

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

広陵町中央公民館再整備に伴うPPP/PFI導入可能性調査

(調査対象箇所：奈良県広陵町立中央公民館及び周辺公共施設) [調査主体] 奈良県広陵町

調査対象事業の概要 / 施設の概要

広陵中央公民館は、文化芸術活動の拠点として、昭和48年に開館し、さまざまな文化芸術活動が行われてきた。しかし、築後49年が経過し、施設の老朽化等の課題があり、平成28年度に策定した「広陵町公共施設等総合管理計画」では、稼働率の低さもあり、耐用年数を持って廃止し、他の施設と複合化することとした。しかし、平成29年8月に「広陵中央公民館の建て替えを要望する会」から、町長に「広陵中央公民館の早期の建て替えに関する要望書」に要望署名一万筆を添えて提出され、同年12月1日に同会から議会に「広陵中央公民館の早期建て替えを求める請願書」が提出され、全会一致で採決された。このことから、当町としては、当該施設の再整備に向け検討することとしたが、令和3年度に将来的な財政負担抑制のため、「PPP/PFI優先的検討規程」を策定したことから、再整備及び運用に当たっては、積極的に公民連携手法を活用し、周辺の類似公共施設との複合化（機能移転）等を踏まえた調査・検討を行うものである。

○広陵中央公民館・・・R3年公民館利用者：21,662人、ホール利用者：3,919人
延床面積・・・2,066㎡、主要構造・・・RC造、開館日数・・・305日、

検討経緯等

○R2・3・・・広陵町の公民館建替及び文化芸術の振興のあり方検討委員会

答申：「広陵町の文化芸術推進基本計画及び建替に関する検討結果」

○令和4年度に公民館再整備の検討を行うに当たり、「学校法人東洋大学」と公共施設マネジメントに関する協定締結

広陵中央公民館再整備検討基礎調査実施
(再整備手法(LCC)を検討するための資料整理)

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【事業化に向けて解決すべき課題】

1 施設整備における課題

- ・単独施設整備における将来コスト増となることへの懸念
- ・整備パターン（単独建替・単独改修・機能移転）におけるVFMの算出
- ・整備手法の複数案（広域化・ソフト化・共用化・多機能化）の分析

2 エリア整備における課題

- ・周辺類似施設との一体整備の可能性について
- ・公民館機能の細分化による分散化及び本館機能の在り方について
- ・近接類似公共施設と一体整備とした場合の法令関係について
- ・近接類似公共施設との棲み分け及び重複機能の用途変更等について

【検討すべき内容】

3 民間の施設運営について

- ・サービス購入型運営にプラスした民間収益施設併設の可能性
- ・市街化調整区域となった場合の民間提案の可能性
- ・収益施設の事業計画及び資金計画
- ・公民館における既存講座や自主事業刷新による、無関心層の効率的な取り込み及び利用困難層に対するサービス提供の可能性

4 住民合意の検討

- ・町が決定した再整備案に対しての住民合意の検証
- ・既存利用者への合意形成の検証

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

広陵町中央公民館再整備に伴うPPP/PFI導入可能性調査

(調査対象箇所：奈良県広陵町立中央公民館及び周辺公共施設) [調査主体] 奈良県広陵町

調査の流れ / 調査内容

令和4年度実施の「広陵中央公民館再整備検討基礎調査」を踏まえ、再整備案の検討として、現地建て替え、大規模改修、はしお元気村への転用、さわやかホールへの転用、役場庁舎を含めたエリアでの再整備を前提とし、以下の4要素により基本方針案をまとめた。

1. 建築面での検討、2. 都市計画面での検討、3. 都市計画マスタープラン面での検討、4. SDGs 未来都市計画面での検討
- 以上から、再整備に伴う基本方針案を、**1案：現地建替、2案：大規模改修、3案：集約再編**とした。

以上の基本方針案に基づき、住民アンケート(2,000名を対象)、住民ワークショップ、事業者プレ・サウンディングを実施し、再整備の原則(生命を守る、次世代に負担を残さない、まちづくりを考える、誰もが利用できる、将来のニーズに対応できる、SDGs未来都市としての責任を果たす)に基づき、再整備案について、「**3案の集約再編**」が妥当であるとした。

今後の進め方

第1フェーズでは、既存施設の安全性の観点から、はしお元気村の改修工事を速やかに実施するものとする。具体的には、令和6年度に「基本計画及びPPP導入可能性調査」を行い、令和8年度を目処に供用を開始する。

第2フェーズでは、第1フェーズ終了後に速やかに着手するものとして、令和9年度を目処に、「基本計画及び導入可能性調査」を実施する。

事業化検討

3案の集約再編により再整備を行うに当たり、エリア整備の観点から第1フェーズと第2フェーズによる整備が必要となるため、それぞれのフェーズによる検討を行った。

第1フェーズ

まず、はしお元気村を改修し、公民館機能の一部を移転する。想定される整備手法としては、公共事業、指定管理者、DR、DRO、PFI(RO又はコンセッション)が挙げられる。

第2フェーズ

さわやかホールを改修し、グリーンパレスを解体しその跡地に複合施設の新設を行う。想定される整備手法としては、公共事業・指定管理者・DB・DBO・PFI(BTO・BOT・コンセッション)が挙げられる。

事業としては、第1フェーズと第2フェーズに分かれるが、エリア整備の観点から、一体的な運営が必要であると考え

工期	手法	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
第1	CRD 又は PPP(RO) =RISDPR	基本計画 導入可能 性調査 実施 内訳 工費 公共 事業 選定 案	設 計 選 修 工 事	設 計 選 修 工 事 完 工 供 用 開 始						
第2	CRD 又は PFI(BTO)					基本計画 導入可能 性調査	実施方針 入札 選定 案	設 計	設 計 工 事	完 工 供 用 開 始

想定される課題

- ・第1フェーズ及び第2フェーズとも、多くの整備手法があるため、現時点で定量的なVFMの検討が困難であるため、今後整備手法の検討時に再度検討が必要である。
- ・事業の連続性をもって実施することが理想であるが、長期となるため、事業者リスクを考慮すると、事業者参画が可能かどうか判断することが現時点で困難である。