

# 【全国】 複数施設包括化及び機能複合化等に基づく

## 社会福祉施設再整備・運営事業に関する検討支援等業務

内閣府 民間資金等活用事業推進室

### 目的

神戸市では、公共施設の老朽化に伴う建替・改修が急がれているものの、他機能と複合化していることにより、所管課が複数に跨り、複雑な調整を要するため、建替・改修が進まない現状がある。

一方、複合施設の再編は、機能の多様性や事業規模などから民活導入の余地が多いため、民活による財政負担軽減と行政サービス向上の可能性が大きいと考えられることから、ハード・ソフトの両面から複合施設における事業可能性と事業推進における課題整理を行い、今後の同種施設や類似分野における可能性を検証し、汎用的な適用・展開が可能となる要件を整理検討した。

### 案件概要

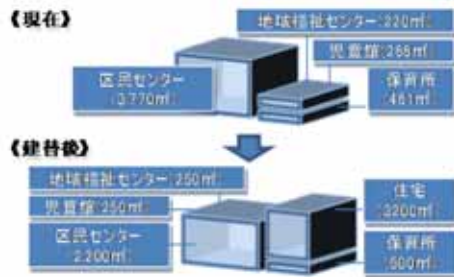
#### 【ケース：複合施設包括再編整備（中央区）】

(対象施設) 保育所/児童館/地域福祉センター/区民センター  
(敷地概要)

- ・敷地面積：3300.63㎡
- ・用途地域：第二種住居地域
- ・容積率：200%
- ・建ぺい率：60%
- ・高度地区：第五種高度地域

(検討の前提条件)

- ・民間収益施設(住宅)分の余剰地を確保し、財政負担軽減を図る。



#### 【ケース：機能複合化再編・運営（北区鈴蘭台地域）】

(対象施設) 本館棟：区民センター/図書館  
附属棟：児童館/シルバー人材センター

(敷地概要)

- ・敷地面積：3,148.61㎡
- ・用途地域：近隣商業地域
- ・容積率：300%
- ・建ぺい率：80%
- ・高度地区：第七種高度地域

(検討の前提条件)

- ・ハードは附属棟の改修のみに限定。
- ・維持管理・運営業務は原則民間が実施。ただし、児童・生徒への指導、学校教育との連携など専門的知識を必要とする業務は市が行う。
- ・民間収益事業として、カフェ運営、新規のイベント・プログラム実施を想定する。

### 検討結果

#### 【ケース：複合施設包括再編整備（中央区）】

(事業方式) 区分所有型：「設計施工一括+民営方式」or「BTO方式」  
テナント型：「民間事業方式」or「BOO方式」

(V F M) BTO方式：28.50% / BOO方式：42.81%

#### 【ケース：機能複合化再編・運営（北区鈴蘭台地域）】

(事業方式) サービス購入型 カフェ・新規イベント等は独立採算型

(役割分担)

主な業務		市	民
維持管理	大規模施設修繕		
	その他日常的な維持管理業務		
運営業務	経理・庶務		
	専門的知識を必要とする業務		
	その他施設運営管理業務		
	カフェ		
	新規プログラム・イベントの実施		

初年度の改修は、民間が実施

(V F M)

	改修工事費	維持管理・運営費
従来方式	15,552千円	17,752千円
PFI-RO方式	13,219千円	17,570千円

### 事業化に向けた課題・展望

- 複数セクションに跨る事業における事業推進体制の構築
- 関係機関・地域との調整に関する、事業全体としての行程管理
- 機能の共有化による合理化の促進
- コスト面以外での事業効果の検討
- 競争環境が確保される事業要件の精査と評価基準等の設定
- 民活導入効果が期待できる運営主体の確保と育成
- 民活事業に対応できる補助金制度の検討