

公共施設ゾーン再整備 調査特別委員会資料

日時 令和7年 6月 5日

場所 6階委員会室1・2

- ・公共施設ゾーン再整備検討事業に係る取組状況について

竹 原 市

(公共施設再配置等検討プロジェクトチーム)

目 次

○ 諸室面積の提案概要.....	3
○ 複合施設の利用見込み.....	4
1 施設利用者の見込み.....	4
2 開館日時の変更概要.....	5
○ 施設整備費及び維持管理・運営費積算について.....	6
1 積算概要及び今後の予定.....	6
2 施設整備費の概要.....	6
3 維持管理・運営費の概要.....	7
○ 債務負担行為の概要.....	8
○ 施設整備に係る特定財源.....	8
1 算定の概要.....	8
2 財源構成.....	8
3 その他の財源.....	9
○ 今後の予定.....	9

公共施設ゾーン再整備検討事業に係る取組状況について

○ 諸室面積の提案概要

全体的な面積管理の観点から各種機能の要求面積は次のとおりとしており、各機能の具体的な要求面積の表示に加えて、必要座席数や蔵書数等の機能条件の表示、管理部門については、効率的な管理運営を考慮した事業者提案とするなど、民間事業者におけるDBO事業としての裁量を広く確保し、民間ノウハウを最大限発揮できるよう対応している。

	諸室内容	要求面積	要求水準書（案）記載事項
こども・子育て支援機能	プレイルーム	370 m ²	300m ² 程度
	保育室		50m ² 程度
	倉庫		20m ² 程度
図書館	閲覧室（開架書庫）	1,360 m ²	事業者提案 蔵書数120,000冊
	児童図書コーナー		
	閉架書庫		事業者提案
	学習室（サイレントルーム）		閲覧室内に配置すること。
	ブラウジングコーナー		閲覧室に隣接して配置すること。
	受付及びサービスカウンター		
市民活動支援機能	会議室×3室	210 m ²	会議室を3部屋設けること。50m ² ×2室、30m ² ×1室とし、規模を可変できること。
	調理室、調理倉庫		事業者提案
	食事室		事業者提案
市民活動支援機能 （市民ホール関連）	ホール	700 m ²	座席数400席程度
	リハーサル室		事業者提案
	音楽室		事業者提案
	ピアノ庫		コンサートピアノ1台を保管できること。
	道具庫・倉庫		事業者提案
	展示ギャラリー		共用部等の壁面展示
その他機能	収蔵庫	110 m ²	90m ² 程度
	燻蒸・作業室（前室）		20m ² 程度
	休日診療所	150 m ²	150m ² 程度
	医師会事務所	30 m ²	30m ² 程度
共用部	ロビー等	1,310 m ²	事業者提案
	トイレ（多目的トイレ、子ども用トイレ含む）		事業者提案
	授乳室、調乳室、おむつ替え室		事業者提案
	倉庫（共用）		事業者提案
	倉庫（休日診療所等用）		30m ² 程度
	機械室・発電機室		事業者提案
	運営事務室		事業者提案（図書館のバックヤード含む。）
管理部門	相談室×2室	460 m ²	事業者提案
	休憩室		事業者提案
	給湯室		事業者提案
	更衣室		事業者提案
	洗濯・物干しスペース		事業者提案（洗濯機等を設置）
	倉庫		事業者提案
	ゴミ庫		事業者提案
	移動図書館車両用駐車場		屋内に2台分の駐車場を確保すること。
	エレベーター1台（2Fの場合）		事業者提案
	その他		バックヤード通路、階段
延床面積		4,700 m ²	

○ 複合施設の利用見込み

1 施設利用者の見込み

令和 5 年度の利用実績に、他団体での新施設整備事例での伸び率を乗じて算定したものであり、現状と比較して約 1.6 倍の利用者増を見込んでいる。

(単位：人)

区分	現利用者		伸び率	見込み人数
ホール	8,940	16,050	1.55	24,877
市民活動支援機能	7,110			
児童館	5,117	13,231	1.47	19,449
地域子育て支援事業	7,309			
一時預かり事業	805			
図書館	84,032		1.67	140,333
休日診療所・健診機能	2,240		実績	2,240
合計	115,553			186,899

2 開館日時の変更概要

施設全体の基本的な開館時間を9時から21時まで、休館日を年末年始とし、各種機能ごとに利用者の利便性を踏まえた設定とした上で、民間事業者の提案を受け、最終的には市と協議して決定することとしている。

機能	複合施設での予定		既存施設	
	開館時間	休館日	開館時間	休館日
図書館機能	9:00～19:00 ※学習室は21:00まで	年末年始、週1回、館内整理日、蔵書点検期間	10:00～18:00	年末年始、週1回、館内整理日、蔵書点検期間
市民活動支援機能 ・ホール ・リハーサル室 ・事務室 ・会議室 ・調理室及び食事室 ・音楽室	9:00～21:00	年末年始	8:30～22:00 ※平日夜間の利用予約がない場合は17:15に閉館 ※休日は利用予約時間のみ開館	年末年始、第3日曜日
こども・子育て支援機能 ・プレイルーム	9:00～18:00	年末年始	【拠点事業】 10:00～16:00 【児童館】 13:00～18:00 ※土日及び学校の長期休業日は10:00から開館 ※10～3月は17:30で閉館	【拠点事業】 年末年始、GW、第2・4日曜日 【児童館】 年末年始、月曜日、第3日曜日、祝日
・保育室	9:00～17:00	年末年始	【一時預かり】 9:00～17:00	【一時預かり】 年末年始、GW、第2・4日曜日

※表中の【拠点事業】とは、地域子育て支援拠点事業のことをいう。

○ 施設整備費及び維持管理・運営費積算について

1 積算概要及び今後の予定

既存施設除却業務、複合施設の設計・建設・維持管理・運営業務について、従来発注を踏まえた事業費の算出及び民間事業者からの参考見積もり等により積算を行い、当該金額に官民連携によるメリット（一括発注・性能発注・長期契約）を考慮して全体事業費を算定している。

この全体事業費を事業者提案の上限金額として、令和7年第2回定例会において債務負担行為を設定することとし、7月以降事業者の募集に着手する予定としている。

2 施設整備費の概要

(1) 積算金額の概要（官民連携手法による削減後の金額）

（単位：千円）

区分	事業費	備考
設計費・工事監理費	415,651	基本設計、実施設計
既存施設除却費	682,500	対象床面積：18,785 m ²
建物等整備費	4,150,511	建物延床面積 4,700 m ² 駐車場、広場、外構 什器備品等
合計	5,248,662	（約 7.3 億円削減後の金額）

※約 61 億円（従来発注の概算事業費）－約 1.2 億円（用地等取得費）＝約 59.8 億円
約 59.8 億円－約 7.3 億円（削減金額）＝約 52.5 億円（最終的な施設整備費）

(2) 官民連携手法による施設整備費の削減見込み

上記積算金額については、設計施工一括発注により、設計段階から施工者が関与することで建設計画の効率化、建設コストのコントロール強化が見込まれ、従来手法と比較して建設コスト全体で約 12%のコスト削減（約▲7.3 億円）を見込んでいる。

3 維持管理・運営費の概要

(1) 積算金額の概要（官民連携手法による削減後の金額）

（単位：千円）

区分	事業費	備考
開設準備費（単年）	36,872	人件費、システム構築費、広報費、オープニングイベント費
維持管理・運営費 （15年）	2,290,680 （年間 152,712）	光熱水費、各種点検・修繕費、貸館業務・図書館業務・子育て支援業務委託費
合計	2,327,552	（約 1.2 億円削減後の金額）

(2) 官民連携手法による維持管理・運営費の削減見込み

上記積算については、長期運営期間（15年間）において人材育成が進むことに加え、設計・建設との一体発注による修繕・更新を踏まえた設計がされることから、設計・建設と維持管理・運営の分離発注と比較して、全体の維持管理・運営費で約5%のコスト削減（約▲1.2億円）を見込んでいる。

(3) 既存施設等の維持管理費の概要（R5年度実績）

（単位：千円）

区分	事業費	備考
市民館（ホール・会議室）	24,934	光熱水費、施設管理・機器管理委託料、各種点検・修繕費、人件費
人権センター（会議室）・児童館	18,837	光熱水費、施設管理・機器管理委託料、各種点検・修繕費、人件費
図書館	53,718	指定管理委託料等
地域子育て支援拠点事業	12,507	事業委託料
一時預かり事業	3,051	事業補助金
美術品保管	2,328	管理委託料
合計	115,375	

(4) 既存施設と複合施設の維持管理・運営費の比較

複合施設の維持管理・運営については、市民の利便性の向上を図ることが重要であることを踏まえ、開館日の増加や一部機能の開館時間を延長することとしている。これにより、利用者数及び利用頻度も増加することを想定し、積算上の配置人役や光熱水費の増加を見込むとともに、現在から業務開始までの間（4年間）の人件費の上昇分を含め、既存施設と比較して、積算は年額約 37 百万円の増額としている。

（※複合施設 152,712 千円 - 既存施設 115,375 千円 = 37,337 千円）

○ 債務負担行為の概要

施設整備費及び維持管理・運営費の合計額を債務負担行為として計上する。

- ・ 施設整備費：5,248,662 千円
- ・ 維持管理・運営費：2,327,552 千円

債務負担行為計上額 (R8～R26) 7,576,214 千円
--

○ 施設整備に係る特定財源

1 算定の概要

整備費用については、用地等取得費、既存施設の除却費、建物整備費等の全体事業費（5,366,552 千円）のうち、医師会事務所や動産備品・少額備品の整備費は、国庫補助又は起債の対象外経費となるため、これらを控除して特定財源額を積算している。

国庫補助金や有利な交付税措置のある起債を活用することにより、市の実質負担額は施設整備費の 30%程度となる見込みである。

※〔一般財源 389,176＋起債一財負担 1,177,600〕/施設整備費 5,366,552≒29.2%

2 財源構成

(単位：千円)

区分	事業費	国庫補助金	起債	一般財源	備考
用地等取得費	117,890	2,622,176	2,355,200	389,176	・国庫補助金：都市構造再編集 中支援事業、 エリア価値向上 整備事業 ・起債のうち地 方交付税措置見 込 1,177,600
設計費・工事監理費	415,651				
旧市役所等除却費	682,500				
建物整備費	4,150,511				
合 計	5,366,552	2,622,176	2,355,200	389,176	

※債務負担行為の対象となる施設整備費は、合計額から用地等取得費を除いた 5,248,662 千円となる。

3 その他の財源

国庫補助金及び起債のほか、図書館整備等の特定目的基金や国道拡幅に伴う市有地の売却収入、民間収益事業者からの借地料などにより、さらなる市負担の縮減が可能となる見込み。

○ 今後の予定

令和7年第2回定例会において本事業における債務負担行為を確保したのち、7月から事業者選定に向けた公募を開始する。

選定においては、本市の予算及び要求水準を踏まえた事業者提案を公募し、企画内容や事業費等の提案を踏まえて、総合的に優れた事業者を優先交渉権者とし、本委員会にて当該事業者による複合施設等の具体的な提案内容（施設配置や諸室利用計画、民間収益機能の概要、事業費など）についてご説明させていただき、令和8年第1回定例会において工事請負契約の締結に係る議案及び令和8年度事業に係る予算案を上程する予定としている。