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が期待できる。
・　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	ＢＴＯ	4,408 ㎡	H32 年度～
		支所棟	ＢＯＴ	2,452 ㎡	H30 年度～
2	きらスポーツドーム（仮称）	ドーム棟	ＢＯＴ	1,848 ㎡	H33 年度～
		管理棟	ＢＯＴ	231 ㎡	H33 年度～
3	防災機能を備えた多機能型市営住宅		ＢＯＴ	6,626 ㎡	H31 年度～
4	寺津小中学校給食室		ＢＴ	739 ㎡	H33 年度～
5	寺津温水プール（仮称）		ＢＴＯ	1,446 ㎡	H31 年度～
５施設（７棟）				17,750 ㎡	
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 ㎡	

※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 ㎡	H30 年度～
2	一色健康センター	ＲＯ	1,498 ㎡	H30 年度～
3	一色町公民館	ＲＯ	4,762 ㎡	H30 年度～
4	一色学びの館	ＲＯ	2,071 ㎡	H30 年度～
5	旧海の歴史館	Ｒ	446 ㎡	H29 年度～
6	吉良中学校	Ｒ	10,820 ㎡	H33 年度～
7	寺津小学校	Ｒ	5,199 ㎡	H33 年度～
8	寺津中学校	Ｒ	6,705 ㎡	H33 年度～
9	一色町体育館	Ｒ	3,899 ㎡	H33 年度～
10	資料館（歴史公園内）	ＲＯ	567 ㎡	H31 年度～
11	吉良歴史民俗資料館	Ｒ	338 ㎡	H31 年度～
12	幡豆歴史民俗資料館	Ｒ	520 ㎡	H31 年度～
12 施設			37,494 ㎡	

※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 ㎡	～H32 年度
2	吉良野外趣味活動施設体育館・管理棟	△696 ㎡	～H33 年度
3	吉良町公民館	△3,067 ㎡	～H30 年度
4	吉良支所	△655 ㎡	～H30 年度
5	吉良支所（車庫・書庫）	△365 ㎡	～H29 年度
6	吉良支所（旧本庁舎・旧増築庁舎）	△1,736 ㎡	～H30 年度
7	吉良防災倉庫、車庫	△648 ㎡	～H29 年度
8	旧上横須賀郵便局	△649 ㎡	～H33 年度
9	横須賀老人憩の家ホール棟	△182 ㎡	～H33 年度
10	一色支所（別館・会議棟・車庫を含む）	△4,891 ㎡	～H29 年度
11	一色老人福祉センター	△812 ㎡	～H31 年度
12	対米住宅	△6,304 ㎡	～H31 年度
13	巨海住宅	△591 ㎡	～H31 年度
14	一色Ｂ＆Ｇ海洋センタープール	△1,082 ㎡	～H31 年度
14 施設		△23,865 ㎡	

▼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	17,750㎡（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	6,593㎡（３施設３棟）	②
解体施設（14施設）の延床面積	△23,865㎡（14施設分）	③

本事業における公共施設数の増減

②（３施設）－　③（14施設）＝△11施設

本事業における公共施設の延床面積の増減

②（6,593㎡）＋　③（△23,865㎡）＝△17,272㎡

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、アリーナ棟に含む

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、主要商圏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）

施設名称	きらスポーツドーム（仮称）
建設場所	コミュニティ公園
施設概要	鉄骨造平屋建
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　→事業者の負担
事業計画	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）
総事業費	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）

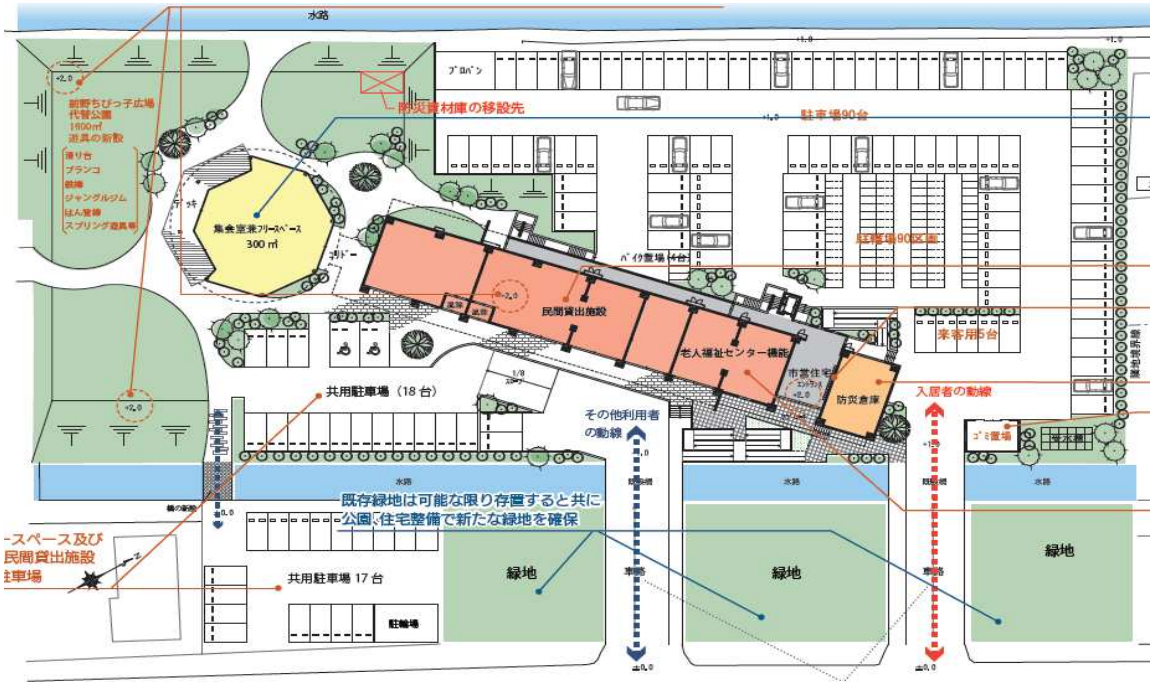
講座名称	クラス数	回数（1期あたり）	年間期数	受講料（一期・税別）	定員（１期）	年間目標受講者数
園児クラス	3	４回	12期	5,000円	30名	900名
小学生クラス	3	４回	12期	5,000円	30名	600名
選手育成クラス	1	４回	12期	6,000円	20名	200名

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２ｍ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保。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。

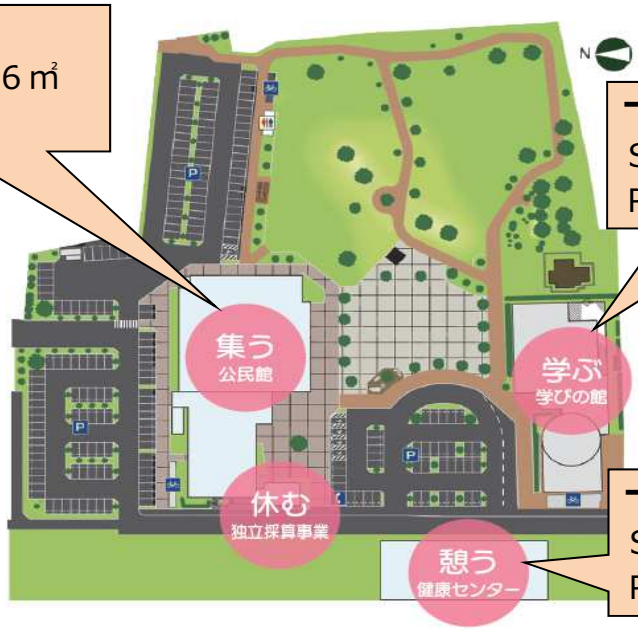
第３項　プロジェクト02（一色地区）の主な概要：：いっしき市民交流広場(仮称)

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
Ｓ56 築・4,762.26 ㎡
ＲＣ造・３階建

１階に一色支所機能を移転

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。



一色学びの館
Ｓ63 築・2,071.05 ㎡
ＲＣ造・３階建

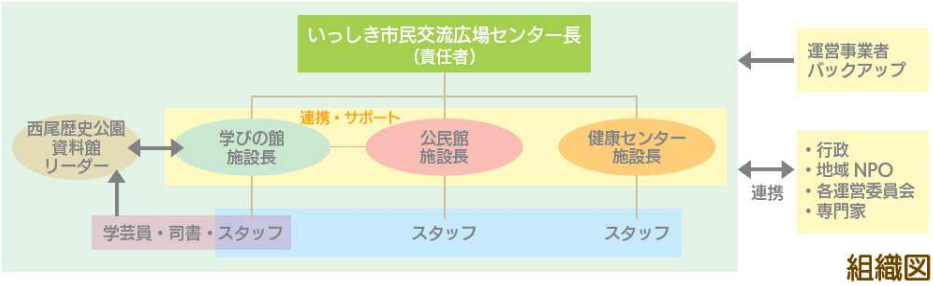
一色健康センター
Ｓ62 築・1,497.86 ㎡
ＲＣ造・２階建

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。



組織図

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、読書に興味がわく配置**

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つくり、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ども向け企画を実施。

・ **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、地元に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な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。

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ＥＶ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**

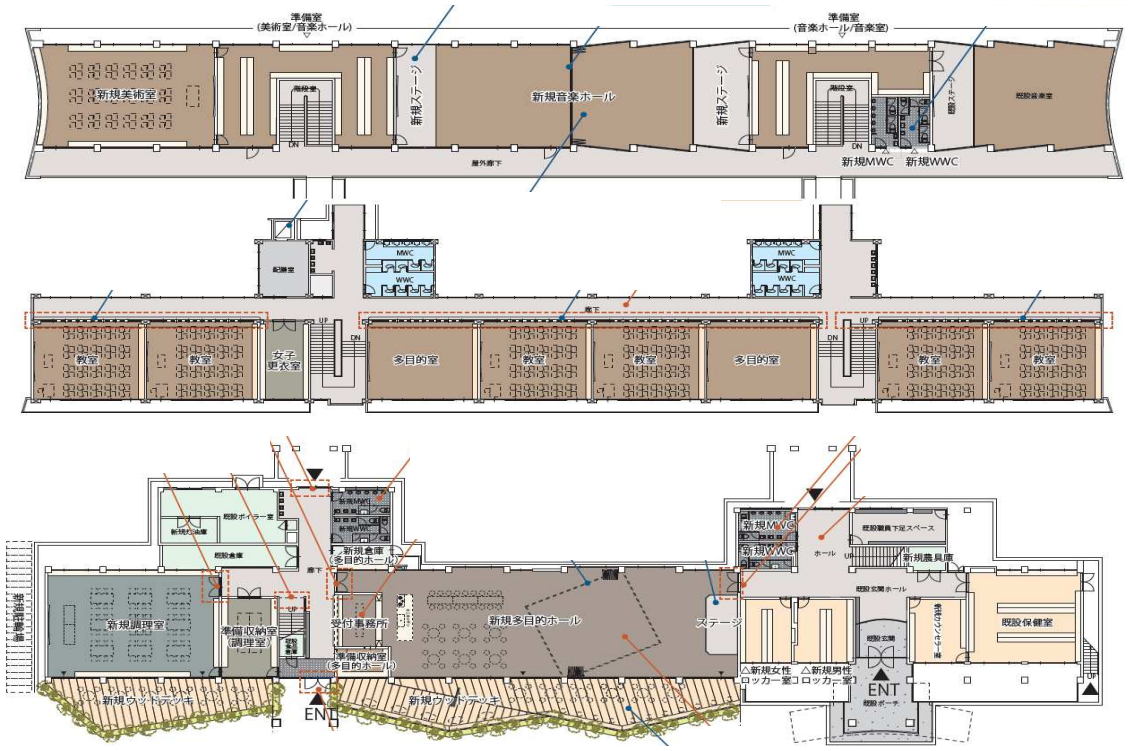
子ども・親子・家族をメインターゲットとした「家族ふれあいセンター」としてコンバージョンするが、孫とともに来館できる事業やパパ向けの事業等、幅広い世代が利用できる施設づくりを目指す。／一色老人福祉センター機能を市営住宅に統合するため「高齢者の憩いの場」としての設置目的ではなくなるが、ホールでのカラオケや健康体操講座など空き時間を活用した高齢者向け事業も展開。／開館時間は9:00～19:00とするが、ホールでの催事などには、夜間帯の営業延長にも柔軟に対応。／こどもアトリエでは、子どもと大人がアトリエ内で共同作業、ものづくりなど自由に楽しめる空間。／いっしきキッチン（貸室）では、キッチン設備を使用した体験講座を開催。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

施　設　名　称	吉良中学校
事業者の業務	設計･改修･運営（開放教室）･維持管理
事　業　計　画	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
総　事　業　費	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**

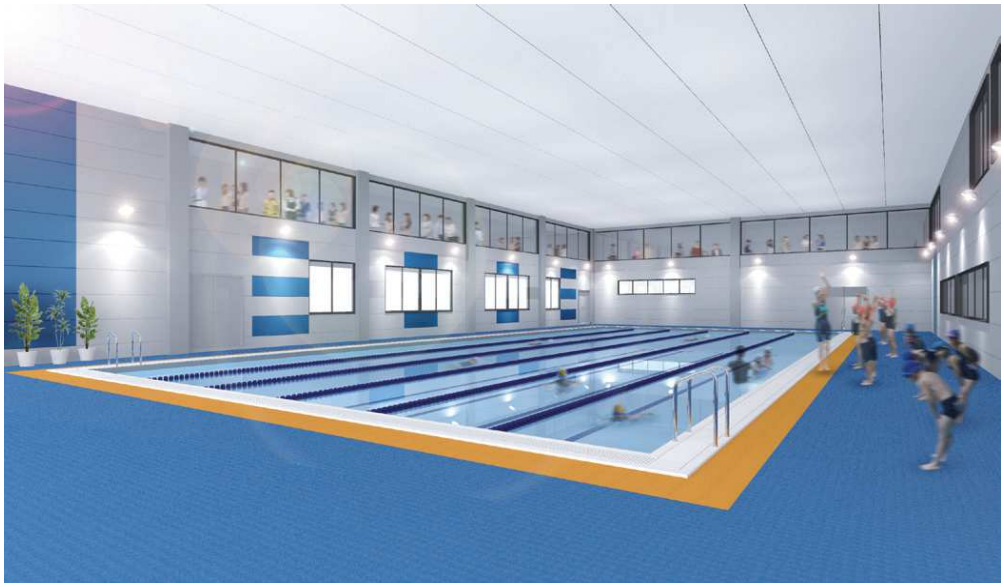
既存の駐車場を活用。

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あって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）にプールを使っ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・ホワイトウェィ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に期待できる機能。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アレルゲンの除去対応で計画していますが、将来的には７大アレルゲン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

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

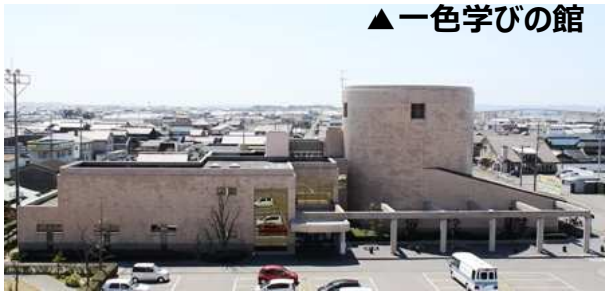
・ 旧トレーニング室を多用的室に変更
床・壁を改修し剣道・エアロビクスなど軽運動ができるように改修

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）

▲資料館（歴史公園内）


▲一色学びの館

① 全体計画

西尾市の文化・祭礼・芸能の中心的な資料館とし、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	

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

契約期間は 15 年間で 2 年前に延長要否を判断

※ 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。

総事業費	約 45.6 億円

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。

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　新設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（ＰＳＣ）

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（ＰＳＣ）	21,678,893千円
イ　契約金額（ＰＦＩ）	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－イ／ア）× 100	8.3％ （小数点第3位以下を切り捨て）