

県立病院跡地利活用基本計画の概要について

会津若松市 企画調整課

1 これまでの経過

- ・平成29年3月…市から県病院局に旧会津総合病院跡地の取得意向を回答しました。
- ・平成29年8月…県立病院跡地利活用に関する市民提案を募集。371施設、242件の提案をいただきました。
- ・平成29年11月…学識経験者や市民団体から成る「県立病院跡地利活用懇談会」より「利活用の方向性に関する意見書」を提出いただきました。
- ・平成31年4月…「県立病院跡地利活用基本構想」を策定し、「子どもの遊び場・子育て支援」をメイン機能とした整備を検討していくことをまとめました。
- ・令和元年5月…「基本構想」について市民との意見交換会を開催し166名の方に参加いただきました。
- ・令和2年8月～令和4年1月
…福島県病院局により、土壤汚染状況詳細調査及び汚染土壤の入れ替え等が実施されました。
- ・令和4年5月…導入機能の具体化を図るために市民ワークショップを2回開催し、子育て世代を含む49名の方に参加いただきました。
- ・令和5年1月…鶴城地区町内会と意見交換を開催し約20名の区長に参加いただきました。

※参考

令和4年5月…会津若松商工会議所は、令和3年に実施した「会津若松市街地開発に関する市民アンケート調査」を踏まえ「街なか再開発構想についての提言書」を市へ提出しました。

2 導入機能の概要

機能	面積 (㎡)	内 容	主な 利用者	基本構想で示した 機能との関連
子どもの 屋内遊び 場機能	約 800 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 未就学児・小学生など年齢に合わせた遊び場（児童館機能） ◆ デジタル未来アート事業コンテンツの活用など 	子育て世代 未就学児 小学生	◆ 子どもの遊び場・ 子育て支援
相談・ 多目的 スペース 機能	約 400 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 子育てに関する気軽な相談 ◆ 小中高生の居場所・活動の場（児童館機能） ◆ 乳幼児健診、診察、相談（保健センター機能） ◆ 調理・食事ができる設備・空間（離乳食講座、郷土料理教室等） ◆ 交流、イベント（絵本の読みきかせ、ワークショップ等） ◆ 様々な体験・学習等ができる設備・空間（プログラミング教室、自主学习、ものづくりワークショップ、木工体験等） ◆ 展示（美術、絵画、書道など） 	子育て世代 未就学児 小学生 中高生 高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 子どもの遊び場・ 子育て支援 ◆ スポーツ・武道・ 軽運動 ◆ 展示・会議・ イベント ◆ 芸術・文化・学習
防災機能	約 150 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 備蓄倉庫など 	市民	◆ 防災備蓄・ 避難場所
広場・ 緑地機能	約 3,600 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ マルシェ、イベント、キッチンカー ◆ ピクニック、憩いの場 ◆ 避難場所など 	市民	◆ 広場・緑地
駐車場機能	約 6,000 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 駐車場 	市民	◆ 交通・情報の拠点
便益機能	—	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公共施設内への設置を想定し、子どもの屋内遊び場や多目的スペースの利用者を対象とした利便性の高い便益機能 	多世代	◆ 映画・飲食・ 物販・サービス
収益機能	—	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公共施設とは別に、民間事業者による設置を想定し、上記機能と親和性があり、子育て支援、賑わいの創出やまちづくりにつながる機能を想定 ※民間事業者から提案を求め、より良い機能を検討していく。 	市民 観光客等	

※面積や内容は、今後の各機能の詳細検討により変動します。また、共用スペース（物置、廊下、トイレ、授乳室等）は含んでいません。



プレイルールのイメージ



デジタルルールのイメージ



多目的ルームのイメージ



広場・緑地機能のイメージ

3 施設配置イメージ

第一案として実現を図るゾーニングは以下のとおりとします。

なお、当平面イメージはあくまで暫定的なものであり、施設機能の詳細な配置については、公共機能や収益機能の規模、利用者（歩行者・車両）に配慮した動線、周辺環境（住居・交通渋滞）への影響、事業者提案の内容などを踏まえながら、今後さらに検討します。

機能		面積 (㎡)
公共機能全体	公共施設ゾーン（子どもの屋内遊び場、相談・多目的スペース等）	約 1,900
	緑地・広場ゾーン	約 3,600
	駐車場ゾーン	約 6,000
	その他（外構、防災倉庫等）	約 2,500
	小計	約 14,000
収益施設ゾーン		約 12,000
合計		約 26,000



図 施設平面計画イメージ図（案）

4 概算事業費の検討

(1) 整備費

子どもの屋内遊び場を核とした公共施設を従来方式で整備した場合の概算事業費について、国土交通省の令和4年度新営予算単価や建築コスト情報等を参考に算定しました。

(税込み、単位：百万円)

区 分	金 額
用地取得費 (発掘経費・造成工含)	901
建設費 (設計・駐車場・広場・外構等含)	1,799
合計	2,700

※設計・建設期間は2.5年を想定

※金額は、今後の検討状況や物価変動などの社会経済情勢の変化などにより変更となる可能性があります。

※敷地外の歩道や道路などの周辺インフラの整備については別途検討します。

以上により、整備費として27億円程度を見込みます。

(2) 維持管理・運営費

公共施設を指定管理した場合の維持管理・運営費について、他自治体の事例、H31年版建築物のライフサイクルコストなどを参考に算出しました。

(税込み、単位：百万円)

区 分	金 額
子どもの屋内遊び場運営費 (人件費、運営経費等)	78
公共施設全体の維持管理費 (修繕、光熱水費含む)	41
合計(年間)	119

※維持管理・運営期間は15年を想定

※開業準備費用(プレイベント、オープニングセレモニー等)は含まれていません。

※金額は今後の管理・運営体制の検討や実際の運営方法、物価の変動等により、変更となる可能性があります。

以上により、1年間の施設運営費として1.2億円程度を見込みます。

5 事業手法の検討

従来方式（指定管理）、DBO方式、PFI（BTO）方式における定性的評価及び定量的評価の結果を踏まえ、導入すべき事業手法を評価しました。

① 定性的評価

民間事業者への市場調査や他自治体の類似事例の調査等を踏まえ、市の負担抑制や公共サービスの向上等につながるかなどの点について客観的に評価した結果は下記のとおりです。

従来方式（指定管理）の場合、公共が熟知したプロセスであり着手しやすい一方、民間事業者のノウハウ活用は限定的となることが見込まれます。

DBO方式の場合、一括発注による民間事業者のノウハウの発揮が期待されるとともに、民間事業者の参入がしやすい傾向にある一方、設計・建設請負契約の発注者は公共となるため、市による工事監理が必要になること、金融機関による監視機能がないことなどが課題となります。

PFI（BTO）方式の場合、一括発注による民間事業者のノウハウの発揮が期待されるとともに、PFI事業契約による官民の適切なリスク分担がしやすい点や、金融機関による監視機能が働くことなどのメリットが存在します。

以上により、定性的評価においては、PFI（BTO）方式が望ましいと考えます。

② 定量的評価

事業方式による費用総額の比較を行った結果は下記のとおりです。

本市の財政負担削減の観点から、従来方式（指定管理）と比較して、DBO方式及びPFI（BTO）方式における本市の財政負担見込額を算出し比較した結果、DBO方式は約3%、PFI（BTO）方式は約1%の効果が期待できることが確認されました。

以上により、定量的評価においては、DBO方式が望ましいと考えます。

	従来方式	DBO方式	PFI（BTO）方式
VFM ^{※1}	—	約3%	約1%
従来方式との差額 ^{※2}		約100百万円	約30百万円

※1 Value For Moneyの略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方のことで、従来方式と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

※2 第3章にて検討した概算事業費に基づき算出した金額

③ 総合評価

以上のことから、定性的評価の結果から、行政サービスの安定的提供という面ではPFI（BTO）方式が比較的有利であるものの、DBO方式においても民間事業者のノウハウの活用は十分に期待できることや、事業者が参入しやすい傾向にあること、また、市の財政負担の削減可能性をより重視するという観点から、DBO方式を選定することとします。





- ※ DBO…Design-Build-Operate の略。設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して民間事業者に委ねる方式。請負契約と長期委託契約の組み合わせにより実施するもので、公共が資金調達を行う方式。
- ※ PFI…Private Finance Initiative の略。「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（PFI 法）」に基づき、公共施設等の建設・維持管理・運営について、民間の資金、ノウハウを活用し、民間事業者に一体的に実施させる方式。
- ※ BTO…Build-Transfer-Operate の略。民間事業者が施設等を建設（Build）し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転（Transfer）し、民間事業者が維持・管理及び運営（Operate）を行う事業方式。

6 事業スキーム

項目		内容
公共施設等の整備・運営	事業方式	DBO方式
	事業範囲	一括発注（公共施設等の整備、維持管理・運営を民間に委ねる）
	事業形態	混合型（整備費は公共100%、維持管理・運営費の大半は公共負担）
	事業期間	維持管理・運営について「15年」とすることを想定
民間収益事業	事業方式	事業用定期借地権設定による用地貸付（敷地北側にて、公共施設との分棟形式による収益施設を民間が設置することを想定）
	事業期間	15年（公共施設等の運営終了まで）以上で事業者提案とする。
	その他	公共機能と親和性のある収益事業について、民間からの任意提案とすることを想定

7 今後のスケジュール

子どもの屋内遊び場等の整備に向けたスケジュールは以下のとおりを予定しており、令和9年度の施設オープンを想定しています。

	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度
事業者選定準備					
事業者選定手続き					
子どもの屋内遊び場等の施設整備・開館準備等					
用地取得 埋蔵文化財発掘調査					

※現時点で想定している最短の予定であり、今後の検討や協議の進捗状況、資材納入の遅延等による建築工期の長期化等の状況に応じて、適宜見直しを行っていくこととします。