

**(1) 平成29年度サウンディング調査の実施**

三重県では「みえ公共施設等総合管理基本方針」（平成27年3月策定）および「三重県財政の健全化にむけた集中取組」（平成29年6月策定）に基づき、県有施設の見直しが進められている。

平成29年12月には個別施設の見直しの方向性について知事と部局長との協議が実施され、三重県社会福祉会館は「施設の建替時期の到来に合わせ、PPP/PFI方式にて、公共施設等の建設、資金調達、維持管理、運営等について民間事業者に委ねる方向で検討を進める」こととなった。

当該施設の建設から46年が経過し老朽化も進んでいるため、今後も継続して利用していくためには大規模な修繕が必要となる。また、駅前という立地や指定容積率を活かしきれていない現状にあることから、平成29年度のプラットフォーム（第3回）のグループワークを通じて、建替え時の公民連携の可能性についてサウンディング調査を行った。

表1 社会福祉会館の概要

建設年度	昭和46年	
土地面積	約4,000㎡ ※駐車場用地(1,000㎡)含む（土地所有は三重県）	
延床面積	約5,300㎡	
階数	地上5階	
土地情報	近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%） ※駐車場用地は第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）	
利用用途	事務所	13の社会福祉団体が入居
	会議室	講堂：約270㎡（収用人数140名）
	※会議室は県が利用料金徴収	大会議室：約170㎡（収用人数70名）



図1 位置図（都市計画）

（出典）津市地図情報提供サービス

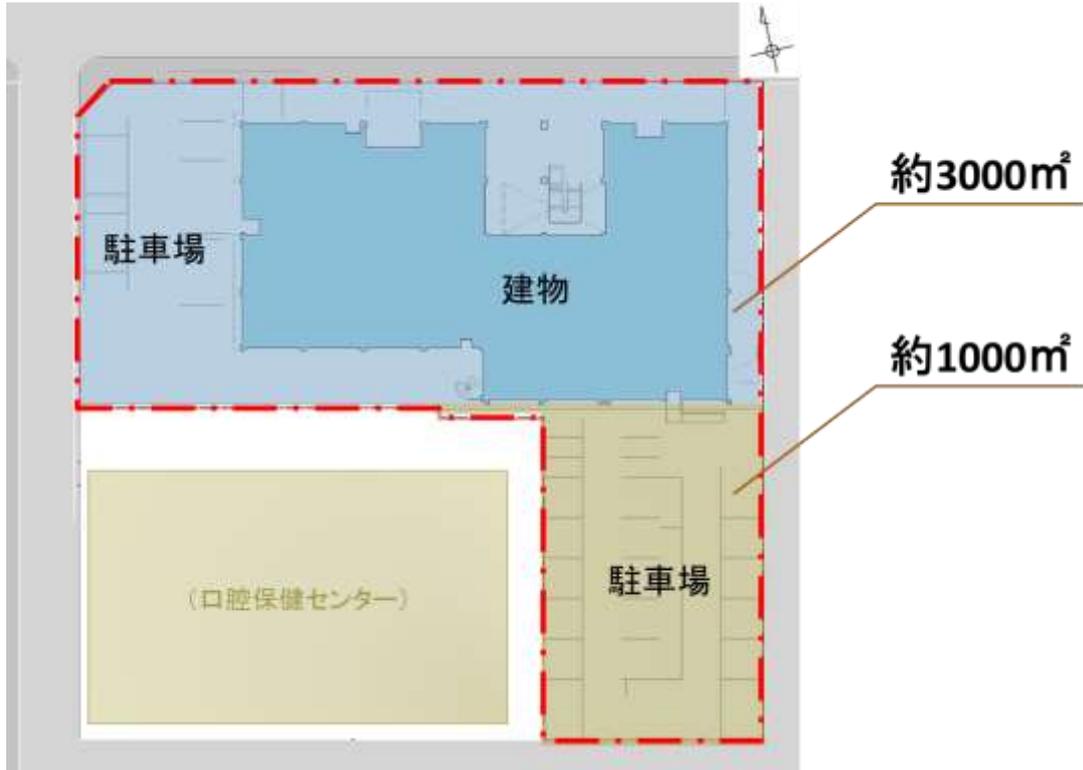


図 2 現況配置図

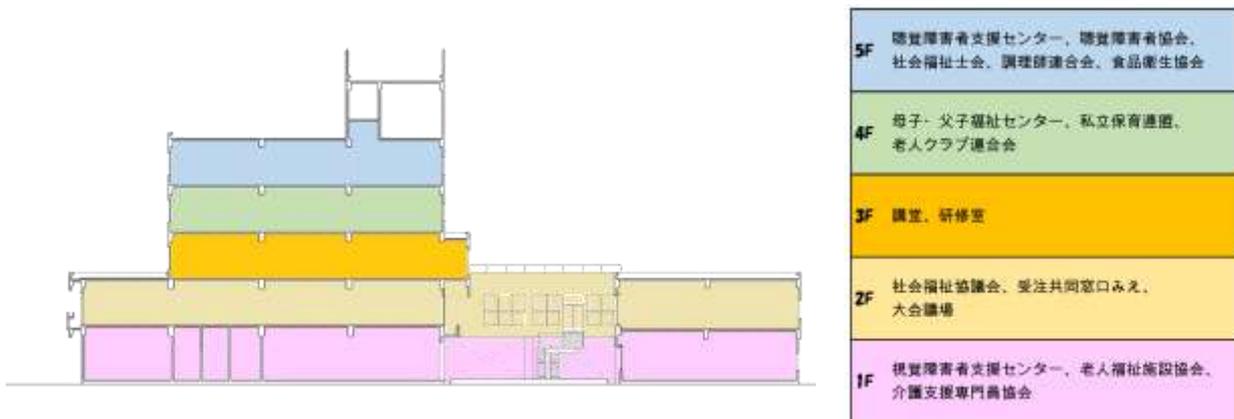


図 3 立面図及び現況用途

(i) 現状の課題・今後の目標

- 現状規模では土地を活かしきれていない（指定容積率が余っている）
- 管理運営の効率化  
→民間施設を併設させることで土地のポテンシャルを活かしながら、管理運営の効率化を図る
- 財政負担の削減  
→民間活力の導入により県の財政負担を削減させる

(ii) グループワークの概要

以下の 2 つのテーマについて、地方公共団体職員及び民間事業者混合のグループごとに協議を行い、

最終的にはグループごとで意見をとりまとめ、発表いただいた。

＜グループワークのテーマ＞

- テーマ① 民間施設の導入メニューについて
- テーマ② 財政削減のための事業手法について

＜グループワークの検討条件＞

- 対象となる敷地は  
近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）：3000 m<sup>2</sup>  
第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）：1000 m<sup>2</sup> とする
- 高さ制限等は考えない
- 現状の規模（5300 m<sup>2</sup>）以上は県の施設として利用する



図 4 グループワークの様子

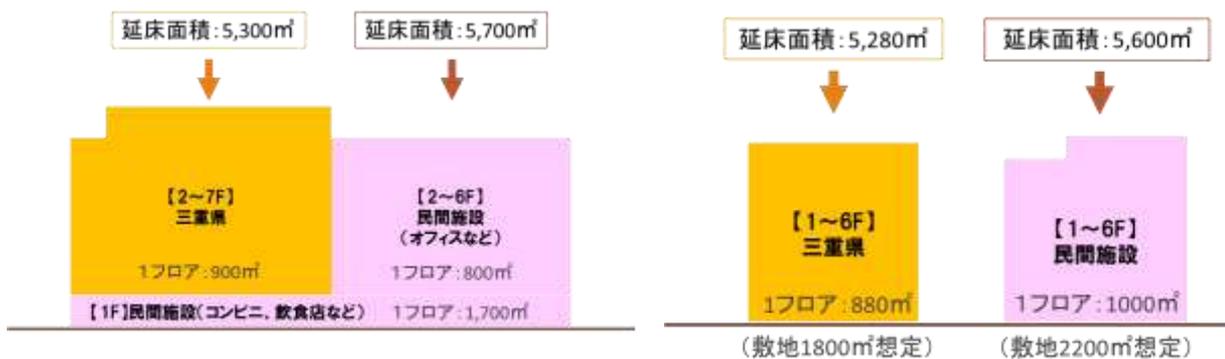


図 5 立替後のイメージ（左：合築の例，右：別棟の例）

(iii) 得られた意見

テーマ① 民間施設の導入メニュー

- 医療福祉施設
  - 近隣の公共施設との統合
  - 福祉ステーション（県内の福祉の集約）
  - クリニックモール、整体等
  - 高齢者向けスポーツ施設・カラオケ施設、高齢者のたまり場のようなもの
- 駐車場
  - 立体駐車場（津波対策）、地下駐車場
  - 店舗付き立体駐車場
- 住宅
  - 賃貸・分譲マンション
  - 戸建
  - 福祉系マンション、高齢者向けマンション
- オフィス等
  - 自社ビル、賃貸オフィス
  - 旅行案内、バスツアー会社
  - SOHO オフィス（SOHO＝住居兼事務所）
  - 国等、他の行政機関との合築、連携拠点
- 宿泊施設
  - ビジネス向けのホテル
- スポーツ施設
  - 屋上利用：フットサル場（1000㎡）、ブラインドサッカー、テニス（700㎡）
  - 高齢者向けスポーツクラブ
  - 健康器具販売を兼ねたジム
  - 機能促進ジム
  - メディカルフィットネス
- 温浴施設
- 児童保育施設
  - 放課後保育施設、学童等
  - 塾、予備校
  - 託児所
  - プレイゾーン
- 学校等
  - 大学のサテライトスペース、サテライトキャンパス
  - 学生と地域の交流の場、学生が夜に活動できる場
  - 大学生等の自習場所
  - 看護専門学校

- 会議室
  - 多目的交流ゾーン、多目的会議室（平日：公共会議室、土日：お花、コンサート、教室等）
  - パーテーションなど自由度の高いもの（バリアフリー必要）
  - 福祉仕様
- その他テナント等
  - 飲食店、カフェ、コンビニ等
  - 図書館や本屋カフェ
  - 専門性のあるテナント
  - 福祉団体の手作り販売（付加価値向上）
  - 介護器具のショールーム（床貸し）
  - 調理師実演販売
  - 公共空間の利活用（貸出し）
  - 2～3階の屋上を緑地化してカフェ

#### テーマ②財政削減のための事業手法

- 自然エネルギーの活用
  - 太陽光パネル、壁面活用
  - 最新断熱材の利用による光熱費削減
  - バイオマス発電により熱利用をプールに、売電での収入
- 制度等の活用
  - 第一種住居地域の用途変更（1000㎡）→容積率のアップ！都市計画変更
  - 周辺公共施設（県所有）を建替え時に集約。個別施設計画を策定の上、総面積を縮減し、地方債発行要件を満たす。
- 公共施設の集約化
  - 近くの公的施設をまとめて再開発し、余剰地を売却
  - 集約して跡地活用
- 県有地の有効利用
  - 定期借地、事業用定期借地
  - 土地と新しい庁舎を交換
  - 土地を売却→等価交換+ファンド→民間による建設
  - 建物は民間で【建設+運営】→5,300㎡は県が借りる→福祉団体は県から借りる
  - 民間が施設建設し、県に床売り or 賃貸
  - 県有地の売却も検討
- その他
  - 民間施設との合築は避けたい、建て替えが難しくなる。
  - 民間施設との合築
  - 県施設と民間施設の一体管理
  - 駐車場を月極と時間貸しにする
  - 収益のための貸し会議室

(2) 平成30年度サウンディング調査

**<サウンディングの検討条件>**

**【施設要件等】**

- 現施設用地での建替
- 施設規模は現状以上（建築面積 約 2000 m<sup>2</sup>、延床面積 約 5300 m<sup>2</sup>）
- 施設構成は現状以上（執務室面積 約 4900 m<sup>2</sup>、 会議室面積 約 200×2 室）
- 利便施設整備（例：コンビニエンスストアなど）の検討を行う
- 駐車可能台数の増台（74 台 → 100 台程度）の検討を行う

**【事業スキーム等】**

- 想定する事業手法：PFI＋余剰地活用（借地）
- 想定する余剰地の活用用途：賃貸マンション、サテライトキャンパス等（子育て世代や若者の往来を誘発する用途）
- 民間事業者の業務範囲：設計・建設、維持管理（建築設備の維持管理及び清掃、警備。大規模修繕を除く。）運営（駐車場管理、会議室貸出、利便施設運営）
- 事業期間：15 年間（維持管理・運営期間）
- 事業形態：サービス購入型（利便施設運営は独立採算）

**【事業スケジュール】**

- 事業スケジュール…平成 34 年 3 月末の事業契約、協定書の締結を目指し準備中