

## 第3章 地域還元施設等整備基本構想

### 3-1 地域還元施設等整備基本構想の方針

#### (1) 地域還元施設等整備の目的

これまでの周辺地域の現況及び住民等の意向調査の結果を踏まえ、地域還元施設等整備は、「① 地域還元」、「②白雲荘の意思を継承した地域還元施設」、「③多世代が利用する地域還元施設」を実現することを目的とする。

#### ① 地域還元

新広域ごみ処理施設の建設場所には、現在の処理体制でごみ処理施設が稼働しており、これまで高齢者福祉センター白雲荘による地域還元が行われてきたところであるが、新広域ごみ処理施設建設に伴いやむなく解体された。新たな地域還元施設は新広域ごみ処理施設に移行後も、地域交流の促進や健康増進の場を提供するなどの地域還元を行う。

#### ② 白雲荘の意思を継承した地域還元施設

白雲荘は、周辺地域にとって、高齢者が集い交流する高齢者福祉センターとして重要な役割を担ってきた。まとまった人数が集える大広間、友人と一緒に入るお風呂などの施設が高齢者の憩いの場となっていた。新たな地域還元施設においても、高齢者のための新たな憩いの場を提供するため、高齢者福祉センター白雲荘の意思を継承する。

#### ③ 多世代が利用する地域還元施設

新たな地域還元施設は、構成市町全域を対象にした地域交流の拠点として、子供から高齢者までが、多様な利用方法を通じて、多世代の人の新たな地域交流に資するものとする。

#### (2) 地域還元施設のコンセプト

上記の地域還元施設等整備の目的から、その整備コンセプトを次のとおり設定する。

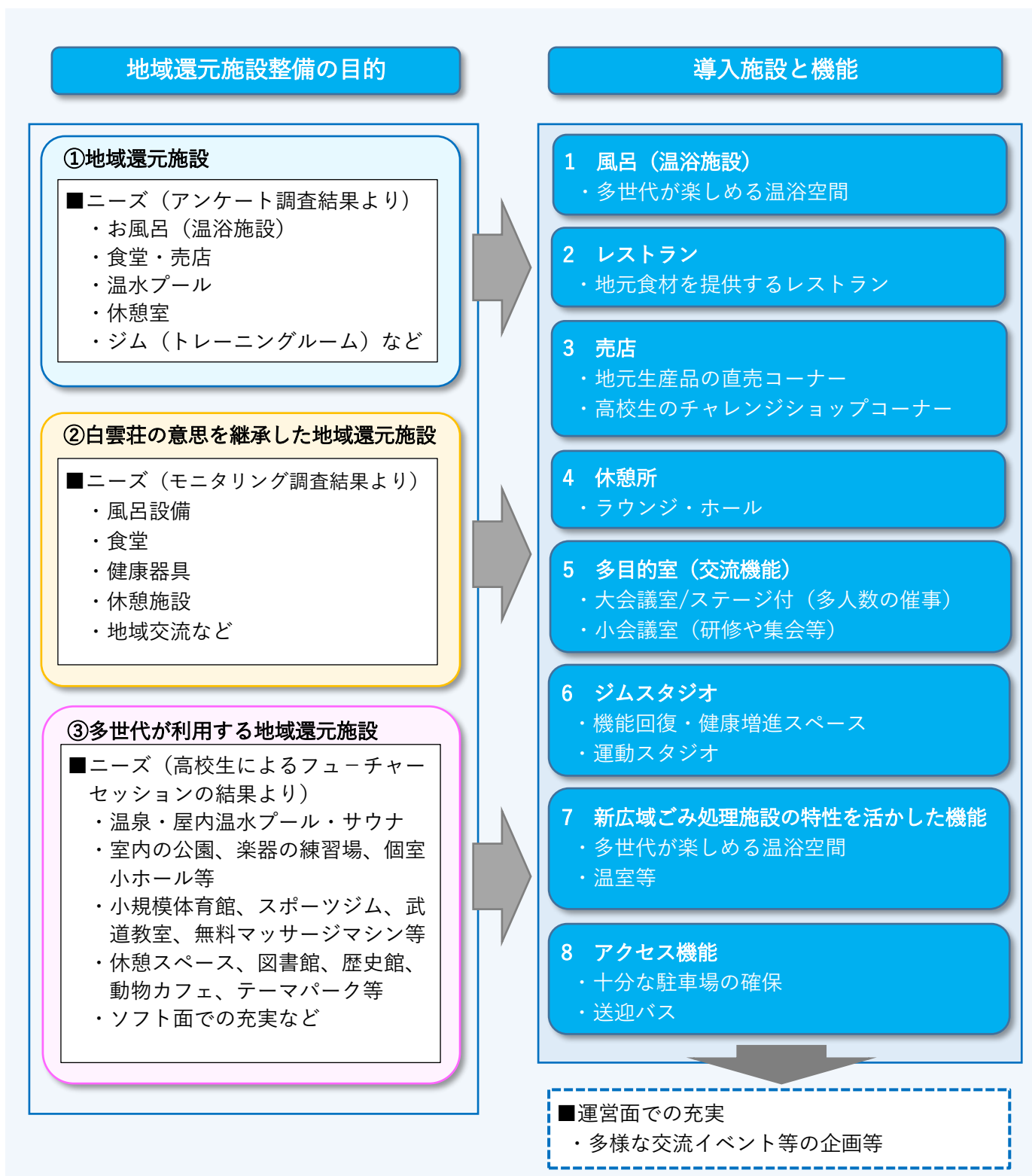
#### ■ コンセプト

多世代が集い、交流を育み、  
憩いとうるおいの地域還元施設

### (3) 地域還元施設整備の方針

地域還元施設の構成施設の方針は、モニタリング調査結果、アンケート調査結果、フューチャーセッションの結果を踏まえて、下記の施設内容を想定し、すべての施設でのバリアフリー化を検討する。

【図表】地域還元施設の施設



注）新広域ごみ処理施設の特性を活かした機能について

基本構想において、余熱利用の可能性については継続して検討を行うこととし、余熱利用施設の可能性を残す。

## 3-2 建設用地の選定条件

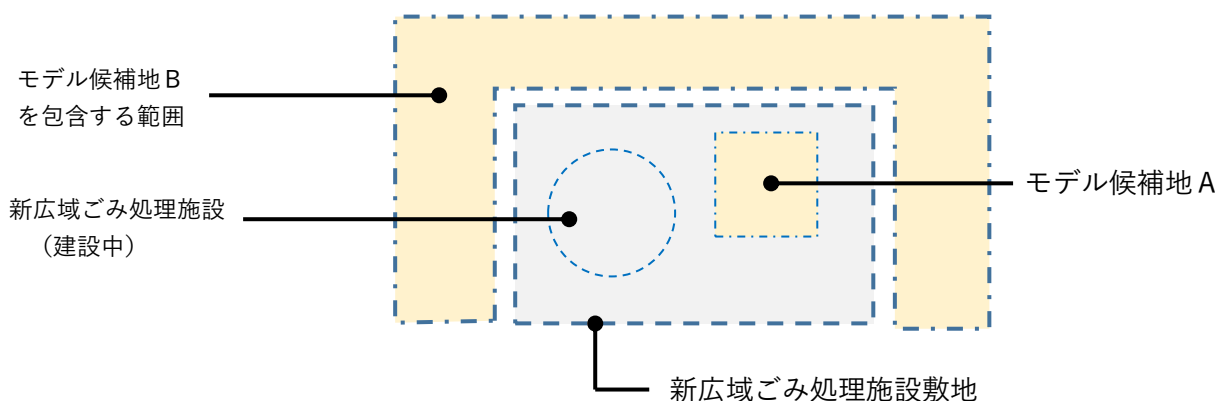
### (1) 建設候補地の検討

建設候補地の選定方法の考え方を検討するため、モデル候補地を想定する。想定にあたっては、地域還元施設の性格上、白雲荘の旧地から遠方は考えづらいため、下記の2地区に候補を絞っている。なお、モデル候補地は内容を検討するための材料であって、候補地区案ではない。

【図表】 モデル候補地の設定

名 称	内 容
モデル候補地 A	敷地内案：新広域ごみ処理施設の敷地内に建設用地を創出 新広域ごみ処理施設の完成後、旧施設を解体し、その跡地を活用する。
モデル候補地 B	敷地外案：新広域ごみ処理施設の敷地外に建設用地を創出 敷地外に新たな建設用地を取得し、建設用地とする。

【図表】 モデル候補地の概念図



### (2) 建設用地の選定の考え方

建設用地選定の比較項目を次のように設定する。

#### ①立地条件

- ・面積条件(建設用地に必要な面積確保)
- ・アクセス条件
- ・地形条件 (造成工事等の必要性)
- ・地質条件 (造成工事や建物の基礎地盤としての条件)

#### ②手続き関係条件

- ・用地取得手続き
- ・既存建物の解体

### (3) モデル候補地の比較検討

モデル候補地の比較検討結果を下表に示す。

【図表】モデル候補地の比較検討

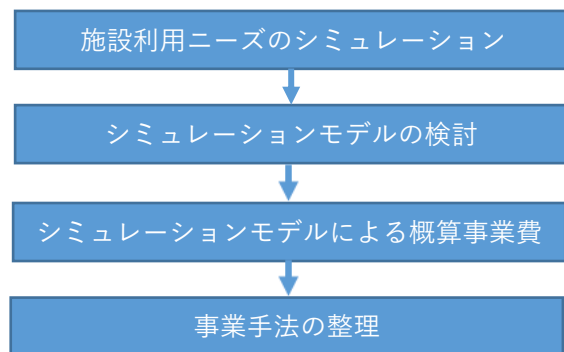
候補地名		モデル候補地 A	モデル候補地 B
候補地の概要等		新広域ごみ処理施設が完成後、敷地内にある旧ごみ処理施設を解体した後、跡地を活用する。	敷地外で旧地の遠くない範囲に新たな建設用地を取得し、建設用地とする。
立地条件	・敷地面積 建設に必要な面積確保	敷地内での確保可能	下記の条件つきで確保可能 (土地所有者の協力が不可欠)
		○	△
	・アクセス条件	敷地内のため、新広域ごみ処理施設のごみ搬入車の動線と交錯することになる。	新広域ごみ処理施設の動線とは分離した独立したアクセス動線を確保できる。
		△	○
	・地形条件 造成工事等の必要性	すでに造成されており、整地程度で建物の建設が可能である。	地形条件等により、土地利用には一定規模の造成工事が伴う。
		○	△
	・地質条件 造成工事や建物の基礎地盤としての条件	新たな用途で安全に利用するため、ダイオキシン等の有無等の土壌汚染調査とその対策検討が必要である。	ボーリング調査等による地盤の状況把握が必要である。建物の基礎地盤としての強度の調査、対策検討が必要となる
		△	△
手続き等 関係条件	・用地取得	不要である。	必要である。 新たな用地取得費の発生と土地所有者との用地交渉が必要となる。
		○	△
	・建設のための既存建物の解体期間	必要である。 広域処理施設の供用開始後から旧施設を解体するため、着手時期、供用開始が、モデル候補地 B と比較すると遅れる。	不要である。
		△	○
スケジュール		B 案より着手時期が遅い	A 案と比較すると早期着手が可能
		△	○

各表の下段の評価：事業費又はスケジュールへの影響 ○=小さい △=大きい

### 3-3 利用ニーズのシミュレーション

#### (1) 利用ニーズのシミュレーションの目的と方法

地域還元施設の整備方針は建設用地の立地条件による内容を組み立てるのが望ましい。しかし、建設用地は今後確定するため、新広域ごみ処理施設周辺を建設用地とみなし、規模設定、概算事業費、事業手法の検討を行うため、基礎データをシミュレーションした。



#### (2) 施設の利用ニーズのシミュレーションについて

ここでは地域還元施設の中で、住民等の意向調査で人気の高い温浴施設（風呂）について、利用ニーズを把握するため、仮に新広域ごみ処理施設を中心に5km毎に距離の人口分布を整理し、利用者数をシミュレーションしたものである。

#### (3) 人口分布の状況

平成27年度の国勢調査結果による新広域ごみ処理施設を中心に仮に5kmごとに利用圏を設定すると下表のとおりとなる。

【図表】 人口分布の状況

利用圏（試案）	距離	人口		備考
第1次利用圏	5 km	総数	55,109	7.5分圏（平均40km/h）
		0～14歳人口	6,421	
		15～64歳人口	32,355	
		65歳以上人口	15,881	
第2次利用圏	10 km	総数	92,163	15.0分圏（平均40km/h）
		0～14歳人口	11,801	
		15～64歳人口	56,429	
		65歳以上人口	23,685	
第3次利用圏	15 km	総数	125,713	22.5分圏（平均40km/h）
		0～14歳人口	14,814	
		15～64歳人口	74,986	
		65歳以上人口	35,533	

注）総数には年齢不詳人口、配分による四捨五入の値を含むため、合計値は一致しない。

#### (4) 年間利用者数の設定

##### ① 温浴施設の参加率による推計

温浴施設の利用圏については、湯冷めを考慮すると 10～15 分以内とされ、平均時速を 40km/h とすれば、10km 圏内と考えられる。この圏内で年間利用者数は下記の式で算出する。

ア) 対象地域の年間利用者数

$Y$  (年間利用者数) =  $P$  (圏内の人口)  $\times K$  (年間利用率 = 人口に対する年間利用者の割合)

$K = R$  (年間利用回数)  $\times S$  (参加率)

○2018 レジャー白書より「2017 の実績」より

$R = 8$  回 (全国)  $S = 24.9\%$  (北関東)、 $K = 8 \times 24.9\% = 1.99$

イ) 対象施設の年間利用者数

$T$  (対象施設の年間利用者数) =  $N \div B$  (施設数)

先に想定した利用圏より年間の利用者数を推計すると下表のとおりとなる。

【図表】 利用圏の温浴施設の年間利用者の推計

利 用 圏	算 定 式	年間利用者数	
0～5 k m圏	55 千人 $\times 1.99$	109 千人	292 千人
5～10 k m圏	92 千人 $\times 1.99$	183 千人	

新広域ごみ処理施設建設地の 5 km 圏内には既存の温浴施設はなく、5～10km 圏では 10km 付近には 2 施設が存在する。各施設のシェア配分を 5 km 圏内は 1 施設、5～10km 圏では 2 施設を含めた 3 施設で需要を配分すると仮定すると、10km 圏内では最大で下表の利用ニーズが想定される。

【図表】 利用圏のポテンシャル

利 用 圏	算 定 式	建設地のポテンシャル	
0～5 k m圏	109 千人 $\div 1$	109 千人	170 千人
5～10 k m圏	183 千人 $\div 3$	61 千人	

##### ② 白雲荘の実績から見た利用ニーズ

利用圏は送迎バスの移動時間を踏まえ、5 km 圏と設定した。利用者数の実績を 5 km 圏の 65 歳以上の人口で除して利用率を算出した。多世代が利用する施設への機能更新から、人口総数にこの利用率を乗じて、利用者年齢による補正 0.9 を乗じて推計したものが下表である。

【図表】 旧白雲荘の実績から見た利用ニーズ

対象年齢	A：人口 (H27 年国勢調査)	B:年間利用者数	$K = B / A$
65 歳以上	16 千人	21 千人 (H27 年実績)	1.31
総 数	55 千人	55 千人 $\times 1.31 \times 0.9 \div 65$ 千人	—

### ③シミュレーションモデルの利用者数の設定

「(4) ① 温浴施設の参加率による推計と②白雲荘の実績から見た利用ニーズ」の利用者数の推計方法による比較検討結果から、シミュレーションモデルの利用者数は白雲荘の実績による推計を採用し、65千人とする。

【図表】 年間利用者数の推計の比較

推計方法	利用圏設定	利用者数	推計方法の特性	比較評価
全国レジャー白書による推計	10 k m	170 千人	利用圏の人口に利用者率を乗じた最大需要といえる。最大限に需要を取り込むには、岩盤浴やエステなど集客性を優先した施設構成が前提となる。	△
白雲荘の実績による推計	5 k m	65 千人	地域還元施設の実績から、地域還元施設の性格に即した利用者数が推計される。集客性よりも公共的な施設優先が前提となる。事業面では公共性だけでなく、集客性、収益性の高い施設の導入についても検討する必要がある。	○

注) 比較評価は、地域還元の性格から公共性の高い施設を配置する観点から、公共性重視型を○、収益性重視型を△とした。

シミュレーションモデルの年間稼働日数を310日（休館日を週1回と正月休みとし）と設定と、1日の平均利用者数＝65,000人÷310＝210人と推計できる。

【図表】 シミュレーションモデルの平日と休日の利用者数

平日・休日	来場者割合	利用者数
年間利用者数	－	65 千人/年
1 日平均利用者数	－	210 人/日（稼働日＝310 日/年）

また、白雲荘の平日と休日の利用者数について、休日の利用者割合を同程度と仮定すると、

○稼働日＝約290日 休館日（毎週月曜日・第2・3火曜日）

○1日平均利用者数＝21千人÷290日＝72人/日

【参考資料】 近隣の温浴施設の利用実績

	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
やさと温泉「ゆりの郷」 延床面積＝1,784 m <sup>2</sup>	197 千人	200 千人	209 千人	206 千人	204 千人
小美玉温泉ことぶき 延床面積＝1,090 m <sup>2</sup>	81 千人	83 千人	88 千人	104 千人	111 千人

やさと温泉「ゆりの郷」

駐車場＝バス2台 乗用車＝144台 入浴料 平日大人800円（小学生は半額） 土・日・祭 1,000円

小美玉温泉「ことぶき」

駐車場＝97台 入浴料＝市内大人300円（小学生は半額 70歳以上は100円） 市外大人600円（小学生は半額）



## (5) 施設規模のシミュレーション

(4) で推計した休日の利用者数から、風呂（温浴施設）を中心とする施設規模の目安をシミュレーションした。なお、具体の施設の内容及び規模設定については、今後、基本計画において、その利用計画を踏まえ、高齢者や身障者が安心して利用できるように余裕を持たせた計画を行うこととする。

【図表】 シミュレーションモデルの規模想定（案）

導 入 機 能	白雲荘 (実績)	シミュレーションモデルの規模想定	
		規模	規 模 設 定 の 考 え 方
風 呂 (大浴場・脱衣場等)	150 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	白雲荘の風呂の空間レベルを確保し、マッサージバスや露天風呂など多世代が楽しめる施設とする。白雲荘の浴室の空間レベルを維持することとし、白雲荘の風呂の面積をベースに算定する。 ○150 m <sup>2</sup> × (210 人 / 72 人) ÷ 2 ≒ 220 m <sup>2</sup>
レストラン（食堂）	36 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	地元産の野菜を使用したこだわりの料理を提供するお洒落な食堂をイメージする。個人経営程度のレストランとして、平均的な面積を 100 m <sup>2</sup> 及び 30 席（1.5 席/坪）を確保する。
キッチン（厨房）	34 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	
シ ョ ッ プ	20 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	利便施設だけでなく、地産即売所、高校生チャレンジショップコーナー等を地域と利用者の新たな交流機会の場を提供するスペースとして 50 m <sup>2</sup> を設置する。
多 目 的 室	230 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	多目的室は、白雲荘にあった大広間、娯楽施設と同程度の規模を確保する。娯楽室は、伝統文化の継承や歴史についての講座やミーティング等の多様な世代の地域交流の場として活用できるように設える。 ホール（大会議室）＝120 m <sup>2</sup> （ステージ付き） ミーティングルーム＝100 m <sup>2</sup> （25 m <sup>2</sup> × 4 区画）
ス タ ジ オ	30 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	トレーニング＝50 m <sup>2</sup> スタジオプログラム＝80 m <sup>2</sup>
エントランスホール	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	エントランス、廊下、ラウンジ等（白雲荘と同程度を設定）
管 理 諸 室	190 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	管理人室、トイレ、機械室（白雲荘と同程度を設定）
そ の 他	180 m <sup>2</sup>	－	附属施設等
合 計	1,070 m <sup>2</sup>	1,100 m <sup>2</sup>	
駐 車 場	－	1,800 m <sup>2</sup>	ことぶき荘等の実績と年間利用者数の割合から算出 97 台 × 65 千人 / 104 千人 ≒ 60 台 60 台 × 30 m <sup>2</sup> = 1,800 m <sup>2</sup>
修 景 ス ペ ー ス	－	1,100 m <sup>2</sup>	修景（緑地）スペースは建物と同程度を確保した。
土 地 面 積	－	4,000 m <sup>2</sup>	

注）白雲荘の面積はゾーンに区切って図面から算定。多目的施設は、大広間（120 m<sup>2</sup>）、娯楽室、図書室、会議室の面積を合計した。

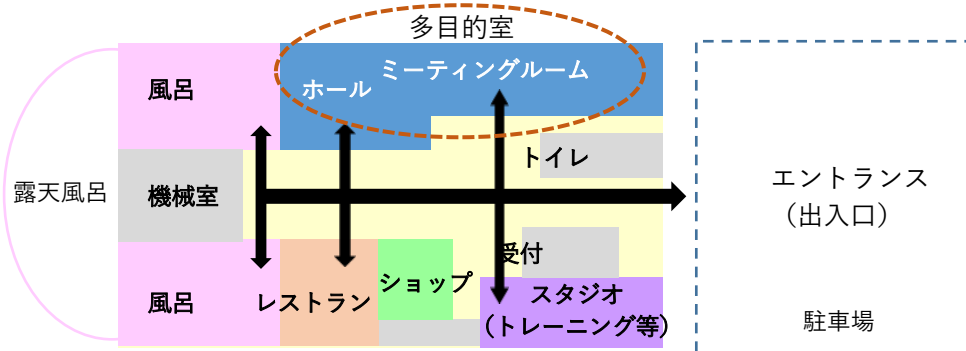


### 3-4 シミュレーションモデルの検討

#### (1) 動線計画と施設配置（案）

施設をイメージするためのモデルでは、建物のエントランスから中央の主動線を通して、突き当りに温浴施設を配置した。また、主動線の進行方向右側に多目的室（ホールやミーティングルーム）を配置、進行方向左側に受付、スタジオ、ショップ（チャレンジコーナー）、レストランを配置した。

【図表】 動線計画と施設配置（案）

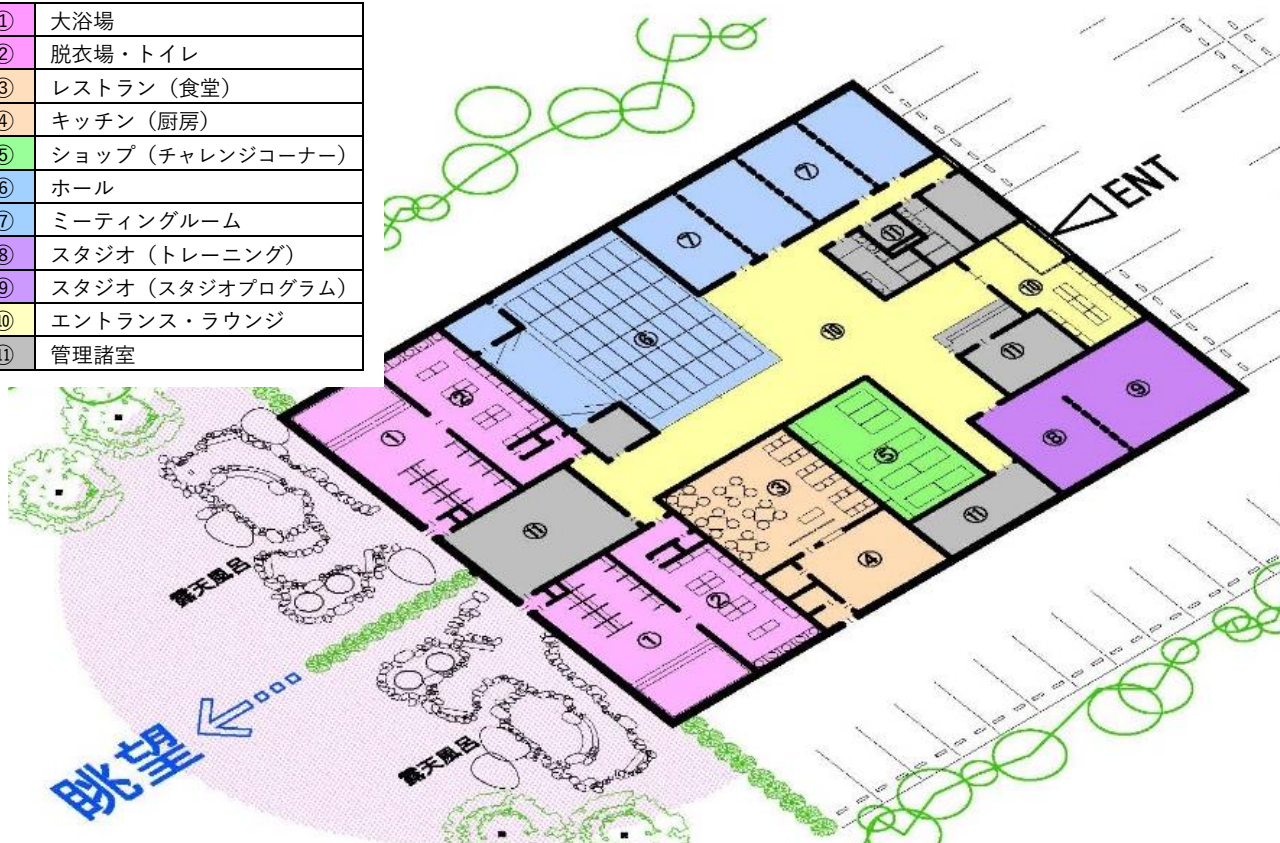


#### (2) シミュレーションモデルのイメージ（案）

施設配置のイメージを把握するために、シミュレーションモデルをイメージ化した。なお、基本構想ではイメージ案のみにとどめ、基本計画段階で建設用地を確定した上で、再度、施設内容や規模の設定、配置の再検討を行うこととする。

【図表】 シミュレーションモデルのイメージ（案）

①	大浴場
②	脱衣場・トイレ
③	レストラン（食堂）
④	キッチン（厨房）
⑤	ショップ（チャレンジコーナー）
⑥	ホール
⑦	ミーティングルーム
⑧	スタジオ（トレーニング）
⑨	スタジオ（スタジオプログラム）
⑩	エントランス・ラウンジ
⑪	管理諸室

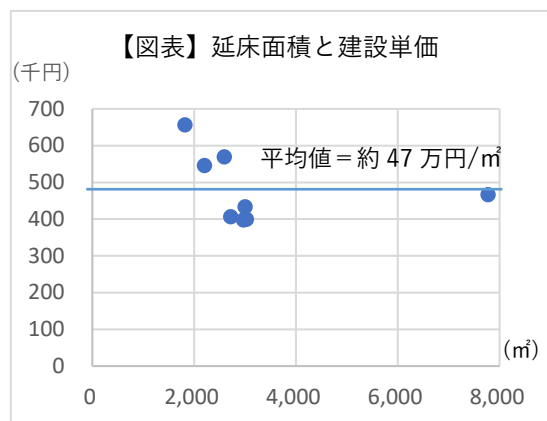


### 3-5 シミュレーションモデルによる概算事業費

シミュレーションモデルを使用し、概算事業費の試算を行った。

#### (1) 算出方法

2005～2016年の地域還元施設等で温浴施設を含む類似施設について、延床面積と事業費が公表されている施設のデータを収集した。事業費を延床面積で除して㎡当たりの建設単価を算出した結果、平均は約47万円/㎡であった。また、2016年に整備された近年の2事例は、50万円/㎡を上回っていた。そこで単価の上昇傾向を踏まえて、㎡当たりの建設費を50万/㎡と仮定して算出することとした。



(事例調査結果から作成)

#### (2) 施設建設費の算出

シミュレーションモデルの施設規模は、1,100㎡として概算建設費を算出した。

【図表】シミュレーションモデルの概算建設費

名 称	細 目	費用 (千円)	割 合	備 考
建築工事費	建物関連工事費	302,500	55%	
	設備関連工事費	165,000	30%	
	外構・植栽	27,500	5%	
	付帯工事費	44,000	8%	備品管理、家具、看板等
	その他	11,000	2%	負担金・予備費等
	小 計	550,000	100%	500 千円/㎡ × 1,100 ㎡
設計管理その他	測量	3,520	8%	
	ボーリング	4,400	10%	
	企画設計	8,800	20%	
	基本実施設計	17,600	42%	
	各種申請関係	880	2%	
	工事監理	8,800	20%	
	小 計	44,000	100%	工事費の約 8%
合 計		594,000	—	消費税を含まない

(注：概算事業費は仮に想定したモデルによる目安で、建設予定地等の諸条件で変化する)

### (3) 用地取得費等の検討

新広域ごみ処理施設の周辺の地価を踏まえ、用地取得に係る調査・測量・その他手続きを含めて、概ね次のように想定した。なお、これらについては、建設用地が確定した段階で見直す必要がある。

○用地取得費等＝50,000 千円

### (4) 造成工事費の検討

造成工事費については、建設用地の地形条件や接道条件と土質条件により大きく異なるため、建設用地が確定した段階で、造成設計を行った上で、造成費用を算出することになる。

### (5) 概算事業費

先の施設建設費と用地取得費等から、モデル候補地A及びBの概算事業費を算出すると下表のとおりとなる。

【図表】概算事業費の比較

項 目	モデル候補地A (敷地内)		モデル候補地B (敷地外)	
	金 額	備 考	金 額	備 考
施設建設費	594,000 千円	—	594,000 千円	—
用地取得費等	—	敷地内	50,000 千円	—
造成工事費	—	〃	(別途)	敷地条件
合計	594,000 千円		644,000 千円	別途造成工事費が必要

## 3-6 事業手法の検討

地域還元施設に限らず新たな施設の整備・運営には、施設建設時の整備費用、運営時の運営・維持管理費用が必要となり、大きな財政支出となることが推測される。従来は公設公営方式による行政主体の管理・運営等を行ってきたが、2003年（平成15年）のPFI法改正で民間委託できる事業範囲が広がったことにより、PPP（public private partnership）方式による行政と民間が協力して公共サービスを効率的に運営する手法が普及した。PPP方式は、PFI方式のほか市場化テスト（官と民が同じ条件で競争入札すること）、民間委託などを包括した概念で、企画・計画段階から民間企業が加わり、民間の独自ノウハウで、より効率的な運営を目指す。また、厳しい財政状況のなかで、民間資金の活用を拡大するねらいもある。

本検討では、整備・運営事業全体を効率的に実施するため、PFI方式、DBO方式、指定管理者制度等による民間参加型を含めた事業方式について比較検討し、本事業において活用可能な事業方式の検討を行う。

### （1）公設公営方式

公設公営方式とは、施設の計画、調査、設計から財源確保、建設、運営まで自治体が主体で行う。施設の整備について一般的に、行政は施設整備の発注時に処理方式や処理能力等を予め発注仕様書において設定し、予定価格を定めた上で、競争入札等により建設請負者を決定する。

運営は行政が行い、維持管理については、行政による直営、あるいは民間へ委託する。この委託の場合は、単年度ごとの契約となるのが通例となる。そのため、年度ごとの事業費の平準化が図りにくく、長期的な施設運営を考慮した効率的な運営・維持管理が行いにくい傾向がある。

（出典：PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室  
新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市）

### （2）主要なPFI方式（BT0方式、BOT方式、BOO方式）

PFI方式とは、private finance initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略称で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方である。

PFI方式は、その対象事業の性質を踏まえながら、事業リスクや法的枠組みの制約、民間期待利益の程度を考慮し、「Build（建設）」、「Operate（運営）」「Transfer（譲渡）」「Own（所有）」「Rehabilitate（改修）」等を組み合わせて検討する必要がある。

（出典：PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室  
新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市）

---

### (3) DBO 方式

DBO 方式とは、design build operate デザイン・ビルド・オペレイトの略称で、行政が国の交付金や公債等により施設建設の資金を市中金利と比較して低金利で調達し、民間事業者に施設の設計・建設と運営・維持管理を一括で担わせる方式である。

民間事業者に、事業期間における施設の性能の確保を条件として課すことで、長期間にわたる運営・維持管理を見通した施設設計、建設が図られる。さらに運営・維持管理の手法についても民間事業者に一任することで、業務の効率化が図られ、行政の事業全体コストの削減効果が発揮される傾向がある。民間事業者にとっては、PFI 方式と比較して創意工夫を活かす余地は減るが、資金調達リスクを回避できるため、行政にとっては、低廉でノウハウを活かした良質なサービスが期待される。

(出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室  
新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市)

### (4) コンセッション方式

コンセッション方式は、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式である。

公共側は運営権を設定（売却）することで運営権設定対価という収入が得られ、施設やインフラを所有したまま事業リスクを民間に移転することができる。一方の民間事業者側も、従来は立ち入ることのできなかった新しい領域での事業機会が得られるなど、両者にとってさまざまなメリットのある手法と言える。また、公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供できる。

(出典：「コンセッション方式」、内閣府ホームページ)

### (5) 指定管理者制度

指定管理者制度は、それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO 法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる（行政処分であり委託ではない）制度である。

公の施設には、いわゆるハコモノの施設だけでなく、道路、水道や公園等も含まれるとされている。ただし、道路・河川・公園・港湾・空港・下水道などでは、個別の法律によって、管理者は原則として国や地方公共団体とされており、法律によって管理者が国・地方公共団体とされているものについては、管理運営を一括して民間事業者に行わせることはできない。道路建設などの公共工事は、従来から請負契約によって民間の建設会社に委託されてきており、管理者が特定されている場合でも、設置や管理運営のうちの一部を民間に行わせることは可能である。

現在、地方公共団体の所有する施設のうち、スポーツ関連施設や文化関連施設等を中心に制度の導入が図られている。指定管理者の指定は地域の公益法人や NPO が多いが、民間のビルメンテナンス会



---

社などの指定もある。ただし、施設の運営に関して設置者が地方公共団体であることなどを求める法律がある施設や特定の者のみがサービスを楽しむ学校給食センターなどはこの制度から除外されたり、複数ある同種施設の業務の一部のみを管理者が行う業務として委任することがある。

(出典：「指定管理者制度の導入及び運用に係るガイドライン」、平成 29 年 12 月 契約管財局)

## **(6) 一部民間委託**

公共サービス及びそれに密接に関わる周辺サービスについて、民間企業等が公的主体と協力して担うことにより、選択肢を多様化するとともに、サービスを効率化することが期待できる。公設公営方式の施設管理・運営業務の一部について、業務範囲を限定して、委託契約を行うものである。

## **(7) 包括的民間委託**

包括的民間委託とは、平成 13 年 4 月に国土交通省が発表した『性能発注の考え方に基づく民間委託のためのガイドライン』に基づいた委託で、同ガイドラインでは、性能発注の考え方に基づく民間委託を「包括的民間委託」と称している。基本的には、施設の管理運営を主体とした業務に適用する業務委託手法である。

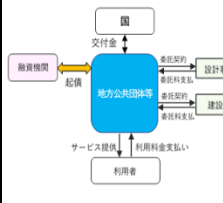
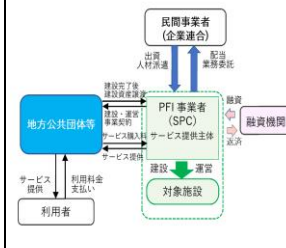
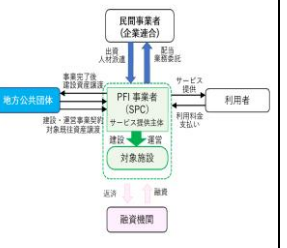
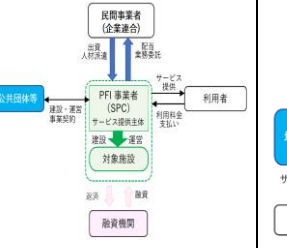
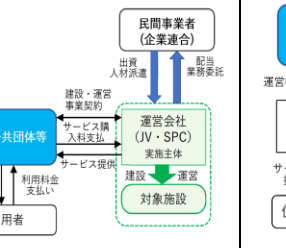
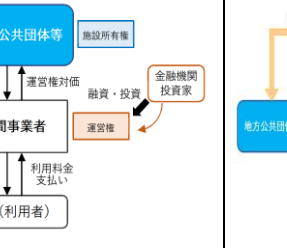
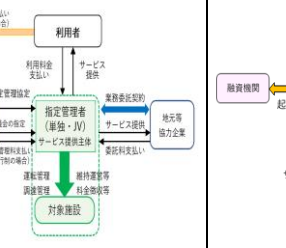
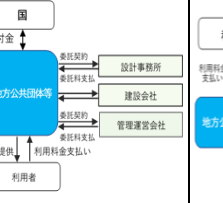
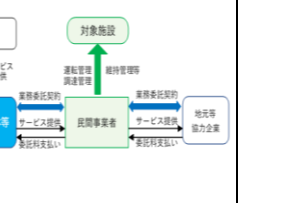
公共団体等の管理下で、事実上の運営責任は公共団体等が保持した上で、一定の性能（サービス水準）を確保することを条件に、その業務手法等は民間の自由裁量に委ねる性能発注の考え方に基づいて、複数の業務を一括して一者に委託する手法である。従来の仕様発注により、複数の業務を一括して一者に民間委託する包括委託とは一線を画すものとなる。

(出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用手引、内閣府 民間資金等活用事業推進室  
新館清掃工場基本計画検討委員会 勉強会資料、八王子市)

(8) 事業手法の比較

前項において整理した事業手法のうち、公設公営方式以外の民間委託などを包括したPPP方式の内容について比較を行う。

【図表】 事業手法比較表

形態		公設公営方式	P F I方式			D B O方式	コンセッション方式	指定管理者制度	一部民間委託	包括的民間委託
			B T O方式	B O T方式	B O O方式					
スキーム図										
官民間の契約形態		—	事業契約	事業契約	事業契約	設計・建設は工事請負契約 維持管理・運営は事業契約	事業契約	指定（行政処分）	委託契約	委託契約
業務内容		公共が設計・建設し、公共による管理・運営等を行う方法	民間事業者が公共施設等の設計・建設し、施設完成直後に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理・運営等を行う方法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式	民間事業者が公共施設等の設計・建設を一括発注と維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式	公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、維持管理を行う方法	地方公共団体が公の施設の維持管理・運営費管理として指定した民間事業者に包括的に実施させる方法	公設公営方式の維持管理等のうち、受付サービス等の一部に限定して業務委託させる方法	公共施設等の維持管理・運営段階における複数業務・複数年度の性能発注による業務委託させる方法
業務範囲	設計	公共	民間	民間	民間	民間	—	—	—	—
	建設	公共	民間	民間	民間	民間	—	—	—	—
	維持管理	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間	公共（一部民間）	民間
	運営	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間	公共（一部民間）	民間
所施有設者の	建設時	公共	民間	民間	民間	公共	公共	公共	公共	公共
	運営期間中	公共	公共	民間	民間	公共	公共	公共	公共	公共
	事業終了後	公共	公共	公共	民間	公共	公共	公共	公共	公共
資金調達		公共資金	民間資金	民間資金	民間資金	公共資金	公共資金	公民間の契約による	公共の資金	公共の資金
特徴		・公共団体等が自ら行う従来型の公共施設の事業手法	・サービス導入型のPFI事業で多岐に渡る施設で広く採用されている。 ・維持管理・運営期間中の民間事業者の業務範囲は、長期間の契約の対象とすることが適切かといった観点から、検討・決定される。	・民間事業者が利用料金を収入を直接収受するなど、民間事業者の裁量が広いPFI事業で採用されている。 ・民間事業者が維持管理・運営期間中に公共施設等の所有権を有しているため、改修等を含め、維持管理・運営等の自由度が広い。	・維持管理・運営期間を施設の需要期間や耐用年数等に合わせることができるPFI事業等で採用されている。 ・損傷や陳腐化等により一定のサイクルで更新すべき施設での活用が考えられる。	・産業廃棄物の分野等で、PFI手法と並び採用されている。 ・資金調達や工事発注、所有は公共側が行うスキーム	・利用料金を収受する施設等で民間事業者による効率的な維持管理・運営が期待される事業において採用されている。 ・空港、水道、下水道、道路、文教施設、公営住宅が重点分野として取り組まれている。	・地方公共団体に限定され、対象施設は「公の施設」に限定されるが、広く採用されている。	・公設公営方式の事業のうち運営・管理の一部を委託するものである。 ・窓口業務等のサービス提供で一部民間委託が行われている。	維持管理・運営を長期間包括して性能発注により業務委託し、最適な時期・方法で補修等を行うことにより、維持管理費等の削減が期待される施設（プラント等）で採用されている。
廃棄物処理施設及び余熱利用施設の活用事例		従来方式	・野洲市余熱利用施設整備運営事業	・岡山県東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業	・岩手県第2クリーンセンター（仮称）整備運営事業	・ふじみ野市・三芳町環境センター整備・運営事業	—	—	—	—

※行政処分は、行政庁の一方的な判断で権利・義務を形成することができ、契約は当事者間双方の合意に基づいて成立する。

ーは運営・維持管理部分のみであり、変更が可能である。



### 3-7 事業スケジュール（案）の検討

ここでは、シミュレーションモデルを対象とした事業スケジュールの検討を行った。

モデル候補地A及びBのスケジュール（案）を下表に示す。モデル候補地Aは、新広域ごみ処理施設の敷地内に建設するため、新施設が供用開始後の2021年度から既存施設の解体工事を行い、解体後に地域還元施設の建設に着手することになり、最短で2023年度内の供用開始が考えられる。

一方、モデル候補地Bは、用地取得が円滑に進捗することを前提とすると、2021年度中の着手が見込める。整地程度の2次造成工事を前提とすれば、最短で2022年度内の供用開始が考えられる。

【図表】 モデル候補地Aのスケジュール（案）

年 度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
基 本 構 想						
関 連 調 査						
計 画 ・ 設 計						
既 存 施 設 の 解 体						
工 事						

【図表】 モデル候補地Bのスケジュール（案）

年 度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
基 本 構 想						
関 連 調 査						
用 地 取 得						
計 画 ・ 設 計						
工 事						

### 3-8 今後の展開

本基本構想では、整備にかかる基礎データを整理するとともに整備コンセプトや施設構成のイメージづけを行ってきた。また、仮の建設候補地を想定したシミュレーションモデルにより、建設候補地別の事業費やスケジュールへの影響等についても整理を行った。

今後、実現化に向け、これまでの検討の結果を踏まえ、適正な建設場所を確定することが求められる。

建設場所が確定した段階で、地域特性と立地条件、さらに地元説明会やパブリックコメントでの意見を踏まえ、施設の利用方法、構成内容、事業採算性や事業手法を検討し、具体的整備方針を基本計画に取りまとめていく必要がある。