

鳥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結果について

1 調査の目的

- ▶ 本市の文化施設の整備及び本庁舎の機能更新の手法について、民間の資金やノウハウを活用した手法の導入可能性を把握し、課題解決に向け複数の選択肢を持つことを目的として実施した。
- ▶ 調査に当たっては、概算事業費算出のため、整備する建物のおおよその規模を設定し、敷地要件や法規制を踏まえつつ施設の配置案を目安として示した。その上で、民間の資金やノウハウを活用した手法が従来型の整備手法と比較して費用面でどれだけのメリットがあるかを分析した。

2 旧市民会館ホールの利用実態の把握

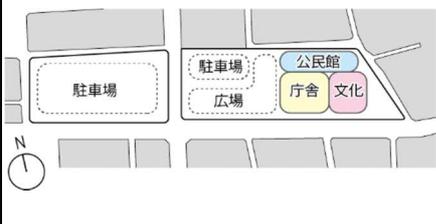
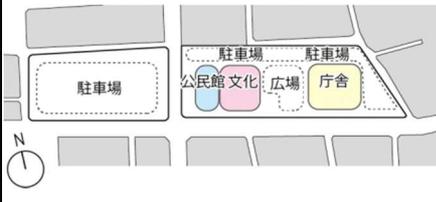
- ▶ 「練習等で舞台のみ利用された日」を含めた日数ベースの稼働率は約70%で、近隣同規模施設と比較して著しく低い数字ではない。
※第1回資料3-2 5ページの(2)①の表は、ホール全体（舞台+客席）が利用された日数のみにより稼働率を算出していることから、舞台のみが利用された日数を含めた場合に比べて低くなっている。
- ▶ 利用時間区分（コマ数）ベースの稼働率は約35%であった。
- ▶ 利用目的は約8割が市民利用で、興行利用は閉館前の3年半（平成22年4月～平成25年9月）までの間で7件に留まっている。

3 検討する施設の機能、規模及び配置

- ▶ 施設の機能及び規模について、現状を踏まえ次のとおり設定した。

| 区分 | 機能 | 規模 |
|-------------|---|-----------------------|
| 文化創造の拠点施設機能 | 市民の文化活動や興行等の利用が可能な舞台構造（機能）と1,000席規模を備えた文化ホール。 | 3,400 m ² |
| 本庁舎機能 | 幅広い市民サービスを1箇所で開催する庁舎施設。 | 11,500 m ² |
| 中央公民館機能 | プラザおおりに代わる、集会機能を中心とした公民館施設。 | 3,900 m ² |

- ▶ 上記3機能の配置案は次のとおりとした。

| 案 | メリット | デメリット |
|---|--|---|
| <p>旧市民会館跡地に文化創造拠点機能、本庁舎機能、中央公民館機能の全てを一体的に整備する案</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備期間が短くなる。(2024～2026年度) ・ 単体施設の合算より全体規模が小さくなり建設費が若干抑えられる。 ・ 施設の複合化により、各機能の連携が行い易く、相乗効果が見込まれる。 ・ 施設周囲に十分な駐車場が確保できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎が一部高層化する。 ・ 建替用地のスペースが狭く、計画に対する制約が多い。 ・ セキュリティラインや動線計画などの構成が複雑になる。 ・ 免震エキスパンションジョイントの取り合いが複雑になる。 ・ 施設の位置が奥まるため、賑わいの創出に寄与しづらい。 ・ 施設が大きくなり周囲に対する圧迫感が大きくなる。 |
| <p>旧市民会館跡地に本庁舎機能を整備後、現在の本庁舎を解体し、その跡地に文化創造拠点機能、中央公民館機能を一体的に整備する案</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2棟構成で機能区分が明確。 ・ 施設の機能構成や動線計画がシンプルでわかりやすい。 ・ 1棟でまとめるより周囲への圧迫感が軽減される。 ・ 県道に対して公民館及び文化創造拠点施設が面するため賑わい創出に寄与できる。 ・ 庁舎を低層で計画でき、周辺住宅地への圧迫感を低減できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2段階整備となるため、整備期間が長くなる。(2024～2028年度) ・ 駐車場が分散する。 ・ ホールの搬出入用駐車スペースと庁舎利用者用駐車場が隣接する。 ・ 庁舎の配置が奥まるため県道からの視認性が劣る。 |

4 概算施設整備費

➤ 見積及び同種・同規模事例（入札時の予定価格）を基に、従来方式を想定して算出した。

| 区分 | 金額（千円） | 備考 |
|---------|------------|--|
| 測量 | 5,700 | |
| 調査費 | 25,080 | 土壌汚染調査費、地盤調査費等。見積を基に算出 |
| 設計費 | 341,940 | 基本設計、実施設計及び解体設計 |
| 工事監理費 | 98,500 | |
| 確認申請手数料 | 5,190 | 省エネ適判、免震大臣判定認定含む。 |
| 建設費 | 10,160,000 | 本体工事費 96 億円中 庁舎：約 52 億円（坪単価：約 150 万円） ホール・公民館：約 44 億円（坪単価：約 200 万円） 外構工事費：2 億円（坪単価：約 4.5 万円） 解体費：約 3 億 6 千万円（坪単価：約 8 万円） |
| 什器備品 | 600,000 | 庁舎：約 4 億円（予定職員数：500 人、80 万円／人） ホール・公民館：約 2 億円 |
| 総計 | 11,236,410 | |

5 事業手法の検討

- 事務庁舎、ホール及び公民館に対しPFI手法を活用した14事例を基に検討した。
- 従来手法、DB、PFI（BT0/BOT/コンセッション）について比較したところ、本事業に対しては、PFI-BT0方式の採用が妥当であるとの結論を得た。

6 民間事業者の意向調査

- 建設会社、設計事務所、維持管理・運営会社、金融機関、リース会社の計9社に対し、本事業への関心や参画への意向について調査した。
- 事業規模、整備及び運営面での創意工夫の発揮といった観点から、総じて事業者の参画意欲は高い。
- 一方で、本市の立地や1,000席規模のホール運営といった点から、興行による収益を見込んだ運営の可能性は極めて低く、ホール運営から得られる収益に行政からのサービス対価を加えて運営する「混合型」が望ましいとの提案を得た。
- 市役所周辺の土地の一体的な活用について提案を求めたが、敷地面積が大きくなり、人口減少の流れの中で周辺市有地の活用は商業ベースに乗らないとの感触が得られた。
- 事業期間は、施設整備＋維持管理・運営15年が望ましいとのことであった。

7 VFM（Value For Money）の検討

- 上述の条件整理に基づき、施設整備及び維持管理・運営に係る費用について、従来方式とPFI-BT0方式を比較した。（単位：千円（税込））

| | ①従来方式 | ②PFI方式 | ③ (①-②) | ④VFM (③/①) |
|-------------|------------|------------|------------|---------------|
| 財政負担額（現在価値） | 12,805,204 | 12,291,963 | 513,242 | 4.0% |

- PFI-BT0方式によるサービス対価支払額は次のとおりである。（単位：千円（税込））

| | 総額 | 12ヶ月あたり |
|----------------------|------------|---------|
| PFI方式によるサービス対価（現在価値） | 12,211,370 | 814,091 |