

# 西尾市方式 P F I 事業 検証報告書・見直し方針

平成 3 0 年 3 月

西尾市



# 目次

## 第1章 趣旨

第1節 目的	P 1
第2節 背景	P 1
第3節 検証・見直しについて	P 2
第1項 範囲	P 2
第2項 期間	P 2
第3項 方法	P 2
第4項 資料	P 4

## 第2章 P F I 事業について

第1節 P F I 事業	P 5
第2節 P F I 基本方針	P 5
第3節 県内のP F I 事業一覧	P 5

## 第3章 西尾市方式P F I 事業について

第1節 西尾市方式P F I 事業の特徴	P 7
第1項 従来型のP F I との違い	P 7
第2項 西尾市方式（サービスプロバイダ方式）への期待	P 7
第2節 これまでの経緯と今後の課題	P 8
第1項 これまでの主な経緯	P 8
第2項 本件P F I 事業の導入から現在まで	P 9
第3項 問題点と今後の課題	P 9
第3節 西尾市方式P F I 事業の計画内容	P 10
第1項 西尾市P F I 事業の対象施設の一覧	P 10
第2項 プロジェクト01（吉良地区）の主な概要	P 12
第3項 プロジェクト02（一色地区）の主な概要	P 18
第4項 プロジェクト03（学校施設）の主な概要	P 25
第5項 プロジェクト04（資料館）の主な概要	P 32
第6項 プロジェクト08（包括マネジメント）の主な概要	P 33
第7項 契約金額の内訳と市の積算金額	P 36

## 第4章 検証内容

第1節	VFMの検証	P 38
第1項	VFMに関するガイドライン（概略）	P 38
第2項	市のVFM評価	P 40
第3項	市のVFM評価の正当性	P 42
第2節	費用の検証	P 44
第1項	サービス対価予定額について	P 44
第2項	買取費用について	P 46
第3項	運営費用について	P 47
第4項	維持管理業務費について	P 48
第5項	SPCの維持組成費について	P 51
第3節	提案金額の検証	P 54
第1項	提案金額とは	P 54
第2項	文書受付日について	P 54
第3項	提案金額内訳書について	P 54
第4項	現契約における提案金額書・提案金額内訳書について	P 55
第4節	契約書の検証	P 56
第1項	本件PFI事業契約書の構成	P 56
第2項	PFI事業契約書のひな形について	P 56
第3項	契約内容の公開について	P 56
第4項	包括マネジメント業務について	P 57
第5項	契約書第134条、135条について	P 59
第5節	覚書の検証	P 61
第1項	覚書とは	P 61
第2項	覚書の内容について	P 61
第6節	業務要求水準書・企画提案書の検証	P 62
第1項	業務要求水準書、企画提案書	P 62
第2項	業務要求水準書の作成について	P 62
第3項	企画提案書について	P 63
第7節	市民ニーズの検証	P 64
第1項	市政世論調査	P 64
第2項	意見交換会及び市民アンケート等について	P 66

## 第5章 見直し方針

第1節	プロジェクト01	(吉良地区)の事業	・ ・ ・ ・ ・	P 8 4
第2節	プロジェクト02	(一色地区)の事業	・ ・ ・ ・ ・	P 8 7
第3節	プロジェクト03	(学校施設)の事業	・ ・ ・ ・ ・	P 8 9
第4節	プロジェクト04	(資料館)の事業	・ ・ ・ ・ ・	P 9 1
第5節	プロジェクト08	(包括マネジメント)の事業	・ ・ ・ ・	P 9 1
第6節	まとめ	・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・	P 9 2

第6章	むすび	・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・	P 9 4
-----	-----	-----------	-----------	-------

## 資料

収集した資料	・ ・ ・ ・ ・	P 9 5
文書不存在と回答された資料	・ ・ ・ ・ ・	P 1 0 6

## 第1章 趣旨

### 第1節 目的

本検証及び見直しは、「新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト」（以下「本件PFI事業」という。）について、今までの実施経過を確認し、その問題点を整理するとともに、今後の事業の望ましいあり方を追求するために実施するものである。

### 第2節 背景

西尾市（以下「市」という。）は、平成23年（2011年）4月に旧西尾市と旧幡豆郡3町の合併により、新西尾市としてスタートした。

その結果、複数の自治体がそれぞれ保有していた、利用目的を同じくする公共施設が重複して存することになり、施設の管理、維持経費などの問題から、その施設の統廃合が至急の課題となった。

そこで市は、平成24年3月に公共施設のあり方を見直し、次世代の負担を出来る限り軽減していくため西尾市公共施設再配置基本計画（以下「再配置基本計画」という。）を策定した。

再配置基本計画は、3つの基本理念と基本方針を掲げている。

#### 【基本理念】

- ・ 3M（ムリ・ムラ・ムダ）の解消とリスクマネジメント（危機管理戦略）
- ・ ハコモノに依存しない行政サービスの提供～施設重視から機能優先へ～
- ・ 市民と行政が共に考える公共施設の未来

#### 【基本方針】

- ・ 人口減少に伴って、機能を維持する方策を講じながら、公共施設の保有総量を段階的に圧縮するため、原則として、新たな公共施設は建設しない。  
ただし、政策上、新たな公共施設の建設を計画した場合、既存施設の廃止を進めることで、施設の保有総量の抑制を図るものとする。
- ・ 現有の公共施設が更新（建替）時期を迎える場合、機能の優先順位に基づき施設維持の可否を決め、優先度の低い施設は原則として、すべて統廃合を検討する。
- ・ 公共施設のマネジメントを一元化して、市民と共に公共施設再配置を推進する。

平成26年3月には、西尾市公共施設再配置実施計画 2014→2018（以下「再配置実施計画」という。）を策定し、併せて平成25年8月にサービスプロバイダ方式のPFI実現可能性検討調査（以下「PFI実現可能性調査」という。）を実施した。そこで、PFI導入の必要性は高いとする結果を受け、平成27年3月に業務要求水準書（案）を公表した。その後、平成28年5月に株式会社エリアプラン西尾（以下「本件SPC」という。応募者である豊和グループを含む）と本件PFI事業の仮契約を約198億円（税抜）で締結し、同年6月27日市議会の可決により本契約を締結した。

平成29年7月5日に中村健氏が市長に就任し、本検証及び見直しが実施されるに至った。

### **第3節 検証・見直しについて**

#### **第1項 範囲**

本件PFI事業の実施過程における事務手続き及びその成果物に関すること。

#### **第2項 期間**

平成29年8月10日から平成30年2月23日まで

#### **第3項 方法**

関係各所の任意協力により、収集が可能であった資料及び実施ヒアリングの結果を元に、公表されている国のガイドライン、他のPFI事例などを参考にして事務手続きの問題点を検証した。

なお、本検証は監査と異なり、一方的な調査権を有するものではないため、検証期間中に収集できなかった資料については、存在しないものとして検証を行った。

また、市長と語る意見交換会（以下「意見交換会」という。）、PFI事業についての懇談会（以下「懇談会」という。）及び西尾市方式PFI事業に関するアンケート（以下「市民アンケート」という。）などを参考に市民ニーズを検証した。

これらの検証結果を踏まえ、再配置基本計画の基本理念及び基本方針に基づき、本件PFI事業で計画されている新設施設、改修施設及び解体施設並びに包括マネジメント業務の見直しを行った。

## 1 資料の収集

庁内資料については、管轄部署に対し、存すると想定されるもの、存する可能性のあるものを指定した資料提供依頼書を提出し、その回答を得る形で収集した。

外部機関から入手が可能である資料については、独自に収集した。

## 2 庁内ヒアリング

文書の確認だけでは理解、判断が及ばない事項のヒアリングを、随時対面形式で実施した。

## 3 国・県などへの問い合わせ

法令及び制度の解釈について、電話、メールにより基本的な考え方を確認した。

## 4 意見交換会

本件PFI事業の現況と今後について、説明するとともに市民の意見を聴くために以下のとおり開催した。

- (1) 平成29年11月16日 会場：吉良町公民館
- (2) 平成29年11月17日 会場：一色地域交流センター
- (3) 平成29年11月30日 会場：寺津ふれあいセンター
- (4) 平成29年12月 8日 会場：西尾市役所

## 5 懇談会

本件PFI事業の現況と今後について、「市長ともっと話がしたい。意見を伝えたい。」と希望された各種団体と以下のとおり開催した。

- (1) 平成29年11月11日 西小校区町内会長連絡会
- (2) 平成29年12月 6日 吉良町女性の会
- (3) 平成29年12月21日 一色二区町内会
- (4) 平成29年12月28日 PFI問題を考える会

## 6 市民アンケート

より多くの本件PFI事業に対する市民の考えを参考に、計画の見直しを行うために市民アンケートを実施した。

調査対象：市内に住民登録がある18歳以上の者の中から無作為抽出

調査数：3,000人

調査方法：郵送で送付し、郵送で回収（回答者無記名）

調査期間：平成29年12月20日から平成30年1月12日

（1月17日到着分までを集計）

#### **第4項 資料**

収集した資料、文書不存在と回答された資料の一覧を巻末に記載した。

## 第2章 PFI事業について

### 第1節 PFI事業

PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、より効果的、効率的に行おうとする新しい手法である。このPFI手法は、イギリスのサッチャー政権下で、経済を活性化するために「小さな政府」を目指す行財政構造改革の一環として導入され、成果を上げた。

日本においても、地方公共団体の財政状況が厳しい中、複雑多様化する市民ニーズに的確に対応するため、低廉で良質な公共サービスを効率的、効果的に提供する手法として注目を集めている。

国は、平成11年7月に「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」（以下「PFI法」という。）を定め、さらに平成12年3月には「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する基本方針」（以下「PFI基本方針」という。）を定めた。またその後には、PFI事業実施のための各種ガイドラインが内閣府によって示されるなど、PFI事業導入のための施策が今日まで進められてきている。

### 第2節 PFI基本方針

PFI基本方針では、官民の適切な役割及び責任の分担の下に、公共施設等の整備等に関する事業の実施を民間事業者に行わせることが適切なものについてはできる限り民間事業者に委ねることが求められるとしている。

このPFI事業の着実な実施は、3つの成果をもたらすものと期待している。

- ・ 国民に対して低廉かつ良質な公共サービスが提供される。
- ・ 公共サービスの提供における行政の関わり方が改革される。
- ・ 民間の事業機会を創出することを通じて経済の活性化に資する。

PFI基本方針はさらに、国等が公共施設等の管理者等として行うPFI事業について主として定めるものであり、同時に、地方公共団体においても、法の趣旨にのっとり、PFI基本方針の定めるところを参考としてPFI事業の円滑な実施の促進に努めるよう求めている。

### 第3節 県内のPFI事業一覧

平成13年から29年までに県内の地方公共団体がPFI事業を導入した実績は、

本市を含め43件あった。

本市を除く西三河地区で導入された11件を表1のとおり紹介する。

表1 西三河地区PFI事業一覧

公表日	自治体名	事業名
平成14年8月8日	高浜市	愛知県高浜市新型ケアハウス整備等事業
平成16年9月16日	岡崎市	(仮称) 岡崎げんき館整備運営事業
平成19年3月20日	豊田市	(仮称) 豊田市交通安全教育施設整備・運営事業
平成20年8月29日	豊田市	豊田市東部給食センター改築整備運営事業
平成23年10月14日	岡崎市	男川浄水場更新事業
平成24年10月26日	岡崎市	岡崎市火葬場整備運営事業
平成24年12月25日	安城市	安城市中心市街地拠点整備事業
平成26年2月7日	岡崎市	岡崎市こども発達センター等整備運営事業
平成28年4月28日	高浜市	高浜小学校等整備事業
平成29年2月3日	豊田市	豊田市北部給食センター改築整備運営事業
平成29年4月3日	岡崎市	(仮称) 龍北総合運動場整備事業

## 第3章 西尾市方式PFI事業について

### 第1節 西尾市方式PFI事業の特徴

#### 第1項 従来型のPFIとの違い

従来型PFI事業では、一般的に大手建設企業が代表となり特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し参画する形を取ることが多い。これは、大手建設企業は資金力が高く、金融機関からの融資が受けやすいという点、また、大手資本としてPFI手法の経験が豊富であり、一定の人材、ノウハウが蓄積されている点が活かされるためである。しかし、この形式は、建設企業のSPCへの影響力が大きく、運営者が事業を主導することが困難であること、運営、設計を重視した事業を展開しにくいこと、相対的に地域企業の参画機会が少ないことが難点となっている。

そこで市は、サービス提供主体（サービスプロバイダ）方式を検討した。

この方式は、以下のことが利点として考えられる。

- ・ 運営主体がSPCの代表企業となることで、行政サービスの提供にとって重要である運営者が事業を主導しやすくなる。
- ・ 一般的に運営は地域企業が担うことが多いことから、地域企業の参画機会につながる。

市は、これを新たな官民連携手法であるとし、西尾市方式と呼び変えて事業実施に至っている。

#### 第2項 西尾市方式（サービスプロバイダ方式）への期待

西尾市方式には、以下のような期待が持たれている。

- ・ 可能な限り地元企業の運営者が主体となり、利用者本位の公共施設建設とその後の運営の実現を目指して継続したプロジェクト・マネジメントが実施できる。
- ・ 契約期間中、最も長い期間を占める運営や維持管理におけるリスクについては、契約当初から協議することが可能となる。
- ・ 建設優先ではなく、地域のまちづくりを重視した設計、維持管理、運営に柔軟性やSPC側への裁量を持たせることが可能となる。
- ・ 従来実施していた行政の事務事業を見直す機会となり、さらに運営主体のSPCが関わることで、結果として公共サービスの受益と負担のバランスが検討され、適切な財政負担や収入確保につながることを期待できる。
- ・ 従来の一般的なSPCのように代表企業等にて事業全体を調整する必要がないことから、地元建設企業は得意分野の建築を担うことができる。

## 第2節 これまでの経緯と今後の課題

### 第1項 これまでの主な経緯

#### 平成25年

8月15日 PFI実現可能性調査を株式会社五星と委託契約。

#### 平成26年

3月26日 再配置実施計画を策定。

#### 平成27年

3月31日 特定事業の選定、募集要項を公表。

7月10日 参加表明書が1グループ（本件SPC）から提出される。

12月4日 本件SPCから企画提案書が市に提出される。

#### 平成28年

1月22日 本件SPCを優先交渉権者として決定。

3月24日 市議会3月定例会で、債務負担行為額（複数年度にわたる支出予定額）約327億円の議案を可決。

5月30日 本件SPCと本件PFI事業仮契約を締結。

6月27日 市議会6月定例会で、本件PFI事業契約議案と債務負担行為額を約198億円に再設定する議案が可決。本件SPCと本件PFI事業契約を締結。

#### 平成29年

7月5日 中村健氏が市長に就任。

8月10日 PFI事業検証プロジェクトチーム（検証PT）を設置。本件PFI事業の一時中止を本件SPCに通知。

8月23日 本件SPCをはじめ関係事業者を対象に説明会を開催。

9月19日 凍結・見直しに向けて本件SPCと初めて協議。

10月1日 検証PTを廃止し、PFI事業検証室を設置。

10月20日 本件SPCとの交渉を弁護士に委任。

10月27日 一部を除き工事の中止を本件SPCに通知。

11月以降 意見交換会（計4回）、懇談会（計4回）を実施。

12月20日 市民アンケートの実施（平成30年1月12日まで）

12月20日 本件SPCとの協議（平成30年1月5日、17日、19日、26日、31日、2月7日と13日にも実施）

#### 平成30年

1月16日 きら市民交流センター（仮称）支所棟の工事一時中止と支所棟の買取り時期の変更について、市・本件SPC・矢作地所株式会社の3社で合意書を締結。

## 第2項 本件PFI事業の導入から現在まで

平成24年3月、市は再配置基本計画において、公共施設再配置推進のため官民連携手法の活用を定めた。

このことを受け、平成24年度に内閣府PFI推進室のPFI専門家派遣制度を利用し、香川県まんのう町のPFI事業について元まんのう町職員を講師にした職員研修会を開催した。その際に、講師が勤める株式会社五星（以下「本件コンサルタント業者」という。）から、サービスプロバイダ方式のPFI手法について提案を受けた。

平成25年度には、本件コンサルタント業者にてPFI実現可能性調査を実施し、サービスプロバイダ方式の実施が可能であるとの結果を得た。そこで、平成26年4月21日に本件コンサルタント業者と官民連携推進支援業務委託契約を締結し、平成28年度まで元まんのう町職員をアドバイザーとして本件PFI事業を推進してきた。

平成29年度からは、元まんのう町職員が設立したコンサルタント会社である株式会社GPMOと委託契約を締結している。

## 第3項 問題点と今後の課題

本件PFI事業は、市にとって初のPFI事業であり、そのすべてが手探り状態で進められてきた。さらに日本初のサービスプロバイダ方式を採用したことから、本件コンサルタント業者しかその理解が及ばないことになり、非常に限定された状況の中で試行錯誤することとなった。

市の保有する情報は、民間事業者の著作権意匠権などが絡むことで、これまでのように一存で開示判断できるものが限られるようになり、公文書開示請求への対応が問題となった。さらに事業が進むに従って、市の内部でも事業の全容を把握しているのはごく一部の職員となり、議会への対応、説明が不十分だとされた。その結果、それが情報隠しであり事業の実施経緯が不透明だと批判が高まり、住民訴訟が提起されるまでの事態となった。

なお、議会や市民から寄せられた問題点は第4章で検証している。

今後は、反省すべきところを踏まえながら問題点を整理し、可能な限り情報を共有することができるよういち早く体制を整えることが必要である。また、本件PFI事業を広く市民に理解していただけるよう、市が一丸となり取り組んでいかなければならない。

### 第3節 西尾市方式PFI事業の計画内容

この節については、意見交換会で使用した資料を掲載している。

#### 第1項 西尾市PFI事業の対象施設の一覧

新設施設 【事業方式の見方】…B（建設）、T（所有権移転）、O（運営）の略です

施設名称		事業方式	延床面積 ※1	供用開始予定
1	きら市民交流センター (仮称)	アリーナ棟	4,408 m <sup>2</sup>	H32年度～
		支所棟	2,452 m <sup>2</sup>	H30年度～
2	きらスポーツドーム (仮称)	ドーム棟	1,848 m <sup>2</sup>	H33年度～
		管理棟	231 m <sup>2</sup>	H33年度～
3	防災機能を備えた多機能型市営住宅	BOT	6,626 m <sup>2</sup>	H31年度～
4	寺津小中学校給食室	BT	739 m <sup>2</sup>	H33年度～
5	寺津温水プール (仮称)	BTO	1,446 m <sup>2</sup>	H31年度～
5施設 (7棟)			17,750 m <sup>2</sup>	
BOT方式のきら市民交流センター (仮称) : 支所棟、きらスポーツドーム (仮称)、多機能型市営住宅の4棟を除く3棟の合計面積			6,593 m <sup>2</sup>	

※1 設計前の面積のため最終確定値ではありません。

改修施設 【事業方式の見方】…R（改修）、O（運営）の略です

施設名称		事業方式	延床面積 ※2	供用開始予定
1	子育て支援センターいっしき	R	669 m <sup>2</sup>	H30年度～
2	一色健康センター	RO	1,498 m <sup>2</sup>	H30年度～
3	一色町公民館	RO	4,762 m <sup>2</sup>	H30年度～
4	一色学びの館	RO	2,071 m <sup>2</sup>	H30年度～
5	旧海の歴史館	R	446 m <sup>2</sup>	H29年度～
6	吉良中学校	R	10,820 m <sup>2</sup>	H33年度～
7	寺津小学校	R	5,199 m <sup>2</sup>	H33年度～
8	寺津中学校	R	6,705 m <sup>2</sup>	H33年度～
9	一色町体育館	R	3,899 m <sup>2</sup>	H33年度～
10	資料館 (歴史公園内)	RO	567 m <sup>2</sup>	H31年度～
11	吉良歴史民俗資料館	R	338 m <sup>2</sup>	H31年度～
12	幡豆歴史民俗資料館	R	520 m <sup>2</sup>	H31年度～
12施設			37,494 m <sup>2</sup>	

※2 延床面積は建物の面積で改修面積ではありません。

解体施設

施設名称		解体延床面積	解体完了予定
1	コミュニティ公園体育館・管理棟	△2,187 m <sup>2</sup>	～H32年度
2	吉良野外趣味活動施設体育館・管理棟	△696 m <sup>2</sup>	～H33年度
3	吉良町公民館	△3,067 m <sup>2</sup>	～H30年度
4	吉良支所	△655 m <sup>2</sup>	～H30年度
5	吉良支所（車庫・書庫）	△365 m <sup>2</sup>	～H29年度
6	吉良支所（旧本庁舎・旧増築庁舎）	△1,736 m <sup>2</sup>	～H30年度
7	吉良防災倉庫、車庫	△648 m <sup>2</sup>	～H29年度
8	旧上横須賀郵便局	△649 m <sup>2</sup>	～H33年度
9	横須賀老人憩の家ホール棟	△182 m <sup>2</sup>	～H33年度
10	一色支所（別館・会議棟・車庫を含む）	△4,891 m <sup>2</sup>	～H29年度
11	一色老人福祉センター	△812 m <sup>2</sup>	～H31年度
12	対米住宅	△6,304 m <sup>2</sup>	～H31年度
13	巨海住宅	△591 m <sup>2</sup>	～H31年度
14	一色B & G海洋センタープール	△1,082 m <sup>2</sup>	～H31年度
14 施設		△23,865 m <sup>2</sup>	

▼本事業における施設面積の増減

新設施設（5施設）の延床面積	17,750m <sup>2</sup> （5施設7棟）	①
新設施設（5施設7棟）のうちBOT方式の4棟を除く3棟の延床面積	6,593m <sup>2</sup> （3施設3棟）	②
解体施設（14施設）の延床面積	△23,865m <sup>2</sup> （14施設分）	③
<p>本事業における公共施設数の増減</p> <p>②（3施設）－ ③（14施設）＝△11施設</p>		
<p>本事業における公共施設の延床面積の増減</p> <p>②（6,593m<sup>2</sup>）＋ ③（△23,865m<sup>2</sup>）＝△17,272m<sup>2</sup></p>		

## 第2項 プロジェクト01（吉良地区）の主な概要：アリーナ棟

施設名称	きら市民交流センター（仮称）：アリーナ棟
建設場所	吉良支所及び吉良町公民館の跡地
施設概要	鉄筋コンクリート造2階建
事業者の業務	設計・建設・運営・維持管理・大規模修繕
事業計画	設計：H29年度／建設：H30～31年度／ 運営・維持管理：H32～57年度／大規模修繕：H32～42年度
総事業費	約51.6億円（支所棟の事業費を含む）



### ① 立地選定理由

吉良支所及び吉良町公民館跡地は、長きにわたり吉良地区の皆様が日頃から集う場所として記憶されており、過去・現在・未来の新たなシンボル施設の立地場所としてふさわしいため。

### ② 設計コンセプト（支所棟を含む）

#### ◆ まちなみをつくる分散配置

大アリーナ、小アリーナのあるアリーナ棟を「運動と賑わいの広場」、支所機能やフィットネスのある支所棟を「日常と健康の広場」と位置づけ、二つの敷地への**分散配置とすることで、エリア全体を緑溢れる交流ゾーン**として、吉良地区の未来に発信する新しいまちなみをつくる。

#### ◆ 人々の活動が建物の立面に現れる

建物を閉じた箱にすることなく、大きな窓を通して中での活動が外からも垣間見える計画とするとともに、アリーナ棟の周囲に上がることのできる屋上テラスを設けることで、様々な活動が建物の立面として現れ、**吉良地区の新しい顔**となる。

#### ◆ 多世代の交流が起こる広場

明確な機能を持つアリーナや、貸室（レンタルスペース）といった部屋だけでなく、それらをつなぐ**廊下も明るく幅の広い空間**とすることで、準備体操や自習スペース、休憩コーナーとしても利用でき、地域の中高生や地域の人々が気軽に立ち寄れる**多世代の交流広場**となる。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第2項 プロジェクト01（吉良地区）の主な概要：アリーナ棟

### ③ 施設機能

- ◆ **大アリーナ**… バスケットボールコート2面（または、ドッジボール2面もしくはバレーボールコート2面もしくはバドミントンコート6面）で利用できる。
- ◆ **小アリーナ**… バレーボールコート1面もしくはバドミントンコート1面で利用でき、軽スポーツだけでなく屋外と連携した催し物など多目的に利用できる。また地域文化団体の定期的な発表大会に対応できるような舞台設備なども検討中。
- ◆ **貸室**… 可動間仕切りで約45㎡から150㎡まで部屋の大きさを変更可能。会議から軽運動まで様々な用途に対応可能。
- ◆ **音楽室**… 音楽テラスと一体利用も可能な防音機能を備えた音楽室。
- ◆ **ギャラリー**… 試合時は観覧席として使われるギャラリーを設置。気軽に立ち寄り勉強できる学習スペースも併設。
- ◆ **多目的スペース**… ヨガやストレッチ、ダンス等多目的に使える多世代交流スペース。
- ◆ **収納庫**… 大アリーナと小アリーナにそれぞれ設置。卓球台20台程度、折畳椅子や机などが収納できる。
- ◆ **その他**… 公共スペースでは無線による情報通信環境（Wi-Fi）を整備。屋上テラスにつながるジョギングコース。津波一時待避所として約600人収容可能。駐車場174台（支所棟含む）。

### ④ 運営計画（詳細は市と今後、協議して確定）

- ◆ **開館時間／休館日** … 9:00～21:30／週1日（協議）及び年末年始。
- ◆ **利用料金／利用区分** … 総合体育館に準ずる。
- ◆ **事業展開** … 西尾市スポーツ推進計画、西尾市生涯学習推進計画に基づき、運営担当企業の豊富な実績とネットワークを活かし、人気のある地域講師の方々を優先的に活用しながら、多種多様なニーズに対応した教室事業を展開し、新たな参加者の開拓と現状の利用率以上を目指す。生涯学習講座→着付け教室、茶道、華道、俳句、写経、絵手紙・スポーツ教室→エアロビクス、ヨガ、健康体操、ストレッチ、体操教室（子ども）、親子体操教室など【1回300円】。
- ◆ **主な利用促進策** … 定評のある汎用システムをベースに新たに独自の予約システムを開発・導入。容易な操作性やWEB上からの予約申込はもちろん口座振込も対応。／団体活動紹介や講座受講者のクラブ化支援等、より多くの団体が、より活発に活動できるよう支援。個人でも利用・参加しやすいよう、個人利用の導入や各種事業の展開を計画。／市や地域の広報媒体による情報発信に加え、スマートフォンにも対応した新たなWEB媒体の整備や独自の広報媒体の制作等も展開。／地域の団体やボランティアとも連携。／民間サービスとして実施するスポーツ用品等の物販事業と連携し、メーカーによる体験会や即売会、セール等も企画。
- ◆ **運営体制** … 同類施設での豊富な経験を有する館長、副館長を配置。受付業務員として、常時2名程度の人員を配置。
- ◆ **その他** … 吉良中学校の特別教室の一般開放は、生体認証等によるセキュリティ対策を行うとともに、一般開放後の備品類の管理に支障がないよう、学校側と十分な協議を行い対応

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第2項 プロジェクト01（吉良地区）の主な概要：支所棟

施設名称	きら市民交流センター（仮称）：支所棟
建設場所	吉良防災倉庫の跡地
施設概要	鉄骨造2階建（1階：支所／1・2階：防災倉庫、フィットネス）
事業者の業務	設計・建設・運営（支所は除く）・維持管理・大規模修繕
事業計画	設計 H28 年度／建設 H29 年度／ 運営・維持管理 H30～57 年度／大規模修繕 H30～42 年度
総事業費	事業費については、アリーナ棟を含む



### ① 代替案理由

#### ◆ 駐車場（行政資産）の有効活用

駐車場の「支所の利用は平日の夕方まで」「アリーナの利用は夜間や休日が多い」など利用者の特性が違う機能を組み合わせることで、「1車分の駐車場を、平日の昼間は支所利用者が、夜間や休日はアリーナ利用者が利用する」など駐車場の効率的な活用が果たせる。

#### ◆ 市民に親しまれる支所づくり

フィットネスクラブとの複合施設とすることで、市民にとって支所が身近な存在となり、利便性も大きく向上。

#### ◆ 日常的な運動習慣による健康増進へのきっかけづくり

支所を訪れた際にフィットネスクラブの一部にふれることで、その間口も大きく開かれる。超高齢化時代において健康な高齢者割合を増やすことが、市財政に大きな影響を与えることは周知の事実。

#### ◆ 吉良地区のコアエリアのまちなみが変わる

吉良の中心部となっている地域の“まちなみ”が変わり、多くの人々が集い、交わる賑わいのエリアへと姿を変える。ひとつのエリアの変化が波紋のように広がり、同地区のまちなみ全体が変わっていくきっかけとなる。

#### ◆ ライフサイクルコストの削減（経済合理性）

業務要求水準書と比較した場合、代替案の方が、施設整備関連費用（修繕・改修費）でおよそ1億～2億円程度のコスト削減が見込まれる。また、業務要求水準書のとおり、現吉良支所を

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第2項 プロジェクト01（吉良地区）の主な概要：支所棟

改修維持する場合、本事業費とは別に、支所施設の維持管理費用が毎年かかることとなるが、代替案のとおり、現吉良支所を解体し、本施設に統合することで、支所施設の維持管理費用が本事業予算内で賄うことが出来、財政負担の更なる軽減につながる。

### ② 設計コンセプト

アリーナ棟を参照

### ③ 施設機能

- ◆ **1階：支所機能**… 授乳室及び多目的トイレを設置。／警備員室は夜間及び休日閉館時に事務手続きが可能な対面式窓口とした。／支所・ラウンジに「管理用シャッター」を配置し、夜間・休日の利用動線に配慮。／洪水ハザードマップを基に建物1階レベルを1mかさ上げ／災害の停電時に照明・PC・機械室へ電力を供給する自家発電機を津波浸水深よりも上の高さで設置（8時間稼働）／共用ラウンジに接し、外からも見通しのよい場所にShopコーナーを計画。人が集まる場所として活性化するよう配慮。／公共スペースでは、無線による情報通信環境（Wi-Fi）を整備。
- ◆ **1・2階：フィットネススタジオ機能**…浴室を1階に設置することにより、幅広い利用者が交流できる場となるよう配慮。／2階のトレーニング室はフィットネス機能も備えた民間のトレーニング施設を整備。／2階の体育室はエアロビクス、ヨガ、健康体操など、様々な用途で利用できるスタジオを整備。音響やスポーツミラーも完備。／約56㎡の貸室（レンタルスペース）を1階に整備。地域に開かれた空間としての活用を見込む。／津波一時待避所として約400人収容可能。
- ◆ **共通・その他**… 支所及びフィットネスに自然採光を取り込む光庭を計画。

### ④ 運営計画（総合型フィットネスクラブ事業：民間サービスの独立採算事業）

- ◆ **開館時間／休館日**… 9:00～21:30／毎週1日（協議）・年末年始休館
- ◆ **利用料金**（スポーツジム・フィットネスプログラム・浴室全てを利用可能）… 1回料金：1,000円（税別）、月額会員：隔週月2回まで1,500円（税別）、週1回月4回まで3,000円（税別）、週2回月8回まで5,000円（税別）、制限なし7,000円（税別）。
- ◆ **事業展開**… 多種多様な有酸素系マシン、筋力トレーニングマシンを設置し、ストレッチスペースや身体測定機能も付帯。常時、専門インストラクターを配置し、適切なトレーニングが行えるよう指導・支援を行うとともに、トレーニング方法や食習慣等に関する助言も行う。エアロビクスやヨガ、フラダンス等、多様なプログラムが行える大型フィットネススタジオでは年間を通じて、毎週約15本以上のプログラムを展開し、世代・目的に応じた様々なニーズに対応。
- ◆ **集客予測**… 吉良地区における完全民間商業型のフィットネスクラブの出店はマーケット上困難だが、官民協働事業として実施することで吉良地区の方々にも総合的なスポーツクラブサービスを提供することが可能。本地区では、主要商圈5km以内として、主婦や高齢者を中心に、年間106,000名（5年目）の来館を想定。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第2項 プロジェクト01 (吉良地区) の主な概要 : きらスポーツドーム (仮称)

<b>施設名称</b>	きらスポーツドーム (仮称)
<b>建設場所</b>	コミュニティ公園
<b>施設概要</b>	鉄骨造平屋建
<b>事業者の業務</b>	設計・建設・運営・維持管理・大規模修繕 ※運営・維持管理・大規模修繕 →事業者の負担
<b>事業計画</b>	設計 H31 年度 / 建設 H32 年度 / 運営・維持管理・大規模修繕 H33～57 年度 (独立採算事業)
<b>総事業費</b>	約 1.6 億円 (設計・建設のみ)



### ① 代替案理由

#### ◆ 公園整備による新たな財政支出を抑制

コミュニティ公園体育館・管理棟跡地を全て公園施設とした場合、本事業にかかるサービス対価以外に別途公園管理費が必要。本施設は事業者の独立採算による管理運営とし、施設整備費はサービス対価内で計画しているため、新たな市財政支出の発生を抑制することが可能。

#### ◆ 地域住民、子どもたちに、テニス・サッカーの機会を提供

ニーズの高いテニス・サッカーのレンタルコートとして、またテニス・サッカースクール、大会・リーグ戦等を展開していくことにより、子どもから大人まで幅広い世代に対応しながら、テニス・サッカー等に親しむ機会を提供することが可能。

#### ◆ コミュニティ公園の有人管理体制を維持

要求水準では、無人管理の公園となる計画でしたが、本施設を整備運営することにより、常時 2 名程度のスタッフが常駐する体制となり、コミュニティ公園内での事故や事件等に対する迅速な対応が行える体制になる(管理方法は市と要協議)。

#### ◆ 「きらまつり」等の地域催事にも利用可能な施設

毎年コミュニティ公園で開催される「きらまつり」の拠点会場としても活用可能。公園内唯一の屋内施設となりますので、雨天を想定したイベント企画にも対応可能。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第2項プロジェクト01（吉良地区）の主な概要：きらスポーツドーム（仮称）

### ② 設計コンセプト

コミュニティ公園体育館・管理棟は解体し、新たなスポーツ・交流・憩いの機能として、屋外型スポーツドームを設置。／騒音や光害、防犯等の観点から、現在の管理棟付近への配置を予定しており、市とも十分に協議を行いながら計画を具体化。／余剰地については、遊具等を配置した公園機能、災害時のオープンスペース、利用者数を想定した駐車場を整備。

### ③ 施設機能

◆ **屋外型スポーツドーム** … テニス・フットサル兼用コート2面。ナイター設備あり。

◆ **管理棟** … 観覧スペース、更衣室、ショップ、事務室

### ④ 運営計画（公共サービスの独立採算事業）

◆ **開館時間／休館日** … 9:00～22:00／毎週1日（協議）年末年始休館

◆ **利用料金** … コート1面1,500円／1時間（税別）～

◆ **事業展開** … 子ども・主婦・高齢者・会社員等をメインターゲットとして、下記のような講座を展開。近隣民間施設への民業圧迫にならないよう配慮をしつつ、公共施設として、できる限り参加しやすい受講料に設定。

例）テニス教室案（内容はニーズに応じて変更）

講座名称	クラス数	回数 (1期あたり)	年間 期数	受講料 (一期・税別)	定員 (1期)	年間目標 受講者数
こどもクラス（初級～上級）	6	4回	12期	5,000円	15名	900名
はじめてクラス	3	4回	12期	5,000円	15名	450名
中・上級クラス	3	4回	12期	6,000円	10名	300名
シニアクラス	2	4回	12期	5,000円	15名	300名

例）サッカー教室案（内容はニーズに応じて変更）

講座名称	クラス数	回数 (1期あたり)	年間 期数	受講料 (一期・税別)	定員 (1期)	年間目標 受講者数
園児クラス	3	4回	12期	5,000円	30名	900名
小学生クラス	3	4回	12期	5,000円	30名	600名
選手育成クラス	1	4回	12期	6,000円	20名	200名

例）フットサルリーグ戦（内容はニーズに応じて変更）

講座名称	年間 期数	試合参加費 (登録料・税別)	定員 (1期)	年間目標 参加チーム数
フットサルリーグ	4期	1チーム4,000円	15チーム	40チーム

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

### 第3項 プロジェクト02 (一色地区) の主な概要: 防災機能を備えた多機能型市営住宅

施設名称	防災機能を備えた多機能型市営住宅
建設場所	一色支所及び前野ちびっこ広場の跡地
施設概要	鉄筋コンクリート造 10階建 (90戸)
事業者の業務	設計・建設・維持管理・大規模修繕
事業計画	設計 H29年度 / 建設 H29~30年度 / 維持管理 H31~57年度 / 大規模修繕 H31~42年度
総事業費	約 19.0 億円



この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

### 第3項 プロジェクト02 (一色地区) の主な概要：防災機能を備えた多機能型市営住宅

#### ① 施設機能

##### ◆ 施設配置

建物は周辺への日影を考慮し、南東向き 10 階建の市営住宅を計画。

##### ◆ 防災機能

地域の防災拠点とすべく津波一時待避所として 1000 人超の収容が可能。

浸水対策として市営住宅 1 階と南側集会室レベルを津波想定高さ以上の 2 m までかさ上げ。

防災対策として市営住宅の敷地内に地域住民も使用可能な「防災倉庫」を設置。

##### ◆ 住戸面積及び住宅性能

・ 単身者用 2DK × 45 戸

・ 家族用 3DK × 45 戸 (和室有り)

全戸に対面カウンター付きダイニングキッチン及びドアポストを設置

住宅性能として、全室バリアフリー

1 階エントランスには、住戸用の集合ポスト及び掲示板を設置

1 階に入居者用ゴミステーションを設置

##### ◆ 駐車場

住戸用 90 台、来客用 5 台、バイク置場 5 台、駐輪場 90 区画

フリースペース及び公園、民間貸出施設用駐車場として 33 台 (うち身障者用 2 台)

##### ◆ セキュリティ対策

災害時に屋上へ迅速に上がれるよう、建物をそのまま登ってアプローチできる動線を確認。セキュリティ対策としてフェンスの高さを 1.8m として乗り越え防止措置を取るとともに屋上への扉のカギは破かい錠を設置。

#### ② 定住化促進対策

##### ◆ 民間貸出施設

1 階に老人福祉センター機能を設置。民間貸出施設に独立採算事業として、通所介護サービス (定員 15 名程度) を設置予定。

若い世代の定住促進につながる施設として小規模保育及びクリニックの誘致を予定。

##### ◆ 集会室兼フリースペース

約 300㎡ の集会室兼フリースペースは、入居者のみならず地域住民も教室やイベント等で利用しやすいよう、南側公園に向けて開放感のある独立棟として計画。

##### ◆ 公園

交通量が多い道路に面さず、入居者・地域住民が安全に集いやすいちびっこ広場の代替公園として、公園 (300㎡) を設置。遊具の新設は、滑り台、ブランコ、鉄棒、ジャングルジム、はん登棒、スプリング遊具等を予定。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

### 第3項 プロジェクト02 (一色地区) の主な概要: : いっしき市民交流広場(仮称)

施設名称	いっしき市民交流広場 (仮称)
施設概要	一色学びの館・一色町公民館・一色健康センターの3館
事業者の業務	設計・改修・運営 (一色支所は除く) ・維持管理
事業計画	設計 H28 年度～29 年度 / 改修 H29 年度 / 運営 H30 年度～42 年度・維持管理 H29 年度～42 年度 ※一色支所は H29 年 7 月に機能移転
総事業費	約 20.5 億円

**一色町公民館**  
S 56 築・4,762.26 m<sup>2</sup>  
R C 造・3 階建

1 階に一色支所機能を移転

**一色学びの館**  
S 63 築・2,071.05 m<sup>2</sup>  
R C 造・3 階建

**一色健康センター**  
S 62 築・1,497.86 m<sup>2</sup>  
R C 造・2 階建

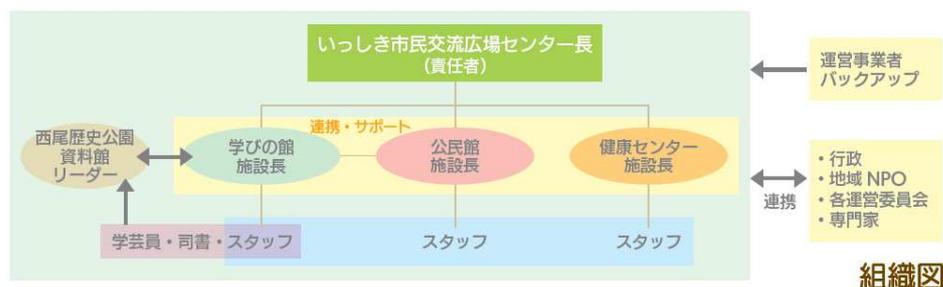
既存の3つの公共施設機能を一部変更して包括運営する業務。

#### ① 運営計画概要

いっしき市民交流広場(仮称) 3館を包括的にリノベーションし、各施設の魅力度を向上させながら、地域の方々が様々な形で学び、交流し、憩える、新たなまちづくりの拠点づくりを目指す。

#### ◆ 3館包括管理方針

3館包括管理という事業特性をしっかりと活かし、効率的・効果的な管理を実現。運営組織は、3館を統括する体制とし、人員の効率化を図りながら、また、地域のボランティアやNPO団体等にも協力を頂きながら、地域に根差した運営を行う。公園部分では、多世代・多目的で利用できるイベント広場として、地域交流の場として利用促進を図るとともに、「いっしきマルシェ」や「防災ワークショップ」、「青空図書館」、「アート展」等の様々な事業も計画。



この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第3項 プロジェクト02（一色地区）の主な概要：いっしき市民交流広場(仮称)

### ②運営全体計画

#### ○開館時間

- ・一色学びの館…9:00～19:00（本館と合わせ19:00まで延長）
- ・一色町公民館…8:30～21:00（公民館1階の支所と合わせ8:30から開館）
- ・一色健康センター…9:00～19:00

#### ○休館日

月曜日・年末年始・その他特別日

※一色学びの館：祝日の場合は開館

※一色町公民館・一色健康センター：月曜日は支所機能の開所時間のみ受付

#### ○利用料金等

現行料金に準じる

### ③施設個別計画

◇ 一色学びの館…「学ぶ」機能を担う施設として機能リニューアル

#### ◆ 一色学びの館の改修計画

##### ・環境にやさしい(LCC低減)リニューアル

ピーク時の電力使用量を制御し、契約電力超過を防止するデマンド監視制御装置を設置。／天井改修が必要な部分にはLED照明を設置。／利用の少ないトイレや更衣室の照明は人感センサーによる自動点滅制御を整備。

##### ・防災機能の充実

津波一時退避所として3階（屋上）に避難者の収容が可能なスペースを整備（屋上に防水補修及び手すりを設置し、津波一時避難待避所として300人収容可能）。

##### ・検索しやすく、読書に興味をわく配置

展示棟を含めた学びの館全体で整合性を取り、一体感のある配置とする。／お祭りなどの郷土文化発信に関する企画などを開催しやすい図書コーナーをエントランスに面して作り、施設の顔とする。／高さや幅を変えながら本棚を配置し、本を探しながら施設の中を巡る体験を生み出し、思いがけない本や活動との出会いのきっかけをつくる。／エントランスにはだれでも簡単に図書を検索できる機能を有する体感型デジタルサイネージを設置。／貸出返却機能を併設したコンシェルジュカウンターを設置し、デジタル機器が苦手な利用者にも、コンシェルジュが丁寧に案内。

##### ・高齢者が安心して利用できる施設へリニューアル

エントランスやトイレなど軽微に改修可能な箇所はバリアフリー化とする。／閉架図書エリアや段差解消が困難なところはコンシェルジュが対応。

◆ その他 … 空調機器の更新。／照明の比較検討をした結果天井改修部に関してはライフサイクルコスト（LCC）削減の観点からLED照明へ改修。／すべてのガラスの飛散防止対策。／多目的トイレの扉の軽量・スムーズ化。／各階便所の床段差をスロープにより解消。／外部アプローチ・階段の降り口に点字ブロック敷設／エントランスにインターホンを設置。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第3項 プロジェクト02（一色地区）の主な概要：いっしき市民交流広場(仮称)

### ◆ 一色学びの館の運営計画

#### ・ 本と子どもが出会う楽しみや知ることの喜びを体感できる企画の充実

体感型イベントとして、展示棟貯蔵品をデジタル化したコンテンツを所蔵している書籍とあわせ、タブレットなどのデジタル機器で体感しながら学習できることも向け企画を実施。

#### ・ ヒトの5感を刺激して大人も楽しめる「絵本館」の演出

一色地区の書店より資料を購入。資料登録は市の運用に基づく。また、書店と連携し、地元ゆかりのある絵本作家との共同イベントを開催。／運営事業者は様々な体験型イベントを行った実績があり、手作り絵本、ペーパークラフトなど、大人も子どもも参加できるイベントを開催。

#### ・ だれもが雰囲気に取り込まれそうなおはなし会などの開催

1階はすべて絵本館とし、大人も子どもも楽しめるおはなし会や親子タイムなどを既存ボランティア団体と協力して開催

#### ・ 3施設全体での無料学習スペースの解放

オープンスペースや会議室に学習可能な機能を整備(電源・Wi-Fi等)

#### ・ 地元ボランティアとの連携・協業



「一色おはなし会」や「おはなしたまてばこ」がこれまで長きにわたり活動してきた内容をさらに活かすべく開業準備のワークショップ段階から協力体制を構築。

#### ・ まちじゅう図書館の実現を見据えた図書システムの提案

市民による市民のための図書館づくりとして全国的にも注目されている「まちじゅう図書館」の検討に向け、時代の変化に対応できる柔軟性の高い図書館システムを次回の更新時に向けて提案。

◇ 一色町公民館 … いっしき市民交流広場（仮称）のコア施設としてワクワクする新たな空間「集う」機能を強化した施設に再生。生涯学習施設としての考え方を中心に据えながらも、社会教育法に縛られない施設として各機能については地域住民のニーズに近づけて「市民の方にとって、利用者にとって」何が求められているのかを意識し、幅広い世代の利用者が安心安全に利用できる公共空間にリニューアル。

### ◆ 一色町公民館の改修計画

#### ・ 安全安心に利用できる快適な公共空間としてのコンバージョン

トイレ周辺や各諸室など軽微に改修可能な個所はバリアフリー化とし、また、床仕上改修が発生する個所は滑りにくい素材とする／コンベンションホールや視聴覚室、IT工作室など市民がより活用できる新たな機能を整備／トイレは特に女性ニーズを反映し、広くて清潔感のある化粧台やこどもも使いやすい機能にリニューアルを行う。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第3項プロジェクト02（一色地区）の主な概要：いっしき市民交流広場(仮称)

### ・ 市民の利便性が向上する情報通信環境の整備（放送設備含む）

館内には無線Wi-Fi環境を整備し、パソコンやスマートフォン等の快適な通信を可能にする。／災害時一時避難所に指定されているため、災害情報発信や交通機関の情報等を発信。／放送設備は現状の法令等に対応した機器を選定し、火災・災害等の非常時に安全安心な対応を行う。／システム全体のデジタル化による設置スペースのコンパクト化や消費電力低減を図る。

・ **その他** … 【1階】一色支所機能移転に伴う改修。／トイレの入口の床の段差を解消すると共に大便器をシャワートイレに改修。／支所、公民館利用者のためのキッズスペースを確保。／Wi-Fiスポット設置。／独立採算事業として喫茶コーナーを設置。【2階】トイレの床段差を改修。／あゆみ学級を健康センターから移転。【3階】ロビーの雨漏り箇所の修復とトイレの入口段差改修。／3施設群における、学習のための最適なスペースとして、学びの館から学習室機能を移転。【共通】館内非常用業務用放送設備の更新と館内非常灯の更新（約150個）。／内装及び外壁の改修。／屋上、雨水排水設備の改修。／火災受信機を増設。

### ◆ 一色町公民館の運営計画

#### ・ 施設の効用を活かした魅力ある事業・企画の展開

機能改修した諸施設を活かし、様々な生涯学習事業やイベント等を独立採算事業も含めて計画する。(例:工作講座、ダンス教室、パーティイベント等)

#### ・ 生涯学習講座の既存講師との連携と新たな参加者の開拓

市民がこれまで長きにわたり活動してきた内容をさらに活かすべく、開業準備のワークショップ段階から協力体制を構築／3館すべての改修を行うにあたり、新施設の利活用に関する説明会や講座を開催(例:予約システム利用説明会を中心としたIT講座)

#### ・ 生涯学習講座の企画

西尾市生涯学習推進計画と連動しながら、市民ニーズへの対応と行政施策の具現化を図る事業を、より参加しやすく、参加したくなる工夫を凝らしながら展開していく（グルメや音楽等のイベントと合わせて開催するなど）。

#### ・ 利便性の高い予約システムの構築

定評のある汎用システムをベースに、WEB上からの予約状況確認や利用申込、口座振込にも対応した、高齢者でも容易に操作できる独自の予約システムを導入する。

◇ **一色健康センター** … いっしき市民交流広場（仮称）の「憩う」機能の施設として、子育て支援センターいっしき機能、そしてレンタルスペースの管理業務のスムーズな案内と受付マナーの向上を目指す。同時に、ふれあいホールとして自主事業を含め、様々な利用に対応できる施設として運営する。キッチンスタジオはレンタルキッチンとして気軽に利用でき、また、ホームパーティー的なスペースとしても活用できる。

### ◆ 一色健康センターの改修計画

#### ・ 安全安心に利用できる快適な公共空間としてのコンバージョン

1階トイレを中心としたバリアフリー化や手すりを設置し高齢者にやさしい施設とする。／現在のホ

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

### 第3項プロジェクト02（一色地区）の主な概要：いっしき市民交流広場(仮称)

ール機能は一色町公民館併設のいっしき地域交流センターと機能競合することから、より気軽に市民が使える機能（例えば、展示会やこども発表会、カラオケ大会など）とする。よって、本格的な照明放送設備の整備は控える。／こどもアトリエやこどもひろばを新設し未就学児の親子が楽しめる空間を整備。／一色町公民館にあったキッチン機能を移転し、レンタル可能な「いっしきキッチン」として新たに整備。“作る・食べる・遊ぶ・学ぶ”という複数機能を1箇所にもまとめて整備。

・ **その他** … 【1階】トイレはバリアフリー化し、床の段差を解消、手すりを設置、男女和式を1つ残す。【2階】子育て支援センター機能を配置し、未就園児の親子が安心安全に利用できる空間とする乳幼児相談会会場としても活用。約50㎡確保（土足禁止）。／トイレは床の段差を解消、手すりを設置し、子ども用便器3か所設置。／子どもがE V及び階段を使えないよう柵を設置。／屋上の防水対策。／全てのガラスに飛散防止対策。／ブラインドカーテン改修。

#### ◆ 一色健康センターの運営計画

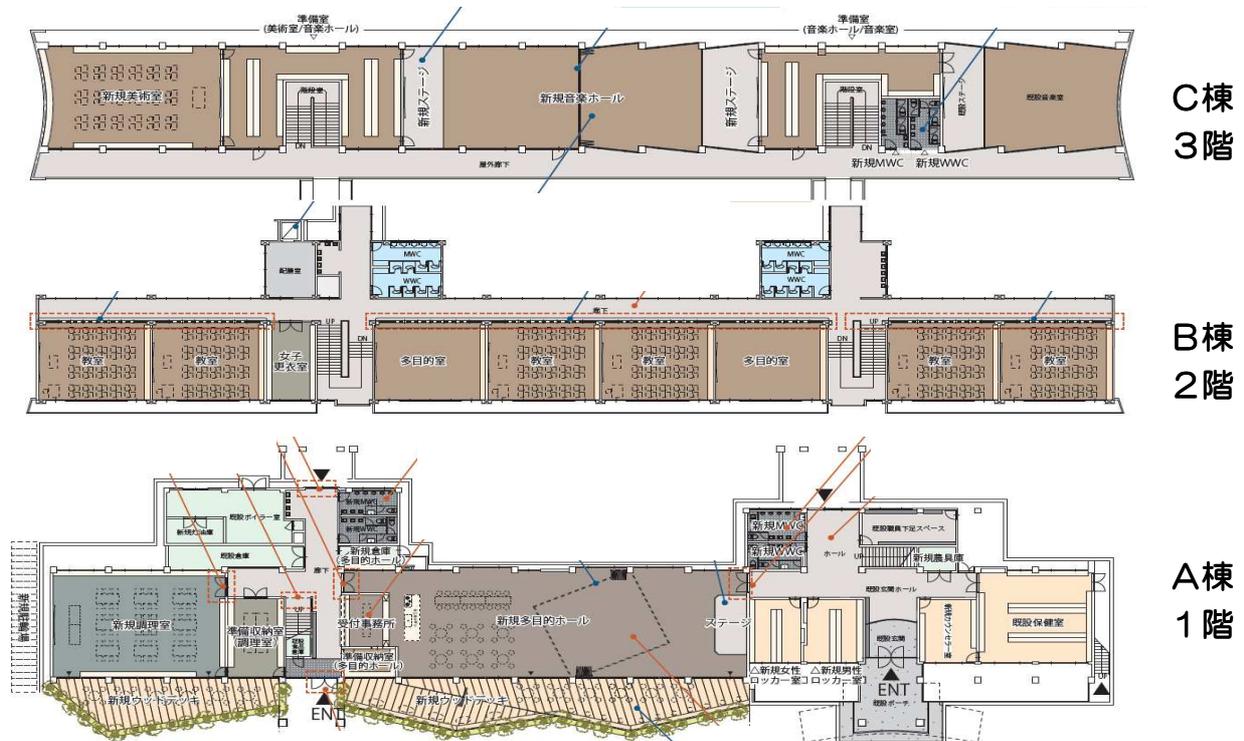
子ども・親子・家族をメインターゲットとした「家族ふれあいセンター」としてコンバージョンするが、孫とともに来館できる事業やパパ向けの事業等、幅広い世代が利用できる施設づくりを目指す。／一色老人福祉センター機能を市営住宅に統合するため「高齢者の憩いの場」としての設置目的ではなく、ホールでのカラオケや健康体操講座など空き時間を活用した高齢者向け事業も展開。／開館時間は9:00～19:00とするが、ホールでの催事などには、夜間帯の営業延長にも柔軟に対応。／こどもアトリエでは、子どもと大人がアトリエ内で共同作業、ものづくりなど自由に楽しめる空間。／いっしきキッチン（貸室）では、キッチン設備を使用した体験講座を開催。レンタルキッチンとして、オープンで自由な使い方を市民に発想いただき、様々なイベントを開催。若い世代の交流の場として定住促進に寄与。／ふれあいホールでは、各種発表会、展示会、カラオケ大会、映写会などに利用できるレンタルスペース。／一色町公民館内レンタルスペースのサブ会場としても活用。

◆ **3館共通** … ふれあいホールを含め、憩いの場で行える交流企画を随時予定（卓球、将棋、ダンスなど、運営委員会で検討実施）。／3館包括運営の中で一色地区の高齢者を含め、様々な方が交流を持てる企画を随時開催（夏ラジオ体操、夏フェス、ヨガ教室など）。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項 プロジェクト03（学校施設）の主な概要：吉良中学校

<b>施設名称</b>	吉良中学校
<b>事業者の業務</b>	設計・改修・運営（開放教室）・維持管理
<b>事業計画</b>	設計 H30 年度／改修 H31～32 年度／ 運営（一部） H33～42 年度／維持管理 H29～42 年度
<b>総事業費</b>	約 10.9 億円



### ① 設計コンセプト

- ・ 対象施設の長寿命化、安全で良好な環境下にて育まれる学校生活、そして学校と地域のコミュニティの場、これらを満たす学校となるよう素材選定等をはじめ、適切なデザインを目指す。
- ・ 中学生が良好な環境下で生活できるよう、内装仕上、屋内設備の更新を行うとともに、普通教室、特別教室、職員室で行われるアクティビティを多様化できるような建具や間仕切りのあり方を提案。
- ・ 普通教室では廊下側の面を全面建具とすることで、ワークショップ時など必要に応じて、廊下も含めた大きなスペースとして教室を使うことが可能。また、新たに設けた歴史伝承館や大きな図書館は、中学生にとって情報発信の場、学びの場となる。職員室もホールと連続した空間とし、先生と生徒がカウンター越しにあいさつをしたり、ラーニングスペースで学ぶ風景を考える。
- ・ A棟 1階は学校活動に支障のない範囲で一般開放できるスペースとして改修し、既存廊下スペースをなくした大きな空間とする。ステージや可動間仕切りを設けることにより、活動内容や人数に応じて大きな空間を自由に分節することを可能とする。一般開放スペースの南側にはウッドデッキを敷いたオープンスペースを設け、夏休みや放課後の生徒達の憩いの場として活用するだけでなく一般利用者のコミュニティの場となるよう計画。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項 プロジェクト03（学校施設）の主な概要：吉良中学校

### ② 改修計画

#### ◆ A棟（RC造・3階建）

屋上防水の取替。／外壁面補修のうえ、塗装直し。／電気設備及び機械設備の取替。／内外建具取替。／内装改修。／屋外設備(給排水管、電気設備)の改修。／外構（排水側溝、犬走りなど）の改修。／エコ見える化システムとして、電気消費量を表示するディスプレイを設置。／可動間仕切により技術室、美術室、音楽室に分割可能。休校日などは様々な用途に応じて一般開放可能な多目的ホールとする。／多目的ホール南側にコミュニティの場として、ウッドデッキのオープンスペースを新設。／吉良中学校の一般開放教室については、施設利用者の動線と生徒の動線を分けるためセキュリティドア（一般開放しない校舎等への侵入防止の為）を活用。一般開放教室の利用については、きら市民交流センター（仮称）に連動した施設として考え、運営する。

#### ◆ B棟（RC造・3階建）

外壁面補修のうえ、塗装直し。／電気設備及び機械設備の取替（トイレ改修を除く）。／内外建具取替。／内装改修。／屋外設備（給排水管、電気設備）の改修。／外構（排水側溝、犬走りなど）の改修。／エレベータ1基を小荷物用から人荷用に取替。

#### ◆ C棟（RC造・3階建）

外壁面補修のうえ、塗装直し。／電気設備及び機械設備の取替。／内外建具取替。／内装改修。／屋外設備（給排水管、電気設備）の改修。／外構（排水側溝、犬走りなど）の改修。

#### ◆ 渡り廊下・昇降口（RC造・2階建）

外壁面補修のうえ、塗装直し。／電気設備及び機械設備の取替。／外部建具取替。／内装改修。／屋外設備（給排水管、電気設備）の改修。／外構（排水側溝、犬走りなど）の改修。

#### ◆ 体育館トイレ

トイレの洋式化。

#### ◆ クラブハウス（鉄骨造平屋建）

現状の8室を確保し、将来の利用方法を考慮した場所へ新設。

#### ◆ 駐車スペース

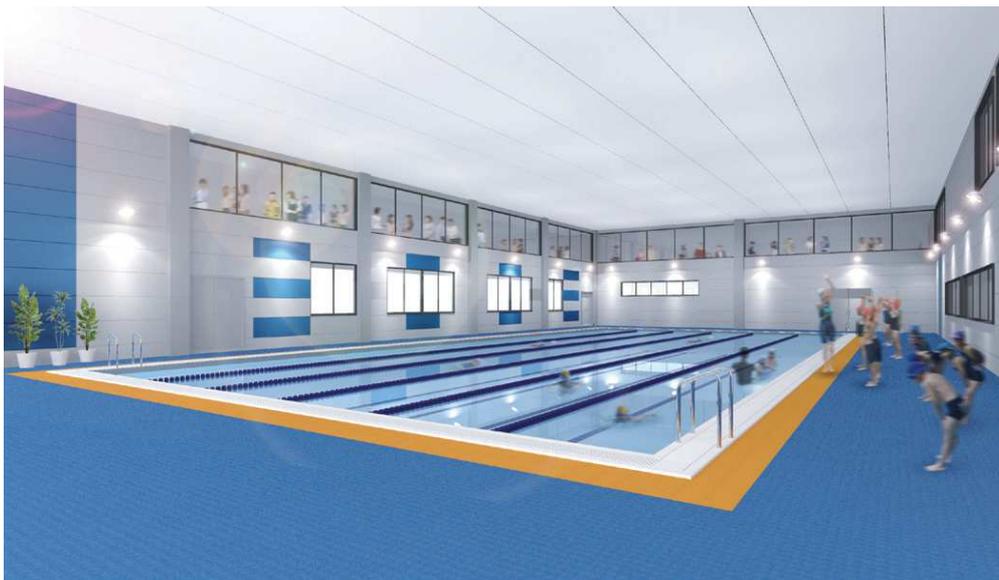
既存の駐車場を活用。

職員60台、来客40台程度の駐車スペースの確保を目標に整備を行う。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項プロジェクト03（学校施設）の主な概要：寺津温水プール（仮称）

施 設 名 称	寺津温水プール（仮称）
整 備 予 定 地	寺津小・中学校プール跡地
施 設 概 要	鉄骨造 2 階建（屋内温水プール）
事 業 者 の 業 務	設計・建設・運営・維持管理・大規模修繕 （運営・維持管理・大規模修繕 →市一部負担）
事 業 計 画	設計 H29 年度／建設 H30 年度／ 運営・維持管理 H31～H57 年度／大規模修繕 H31～H42 年度
総 事 業 費	約 5.5 億円



### ① 代替案理由

本事業の要求水準における「一色 B & G 海洋センタープールの代替機能」と「寺津小中学校のプール一元化」事業を一体的に捉え、寺津小・中学校敷地内に新たな「官民協働型温水プール」を整備運営することで、現状ライフサイクルコスト（LCC）の大幅な削減を実現でき、また、市民が水と親しむための環境を整備することが可能となるため。

### ◆ 学校プール代替機能の検証

寺津温水プール（仮称）は、後述のライフサイクルコスト削減効果に加えて、「西尾市公共施設再配置実施計画2014→2018」で提起した今後の小中学校プールの更新問題の解決策と業務要求水準で求めた学校プールの代替機能の役割を担うことになる。

今後、一斉に更新時期を迎えることになる学校プールのあり方については、西尾市のみならず全国の市町村が抱える問題でもある。寺津温水プール（仮称）については、市民プール機能に加え、寺津小・中学校のプール機能を果たすだけでも前記のとおり現状の財政負担を軽減する。これに加えて学校プールの代替機能を担うことで市にとって更なる財政負担の軽減を図ることができる。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項 プロジェクト03 (学校施設) の主な概要：寺津温水プール (仮称)

### ☆ 温水プールの必要性

#### ◆ 市民プールの利用人数は増加傾向

市民プールの利用者増の内訳は、休日を中心として利用する“レジャー志向の利用者（市外利用者も多数）”よりも、平日を中心として定期的に利用する“健康増進志向の利用者（市内利用者が中心）”の増加が顕著であり、その年齢構成は高齢者が大部分を占めている。高齢者の健康増進（疾病予防）にプールを使つての活動は有効的であり、今後さらにニーズが高まることが予測される。併せて、行政は保険・医療費負担の高騰を避けるため、その利用促進をはかる必要性が強くなる。

#### ◆ 利用者の多くは午前中に来館傾向

民間プール等の利用状況では、健康増進を目的とする高齢者層の利用時間帯（入館時間）は午前中が最も多いという結果となっている。運動を“生活の一部化”することが健康増進には有効であることから、高齢者層が自身の生活リズムとして午前中の運動を選択することが多いようである。

#### ◆ 市民プール（ホワイトウェイブ）は平日の午後から開館で午前中は使用できない

夏休みや休日以外は市民プール（ホワイトウェイブ）は午後1時開館となっている。午前中は指定管理者による自主事業（健康づくり教室）が開催され、盛況な参加状況が維持されている。しかし、施設設備の特性（膜屋根構造による低効率な暖房設備）によって、通年での午前中からの一般利用対応は困難となっている。

#### ◆ 西尾市内の温水プール設置状況

事業者が調査した近隣市町の市民一人あたりの温水プール設置数（公設・民設）では、一色B & G海洋センタープールを解体する場合、人口対比では刈谷市の半数ということになり、疾病予防として高まるニーズに対応するには十分な受入れ環境ではない。

#### ◆ 「水辺と共生する街」として、子どもたちへの「未来の水泳学習のあり方」を創り上げていきたい

矢作川に代表される豊かな水辺を持つ西尾市は、合併により海岸線も増え、まさに“水辺と共生する地域”となった。この地域特性に対応していくために、子どもたちに整えられた水泳学習の機会を提供することが大切になっている。しかし、小学校でのプール使用は、時代とともに縮小傾向にあり、維持コストの兼ね合いからも全国各地で議論が始まっている。民間事業者のノウハウにより地元の子どもたちが水辺と共に成長していく礎となるべく、安全水泳を中心とした西尾市独自の学習法を創りあげ、提供することが可能。学校プール、市民プール、スイミングスクールが共存する官民連携プールから、未来の水泳学習のあり方を全国に発信する。

### ② 施設機能

#### ◆ 市民プール機能

一色B & G海洋センタープールを引き継ぐ社会体育機能。最もニーズの高い午前中を中心にサービスを提供（市営温水プール・ホワイトウェイブは午後より利用可能）。また、レジャーではなく、健康増進という観点で捉え、アクアビクス・水泳教室等のプログラムも展開。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項 プロジェクト03 (学校施設) の主な概要：寺津温水プール (仮称)

### ◆ 学校プール機能

寺津小中学校におけるプール施設の一元化並びに、プール授業の教育的視点の広がり期待できる機能。午後の時間帯を中心として、学校授業への開放を行う。学校・教育委員会との協議の上、専任のインストラクターによる西尾市独自の水泳授業の展開や、水泳部をはじめとする学校部活動の受入れにも対応することが可能。また、近隣小中学校についても、プールの耐用年数が残り少ないので、教育委員会と協議の上、授業受入れ（専門インストラクターによる指導、バスによる送迎も対応）も可能。

### ◆ ジュニアスイミングスクール機能（独立採算事業）

直営スイミングスクールを展開する市内運営事業者の水泳指導カリキュラムを活用し、ジュニア世代の心身の育成に貢献。比較的市民ニーズの低い夜間帯を中心として、スイミングスクールを独立採算により実施。将来的には、野外教育活動の開催も視野に入れ、市民に喜ばれる民間サービスを展開。

### ③ 施設規模

- ・ 屋内温水プール：25m×6コース（時間帯別に運用を工夫することにより6コースのプールを整備）、水深0.9～1.1m（水深調整用フロアを活用することにより水深変更に対応）。
- ・ 館内照明はLED導入。／ロッカー・トイレは人感センサー。／ガスコージェネレーションシステムの導入（ガス使用が可能な場合）。
- ・ 2階には、大会や学校行事、一般開設時の観覧席として使用可能なギャラリースペースを設置。

### ④ 運営計画（詳細は今後、協議して確定）

#### ◆ 開館時間 … 平日 10：00～19：30 土日 10：00～18：00

平日 → 【午前】市民プール・成人教室 【午後】市民プール（一定期間は学校授業） 【夜間】ジュニアスイミングスクール

土日 → 市民プール（一部、部活動の受け入れを想定）

#### ◆ 休館日 … 週1回（協議）及び年末年始（開館日数：年間300日程度）

#### ◆ 利用料金 … 市民プール一般：450円（近隣施設の設定状況を再調査し再検討予定）

#### ◆ 実施体制 … 直接指導に携わるコーチングスタッフは専門インストラクターとし、窓口対応を行うフロントスタッフ及び監視員も含め、市内運営事業者の人材育成プログラム・評価システムにより、資質・サービスの向上に努める。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項 プロジェクト03 (学校施設) の主な概要：寺津小中学校給食室

施設名称	寺津小中学校給食室
整備予定地	寺津小・中学校
施設概要	鉄骨造2階建
事業者の業務	設計・建設・維持管理
事業計画	設計H31年度／建設H32年度／維持管理H33～H42年度
総事業費	約5.8億円(寺津小中学校改修費含む)



### ① 設計コンセプト

- ・ 新たな給食室は衛生面に配慮したドライ方式による調理器具の変更と、既設器具の再利用化(使用可能なもの)を網羅し、機能として800食に対応した整備計画。
- ・ 調理機器用熱源は、LCCを配慮し、調理効率を考えて計画します。効率的に計画することで熱源が分散し、震災に配慮した熱源とします。
- ・ 学校給食衛生管理基準を遵守し、衛生・効率に配慮したドライシステム対応のゾーニング計画とします。
- ・ 一元化する給食室は敷地内の別地に整備するため、既存給食室を止めることなく建設可能です。厨房設備は学校の長期休校期間に移設します。
- ・ 学校運営や子どもたちの校内動線を協議したうえで建設地を確定し、新給食室からは2階方式の専用渡り廊下で各校への給食を運搬。衛生管理の観点から室内型渡り廊下とします。1階部分は自由に子どもたちが往来でき学校運営には影響を与えません。
- ・ 食材の相互汚染を防止するための食材の受渡し、釜の配置を工夫した動線計画、厨房機器のパススルーレイアウト及びパススルー機器を調達することで、従事者の作業と食品衛生に配慮。
- ・ アレルギー調理は専用室とし、交差汚染を防止。2アレルギーの除去対応で計画していますが、将来的には7大アレルギーの除去や代替食の調理にも対応できる拡張性のある専用室とします。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第4項 プロジェクト03 (学校施設) の主な概要：一色町体育館

<b>施設名称</b>	一色町体育館
<b>事業者の業務</b>	設計・改修・維持管理
<b>事業計画</b>	設計 H31 年度／改修 H32 年度／ 維持管理 H29～42 年度
<b>総事業費</b>	約 3.5 億円



### ① 設計コンセプト

- ◆ 最長 80 年を見据えた長寿命化に配慮したリノベーション
- ◆ 子どもたちの興味がわく省エネ設備の導入
- ◆ 多目的室の多様性を高める改修

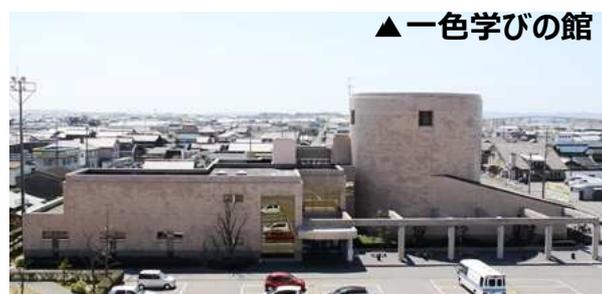
### ② 改修計画

- ・ アリーナ天井を建築基準法現行基準に適合するように改修
- ・ 玄関及び玄関ポーチのバリアフリー化
- ・ シャワー室を更衣室に改修整備
- ・ 屋根、外構間補修及び塗装・電気設備及び機械設備の全面取替
- ・ 照明器は L E D 照明に取替え（省エネルギー化に配慮）
- ・ 衛生設備は和便器を洋便器に取替
- ・ 空調設備は更新。卓球場は空調設備を新たに設置
- ・ 内外建具取替
- ・ 内装（建具、造付家具等含む）、屋外設備（給排水管、電気設備等）の全面改修
- ・ 旧トレーニング室を多目的室に変更  
床・壁を改修し剣道・エアロビクスなど軽運動ができるように改修

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第5項 プロジェクト04（資料館）の主な概要：資料館機能

施 設 名 称	資料館（歴史公園内）及び 一色学びの館（展示室棟）
施 設 概 要	資料館（歴史公園内）、一色学びの館、吉良歴史民俗資料館、幡豆歴史民俗資料館
事 業 者 の 業 務	設計・改修・運営（2館のみ）・維持管理
事 業 計 画	資料館（歴史公園内） →設計・改修 H30 年度／運営・維持管理 H31～42 年度 一色学びの館（展示棟） →設計 H28～29 年度／改修 H29 年度／運営・維持管理 H30 年度～42 年度 吉良歴史民俗資料館・幡豆歴史民俗資料館 →設計・改修 H30 年度／維持管理 H30～42 年度
総 事 業 費	約 1.2 億円（一色学びの館（展示棟）はプロジェクト 02 に含む）



### ① 全体計画

西尾市の文化・祭礼・芸能の中心となる資料館とし、包括的に展示の再配置を行い、ICT（情報通信技術）を用いてハードとソフトのバランスの良い展示を実施。資料館と一色学びの館が連携をとり、いっしき市民交流広場（仮称）責任者のもと、学芸スタッフ、地域の観光ボランティアなどと連携し、近隣大学の専門家の監修を受けるなど外部の意見を取り入れながら適切な運営を実施。企画展等については、市民からの意見を取り入れるために、開業準備期間にワークショップ等を開催し、市民参加型の企画展を目指す。

また、吉良及び幡豆歴史民俗資料館は改修により、鍵の交換、防犯カメラの設置などのセキュリティ対策を講じ、収蔵庫へ用途変更。吉良歴史民俗資料館については、併設されている塩田体験施設との連携を視野に入れた計画とする。収蔵品等の資料は、担当学芸員と相談、調整を行いながら、必要な資料については一色学びの館、資料館へ移動させ、一旦、収蔵するものについては、収蔵庫となった両館へ配置。

### ② 運営計画（詳細は今後、協議して確定）

◆ 開館時間 … 資料館（歴史公園内） 9：00～18：00

一色学びの館 9：00～19：00

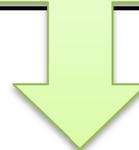
◆ 休館日 … 月曜日（祝日の場合は開館）・年末年始・その他特別日

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第6項 プロジェクト08 (包括マネジメント) の主な概要 : 包括マネジメント事業

対 象 施 設	公共施設包括マネジメント事業の対象 160 施設														
事 業 者 の 業 務	法定点検等の維持管理														
事 業 期 間	業務開始日～H42 年度 ※ H43 年度以降はモニタリング結果等にもとづき契約更新の是非を判断する。														
法 定 耐 用 年 数 別 の 施 設 数	<table border="1"> <thead> <tr> <th>残存法定耐用年数別の施設数</th> <th>対象数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 年以内</td> <td>20 施設 160 施設</td> </tr> <tr> <td>6 年以上～10 年以内</td> <td>7 施設 140 施設</td> </tr> <tr> <td>11 年以上～15 年以内</td> <td>10 施設 133 施設</td> </tr> <tr> <td>16 年以上～20 年以内</td> <td>17 施設 123 施設</td> </tr> <tr> <td>21 年以上～25 年以内</td> <td>16 施設 106 施設</td> </tr> <tr> <td>26 年以上～</td> <td>90 施設 90 施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 小中学校・保育園等は長寿命化を前提に 26 年以上としている。</p>	残存法定耐用年数別の施設数	対象数	5 年以内	20 施設 160 施設	6 年以上～10 年以内	7 施設 140 施設	11 年以上～15 年以内	10 施設 133 施設	16 年以上～20 年以内	17 施設 123 施設	21 年以上～25 年以内	16 施設 106 施設	26 年以上～	90 施設 90 施設
残存法定耐用年数別の施設数	対象数														
5 年以内	20 施設 160 施設														
6 年以上～10 年以内	7 施設 140 施設														
11 年以上～15 年以内	10 施設 133 施設														
16 年以上～20 年以内	17 施設 123 施設														
21 年以上～25 年以内	16 施設 106 施設														
26 年以上～	90 施設 90 施設														
総 事 業 費	約 45.6 億円														

契約期間は 15 年間で 2 年前に延長可否を判断



### ① 維持管理の基本方針

160施設の建物清掃や各設備の保守点検といった維持管理業務の公共施設包括マネジメントの目的をよく理解したうえで、本事業を効率的に遂行できる実施体制と統一的で適切な管理を遂行できる体制を構築し、長期的なライフサイクルコスト（LCC）の軽減を図りつつ、各不動産の性能・機能を適切に維持し、業務品質の向上と安全性の維持に努める。施設の包括維持管理計画の策定に当たっては、「西尾市公共施設白書」を熟解し、施設の状況を個々にしっかりと把握した上で、快適性や安全性、品質の確保を始め、環境保全や防犯・防災対策等を大前提としながら業務基準の標準化による最適化を図る。また、包括管理を効率的に行うため、市役所・文化会館・きら市民交流センター（仮称）を拠点施設として位置づけ、西尾西部・一色エリア及び西尾中央・北部エリア、吉良・幡豆エリアの3エリア（案）に分け、各拠点から迅速な対応を行える体制を整備。さらに、包括マネジメントによるスケールメリットを図るとともに、ICTの活用（LCMS）による市との情報共有や予防保全・施設の長寿命化に向けた中長期修繕計画の策定など、市とも密に連携を図っていくことで、長期にわたるLCCの軽減にも寄与。



この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第6項 プロジェクト08 (包括マネジメント) の主な概要 : 包括マネジメント事業

### ② 実施体制

維持管理業務は、西尾市内に本社があり、市内でも多数の管理実績を保持し、迅速な対応が可能な市内維持管理事業者を市との連絡・調整窓口とし、県内の庁舎や文化施設、スポーツ施設



など様々な公共施設を始め、トヨタ系企業や中部国際空港等大型施設の総合維持管理のノウハウを豊富に有する県内維持管理事業者を実務全般の担当とするメンテナンスチームを組成。また、西尾市全域を迅速かつ円滑で実効性のある管理体制とするため、実施体制を図のように

3つのエリア (案) に分け、それぞれのエリアの設備運転常駐施設を拠点とし、エリア責任者を各1名専任し、全160施設を効率よく管理。

### ③ 大規模修繕の基本方針

#### 1 修繕コスト低減と施設の長寿命化を実現する修繕計画

長期修繕計画は本事業期間のみならず計50年間の修繕計画を策定し、事業終了年度後の市への引き渡し以降のことも考えた長期的な視点での修繕計画を立案し、西尾市の財政負担軽減に寄与。建物の部位・設備の劣化特性や安全性等の施設運営への影響度に応じ、適切なLCCマネジメントにより修繕コストの低減を図るとともに、以下の要領に基づき、効率的な運用と施設の長寿命化を実現する修繕計画とする。

各建築部材や各種設備の修繕計画年度がそれぞれ異なる場合でも、修繕対象物の状態判断により、運営への影響度が低いと判断できる場合は、修繕年度の後送りを検討し、その他工事との同時修繕が合理的な場合は、臨機応変に計画修正し、経済的かつ効率的な修繕計画を運用。

#### 2 全事業期間の分析・反映に加え、総合建物診断を踏まえた長期修繕計画

市へ提出する事業期間の長期修繕計画には、LCMSで包括的かつ一元的に管理・蓄積した全事業期間の建物・設備カルテ (点検・不具合・修繕履歴) を分析・反映。日常・定期点検、診断機器での点検結果等を踏まえ、モニタリング企業によるモニタリングを行うとともに、維持管理事業者在籍の特殊建築物調査資格者及び建築設備検査資格者を中心に専門チームによる「総合建物診断」を実施し、定期的な計画の見直しを実施。

#### 3 事業期間終了後の確実な引継ぎ

LCMSに蓄積されている修繕にかかる全履歴及びエビデンス・レポート等を一元的に管理・提供し、市への漏れのない円滑な引継ぎを実施。LCMSによる一元管理。

修繕及び大規模修繕の基本方針影響度影響度の概要維持管理。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第6項 プロジェクト08 (包括マネジメント) の主な概要 : 包括マネジメント事業

### ④ LCCに関する基本方針

「西尾市公共施設再配置実施計画」に記載されているように、ライフサイクルコスト（LCC）のほとんどは施設の運営と維持管理のコスト、いわゆるランニングコストである。その計画の中で市は公共施設を最長 80 年までの長寿命化を図る、との目標を掲げ、LCC（=財政負担）の軽減を目指している。本事業における維持管理業務は、その目標達成に向けて大きな役割を担っており、その考え方の実現に向けた基本方針を5項目設定し、LCCの軽減に向けた取組みを実施。

LCCに関する基本方針

予防保全の徹底

LCMSの導入

最適な修繕計画

省エネ運転

エコチューニング



### ⑤ LCC軽減に向けた具体的な対策

#### 1 予防保全による建物・設備の長寿命化

各業務の点検結果を踏まえた計画的な小修繕を実施し、建物・設備を適切に保全する予防保全を推進し、更新や大規模修繕のサイクルを延ばす。

#### 2 ライフサイクルマネジメントシステム（LCMS）の導入

設備員常駐施設の点検計画・実施、修繕や不具合履歴のデータ管理を一元化・共有化・見える化し、LCCのPDCA管理を徹底する。具体的には、市役所、文化会館、きら市民交流センター（仮称）等の設備員常駐施設（案）に維持管理事業者が導入しているLCMSにより、各業務の点検計画・実施、修繕や不具合履歴等のすべての維持管理データを一元化・共有化・見える化する。本システムは、インターネット上でID・パスワードを設定することで、各施設・維持管理事業者・特別目的会社で情報共有（西尾市主管部署も協議により可能）することができ、相互チェック及びモニタリングにも活用できる。

#### 3 新施設における妥当性の高い長期修繕計画の策定と最適化

LCMSの計算プログラムの活用による妥当性の高い初期計画の作成と履歴データや稼働実績に基づく毎年の補正を実施し、修繕計画の最適化を図る。

#### 4 設備員常駐施設の省エネ運転の徹底

設備運転員による、こまめな省エネ運転管理とエネルギー使用量のデータ管理を徹底し、光熱水費の低減に努める。

#### 5 設備員常駐施設のエコチューニングの実施

管理開始初年度に施設のエネルギー使用状況や各設備機器の運転状況を分析・課題を抽出し、管理開始2年目以降に省エネ運転を実践。

この事業概要は特別目的会社による企画提案書からの抜粋を中心に構成されています。

## 第7項 契約金額の内訳と市の積算金額

### ▼契約金額の内訳（PFI）

業務項目	主な経費内訳	PFI事業コスト
施設整備費	設計費・工事監理費 建設費・備品調達費 システム開発費 等	9,310,163 千円
施設運営費	人件費・光熱水費 事務費・保険料 設備管理費・清掃費 大規模修繕費 等	4,496,964 千円
維持管理費	保守点検・清掃費 ICTシステム費 包括マネジメント費 等	4,373,727 千円
特別目的会社 維持組成費	金融機関手数料 モニタリング費 マネジメント費 財務管理費・保険料 事務費・管理費 法人関連税 等	1,435,800 千円
特別目的会社 一般管理費	リスク準備金・その他諸経費	262,800 千円
合 計		19,879,454 千円

▲上記金額は契約後の施設の実施設計及び運営計画の作成により変動します。

▼市の積算金額の内訳（P S C）

業務項目	経費内容	従来型公共事業コスト (PSC)
施設整備費	設計費・工事監理費 建設費・備品調達費 システム開発費 等	9,922,353千円
施設運営費	人件費・光熱水費 事務費・保険料 設備管理・清掃費 大規模修繕費 等	5,441,859千円
維持管理費	保守点検・清掃費 ICTシステム費 包括マネジメント費 等	5,332,349千円
間接経費	起債金利分 担当職員人件費（調査・設計・工事監 理・許認可・契約管理等） 等	982,332千円
合 計		21,678,893千円

契約時VFM

項目	値（金額は税抜）
ア 市が直接実施する場合の財政負担額（P S C）	21,678,893千円
イ 契約金額（P F I）	19,879,454千円
ウ 市の財政負担の削減額 → アーイ	1,799,439千円
エ 市の財政負担の削減率（VFM）% → $(1 - \text{イ} / \text{ア}) \times 100$	8.3% (小数点第3位以下を切り捨て)

## 第4章 検証内容

### 第1節 VFMの検証

#### 第1項 VFMに関するガイドライン（概略）

##### 1 VFM（Value For Money）とは

内閣府はPFI事業実施のために各種ガイドラインを公表しており、その中にVFMに関するガイドライン（以下「VFMガイドライン」という。）がある。本項ではVFMガイドラインの概略を記載する。

VFMとは、一般に、「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方である。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払いに対して価値の高いサービスを供給する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し「VFMがない」という。

公共施設等の整備等に関する事業をPFI事業として実施するかどうかについては、PFI事業として実施することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できることを基準としている。PFI事業として実施することが公共部門が自ら実施する場合に比べてVFMがある場合、効率的かつ効果的に実施できるという当該基準を満たす。

##### 2 VFMの評価時点

VFMの評価は、PFI基本方針に従い、特定事業の選定に当たって必ず行わなければならない（PFI法第7条）。

また、VFM評価は事業の企画、特定事業評価、事業者選定の各段階において実践を試み、事業のスキームについて検討を深めつつ、改善を図るべきものである。この意味では、導入可能性調査を実施する段階においてもVFM評価を行うことが必要である。

また、事業者選定時点においても、選定する民間事業者の事業計画についてVFMがあると確認すると共に、考え方の適切さを検証することが適当である。

##### 3 VFM評価の前提

「PSC（Public Sector Comparator）」とは、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいい、「PFI事業のLCC（Life Cycle Cost）」とは、PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいうこととされている。

VFMの有無の評価は、公共サービス水準を同一に設定した上で、PSCとPFI事

業のLCC（以下「PFI-LCC」という。）をそれぞれ算定し、これらを比較することが基本となる。

PSCは、対象とする事業を公共施設等の管理者等が自ら実施する場合にその時点で採用すると考えられる事業形態を想定して計算する。

PFI-LCCは、PFI事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理、運営すべてを一元的に推進する事業を想定して算定する。

#### 4 VFM評価方法

PSCを算定するための費用は、設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに、想定した事業形態に基づき経費を積み上げる。

また、PFI-LCC算定においても、設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに推定し、積み上げ、その上で公共施設等の管理者等が事業期間全体を通じて負担する費用を算定する。なお、この積み上げに当たっては、コンサルタント等の活用や類似事業に関する実態調査や市場調査を行う等して、算出根拠を明確にした上で、民間事業者の損益計画、資金収支計画等を年度ごとに想定し、計算する。

その後、リスク調整など必要な処理をした上で、割引率を用いて現在価値に換算し両者を比較する。

## 第2項 市のVFM評価

### 1 VFMの評価時点

市がVFMを評価した時点は、特定事業の選定時のみである。

また、VFM評価の対象となったのは、平成27年3月31日に公表した業務要求水準書に基づく計画についてであり、その後契約期間などが変更された現契約内容では一度も評価されていない。

### 2 VFM評価の公表

市は、平成26年4月21日付けで本件コンサルタント業者と委託契約をした「平成26年度西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進支援業務」の中でVFM評価を業務委託した。その結果は、平成27年3月31日に公表した「特定事業の選定」に記載されている。

また、平成28年3月7日に公表した「優先交渉権者 選定報告書」19ページ及び前記第3章第3節第7項には、「市の財政負担の削減率（VFM）%」が記載されているが、これは市民に対して分かりやすい表現とするためにあえて市がVFMと独自に表記したものであり、前記第1項2における事業者選定時点のVFM評価とは異なるものである。

### 3 VFM評価方法

PSC算定のための費用については、公表した業務要求水準書に則り、設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに経費を積み上げた設計書を、本件コンサルタント業者の協力を得ながら市が中心となり作成した。

PFI-LCC算定のための費用については本件コンサルタント業者が算出しているが、前記第1項4とは算出手法を全く別に行っている。

本件PFI事業での算出手法は、次のとおりである。

まず、現在の市場状況から想定率を算出し、それを削減率（3%）として設定する。

この削減率を用いてPSC算定のための費用を割り引くことで、PFI-LCC算定のための費用を算出した。

その後、PSC算定のための費用及びPFI-LCC算定のための費用双方をリスク調整した。なお、このリスク調整においても、PFI-LCC算定のための設定金額は、PSC算定のために設定した金額から削減率を用いて割り引いたものとなっている。

そこから同じ割引率（0.64%）を用いて双方を現在価値に換算した上で、さらに再度リスク調整を行った。この2回目のリスク調整においても、PSC算定のために設

定した金額とPFI-LCC算定のために設定した金額の差は削減率と一致する。

そして最終的に、PSCとPFI-LCCを比較し、本件PFI事業に3%のVFMがあると結論づけた。

前記第1項1のとおり、公共施設等の整備等に関する事業をPFI事業として実施するには、想定するPFI事業にVFMがあることが不可欠である。市のVFMは、VFMガイドラインに則ったと思われる手順を踏んだものではあるが、PFI-LCC算定のために用いた数字は、結局すべて市の設計書にある金額を3%カットしているものと確認された。

## 第3項 市のVFM評価の正当性

### 1 VFMガイドラインとの不一致について

VFMガイドラインは、国がPFI事業を実施する上での実務上の指針の一つとして示されたものである。そのため、各自治体が、PFI事業の円滑な実施のため、法及びPFI基本方針に則った上で、状況に応じて工夫を行い、VFMガイドラインに示したものの以外の方法等によってPFI事業を実施することを妨げるものではない。

すなわち、市のVFM評価がVFMガイドラインに示された手法と異なる手法を用いて行われたことについては、直ちに問題とされるものではない。

### 2 現契約内容でのVFM評価が実施されていないことについて

VFMの評価は、PFI事業を実施する上で、その手法を正当とする根拠となるものである。そのためVFMガイドラインでも、VFMの評価に当たっては、客観性及び透明性の向上を図るよう努めていくことが重要とされている。

本件PFI事業では、現契約内容のVFM評価を行っていないため、事業の正当性について担保するものを欠いているといえる。本件PFI事業を健全に実施していくためには、現契約内容でのVFM評価を行うべきであったと考える。

### 3 VFM評価手法のあり方について

市のVFM評価は、前記第2項3のとおりである。

つまり、この手法を用いれば、削減率が設定できれば自動的にPFI事業に削減率と同率のVFMがあることになり、実質的に削減率がそのままVFMとなる。

そのため、本手法が適正であるためには、削減率の算出が適正であることが求められる。

そこで、削減率の算出方法について検討する。

まず、図1のとおり削減率は、設計、建設、維持管理、運営の各項目についてそれぞれ想定率を算出した上で、その計とする各想定率の総和と同一になっている。なお、VFM評価を実施した本件コンサルタント業者には、この削減率と想定率について、語句の使い分けに意味がないことを確認した。

設計、建設、維持管理、運営については、それぞれの事業にかかる費用が全く異なるものである。さらに、維持管理の想定率は、具体的費用をベースにして算出していることが明らかである。しかしながら、設計、建設、運営については、具体的費用をベースにした想定率の算出はされていない。

算出ベースも費用も異なる項目であるにも関わらず、その全体の想定率を単純に各項目の想定率の総和で算出することは、率の計算として合理性を欠いている。

この点について本件コンサルタント業者に確認したところ、「当数値化は、特定事業にある各業務項目（設計、建設、維持管理、運営）の当時の市場の動向を踏まえたものである。」と回答があり、市場の動向を踏まえる場合は、率の計算理論を無視できるという根拠は示されなかった。そのため、削減率3%の根拠は結局不明確なままとなっている。

したがって、市のVFMの算出方法については、その正当性になお合理的疑いがある。

図1

**削減率 3%**

※削減率は、現在の市場状況から判断

項目	市場のトレ	原因	想定率 (%)	内容	
設計	➡	入札不調が原因となり高	3.5	平成25年の設計労務単価の見直しに7.1%の上昇。その後、設計士の事情は、3.5%程度の落ち着きとな	より全国平均 豊和状態から実 っている。
建設	➡	人工不足が牽引し、価格	20.0	全国平均2.1%~25%程度で回避 55億→70億（庁舎）	
維持管理	➡	包括的な契約の場合	▲26.5	3400万→2500万（65施設）	
運営	➡	変動なし	0.0	公共事業の運営費に大きな変動はみられ	ない。
計			▲3%		

※図は、本件コンサルタント業者から提出された原文のとおり

## 第2節 費用の検証

### 第1項 サービス対価予定額について

#### 1 サービス対価予定額

本件サービス対価予定額は、優先交渉権者選定の際に基準となる項目の一つである。前記第1節第2項3の手順で算出されたPFI-LCCを1万円未満切り捨てにした金額で設定されており、サービス対価予定額と応募者の提案金額の差が大きいほど、応募者の評価が高くなる。

このサービス対価予定額については、平成27年3月31日に公表した募集要項に記載があり、募集の要件として提案金額がそれを上回っていた場合は失格とされている。

#### 2 サービス対価予定額算出方法の妥当性

上記1のとおり、本件サービス対価予定額は、応募者の提案金額がそれを上回っている場合は失格とされるもので、いわゆる競争入札における入札予定価格の事前公表と類似した効果を有している面がある。

そのため、サービス対価予定額の設定をするときには、入札予定価格の設定と同様の注意をする必要があると考えられる。

この点について、国土交通省は、公共工事の発注者に対し、「「歩切り」の廃止による予定価格の適正な設定について」という注意喚起をしている。その中で、市場の実勢等を的確に反映した積算を行うことにより算定した設計書金額の一部を控除する行為（「歩切り」）は、公共工事の品質確保の促進に関する法律（以下「品確法」という。）第7条第1項第1号の規定に違反すると指摘している。

品確法は、適用される「公共工事」を「国、特殊法人等又は地方公共団体が発注する建設工事」と定義している。

しかしながら、品確法の目的は、「公共工事の品質確保が、良質な社会資本の整備を通じて、豊かな国民生活の実現及びその安全の確保、環境の保全（良好な環境の創出を含む。）、自立的で個性豊かな地域社会の形成等に寄与するものであるとともに、現在及び将来の世代にわたる国民の利益であることに鑑み、公共工事の品質確保に関する基本理念、国等の責務、基本方針の策定等その担い手の中長期的な育成及び確保の促進その他の公共工事の品質確保の促進に関する基本的事項を定めることにより、現在及び将来の公共工事の品質確保の促進を図り、もって国民の福祉の向上及び国民経済の健全な発展に寄与する」ことであり、間接的ではあるが公共施設の建設等を行う本件PFI事業においても、その目的は同じものと考えられる。

そこで本件サービス対価予定額の設定方法をみると、上記1のとおり、PFI-LCは、市が設計した事業費を削減率で割り引いた費用が元になっているため、市の設計金額を「歩切り」している疑いがある。さらに、その割り引きの根拠となっている削減率についても、前記第1節第3項3で述べたとおり、その算出方法には疑義がある。

したがって、本件サービス対価予定額の算出方法は、品確法の趣旨からその妥当性が疑われるものである。

### 3 サービス対価予定額の設定時点

上記1のとおり、本件サービス対価予定額は、優先交渉権者選定基準で応募者の提案金額がそれを上回っていた場合は失格とされるものである。つまり、サービス対価予定額以下の金額で実施できる応募者がいなければ、このPFI事業自体が見直される方針であった。

本件PFI事業は、本件SPCの平成27年12月4日付け提案金額書がサービス対価予定額を下回るものであったため、契約手続を進めることとなった。しかし平成28年5月30日の仮契約では、応募時から事業内容が変更され、契約金額も提案金額と一致しなくなったという経緯がある。

募集要綱に定められた事業選定の手続きを経た場合、現行事業がPFI手法で実施されたかを確認するためには、変更内容に合わせ作成し直した設計書を元に、サービス対価予定額を改めて算出する必要がある。しかし、その算出には本件コンサルタント業者の独自ノウハウが活用されており、手法、理論が明らかでないため、市による同一の手法での算出は不可能であることが分かった。つまり、現契約については、サービス対価予定額による金額が妥当であるかの審査を実施しないまま契約が締結されたということになる。

したがって、本件PFI事業は、サービス対価予定額の観点から現契約内容の事業をPFI手法で実施すべきであったか否かについて、現在も明らかでないという問題を抱えたままとなっている。

## 第2項 買取費用について

### 1 市職員による建設費の検証について

買取費用とは、新設施設の買取費、改修施設設計買取費、改修及び解体工事費、備品調達費にかかる費用である。

本件PFI事業契約は、業者が設計を終了した後において、工事費内訳書を市に提出するとしている。これは、設計が終わらなければ使用部材や必要経費の算定ができないため、工事費内訳書が市に提出されて初めて具体的工事費が判明することになる。言い換えれば、設計が終了するまでは、どの施設がどのように建設、改修、解体されるか確定していないということである。

前記第1項3にあるように、本件事業はその事業全体についての金額が妥当であるかの審査ができない。そこで、実際に工事が行われている個々の買取予定建築物について金額の検証を行うべく、業者から提出された設計図書と工事費内訳書を元に、市が自らその建築物を建設した場合の費用算出を試みた。

しかしながら、工事費内訳書にある部材にオーダー品使用割合が高く、市の使用している単価、刊行物における一般的な部材の使用を想定した積算では整合性が確保できないため、本来の工事価格と大きく乖離した金額が算出されることが懸念された。さらに、工事費内訳書の数量からは、どこの部分に何をどれだけ使用するか判断できず、それを計算上割り出し費用を算出することが可能だという確証がないこと、仮に可能だったとしても、その業務に多大な時間と手間が必要となることが明らかになった。

そのため、市職員が本事業における個々の工事費について検証することは、現実的に不可能であると判断するに至った。

### 2 外部委託による建設費の検証について

市職員では検証ができないと判断したため、次に外部の建築士に業務委託することが可能か検討を行った。

そこで、平成30年1月中旬に、積算を専門としている建築事務所に問い合わせたところ、構造、規模、用途などを総合的に勘案すると、きら市民交流センター（仮称）支所棟の積算をするためには、およそ1ヶ月程度の期間と100万円程度の費用が見込まれると回答がされた。

そのため、1件の建設費を検証するためだけに費やす時間と費用を考慮した上で、外部委託も現実的でないと判断し、検証を断念せざるを得なかった。

### 第3項 運営費用について

運営費用とは、管理費、光熱水費及び人件費を含む運営業務にかかる費用である。

本件業務において、市が作成したP S C算出のための費用は、前述のとおりV F Mやサービス対価予定額を算出する上で基礎となっているため、費用の検証において設計書の内容を確認することは必須となる。

まず、P S C算出のための費用を設計する際、事業形態として想定すべきは、前記第1節第1項3のとおり、対象とする事業を市が自ら実施する場合にその時点で採用すると考えられるものとされている。

この点につき設計書では、統括、運営監視、建築監視など新規業務を担当する職員を想定し、運営費としてその人件費を計上している。また、その新規業務のための事務費や水道光熱費も計上している。これは、平成27年3月31日に公表した募集要項にある応募者の参加資格要件を前提に、それに対応した市での業務を想定したものと考えられる。

しかし、応募者の参加資格要件で要求されているのは、包括で業務発注をするために必要となる全体統括業務や、市が直接維持管理運営をしないために必要となるモニタリング業務のための人員であるため、市が従来からの体制で業務を行う上では生じないものであるといえる。

市が自ら事業を実施する上で、統括などの新規業務を担当する職員の配置が将来的に必要なと断定することはできないが、設計書作成時点で採用すると考えられた事業形態とした場合には、やはり本件設計においては想定する必要のない経費であると思われる。

設計書の作成では、事業形態をどのように想定し、どのような費用を計上するか十分に検討されるべきであるが、その一方で何が正しいと確証を得ることは困難である。

しかし、本件事業において市が積算した「P S C算出のための費用」は、「市の財政負担削減率」と直接関係するものであるから、本件事業の財政負担削減効果を確認する上で、その設計書の精査は欠かせないものである。

## 第4項 維持管理業務費について

### 1 包括マネジメント業務について

本件PFI事業における包括マネジメント業務は、平成29年度から実施されており、市内160施設の維持管理業務、維持管理マニュアル作成業務から構成されている。その業務を実施するための費用は、160施設の維持管理費と、市内全域の維持管理を包括的にマネジメントするための人件費（以下「包括マネジメント費」という。）で構成される。

施設の維持管理業務は、これまで各施設主管課（以下「担当課等」という。）で契約していた委託事業を、包括して一者に長期委託することで、スケールメリットを活かした包括マネジメントを実施し、合理化により委託料の削減を図るのみならず、これまでの契約などに係る人件費を削減できるとしてきた。

### 2 市内160施設維持管理費について

市内160施設の維持管理業務は、従来から担当課等が業者に委託契約していた業務（以下「個別委託契約」という。）の包括長期発注である。つまり、個別発注において各業務にいくら費用がかかっていたかは、これまでの資料で具体的金額を把握することが可能である。そのため設計書でも、維持管理業務については個別委託料を積算して算出されている。

この点、設計書において使用する個別委託料の根拠としたのは、平成26年度の当初予算金額である。通常の委託業務では、当初予算金額（市が必要と見込む金額）より決算金額（実際に契約し支払った金額）の方が低額になることが一般的である。これは、契約時に業者間の競争原理が働くことや、業者が市の予定価格を独自に推測し見積努力をするため、市の見込み金額を下回ることが多いことによる。

しかし、本件PFI事業契約は、平成27年3月31日に募集要項において対象施設及び業務一覧表を公表し、契約金額内ですべての業務を行うという内容であるため、原則的に予算金額と決算金額に齟齬は生じない構成になっている。もちろん、年度当初では予定されていた業務が年度途中で実施不要となるなど、事情に変更があればその分の業務については支払いされなくなるため、必ずしも予算金額と決算金額が一致するわけではないが、通常の委託契約に比べその差は少ないものと考えられる。

そこで、平成28年度の決算金額と、平成29年度の決算見込額を確認すると、平成28年度決算額は288,870,915円（税込）であり、平成29年度決算見込額は302,349,229円（税込）となっている。しかし、この平成29年度決算見込額には、包

括マネジメント費 14,256,000 円（税込）も含まれていることから、実際に比較対象となる維持管理業務費は 288,093,229 円となる。

平成 29 年度と平成 28 年度では実施業務が完全に一致するものではないことから単純に比較することはできないが、平成 29 年 3 月の時点で予算ベース約 1,300 万円の財政削減効果を見込んでいた点に着目すれば、決算見込額での費用効果は 777,686 円に留まる予定であり、見込を大幅に下回るといえる。

### 3 維持管理マニュアル作成費について

包括マネジメント業務には、本件 P F I 事業契約書や本件 P F I 事業契約書に付随する覚書（以下「覚書」という。）（後述）とは別に、市と本件 S P C の間で合意された「西尾市公共施設包括マネジメント事業の維持管理業務一覧」（以下「単価付業務一覧」という。）が存在する。この単価付業務一覧には、各業務の委託概要、単価、期間などが記載されており、これに基づき当該年度の最終的な支払額の調整が行われている。

上記 1 で述べたとおり、包括マネジメント業務には維持管理マニュアル作成業務が含まれているが、単価付業務一覧には 160 施設の維持管理費と包括マネジメント費の記載があるだけで、維持管理マニュアル作成費についての記載は見当たらない。

そこで、維持管理マニュアル作成業務に係る費用を、いつ、どのように、いくら支払うのか、本件 P F I 事業主管部局（以下「担当部局」という。）に確認したところ、当該費用については 160 施設維持管理費の単価に上乗せして溶け込ませてあるため、その具体的金額や支払いしている時期を、市は把握していないという事実が判明した。つまり、上記 2 における 288,093,229 円の中にも維持管理マニュアル作成費が一部含まれている可能性があるがその金額は確定できず、いつからいつまでの支払分に維持管理マニュアル作成費が含まれているのかも分からず、最終的に維持管理マニュアル作成にどれだけ費用がかかるかについても、市は最初から最後まで一切把握をしていないことになる。

さらに、業者の企画提案によるライフサイクルマネジメントシステムの導入についても現在準備が進められているが、その費用についても全く同様である。160 施設の維持管理費の単価構成がどうなっているのか、支払っているサービス対価の対象は何か、契約当事者である市が全く把握しないまま委託業務が進められている事態となっている。

「個別委託契約をしていた時と P F I 事業で包括長期委託した現在を比較すると、表面上の維持管理費における単年度財政削減効果は小さいが、P F I 事業での維持管理業務には表面に出ない他の業務の価値も含まれているため、その潜在的な効果が高い」という次元の問題ではない。可及的速やかに各業務の費用及びその支払時期を把握し、実

態に則した事務処理を適正に行うよう改めるべきである。

#### 4 包括マネジメント費について

包括マネジメント費は、160施設の維持管理業務において、市内全域を迅速かつ円滑で実効性のある管理体制とするために配置される人員の人件費であり、上記2にあるとおり、年間14,256,000円（税込）の支払いをしている。

この費用は、個別委託契約を包括発注したために新たに生じた業務に対するものであり、この業務の費用対効果を検討する上で比較対象となり得るものは、これまで個別委託契約のために必要であった職員の人件費と考えられる。

施設の維持管理を個別委託契約していたとき、その契約業務のためだけに費やされた人件費を厳密に算出することは不可能である。様々な職位の職員が、種々の業務を並行して行うという状況の中で、契約という一つの業務のみを抽出して把握することができないからである。したがって、この包括マネジメント費は、個別委託契約における職員の人件費を相殺するものとも考えることも可能である。

しかしながら、維持管理業務を包括発注したことにより、新たに発生した業務が存在する。平成29年3月30日に締結した「本件PFI事業に関するサービス基準合意書」に基づくモニタリング業務である。月例モニタリング会議、四半期モニタリング会議、そして半期ごとに全体モニタリング会議が開催され、そのすべてに担当課等の担当職員が参加している。さらに、各施設の業務報告書の確認については、これまでと同様別個に担当課等が行っている状態である。

加えて、契約を包括としたことで、包括契約そのものの維持調整業務を担う職員が必要となっている。この維持調整業務は、年度途中の業務加除や年度替わりの実施業務見直しの際に、単価付業務一覧を見直し業者と打ち合わせを行うものである。

包括発注により相殺された人件費が、年間14,256,000円に加え新規モニタリング業務、包括契約の維持調整業務に係る人件費を上回るものであるかについては、検証できなかった。

## 第5項 S P Cの維持組成費について

### 1 維持組成費とは

維持組成費とは、S P Cの組成及び契約期間中の維持に係る費用のことをいう。

本件P F I事業では、「プロジェクトマネジメントに係る費用」、「モニタリングに係る費用」、「経営事務に係る費用」、「その他特別目的会社の組成及び維持に関連する費用」の4項目となっており、毎年61,149,600円（税込）を30年間に渡り支払う予定になっている。

S P Cとは、ある特別の事業を行うために設立された事業会社のことである。本件S P Cは、本件P F I事業を行うために設立された会社であるため、他の事業を行うことは想定されていない。

### 2 請求内訳について

市は平成29年3月31日に、本件S P Cから平成28年度分の維持組成費の請求を受け、支払う手続きを行っている。その際、請求明細書が提示されているが、その構成は表2のとおりである。

表2 請求明細

(円)

品名	数量	単位	金額
(1) マネジメント業務関連費			
プロジェクトマネジメント業務	1	式	12,000,000
プロジェクトアドバイザー選任業務	1	式	1,600,000
経営管理業務（損益管理・契約管理含む）	1	式	4,000,000
経営関連会議運営費	1	式	500,000
(2) モニタリング業務関連費			
開発モニタリング業務	1	式	1,800,000
運営モニタリング業務	1	式	4,640,000
会計監査業務	1	式	530,000
金融機関エージェント業務	1	式	1,200,000
(3) 事務費・管理費			
経営管理業務（経理事務業務含む）	1	式	3,600,000
諸経費（交通費・会議費等）	1	式	3,600,000
(4) その他費用			
レポート業務	1	式	3,600,000

法律事務業務	1	式	1,247,000
会計事務業務	1	式	1,600,000
金融機関アレンジメント業務	1	式	1,200,000
諸経費（手数料・保険料・事務所家賃・印刷製本費等）	1	式	6,743,000
<b>(5) 一般管理費</b>			
一般管理費	1	式	8,760,000
小計			56,620,000
消費税（8%）			4,529,600
税込合計			61,149,600

この明細に領収書などの添付は一切なく、各業務の具体的内容も明らかでない。なお、平成28年度の業務期間は、平成28年6月27日から平成29年3月31日までであるにも関わらず、4月1日から翌年3月31日までを業務対象期間としている平成29年度以降の支払金額と同額を支払いする根拠も不明である。そこから推測できることは、これが月割や日割で算出されている費用ではないという程度であろう。

この点につき、サービス対価支払のために平成28年度の業務を検査した職員に、その検査内容を確認したところ、検査対象物として示されたのは、平成28年6月27日付けで市に提出された「平成28年度年間業務計画書」のみであった。つまり、計画された業務がどのように実行され、いかなる成果となったのか、その実績を検査することがないままサービス対価を支払ったということになる。

### 3 事業報告書について

本件PFI事業契約書第153条は、本件SPCに財務書類及び年間事業報告書の提出を義務づけており、市は、当該資料を公開できるものとしている。

平成29年6月30日に本件SPCから提出された「平成28年度年間業務報告書」では、維持組成に係る各業務は、専門事業者等へ業務委託し、円滑な業務推進が行える体制を構築している、としている。

運営体制としては、プロジェクトマネジメント業務を担当する代表企業「株式会社豊和」と協力企業「株式会社AMネクスト」を中心として運営事務局を構成し、「株式会社四電工」からプロジェクトアドバイザーを起用している。また、内部監査を実施するため、協力企業「株式会社豊田設計事務所」、構成企業「株式会社西三河エリアワン」へモニタリング業務を委託し、各種契約に関するリーガルアドバイザーとして弁護士事務所「西村あさひ法律事務所」を選任している。

具体的な業務の委託先は、表3のとおりである。

表3 業務委託一覧

委託業務名称	委託先
プロジェクトマネジメント業務 (プロジェクトマネージャー選任含む)	株式会社豊和
プロジェクトマネジメント業務 (プロジェクトサブマネージャー選任含む)	株式会社AMネクスト
プロジェクトアドバイザー選任業務	株式会社豊和 (株式会社四電工)
開発モニタリング業務	株式会社豊田設計事務所
運営モニタリング業務	株式会社西三河エリアワン
契約管理業務 (経理事務業務含む)	株式会社豊和
経営管理業務 (損益管理・契約管理含む)	株式会社AMネクスト
特別目的会社事務所運営業務	株式会社豊和
レポートニング業務	株式会社西三河エリアワン
法律事務業務	株式会社豊和 (西村あさひ法律事務所)
税務顧問業務	小島会計事務所 税理士 小島 悟志
会計監査業務	公認会計士 判治 俊哉

上記1のとおり、この維持組成費は本件PFI事業実施のための会社組成、維持を目的にした費用である。今後も市が継続して対価を支払っていく上で、支出した公金が目的に則り適正に使用されるようにしていかなければならない。

そのためにも市は、サービス対価支払の際に業務実績を検査することはいうまでもなく、各種資料から本件SPCの運営状況を適切に判断し、その健全性を確認していく必要がある。

### 第3節 提案金額の検証

#### 第1項 提案金額とは

提案金額とは、市が平成27年3月31日に公表した募集要項において提出することを求めている、応募者が事業を実施するのに必要とする金額である。この金額が予定金額を超えている場合、応募は無効としている。この提案金額に関する書類には提案金額書と提案金額内訳書があり、それぞれの様式は市が募集要項様式集で公表していた。

#### 第2項 文書受付日について

本件PFI事業では、本件SPCが各文書に記載した日付は平成27年12月4日（企画提案書提出期限）であるが、その書類に押印されている市の受付日は平成28年1月19日となっている。

前記募集要項によると、平成28年1月19日は選定委員会（仮称）による応募者のヒアリング及び選定が行われる日であり、その前に、「企画提案書の要求水準審査（二次審査）」、「有識者会議（仮称）による評価及び講評」、「応募者による公開プレゼンテーション（公開審査、平成28年1月17日一色地域交流センター）」が行われている。平成28年3月7日に公表した審査講評では、上記「有識者会議（仮称）による評価及び講評」の中で具体的な金額を元にした評価を行っている。

これらから、各文書は一連の審査などが行われた後で提出されたことになり、辻褄が合わないこととなる。

前記第1項にあるとおり、提案金額書は応募の有効性を判断するもので、本来は受付日にまず審査されるべきである。応募者の応募資格の適否を確認しないまま漫然とその後の審査を行ったとされることのないよう、適切な事務処理を心がける必要がある。

#### 第3項 提案金額内訳書について

提案金額内訳書は、その名のとおり提案金額の内訳を記載したものであるが、市が公表した様式には6項目ある。その内容は、「ア 特別目的会社の組成及び維持に関する対価（税抜）」、「イ 買取に関する対価（税抜）」、「ウ 維持管理に関する対価（税抜）」、「エ 運営に関する対価（税抜）」、「オ 消費税及び地方消費税相当額（アからエまで）」、「カ 独立採算業務（公共サービス）に関する対価：市の一部負担額（税抜）」である。

他市では、内訳書の根拠資料として詳細な様式での提出を求めているところもある。しかし、本件PFI事業ではそれを求めている上、包括発注であることにより、個々の事業費については全く把握することができない構成である。これが、前述した費用検証が不可能であった一因ともなっている。募集要項は市が任意で定めることができるも

のであり、他市の先進事例を参考とすることが可能であった状況も踏まえ、事業の透明性を確保する手段は検討できたはずである。改善すべき点といえるだろう。

#### 第4項 現契約における提案金額書・提案金額内訳書について

本件PFI事業は、前記第2節第1項3のとおり、業務要求水準書を公開したのに対し、現在締結されている契約内容は異なるものになっている。前記第1項から第3項については、変更前の計画について述べたものであり、変更後の計画については、そもそも提案金額書と提案金額内訳書自体が存在していない。

計画の変更内容は、包括マネジメント業務の期間を30年から15年にし、学校給食センターを除外するというものである。優先交渉権者である本件SPCとの協議記録において、平成28年5月6日に市は本件SPCに対し包括マネジメント業務の期間を15年にするよう提案している。そして、平成28年5月12日の協議で、本件SPCが提案を了承する形で期間を15年にする合意に至っている。なお、学校給食センターに関する協議内容は記録されていない。

その後、平成28年5月23日に本件SPCからサービス対価支払計画書が提出された。そのサービス対価支払計画書に記載された支払合計金額を根拠に仮契約の契約金額を確定し、平成28年5月30日付けで本件PFI事業特定事業仮契約を締結した。

仮契約に係る市長決裁文書に添付された契約金額の根拠資料は、サービス対価支払計画書の一部抜粋となっており、本件SPCから提案されたと客観的に確認できるものではない。明確な提案金額といえるものがないまま、提出者が明確でない書類を根拠に契約手続を進めること自体、異常な事態であったといわざるを得ない。

## 第4節 契約書の検証

### 第1項 本件PFI事業契約書の構成

本件PFI事業契約は、平成28年5月30日に仮契約を締結し、その後、平成28年6月27日に議会の可決により本契約となった。

この本件PFI事業契約書は、建物の新設、改修、解体、施設の運営、維持管理を包括的に含むものであり、非常に抽象的で曖昧な内容となっている。市は、西尾市契約規則第27条で契約書に記載しなければならない事項を定めている。しかし、本件PFI事業契約書では、契約履行の場所、契約代金の支払い又は受領の時期及び方法について記載がないなど、随所で規則が守られていないことが分かっている。

### 第2項 PFI事業契約書のひな形について

PFI事業では、内閣府と国土交通省が契約書のひな形を公開している。この2種類のひな形は、契約の解除条項の有無に代表されるように内容を異にしている。本件PFI事業契約書は国土交通省のひな形をベースにして作成されたが、市はそれを「国」が公開したひな形という認識で使用し、この2種類を比較して取捨選択をすることをしなかった。

後に議会から契約書に解除条項を入れなかったことについて問われた際に、市は、一方的な解除条項は対等な官民連携事業の趣旨から適切でないと判断したと答えている。担当部局への聞き取りでは、これは本件コンサルタント業者に所属するアドバイザーの意向であり、このアドバイザーから市に事業契約書の案として提示された時点では、すでに国土交通省のひな形ありきであったと回答された。

### 第3項 契約内容の公開について

#### 1 法の規定

PFI事業では、PFI法第15条第3項において、事業契約を締結したときは遅滞なくその事業契約の内容を公表しなければならないとされている。公表が義務付けられている内容は、公共施設等の名称及び立地、選定事業者の商号又は名称、公共施設等の整備等の内容、契約期間、事業継続が困難になった場合における措置に関する事項その他内閣府令で定める事項に限られている。

## 2 市の現状

市は、事業継続が困難になった場合における措置に関する事項などを公表していない。これは、当該規定が存在していることを見落としており、さらに、そのことについてアドバイザーからも指摘がなかったためだとしている。

他市では、コンサルタント業務を委託していたアドバイザーからの指示により公表したケースもあり、馴染みの薄い手法による事業では、アドバイザーに頼って業務を行わざるを得ない実態が垣間見える。その意味では、コンサルタント業務を委託する業者の選定も、適切に事業を実施する上で重要なポイントとなっていることが分かる。

### 第4項 包括マネジメント業務について

#### 1 現在の運用状況

包括マネジメント業務は、本件PFI事業契約書の別紙に一覧で業務内容がまとめられている。しかし、その具体的な業務内容や業務ごとの金額については明記されていない。そこで、現在実施されている業務について確認したところ、前記第2節第4項3のとおり、市と本件SPCの間で単価付業務一覧が取り交わされていることが確認できた。この単価付業務一覧は、市と本件SPCとの間で正式な文書化がされておらず、口頭またはそれに類する形で業務が実施されている。

市と本件SPCはこの単価付業務一覧の内容に基づき業務を実施し、市はサービス対価の支払いをしているが、その業務内容は年度途中でも随時変更されており、業務内容は確定しているとはいえない。

このように業務内容が不明確なまま行われていることは、明らかに不適切であるといえる。毎年度、業務内容とその金額が明らかになる文書を交わすことが必要であると考えられる。

#### 2 グリストラップ清掃の委託について

単価付業務一覧には、小中学校及び保育園の業務として、給食室及び給食センターのグリストラップ清掃業務がある。

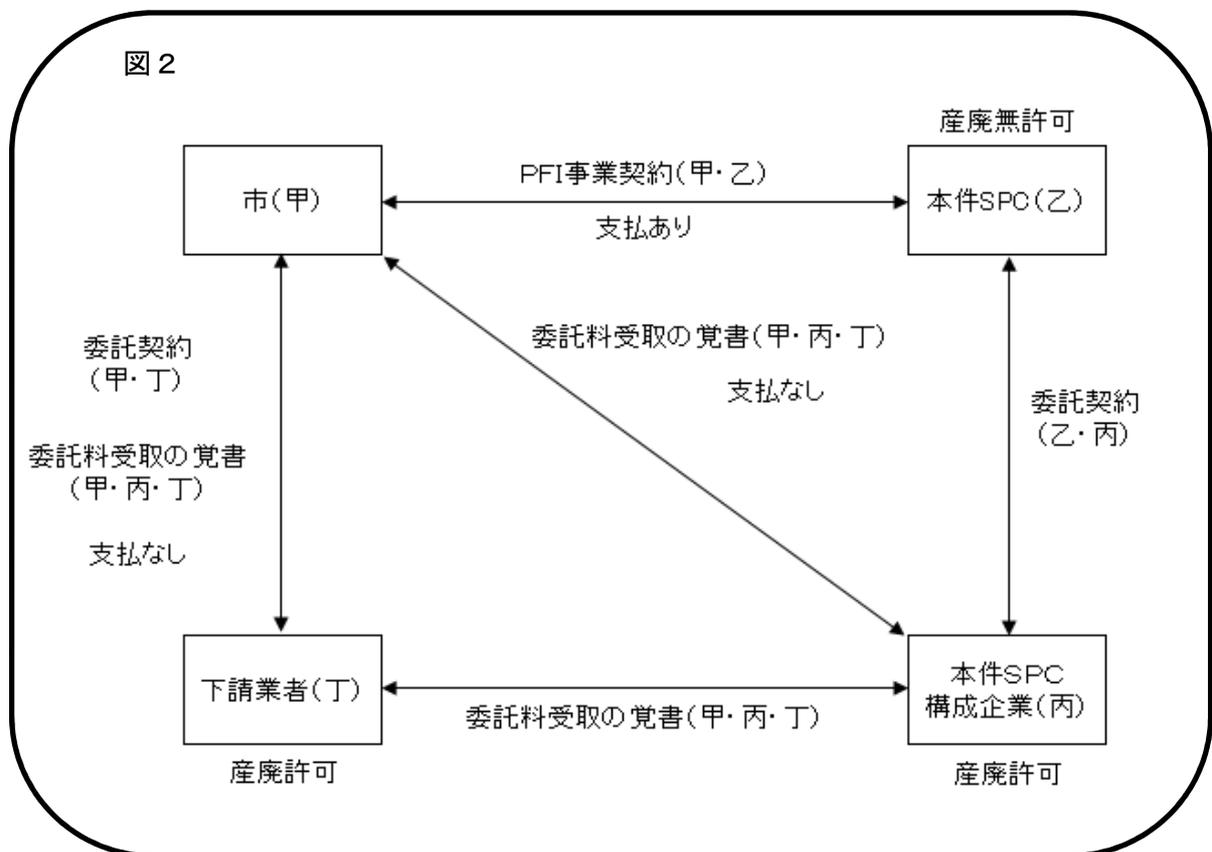
このグリストラップ清掃業務を実施している小中学校及び保育園は、市が運営している施設であるため、これらの施設から排出される産業廃棄物（以下「産廃」という。）は、排出者である市が責任を持って処理することが必要である。

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃掃法」という。）第12条第5項では、産廃の処理を他人に委託して行う場合、産廃処理の許可を有する者（以下「許可業者」という。）でなければならないとされている。業務要求水準書においては、応募者が遵

守すべき法律等として廃掃法を明記している。しかし、本件SPCはその許可を有しておらず、業務委託できる者には該当しない。市は、応募者に法令の遵守を要求しながら、必要な許可を有しているか否かの確認を行っていなかったということになる。これは明らかに確認もれであるといえる。

さらに市は、この状態を解消するため、図2のとおり本件PFI事業契約とは別に、本件SPCの下請業者である許可業者と委託契約を締結した。このことにより、市は1つの業務について二重に契約をすることになったが、その業務のサービス対価は、本件PFI事業契約に基づき本件SPCに支払っており、別途締結した委託契約に基づく支払いはしていない。

廃掃法第12条第5項に違反することがないように、適切な契約を結ぶ必要があるといえる。



## 第5項 契約書第134条、135条について

### 1 契約書第134条の規定と運用

本件PFI事業契約書には、前記第1項のとおり、サービス対価の支払方法などについて具体的な記載がされていない。

契約書第134条には、仮契約を本契約とするための議案を議会に付議するまでに、契約当事者双方の合意により、サービス対価の詳細な内訳及び各支払時期に係る支払額を定めることとされているが、それは実行されなかった。

その理由を担当部局に確認したところ、仮契約を締結する直前に改修業務の一部に係る支払方法について、本件SPCから預託金制度の活用を提案され、その調整が議案を提出するまでにまとまらず、間に合わなかったためであると回答された。

### 2 預託金制度の影響

預託金制度は、前払金や業者預け金といった性格を持つものである。事前に市が、本件SPCが管理する預託金口座へあらかじめ取り決めた金額を振り込み、預託金の対象となる業務が終了した後、本件SPCが市の了承を得た上で預託金口座から事業代金に充当するという手順で精算が行われる。すべての業務が終了したとき、預託金口座に残高があれば市に返還される。

この制度を本件SPCが提案した理由として、改修及び解体業務に係る費用を金融機関から融資を受けることが難しいこと、割賦払いとすると課税所得となりサービス購入費のコストアップとなることが懸念されることが挙げられている。

本件預託金は、一部の改修業務、解体業務及び修繕・備品更新業務にかかる費用に充てられる。しかし、どのような修繕・備品更新業務を対象とするかについては、明確に規定されていない。現在の契約内容では、本件SPCから預託金対象の備品であると主張された場合、その主張を覆す根拠はない。つまり本件PFI事業契約書上、預託金口座の残高以内であれば、本件SPCは任意に修繕・備品更新業務の費用とすることができる仕組みとなっている。

これは、預託金の対象が明確に規定できていないことによるものであり、公金の使途としては、問題であるといえる。

仮契約直前で本件SPCから提案され、契約書に明記された正規の手続を取らずに調整されたこの預託金制度については、その経緯や合意に関する文書が残されていない。これは、包括マネジメント業務の期間が30年間から15年間に短縮された経緯についても同様である。行政庁内部の手続きが適切ではなかったといえる。

### 3 契約書第135条の規定と運用

契約書第135条第1項では、本件PFI事業のサービス対価を、契約書別紙8及び前条第2項に基づき、甲及び乙の合意により甲が支払うこととしている。前条第2項とは、まさしく上記1の規定である。

本件PFI事業では、次節で記載する覚書を根拠にサービス対価の支払いを行うこととされている。

そこで問題となるのは、第135条で前提としている規定が守られていないために、基づくものを欠くこととなった覚書の有効性である。

この点一般的には、契約者双方が合意した以上、その覚書の対外的効力は否定されるものではないと解される。現に、担当部局は、どのような状況であれ双方が合意している以上、支払いなどの業務には問題がないという認識である。

しかし、本来議会に付議されるべき事項をしなかったことは、大きな問題であり、その理由については、丁寧な説明が必要であるといえる。

## 第5節 覚書の検証

### 第1項 覚書とは

覚書は、本件PFI事業契約書の内容を明確化し、解釈等を補うことを目的として、平成29年3月30日に締結された。この覚書は、本文と別紙1から別紙5で構成されており、サービス対価の詳細な内訳や支払額、支払方法とともに、預託金の詳細について定めている。

前記第4節第5項1にあるように、サービス対価の詳細な内訳や支払額については、本件PFI事業契約書とともに議会に付議されなければならなかった。しかし議会に付議されず、平成29年3月30日付けの覚書まで支払計画は作成されなかった。そのため、本件PFI事業に係る平成28年度9月補正予算案及び平成29年度当初予算案は、支払計画がないまま議会に付議されることとなった。

### 第2項 覚書の内容について

別紙1は、本件PFI事業契約書の内容を明確化し、解釈等を補う目的で、本件仮契約の締結前に行われた協議記録を一覧にまとめたものである。

この協議記録の作成日は平成27年11月10日及び平成28年5月30日となっている。そもそも、その時点で契約書の内容を明確にすることが必要だと判断しているのであれば、契約書本文の記述を修正すれば足りることである。

別紙2は預託金対象業務の詳細を定めたもので、本件PFI事業契約書別紙8に比べ預託金対象として実施するものが限定されている。

しかし、対象とする施設について限定されているが、対象業務についての詳細を定めるに至らない内容となっており、今後何が対象業務とされることとなるかはなお明らかになっていない。

別紙4は、サービス対価支払計画書であり、サービス対価の詳細な内訳及び各支払時期に係る支払額並びにその支払方法の詳細を定めるものとなっている。

サービス対価支払計画書は買取業務、運営業務、維持管理業務、預託金、SPC維持組成費について作成されており、すでに平成58年1月までの支払額が合意されている。

しかし、本件PFI事業の買取業務は、各施設の実施設設計が終わりその費用が算出されるまで、その金額が確定しない。それにも関わらず、各施設の諸費用を想定し、その費用を数十回の割賦払いとし、それに対する割賦手数料及び消費税を算出しているが、そもそも元となっている費用が想定であるため、このサービス対価支払計画書の根拠については不明である。

## 第6節 業務要求水準書・企画提案書の検証

### 第1項 業務要求水準書、企画提案書

#### 1 業務要求水準書、企画提案書とは

業務要求水準書は、市が応募者に期待するサービスの水準を示すものである。本件PFI事業では、平成27年3月11日に業務要求水準書（案）を、平成27年3月31日に業務要求水準書を確定版として公表している。

企画提案書は、市が公表した業務要求水準書を元に、提案事業者が事業の実施について創意工夫した企画を提案するものである。本件PFI事業で募集に応じた事業者は1者で、その企画提案書は平成27年12月4日に提出されている。企画提案書の大前提は、業務要求水準書に記載されている要求水準を満たすことであり、その上で事業者の創意工夫が求められている。

#### 2 担当課等における問題

本件PFI事業は包括発注方式であるため、担当部局の他にも、多くの担当課等がその事業に関わっている。

そこで、契約締結までの進捗過程で担当課等が抱えていた問題点のヒアリングを行った。その結果、教育委員会は全般的に問題がないと認識しており、市長部局では問題が生じていたという顕著な傾向が見られた。そのため、ここでは問題があった部分を取り上げ検証する。

### 第2項 業務要求水準書の作成について

業務要求水準書を作成する上で、担当部局から記載方法について説明されていたが、性能発注とするための記載基準が曖昧であったため、担当課等により記載内容に差が出ることとなった。仕様発注のように詳細に記載した担当課等もあれば、性能発注の特性を期待し必要最小限の記載にとどめた担当課等もあった。しかし、業務要求水準を詳細に記載した担当課等では、性能発注であることを理由に記載を簡易に修正するよう指示されたという話も聞かれた。

業務要求水準書の記載内容は本件SPCが作成する企画提案に直結するものであるため、記載を十分に行えなかった担当課等では、その後の調整に苦心したようである。

今後、同様の契約を行うのであれば、担当課等が希望する性能・機能を十分に調査し、取りまとめを行う部署が一括して要求水準書の作成を行う、または性能発注における記載について具体的な基準を示すなど、この問題点を解消する方法を検討する必要がある。

### 第3項 企画提案書について

#### 1 タイムスケジュール

担当課等の多くは、業務要求水準書の作成から企画提案書の提出まで、全体的に短期間で行われたと感じていた。

本件S P Cから提出された企画提案書が、業務要求水準を満たした内容であるかの確認をする際、担当課等に与えられた確認期間は2日間であった。また、担当課等では企画提案書のコピーをすることは禁止され、原本は返却することとされていた。さらに、内容の確認業務は、必要最小限の職員で行うように指示されていた。

業務要求水準をこのようなタイトなスケジュールで確認したことは、問題であると考ええる。

#### 2 ヴァリアントビッド

ヴァリアントビッドとは、業務要求水準を満たすことを前提に、応募者が事業者提案として示す代替提案のことである。

この企画提案の中にはヴァリアントビッドが含まれていたが、それについても他の提案と同じ条件で確認作業が進められた。

すなわち、全く異なる前提で作成された業務要求水準書と提案企画書の内容を確認し、業務要求水準が満たされていれば問題ないと回答することとなっていた。当初、改修とする予定だったものがヴァリアントビッドで新設することとなった提案は、業務要求水準書に新設施設としての基準が盛り込まれておらず、ヴァリアントビッドを採用する際の基準が明確ではなかったため、担当課等が事業者との打ち合わせを進める上で、業務要求水準書をよりどころとすることができなかった。

企画提案書の提出前に、本件S P Cと競争的個別対話（以下「個別対話」という。）が24回実施されている。個別対話における市の出席者は、開催ごとに異なっているが、担当課等が出席し、本件S P Cから図面を提示され説明を受けたこともあった。

図面については、民間の創意工夫が凝らされたものであったが、市の業務内容について、本件S P Cの調査、理解が不十分だと感じられるところもあったという。また、担当課等が個別対話に参加した時には、すでに担当部局との基本的な調整が終わった後で、本件S P Cからの提案が尊重されて話が進められた。事業によっては、施設廃止について言及され、企画提案に対する意見が採用されにくかった担当課等もあった。

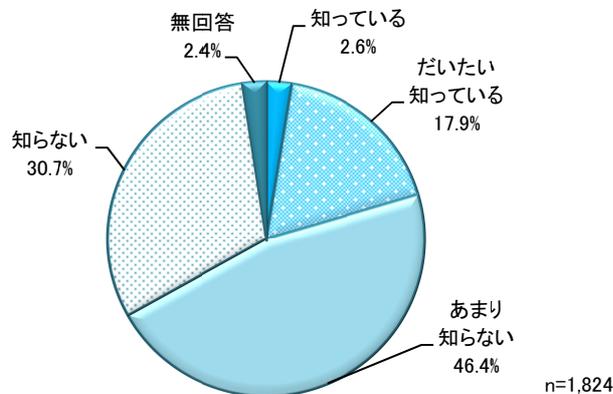
市民のニーズを始め、業務の内容や施設のあり方を最も把握しているのは担当課等である。公共施設再配置をどのような手法で実施するにせよ、担当課等と協働して進めていく体制を構築し、機能させる必要がある。

## 第7節 市民ニーズの検証

### 第1項 市政世論調査

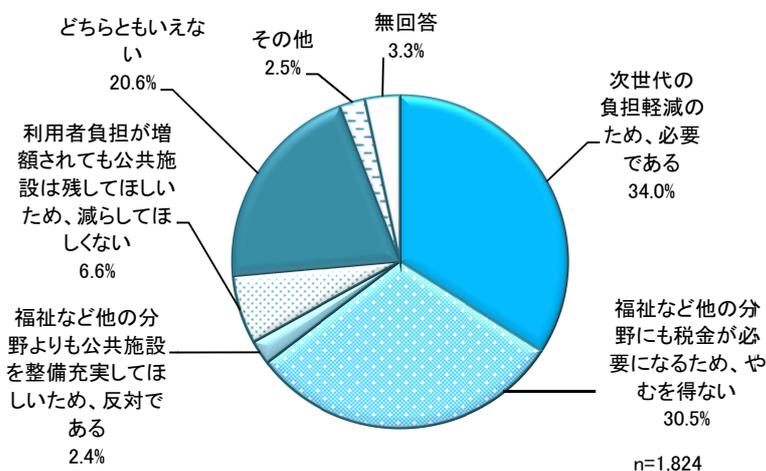
平成28年8月に市政に対する市民の考えや要望を幅広く正確にとらえ、市政に反映させるため「平成28年度第37回市政世論調査」（以下「市政世論調査」という。）を20歳以上の市民を無作為抽出した3,000人を対象に実施した。公共施設再配置の認知度は、「知っている」、「だいたい知っている」と回答した人が20.5%、「あまり知らない」、「知らない」と回答した人が77.1%となっており、認知度は低い結果となった。

図3 公共施設再配置の取り組みについて、どの程度知っているか（全体）



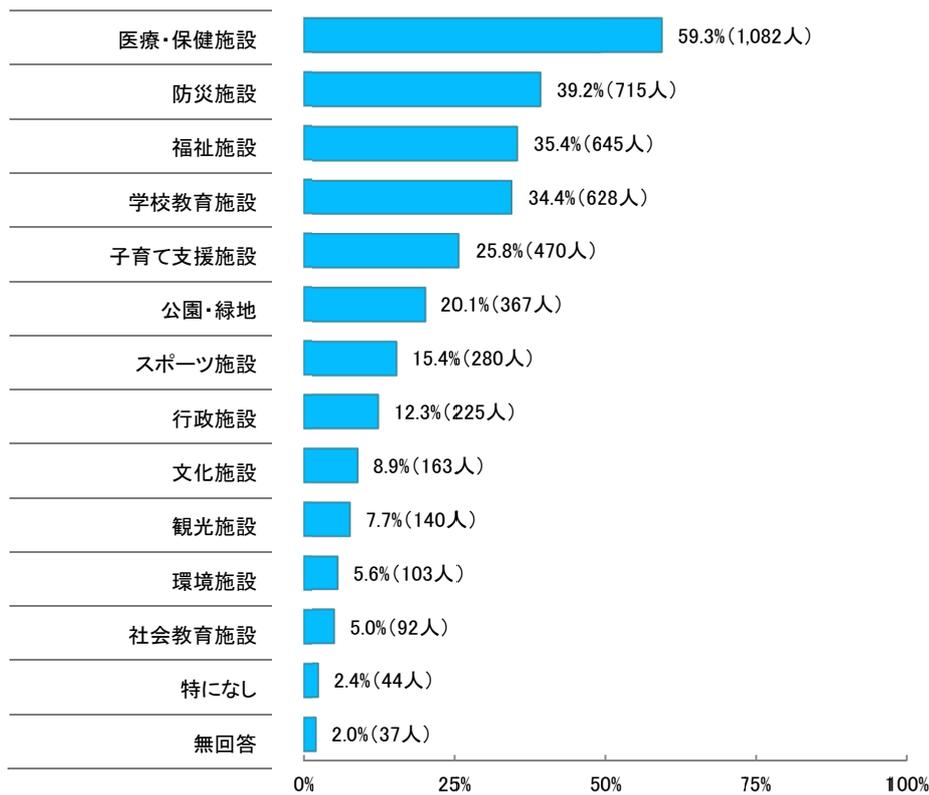
「次世代への負担を軽減するため、公共施設の総量を将来の人口及び財政規模に応じて減らしていく」という再配置基本計画の基本方針については、『次世代の負担軽減のため、必要である』、「福祉など他の分野にも税金が必要になるため、やむを得ない」と回答した人が64.5%となっており、基本方針への理解度は高い結果となった。

図4 公共施設の総量を減らしていく方針について、どう思うか（全体）



また、「市が管理している公共施設のうち、これからどの公共施設を維持、充実していくべきだと思いますか（〇は3つまで…主なもの）」という問に、医療・保健施設 59.3%、防災施設 39.2%、福祉施設 35.4%、学校教育施設 34.4%、子育て支援施設 25.8%となった。

図5 維持・充実していくべき公共施設（全体）



## 第2項 意見交換会及び市民アンケート等について

市民から多くの意見を聴くため、意見交換会及び懇談会を11月中旬から開催し、参加者から出された意見を参考にして、今後のPFI事業の見直し方針の検討材料とした。

その他、意見交換会及び懇談会の参加者の他に多くの市民から意見等を聴取する必要があると考え、市民アンケート（意見交換会、懇談会及び市民アンケートを総称し、以下「意見交換会等」という。）を実施し、あわせて見直し方針の検討材料とした。

主な意見交換会等の意見は、次のとおりである。また、市ホームページで公開をしている。

### 1 見直しに対する主な意見

- ・事業費が膨らまないようにしてほしい。個別に企画すると縦割りの弊害が生じやすい。見直す場合には多面的に検討してほしい。
- ・地域全体のまちづくりをするには、市民の意見は大切。そればかりを重視してしまった場合、そのリスクとなる財政面に関してダメージを受けるのも市民になる。契約済みの案件であるため、今後、財政負担となる違約金や賠償金を減らす方向でお願いしたい。
- ・公共施設再配置、PFI事業は、個人的には理にかなっていると思う。ただし、内容の見直しは賛成。本当に必要なものと、そうでないものを精査する。特に吉良や一色に住む方々の意見は重要だと考える。
- ・PFI事業で現在工事中止のものもあるが、学校の改修工事のような緊急性のあるものは早く再開するべきだと思う。

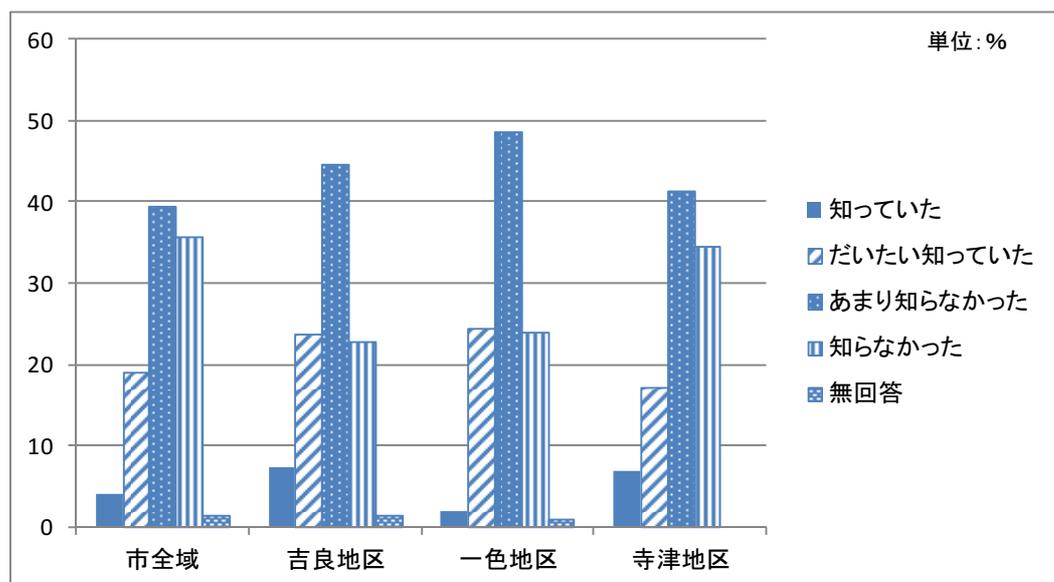
## 2 本件PFI事業に対する認知度

「公共施設再配置及びPFI事業の取り組みについて、どの程度知っていましたか。」の間に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

市全域では、「知っていた」と「だいたい知っていた」と回答した人をあわせると23.2%、「あまり知らなかった」と「知らなかった」と回答した人をあわせると75.3%となっており、低い認知度であった。しかし、地区別にて集計した結果では、プロジェクト01（吉良地区）に対する吉良地区での認知度、プロジェクト02（一色地区）に対する一色地区での認知度、プロジェクト03（学校施設）に対する寺津地区の認知度は、約4割から5割の人が「知っていた」と「だいたい知っていた」となった。

公共施設再配置及びPFI事業の取り組みについて、どの程度知っていましたか。

上段:人/下段:%						
	知っていた	だいたい知っていた	あまり知らなかった	知らなかった	無回答	合計
市全域	59 4.1	273 19.1	565 39.5	513 35.8	22 1.5	1,432 100
吉良地区	16 7.4	51 23.7	96 44.7	49 22.8	3 1.4	215 100
一色地区	4 2	49 24.4	98 48.7	48 23.9	2 1	201 100
寺津地区	4 6.9	10 17.2	24 41.4	20 34.5	0 0	58 100



### 3 プロジェクト01 (吉良地区) の事業

「プロジェクト01 (吉良地区) について、見直しすべきと考える施設があればご回答ください。」の問に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

市全域では、「きら市民交流センター (仮称) アリーナ棟」は20.0% (※32.1%)、「きら市民交流センター (仮称) 支所棟」は17.6% (※25.6%)、「きらスポーツドーム (仮称)」は20.7% (※25.6%)、「その他の施設」は1.3% (※3.3%)、「見直しすべき施設なし」は9.4% (※10.7%)。となった。

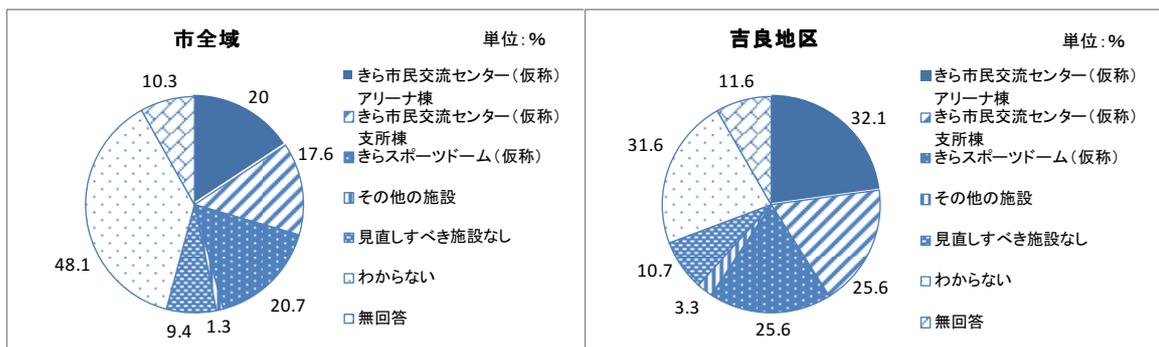
※は吉良地区の割合

プロジェクト01 (吉良地区) について、見直しすべきと考える施設があればご回答ください。

(複数回答可)

上段:人/下段:%

	きら市民交流センター (仮称) アリーナ棟	きら市民交流センター (仮称) 支所棟	きらスポーツドーム (仮称)	その他の施設	見直しすべき施設なし	わからない	無回答	回答者数
市全域	286 20	252 17.6	297 20.7	18 1.3	134 9.4	689 48.1	148 10.3	1,432 -
吉良地区	69 32.1	55 25.6	55 25.6	7 3.3	23 10.7	68 31.6	25 11.6	215 -
一色地区	28 13.9	29 14.4	37 18.4	4 2	19 9.5	95 47.3	30 14.9	201 -
寺津地区	12 20.7	9 15.5	13 22.4	0 0	4 6.9	32 55.2	5 8.6	58 -



(1) きら市民交流センター（仮称）支所棟

「きら市民交流センター（仮称）支所棟内に計画しているフィットネススタジオ機能についてどのようにお考えですか。」の問に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

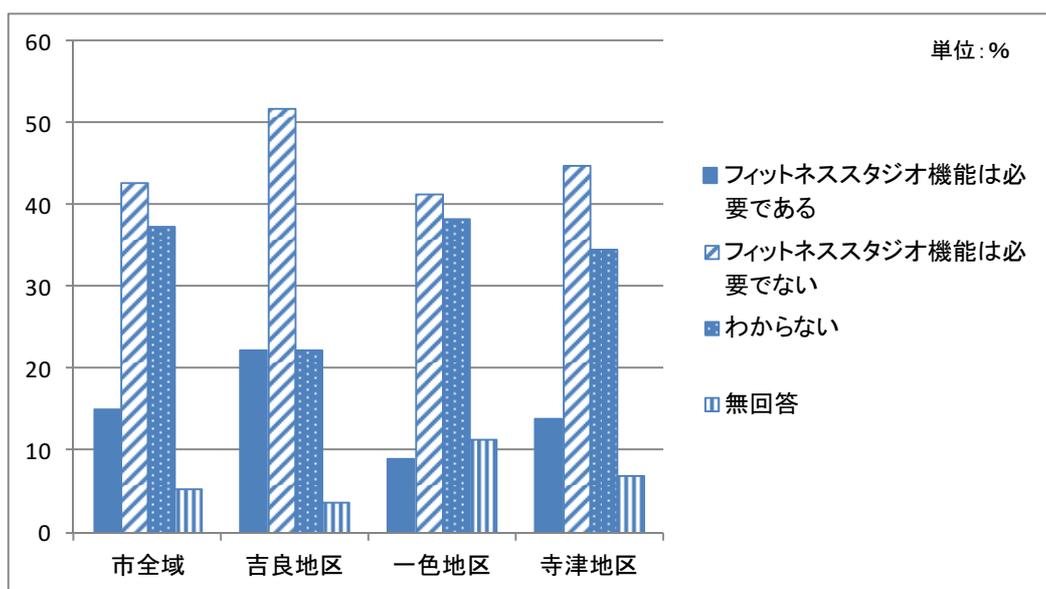
市全域では、「フィットネススタジオ機能は必要である」と回答した人が14.9%（※22.3%）、「フィットネススタジオ機能は必要でない」と回答した人が42.6%（※51.7%）となった。

※は吉良地区の割合

きら市民交流センター（仮称）支所棟内に計画しているフィットネススタジオ機能についてどのようにお考えですか。

上段:人/下段:%

	フィットネススタジオ機能は必要である	フィットネススタジオ機能は必要でない	わからない	無回答	合計
市全域	214 14.9	610 42.6	534 37.3	74 5.2	1,432 100
吉良地区	48 22.3	111 51.7	48 22.3	8 3.7	215 100
一色地区	18 9	83 41.3	77 38.3	23 11.4	201 100
寺津地区	8 13.8	26 44.8	20 34.5	4 6.9	58 100



#### 【意見交換会等における意見】

- ・フィットネススタジオ機能について事業者が撤退した後はどうなるのか。
- ・フィットネススタジオの利用料金が高い。
- ・津波一時待避所の収容人数を増やしてほしい。
- ・避難所としての機能をもっとつけてほしい。
- ・支所としての必要面積が少ない。
- ・フィットネススタジオ機能ではなく、支所棟の2階に会議室等を作り、今まで活動していた利用者が活動できる場所を作る。
- ・特定の人が利用するものではなく、もっと幅広い世代の人々が活用できるものを考えてほしい。
- ・ホワイトウェイブ、中央体育館、総合体育館などの類似施設がある。
- ・フィットネススタジオは、きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟を利用できないか。

#### （2）きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟

##### 【意見交換会等における意見】

- ・大アリーナ・小アリーナは卓球ができるように卓球台を配備してほしい。
- ・スポーツ施設が多く、老人も使える施設が欲しい。
- ・津波一時待避所の収容人数を増やしてほしい。
- ・公民館と同等の機能が残る形としてほしい。
- ・文化活動をするスペース、室が少なすぎる。調理室がなくなるが、必要。
- ・岩瀬文庫にあるふれあいスペース的なものがほしい。
- ・畳を利用したいスポーツもある。
- ・小さな子を持つ母が参加できるように託児スペースや一緒に参加できるプログラムがあると良い。
- ・きら市民交流センター（仮称）支所棟、アリーナ棟、きらスポーツドームのスポーツ機能を集約して、規模縮小。
- ・災害時にしっかり機能する施設とするべき。
- ・きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟は必要ない。小学校・中学校等の体育館を利用すればよい。

### (3) きらスポーツドーム（仮称）

「きらスポーツドーム（仮称）について、どのようにお考えですか。」の問に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

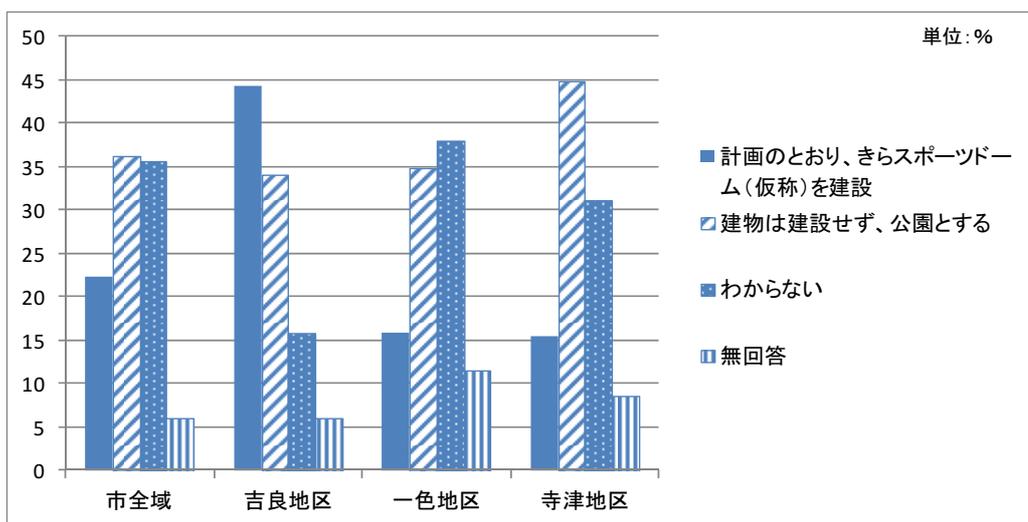
市全域では「計画のとおり、きらスポーツドーム（仮称）を建設」と回答した人が22.3%（※44.2%）、「建物は建設せず、公園とする」と回答した人が36.2%（※34.0%）となった。

※は吉良地区の割合

#### きらスポーツドーム（仮称）について、どのようにお考えですか。

上段：人／下段：%

	計画のとおり、きらスポーツドーム（仮称）を建設	建物は建設せず、公園とする	わからない	無回答	合計
市全域	319 22.3	519 36.2	508 35.5	86 6	1,432 100
吉良地区	95 44.2	73 34	34 15.8	13 6	215 100
一色地区	32 15.9	70 34.8	76 37.9	23 11.4	201 100
寺津地区	9 15.5	26 44.9	18 31	5 8.6	58 100



【意見交換会等における意見】

- ・きら市民交流センター（仮称）支所棟、アリーナ棟、きらスポーツドームのスポーツ機能を集約して、規模縮小。
- ・きらスポーツドームの独立採算という聞こえは良いが、賃料を取り、改修や改築費用が賄える仕組みにしないといけない。結果的に使用料金が高くなるのではないかと。
- ・きらスポーツドーム（仮称）は不要。小学校・中学校のグラウンド・体育館を利用すればよい。
- ・現行の公園を維持しつつ、屋外のテニスコート、サッカー場を充実させる。

#### (4) 吉良町公民館

「吉良町公民館（昭和49年建築）の解体について、どのようにお考えですか。」の問に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

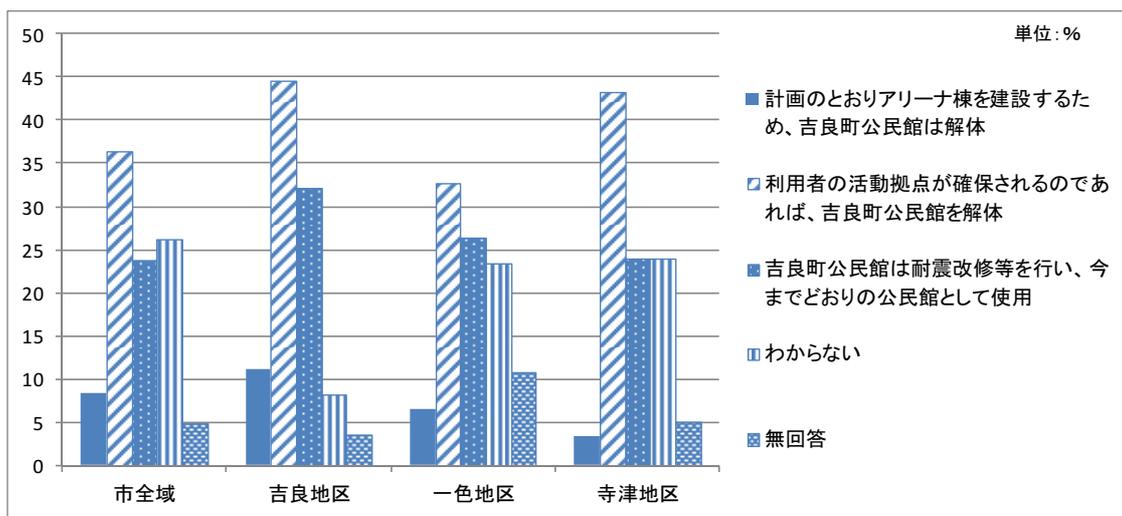
市全域では「計画のとおりアリーナ棟を建設するため、吉良町公民館は解体」と回答した人が8.4%（※11.2%）、「利用者の活動拠点が確保されるのであれば、吉良町公民館を解体」と回答した人が36.4%（※44.6%）、「吉良町公民館は耐震改修等を行い、今までどおりの公民館として使用」と回答した人が23.9%（※32.1%）となった。

※は吉良地区の割合

#### 吉良町公民館（昭和49年建築）の解体について、どのようにお考えですか。

上段：人／下段：%

	計画のとおりアリーナ棟を建設するため、吉良町公民館は解体	利用者の活動拠点が確保されるのであれば、吉良町公民館を解体	吉良町公民館は耐震改修等を行い、今までどおりの公民館として使用	わからない	無回答	合計
市全域	120 8.4	522 36.4	342 23.9	375 26.2	73 5.1	1,432 100
吉良地区	24 11.2	96 44.6	69 32.1	18 8.4	8 3.7	215 100
一色地区	13 6.5	66 32.8	53 26.4	47 23.4	22 10.9	201 100
寺津地区	2 3.4	25 43.2	14 24.1	14 24.1	3 5.2	58 100



**【意見交換会等における意見】**

- ・アスベストがあるため、解体するしかない。
- ・公民館は社会教育施設として重要な利用者の活動拠点なので慎重に考えて欲しい。
- ・公民館を修理して今までとおりに使いたい。

**(5) その他施設**

**【意見交換会等における意見】**

- ・吉良支所は解体し、駐車場にすれば良い。避難場所として活用可。
- ・吉良支所はアスベストがあるため、解体するしかない。
- ・吉良野外趣味活動施設体育館・管理棟跡地はどのようになるのか。
- ・既存の吉良支所の耐震性が確保されているのか。

#### 4 プロジェクト02（一色地区）の事業

「プロジェクト02（一色地区）について、見直しすべきと考える施設があればご回答ください。」の問に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

市全域では、「多機能型市営住宅」と回答した人は23.5%（※32.8%）、「その他の施設」は4.8%（※12.9%）、「見直しすべき施設なし」が11.5%（※17.9%）となった。

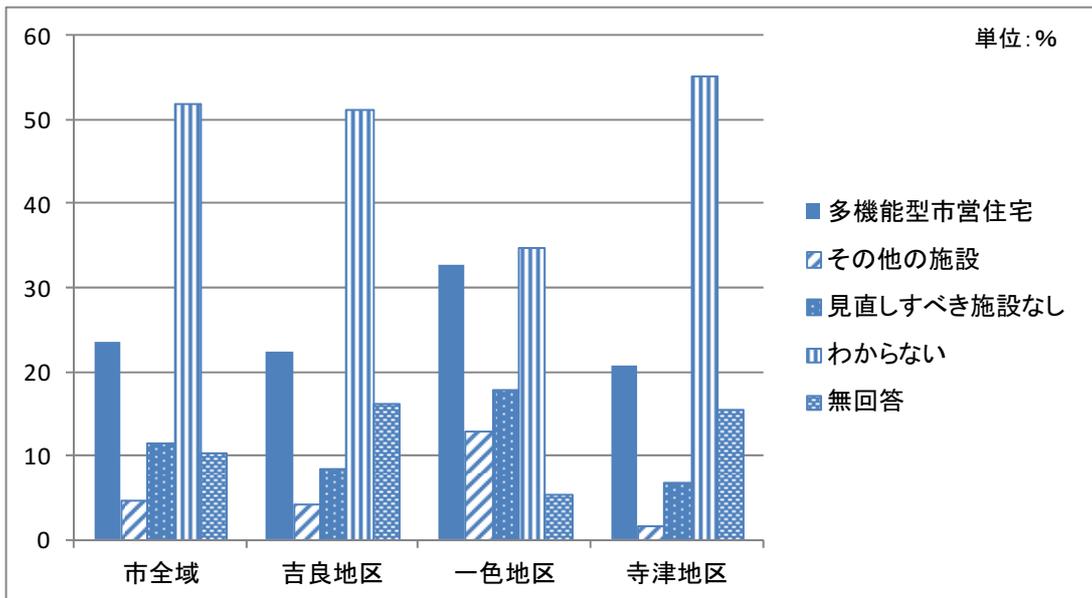
※は一色地区の割合

プロジェクト02（一色地区）について、見直しすべきと考える施設があればご回答ください。

（複数回答可）

上段：人／下段：%

	多機能型市営住宅	その他の施設	見直しすべき施設なし	わからない	無回答	回答者数
市全域	337 23.5	69 4.8	164 11.5	742 51.8	149 10.4	1,432 -
吉良地区	48 22.3	9 4.2	18 8.4	110 51.2	35 16.3	215 -
一色地区	66 32.8	26 12.9	36 17.9	70 34.8	11 5.5	201 -
寺津地区	12 20.7	1 1.7	4 6.9	32 55.2	9 15.5	58 -



(1) 多機能型市営住宅

「多機能型市営住宅について、どのようにお考えですか。」の問に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

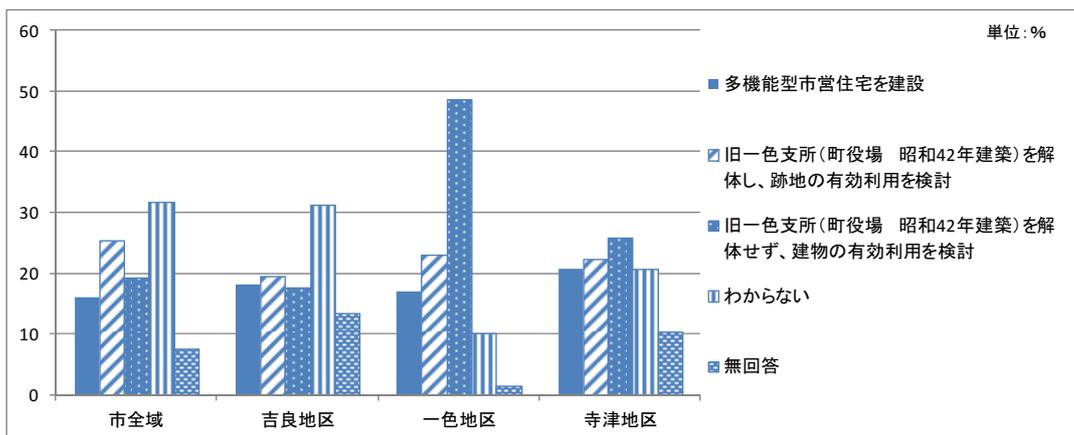
市全域では「多機能型市営住宅を建設」と回答した人が16.1% (※16.9%)、  
「旧一色支所(町役場 昭和42年建築)を解体し、跡地の有効利用を検討」及び「旧一色支所(町役場 昭和42年建築)を解体せず、建物の有効利用を検討」と回答した人の合計が44.6% (※71.6%) となった。

※は一色地区の割合

多機能型市営住宅について、どのようにお考えですか。

上段:人/下段:%

	多機能型市営住宅を建設	旧一色支所(町役場 昭和42年建築)を解体し、跡地の有効利用を検討	旧一色支所(町役場 昭和42年建築)を解体せず、建物の有効利用を検討	わからない	無回答	合計
市全域	230 16.1	362 25.3	277 19.3	455 31.8	108 7.5	1,432 100
吉良地区	39 18.1	42 19.5	38 17.7	67 31.2	29 13.5	215 100
一色地区	34 16.9	46 22.9	98 48.7	20 10	3 1.5	201 100
寺津地区	12 20.7	13 22.4	15 25.9	12 20.7	6 10.3	58 100



#### 【意見交換会等における意見】

- ・市営住宅と消防署が隣り合うことは、サイレンの音の関係上、よくない。
- ・住宅は必要ない。
- ・単身者に2DKは不要。
- ・単身者45戸は、どのような層を想定しているのか。
- ・交通の便が悪く立地条件が悪い。
- ・旧一色町の一等地になぜ市営住宅なのか。
- ・駐車場台数は十分か。
- ・格安で入居できる施設をもっと増やすべきではないのか。
- ・防災機能施設としては必要。
- ・住宅では、住民しか防災機能を享受できない。防災機能を重視するのであれば、一般向け施設とするべき。
- ・市営住宅は必要なのか。民間アパートで良いのでは。
- ・老人が多い市営住宅などの人が上階に入居するには、不便極まりない。

#### (2) 旧一色支所

「多機能型市営住宅について、どのようにお考えですか。」の間に対する市民アンケートの結果において、市全域では「旧一色支所（町役場 昭和42年建築）を解体し、跡地の有効利用を検討」と回答した人が25.3%（※22.9%）、「旧一色支所（町役場 昭和42年建築）を解体せず、建物の有効利用を検討」と回答した人が19.3%（※48.7%）となった。

※は一色地区の割合

#### 【意見交換会等における意見】

- ・一色支所を存続して有効活用を検討して欲しい。
- ・耐震したばかりで解体はもったいない。
- ・一色支所の場所へ市営住宅など絶対持ってこないでください。
- ・アスベストがあり、長寿命化が難しい支所は、取り壊すべき。

#### (3) いっしき市民交流広場(仮称)一色学びの館・一色町公民館・一色健康センター

#### 【意見交換会等における意見】

- ・駐車場が不足。
- ・事業費が高い。
- ・観光ルートの拠点をいっしき地域交流広場に設けてはどうか。
- ・3館を統括すると具体的にどのように管理し易くなるか。
- ・PFIで今摩擦が起こっている特別目的会社に維持管理をやらせることとして、提案されたか理解できない。

- ・一色町公民館は以前の方が利用しやすかった。
- ・一色町公民館や一色健康センターの「ホール」等は利用頻度が少ないと思う。
- ・一色学びの館も絵本のみでなく、大人も使える工夫をして欲しい。

#### **(4) 一色老人福祉センター**

##### **【意見交換会等における意見】**

- ・取り壊すのではなく、新しく建て替えて欲しい。
- ・解体を見直してほしい。
- ・解体ではなく耐震チェック。
- ・一色老人福祉センターの解体とあるが、核家族化や来たる高齢化社会に対応する為にも、老人介護、福祉施設の充実化を図るべき。

#### **(5) 対米住宅、巨海住宅**

##### **【意見交換会等における意見】**

- ・改修すれば良い。
- ・対米住宅は同じ場所に3階建てで建替えすればよい。
- ・耐震に問題のある対米・巨海は解体。
- ・巨海住宅は対米住宅と統合して、対米住宅の敷地に建替えればよい。
- ・解体し、住民は他の市営住宅へ転居。

#### **(6) 子育て支援センターいっしき**

##### **【意見交換会等における意見】**

- ・改修せずにそのまま。保育所がなく、支援センターのみなので、気軽に遊べる場所をとらないで欲しい。

## 5 プロジェクト03 (学校施設) の事業

「プロジェクト03 (学校施設) について、見直しすべきと考える施設をご回答ください。」の間に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

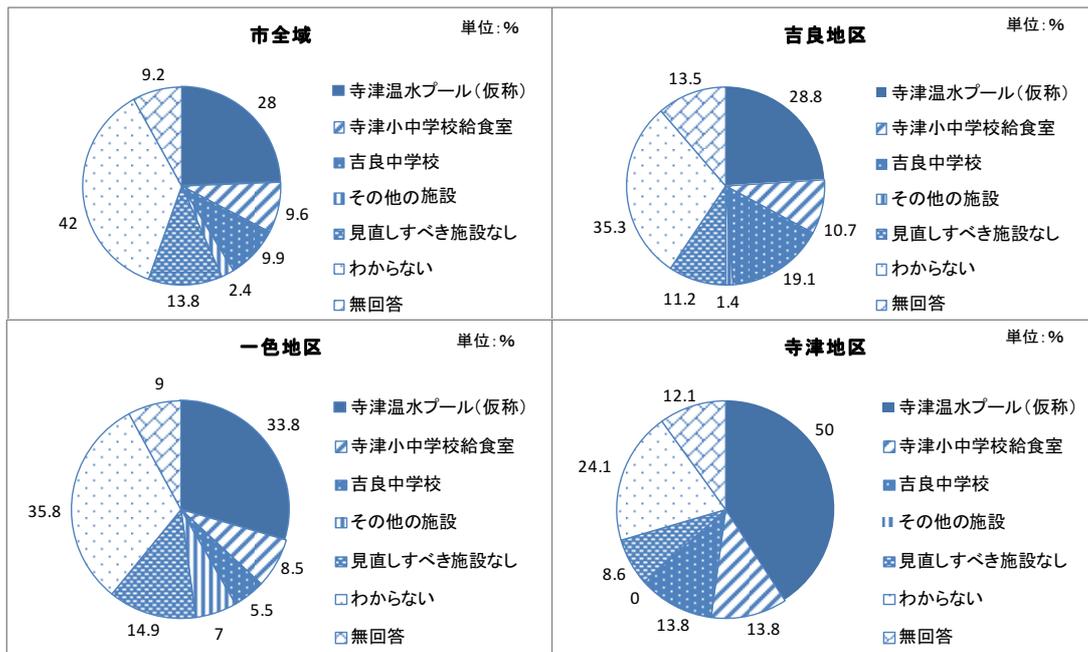
特に寺津地区においては寺津温水プール(仮称)の割合が50%と高くなっている。

### プロジェクト03 (学校施設) について、見直しすべきと考える施設をご回答ください。

(複数回答可)

上段: 人/下段: %

	寺津温水プール(仮称)	寺津小中学校給食室	吉良中学校	その他の施設	見直しすべき施設なし	わからない	無回答	回答者数
市全域	401 28	138 9.6	142 9.9	34 2.4	197 13.8	601 42	132 9.2	1,432 -
吉良地区	62 28.8	23 10.7	41 19.1	3 1.4	24 11.2	76 35.3	29 13.5	215 -
一色地区	68 33.8	17 8.5	11 5.5	14 7	30 14.9	72 35.8	18 9	201 -
寺津地区	29 50	8 13.8	8 13.8	0 0	5 8.6	14 24.1	7 12.1	58 -



## (1) 寺津温水プール（仮称）

### 【意見交換会等における意見】

- ・市民プールよりも学校プールをまず優先して考えて欲しい。
- ・市民プールと学校プールを共用することで生徒の安全が心配（盗撮などの軽犯罪）。
- ・寺津小中学校プールはそのまま使えばよい。
- ・民間事業者によるプールの運営は廃業リスクがある。
- ・進入路が狭いことや駐車場の確保の問題がある。
- ・学校敷地外でプールを建設して欲しい。利用しやすい立地条件で選定すること。
- ・市民が学校敷地へ出入りすることによるトラブルが心配である。
- ・スイミングスクールで独立採算を共存できるか。
- ・義務教育施設に商業の理念を持ち込むのは不適當。
- ・故障等使用不可時の対応や独立採算事業赤字の際の検討。
- ・市民プールと学校プールの両立運営が可能であると思えない。
- ・一般利用者が利用しにくい。
- ・B&Gにて、夕方以降、社会人も泳いでいるので、利用できるように。
- ・各学校のプールは残して欲しい。
- ・プールは中学校区に1つは欲しい。
- ・車移動による安全性・移動時間の問題。
- ・学校独自のプール行事等ができなくなる。
- ・民間3つのプールでは、全小・中学校のプール授業はまかなえない。

## (2) 寺津小中学校給食室

### 【意見交換会等における意見】

- ・統合する理由がわからない。
- ・統合するとノロウィルスが発生した場合、小学校も中学校も感染する。
- ・寺津は食育先進地区なので、安心安全な給食室を作ってもらいたい。
- ・子供にとって食べることはとても大切なこと。経過をみたり、感じることはとても大事なこと。
- ・食育については、大事だと思う。食べることを疎かにしなければ、生きることも大切に考える様に思う。給食はよく熟考すべき事案。
- ・いまやるべきなのか。
- ・衛生面でも給食室改修は必要。
- ・配送はどうするのか。
- ・西尾市全域で考えてみてはどうか。
- ・給食室ではなくセンター化。福地につくる給食センター、一色町の給食センターから配ればよい。

### (3) 寺津小学校、寺津中学校

#### 【意見交換会等における意見】

- ・小中学校改修は次世代投資として必要。

### (4) 吉良中学校

#### 【意見交換会等における意見】

- ・吉良中学校の改修が遅れるのが心配。PTAや学校と話す機会を増やしてほしい。
- ・吉良中学校の改修は保護者や先生に相談なく進められてきた。
- ・築年数も古いので建替え（特にB棟）。
- ・中学校の一般開放は防犯上不安。
- ・吉良中学校は相当古いので改修が必要。
- ・吉良中学校の地盤は大丈夫なのか。
- ・歴史伝承館不要。
- ・職員室を広げるより、カウンセリング（専門家）など気軽に相談できる部屋があった方がよい。
- ・必要以上の改修は必要ない（全面建具、一般開放）。
- ・学校敷地内での地域コミュニティ機能は不要。
- ・一般向け施設は、各施設にあるので、中学校敷地内につくる必要ない。

### (5) 一色町体育館

#### 【意見交換会等における意見】

- ・古くて危険な箇所もある。

### (6) 一色B & G海洋センタープール

#### 【意見交換会等における意見】

- ・B & Gは駐車場完備。
- ・建替又は改修し継続使用。
- ・B & Gは老朽化しているので解体やむなし。

## 6 プロジェクト04 (資料館) の事業

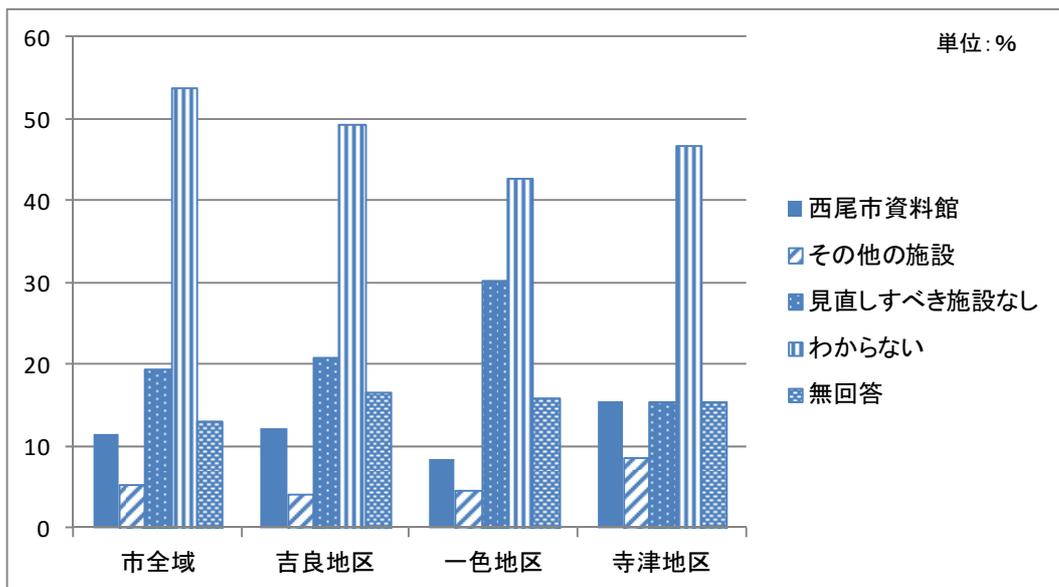
「プロジェクト04 (資料館) について、見直しすべきと考える施設があればご回答ください。」の間に対する市民アンケートの結果は下表のとおりである。

プロジェクト04 (資料館) について、見直しすべきと考える施設をご回答ください。

(複数回答可)

上段:人/下段:%

	西尾市資料館	その他の施設	見直しすべき施設なし	わからない	無回答	回答者数
市全域	165 11.5	74 5.2	277 19.3	769 53.7	186 13	1,432 -
吉良地区	26 12.1	9 4.2	45 20.9	106 49.3	36 16.7	215 -
一色地区	17 8.5	9 4.5	61 30.3	86 42.8	32 15.9	201 -
寺津地区	9 15.5	5 8.6	9 15.5	27 46.6	9 15.5	58 -



#### 【意見交換会等における意見】

- ・ 4つの資料館を1つに統合。
- ・ 西尾市民がいてみたいと思う魅力的な施設に生まれ変われば良いと思う。
- ・ 資料をただ展示するだけでなく、テーマを決めて企画展を定期的に開催するなど郷土の歴史、文化への関心を喚起する工夫を望む。
- ・ 常設展示を見る人が少ないと思うので、常設を減らして企画展を内容の楽しいものとした方がよいと思う。
- ・ 図書館、市役所など公共施設の一部に移管。
- ・ 展示ではなく、デジタル化。
- ・ 1箇所にとまらせてしまうと行けない地域の子ができてしまう。
- ・ 小学生が社会科の学習に活用できる資料館。
- ・ 吉良歴史民俗資料館は、低地のため、収蔵庫に向かない。
- ・ 展示と収蔵庫は離さない方がよい。
- ・ 資料館は大切である。現在のまましっかりと守るべき。
- ・ 吉良・幡豆歴史民俗資料館を収蔵庫としないで資料館とする。
- ・ 吉良・幡豆歴史民俗資料館を収蔵庫として残す必要はない。
- ・ 一色学びの館（資料館機能）は不要。西尾市資料館を市内で統一させる。
- ・ 大提灯及び佐久島の古墳などのレプリカが展示してあり、これらの一色の歴史を後世に伝える為ぜひ存続を。

## 7 プロジェクト08（包括マネジメント）の事業

#### 【意見交換会等における意見】

- ・ 事業者は、できるだけ競争原理がはたらくような仕組みで定期的で交替できるようにしてほしい。
- ・ 160施設を包括するというのは大きすぎると思う。
- ・ リスクが大きすぎる。
- ・ コストを低減することは維持管理に大切なこと。包括することで、実際にコストがおさえられるのであれば良い。
- ・ コストが低減するとは思えない。
- ・ 公共施設の維持管理については、住民サービスの低下にならない様十分配慮すること。
- ・ サービスが維持できるか心配。
- ・ 市が指導可能な体制を取り入れていただきたい。確実なチェック実施。
- ・ 法令遵守が優先することが大切。

## 第5章 見直し方針

### 第1節 プロジェクト01（吉良地区）の事業

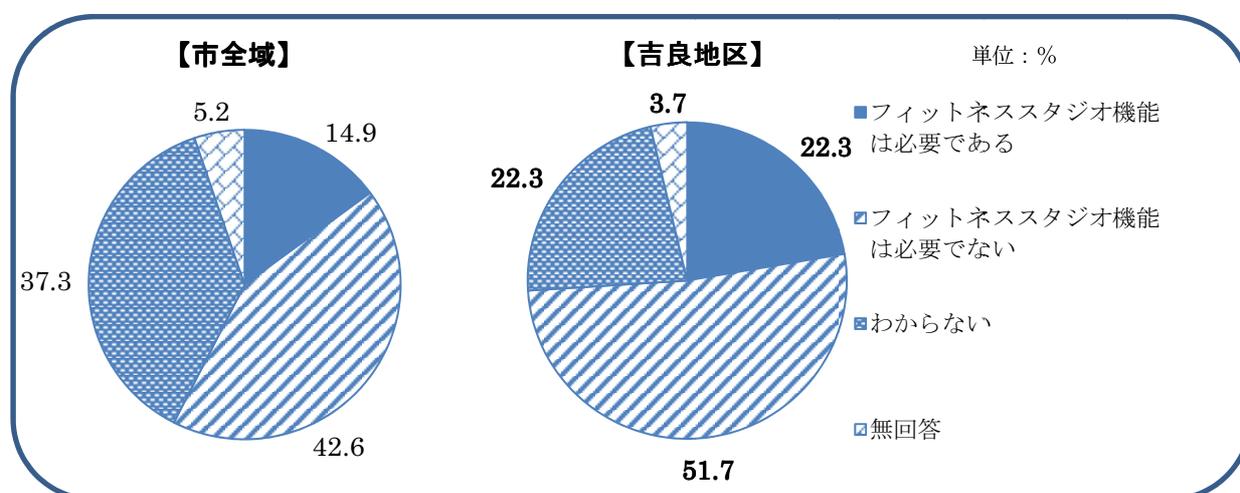
番号	計画	施設名称	方針
1	新設	きら市民交流センター (仮称) 支所棟	トレーニング室、体育室、浴室（以下「フィットネススタジオ機能」という。）は整備せず、そのスペースは、用途変更する。 吉良支所機能は実施する。 防災倉庫機能は規模を再検討し実施する。
2	新設	きら市民交流センター (仮称) アリーナ棟	規模及び内容を再検討し建設する。
3	新設	きらスポーツドーム (仮称)	建設しない。

#### 1 きら市民交流センター（仮称）支所棟

フィットネススタジオ機能は、本件SPCからヴァリエントビッドとして提案されたものである。

市民アンケートでは図6のとおり、「フィットネススタジオ機能は必要でない」と回答した人が、市全域では42.6%、吉良地区では51.7%であった。

図6 市民アンケート「きら市民交流センター（仮称）支所棟に計画しているフィットネススタジオ機能についてどのようにお考えですか。」



意見交換会等からフィットネススタジオ機能は、利用者が限定的となる施設に多額の費用を投じることが必要でないと市民に感じられている。

このことから、当初の計画通り実施することは、多くの市民の意向に沿うものではないとの判断に至り、フィットネススタジオ機能部分を取りやめ、用途変更するものである。

また、きら市民交流センター（仮称）支所棟は、工事の進捗状況としては、写真1、2のとおり、建物外観はほぼ終了し、内装工事中で工事が中止となっている。

フィットネススタジオ機能部分には、「きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟」及び吉良中学校に計画されている「生涯学習機能」や市政世論調査において維持・充実していきべき公共施設である「子育て支援施設」などを検討する。

写真1：きら市民交流センター（仮称）  
支所棟 外観



写真2：きら市民交流センター（仮称）  
支所棟 内部



## 2 きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟

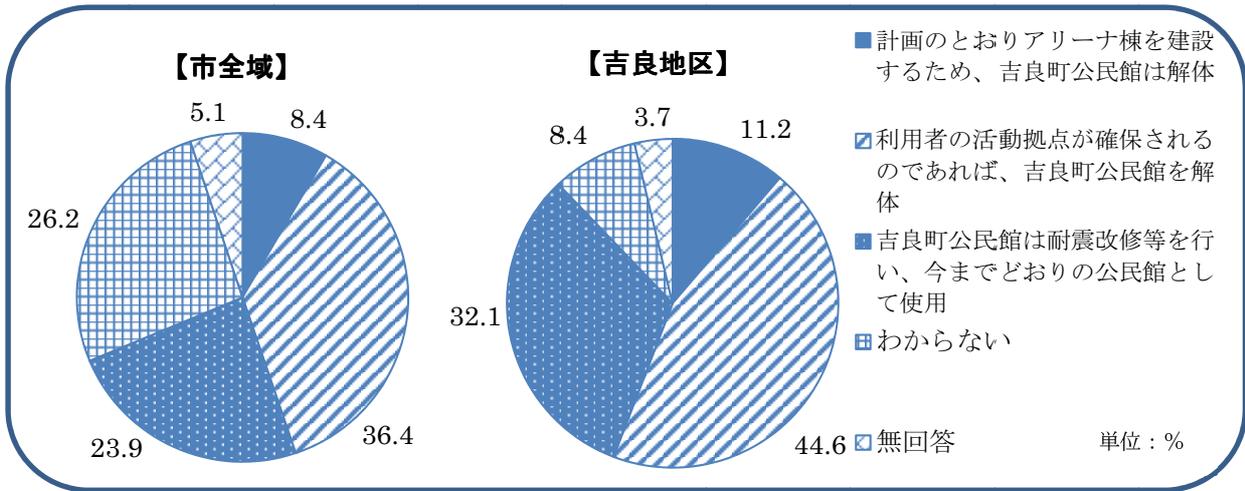
吉良町公民館、コミュニティ公園体育館・管理棟、吉良野外趣味活動施設体育館の集約施設として位置付けており、吉良町公民館跡地にその代替施設として計画されている。

市民アンケートでは図7のとおり、「アリーナ棟を建設する」と「利用者の活動拠点を確保して吉良町公民館解体」と回答した吉良町公民館の解体を容認する人は市全域で44.8%であり、吉良地区では55.8%であった。

吉良町公民館を解体する前提で、利用者の活動拠点を求める声も多く、その代替施設を検討する必要があるが、財政負担軽減のため規模及び内容を再検討し建設する。

なお、きら市民交流センター（仮称）支所棟において、吉良町公民館利用者の活動拠点が十分に確保できない場合は、きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟でも計画する。

図7 市民アンケート「吉良町公民館の解体について、どのようにお考えですか。」



### 3 きらスポーツドーム（仮称）

きらスポーツドーム（仮称）は、本件SPCからヴァリエントビッドで提案されたものである。

しかし、公共施設の保有総量及び次世代の負担軽減を図るために、屋内スポーツ機能をきら市民交流センター（仮称）アリーナ棟に集約することを検討することとし、建物を建設せず、公園として利用する。

## 第2節 プロジェクト02 （一色地区）の事業

番号	計画	施設名称	方針
1	解体	旧一色支所 (別館、会議棟、車庫含む)	旧本庁舎は利活用するか解体するかを引き続き検討する。 会議棟は解体する。 車庫は解体しない。 ※別館は解体完了
2	新設	多機能型市営住宅	建設しない。
3	解体	一色老人福祉センター	解体しない。
4	解体	対米住宅	解体しない。
5	解体	巨海住宅	解体しない。
6	改修	子育て支援センターいっしき	改修は行わず、解体する。

### 1 旧一色支所（別館、会議棟、車庫含む）

旧本庁舎は、平成17、18年に耐震改修工事を行っているなどの理由から旧本庁舎の利活用を望む意見が多くある。一方、構造体劣化度調査では、構造体のコンクリートの中酸化が進行している。今後、再配置基本計画の基本理念に基づき、利活用を検討する。

会議棟は、管理、防犯上支障があり、旧本庁舎の利活用を検討する上で影響は少ないと考え、解体する。

車庫は、さまざまな備品等の保管場所として利用されているため解体しない。

### 2 多機能型市営住宅

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃借または転貸する住宅で、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的の施設である。

建設予定地にある旧一色支所本庁舎を利活用することが可能か、解体することが適切であるか検討することとしたため、建設しない。

また、将来の人口減少や民間住宅の空家増加など、社会情勢の変化に応じるため、平成30年度に西尾市市営住宅長寿命化計画の見直しを行う。この計画の見直しで、市営住宅の供給方法、建設場所及び戸数などの検討を行う。

### 3 一色老人福祉センター

一色老人福祉センターの機能は、多機能型市営住宅の1階に機能移転を計画していた。しかし、多機能型市営住宅を建設しないことにより、移転先が確保されなくなった。一色老人福祉センターは、昭和47年建築で、冷暖房設備の故障や雨漏りが発生している状況であるが、耐震改修が行われているため、必要な修繕を行い移転先が確保されるまで、建物を継続使用することとし、解体しない。

### 4 対米住宅

多機能型市営住宅の建設をしないことから、住宅の確保が必要であるため解体しない。また、平成30年度に西尾市市営住宅長寿命化計画の見直しで、市営住宅の供給方法、建設場所及び戸数などの検討を行う。

### 5 巨海住宅

多機能型市営住宅の建設をしないことから、住宅の確保が必要であるため解体しない。また、平成30年度に西尾市市営住宅長寿命化計画の見直しで、市営住宅の供給方法、建設場所及び戸数などの検討を行う。

### 6 子育て支援センターいっしき（療育センター）

子育て支援センターいっしきは、平成30年1月から西尾市子育て・多世代交流プラザ（旧一色健康センター）に機能移転をしている。療育センターは、少人数療育の必要性、現状の飽和状態の解消及び利用者の増加が予想されたことから、空施設となった旧子育て支援センターいっしきを療育センター一色分室（児童福祉法に基づく発達支援事業）として改修する計画となっている。

しかし、療育センターの利用者の推移をみると必ずしも緊急性は高くない状況となった。

旧子育て支援センターいっしきは、設備の古さや建物の老朽化が著しく、今後の維持・修繕等に多くの手間と費用が見込まれる。そのため、利用者にとっても快適性の乏しいものになってしまう恐れがある建物を再利用してまで、施設を用意する必要はないと考え、療育センターへの改修は行わず、施設を解体する。

### 第3節 プロジェクト03 (学校施設)の事業

番号	計画	施設名称	方針
1	新設	寺津温水プール(仮称)	建設しない。
2	解体	一色B&G海洋センタープール	大規模修繕が必要となった場合には解体する。
3	新設	寺津小中学校給食室	建設しない。
4	改修	吉良中学校	改修しない。

#### 1 寺津温水プール(仮称)

寺津温水プール(仮称)は、本件SPCからヴァリエントビッドで提案されたものである。

しかし、平成29年10月27日に寺津校区町内会長会から「寺津温水プール新設施設に関わる要望書」が、平成29年12月19日に平成27、28年度寺津町評議員会総代から「寺津温水プール案件に関する要望書」が提出された。

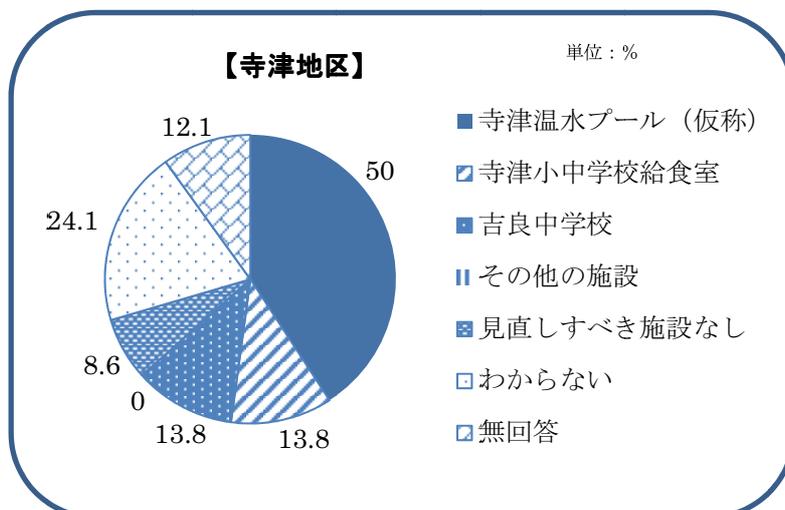
要望書では、①道路拡張と歩道確保、②寺津小学校敷地を利用した駐車場計画の見直し、③生徒の安全性確保が必要であるとしている。

市民アンケートでは図8のとおり、寺津地区の半数の人が見直しすべきと考える施設であった。

これらのことから、現計画では要望内容の実現が見込めないため、寺津温水プール(仮称)は建設しない。寺津小中学校プールの一元化は、再検討する。

小学校プールの廃止方針に基づく民間プール等の利用について保護者等と協議したうえで、学校プール全体計画を策定することとし、この計画策定時にプールの一元化や新たな温水プールの建設を検討する。

図8 市民アンケート「プロジェクト03にて見直しすべきと考える施設をご回答ください。」(複数回答可)



## 2 一色B&G海洋センタープール

プール水槽や排水管の腐食により漏水が発生しているなど施設全体が老朽化している状況であるが、寺津温水プール（仮称）を建設しないことから、当面は施設を維持することに努める。しかし、財政負担軽減の必要性を考慮し、大規模修繕が必要となった場合には解体する。

## 3 寺津小中学校給食室

市の学校給食調理方式は、旧西尾市では自校方式、旧3町では給食センター方式となっている。市全体の学校給食調理方式についての方針を平成32年度を目標に策定予定であるため、給食室は建設しない。

なお、寺津小学校の給食室は、昭和57年建築の鉄骨造で、寺津中学校の給食室は、昭和55年建築の鉄筋コンクリート造のため、建替えの緊急性はない。

参考：各小中学校給食室の建築年度は、東部中学校昭和41年12月、福地南部小学校昭和53年3月、米津小学校及び室場小学校昭和54年3月。

## 4 吉良中学校

吉良中学校校舎は、老朽化が進んでいる。特に昭和42年に建設された教室棟は、西尾市公共施設白書2013では、構造体劣化調査の結果、物理的耐用年数20年程度未滿となる「C」判定となっている。また、建設当時から地盤沈下の影響で、校舎のいたるところで改修工事を行ってきた経緯がある。

本件PFI事業の改修工事において、構造に影響するような大きな問題が見つかった場合は、更なる費用負担が必要となる。その上、改修工事をする際に仮設校舎が用意されず、生徒は工事中の校舎内での学校生活を余儀なくされるなど不安要素が多く存在する。したがって、改修工事を行わず、建替えを検討する。

#### 第4節 プロジェクト04 (資料館)の事業

番号	計画	施設名称	方針
1	改修	吉良歴史民俗資料館	改修しない。

##### 1 吉良歴史民俗資料館

西尾市塩田体験館の一部を利用している吉良歴史民俗資料館は、収蔵スペースとして改修する計画である。西尾市塩田体験館には、小学生など大勢の来館者があり、それに対応するスペースが不足していることから、改修せず西尾市塩田体験館として利用する。

#### 第5節 プロジェクト08 (包括マネジメント)の事業

業務名	方針
包括マネジメント	継続して実施する。

検証では効果につき疑義を呈しているが、平成29年度は個別委託契約から包括契約へ移行した初年度であり、まずは平成28年度で実施した業務を踏襲して行っているものである。本件SPCが今後業務全般を掌握し、維持管理マニュアルを整備した上で包括マネジメント業務を行った場合の効果等については、現段階で明確な判断ができるものではない。

そのため、当面は状況の推移を見ながら継続して実施し、今後、その効果等が判断できた時点で、改めて対応を検討する。

## 第6節 まとめ

### 【本件新設施設】

施設名称	方針
きら市民交流センター（仮称） 支所棟	フィットネススタジオ機能は整備せず、そのスペースは、用途変更する。 吉良支所機能は実施する。 防災倉庫機能は規模を再検討し実施する。
きら市民交流センター（仮称） アリーナ棟	規模及び内容を再検討し建設する。
きらスポーツドーム（仮称）	建設しない。
多機能型市営住宅	建設しない。
寺津温水プール（仮称）	建設しない。
寺津小中学校給食室	建設しない。

### 【本件改修施設】

施設名称	方針
子育て支援センターいっしき	改修は行わず、解体する。
一色健康センター	改修工事が完了している。
一色町公民館	改修工事が完了している。
一色学びの館	改修工事が完了している。
旧海の歴史館	改修工事が完了している。
吉良中学校	改修しない。
寺津小学校	計画のとおり実施する。
寺津中学校	計画のとおり実施する。
一色町体育館	計画のとおり実施する。

資料館（歴史公園内）	計画のとおり実施する。
吉良歴史民俗資料館	改修しない。
幡豆歴史民俗資料館	計画のとおり実施する。

### 【本件解体施設】

施設名称	方針
コミュニティ公園 体育館・管理棟	計画のとおり実施する。
吉良野外趣味活動施設 体育館・管理棟	計画のとおり実施する。
吉良町公民館	計画のとおり実施する。
吉良支所	計画のとおり実施する。
吉良防災倉庫、車庫	解体工事が完了している。
旧上横須賀郵便局	計画のとおり実施する。
横須賀老人憩の家ホール棟	計画のとおり実施する。
旧一色支所	旧本庁舎は利活用するか解体するかを引き続き検討する。 会議棟は解体する。 車庫は解体しない。 ※別館は解体完了
一色老人福祉センター	解体しない。
対米住宅	解体しない。
巨海住宅	解体しない。
一色B & G海洋センター プール	大規模修繕が必要となった場合には解体する。

### 【維持管理】

業務名	方針
包括マネジメント	継続して実施する。

## 第6章 むすび

西尾市方式PFI事業の「凍結・見直し」を掲げて、市長に就任してから8か月が過ぎようとしております。

この「凍結・見直し」を実施するために、8月10日に検証プロジェクトチームを組織し、10月1日にはこの組織を発展させ、企画政策課内にPFI事業検証室を設置しました。そこで、一部を除く工事を一時中止の上、西尾市方式PFI事業の検証、見直し方針の作成を進めてまいりました。

検証は、これまでの事業の進め方について、実施経過の検証とその問題点の整理を行ない、二度と同じ問題を引き起こさないこと、さらには、これから進める公共施設再配置計画における官民連携の最適化を探るためのものであります。

見直し方針の策定については、公共施設再配置の基本理念に立ち返り、市民が納得し、意義を共有できるものとするための検討を行ってまいりました。検討にあたり、市民の皆様の声を反映させるため、意見交換会やアンケート調査を行うなど、多くの方々のご協力を賜りましたことに感謝を申し上げます。

今後は、検証結果を真摯に受け止め、この見直し方針に基づき、公共施設再配置第1次プロジェクトを、着実に進めるとともに、市民と共に考え、本市の将来を見据えて、公共施設再配置を加速させてまいりたいと考えております。

平成30年3月5日

西尾市長 中村 健

## 資料

### 収集した資料

#### 注意

下記資料は、提供依頼に対する回答時点で存しているものであり、その後に関係各所が取得、作成、変更したものについて網羅しているものではない。

### 1 契約書、覚書、合意書関係

#### (1) 契約関係

- ・ 事業契約書（案）
- ・ 坂栄鷹子（さかえたかこ）弁護士リーガルチェック資料（「新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに関する基本協定書（案）」、「事業契約書（案）」）
- ・ 28年5月30日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「特定事業仮契約書の件」／日比谷パーク法律事務所
- ・ 28年5月30日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに係る特定事業契約の仮契約締結について（伺い）
- ・ 特定事業契約書

#### (2) 覚書

- ・ 29年3月30日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト特定事業契約書に付随する覚書について（伺い）
- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト特定事業契約書に付随する覚書

#### (3) 合意書・協定書

- ・ 28年2月29日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに関する基本協定書
- ・ 29年3月28日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに関するサービス基準合意書等の締結について（伺い）
- ・ 29年3月30日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに関するサービス基準合意書
- ・ 29年3月30日 特定事業契約に対するサービス対価の減額及び改善要求措置等の実施方法に係る覚書

#### (4) その他

- ・ 29年3月24日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約における継続協議案件の協議方針について（確認）
- ・ 29年3月31日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約における継続協議案件の協議方針について（回答）
- ・ 開発業務委託契約書（株式会社エリアプラン西尾・株式会社西尾地域開発）
- ・ 開発業務委託契約書（株式会社エリアプラン西尾・矢作地所株式会社）
- ・ 不動産売買契約書（案）（株式会社エリアプラン西尾・矢作地所株式会社）
- ・ 包括マネジメント業務委託契約書（株式会社エリアプラン西尾・辻村工業株式会社・サンエイ株式会社）
- ・ 契約保証金について「旧海の歴史館」、「いっしき市民交流広場」
- ・ 履行保証書の提出について「きら市民交流センター（仮称）支所棟」

## 2 募集要項、提案関係

#### (1) 実施方針・募集要項・要求水準書

- ・ 26年7月25日起案 公共施設再配置プロジェクトにかかる実施方針公表に向けての事前方針の策定及び公表について（伺い）
- ・ 西尾市が新たなまちづくりの出発点として官民連携手法で進める公共施設再配置プロジェクト（仮称）「実施方針公表のための事前方針（案）」
- ・ 26年11月13日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに関する実施方針の策定及び公表について（伺い）
- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「実施方針（案）」
- ・ 西尾市が新たなまちづくりの出発点として官民連携手法で進める公共施設再配置プロジェクト（仮称）「実施方針公表のための事前方針」、「実施方針公表のための事前方針 追加版」
- ・ 事業対象の土地に関する資料一覧
- ・ 公共施設再配置P 要求水準書（案）施設関係課要望書【性能発注資料】
- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「実施方針」、「特定事業の選定」、「業務要求水準書」、「募集要項」、「募集要項 優先交渉権者選定基準」、「募集要項 企画提案書作成要領」、「募集要項 様式集」、「優先交渉権者の決定（速報）」、「優先交渉権者 選定報告書」
- ・ 27年3月9日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトに関する業務要求水準書（案）等について（伺い）

- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「業務要求水準書（案）」、「業務要求水準書（案）」に係る添付資料等
- ・ 業務要求水準書（案）の市民ニーズに関する意見
- ・ 業務要求水準書（案）の市民ニーズに関する意見受付結果について
- ・ 27年3月26日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトの特定事業の選定及び募集要項の公表について（伺い）
- ・ 27年3月30日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトの特定事業の選定にあたっての客観的評価結果の公告について（伺い）

## （2） 企画提案書

- ・ 全体計画に関する提案書
- ・ 買取業務に関する提案書
- ・ 維持管理業務に関する提案書
- ・ 運営業務に関する提案書
- ・ 公的不動産の有効活用に関する提案書
- ・ 独立採算業務〔公共サービス〕に関する提案書
- ・ 独立採算業務〔民間サービス〕に関する提案書
- ・ 公共施設再配置プロジェクトに関する提案書
- ・ 代替案（ヴァリエントビッド）の企画提案書
- ・ 代替案（ヴァリエントビッド）に関する補足資料
- ・ 優先交渉権者の企画提案の概要
- ・ 提案金額書
- ・ 公共施設再配置プロジェクト01 企画提案確認表（市担当部署）

## 3 費用関係

### （1） 維持組成費

- ・ 特別目的会社維持組成費および特別目的会社一般管理費

### （2） サービス対価

- ・ 27年3月25日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにおけるサービス対価予定額について（伺い）
- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「VFMの算定（特定事業選定時）」、「現在価値換算表」
- ・ 28年5月23日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「サービス対価支払計画表」

(3) VFM・設計書

- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「設計書」

(4) 維持管理業務（08事業）

- ・ 08包括マネジメント業務 平成29年度支払一覧表、業務増減一覧表（担当部署から29年11月27日提供）

(5) 預託金

- ・ 29年7月7日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約に基づく預託金の支払計画について「旧海の歴史館改修工事」
- ・ 29年8月4日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約に基づく預託金充当の承認について（伺い）
- ・ 29年9月11日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約に基づく預託金充当に係る是正措置の承認について（伺い）
- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約に基づく預託金の過充当に係る報告等について
- ・ 29年10月11日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト 特定事業契約に基づく預託金充当に係る是正措置の報告について
- ・ 大飯町複合型交流施設整備 PFI 事業 事業契約書（案）
- ・ PFI 事業に係る長期修繕・更新業務対価の取扱いについて（預り金として計上することの可否）

(6) その他

- ・ 29年度、30年度予算 関係各課振分明細

## 4 SPC関係

- ・ 株式会社エリアプラン西尾 履歴事項全部証明書
- ・ 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトの要求水準書（案）に関する対話記録（5回、27年3月13日～3月21日）
- ・ 競争的個別対話 対話記録（第1回～第24回、27年7月21日～12月1日）
- ・ 優先交渉権者との協議記録（1回～6回、28年1月27日～2月25日）  
（基本協定締結後：1回～12回、28年3月15日～5月12日）

- ・ SPC 打ち合わせ (No.1～No.17、28年6月29日～29年2月9日)
- ・ 応募者の構成員一覧表 (構成企業)、(協力企業)
- ・ 本事業で連携する不動産開発企業等の構成員一覧表
- ・ 28年5月26日 株式会社エリアプラン西尾 関係企業出資状況メモ

## 5 VFM、コンサルタント委託業務関係

### (1) VFM・コンサルタント委託業務関係

- ・ 25年度 西尾市サービスプロバイダ方式のPFI 実現可能性検討調査報告書
- ・ 26年度西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進支援業務報告書 委託成果物一式 (業務報告書一式 (協議資料など含む)、決定事項記録簿No.1～30)
- ・ 27年度西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進支援業務 委託成果物一式 (報告書一式 (成果資料含む)、決定事項記録簿No.1～33)
- ・ 28年度西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進支援業務 委託成果物一式 (報告書一式、決定事項記録簿No.1～11)
- ・ 25年6月21日起案 サービスプロバイダ方式のPFI 実現可能性検討調査にかかる事業者調査について (伺い)
- ・ 25年8月9日起案 サービスプロバイダ方式のPFI 実現可能性検討調査業務の実施及び業務の決定方式について (伺い)
- ・ サービスプロバイダ方式のPFI 実現可能性調査業務 契約関係資料一式
- ・ 29年度西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進 (サービスプロバイダ方式のPFI 事業) 支援業務 契約関連資料一式
- ・ 株式会社五星 履歴事項全部証明書
- ・ 株式会社GPMO 履歴事項全部証明書

### (2) 委託業務補助金関係

- ・ 25年4月18日起案 平成25年度先導的官民連携支援事業補助金の応募申請について (伺い)
- ・ 25年6月6日 平成25年度先導的官民連携支援事業 選定通知書
- ・ 25年7月26日 平成25年度先導的官民連携支援事業補助金「交付申請書」
- ・ 25年8月5日 国総官第11号 補助金交付決定通知書
- ・ 26年3月 平成25年度先導的官民連携支援事業補助金「実績報告書」、「精算払請求書」
- ・ 26年3月13日 平成25年度先導的官民連携支援事業補助金の額の確定通知書

## 6 業務計画、工事（新設・改修・解体）、維持管理業務関係

### (1) SPC維持組成関係

- ・ 28年6月27日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「特別目的会社維持組成業務 平成28年度 年間業務計画書」
- ・ 29年6月30日 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクト「特別目的会社維持組成業務 平成28年度 年間業務報告書」（決算報告書、監査報告書など含む）

### (2) 新設関係

#### ア 全般

- ・ 28年7月4日 「業務計画書（新設施設に係る業務）」
- ・ 28年7月4日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「業務計画書（新設工事に係る業務）」

#### イ きら市民交流センター（仮称）支所棟

- ・ 28年7月15日 「基本計画の策定及び設計業務計画書」
- ・ 28年7月19日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「基本計画の策定及び設計業務計画書」
- ・ 28年12月6日 「基本計画図書及びその監視結果について」
- ・ 29年5月19日 「対価内訳表の報告書」
- ・ 29年5月25日 「建設工事及び買取業務計画書」
- ・ 29年5月25日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「建設工事及び買取業務計画書」
- ・ 29年5月26日 「実施工程報告書」、「総合施工計画書 報告書」
- ・ 29年6月1日 「建設工事にかかる要求性能確認計画書及びその監視結果について」
- ・ 29年6月8日 「杭工事 施工計画書 報告書」
- ・ 29年7月28日 「施工計画書（土・地業工事） 報告書」、「施工計画書（杭頭補強工事） 報告書」

#### ウ きら市民交流センター（仮称）アリーナ棟

- ・ 29年4月3日 「基本計画の策定及び設計業務計画書」
- ・ 29年4月3日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置

第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「基本計画の策定及び設計業務計画書」

エ 寺津温水プール

- ・ 29年4月3日 「基本計画の策定及び設計業務計画書」
- ・ 29年4月3日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「基本計画の策定及び設計業務計画書」

オ 多機能型市営住宅

- ・ 29年4月3日 「基本計画の策定及び設計業務計画書」
- ・ 29年4月3日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「基本計画の策定及び設計業務計画書」

(3) 改修関係

ア 全般など

- ・ 28年7月4日 「業務計画書（改修施設に係る業務）」
- ・ 28年7月4日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「業務計画書（改修施設に係る業務）」
- ・ 28年10月7日 「業務計画書【変更】（改修施設に係る業務）」
- ・ 28年10月7日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「業務計画書【変更】（改修施設に係る業務）」
- ・ 29年4月17日起案 「監視業務再委託承認申請書（いっしき市民交流広場（仮称）、旧海の歴史館）」

イ いっしき市民交流広場（仮称）（一色健康センター、一色町公民館、一色学びの館）

- ・ 「監視結果について」 28年7月～11月、29年1月～7月
- ・ 29年2月24日起案 いっしき市民交流広場（仮称）の工事説明会について（伺い）
- ・ 29年2月24日 「工事説明会開催のご報告」
- ・ 29年3月13日 「工事説明会実施報告書」
- ・ 29年4月17日 「総合施工計画書他・報告書」

ウ 一色健康センター

- ・ 28年7月19日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「設計業務計画書」
- ・ 29年5月10日 「改修設計図書及びその監視結果について」
- ・ 29年5月31日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく確認結果について（通知）「改修設計図書」
- ・ 29年6月1日 「対価内訳表の報告書」、「工事監理者設置報告書」
- ・ 29年7月18日 「改修業務計画書」

エ 一色町公民館

- ・ 28年7月15日 「設計業務計画書」
- ・ 28年7月19日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「設計業務計画書」
- ・ 29年3月21日 「改修設計図書及びその監視結果について」
- ・ 29年4月10日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく確認結果について（通知）「改修設計図書」
- ・ 29年4月11日 「対価内訳表の報告書」
- ・ 29年4月17日 「改修業務計画書」、「工事監理者設置報告書」

オ 一色学びの館

- ・ 28年7月15日 「設計業務計画書」
- ・ 28年7月19日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「設計業務計画書」
- ・ 29年8月4日 「改修設計図書及びその監視結果について」
- ・ 29年8月24日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく確認結果について（通知）「改修設計図書」
- ・ 29年8月25日 「対価内訳表の報告書」、「工事監理者設置報告書」
- ・ 29年9月1日 「改修業務計画書」

カ 子育て支援センターいっしき

- ・ 29年8月14日 「設計業務計画書」

- ・ 29年8月14日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「設計業務計画書」
- ・ 29年9月4日 8月監視結果について

#### キ 旧海の歴史館

- ・ 28年10月11日 「設計業務計画書」
- ・ 28年10月11日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「設計業務計画書」
- ・ 29年3月17日起案 旧海の歴史館の工事説明会について（伺い）
- ・ 29年3月17日 「工事説明会開催のご報告」
- ・ 29年3月24日 「工事説明会実施報告書」
- ・ 29年4月3日 「対価内訳表の報告書」
- ・ 29年4月10日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく確認結果について（通知）「改修設計図書」
- ・ 29年4月17日 「改修業務計画書」、「工事監理者設置報告書」
- ・ 29年4月18日 「現場代理人・主任技術者報告書」、「総合施工計画書他・報告書」
- ・ 「監視結果について」28年10月～11月、29年1月～7月

#### (4) 解体関係

##### ア 全般

- ・ 28年7月4日 「業務計画書（解体施設に係る業務）」
- ・ 28年7月4日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「業務計画書（解体施設に係る業務）」

##### イ 吉良防災倉庫・車庫関係

- ・ 29年3月3日 「解体工事及び買取業務計画書」
- ・ 29年3月3日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「解体工事及び買取業務計画書」
- ・ 29年4月6日 「対価内訳表の報告書（解体工事）」

- ウ 一色支所、別館、会議棟、車庫関係
  - ・ 29年7月6日 「解体業務計画書」
  - ・ 29年7月6日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「解体業務計画書」
  - ・ 29年7月27日 「解体業務計画書 変更届」
  - ・ 29年7月27日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「解体業務計画書 変更届」
  - ・ 29年8月3日 「対価内訳表の報告書（解体工事）」
  
- (5) 08事業（包括マネジメント業務）関係
  - ・ 28年7月4日 公共施設再配置プロジェクト08 包括マネジメント業務 長期事業計画書
  - ・ 28年7月4日 公共施設再配置プロジェクト08 平成28年度 維持管理業務計画書
  - ・ 28年7月4日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「業務計画書（包括マネジメント業務）」
  - ・ 29年3月30日起案 新たな官民連携手法（西尾市方式）による公共施設再配置第1次プロジェクトにかかる特定事業契約書に基づく承認について（通知）「平成29年度公共施設再配置プロジェクト08包括マネジメント業務 業務仕様書及び業務計画書」
  - ・ 30年1月10日受信メール「Re:【P08】増減まとめについて2」
  - ・ 公共施設再配置プロジェクト08包括マネジメント業務 再委託先一覧表

## 7 議会関係

- ・ 28年6月3日提出 議案第58号 特定事業契約について
- ・ 28年6月7日 全員協議会会議録
- ・ 28年6月17日 企画総務委員会会議録
- ・ 25年7月31日 企画総務委員会 議案第53号 平成25年度西尾市一般会計補正予算（第2号）の提案説明について
- ・ 28年2月3日起案 平成27年度3月補正予算について（伺い）関係資料一式
- ・ 28年6月14日起案 平成28年度6月追加補正予算について（伺い）関係資料一式

## 8 その他

- ・ 施設担当者調整会議 議事録（3回、28年2月22日～24日）
- ・ 坂栄鷹子（さかえたかこ）弁護士プロフィール
- ・ 「地方公共団体におけるPFI事業導入の手引き」50ページ
- ・ 「PFI実務のエッセンス」232～233ページ
- ・ PFIの推進に関する行政評価・監視結果報告書 平成27年4月総務省行政評価局
- ・ PFIの推進に関する行政評価・監視 結果に基づく勧告 平成27年4月21日総務省報道資料
- ・ 平成28年3月30日環廃対発第16033010号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第6条の2第2項の規定に基づく業務委託におけるPFI事業等の取扱いについて（通知）
- ・ PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版）／平成22年3月30日 民間資金等活用事業推進委員会

## 文書不存在と回答された資料

### 注意

下記は、担当部局に提供依頼したものであり、回答時点で存していないものである。その後取得、作成したものについて網羅しているものではない。なお、業務未実施などの理由により存在しない文書も含む。

#### 1 平成29年8月24日依頼

- ・ きら市民交流センター（仮称）：支所棟 買取に係る費用並びにフィットネス部分を除く運営に関する対価の明細及び積算資料のすべて
- ・ きら市民交流センター（仮称）：アリーナ棟 買取に係る費用並びに運営に関する対価の明細及び積算資料のすべて
- ・ きらスポーツドーム（仮称） 買取に係る費用の明細及び積算資料のすべて
- ・ 寺津小中学校給食室 買取に係る費用の明細及び積算資料のすべて
- ・ 寺津温水プール（仮称） 買取に係る費用の明細及び積算資料のすべて
- ・ 多機能型市営住宅 買取に係る費用並びに共有部のみ／民間サービス部分を除く運営に関する対価の明細及び積算資料のすべて
- ・ 一色健康センター・一色町公民館・一色学びの館・子育て支援センター 買取に係る費用の明細及び積算資料のすべて
- ・ 資料館（歴史公園） 買取に係る費用並びに歴史公園内運営に関する対価の明細及び積算資料のすべて
- ・ 一色公民館（喫茶店部分除く）・一色学びの館・一色健康センター 運営に関する対価の明細及び積算資料のすべて
- ・ 買取に関する対価 ③改修施設預託金の明細及び積算資料、支払根拠のすべて

#### 2 平成29年9月5日依頼

- ・ 平成29年度予算「公共施設再配置推進支援調査委託料」の委託契約書
- ・ 平成29年度予算「公共施設再配置特別目的会社維持組成委託料」の委託契約書
- ・ 市が特別目的会社の維持組成費を負担することとなった経緯が確認できる資料すべて（決裁文書含む）

#### 3 平成29年9月11日依頼

- ・ 株式会社GPMO及び同関西事務所の登記事項証明書の写し
- ・ 「平成29年度 西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進（サービスピロバイダ方式のPFI事業）支援業務」契約特記仕様書における、「モニタリング実施に伴う支援業務」の具体内容
- ・ 「平成29年度 西尾市公共施設再配置実施計画における官民連携推進（サービ

スプロバイダ方式のPFI事業) 支援業務」契約特記仕様書における、「事業推進に関する関係法令の適合性の確認(リーガルチェック)」の具体内容

- ・ 特別目的会社の維持組成費について、西尾市方式PFI事業の募集要項において「特別目的会社維持に係る対価」として本事業のサービス対価とすることとした経緯のわかるものすべて(決裁文書を含む)

#### 4 平成29年11月8日依頼

- ・ 自家用電気工作物に係る四者委託契約締結について、国に確認した内容及び国からの回答
- ・ 契約締結時点でSPCから提出された08事業業務一覧及び単価
- ・ 包括マネジメント費の積算根拠
- ・ 業務要求水準書第1章の5「遵守すべき法律等」について、優先交渉権者が要件を満たしていることを確認したことがわかるものすべて

#### 5 平成29年12月6日依頼

- ・ 維持管理15年の予定価格計算書(決裁文書含む)
- ・ 平成26年5月1日以降平成27年3月9日までに、採用する契約書標準ひな形を内閣府から国交省のものに変更した経緯がわかるもの(決裁文書含む)
- ・ 平成29年度08事業における、実施しないことが確定した業務及びその金額
- ・ 維持管理15年の契約時VFM算出根拠
- ・ 維持管理30年の「契約金額の内訳(PFI)」及び「契約時VFM」(決裁文書含む)
- ・ 維持管理30年の契約時VFM算出根拠
- ・ VFMの算定(特定事業選定時)において用いた、PSC支払対価(想定額)の根拠
- ・ VFMの算定(特定事業選定時)において用いた、リスク調整が建設費の1%であるとする根拠
- ・ 本件事業に関し、市が金融機関と取り交わした文書一式(決裁文書含む)