

広陵中央公民館整備事業基本計画策定支援業務報告書

令和 7 年 3 月

広陵町

第1章 基礎情報

本章では、基本計画案の策定に当たって必要となる基礎情報を整理する。

1 事業の経緯

本町では、広陵中央公民館（以下「中央公民館」という。）の老朽化による建て替え要望及び町全体の公共施設の縮減を目指す「広陵町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）の趣旨に基づいて、令和 4（2022）年度以降、中央公民館再整備の検討を継続的に実施している。

(1) 基礎調査

まず、令和 4（2022）年度に、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。）を実施した。

基礎調査では、中央公民館建て替え要望と総合管理計画を対立軸で捉えるのではなく、それぞれの趣旨を尊重して、「公共施設としての安全性、財政的負担の持続性、現在の中央公民館が果たしている機能の確保」を同時に実現する方法を検討した。具体的には、多くの選択肢を想定するため、全体を、「現状どおり」、「更新」、「大規模改修」、「機能移転（はしお元気村（以下「元気村」という。）、総合保健福祉会館（さわやかホール）（以下「さわやかホール」という。）、広陵町ふるさと会館グリーンパレス（以下「グリーンパレス」という。）」、「広域連携」、「学校連携」に大別して、それぞれの派生形を含めて計 15 通りの案を想定して評価を行い、絞り込みの方向性を示すとともに、今後は客観的にコスト比較を行うとともに住民の意向を確認することが適切であるとの結論を得たところである。

(2) 基本方針

次に、令和 5（2023）年度に、広陵中央公民館再整備基本方針（以下「基本方針」という。）を策定した。基本方針策定に当たっては、中央公民館同様に築後 54 年が経過し老朽化が懸念される役場庁舎を新たに対象に含めるとともに、まず、基本方針素案として、1 案【現地建替え】、2 案【大規模改修】、3 案【集約再編】の 3 案を示した。

（ア）1 案【現地建替え】：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、中央公民館ホールは 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）2 案【大規模改修】：全施設を現状施設のまま大規模改修する案である。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、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 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。

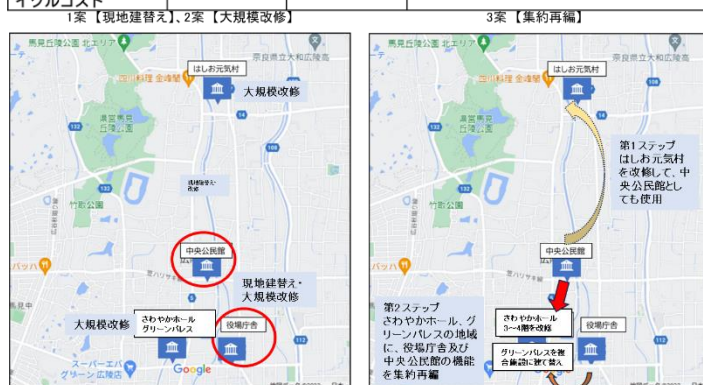
（ウ）3 案【集約再編】：対象施設間で機能を移転する案である。組み合わせが多数あ

り得るため、建築面及び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。その結果、次のとおりの方針とした。

- ① 工程を、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。
- ② ステップ 1 で、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。
- ③ ステップ 2 で、グリーンパレスを解体撤去して、役場庁舎とその他として使用する複合施設を建設する。ステップ 2 は中期的に行うものとして、完成の目安を 10 年後の令和 15（2033）年度に設定する。

図表 1 基本方針素案

		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				
	駐車場				
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	



出典 広陵中央公民館再整備基本方針策定支援業務報告書

以上の 3 案を基に、標準原単位方式によるライフサイクルコストの計算、住民アンケート及び住民ワークショップの開催による住民意向の把握、民間事業者プレ・サウンディングによる民間評価の確認を行った。

図表 1 が基本方針素案として住民及び民間企業に提示した案である。

これらを踏まえて、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 3 案を基本方針案とすることとしたものである。

また、基本方針の策定については、基本方針として具体化するに当たっての原則を以下のとおり示している。

① 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。

② 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、公共施設にかかる費用を財政の許容範囲に収め、次世代に過度な負担を残さないようにする。

③ まちづくりを考える

令和 5 年に改訂された「広陵町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、基本方針でもこれを踏まえる必要がある。

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。

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。

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、「広陵町第 3 期 SDGs 未来都市計画」では、その他に、「DX 推進計画の推進」、「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。

(3) 基本計画

本業務は、広陵中央公民館整備事業基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するものである。具体的には、基本方針においてステップ 1 とした中央公民館機能を他施設に付加するための改修工事を PPP¹又は PFI 事業として実施するに当たっての計画を、基本計画とする。基本計画では、中央公民館の機能を代替できる可能性のある施設である元気村、グリーンパレス、さわやかホールの 3 施設を対象として検討する。

¹ PPP(Public Private Partnership)：次の PFI 以外の指定管理者、市場化テスト、公的不動産など公民連携による多様な手法を総称したものである。PFI(Private Finance Initiative)：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（平成 11 年法律第 117 号）に基づく特定の PPP 手法

2 対象施設の諸元

中央公民館及び中央公民館の機能を移転する計4施設の諸元を以下にまとめる。

図表2 対象施設の諸元

	中央公民館	元気村	グリーンパレス	さわやかホール
住所	笠382番地1	弁財天286番地1	笠168番地	笠161番地2
用途地域	市街化調整区域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
土地面積(㎡)	6,593.75	6,050.19	3,668.00	8,895.98
うち町所有(㎡)	6,593.75	3,763.43	3,204.00	7,373.68
うち借地(㎡)	0	2,286.76	464.00	1,522.30
建築年	1973年	1997年	1990年	2001年
構造	鉄筋コンクリート	鉄骨コンクリート	鉄骨造	鉄筋コンクリート
耐用年数	50年	38年	38年	47年
階数	地上2階	地上1階	地上5階	地上4階
延床面積(㎡)	2,066.00	1,928.00	2,792.00	6,478.00
耐震性	旧耐震のため耐震診断済み。改修済。	有り(新耐震)	有り(新耐震)	有り(新耐震)
電気	関西電力供給区域内			
ガス	大阪ガスネットワーク(株)、大和ガス(株)の2社が都市ガス事業者となっている。元気村は大和ガス(株)の供給区域内。			
水道	奈良県広域水道企業団			
下水道	大和都市計画下水道事業 広陵町流域関連公共下水道			
用途	公民館	健康・福祉	社会教育	健康・福祉
根拠となる条例	広陵町公民館条例	はしお元気村条例	広陵町ふるさと会館条例① 広陵町働く婦人の家条例②	広陵町総合保健福祉会館設置条例
条例上の目的	住民のために実際に生活に即する教育、学術及び文化に対する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする。	住民の福祉の向上及び健康の増進並びに余暇の活用を図り、もって文化活動及び交流の促進並びに産業の振興に寄与し、元気な広陵町への活性化を推進することを目的とする。	①町民相互の交流を促進し、豊かな町民生活の実現を図るため、産業、観光及び文化の振興並びに健康の増進および女性の福祉向上の拠点とする。 ②働く婦人の職業生活と家庭生活の調和を図り、その教養を高め、もって福祉の増進を図る拠点とする。	住民の福祉の向上及び健康の増進に寄与する
機能	ホール(固定席404席) 多目的室 工作室 調理実習室 会議室(大) 会議室(小) 研修室 和室(大) 和室(小) 茶室 陶芸室・陶芸炉	多目的ホール(平土間) 会議室1 会議室2 会議室3 音楽室 和室A 和室B 和室C 小ホール 浴室(現在、不使用)	大ホール(平土間) 和室(4) 中研修室 洋室(2) 軽運動室(現在、事務所利用) 調理実習室 宿泊室(6)・・・現在不使用	大会議室 中会議室 小会議室 ボランティア室 カラオケ室 大広間A 大広間B 教養娯楽室 生活相談室・茶室 他に事務所、保健センター(検診室)、浴室等有

※各面積については、固定資産台帳をベースに記入しており、登記簿等と異なる場合があります。

(1) 中央公民館

中央公民館は昭和 48（1973）年に竣工した。その後、平成 6（1994）年に大集会室をホール（かぐや姫ホール）に改修している。延床面積は 2,066 m²である。公民館全体としては、ホールのほか、多目的室、工作室、調理実習室、会議室(2)、研修室、和室(2)、茶室が設置されている。

躯体（鉄筋コンクリート造の壁）は、耐震診断により耐震補強工事を実施したが、経年劣化に伴う劣化改修は行っていない。すでに当初の建築時から 50 年以上経過しており、目視によっても全体として劣化が確認できる。また、以下のとおり、法令違反部分が存在している。

- ・ 公民館屋外階段有効寸法不足
- ・ 増改築部位未申請（ホール棟エントランス・トイレ・通路、陶芸室、屋外倉庫、庇等）
- ・ 非常照明、換気扇、防火扉等不適格機器
- ・ 公民館諸室の排煙不足
- ・ 公民館諸室増築床部の未申請

以上のことから、現建物を改修して使用を継続することは適切ではなく、機能を他の施設に移転した上で使用停止し将来解体撤去する方針としたものである。

(2) 元気村

元気村は、平成 9（1997）年に建設された施設である。新耐震であり耐震性は問題ない。目視によれば躯体の大きな劣化は確認されておらず、今後も安定的に使用可能と考えられる。もともと、国の施設であるが、増築する形で町の施設が整備され、その後国の部分が町に移管されたことから、現在は一体的に町が所有管理している。施設内容としては、多目的ホール（平土間）のほか、会議室(3)、音楽室、和室(3)、小ホールで構成されている。以前は浴室とそれに付随するボイラー等を配置した機械室があったが、現在は両方とも使用していない。また、建物の一部をマルシェとして活用している。

(3) グリーンパレス

グリーンパレスは平成 2（1990）年に開設された。新耐震であり耐震性は問題ない。1階は、事務所、コワーキングスペースほか、2階は民間保育園（社会福祉法人運営）、ビジネスサポートセンター（一般社団法人広陵町産業総合振興機構運営）、3 階が和室、料理実習室、4 階が宿泊施設（現在は使用されていない）、5 階が大ホールとなっている。

(4) さわやかホール

さわやかホールは、平成 13（2001）年に開設された。1 階が、事務室、デイサービス、レストランほか、2 階がこども家庭センター、保健センター（検診室）ほか、3 階が老人福祉センター（大広間、図書室、教養娯楽室、茶室他）、大浴場、機能訓練室、4 階が会議室（大、中、小）、ホワイエで構成された複合施設である。新耐震であり耐震性は問題ない。簡易目視によれば、劣化も確認されておらず、今後も安定的に使用可能と考えられる。

ホール、諸室機能別に各施設を比較すると、

- ① ホールに関しては、固定席は中央公民館だけであるが、平土間でも可とすれば、元気村の多目的ホール、グリーンパレスの大ホールが使用できる。後述する利用実績を見ると、客席で鑑賞する利用よりも、ステージを使って練習するニーズが圧倒的に多いので、練習場所を確保するという意味では、平土間が適しているのではないかと思われる。
- ② 諸室に関しては、洋室（土間打タイルカーペット仕上げ）、和室（畳）の部屋が、それぞれの施設に複数整備されている。これらの仕様は多様な用途に汎用的に使えるもので、今後の住民ニーズの変化にも柔軟に対応できると考えられる。
- ③ 中央公民館にある特殊な部屋としては、調理実習室、陶芸室・陶芸炉及び茶室、また、大型設備としては、ピアノ 2 台（グランドピアノ、アップライトピアノ）がある。これらを使用する活動では必須であり、移転先にも同様の機能を用意することが必要である。また、現在ホールステージ及び袖に、広陵金明太鼓保存会所有の太鼓等の器材が複数置かれている状態である。

以上をまとめると、

1. ホール、機能ともに元気村、グリーンパレス、さわやかホールにも同等の機能が存在するので、これらをより有効活用することで全体として解決することは可能と想定されること。
 2. ただし、特殊な部屋、ピアノ等に関しては、具体的にどこに配置するかを決めて検証する必要がある。
- と結論付けることができる。

図表 3 4 施設の機能比較

	中央公民館	元気村	グリーンパレス (3～5階)	さわやかホール (4階、3階東)
ホール	固定席	多目的ホール（平土間）	大ホール	
諸室	多目的室、工作室、会議室、研修室、和室	会議室、音楽室、和室、小ホール（軽運動用）	和室、洋室、中研修室	会議室、ボランティア室、カラオケ室、大広間(和室)、教養娯楽室、生活相談室
特殊仕様の部屋、設備、備品	調理実習室、陶芸室・陶芸炉、茶室、ピアノ(グランドピアノ、スタンドアップピアノ)、太鼓		調理実習室、宿泊室(現在は休止)	茶室

次に、基本計画案の検討では、施設・設備の簡易目視、担当部署ヒアリング、利用実績分析によって、機能分散が可能かどうかを検証するとともに、中央公民館利用者団体である育成クラブの意向調査結果に基づいて機能分散の可能性を検討した。

(5) インフラ整備状況

本件は稼働している既存施設の改修であり、現在と同じ事業を行うのであればインフラはすでに整っている。ただし、元気村改修における民間自由提案の内容によっては、不十分であること又はレイアウトに影響を及ぼすことがあることには注意が必要である。

① 電気

全域が関西電力供給区域内である。現在、中央公民館に設置されている陶芸炉は電気炉であるが、もともと元気村に設置されていたものを移設（その後更新）したものであり、仮に移設しても問題はないと考えられる。ただし、細部にわたる情報は不明であるため、民間事業者に対して、提案を行う際には電力供給事業者への確認を推奨することが適切である。

② 都市ガス

町内は、大阪ガスネットワーク（株）、大和ガス（株）の2社が都市ガス事業者となっている。元気村、グリーンパレス及びさわかホールは大和ガス（株）の供給エリア内である。ただし、細部にわたる情報は不明であるため、民間事業者に対して、提案を行う際には都市ガス事業者への確認を推奨することが適切である。

③ 水道

町全域に上水道が整備されている。平成24年10月以降奈良県水道局からの100%受水となり、令和7年4月に奈良県広域水道企業団での運営となった。

・元気村付近の水道本管の埋設状況

現在、はしお元気村には南北の里道に布設されている铸铁管φ75から防火水槽及びφ40mmの引き込み管で給水されている。その他、東西道の県道（田原本王寺線）には、铸铁管φ150と南側の歩道には铸铁管φ100が布設されている。

新たに水道を引き込む場合には、これらの水道事業の配水管から分岐して給水となる。民間事業者が提案を行う際には、担当部署（奈良県広域水道センター）への確認を推奨することが適切である。

④ 下水道

町全域が大和都市計画下水道事業 広陵町流域関連公共下水道区域であり、令和7年3月末日時点の普及率は98.5%となっている。

・元気村付近の配管状況

広陵町流域関連公共下水道葛城川第22処理分区で、東側の町道箸尾南線に布設されているVUφ200から下水道接続済みである。ただし、民間事業者が提案を行う際には、担当部署（広陵町都市整備部都市整備課（令和7年4月1日以降））への確認を推奨することが適切である。

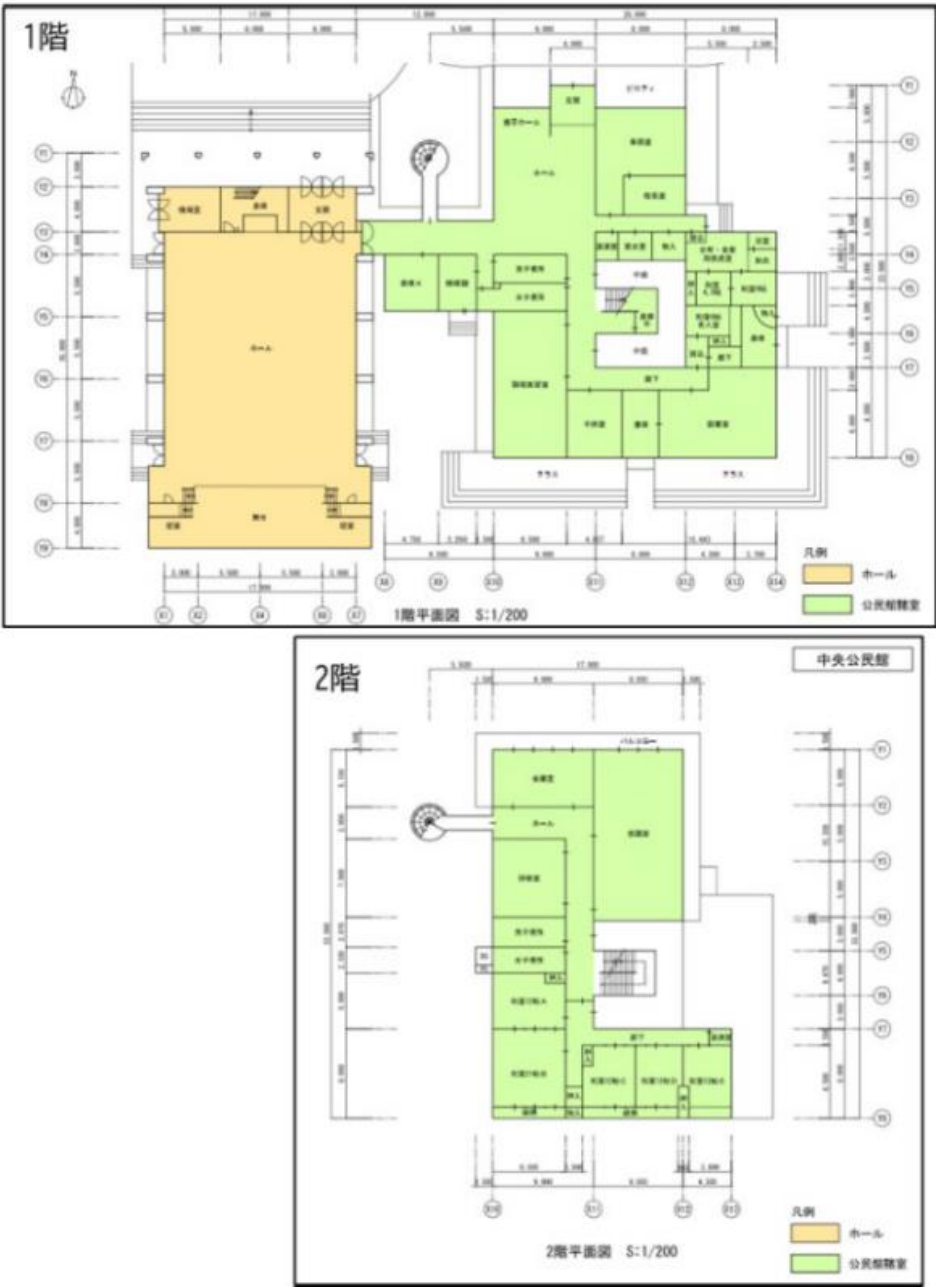
第2章 基本計画案の検討

1 施設別分析

本調査においては、対象施設の施設・設備の簡易目視、担当部署ヒアリング、利用実績データによる分析を行った。以下、施設面、運営面、利用面の3点から行った分析結果である。

(1) 中央公民館

図表4 中央公民館レイアウト図（現状）



① 施設面

かなり劣化している。

前述のとおり、一部違法増築部分があり、改修するためには法規上その解消が必要で割高になる。

ホールは固定席である。諸室は洋室・和室が存在する。

他の施設にない特殊施設・設備として、陶芸炉（電気炉）及びピアノがある。陶芸炉は、もともと元気村に設置されていたものを中央公民館に移転し、その後老朽化により更新したものである。ピアノは多目的室にアップライトピアノ 1 台、ホールにグランドピアノ 1 台がある。特殊な機能を有する室としては、調理実習室、茶室がある。

また、利用者の個人又は団体所有の私物が随所に恒常的に置かれ、他の住民がそのスペースを利用できない状態となっており、公の施設としては好ましい状態ではない²。

② 運営面

予約は、(a)町主催イベント、(b)育成クラブ（後述）、(c)一般利用の順に可能である。育成クラブは前年の 12 月に 1 年分申請することが可能である。一般利用は 6 か月前から申請することが可能である。

育成クラブとは、「公民館と密接な連携を保ち、学習活動により知識、技術の習得を目指すのみでなく、その活動を通じて仲間づくりと地域社会に奉仕する精神を育むとともに、豊かな人間性の育成を図り、もって地域の連帯意識を高めることを目標として活動するもの」（広陵町中央公民館育成クラブ管理運用規程第 2 条）とされ、現在、55 団体が登録されている。

予約可能コマは、午前（9～12 時）、午後（13～17 時）、夜間（18～21 時）の 3 コマである。

利用料は、町民だけで利用する場合は無料であり、町外居住者を含む場合は使用料を徴収することとしている。また、入場料を徴収する商用イベントの利用料は 3 倍としている。ただし、実際には町民だけの利用が多く、全体として 9 割のイベントは無料である。

なお、育成クラブ以外にも広陵金明太鼓保存会など産業総合支援課の補助団体がある。

² 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 7 項に「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。」と、同法第 244 条 3 項に「普通地方公共団体は、住民が公の施設を利用することについて、不当な差別的取扱いをしてはならない。」と規定されている。

③ 利用面

本調査では、令和 5（2023）年度の利用回数及び利用人員実績データを分析した。

利用回数は計 2,275 回、うち育成クラブ 1,536 回、一般利用 739 回であり、育成クラブの方が多い。利用人員は計 29,708 人、うち育成クラブ 17,909 人、一般利用 11,799 人であり、利用回数同様に育成クラブの方が多い。一方、1 回当たり利用人員は、育成クラブ 12 人、一般利用 16 人で一般利用の方が多い（平均 13 人）。これは、一般利用には、ホールを使う大人数イベント（講演会など）が含まれているためと推測される。

稼働率は、利用回数÷稼働可能コマ数（稼働日数×3 コマ）により室稼働率を計算した。その結果、多目的室、和室（大）の稼働率が 5 割近くであること、ホール及びその他諸室は約 20～30%であること、調理実習室、茶室は稼働率 10%以下であることが明らかになった。

また、ホールに関しては人数稼働率を試算した。人数稼働率とは、室をどの程度の人数が使用しているかを示す指標であるが、室の大きさが住民ニーズとマッチしているかどうかを評価することにも使える。計算は、利用人員÷（稼働コマ数×室定員）で行う。これによると、ホール（定員 404 名）の平均利用人員は 27 人、人数稼働率は 1.4%であることが分かる。これは、ホールの利用形態が、ステージと客席の両方を使う鑑賞イベントではなく、もっぱらステージ部分を使う練習需要が多いためと推察される。近年、文化活動が鑑賞型から参加型に転換してきていることを考えると、練習需要が多いというニーズと、多くの固定席を持つホールというハードがマッチしていないことを示唆している。

図表 5 中央公民館利用実績

	育成クラブ			一般利用			両者計			室稼働率 (利用回数÷稼働可能コマ数)	室定員	人数稼働率 (利用人員÷(稼働コマ数×室定員))
	団体数		55	団体数		145	団体数		200			
	利用回数	利用人員	1回あたり人員	利用回数	利用人員	1回あたり人員	利用回数	利用人員	1回あたり人員			
ホール	152	1,542	10	42	3,619	86	194	5,161	27	20.9%	404	1.4%
多目的室	352	4,455	13	87	1,035	12	439	5,490	13	47.4%		
工作室	109	895	8	73	550	8	182	1,445	8	19.6%		
調理実習室	0	0	-	49	892	18	49	892	18	5.3%		
会議室(大)	161	2,331	14	78	1,495	19	239	3,826	16	25.8%		
会議室(小)	97	1,018	10	109	1,578	14	206	2,596	13	22.2%		
研修室	69	1,048	15	164	1,456	9	233	2,504	11	25.1%		
和室(大)	422	5,122	12	33	396	12	455	5,518	12	49.1%		
和室(小)	157	1,260	8	92	726	8	249	1,986	8	26.9%		
茶室	17	238	14	12	52	4	29	290	10	3.1%		
計	1,536	17,909	12	739	11,799	16	2,275	29,708	13			

(2) はしお元気村

① 施設面

図表 6 はしお元気村レイアウト図（現状）



躯体に関しては、大きな問題はない。マルシェ前にあるかぐや姫のオブジェ下で雨漏りが発生していたが（オブジェ自体が特殊な形状のため隙間ができる）、すでに補修済みである。

ただし、降雨時に、多目的ホール東側入口（図の多目的ホールの右上の部分）の通用口付近に水があふれて館内に入り込むことがあることが確認された。元々の設計上、排水路の段差が小さく、あふれた水が円滑に流れないようになっている。何らかの対策が必要である。

設備は、令和 5（2023）年に ESCO 事業により、空調及び照明は更新が完了している。この事業は、ギャランティード・セイビング契約（自己資金活用型）で町が所有権を持つ方式である。屋外水銀灯も同様により更新済である。

旧浴室横の機械室には現在使用中の機械はないが、使用していたボイラー等機械類は未撤去である。なお、ESCO 導入の際に古い空調機器は撤去済である。また、小ホールの北側外部にある受水槽、重油タンクも不使用だが、現在ところ撤去されていない。

貸室利用団体には、和太鼓のサークルがある。音楽室及び会議室 3 を利用しており、楽器はその都度持ち込んでいる。その他、音楽室脇の倉庫に、講師の持ち物（エレクトーン、ドラムセットなど）が置かれている。CD/MD プレイヤー、キーボードは町の所有であり、カラオケセット（配信、移動式）は指定管理者が購入したものである。カラオケセットは事務室で保管されており、予約者自身が予約した室に移動させて使う方式である。

多目的ホールの防音機能は吸音ボードのみである。ステージは小ぶりであり団体での使用には適していない。

音楽室の防音機能は吸音ボード及び扉である。

会議室 1, 3 は自主事業が多く行われている。会議室 2 は、純粹の会議仕様であり町の会議、選挙等にも使われている。

小ホールはもともとサロン室として利用されており、ヘルストロンも置いていた。

浴室休止後改装してスタジオとして使用している。軽運動系（ズンバなど）の用途に使われている。

旧浴室は男女別に分かれている。現在は使われておらず、機械室のボイラー等は未撤去である。男女室の壁は撤去可能である。

小ホール前にある事務室・トイレは、小ホール前の通路とともに、諸室・倉庫等に転用することも可能と思われる。トイレは、マルシェ奥にもあったが、現在は使われていない。一方、民間自由提案によって飲食系が入る場合、トイレの数の適正数を確保する必要はある。用途転換を含めて提案に委ねることが適切と考えられる。

和室 C は、もともとは町部分の施設の入口であったが、時代のニーズに合わせて和室に改修している。もともと屋外だったので床下に下水桝があり、従前は臭気やハエの発生が起きており使用環境は良くない。

② 運営面

指定管理者制度を導入しており、現在の指定管理者は国際ライフパートナー（株）である。令和 8 年 3 月に指定管理期間が終了する。

利用は、(a) 貸館、(b) 自主事業に分かれている。貸館の予約開始は 3 か月前で例外なく運用している。

(a) 貸館の施設管理システムは、グリーンパレスと共通の仕組みであるが連動はしていない。予約入力、入金及び利用者登録で、申請すればシステムに反映される。受け付けると仮予約となり、現地窓口で申請し内容を確認後正式な予約となる。2 回目以降は電話で可能である。

(b) 自主事業は指定管理者が企画運営しているもので、令和 7（2025）年 3 月時点では約 50 講座設定されている。回数は 1 講座ごとに 6～16 回と異なっており、料金は 1 回 500 円となっている。

他に、社協事業として室の貸館を行っており、地域サロンが 2 件ある。コミュニティカフェ「バーバラ珈琲」（月 2 回水曜日午後 2 時間運営）、「広陵町文化振興会箸尾囲碁サロン」（毎週火・木午後 1 時から午後 5 時まで）である。優先的に日程が確保され、指定した日程で町民が自由に利用できるシステムである。

これとは別に、近隣住民主催のダンスパーティがあり、1 年前の予約を認めている。

また、ホールは、隣接する保育園の発表会場及びそのための練習会場として優先的に貸し出している。例年1～2月に練習及び発表会を行うので、この期間ではできるだけ工事を実施しないようにして欲しいとの要望がある。

③ 利用面

利用実績は、令和6（2024）年4月から令和7（2025）年1月の実績を採用した。貸館事業が対象である。開館時間は午前9時から午後10時までの13時間である。予約は1時間刻みであり、1日当たり使用可能コマ数は13コマとなる。使用可能日数×13コマが使用可能コマ数である。これを基に、室稼働率を、室別使用コマ数÷使用可能コマ数で算出した。

図表7 利用状況（元気村）

		2024									2025	2024/4～2025 /1合計
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	
使用可能日数		25	27	26	26	27	25	27	26	23	23	255
1日当たり使用可能コマ数		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
使用可能コマ数		325	351	338	338	351	325	351	338	299	299	3,315
室別使用 コマ数	多目的ホール	84	110	91	88	101	92	108	82	91	89	936
	会議室1	67	40	55	46	61	45	73	56	52	45	540
	会議室2	64	53	33	54	49	57	77	37	60	50	534
	会議室3	41	41	47	36	29	45	44	26	31	30	370
	音楽室	82	69	69	60	71	76	59	38	45	52	621
	和室A	36	23	47	27	54	22	41	13	29	43	335
	和室B	41	25	44	27	56	22	41	22	34	31	343
	和室C	12	9	43	40	76	33	48	34	41	39	375
	小ホール	49	75	42	48	83	64	54	42	49	53	559
室稼働 率（室 別使用 コマ数 ÷使用 可能コ マ数）	多目的ホール	25.8%	31.3%	26.9%	26.0%	28.8%	28.3%	30.8%	24.3%	30.4%	29.8%	28.2%
	会議室1	20.6%	11.4%	16.3%	13.6%	17.4%	13.8%	20.8%	16.6%	17.4%	15.1%	16.3%
	会議室2	19.7%	15.1%	9.8%	16.0%	14.0%	17.5%	21.9%	10.9%	20.1%	16.7%	16.1%
	会議室3	12.6%	11.7%	13.9%	10.7%	8.3%	13.8%	12.5%	7.7%	10.4%	10.0%	11.2%
	音楽室	25.2%	19.7%	20.4%	17.8%	20.2%	23.4%	16.8%	11.2%	15.1%	17.4%	18.7%
	和室A	11.1%	6.6%	13.9%	8.0%	15.4%	6.8%	11.7%	3.8%	9.7%	14.4%	10.1%
	和室B	12.6%	7.1%	13.0%	8.0%	16.0%	6.8%	11.7%	6.5%	11.4%	10.4%	10.3%
	和室C	3.7%	2.6%	12.7%	11.8%	21.7%	10.2%	13.7%	10.1%	13.7%	13.0%	11.3%
	小ホール	15.1%	21.4%	12.4%	14.2%	23.6%	19.7%	15.4%	12.4%	16.4%	17.7%	16.9%

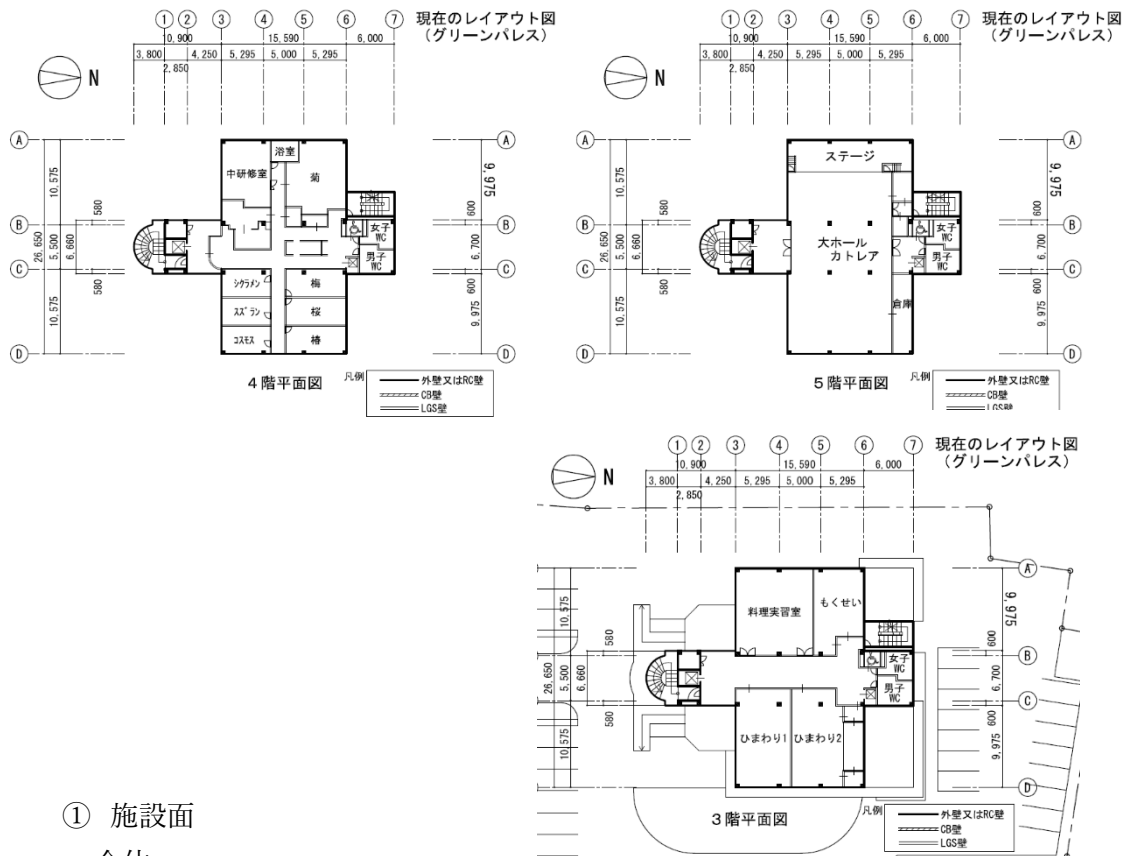
これによると、多目的ホールが20～30%である一方、諸室はいずれも10～20%程度となっている。利用時間刻みが1時間であるため、必要な時間だけ確保している影響もあると推測される。

これ以外に、自主講座によってコマを使用している。自主講座（令和7年度春期は50講座）は、原則として週1回であり、その分使用可能コマを消費していることになる。単純計算では、50講座×月4回＝200コマであり、かなり大きなウェイトを占めていると言える。

上記のとおり、データ把握は合理的に行われており分析にも適している。かつ、グリーンパレスと共通とのことであり、これをフォーマットにすれば費用をかけずに統一システム化できるのではないかと考えられる。

(3) グリーンパレス

図表 8 グリーンパレスレイアウト図（現状）



① 施設面

・全体

全体として内装が劣化している印象がある。

特に、雨水の侵入及びそれに伴う壁紙の剥離等が各所に散見される。

空調は平成 31（2019）年に更新している。

照明は LED 化が完了している。

各階に 1 か所ずつガス給湯設備があったが、現在は使われていない。

階段外壁のタイルがところどころ剥離している。

エレベータの交換部品がないことがあるが、代用部品で対応可能な状態である。

什器・備品類には特に更新が必要なものは無い。

以上より、個別の補修等は必要だが、基本的には 10 年間の使用に耐えられると考えられる。

・屋上

防水シートは施工されていない。屋上からの雨漏りの可能性も否定できないことから、防水シートは必要と考えられる。

空調の室外機が設置されている。

・5 階

本施設は、元々、靴下など有力地場産業のための支援施設として建設されたもので、大ホールも業界のパーティ会場のニーズがあるという認識で設置された。住民の結婚式場としても使われていたが、ステージの奥行きは狭く、本格的な音楽、演劇用途には使えない。緞帳の駆動装置は壊れており、上げられたままである。会場には固定席はなく、必要な時に都度、倉庫内の椅子を配置する方式である。

・4 階

宿泊施設（洋室 3 室、和室 3 室、団体用和室）、中研修室がある。宿泊施設は、業界の出張者用として想定されていた。現在は、宿泊サービスは提供しておらず、洋室は倉庫（リネン置場）、和室は会議室として貸し出している。浴室（2, 3 人用）があったが、現在は湯沸かし機を撤去し、使われていない。

・3 階

調理実習室、和室（3）がある。調理実習室は、現在は使われていない。調理台自体は使えるが、温熱機能を更新する必要がある。和室は貸室として利用されている。

・2 階

本基本計画対象外である。保育園、軽運動室がある。保育園は町内の社会福祉法人が新設した。軽運動室は、現在は、一般社団法人産業総合振興機構（以下「なりわい」という。）の中小企業支援施設として使用している。

<https://nariwai-koryo-nara.or.jp/koco-biz/>

・1 階

基本計画対象外である。コワーキングスペース、事務室、くつした博物館、なりわいのオフィスが入居している。当初、なりわいの中小企業支援施設は、コワーキングスペース内に設置していたが、コワーキングスペースの一般利用者が利用しにくいいため、2 階に移動したものである。

② 運営面

町民であるかどうかは問わずに利用できる。団体としての事前登録も不要である。予約時間帯は 1 時間ごとである。清掃等の関係で前後 1 時間は開けておくようにしている。予約開始日は 3 か月前から可能である。町民の貸し切り利用は、毎年はじめに 1 年分可能としている。法人の営業利用も可能だが利用料は 2 倍である。利用料は室ごとに個別に設定している。

③ 利用面

利用実績は、令和 5（2023）年 4 月から令和 6（2024）年 3 月の 1 年間の実績を採用した。開館時間は午前 9 時から午後 9 時までの 12 時間である。予約は 1 時間刻みであり、1 日当たり使用可能コマ数は 12 コマとなる。使用可能日数×12 コマが使用可能コマ数である。これを基に、室稼働率を室別使用コマ数÷使用可能コマ数で算出した。（元気村と同じ方法）

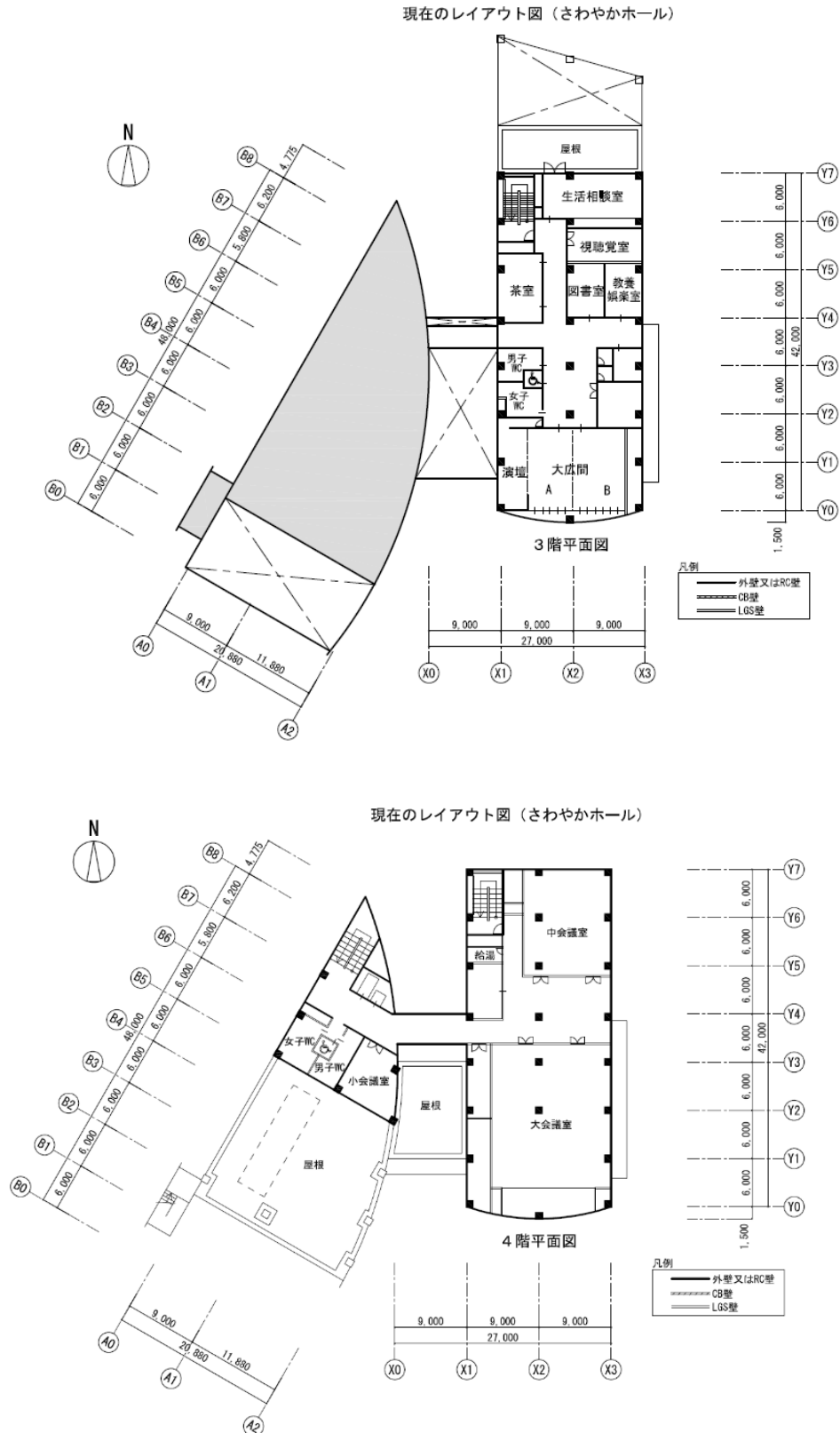
図表 9 グリーンパレス利用実績

		2023											2024			合計
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
使用可能日数		26	26	26	26	27	26	26	26	23	23	25	27	307		
1日当たり使用可能コマ数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12			
使用可能コマ数		312	312	312	312	324	312	312	312	276	276	300	324	3,684		
室別使用コマ数	大ホール	45	31	71	46	36	77	130	57	77	91	42	43	746		
	菊	33	33	21	25	30	14	18	20	25	28	29	18	294		
	梅	5	0	22	11	1	6	0	13	10	5	5	5	83		
	桜	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	椿	9	4	10	12	8	2	16	57	25	11	6	24	184		
	中研修室	14	29	36	50	31	19	29	28	48	33	27	14	358		
	ひまわり	37	25	33	30	76	65	29	55	24	68	64	59	565		
	もくせい	28	59	51	47	40	42	33	55	49	41	37	40	522		
	軽運動室	127	103	134	138	132	134	145	126	119	106	96	105	1,465		
	調理実習室	9	3	4	4	6	4	0	0	0	0	0	0	30		
室稼働率（室別使用コマ数÷使用可能コマ数）	大ホール	14.4%	9.9%	22.8%	14.7%	11.1%	24.7%	41.7%	18.3%	27.9%	33.0%	14.0%	13.3%	20.2%		
	菊	10.6%	10.6%	6.7%	8.0%	9.3%	4.5%	5.8%	6.4%	9.1%	10.1%	9.7%	5.6%	8.0%		
	梅	1.6%	0.0%	7.1%	3.5%	0.3%	1.9%	0.0%	4.2%	3.6%	1.8%	1.7%	1.5%	2.3%		
	桜	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	椿	2.9%	1.3%	3.2%	3.8%	2.5%	0.6%	5.1%	18.3%	9.1%	4.0%	2.0%	7.4%	5.0%		
	中研修室	4.5%	9.3%	11.5%	16.0%	9.6%	6.1%	9.3%	9.0%	17.4%	12.0%	9.0%	4.3%	9.7%		
	ひまわり	11.9%	8.0%	10.6%	9.6%	23.5%	20.8%	9.3%	17.6%	8.7%	24.6%	21.3%	18.2%	15.3%		
	もくせい	9.0%	18.9%	16.3%	15.1%	12.3%	13.5%	10.6%	17.6%	17.8%	14.9%	12.3%	12.3%	14.2%		
	軽運動室	40.7%	33.0%	42.9%	44.2%	40.7%	42.9%	46.5%	40.4%	43.1%	38.4%	32.0%	32.4%	39.8%		
	調理実習室	2.9%	1.0%	1.3%	1.3%	1.9%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%		

大ホールはばらつきがあるが平均すると 20%である一方、諸室はいずれも 20%以下となっている。元気村にある自主事業がないことを考えると、かなり余裕があると言える。

(4) さわやかホール

図表 10 さわやかホールレイアウト図（現状）



① 施設面

・エレベータ

エレベータは大小二基あり、大型の方はストレッチャーが入るサイズであり、アップライトピアノなど相当大型の荷物でも搬出入が可能と考えられる。

・4階

会議室の利用者は、「広陵町、町社協及び関係福祉機関等」（広陵町総合保健福祉会館設置条例（平成13年3月広陵町条例第32号）第8条第5項）と規定されている。

東側には大会議室、中会議室、倉庫、ホワイエがある。大会議室は、会議室仕様であり防音機能はない。ステージはあるが、奥行きは狭く、講演等には適しているが、コンサート、演劇用途には適していない。

西側には小会議室、トイレがある。屋外に3階浴室用の室外機が設置されている。

・3階

東側は老人福祉センターとして利用されている（広陵町総合保健福祉会館設置条例第4条第6号）。利用者は、「老人福祉センターを使用できる者は、本町に居住する60歳以上の者とする。ただし、町内社会福祉関係団体等で町長が必要と認めた場合は、この限りではない。」（同条例8条第4項）と規定されている。うち大広間A、B、視聴覚室、教養娯楽室は有料である（同条例別表1）。

視聴覚室にはカラオケが設置されておりカラオケ利用が主である。図書室は一般利用である。

大広間は畳敷きだが椅子、机を設置している。大字・自治会ごとに使用日があらかじめ設定されており、地区に割り当てられた日は地区住民が利用している。

西側の浴室は現状とおりの方針であり、今回の機能移転の対象ではない。

・その他

2階西側の保健センターの栄養相談室、調理実習室等は事務室に転用した。1階から子育て系部署を移動、また、教育委員会が配置されている。

2階東側の保健センター（検診室）側は変更がない。

1階東側はグリーンパレスからの屋外動線があり、当該入口付近は民間デイサービスに貸し出し中である。また正面入口横のレストランは町内事業者に貸し出している。同事業者は施設内で食事を必要とする会合を行う場合はケータリングサービスを行っている。

1階正面入口を入った中央部に1～3階吹き抜けのアトリウムがある。

1階西側の福祉用具センターは社会福祉協議会事務室に転用中であるが、2階に子育て系部署が移動した後に移転する。会館事務室には介護福祉系、社会福祉系の部署が入っている。その他に、町で公共施設の管理業務を包括委託している事業者の管理事務所が置かれている。

② 運営面

4 階会議室（大、中、小）、3 階生活相談室、視聴覚室、茶室は貸し切り利用の予約が可能であり、午前、午後、夜間の 3 コマ単位で受付（社会福祉協議会）で一体的に管理されており、紙ベースで管理されている。会議室は担当課の会議利用の予約が多い。その他の諸室も担当課による会議利用や、保管用、作業用のスペースとして確保されている例も多い。大広間 A、B は老人福祉センターとして、区・自治会ごとにあらかじめ午前、午後の日時を設定して確保されており、地区住民は事前予約なしに利用することができる。夜は、飲食を伴う会合としての一般利用が可能であり、1 階レストランからのケータリングが可能である。

町民による一般利用も可能であるが、現状は、空き状況を一覧することができないので使いにくく、逆に、利用可能であることを知っている人だけが利用できる状態であり、公平性の観点から問題がある。

③ 利用面

室別使用コマ数÷使用可能コマ数（使用可能日数×1 日当たり使用可能コマ数（3））によって室別稼働率を試算した。令和 6（2024）年の利用状況について、現在、実績把握ができないため、紙ベースの予約台帳から個別に拾い上げる方式を採用した。

室稼働率では、会議室は 2～4 割である。大半が役場の担当部署名の予約となっており、会議、打ち合わせの利用と考えられる。ただし、実際の利用時間帯だけではなく幅広く数枠押さえているとみられる例もあった。

ボランティア室は 44.4%となっており本施設内の室としては相対的に高い。予約者名でみると町の担当部署のほか、住民の団体利用と思われる表記も入っている。月 3 回程度法律相談、行政相談に活用されている。

教養娯楽室 13.5%である。囲碁会が週 3 回（毎週月、水、金午後）定期的に開催されており、それ以外の予約はほぼない。

生活相談室・茶室は 20.6%である。生活相談室は、健康麻雀（平日午後毎日、4 月から 10 月、月から木）が定期的に開催されており、それ以外の予約はほぼない。茶会として明示されている利用は、4 月に 1 回あった。

図表 11 さわやかホール利用実績

		2024												合計
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
使用可能日数		28	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	28	359
1日当たり使用可能コマ数		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
使用可能コマ数		84	84	93	90	93	90	93	93	90	93	90	84	1,077
室別使用コマ数	大会議室	19	26	24	15	12	13	23	31	15	21	20	32	251
	中会議室	35	40	30	24	26	24	24	34	33	29	35	37	371
	小会議室	25	26	26	19	17	18	10	30	24	28	27	27	277
	ボランティア室	37	44	42	37	34	47	39	40	40	37	40	41	478
	3階カラオケ室	2	2	2	0	1	1	1	1	1	1	1	1	14
	大広間A	7	9	4	3	0	0	1	0	0	5	7	5	41
	大広間B	7	9	4	3	0	0	1	0	0	5	7	5	41
	教養娯楽室	11	10	12	12	12	13	12	12	12	15	12	12	145
	生活相談室・茶室	19	19	20	16	18	17	19	19	15	20	20	20	222
室稼働率 (室別使用コマ数÷使用可能コマ数)	大会議室	22.6%	31.0%	25.8%	16.7%	12.9%	14.4%	24.7%	33.3%	16.7%	22.6%	22.2%	38.1%	23.3%
	中会議室	41.7%	47.6%	32.3%	26.7%	28.0%	26.7%	25.8%	36.6%	36.7%	31.2%	38.9%	44.0%	34.4%
	小会議室	29.8%	31.0%	28.0%	21.1%	18.3%	20.0%	10.8%	32.3%	26.7%	30.1%	30.0%	32.1%	25.7%
	ボランティア室	44.0%	52.4%	45.2%	41.1%	36.6%	52.2%	41.9%	43.0%	44.4%	39.8%	44.4%	48.8%	44.4%
	3階カラオケ室	2.4%	2.4%	2.2%	0.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.3%
	大広間A	8.3%	10.7%	4.3%	3.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	5.4%	7.8%	6.0%	3.8%
	大広間B	8.3%	10.7%	4.3%	3.3%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	5.4%	7.8%	6.0%	3.8%
	教養娯楽室	13.1%	11.9%	12.9%	13.3%	12.9%	14.4%	12.9%	12.9%	13.3%	16.1%	13.3%	14.3%	13.5%
	生活相談室・茶室	22.6%	22.6%	21.5%	17.8%	19.4%	18.9%	20.4%	20.4%	16.7%	21.5%	22.2%	23.8%	20.6%

前節では、機能を提供する側である各施設の分析を行った。

図表 12 アンケート用紙

(1) 意向調査方法

質問項目は、団体名、活動内容、活動曜日・時間帯、活動頻度、代替活動可能曜日・時間帯、登録人数、実働人数、利用施設、演奏・歌唱の有無、使用設備、公民館内の私物の有無・内容、部屋の間取り、自由意見である。

22

① 回答数

回答率は96%。55のうち53(現活動中)の育成クラブから回答を得ることができた。※全ての項目に回答していないクラブがあるため、総数が53となっていない場合がある。

② 活動内容

音響など特殊な仕様を必要とするかどうかの観点で活動内容をカテゴリー分けした。その結果、特殊仕様を必要とする団体として、陶芸2、茶道1、ピアノ5を分類した。一方、標準仕様の洋室（フローリング）又は和室（畳）を使用している団体として、洋楽1、ダンス4、邦楽5、カラオケ1、詩吟4、日舞・着付け4、体操3、その他（生花、華道、囲碁・将棋、語学、俳句・短歌、絵画・写真、手芸・工芸）18を分類した。

③ 活動曜日・時間帯

現在の活動曜日としては、火曜日11、水曜日10、木曜日7、金曜日7、土曜日16、日曜日0であった。火・水・土曜日が多く、日曜日は一般利用枠を確保するために0としていると推測できる。

活動時間帯としては、午前16、午後29、夜間3である。午後が非常に多いこと、夜間は非常に少ないことが明らかになった。

④ 活動頻度

週1回～月1回である。

⑤ 代替活動可能曜日・時間帯

現在の活動曜日・時間帯以外に移動可能かどうかを確認した。具体的な代替可能曜日・時間帯を回答した団体もあるが、「なし・未回答」が45であった。現在の活動曜日・時間帯は、すでに参加者の生活パターンとして組み込まれており、容易には変えられないものであることが分かった。

⑥ 登録人数

平均11名であった。また、最大人数は30人、最小は5名であった。

⑦ 実働人数

概ね、登録人数と同じという回答であった。

⑧ 利用施設

ホール9、多目的室12、工作室4、調理実習室0、大会議室9、小会議室8、研修室4、和室（大）13、和室（小）5、茶室1、陶芸室1であった（同じ団体で複数の施設を利用しているとの回答もあったので合計すると回答数を超える）。特に、多目的室又は和室（大）を利用する団体が20を超えた。一方、調理実習室は0、茶室は1であった。

⑨ 演奏・歌唱の有無

あり24、なし29で、4割がありという結果になっている。「あり」には通常使用の部屋において私物のラジカセ等の音を流すものを含んでいる。

⑩ 使用設備

机 27, 椅子 31, ホワイトボード 18、マイク 3、音響 2、ピアノ 7、鏡（姿見） 10 であった。机、椅子、ホワイトボードはさまざまな種類の活動において標準的に求められる仕様である。ピアノはピアノ団体には必須のものである。鏡（姿見）はダンス、着付けなど幅広い活動で利用されている。その他、陶芸窯、茶道具、給湯室、譜面台、ラジカセ、将棋セット、床に敷くシート、アイロン、アイロン台、ミシン、水道が要望されている。なお、使用設備として挙げられているもののうち、町所有物と利用者私物の別は明記されていない。

⑪ 私物の有無

私物ありが 19 であった。全体の 35%である。特に、大型で使用の都度持ち込むことが難しいと想定されるものとして、琴・台、和服着付け用ボディなどがある。現在ホールステージ及び袖に、広陵金明太鼓保存会所有の太鼓等の器材が複数置かれている状態である。

⑫ 希望間取り

和室（畳） 11, 洋室 32、どちらでも可が 6 であった。洋室の場合の床の仕様としては、絨毯 8、フローリング 22、タイル 3 であった。

⑬ 自由意見

具体的な要望があった。

- ・陶芸窯が必要 1
- ・ピアノが必須 3・音響性能の確保 1
- ・鏡が必要 1
- ・私物の置場の確保 4
- ・立地への希望 3（現在の利用者にとって近いかどうか）

(3) 意向調査を受けての方針

意向調査結果を受けて、以下の点を方針として定めた。

① すべての活動を持続できる場を確保する

すべての活動にはいずれかの活動場所を提供することを原則とする。以下の活動は特殊仕様を必要とするので工夫が必要である。

- ・陶芸：陶芸炉
- ・茶道：茶室
- ・ピアノ：ピアノを設置した室

なお、産業総合支援課所管の広陵金明太鼓保存会は育成クラブではないが、現在の活動を続けられるよう検討に反映させることとした。

② 使用可能コマを増やす

現在の利用者だけでなく、潜在的な利用者、将来世代を含めて広く町民の活動の機会を提供するには、提供可能コマ数を増やす必要がある。具体的には、利用時間刻みを1時間にすること、休館日を減らす、夜間利用を奨励する等の検討が必要である。また、これらの工夫が実効性を持つように、町民が空き状況を一覧できるようにする必要がある。

③ 利用者用共用倉庫の設置

現在慣例として行われている私物の空間占有は、施設に固定的に設置されているものではないが、他の利用者が当該スペースを使用しようとした場合、容易に移動できるものではなく、仮に移動できたとしても相当の手間を要するものもある。結果的に、事実上行政財産の占有と同じ状態であり、公共サービスの公平性の観点から大きな問題である。一方、用具の大きさからみて使用の都度搬出入できないものがあることから、利用者用共用倉庫を設置することが適切ではないかと考えるが、その場合、私的な利用に当たるため使用料は有料とすべきである。

なお、現在、中央公民館ホールにて活動している広陵金明太鼓保存会所有の太鼓は、ホール内だけでなく対外的な公演活動を行うために太鼓を施設外に移動させる必要があることから、搬出入が容易な場所に移転することが望ましい。

第3章 基本計画案

以下が基本計画案である。基本計画は、民間事業者を募集する際に、町としての考え方を整理したものである。まず、原則を規定する。

1 原則

(1) 機能維持の原則

① 機能維持の原則

長期的にはもちろん、短期的にも、現在行われているすべての活動はいずれかの場所で実施できるようにする。また、今後発生する住民ニーズにできるだけ応えられるよう多目的に使えるスペースを確保する。

② 公平な負担原則

当該活動のために必要なスペースの躯体の修繕、躯体に一体化している内装及び設備の整備は、不動産は所有者である町の責任において管理する。動産である用具類は、町が所有するものと利用者自身が所有するものがある。町が所有する分は町の責任で管理する。利用者所有分は、使用の都度利用者自身で搬出入するか、施設内に置く場合は新設する利用者共用倉庫を使用するものとする。なお、利用者間及び納税者との公平性の観点から利用者共用倉庫の使用は有料とするが、利用者団体の担当課の予算の範囲内で補助することはあり得るものとする。

(2) 民間活用の原則

中央公民館機能再整備という本事業の目的を達成するためには、公共サービスとしての質の確保に加えて、財政的な持続可能性を確保すべきである。少しでも費用対効果が優れている方を選択するという意味で民間活用の原則を設定する。すでに、本件については、「VFM の検証の結果、民間資金を活用した公民連携事業が有用となった場合は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」（以下「PFI 法」という。）に基づく、PFI 方式による整備を行う」方針としている。最終的に、PFI 法に基づくものとするかどうかは別として、広く民間活用を行う PPP 手法を採用するものとする。

(3) 迅速性の原則

本件の発端は、中央公民館の安全性に問題があることから始まっている。現状のままにすることは、安全性の懸念をそのまま残すことになる。速やかに安全を確保するために、できるだけ迅速に進める必要がある。

(4) 方向性の原則

元気村においては民間の自由提案部分が一定程度盛り込まれることになる。その際、町として、何らかの方向性を示すことで民間の発意を容易にするとともに、それを加点要素とすることで町として望ましい方向に誘導する。

たとえば、防災性能の強化を求めるとした場合、災害発生時には避難所として機能するとともに、平常時にも町民に広く利用されるような機能とすることで、平常時に使い慣れた施設をそのまま災害発生時にもスムーズに機能させる発想（フェーズフリー）などが挙げられる。フェーズフリーの事例としては、役場庁舎にカフェ、コインランドリー、フィットネスクラブなどを取り入れた北海道小清水町役場の例がある。

図表 13 北海道小清水町役場（ワタシノ）



2 機能移転案のフレーム

(1) 施設ごとの検討

① 中央公民館

- (a) 特殊な施設仕様を必要とする以下の用途は、他の施設の同仕様の室に移転する。
 - ・陶芸団体は重量の関係で、太鼓団体は重量及び搬出入の手間を考慮して、2階以上の設置は難しいため、元気村に移転する（具体的なスペースは②元気村参照）。
 - ・ピアノ団体は、アップライトピアノを設置できるさわやかホール大会議室に移転する（条例との関係は後述）。グランドピアノはグリーンパレス5階ホールに設置する。
 - ・茶道団体は、さわやかホール3階茶室に移転する（条例との関係は後述）。
- (b) 特殊な施設使用を必要としないその他の団体は、元気村及びグリーンパレス3階、4階に和室（畳、一部鏡を設置）、洋室（フローリング、一部鏡を設置）を複数設け、移転する。

② はしお元気村

(a) 多目的ホール

- ・扉部分からの音漏れが生じているため、防音扉への改修を行う。

(b) 諸室

- ・全体として、壁紙の剥がれ等見た目が劣化している印象はぬぐえないため、壁紙全面更新等簡易な内装改修を実施する。
- ・照明、空調設備は元々町所有物である ESCO 事業の対象設備をそのまま使う。
- ・旧浴室の男女浴室間の間仕切りを撤去の上、陶芸室に改装する。旧浴室横の機械室を整理して、現在中央公民館に設置されている陶芸炉を移設する。
- ・多目的ホール横の機械室の一部を改修して、利用者所有の大型用具の専用倉庫とする（もっとも大きな太鼓を想定）。
- ・小ホール前の事務所・トイレは別用途（諸室、倉庫）に転用するか、トイレとして継続使用するかは民間提案に委ねる（飲食系の提案があった場合は必要数が不足する可能性がある）。
- ・多目的ホール横入口の防水に関しては、排水溝全面改修工事又は入口扉側の浸水防止工事を行う。

(c) マルシェ及び駐車場の一部の自由提案

- ・マルシェ及び駐車場の一部に自由提案を求める。マルシェはイトインの設置、駐車場の一部は工業団地の従業員用途も含めた外食店舗の設置を想定するが、他の用途も容認するものとする（方向性は令和7（2025）年度に審査基準で示す。）。

- ・フェーズフリーなどの町が望む方向性があれば示す。

③ グリーンパレス

10年間の限定的な利用であるため、極力現状のままとし、町民の安全性及び利便性又は民間事業者の参加意欲に著しく影響を及ぼすと想定される部分についてのみ、部分的に改修等を行う。

(a) 屋上

- ・屋上からの雨漏りが懸念されることから、現在施工されていない屋上防水シートを敷設する。

(b) 5階

- ・中央公民館のグランドピアノを移設する。脚を取り外すことによって、階段持ち上げ又はクレーンでの搬入は可能と推測される。
- ・防音のために、窓の二重化（内側から工事を実施する）を行う。二重化により、現在すでに生じている横からの雨漏りを防止することができる。

(c) 3,4階

- ・全体として、壁紙の剥がれ等見た目が劣化している印象はぬぐえないため、壁紙全面更新他簡易な内装改修を実施する。
- ・横からの雨漏りを防止するため、窓枠のシールを更新する。
- ・4階は、元々宿泊施設であり、諸室への用途転換にも制約が生じるため、間仕切りを全面撤去することも含めて検討する。
- ・3階の調理実習室は、中央公民館の調理実習室の機能を移転するため再開する。電熱器の更新が必要となる。
- ・元気村同様、利用者用倉庫が必要となるため、3,4階のいずれか（あるいは両階）に設置する。

④ さわやかホール

(a) 全体としての劣化は観察されていないので、内装改修は行わない。また、設備改修の必要も現時点ではない。

(b) 中央公民館のアップライトピアノを4階大会議室に移設する。大型エレベータで搬入可能と思われる。

(c) 条例で利用者に条件が付されている点は調整が必要である。

（引用）広陵町総合保健福祉会館設置条例

（使用者）

第8条 （略）

2 （略）

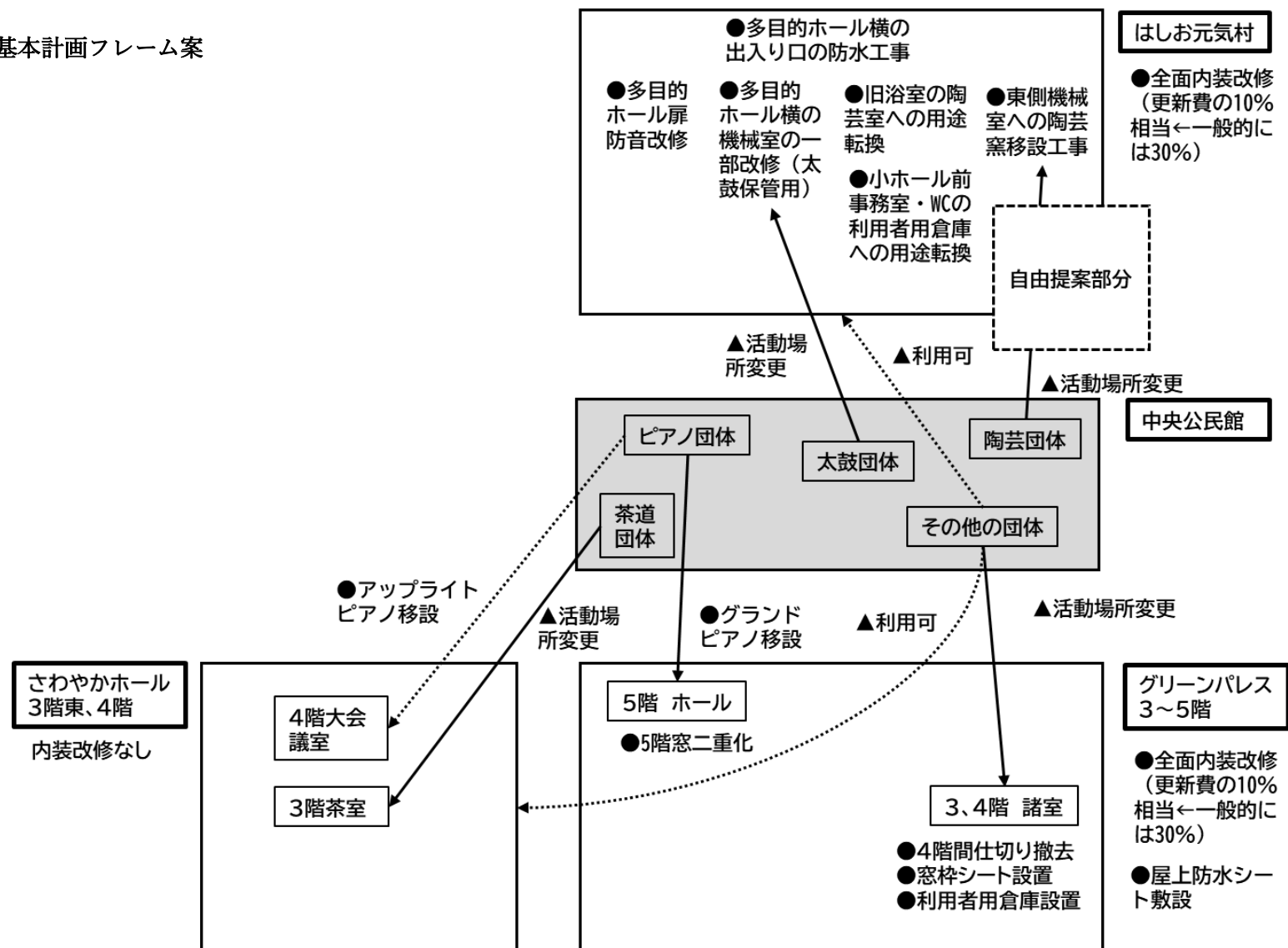
3 ボランティア室を使用できる者は、社会福祉法人広陵町社会福祉協議会に登録されたボランティア団体とする。

- 4 老人福祉センターを使用できる者は、本町に居住する 60 歳以上の者とする。ただし、町内社会福祉関係団体等で町長が必要と認めた場合は、この限りではない。
- 5 会議室を使用できる者は、広陵町、町社協及び関係福祉機関等とする。

(2) 全体像

図表 14 は、以上を図示したものである。中央公民館の利用団体をそれぞれのニーズに合わせて、他の施設に移転することが示されている。

図表 14 基本計画フレーム案



3 条例上の扱い

対象施設にはそれぞれ設置条例がある。今回、機能の変更を伴うことから、設置条例との関係を整理し、条例改正の必要性及び改正方法を検討する。

(1) 現在の設置条例

① 中央公民館

中央公民館は、広陵町公民館条例（昭和 48 年 7 月広陵町条例第 26 号）において設置（第 1 条）、名称及び位置（第 2 条）が規定されている。目的は、「住民のために実際生活に即する教育、学術及び文化に対する各種の事業を行い、もつて住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与する」と規定されている。今回その他の施設に機能を移転することになるので、その変更をどのように反映するかは(2)において検討する。

図表 15 広陵町公民館条例（抜粋）

○広陵町公民館条例	
昭和48年7月25日 条例第26号 注 平成14年3月から改正経過を注記した。	
広陵町公民館条例(昭和45年4月広陵町条例第6号)の全部を改正する。 (設置)	
第1条 本町住民のために実際生活に即する教育、学術及び文化に対する各種の事業を行い、もつて住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与する目的をもつて本町に公民館を設置する。 (名称及び位置)	
第2条 公民館の名称及び位置は、次のとおりとする。	
名称	位置
広陵中央公民館	広陵町大字笠382番地1

② 元気村

元気村は、はしお元気村条例（平成 9 年 3 月広陵町条例第 10 号）において、設置（1 条）、名称及び位置（2 条）が規定されている。目的は、「住民の福祉の向上及び健康の増進並びに余暇の活用を図り、もつて文化活動及び交流の促進並びに産業の振興に寄与し」と規定されており、公民館条例の目的と極めて親和性が高いと考えられる。

図表 16 はしお元気村条例（抜粋）

○はしお元気村条例	
平成9年3月31日 条例第10号 注 平成14年3月から改正経過を注記した。	
(設置)	
第1条 住民の福祉の向上及び健康の増進並びに余暇の活用を図り、もつて文化活動及び交流の促進並びに産業の振興に寄与し、元気な広陵町への活性化を推進するため、はしお元気村を設置する。 (平18条例10・一部改正) (名称及び位置)	
第2条 はしお元気村の名称及び位置は、次のとおりとする。	
名称	位置
はしお元気村	広陵町大字弁財天295番地3

③ グリーンパレス

グリーンパレスは、広陵町ふるさと会館条例（平成2年3月広陵町条例第18号）において設置（1条）、名称及び位置（2条）が規定されている。目的は、「町民相互の交流を促進し、豊かな町民生活の実現を図るため」とあり、産業、観光及び文化の振興並びに女性の福祉向上の拠点として設置されている。公民館条例との親和性はあるが、学術、教養、健康など公民館条例にある目的がない一方、町民相互の交流、観光の振興、女性の福祉向上など、公民館条例にない目的が付加されておりやや異なると言える。

図表 17 広陵町ふるさと会館条例（抜粋）

○広陵町ふるさと会館条例		平成2年3月27日 条例第18号
(設置)		注 平成17年3月から改正経過を注記した。
第1条 町民相互の交流を促進し、豊かな町民生活の実現を図るため、産業、観光及び文化の振興並びに健康の増進及び女性の福祉向上の拠点として、会館を設置する。		
(名称及び位置)		
第2条 会館の名称及び位置は、次のとおりとする。		
名称	位置	
広陵町ふるさと会館グリーンパレス	広陵町大字笠168番地	

④ さわやかホール

さわやかホールは、広陵町総合保健福祉会館設置条例において、目的（1条）、名称及び位置（2条）が規定されている。目的は、「住民の福祉の向及び健康の増進に寄与」と規定されている。他施設に比較して包括的な表記となっており、行政による会議室利用も含めて、さまざまな用途を受け入れられるようになっている。

ただし、室によって利用者の条件が細かく規定されており、現在の中央公民館利用者がスムーズに移転するためには、何らかの緩和が必要である（P28 参照）。

図表 18 広陵町総合保健福祉会館設置条例（抜粋）

○広陵町総合保健福祉会館設置条例		平成13年3月28日 条例第32号
(目的)		
第1条 住民の福祉の向上及び健康の増進に寄与するため、広陵町総合保健福祉会館(以下「総合会館」という。)を設置する。		
(名称及び位置)		
第2条 総合会館の名称及び位置は、次のとおりとする。		
名称	位置	
広陵町総合保健福祉会館「さわやかホール」	広陵町大字笠161番地2	

(2) 条例変更箇所

中央公民館の機能を各施設で受け入れる場合、受け入れ3施設の条例上、公民館利用者の用途は排除されていないため、目的条項を変更する必要はないと思われる。ただし、グリーンパレスに関しては他施設に比べて中央公民館との親和性がやや低い点には留意が必要である。

一方、基本計画フレーム案では、特殊仕様を必要としない利用者は、グリーンパレス 3～5 階に移転することも可能としている。以上を踏まえて、グリーンパレスの 1,2 階はそのままグリーンパレスにして、3～5 階を中央公民館に条例上変更することもあり得る。その場合でも、グリーンパレスは 1,2 階の機能は継続するので、広陵町ふるさと会館条例を改正する必要はない。

中央公民館の機能をどの施設に移転するとしても、中央公民館としての目的は変更されないので、図表 19 に示すとおり、広陵町公民館条例第 1 条はそのままとして、第 2 条の位置の変更を行うことで足りると考えられる。

図表 19 広陵町公民館条例の改正案

○広陵町公民館条例

昭和48年7月25日
条例第26号
注 平成14年3月から改正経過を注記した。

広陵町公民館条例(昭和45年4月広陵町条例第6号)の全部を改正する。
(設置)

第1条 本町住民のために實際生活に即する教育、学術及び文化に対する各種の事業を行い、もつて住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与する目的をもつて本町に公民館を設置する。
(名称及び位置)

第2条 公民館の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
広陵中央公民館	広陵町大字笠382番地1

ここを修正する

(3) 類似事例

① 新宿区四谷特別出張所等複合施設

同一建物に複数の機能の施設が入るいわゆる多機能化事例は非常に多いが、条例上の扱いはそれぞれの機能ごとの設置条例が存在し、住所（位置）のみが同じという扱いがなされることが一般的である。事例の一つとして、東京都新宿区四谷区民センターをあげる。この施設は、区役所特別出張所、図書館、ホール、地域センター（公民）からなる複合施設であり、さらに東京都、民間テナントなども多数入居している。東京都心としての土地の有効活用を図るために実現したプロジェクトである。

図表 20 東京都新宿区四谷特別出張所等複合施設

	12階	四谷地域センター
	11階	四谷地域センター（事務局）
	10階	四谷地域センター 四谷区民ホール
	9階	四谷区民ホール ハンバーガーショップ（10:00～18:00）
	8階	四谷図書館事務室 四谷区民ホール事務室 自動販売機コーナー
	7階	四谷図書館
	6階	オフィスフロア
	5階	オフィスフロア
	4階	東京都水道局
	3階	東京都水道局新宿営業所 （水道料金のお支払い）
	2階	新宿区四谷特別出張所
	1階	プラザ SHINJUKU♥しんぼ 活動量計データ送信機 就労支援アンテナショップ「ふらっと新宿」四谷店

区役所出張所、図書館、ホール、地域センター（公民館）等からなる多機能化施設。

新宿区は地価が高いことから必然的に高層化・多機能利用となった。こうした施設が各地区に存在している。

同施設の設置条例との関係は以下のとおりである。

名称	設置条例	位置
新宿区四谷特別出張所	新宿区特別出張所設置条例	東京都新宿区内藤町 87 番地
新宿区立四谷図書館	新宿区立図書館条例	東京都新宿区内藤町 87 番地
新宿区立四谷区民ホール	新宿区立区民ホール条例	東京都新宿区内藤町 87 番地
新宿区立地域センター	新宿区立地域センター条例	東京都新宿区内藤町 87 番地

複数の公共施設が一棟の建物の一部である場合、それぞれごとに該当する設置条例において名称を定め、位置だけを同じとしている。この事例は、一棟の建物の一部を厳密に区分して管理している事例である。

② 茨城県高萩市総合福祉センター

次に紹介するのは、同じ建物全体が中央公民館であり、また、別施設であるとする事例である。茨城県高萩市総合福祉センターである。

図表 21 茨城県高萩市総合福祉センター兼中央公民館



茨城県高萩市は、昭和 46（1971）年設置の中央公民館（延床面積 981 m²）が老朽化したため、移転先を探していた。

移転先は、平成 12（2000）年設置の総合福祉センター（延床面積 5,972 m²）である。この施設は、平成 13（2011）年の東日本大震災で市役所が全壊した際に、市役所機能を暫定的に移転した施設でもある。市役所は復興事業として平成 29（2017）年に新庁舎に移転している。令和 5（2023）年、中央公民館老朽化により、機能を総合福祉センターに全面移転し、総合福祉センター兼中央公民館としたものである。

総合福祉会館は、元々、保健センター、保健担当部署の事務室のほかに、多目的ホール、浴室、貸室機能を有していた。中央公民館機能に移転するに当たって、浴室を廃止し、諸室（音楽室（スタジオ）2、会議室 2、和室 2、工作室、倉庫（市が使用））に改修して、もともとあった多目的ホール、その他諸室を加えて公民館として活用している。

設置条例は、総合福祉センターは「高萩市総合福祉センター設置及び管理に関する条例（平成12年3月高萩市条例第7号）」、中央公民館は、「高萩市公民館設置、管理等に関する条例（昭和38年3月高萩市条例第4号）」において規定されている。中央公民館機能移転後は、両者の位置の表記を同一住所とすることによって、同一性を担保している。条例上の表記は、前述新宿区四谷特別出張所等複合施設と同じであるが、高萩市では、条例以外でも両施設の財産区分は分解しておらず、全体が、総合福祉センターであり、中央公民館であるとしている。

図表 22 高萩市総合福祉センター及び公民館条例（抜粋）

○高萩市総合福祉センターの設置及び管理に関する条例			平成12年3月24日条例第7号
〔注〕平成18年6月から改正経過を注記した。 高萩市総合福祉センターの設置及び管理に関する条例			
（趣旨）			
第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第1項の規定に基づき、高萩市総合福祉センターの設置及び管理に関し、必要な事項を定めるものとする。			
一部改正〔平成18年条例19号〕			
（設置）			
第2条 保健、福祉及び生涯学習に係る諸施策を総合的かつ計画的に推進し、もって市民の健康保持増進、福祉の安定向上及び市民の生きがいづくりに寄与するため、高萩市総合福祉センター（以下「福祉センター」という。）を設置する。			
一部改正〔令和5年条例22号〕			
（名称及び位置）			
第3条 福祉センターの名称及び位置は、次のとおりとする。			
名称	位置		
高萩市総合福祉センター	高萩市春日町3丁目10番地		

○高萩市公民館設置、管理等に関する条例			昭和38年3月26日条例第4号
〔注〕平成24年3月から改正経過を注記した。 高萩市公民館設置、管理等に関する条例			
（目的）			
第1条 この条例は、社会教育法（昭和24年法律第207号。以下「法」という。）第24条及び第30条第2項の規定に基づき高萩市立公民館の設置及び管理に関し必要な事項を定めることを目的とする。			
（設置）			
第2条 高萩市に公民館を設置する。			
2 前項の規定に基づき設置される公民館の名称、位置及び事業の主たる対象となる区域（以下「対象区域」という。）は、次表に定めるとおりとする。			
名称	位置	対象区域	
高萩市中央公民館	高萩市春日町3丁目10番地	市全域	
高萩市松岡地区公民館	高萩市大字下手綱787番地の1	松岡中学校区	

この方式は、現在は本事例以外には見当たらないが、住民ニーズの変化に合わせて柔軟に用途を変更できる余地を残す点で、非常に有効と言える。

ただし、グリーンパレスの場合、使用期間が10年間であり、期間中に機能を大きく変更する必要性が生じる可能性は低いことから、新宿区四谷特別出張所等複合施設一棟の建物を区分する方式で十分と考えられる。

4 モデルプラン

本章では、基本計画を実行した場合のモデル的な図面を示す。基本計画で述べたとおり、本件は何らかの PPP 手法を想定しており、実際の設計は民間事業者が行うものである。本章では、民間に公募する前提として示す、町が考えるモデル的なプランの図面であり、そのとおりに施工する仕様発注ではなく、別途定める要求水準を満たすことを前提に、その参考として示すものである。

(1) 元気村

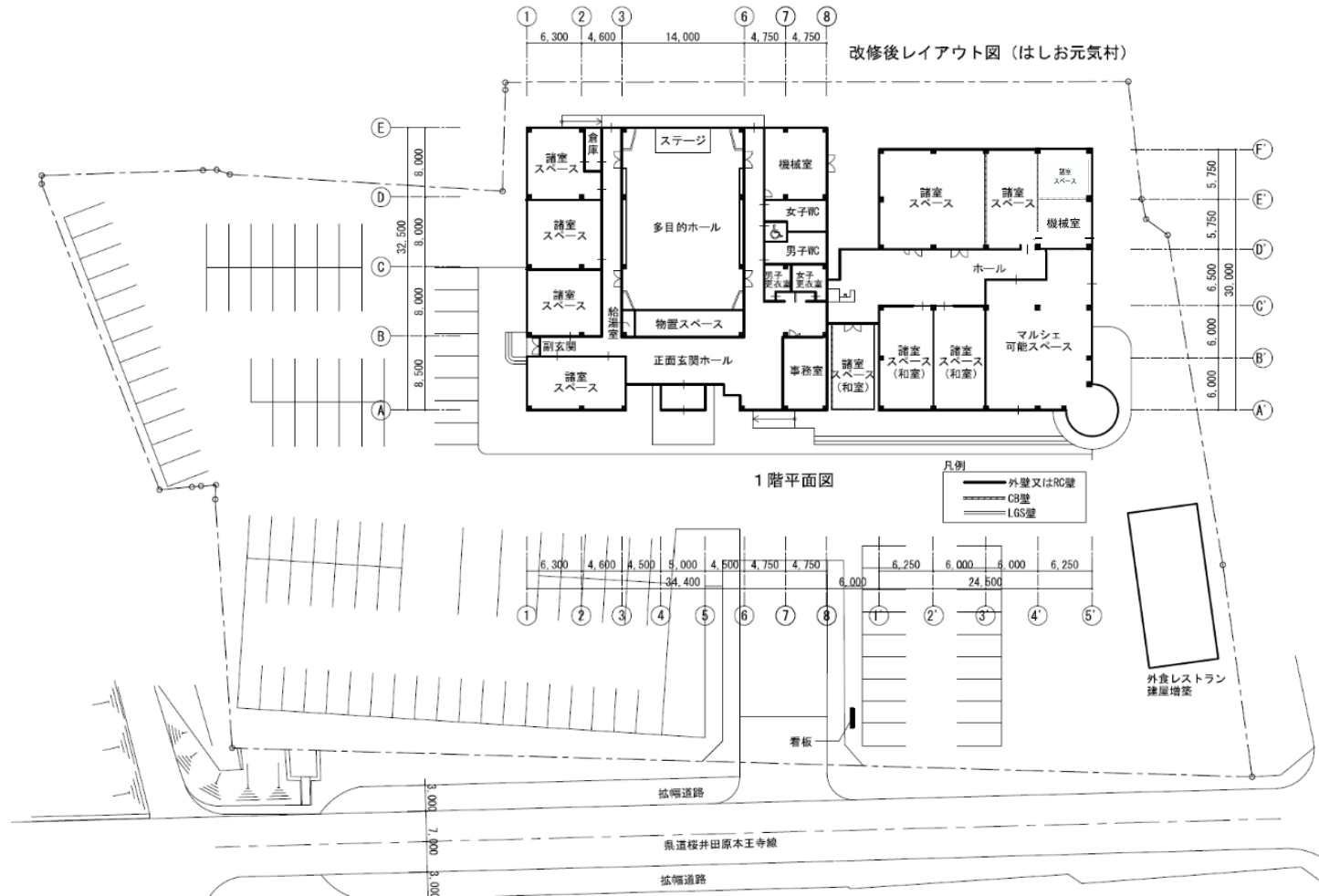
① 改修後レイアウト図

多目的ホールのほかは諸室スペースと表記して、民間提案を固定しないよう表記している。図の西側（左側）のレイアウトは基本的に変わらない。

東側（右側）は、旧浴室及び機械室を陶芸室・陶芸炉に変更するイメージで、諸室スペース・機械室として行き来可能にしている（これも提案により変更可能）。現小ホール前の事務室、トイレは撤去し、マルシェは現在使われていない北側（上部）を含めて提案可能としている（これも提案により変更可能）。

駐車場に自由提案スペースを設定している（自由提案スペースは要求水準では厳密に提示する必要がある）。

図表 23 元気村レイアウト図（改修後）



② 外観・内観パース

図表 24 は外観パース及び内観パースである。基本的には現状と同じイメージとなる。

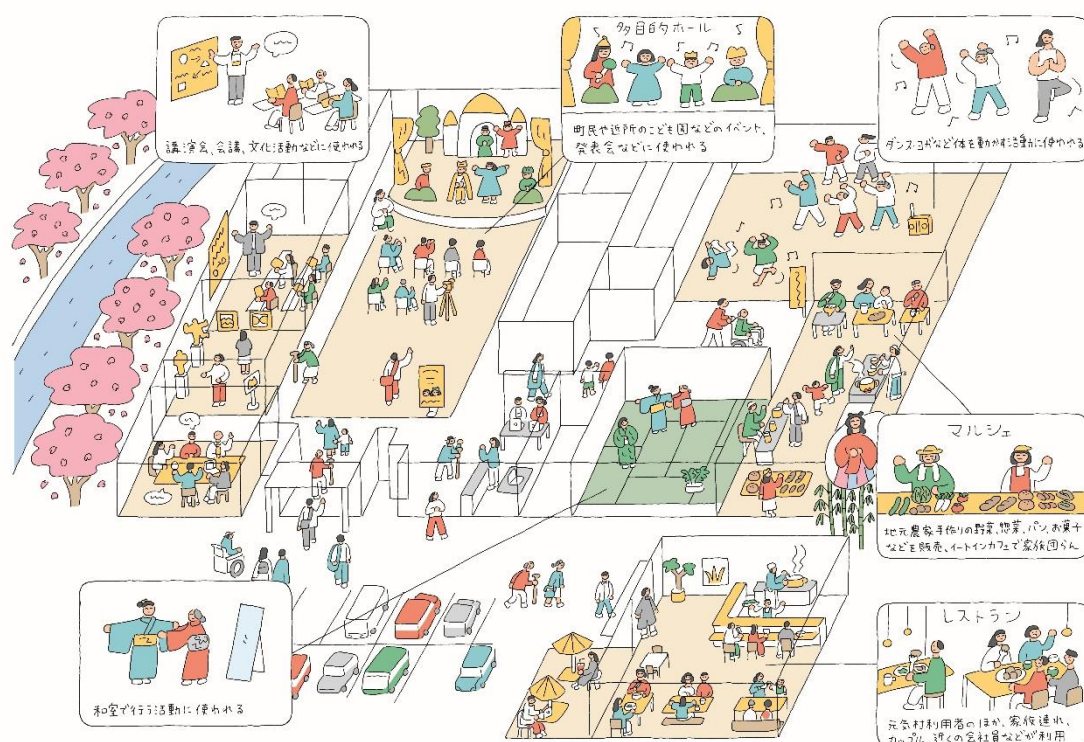
図表 24 元気村外観・内観パース



③ イメージイラスト

イメージイラストは、今後町民に説明する際に、新しい元気村の利用状況を可視化するためのイラストである。基本的に現在の利用形態は保全された上で、新しい利用者が加わることで賑わいが創出されていること、マルシェの充実や自由提案によって新しい付加価値が生み出されることを示している。

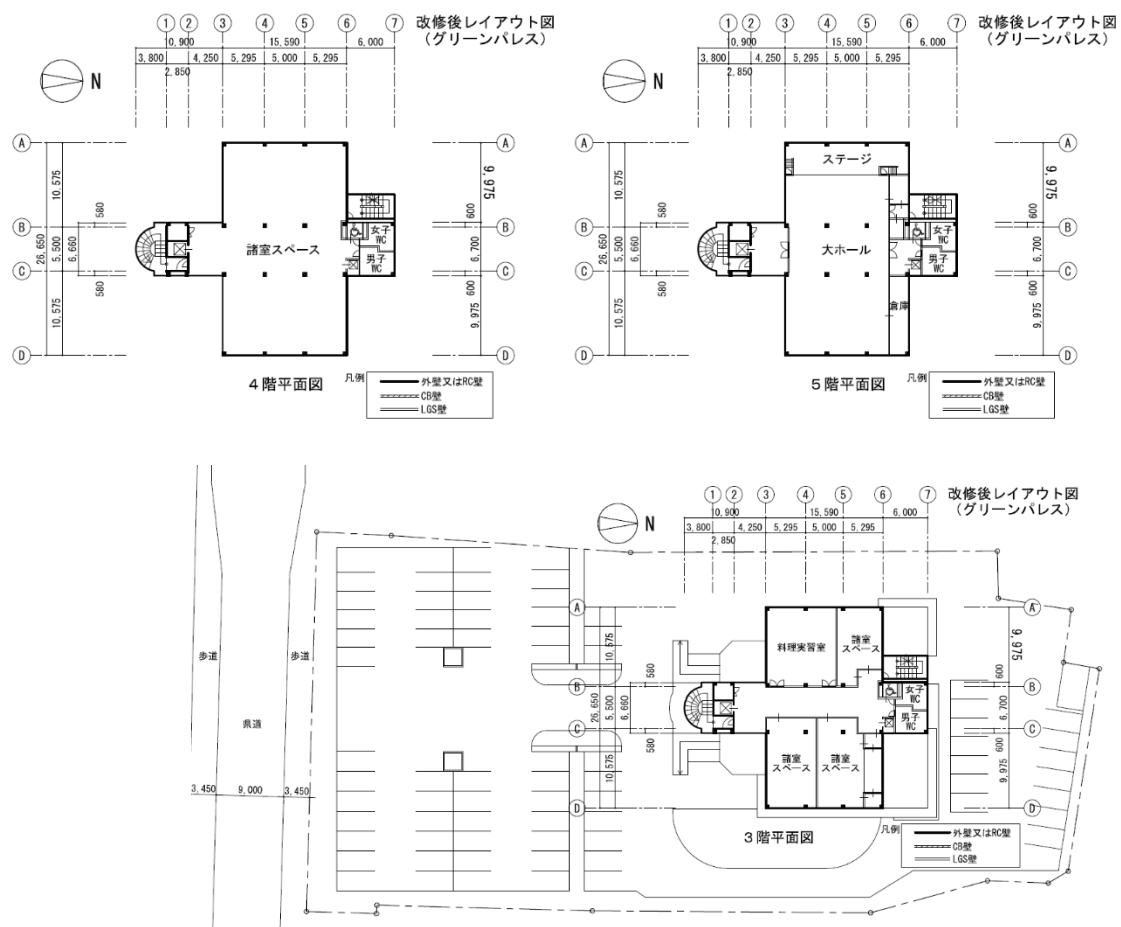
図表 25 元気村利用イメージイラスト



(2) グリーンパレス

グリーンパレスは、5階は内装改修のほかはグランドピアノの移設のみでレイアウトは変わらない。4階は、間仕切りを撤去した状態を仮置きしている（撤去を前提にするかどうかは、要求水準において示す。）。3階は現状と同様であり、諸室の用途を固定しないよう諸室スペースと表記している。

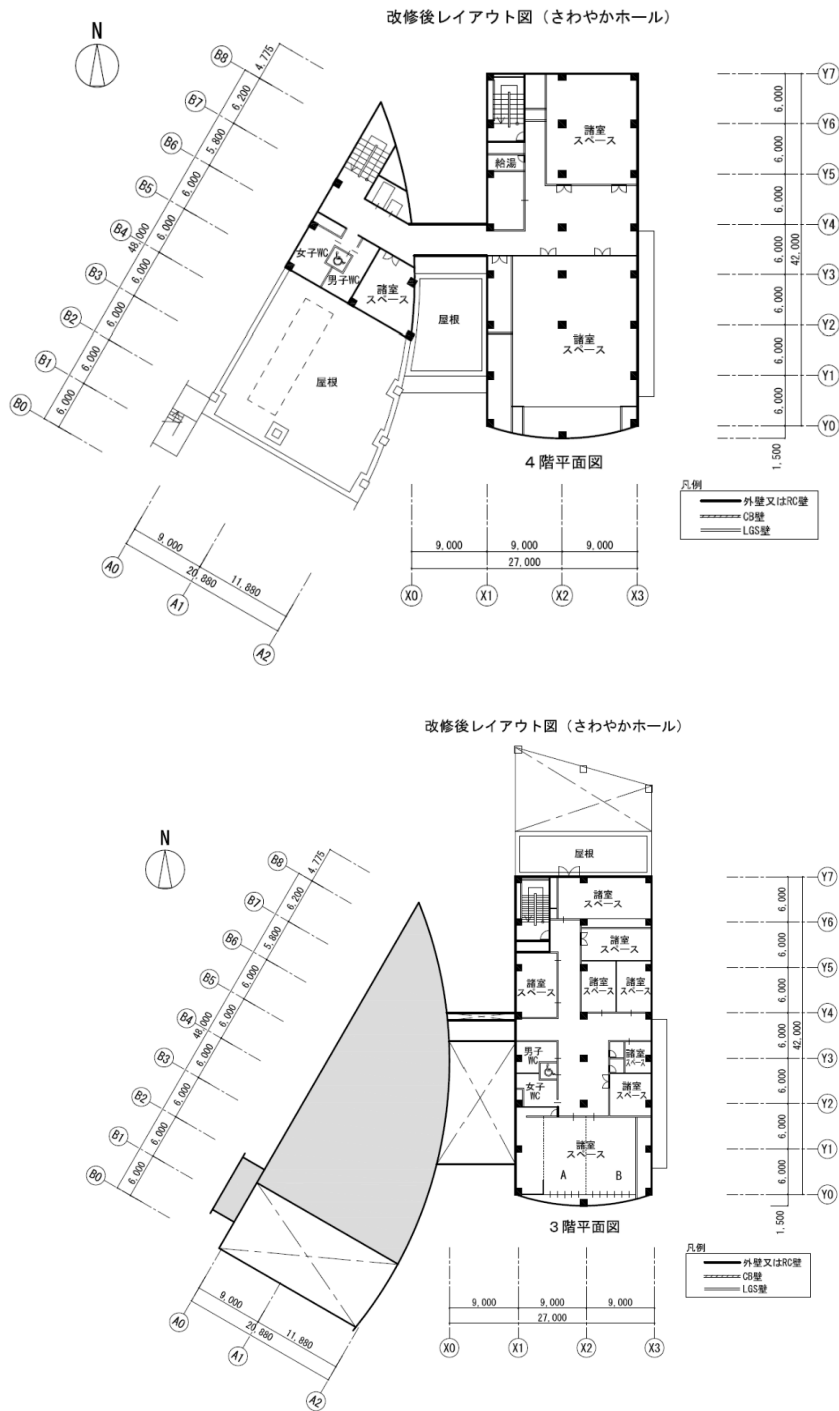
図表 26 グリーンパレス改修後レイアウト図



(3) さわやかホール

さわやかホールは、4階東・西、及び3階東のレイアウト図を示す。4階大会議室にアップライトピアノを搬入する以外は現在と同じである。室の用途を固定しないよう諸室スペースと表記している。

図表 27 さわやかホール改修後レイアウト図



5 概算整備費用

本章では、整備費用を概算する。計算方式は令和5年度調査において採用した標準原単位方式を採用する。また、標準原単位を設定できない特殊な費用に関しては、項目を提示し、具体的な金額は今後の見積もりによるものとしている。

(1) 計算方法

① 標準原単位方式

- (ア) 延床面積 改修工事を実施する対象施設の延床面積とする。元気村は全体(1,928.00 m²)、グリーンパレスは3～5階(メインスペース(各階450 m²)及びエントランスホール(各階71 m²)、3フロア計1,563 m²)、さわやかホールは3階東(700 m²)及び4階全体(東側700 m²、連絡通路34 m²、西側225 m²)合計1,659 m²である。
- (イ) 標準更新単価 総務省種類別標準単価(2016年時点400千円/m²)×時点修正(2016⇒2024 1.33倍=532千円/m²)としている。事業者公募時点ではさらに単価が上昇している可能性が高い。
- (ウ) 更新・改修率 一般的な標準原単位とおり、更新100%、大規模改修(設備・内装各30%)60%としている。本件は内装の簡易改修であり、30%の内数となる。内装改修は仕上げの程度によって千差万別であり、実際には町の財政負担から上限を設定することが適切と考えられる。概要計算上は10%と仮置きした。内装改修は、内装の劣化がみられる元気村及びグリーンパレスにおいて必要であり、現状劣化が目立たないさわやかホールでは見込まないこととしている。
- (エ) 更新・改修金額 延床面積×標準更新単価×更新・改修率で算出する。
- (オ) 想定更新費 更新金額と同じである。改修のケースでも、保全費は改修部分だけでなく、改修非対象の躯体本体及び設備にも必要となるものであるため、更新した場合の金額を想定する必要がある。これを想定更新費と呼んでいる。
- (カ) 保全費率 想定更新費の何%を保全予算として見込むかを示したものである。標準原単位としては、更新時は想定更新費の4.0%、大規模改修費は想定更新費の3.0%としている。本件は簡易な内装改修であるが、大規模改修と同じ3.0%で見込んでいる。ただし、グリーンパレスは10年間のみの使用で今後改修を行う予定はないことから日常的な維持管理費として1.0%のみ見込むこととした。

(キ) 年間保全費 想定更新費×保全費率で算出する。

(ク) 使用年数 LCC を算出するために、使用年数を設定する。更新した場合は今後 60 年、改修の場合は改修時の劣化度に応じて 20%～30%と設定する。本件では、元気村、さわやかホールは、著しい劣化は見られないため今後 30 年間は使用可能と想定した。グリーンパレスは今後 10 年間使用という前提があるので、それに合わせて 10 年とした。

(ケ) 計算結果 以上により、LCC 及び 1 年当たり LCC を算出することができる。これによると、3 施設合計で、初期改修金額は 186 百万円、1 年当たりライフサイクルコストは 77 百万円となる。概算値は、改修費率、保全費率に仮置きがありこの水準によって大きく左右されることから、令和 7 年度においてはそれぞれ見積もりを徴収等精緻化することとする。

図表 28 標準原単位による概算整備費用

項目	計算式	単位	元気村	グリーンパレス	さわやかホール	合計
延床面積	a	m ²	1,928	1,563	1,659	5,150
標準更新単価	b	千円/m ²	532	532	532	
更新・改修率	c	%	10%	10%	0%	0%
更新・改修単価	d=b*c	千円/m ²	53	53	0	
更新・改修金額	e=a*d	千円	102,570	83,152	0	185,721
想定更新費	f=a*b	千円	1,025,696	831,516	882,588	
保全費率	g	%	3.0%	1.0%	3.0%	
年間保全費	h=f*g	千円	30,771	8,315	26,478	
使用年数	i	年	30	10	30	
保全費計	j=h*i	千円	923,126	83,152	794,329	1,800,607
ライフサイクルコスト	k=e+j	千円	1,025,696	166,303	794,329	
1年当たりライフサイクルコスト	l=k/i	千円	34,190	16,630	26,478	77,298

② 追加改修工事

さらに、一般的な改修工事に含まない工事がある。必要な追加改修工事は以下のとおりである。

対象施設	改修箇所・内容	設定方法
元気村	旧浴室・機械室改修（2カ所）	別途見積もりが必要
	小ホール前事務室・トイレ撤去	現状のまま使うこともあり得るので、見積もりをせず提案に委ねる
グリーンパレス	屋上防水シート	別途見積もりが必要

	5階窓枠二重化	
	4階間仕切り撤去	
さわやかホール	改修箇所なし	
全体	共通予約システム	将来的には共通予約システムの開発（又は広域連携への参加）が必要と考えられるが、今回は、費用をかけずにエクセルワークシートの共用程度で可とする。

③ 解体撤去費 標準原単位でも計算可能であるが、本件では躯体の解体がないため計算していない。

④ 移設費

(ア) ピアノ 中央公民館多目的室に設置されているアップライトピアノ1台を、さわやかホール4階大会議室に移設する。大エレベーターでの搬入を想定する。中央公民館ホールに設置されているグランドピアノ1台を、グリーンパレス5階ホールに移設する。エレベーター移動は無理だが、脚を外すことで階段での輸送が可能になる可能性がある。難しい場合はクレーンでの移設となる。ピアノ輸送専門事業者に見積もりを依頼する。移設後のピアノの調律費用は輸送費用に含まれることが通例である。

(イ) 陶芸窯 中央公民館に設置されている窯を、元気村旧浴室側の機械室に移設する。搬入は機械室外側入口から可能と考えられる。一般引っ越し業者に見積もりを依頼する。

(ウ) 個人所有備品 太鼓、琴など大型用具が多い。以下の町所有備品と一括して移転を行い、個人所有物に関しては料金を徴収する方式が妥当と考えられる。

(エ) 町所有備品 上記個人所有備品と一体的に移転する。一般引っ越し業者に見積もりを依頼する。

⑤ 備品購入費 この機会に購入する備品の購入費を計上する。ヒアリングでは特に必要となる備品はないとのことであった。

⑥ 維持管理費 維持管理費は、一般的に点検、日常修繕、清掃、警備等から構成される。このうち、点検、日常修繕、清掃、警備は包括委託費に含まれているとすれば、新たに計上すべき費用はない。

⑦ 運営費 運営人員の人件費、広報費等が対象となる。自主事業を行うかどうかを含めて人員を想定の上、標準人件費単価によって算出することになる。

6 全体整備手法

(1) 想定可能な手法

本件を遂行する上で想定できる方法は以下のとおりである。

① 公共事業・直営

本件は、複数の施設を横断的に運営するものであり、また、自由提案部分も含まれることから、VFM が示されることを前提に民間活力を活用できる手法を選定する（基本計画の「民間活用原則」に依拠）。

② 包括委託

現在すでに行っている町有施設の維持管理の包括委託である。対象施設はこの対象に入っており、包括委託業者に相応のノウハウの蓄積もあることから、維持管理業務は引き続き包括委託の対象とすることとする。

③ R、指定管理者

改修工事の設計・施工を民間事業者が担い、運営を指定管理者が担う方式である。両者の一体性を確保するためには、以下の R+O 方式が優れている。

④ R+O

改修工事の設計・施工・維持管理・運営を同じ民間事業者（事業体）が担う方式である。R 契約と O 契約は別々に行われるので、R 契約の支払は改修工事終了後に一括して行う必要がある。

⑤ PFI-R0

PFI 法に基づいて R0 方式で行う。R+O と類似しているが、R 契約の支払を平準化できる利点がある。

⑥ スモールコンセプション

2023 年度 PPP/PFI 推進のためのアクションプランによって導入された新しい概念であり、特定の手法を指すものではない。したがって、上記の④、⑤であってもスモールコンセプションとして位置づけることは可能である。

⑦ LABV

地方自治体が所有財産を事業主体（LABV）に現物出資することによって、事業主体と一体的にまちづくりに貢献できるようにした手法である。複数の施設（用地）を連鎖的に開発する、民主体の開発事業を取り込む場合などに適している。本件は、あくまでも公共施設であり民主体の開発事業ではないため、この手法を採用する積極的な理由はない。

(2) 適切な手法

以上より、維持管理業務は引き続き包括委託の対象とするとともに、設計・施工・運営を一体的に PFI-R0 によって行うことが適切と考えられる。ただし、VFM の算出、民間事業者の意向確認は必要であり、令和 7 年度調査において検証する必要がある。

7 全体スケジュール

迅速性の原則及び機能維持の原則から、令和9年度には改修後施設での利用を開始すると、できるだけスピーディに手続きを進める必要がある。

令和7年度上期に、導入可能性調査によって手法を確定後、その手法に基づいて実施方針・要求水準・審査基準等を公表する手続きが必要である。また、その前提として債務負担行為の設定が必要である。下期には、事業者提案を受け付け、審査を実施し、選定された事業者との契約まで実施する。設計・改修工事は、その時点での改修事業者の人手不足等の解消の程度によるが、小規模工事なので対応可能と考えれば、令和8年度に行い、令和9年度の供用開始を見込むことが可能である。

中央公民館は、その間利用を継続し利用者の移転後に利用を休止することとする。元気村、グリーンパレス、さわやかホールの3施設は、改修工事期間中もできるだけ運営を継続できるような工夫を行いつつ、工事完了時点で速やかに移転する。

以上により、迅速性の原則、及び機能維持の原則を満たす進め方が可能となる。ただし、そのためには、スムーズな意思決定、改修事業者の参加意欲が前提となる。特に後者については、近年の人手不足や人件費高騰など事業者の制約が懸念されるが、大阪万博関連工事の一巡により人手不足が緩和されるのではないかと期待もあることから、導入可能性調査において検証を十分に行う必要がある。

図表 29 全体スケジュール

	令和7年度		令和8年度	令和9年度
	上期	下期		
手続き	導入可能性調査	実施方針・ 要求水準・審査基 準等公表 債務負担設定 提案・審査・契約	設計・改修工事 設備等移転	供用開始
中央公民館	現状利用継続			休止
はしお元気村	現状利用継続		できるだけ運営を 継続しつつ改修工 事実施	利用者移転 新運営体制開始
グリーンパレス	現状利用継続			
さわやかホール	現状利用継続			