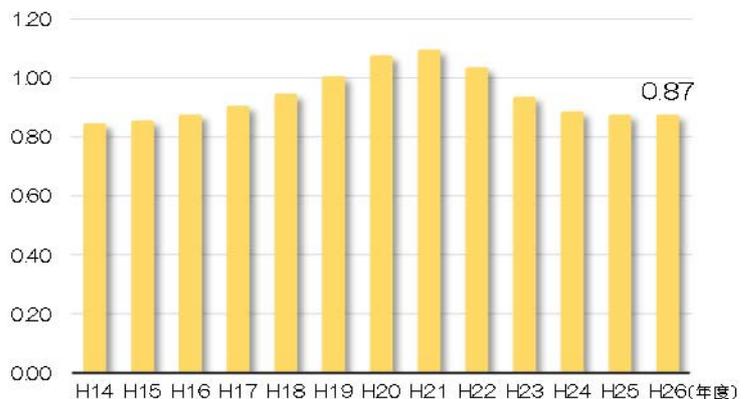
当町の財政は、平成 26 年度について自主財源と依存財源の割合がほぼ同じで、町税が 45.9%を占めている。

また、財政力指数をみると、平成 19 年度から平成 22 年度にかけて 1.0 を上回ったが、その後やや減少し、平成 26 年度は 0.87 となった。しかし、広島県の自治体のなかでは首位となっている。



資料：地方財政状況調査

図 自主財源比率



資料：地方財政状況調査

図 財政力指数の推移

3-2-2 サウンディング資料の作成

サウンディング資料としては、以下の項目について整理した。

(1) 調査の目的と対象地区

調査の目的として、調査の背景及び目的、調査したい内容等について記載した。また、府中町及び対象地区の位置を示した。

(2) 府中町の概要

府中町の特徴として、人口及び産業についての資料、並びに対象地区周辺において、指定されている都市計画や防災上の位置づけについて示した。

(3) ポンプ場地区周辺の条件整理

対象地区のひとつである「ポンプ場地区」の土地利用条件が把握できるように、地区及び周辺の写真を交えて施設概要を示した。

(4) 公民館地区周辺の条件整理

「ポンプ場地区」と同様に「公民館地区」について土地利用条件を示した。

(5) 隣接施設

対象地区にある施設と密接な関係があるくすのきプラザ及びポンプ場の施設概要を示した。

3-2-3 サウンディング調査の実施

サウンディング調査は2015年12月上旬から2016年2月上旬の2ヶ月にわたり、11社を対象に以下の内容について実施した。

(1) 調査対象者

調査対象は以下の11社である。

調査対象者選定にあたっては、想定企業や調査内容を踏まえ、官民連携事業の経験が豊富な大手総合建設業者に対し、プレサウンドを実施した。

その結果、当該企業の経験を踏まえて官民連携事業に適していると想定される数社の紹介があり、また、サウンディング調査時に新たに紹介された企業や、当初より想定していた企業を含めて、企業規模や業種等を調査、確認したうえで、調査対象者を選定した。

A.総合建設業者 大規模	3社	D.不動産会社	1社
B.総合建設業者 中規模	3社	E.維持管理会社	2社
C.リース会社	2社		

(2) 調査内容

以下の項目について対象企業等に対し、サウンディング調査を行った。

調査時点では、参画条件や事業スキーム等についての具体的な条件は提示せずに、フリープランを基本としている。

調査項目	内 容
参画の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 提示した条件下での参加の可能性 対象企業の単独参画のみではなく、グループ企業やコンソーシアム等による参画の可能性 条件を変更した場合の参画の可能性 <p style="text-align: right;">など</p>
事業参入する用途・施設内容	<ul style="list-style-type: none"> 「産業の活性化」、「防災対策」、「子育て環境」といったキーワードや土地所有形態も踏まえ、提示した条件下で導入が想定される用途・施設 現行の土地利用規制等の緩和なども念頭に入れ、導入が想定される用途・施設 <p style="text-align: right;">など</p>
土地所有の形態	<ul style="list-style-type: none"> 町有地として使用することを基本とするが、導入用途等により、土地所有形態を変更することも許容 想定される導入用途・施設等を踏まえた土地所有形態のあり方 <p style="text-align: right;">など</p>
必要規模	<ul style="list-style-type: none"> 想定される導入用途・施設を整備する上で必要な規模 <p style="text-align: right;">など</p>
土地が持つ可能性や課題・問題点	<ul style="list-style-type: none"> 対象施設及び用地が持つ土地ポテンシャルを有効に活用する方法 対象施設及び用地が位置する土地の地形条件や土地利用規制等の課題 <p style="text-align: right;">など</p>
その他の意見	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理のあり方や今後の進め方など上記以外での情報 <p style="text-align: right;">など</p>

3-2-4 サウンディング調査結果

先で整理した対象者ごとに、「参画の可能性」及び「事業参入する用途・施設内容」、「土地所有の形態」、「必要規模」、「土地が持つ可能性や課題・問題点」、「その他の意見」の項目についてマーケットサウンディング調査した結果を整理する。

(1) 参画の可能性

参画の可能性については、各対象者ともに前向きな回答を得たが、参画の体制としては、単独企業での単発的な参画ではなく、資金の調達から施設の建設・運営・維持管理に至るまでの全工程に携わる一連の事業をそれぞれの専門企業と共同して参画することを望んでいる。

また、維持管理を考えると、清掃や点検等、それぞれの分野で実施するのではなく、また、公共施設と民間施設とを別々に管理せず、一体的に管理するのが理想的だと考えている。

表 参画の可能性

対象者	調査結果
A.総合建設業者 (大規模)	・コンソーシアムを組んでの事業参画の可能性はある
B.総合建設業者 (中規模)	・デベロッパーと組んでの事業参画の可能性はある
C.リース会社	・事業プロデュースという立場ならば参画の可能性はある ・維持管理までが含まれているならば参画の可能性はある
D.不動産会社	・賃借での参入は難しいが分譲、サブリースならば参入の可能性はある ・再開発などの面的開発は、事業組み立てからの参入は困難だが、事業参入は可能
E.維持管理会社	・集客施設の安全管理は難しい ・管理面では公共施設と民間施設を分割せず、一体的な管理がやりやすい ・ポンプ場の管理も可能だが、施設の機能更新は別(維持管理業務に含めない)にしないと、リスクが高く参画しにくい ・短期契約はメリットが小さい(10年程度は必要)

(2) 事業参入する用途・施設内容

各対象者が総じて、分譲マンションのニーズの高さを示しているが、定期借地権設定での整備はメリットが小さいと考えている。

医療・福祉系のニーズのほか、専門学校やスポーツ・フィットネス施設の導入の可能性を示しているが、逆に商業・業務系施設の導入は否定的である。

また、新たな用途導入には、駐車場の整備が必要であると考えており、特に、スポーツ・フィットネス施設を導入する場合は、大規模な駐車場を附置する必要があることが示された。

表 事業参入する用途・施設内容

対象者	調査結果
A.総合建設業者 (大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション需要は高い ・商業系、事業所系用途の施設は立地しづらい ・医療・福祉系用途の収益は大きくないが住民サービスという面ではメリットがある ・専門学校やスポーツ施設のニーズは高い ・児童コミュニティ施設、医療モールは導入の可能性あり
B.総合建設業者 (中規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション等の住宅ニーズは高い ・需要からしてもスポーツ、フィットネスクラブの導入の可能性はあるが、大規模な駐車場の確保が必要(隣接するくすのきプラザとの親和性あり) ・医療モール、サービス付き高齢者住宅もニーズがある ・保育所の併設も考えられる
C.リース会社	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の民間売却による分譲マンションによる整備が容易 ・官民の施設の相互関係が取れる施設が理想 ※地区毎の具体的な提案あり
D.不動産会社	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地は自動車アクセスが主流であり、オフィスや商業施設の導入は困難 ・確保できる床面積が小さいが、住宅ならば可能ではないか ・福祉施設や文教施設等を導入し、各世代がバランスよく暮らせるまちづくりができるのではないか ・公共施設ならば賃借するほうが管理運営しやすい
E.維持管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理のみで利益を上げることは難しいので、単純な維持管理ではなく、防災訓練など社会貢献事業もあわせた維持管理ができる施設が好ましい ・利用者が特定できない公共性の高い施設は成功しにくく、対象者が絞れる施設(例えば保育所など)のほうがいいのではないか

(3) 土地所有の形態

土地所有形態は、官民どちらでも対応できるとしているが、分譲マンションなどで所有区分を行わなければならない施設は、定期借地による対応は難しいと考えている。

これは、府中町のような地方都市では、大都市に比べ地価がさほど高くないことから、定期借地権を設定してまで分譲マンション等を整備するメリットが小さいと判断している。

表 土地所有の形態

対象者	調査結果
A.総合建設業者 (大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション等は民間による土地所有が好ましい ・分譲マンションのような所有区分が必要な施設以外は、町所有でも民有地のどちらでも良い ・住居系との合築はメリットがない
B.総合建設業者 (中規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションならば売却 ・その他ならば町所有で民間への賃貸でも対応できる ・将来のまちづくりを考えるなら、単純に売却せずまちづくりの種地として活用してはどうか
C.リース会社	<ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンスでも土地・建物所有でも対応可能
D.不動産会社	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地の事業メリットは小さい ・所有区分形態であれば事業者は参入しやすい(民間による土地所有)
E.維持管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ・管理をする側としては官民どちらが土地所有しても問題ない

(4) 必要規模

施設ごとの具体的な必要規模については掴めなかったが、新たな用途を導入するならば規制緩和などの容積率アップが必要と考えている。

表 必要規模

対象者	調査結果
A.総合建設業者 (大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の土地利用では限界がある
B.総合建設業者 (中規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の更新と付加価値ならば、現在の規制でも対応可能と思うが、規制緩和により効果的な土地活用を行ったほうが良い ・福祉施設なら 100 床程度の規模があれば採算は取れるので現在の規模でも成立する ・スポーツクラブ等に附置する駐車場は 150～200 台が必要
C.リース会社	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の規模で対応できるものを整備できる
D.不動産会社	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地規模、容積率等では導入施設の選択肢が少なく、住宅としての活用が想定される ・また、公共施設床を確保するとなると民間が扱える床面積はさらに少なく、整備できる住宅戸数も少なくなる

表 必要規模（つづき）

対象者	調査結果
E.維持管理会社	<ul style="list-style-type: none"> 十分な駐車場用地が必要と思われ、その確保を考えると敷地規模が小さいと思う 民間管理により維持管理費は10%程度の圧縮は可能である 維持管理費は規模に関係なく点検費は変わらないが、規模が大きくなると（ビル管理法適用規模あり）、一般的に人件費を抑えられるため、スケールメリットはある

（5）土地が持つ可能性や課題・問題点

各対象者とも土地のポテンシャルは高いと見ているが、対象地区を単独で整備するのではなく、機能集約を踏まえた一体的な整備が望ましいとしている。また、さらにポテンシャルを高めるためには、周辺の民有地との一体整備や隣接するポンプ場の未利用地の活用も考えた整備が必要だとしている。

表 土地が持つ可能性や課題・問題点

対象者	調査結果
A.総合建設業者 （大規模）	<ul style="list-style-type: none"> 広域的な土地のポテンシャルは高いため、周辺と連担した整備を行ったほうが効果的にポテンシャルを活用できる 現在の土地利用規制だと地味な構成の機能の導入とならざるを得ない 機能集約したうえで、親和性の有る施設導入が経済的で効果的整備となる
B.総合建設業者 （中規模）	<ul style="list-style-type: none"> 土地の持つポテンシャルは高いと思うが、より効果的に整備するためには施設の集約を行ったほうが良い 民有地も含めた開発をする場合は、町が方針を示し一定の関与を持ちつつ、民間事業を参入させるスキームが必要である。
C.リース会社	<ul style="list-style-type: none"> 施設の集約が必要である まちづくりをミクロな視点ではなく、マクロな視点で検討すべきである
D.不動産会社	<ul style="list-style-type: none"> 市街地が広島市と一体であり、オフィスや商業施設等の業種の参入はしづらい 町内居住者の集約的位置付けだと考える 高度利用や近隣鉄道駅とのアクセスが改良できれば町の核としての位置付けができ、よりポテンシャルは高くなるであろう
E.維持管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ポンプ場周辺には未・低利用地が多いので、その用地も一体的に活用できるような維持管理の考え方が必要だと思う 2つの地区を一体的に考え、機能を集約するほうが良い

(6) その他の意見

まちづくり全体を踏まえた事業推進であり、シンプルな事業スキームが良いと考えている。

表 その他の意見

対象者	調査結果
A.総合建設業者 (大規模)	<ul style="list-style-type: none"> ・シンプルな事業スキームがよい ・官民間での調整を行いながら、事業スキームを確立したほうが現実的な事業調整ができる ・町全体の施設のあり方や優先整備すべき施設等を整理した後、事業を進めたほうが良い
B.総合建設業者 (中規模)	—
C.リース会社	<ul style="list-style-type: none"> ・複雑なスキームは必要ない ※地区毎の具体的な提案あり
D.不動産会社	—
E.維持管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ・全国的に人口減少が必至であるため人口の確保が必要なので、規制緩和をして、より多くの人口等を抱え込んだほうが良い

(7) 結果のとりまとめ

マーケットサウンディング調査を実施した結果、業種等で調査結果が異なっているが、概ね以下のようによまとめられる。

表 マーケットサウンディング調査結果のとりまとめ

参画と施設、施設規模
<ul style="list-style-type: none"> ・住居系用途（分譲マンション等の共同住宅）の導入が有力で事業参画の可能性は高い ・商業系、事業所系用途の施設は立地しづらいため、単独あるいはコンソーシアム等に係わらず参画しにくい ・広島市及び周辺では医療モールや専門学校等の文教施設、スポーツ・カルチャー施設の出店ニーズが高い ・出店ニーズが高い施設は、集客力があるため、150台～200台程度のまとまった台数が収容できる駐車場が必要 ・公共交通の利便性が低いことから、自家用車ニーズが高く、駐車場の確保が必須 ・確保すべき公共施設と関連性がある施設ならばコスト削減につながり、事業施行、維持管理への参画がしやすい ・公共施設を集約することで、民間側の自由度が高くなり参画しやすい ・民間管理により維持管理費は10%程度下げられる ・維持管理費は規模に関係なく点検費は変わらないが、規模が大きくなると、一般的に人件費を抑えられるため、スケールメリットはある
土地所有形態
<ul style="list-style-type: none"> ・官民どちらでも対応は可能だが、導入施設が限定される ・定期借地権による分譲住宅などは採算がとりにくく、事業メリットは小さい ・所有区分(分譲住宅など)ではなく福祉施設等であれば定期借地権の設定での対応は可能である ・利益メリットは小さいが、施設、用地ともに町所有のほうが事業参画しやすい
土地が持つ可能性や課題・問題点
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺と連担した整備を行ったほうが、当該土地が持つポテンシャルを効果的に活用できる ・現行の土地利用規制では、確保できる床面積が小さいため、ニーズが高く隣接施設と連携した活用がしやすいスポーツ・カルチャー施設等の導入が困難と考えられることから、規制緩和が必要 ・現行の土地利用規制では、住居系用途でも十分な床面積が確保できないので規制緩和が必要
その他
<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理は分割せずに一体的に対応できるほうが施設活用の幅が広がる ・官民間での調整を行いながら、事業スキームを確立したほうが現実的な事業調整が可能 ・規制緩和をして、より多くの人口等を抱え込んだほうが良い

3-3 施設規模の検討

◆施設規模検討のためのモデルケース

モデルケース①：	[現条件下での整備] ・対象とする用地の範囲において、そこに定めてある <u>土地利用条件等</u> の下で導入施設や施設規模を検討
モデルケース②：	[条件を変更しての整備] ・対象とする用地の範囲において、そこに定めてある <u>土地利用条件等を変更して</u> 導入施設や施設規模を検討
モデルケース③：	[対象地周辺街区等との一体整備] ・対象とする用地のほか、その <u>周辺地も含め</u> 、導入施設や施設規模を検討

法規制や土地利用状況、マーケットサウンディング結果を踏まえ、3つのモデルケースを設定し、導入施設や施設規模を検討する。

3-3-1 モデルケース① [現条件下での整備]

対象とする用地の範囲に指定されている土地利用制限は次の表のように整理され、この条件下で導入が見込まれる民間施設とその規模を検討する。

(1) 施設用途

モデルケース①では、現行の土地利用制限を基本とすることから、施設規模も限られ、駐車場用地の確保(「表 駐車施設の建築制限の整理」を参照)も含め、大規模な床面積を必要とする施設の導入は困難であると考えられる。

また、マーケットサウンディング調査によると集客施設の導入は、立地的には不利とみられているとともに、大型駐車場の確保も困難であることから、住居系施設を主用途とする施設導入を想定する。

ただし、ポンプ場地区 B は用地内に地下洪水調整貯留槽を設けることとしており、維持管理等の問題から町有地のまま民間に貸し出すことを想定するものの、土地ポテンシャルを有効に活用するため、住民サービスと参入企業の利益確保を睨み福祉施設を配置する。

公共施設は、ポンプ場地区に必要な機能を残し、それ以外を公民館地区に集約する。

なお、避難所機能は、ポンプ場地区 B 及び公民館地区に整備する施設に配置する。

(2) 施設規模

施設規模は、都市計画で定められる容積率の最高限度(指定容積率)(建築基準法第52条第1項)を原則とし、前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度(道路幅員制限)による容積率の上限を設定した上で、共同住宅の容積率の緩和及び駐車場等の容積率の緩和について考慮する。

なお、設定した施設規模は「表 モデルケース①における条件設定と導入施設」に整理した。

(3) 駐車場の確保

ポンプ施設の機能向上及び雨水貯留槽の設置により、各地区の浸水頻度は大幅に低下するものの、周辺の地区に比べると低地にあることから、居住スペース等は極力、施設の1階部分に配置しない。そのため、原則、駐車スペースを施設1階部分に配置する。

ポンプ場地区Aは、大部分が居住者であるが、近隣サービスによる小売店舗を許容するため、その不足となる駐車スペースの一部を2階部分にも配置するとともに、機械式駐車場(上下2段)を建物以外の地区内に配置し、居住全世帯分の台数を確保する。

ポンプ場地区Bは、1階部分全てを駐車スペース(平面)とし、既存駐車台数以上を確保する。

公民館地区は、1階部分に消防団車庫の確保が必要であることから、消防団車庫と既存駐車台数、施設利用者用の駐車スペースを確保するとともに、建物以外の敷地には不特定多数の人々が利用することを考慮し、ポンプ場地区Aのように機械式駐車場は設置せず、平面駐車場を確保する。

(4) その他

近隣は低層住宅地であることから、斜線制限や日影による制限等を考慮して、各地区とも5階程度の建築物として指定容積率を最大限に活用できるような施設規模を設定する。

ただし、公民館地区は指定容積率等による容積率の上限には余裕があるものの、公共施設の集約や駐車場の平面利用も考慮し、民間施設を許容しない。

表 モデルケース①における条件設定と導入施設

		ポンプ場地区 A	ポンプ場地区 B	公民館地区
地区面積		1,450 m ²	1,240 m ²	4,890 m ²
用途地域		第一種住居地域		第一種住居地域
建ぺい率／容積率		60％／200％		60％／200％
確保すべき 公共施設 (既存施設)	施設種類	—	集会所(駐車台数 6 台)、 防災倉庫	資料館、消防団詰所、公 民館(駐車台数 20 台)、防 災倉庫、体育施設(駐車台 数 27 台)
	施設規模	—	160 m ² その他駐車台数 6 台確保	4,200 m ² その他駐車台数 47 台確保
新たに確保 する公共施 設(新規施 設)	施設種類	—	・地下洪水調整貯留槽	・児童館等の社会教育施 設 ・駐車スペース
	施設規模	—	—	・児童館：200 m ² ・駐車場(1F)：1,860 m ² (全 90 台、新たに 43 台増)
公共施設規模 計		—	160 m ² (貯留槽・駐車場は除く)	6,260 m ² (1F 駐車場以外は除く)
想定する民 間施設	施設種類	・分譲マンション (3LDK-70 m ² /戸程度) ・商店や医療モール等の 近隣住民を対象とした サービス施設など	・サービス付き高齢者向 け住宅(25 m ² /戸以上) 等の福祉施設	—
	施設規模	指定容積率等による容積 率の上限：2,900 m ² ・駐車台数：39 台 (うち建物内：29 台) ・整備戸数：34 戸	指定容積率等による容積 率の上限：2,480 m ² ・駐車台数：19 台 (全 25 台) ・整備戸数：40 戸	指定容積率等による容 積率の上限：3,890 m ² 確保しない

※ マンションの一戸あたりの面積は府中町及び周辺地区の平均的な面積を設定

近隣サービス施設は、1 階部分の 1/3 (1450 m²×60%×1/3 = 290 m²)と仮定し、マンション戸数を算出、専用駐車場は 5 台確保

消防団車庫は 100 m²を確保

サービス付き高齢者向け住宅の一戸あたりの面積は「広島県高齢者居住安定確保計画」(平成 24 年 3 月策定 広島県)に位置づけられた登録基準にある最低面積、容積換算時には共有スペースも勘案し、50 m²/戸とする

児童館の面積は府中町が管理する児童館及びそれに類する施設面積と同等程度

駐車場は 20 m²/台換算、容積率は駐車場緩和を考慮

表 駐車施設の建築制限の整理

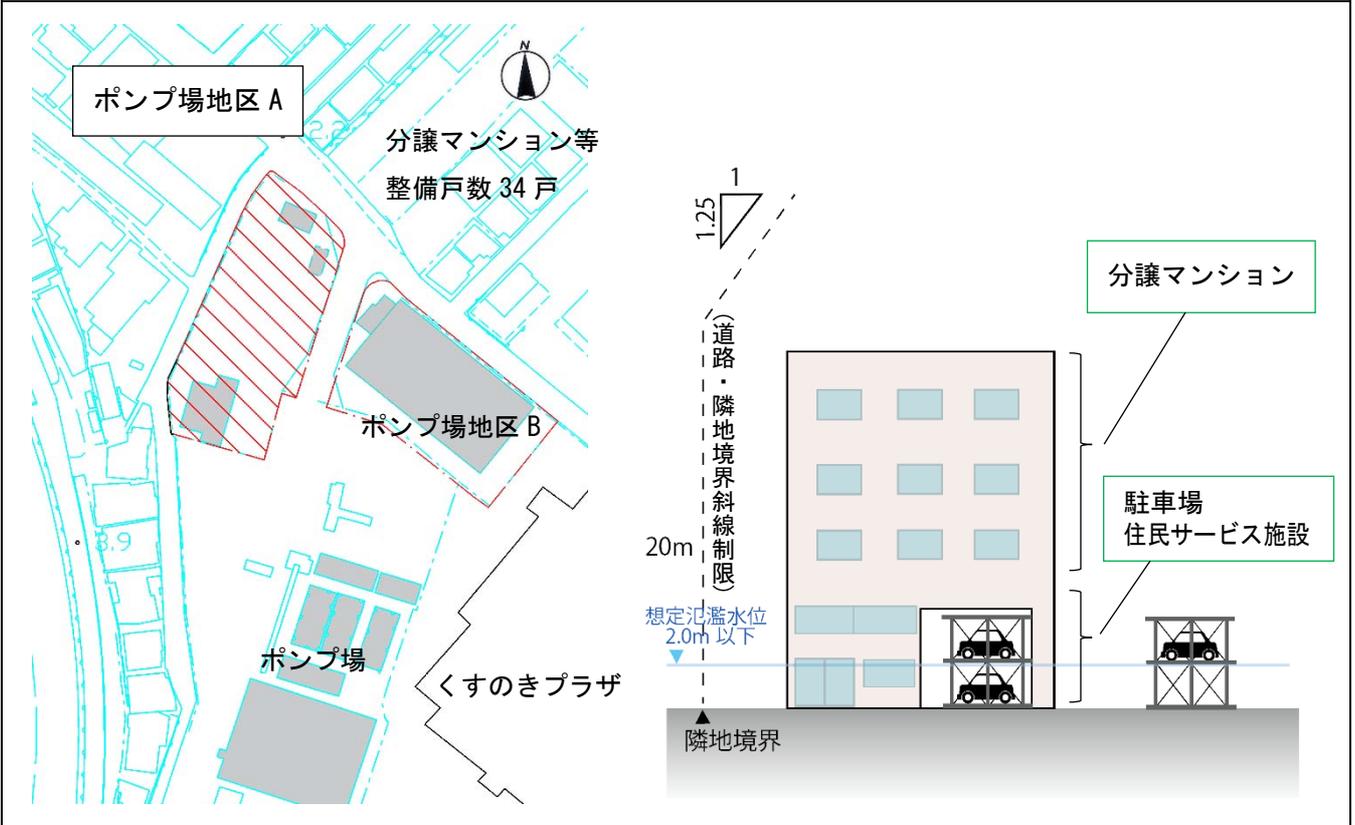
用途地域	建築物としての自動車車庫	
	独立車庫	建築物付属自動車車庫
第1種低層住居専用地域	・ 建築不可	・ 床面積 600 m ² 以内 ・ 自動車車庫部分を除いた延べ面積以内かつ1階以下 ※建築基準法施行令第130条の5
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	・ 床面積 300 m ² 以内、かつ2階以下 ※建法別表2- (は) -六	・ 床面積 3,000 m ² 以内 ・ 自動車車庫部分を除いた延べ面積以内かつ2階以下 ・ 独立車庫で許容されるものは許容 ※建築基準法施行令第130条の5
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	・ 床面積 300 m ² 以内、かつ2階以下	・ 自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内かつ2階以下 ・ 独立車庫で許容されるものは許容 ※建築基準法施行令第130条の8及び令第130条の7の2
第2種住居地域		
準住居地域	・ 制限なし (規模、階数にかかわらず許容)	・ 制限なし (規模、階数にかかわらず許容)
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

※都市計画決定したものや、一団地の建築物に係わる団地内においては、面積制限の特例あり

※同一敷地内に建築物である自動車車庫と工作物の自動車車庫がある場合は、建築面積と築造面積を合算

モデルケース①における導入施設イメージ

ポンプ場地区 A



ポンプ場地区 B

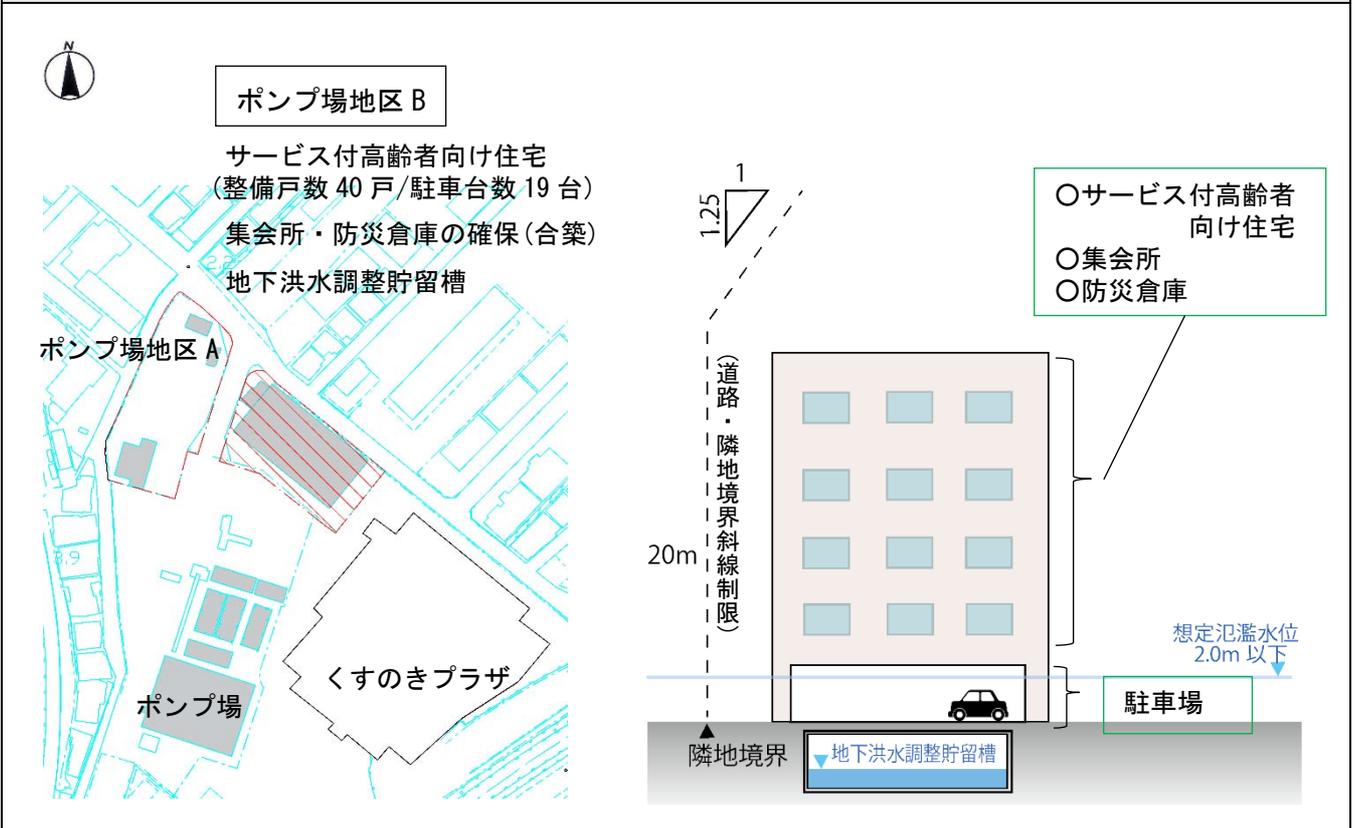
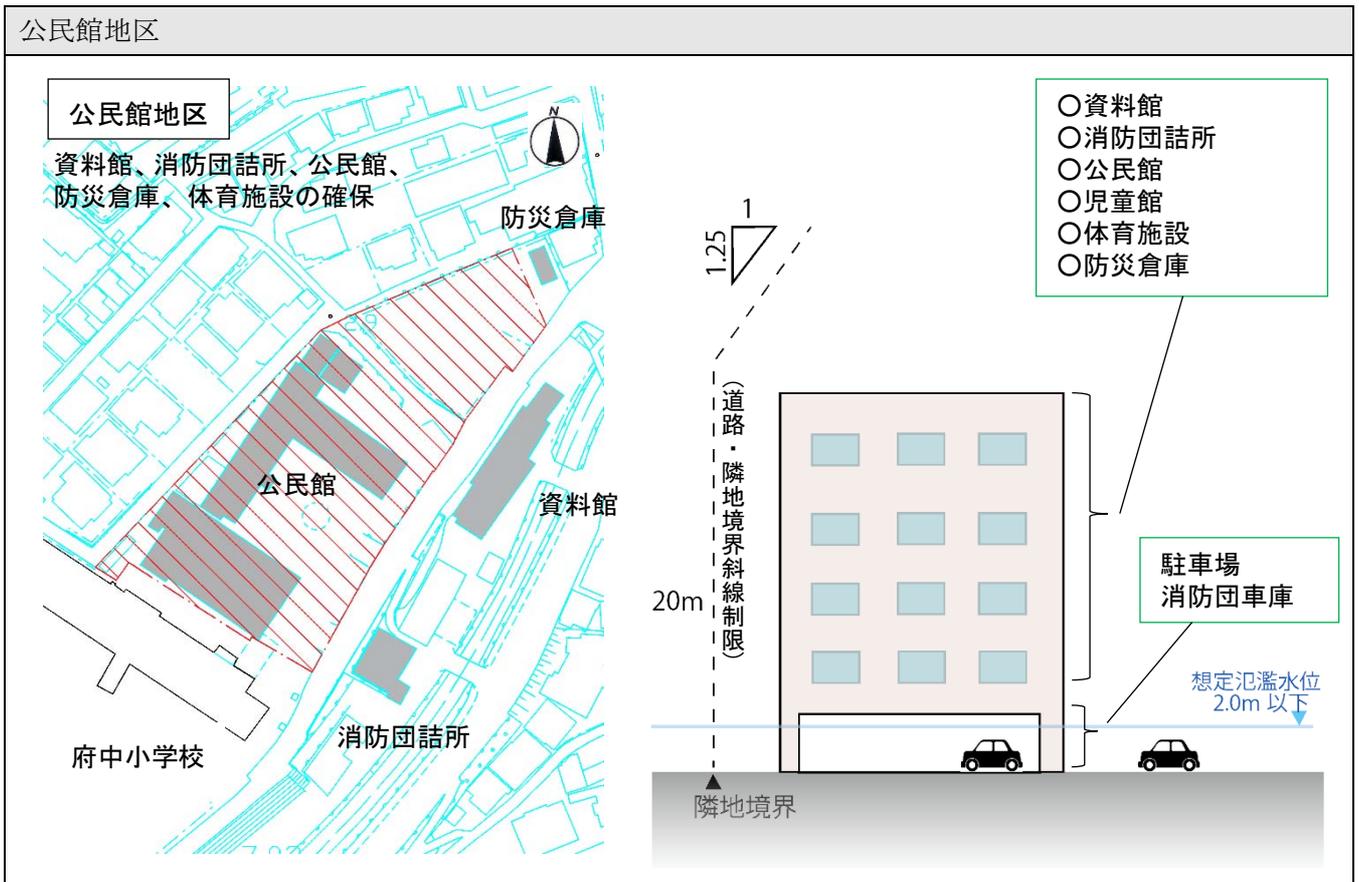


表 モデルケース①における導入施設イメージ(つづき)



3-3-2 モデルケース② [条件を変更しての整備]

対象とする用地の範囲に指定されている現行の土地利用制限の緩和を行い、この条件下で導入が見込まれる民間施設とその規模を検討する。

(1) 施設用途

マーケットサウンディング調査において、立体駐車場の整備などにより集客機能のある施設の導入の可能性が高まり、土地のポテンシャルを有効に活用できるものと考えられるなどの理由から、土地利用規制等の緩和要望が強く、現行の土地利用制限では、施設規模が不足し、導入施設も限られるという回答を得た。そこで、モデルケース②では、「表 容積率緩和等の特例制度」等を踏まえ、具体的な制度を設定しないまでも、建ぺい率及び容積率のアップ、斜線制限等の緩和を期待し、近隣商業地域相当の規制緩和を図るケースとした。

実際にモデルケース②で整備することとなれば、関係機関等と十分な調整が必要となる。

土地利用制限及び容積率等の緩和を前提とした場合、十分な床面積が確保できることなどから、そのポテンシャルを活かし、府中町の教育行政の強化と住民への行政サービスへの効果を期待し、ポンプ場地区 A では立体駐車場を付帯とした文教施設、公民館地区には福祉施設をそれぞれ整備する。

また、公民館地区では、当該地区に必要な公共施設は残し、それ以外はポンプ場地区 B に集約する。

なお、避難所機能は、各地区において整備する全ての施設に配置する。

(2) 施設規模

施設規模は、都市計画で定められる容積率の最高限度（指定容積率）（建築基準法第52条第1項）を原則とし、前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）による容積率の上限を設定した上で、駐車場等の容積率の緩和について考慮する。

各地区の接道は、全て 12m 未満であり、特に、ポンプ場地区は幅員が狭いことから、設定する容積率に影響する。

なお、設定した施設規模は「表 モデルケース②における条件設定と導入施設」に整理した。

(3) 駐車場の確保

モデルケース①と同様の理由から、集客スペース等は極力、施設の1階部分に配置しない。そのため、原則、駐車スペースを施設1階部分に配置する。

ポンプ場地区 A 及びポンプ場地区 B は、1階部分全てを駐車スペース(平面)とし、既存駐車台数以上を確保する。

公民館地区は、1階部分に消防団車庫の確保が必要であることから、消防団車庫と既存駐車台数、施設利用者用の駐車スペースを確保する。

(4) その他

近隣は低層住宅地であることから、斜線制限や日影による制限等を考慮して、各地区とも5階程度の建築物として指定容積率を最大限に活用できるような施設規模を設定する。

表 モデルケース②における条件設定と導入施設

		ポンプ場地区 A	ポンプ場地区 B	公民館地区
地区面積		1,450 m ²	1,240 m ²	4,890 m ²
用途地域		近隣商業地域相当		近隣商業地域相当
建ぺい率／容積率		80％／400％ (道路幅員制限により容積率 300%)		80％／400％
確保すべき 公共施設 (既存施設)	施設種類	・ 駐車スペース	体育施設(駐車台数 27 台)、集会所(駐車台数 6 台)、防災倉庫、公民館(駐車台数 20 台)	資料館、消防団詰所、防災倉庫
	施設規模	(民間に含む)	2,980 m ² その他駐車台数 53 台確保	1,300 m ²
新たに確保 する公共施設 (新規施設)	施設種類	—	・ 屋上グラウンド ・ 駐車場(1F) ・ 地下洪水調整貯留槽	・ 駐車スペース
	施設規模	—	・ 駐車場：740 m ² (全 37 台、不足分 16 台は ポンプ場地区 A にて確保)	(民間に含む)
公共施設規模 計		—	3,720 m ² (貯留槽・1F 駐車場以外は 除く)	1,300 m ²
想定する民間 施設	施設種類	・ 文教施設(専門学校等) ・ 立体駐車場	—	・ サービス付き高齢者向け住宅(25 m ² /戸以上) 等の福祉施設 ・ 駐車場
	施設規模	指定容積率等による容積率の上限：4,350 m ² ・ 駐車台数：166 台 ・ 施設面積：1,690 m ²	指定容積率等による容積率の上限 ：確保できない —	指定容積率等による容積率の上限：18,200 m ² ・ 駐車台数：190 台 ・ 整備戸数：300 戸

※ サービス付き高齢者向け住宅の一戸あたりの面積は「広島県高齢者居住安定確保計画」(平成 24 年 3 月策定 広島県)に位置づけられた登録基準にある最低面積、容積換算時には共有スペースも勘案し、50 m²/戸とする

児童館の面積は府中町が管理する児童館及びそれに類する施設面積と同等程度

駐車場は 20 m²/台換算、容積率は駐車場緩和を考慮、またポンプ場地区 A はヒアリング結果より想定した台数にポンプ場地区 B 不足分 16 台を確保

[前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度 (道路幅員制限)] (建築基準法第 5 2 条第 2 項)

・ 道路幅員による容積率 (%) の上限 = 前面道路幅員 (m) × 6 0

ポンプ場地区の最大前面幅員は 5m 以上のため、容積率の上限が 3 0 0 %、公民館地区の最大前面幅員は 7m 程度であるため指定容積率 400%が上限となる。

表 モデルケース②における導入施設イメージ

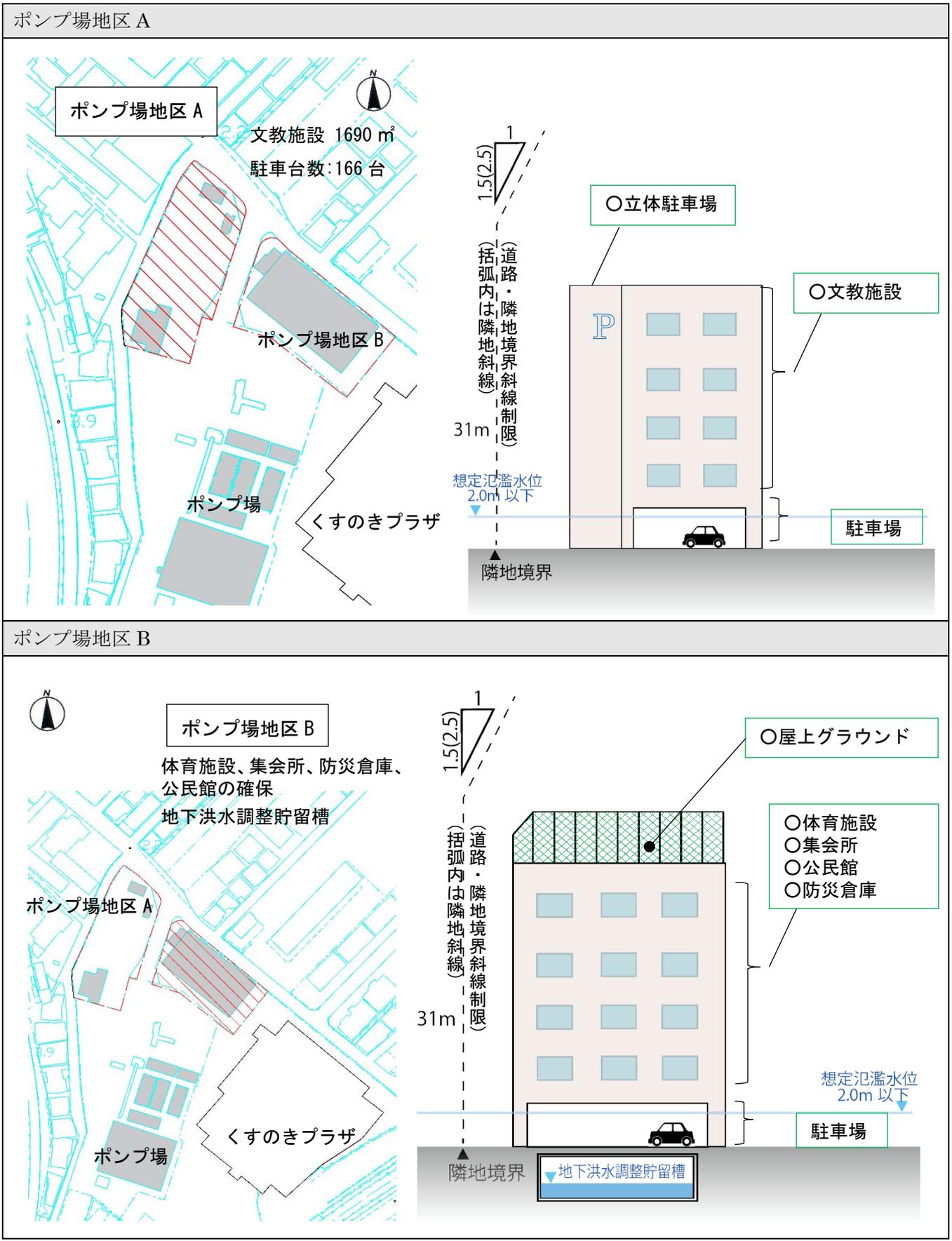
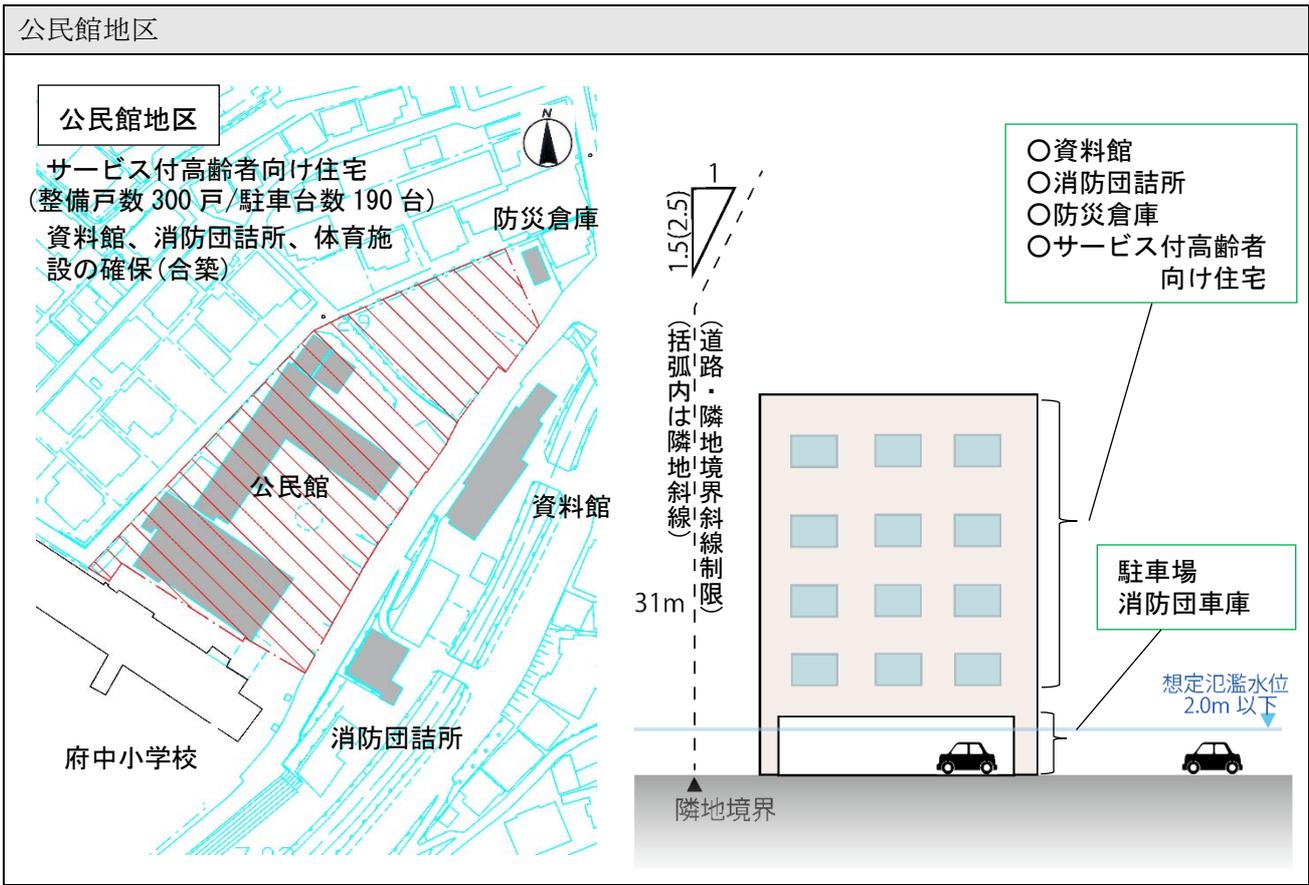


表 モデルケース②における導入施設イメージ(つづく)



3-3-3 モデルケース③ [周辺地を含めた整備]

対象とする用地の範囲及び隣接する町有地に指定されている現行の土地利用制限の緩和を行い、この条件下で導入が見込まれる民間施設とその規模を検討する。

ポンプ場の維持管理に必要なスペースとして整備対象から外した場所でも、通常は利用していない低・未利用地であることから、建築物や工作物を設置しないで活用する土地利用とする。また、くすのきプラザ横のグラウンドについても、くすのきプラザ自体の建ぺい率等の関係から建築物等の設置はできないが、立体的に活用することで活用範囲は広がるものと考えられる。

(1) 施設用途

当該モデルケースは、土地利用制限及び容積率等の緩和を前提としたもので、緩和の考え方は、モデルケース②と同様に考える。

十分な床面積が確保できることなどから、そのポテンシャルを活かし、ポンプ場地区 A では府中町に不足しており、かつ集客が期待できるスポーツ施設を配置する。また、公民館地区には、町が力を入れている子ども世代の育成を主な用途とする施設をそれぞれ整備する。

また、公民館地区及びポンプ場地区 B は、ともに当該地区に有る公共施設を配置するが、ポンプ場地区 B においては、隣接するスポーツ施設との連携活用を鑑みて運動施設の増床を図る。

なお、避難所機能は、各地区において整備する全ての施設に配置する。

(2) 施設規模

施設規模は、モデルケース②と同様に都市計画で定められる容積率の最高限度（指定容積率）（建築基準法第 5 2 条第 1 項）を原則とし、前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）による容積率の上限を設定した上で、駐車場等の容積率の緩和について考慮する。

なお、設定した施設規模は「表 モデルケース②における条件設定と導入施設」に整理した。

(3) 駐車場の確保

モデルケース①及びモデルケース②と同様の理由から、集客スペース等は極力、施設の 1 階部分に配置しない。そのため、原則、駐車スペースを施設 1 階部分に配置する。

ポンプ場地区 A 及びポンプ場地区 B は、1 階部分全てを駐車スペース(平面)とし、既存駐車台数以上を確保する。

公民館地区は、1 階部分に消防団車庫の確保が必要であることから、消防団車庫と既存駐車台数、施設利用者用の駐車スペースを確保する。

このほかに、隣接する下水ポンプ場の未利用地を有効活用し駐車場を配置する。さらに、くすのきプラザグラウンドを立体的に活用し、住民サービスの向上を図る。

(4) 公園

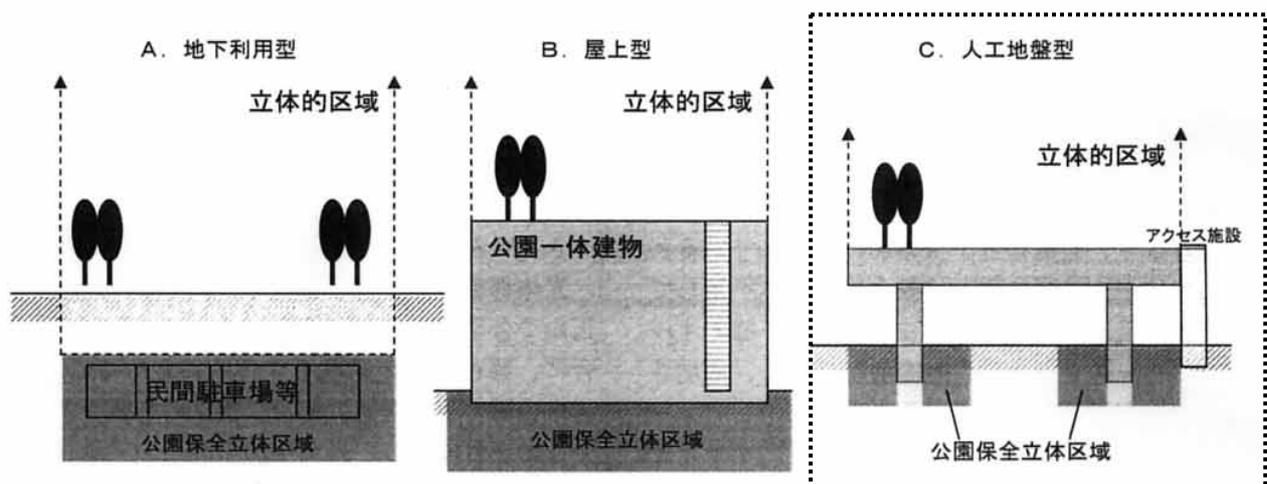
くすのきプラザグラウンドでは、隣接する本町公園との一体利用により、本町公園やくすのきプラザの活用機会を広げ、地域の魅力付けを行うとともに、駐車場用地を確保するため、立体都市公園制度の活用を想定する。

(5) その他

近隣は低層住宅地であることから、斜線制限や日影による制限等を考慮して、各地区とも 5 階程度の建築物として指定容積率を最大限に活用できるような施設規模を設定する。

表 立体都市公園制度

根拠法	都市公園法 第20条～26条
概要	適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合には、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度。
主な対象施設	既存都市公園の地下、建物の屋上、人工地盤上が対象となる。
設置条件	一般利用者が徒歩で容易に利用できることが条件となる。特に、商業・業務施設の屋上に設置する場合には、一般利用に支障のきたさない公開時間の設定を行う。
都市計画	都市計画決定された既存都市公園を活用する場合には、新たな区域決定時に併せて当該都市計画の変更を行う。
開発許可により設置が求められる都市公園との関係	都市公園の地下を他の施設が利用する場合には、開発許可により設置が求められる都市公園に含まれるが、建物屋上及び人工地盤では、当該立体公園の存在する土地自体が公園としての機能を有しているとは解し難いことから開発許可により設置が求められる都市公園に立体公園は含まれない。
設置において配慮すべき事項	<p>○既存都市公園の地下に設置する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存都市公園と区域変更後の立体都市公園の機能・効用について、樹林等の環境面・利用者のアクセス条件等の利用面・地震災害時の防災面等を総合的に勘案して、機能・効用が低下しないこと。 ・公園周辺地域は、公園が設けられていることを前提として土地利用が形成されていることから、新たな立体都市公園整備による市街地環境への影響について配慮する必要がある。
公園一体建物制度について	建物の屋上に立体都市公園を設置する場合、建物の構造に損傷が生じると立体都市公園にも影響を及ぼす恐れがあるため、公共施設である立体都市公園について、建物の所有者等の意向に関わらず持続性が確保されるようにするため、公園管理者と建物所有者が建物の適正な管理を行うために協定（修繕等の費用負担の範囲など）を結ぶ制度がある。



資料：国土交通省

表 モデルケース③における条件設定と導入施設

		ポンプ場地区			公民館地区
		ポンプ場地区 A	ポンプ場地区 B	周辺地区	
地区面積		1,450 m ²	1,240 m ²	3,980 m ²	4,890 m ²
用途地域		近隣商業地域相当			近隣商業地域相当
建ぺい率／容積率		80％／400％ (道路幅員制限により容積率 300%)		80％／400％	80％／400％
確保すべき 公共施設 (既存施設)	施設種類	—	体育施設(駐車台 数 27 台)、集会所 (駐車台数 6 台)、 防災倉庫	—	資料館、公民館(駐 車台数 20 台)、消 防団詰所、防災倉 庫
	施設規模	—	820 m ² その他駐車台数 33 台確保	—	3,450 m ² その他駐車台数 20 台確保
新たに確保 する公共施 設(新規施 設)	施設種類	—	・地下洪水調整貯 留槽 ・屋上グラウンド ・体育施設(増床) ・駐車場(1F)	・駐車場(拡張) ・立体公園	・児童館等の社会 教育施設 ・駐車スペース
	施設規模	—	・体育施設 : 2,160 m ² ・駐車場: 740 m ² (全 37 台、新たに 4 台増)	・駐車場: 2,380 m ² (120 台) ・立体公園 : 1,600 m ²	・児童館 : 200 m ² ・駐車スペース : 民間に含む
公共施設規模 計		—	3,720 m ² (貯留槽は除く)	3,980 m ²	3,650 m ²
想定する民 間施設	施設種類	・スポーツ施設 ・立体駐車場	—	—	・学習塾など児童 生徒が使用する 施設 ・駐車場(1F)
	施設規模	指定容積率等による容積率の上限 : 4,350 m ² ・駐車台数 : 150 台 ・施設面積 : 1,950 m ²	指定容積率等による容積率の上限 : 確保できない	—	指定容積率等による容積率の上限 : 15,910 m ² ・駐車台数 : 190 台 ・施設面積 : 12,780 m ²

児童館の面積は府中町が管理する児童館及びそれに類する施設面積と同等程度

駐車場は 20 m²/台換算、容積率は駐車場緩和を考慮、またポンプ場地区 A はヒアリング結果による

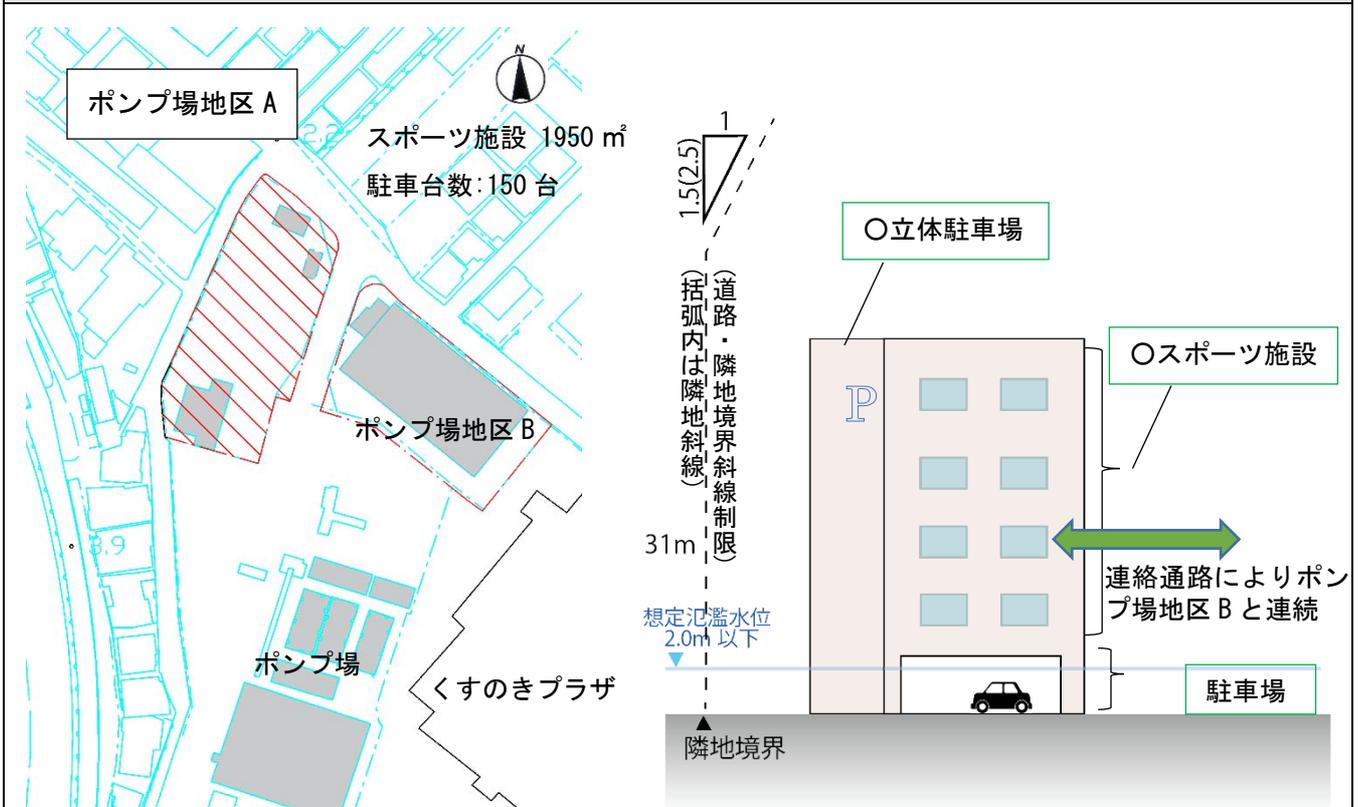
〔前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）〕（建築基準法第 5 2 条第 2 項）

・道路幅員による容積率（％）の上限＝前面道路幅員（m）× 6 0

ポンプ場地区の最大前面幅員は 5m 以上のため、容積率の上限が 3 0 0 %、公民館地区の最大前面幅員は 7m 程度であるため指定容積率 400%が上限となる。

表 モデルケース③における導入施設イメージ

ポンプ場地区 A



ポンプ場地区 B

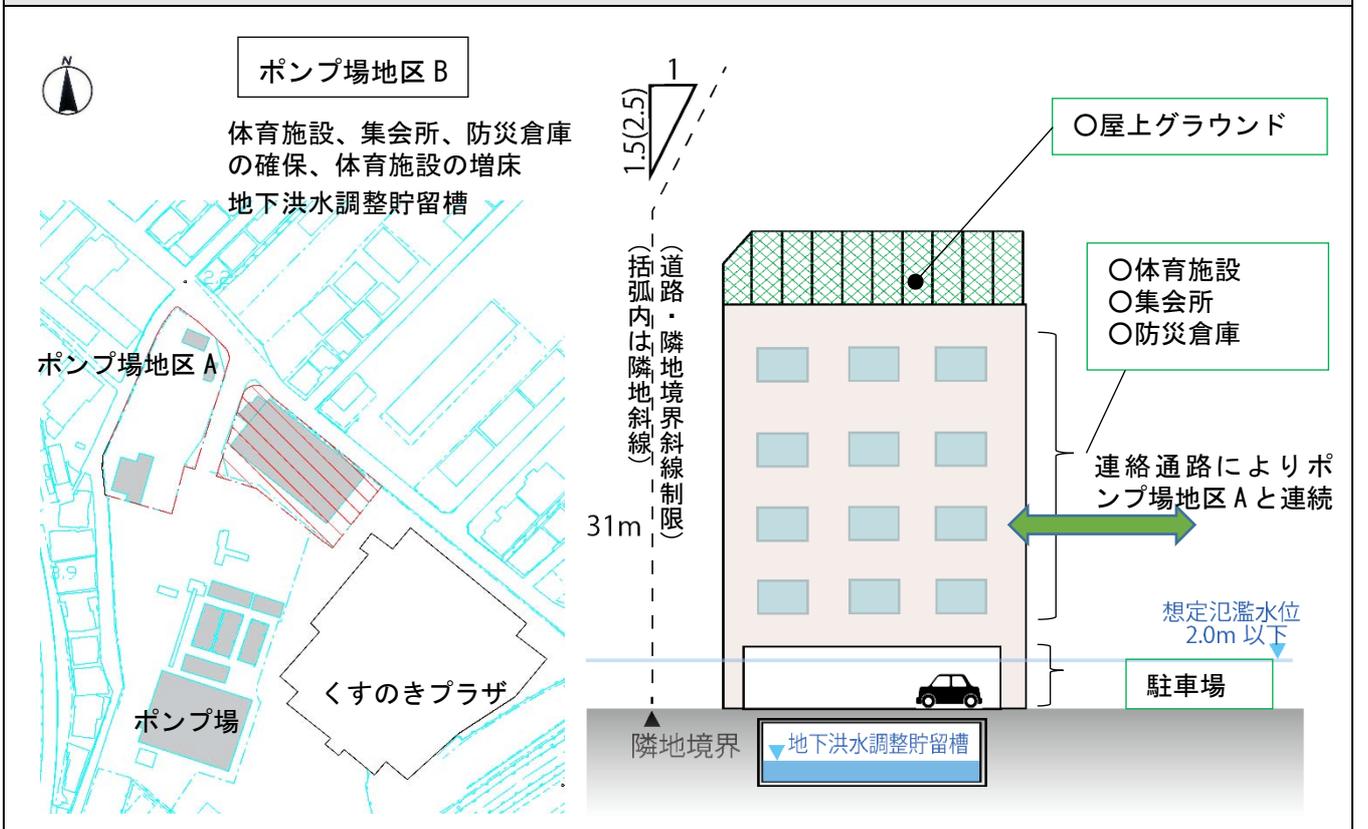
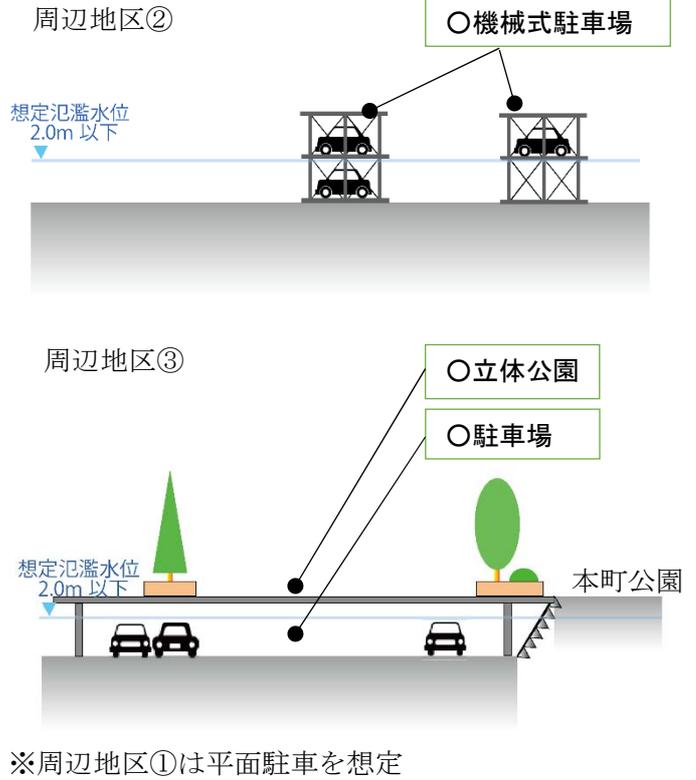
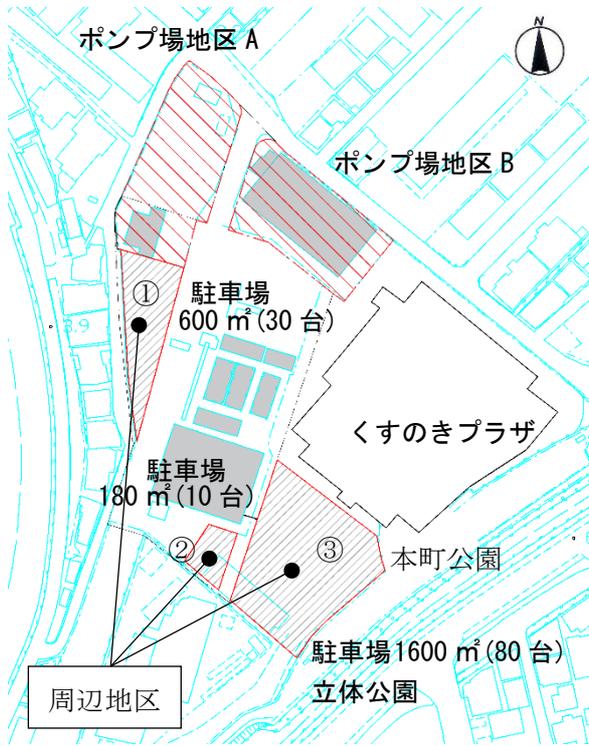
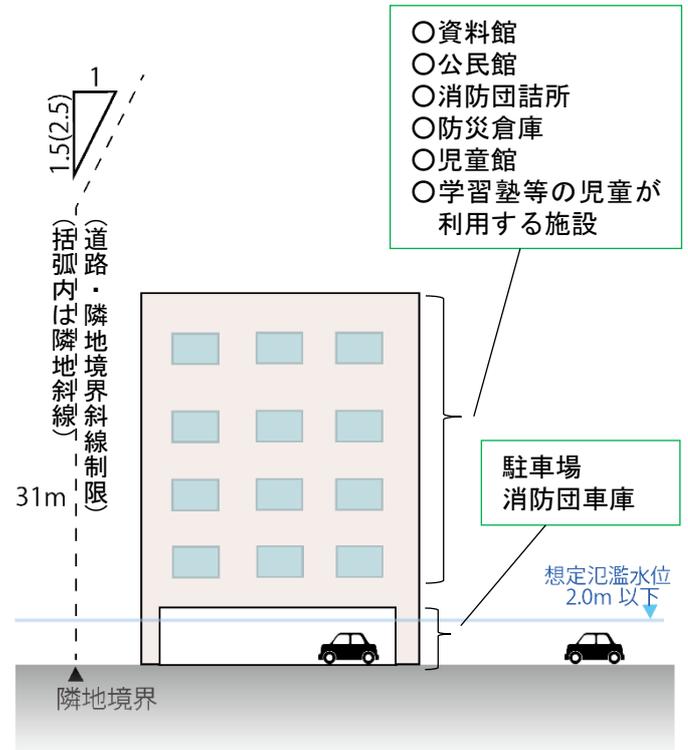
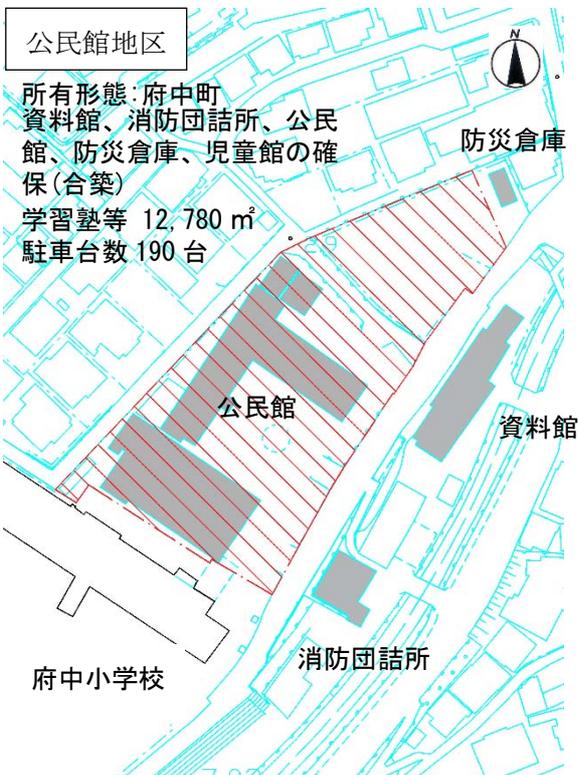


表 モデルケース③における導入施設イメージ(つづき)

ポンプ場地区 周辺地区



公民館地区



3-3-4 施設規模の整理

前項までに整理したモデルケース毎の施設規模等について下表に整理する。

表 施設規模の整理

		ポンプ場地区			公民館地区
		ポンプ場地区 A	ポンプ場地区 B	周辺地区	
地区面積		1,450 m ²	1,240 m ²	3,980 m ²	4,890 m ²
モデルケース①	公共施設	—	集会所(駐車台数 6 台)、防災倉庫	—	史料館、消防団詰所、公民館(駐車台数 20 台)、防災倉庫、体育施設(駐車台数 27 台)
	施設種類(既設)				
	施設種類(新設)				
	施設規模 (全)	—	160 m ² その他駐車台数 6 台確保	—	6, 260 m ²
	(新設)	—	—	—	
	民間施設	分譲マンション、商店や医療モール等の近隣住民を対象としたサービス施設	サービス付き高齢者向け住宅等の福祉施設	—	—
	施設種類				
施設規模	2, 900 m ²				
		駐車台数：39 台 (うち建物内：29 台) 整備戸数：34 戸	駐車台数：19 台 (全 25 台) 整備戸数：40 戸	—	—
モデルケース②	公共施設	駐車スペース	体育施設(駐車台数 27 台)、集会所(駐車台数 6 台)、防災倉庫、公民館(駐車台数 20 台)	—	史料館、消防団詰所、防災倉庫
	施設種類(既設)				
	施設種類(新設)				
	施設規模 (全)	駐車場：民間に含む	3, 720 m ²	—	1, 300 m ²
	(新設)	—	駐車場：740 m ² (全 37 台、不足分 16 台は民間施設で対応)	—	駐車場：民間に含む
	民間施設	文教施設(専門学校等)、立体駐車場	—	—	サービス付き高齢者向け住宅等の福祉施設、駐車場
	施設種類				
施設規模	4, 350 m ²				
		駐車台数：166 台 施設面積：1, 690 m ²	—	—	駐車台数：190 台 整備戸数：300 戸
モデルケース③	公共施設	—	体育施設(駐車台数 27 台)、集会所(駐車台数 6 台)、防災倉庫	—	史料館、公民館(駐車台数 20 台)、消防団詰所、防災倉庫
	施設種類(既設)				
	施設種類(新設)				
	施設規模 (全)	—	3, 720 m ²	3, 980 m ²	3, 650 m ²
	(新設)	—	体育施設：2, 160 m ² 駐車場：740 m ² (全 37 台、新たに 4 台増)	駐車場：2, 380 m ² (120 台) 立体公園：1, 600 m ²	児童館：200 m ² 駐車場：民間に含む
	民間施設	スポーツ施設、立体駐車場	—	—	学習塾など児童が使用する施設、駐車場(1F)
	施設種類				
施設規模	4, 350 m ²				
		駐車台数：150 台 施設面積：1, 950 m ²	—	—	駐車台数：190 台 施設面積：12, 780 m ²

※ポンプ場地区 B にある施設規模(公共施設)には地下洪水調整貯留槽の占有面積は含まない

第4章 事業スキームの検討

4-1 合築等の施設整備のあり方検討

◆想定される合築パターンなど

- ・建物の所有形態に着目すると、合築パターンは以下の3パターンに大別される。
 - ①町所有で、床の一部を民間に貸付
 - ②町と民間とで区分所有
 - ③民間所有で、床の一部を町に貸付
- ・合築パターン以外に、以下の4パターンがある。
 - ①民間のみが所有・使用
 - ②町のみ所有・使用
 - ③民間が所有し、施設全てを町が借り受け使用
 - ④町が所有し、施設全てを民間が借り受け使用

◆合築等の波及効果と課題

<波及効果>

- ・合理化・低コスト化による効果は、「初期投資(インシヤルコスト)の縮減」及び「維持管理費(ランニングコスト)の縮減」、「収入機会の増加」があり、スケールメリットによる公共負担の縮減が期待される
- ・まちづくりへの効果は、「府中町への効果」及び「民間事業者への効果」、「住民等への効果」があり、住民サービスへの向上、享受などが期待される

<課題>

合築等においては以下のような課題があるが、このほかに地区ごとに特有の課題が存する。

- ・不特定多数の利用者への対応
- ・防災拠点機能としての位置づけ
- ・合築に対する施設利用者等への理解醸成
- ・将来需要等を考慮した施設規模等の検討

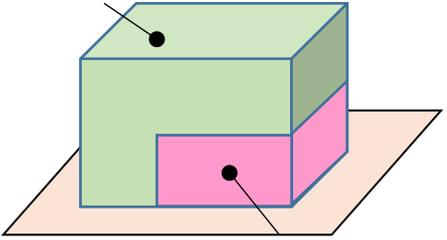
4-1-1 想定される合築パターン

公共施設と民間施設とを合築等して整備する際、土地所有形態をあわせて整理すると、かなり多くの整備パターンが考えられ複雑となることから、ここでは、建物の所有形態に着目し、以下の3パターンに大別した。また、合築等による整備ではないが、この3パターン以外にも「民間のみが所有・使用する建物」及び「町のみ所有・使用する建物」また、使用者と所有者が異なる「民間が所有し、施設全てを町が使用する建物」及び「町が所有し、施設全てを民間が使用する建物」の組み合わせが想定される。

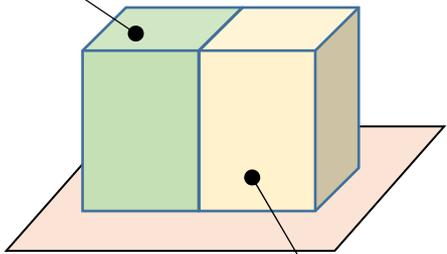
あわせて、民間のノウハウの活用や事業の安定性、コスト削減の視点に立ち、合築パターンごとにその特徴をあわせて整理する。

なお、特徴を整理する際、マーケットサウンディング調査結果及び町の意向を踏まえ、土地所有形態は、町所有、民間借地、民間所有の3つのケースを前提とした。

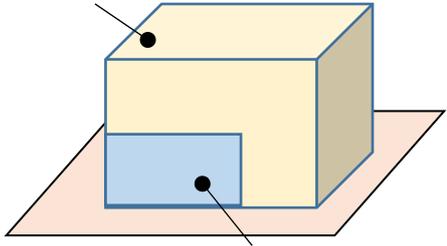
(1) 合築パターン①

建物所有形態	・町所有で、床の一部を民間に貸付	<p>[整備イメージ]</p> <p>建物所有：府中町</p>  <p>建物賃貸：民間</p>
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・公共主体の事業ではあるが、民間のテナント運営など、民間ノウハウの活用が期待できる ・官民一体事業が想定され、ある程度のコスト削減が期待できる ・事業資金の調達が安定し、事業破綻時の金融機関の関与が明確である <p>※PPP/PFIを想定、PFI方式については「4-3-2 想定される事業手法の整理」を参照</p>	

(2) 合築パターン②

建物所有形態	・町と民間とで区分所有	<p>[整備イメージ]</p> <p>建物所有：府中町</p>  <p>建物所有：民間</p>
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・公共側での整備においては民間ノウハウの活用が難しいが、一体事業として整備できれば、ある程度のコスト削減が期待できる ・事業資金の調達には官民の足並みが揃うことが必要であるが、事業責任の在り処が明確である <p>※PPP/PFIや再開発事業等の権利変換方式の事業を想定</p>	

(3) 合築パターン③

建物所有形態	・民間所有で、床の一部を町に貸付	<p>[整備イメージ]</p> <p>建物所有：民間</p>  <p>建物賃貸：府中町</p>
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウ活用が期待でき、民間の裁量幅が広い ・民間主体の事業であり、ある程度のコスト削減が期待できる ・民間開発の場合は事業破綻時の金融機関側の関与がやや不明確で事業の安定性がやや低い、官が佳代する事業手法ならば、事業破綻時の金融機関の関与が明確である <p>※PPP/PFIや民間開発による事業を想定、民間開発については「4-3-2 想定される事業手法の整理」を参照</p>	

4-1-2 モデルケースと合築パターンの整理

公共施設と民間施設の整備メニューにおいては、「3-3 施設規模の検討」で設定した3つのモデルケースにより整理したが、ここでは、「4-1-1 想定される合築パターン」で想定したどの合築パターンでの整備が可能かを整理する。

また、「民間のみが所有・使用する建物」及び「町のみ所有・使用する建物」また、「民間が所有し、施設全てを町が使用する建物」及び「町が所有し、施設全てを民間が使用する建物」の組み合わせが存在するが、合築等による整備でないことから、合築パターンを設定していないため、該当する合築パターンは存しない。

これによると合築等による整備は、「モデルケース①ポンプ場地区B」及び「モデルケース②公民館地区」、「モデルケース③公民館地区」となる。

表 合築パターン

モデルケース 地区名		公共施設	民間施設	建物所有 形態	合築パターン
モデル ケース ①	ポンプ場 地区A	—	分譲マンション、サー ビス施設	民間	—
	ポンプ場 地区B	集会所、防災倉庫、地下 洪水調整貯留槽、駐車場	サービス付き高齢者 向け住宅等の福祉施 設、駐車場	府中町 (民間賃貸)	合築パターン①
				府中町・民間	合築パターン②
				民間 (府中町賃貸)	合築パターン③
公民館地区	資料館、消防団詰所、公 民館、防災倉庫、体育施 設、児童館、駐車場	—	府中町	—	
モデル ケース ②	ポンプ場 地区A	駐車場	文教施設、駐車場	民間	—
	ポンプ場 地区B	体育施設、集会所、防災 倉庫、公民館、地下洪水 調整貯留槽、駐車場	—	府中町	—
	公民館地区	資料館、消防団詰所、防 災倉庫、駐車場	サービス付き高齢者 向け住宅等の福祉施 設、駐車場	府中町 (民間賃貸)	合築パターン①
				府中町・民間	合築パターン②
民間 (府中町賃貸)				合築パターン③	

表 合築パターン(つづき)

モデルケース 地区名	公共施設	民間施設	建物所有 形 態	合築パターン	
モデルケース ③	ポンプ場 地区 A	—	スポーツ施設、駐車場	民 間	—
	ポンプ場 地区 B	体育施設、集会所、防災 倉庫、地下洪水調整貯留 槽、駐車場	—	府中町	—
	周辺地区	駐車場、立体公園	—	—	—
	公民館地区	資料館、消防団詰所、公 民館、防災倉庫、児童館、 駐車場	学習塾等、駐車場	府中町 (民間賃貸)	合築パターン①
				府中町・民間	合築パターン②
				民 間 (府中町賃貸)	合築パターン③

4-1-3 想定される合築等整備による波及効果

(1) 合理化・低コスト化による効果

設定したモデルケースを踏まえ、官民合築等における施設整備の合理化や低コスト化について、以下のような効果が期待できる。

表 合理化・低コスト化による効果

期待される効果	効果の内容
①初期投資(イニシャルコスト)の縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費の安い民間施設を利用することで建築費を縮減 ・民間施設とのアロケーションによる公共施設規模の縮小による建築費の縮減 ・建築規模の増加による単位面積あたりの建築費の縮減 ・民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウを活用することでの建築費の縮減へ期待
②維持管理費(ランニングコスト)の縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設とのアロケーションによる公共施設規模の縮小による維持管理費の縮減 ・民間による共有管理により維持管理等の人員を縮減できことによる維持管理費の縮減 ・管理時間帯の縮減による維持管理費の縮減 ・民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウを活用することでの維持管理費の縮減へ期待
③収入機会の増加	<ul style="list-style-type: none"> ・土地貸付による地代等による収入増加 ・事業税や住民税等の納税(公租公課)による収入増加

(2) まちづくりへの効果

合築整備によるまちづくりへの波及効果は、その中に登場するプレーヤーとしての「府中町と事業に参加する民間事業者」だけではなく、住民等にも及ぶものと考えられる。

ここでは、設定したモデルケースを踏まえ、それぞれの立場から、波及効果を整理する。

表 まちづくりへの効果

効果の対象者	期待される効果
①府中町への効果	<ul style="list-style-type: none"> ○集客力アップによる効果 <ul style="list-style-type: none"> ・効率的な公共情報の発信 ・施設利用者の増加 ○施設集約、機能更新による効果 <ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスの充実
②民間事業者への効果	<ul style="list-style-type: none"> ○施設集約、機能更新による効果 <ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスと連携した新たな住民サービス ○新規施設整備による効果 <ul style="list-style-type: none"> ・雇用創出への貢献
③住民等への効果	<ul style="list-style-type: none"> ○集客力アップによる効果 <ul style="list-style-type: none"> ・多世代間住民の交流機会の拡大 ○施設集約、機能更新による効果 <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な施設利用 ・効果的なサービス享受(ワンストップサービス) ・コミュニティ活動機会の増加 ○新規施設整備による効果 <ul style="list-style-type: none"> ・雇用機会の拡大 ・新たな住民サービスの創出

4-1-4 想定される合築等整備の課題

合築整備による課題は、導入施設や整備手法等により異なるが、ここでは、設定した3つのモデルケースにおける課題及び各地区の共通となる課題を整理する。なお、設定したモデルケースでは、「公共施設側の規模が小規模で民間管理が容易、あるいは既に民間で管理している施設」あるいは「民間を導入する施設と連携が取れ、民間側での一体管理が可能な施設」とした。

(1) 各地区における共通課題

1) 不特定多数の利用者への対応

安全管理上、官民施設利用者がお互いに立ち入れる区域を明確に区分し、施設の管理を徹底することが必要である。

2) 防災拠点機能としての位置づけ

本施設は、防災拠点機能（避難施設、防災倉庫等）を有する施設であり、本機能の観点から民間施設部分の利用等について検討する必要がある。

3) 合築に対する施設利用者等への理解醸成

公共サービスと民間サービスとが同一施設にあることから、施設利用者がサービスを混同して認識してしまうような施設側とトラブルが発生しないよう施設利用者には十分理解してもらう必要がある。

4) 将来需要等を考慮した施設規模等の検討

府中町の都市規模を勘案し、導入施設や施設規模の設定にあたっては、他の用途への転用などの可能性等も踏まえて、将来の需要や公共施設再編の方向性を考慮して検討する必要がある

(2) モデルケース①による課題

モデルケース①では、ポンプ場地区に最小限必要な公共サービスのみを残し、公民館地区に集約したうえで、ポンプ場地区Bに民間の福祉施設を導入した合築整備を設定した。

本地区が持つ課題は、共通課題のほかに、地下洪水調整貯留槽を有することから、建築物の所有形態も含め、その維持管理方法等について調整する必要がある。

(3) モデルケース②による課題

モデルケース②では、公民館地区に最小限必要な公共サービスのみを残したうえで、民間の福祉施設を導入した合築整備を設定した。

本地区が持つ課題は、共通課題のほかに、現在公民館と駐車スペースを共有している歴史民俗資料館の駐車スペースを単独に確保する必要があるため、使用区分を明確にする必要がある。

(4) モデルケース③による課題

モデルケース③では、公民館地区に存する公共サービスを確保したうえで、学習塾など児童生徒が使用する施設を導入した合築整備を設定した。

本地区が持つ課題は、共通課題のほかに、移動手段が限定的な民間施設利用者が多いことから、バスによる公共交通の充実や駐輪場の確保など施設利用者の交通利便性の向上を行い、近隣住民とのトラブルが発生しないよう、十分な調整が必要である。

4-2 土地所有のあり方検討

◆想定される土地所有形態

- ・土地所有形態は「町所有」を基本
- ・分譲住宅等の所有区分が発生する施設は民間への売却
- ・公共施設のみで利用する場合は、土地、建物ともに府中町所有
- ・合築による整備は、土地所有形態と建物所有形態の組み合わせにより4つのパターンに集約できる

「4-1-1 想定される合築パターン」において、合築による整備パターンとして、3つの合築パターンを設定した。また、「4-1-2 モデルケースと合築パターンの整理」では、設定した合築パターンと各モデルケースの関係を明らかにした。

ここでは、この合築パターンと土地所有形態との組み合わせを検討し、各モデルケースの関係を再整備した。その結果を以下に示す。

なお、町の意向もあり、町所有の土地所有形態を基本とするが、マーケットサウンディング調査によると導入施設によっては、町所有では参画が困難な場合もあることから、当該対象施設を導入する場合は民間への売却を想定した。

4-2-1 モデルケース①

ポンプ場地区 A では、定期借地等により、町が所有することも想定されるが、マーケットサウンディング調査によると対象用地では地価がさほど高いわけではなく、「土地代にかかる費用が安く抑えられる」等といった定期借地のメリットが感じられないことから、事業参入がし難いという意見を受け、民間に売却する土地所有形態も見込む。なお、ポンプ場地区 B 及び公民館地区に公共施設を集約したことから公共床を確保する必要がない。

ポンプ場地区 B は、公共施設と民間施設との合築としているため、4つの組み合わせを設定した。

公民館地区では、公共施設を集約したうえで、施設運営を含め、民間で維持管理を行うことを想定し、底地(用地)を町所有と想定する。

表 モデルケース①における土地所有形態

地区名	公共施設	民間施設	土地所有形態	建物所有形態
ポンプ場 地区 A	—	分譲マンション、サービス施設	府中町 (民間借地権)	民間
			民間	民間
ポンプ場 地区 B	集会所、防災倉庫、地下洪水調整貯留槽、駐車場	サービス付き高齢者向け住宅等の福祉施設、駐車場	府中町	府中町 (民間賃貸)
			府中町 (民間借地権)	府中町・民間
			府中町 (民間借地権)	民間 (府中町賃貸)
			府中町・民間	府中町・民間
公民館地区	資料館、消防団詰所、公民館、防災倉庫、体育施設、児童館、駐車場	—	府中町	府中町
			府中町 (民間借地権)	民間 (府中町賃貸)

4-2-2 モデルケース②

あえて分譲による所有区分や床の売却を行わずとも、府中町が土地を所有したまま、定期借地権の設定等で施設参入の可能性があることから、町所有の土地所有形態を基本とする。

なお、ポンプ場地区 A に整備する施設は民間所有も許容、公民館地区においては官民合築による施設とする。

ポンプ場地区 B は、全て公共施設であることから土地所有形態は町所有とし、全て文教施設での活用や民間による維持管理を想定する。

表 モデルケース②における土地所有形態

地区名	公共施設	民間施設	土地所有形態	建物所有形態
ポンプ場 地区 A	駐車場	文教施設、駐車場	府中町 (民間借地権)	民間
			民間	民間
ポンプ場 地区 B	体育施設、集会所、防災倉庫、公民館、地下洪水調整貯留槽、駐車場	—	府中町	府中町
			府中町 (民間借地権)	民間 (府中町賃貸)
公民館地区	資料館、消防団詰所、防災倉庫、駐車場	サービス付き高齢者向け住宅等の福祉施設、駐車場	府中町	府中町 (民間賃貸)
			府中町 (民間借地権)	府中町・民間
			府中町 (民間借地権)	民間 (府中町賃貸)
			府中町・民間	府中町・民間

4-2-3 モデルケース③

土地所有形態は、モデルケース②と同様に町所有を基本とする。

なお、モデルケース③では、周辺地区として、府中町が管理、所有しているポンプ場敷地及びくすのきプラザグラウンドを取り込んでいるが、各地区ともに隣接施設の敷地内であり、また、一体的に使用していることもあり、府中町所有とする。

表 モデルケース③における土地所有形態

地区名	公共施設	民間施設	土地所有形態	建物所有形態
ポンプ場 地区 A	—	スポーツ施設、駐車場	府中町 (民間借地権)	民間
			民間	民間
ポンプ場 地区 B	体育施設、集会所、防 災倉庫、地下洪水調整 貯留槽、駐車場	—	府中町	府中町
			府中町 (民間借地権)	民間 (府中町賃貸)
周辺地区	駐車場、立体公園	—	府中町	—
公民館地区	資料館、消防団詰所、 公民館、防災倉庫、児 童館、駐車場	学習塾等、駐車場	府中町	府中町 (民間賃貸)
			府中町 (民間借地権)	府中町・民間
			府中町 (民間借地権)	民間 (府中町賃貸)
			府中町・民間	府中町・民間

4-3 事業スキームの検討

◆事業スキーム

7つの整備イメージに整理でき、これらの整備手法は以下の4手法が考えられる。

[従来方式（公設公営）]

- ・公共が資金を調達して、公共が施設の設計、建設、所有し、施設管理も公共が実施する。また、施設管理は民間へ委託を行う場合もあるが、実施時には個別案件毎に発注する。

[民間開発（民設民営）]

- ・民間が資金を調達して、民間が施設の設計、建設、所有し、施設管理も民間が実施する。

[DBO方式]

- ・公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託して事業を実施する。

[PFI方式]

- ・公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を一体的に行う公共事業の手法で、PFI事業者が事業主体となり、資金調達及び事業運営を行う。

ここでは、設定した官民による施設メニュー及び規模、施設整備や土地所有のあり方を踏まえ、官民連携による事業スキームを検討する。

4-3-1 整備イメージの整理

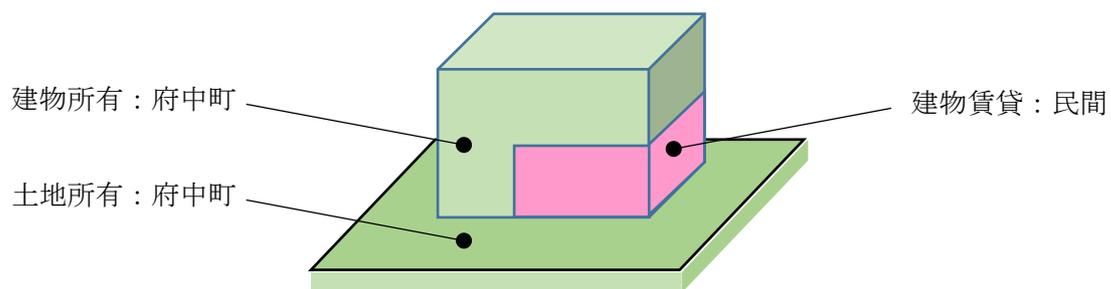
ここまでの「4-1 合築等の施設整備のあり方検討」や「4-2 土地所有のあり方検討」で様々な合築パターン等を挙げてきたが、ここでは、それらを総括して整備イメージとして再整理する。

整備イメージとして以下に示す7イメージに整理できる。

[整備イメージの整理]

<イメージー1>

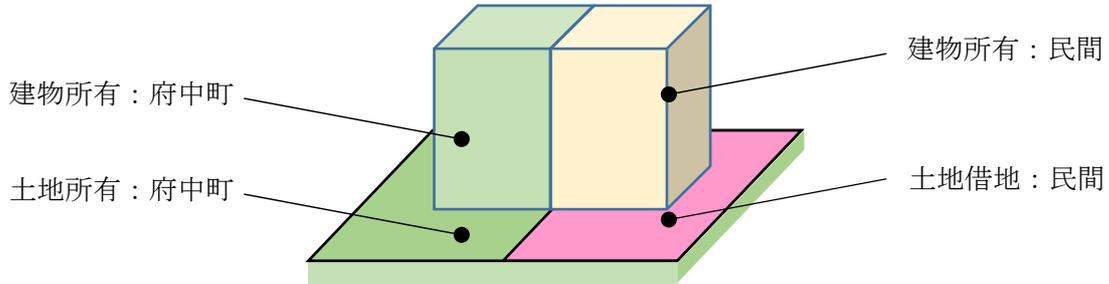
○町有地に町が施設を整備し、一部を民間に貸し出す場合（合築パターン①に該当）



[整備イメージ] (つづき)

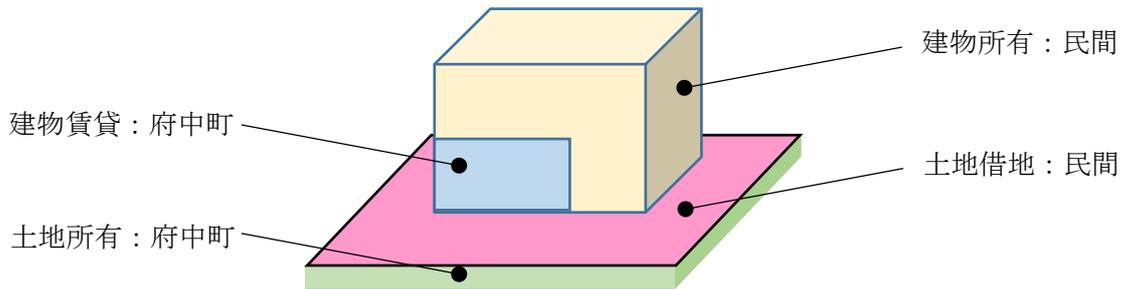
<イメージ 2>

○町有地に町が施設を整備、民間が町有地の一部を定期借地し、民間施設を整備する場合
(合築パターン②に該当)



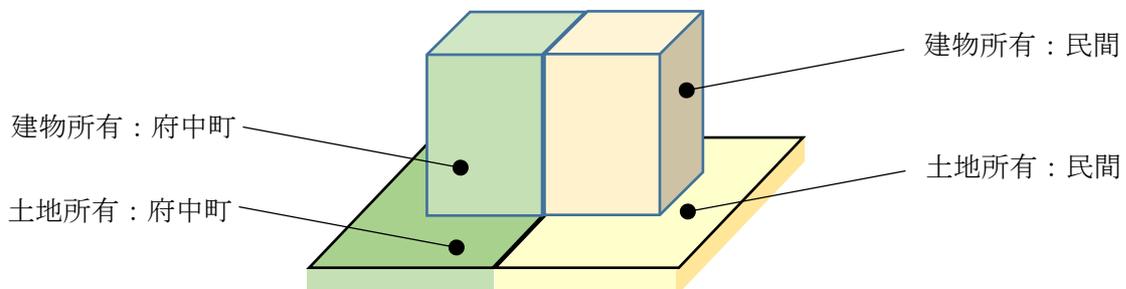
<イメージ 3>

○町有地を民間が定期借地し、民間施設を整備したうえで一部を町に貸し出す場合
(合築パターン③に該当)



<イメージ 4>

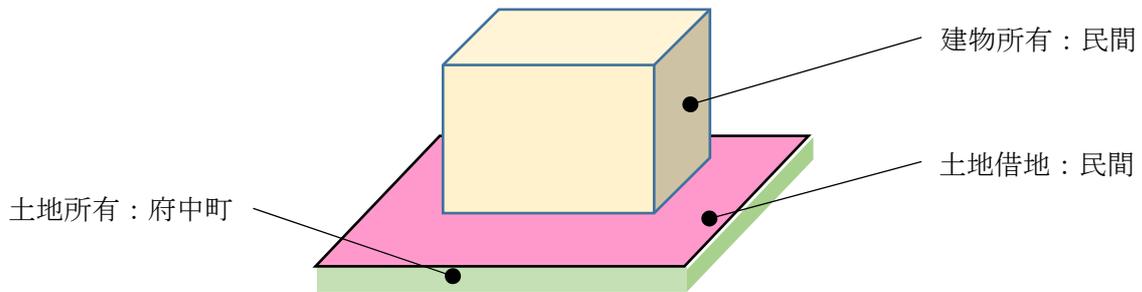
○土地は、町と民間が所有し、建物は町と民間で区分所有する場合(合築パターン②に該当)



[整備イメージ] (つづき)

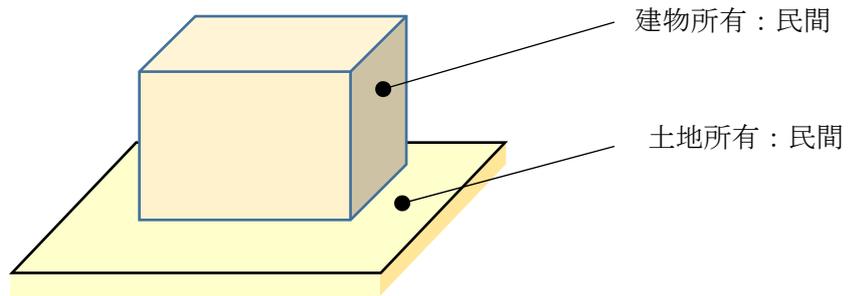
<イメージー 5>

○民間が定期借地を行い、民間施設を整備する場合



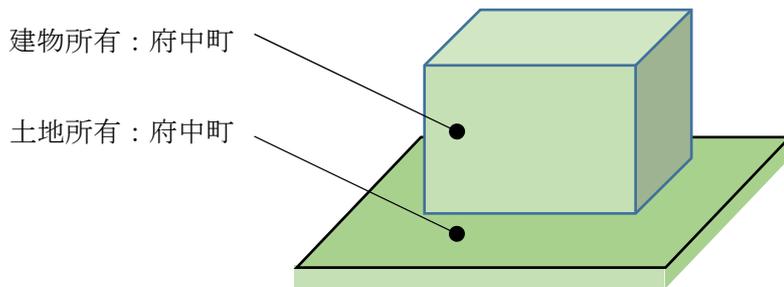
<イメージー 6>

○民間が土地を購入し、民間施設を整備する場合



<イメージー 7>

○府中町が土地所有のまま、施設も整備し公共サービスを行う場合



4-3-2 想定される事業手法の整理

ここまでに検討した結果から想定される事業手法は、従来方式により府中町が実施する事業（公設公営）や民間による開発事業（民設民営）のほか、官民連携による事業手法としては、DBO方式、PFI方式による事業が適用できるものと考えられる。

以下に適用が想定される事業の特徴を示す。

（1）従来方式（公設公営）

従来方式では、施設の整備において、公共が資金を調達して、公共が施設の設計、建設、所有し、施設管理も公共が実施する方式である。

また、施設管理は民間へ委託を行う場合もあるが、設計、施工、管理、補修工事、必要資機材の調達等は、発注者が個別案件毎に発注する。

施設の運営管理に必要な業務の全てを個別に調達するため、行政側の負担が大きく、また、運営管理に関して民間のノウハウや創意工夫を活用できる箇所は極めて少ない。さらに、事業の健全性評価に係る事業モニタリングを公共が担う必要がある。

この手法による整備は、イメージ7への導入が考えられる。

（2）民間開発（民設民営）

民間開発による整備は、民間事業者が町有地を買い上げ、あるいは借り受け（土地貸付事業※）を行い、民間企業のみで施設を整備するもので、資金調達から設計・建設、運営まで、全て民間事業者により実施される事業方式である。

この場合、府中町等の行政側には、法的な検査以外にモニタリングの機会がないため、事業の進捗状況や運営状況などについての確認が困難であることや、公共施設を当該施設にテナントとして機能を確保する必要があり、別途にリース契約等の締結が必要になる。

この手法による整備は、イメージ2、3、5、6への導入が考えられる。そのうち、イメージ6以外は土地貸付事業となる。また、テナントとして公共施設を導入する場合は、イメージ3となる。

※土地貸付事業

本事業は、「所有から利用」へと土地に関する価値観の変化により注目され始めた事業であり、町有地に定期借地権等を設定したうえで、民間に土地を貸し付け、民間で施設を整備する事業であり、借地借家法により位置づけられている。

本事業の場合、民間から府中町に地代としての収入が支払われることになる。

表 定期借地権の整理

種類	内容
一般定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> 借地権の存続期間を 50 年以上に設定して、期間満了後、権利が消滅する借地権。 期間が 50 年以上と長く、長期にわたる安定収入が期待できる。 契約満了後の建物の扱いは、借地人により更地にして返還することとなる。 分譲マンションを建てるケースに用いられる場合が多い。
建物譲渡特約付借地権	<ul style="list-style-type: none"> 借地権の存続期間を 30 年以上に設定し、期間満了後、町が借地人から建物を買収することで権利が消滅する借地権 借地人がアパートや店舗・オフィス等の賃貸経営を行い、期間満了後、町が建物を買収して、賃貸経営を引き継ぐか、賃貸経営以外への経営形態の変更等が必要になる。
事業用定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> 借地権の存続期間を 10 年以上 50 年未満に設定して、居住用ではなく事業のために土地を賃貸借する定期借地権。 借地人から町への建物買取請求はできない。

(3) DBO (デザイン・ビルド・オペレート) 方式

DBO方式とは、公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式のことで、後述するPFI方式に類似した事業方式である。

PFI方式と異なる点として、公共が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリングがしづらい点が挙げられる。ただ、民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達リスクが低いことが特徴である。

本事業の場合、民間の提供するサービスに応じて府中町がサービス対価に見合う料金を支払うことになる。

この手法による整備は、イメージ 1 からイメージ 4 に適用可能と考えられる。

(4) PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）方式

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下、PFI法という）に基づき、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を一体的に行う公共事業の手法で、PFI事業者が事業主体となり、資金調達及び事業運営の責任を負うが、地方公共団体が規定する要求水準を満たす範囲で、PFI事業者の裁量による柔軟な運営が期待されている。

また、PFI方式により行われる民間事業者による施設整備と管理は、府中町と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能が付与されるものではないため、BTO方式やBOT方式により整備された施設の管理にあたり、当該施設又は当該施設の利用料金を民間事業者自らの収入として管理運営資金に充てるような場合には、別途指定管理者制度等、公園等においては設置管理許可制度等を適用することが必要となる。

また、BOO方式により民間事業者が整備し独立採算で経営する施設については、利用料金制度や設置管理許可制度を適用することが必要である。

なお、この手法による整備は、イメージ1からイメージ4に適用可能であり、イメージ3はBOT方式、それ以外はBTO方式による事業展開が想定される。

1) 5原則と3主義

PFI方式には、期待される成果を実現するため、次のような5つの原則と3つの主義がある。

表 5原則と3主義

◇5原則	
公共性原則	公共性のある事業への導入
民間経営資源活用原則	民間事業者の資金・経営能力・技術力の活用
効率性原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することによる効率的かつ効果的な事業運営
公平性原則	PFI事業選定や民間事業者の選定における公平性の担保
透明性原則	事業計画から事業終了までの過程において、透明性を確保
◇3主義	
客観主義	事業の実施における各段階での評価において客観性が要求
契約主義	公共と民間が取り交わした内容を明文化した契約の締結
独立主義	PFI事業者の法人格の独立性、事業部門の区分経理上の独立性の確保

2) 事業手法と事業類型

P F I 手法には、建設後に建物所有権を公共に移転する B T O 方式と事業終了時に所有権を公共に移転する B O T 方式等の事業方式がある。また、事業類型として、地方公共団体が民間事業者へ住民サービスの提供に対して対価を支払う形態であるサービス購入型や、地方公共団体が民間事業者へ対価を支払わず、利用者が料金を支払う形態である独立採算型、両方をあわせて混合型があり、以下に代表的な事業方式等を整理する。

表 主な事業方式の整理

種類	内 容
B T O 方式	～Build Transfer Operate 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式
B O T 方式	～Build Operate Transfer 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
B O O 方式	～Build Own Operate 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式
R O 方式	～Rehabilitate Operate 施設を改修し、管理・運営する事業方式 所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式

表 事業類型の整理

事業類型	内 容
サービス購入型	民間事業者は、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、地方公共団体は、そのサービスの提供に対して対価を支払う事業類型
独立採算型	民間事業者が、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する事業類型

3) 導入の効果

P F I 方式を導入する際の効果は、次のようなものである。

◆ P F I 導入によるメリット**1. 住民に対して、安くて質の良い公共サービスが提供されること**

P F I 事業では、設計・建設・維持管理・運営といった業務を一括で発注し、“性能を満たしていれば細かな手法は問わない”性能発注方式が採用される。また、効率的なリスクの管理、良好な競争環境の構築などを期待することができる。これらにより、民間のノウハウを幅広く活かすことができることから、安くて質の良い公共サービスの提供を実現することができる。

2. 公共サービスの提供における行政の関わり方が改善されること

施設の建設や維持管理など、現場での業務を委ねることにより、行政は、自ら専ら担う必要性の高い分野へと選択的に人的資源を集中することができることとなり、公共部門全体における効率性の向上が期待される。

3. 民間の事業機会を新たに創り、経済の活性化に貢献すること

P F I 事業では、これまで行政が行ってきた業務へ民間が幅広く参加することになるため、民間にとっては新たな事業機会が創出されることになる。

◆ P F I 導入のデメリット

P F I 事業では、民間に幅広い業務を任せることになるので、行政がこれまで以上に民間の業務状況を把握して、管理や指導をしなければ、公共サービスの品質の低下を招く可能性がある。特にニーズがめまぐるしく変わる業務（I Tに関連する業務等）の導入には留意が必要。

また、業務を任せる企業を選ぶ際には、価格だけでなく企業の持つノウハウや事業計画の内容についても評価しなければならないため、これまでと比べて事前の手続きに要する業務が増え、時間も必要となる。

資料：「P F I 事業導入の手引き」より内閣府 民間資金等活用事業推進室(PFI 推進室)

4-3-3 役割比較

ここでは、従来方式（公設公営）及び民間による開発事業（民設民営）のほか、官民連携によるDBO方式及びPFI方式について府中町と民間との役割比較を行う。

それぞれの事業方式の特徴を施設の所有形態や資金調達、事業実施主体の観点から、以下のように整理した。

表 事業方式による役割比較

	施設の所有形態			資金調達	事業実施主体		
	建設時	運営時	運営後		設計・建設	運営・維持管理	モニタリング
従来方式 (公設公営)	府中町	府中町	府中町	府中町	府中町 (請負)	府中町 (短期委託)	府中町
民間開発 (民設民営)	民間	民間	民間※	民間	民間	民間	金融機関
DBO方式	府中町	府中町	府中町	府中町	民間 (請負)	民間 (長期委託)	府中町
PFI方式	BTO方式	民間	府中町 (買取)	府中町 民間	民間 (事業契約)	民間 (長期委託)	府中町 金融機関
	BOT方式	民間	民間	府中町 (譲渡)	民間	民間 (長期委託)	金融機関
	BOO方式	民間	民間	民間 (撤去)	民間	民間 (長期委託)	金融機関
	RO方式	府中町	府中町	府中町	民間	民間 (長期委託)	府中町 金融機関

※民間開発の場合、定期借地等による土地の貸付による事業があり、その場合は運営後、施設撤去も想定される。

4-3-4 モデルケースと整備イメージ等との関係

「3-3 施設規模の検討」でモデルケースとして①～③の整備モデルを設定したが、ここでは、整理した整備イメージ及び整備手法の関係について整理する。

整理結果は下表の通りである。

表 モデルケースと整備イメージ等との関係

		整備イメージと整備手法						
		イメージ-1	イメージ-2	イメージ-3	イメージ-4	イメージ-5	イメージ-6	イメージ-7
モデルケース①	ポンプ場地区A	×	×	×	×	民間開発	民間開発	×
	ポンプ場地区B	DBO方式 PFI方式 (BTO)	DBO方式 PFI方式 (BTO) 一部民間開発	DBO方式 PFI方式 (BOT) 民間開発	DBO方式 PFI方式 (BTO)	×	×	×
	公民館地区	×	×	×	×	×	×	従来方式
モデルケース②	ポンプ場地区A	×	×	×	×	民間開発	民間開発	×
	ポンプ場地区B	×	×	×	×	×	×	従来方式
	公民館地区	DBO方式 PFI方式 (BTO)	DBO方式 PFI方式 (BTO) 一部民間開発	DBO方式 PFI方式 (BOT) 民間開発	DBO方式 PFI方式 (BTO)	×	×	×
モデルケース③	ポンプ場地区A	×	×	×	×	民間開発	民間開発	×
	ポンプ場地区B	×	×	×	×	×	×	従来方式
	ポンプ場周辺地区	×	×	×	×	×	×	従来方式
	公民館地区	DBO方式 PFI方式 (BTO)	DBO方式 PFI方式 (BTO) 一部民間開発	DBO方式 PFI方式 (BOT) 民間開発	DBO方式 PFI方式 (BTO)	×	×	×

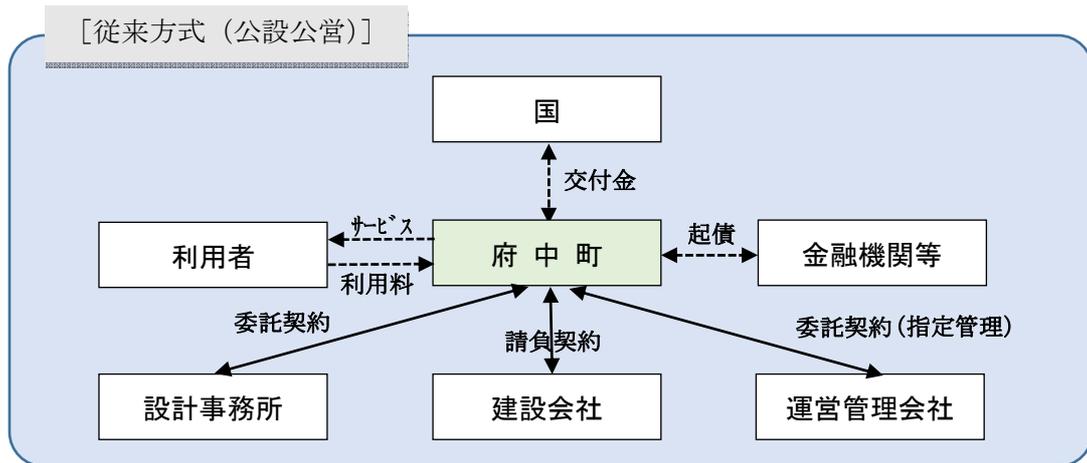
4-3-5 想定される事業スキーム

ここでは、事業手法ごとの事業スキームを以下に示す。なお、府中町に直接関係しない民間開発及び定期借地により民間に施設整備を委ねる土地貸付事業は、整理しない。

(1) 従来方式（公設公営）

従来方式では、府中町が主体となり、設計、施工、運営管理を工種ごとに個別発注を行う。

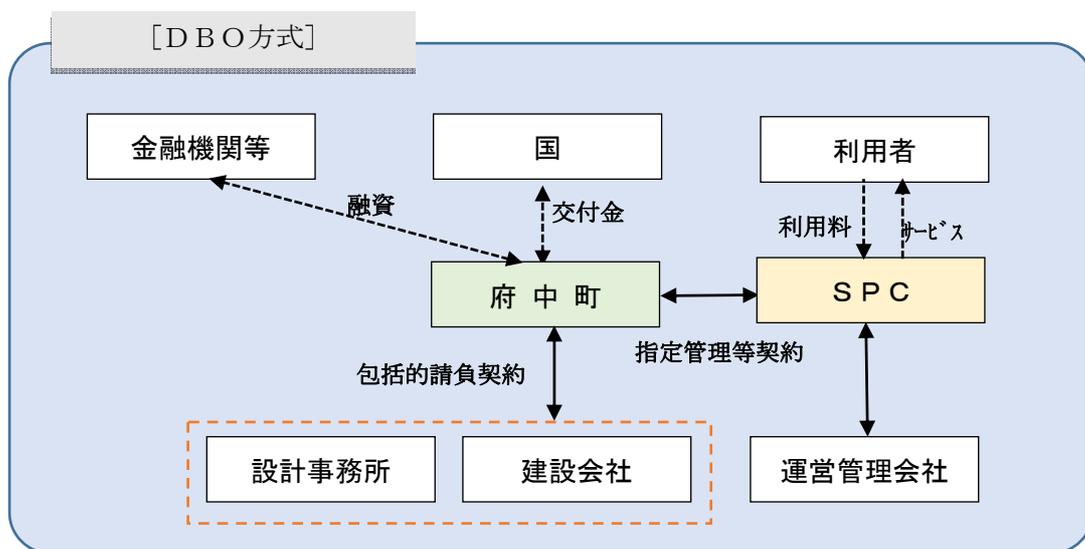
なお、運営管理においては、工種ごとの個別発注を行うか、あるいは指定管理者制度の導入による一括管理を行う。



(2) DBO方式

DBO方式では、資金調達において従来方式と同様であるが、契約・発注は、設計事務所と建設会社に対し、包括的に発注する。

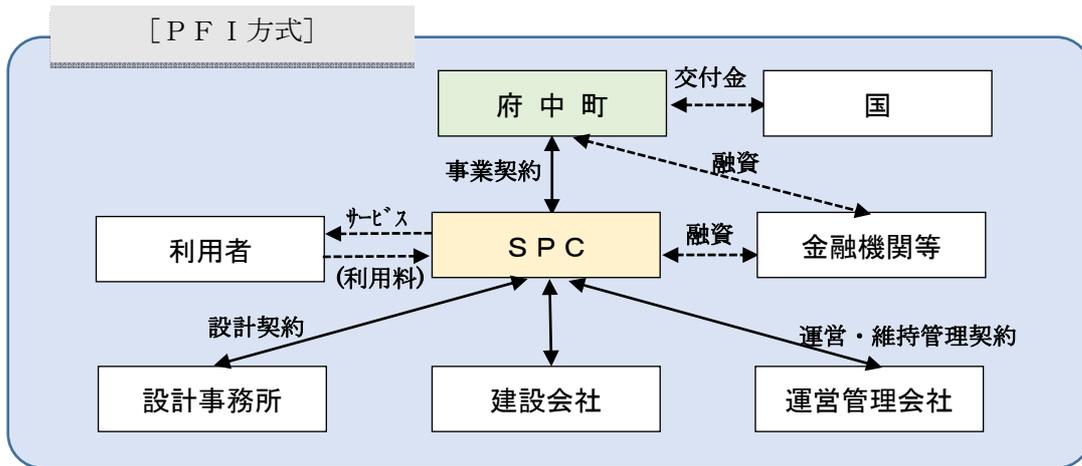
また、運営維持管理段階では、府中町はSPC（特別目的会社）を指定管理者に指定したうえで、運営維持管理業務委託を締結し、運営維持管理を包括的に実施する。



(3) P F I 方式

P F I 方式では、資金の調達から施設の設計・建設・運営・維持管理に至るまでの全工程を一括して民間が請け負う。施設整備後は、S P C が継続して運営維持管理を行う。

設計、建設会社等で構成する民間企業コンソーシアムは、事業を実施するために S P C を設立し、プロジェクトから得られる収益を担保としたプロジェクト・ファイナンスによる資金調達を行う。また、S P C は、公共との間で事業権契約を締結し、公共サービスを提供して行くと同時に多くの企業が関わる事業の全体をとりまとめる事となる。



4-4 民間提案のあり方検討

◆民間提案のあり方

町の課題認識と方向性を共有したうえで、民間事業者の負担の軽減や、インセンティブの確保、公平性・透明性の確保等に留意しながら、民間事業者との間でさらなる対話（サウンディング型市場調査）を進めていくことが有効である。

ここでは、民間資金やノウハウ活用の最大化を図るため、民間提案のあり方について検討する。

なお、町が考える公共施設の立地や整備水準及び民間施設メニューの許容条件など、町の意向を逸脱しないように配慮するものの、民間が府中町のまちづくりに寄与する提案についても参考提案として列記する。

4-4-1 民間事業者とのさらなる対話の必要性と課題

「4-1 合築等の施設整備のあり方検討」から「4-3 事業スキームの検討」において整理した対象施設・用地の活用方法について、民間資金やノウハウ活用の最大化を念頭に詳細化を図り、町及び民間の双方にとってのメリットが総合的に優れる「Win-Win」のスキームを実現するためには、民間事業者との間でさらなる対話を進めていく必要がある。

従前の官民連携事業においては、行政（地方公共団体）の内部検討を経て事業スキームの詳細を決定し、これを所与の条件として民間事業者の募集・選定を行うことが一般的であった。しかし、公募時点で設定された事業スキームが民間事業者の要望と合致しない場合や、行政の定めた条件が民間の自由な提案を許容しにくいものとなる場合があり、その結果として、民間から価格面・内容面で優れた提案を十分に引き出せない可能性がある、あるいは民間との間で条件が折り合わず公募が不調になる可能性がある、という課題があった。

4-4-2 サウンディング型市場調査の概要

町における対象施設・用地の活用にあたり、上記4-4-1の課題を解決するためには、活用用途・権利形態・事業方式などについて町で継続的に検討を進めることとあわせて、サウンディング型市場調査の実施により、事業化の初期段階から民間事業者の意見・提案を積極的に採り入れることが有効である。

サウンディング型市場調査は、地方公共団体が所有する土地・建物などの公的不動産（PRE: Public Real Estate）の有効活用や、これに関する官民連携手法の導入に積極的な地方公共団体を中心に、全国的に普及が進んでいる調査手法である。

その具体的な事例として、横浜市及び前橋市の取組みの概要を、以下に整理する。

(1) 横浜市

横浜市では、かつて保有資産の活用方法や公募条件を内部検討のみで設定してきたが、平成23年以降、延べ30件（予定を含む）の活用事業を対象としたサウンディング調査を実施している。活用検討の段階や事業者公募前の段階で、公募により民間事業者と直接対話する場を設け、資産の市場性や活用アイデアなどを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促すなどの取組を進めている。

これらの取り組みを通じて、民間事業者が参画・提案しやすい環境づくりを進めることにより、横浜市が保有する土地や建物等資産の有効活用を図っている。

表 横浜市において過去に実施または実施予定のサウンディング調査

件名	対話実施時期
横浜市青少年交流センター後利用の事業者公募に向けた対話について【都市整備局】	平成28年3月
現横浜市庁舎街区及び教育文化センター跡地活用に向けた対話について【都市整備局】	平成28年2月
「新市庁舎低層部の商業機能」の整備に向けた対話の実施について【総務局】	平成27年10月
旧鶴見工業高等学校跡地における事業者の公募に向けた対話の実施について【財政局】	平成27年10月
第2回 金沢区柴町の市有地の活用に向けた対話の実施について【金沢区】	平成27年8月
南区総合庁舎・南土木事務所の跡地活用に向けた対話の実施について【南区】	平成27年9月
「急な坂スタジオ（旧老松会館）」の新たな活用に向けた対話について【文化観光局】	平成27年8月
市立中学校における横浜型配達弁当（仮称）の事業者公募に向けたヒアリングの実施について【教育委員会事務局】	平成27年2月
金沢区柴町に所在する市有地の活用に向けた対話について（サウンディング調査）【金沢区】	平成26年12月
中央卸売市場 南部市場の「賑わいエリア」における事業者公募に向けて民間事業者の皆さまとの「対話」（サウンディング調査）【経済局】	平成27年1月
神奈川区大野町一丁目に所在する市有地活用に向けた対話について（サウンディング調査）【都市整備局】	平成26年12月
横浜文化体育館再整備に関する企業等の皆様との対話（サウンディング調査）【市民局】	平成26年12月
港北区菊名七丁目市有地の利活用に向けた「対話」（サウンディング調査）【財政局】	平成26年11月
みなとみらい21地区60・61街区の街づくり方針の策定に向けた「対話」（サウンディング調査）【都市整備局】	平成26年8月
旧霧が丘第一小学校跡地活用に向けたヒアリング調査【緑区】	平成26年7月
瀬谷駅北口駅前広場における民設・民営駐輪場の設置に向けた「対話」（サウンディング調査）【瀬谷区】	平成25年11月

表 横浜市において過去に実施または実施予定のサウンディング調査（つづき）

件名	対話実施時期
旧第一銀行横浜支店の新たな活用に向けたサウンディング型市場調査【文化観光局】	平成 25 年 10 月
みなとみらい 21 地区新高島駅周辺街区の土地公募売却に向けた対話【財政局】	平成 25 年 8 月
戸塚駅西口第三地区市有地活用事業課題解決型公募【都市整備局】	平成 25 年 8 月
戸塚区役所跡地 課題解決型公募【財政局】	平成 25 年 8 月
持続可能な住宅地モデルプロジェクト（緑区十日市場土地）サウンディング調査【建築局】	平成 25 年 7～8 月
「上郷・森の家」の新たな活用に向けた対話【市民局】	平成 25 年 7 月
旧関東財務局活用事業の公募要項作成のための対話【文化観光局】	平成 25 年 5 月
新たな MICE 施設整備に向けたサウンディング調査【文化観光局】	平成 25 年 5 月
東横線跡地の高架下空間等の活用に向けたサウンディング型市場調査【文化観光局】	平成 25 年 1 月
福祉保健研修交流センターウィリング横浜の活用検討に向けた民間事業者の皆様との対話【健康福祉局】	平成 24 年 11 月
西区浅間町土地活用事業における事業者公募に向けた対話【政策局】	平成 24 年 9 月
旧関東財務局の活用に向けたサウンディング型市場調査【文化観光局】	平成 24 年 6 月
旧ひかりが丘小学校土地・建物におけるサウンディング型市場調査【政策局】（モデル事業）	平成 23 年 9 月
戸塚区吉田町土地活用【政策局】（モデル事業）	平成 23 年 1 月

資料：横浜市ホームページ

（２）前橋市

前橋市では、官民連携手法による P R E 活用の新たな取組みの一環として、平成 27 年 3 月末をもって閉校となった旧嶺小学校の土地・建物等についてのサウンディング型市場調査を実施した。平成 27 年 4 月から 6 月にかけて民間事業者へのサウンディングを実施した後、その結果を踏まえて、旧嶺小学校の有効活用事業に関する公募手続きを進めている。

なお、この事業については、国土交通省土地・建設産業局による「不動産証券化手法等による P R E 活用に関するモデル団体支援事業」に採択され、専門家派遣などの国の支援を通じて、サウンディング結果を踏まえた事業化が進められている。

表 前橋市「旧嶺小学校の有効活用に向けたサウンディング型市場調査」の概要

1 調査の実施目的

旧嶺小学校については、市街化調整区域にあるなど今後の利活用の実現に向けては、その市場性の有無や公募条件の成立の可否についての判断が難しい状況にあります。

そこで、民間活用も含めた多角的な検討を行うべく、行政の内部検討だけで活用方法や公募条件を設定するのではなく、事前に公募による民間事業者との対話する場を設け、資産の市場性や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、優れた事業提案を促すことなどを目的にサウンディング型市場調査をモデル実施します。

事業者公募が実施される場合に本調査への参加実績が優位性を持つものではありませんが、民間事業者にとっては、本調査に参加することによって、自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能となります。

2 サウンディング型市場調査（旧嶺小学校）のスケジュール

No.	日時	内容
1	平成 27 年 4 月 10 日（金）	サウンディング 実施について公表（記者発表、市ホームページ 載）
2	平成 27 年 5 月 13 日（水）	参加希望事業者向け説明会及び現地見学会の開催
3	平成 27 年 5 月 14 日（木） ～6 月 8 日（月）	サウンディングの参加申込み（事業者によるエントリーシート提出）
4	～平成 27 年 6 月 9 日（火）	サウンディングの実施日時及び場所の連絡
5	平成 27 年 6 月 10 日（水） ～6 月 23 日（火）	サウンディングの実施（民間事業者との対話）
6	平成 27 年 6 月 24 日（水） 以降	サウンディングの実施結果概要の公表、活用案の検討

3 サウンディングでの対話内容

教育の場であるとともに、地域コミュニティ活動の場でもあった旧嶺小学校の土地・建物等であるため、これらの有効活用を図るとともに、周辺の環境との調和に配慮し、地域に貢献できる活用アイデアを求めています。

- (1) 旧嶺小学校の土地・既存建物等を活用して展開できる事業アイデアをお聞かせください。事業アイデアには以下の可能性も 含めた提案をお願いします。
 1. 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献
 2. 子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献
 3. 人々が集い交流できる地域への貢献
 4. 地域住民ニーズや地域課題への対応
 5. その他（農業振興、観光振興、産業振興への貢献等）
- (2) 上記 (1) による活用が困難な場合は、土地や既存建物等に関してどのような活用が検討できるかお聞かせください。
- (3) 当該地やその周辺環境にふさわしいと考える、地域貢献の取組み等のアイデアがあればお聞かせください。なお、事業方式（所有形態、管理・運営方法等）はあらかじめ定めていませんので、自由に提案してください。

資料：前橋市ホームページ

4-4-3 サウンディング型市場調査の実施に際しての留意点

町においてサウンディング型市場調査を実施する場合、民間事業者との対話に関して、以下の点に留意する必要がある。

(1) 町の課題認識と方向性の共有

対象施設・用地の活用に関して、町と民間事業者との間で共通認識の基盤がない状態のままサウンディングを進めた場合、民間事業者が提案の切り口を的確に理解することができず、優れたアイデアを引き出せなくなる可能性がある。このため、対象施設・用地及び周辺地域の課題認識や、町が想定する活用の方向性について、サウンディング開始時点で十分な情報開示を行ったうえで、課題の解決方法、活用の方向性の実現手法、民間独自の視点に基づく代替案などについて、提案を受け付けることが望ましい。

この点に関して、想定される主な開示情報は以下のとおりである。なお、施設・機能、権利形態及び事業方式については、民間事業者の提案の自由度を過度に制限しないよう、あくまで町の想定に基づく例示に止めることが考えられる。

- ・ 町全体及び対象地域のまちづくりにおける課題
- ・ 対象施設・用地の活用に関する課題
- ・ 対象施設・用地の活用に関する上位計画・関連計画の概要
- ・ 町が公共施設として整備予定の施設・機能の概要、整備イメージ
- ・ 土地・建物の権利形態（売却・貸付、合築など）に関する制約条件の有無と内容
- ・ 事業方式（公設公営、DBO、PFIなど）に関する制約条件の有無と内容

(2) 民間事業者の負担の軽減

民間事業者がサウンディングに参加する際は一定の労力や費用を投入することとなるため、その負担が過剰となった場合、サウンディングへの参加事業者数が限定される可能性がある。対象施設・用地の現況や関連法規制の状況などについて、(1)とあわせて十分な情報開示を行うことによって、提案内容の検討に関する負担の軽減を図り、民間事業者がサウンディングに参加しやすい環境を整える必要がある。

この点について、想定される主な開示情報は以下のとおりである。

- ・ 対象施設の位置図及び一覧
- ・ 個別の対象施設・用地の現況（形状、面積など）
- ・ 個別の対象施設・用地に関する法規制（用途地域、建ぺい率、容積率、斜線制限、日影規制、容積率緩和等の特例制度など）

(3) 民間事業者にとってのインセンティブの確保

上記(2)の配慮を行ってもなお、サウンディングへの参加に一定の労力や費用の負担が発生する以上、民間事業者に対しては、参加することへの一定程度のインセンティブを確保する必要がある。

具体的なインセンティブ付与方策としては、例えば、サウンディングに参加した民間事業者に対して、正式な民間事業者の公募時に評価上の配慮（プロポーザルの加点など）を行うという視点がありうる。

しかし、サウンディング時の提案内容の優劣にかかわらず、参加したことのみをもって評価上の配慮を行うことは、地方公共団体の契約手続きとして妥当と言えるのか、という議論が生じることが想定される。一方で、サウンディング時の提案内容に一定の優劣の評価を行うこととした場合、正式な公募手続きを先取りする形で実質的に競争を始めてしまうことになり、上記（２）に示した民間事業者の負担の軽減と逆行する結果になるおそれがある。

以上を踏まえると、公募時における評価上の配慮によってプラス方向のインセンティブを明確に付与するのではなく、知的財産の保護に関する規定を設けることや、対話結果を民間事業者へ適切に還元することなどにより、民間事業者が提案に消極的となりうる要素を極力取り除いていく方向が現実的であると考えられる。

この点について、サウンディング時に規定が必要と考えられる主な事項は以下のとおりである。

知的財産の保護：

- ・ 民間事業者の競争上の地位への配慮として、サウンディング実施要領に以下の事項を明記する
 - 提出資料の著作権は提出者に帰属すること
 - 町は提出資料を事業検討以外の目的に使用しないこと
 - 提出資料の公表や第三者への開示（情報公開請求への対応を含む）にあたっては提出者の事前承諾を条件とすること

民間事業者への適切な還元：

- ・ 提出された意見・提案のうち、町が事業検討に関して重要と判断する事項については、採用の可否（採用不可の場合はその理由を含む）を提出者へ個別に回答する

（４）公平性・透明性の確保

サウンディングの実施にあたっては、「町が特定の民間事業者との間で不透明な駆け引きを行っているのではないか」といった疑念を議会や住民に持たれることがないように、正式な公募手続きに向けた公平性・透明性の確保についても慎重に配慮する必要がある。具体的には、（３）に示した配慮事項を阻害しない範囲において、町のホームページなどを通じて、サウンディングの実施過程に関する情報公開を行っていくことが考えられる。

この点について、情報公開が必要と考えられる主な事項は以下のとおりである。

- ・ サウンディング実施前：
 - サウンディングの実施目的、実施要領、スケジュールなど
- ・ サウンディング実施後：
 - サウンディングへの参加事業者数（個別企業名は非公表）、主な意見及び提案の概要（個別企業の独自ノウハウに関わる事項は非公表）、実施結果の反映方法など

第5章 官民連携による維持管理運営の検討

5-1 公共施設の維持管理運営について

◆公共施設の維持管理運営の考え方

- ・親和性の高い施設との包括的管理運営
- ・民間ノウハウ活用の余地の大きい施設での維持管理運営
- ・ソフト事業を絡めた維持管理運営

機能更新される公共施設について、民間施設との一体管理など、効率的かつ高いサービス水準での維持管理の可能性やその運営手法について検討する。また町内にある同様の公共施設について、一体的な維持管理の可能性についても検討する。

5-1-1 維持管理手法の整理

ここでは、民間のノウハウ等を活用することが可能な、代表的な維持管理手法を以下に整理する。

(1) 民間委託

民間委託は、現在多くの地方公共団体において活用されている私法上の請負契約や準委任契約（法律行為でない事務を委託する契約）により、主に、清掃、警備、保守管理、植栽管理の業務等で使用されており、単年度・分離発注で行われることが一般的である。

行政サービスには、「民間が効率的・効果的に実施できる場合に民間委託を推進することが法令上可能な業務と、行政自らが執行することとなっている業務（法令上民間委託が不可能な業務）」があるとされており、民間委託においては、先で示した清掃、警備、保守管理、植栽管理等の業務、いわゆる「事実行為とされる業務」が委託の対象とされるなど、極めて狭い範囲での維持管理委託となる。

ただ、公共サービス改革法のように、従来は行政が自ら実施すべきものと考えられてきた業務について、ある条件を満たせば、民間事業者が当該業務を実施することができることとする立法例もある事等を踏まえると、民間委託の対象となる業務範囲は明確でなく、包括的民間委託（複数業務化の要素を含んだ上で、適宜、複数年度化、性能規定化の要素を持つような、公共施設等の管理に係る業務委託）の事例なども見られる。

なお、民間委託は、「4-3-5 想定される事業スキーム」で設定した従来方式（公設民営）において活用される維持管理手法であり、府中町の施設において通常使用されている手法である。

(2) 指定管理者制度

この制度は、管理の代行という形で、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成するための制度であり、最終の権限を残したまま、管理を指定された法人に委ねる行為で、地方自治法により位置づけられている。

なお、この制度では、業務の範囲、仕様等を詳細に協定しなければならず、弾力的な運営ができにくくなる可能性があるものの、従来型の民間委託では民間に委ねることができなかった公権力行使のうち、公の施設の料金の設定及び直接収受、施設の使用許可を、指定管理者として指定した民間事業者に委ねることが可能となったことにより、質の高いサービスの提供や経費の節減が図れる可能性が高い。

ただし、指定管理者制度では、従来型の民間委託では委ねることができなかった公の施設の料金の設定等、民間に委ねることのできる範囲が拡大したものの、「指定管理者の指定」は行政処分行為であり、指定を受けた民間事業者の権利が弱いため、長期の資金調達が必要な投資行為を行うことは困難であること等が課題として挙げられる。

なお、本制度は、「4-3-5 想定される事業スキーム」で設定した各事業スキームにおいて活用できる維持管理手法である。

(3) DBO方式・PFI方式

DBO方式・PFI方式は、「4-3-2 想定される事業手法の整理」で整理したように、単年度・分離発注が一般的であった民間委託にかわり、行財政改革の必要性の高まりを受け、「民間ができることを民間に任せるべき」という考え方の広がりの中で、設計、建設、運営、維持管理を長期一括により発注を可能にした事業方式である。

ただし、DBO方式・PFI方式は、民間による施設整備と運営・維持管理等を一括化する手法であり、運営・維持管理について民間に委ねることのできる業務範囲については、従来型の民間委託で可能とされる範囲から変わるものではない。

例えば、PFI方式では民間事業者による公の施設の料金の直接収受や、施設の使用許可等公権力の行使等に係る業務は、PFI法に基づく事業契約だけでは民間に委ねられないため、別途指定管理者制度や利用料金制度等を適用することが必要となる。

5-1-2 施設の親和性について

マーケットサウンディング調査では、民間のノウハウを導入することで、維持管理費を10%程度圧縮することも可能であることや、公共施設との連携や親和性を踏まえた民間施設を導入することでのメリットも大きいとしている。

また、既に民間分野でノウハウが蓄積され、公共としては民間活用の余地が大きいと考えられている施設の導入も、効率的かつ高いサービス水準での維持管理の可能性が高いことから、本調査ではモデルケースを設定し、様々な検討を行っている。

ここでは、公共施設（既存機能）と導入を想定する施設との関係を整理し、どのような施設との組み合わせが維持管理運営上、効果的なのかを検証する。

施設によっては高い親和性を持つものや、ソフトプログラム等と組み合わせることにより、親和性が高まるものもあるなど、運用次第では活用範囲が広がっていくものと考えられる。

表 民間施設等と公共施設との組み合わせ（ハード整備）

民間施設等		公共施設		体育施設		集会所	防災倉庫	公民館					資料館	消防団詰所	駐車場	公園
		分譲住宅	文教施設 (専門学校等)	体育館	運動場			ホール／控室	集会室	和室	実習室	工作室				
ハード整備	分譲住宅	△	△	○	○	△	△	△	△	△	×	×	○	○		
	文教施設 (専門学校等)	○	○	×	×	×	×	×	○	○	△	×	○	○		
	スポーツ施設	◎	◎	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
	駐車場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	×		
	福祉施設	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○		
	児童館	△	△	×	×	×	×	×	◎	◎	△	×	×	×		
	学習塾	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		

◎親和性が高い／○親和性がある／△他施設やソフトプログラム等と組み合わせると親和性が発生する
 ／×親和性がない

表 民間施設等と公共施設との組み合わせ（ソフト整備）

民間施設等		公共施設		体育施設		集会所	防災倉庫	公民館					資料館	消防団詰所	駐車場	公園
		地域活動 プログラム	生涯学習 プログラム	体育館	運動場			ホール／控室	集会室	和室	実習室	工作室				
ソフト整備	地域活動 プログラム	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△	×	○		
	生涯学習 プログラム	○	○	△	×	○	○	○	◎	◎	○	×	×	○		
	防災教育 プログラム	○	△	○	◎	△	△	△	×	×	×	◎	×	△		

◎親和性が高い／○親和性がある／△他施設やソフトプログラム等と組み合わせると親和性が発生する
 ／×親和性がない

5-1-3 施設ごとの維持管理について

ここでは、「5-1-1 維持管理手法の整理」で整理した各手法を踏まえ、施設ごとに維持管理運営上の特徴等について整理し、今後の維持管理運営の方向性を検討する。

現在、対象施設のほとんどが単独施設で、その機能の維持管理運営を行っていることから、類似機能の相互活用や情報の共有が希薄となり、既施設の機能が十分に発揮されていないと推測される。

そのため、今後は、民間施設や対象施設、対象施設以外の類似機能を持つ施設等と維持管理運営という共通項でつながることが必要であり、そうすることで相乗効果が発揮され、効率的な活用が可能になるものと考えられることから、以下の施設において、効率のよい維持管理運営を期待し、長期的、かつ一体的に維持管理運営を実現できる指定管理者制度やDBO方式・PFI方式の活用が必要である。

(1) 体育施設

体育施設は、体育館等のアロケーションしやすい施設を利用しているスポーツ施設との親和性が高く、公共側からみるとスポーツ施設による専属利用により利用率が高まる。また、民間側からみると重複整備を取りやめ、イニシャルコストの削減につながる。

維持管理運営の面でも一体管理により人件費を抑えられ、維持管理費の縮減につながる。

このほか、文教施設や福祉施設においても、授業の一環として、また福利厚生観点から運動施設が併設されていることは、経済的であるといえ、長期的な利用が見込まれる。

そのほか、分譲住宅では、付帯サービスとしての利用、児童館ではソフトプログラムとの組み合わせによる利用が期待できる。

(2) 集会所

集会所は、地域の町内会が利用する施設で、親和性を期待できないが、分譲住宅の集会所としての併用が可能となれば、相互で負担する維持管理費の縮減につながるものと思われる。

また、分譲住宅においては、棟内などに新たに集会所を設置する必要がなく、イニシャルコストの削減にもつながる。

(3) 防災倉庫

防災倉庫は、地域における防災活動の必要施設であり、災害時には各施設に関与するものの、平常時においては親和性のある施設とはいえないが、防災教育プログラムの組み立て方によっては、居住者を巻き込んだ活動に利用できる。

なお、新たな居住者となる分譲住宅等の住民も含めた備蓄品の確保や保管スペースなどについての検討が必要となる。

(4) 公民館

公民館は、住民への公共サービスを重視した施設であるので、分譲マンションやサービス付き高齢者向け住宅との親和性が期待できる。

また、地域活動や生涯学習などソフトプログラムとの組み合わせを行っていけば、高い利用率が可能となり、生活満足度の向上へつながることや、維持管理者となる民間担当スタッフの地域貢献度の向上による「やるき」の高まりが期待できることから、一体的な維持管理運営を行うことが肝要である。

なお、ソフトプログラム作成時には、新旧住民によるコミュニティ形成というあらたな視点に立った検討も必要といえる。

(5) 資料館

資料館においても通常では親和性は乏しいと思われるが、地域活動や生涯学習などソフトプログラムとの組み合わせを行っていけば、利用率を上げることに貢献できるものと思われる。

特に、福祉施設の入居者においては、生涯学習プログラムによる「いきがづくり」が期待でき、元気な高齢者づくりに寄与できるものと思われる。

(6) 消防団詰所

消防団詰所も防災倉庫と同様に、平常時における親和性は乏しいが、防災教育や地域活動などでの活用が期待できる。

また、新たな居住者等による団員の確保や、分断しやすい新旧住民のコミュニティ形成に寄与する可能性がある。

(7) 駐車場

対象地域周辺では、駐車場の利用率が高いことから、必ず附置すべき施設である。

駐車場は、民間とのアロケーションに比較的自由度があり柔軟に対応しやすい。そのため、民間駐車場内に公共施設利用者用の駐車場を確保するなどの対応により、駐車場不足を解消できるものと考えられる。そうすることで、官民一体の施設として民間による維持管理が容易となり、維持管理費の縮減が期待できる。

(8) 公園

本公園は、隣接する本町公園（施設面積1,265㎡）の拡充と駐車場確保を目的として、立体都市公園制度を活用し、くすのきプラザグラウンド上に整備する施設であり、ポンプ場地区との一体的な利用（合計面積3,865㎡）を想定している（モデルケース③）。

そのため、親和性においては、本公園を整備するポンプ場地区に整備を想定している施設を対象とした。

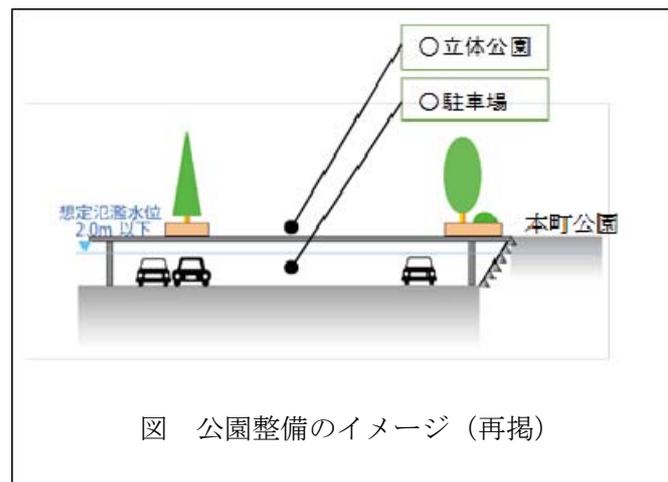


図 公園整備のイメージ（再掲）

本公園の整備は、住民の憩いの場や活動の場として住民サービスの向上に寄与することから、他施設との親和性は有しているものと考えられる。

ここで、公園の維持管理という面をみると、従来型の民間委託による清掃、保守管理、植栽管理等の公園管理が考えられるが、立体構造であることから、通常の公園に比べ維持管理費が高くなることが想定される。

運営面では、立体的な土地利用により、上段と下段で異なった土地活用ができる等、町有地を有効に活用できるという利点がある。また、民間が運営する場合、指定管理者制度や設置管理許可制度を活用し、公園管理者から支払われる管理委託費のほか、公園上でのカフェ運営や公園内に設置された運動施設の利用料、駐車場利用料等により運営費をまかなっているが、本公園は街区公園規模であることから、収入を得られる機会が限られるため、管理委託費のない公園単独での民間運営は困難といえ、公園単独

での維持管理運営を行う場合は、管理委託費を支払い民間に管理させるか、町直営による運営が妥当といえる。

このように立体的な公園を新たに整備すると、土地の有効利用や住民サービスの向上が期待でき、また、駐車場と公園を別々に整備するよりは町の財政負担は少ないと考えられるが、少なからず町の負担は発生することとなる。

この負担を縮減するためには、下段の駐車場や隣接するくすのきプラザ等と一体的に利用し、包括的な維持管理運営を行うことが肝要で、このような包括的な維持管理運営により、維持管理費の縮減と良質な住民サービスの向上が期待できる。

5-2 民間ノウハウの導入が期待される公共サービスの整理

◆民間ノウハウを活用した公共サービス

- ・施設の機能集約や機能拡充等を踏まえて、老朽化した公共施設を包括的に維持管理運営することが望ましい。
- ・そのような公共施設を種地として、その周辺を一体的に整備するなど、府中町の「顔」づくりに官民パートナーシップによる事業を取り入れることで新たな魅力付けが行える。

「5-1 公共施設の維持管理運営について」において、官民施設の親和性の高さに注目し、官民連携による維持管理について検討したが、ここでは、「5-1 公共施設の維持管理運営について」で検討した結果も踏まえ、府中町において民間ノウハウの導入が期待される公共インフラや空間を活用した公共サービスの可能性について検討する。

5-2-1 老朽化した公共施設の包括的な維持管理

府中町が所有管理する公共建築物は町内に40施設^{※1}あるが、その大部分は昭和30年代から50年代にかけて集中的な整備が行われてきたため、多くの公共建築物で維持更新を進める必要がある。

これらの施設を適正に維持管理するためには、効率的な投資や費用の平準化が必要であり、かつライフサイクルコストの見直し等により、財政負担を縮減する必要がある。

また、これらの施設には類似施設も多く、体育施設のような民間ノウハウの蓄積が多く、民間ノウハウを導入しやすい施設もみられることから、官民パートナーシップによる事業を取り入れ、これらの施設の機能集約や機能拡充等を踏まえた包括的な維持管理運営が望ましい。

なお、一体的な維持管理運営を行うことで、民間運営会社が、地域と交わり、より質の高い地域貢献を実現できるとともに、それに係わった担当者等のモチベーションも高くなるなど、相乗効果が期待できる。

その際、公的サウンドを行ったうえで、サウンディング型市場調査を繰り返し実施し、「競争性の確保」や、「選定方法のあり方」、「契約のあり方」、「モニタリングのあり方」、「サービス提供のあり方」等の留意点を踏まえ、課題の解決方法、活用の方向性の実現手法、民間独自の視点に基づく代替案などについて整理しながら、事業スキーム等を確立していくことが有効と考える。

※1 町内の公共建築物

40施設には、原則以下の建築物は含まない

- 延床面積が50㎡未満で単独の建築物
- 倉庫、車庫等居室を有しない単独の建築物
- 近々に取壊し及び建替え計画があるもの
- 仮設建築物

資料：府中町維持保全計画（建築物）

5-2-2 「まちの顔」づくり

機能更新や建替えにあわせて、官民パートナーシップによる事業を取り入れ、再開発事業や土地区画整理事業などの導入により、その周辺を一体的に整備し、土地利用の高度活用を図るなど府中町の「まちの顔」となる地区を創造することで新たに府中町の魅力付けが実現できる。

また、機能集約等により、空いた土地を事業種地として活用することも有効である。

第6章 事業収支の検討

ここでは、「建築費の安い民間による施設整備」、「維持管理運営に係る民間事業者によるコスト削減に係るノウハウ」、「建築規模増加によるメリット」を全て網羅できるモデルとして、「3-3 施設規模の検討」において設定したモデルケース①及び②において、府中町が自ら実施する場合のイニシャルコスト及びランニングコストを試算した後、PFI方式等を導入し、民間事業者により整備した場合の事業費比較を行う。

6-1 従来方式による公共施設事業費の検討

◆従来方式による公共施設事業費(平成26年度基準)

府中町が自ら整備する場合に必要な整備費用は以下のとおりである。

- ・確保すべき公共施設の建設費は2,497.9百万円。
- ・府中公民館及び歴史民俗資料館、洪水調整貯留槽の維持管理運営に要する費用は28,387千円/年。

府中町が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下、PSC～Public Sector Comparator）のうち、建築費及び維持管理費における事業費の算出を行う。

6-1-1 建築費単価の設定

対象施設の建替えを府中町が自ら実施した場合の建築単価を以下に設定する。なお、単価設定に関しては、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（財団法人 自治総合センター 平成23年3月）」及び「平成7年下水道雨水貯留施設調査報告書（建設省土木研究所）」で使用している単価を建設工事費デフレーターにより平成26年度単価に修正した。

表 建築単価の設定

対象施設	単 価		摘 要
	H23.or.H7	H26	
府中町立体育場体育館	36.0万円/㎡	37.3万円/㎡	スポーツ・レクリエーション系施設として単価設定
本町一丁目集会所	33.0万円/㎡	34.2万円/㎡	公園等の管理棟程度として単価設定
府中公民館	40.0万円/㎡	41.4万円/㎡	市民文科系施設として単価設定
歴史民俗資料館	40.0万円/㎡	41.4万円/㎡	社会教育系施設として単価設定
消防団第二分団詰所	33.0万円/㎡	34.2万円/㎡	公園等の管理棟程度として単価設定
防災倉庫	33.0万円/㎡	34.2万円/㎡	公園等の管理棟程度として単価設定
駐車場	0.5万円/㎡	0.6万円/㎡	一般道路舗装更新にかかる整備単価
洪水調整貯留槽	24.6万円/㎡	26.7万円/㎡	

※解体費、設計費、監理費等を含む、税抜き価格。なお、洪水調整貯留槽は新規整備とする。

※デフレータ値は、H26/H23=109.8/106.2、H26/H7=109.8/101.5とする

※洪水調整貯留槽単価は以下の式で算出

近似式 $Y=1.075X^{0.814}$ ここで、X：貯留量 2,824 (m³)、Y：事業費 (百万円)

6-1-2 建築費の算定

建築費は、設定した事業単価を使用し、現在の位置に整備するものとして算定する。

その結果、公共施設として確保すべき施設建設費は、2,497.9百万円となる。

表 対象施設における建築費

対象施設		単 価	整備面積	建築費	摘要
府中町立体育場体 育館	体育館	37.3万円/m ²	662.83 m ²	247.3百万円	
	駐車場	0.6万円/m ²	540 m ²	3.3百万円	27台
	合 計			250.6百万円	
本町一丁目集会所	集会所	34.2万円/m ²	110 m ²	37.7百万円	
	駐車場	0.6万円/m ²	120 m ²	0.8百万円	6台
	合 計			38.5百万円	
府中公民館	公民館	41.4万円/m ²	2,164.08 m ²	896.0百万円	
	駐車場	0.6万円/m ²	400 m ²	2.4百万円	20台
	合 計			898.4百万円	
歴史民俗資料館		41.4万円/m ²	987.58 m ²	408.9百万円	
消防団第二分団詰所		34.2万円/m ²	291.80 m ²	99.8百万円	
防災倉庫	ポンプ場地区	34.2万円/m ²	50 m ²	17.1百万円	
	公民館地区	34.2万円/m ²	88.90 m ²	30.5百万円	
	合 計			47.6百万円	
洪水調整貯留槽		26.7万円/m ³	2,824.0m ³	754.1百万円	
合 計				2,497.9百万円	
建築物				1,737.3百万円	
駐車場・洪水調整貯留槽				760.6百万円	

※駐車場は20 m²/台換算

※税抜き

6-1-3 維持管理運営費の検討

府中町が直接運営管理している施設として府中公民館及び歴史民俗資料館がある。また、今後、維持管理が必要な施設として洪水調整貯留槽がある。

ここでは、これらの施設の維持管理運営費を調査したうえで、今後、同額の費用が必要なものとして整理する。なお、運営委託している府中町立体育場体育館においては、共益費等について他施設との分離が困難なことから、参考として、運営委託費のみの計上とする。

維持管理運営費の基準年度は、建設費と同年度の平成26年度とする。

これをみると、維持管理運営費は、28,387千円/年となる。このうち、府中公民館に係る維持管理運営費が大部分をしめており、その中でも管理運営費の占める割合が高く、これに含まれている人件費及び光熱費の割合が高いようである。

表 直営施設の維持管理運営費（平成26年度）

対象施設	科目	支出額	摘要
府中公民館	管理運営費	10,615千円/年	
	維持管理費	5,529千円/年	
	活動事業費	800千円/年	
	合計 a	16,944千円/年	
歴史民俗資料館	管理運営費	3,226千円/年	
	維持管理費	2,915千円/年	
	合計 b	6,141千円/年	
洪水調整貯留槽	c	5,302千円/年	Q=7.273 m ³ /sec
合計	a + b + c	28,387千円/年	
(参考) 府中町立体育場体育館	管理委託料	157千円/年	
	防火設備管理委託料	19千円/年	
	合計	176千円/年	

資料：府中町調べ（歳出予算執行状況表）による。百円の位で四捨五入している。

※「下水道雨水管理計画策定マニュアル」（平成24年11月 一般社団法人 全国上下水道コンサルタント協会）より、洪水調整貯留槽の維持管理費は以下の式による。

$$M=1.00 \times Q^{0.69} \times (105.3/78.1) \quad \text{ここで} \quad M: \text{維持管理費 (百万円/年)}$$

$$Q: \text{計画流量 (m}^3\text{/分)}$$

6-2 官民連携による公共施設事業費の検討

◆官民連携による公共施設事業費(平成 26 年度基準)

民間事業者が整備する場合に必要な整備費用は以下のとおりである。

- ・確保すべき公共施設の建築費は 1,827.4 百万円となり、建築費の安い民間施設を利用することで、初期投資のうち 26.9%の縮減効果が期待できる。
- ・府中公民館及び歴史民俗資料館、洪水調整貯留槽の維持管理運営に要する費用は 25,549 千円/年となり、民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウを活用することなどで、維持管理運営費のうち 10%の縮減効果が期待できる。

事業プロジェクトにおいて、計画から、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコスト（LCC～Life Cycle Cost）のうち、建築費及び維持管理費における事業費の算出を行う。

6-2-1 建築費単価の設定

ここでは、確保すべき対象施設整備に PFI 方式等を取り入れ、民間事業者が整備する場合の建築単価について、事例をもとに設定する。

表 建築単価の設定（民間整備の場合）

対象施設	府中町が整備する場合の単価※1	民間が整備する場合の単価※2
府中町立体育場体育館	37.3 万円/㎡	27.3 万円/㎡
本町一丁目集会所	34.2 万円/㎡	25.0 万円/㎡
府中公民館	41.4 万円/㎡	30.3 万円/㎡
歴史民俗資料館	41.4 万円/㎡	30.3 万円/㎡
消防団第二分団詰所	34.2 万円/㎡	25.0 万円/㎡
防災倉庫	34.2 万円/㎡	25.0 万円/㎡
駐車場	0.6 万円/㎡	0.5 万円/㎡
洪水調整貯留槽	26.7 万円/㎡	19.5 万円/㎡

※1 「6-1-1 建築費単価の設定」で設定した単価

※2 公共:民間=137:100 と設定（事例:船橋市保育所建設比較を参考に設定）

6-2-2 建築費の算定

建築費は、設定した事業単価を使用し、現在の位置に整備するものとして算定する。

その結果、民間事業者が整備する場合における公共施設として確保すべき施設建築費は、1,827.4百万円となり、建築費の安い民間による施設整備により、初期投資のうち26.9%の縮減効果が期待できる。

表 対象施設における建築費（民間整備の場合）

対象施設		単 価	整備面積	建築費	摘要
府中町立体育場体育館	体育館	27.3万円/㎡	662.83㎡	181.0百万円	
	駐車場	0.5万円/㎡	540㎡	2.7百万円	27台
	合 計			183.7百万円	
本町一丁目集会所	集会所	25.0万円/㎡	110㎡	27.5百万円	
	駐車場	0.5万円/㎡	120㎡	0.6百万円	6台
	合 計			28.1百万円	
府中公民館	公民館	30.3万円/㎡	2,164.08㎡	655.8百万円	
	駐車場	0.5万円/㎡	400㎡	2.0百万円	20台
	合 計			657.8百万円	
歴史民俗資料館		30.3万円/㎡	987.58㎡	299.3百万円	
消防団第二分団詰所		25.0万円/㎡	291.80㎡	73.0百万円	
防災倉庫	ポンプ場地区	25.0万円/㎡	50㎡	12.5百万円	
	公民館地区	25.0万円/㎡	88.90㎡	22.3百万円	
	合 計			34.8百万円	
洪水調整貯留槽		19.5万円/㎡	2,824.0m ³	550.7百万円	
民間建築費合計	(a)			1,827.4百万円	
建築物				1,271.4百万円	
駐車場・貯留槽				556.0百万円	
公共による建築費※1	(b)			2,497.9百万円	
縮減効果	$\frac{[(b)-(a)]}{(b)}$			△26.9%	

※1 「6-1-2 建築費の算定」で算定した建築費

6-2-3 維持管理運営費の検討

「6-1-3 維持管理運営費の検討」で検討した府中公民館及び歴史民俗資料館、洪水調整貯留槽において、民間事業者が維持管理運営した場合の維持管理運営費を検討する。

なお、マーケットサウンディング調査により抽出した「維持管理費を10%以上削減できる」という回答を根拠として、維持管理運営費の縮減率を10%と設定する。

その結果、民間事業者が維持管理運営する場合における維持管理運営費は、25,549 千円/年となり、民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウを活用することで、維持管理運営費のうち10%の縮減効果が期待できる。

表 直営施設の維持管理運営費（平成26年度 民間管理の場合）

対象施設	府中町が維持管理運営した場合の支出額※1	民間事業者が維持管理運営した場合の支出額※2
府中公民館	16,944 千円/年	15,250 千円/年
歴史民俗資料館	6,141 千円/年	5,527 千円/年
洪水調整貯留槽	5,302 千円/年	4,772 千円/年
合 計	28,387 千円/年	25,549 千円/年 (△10.0%)

※1 「6-1-3 維持管理運営費の検討」で検討した支出額

※2 ※1の価格に0.9を乗じた価格

6-3 合築等による初期投資縮減の検討

◆合築等により縮減される初期投資費

- ・合築や機能集約による建築規模の増加は、公共施設整備費を12.3%縮減することができる。

官民連携手法を取り入れた防災拠点整備を検討するうえで、「3-3 施設規模の検討」において3つのモデルケースを設定したが、いずれの場合においても検討した事業スキームの適用が可能であるため、ここでは、マーケットサウンディング調査での回答が多かった規制緩和を条件にしたモデルケース②を対象とし検討する。モデルケース③との大きな相違点は、周辺地区を取り込んでいるか否かであるが、周辺地区は駐車場及び公園であり、民間施設との合築等は行わないことも踏まえ、規制緩和を条件とした整備モデルとしてモデルケース②を検討対象とした。なお、比較のために現行規制のもとで整備することを前提に設定したモデルケース①についても、あわせて検討する。

合築等による整備効果として、初期投資の縮減効果が期待できるとしたが、ここでは、その効果のうち、建築規模の増加による単位面積あたりの建築費の縮減効果を検討する。

6-3-1 前提条件

モデルケース①及びモデルケース②において、建築規模が増加する場合は、公共施設の集約による建築規模の増加と民間施設との合築による建築規模の増加があり、それに該当する地区はポンプ場地区B及び公民館地区である。

表 モデルケース①における整備概要

対象地区	対象施設名		施設面積	摘要
ポンプ場地区A	公共施設	—	—	
	民間施設	分譲マンション等	2,900.00 m ²	1階部分の駐車場は除く
	合計		2,900.00 m ²	
ポンプ場地区B	公共施設	本町一丁目集会所 防災倉庫	110.00 m ² 50.00 m ²	
	民間施設	福祉施設等	2,480.00 m ²	1階部分の駐車場は除く
	合計		2,640.00 m²	
公民館地区	公共施設	府中町立体育場体育館	662.83 m ²	1階部分の駐車場は除く 児童館
		府中公民館	2,164.08 m ²	
		歴史民俗資料館	987.58 m ²	
		消防団第二分団詰所	291.80 m ²	
		防災倉庫	88.90 m ²	
		社会教育施設(新設)	200.00 m ²	
民間施設	—	—		
合計		4,395.19 m²		

表 モデルケース②における整備概要

対象地区	対象施設名		施設面積	摘要
ポンプ場地区A	公共施設	—	—	
	民間施設	文教施設等	1,690.00 m ²	駐車場は除く
	合計		1,690.00 m ²	
ポンプ場地区B	公共施設	府中町立体育場体育館	662.83 m ²	1階部分の駐車場は除く
		本町一丁目集会所	110.00 m ²	
		府中公民館	2,164.08 m ²	
		防災倉庫	50.00 m ²	
民間施設	—	—		
合計		2,986.91 m ²		
公民館地区	公共施設	歴史民俗資料館	987.58 m ²	1階部分の駐車場は除く
		消防団第二分団詰所	291.80 m ²	
		防災倉庫	88.90 m ²	
	民間施設	福祉施設等	18,200.00 m ²	
合計		19,568.28 m ²		

6-3-2 延床面積による縮減指数の設定

ここでは、次式を使用して工事費単価の縮減指数を設定する。なお、延床面積 2,300 m²より小さい面積では、縮減指数が 1.000 以上となり、縮減効果は発生しない。

$$y = \frac{26.001 \times x^{-0.171} \times 1.37}{30.8}$$

相関: R² = 0.9073
 x : 延床面積/1000
 y : 縮減指数

◆モデルケース①

○ポンプ場地区Bでの縮減指数 : 0.980

○公民館地区での縮減指数 : 0.898

◆モデルケース②

○ポンプ場地区Bでの縮減指数 : 0.959

○公民館地区での縮減指数 : 0.700

※縮減指数式について

本調査では、建築コスト情報 2015.7.夏に掲載されている全国の分譲マンションの床面積と総工事費(実勢価格)の散布図をもとに推計式を導き出した。

また、実勢価格を民間整備による価格と同等と仮定し、公共整備による価格として補正した。

○公営住宅価格※ 28万円/m²×1.098 =30.8万円/m²(26年度価格)

※「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書(財団法人 自治総合センター 平成 23 年 3 月)」

6-3-3 初期投資縮減の効果を加味した建築費の算定

設定した縮減指数を加味した建築規模が増加する場合の建築費は以下のようになり、スケールメリットを生かした初期投資の縮減が可能となる。

表 モデルケース①及び②における初期投資の縮減（建築物のみ）

対象地区		対象施設名	単独施工の場合 ※1	合築等施工の場合 ※3	差 額	
モデルケース①	ポンプ場 地区B	本町一丁目集会所	37.7 百万円			
		防災倉庫	17.1 百万円			
		合 計	54.8 百万円	53.8 百万円	△1.0 百万円 (△1.9%)	
	公民館地区		府中町立体育場体育館	247.3 百万円		
			府中公民館	896.0 百万円		
歴史民俗資料館			408.9 百万円			
消防団第二分団詰所			99.8 百万円			
防災倉庫			30.5 百万円			
	社会教育施設(新設)※2	82.8 百万円				
	合 計	1,765.3 百万円	1,585.3 百万円	△180.0 百万円 (△10.2%)		
	合 計	1,820.1 百万円	1,639.1 百万円	△181.0 百万円 (△10.0%)		
モデルケース②	ポンプ場 地区B	府中町立体育場体育館	247.3 百万円			
		本町一丁目集会所	37.7 百万円			
		府中公民館	896.0 百万円			
		防災倉庫	17.1 百万円			
		合 計	1,198.1 百万円	1,149.0 百万円	△49.1 百万円 (△4.1%)	
公民館地区		歴史民俗資料館	408.9 百万円			
		消防団第二分団詰所	99.8 百万円			
		防災倉庫	30.5 百万円			
		合 計	539.2 百万円			389.5 百万円
	合 計	1,737.3 百万円	1,538.5 百万円	△215.9 百万円 (△12.3%)		

※1 「6-1-2 建築費の算定」で検討した建築費

※2 社会教育施設の建築単価は公民館と同等(41.4万円/㎡)とする

○社会教育施設 児童館 200㎡×41.4万円/㎡ = 82.8百万円

※3 単独施工の場合の建築費に縮減指数を乗じた値

6-4 定性的な効果検証

◆整備効果の検証

- ・ 建築費及び維持管理運営費から見る官民連携及び合築、機能集約による整備により、建築費等の縮減効果が期待できることから、その整備効果は高いといえる。
- ・ 固定資産税や賃料の収入を含めると、さらに高い整備効果が期待できる。

6-4-1 建築費及び維持管理運営費から見る整備効果

「6-2 官民連携による公共施設事業費の検討」において、官民連携により縮減できるコストを整理し、「6-3 合築等による初期投資縮減の検討」においては、モデルケース①及び②を例にとり、スケールメリットを生かした低コスト化を実現できた。ここでは、支払に対して最も価値の高いサービスを提供することを評価するVFM (Value for Money) の考え方を踏まえて、定性的な効果を検証する。

これをみるとモデルケース①及び②ともに、26.7%の整備効果が期待できる。

表 整備効果の検証(モデルケース①)

事業手法	項目	整備費	摘要
従来方式による整備	建築費(建築物) (a ₁)	1,820.1百万円	※2 1,737.3百万円+82.8百万円
	建築費(駐車場等) (a ₂)	771.8百万円	※2 760.6百万円+11.2百万円
	維持管理運営費 (b)	28,387千円/年	
	合計 (c)	2,620.3百万円	(c) = (a ₁) + (a ₂) + (b)
官民連携による整備※1 (モデルケース①)	建築費(建築物) (d)	1,330.5百万円	(a ₁) × (1-0.269)
	建築費(駐車場) (d ₁)	564.2百万円	(a ₂) × (1-0.269)
	維持管理運営費 (e)	25,549千円/年	(b) × (1-0.9)
	合計 (f)	1,920.3百万円	(f) = (d) + (d ₁) + (e)
整備効果		26.7%	[(c) - (f)] ÷ (c)

※1 官民連携による整備では、「建築費の安い民間による施設整備」、「維持管理運営に係る民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウ」を加味している。なお、「建築規模増加によるメリット」は「維持管理運営に係る民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウ」に内包しているものとする。

※2 モデルケース①において、新規に児童館等の社会教育施設を整備することとしているため、上表に当該施設整備にかかる整備費を加算している。

○社会教育施設 児童館 $200 \text{ m}^2 \times 41.4 \text{ 万円/m}^2 = 82.8 \text{ 百万円}$

駐車場 $1,860 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ 万円/m}^2 = 11.2 \text{ 百万円}$

表 整備効果の検証(モデルケース②)

事業手法	項目	整備費	摘要
従来方式による整備	建築費(建築物) (a ₁)	1,737.3 百万円	
	建築費(駐車場等) (a ₂)	760.6 百万円	
	維持管理運営費 (b)	28,387 千円/年	
	合計 (c)	2,526.3 百万円	(c) = (a ₁) + (a ₂) + (b)
官民連携による整備※ (モデルケース②)	建築費(建築物) (d)	1,270.0 百万円	(a ₁) × (1-0.269)
	建築費(駐車場) (d ₁)	556.0 百万円	(a ₂) × (1-0.269)
	維持管理運営費 (e)	25,549 千円/年	(b) × (1-0.9)
	合計 (f)	1,851.6 百万円	(f) = (d) + (d ₁) + (e)
整備効果		26.7%	[(c) - (f)] ÷ (c)

※1 官民連携による整備では、「建築費の安い民間による施設整備」、「維持管理運営に係る民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウ」を加味している。なお、「建築規模増加によるメリット」は「維持管理運営に係る民間事業者によるコスト縮減に係るノウハウ」に内包しているものとする。

6-4-2 事業による収入の検証

モデルケース②をみると、ポンプ場地区Aにおいては、定期借地による地代と建物に対する固定資産税または土地及び建物に対する固定資産税の収入機会が得られ、公民館地区では、賃料の支払いはあるが、定期借地による地代と建物に対する固定資産税、または定期借地による地代と賃料などが期待できる。

ここで、固定資産税を例にとり、試算すると、その結果、8,107.7 万円/年の収入を得ることになる。

(1) ポンプ場地区A

府中町の土地売買事例によると、約 13.0 万円/坪 (44 万円/m²) であるので、これにポンプ場地区Aの敷地面積 1,450 m²と税率 1.4%を乗ずると土地に係る固定資産税は 263.9 万円/年となる。

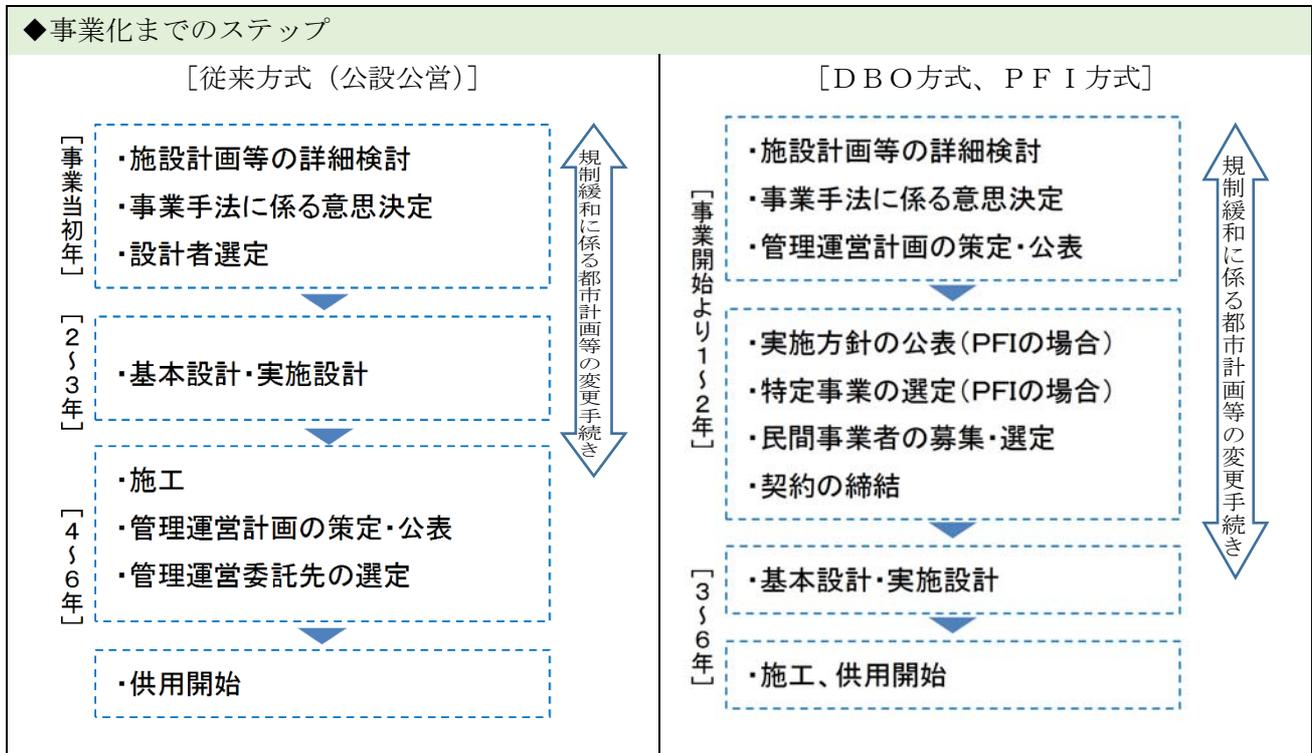
建物をみると、建築費 1,316.5 百万円 [4,350 m² × 41.4 万円/m² × (1-0.269)] に税率 1.4%を乗ずると建物に係る固定資産税は 1,843.1 万円/年となり、合計すると 2,107.0 万円/年の収入機会を得る。

(2) 公民館地区

本地区も、ポンプ場地区Aと同様な考え方で固定資産税を試算すると、建築費 4,097.7 百万円 [18,200 m² × 30.8 万円/m² × (1-0.269)] に税率 1.4%を乗じ、建物で得られる収入機会は 5,736.8 万円/年となる。

第7章 事業実現可能性の評価

7-1 事業化までのステップ



ここでは、第6章までにおいて整理した、機能・規模、事業スキーム、事業収支などを踏まえて、対象施設・用地の活用について官民連携手法により事業化を図っていくにあたり、必要となる作業や法規制の対応について整理する。

7-1-1 事業化に向けたスケジュールの想定

従来方式（公設公営）、DBO方式、PFI方式において、事業化に向けたスケジュールは、最短の場合で、それぞれ次の表のとおりと想定される（DBO方式及びPFI方式は、共通点が多いことから一括して整理）。

また、土地ポテンシャルを有効活用するためには、規制緩和が必要であるというサウンディング調査結果等を踏まえ、本スケジュールにおいては、都市計画の変更手続きを想定した。

表 事業化までのステップ

	従来方式（公設公営）	DBO方式、PFI方式
事業 1年目	<ul style="list-style-type: none"> ○導入機能・施設計画の詳細検討 →基本構想・基本計画の策定・公表 ○事業手法に係る意思決定 ○設計者選定 	<ul style="list-style-type: none"> ○導入機能・施設計画の詳細検討 →基本構想・基本計画の策定・公表 ○事業手法に係る意思決定 ○管理運営計画の策定・公表
2年目	<ul style="list-style-type: none"> ○基本設計 	<ul style="list-style-type: none"> ○実施方針の公表（PFI方式のみ） ○特定事業の選定（PFI方式のみ） ○民間事業者の募集・選定 ○契約の締結
3年目	<ul style="list-style-type: none"> ○実施設計 	<ul style="list-style-type: none"> ○基本設計 ○実施設計
4年目	<ul style="list-style-type: none"> ○施工者選定 	<ul style="list-style-type: none"> ○施工
5年目	<ul style="list-style-type: none"> ○施工 	<ul style="list-style-type: none"> ○管理運営計画の策定・公表 ○管理運営委託先の選定 ○開業準備
6年目 (事業最終年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○供用開始 	<ul style="list-style-type: none"> ○開業準備 ○供用開始

(1) 従来方式（公設公営）の場合

本調査の結果を踏まえ、引き続き町において、導入機能・施設計画の詳細検討を行い、事業開始年度中に基本構想・基本計画の策定・公表を行うことを想定する。あわせて、DBO方式及びPFI方式との比較を通じて、事業開始年度中に事業手法に係る意思決定を行うことを想定する。

事業2年目以降は、町からの発注により施設の基本設計・実施設計を行い、施工者の選定を経て工事に着手し、事業最終年度に工事を完了させることを想定する。

管理運営面については、事業4年目から5年目にかけて管理運営計画の策定と委託先の選定を行い、工事完了後すみやかに開業準備を進めていくことを想定する。

以上により、事業最終年度第一四半期からの供用開始となることを想定する。

(2) DBO方式・PFI方式の場合

(1)と同様、事業開始年度中に基本構想・基本計画の策定・公表を行うとともに、事業手法に係る意思決定を行うことを想定する。管理運営計画は、民間事業者の募集・選定手続きにおける重要な前提条件となることから、同じく事業開始年度中に取りまとめを行うことを想定する。

DBO方式又はPFI方式の導入決定後すみやかに民間事業者の募集・選定に係る一連の手続きに着手し、事業2年目中に民間事業者の選定及び契約の締結を行うことを想定する。ここで、PFI方式の場合は、PFI法に定める手続きとして、実施方針の策定・公表及び特定事業の選定を行う必要があることに留意する。

以降の基本設計・実施設計・施工は、選定された民間事業者のコンソーシアムが包括的に実施し、事業最終年度に工事を完了させることを想定する。

開業準備に関しては、設計・施工を請け負う民間事業者のコンソーシアムが包括的に実施することとなるため（ただしDBO方式の場合は設計・施工と管理運営が別契約）、従来方式（公設公営）に比べて効率的に進めることが可能になると考えられる。

以上により、事業最終年度第二四半期ないし第三四半期からの供用開始となることを想定する。従来方式（公設公営）と比較して、供用開始時期は3か月ないし6か月程度遅くなることが見込まれる。

(3) 各方式に共通の留意点

基本設計・実施設計に18か月程度、施工に18か月程度を見込んでいるが、いずれも施設の規模・構造・用途、敷地の施工条件、必要な許認可の取得の難易などに左右されるため、さらに長期化する可能性があることに留意する必要がある。

また、事業化のそれぞれのステップにおいて、庁内・議会・住民の合意形成や予算編成の手続きが必要となるため、それらに応じてスケジュールが長期化する可能性があることにも留意する必要がある。

7-1-2 必要となる作業、法規制の対応など

(1) 全ての方式に共通の要素

1) 基本構想・基本計画の策定・公表

本調査で設定した土地活用及び施設規模に関する複数パターンのうち、町にとって総合的に最も高いメリットが見込まれるパターンを抽出したうえで、規模・構造・用途や合築スキームなどに関する詳細な条件設定を行う必要がある。

2) 事業手法に係る意思決定

上記1)の結果に基づき、従来方式（公設公営）・DBO方式・PFI方式に関するメリット・デメリットの詳細検討・比較を行い、町にとって総合的に最も高いメリットが見込まれる事業手法を決定する必要がある。この場合、施設整備費・管理運営費に関する概算事業費を算定したうえで、町の財政負担額を定量的にシミュレーションして比較することも必要となる。また、「4-4 民間提案のあり方検討」において検討した、民間事業者との対話の機会として、サウンディング型市場調査を実施することも有効であると考えられる。

3) 規制緩和に係る都市計画変更の手続き

規制緩和を前提に事業を進めるためには、町における事業の位置付け及び都市計画上の位置付けの整

備が必要であり、これは、事業開始年度には整備しておく必要がある。

事業2年目中には、事業3年目中での都市計画決定を睨み、都市計画変更内容を検討し、都市計画部局等との調整を経て、都市計画変更素案を確定しておく必要がある。

(2) 従来方式（公設公営）に固有の要素

1) 設計者・施工者の選定

従来方式（公設公営）においては、設計者及び施工者を町が別個に選定することとなるため、基本設計着手前と工事着工前のそれぞれにおいて、入札・プロポーザルなどを行う必要がある。なお、基本設計と実施設計は別業務であるものの、相互に連続性があることを踏まえ、一括で発注することの是非を整理する必要がある。また、施工者の選定期間については、東京オリンピック開催など全国的な建設需要の動向にも留意する必要がある。

2) 管理運営委託先の選定

管理運営計画を取りまとめたうえで、業務委託または指定管理者制度いずれかの方法を採用し、入札・プロポーザルなどを行う必要がある。業務委託において複数年度にわたる長期契約を前提とする場合、あるいは指定管理者制度を採用する場合、いずれも町議会の議決が必要となるため、スケジュールの詳細検討において留意する必要がある。

(3) DBO方式・PFI方式に固有の要素

1) 実施方針の公表（PFI方式のみ）

公共施設の整備・運営に関する部分のみならず、民間施設との合築となるケースも想定されるため、これを含む一体の事業として整理する必要がある。

なお、DBO方式の場合はPFI法に基づく実施方針の策定・公表義務はないものの、町による任意の手続きとして策定・公表を行うことも考えられる。

2) 特定事業の選定（PFI方式のみ）

上記1)と同様、民間施設との合築を含む事業内容となる場合は、定量的なVFM評価において、公共施設部分と民間施設部分の町財政負担額をどのように総合的に評価するかを詳細に検討する必要がある。

3) 民間事業者の募集・選定

上記1)と同様、民間施設との合築を含む事業内容となる場合は、公共施設部分のコストやサービス水準のみならず、事業経営の安定性などの要素を慎重に評価する必要がある。

4) 契約の締結

契約締結及び債務負担行為の設定に関する議会の議決が必要となるため、スケジュールの詳細検討に際しては、町議会の日程との関係を考慮する必要がある。

7-2 検討課題の整理

◆検討課題

官民連携を推進するためには以下の検討課題を解決する必要がある。

- ・民間事業者との間でさらなる対話（サウンディング型市場調査）を進めながら、「競争性の確保」、「選定方法のあり方」、「契約のあり方」、「モニタリングのあり方」、「サービス提供のあり方」など、プロジェクトに参画する条件等を整備する必要がある。
- ・土地のポテンシャルを効果的に活用するために、町の位置付けや都市計画上の位置付けを整理し、府中町の「まちの顔」としての整備が重要である。
- ・導入機能を踏まえた規制緩和の実現に向けた都市計画等の手続きが必要である。

本調査では、民間企業へのマーケットサウンディング調査を通じ、防災拠点としての施設・機能更新及び民間施設との機能連携や自動車交通を主手段とする都市構造への対策、地方都市における定期借地の課題など、官民連携による事業展開の課題や可能性を明らかにするほか、民間施設が参画しやすい柔軟で、かつ明確な維持管理及び防災対策等における役割分担、さらには地域資源の発信や防災教育に資する地域活動メニュー作成への参画といったソフトとハードとの一体的管理の必要性など、「民」が「官」に期待する役割など官民連携を推進するうえでの留意点を明らかにすることができたが、ここでは、このような留意点等を踏まえ、事業化するうえで検討すべき課題についてとりまとめる。

7-2-1 民間のノウハウ活用のための課題整理

民間が参入する上で最も留意することは採算性に制約されるという点である。そのため、市場原理がしっかりと働く領域とそうでない領域を的確に見分ける必要がある。特に、市場原理が働かない領域においては、民間で提供するサービスへの適正な監視・指導・支援が必要であり、場合によっては、民間に委ねないという選択肢もある。

そこで、官民パートナーシップの持つメリットを有効に活用するために、府中町としては、事務分掌の分析や標準化により競争性を高め、最も適した事業主体の選定手法、事業主体に応じた契約のあり方、行政責任の担保のあり方等をルール化することにより、サービスの質の向上や安定性、継続性を確保することなどが重要といえる。

以下に、府中町が、今後、公共サービスにおける維持管理等を民間に開放する際の課題を整理する。

(1) 競争性の確保

府中町が実施する事業目的の明確化や正確な官民コスト比較が必要であるとともに、民間委託に適さない行政自らが担うべき役割の範囲を明確にするなど、民間委託の前提条件を確立する必要がある。

(2) 選定方法のあり方

参加事業者の参加資格要件や事業者のノウハウ及び創意工夫を評価できる選定手法を確立する必要がある。

また、多様な企業や団体が公共サービスに参加する機会を均等に提供するための仕組みづくりのほか、営利企業からボランティアを主とする市民団体まで、事業者をより公平に選択するしくみを構築する必要がある。

(3) 契約のあり方

契約締結時には、契約解除事由や不法行為責任、履行責任などを明確にするとともに、維持管理における長期契約の場合の安定性、継続性、責任の担保等について明確にする必要がある。

(4) モニタリングのあり方

官民連携事業に期待する効果でもあるサービス水準の向上を目的とした事業者へのインセンティブとペナルティの方針、また、サービス水準維持のための手法や事業者執行体制のあり方等について明確にする必要がある。

(5) サービス提供のあり方

地域の発意による提案や住民参加を目的とする案件等と市場原理との整合性を実現し、市民団体、NPO、企業など地域の多様な主体と協働するためのルールづくり等により、品質の良い公共サービスを提供する必要がある。

7-2-2 継続的なサウンディング調査

上記7-2-1で整理した課題を解決するためには、活用用途・権利形態・事業方式などについて町で継続的に検討を進めることとあわせて、民間事業者との間でさらなる対話（サウンディング型市場調査）を継続的に実施し、事業化の初期段階から民間事業者の意見・提案を積極的に採り入れることが重要といえる。

7-2-3 「まちの顔」づくりと規制緩和

対象地区は、大規模商業施設やJR天神川駅に近接しており、また、府中町役場、その他公共施設等が集積している地区であるなど、土地ポテンシャルは高い。また、マーケットサウンディング調査においても、当該地区での土地のポテンシャルは高いことが認められており、府中町の「まちの顔」となり得る地区であるが、土地利用規制等により、事業展開の幅が狭く、事業効果が広がりにくい状況といえる。

そこで、この高いポテンシャルを効果的に活用するために、町の位置付けや都市計画上の位置付けを整理し、府中町の「まちの顔」としての整備が重要である。

さらに、事業展開の幅を広げ、事業効果を高めるためには、導入機能を踏まえた規制緩和の実現に向け、都市計画部局等の関係機関と調整を重ね、都市計画等の手続きを行う必要がある。