

総務委員会 行政視察報告書

1. 実施日 令和 6 年 10 月 23 日（水）～ 10 月 24 日（木）

2. 視察地及び視察テーマ

(1) 奈良県橿原市・カンデオホテルズ奈良橿原

「市役所・ホテル等の複合施設に至った経緯及び課題について（公共施設の複合施設化および、PFI 事業について）」

(2) 奈良県吉野郡下市町

「廃校活用・官民連携・ファシリティマネジメント・地域づくりなどの取組について」

3. 視察者 総務委員会 委員長：濱中 俊男
副委員長：鈴木 拓也
委員：中嶋 勝 馳平 耕三
富松 崇 野崎 和也

4. 視察報告

(1) 奈良県橿原市・カンデオホテルズ奈良橿原

「市役所・ホテル等の複合施設に至った経緯及び課題について（公共施設の複合施設化および、PFI 事業について）」

視察日時	令和 6 年 10 月 23 日（水） 午後 13 時 00 分 ～ 16 時 00 分
視察先	橿原市 ミグランス（橿原市役所分庁舎） 視察先担当者職氏名 財務部 資産経営課・契約検査課担当 三浦 治 氏 財務部 資産経営課 課長補佐 山崎 剛 氏
【橿原市の概要】 ・人口：118,674 人（R6.10） ・面積：39.56 km ² （奈良県面積の約 1%） ・人口密度：3,002 人（奈良県人口の約 9%） ・一般会計予算規模：R6 年度 約 488 億円 ・財政力指数：R5 年度 0.47% ・経常収支比率：R5 年度 92.1%	

【視察目的】

橿原市役所市庁舎（ミグランス）は、PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）方式により建設された複合施設である。これは、民間の資金と経営能力及び技術力を活用し、公共施設などの建設や設計、維持管理・運営などを実施する公共事業の一形態である。

羽村市は、昭和54年に建てられた市役所庁舎を始め、市内の公共施設の多くは老朽化している。将来的には市役所庁舎の建て替えも含め公共施設の整理統合が必要な時期を迎えることになる。市では、この老朽化問題に対応するため、「羽村市公共施設等総合管理計画」を改定し、公共施設（建築物）の総量を30%程度削減する目標を立てた。そして、整理統合を推進していくため、公共施設再配置計画を策定する方針を示している。この公共施設再配置計画は、市全体の公共施設の整理統合の骨子を示す「公共施設再配置構想」と、構想に基づき、施設ごとに整理統合の詳細を示す「公共施設個別再配置計画」に分けての策定となる予定である。

また、今後の人口減少による税収源や経常収支比率の硬直化など財源への懸念があることから、歳入を増やす取組や民間の知恵と資金を使って非効率になりがちな公共施設の建設を効率的に進める必要がある。

このPFI方式による事業コストの削減が、市民への高い公共サービスの提供を目指せることから、羽村市が今後、適切な公共施設のマネジメントを行う上で参考になると考え、既にPFI方式による公共サービスの提供を実施している橿原市を視察することとした。

【視察概要（内容）】

奈良県の中央に位置する橿原市。この地は長い歴史の中で日本の礎を築いてきた場所である。万葉集に詠われた大和三山（畝傍山）がそびえ、その中央には、日本史上、最初で最大の都であった藤原京跡があり、その他、古い町並みの残る街道や古墳など歴史的文化遺産が市内に点在している。鉄道では、JRと近鉄が縦横に走り、あわせて13の駅がある。道路網も発達し、大阪からは約40分、京都からは約1時間、関西国際空港からは約1時間、名古屋からは約2時間と交通の便も良い。

橿原には、日本書紀において神武天皇が即位したとされる地に創建された橿原神宮、茶の文化や江戸時代の街並みが残る今井町があり、この国の歴史と文化の移り変わりをみることができる町である。

【視察内容】

奈良県橿原市分庁舎ミグランスは、分庁舎を中心とした宿泊・飲食・会議室を含む複合施設である。全10階建ての建物であり、低層部（1階から4階）に庁舎、高層部（5階から10階）に宿泊施設であるカンデオホテル、最上階に展望施設がある。

近鉄八木駅南整備事業により市有地活用事業について、PFI事業による庁舎と宿泊施設等の複合施設として整備された。

平成13年の最初のPFI事業では、6社の民間事業施設から応募があり、その後の提案で温浴

施設、クリニック、保育、住居施設で地上9階建てという提案があったが、最初のPFI事業はうまくいかず不調に終わる。

平成20年に駅前の未利用地となっていた土地に関し、建築物を「近鉄八木駅南地区地区計画」で45mまでの高さの建物を建設できるように変更し事業実施に繋がった。事業実施の検討にあたりPFI手法の一つBTO（ビルド・トランスファー・オペレイト）を採用する事にした。これは、民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（ビルド）した後、施設の所有権を市に移転（トランスファー）し、施設の運営（オペレイト）するものである。その後、市有地活用検討委員会が設置された。当初、分庁舎は行政財産として整備し、宿泊施設は事業者が設計・建設・所有・運営する考えであった。しかし、宿泊施設について否定的な意見が出たことから、市長自ら宿泊事業者へトップセールスを行ったところ、市が所有するなら参加するという企業が現れ、宿泊施設も観光施設としてPFI事業の対象施設とした。そして、市が建設・所有し、事業者が賃借して独立採算で運営する方針となった。次に、全市議会議員で構成される市庁舎建設事業等に関する特別委員会が発足し、12回の検討が行われ、事業に対する提言を行った。平成26年4月30日、実施方針が公表された。

事業に興味を示した13事業者と協議を行い、宿泊施設については坪単価2,500円に決定し、後は事業者からの加算とした。最終的に3グループからの事業提案があり、建設する事業者1社が決まり、PFI方式による市庁舎が建設された。

【所感】

PFI方式を採用し、民間企業とのパートナーシップにより設計・建設が行われた橿原市役所分庁舎ミグランスは、民間企業が運営を行うカンデオホテルズ奈良橿原との複合施設として運営されている。PFI方式を採用することの利点は、初期投資の軽減や施設管理コストの最適化が挙げられる。市の負担を最小限に抑えつつ、ホテルや商業施設など、収益性のある事業と連携をすることで、公共施設の維持管理費用を抑制される。また、複合施設としてPFI方式で建設された橿原市分庁舎ミグランスは、市庁舎とホテルが連携することにより、周辺地域の経済活性化に寄与していることが分かった。PFI方式は、財政面および地域活性化の両面で多くのメリットを生む。

人口減少による税収源や経常収支比率の硬直化など財源への懸念がある羽村市においても、歳入を増やす取組や民間の知恵と資金を使って公共施設の建設を効率的に進めることが必要である。市民への高い公共サービスの提供を目指すこと、適切な公共施設のマネジメントを行う上では、このPFI方式を採用した公共施設の整理統合は持続可能な公共施設の運営に有効と考える。

添付資料（写真・資料等）

	市役所分庁舎
	市役所分庁舎入口
	ミグランス案内板



展望施設



展望施設



市役所分庁舎
正面玄関

(2) 奈良県吉野郡下市町 「廃校活用・官民連携・ファシリティマネジメント・地域づくりなどの取組について」

視察日時	令和6年10月24日（木） 午前10時～午後1時
視察先	下市町 下市町賑わい創出協議会 （地域づくり推進課） 視察先担当者職氏名 事務局長 松原 正城 氏（担当課主幹） 現地視察 KITO（旧下市南小学校）
【下市町の概要】 ※視察先の市勢要覧等から抜粋してご記入ください。 ・人口：4,487人（R6.7.1現在） ・面積：61.99km² うち約8割が山林 ・人口増減率：-11.1%（R5.1.1） ・主要産業：第3次産業65.9%（R2国調） ・交通：大阪まで電車で約1時間 ・教育：公立の子ども園・小・中 各1 ・一般会計決算状況：R4年度5,931,278千円 ・財政力指数：R4年度決算0.20% ・経常収支比率：R4年度決算84.1%	

【視察目的】

羽村市ではこれまで、多様化する市民ニーズに対応するため、多くの公共施設等を整備し、市民が安全で快適に利用できるよう維持管理に努めてきた。その多くが建築から30年を経過しており、不具合が発生している。今後、社会情勢の変化や人口減少などにより利用需要に変化が生じることが予想される中、羽村市は公共施設（建築物・土地・インフラ施設）の適切なあり方を検討し、将来にわたり、安定的かつ時代の求めに応じた行政サービスを提供するための基本方針として、羽村市公共施設等総合管理計画をまとめたところである。

そのような中、奈良県吉野郡下市町では小中一貫義務教育学校「下市あきつ学園」の建設により小学校・中学校が空き校舎となることから、2つの校舎の利活用について役場内に全職員の約2割がメンバーであるファシリティマネジメントプロジェクトチームを立ち上げ、事業者決定、空き校舎をにぎわい拠点として事業者と連携したまちづくりへの進展、にぎわい拠点が誕生する中で産・学・官・地域が連携し、下市町全体の賑わい創出に取り組む「下市町賑わい創出協議会」設立し、賑わい拠点を核とした賑わいの創出に取り組んでいる。

羽村市でも今後、公共建築物の総量を30%程度縮小していくことを長期的な目標とし、施設の整理統合・持続可能なよりよい学校づくりを目指して学校再編に取り組んでいくことから、他自治体の先進的な事業を視察することにした。

【視察概要（内容）】

◎下市町のファシリティマネジメント（FM）と賑わいの創出

下市町は奈良県の南半分を占める広大な吉野郡の北西に位置し、北部を流れる吉野川の流域に広がった平坦な土地と、万葉の時代から歴史と共に悠久の流れをつたえる秋野川、丹生川を挟む山間地域で、全体の約 8 割が山林である。気候は地域により多少の相違はあるが、北部は奈良盆地と同様に夏は暑く、冬は寒い気温差の大きい内陸性気候地帯にあたり、山岳地帯は、夏は比較的涼しく、冬の寒さはかなり厳しい吉野地方特有の気候となっている。中世以降、吉野山地と大和平野を結ぶ交通の要衝として交易が盛んになったことから市場町として栄え、また良質の吉野杉、桧を素材とした地場産業が発展してきた町である。

【視察内容】

小中一貫義務教育学校「下市あきつ学園」の建設により小学校・中学校が空き校舎となることから、校舎の利活用について役場内に部局横断型・人事異動に影響されない・施設整備まで実施する、全職員の約 2 割がメンバーであるファシリティマネジメントプロジェクトチームを令和 2 年 4 月に立ち上げた。空き校舎をにぎわい拠点として事業者と連携したまちづくりへの進展、にぎわい拠点が誕生する中で産・学・官・地域（町・商工会・観光協会・各事業者・奈良女子大学などを含む 15 団体で構成）が連携し、下市町全体の賑わい創出に取り組む「下市町賑わい創出協議会」設立した。下市町賑わい創出協議会職員から説明を受けたのち、実際に活用施設の旧下市南小学校→KITO（キト）を視察した。

◇FMプロジェクトの実績 ※民間活用中（町からの運営補助なし）

旧下市中学校→『下市集学校』

旧下市南小学校→『KITO』

旧アメニティセンター→『アメニティ』

旧秋野小学校→『工房きえん・木工森』

旧広橋小学校→『峠のまなび舎・ゲストハウス つわいらいと』

旧南都銀行→『ならコープ下市ステーション』

◇事務処理の流れ

使わない財産は積極的にサウンディング型市場調査を実施して民間による利活用の可能性を調査し、活用案を作成。その後、事業者を募集、公募型プロポーザル選考で決定している。

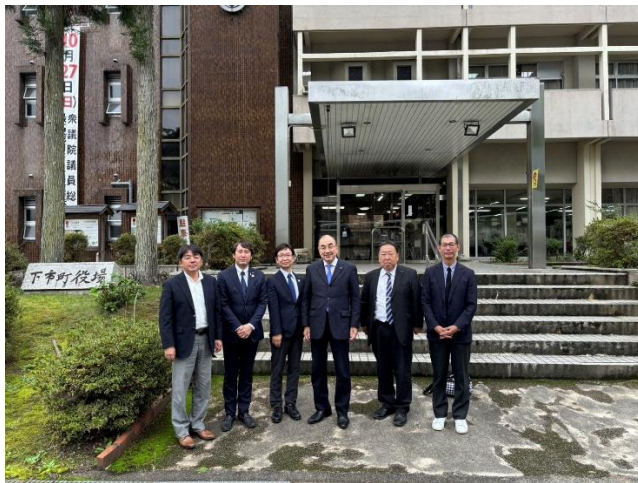
その他に下市町では、将来をイメージしながら、住民が自ら考え行動することを応援する事業『元気印集落事業』に取り組んでおり、日本初、自治会が集会所を活用し運営するゲストハウス、自治会が作る世界チャンピオン直伝ピッツァなど、人口 5,000 人弱の小さな町でありながら、様々な取り組みを行っている。

【所感】

羽村市が保有する公共施設は令和6年3月末の見込で152施設となっている。人口減少や少子高齢化の急速な進展に伴う人口動態の変化や、市民ニーズの多様化などにより、今後、公共施設等のあり方に変化が生じることが考えられ、公共建築物の総量を令和27年度までに30%程度縮小していくことを長期的な目標としている。また、羽村市教育委員会としても将来的な児童・生徒数の減少を踏まえつつ、羽村市の未来を担う子供たちに持続可能で充実した教育環境を整備するためには、市立小・中学校の再編「これからの羽村市立学校の在り方について」を検討していく考えである。

今回、下市町で学んだ「空き校舎をにぎわい拠点として事業者と連携したまちづくり」や「住民が自ら考え行動することを応援する事業」は持続可能な街づくりとして重要な取組みであり、羽村市の課題である「人口減少に対応し、将来にわたって安定的かつ時代の求めに応じた行政サービスを提供すること」や「地域コミュニティの活性化」にも活かせる内容でとても参考になった。

添付資料（写真・資料等）※任意（本文中に貼付していただいても結構です。）



下市町役場



下市町役場での説明

	旧下市南小学校→『KITO』 校門前
	校舎入口
	奈良のいいものを集めた ローカルストア「マルシェ」
	木と触れ合える子どもの遊び場 「ウッドパーク」