

広陵中央公民館再整備基本方針策定支援業務報告書

令和 6 年 3 月

学校法人東洋大学

目次

はじめに	1
第1章 基本方針素案.....	2
1 基礎調査	2
(1) 基礎調査の結果	2
(2) 基礎調査後の検討要素	3
2 基本方針素案の検討	4
(1) 建築面.....	4
(2) 都市計画面	5
(3) 広陵町都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という）	6
(4) 広陵町 SDGs 未来都市計画.....	7
(5) 施設別検討結果	8
3 基本方針素案の策定	9
(1) 内容	9
4 基本方針素案の選択肢の比較.....	11
(1) ライフサイクルコストの計算	11
(2) 標準原単位方式による計算方式.....	11
(3) 比較結果.....	13
第2章 住民アンケート	14
1 概要.....	14
2 趣旨	14
3 質問.....	14
(1) 属性	14
(2) 利用経験	15
(3) 回答の選択肢	17
4 回答.....	18
(1) 属性	18
(2) 利用経験	19
(3) 案の選択	20
(4) 3案【集約再編】支持者の属性.....	20
(5) 3案【集約再編】支持者の利用経験	21
(6) 自由回答	22
5 評価.....	24
第3章 住民ワークショップ	26
1 概要.....	26

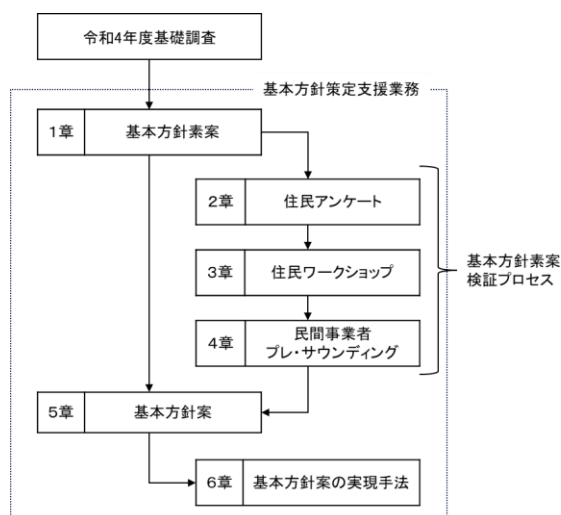
2	ワークショップの目的とグループワークの方法	27
3	意見のとりまとめと講評	29
(1)	意見のとりまとめ	29
(2)	講評	39
4	評価	40
第4章	民間事業者プレ・サウンディング	41
1	プレ・サウンディングの位置づけ	41
2	プレ・サウンディング結果	42
(1)	参加者	42
(2)	町からの質問	42
(3)	参加者からの回答	42
3	参加者から提示された参考事例	45
(1)	小規模庁舎の複合施設	45
(2)	大規模庁舎の複合施設	46
(3)	屋内児童遊戯施設	47
第5章	基本方針案	47
1	基本方針案の原則	48
(1)	生命を守る	48
(2)	次世代に負担を残さない	48
(3)	まちづくりを考える	48
(4)	誰もが利用できる	49
(5)	将来のニーズに対応できる	49
(6)	SDGs 未来都市としての責任を果たす	49
2	基本方針案	51
(1)	第1ステップ	51
(2)	第2ステップ	51
3	基本方針案のイメージイラスト	52
第6章	基本方針案の実現手法・スケジュールの検討（全体として検討中）	54
1	基本方針案の実現手法	54
(1)	第1ステップ	54
(2)	第2ステップ	54
(3)	第1, 2ステップの連続性の確保	55
(4)	PPPの導入可能性	56
2	基本方針案の実現スケジュール	57

はじめに

町は、令和4（2022）年度の「広陵中央公民館再整備検討基礎調査」（以下「基礎調査」という。）を踏まえて、複数の選択肢を決定したところである。

本業務は、その内容を基に広陵中央公民館再整備基本方針（以下「基本方針」という。）を策定するものである。基礎調査の前提である中央公民館だけでなく、周辺4施設（役場庁舎、さわやかホール（以下「さわやかホール」という）、グリーンパレス、はしお元気村）を含めた広域的なエリアにおける配置を検討するものである。なお、町の厳しい財政事情を踏まえるとともに、公共サービスの質の向上を図るために、本件は何らかの公民連携手法の適用を前提に進めることとしている。

図表 0 報告書の全体構成



第1章【基本方針素案】では、令和4年度基礎調査における選択肢を解説した後、建築面、都市計画面などの要素を検討し、新たに役場庁舎を含む全体的な再編を検討することとして、複数の選択肢を基本方針素案として提示した。これらの各選択肢を比較可能にするため、標準原単位方式により1年当たりライフサイクルコストを算出した。

第2～4章は、基本方針素案の検証プロセスである。

第2章【住民アンケート】では、基本方針素案に対する町民の意識を調査するため、無作為抽出住民アンケートを実施した。アンケートでは、基本方針素案対象施設の利用状況、基本方針素案に対する賛否および賛否理由（自由回答）を質問した。回答を回答者の属性別に傾向分析するとともに、自由回答のテキストマイニング分析を行った。

第3章【住民ワークショップ】では、住民アンケート回答の結果、もっとも支持された案を念頭に置いて、住民のための公共施設のあり方をテーマとして住民ワークショップを開催した。

第4章【民間事業者プレ・サウンディング】では、上記案を念頭に、その技術的・経済的な可能性を検証するために、民間事業者の意向を調査した。今回は、基本方針案の意思決定前であったため、公開型ではなく東洋大学 PPP 研究センターが実施している非公開型のサウンディング・ゼロ方式を採用した。

第5章【基本方針案】では、第1～4章の結果を踏まえて基本方針の原則を整理し、これを実現できる案として基本方針案を取りまとめた。また、基本方針のコンセプトを分かりやすく伝えるイメージイラストを作成した。

第6章【基本方針案の実現手法】では、基本方針案を実現できる手法を複数検討し、相互比較を通じて少数の手法に絞り込んだ。

第1章 基本方針素案

1 基礎調査

(1) 基礎調査の結果

令和4年度基礎調査においては、中央公民館の単純更新または大規模改修のほか、機能移転（はしお元気村、さわやかホール、グリーンパレスのいずれか）、学校連携（いずれかの学校と共用）、広域連携（いずれかの近隣自治体と共同設置）を検討した。その結果、選択肢として絞り込んだのは以下の4パターンである。

- ① 固定席300席を設置するホールとして建て替えるパターンである。令和4年（2022年）「広陵町の公民館建替及び文化芸術の振興のあり方に関する答申（以下「答申」という。）通りであり、残すべき選択肢となる。
- ② 現在の施設の躯体を残し設備・内装のみを更新する大規模改修パターンである。現在法令不適合部分が存在し改修時にはこれらを撤去補正する費用を必要とすること、すでに老朽化が進んでおり改修しても今後長期的な使用は難しいことを踏まえると、費用が割高となるため適切ではないと町では評価しているが、更新より初期費用負担が少なくて望ましいとする意見もあることを想定して選択肢として残すこととした。
- ③ はしお元気村の多目的ホールを改修して公民館ホールとして利用するパターンである。現在の中央公民館ホールよりは小規模となるが、中央公民館ホールは現状稽古主体で使用されており、その機能はカバーできることから、有力な選択肢であると評価した。
- ④ さわやかホール4階大会議室を拡張するパターンである。中会議室、ホワイエを含めたレイアウトの大幅な変更、また、大会議室内のステージの確保を前提とした。

図表 1-1 基礎調査における選択肢

	1	2	3	4
内容	答申とおり固定席300を更新	固定席300として大規模改修	はしお元気村多目的ホール利用	さわやかホール4階大会議室拡張

出典 基礎調査報告書

検討過程では、上記以外にもさまざまな選択肢はあったが、以下の点を考慮して、最終的に4つの選択肢に絞り込んだものである。詳細は基礎調査報告書を参照されたい。

- ・はしお元気村多目的ホールを周辺諸室に拡張してホール規模を現状通りとする案は、ホール部分に構造上外せない柱・梁が存在しているため除外した。
- ・さわやかホール4階のレイアウトを変更しない案は、ホール規模がさらに小さくなる上に、費用対効果もさほど優れていないために除外した。
- ・グリーンパレス5階を公民館ホールに改装する案は、同フロアの天井高が低いため固定席、移動観覧席ともに設置不能であるため除外した。
- ・学校連携、広域連携は選択肢として想定できるものの、現時点では対象施設が限定されずコストを計算できないことから除外した。

(2) 基礎調査後の検討要素

町では、基礎調査結果を受けて、以下の点の検討が必要であると考えた。

第 1 は、建築面の検討である。これは、対象施設の老朽化および劣化の状況により、今後、長期的に使用できるか、またそれが適切かを検討するものである。

第 2 は、都市計画面の検討である。本町は市街化調整区域が多く、はしお元気村以外の施設の立地場所は現状市街化調整区域となっている。この状況を踏まえて、予定する用途として使用できるかを検討するものである。

第 3 は、都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）との整合性の検討である。町では、令和 5（2023）年 6 月に都市計画マスタープランを改訂した。対象施設はいずれも町内の公共施設の中では規模が大きく、拠点性のある施設であり、その立地は都市マスと整合的でなければならぬため検討するものである。

第 4 は、広陵町 SDGs 未来都市計画（以下「SDGS 計画」）との整合性の検討である。同計画は、令和元（2019）年度に本町が SDGs 未来都市の指定を受けたことに伴い、令和 5（2023）年 12 月に策定したものである。SDGS 計画は、個々の施設はもちろん、行政運営やまちづくり全体にも通じる横断的な計画であり、本件との関係も深いものと位置付けられるため検討するものである。

2 基本方針素案の検討

(1) 建築面

基礎調査の過程で、いずれの施設を使用するにしても、当該施設の劣化状況を十分に踏まえて対処すべきことが明らかになった。町内には、基礎調査の対象に含まれていなかった主要な公共施設として、役場庁舎がある。庁舎は現状著しい劣化はみられないものの築 52 年経過しており、老朽化対策は避けて通れない。町としては、中央公民館・元気村・さわやかホール・グリーンパレスだけでなく、役場庁舎を含めた広域的なエリアでの再整備を検討することとした。

まず、各施設の建築面を、劣化状況、耐震性等を踏まえて今後の方針を定めた。

- (ア) 中央公民館は昭和 48 (1973) 年度完成で、現在築 50 年経過している。簡易目視によっても相当の劣化が確認されている。さらに、法令不適合箇所があるため、施設を改修するにはその部分の撤去工事に多額の支出が必要となる。できるだけ早い時期（数年以内）に使用を停止することが望ましいと評価した。
- (イ) はしお元気村は平成 9 (1997) 年度完成で、現在築 25 年経過している。施設的には大きな問題なく、大規模改修を含む適切な保全を行えば今後の長期的な使用も可能と評価した。
- (ウ) さわやかホールは平成 13 (2001) 年度完成で、現在築 22 年経過している。施設的には大きな問題なく、大規模改修を含む適切な保全を行えば今後の長期的な使用も可能と評価した。
- (エ) グリーンパレスは平成 2 年 (1990) 年度完成で、現在築 33 年経過している。中央公民館や役場庁舎を含めて、相対的には老朽化しているわけではないが、本施設は鉄骨造であり、その法定耐用年数 (19～34 年) が到来しているため、今後の長期的な使用 (10 年以上) は難しいと評価した。
- (オ) 役場庁舎は昭和 46 (1971) 年度完成で、現在築 52 年経過している。簡易目視によって一定の劣化は確認されているものの、深刻な劣化ではないため、当面は使用することは可能であるが、長期的な使用 (10 年以上) は難しいと評価した。

図表 1-2-1 建築面から見た現状と評価

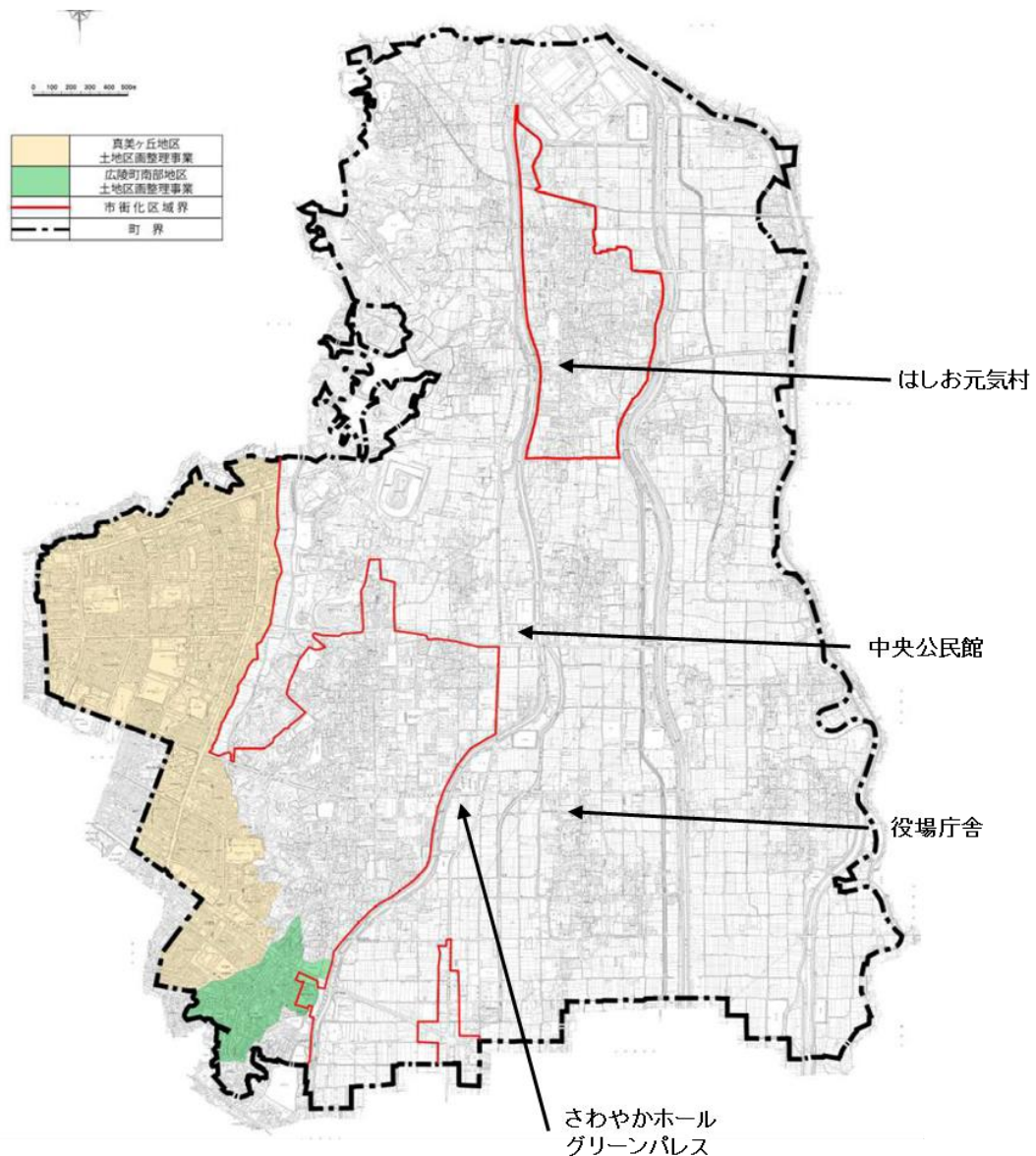
施設	建築面から見た現状と評価
中央公民館	昭和48(1973)年度完成で、現在築50年経過している。簡易目視によっても相当の劣化が確認されている。さらに、法令不適合箇所があるため、施設を改修するにはその部分の撤去工事に多額の支出が必要となる。できるだけ早い時期(数年以内)に使用を停止することが望ましい。
はしお元気村	平成9(1997)年度完成で、現在築25年経過している。施設的には大きな問題なく、大規模改修を含む適切な保全を行えば今後の長期的な使用も可能。
さわやかホール	平成13(2001)年度完成で、現在築22年経過している。施設的には大きな問題なく、大規模改修を含む適切な保全を行えば今後の長期的な使用も可能。
グリーンパレス	平成2(1990)年度完成で、現在築33年経過している。中央公民館や役場庁舎を含めて、相対的には老朽化しているわけではないが、本施設は鉄骨造であり、その法定耐用年数(19～34年)が到来しているため、今後の長期的な使用(10年以上)は難しい。
役場庁舎	昭和46(1971)年度完成で、現在築52年経過している。簡易目視によって一定の劣化は確認されているものの、深刻な劣化ではないため、当面は使用することは可能であるが、長期的な使用(10年以上)は難しい。

(2) 都市計画面

次に、都市計画面を検討した。

図表 1-3-1 は広陵町都市計画図である。本町では、全域（1,630ha）が都市計画区域であり、うち市街化区域は 459ha（28%）、市街化調整区域は 1,171ha（72%）となっている。市街化調整区域には、中央公民館、さわやかホール、グリーンパレス、役場庁舎を含む町の中心区域が含まれる。

図表 1-2-2 広陵町都市計画図



出典 広陵町都市マスタープラン案（令和5年6月）

- (ア) 中央公民館、さわやかホール、グリーンパレス、役場庁舎は市街化調整区域に立地しているが、設置主体が町（自治体）である場合は、一部開発許可申請は必要となるが、立地することは可能である（都市計画法第29条第1項第3号による開発許可

不要等)。また、さわやかホールと新複合施設を渡り廊下等で一体とする場合、既存のさわやかホールの開発許可が新たに必要となる可能性もある。

(イ) はしお元気村は、市街化区域の第1種住居地域であり公共施設（含む公民館、役場庁舎）は設置可能である。また、一定の面積以下の事務所、商業、ホテル等も可能である。

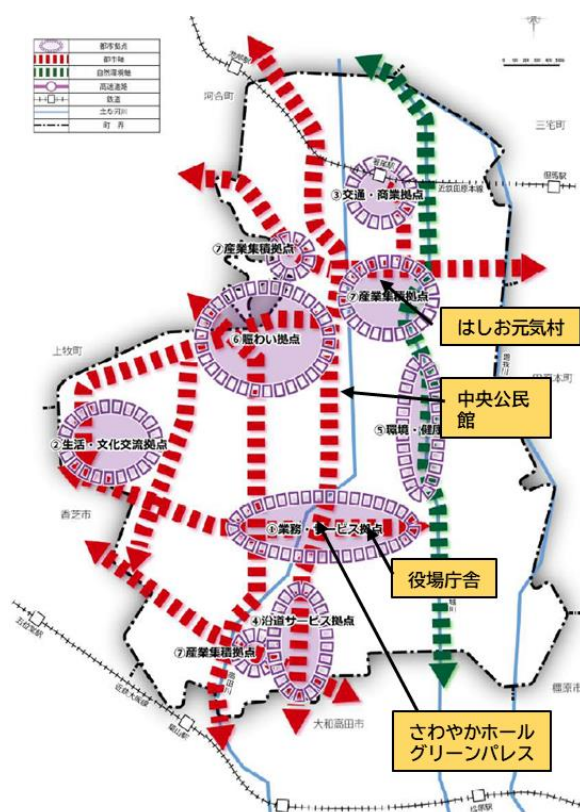
図表 1-2-3 都市計画面から見た現状と課題

施設	都市計画面から見た現状と課題
中央公民館	市街化調整区域に立地しているが、公共施設は立地することは可能（都市計画法第29条第1項第3号の政令第21条第18号に定める建築物に該当。ただし社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に該当する場合のみ都市計画法第29条に基づく開発許可申請は不要。）
はしお元気村	市街化区域で第1種住居地域である。公共施設（含む公民館、役場庁舎）は可能である。また、一定の面積以下であれば事務所、商業、ホテル等も可能である。
さわやかホール	市街化調整区域に立地しているが、設置主体が町（自治体）である場合は、都市計画法第29条に基づく開発許可申請は必要となるが、立地することは可能である（都市計画法第29条第1項第3号の政令第21条第26号に該当しない建築物）。
グリーンパレス	
役場庁舎	

(3) 広陵町都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という）

平成4（1992）年の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画法第18条の2）のことである。本町でも、平成25（2013）年に策定している。その後、令和5（2023）年6月に、「少子高齢化が進展し、近い将来、人口が本格的な減少局面に転じることが予測されるなか、豊かな自然・歴史資源の保全と活用、公共施設等の老朽化、大規模災害への備えなど、まちづくりに関する多くの課題に対応し、持続可能な都市づくりを目指していく必要がある。」との認識に基づいて改訂した。改訂都市マスでは、「本町の将来都市構造」において、都市活動を支える軸を都市軸として設定しており、基礎調査の選択肢もこの方針との整合性を問われるところである。基礎調査対象地域は以下の通り位置づけられている。

図表 1-2-4 都市計画マスタープランにおける将来都市構造



出典 広陵町都市計画マスタープラン

- ① はしお元気村の立地場所は、王寺町や桜井市方面を結ぶ「桜井田原本王寺線」に面し、「広域幹線軸としての特性を活かした商業・産業施設等の立地誘導を図る産業集積拠点」と位置付けられている。
- ② さわやかホール、グリーンパレス、役場庁舎の立地場所は、東西の軸である「田原本広陵線～柳板大谷線」上にあり、「業務・サービス拠点と生活・文化交流拠点をつなぐ軸」として、町役場周辺から古い市街地、ニュータウンという変化に富んだ地域特性を活かし、都市機能の集積とあわせて、個性豊かな沿道景観の創出を図る」業務・サービス拠点として位置付けられている。
- ③ また、中央公民館、さわやかホール、グリーンパレスの立地場所は、町域を南北に貫く「大和高田斑鳩線」に接し、「沿道サービス拠点、業務・サービス拠点、賑わい拠点と交通・業拠点をつなぐ中心軸として、歩行者空間の確保や良質な街路景観の形成を図るとともに、商業・サービスを中心とした沿道の計画的な土地利用・施設立地の誘導を図り、賑わいの連続性を創出する」地域と位置付けられている。

図表 1-2-5 都市計画マスタープランにおける位置づけ

施設	都市計画マスタープランにおける位置づけ	
中央公民館	町域を南北に貫く「大和高田斑鳩線」に接し、「沿道サービス拠点、業務・サービス拠点、賑わい拠点と交通・業拠点をつなぐ中心軸として、歩行者空間の確保や良質な街路景観の形成を図るとともに、商業・サービスを中心とした沿道の計画的な土地利用・施設立地の誘導を図り、賑わいの連続性を創出する」地域と位置付けられている。	
はしお元気村	王寺町や桜井市方面を結ぶ県道「桜井田原本王寺線」に面し、「広域幹線軸としての特性を活かした商業・産業施設等の立地誘導を図る産業集積拠点」と位置付けられている。	
さわやかホール	東西の軸である「田原本広陵線～柳板大谷線」上にあり、「業務・サービス拠点と生活・文化交流拠点をつなぐ軸」として、町役場周辺から古い市街地、ニュータウンという変化に富んだ地域特性を活かし、都市機能の集積とあわせて、個性豊かな沿道景観の創出を図る」業務・サービス拠点として位置付けられている。	町域を南北に貫く「大和高田斑鳩線」に接し、「沿道サービス拠点、業務・サービス拠点、賑わい拠点と交通・業拠点をつなぐ中心軸として、歩行者空間の確保や良質な街路景観の形成を図るとともに、商業・サービスを中心とした沿道の計画的な土地利用・施設立地の誘導を図り、賑わいの連続性を創出する」地域と位置付けられている。
グリーンパレス		
役場庁舎		

特に、さわやかホール、グリーンパレスの立地場所は、②と③の交点であり、町のまちづくり全体のかなめとして位置づけられていると評価できる。

(4) 広陵町 SDGs 未来都市計画

SDGs 未来都市においては、「3 年間の取組を具体化した SDGs 未来都市計画を策定し、その達成に向けた取組を積極的に実施するとともに、定期的に取組の進捗評価を行い、その達成度を明確にすることとしています。」とされている（内閣府 HP）。

町では、令和元(2018)年7月に SDGs 未来都市に選定されたことを受け、SDGs の理念に基づき、持続可能なまちづくりを目指すための第一歩として、今後進める取り組みについてまとめた「広陵町 SDGs 未来都市計画」（SDGs 計画）を策定した。

図表 1-2-6 SDGs 計画における 2030 年目標（抜粋）

（社会）産官学民連携によるレジリエンス力あるまちづくり		KPI	
ゴール、ターゲット番号			
	11.	指標：広陵町全体の BCP 策定（地震・水害）	
	11.3	現在（2019 年）：	2030 年：
	11.b	未策定	策定 ※フォローアップでは策定の進捗状況を把握して評価
	1.	指標：要支援者数の削減	
	1.1	現在（2018 年）：	2021 年：
	1.2	生活保護 137 世帯	生活保護 110 世帯（20%削減）
	9.1	指標：PPP コンセッションの導入	
		現在（2019 年）：	2021 年：
		未導入	制度創設 ※フォローアップでは策定の進捗状況を把握して評価

出典 広陵町 SDGs 未来都市計画

「産官学民連携によるレジリエンス力あるまちづくり」では、「防災・減災に取り組む事はもちろん、町民や企業等と連携した「レジリエンス力」あるまちづくりを目指している。」として、広陵町全体の BCP 策定（地震・水害）を掲げている。また、「将来の広陵町を永続させるために、従来の基準や価値観にとらわれることなく、新たな民間活用の仕組みの導入が必要である。」として、PPP コンセッションの導入を掲げている。もちろん、新複合施設については、カーボンニュートラルなど SDGs の理念を実現できるような工夫が必要であることは言うまでもない。

(5) 施設別検討結果

図表 1-2-7 は施設別検討結果である。

- (ア) 中央公民館は、できるだけ早い時期に使用停止するとともに、ホール、諸室の機能を移転することとした。跡地の活用は別途検討することとした。
- (イ) はしお元気村は、建築面、都市計画面でもっとも問題がないため、できるだけ早い時期に、旧浴室・設備室を含めた大規模改修を行い、中央公民館の機能を移転することとした。現在の稼働率を勘案すると、両施設の用途を両立させることは可能だが、利用制限、利用時間帯、利用料金等の調整は必要となると考えた。
- (ウ) さわやかホールは、大規模改修を行い、中央公民館、役場庁舎の機能を移転することとした。比較的改修が容易な 2, 3 階を公民館諸室機能と共用、4 階を役場大会議室機能と共用することとした。
- (エ) グリーンパレスは、当面は引き続き使用するが、耐用年数との関係および都市マス上まちのかなめとなる場所であるという点を活かして、長期的には、グリーンパレスを取り壊して跡地に役場庁舎の機能を含む複合施設を建設することとした。
- (オ) 役場庁舎は、当面は引き続き使用し、長期的には取り壊して、グリーンパレス跡に建設する複合施設に機能を移転し、議場はホールと兼用することとした。

図表 1-2-7 施設別検討結果

	結論
中央公民館	できるだけ早い時期に使用停止するとともに、ホール、諸室の機能を移転する。跡地の活用は別途検討する。
はしお元気村	建築面、都市計画面でもっとも問題がないため、できるだけ早い時期に、旧浴室・設備室を含めた大規模改修を行い、中央公民館の機能を移転する。現在の稼働率を勘案すると、両施設の用途を両立させることは可能だが、利用制限、利用時間帯、利用料金等の調整は必要となる。
さわやかホール	大規模改修を行い、中央公民館、役場庁舎の機能を移転する。比較的改修が容易な 2, 3 階を公民館諸室機能と共用、4 階を役場大会議室機能と共用する。
グリーンパレス	当面は引き続き使用し、長期的には取り壊して、跡地に役場庁舎の機能を含む複合施設を建設する。
役場庁舎	当面は引き続き使用し、長期的には取り壊して、グリーンパレス跡に建設する複合施設に機能を移転する。議場はホールと兼用する。

3 基本方針素案の策定

(1) 内容

以上を踏まえて、基本方針素案となる 3 つの選択肢を策定した。対象施設は、いずれも、役場庁舎、中央公民館、はしお元気村、さわやかホール、グリーンパレスの 5 施設である。

(ア) 現地建替え案：役場庁舎、中央公民館を現地建替えするとともに、他の 3 施設は大規模改修する案である。規模は、中央公民館は答申通り 300 席（ただし移動観覧席）とするほか、他の施設は現状規模のままとした。

(イ) 大規模改修案：全施設を現状施設のまま大規模改修する案である。前述の通り、中央公民館には、法令不適合部分が存在しており、これを改善するために割高になるが、初期費用が安いことも事実でありこの案を支持する意見は少なくないと想定されることから、コストを明示しつつ選択肢としては残すこととした。規模は、中央公民館は答申通り 300 席（ただし移動観覧席）とするほか、他の施設は現状規模のままとした。

(ウ) 集約再編：(ア) 現地建替え案、(イ) 大規模改修案はそれぞれ当該施設のみを対象とするものであるが、集約再編案は、対象施設間で機能を移転する案となる。組み合わせが多数ありうるため、建築面での評価、都市計画面での評価を踏まえて、適切な組み合わせを想定することとした。具体的には、

- ① 全体を、速やかに行うステップ 1 と、中期的に行うステップ 2 に分けることとした。
- ② ステップ 1 で、はしお元気村を大規模改修し、中央公民館の機能を元気村に移転する。具体的には、はしお元気村の多目的ホールを改修後公民館ホールとしても使用できるようにすること、はしお元気村の旧浴室・設備室を含めて公民館諸室としても使用できるようにすることである。ステップ 1、建築面、都市計画面の障害が少ないため、来年度に検討に着手するものとする。
- ③ ステップ 2 で、グリーンパレスを解体撤去して、役場庁舎その他として使用する複合施設を建設する。同施設には、議場と兼用する町民ホールを設置する。同時期に、さわやかホールを改修し、4 階に行政兼町民利用会議室を設置する。また、2、3 階を改修し公民館諸室としても使えるようにする。ステップ 2 は中期的に行うものとして、完成の目安を 10 年後（2033 年度）に設定する。
- ④ 機能移転先であるはしお元気村および新複合施設＋さわやかホールは、現在の町民利用の稼働率から見て平常時は問題ないと考えられるが、大規模イベント時には不足することが予想されるので、別途検討を要する。
- ⑤ 役場庁舎、中央公民館の撤去後は、公共建築物を設置する用地としては原則使用しないこととする。

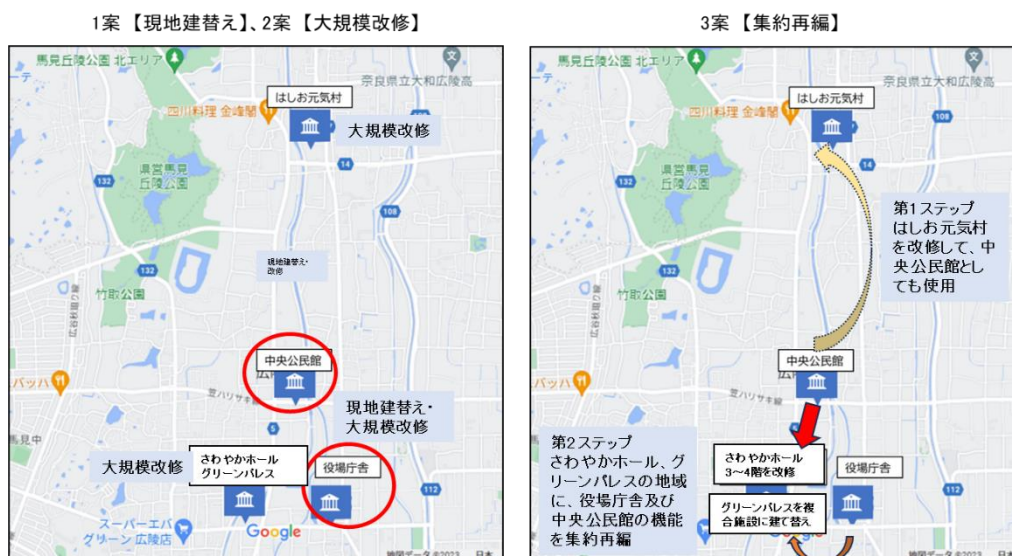
図表 1-3-1 基本方針素案の選択肢

		1 案 【現地建替え】 はしお元気村、さ わやかホール、グ リーンパレスは改 修して使い続ける	2 案 【大規模改修】 はしお元気村、さ わやかホール、 グリーンパレスは 改修して使い続 ける	3 案 【集約再編】	
				< 第1ステップ> はしお元気村を改修	< 第2ステップ> グリーンパレスを取り 壊して、役場庁舎、議 場兼ホールを建設
役場庁舎	行政部分	現地建替え	大規模改修		役場庁舎を新設 さわやかホール4階を 会議室等で共用
	議会部分				議場兼ホールを新設
	駐車場				大規模イベント時等 には不足(今後検討)
中央公民館	ホール	移動観覧席 300席	移動観覧席 300席	多目的ホールを防 音改修、平土間	議場兼ホール(移動 観覧席125～145席)
	諸室	現地建替え	大規模改修	はしお元気村を改修	さわやかホール3階を 共用
	駐車場			はしお元気村駐車 場と共用	大規模イベント時等 には不足(今後検討)

概念的な位置図

図表 1-3-2 は概念的な位置図である。1, 2 案は、現地での建て替え、または大規模改修となるため、施設配置やまちづくりの観点からの変更はない。一方、3 案は機能が入れ替わり、現在のさわやかホール・グリーンパレス地域に多くの機能が集約されることになる。言い換えると、この集約を伴う再編が 3 案の特徴と言える。

図表 1-3-2 概念的な位置図



4 基本方針素案の選択肢の比較

本節では、基本方針素案の各選択肢の内容、初期費用、年当たりライフサイクルコストを比較した。

(1) ライフサイクルコストの計算

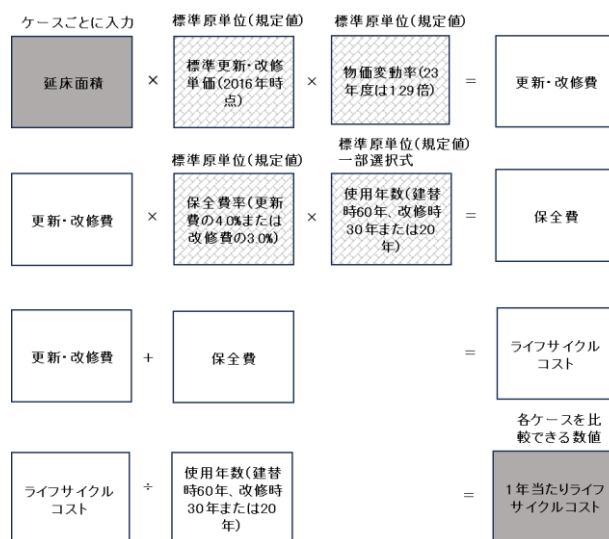
本節では、基本方針案のそれぞれについて費用を算出した。方法は、標準原単位方式を用いた。

標準原単位方式とは、各選択肢ごとに延床面積を計算した後、標準的な更新・改修単価、使用年数等を用いて 1 年当たりライフサイクルコストを算出することで相対比較を行う方法である。公共施設を更新するか、大規模改修するかを検討する際に、単純に初期費用の大きさだけで判断しようとすることがあるが、公共施設の費用には初期費用のほかに、維持管理費、修繕費がある。これらを含めたライフサイクルコストで比較する必要がある。また、初期費用、ライフサイクルコストは小さくても、早い時期に更新が必要となる場合は、結局のところ割高となる。つまり、今後何年使えるかという使用年数の長短も大きな判断要素となる。割安だがすぐ建て替えなければ

ならないケースと、長期間使えるが割高なケースを比較可能にする必要がある。そのため、標準原単位方式では、ライフサイクルコストを使用年数で割り算した 1 年当たりライフサイクルコストで比較する。

また、標準原単位方式では、延床面積以外に必要な変数（更新または大規模改修単価、物価変動率、保全費率、使用年数）を標準原単位として予め決めるので、案ごとの延床面積の変化を入力することで、簡便に 1 年当たりライフサイクルコストを算出して各案の費用を比較することが可能である。

図表 1-4-1 標準原単位方式の計算の概念図



(2) 標準原単位方式による計算方式

3つの案を標準原単位方式により比較した。

(ア) 延床面積

必要な延床面積を概数表示した。

現状施設としては、中央公民館はホール 600 m²、諸室 1,200 m²計 1,800 m²、役場庁舎は行政部分 3,450 m²、議会部分 750 m²、はしお元気村は多目的ホール 300 m²、諸室 1,200 m²、さわやかホール 2～4 階部分 2,100 m²、グリーンパレス 2,810 m²と設定

した。これが1, 2案の基礎となる延床面積となる。

3案の場合は、第1ステップでは、中央公民館の機能がはしお元気村 1,500 m²に移転し、はしお元気村と共用する。第2ステップでは、さわやかホールを改修し、4階 700 m²を庁舎会議室と共用、2～3階 1,400 m²を公民館諸室と共用する、新設複合施設は 3,770 m²として、一部 300 m²を議場兼ホールとする、残りを行政部分、議会事務局・控室のほか現状のグリーンパレスのテナントの一部を取り込むこととして計算する。

(イ) 初期費用

初期費用は、延床面積×更新または大規模改修単価により算出する。更新または大規模改修単価は、「2016年総務省ソフト単価」に時点修正を加えたものとした。

(ウ) 使用年数

更新時は60年、大規模改修時は原則30年とするが、耐用年数がほぼ到来している場合はその後30年間使用できるとするのはリスクが大きいため、20年とした。本件は複数の施設を対象としているため、各施設ごとに使用年数を設定し加重平均した。

(エ) ライフサイクルコスト

初期費用と保全費の和で算出する。保全費は、維持管理費のうちの施設の点検・診断・修繕費および大規模改修費であり、更新費の一定割合とする。大規模改修は数十年に1回の支出であるが必ず必要になるものであるために加えたうえで、各年に平準化している。清掃、警備、光熱水道費および各施設の運営経費は含まれないので、実際の積算にあたっては注意が必要である。また、大規模改修の場合も、大規模改修費に保全費率をかけるのではなく、更新した場合のコスト（想定更新費）にかけ必要がある。以上を踏まえて、更新費（または想定更新費）の一定比率を保全費率として設定している。保全費率は、一般財団法人建築保全センターのデータベースより実際の費用を平均して、更新の場合は更新費の4.0%、大規模改修の場合は想定更新費の3.0%と設定している。大規模改修の保全費率が相対的に低いのは、すでに大規模改修を行っているためである。

(オ) 1年当たりライフサイクルコスト

ライフサイクルコストを使用年数で割り算して求める。ライフサイクルコストだけであると、使用年数が短い改修系が割安に表示されて判断を誤る可能性があるためである。

(3) 比較結果

標準原単位方式により1年当たりライフサイクルコストを計算した結果が図表1-4-2の通りである。

図表 1-4-2 3つの案の1年当たりライフサイクルコスト比較

案 項目	1案	2案	3案				備考
			第1ステップ はしお元気 村	第2ステップ		計	
				総合保健福祉 会館(2~4階)	新設複合施 設		
延床面積計	12,410㎡	12,410㎡	1,500㎡	2,100㎡	3,770㎡	7,370㎡	
中央公民館	1,800㎡	1,800㎡	1,500㎡	1,400㎡	300㎡	3,200㎡	
ホール	600㎡	600㎡	300㎡		300㎡	600㎡	新設複合施設分は議場と兼用
諸室	1,200㎡	1,200㎡	1,200㎡	1,400㎡		2,600㎡	
役場庁舎	4,200㎡	4,200㎡		700㎡	3,470㎡	4,170㎡	
行政部分	3,450㎡	3,450㎡		700㎡	3,050㎡	3,750㎡	一部現状のグリーンパレスのテナント 部分を含む
議会部分	750㎡	750㎡			420㎡	420㎡	議会事務局・控室
はしお元気村	1,500㎡	1,500㎡					3案第1ステップで中央公民館機能を移転
多目的ホール	300㎡	300㎡					
諸室	1,200㎡	1,200㎡					
さわやかホール(3～4階)	2,100㎡	2,100㎡					
グリーンパレス	2,810㎡	2,810㎡					3案第2ステップで新設複合施設に建替え
初期費用	54.0億円	39.6億円	8.0億円	10.5億円	22.7億円	41.2億円	施設別に延床面積×更新または改修単価にて計算
使用年数	46年	25年	30年	30年	60年	46年	1案: 中央公民館・役場庁舎60年、その他30年の加重平均 2案: 中央公民館・役場庁舎20年、その他30年の加重平均
ライフサイクルコスト	157.9億円	87.1億円	12.9億円	15.7億円	69.6億円	98.2億円	初期費用+ 保全費
1年当たりライフサイクルコスト	3.43億円	3.55億円	0.43億円	0.53億円	1.16億円	2.11億円	ライフサイクルコスト÷使用年数

これによると、以下の通り、1年当たりライフサイクルコストでは、3案が優位となった。

(ア) 1案は3.43億円となる。

(イ) 2案は3.55億円となる。1案と比較すると、初期費用は39.6億円と割安であるが、使用年数を20年としていることから1年当たりライフサイクルコストは逆に割高となったものである。ちなみに、割安とみえる初期費用には、法令不適合部分の撤去費が含まれており、通常よりも割高であることには注意が必要である。

(ウ) 3案は第1ステップ、第2ステップ合計で2.11億円と、1案、2案を大幅に下回っている。これは、集約再編により、類似の機能を同じ施設で共用することで、今後維持すべき公共施設の延床面積を大幅に削減したためである。

2章では、1～3案を並列的に開示して町民の意向を把握する。

第2章 住民アンケート

本章では、基本方針素案に対する町民の意見を聴取するために実施した住民アンケートの内容、結果、評価について記述する。

1 概要

対象は、令和5年7月1日時点での住民基本台帳をもとに、町において、年齢別（18才以上）、性別に無作為抽出した男女計2,000名である。

方式は、個人住所に質問回答用紙を郵送し、返信用封筒による郵送によって回答する方式とした。また、スマートフォンを用いた回答も可能とした。

対象2,000通に対して有効回答数809となった。有効回答率は40.5%であり、十分な回答を得ることができた。

図表 2-1 趣旨説明

2 趣旨

まず、アンケートの前文にて、町の公共施設、特に役場庁舎と中央公民館が老朽化していること、このままでは施設の機能や安全性が十分発揮できないことを説明した上で、まちづくり全体の観点から両施設の課題を同時に解決していくという趣旨説明を行った。また、本アンケートは、個人情報が特定できないように集計整理の上、町及び議会での今後の検討の参考にする旨を付言した。

広陵町の老朽化した公共施設（役場庁舎、中央公民館など）に関する住民アンケート

令和5年7月
広陵町

広陵町の公共施設の多くは、昭和40～50年代に整備されて老朽化が進んでいます。中でも、役場庁舎および中央公民館は、建設後50年が経過し、特に老朽化が進んでいます。このままでは、施設の機能や安全性が十分発揮できない状態となってきています。

また、はしお元気村、総合保健福祉会館（以下「さわやかホール」といいます。）、グリーンパレスも老朽化が進んでいて、町では、深刻な状況と認識しています。

今後も両施設の必要な機能と安全性を確保していくために、まちづくり全体の観点から両施設の課題を同時に解決していくことを目的として、この分野での専門的な研究機関である東洋大学 PPP 研究センターに調査を委託して取り組んでいます。

このアンケートは、この取り組みの一環として行うものです。

回答は、東洋大学にて、個人情報特定できないように集計整理の上、町および議会での今後の検討の参考とさせていただきます。どうぞ率直な回答をお願いいたします。

なお、お手持ちのスマートフォンで、右のQRコードを読み取っていただくと回答画面に移動し、スマートフォンから回答いただけます。

簡単ですので是非ご活用いただけますと幸いです。

郵送での回答をご希望の方は、返信用封筒（切手貼付済）に入れ、8月25日（金）までに郵便ポストに投函してください。

本アンケートに関するお問い合わせ先
広陵町企画部総合政策課 芝、藤本、前田 電話0745-55-1001



3 質問

(1) 属性

回答は、氏名を記さない無記名方式として、属性としては、居住地区（問1）、年齢層（問2）のみを質問した。

居住地区の単位は小学校区とし、広陵西、広陵東、広陵北、真美ヶ丘第一、真美ヶ丘第二の5地区とした。校区表記になじみのない回答者に対する補足情報として、校区地図および各校区の主な字（あざ）の名称を記した。

年齢層は、18～29 才、30～39 才、40～49 才、50～59 才、60～69 才、70～74 才、75 才以上とした。

(2) 利用経験

問 3～9 では、再編案に含まれる各施設の利用経験を質問した。これは、利用経験の大小による回答傾向の違いを把握する趣旨である。

対象施設は、役場庁舎（問 3）、中央公民館かぐや姫ホール（問 4）、中央公民館諸室（問 5）、はしお元気村（マル

シェ以外）（問 6）、さわやかホール大広間等（問 7）、さわやかホール大浴場（問 8）、グリーンパレス（問 9）である。それぞれについて、施設の外観写真および令和 2 年度策広陵町公共施設長寿命化（保全）計画における劣化状況調査結果を添付した。

図表 2-3 質問（施設の利用経験）

施設の利用経験
今回の調査対象施設をどの程度訪問（利用）していますか。仕事ではなく、住民の立場での訪問（利用）についておたずねします。いずれかをお選びください。

問 3 役場庁舎

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
広陵町役場	市庁	RC	1971	52	C	C	C	C	C	40

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ 数年に1回程度（必要があるときだけ）



問 4 中央公民館（かぐや姫ホール）

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
中央公民館（かぐや姫ホール）	市庁	RC	1973	50	D	B	C	C	C	34

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ ほとんど利用していない ☐ まったく利用していない



問 5 中央公民館（諸室：多目的室、工作室、調理実習室など）

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
中央公民館（諸室）	市庁	RC	1973	50	B	D	C	C	C	34

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ ほとんど利用していない ☐ まったく利用していない



図表 2-2 質問（属性）

あなたの住まい、年齢
あなたのお住まい、年齢を伺います。

問 1 現在、広陵町のどの地区にお住まいですか。（1つだけチェック）

- ☐ 広陵西小学校区
六道山、大塚、安部、平尾、足相、大垣内、赤部、齊音寺、笠、その他
☐ 広陵東小学校区
南郷、古寺、百済、広瀬、その他
☐ 広陵北小学校区
沢、大野、萱野、南、弁財天、釣場、大場、中、寺戸、その他
☐ 真美ヶ丘第一小学校区
馬見南、みささぎ台、その他
☐ 真美ヶ丘第二小学校区
馬見北、馬見中、その他

問 2 現在の年齢は、次のどちらですか。（1つだけチェック）

- ☐ 18～29 才 ☐ 30～39 才 ☐ 40～49 才
☐ 50～59 才 ☐ 60～69 才 ☐ 70～74 才 ☐ 75 才以上



問 6 はしお元気村（マルシェ以外）

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
はしお元気村	市庁	RC	1997	23	B	B	B	B	B	75

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ ほとんど利用していない ☐ まったく利用していない



問 7 さわやかホール（3階大広間・茶室・教養娯楽室）

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
さわやかホール	市庁	RC	2001	22	C	B	B	B	B	72

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ ほとんど利用していない ☐ まったく利用していない



問 8 さわやかホール（3階大浴場）

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
さわやかホール	市庁	RC	2001	22	C	B	B	B	B	72

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ ほとんど利用していない ☐ まったく利用していない



問 9 グリーンパレス（2階軽運動室、3階調理実習室、5階大ホール）

施設名	種別	構造	建築年	劣化状況評価						健全度
				1 調査 年度 2022年 計画	2 劣化 状況 評価	3 劣化 状況 評価	4 劣化 状況 評価	5 劣化 状況 評価	6 劣化 状況 評価	
グリーンパレス	市庁	S	1990	21	D	D	C	C	B	33

- ☐ 週に1回程度以上 ☐ 月に1回程度
☐ 年間数回程度 ☐ ほとんど利用していない ☐ まったく利用していない



質問は、「週に1回程度以上」、「月に1回程度」、「年間数回程度」、「ほとんど利用していない」、「まったく利用したことがない」の5つの選択肢の中からの単一選択である。ただし、役場庁舎だけは、住民にとって一定の義務性を有する種類の施設であるため、「週に1回程度以上」、「月に1回程度」、「年間数回程度」、「数年に1回程度（必要があるときだけ）」の選択肢とした。いずれも、回答者が、施設のスタッフや関連事業者である可能性もあるため、「仕事ではなく、住民の立場での訪問（利用）」として回答いただきたいことを明記した。

提示した案は、第1章で説明した3つの案、1案【現地建替え】、2案【大規模改修】、3案【集約再編】である。それぞれごとに内容を解説した後、客観的成果指標として、ホール席数、初期費用、1年当たりライフサイクルコストを数字をあげて解説した。

図表 2-4 質問（各案の説明）

3つの案 町では、公共施設の老朽化問題を解決するために、以下の3つの案を検討しています。 1案：【現地建替え】 役場庁舎、中央公民館とも現在地で建て替えるとともに、はしお元気村、さわかホール、グリーンパレスを改修して使い続ける案 2案：【大規模改修】 役場庁舎、中央公民館、はしお元気村、さわかホール、グリーンパレスのいずれも現在の施設を改修して使い続ける案 3案：【集約再編】 さわかホール・グリーンパレスの立地する地域に、役場庁舎および中央公民館の機能を集約再編する案 それぞれの案では、建物の延床面積・ホール席数・駐車場台数・更新または改修費用・単価・使用年数・ライフサイクルコストなどを、仮に設定しています。 ライフサイクルコストとは、更新または改修の初期費用だけでなく、工事完了後に発生する維持管理費、修繕費をすべて含んだものです。1年当たりライフサイクルコストとは、ライフサイクルコストを使用年数で割り算したものです。使用年数は更新または改修後何年使用できるかの目安を示すものです。更新（新築）の場合は60年、改修の場合は、老朽化が進んでいる場合は20年、そうでない場合は30年と仮定しています。 使用年数が長い場合、ライフサイクルコストは高くなりますが、1年当たりライフサイクルコストも高いとは限りません。今回は、それぞれの案を公平に比較するために、1年当たりライフサイクルコストで比較します。 これらの計算は、国が指定する方法やデータに基づき、東洋大学で開発した標準原単位方式を用いています。単価は令和4年度時点修正単価を採用しています。最近の建設物価上昇は反映されていません。 いずれの案を採用しても、実際に設計段階に入る前には、正式に見積もりを行った上で計算しますので、現時点ではおおまかな目安とお考え下さい。	3案【集約再編】 さわかホール・グリーンパレスの立地する地域に、役場庁舎および中央公民館の機能を集約再編する案です。将来の役場庁舎のあり方の検討時間が必要になるため、速やかに行う第1ステップと、時間をかけて行う第2ステップに分けます。 <第1ステップ> はしお元気村を改修して中央公民館としても使用します。 はしお元気村の平土間の多目的ホールは防音改修工事を行い、公民館ホールとして使用できるようにします。旧浴室の転用などレイアウト変更を行うことで諸室スペースを確保します。 <第2ステップ> グリーンパレス・さわかホールの立地する地域に、役場庁舎および中央公民館の機能を集約再編します。 ① グリーンパレスを取り壊して、役場庁舎、議場兼ホールを建設します。グリーンパレスは鉄骨造りであるため、役場庁舎への改修は困難であるため建替えが適切と考えます。議場兼ホールは防音機能とともに移動観覧席（125～145席）を設置します。議会が開催されていない時間は町民ホールとして使用します。役場庁舎のレイアウトを工夫して、一部に町民も利用可能な多目的スペースやラウンジの設置を検討します。 ② さわかホールの2～3階は、中央公民館諸室としても使用できるようにします。さわかホールの4階は、役場庁舎の会議室等としても使用できるようにします。 第1ステップで改修したはしお元気村は、引き続き利用できるようにします。 以上により、ホールと諸室の規模は、全体としては充足できると評価できます。ただし、諸室は今後も町民のニーズの変化が予測されるため、特定の目的に限定せず多用途に使えるように工夫します。駐車場は、大規模なイベント時等には不足することが予想されますので、役場職員駐車場を別に確保するなど検討が必要です。 <第1ステップ>、<第2ステップ>の合計では、初期費用41.2億円、1年当たりライフサイクルコストは2.11億円と見込まれます。 1案、2案に比べると、1年当たりのライフサイクルコストは約4割低くなっています。これは、議場とホールを兼用すること、はしお元気村、さわかホールを中央公民館諸室や役場庁舎会議室としても共用することにより全体の延床面積を約4割削減することができるためです。 なお、グリーンパレスは、構造や劣化度を考慮して取り壊すことを前提にしていますが、今後の検討により費用対効果の優れた方法があれば、取り壊さずに改修して使用する方も検討します。ただし、グリーンパレスの延床面積は小さいため、改修する場合でも一部増築が必要となります。
問10 3つの案を説明します。説明後に質問いたします。 1案【現地建替え】 役場庁舎、中央公民館とも現在地で建て替えるとともに、はしお元気村、さわかホール、グリーンパレスを改修して使い続ける案です。 現在の規模と機能をそのまま維持します。中央公民館がくや姫ホールは、現在のニーズに合わせて移動観覧席300席に変更します。 その後60年間使用するものと想定します。 初期費用は54.0億円、1年当たりライフサイクルコストは3.43億円と見込まれます。 2案【大規模改修】 役場庁舎、中央公民館、はしお元気村、さわかホール、グリーンパレスのいずれも現在の施設を改修して使い続ける案です。 建物本体は残しつつ、設備・内装を全面的に更新します。 現在の規模と機能をそのまま維持します。中央公民館がくや姫ホールは、現在のニーズに合わせて移動観覧席300席に変更します。 役場庁舎、中央公民館は、その後最大20年間使用するものと想定します。両施設とも建築後50年経過しており（役場庁舎：昭和46年、中央公民館：昭和48年）、それ以上の長期の使用は安全性に問題があると考えています。相対的に老朽化が進んでいないのははしお元気村、さわかホール、グリーンパレスは30年間使用するものと想定します。 初期費用は39.6億円、1年当たりライフサイクルコストは3.55億円と見込まれます。 1案に比べて初期費用が安くなるのは、役場庁舎、中央公民館を建替えないためです。1案に比べて1年当たりライフサイクルコストが高くなるのは、役場庁舎、中央公民館の使用年数を20年と想定しているためです。	

最後に比較表を添付した。

図表 2-5 質問（三案の比較表）

三つの案ごとに役場庁舎、中央公民館の建替え、大規模改修、集約再編の具体的な内容、ホール客席数、初期費用、1年当たりライフサイクルコストを比較した。

1・2案は、はしお元気村、さわやかホール、グリーンパレスは改修して使い続けることを前提とした。

ホール客席数は1案、2案は現状の固定席を移動観覧席に変更したうえで 300

		1案 【現地建替え】 はしお元気村、 さわやかホール、 グリーンパレス は改修して使い 続ける	2案 【大規模改修】 はしお元気村、 さわやかホール、 グリーンパレス は改修して使い 続ける	3案【集約再編】	
役場庁舎	行政部分	現地建替え	大規模改修	＜第1ステップ＞ はしお元気村を改修	＜第2ステップ＞ グリーンパレスを取り壊して、役場庁舎、議場兼ホールを建設
	議会部分				役場庁舎を新設 さわやかホール4階を会議室等で共用
	駐車場				議場兼ホールを新設 大規模イベント時等には不足（今後検討）
中央公民館	ホール	移動観覧席 300席	移動観覧席 300席	多目的ホールを防音改修、平土間	議場兼ホール（移動観覧席125～145席）
	諸室	現地建替え	大規模改修	はしお元気村を改修	さわやかホール3階を共用
	駐車場			はしお元気村駐車場と共用	大規模イベント時等には不足（今後検討）
初期費用		54.0億円	39.6億円	41.2億円	
1年当たりライフサイクルコスト		3.43億円	3.55億円	2.11億円	

席、3案では議場兼用ホールとして125～145席とした。初期費用は、役場庁舎と中央公民館を建て替える分1案が割高となる一方、2案は初期費用は割安とはなるが、劣化が進んでおり今後の使用年数が20年と短くなることから、1年当たりライフサイクルコストはむしろ割高となっている。また、3案は、新設複合建物は必要だが既存の役場庁舎・中央公民館の分は減少するため、初期費用は1案より低く1年当たりライフサイクルコストは三つの案の中で最小となっている。

(3) 回答の選択肢

回答の選択肢は、「1案【現地建替え】が良い」、「2案【大規模改修】が良い」、「3案【集約再編】が良い」の三択に、「別の案が良い」、「分からない、関心がない」を追加した。

問11では、回答の理由を自由回答にて質問している。いずれの案を選択した方にも共通の質問である。また、「別の案が良い」の回答者には、その内容を質問している。

自由回答は本設問のみとして、すべての自由意見は本設問で吸収することとしたものである。

図表 2-6 質問（選択肢および自由回答）

以上を踏まえて、あなたはどの案が良いと思いますか。今後引き続き検討してまいりますので、あくまでも現時点でのご意見として率直にご回答ください。

- ☐ 1案【現地建替え】が良い
- ☐ 2案【大規模改修】が良い
- ☐ 3案【集約再編】が良い
- ☐ 別の案が良い
- ☐ 分からない、関心がない

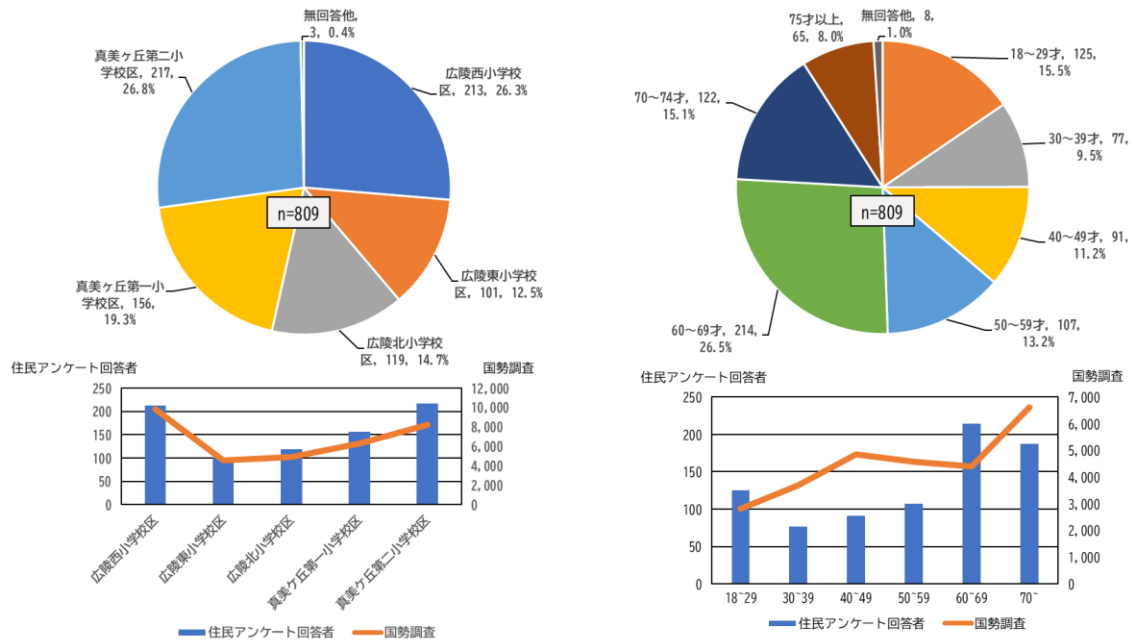
問11 回答の理由を伺います。「別の案が良い」と回答した方はその内容を以下にご記入ください。

4 回答

(1) 属性

属性に関する回答結果が図表 2-7 である。左が居住地区別、右が年齢層別である。上がアンケート回答結果、下がアンケート回答者の割合と 2020 年国勢調査による人口割合（折れ線）の比較グラフである。

図表 2-7 回答（属性）



居住地区別には、回答者の属性はほぼ国勢調査の割合と同様である。居住地区別のばらつきはないと言える。

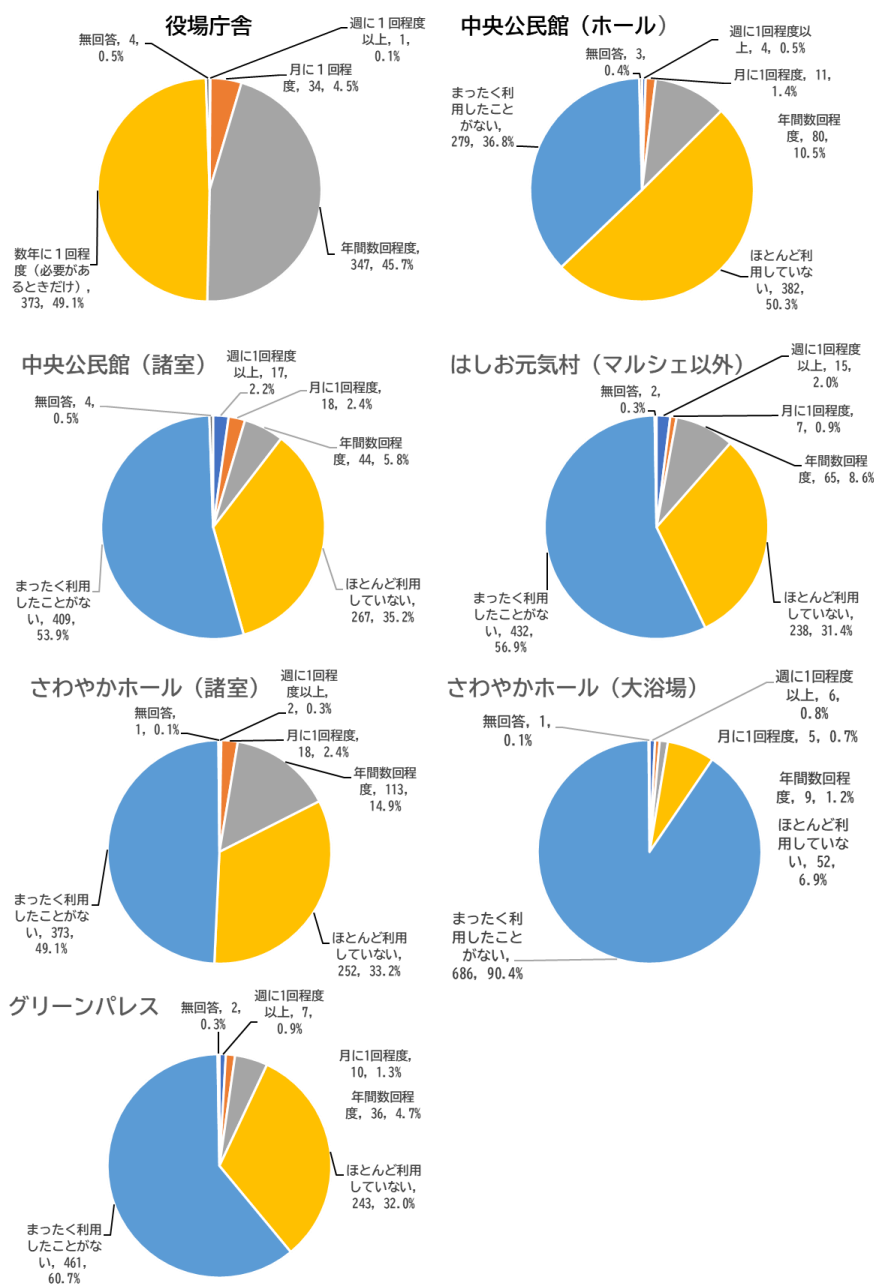
年齢層別には、国勢調査の割合に比べると、30～59 才の回答者割合は小さく、60 才以上の割合は大きいと思われる。回答結果の評価には注意が必要である。

(2) 利用経験

すべての施設について、「ほとんど利用したことがない」、「まったく利用したことがない」が大半を占める結果となった。一方では、「週1回・月1回以上」も1割程度の回答を得ている。

このことは、対象施設の利用者が少数の町民に限られていることを示していると言える。

図表 2-8 回答（利用頻度）



(3) 案の選択

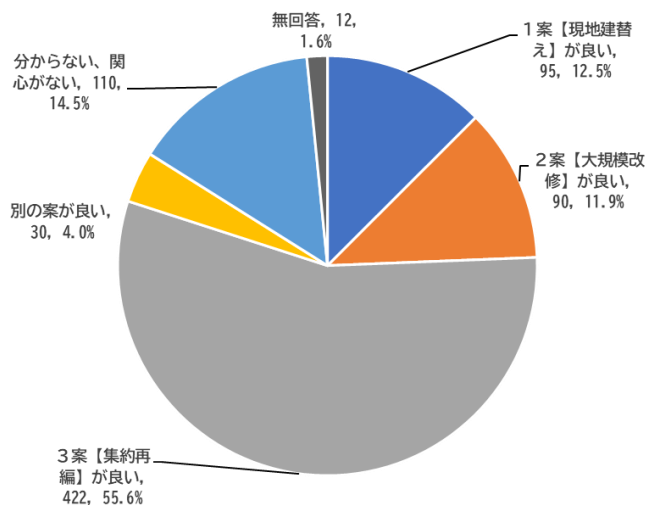
案の賛否では、「1案【現地建替え】が良い」が12.5%、「2案【大規模改修】が良い」11.9%であるのに対して、「3案【集約再編】が良い」が55.6%と過半数を占めた。

「別の案が良い」は4.0%であったが、問11に示された自由回答の内容を見ると、3案【集約再編】の一部を改編したものが多かった。

一方、「分からない、関心がない」は14.5%であった。

全体としては、3案【集約再編】の支持が確認できたが、今後も丁寧な説明を続ける必要があると言える。

図表 2-9 三案の選択（全体）

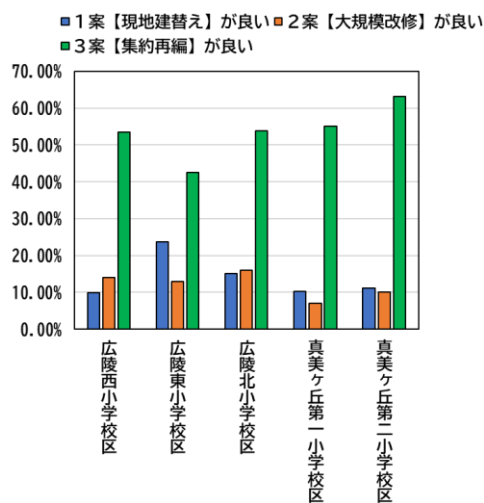


(4) 3案【集約再編】支持者の属性

以下では、3案【集約再編】支持者の傾向を見る。属性のうち、居住地区別には、「真美ヶ丘第二小学校区」（63.9%）が「広陵東小学校区」（41.2%）を大きく上回っている傾向が認められた。回答者にとっての新施設へのアクセスが判断基準となっていると推測できる。ただし、相対的に3案支持が少ない広陵東小学校区においても、3案の支持がもっとも多く、3案が幅広く支持されていると評価できる。

図表 2-10 居住地区別の回答

		1案【現 地建替 え】が 良い	2案【大 規模改 修】が 良い	3案【集 約再編 】が良 い	別の案 が良い	分から ない、 関心が ない	無回答 他	計
	総計	103	95	446	33	115	17	809
実数	広陵西小学校区	21	30	114	8	36	4	213
	広陵東小学校区	24	13	43	5	14	2	101
	広陵北小学校区	18	19	64	3	12	3	119
	真美ヶ丘第一小学校区	16	11	86	9	30	4	156
	真美ヶ丘第二小学校区	24	22	137	8	23	3	217
	無回答他	0	0	2	0	0	1	3
	計	103	95	446	33	115	17	809
割合	広陵西小学校区	9.86%	14.08%	53.52%	3.76%	16.90%	1.88%	100.00%
	広陵東小学校区	23.76%	12.87%	42.57%	4.95%	13.86%	1.98%	100.00%
	広陵北小学校区	15.13%	15.97%	53.78%	2.52%	10.08%	2.52%	100.00%
	真美ヶ丘第一小学校区	10.26%	7.05%	55.13%	5.77%	19.23%	2.56%	100.00%
	真美ヶ丘第二小学校区	11.06%	10.14%	63.13%	3.69%	10.60%	1.38%	100.00%
	無回答他							
	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%

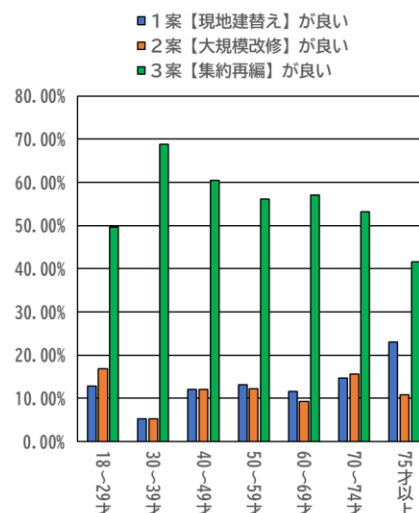


年齢層別には、30 才以上に関しては、年齢が低いほど 3 案の支持が多い傾向が明らかに認められた。ただし、18～29 才の支持率(50.4%)は全体平均以下である。今回は、18 才未満への質問はしていないこともあり、今後は、20 代以下の年齢層への説明や意見の確認が必要である。

なお、相対的に 3 案支持が少ない「75 才以上」および「18～29 才」においても、3 案の支持がもっとも多く、3 案が幅広く支持されていると評価できる。

図表 2-11 年齢層別の回答

		1案【現 地建替 え】が良 い	2案【大 規模改 修】が良 い	3案【集 約再編 】が良 い	別の案が 良い	分らない 、関心 がない	無回答他	計
	総計	103	95	446	33	115	17	809
実数	18～29才	16	21	62	2	23	1	125
	30～39才	4	4	53	0	15	1	77
	40～49才	11	11	55	7	6	1	91
	50～59才	14	13	60	8	10	2	107
	60～69才	25	20	122	11	31	5	214
	70～74才	18	19	65	3	13	4	122
	75才以上	15	7	27	2	14	0	65
	無回答他	0	0	2	0	3	3	8
	計	103	95	446	33	115	17	809
割合	18～29才	12.80%	16.80%	49.60%	1.60%	18.40%	0.80%	100.00%
	30～39才	5.19%	5.19%	68.83%	0.00%	19.48%	1.30%	100.00%
	40～49才	12.09%	12.09%	60.44%	7.69%	6.59%	1.10%	100.00%
	50～59才	13.08%	12.15%	56.07%	7.48%	9.35%	1.87%	100.00%
	60～69才	11.68%	9.35%	57.01%	5.14%	14.49%	2.34%	100.00%
	70～74才	14.75%	15.57%	53.28%	2.46%	10.66%	3.28%	100.00%
	75才以上	23.08%	10.77%	41.54%	3.08%	21.54%	0.00%	100.00%
	無回答他							
	計	12.50%	11.90%	55.60%	4.00%	14.50%		100.00%



(5) 3 案【集約再編】支持者の利用経験

利用経験別の内訳は図表 2-12 の通りである。3 案支持が最大とならなかったのは、「中央公民館ホール『週 1 回程度以上』」(回答数 4)、「さわやかホール(諸室)『週 1 回程度以上』」(回答数 2) の 2 グループ、同率最大が「さわやかホール(諸室)『週 1 回程度以上』」1 グループであった。

これらを除く 31 グループで 3 案がもっとも多く支持された。また、役場庁舎、中央公民館諸室、はしお元気村、グリーンパレスに関しては、「週 1 回程度以上」のグループでも 3 案がもっとも多く支持された。「週 1 回程度以上」に次ぐ「月 1 回以上」の利用者グループでは、すべての施設で 3 案がもっとも支持された。

利用経験別にも、3 案が幅広く支持されていると評価できる。

図表 2-12 利用経験別の回答

		1案【現地建 替え】が良い	2案【大規模 改修】が良い	3案【集約再 編】が良い	別の案が良い	分らない、関 心がない	無回答	計
総計		12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%
役場庁舎	週に1回程度以上	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	月に1回程度	11.11%	13.89%	52.78%	2.78%	11.11%	8.33%	100.00%
	年間数回程度	14.48%	11.26%	59.52%	4.83%	9.38%	0.54%	100.00%
	数年に1回程度	11.42%	11.93%	51.27%	3.55%	19.04%	2.79%	100.00%
	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%
中央公民館 (ホール)	週に1回程度以上	25.00%	50.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	月に1回程度	15.38%	15.38%	61.54%	0.00%	7.69%	0.00%	100.00%
	年間数回程度	23.81%	13.10%	54.76%	2.38%	4.76%	1.19%	100.00%
	ほとんど利用していない	12.97%	12.72%	55.61%	3.99%	12.22%	2.49%	100.00%
	まったく利用していない	9.24%	9.57%	54.79%	4.95%	19.80%	1.65%	100.00%
中央公民館 (諸室)	計	12.50%	11.90%	55.60%	4.00%	14.50%	2.10%	100.00%
	週に1回程度以上	27.78%	11.11%	55.56%	0.00%	5.56%	0.00%	100.00%
	月に1回程度	17.39%	30.43%	52.17%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	年間数回程度	25.53%	12.77%	53.19%	4.26%	4.26%	0.00%	100.00%
	ほとんど利用していない	11.39%	11.74%	55.87%	3.56%	13.17%	4.27%	100.00%
はしお元氣 村(マル シェ以外)	まったく利用していない	11.47%	10.78%	55.28%	4.82%	16.74%	0.92%	100.00%
	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%
	週に1回程度以上	20.00%	26.67%	53.33%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	月に1回程度	0.00%	16.67%	58.33%	0.00%	25.00%	0.00%	100.00%
	年間数回程度	23.53%	16.18%	51.47%	1.47%	5.88%	1.47%	100.00%
さわやか ホール(諸 室)	ほとんど利用していない	17.39%	14.62%	52.17%	3.95%	8.30%	3.56%	100.00%
	まったく利用していない	8.73%	8.95%	57.64%	4.80%	18.56%	1.31%	100.00%
	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%
	週に1回程度以上	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	月に1回程度	16.67%	22.22%	33.33%	5.56%	22.22%	0.00%	100.00%
さわやか ホール(大 浴場)	年間数回程度	18.70%	14.63%	54.47%	3.25%	8.13%	0.81%	100.00%
	ほとんど利用していない	11.81%	14.39%	52.40%	4.43%	13.28%	3.69%	100.00%
	まったく利用していない	10.94%	8.65%	58.78%	4.07%	16.28%	1.27%	100.00%
	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%
	週に1回程度以上	0.00%	28.57%	28.57%	28.57%	14.29%	0.00%	100.00%
グリーンパ レス	月に1回程度	20.00%	20.00%	40.00%	20.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	年間数回程度	9.09%	27.27%	63.64%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	ほとんど利用していない	10.53%	10.53%	52.63%	3.51%	17.54%	5.26%	100.00%
	まったく利用していない	13.07%	11.42%	55.71%	3.85%	14.17%	1.79%	100.00%
	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%
グリーンパ レス	週に1回程度以上	0.00%	28.57%	57.14%	0.00%	0.00%	14.29%	100.00%
	月に1回程度	40.00%	10.00%	50.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
	年間数回程度	28.21%	15.38%	48.72%	0.00%	5.13%	2.56%	100.00%
	ほとんど利用していない	15.18%	9.34%	54.47%	4.28%	14.40%	2.33%	100.00%
	まったく利用していない	9.94%	12.58%	56.39%	4.46%	15.01%	1.62%	100.00%
グリーンパ レス	計	12.73%	11.74%	55.13%	4.08%	14.22%	2.10%	100.00%

(6) 自由回答

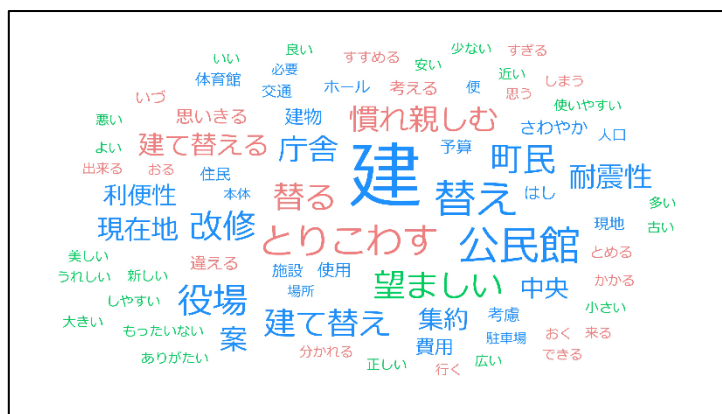
自由回答に関しては、文字情報を分析する手法であるテキストマイニングを使用した。テキストマイニングとは、使用される言語の使用頻度や組み合わせ頻度等を分析することで、回答者の回答理由を客観的に把握する方法である。分析には特殊なソフトを使用する必要があるが、本分析には、ユーザーローカル社の公開アプリケーション¹を使用した。

テキストマイニングにはいくつかの方法があるが、今回は、もっとも一般的な方法であるワードクラウドを使用した。ワードクラウドは、対象となる文章に用いられている単語を、一般的な文章における単語と比較して、その使用頻度の差をスコアとして、スコアの高い単語を複数選び出して、スコアの大小に応じた単語の大きさで図示する方法である。単語の色

¹ <https://textmining.userlocal.jp/>

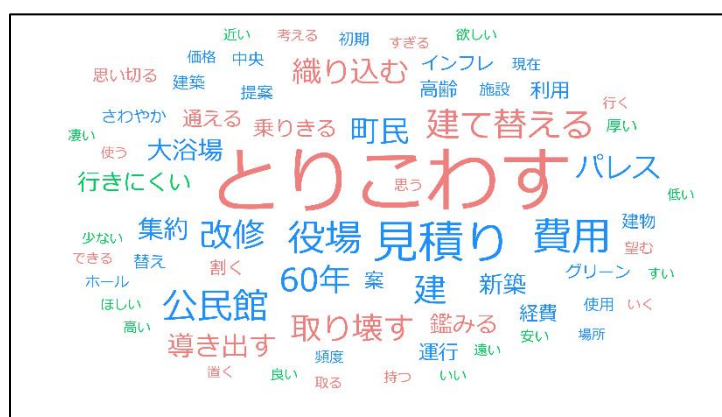
この方法を用いて、回答者の回答理由を把握する。

図表 2-13 1 案「現地建替え」支持者のワードクラウド



図表 2-14 は 2 案【大規模改修】支持者のワードクラウドである。

図表 2-14 2 案「大規模改修」支持者のワードクラウド



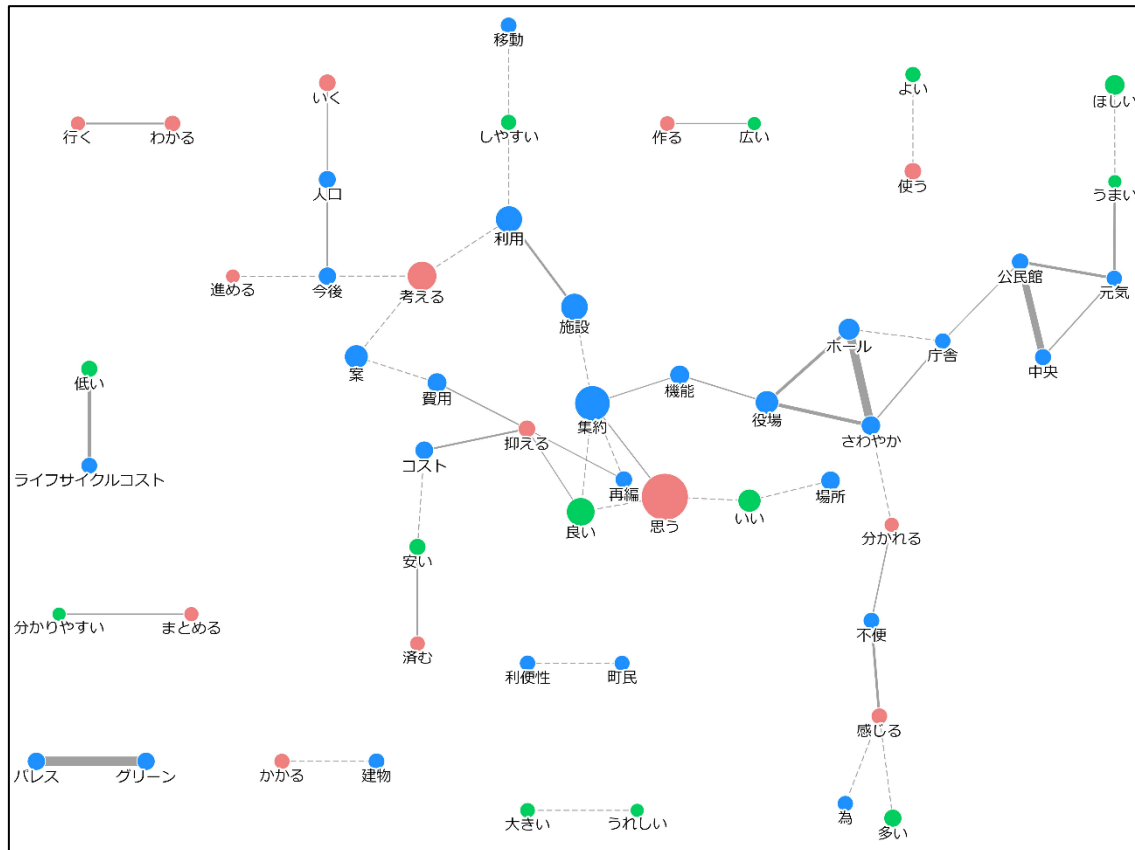
図表 2-15 3 案「集約再編」支持者のワードクラウド

かかる 一番 行く
減らす いい 小さい できる まとめる
良い 使いづらい 駐車場 不便 考える わかる
今後 望ましい 場所 機能 利用 さわやか 分かりやすい
比べる 利便性 中央 便利 パレス 安い 出来る
作る コスト 公民館 集約 必要 進める
欲しい 高い 費用 再編 施設 建物 しやすい 役場 町民 感じる
広い 使用 少ない 庁舎 ライフサイクルコスト
増える 広陵町 ホール 多い 人口 案 思う 低い 為
元氣 使いやすい 分かれる 抑える ほしい 残す 使う うまい
よい 離れる 大きい うれしい 悪い

23

ト」が多く使用されている。これらの意味を把握するために、テキストマイニング手法の一つである共起キーワード分析を行う。共起キーワード分析とは、単語の使用頻度だけではなく、単語の組み合わせの使用頻度を把握することで、多頻度の単語がどのような文脈で用いられているかを把握するものである。

図表 2-16 3 案支持者の共起キーワード



共起キーワードによると、「集約」は「良い」、「ライフサイクルコスト」は「低い」とともに使われていることが分かる。いずれも肯定的に捉えられていると言える。また、「コスト」－「安い」－「済む」、「分かりやすい」－「まとめる」も使用されている。さらに、ネガティブな意見としては「分かれる」－「不便」の組み合わせを指摘できる。以上より、3 案は、「(1 年当たり) ライフサイクルコストの安さ」、「集約による利便性」が評価されていると考えられる。

5 評価

最後に、各節で得られた結果をまとめると、以下の通りである。

- ① 町において、年齢別 (18 才以上)、性別に無作為抽出した男女計 2,000 名を対象にして、40.5%の有効回答を得ており、適切なアンケートであった。回答者の居住地区別割合は

ほぼ国勢調査の割合と同様であり、居住地区別のばらつきはない。年齢層別割合は、国勢調査の割合に比べると、30～59 才の回答者割合は小さく、60 才以上の割合は大きいと思われる。回答結果の評価には注意が必要である。また、20 代以下の世代に対しては、説明や意見の確認が必要である。

- ② 3つの案に対する支持は、「1 案【現地建替え】が良い」が 12.5%、「2 案【大規模改修】が良い」が 11.9%であるのに対して、「3 案【集約再編】が良い」は 55.6%と過半数を占めた。ただし、「分からない、関心がない」が 14.5%であり、今後も丁寧な説明を続ける必要がある。
- ③ 3 案【集約再編】支持の傾向は、属性（居住地区、年齢層）、利用経験の違いによらず、ほぼすべてに共通している。3 案【集約再編】支持の理由は、「(1 年当たり) ライフサイクルコストの安さ」、「集約による利便性」と考えられる。

第3章 住民ワークショップ

本章では、町民の意向の把握の一環として、また、町民から建設的なアイデアを受けるために実施した住民ワークショップの内容、結果、評価について記述する。

1 概要

令和5年11月11日(土)に町の公共施設のあり方を考える住民ワークショップを実施した。参加者の募集は、前述のアンケートにおいて住民ワークショップへの意向確認も併せて行い、参加希望を表明された方と、一部、町の職員も加えて12人で実施した。

図表 3-1-1 趣旨説明

実施日、時間	令和5年11月11日(土) 13:30~16:00
テーマ	町の公共施設（特に中央公民館・かぐや姫ホール）の使われ方を理解し、これからの町の公共施設のあり方（どのような機能（公共サービス）がどこにあるとよいか）を考える
場所	さわやかホール4階 大会議室
参加人数	男性8人、女性4人 各グループ4人の3グループ体制で実施

グループを3つに分けて、グループごとに上記のテーマにて討議を行い、グループ毎の考えをまとめ、最後に発表を行った。グループ討議に入る前に、ファシリテーターから町の公共施設の現状の説明を行った。

図表 3-1-2 趣旨説明

時間	内容
13:30~13:35	開会挨拶
13:35~13:50	ファシリテーターから、WSの主旨等の説明 ・町有施設の現状、課題 ・住民アンケート結果 ・3案概要
13:50~14:00	ワークショップの進め方説明 ・具体的なワークの進め方 ・時間配分、ルール、ワーク内容等 ・質疑応答
14:00~14:05	自己紹介、役割分担
14:05~15:10	グループ討議 ・個人で考える時間（5~10分程度） ・グループごとに議論
15:10~15:20	発表準備 ・検討内容、発表資料の整理
15:20~15:50	全体発表（20分） 講評（10分）
15:50~16:00	閉会

2 ワークショップの目的とグループワークの方法

今回のワークショップの目的 図表 3-2-1 グループワークのテーマ

は、住民同士の町の公共施設の現状と課題の共有、集約再編への理解の醸成、積極的な関与に向けた意識の向上を図ることとした。事前に政策決定に直接反映するものではないことを、参加者には十分に理解いただき、自由闊達な議論を促した。

グループワークでは以下のよう
な付箋と模造紙を用い、アイデア出しや考えの整理を行った。

町の公共施設（特に中央公民館・かぐや姫ホール）の使われ方を理解し、これからの町の公共施設のあり方（どのような機能（公共サービス）がどこにあるとよいか）を考える

●機能（諸室・設備）はどうか

- 現在の設備はどうか？
- 部屋数・大きさはどうか？
- 他施設で代替できないか？
- 民間施設・近隣市町村の施設にあるか？

●施設（建物）はどうか

- 機能を十分に発揮できているか？
- 現在の状態はどうか？
- 改修して長く使うことはどうか？

●空間（配置・場所）はどうか

- 現在の立地はどうか？
- 交通手段はどうか？
- 多くの住民が使いやすい位置が良いか？地域の住民が使いやすい位置が良いか？

○これからの広陵町にどのような機能（公共サービス）が必要か
○必要な機能（公共サービス）はどこにあるとよいか
○現行の公共施設をどのように配置し直していったらよいか

図表 3-2-2 グループワークにおける議論の内容（当日テキストブックより抜粋）

※時間は目安です。裏面の＜対象公共施設＞より、現在の状況を確認してください。

1) 【対象公共施設の今後に関する意見とその理由】

○機能（諸室・設備）に関する意見を青い付箋、施設（建物）に関する意見を赤い付箋、空間（配置・場所）に関する意見を黄色い付箋にそれぞれ理由を添えて記入してください。

○中央公民館の老朽化を踏まえ、今後どのような機能（諸室・設備）、施設（建物）、空間（配置・場所）が必要かを話し合っ、模造紙の上の枠内に入れるおまかなコンセプト案を班で出してみてください。

2) 【必要な規模とその立地、機能の組合せ】

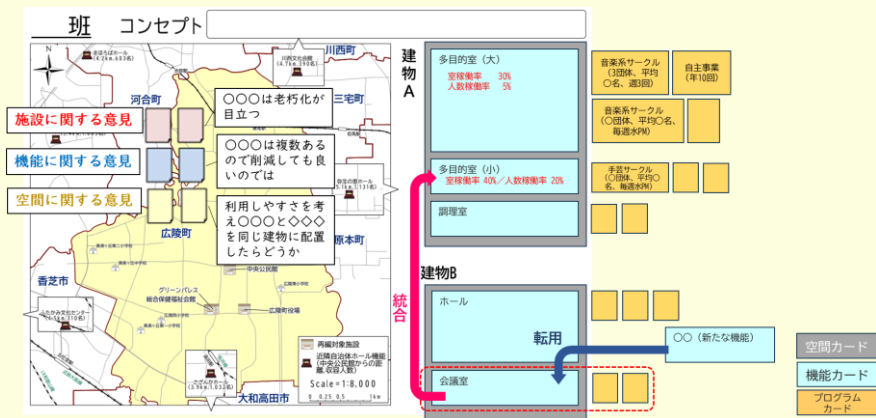
○各公共施設が持つ機能（諸室・設備）と中で行われているプログラムに留意しながら、1) で考えたコンセプトを実現するためには、それぞれの機能（諸室・設備）がどこにあると良いかを考えてください。

○「空間カード」の中にある「機能カード」を、消したり、新しく増やしたり、小さくしたり、2つを1つにまとめたり、調整しながら、現行の配置からあると良い場所に置き直してください。

○規模や配置、機能の組合せ理由は黄色い付箋に記入してください。

3) 【発表準備・コンセプトのまとめ】

○出た意見（付箋）を整理し、発表準備をしてください。町の公共施設のあり方のコンセプトを模造紙に書き込んでください。



グループ毎の討議の時間は約 80 分時間設けたが、概ね以下のタイムテーブルで議論を進めた。各テーブルには 1～2 人の補助員をつけて、議論を進める手助けをした。

図表 3-2-3 グループワークのタイムテーブル

時間	内容
14:00～14:05	自己紹介 ・今回テーマの公共施設についての関わりや思いなどを手短かに話してもらう。
14:05～14:15	個人で考える時間（5～10 分程度） ・機能（諸室・設備）に関する意見を青い付箋、施設（建物）に関する意見を赤い付箋、空間（配置・場所）に関する意見を黄色い付箋にそれぞれ理由を添えて記入するように促す。
14:15～14:35	グループごとに方向性を議論 ・各自で記入した付箋を、内容や理由について説明しながら、模造紙に貼りつけてもらう。 ・模造紙に貼られた付箋を元に、町の公共施設（特に中央公民館）がどうなるとよいかを皆さんで議論し、大まかな方向性をコンセプト案として班でまとめ、鉛筆でコンセプト欄に書き込む。
14:35～15:10	空間カード、機能カードを使った再編像を議論 ・各公共施設が持つ機能（公共サービス）と中で行われているプログラムや稼働率に留意しながら、先に考えたコンセプトを実現するためには、それぞれの機能（公共サービス）がどこにあると良いかを考えて「機能カード」を適当な場所に置き直してもらう。 ・規模や配置、機能の組合せ理由については、適宜、補助員が黄色の付箋に書いて貼る。 
15:10～15:20	発表準備 ・発表者を決める。 ・町の公共施設のあり方のコンセプトをマジックで模造紙に書き込んでもらう。 ・意見（付箋）のグループ化、コメントの追記等、発表し易いように皆さんで整理してもらう。 
15:20～15:40	全体発表（20 分） ・各テーブルに移動しながら、班ごとに話し合った結論と内容をそれぞれ 5 分程度で発表してもらう。
15:40～15:50	講評

3 意見のとりまとめと講評

(1) 意見のとりまとめ

A 班

コンセプト 「中央公民館を中心として」

機能（諸室・設備）

意見	対象施設
各部屋の大きさが調整できるような設備	中央公民館
夜間も利用できる	さわやかホール
調理実習はグリーンパレスをつかう	グリーンパレス
知りたいこと ・町民が利用している活動状況 ex 体育・文化・研修利用 ・各自治会の会議室を利用している	特定なし

施設（建物）

意見	対象施設
はしお元気村の多目的ホールのようなスペースをつくる	中央公民館
古い空調・トイレ・エレベーター	中央公民館
使用目的を明確に	中央公民館（かぐや姫ホール）
客席数が少ない舞台が狭い→県レベルのイベントに使えない	中央公民館（かぐや姫ホール）
耐震構造？ コストを低く抑える（予算的）	さわやかホール・グリーンパレス
グリーンパレスは調理実習	グリーンパレス

空間（配置・場所）

意見	対象施設
中央公民館は現在の位置がよい	中央公民館
はしお元気村は自宅から遠く、子どもは行くのが難しいと感じる	はしお元気村
役場とさわやかホールを同じ建物にしたら便利だと思う	町役場・さわやかホール
老人福祉施設機能をグリーンパレスに集約	グリーンパレス
学校の先生の意見必要（子どもの意見）	特定なし
自治会の集会場も使える	特定なし
広いスペース必要 間仕切り変更	特定なし
場所が分散していても車で移動なので大きな支障にならないのでは？集約は不要では？	特定なし

発表のポイント

- 町の公共施設全体として、移動は車に依るため集約の必要性はない。
- アンケートでも施設を使っていないという意見が多く、実際に使っている人の声を

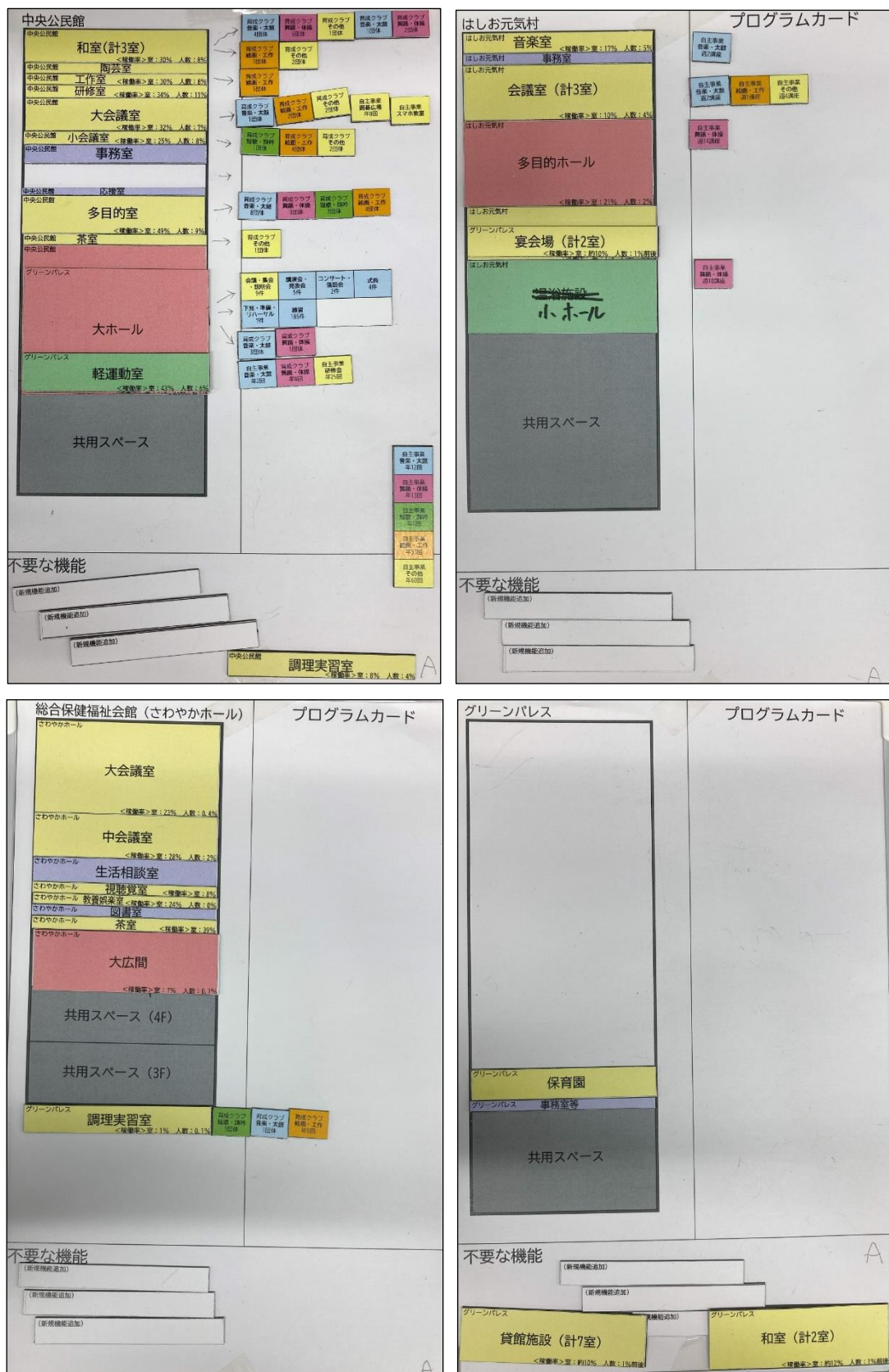
聴く必要がある。

- 部屋をパーティションなどで区切ることができるようにして、はしお元気村や公民館の稼働率（人数稼働率）を上げる。
- 町民が集まる文化祭やイベントがある中央公民館は現位置で建替えて、グリーンパレスの機能を集約する。
- さわやかホールに福祉の機能を入れ、グリーンパレス跡地には高齢者向けの施設を新たに整備する。
- かぐや姫ホールは中途半端な大きさなので、これからの使い方をしっかりと考えた上で建替える。

図表 3-3-1-1 発表資料（A 班）



図表 3-3-1-2 機能カード (A 班)



コンセプト 「役場の集約・公民館の魅力UP・ダブついたホールの集約」

機能（諸室・設備）

意見	対象施設
施設の用途について他施設で代用可では ・事務局→行政施設 ・諸室→他体育館	中央公民館
畳が古い・トイレが旧式・エレベーターがない	中央公民館
道を挟む施設の為少し危険 部屋が多いが、多機能化のある施設（部屋）に出来ないか？	中央公民館・体育館
建物がやはり老朽化して大地震等に不安 利用が少ないのでよく解らない	中央公民館・町役場
町役場：旧式ですこし狭い⇔さわやかホール：一部役場機能があり 役場としての機能が分散	さわやかホール・町役場
1F色々店入るが全て×	グリーンパレス
何に利用出来るのかももっとアピールする方法を検討し利用を増やす	特定なし
ホール・多目的ルームの乱立が見受けられる 大人数規模の用途はまとめてみては？	特定なし

施設（建物）

意見	対象施設
建て替えず1Fをリノベーション	中央公民館
機能十分何が出来るのか住民が知らない？ 土日集中して借りれない？ 移転・集約が良い	中央公民館
施設機能自体、他施設と統合できるのでは？	中央公民館・はしお元気村
コロナ以降の利用が減ってまだ回復していないのではないかと	グリーンパレス
グリーンパレスの機能は移転or廃止（集約）にして、役場を移転	グリーンパレス・町役場
機能集約が良い	町役場
全体的に施設が多い	特定なし

空間（配置・場所）

意見	対象施設
夜間の移動手段は自家用車のみ 立地は問題なし	中央公民館
車の往来が危険	中央公民館
イベントの際に道路が混雑 駐車場が分かれる	中央公民館
体を動かす機能はまとめる	中央公民館、はしお元気村
文化的な活動は駅に近い元気村	はしお元気村
ホールは集約	はしお元気村
グリーンパレス立地は良い	グリーンパレス
集約すべき	町役場

長い期間で見た際に機能の集約は必要と考える ex) 行政機能、福祉・教育の連携 遠い将来（理想）には行政施設の移動 ex) 災害リスクのないエリア、市街化区域	特定なし
集約化すべき 老年人口の増加に伴い移動手段が大変になる	特定なし
魅力UP コミュニティの活性化	特定なし

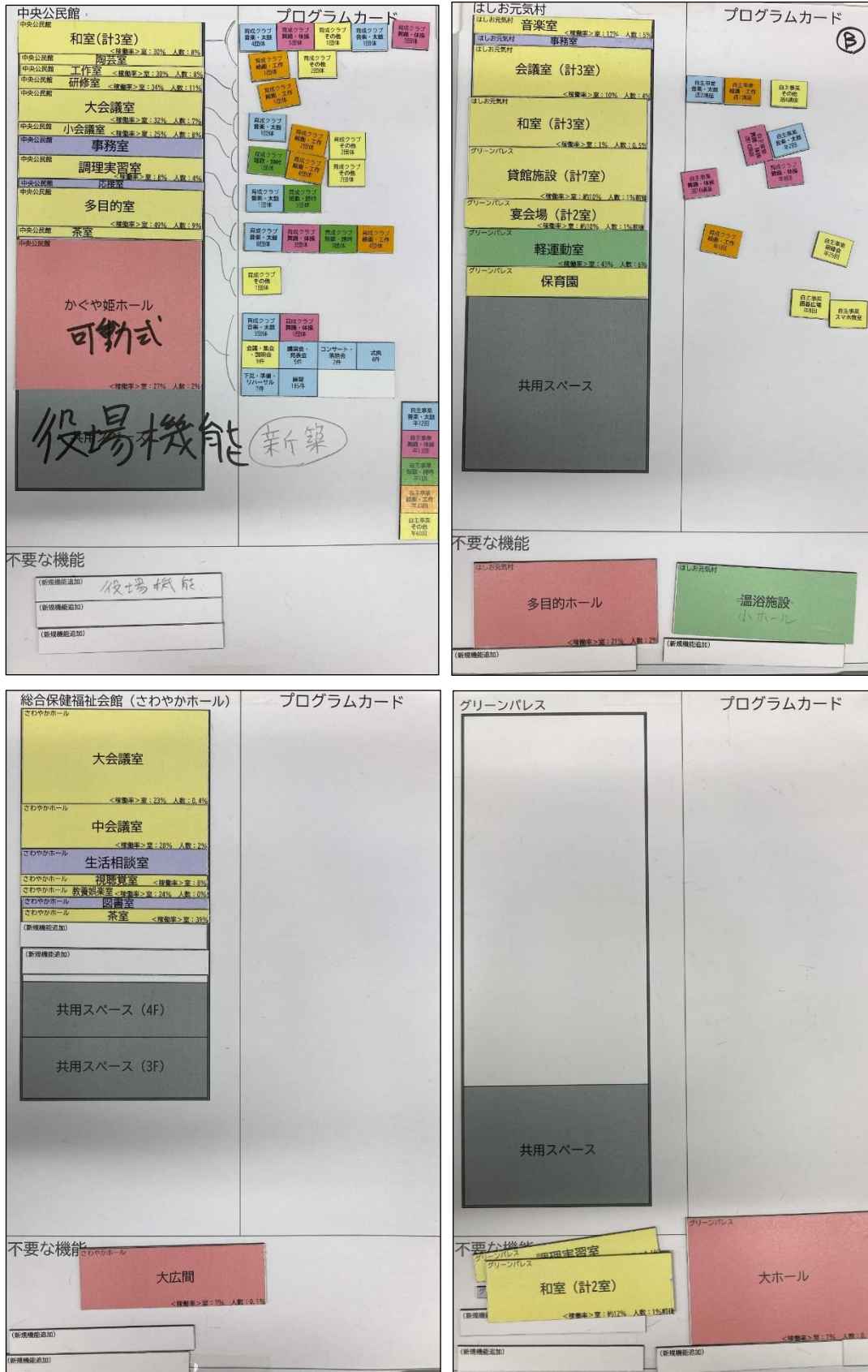
発表のポイント

- 役場機能が分散している。例えば、住民票は本庁舎で取り、児童手当はさわやかホールに行かないといけないため、まずは役場機能を集約しなければいけない。
- 中央公民館などコミュニティの核となる施設は、地域にとって重要な施設であり、より使い易く、魅力のある施設にする必要がある。
- 同じような機能がある施設はそれぞれ集約し、うまく機能できていないグリーンパレスは建替える必要がある。
- 役場機能をグリーンパレスとさわやかホールに持たせて、グリーンパレスの機能を一時的に中央公民館とはしお元気村に集約させ、グリーンパレスの跡地に役場機能を持ってくる。
- 複数あるホール機能は稼働率が低いのであれば 1 か所に集約し、空いた空間を改修してグリーンパレスの機能を集約、さらにはコミュニティの活性化に寄与するような機能を追加する。
- もしくは、中央公民館やさわやかホールと役場機能を含めた機能をこのエリアに集約させる。
- かぐや姫ホールは体育館としてもホールとしても使えて、将来的には災害が起きた時も避難所として利用できるようにする。

図表 3-3-2-1 発表資料 (B 班)



図表 3-3-2-2 機能力ード (B 班)



コンセプト 「グリーンパレスの廃止・中央公民館と元気村の統合」

機能（諸室・設備）

意見	対象施設
安全対策修繕<安全対策>	中央公民館
明るい清潔なトイレ バリアフリー・ユニバーサルデザインを採用し誰でも使えるように<バリアフリー化>	中央公民館
はしお元気村と公民館の違いがわからない	中央公民館・はしお元気村
ホールはもう少し小さくてもいいのでは 規模縮小<町の財政>	はしお元気村
現状では不便さは感じていない	町役場
大人数の炊き出しが出来る設備	特定なし

施設（建物）

意見	対象施設
役場・公民館・ホールは改修必要	中央公民館・町役場
グリーンパレスは必要？	グリーンパレス
利用しない方も集いやすい場所（カフェ・ロビー）	町役場
建物 改修 建替 堅固に<安全対策>	特定なし
浸水に備えた建物<安全対策>	特定なし
耐震化や老朽化についてランニングコストと新築費用を比較する<町の財政>	特定なし

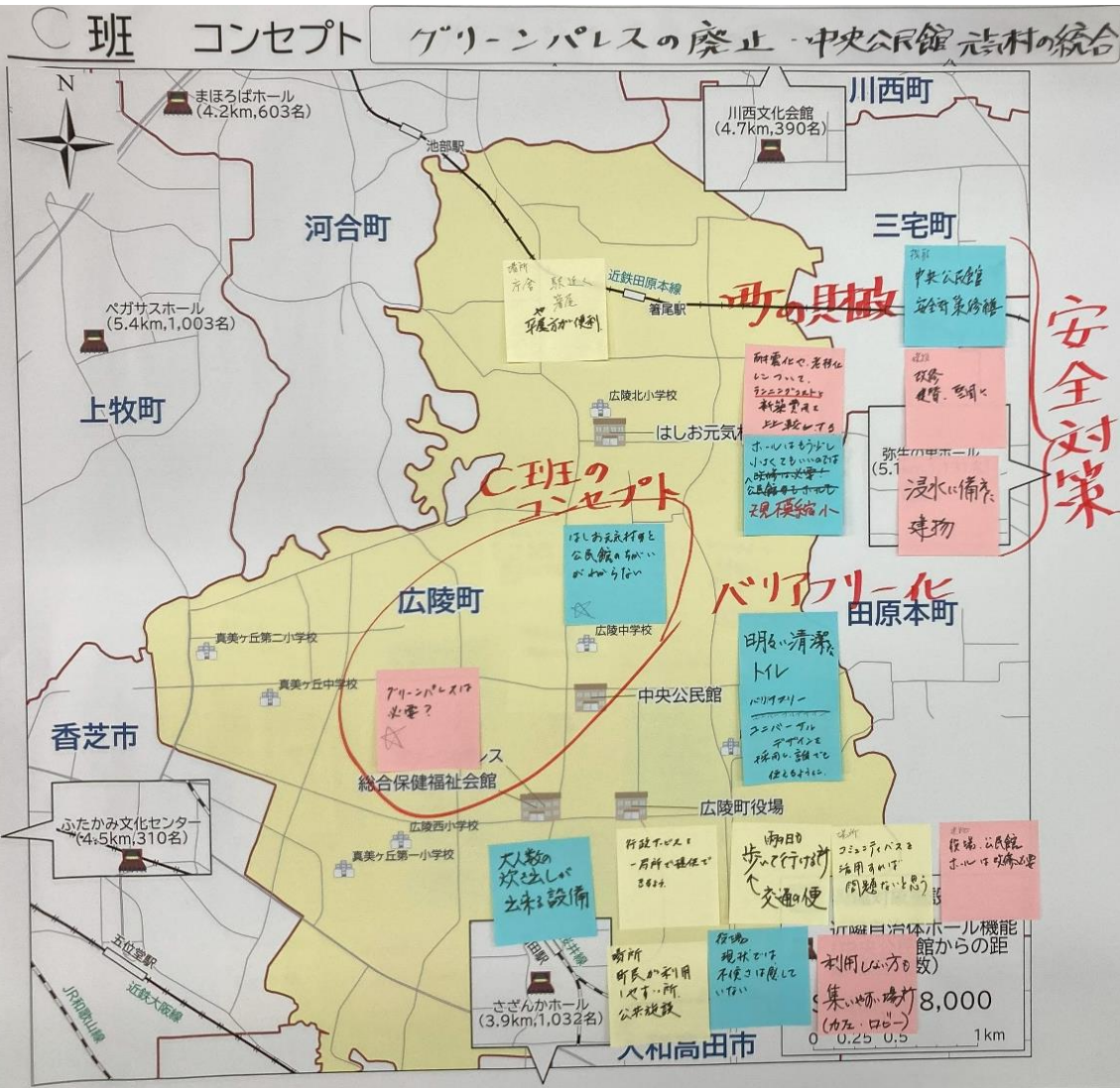
空間（配置・場所）

意見	対象施設
駅に近い箸尾よりも平尾の方が便利	町役場
行政サービスを一カ所で提供できるよう	町役場
雨の日も歩いて行ける所（交通の便）	町役場
コミュニティバスを活用すれば問題ない	町役場
町民が利用しやすい所、公共施設など	町役場

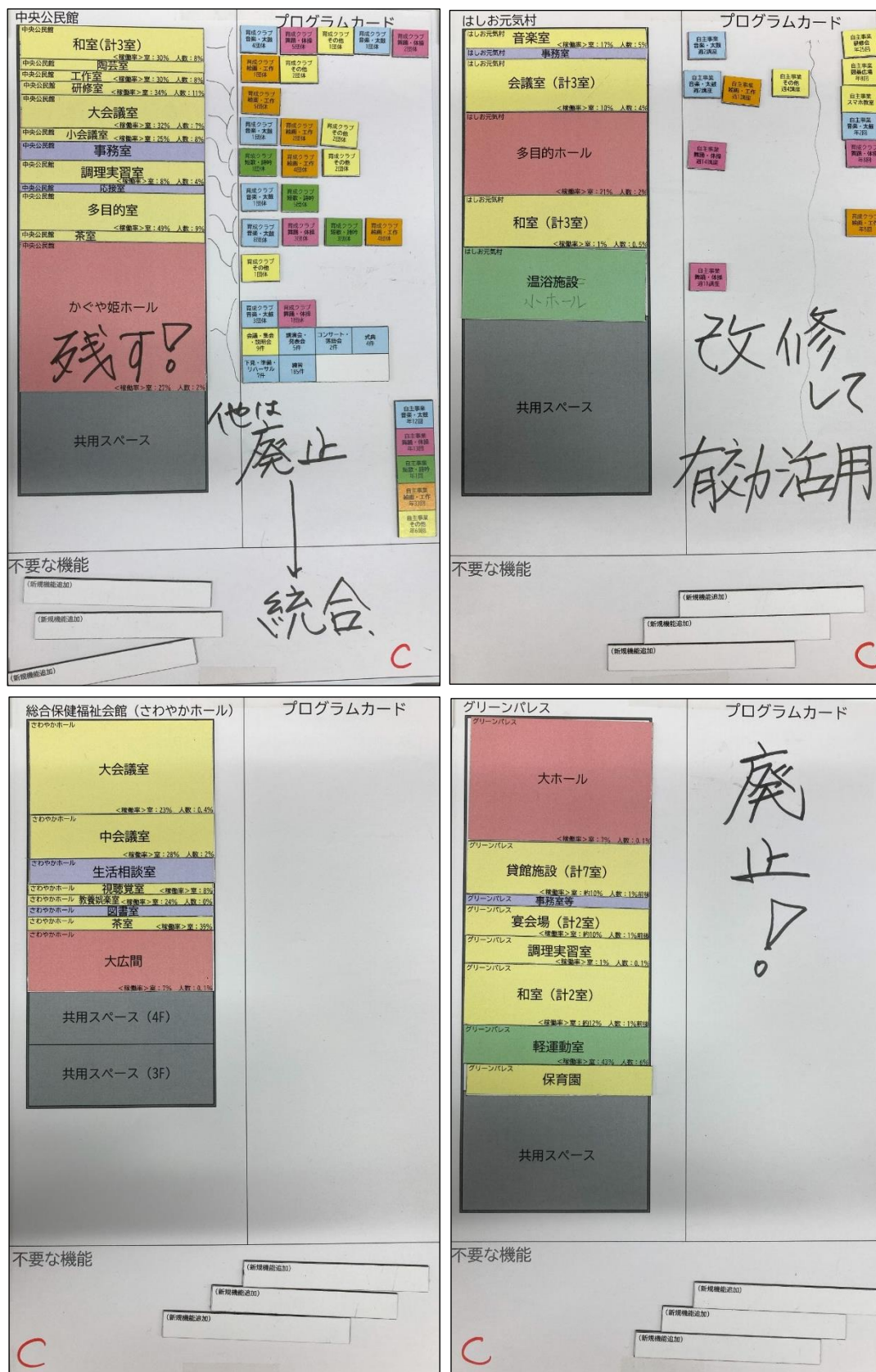
発表のポイント

- はしお元気村と公民館は貸室を借りて活動しており、どちらも同じような機能を有しているので、公民館とグリーンパレスでの活動をはしお元気村とさわやかホールに一時的に移して稼働率を上げる。
- 集約・再編時には、施設のバリアフリー化や災害時に対する安全対策を施す必要がある。
- 現在の子ども世代に対して、将来の負担とならないように、ランニングコストにも目を向け、適切な財政支出を図っていくことが重要。

図表 3-3-3-1 発表資料 (C 班)



図表 3-3-3-2 機能カード (C班)



(2) 講評

各班の発表の後に、東洋大学から南学 PPP 研究センター客員研究員、天神良久客員教授が、講評として、今回のワークショップの総括を行った。以下に内容の要旨を示す。

【南】

- 施設が果たしている機能に注目すると、施設の必要性が見えてくる。グリーンパレスの廃止による機能移転と跡地活用がひとつの焦点であるが、機能移転については、元気村やさわやかホールなど様々な場所があるので問題がないと思われる。
- もうひとつの焦点として、公民館がある。数十年前の公民館は社会教育主事がいて、主催事業としてのプログラムを公民館側が企画するとともに、参加者の中からグループリーダーを養成することも含めた社会教育の場だった。ところが近年では、公民館はグループへの貸室機能がメインとなり、「館」ではなく、「部屋」の利用となっている。
- 現在、公民館の利用者は 60～80 代が中心だが、今の 40～50 代が 10 年後に公民館を利用する可能性は少ない。理由としては、地域コミュニティが希薄になってきていることと、大学や専門学校へ進学する人が増えたことで、地域に戻っても全国的なネットワークは残っていて、地域につながりを求めることが稀になっていることが挙げられる。詳細な分析が必要だが、施設のあり方や活動の仕方は変わっていくため、10 年後にどうなっていくのかを考えることも重要である。
- 今日の議論的ではなかったが、ホールの規模の問題もある。ほとんどの市町村で複数のホールを保有し、800 席～1200 席と中途半端な大きさのものが多く、地域で使うには大きすぎ、商業講演を行うには小さすぎ、総じて稼働率が低い。ホールの規模を考える際には、広域で利用するか、地域で利用するかを明確にする必要がある。
- 今後、財政を考慮し、施設の集約や削減を図る場合には、最終的に何を残さなければならないのか、また、集約した場合に何が実質的に問題になるのかということはしっかり議論する必要がある。

【天神】

- これからの社会はいかにコンパクトにしていくかが重要である。施設を整備する際、今まではどういうものを建てるかという住民サービスの話がメインであったが、大きなものを建てるに建設費の 4 倍のメンテナンス費がかかることもわかってきた。適切な稼働率であれば、必ずしも大きなものを維持する必要はない。
- また、今までは壊れてから直す事後保全がメインだったが、近年は壊れる少し前のタイミングで投資する予防保全という考え方で、メンテナンス費を抑えることができるようになってきた。今後も公共と民間とで知恵を出し合いながら、いかに効率良く建物をメンテナンスするか、ということもポイントになってくる。

4 評価

各班の議論やとりまとめ内容を以下の通りとりまとめた。

- ① ホール・貸館機能の集約化には概ね賛成の意見が多かった一方で、中央公民館の現在の利用者からは、現位置に公共施設があることが利便性を満たしているので、別の場所に移転・集約されることは望まないという意見もあった。
- ② 様々な類似機能が点在している現状が認識され、それらのサービスをそれぞれの場所で維持し続けることよりも、財政負担軽減の観点から、集約する意見が多かった。また、庁舎機能の分散化も、課題として認識され、一カ所に集約する意見が多かった。
- ③ グリーンパレスの機能は別の場所に移転・集約するか、廃止にする意見が多かった。跡地には役場が移り、となりのさわやかホールと合わせた行政機能の集約化を望む意見が多かった。
- ③ ホール、貸館機能ともに、特定の用途に限定せずに多目的に使えることを望む意見があった。また、パーテーション等で区切りをつけるなど、フレキシブルな空間利用を可能にし、効率的な利活用を求める意見があった。
- ④ 今回の議論では、既存施設の再編をテーマに始めたことから、これまでの町にないような新たな機能・利用方法が求められる意見はあまりなかった。一部では、災害時の避難所として、大人数への炊き出しができる設備を求める意見があった。

以上の通り、限られた時間でのワークショップではあったが、基本方針素案、特に 3 案【集約再編】への理解は得られていること、その中で、行政機能の集約化を評価するとともに、公民館機能の多目的化、災害時の機能への期待があったことが特筆できる。

次章では、集約再編事業を進めるために必要なノウハウの提供主体である民間事業者にとって理解できる素案となっているかどうかを検証する。

第4章 民間事業者プレ・サウンディング

1 プレ・サウンディングの位置づけ

本章では、民間事業者の意向を把握するために開催したプレ・サウンディングの内容と結果を述べる。

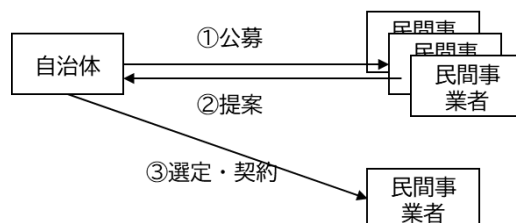
PPP 事業の一般的プロセスでは、自治体が民間事業者に条件（要求水準）を設定して公募し、その条件に合致する提案を民間が行い、自治体の中から予め開示している審査基準に従って選定し、PPP 事業契約を締結することになる。

この方式では、最初に提示される公募条件が、民間の意図と乖離するリスクがある。収支が合わないため民間から提案できないような条件、あるいは、民間であればより優れた提案をできるにもかかわらず、それを排除してしまう条件を設定してしまうリスクである。こうしたリスクを発生させないために実施するのがサウンディングである。サウンディングは、自治体が正式に公募する前に、PPP 事業としての基本構想を提示し、潜在的な民間事業者に公募の際の条件の適切性を打診するものである。ただし、サウンディングでは、自治体側が基本構想レベルの案を意思決定したうえで開示する必要があるとともに、民間事業者側は、それを前提に企業としての一定の公式な見解を表明することが求められる。本件のように自治体側の案が決定されていない段階で行うには官民双方にとってリスクが大きい。

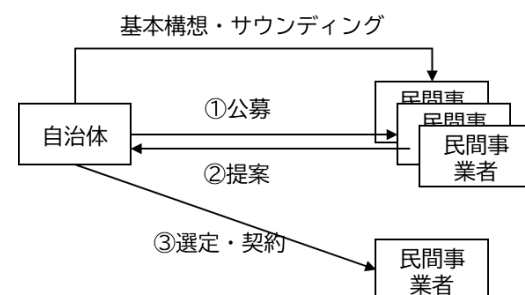
本件では、今後行う公式のサウンディングの前のプロセスとして東洋大学 PPP 研究センターが行っている活動をプレ・サウンディングとして実施した。東洋大学 PPP 研究センターは、世界で唯一の PPP 専門研究機関であり、PPP 事業経験豊富な教員、リサーチパートナーが、自治体側の未確定案に対して、その有効性や実現可能性を助言する活動「サウンディング・ゼロ」を実施している。本件では、この活動の一環として、プレ・サウンディングとの名称で実施した。

参加にあたっては、東洋大学 PPP 研究センター内で公募を行い 5 人が応募した。5 人は PPP 経験のある建設・不動産・サービス系の企業社員である。別々に同一の時間を設定して対話を行った。町は、3 章の住民アンケートで開示した 3 案を提示したうえで、確認した

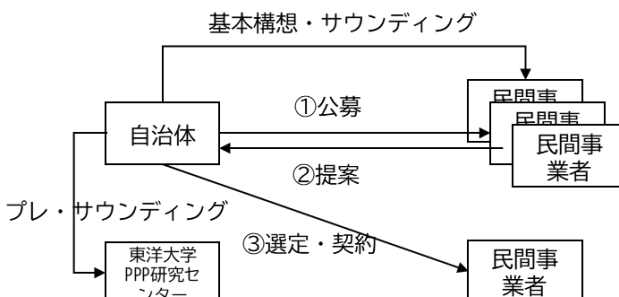
図表 4-1 PPP 事業の従来型プロセス



図表 4-2 サウンディングプロセス



図表 4-3 プレ・サウンディングプロセス



い点を質問する形式とした。参加者は、その質問に対して、企業の立場を離れて一般的な専門家として助言を行うこととした。

2 プレ・サウンディング結果

(1) 参加者

参加者は、建設（A）、サービス（B）、建設・リーシング（C）、建設（D）、不動産（E）の5人である。1対1形式で実施し、各社とも複数人で参加した。全参加者に共通の時間（50分）を設定した。また、全参加者は守秘義務を負うとともに、本件に協力したことをもって事業募集の際に一切の有利、不利は生じないものとした。

(2) 町からの質問

町から参加者に対する、質問として提示したのは以下の点である。

- ① 基本方針案素案（特に3案）に対する評価
- ② 事業の立地地点の市場性に対する評価（広陵町全体、および、3案の新複合施設の立地地点。）
- ③ 事業スケジュールに対する評価（第2ステップが概ね10年後となること、第1ステップと第2ステップの間が空くこと。）
- ④ 民間事業者の参画可能性に対する評価（設計・建設・維持管理・運営とも。自社ではなく業界の一般論として。）
- ⑤ 改修に対する評価（新築と異なり、改修工事は、新設工事と異なり隠れたる瑕疵がありうるため。）

(3) 参加者からの回答

参加者からの回答は、図表4-4の通りであるが、まとめると以下の通りである。

① 基本方針案（特に3案）に対する評価

複合事例は多く存在するので違和感はないという心証である。本件でも地域のにぎわい創出などのプラス効果を期待する声があった。少なくとも、評価しないという指摘はまったくなかった。一方、はしお元気村以外の場所が市街化調整区域であることについては、懸念が強く、町において対応を求めることが複数出された。

② 事業の立地地点の市場性に対する評価

奈良県内での位置、また、3案の新複合施設の事業立地地点とも、市場ポテンシャルは高く評価されていた。具体的な市場規模の数値も示されていた。町の人口にこだわる必要はないという心証である。

③ 事業スケジュールに対する評価

強い異論はなかった。ただし、長期化すると民間の事業参画意欲が薄れるとの指摘はあった。民間企業として具体的に検討もしくは提案できる段階には至っていないという心証である。一方では、長期であることから、最近話題になっている建設業の人手不足は緩和されるとの期待もあった。

④ 民間事業者の参画可能性に対する評価

庁舎の複合事例に関しては類似事例も多く、また、設計・建設・維持管理・運営とも経験企業は全国にあるので、一般論として民間事業者の参画可能性は十分にあると評価された。その前提として、民間提案を過剰に狭めてはならないという指摘があった。

⑤ 改修に対する評価

3案の第1ステップで必要とする改修工事にはリスクがあるため、元施工者でないと対応できないのではないかと指摘があった。反面、設備・内装を全面的に入れ替えるスケルトン方式であれば障害にならないという意見もあった。いずれにせよ、改修を必須とするのであれば、競争性を維持するために、対象施設の修繕履歴や現状の劣化度データ等の十分な開示は必要と言えよう。

図表 4-4 プレ・サウンディングにおける回答結果

	A	B	C	D	E
基本方針案（特に3案）に対する評価	元気村周辺はいろいろニーズがありそうな環境である。庁舎を複合化してにぎわいを創出することは可能。	3案の機能を複合施設にプラスα（例えばスポーツ施設や児童遊戯施設）が可能。	庁舎は現地建替えとして、グリーンパレスに商業施設を設けてはどうか。市街化調整区域のテナント付けは難しいので、整理が必要。	再編構想自体には異論はない。市街化調整区域において開発できることが前提。	案自体には違和感はない。
市場ポテンシャル	特に問題があるとは考えていない。	商圏人口は70万人ありポテンシャルは高い。民間スポーツクラブでも成り立つ。屋内児童遊戯施設は全国的にニーズが非常に強い。	グリーンパレス周辺は町内の基幹道路の交差点であり価値が高い。庁舎移転後の跡地にも関心がある。	特に問題があるとは考えていない。	中央公民館跡地は、市街化調整区域だが、立地としては商業施設向きである。元気村リニューアルでは、収益事業を提案できる可能性がある。
スケジュール	新築は、建設業界の人手不足は当面続くのですぐは無理。改修であれば人材は別なのでさほど深刻ではない。	早い方が考えやすいことは確かである。	概ね10年後という漠然としたスケジュールでは進めにくい。	改修から建て替えまでの間が空くが、間がPPP事業で埋まっている必要はない。別々で考えられる。	特に問題があるとは考えていない。
参画可能性	建設部分については前向きに検討できる。運営は別になるが、公民館や子育てスキル	本件とは別の立地だとしても、何らかの協力は可能である。	複合施設部分には地方債が活用できる庁舎に関しては有利な起債はないのでリ	拠点がないので自社グループとして参画するのは難しい。	さまざまな提案は可能である。

	のある企業は 全国に育って いる。		ースの採用も 検討に値する。		
改修への参画	改修部分は、元 施工者でないと状態を把握 できないので リスクがある。	改修部分には スポーツ施設 を入れるわけ ではないので、 新築部分であ れば問題はない。		一般論として は元施工者で ないと厳しい が、スケルトン だけ残して全 面改修するな ら元施工者で なくとも良い かもしれない。	億円単位のリ ニューアルは 難しい。東半分 をスケルトン 改修すれば、テナ ント構成は 提案できる。
参考事例	北海道古平町 役場庁舎 伊丹市新庁舎 北海道小清水 町役場庁舎	真岡駅子ども 広場	北海道南幌町 子ども室内遊 戯施設整備事 業	横浜市戸塚区 総合庁舎(駅西 口公益施設) 横浜市瀬谷区 総合庁舎	

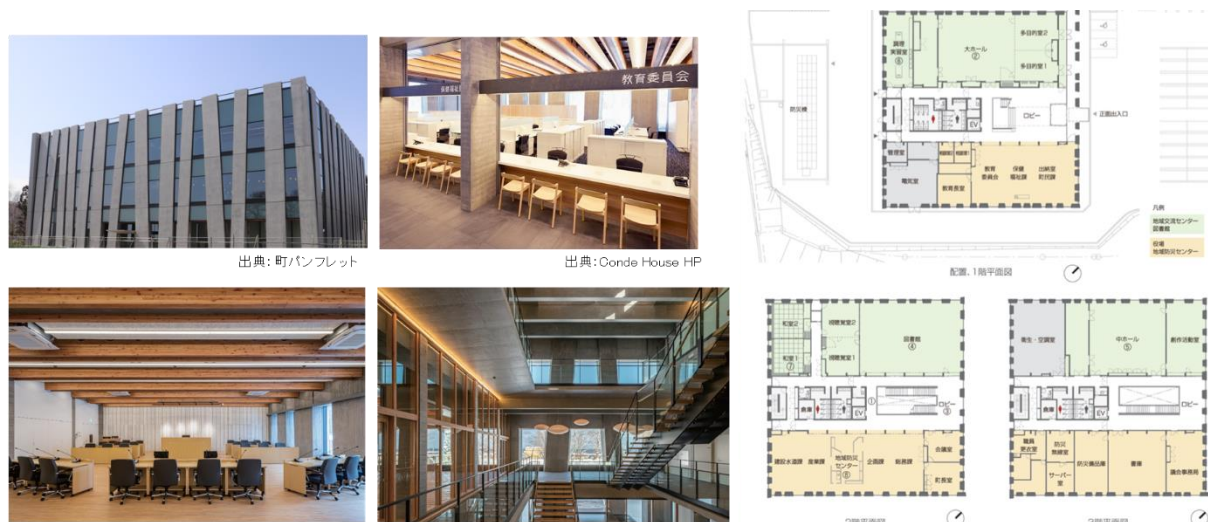
3 参加者から提示された参考事例

プレ・サウンディングでは提示された参考事例は以下の通りである。

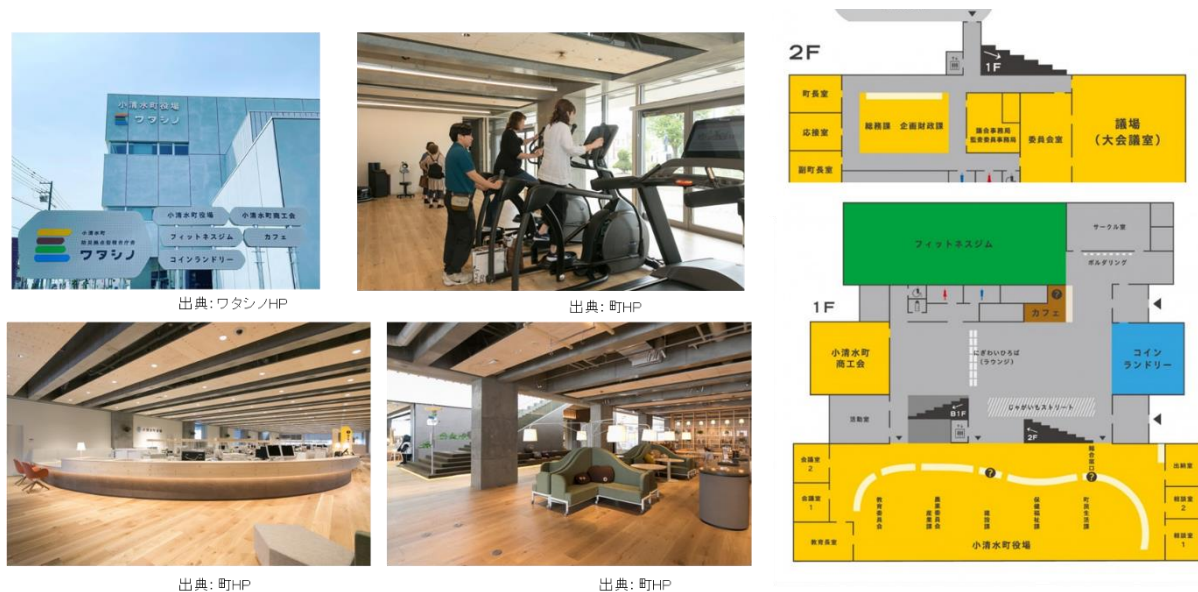
(1) 小規模庁舎の複合施設

小規模自治体の庁舎を複合化した事例としては、北海道古平町（人口 2.7 千人）、同小清水町（人口 4.4 千人）の紹介を受けた。古平町役場は、庁舎・図書館・公民館・議場兼用ホールの複合施設である。小清水町役場は、庁舎・議場兼会議室のほか、コインランドリー・フィットネススタジオをテナントとして入れている。いずれも、議場が市民利用施設と共用していること、執務スペース部分も含めてデザイン性に富み空間の快適性を意識している点が特徴である。また、小清水町役場は防災拠点としても使えるように、カフェ、フィットネスクラブ、コインランドリーが入居している点が特徴である。

図表 4-5 小規模庁舎の複合施設（北海道古平町）



図表 4-6 小規模庁舎の複合施設（北海道小清水町）



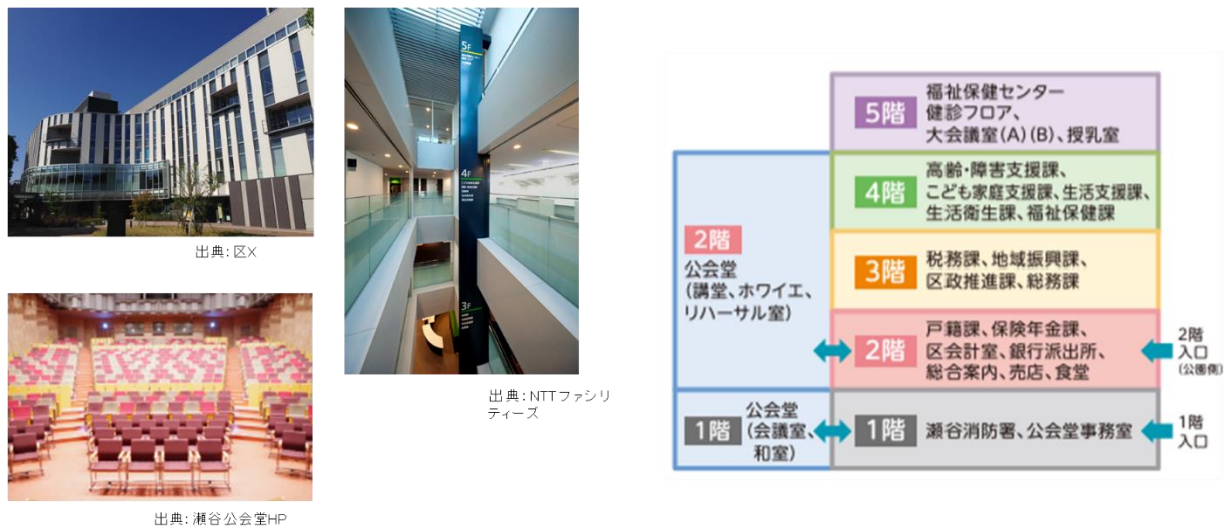
(2) 大規模庁舎の複合施設

大規模庁舎の複合事例は多数あるが、プレ・サウンディングでは、横浜市の区役所複合施設が2件紹介された。いずれも、区役所とホール・公会堂を複合化したものである。手法はPFI(BTO)であり、民間にとっては経験値の大きな類のプロジェクトと言える。

図表 4-7 大規模庁舎の複合施設（横浜市戸塚区総合庁舎）



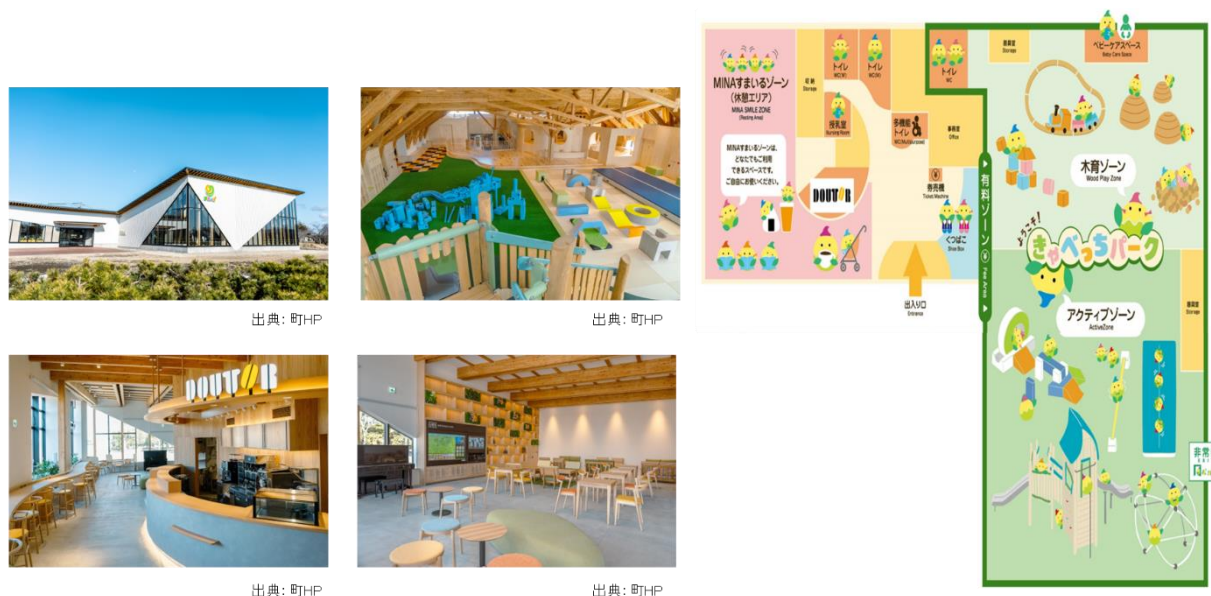
図表 4-8 大規模庁舎の複合施設（横浜市瀬谷区総合庁舎）



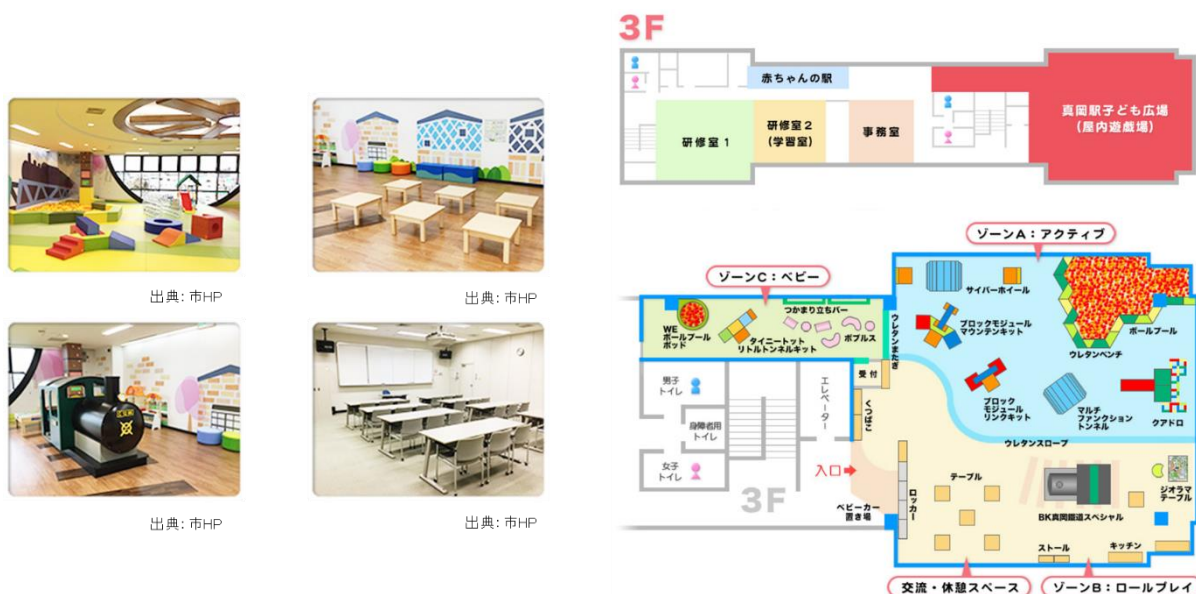
(3) 屋内児童遊戯施設

屋内児童遊戯施設として、北海道南幌町子ども室内遊戯施設と栃木県真岡市の真岡駅子ども広場事例が紹介された。いずれも庁舎内の付帯施設ではないが、子どもの遊び場を屋内に設置するという考え方や、有料で域外利用には格差を設けているにもかかわらず利用者が多いという実情は、本件の参考となる。

図表 4-9 屋内児童遊戯施設（北海道南幌町子ども室内遊戯施設）



図表 4-10 屋内児童遊戯施設（真岡駅子ども広場）



第5章 基本方針案

本章では、これまでの検討を踏まえて基本方針案としてまとめる。

1 基本方針案の原則

まず、広陵町の行政計画類、また、本調査を通じて得られた情報、心証をもとに、基本方針案に盛り込むべき原則を以下の通り整理する。

(1) 生命を守る

本検討の契機は中央公民館および役場庁舎の老朽化にあった。令和6年能登半島地震を含む過去の大規模地震の例をみるまでもなく建築物の倒壊は、住民の生命の安全性に直結する。「劣化した公共施設を放置せず、地震発生時の倒壊などによる町民の生命・財産の安全性が危険にさらされないようにする。」ことが1番目の原則である。

このため、

- ① 劣化していないはしお元気村、さわやかホールは通常必要となる大規模改修を実施して継続使用するとともに、耐震性不足などリスクの高い中央公民館は、可及的速やかに使用を停止する、グリーンパレス、役場庁舎も長期的な使用は適切ではないのでいずれは撤去し、グリーンパレス跡地に役場庁舎機能を突く複合施設を新設する。
- ② 改修または新設した施設は、今後万一にも倒壊、損壊しないように、十分に予防保全を行う。

が必要である。

(2) 次世代に負担を残さない

広陵町公共施設等総合管理計画に示されている通り、今後の少子高齢化、人口減少を踏まえて、公共施設に係る費用を財政の許容範囲内に収め、次世代に過度な負担を残さないようにする必要がある。

このため、

- ① 中央公民館と役場庁舎の機能を、はしお元気村、さわやかホール、新複合施設に集約再編し、一つの施設で複数の機能を共有することで、各施設を個別に更新または改修するよりも、1年当たりライフサイクルコストを大幅に削減する。
- ② さらに、公民連携手法を用いることで、VFMの発揮、支払いの平準化を実現する。

が必要である。

(3) まちづくりを考える

令和5年に改訂された「都市マス」では、将来の都市構造を想定して、各地域の役割分担に基づいた発展を目指しており、基本方針案でもこれを踏まえる必要がある。

このため、

- ① はしお元気村の立地場所は、王寺町や桜井市方面を結ぶ「桜井田原本王寺線」に面し、「広域幹線軸としての特性を活かした商業・産業施設等の立地誘導を図る産業集積拠

点」としての機能を考える。

- ② さわやかホール、グリーンパレスの立地場所は、東西の業務・サービス拠点、および、南北の商業・サービスを中心とした沿道の計画的な土地利用・施設立地の誘導を図り賑わいの連続性を創出する地域としての位置付けを前提とした土地利用を図る。

が必要である。

(4) 誰もが利用できる

住民アンケートでは、現在の施設の利用経験が非常に低く、特定の利用者が多頻度で利用している実態が明らかになった。集約再編後の施設は、すべての世代・性別・職業・国籍を超えて、誰もが気軽に利用できるようにする必要がある。またこれによって生み出される新しい付加価値を期待することができる。

このため、

- ① 改修施設、新複合施設ともに、利用制限を設けず誰でも利用できるようにする。
- ② 異なる属性の人の交流を促す工夫を行う。

が必要である。

(5) 将来のニーズに対応できる

町民のニーズは刻々と変化することを踏まえて、将来の町民の利便性を阻害しないようにする必要がある。

このため、

- ① 施設は改修、新設ともスケルトン・インフィル工法を原則とし、スケルトン（建物の躯体）を現在のニーズに合わせて作り込まず、インフィル（間仕切り、内装、什器備品）の変更で将来のニーズの変化に対応できるようにする。
- ② 具体的には、ホールは固定席とせず、ホール利用を含めてさまざまな利用形態を受け入れられるようにする。公民館諸室機能は、特定の機能に固定する室はできるだけ設けない。役場庁舎は多数の室を設けるのではなく、広いフロアを什器等で仕切り機動的に変更できるレイアウトとする。

が必要である。

(6) SDGs 未来都市としての責任を果たす

SDGs 未来都市は、2050 年にカーボンニュートラルを実現することを求められている。また、広陵町 SDGs 未来都市計画では、そのほかに、「町全体の BCP 策定（地震・水害）」、「新たな民間活用の仕組みの導入」等を目標として設定している。

このため、

- ① 改修、新設問わず建物ごとのカーボンニュートラルを実現する。地域内交通、事業者、住宅を含めた地域全体のカーボンニュートラルを実現する。
- ② BCP の策定、新たな民間活用の仕組みとしてローカル PFI やスモールコンセッションなどの導入検討を進める。

が必要である。

図表 5-1 基本方針のキーワードと基本方針内で考慮している事項

キーワード	キーワードの内容	基本方針素案で考慮している事項
生命を守る	劣化した公共施設を放置せず、地震発生時の倒壊などによる町民の生命・財産の安全性が危険にさらされないようにする。	・劣化していないはしお元気村、さわかホールは通常必要となる大規模改修を実施して継続使用するとともに、耐震性不足などリスクの高い中央公民館は、可及的速やかに使用を停止する、グリーンパレス、役場庁舎も長期的な使用は適切ではないのでいずれは撤去し、グリーンパレス跡地に役場庁舎機能を突く複合施設を新設する。 ・改修または新設した施設は、今後万一にも倒壊、損壊しないように、十分に予防保全を行う。
次世代に負担を残さない	今後の少子高齢化、人口減少を踏まえて、公共施設に係る費用を財政の許容範囲内に収め、次世代に過度な負担を残さないようにする必要がある。	・中央公民館と役場庁舎の機能を、はしお元気村、さわかホール、新複合施設に集約再編し、一つの施設で複数の機能を共有することで、各施設を個別に更新または改修するよりも、1年当たりライフサイクルコストを大幅に削減する。 ・さらに、公民連携手法を用いることで、VFMの発揮、支払いの平準化を実現する。
まちづくりを考える	令和5年に改訂された都市計画マスタープランでは、将来の都市構造を想定して、各地域の役割分担に基づいた発展を目指しており、基本方針案でもこれを踏まえる必要がある。	・はしお元気村の立地場所は、王寺町や桜井市方面を結ぶ「桜井田原本王寺線」に面し、「広域幹線軸としての特性を活かした商業・産業施設等の立地誘導を図る産業集積拠点」としての機能を考える。 ・さわかホール、グリーンパレスの立地場所は、東西の業務・サービス拠点、および、南北の商業・サービスを中心とした沿道の計画的な土地利用・施設立地の誘導を図り賑わいの連続性を創出する地域としての位置付けを前提とした土地利用を図る。
誰もが利用できる	住民アンケートでは、現在の施設の利用経験が非常に低く、特定の利用者が多頻度で利用している実態が明らかになった。集約再編後の施設は、すべての世代、性別・職業・国籍を超えて、誰もが気軽に利用できるようにする必要がある。またこれによって生み出される新しい付加価値を期待することができる。	・改修施設、新複合施設ともに、利用制限を設けず誰でも利用できるようにする。 ・異なる属性の人の交流を促す工夫を行う。
将来のニーズに対応できる	町民のニーズは刻々と変化することを踏まえて、将来の町民の利便性を阻害しないようにする必要がある。	・施設は改修、新設ともスケルトン・インフィル工法を原則とし、スケルトン（建物の躯体）を現在のニーズに合わせて作り込まず、インフィル（間仕切り、内装、什器備品）の変更で将来のニーズの変化に対応できるようにする。 ・具体的には、ホールは固定席とせず、ホール利用を含めてさまざまな利用形態を受け入れられるようにする。公民館諸室機能は、特定の機能に固定する室はできるだけ設けない。役場庁舎は多数の室を設けるのではなく、広いフロアを什器等で仕切り機動的に変更できるレイアウトとする。
SDGs未来都市としての責任を果たす	SDGs未来都市は、2050年にカーボンニュートラルを実現することを求められている。また、広陵町SDGs未来都市計画では、そのほかに、「町全体のBCP策定（地震・水害）」、「新たな民間活用の仕組みの導入」等を目標として設定している。	・改修、新設問わず建物ごとのカーボンニュートラルを実現する。 ・地域内交通、事業者、住宅を含めた地域全体のカーボンニュートラルを実現する。

2 基本方針案

住民の賛同を得られやすく、民間事業者の参画可能性もあることから、基本方針素案の第3案を基本方針案とする。

(1)第1ステップ

- ・はしお元気村の大規模改修工事を行う。同施設は、平成9（1997）年に建設され、すでに築26年経過しているため、通常の間考え方でも大規模改修が必要な時期を迎えている。
- ・工事は、ホールと諸室に分けるが、それぞれの中の用途を固定せず、できるだけ多様な用途を受け入れ、将来のニーズにも対応できるようにするために、スケルトン改修を基本とする。
- ・ホールは、はしお元気村多目的ホールを公民館ホールとしても使えるように、音響面での改修を行う。固定席は設置しない。移動観覧席を設けるかどうかは引き続き検討する。
- ・諸室は、現在使われていない旧浴室・同設備室を諸室として利用できるようにする。その他、現在の和室等も含めて諸室機能を再検討し、諸室の大きさや室数の変更など必要なレイアウト変更を行う。
- ・改築と諸室等の再構成に合わせて、指定管理者による、住民ニーズに応える自主事業の展開や利用料金制による収益の確保などについても検討を行う。
- ・もともとはしお元気村の利用者および移転する中央公民館の利用者が、公平に共存できるように、利用料・利用時間・予約方法等の調整を実施する。
- ・大規模イベント時等の駐車場は別途近隣駐車場の確保を検討する。
- ・はしお元気村の大規模改修工事を経て供用開始時までに、安全性の低い中央公民館を使用停止とする。
- ・使用停止の期間は、住民の安全性を守る観点と、中央公民館利用者の利用可能性の確保の両方の観点から今後検討する。暫定的に、さわやかホール、グリーンパレスを利用することも検討する。
- ・中央公民館跡地は、当面、中央体育館駐車場用地として使用する。その後の使用は今後の検討課題とするが、公共施設等総合管理計画の趣旨に鑑み、何らかの公共施設を建設することは原則行わないこととする。

(2)第2ステップ

- ・さわやかホールの一部を、町民にも開放される役場庁舎会議室および中央公民館諸室としても使えるように大規模改修する。同施設は、平成13年（2001年）に建設され、すでに築22年経過しているため、通常の間考え方でも大規模改修が必要な時期を迎つつある。
- ・上記会議室、諸室は、世代、性別、国籍、目的を超えて多様な人が交流できる施設とする。

- ・グリーンパレスを解体撤去する。
- ・グリーンパレス跡地に、役場庁舎の機能と公民館ホールの機能、その他の機能を持つ新しい複合施設を建設する。
- ・役場庁舎の議場と、公民館ホールは共用する。議場とホールの機能転換が簡単に行えるように（職員で操作可能）工夫する。
- ・1階役場待合室は役場に用事のない町民も交流できるようなラウンジとする。小学校低学年以下の児童が安全に遊べるような遊戯施設を設置する。
- ・役場執務スペースは、働き方改革やフリーアドレス等最新の考え方を導入する。
- ・現在グリーンパレスの1, 2階にある行政以外の機能（テナント）はそれぞれ移転先を確保する。新複合施設にも一部入居することを想定する。
- ・さわやかホール、新複合施設周辺は緑化し、町民が自由に散策できるようにする。
- ・役場庁舎跡地は、役場職員駐車場用地として使用する。他の用途との併用は、今後の検討課題とするが、公共施設等総合管理計画の趣旨に鑑み、何らかの公共施設を建設することは、将来負担が大きくなならないことを前提にすべきであり、「必要性」だけの議論で建設することは避けるべきである。

3 基本方針案のイメージイラスト

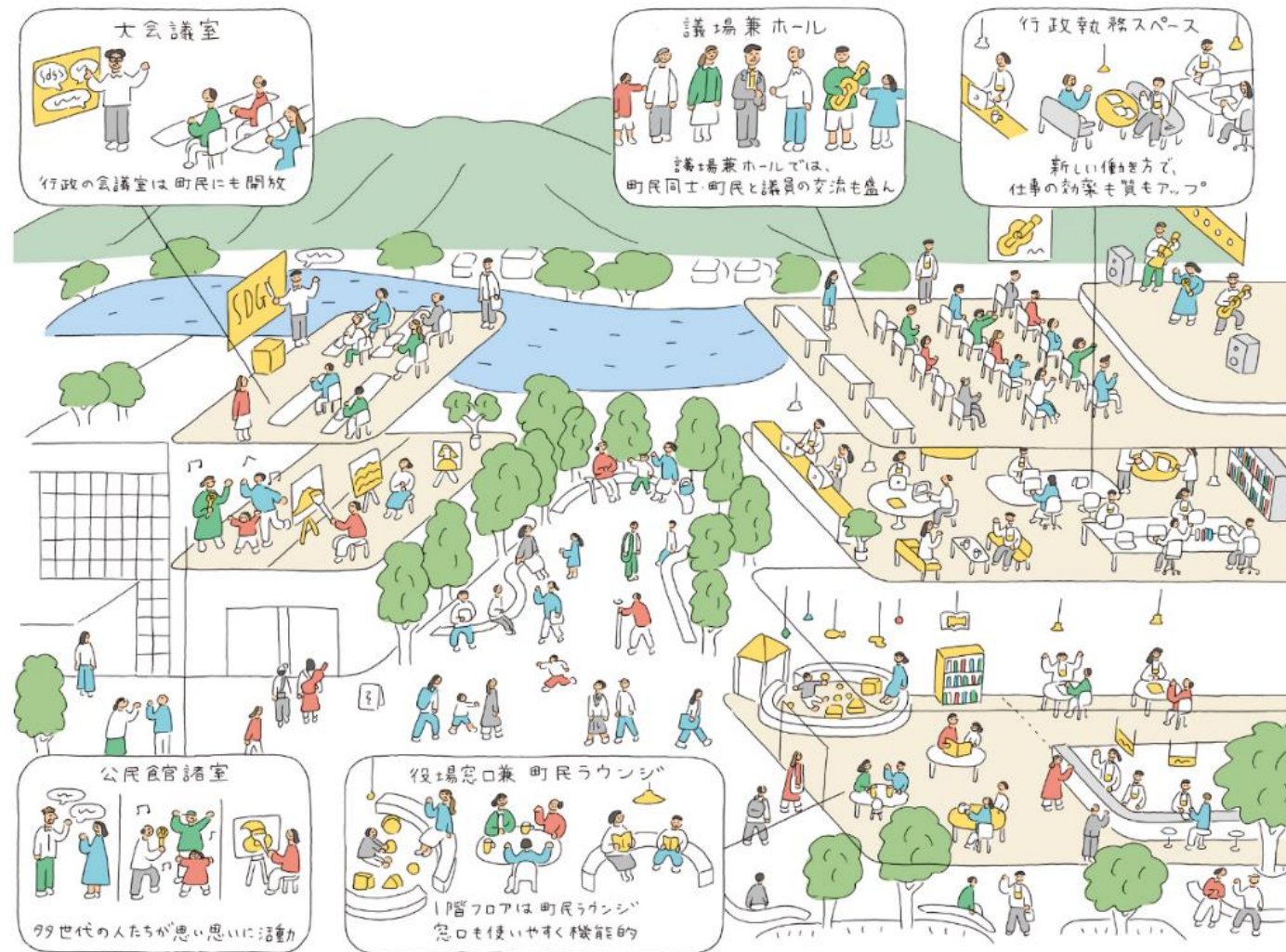
基本方針案は、今後、行政としての意思決定を経て、議会や住民への説明や意見の聴取を行うこととなる。その際、基本方針案の特徴を端的に示す図を作成することとした。現時点では、施設の構造、規模、階数、高さはもとより、室ごとの役割も固定的に定まったものではなく、いわゆる建築図面は作成できないため、施設の配置と機能は大まかな前提としたうえで、住民や行政職員がどのように利用するかをイメージしたイラストとした。

イラストは、利用者・利用状況に重点を置き、「さまざまな年齢層、性別、個人、国籍の人が、さまざまな目的で集って活発に活動している」様子をイメージとして伝えるためのイラストとした。

図表 5-3-1 イラストの前提

① 新設する複合施設 総延床面積：3,500～4,000 m² 階数：4階程度 シーン1：最上階 議場兼ホール（町民が自ら活動し仲間が応援している様子） シーン2：中層階 行政（新しい働き方を導入している様子） シーン3：1階 町民共用スペース（開放的な行政窓口のほか、町民ラウンジ、託児スペースを使っている様子）
② さわやかホール（改修） 4階建てのうち一部を改修、1フロア 700 m²程度 中層階：中央公民館諸室機能（大会議室 200 m²、小会議室 40 m²×8室） シーン4：大会議室 町民向け講演会を実施している様子 シーン5：小会議室 市民の少人数グループが好きな活動（ダンス・軽運動、文化芸術など）をしている様子
③ 建物外部の緑地、水辺、広場でも住民が活動している様子

図表 5-3-2 イラスト



第6章 基本方針案の実現手法・スケジュールの検討（全体として検討中）

本章では、基本方針案の実現手法およびスケジュールを検討する。

1 基本方針案の実現手法

基本方針案の実現手法は、第1ステップ、第2ステップそれぞれに検討する必要がある

(1) 第1ステップ

第1ステップは、改修であるため、可能な手法は、

- ・公共事業
- ・指定管理者（改修は公共事業、維持管理・運営は民間）
- ・DR²
- ・DRO(DR+O³)
- ・PFI⁴ (RO)
- ・PFI（コンセッション⁵）

が想定できる。現状が指定管理であり、かつ、本件も公民連携手法を念頭に置いているため、少なくとも指定管理者以降が適している。また、はしお元気村と中央公民館の利用者のそれぞれのニーズに合った機能を提供し、DXなどを活用して安全で効率的な運営を行うには、設計、改修、維持管理、運営の一体的な実施が必要であり、DRO以降が適切である。DROとPFIの比較では、補助金等の活用により改修工事完了時点での全額支払いが可能であれば、DROの意味がある。一方、支払いの平準化が必要であれば、PFIが適している。PFIの中でROまたはコンセッションのいずれにするかは、収益機会が限られているので、コンセッションの魅力に乏しい。以上より、第1ステップの手法としてはDROまたはPFI(RO)が適していると考ええる。

図表 6-1 第1ステップの手法

	P(policy)	D	R	M	O	F	備考
	方針	設計(design)	工事 (rehabilitate)	維持管理 (maintenance)	運営(operation)	資金調達 (finance)	
公共事業	町	町	町	町	町	町	
指定管理者	町	町	町	民	民	町	
DR	町	民	民	町	町	町	
DRO	町	民	民	民	民	町	DR契約とO契約が別途となる。工事完成後DR分を支払う必要がある。
PFI(RO)	町	民	民	民	民	民	PFI契約として一体的に行う。RB費用はO費用とあわせてサービス購入料として年払いする。
コンセッション	町	民	民	民	民	民	民間収益事業が必要。

(2) 第2ステップ

第2ステップは、改修と新設の組み合わせであるため、

² DB(design build)のbuildをrehabilitate(R)に入れ替えたもの

³ この場合の「O」は維持管理・運営の双方を含む

⁴ Private finance Initiative

⁵ PFI 法上の公共施設等運営権

- ・公共事業
- ・指定管理者
- ・DB
- ・DBO
- ・PFI (BT0)
- ・PFI (BOT)
- ・PFI (コンセッション)

が候補である（さわやかホール改修部分は全体の一部として位置付ける）。結論としては、第1ステップ同様に、DBO または PFI (BT0) が適切であると考ええる。一方、第2ステップでは、今後の検討次第では民間収益事業の拡大が可能であるため、その内容・規模次第では PFI (コンセッション) の可能性も相対的には高いと言える。ただし、予定地が市街化調整区域であるため、民間に市場リスクを負担する方法の場合は、長期的に民間収益事業としての用途を安定させることが前提となる。

図表 6-2 第2ステップの手法

	P(policy)	D	R	M	O	F	備考
	方針	設計(design)	工事 (rehabilitate)	維持管理 (maintenance)	運営(operation)	資金調達 (finance)	
公共事業	町	町	町	町	町	町	
指定管理者	町	町	町	民	民	町	
DB	町	民	民	町	町	町	
DBO	町	民	民	民	民	町	DB契約とO契約が別途となる。工事完成後DB分を支払う必要がある。
PFI(BT0)	町	民	民	民	民	民	。PFI契約として一体的に行う。DB費用はO費用とあわせてサービス購入料として年払いする。所有権は工事完成後に移転する。
PFI(BOT)	町	民	民	民	民	民	。PFI契約として一体的に行う。DB費用はO費用とあわせてサービス購入料として年払いする。所有権は事業期間終了時に移転する。
コンセッション	町	民	民	民	民	民	一定の民間収益事業があれば選択肢には入る。

(3) 第1, 2ステップの連続性の確保

本件の特徴として、第1ステップ、第2ステップの期間に空白があり、第1ステップの募集時点では第2ステップの内容・条件を絞り切れないという点がある。

一方、第1ステップと第2ステップの住民利用施設の部分は一体的な運営を行うべきものであり、第2ステップを含めた運営能力の有無を第1ステップの段階で審査する必要がある。この観点から、第1ステップの事業者選定の公募において、第2ステップとの一体的な運営計画を求め、その配点を大きくするとともに、第1ステップの選定事業者が第2ステップの事業の優先交渉権を得る（義務は負わない）などの方法を検討する必要がある。

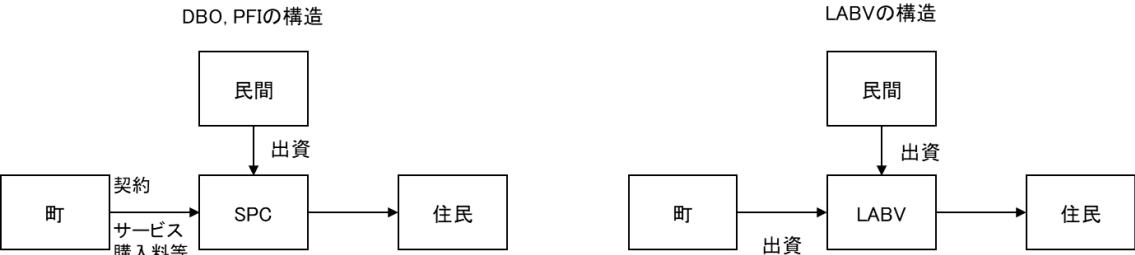
また、一連の流れに位置付けられる複数の事業を全体として実現するための手法としては、LABV(local asset backed vehicle)がある。LABVは、公有地活用の手法の一つであり、公有地を売却・賃貸するのではなく現物出資することで、不動産価格を事業に負担させなくてすむとともに、土地所有者である自治体と事業主体である民間がまちづくりのパートナー

一として同じ方法を向いて連携できるという点で、他の PPP 手法とは顕著な違いがある。

図表 6-3 はこの関係を示している。左側の DBO, PFI の構造では町が契約した SPC に PPP 事業の実行を委ねて、その後は、SPC の実行をモニタリングし契約に基づいてその成果をガバナンスすることになる。これに対して右側の LABV の構造では、町は現物出資者として民間と同じ立場で事業に関与し、将来の変化にも対応していく権利と義務を負う。本件のように第 1 ステップと第 2 ステップの連続性を確保し、完成までに約 10 年を要するような事業では、長期間にわたるまちづくりの視点を官民で共有しなければならない LABV は適していると言えよう。

ただし、LABV はまちづくりの将来リスクを民間が収益を上げることによって負担するものであり、今後の事業内容次第で成立しない可能性もあること、また、仮に民間主体事業の内容にしたとした場合でも、本件の第 2 ステップの事業地が市街化調整区域であることから民間は将来に大きなリスクを抱えることになるという大きな問題がある。LABV の導入は、今後の大きな検討課題である。

図表 6-3 LABV



(4) PPP の導入可能性

現在のところ、多くの手法の選択肢があり、規模・内容の想定も幅が広い。今回は定量的な検証は行わない。しかしながら、庁舎と庁舎以外の複合事例は少なからず存在し、PPP 手法が取り入れられている場合も多いことから、定性的な VFM は認められると考えられる。

図表 6-4 サウンディングで紹介された事例の手法

施設名称	かなえーる	ワタシノ	戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業	横浜市瀬谷区総合庁舎	真岡駅こども広場	はれっば
場所	北海道古平町	北海道小清水町	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	栃木県真岡市	北海道南幌町
施設種類	庁舎・議場兼ホール・図書館・公民館	庁舎・カフェ・ランドリー・スポーツジム	庁舎・市民ホール	庁舎・市民ホール	児童遊戯施設・公民館	児童遊戯施設
整備手法	DB	指定管理者	PFI (BT0)	PFI (BT0)	指定管理者	DBO
民間の創意工夫による質の向上	議場兼ホールなど市民利用の利便性の向上、転換の容易性の確保	民間施設の混合による利便性の確保、にぎわいの創出、日常と被災時の連続性の確保	庁舎と市民ホールの一体的な整備、庁舎空間の効率性の引き上げ	庁舎と市民ホールの一体的な整備、庁舎空間の効率性の引き上げ	児童遊戯施設・公民館機能の一体運営(イベントの実施など)	運営を意識した設計(体験エリアでの交流イベントの実施、創造性を育成する遊具の導入など)

2 基本方針案の実現スケジュール

以下では、DBO または PFI(BTO)を前提として検討する。第1ステップは、安全性の原則から、速やかにはしお元気村の改修工事に着手するものとする。具体的には、令和6(2024)年度に「はしお元気村改修事業基本計画およびPPP導入可能性調査」を行う。この段階で、第2ステップの概要版も作成する。さらに、同年度に「同実施方針・入札公告・募集選定・契約」を行う。その際、第2ステップに関しても部分的に提案を求めるものとする（要求水準、契約への織り込み方は別途検討）。改修工事の設計・施工は約2年間を想定し、令和8(2026)年度内の供用開始を目指す。中央公民館は、安全性の確保と現在の利用者の利便性確保の観点から使用停止のタイミングを検討する。早期に使用停止の判断を下した場合は、改修後のはしお元気村の供用開始までの間は、さわやかホール、グリーンパレスと共用する。

第2ステップは、第1ステップ終了後に速やかに着手するものとして、令和9(2027)年度には、基本計画・導入可能性調査を実施する。工事は、少なくともグリーンパレスの解体工事から必要となるため、解体・着工より3年間を確保する。運営初年度である令和15(2033)年度は10年後であるが、民間事業者の関心を維持するために最長の期間として想定した。

図表 6-5 今後のスケジュール

元号	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14
西暦	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
第1ステップ	基本計画・導入可能性調査・実施方針・入札公告・募集選定・契約	設計、改修工事着工	改修工事完工、供用開始						
第2ステップ				基本計画・導入可能性調査	実施方針・入札公告・募集選定・契約	設計	解体、着工	工事	完工、供用開始