

島田市民会館機能再生等に係る民間資金等活用事業基本調査  
仕様及び概要説明書

平成29年6月

静岡県島田市



# 目 次

第1章	はじめに	1
1	この説明書の趣旨	
2	背景	
3	本調査の趣旨	
4	これまでの経緯	
5	関係する計画と法令	
第2章	条件設定	6
1	整備を検討している施設機能	
2	将来人口の見通し	
3	施設の立地	
4	公共施設マネジメントの視点	
5	具体的条件	
第3章	具体的条件の内容	9
1	各機能について	
2	整備に係る想定概算事業費について	
第4章	本市の文化施設（類似施設）、文化事業の現状と今後の方向性	14
1	旧市民会館の概要	
2	「プラザおおるり」の概要	
3	「夢づくり会館」の概要	
4	「チャリム21」の概要	
5	各施設の利用状況	
6	静岡県内における文教施設の大ホールの状況	
7	本市における文化事業の現状	
8	文化創造の拠点機能の確保について	
第5章	本市の庁舎施設の現状と今後の方向性	22
1	本庁舎の概要	
2	旧金谷庁舎の概要	
3	支所（金谷南、金谷北、川根）の概要	
4	本庁舎の機能更新について	
第6章	施設の管理運営	26
1	新施設の管理運営の考え方	
2	新施設の整備及び管理運営手法	
3	想定スケジュール	
第7章	調査事項	30
1	本書に示した具体的条件の検証	
2	公民連携手法の導入可能性の検討	
3	公民連携手法導入に向けての対応	
4	施設の整備及び管理運営において市の財政負担軽減につながる事業手法の自由提案	

# 第1章 はじめに

## 1 この説明書の趣旨

この説明書は、耐震性能不足のため平成28年度に除却（解体）した旧島田市民会館（以下「旧市民会館」という。）が有していた機能をどのように再生するのかについて検討するに当たり、経済的な合理性がより高い手法による施設整備・運営を目指すため、PFI等の公民連携手法の導入可能性に関する調査を実施する上であらかじめ整理すべき条件等を示したものです。

この説明書において提示する案及び条件は、あくまでもこの調査において事業費等の数値を算出するため必要な範囲内で設定したものであり、現時点においてはある程度の幅が認められるものです。

## 2 背景

### (1) 市の概況

本市は、静岡県ほぼ中央に位置しており、平成17年5月に旧島田市と旧金谷町との合併により誕生しました。その後、平成20年4月の旧川根町との合併を経て、現在に至っています。

2度の合併により人口は一時10万人を越えましたが、その後は人口減少が進み、平成29年3月末現在の住民基本台帳人口は99,761人となっています。

### (2) 旧市民会館の解体と類似施設の状況

#### ①現状

昭和42年建築の旧市民会館は、耐震診断の結果、耐震性能が劣る建物と診断されたことから、平成28年度に解体しました。

本市は、2度の合併を経たことにより、旧市民会館とホール機能が類似する施設として、「市民総合施設プラザおおるり」（以下単に「プラザおおるり」という。）、「金谷生きがいセンター夢づくり会館」（以下単に「夢づくり会館」という。）及び「川根文化センターチャリム21」（以下単に「チャリム21」という。）の3施設を保有していることから、旧市民会館の解体後は、これらの施設が旧市民会館の代替的な役割を部分的に担っています。

#### ②課題

旧市民会館は、約1,500席のホールを有し、本市の文化振興の中核施設として親しまれてきました。前述の3施設は、施設の構造、規模や立地の面で、旧市民会館の代替施設としての役割を十分に果たすことは難しく、再建を望む市民の声があります。

その一方で、本市が進める「公共施設マネジメント」の取組において、特に公共施設の保有量の適正化（総量削減）を目指すことから、旧市民会館が有していた機能の再生を議論する上で、ホール機能が類似するこれらの3施設の今後の方向性を整理することが大きな課題となっています。

### (3) 本庁舎の老朽化と類似施設の状況

#### ①現状

旧市民会館跡地の西側に位置する市役所本庁舎（以下単に「本庁舎」という。）は、昭和37年建築の「旧耐震基準」により整備された建物です。平成14年に耐震補強工事を実施したことから一定の耐震性能を有していますが、建築から約55年が経過し、電気、機械、給排水等の設備の老朽化が進行しています。

また、本庁舎と同じ機能を有する旧金谷町役場庁舎（以下「旧金谷庁舎」という。）も、昭和54年建築の「旧耐震基準」により整備された建物ですが、特殊な工法による建築のため耐震補強工事が困難であることなどから、本年2月、平成17年5月の新市発足以来配置されていた教育委員会の事務所を移転し、庁舎としての役割を終えました。

#### ②課題

現在、本市の行政事務所としての機能は、本庁舎のほか、「プラザおおるり」の一部（都市基盤部及び教育委員会）、「保健福祉センターはなみずき」（健康福祉部の一部）など複数の建物に分散しており、効率的な行政運営を進める上で支障となっています。

また、本市の主たる事務所である本庁舎は、老朽化の進行に加え、合併による職員増などに伴う床面積の慢性的な不足、地方分権やICTの進展などに伴うワークスタイルの変化への対応や、予想される大規模地震等の災害対応などの面で不安があることから、機能の更新について早急に検討することが課題となっています。

### (4) 旧市民会館の機能再生と本庁舎のあり方を一体的に検討することの必要性

このような状況の下、旧市民会館が有していた「文化創造の拠点」としての機能の再生と、機能が類似する3施設の今後の方向性、さらには旧市民会館と同一敷地内にある本庁舎の機能の更新を一体的に検討することは、本市が進める「賢く持って、賢く使う」公共施設マネジメントの取組を具現化する上で欠かせないプロセスとなっています。

公共施設マネジメントの取組を推進する観点から、旧市民会館に相当する座席数を持つ大規模な文化ホールを再整備しようとする場合、公共施設の保有量の適正化（総量削減）の目標との整合性や、巨額の整備費用とその後の管理運営経費の負担が問題となります。このため、施設の利用価値を高めることを通して、本市の財政運営に与える影響を小さく留めることについても検討する必要があります。

## 3 本調査の趣旨

こうしたことから、本市の文化創造の拠点としての施設の整備、そして本庁舎の機能の更新の手法については、市が建設費及び管理運営経費を負担する従来の手法に留まらず、民間の資金やノウハウを活用した手法の導入可能性について調査し、課題解決に向け複数の選択肢を持つことを目指します。

本調査の結果を踏まえ、今後、本市の文化創造の拠点としての施設のあり方、本庁舎の機能の更新に係る検討・議論を深め、ひいては施設の整備及び管理運営に関する基本構想、基本計画の策定につなげ、事業としての具体化を図っていこうとするものです。

## 4 これまでの経緯

### (1) 平成25年度

#### ・旧市民会館の耐震診断を実施

耐震性能はランクⅢ（耐震性能が劣る建物：倒壊する危険性があり大きな被害を受けることが想定される。）であるとの中間報告を受け、同年10月1日から施設を休館としました。正式な判定結果を受けた後、耐震工法について検討しましたが、工事に巨額の費用を要することや施設の利用に大きな制約が生じることから、補強を断念しました。

### (2) 平成26年度

#### ・島田市公共施設白書を公表（平成27年2月）

本市は、平成25年度から公共施設マネジメントの取組を開始し、平成26年8月に「島田市公共施設マネジメントの取組の推進に関する基本的な考え方」を取りまとめ、平成27年2月に「島田市公共施設白書」を公表しました。「島田市公共施設白書」は、道路・橋りょうなどの土木構造物（インフラ）や土地のみの資産を除いて、学校教育施設や文化施設、庁舎施設などの公共建築物を対象に作成したもので、掲載施設数は338施設、建物数は782棟、延床面積は360,534.65㎡となっています。

### (3) 平成27年度

#### ・島田市公共施設等総合管理計画を公表（平成28年3月）

高度経済成長期に集中的に整備された公共建築物やインフラが今後一斉に更新期を迎えるに当たり、少子高齢化や厳しい財政状況を踏まえ、そのあり方を検討する必要があると、市が保有する施設の全体的な状況を踏まえつつ、これらを計画的に管理するための基本方針を定めることを目的に策定しています。

##### ▶ 計画の概要

計画期間 平成28（2016）年度から平成67（2055）年度までの40年間

##### ▶ 管理に関する基本的な考え方

品質・保有量・管理費の適正化（アンチエイジング・スリム化・低コスト化）

### (4) 平成28年度

#### ・旧市民会館を解体

旧市民会館の機能再生の方向性等は定まらないものの、耐震性能ランクⅢの建物に係る危険性の除去を優先して解体工事を実施しました。解体後の跡地については、当分の間、本庁舎及び「プラザおおるり」への来庁者駐車場として活用することとしており、約110台分の駐車場を整備しました。

#### ・市役所周辺整備検討委員会を発足

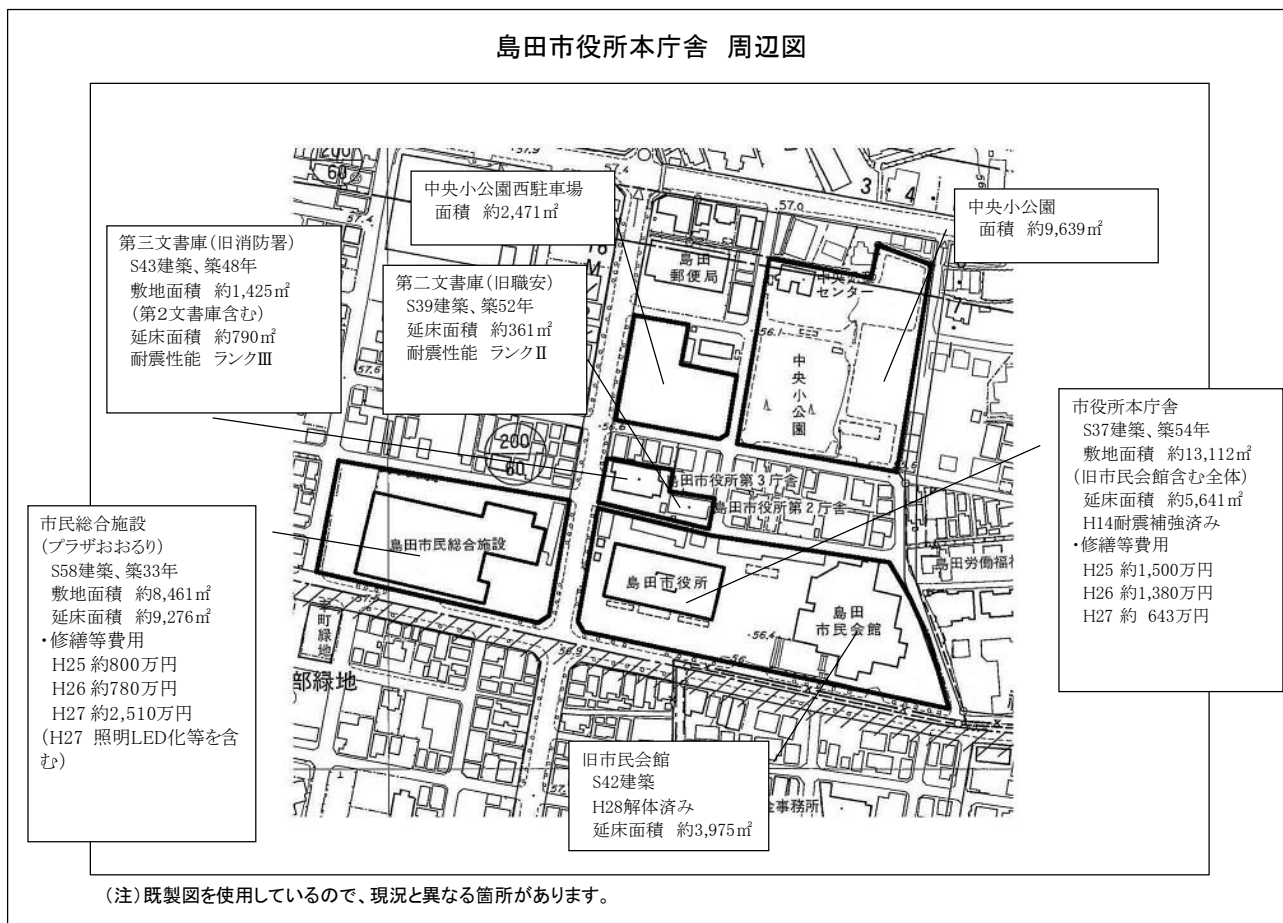
本庁舎周辺、中央小公園及び中央小公園西駐車場を含めたエリアの土地利用について、以下の事項を一体的に検討することを目的に発足しました。

① 老朽化した本庁舎機能の更新、解体した旧市民会館が有していた機能の再生、及び旧

市民会館と類似する機能を持つ「プラザおおり」の今後の方向性

- ② 老朽化が進み、耐震性が劣る第二文書庫（旧職安）及び第三文書庫（旧消防署）等に保管している公文書等の保管場所の確保
- ③ 本庁舎周辺の来庁者等駐車場の適正規模（本庁舎、プラザおおり、市民会館機能）

【参考図】



5 関係する計画と法令

(1) 島田市総合計画後期基本計画（平成26年3月策定）

【将来像 人と産業・文化の交流拠点 水と緑の健康都市 島田】

○施策の大綱6 人を育て、歴史を大切に新しい文化を創造するまち  
(施策の柱5) 文化・芸術活動の振興

**文化施設等の設備充実と活用**

地域ごとに文化施設を持つ当市の状況を踏まえ、総合的な公共施設のあり方を検討する中で、拠点化や近隣自治体との広域的利用など、今後の文化施設利活用の方向性について検討します。

○施策の大綱 7 市民と行政がともに創る、活力に満ちたまち

(施策の柱3) 公共施設の整備と適正配置

公有財産の適正管理

島田市民会館については、耐震診断結果を踏まえ、施設のあり方について検討します。

市役所本庁舎については、建築から50年以上が、耐震補強からも10年以上が経過しているため、早期の建て替えに向けての計画を策定します。

(2) 島田市都市計画マスタープラン（平成22年3月告示）

【都市づくりの基本理念】

・まとまりのある都市

自然に縁取られ、各地域の特性やコミュニティによって、まとまった都市

・豊かさのある都市

恵まれた自然や蓄積された歴史と文化など、今までのストックを利活用し、豊かさを感じられる都市

・つながりのある都市

地域内外の円滑な移動が保たれ、「ひと・もの・情報」の多彩な交流や連携によりつながりを感じられる都市

(3) 島田市公共施設マネジメントの取組の推進に関する基本的な考え方（平成26年8月公表）

4 取組の推進に当たり留意すべき事項

(1) 課題のある公共施設について

①現在供用を停止している公共施設について

島田市民会館及びこれに関係する施設（用途が類似した施設及び近隣の施設）については、「島田市公共施設マネジメント」の行動指針に沿った取組を特に先行して進め、これらに関する計画の早期策定に努めます。

(4) 都市計画法

都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

(5) P F I 法（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）

P F I（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設などの建築、維持管理、運営を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で、この手法を促進するために平成11年7月に制定された法律。



## 第2章 条件設定

### 1 整備を検討している施設機能

本調査の実施に当たり、本市において整備を検討している施設機能として、次の3つの機能を示すこととします。

#### (1) 文化創造の拠点施設機能

旧市民会館を解体した現在、「プラザおおり」、「夢づくり会館」及び「チャリム21」は、いずれも舞台構造（機能）、座席数などの条件から市民の文化活動、商業公演の誘致等の双方に求められる機能に不足があることから、十分な舞台構造（機能）と1,000席規模の座席数を備えた文化ホールとします。

#### (2) 本庁舎機能

現在の職員数（臨時・嘱託職員を含む）から、総務省地方債同意等基準運用要綱によって算定した必要床面積は12,800㎡となりますが、将来の人口減少を考慮して約1割を減じ、最低でも11,500㎡の床面積を備え、幅広い市民サービスをできる限り一箇所で提供できる施設とします。

#### (3) 中央公民館機能

旧市民会館との共存を前提に整備された「プラザおおり」の本質は、図書館を併設した、いわば中央公民館としての機能であり、ホールは規模、機能とも一級の文化ホールを意図したものではありませんでした。集会機能（ホールを含む複数の会議室）、和室、調理室、視聴覚室等がメインで、整備当時の本庁舎の状況から、社会福祉協議会の事務所やボランティアビューロー、市の保健部門の事務所、健診・予防接種を想定した多目的室、観察室を設けていました。

このことから、文化ホールとしての機能は文化創造の拠点施設に集約することとします。また、図書館機能は、既に島田図書館が整備されていることから考慮しないこととし、集会機能を中心とした中央公民館的施設とします。

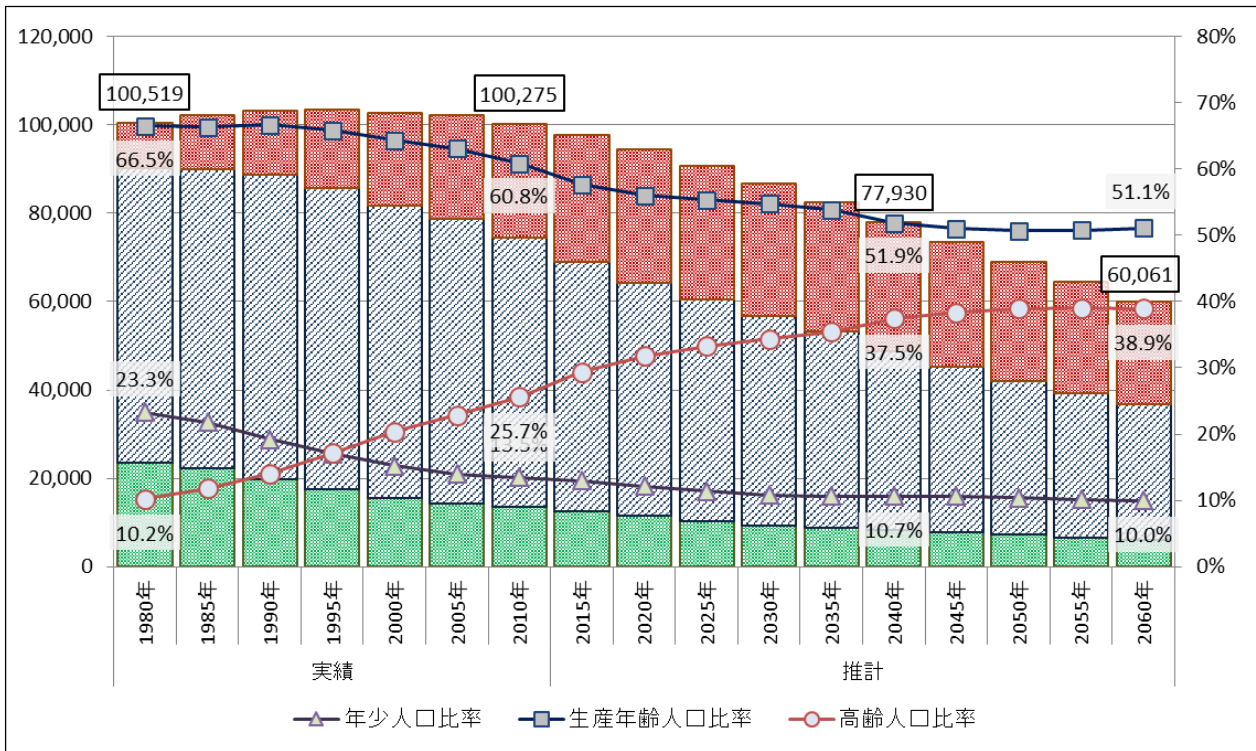
### 2 将来人口の見通し

建物のライフサイクルを60年（注1）とする場合、少子高齢化の進展によるニーズの変化を踏まえ、整備する施設機能の規模を想定する必要があります。本市の将来人口について、国立社会保障・人口問題研究所が公表している本市の2060年（平成72年）までの人口推計は次ページのグラフのとおりとなります。

将来人口が減少することで、相関的に市民の行政ニーズと税収の双方が一定程度減少していくものと考えられることから、施設が過大な整備とならないように留意することが必要です。

（注1）60年：日本建築士学会が研究した標準的物理的耐用年数

## 【本市の将来人口推計】



### 3 施設の立地

本調査では、本章の「1 整備を必要とする施設機能」において掲げた3つの施設機能は、現在の本庁舎の敷地（旧市民会館跡地を含む。）13,112㎡と、現在の「プラザおおるり」の敷地8,461㎡の2箇所を合計した、21,573㎡の範囲内で整備することとします。

### 4 公共施設マネジメントの視点

島田市公共施設等総合管理計画では、既存公共施設の床面積を平成28年から平成67年までの40年間で21%削減する目標を設定しています。

これを踏まえ、3つの施設機能の整備を検討するに当たり、「プラザおおるり」については、昭和58年の建築から34年が経過しているものの、新耐震基準で整備されていること、耐用年数を残していること、設備の劣化はみられるものの構造躯体は健全な状態を保っていることから、長寿命化改修及びリノベーションによる用途変更を想定に加えることとします。

### 5 具体的条件

本章の1から4までの諸条件を勘案し、次の4例を具体的条件として提示します。

**ケースA**：旧市民会館跡地部分に当たる約6,500㎡～7,500㎡に、(1)文化創造の拠点施設機能、(2)本庁舎機能、(3)中央公民館機能の全てを一体的に整備する。（1棟でなく、分割可）

現在の本庁舎及び「プラザおおるり」は、新施設の整備後に解体し、跡地を来庁者

用駐車場として整備する。

**ケースB**：旧市民会館跡地部分に当たる約6,500㎡～7,500㎡に、(1) 文化創造の拠点施設機能、(3) 中央公民館機能を一体的に整備する。

(2) 本庁舎機能は、「プラザおおるり」を長寿命化改修及びリノベーションによる用途変更することで確保する。長寿命化改修・リノベーション後の本庁舎としての使用期間は、改修後30年間を目標とする。

現在の本庁舎は、「プラザおおるり」の用途変更後に解体し、跡地を来庁者用駐車場として整備する。

**ケースC**：旧市民会館跡地部分に当たる約6,500㎡～7,500㎡に、(2) 本庁舎機能を整備する。

その後、現在の本庁舎を解体し、跡地に(1) 文化創造の拠点施設機能及び(3) 中央公民館機能を一体的に整備する。

**ケースD**：現在の本庁舎の敷地（旧市民会館跡地部分を含む）13,112㎡及び現在の「プラザおおるり」の敷地8,461㎡の2箇所を合計した21,573㎡に、(1) 文化創造の拠点施設機能、(2) 本庁舎機能、(3) 中央公民館機能の全てを新たに整備する。（1棟でなく、分割可）

## 第3章 具体的条件

### 1 各機能について

整備を必要とする施設機能について、次のとおり設定します。

#### (1) 文化創造の拠点施設機能

文化創造の拠点施設機能は、次の機能から構成するものとします。

##### ○ホール部門

様々な文化芸術作品の鑑賞や創造、人材育成、情報提供などの機能を持つホールを備えることとします。

区分	内容	備考
大ホール及び中ホール	質の高い優れた文化芸術に多くの方が触れることができるよう、2階席やサイドバルコニー席の設置など、催しによって空席感を感じることのないホールとします。また、それぞれの催しに適切な残響（響き）を創り出せる機能の設置も目指します。客席から舞台までは、舞台上の演出や演技が見やすい距離とします。	700席と300席を重層に配置し、1,000席、700席、300席と催しによって可変的に対応する。
客席	客席は固定席で、スロープ式に段差をつけた構造とし、ゆとりある座席間隔を確保します。また、車椅子席や親子室などの配置も含め、誰もが安心して鑑賞できるようにします	
舞台	伝統芸能、演劇、音楽、コンサート、大衆芸能、講演会などに利用可能なプロセニウム形式（注1）の舞台を目指します。舞台の大きさは、舞台利用者が余裕を持って利用でき、幅広い演目に十分対応できるようにします。 （旧市民会館の舞台：間口21m、奥行14m以上） また、舞台袖も十分な広さを確保するとともに、花道やオーケストラピット（注2）についても、催しの内容によって対応できるように設置します。	
ホワイエ	観客が開演前の時間や休憩時間に憩うことのできる空間を確保できるようにします。大ホールが利用されていない時は、市民が気軽に集える交流の場として自由に利用できる空間とします。	
トイレ	公演中の休憩時間に余裕を持って使える便座数を確保します。また、おむつ替えが出来る機能や安心して利用できる授乳室も確保します。	
技術諸室	様々な催しの演出の要求に十分対応できる音響調整室や調光室、投光室、映写室などの技術諸室を設置します。	会議の開催も考慮する。

（注1）正式名称はプロセニウム・アーチ。客席から見て額縁のように縁取られた舞台（額縁舞台）。

旧市民会館はオーディトリウム形式、「プラザおおるり」ホールはプロセニウム方式。

（注2）主にオペラやバレエなどの公演時にオーケストラが演奏する場所

## ○バックヤード部門

文化芸術作品の創造活動や人材育成の機能を持つ練習室などを備えることとします。

区分	内容	備考
練習室	優れた防音機能を備えるとともに、文化芸術活動団体などが練習しやすいように舞台と同じ程度の広さを持った練習室や、少人数の団体が利用しやすい広さの練習室などを確保します。また、リハーサル室や会議室と兼ねられるような部屋とします。	後述する中央公民館機能との関係に留意すること。
楽屋	出演者やスタッフの多い公演にも対応できる十分な室数と広さを確保した楽屋を設置するとともに、舞台へのアクセスに配慮します。	
備品庫	催しなどに使用する備品などを収納するための十分な広さの備品庫を設置します。	
ピアノ庫	温湿度管理しながらコンサートピアノなどを保管するための倉庫を設置します。	市が保有するピアノ7台（注3）
搬入口荷捌き	舞台設備の大型化に対応するとともに、舞台に段差なく機材が搬入できる搬入口を設置します。なお、荷捌きスペースは大型トラックが横付け可能で、雨などの影響を受けないよう屋根付きとします。	

（注3）市が保有するピアノ

ベーゼンドルファー・・・ソナターレ

カワイ コンサートグランドピアノEX、グランドピアノKG-50、グランドピアノKG-30等

## ○共用部門

文化芸術活動団体の交流を促進するためのエントランスホールや休憩スペース、活動を支援するための情報提供機能を備えることとします。

区分	内容	備考
エントランスホール	文化芸術活動団体などの交流ができるとともに、本市の雰囲気を感じられるようなエントランスホールや誰もがくつろげる休憩スペースなどを設置します。	休憩スペースには簡単なテーブル、座席を配置します。
情報コーナー	文化芸術に関する情報を検索することができる情報コーナーなど設置します。	
管理事務室	施設全体の維持管理のための管理事務室を設置します。	
施設全体	ユニバーサルデザインに配慮するとともに、まちの景観に配慮した施設とします。	
防災機能	避難施設機能の設置や災害時の救援物資集積場としても利用できるようにします。	
環境負荷低減	環境に配慮した緑化や太陽エネルギーなどを利用した施設整備を目指します。	

## (2) 本庁舎機能

本庁舎は次に掲げる機能から構成するものとします。

機能	内 容	諸室の名称
執務室機能	(1) 現在、本庁舎及びプラザおおりに配置している部署、当該部署に勤務する職員約500人（臨時職員・嘱託員を含む）が配置可能なスペースとする。 (2) 将来的な行政ニーズの変化、行政組織の再編、職員の増減に対応できるスペースとする。	・事務室 ・市長室 ・市長応接室 ほか
業務支援機能	(1) 打合せスペース、共用会議室、印刷等の作業スペースを配置するものとする。 (2) ICTの更なる進展などに伴うワークスタイルの変化に柔軟に対応できるスペースとする。	・会議室 ・印刷室 ほか
窓口機能	(1) 戸籍・住民基本台帳、税、福祉といった多くの市民が利用する窓口は低層階に集約し、ワンストップ化を目指す。 (2) 来庁者への配慮として、プライバシーが確保できる窓口、相談室等を配置する。	・総合案内 ・窓口 ・相談室 ほか
議会機能	(1) バリアフリーに配慮した傍聴スペースを設ける。 (2) 情報提供機能、議会閉会時に多目的に利用できるスペースとする。	・本会議場 ・委員会室 ・正副議長室 ・議員控室 ほか
防災機能	(1) 防災拠点として必要な建物性能を備える。 (2) 災害対策本部として非常時の指揮系統の中枢を担うスペースを設ける。 (3) 浸水等を考慮し、最低72時間対応可能な非常用発電設備を2階以上の階に設置する。	・災害対策本部室 ・防災会議室 ・備蓄庫 ほか
情報セキュリティ機能	(1) 情報保護の観点から、セキュリティに配慮した動線、設備とする。 (2) コンピュータサーバ等の情報関連設備の拡充等に対応できるスペース、設備環境とする。 (3) 浸水等を考慮し、非常用発電設備と同様にコンピュータサーバ等を設置するスペースは2階以上の階に確保する。	・全体計画 ・サーバ室 ・機械室
市民向けの機能	(1) 市民の交流、憩いの場としての機能を設ける。 (2) 多目的利用スペース、情報公開コーナー、市民活動サポート機能を整備する。 (3) 低層階にキッズコーナーを設ける。	・多目的スペース ・情報公開コーナー ・キッズコーナー
倉庫、文書庫機能	(1) 物品、資機材等の保管庫としての機能を整備する。 (2) 保存文書等の保管庫としての機能を整備する。	・書庫 ・倉庫 ・資料室 ほか
環境対応機能	(1) 省資源、省エネルギー、地球温暖化対策など、環境に配慮した設備・機器、システムの導入に努める。 (2) 自然光、自然換気を取り入れ、緑化に配慮するなど環境対応に努める。	・全体計画 ・設備、機器の選定
職員支援機能	(1) 労働安全性の確保及び生産性の向上を目指し、働きやすい環境を整備する。 (2) 休憩室、更衣室等の福利厚生施設を整備する。	・休憩室 ・更衣室

### (3) 中央公民館機能

共用部門については、「文化創造の拠点施設機能」と兼ねることを前提とするため、ここでは集会機能としての諸室のみ記載しています。（全体で3,900㎡程度）

区分	内容	備考
会議室 (集会室)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大会議室 約500㎡ 300人収容</li> <li>・中会議室 約130㎡ 90人収容</li> <li>・小会議室（6室） 約30～50㎡ 12～24人収容</li> <li>・和室（大・小） 約160㎡ 60人収容</li> <li>・調理実習室 約110㎡</li> <li>・視聴覚室 約100㎡</li> </ul>	
	ほか	

### (4) 駐車場

各施設機能への来庁者用及び業務用（楽屋への搬送車両等）として必要な駐車台数を確保します。また、高齢者や車いす利用者、妊娠中の方や小さなお子様連れの方などの利用や送迎を想定した区画、動線に配慮したものとします。

## 2 整備に係る想定概算事業費について

各施設機能整備に係る概算事業費は下記のとおり想定しています。（①から③までは、総務省（財）自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」平成23年3月より、④は国土交通省平成29年度新営予算単価より）

区分	ケースA, C, D	ケースB
① 文化創造の拠点施設機能	400千円/㎡	400千円/㎡
③ 中央公民館機能		
② 本庁舎機能		250千円/㎡（改修工事）
④ 外構工事（駐車場・樹木）	18千円/㎡	18千円/㎡

### ※想定概算事業費の算定方法

#### ケースA

- ①文化創造の拠点施設機能、②本庁舎機能、③中央公民館機能の3つの機能を新たに一体的に整備します。
  - ・非木造 延床面積約18,800㎡（①文化創造の拠点施設機能及び③中央公民館機能7,300㎡＋②本庁舎機能11,500㎡）
  - ・現在の本庁舎及び「プラザおおるり」の解体費用
- ④駐車場（現在の本庁舎跡地及び「プラザおおるり」跡地に300台程度、分割可）

#### ケースB

- ①文化創造の拠点施設機能及び③中央公民館機能を新たに一体的に整備します。
  - ・非木造 延床面積約7,300㎡

- ②本庁舎機能は、「プラザおおるり」の長寿命化・リノベーションにより確保します。
  - ・最低でも11,500㎡必要となる床面積に対し、「プラザおおるり」の床面積は9,047㎡（駐輪場は含まない。）に留まることから、増築による面積確保が必要となります。増築部分の床面積は仮に1,500㎡と設定します。増築部分の用途は防災棟としての運用を想定し、災害対策室、非常用電源、コンピュータサーバ室（市庁舎執務スペースの配置も可）を配置します。
  - ・「プラザおおるり」のリノベーションは、一度、建物内装及び建築設備を撤去しスケルトン状態にした後、改修工事を行う想定です。
  - ・現在の本庁舎の解体費用
- ④ 駐車場（現在の本庁舎跡地に200台程度、分割可）

### ケースC

- ②本庁舎機能を新たに整備します。
  - ・非木造 延床面積約11,500㎡
  - ・現在の本庁舎の解体費用。
- ①文化創造の拠点施設機能及び③中央公民館機能を新たに一体的に整備します。
  - ・非木造 延床面積約7,300㎡
- ④ 駐車場（100台程度、分割可）

### ケースD

- ①文化創造の拠点施設機能、②本庁舎機能、③中央公民館機能の3つの機能を新たに一体的に整備します。（2つの敷地に分割して整備することも可）
    - ・非木造 延床面積約18,800㎡（①文化創造の拠点施設機能及び③中央公民館機能7,300㎡＋②本庁舎機能11,500㎡）
    - ・必要に応じて、現在の本庁舎及び「プラザおおるり」の解体費用
  - ④ 駐車場（200台程度、分割可）
- 建物配置については受託者において適正配置の提案をお願いします。



## 第4章 本市の文化施設（類似施設）、文化事業の現状と今後の方向性

### 1 旧市民会館の概要

旧市民会館は、昭和42年3月に「平和と健康、進歩と繁栄の都市」の実現を願い、近隣自治体に先駆け約1,500席の大ホールを備えた市民文化の拠点施設として開館しました。

開館当時から、音楽や伝統芸能、演劇などの発表や練習の活動の場としてだけでなく結婚式場も備えられ、多くの市民に愛され親しまれてきました。また、昭和50年代にはトップアイドルや演歌歌手の歌謡ショーなどの商業公演も数多く上演され、多数の誘客が図られてきました。

旧市民会館の施設の維持管理については、平成12年の外壁塗装工事やピロティ防水工事、楽屋入口へのテント屋根設置工事をはじめ、市民や利用者の利便性の向上を図ってきましたが、トイレや空調などの各設備の経年劣化が進行しました。

平成25年度に、これまで懸案だった耐震診断を実施したところ、耐震性能はランクⅢであるとの中間報告を受け、やむなく同年10月1日から施設を休館としました。その後、耐震工法について検討しましたが、工事に巨額の費用を要することや、工事を実施することで施設の利用に大きな制約が生じることから、補強を断念しました。

解体した施設の概要は、以下のとおりです。

概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の名称 島田市民会館</li><li>・建築年 昭和42年（昭和42年3月開館）</li><li>・建築費 2億1,811万円（設計費、備品購入費を含む）</li><li>・構造 鉄筋コンクリート（一部S造）4階建</li><li>・面積 敷地面積 6,565.05㎡ 建築面積 2,913.05㎡ 延床面積 3,974.29㎡（地階401.33㎡ 1階2,304.76㎡ 2階 1,174.17㎡ 3階34.40㎡ 4階59.63㎡）</li><li>・ホール客席数 1,467席</li><li>・土地区分 市有地：6,565.05㎡</li><li>・駐車台数 110台（本庁舎と共用）</li></ul>
管理運営状況	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理運営：島田市</li><li>・開館時間：午前9時から午後9時30分まで</li><li>・休館日：毎週月曜日（ただし、月曜日が祝祭日の場合は開館） 年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）</li></ul>

## 2 「プラザおおるり」の概要

「プラザおおるり」は、昭和58年10月に文化、福祉、保健など多様な機能を持った総合施設として、旧島田市民病院跡地に開館しました。

施設の概要は、以下のとおりです。

<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の名称 島田市民総合施設プラザおおるり</li> <li>・建築年 昭和58年（昭和58年10月開館）</li> <li>・建築費 約27億5,000万円</li> <li>・構造 鉄筋コンクリート3階建（一部地下1階、一部地上2階）</li> <li>・面積 敷地面積 8,460.93㎡ 建築面積 3,892.20㎡ 延床面積 9,041.30㎡（駐輪場を除く）</li> <li>・ホール客席数 664席（うち車椅子用3席）</li> <li>・会議室 <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">大会議室</td> <td style="width: 20%;">242㎡</td> <td style="width: 20%;">156人収容</td> <td style="width: 30%;">第1会議室</td> <td style="width: 10%;">55㎡</td> <td style="width: 10%;">24人収容</td> </tr> <tr> <td>第2会議室</td> <td>50㎡</td> <td>20人収容</td> <td>第3会議室</td> <td>54㎡</td> <td>14人収容</td> </tr> <tr> <td>第4会議室</td> <td>54㎡</td> <td>24人収容</td> <td>第5会議室</td> <td>27㎡</td> <td>14人収容</td> </tr> <tr> <td>第6会議室</td> <td>33㎡</td> <td>12人収容</td> <td>第1多目的室</td> <td>164㎡</td> <td>90人収容</td> </tr> <tr> <td>第2多目的室</td> <td>107㎡</td> <td>36人収容</td> <td>第3多目的室</td> <td>164㎡</td> <td>90人収容</td> </tr> </table> </li> <li>・その他 <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">和室（大）</td> <td style="width: 20%;">97㎡</td> <td style="width: 20%;">48人収容</td> <td style="width: 30%;">和室（小）</td> <td style="width: 10%;">58㎡</td> <td style="width: 10%;">18人収容</td> </tr> <tr> <td>調理実習室</td> <td>107㎡</td> <td></td> <td>視聴覚室</td> <td>96㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ダンス練習室</td> <td>110㎡</td> <td>など</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </li> <li>・土地区分 市有地：8,460.93㎡</li> <li>・駐車台数 57台 西側駐車場：一般43台、身体障害者用2台 図書館駐車場：一般10台、身体障害者用2台</li> </ul>	大会議室	242㎡	156人収容	第1会議室	55㎡	24人収容	第2会議室	50㎡	20人収容	第3会議室	54㎡	14人収容	第4会議室	54㎡	24人収容	第5会議室	27㎡	14人収容	第6会議室	33㎡	12人収容	第1多目的室	164㎡	90人収容	第2多目的室	107㎡	36人収容	第3多目的室	164㎡	90人収容	和室（大）	97㎡	48人収容	和室（小）	58㎡	18人収容	調理実習室	107㎡		視聴覚室	96㎡		ダンス練習室	110㎡	など			
大会議室	242㎡	156人収容	第1会議室	55㎡	24人収容																																												
第2会議室	50㎡	20人収容	第3会議室	54㎡	14人収容																																												
第4会議室	54㎡	24人収容	第5会議室	27㎡	14人収容																																												
第6会議室	33㎡	12人収容	第1多目的室	164㎡	90人収容																																												
第2多目的室	107㎡	36人収容	第3多目的室	164㎡	90人収容																																												
和室（大）	97㎡	48人収容	和室（小）	58㎡	18人収容																																												
調理実習室	107㎡		視聴覚室	96㎡																																													
ダンス練習室	110㎡	など																																															
<p>管理運営状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営：島田市（指定管理者 ㈱まちづくり島田）</li> <li>・開館時間：午前9時から午後9時30分まで</li> <li>・休館日：毎週月曜日（ただし、月曜日が祝祭日の場合は開館） ※現状は月曜日17時30分まで開館している。 年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）</li> </ul>																																																

### 3 「夢づくり会館」の概要

「夢づくり会館」は、旧榛原郡金谷町が町村合併35周年の節目の年に日本一健康な町づくりを目指し、高齢化社会の進行、余暇社会を迎えた中で町民の福祉の充実と学習活動の意欲の高まりに応える拠点施設を、国の地域福祉推進特別対策事業のモデル事業として整備し、平成5年1月に旧五和小学校跡地に開館しました。

施設の概要は、以下のとおりです。

<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の名称 島田市金谷生きがいセンター（夢づくり会館・五和会館）</li> <li>・建築年 &lt;夢づくり会館&gt; 平成4年（平成5年1月開館） &lt;五和会館&gt; 平成3年（平成3年3月開館）</li> <li>・建築費 22億7,314万円 (夢づくり会館 21億5,831万円、五和会館 1億1,483万円)</li> <li>・構造 &lt;夢づくり会館&gt; 鉄筋コンクリート一部鉄骨鉄筋コンクリート一部鉄骨造り3階建 &lt;五和会館&gt; 木造平屋</li> <li>・面積 &lt;夢づくり会館&gt; 敷地面積 3,848.23㎡ 建築面積 2,104.29㎡ 延床面積 3,907.96㎡ &lt;五和会館&gt; 敷地面積 661.93㎡ 建築面積 295.91㎡ 延床面積 271.20㎡</li> <li>・ホール客席数 &lt;夢づくり会館&gt; 583席</li> <li>・会議室等 &lt;夢づくり会館&gt; 創作の部屋126.6㎡ 40人収容 団らんの部屋 113.9㎡ 40人収容 料理の部屋78.33㎡ 55人収容 健康づくりの部屋 231.0㎡ 150人収容 学習の部屋180.0㎡ 108人収容 会議の部屋 106.8㎡ 32人収容 &lt;五和会館&gt; 和室 95.2㎡ 40人収容 茶室 22.08㎡ 10人収容</li> <li>・土地区分 市有地：8,460.93㎡、駐車場借地：4,632㎡</li> <li>・駐車台数 173台 第一駐車場 一般45台、身体障害者用2台 第二駐車場 一般57台 旧金谷給食センター跡地駐車場 一般69台 ※上記以外に「テニスコート兼駐車場」あり</li> </ul>
<p>管理運営状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営：島田市（指定管理者 ㈱まちづくり島田）</li> <li>・開館時間：午前9時から午後9時30分まで</li> <li>・休館日：毎週月曜日（ただし、月曜日が祝祭日の場合は開館） 年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）</li> </ul>

#### 4 「チャリム21」の概要

「チャリム21」は、旧榛原郡川根町が野守公園整備構想－文化会館部門「川根町NEW鎮守の杜計画」の一環として、①鎮守の杜が文化を生む、②生涯学習推進によるまちづくり、③人づくりとまちづくりの拠点の3つの理念を掲げ、「学習・体験・交流」をコンセプトに、平成6年6月に多様な機能を持った複合施設として開館しました。

施設の概要は、以下のとおりです。

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の名称 島田市川根文化センターチャリム21</li> <li>・建築年 平成6年（平成6年3月開館）</li> <li>・建築費 14億261万円</li> <li>・構造 鉄筋鉄骨コンクリート造2階建</li> <li>・面積 敷地面積 7,175.60㎡、建築面積 2,395.34㎡、 延床面積 3,430.74㎡</li> <li>・ホール客席数 704席</li> <li>・会議室等             <ul style="list-style-type: none"> <li>ミニホール 123.0㎡ 70人収容</li> <li>視聴覚室 110.5㎡ 70人収容</li> <li>コミュニティールーム 34.2㎡ 15人収容</li> <li>和室 37.9㎡ 20人収容</li> </ul> </li> <li>・土地区分 市有地：7,175.60㎡</li> <li>・駐車台数 54台</li> </ul>
管理運営状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営             <ul style="list-style-type: none"> <li>島田市（指定管理者 特定非営利活動法人NPOまちづくり川根の会）</li> </ul> </li> <li>・開館時間：午前9時から午後9時30分まで</li> <li>・休館日：毎週月曜日（ただし、月曜日が祝祭日の場合は開館） 年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）</li> </ul>

## 5 各施設の利用状況

各施設の利用状況は次のとおりです。

### (1) 旧市民会館ホール（1,467席）

年度	年間利用可能日数	年間利用日数	稼働率	入場者数
H23	308日	76日	24.7%	63,660人
H24	307日	67日	21.9%	57,414人

旧市民会館ホールの利用実績の中で、本番で700人以上の集客のあった回数は、平成23年度が36回、平成24年度が33回、平成25年度は13回でした。

### (2) プラザおおるりホール（664席）

年度	年間利用可能日数	年間利用日数	稼働率	入場者数
H23	308日	154日	50.0%	42,586人
H24	307日	145日	47.3%	47,275人
H25	308日	188日	61.1%	49,502人
H26	308日	166日	53.8%	84,934人
H27	309日	192日	62.2%	67,377人

### (3) 夢づくり会館ホール（583席）

年度	年間利用可能日数	年間利用日数	稼働率	入場者数
H23	307日	143日	46.6%	27,254人
H24	307日	136日	44.2%	24,276人
H25	308日	134日	44.5%	23,620人
H26	308日	144日	46.7%	25,564人
H27	308日	175日	56.8%	33,471人

### (4) チャリム21ホール（704席）

年度	年間利用可能日数	年間利用日数	稼働率	入場者数
H23	310日	58日	18.7%	11,956人
H24	309日	58日	18.8%	8,251人
H25	309日	56日	18.2%	10,260人
H26	309日	47日	15.3%	8,614人
H27	308日	53日	17.2%	12,075人

## 6 静岡県内における文教施設の大ホールの状況

静岡県内の主な文教施設の大ホールの状況については、静岡県コンベンションアーツセンター（グランシップ）4,610席、アクトシティ浜松2,336席、静岡市民文化会館1,978席、富士市文化会館（ロゼシアター）1,642席、静岡市清水文化会館（マリナート）1,513席、焼津市焼津文化会館1,310席、菊川文化会館（アエル）1,201席、焼津市大井川文化会館（ミュージコ）1,064席などとなっており、「プラザおおるり」664席、「夢づくり会館」583席、「チャリム21」704席のホール席数は、県内各市の文化施設の大ホールと比較すると小規模となっています。

### 静岡県内文化施設 大ホールの状況

No	施設名	設置者	大ホール 座席数	竣工年月日
1	静岡県コンベンションアーツセンター （グランシップ）	静岡県	4,610	平10.08.31
2	伊東市観光会館	伊東市	1,007	昭41.03.15
3	湖西市市民会館	湖西市	992	昭48.08.31
4	御殿場市民会館	御殿場市	1,153	昭52.03.31
5	静岡市民文化会館	静岡市	1,978	昭53.07.15
6	磐田市民文化会館	磐田市	1,500	昭54.02.15
7	富士宮市民文化会館	富士宮市	1,224	昭56.03.25
8	沼津市民文化センター	沼津市	1,536	昭57.02.27
9	島田市民総合施設プラザおおるり	島田市	664	昭58.08.31
10	焼津市焼津文化会館	焼津市	1,310	昭60.03.31
11	下田市民文化会館（まいまいホール）	下田市	801	平01.03.30
12	三島市民文化会館（ゆうゆうホール）	三島市	1,208	平03.02.15
13	焼津市大井川文化会館（ミュージコ）	焼津市	1,064	平03.12.20
14	裾野市民文化センター（アザレアホール）	裾野市	1,205	平03.09.30
15	御前崎市民会館	御前崎市	703	昭52.10.26
16	小山町総合文化会館	小山町	1,013	平03.12.04
17	富士市文化会館（ロゼシアター）	富士市	1,642	平05.07.30
18	島田市金谷生きがいセンター夢づくり会館	島田市	583	平04.11.30
19	島田市川根文化センターチャリム21	島田市	704	平06.03.10
20	アクトシティ浜松	浜松市	2,336	平06.07.31
21	静岡音楽館（静岡音楽館A O I）	静岡市	618	平06.12.15
22	森町文化会館（ミキホール）	森町	800	平06.12.28
23	長泉町文化センター（ベルフォーレ）	長泉町	800	平08.08.31
24	掛川市生涯学習センター	掛川市	1,075	昭58.03.31
25	掛川市文化会館シオーネ	掛川市	656	平10.07.31
26	富士市産業交流展示場（ふじさんめっせ）	富士市	2,400	平20.04.01

27	磐田市竜洋なぎの木会館（なぎの木会館）	磐田市	869	平03.02.20
28	静岡市清水文化会館（マリナート）	静岡市	1,513	平24.04.30
29	藤枝市民会館	藤枝市	701	昭44.05.30
30	伊豆の国市長岡総合会館（アクシスカつらぎ）	伊豆の国市	1,007	平05.05.31
31	磐田市立福田公民館	磐田市	802	昭55.11.15
32	御前崎市文化会館	御前崎市	504	昭60.12.20
33	掛川市大須賀中央公民館	掛川市	630	昭56.11.01
34	菊川文化会館アエル	菊川市	1,201	平04.03.25
35	修善寺総合会館	伊豆の国市	1,190	昭55.12.20
36	浜松市勤労会館（Uホール）	浜松市	552	昭59.02.28
37	浜松市天竜壬生ホール	浜松市	507	平14.08.31
38	浜松市浜北文化センター	浜松市	1,208	昭56.05.31
39	浜松市福祉交流センター	浜松市	600	昭59.03.31
40	浜松市三ヶ日文化ホール（ホールいのはな）	浜松市	802	昭59.04.25
41	浜松市雄踏文化センター	浜松市	607	平01.11.30
42	袋井市立中央公民館	袋井市	505	昭58.08.20
43	藤枝市民ホールおかべ	藤枝市	562	平02.04.26
44	牧之原市相良総合センター（い〜ら）	牧之原市	514	平19.03.20

※席数が500席未満の11施設は除いた。

## 7 本市における文化事業の現状

島田市（教育委員会）では、島田市総合計画後期基本計画の施策の柱に「文化・芸術活動の振興」を据え、めざす姿として「市民が文化的で心豊かな生活が実感できるよう、文化・芸術に親しむ機会を充実します。」を掲げ、様々な文化事業を実施しています。

平成28年度で第59回を迎えた島田市民文化祭は、市民の日頃の文化活動の発表の場として、一般市民だけでなく保育園・幼稚園の園児、小・中学校の児童、高校の生徒も参加する市を挙げての行事となっています。

市内には文化芸術活動を行うことを目的に、島田市文化協会が組織されています。現在85の団体が加盟しており、会員数は平成29年3月末現在で1494名となっており、島田市民文化祭においても、展示、芸能の両部門で協力がなされるなど活発な活動を続けています。

しかし、文化・芸術活動にかかわる市民が固定化、高齢化する傾向が進み、若い世代の不足が懸念されていることから、さまざまな芸術・文化に触れる環境づくりを通じて、新たな担い手を育成していくことが必要となっています。

一方、平成25年10月に旧市民会館を休館して以降、市民が集客や舞台面積の関係などやむを得ない事情で市外の公共ホールなどを利用する際、旧市民会館を利用した場合より利用料等が高額になった場合の差額を助成する制度を設けており、平成27年度は6団体が制度を利用しました。

## 8 文化創造の拠点機能の確保について

文化芸術を創造、享受し、文化的な環境の中で生きる喜びを見出すことは、人々に共通な願いであり、私たち誰もが、基本的人権として文化的に生活する権利を有しています。

文化的に生活する権利とは、いつでも、どこでも、だれもがより豊に自分を表現することのできる権利であり、読み書きや計算力といった生活上の能力だけでは実現できない自分らしい生きがいを得る権利です。

旧市民会館は、これらを実現する文化振興の拠点として、国内外の一流オーケストラ公演をはじめ、演劇、島田大祭などの伝統芸能まで、多彩な実演芸術を催し、多くの市民に感動と喜びを与えてきました。また、当時県内有数の音響や照明などのホール機能を活用した文化施策によって、市民による吹奏楽団やオーケストラ、合唱団、劇団などが発足、その活発な芸術活動は、市内はもちろん、JR島田駅から徒歩10分という立地から市外からも多くの人々を集め、市民文化振興と地域の活性化に寄与するとともに、島田第二中学校が全国吹奏楽コンクールで金賞を受賞するなど、子どもたちの文化教育向上に大きな役割を果たしてきました。

人口減少のなかにあって、より多くの市民が文化的創造活動を通じて、自らの人間性を滋養し創造力と感性を育むとともに、他者と共感し共通の文化を創造していくことは、島田市民としての連帯感の醸成とともに、協働による地域活性化の原動力となるものと考えます。

そのためには、これまで旧市民会館が担っていた、文化芸術の発表、鑑賞の場に加え、子どもから高齢者、障がいをお持ちの方まで、全ての市民が生きる意欲を高めることのできる交流の場として、また、駅に近い中心市街地としての立地を活かし市内外から人を集める街のにぎわい創出拠点として、近隣文化施設との関係性や稼働率、収益性などに配慮し、施設の特性・機能を整理・集約・高度化するとともに、それを実現する実効性ある文化創造施策を策定、展開していくための文化創造の拠点としての機能の確保に取り組んでいくことが望ましいと考えます。



## 第5章 本市の庁舎施設の現状と今後の方向性

### 1 本庁舎の概要

本庁舎は、旧島田市役所として昭和37年に建築された旧耐震基準の建物です。昭和36年に旧榛原郡初倉村と合併した後に市庁舎として供用開始されて以来、現在地において役割を果たしてきました。県道島田停車場線を隔てた西側に旧島田市民病院（現在は「プラザおおるり」）が位置し、開庁から5年後に敷地東側に旧市民会館が開館、市道扇町祇園線を隔てた南側に旧市立図書館が立地していたことから、当地はまさに市の骨格である行政、文化、医療を担う中心地でした。

平成の時代に入り、東海地震の発生が懸念される中、十分な耐震性能を有しない本庁舎について建替え等の議論が行われましたが、市の財政状況等を勘案し、建築から40年が経過した平成14年度にハニカムダンパー方式による耐震補強工事が行われました。

この耐震補強工事により本庁舎は一定の耐震性能を有し、平成26年度に実施した調査においても構造躯体のコンクリートに中性化等は健全な状態が確認されていますが、建築から55年が経過し、電気、給排水、機械など各種設備の老朽化が進んでいます。

本庁舎の施設の概要は、以下のとおりです。

概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の名称 島田市役所</li><li>・建築年 昭和37年（昭和37年11月開庁）</li><li>・建築費 約2億1,944万円</li><li>・構造 鉄筋コンクリート造地上4階地下1階建</li><li>・面積 敷地面積 13,112.40㎡ （うち庁舎6,547.35㎡ 旧市民会館6,565.05㎡） 建築面積 1,586.81㎡ 延床面積 5,640.74㎡</li><li>・土地区分 市有地：13,112.40㎡</li><li>・駐車台数 220台（平成29年3月現在 旧市民会館解体後）</li></ul>
----	---

### 2 旧金谷庁舎の概要

旧金谷庁舎は、旧金谷町役場として昭和54年に建築された旧耐震基準の建物です。平成17年の旧島田市と旧金谷町の合併時に、金谷支所と教育委員会が置かれました。十分な耐震性能を有しないことから耐震補強について検討されましたが、特殊な工法による建築のため工事が困難であることなどから耐震補強は断念しています。本年2月、平成17年の新市発足以来配置してきた教育委員会の事務所を移転して庁舎としての用途を終えています。今後、建物は解体することとしているため、跡地の利活用方法の具体化が急がれています。

旧金谷庁舎の施設の概要は、以下のとおりです。

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の名称 旧金谷庁舎</li> <li>・建築年 昭和54年（昭和54年11月竣工）</li> <li>・建築費 7億5,380万円（備品、設計、用地を含む）</li> <li>・構造 鉄筋コンクリート3階建</li> <li>・面積 敷地面積 4,925.77㎡ （希望の家、保健福祉センター、防災センターを除く） 建築面積 1,116㎡ 延床面積 3,141㎡</li> <li>・駐車台数 70台</li> </ul>
----	---

### 3 支所（金谷南、金谷北、川根）の概要

金谷南・金谷北の各支所の機能を有する両地域交流センターは、旧金谷庁舎が十分な耐震性能を有しないことやJ A大井川金谷支店の店舗の老朽化といった状況を背景に、旧金谷町の金谷地区、五和地区の双方に地域の住民活動の拠点となる施設を兼ねた支所機能を設けることの議論が進み、平成21年度に金谷南地域交流センターが、平成22年度に金谷北地域交流センターが相次いで開設されました。

金谷南地域交流センターは、金谷南支所のほか、J A大井川金谷支店、島田市商工会が入居する複合施設となっています。金谷北地域交流センターは、金谷北支所のほか、金谷包括支援センターが入居し、五和小学校放課後児童クラブが併設されています。

川根支所は、平成20年に島田市に旧川根町が合併する際、川根地区に支所を置く必要があることから、老朽化した旧川根町役場の代替施設として整備されています。

各支所の施設の概要は、以下のとおりです。

#### (1) 金谷南支所

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の名称 島田市金谷南地域交流センター</li> <li>・建築年 平成21年（平成21年4月開庁）</li> <li>・建築費 3億8,250万円（設計、解体を含む）</li> <li>・構造 鉄骨造2階建</li> <li>・面積 敷地面積 1,469.93㎡（市：808.13㎡、J A：661.80㎡） 建築面積 601.69㎡ 延床面積 1,066.64㎡ 支所・集会室 368.520㎡ J A大井川 285.975㎡ 島田市商工会 87.960㎡ 共用部分 324.185㎡（トイレ、給湯室等）</li> <li>・土地区分 市有地：808.13㎡</li> <li>・駐車台数 22台（別に「福一」跡に14台あり）</li> </ul>
----	---

## (2) 金谷北支所

概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の名称 島田市金谷北地域交流センター</li><li>・建築年 平成22年（平成22年4月開庁）</li><li>・建築費 2億6,894万円（設計、備品を含む）</li><li>・構造 鉄筋造平屋</li><li>・面積 敷地面積 3,009.26㎡ 建築面積 ㎡ 延床面積 732.30㎡</li><li>・土地区分 借地：3,009.26㎡</li><li>・駐車台数 44台（車椅子利用者用 2台含む）</li></ul>
----	--

## (3) 川根支所

概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の名称 島田市役所川根支所</li><li>・建築年 平成20年（平成20年4月開庁）</li><li>・総事業費 2億3,991万円 （設計7,875千円、調査1,995千円、監理4,811千円、工事225,225千円）</li><li>・構造 鉄骨造地上2階建</li><li>・面積 敷地面積 1,140.35㎡ 建築面積 425.36㎡ 延床面積 793.44㎡</li><li>・土地区分 市有地 1,140.35㎡</li><li>・駐車台数 7台（内、障害者等用1台）</li><li>・公用車駐車場 5台</li></ul>
----	---

## 4 本庁舎の機能更新について

### (1) 建物の老朽化、機能の劣化

本庁舎は、昭和37年建築の旧耐震基準の建物ですが、平成14年度に実施した耐震補強工事により静岡県が定める判定基準で1b（耐震性能が良い建物）相当の性能を有しています。また、平成26年度に実施した調査において構造躯体のコンクリートに中性化等はみられず健全な状態が確認されています。

しかし、建築から55年が経過した中で電気、給排水、機械設備の老朽化が進んでいます。特に空調設備は前回更新から20年が経過し、性能の低下、消費電力の増加がみられ、毎年多額の修繕費が必要となっています。また、天井は吊り木で直接躯体に固定されていますが、配線の荷重や経年劣化により一部に垂下している箇所がみられます。

### (2) 床面積の不足

平成17年の旧金谷町との合併以来、旧金谷庁舎に教育委員会の事務所を置いてきましたが、

旧金谷庁舎は耐震性能が不足し設備の老朽化も著しかったことから、本年2月に教育委員会の事務所を「プラザおおるり」に移転し、旧金谷庁舎は庁舎としての用途を終えています。

現在、本市の行政機能を担う事務所は、本庁舎のほか、「プラザおおるり」の一部（危機管理部、地域生活部、都市基盤部及び教育委員会）、保健福祉センター（健康福祉部の一部）などに分散しています。特に、指定管理者が管理する貸館である「プラザおおるり」本体の1階の大半及び2階・3階の一部を庁舎機能として占有せざるを得ない状況は、施設の本来の機能を発揮する上で好ましくありません。

### (3) ワークスタイルの変化への対応

本市においては、近年の地方分権の進展による国・県からの権限移譲に伴い、権限行使のための業務量が単純に増加するのみに留まらず、地域課題に対する政策立案・実行を担うことなどを通して、業務内容が高度化・複雑化しています。加えて、ICTの進展に伴い、情報の活用を通じた効率的な行政経営の実現が求められることから、業務遂行に必要なツールが変化するとともに、情報セキュリティ対策などが新たな課題となっています。

このように、本庁舎が整備された昭和37年当時には想定されなかったワークスタイルの変化が生じていることを踏まえ、「働く場」として将来の変化にも柔軟に対応できることが求められます。

### (4) 大規模地震等の災害対応への不安

災害対策に関連する機能の配置については、本庁舎に十分な床面積がないことに加え、「プラザおおるり」に同時通報無線の操作卓が設置されていた関係で、「プラザおおるり」に常設の災害対策室を設けており、有事の際の災害対策本部は「プラザおおるり」の大会議室に設置することとなっています。

本部機能は「プラザおおるり」で維持されたとしても、災害時に市役所としての業務継続を図る上で、本庁舎の機能がどこまで維持できるか懸念されます。

### (5) まとめ

本庁舎は、既に法定耐用年数（50年）が経過しており、これまで述べた状況から平時においても、また、災害等の有事に際して本市行政の主たる事務所としての機能を十分に果たせる状況になく、日本建築士学会が研究した標準的物理的耐用年数である60年が到来する平成34年（2022年）を目途として、機能の更新を図っていくことが望ましいと考えます。

## 第6章 施設の管理運営

### 1 新施設の管理運営の考え方

新たに確保しようとする文化創造の拠点施設機能（及び一体的に整備する中央公民館機能、本庁舎機能）は、単なる貸館に留まらず、市民の多様な文化芸術活動の実現の場となることが重要です。施設の稼働率を高めるため、多くの市民に利用される施設となる必要があり、構想段階から市民とともに議論を重ね、施設の機能や諸室の規模を決定していくことを通して、多くの市民に親しまれる施設となると考えられます。

また、事業のプロデュースや市民の文化活動を支援する専門的な知識を有するスタッフを配置することなどにより、より利用される施設となることが考えられます。

一方、厳しい財政運営が続くことが予想される中での事業となることから、設計費や建設費などの初期費用だけでなく、管理運営費や修繕費などのランニングコストを加えたライフサイクルコスト全体が負担できる範囲内にあることが求められます。

これらを踏まえ、新施設の管理運営の考え方を次のとおり示します。

#### (1) 市民との協働に向けた仕組みづくり

より多くの市民に利用される施設を目指して積極的に情報を公開し、今後、市民参加による基本構想の策定を進めるなど、事業化に向けて、より具体的な内容を検討するとともに、芸術活動団体、ボランティア、NPOなど多様な市民活動団体が、施設運営に関わる具体的な内容を検討します。

#### (2) 専門性の確保

事業の実施、施設の運営、施設や設備の適切な維持管理について高い専門性を備えたスタッフを確保するとともに、音楽や演劇をはじめとする文化芸術の向上に資する体制づくりを検討します。

#### (3) ライフサイクルコストの縮減

新施設の運営は、事業収入や施設使用料などの収入だけで、年間事業費や施設の管理運営経費を賄うことは困難であり、市が経費の一部を負担することも必要です。厳しい財政運営が続く中、設計費や建築費などの初期費用だけでなく、管理運営費や修繕費などを加えたライフサイクルコスト全体の縮減に向けた取り組みを検討します。

### 2 新施設の整備及び管理運営手法

公共施設の整備及び管理運営の手法には、①公設公営、②公設民営、③デザインビルド（DBO）、④PFI（BOT）、⑤PFI（BTO）、⑥PFI（コンセッション）⑦リースなど多様な方式があり、これらの方式の特性を以下のとおり整理しています。

新施設の整備及び管理運営に当たっては、民間事業者の参入による「公民連携」の可能性を見極めつつ、これらの手法の中から本市の実情に適した手法を採用するものとします。

## 整備及び管理運営手法の概要

手法	資金調達・所有形態	発注方式（設計・建築）	管理運営形態
①公設公営方式	公共の資金を用いて建築し、公共が所有	公共による仕様発注方式（注1）により設計・建築	公共が管理運営
②公設民営方式（指定管理者制度）	上に同じ	上に同じ	民間に委託
③デザインビルド（DBO）方式	上に同じ	性能発注方式（注2）により民間事業者自らが管理運営を行うことを前提に設計・建築	設計・建築を行った民間事業者が管理運営
④PFI（BOT）方式	民間の資金を用いて建築し、事業期間中は民間が所有し、事業期間終了後公共に所有権を移転	上に同じ	上に同じ
⑤PFI（BTO）方式	民間の資金を用いて建築し、建築後公共に所有権を移転（公共が所有）	上に同じ	上に同じ
⑥PFI（コンセッション事業）方式	上に同じ	上に同じ	事業運営における民間事業者による自由度を高めるため、施設の運営等を行う権利を民間事業者に設定
⑦リース方式	民間の資金を用いて建築し、施設解体まで民間が所有	公共による仕様発注方式により設計・建築	直営、民間委託の両方可能

### ①公設公営方式

公設公営方式は、公共が起債などにより資金調達し施設を所有、管理運営を行います。

### ②公設民営方式

公設民営方式は、公共が起債などにより資金調達し施設を所有しますが、管理運営を民間事業者に委託します。

### ③デザインビルド（DBO）方式

デザインビルド方式は、公共が起債などにより資金調達し施設を所有しますが、管理運営を民間事業者に委託します。②の公設民営方式との違いは、民間事業者が自ら管理運営を行うことを前提として、施設の設計・建築を行います。

### ④PFI（BOT）方式 / ⑤PFI（BTO）方式

PFI方式は、民間事業者が資金調達を行い、自らが管理運営を行うことを前提として、施設の設計・建設を行います。BOTとBTOの違いは、事業期間中は民間事業者が所有権を保有し、事業期間終了後に公共に所有権を移転する方式（Build, Operate and Transfer）と、施設の建設後に公共に所有権を移転し、管理運営を行う方式（Build, Transfer and Operate）の違いです。

## ⑥ P F I（コンセッション事業）方式

公共が所有権を保有する公共施設のうち、利用料金の徴収を行うものについて、その運営等を行う権利を民間事業者に設定するものです。利用料金の設定を含む事業運営全般に関し民間事業者の自由度を高め、民間事業者の創意工夫を生かすことで施設の価値を高めることを目指すものです。

## ⑦ リース方式

民間事業者（リース会社）の資金を用いて建設し、施設を解体するまで民間事業者が所有します。管理運営については、公共が管理する場合と民間事業者に委託する場合の両方が考えられます。

### （注1）仕様発注方式

施設の構造、施工方法、資材などについて、発注の段階で発注者から詳細な指示を設計書・仕様書などで指示し発注する方式のこと。

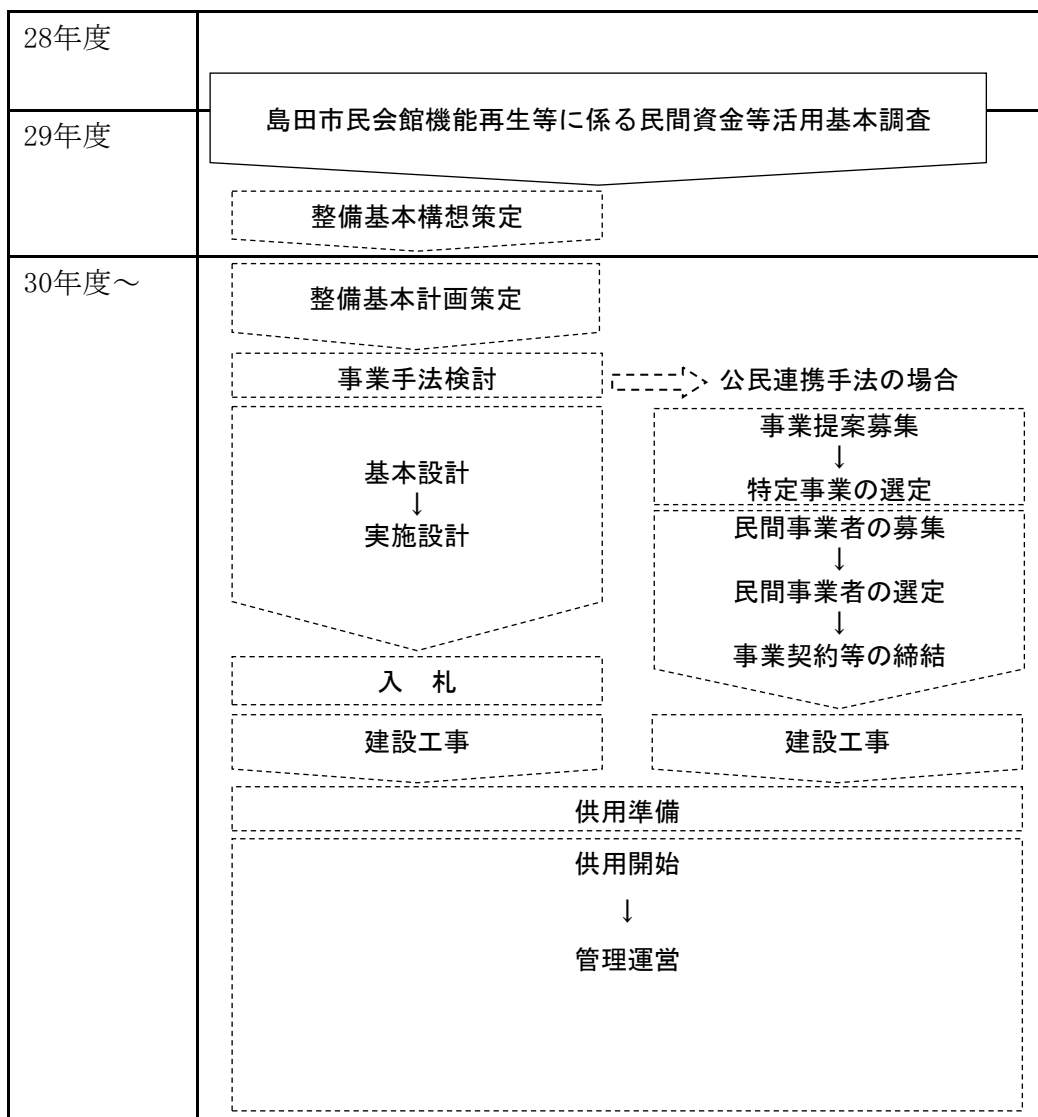
### （注2）性能発注方式

発注者が求めるサービス水準を明らかにし、満たすべき水準の詳細を規定した発注方式のことで、民間の創意工夫の発揮の余地が大きい。

## 3 想定スケジュール

新施設について、次のとおりスケジュールを想定します。本調査完了後に整備基本構想を、さらに敷地条件や施設構成などをより具体的に定めた整備基本計画を策定し、これに基づいて新施設の整備及び管理運営手法について検討します。この中で、民間資金等を活用した事業として行う場合の可能性も検討し、整備及び管理運営のための事業手法について決定していきます。

・事業スケジュールの想定（案）



・整備基本構想

事業の発案、事業の各関係機関などとの合意を目的に、事業の大枠、施設概要などを設定

・整備基本計画

市の考え方、条件提示、どのような施設になるのかをより具体的に各関係機関に周知、敷地条件や施設構成、設計に係る条件などを設定

・事業手法検討

基本計画を踏まえ、民間資金等を活用した事業として行う可能性を検討し、事業手法を決定



## 第7章 調査事項

### 1 本書に示した具体的条件の検証

#### (1) ケースの絞り込み

受託者において、第2章の5「具体的条件」で示した4つのケースから、事業実現性、経費効率等の観点から優位と判断した2つに絞り込んで提案することとします。

#### (2) 施設規模・機能の提案

本仕様書に示した機能を実現するために必要な床面積等を、受託者において積算し提案することとします。

**ケースA**：文化創造の拠点施設機能、中央公民館機能、本庁舎機能の3つの機能を一体的に整備する複合施設の機能を具体化し、フロア構成、規模、面積、付帯設備を提案する。

**ケースB**：本庁舎機能は、現在の「プラザおおるり」の長寿命化・リノベーション改修によって確保することを前提に、ケースAから本庁舎機能を除いた2つの機能を一体的に整備する複合施設の機能を具体化し、フロア構成、規模、面積、付帯設備を提案する。

**ケースC**：旧市民会館跡地に新築する本庁舎機能及び現在の本庁舎跡地にケースAから本庁舎機能を除いた2つの機能を一体的に整備する複合施設の機能を具体化し、フロア構成、規模、面積、付帯設備を提案する。

**ケースD**：文化創造の拠点施設機能、中央公民館機能、本庁舎機能の3つの機能を有する施設を具体化し、フロア構成、規模、面積、付帯設備を提案する。  
建物配置は受託者の判断とする。

#### (3) 施設整備方針に係る提案

(2)で設定した施設規模・機能に基づき、ゾーニング方針、施設構成、配置方針、設備方針、管理区分方針を提案することとします。

**ケースA**：3つの機能を一体的に整備する施設の建物構成等（現在の本庁舎及び「プラザおおるり」を解体）

**ケースB**：2つの機能を一体的に整備する施設の建物構成等（現在の本庁舎を解体）

**ケースC**：1つの機能を新築、2つの機能を一体的に整備する施設の建物構成等（現在の本庁舎及び「プラザおおるり」を解体）

**ケースD**：3つの機能を一体的（分割可）に整備する施設の建物構成等（自由提案）

※敷地条件、用途地域、建築基準法等の関係法令の規定に基づき検証すること

#### (4) 概算事業費の提案

上記提案に基づき、ケースA～Dの4つの中から2つに絞り込み、それぞれ概算事業費を積算することとします。ただし、ケースBにおいては、2つの機能を一体的に整備する費用に本

庁舎機能を「プラザおおり」の長寿命化・リノベーション改修によって確保する経費約23億円を加えた額とすることとします。

## 2 公民連携手法の導入可能性の検討

上記検証を踏まえた上で、公民連携手法の導入可能性を検討するものとします。

### (1) 公民連携手法の導入範囲の検討及び事業方法の整理

提案する2案のそれぞれについて、対象事業の設計・建設・運営・維持管理について、公民連携手法により行う事業範囲を検討するとともに、公民連携手法の事業方式を整理し、対象事業に採用すべき事業方式としてもっとも適切なものについて検討することとします。

### (2) 対話型市場調査（マーケットサウンディング）の実施

#### ① イベントプロモーション会社等へのヒアリング

県内の文化ホール、体育館（アリーナ施設）等の立地状況、仕様書に示した本市の文化創造拠点施設の規模、立地をみて、文化ホールとしての競争力、優位性を見出すことができるかについて客観的に分析が可能な情報を収集することとします。

#### ② 地元（市内）企業（建設、金融機関）へのヒアリング

公民連携手法を導入する場合における建設会社、清掃等委託会社等の本事業への参画意欲や、金融機関の本事業への資金融資意欲などについて、客観的に分析が可能な情報を収集することとします。

### (3) VFMの算出

公民連携手法を導入する場合の事業期間を設定し、対象事業を公共が実施した場合の公共の想定コスト（PSC）と公民連携手法を導入した場合の公共の想定コストを算出し、両者の比較により公民連携手法によるVFMを算出することとします。

### (4) リスク分担の検討

対象事業について、設計・建設から運営・維持管理までの各段階で発生すると考えられるリスクを抽出し、公共と民間事業者とのリスク分担を検討することとします。

### (5) 公民連携手法による事業スキームのまとめ

以上の検討結果を踏まえて、本事業における公民連携手法による事業スキームをまとめることとします。

## 3 公民連携手法導入に向けての対応

検討結果を受けて、今後の課題やスケジュールを整理するものとします。

### (1) 公民連携手法導入に向けての課題

上記までの検討結果を受けて、対象事業に公民連携手法を導入する場合に対応すべき課題

(例：財政上、事業性、計画上等の課題)を整理することとします。

## (2) スケジュールの検討

対象事業に公民連携手法を導入した場合のスケジュールを作成することとします。

## (3) 実施方針骨子の作成

本事業を公民連携手法により実施することに効果があると認められる場合、実施方針の骨子について作成することとします。

## 4 施設の整備及び管理運営において市の財政負担軽減につながる事業手法の自由提案

貸館収入(会場使用料)、自主事業収入(〇〇公演、〇〇教室等の開催により得られる収益)など、ホールの運用から得られる収入を事業者が徴収する利用料金制を取ることが考えられますが、整備費や運営・維持管理費を回収することは困難であり、完全な「独立採算型」は成立し難いものと考えられ、施設整備費等は市から一定のサービス対価を支払う「混合型」によることが想定されます。

このため、市の財政負担軽減を目的として、仕様書に示した整備案以外に、本庁舎・旧市民会館敷地、「プラザおおるり」敷地、第二・第三文書庫敷地、中央小公園及び中央小公園西駐車場敷地の全ての敷地の土地利用を図ることで、市が必要とする3つの施設機能の整備、管理運営に要する総費用を低減させる手法、若しくは土地利用によって得られる収益を活用する手法を提案することとします。

例：民間施設と庁舎施設の合築(商業施設、分譲マンション等)

庁舎等敷地若しくは建物床の貸付(使用許可)による収益確保(金融機関、コンビニエンスストア等)

なお、提案に当たっては、用途地域の制限等、当該手法の導入にあたって解決すべき課題を示すとともに、次に掲げる視点を十分に踏まえて検討することとします。

①本市の人口規模、県内・周辺自治体に文化ホールが数多くある状況の中で、収益事業として商業公演等をコンスタントに実施しながら、市民の文化活動の発表等の場として活用を図り、高い稼働率を持ったホールとして運用していくために必要な条件

例：ホールの規模、立地(駅からの距離等)、設備、運営に係る高度なマネジメント、企画力

②施設整備費及び15年間から20年間の管理運営費をホールの運用収益で回収していく上で、効率の良い座席数

③市内に重複する施設機能の集約などを通じた市内全体の公共施設の適正な配置

島田市民会館機能再生等に係る民間資金等活用事業基本調査  
仕様及び概要説明書

平成29年6月

島田市行政経営部財政課資産経営担当  
〒427-8501 島田市中心中央町1番の1  
TEL 0547-36-7124 FAX 0547-37-8200  
E-mail [zaisei@city.shimada.lg.jp](mailto:zaisei@city.shimada.lg.jp)