

三郷町 信貴山下駅周辺施設整備基本構想

令和8年3月



目 次

1	基本構想の目的・位置づけ	
1.1.	策定の背景・目的	1
1.2.	位置づけ	1
2	対象施設	
2.1.	対象施設	2
2.2.	対象施設の基本情報	3
3	再編整備の検討	
3.1.	再編整備の基本方針	9
3.2.	施設配置計画の作成	10
3.2.1.	三郷町の現状等の整理	10
3.2.2.	公共施設の再編に向けた方向性	19
3.2.3.	施設配置の前提条件	26
3.2.4.	施設配置計画の作成	27
3.3.	整備手順及び整備費用	39
3.4.	整備スケジュール	42
4	参考資料	
4.1.	三郷町信貴山下駅周辺施設整備基本構想の策定経緯	43
4.2.	三郷小学校、文化センター及びウォーターパークの補足資料	45
4.3.	民間活力導入可能性調査	56
4.4.	住民意見の聴取	77
4.5.	整備手法	78

1 基本構想の目的・位置づけ

1.1. 策定の背景・目的

近鉄信貴山下駅周辺は、役場庁舎をはじめ三郷小学校等、複数の公共施設が密集しており、その中でも、三郷小学校及び役場庁舎は整備から50年以上が経過し、施設の老朽化が著しく進行している。

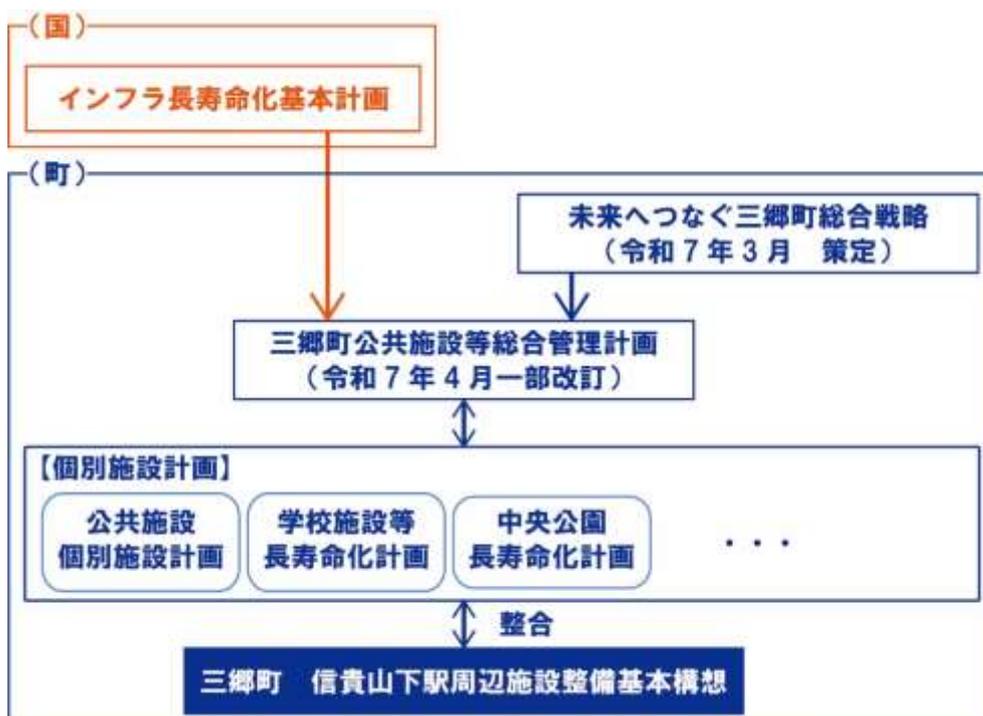
その他の公共施設についても整備から数十年が経過している施設が多く、老朽化が進行していることに加え、人口構成が変化しており、公共施設等の利用需要への対応が求められる。

そこで、今後の人口動態や周辺の公共施設の在り方等、近鉄信貴山下駅周辺の公共施設群全体の将来を見据えて検討を行い、昨今の人口減少や社会情勢の変化等、想定されるリスクに対応できるよう、近鉄信貴山下駅周辺の公共施設群に対して、将来の人口推計や現在の利用状況、官民連携の手法等を勘案して今後の基本的な方針を示す「信貴山下駅周辺施設整備基本構想」を策定することを目的とする。

1.2. 位置づけ

基本構想では、三郷町が保有する公共施設のうち、特に近鉄信貴山下駅周辺の公共施設を対象に、再編整備に関する基本的な方針（再編整備の基本方針、施設配置計画案、整備手順及び整備費用及び事業スケジュール等）を示す。

なお、本基本構想は、中長期的な視点から、維持管理・更新、耐震化・長寿命化、統合や廃止等を計画的に行い、財政的な負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置・運用を実現していくために、平成28(2016)年12月に策定された「三郷町公共施設等総合管理計画」(以下、総合管理計画とする)や総合管理計画において定めた公共施設等の総合的な管理に関する基本方針を推進するための計画である「三郷町公共施設個別施設計画」(令和2(2020)年12月策定)で定められた各施設の整備方針との整合を図っていくこととする。



図表1 基本構想の位置づけ

2 対象施設

2.1 対象施設

公共施設の再編に向けた対象施設は、以下に示す7施設を基本とする。



図表2 対象施設位置図

2.2. 対象施設の基本情報

1) 三郷小学校

三郷小学校の基本情報を以下に示す。

■概要

建築年度	1970年度（教室棟） 1971年度（管理棟） 1974年度（普通教室及び特別教室棟） 1975年度（普通教室及び特別教室棟） 1979年度（プールハウス） 1988年度（屋内運動場、倉庫）		
耐用年数※	47年		
経過年数	55年 [基準年：2025年]		
構造・規模	延床面積：9,746.0㎡ 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上3階		
耐震基準	旧耐震基準	耐震診断	実施済（1997年度）
耐震改修	耐震補強・大規模改修：有（1998年度）		
建物/諸室構成	教室棟（2棟）、管理棟、普通教室及び特別教室棟（2棟）、プールハウス、屋内運動場、倉庫		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）

■令和7（2025）年度の児童数及び学級数

学年	1年生	2年生	3年生	4年生	5年生	6年生	通常学級	特別支援学級	全体
児童数	66	60	65	65	68	63	333	54	387
学級数	2	2	2	2	2	2	12	8	20

図表3 三郷小学校の令和7年度の児童数

対象施設の基本情報

2) 図書館

図書館の基本情報を以下に示す。

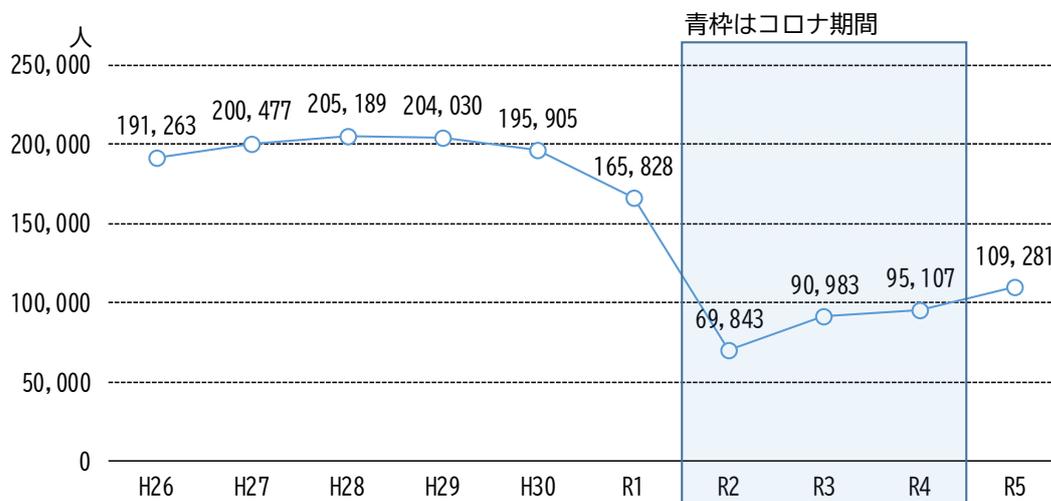
■概要

建築年度	1997 年度		
耐用年数※	50 年		
経過年数	28 年 [基準年：2025 年]		
構造・規模	延床面積：5,083.0 m ² 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上 2 階地下 1 階		
耐震基準	新耐震基準	耐震診断	不要
耐震改修	耐震補強：不要、大規模改修：無		
建物/諸室構成	地下：生涯学習室、会議室 2、会議室 3、書庫 2 1 階：視聴覚室、フリースクール、駐車場 2 階：開架室、おはなしルーム、記念文庫、対面朗読室など		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）

■利用者数の推移

- 利用者数は、平成 26（2014）年～30（2018）年は約 20 万人程度である。
- 令和 2（2020）年～4（2022）年の利用者数は、10 万人以下となっている（コロナ渦の影響が考えられる）。
- 令和 5（2023）年は、平成 26（2014）年～30（2018）年に対して、約半数の 10 万人程度となっている。



図表 4 図書館の利用者数の推移

対象施設の基本情報

3) 三郷町役場

三郷町役場の基本情報を以下に示す。

■概要

建築年度	1967 年度（旧館） 1974 年度（新館） 2004 年度（E V 棟）		
耐用年数※	50 年		
経過年数	58 年 [基準年：2025 年]		
構造・規模	延床面積：2,942.0 m ² 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上 3 階		
耐震基準	旧耐震基準	耐震診断	実施済（2005 年度）
耐震改修	耐震補強：有（2007 年度）、大規模改修：無		
建物/諸室構成	1 階：事務室、会議室、倉庫、宿直室、休憩室、更衣室 2 階：事務室、会議室、町長室、応接室、副町長室など 3 階：事務室、給湯室、倉庫		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）

4) 福祉保健センター

福祉保健センターの基本情報を以下に示す。

■概要

建築年度	1984 年度 1992 年度（増築）		
耐用年数※	47 年		
経過年数	41 年 [基準年：2025 年]		
構造・規模	延床面積：1,807.0 m ² 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上 1 階		
耐震基準	新耐震基準	耐震診断	不要
耐震改修	耐震補強：不要、大規模改修：無		
建物/諸室構成	事務室、会議室、書庫、ホール、待合ホール、栄養指導室、機能回復訓練室、保健指導室、消毒室、診察室、資料室、機械室、湯沸室、和室、浴室、脱衣室、給食室、管理員室など		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）

対象施設の基本情報

5) 文化センター

文化センターの基本情報を以下に示す。

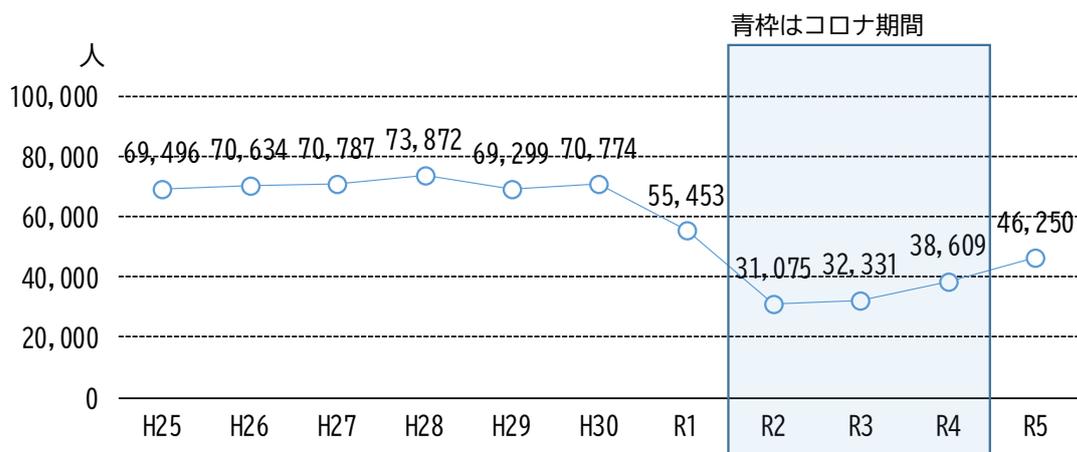
■概要

建築年度	1985 年度		
耐用年数※	47 年		
経過年数	40 年 [基準年：2025 年]		
構造・規模	延床面積：6,267.0 m ² 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上3階地下1階		
耐震基準	新耐震基準	耐震診断	不要
耐震改修	耐震補強：不要、大規模改修：無		
建物/諸室構成	1階：リハーサル室、文化ホール、展示ホール、多目的室等 2階：研修室1、研修室2、研修室3、会議室、音楽室、創作室1 3階：視聴覚室、リスニング室、茶室、和室2、調理室など		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）

■利用者数の推移

- コロナ禍以前は、7万人前後で推移していた。
- コロナ禍以後は、利用者が減少（平成25（2013）年～30（2018）年の利用者数の2/3程度）している。



図表5 文化センターの利用者数の推移

6) スポーツセンター

スポーツセンターの基本情報を以下に示す。

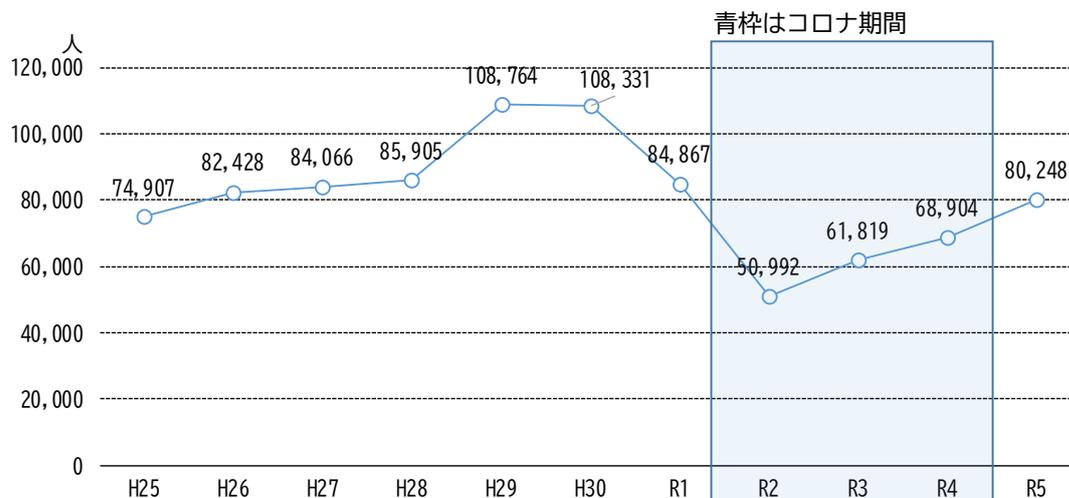
■概要

建築年度	1987 年度		
耐用年数※	47 年		
経過年数	38 年 [基準年：2025 年]		
構造・規模	延床面積：6,024.0 m ² 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上3階地下1階		
耐震基準	新耐震基準	耐震診断	不要
耐震改修	耐震補強：不要、大規模改修：無		
建物/諸室構成	1 階：アリーナ東、アリーナ西、ミーティング室、トレーニング室 2 階：サブアリーナ		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）

■利用者数の推移

- 利用者数は6万人～10万人程度である。
- 平成25（2013）年～30（2018）年までは利用者数は増加しているが、令和元年～2年にかけて減少している。
- 令和3（2021）年～5（2023）年の利用者数は増加しており、令和5年は平成25年～28年の利用者数と同程度に回復している。



図表6 スポーツセンターの利用者数の推移

対象施設の基本情報

7) ウォーターパーク

ウォーターパークの基本情報を以下に示す。

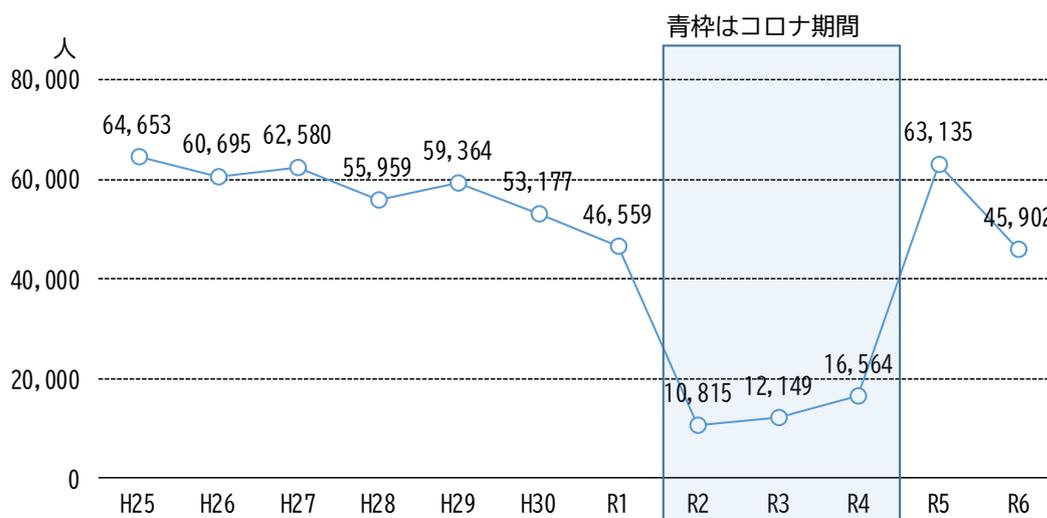
■概要

建築年度	1991 年度		
耐用年数※	屋外プール：30 年、管理棟：47 年		
経過年数	34 年 [基準年：2025 年]		
構造・規模	延床面積：1,175.0 m ² (管理棟) 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上 3 階		
耐震基準	新耐震基準	耐震診断	不要
耐震改修	耐震補強：不要、大規模改修：無		
建物/諸室構成	【室内プール】受付窓口、室内プール、更衣室、シャワー等 【屋外プール】流水プール、スライダー2基、25Mプール、幼児プール、シャワー、ロッカー、売店		

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）

■利用者数の推移

- 利用者数（入場者数合計）は約 1 万人～6.5 万人である。
- 令和 2（2020）年～4（2022）年の利用者数は平成 25 年～令和元年の 1/4 程度となっている。
- 令和 5（2023）年は平成 25（2013）年～令和元（2019）年と同程度の利用者数となっている。



図表 7 ウォーターパークの利用者数の推移

3 再編整備の検討

3.1. 再編整備の基本方針

将来の人口動向や財政状況等を踏まえるとともに対象施設の規模や諸室の利用状況等も考慮し、建物の集約化や複合化、用途変更、用途廃止等により、保有総量を最適化することを目標に、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化等の検討を行う。

また、公共施設の運営、維持管理及び更新等に関して、民間事業者等の資金や経営等技術能力を活用した質の高いサービスの提供や運営経費の縮減に向けた民間活力導入や周辺自治体との広域連携の可能性を検討する。

上記を踏まえ、再編整備に向けた基本的な方針を以下のように設定する。

■再編整備の基本方針

公共施設全体の最適化による財政負担の軽減とサービス水準の向上

■検討のフロー



図表 8 検討のフロー

3.2. 施設配置計画の作成

再編整備の基本方針を踏まえ、施設配置計画を検討する。

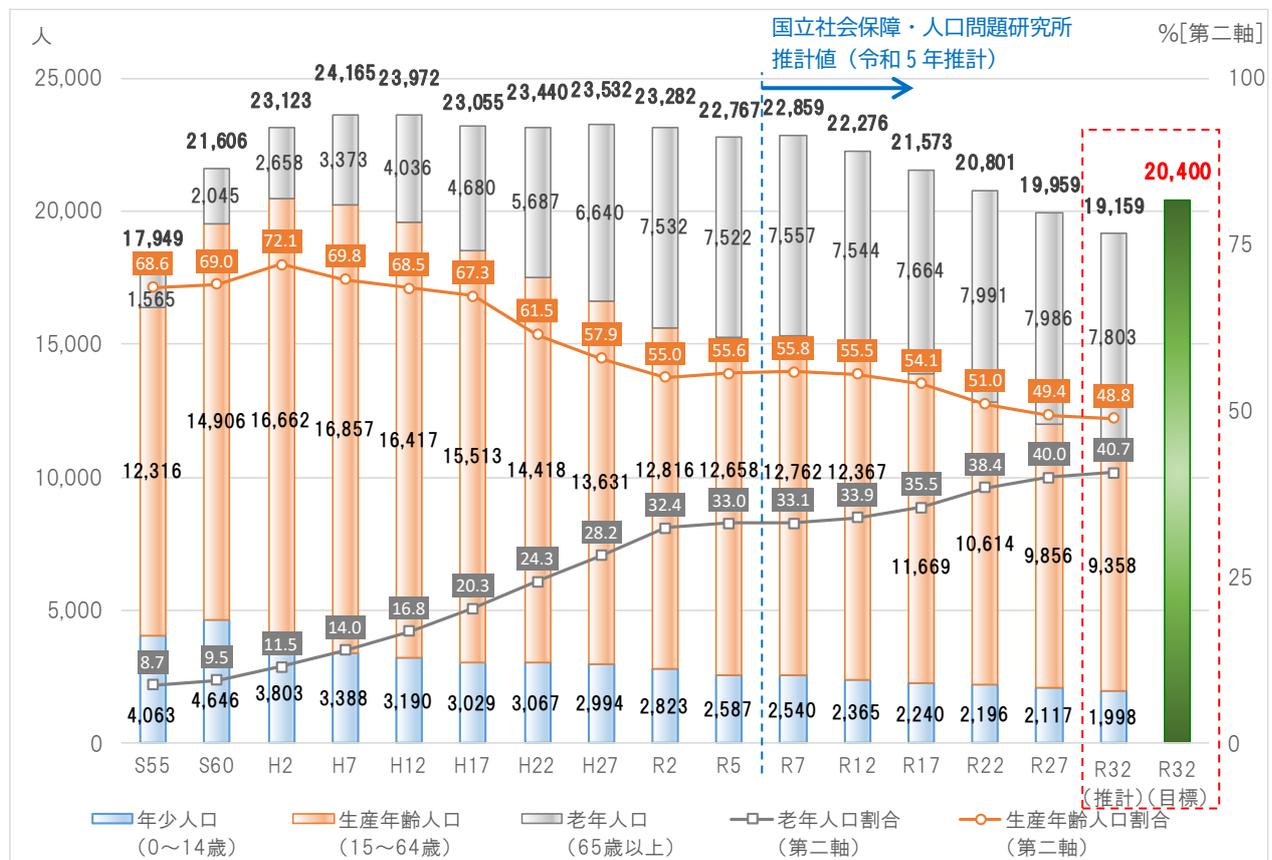
3.2.1. 三郷町の現状等の整理

三郷町の人口や対象施設の利用状況の他、施設面積や財政状況、維持管理費の推移等を以下に示す。

1) 人口

本町の人口は、平成 7（1995）年の 24,165 人をピークに、以降は微減・横ばいの状態で推移しており、令和 5（2023）年では 22,767 人となっている。

「三郷町人口ビジョン」において、人口の将来展望として令和 32（2050）年に約 20,400 人の人口維持を目指している。



図表 9 人口の推移

- 出典： ①平成 7 年～令和 5 年の年齢 3 区分の人口は三郷町人口ビジョン（令和 7 年 3 月、P. 6）
 ②平成 7 年～令和 5 年の総人口は三郷町人口ビジョン（令和 7 年 3 月、P. 4）
 ③令和 7 年以降の年齢 3 区分の人口は社人研の推計値（令和 5 年推計）

<参考>対象施設の整備年度稼働年数、耐用年数及び耐震基準

	三郷小学校	図書館	三郷町役場	福祉保健センター	文化センター	スポーツセンター	ウォーターパーク
整備年度 ^{※1}	1970	1997	1967	1984	1985	1987	1991
稼働年数 ^{※2}	55	28	58	41	40	38	34
耐用年数 ^{※3}	47	50	50	47	47	47	30
耐震基準	旧耐震 ^{※4}	新耐震	旧耐震 ^{※4}	新耐震	新耐震	新耐震	新耐震

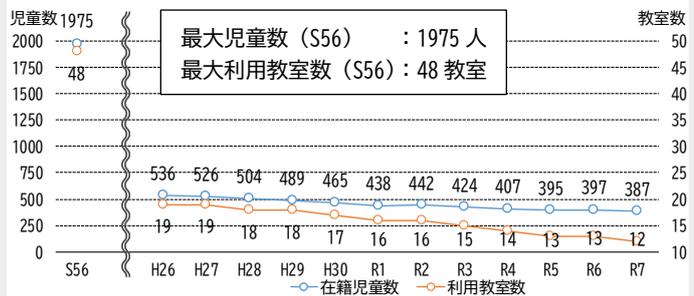
※1：複数棟ある場合は最も古い建物の年度 ※2：2025 年度を基準 ※3：WP は屋外プールの耐用年数
 ※4：三郷小学校と三郷町役場は旧耐震基準であるが、耐震補強は実施済

2) 施設の利用状況

対象施設の利用状況を以下に示す。

■三郷小学校

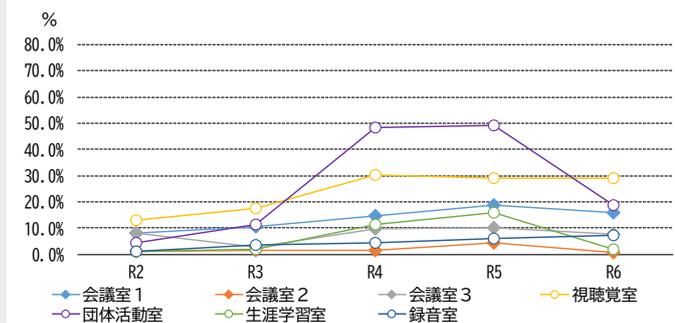
- 児童数は、536人（平成26（2014）年度）から387人（令和7（2025）年度）と25%以上減少している。少子化が進んでいる状況を考慮すると今後も児童数が減少すると推察される。
- 利用している教室数も19教室（平成26（2014）年度）から12教室（令和7（2025）年度）と30%以上減少している。
- その結果、各学年のクラスは、平成26（2014）年度は各学年3クラス以上であったが、令和7（2025）年度は全学年で2クラスとなっている。



図表10 三郷小学校の児童数及び利用教室数の推移

■図書館

- 開架室を除く、各諸室の利用率は全般的に30%以下である。
- 録音室や生涯学習室の利用率が特に低い。
- 会議室の中では、会議室1が最も利用されており、次いで会議室3、会議室2となっている。しかし、会議室2の利用率は1%前後とほぼ利用されていない。



図表11 図書館の各諸室の利用率の推移

■三郷町役場

- 段差が多くありバリアフリーが不十分である。また、外壁の劣化が進行している。
- 災害対策本部となる施設であるが、浸水想定区域内に位置している。



写真 段差や外壁の劣化状況

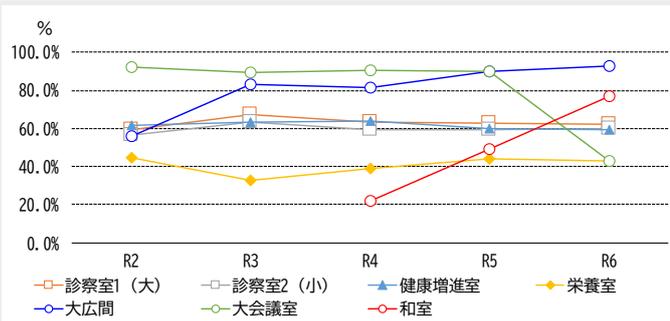


図 洪水・土砂災害ハザードマップ

図表12 三郷町役場の現状

■福祉保健センター

- 健康増進室、診察室1(大)及び診察室2(小)は約60%前後と利用率が高い。
- 栄養室は約40%前後となっている。
- 温泉施設は、施設の老朽化や利用者数の減少等により令和7(2025)年3月31日に廃止された。



図表 13 福祉保健センターの各諸室の利用率の推移

■文化センター

- 令和5(2023)年及び令和6(2024)年の2か年分のデータではあるが、文化ホールや多目的室をはじめ利用率の低い諸室が多い(赤字・赤の網掛け)。
- 文化ホール、創作室1、茶室、和室2、調理室及び陶芸室の利用率が特に低い。

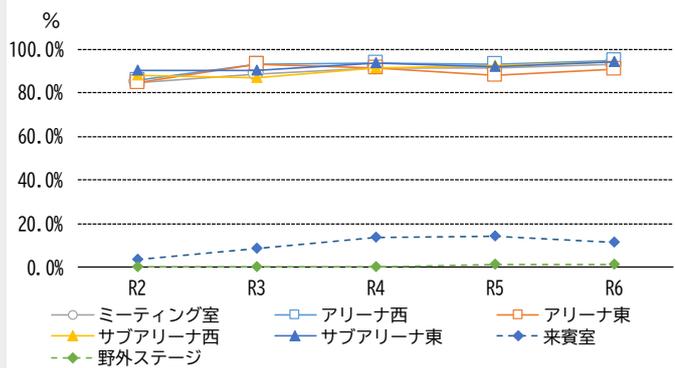
	R5		R6	
	利用日数	利用率	利用日数	利用率
リハーサル室	185	53.4%	190	54.4%
文化ホール	49	14.2%	39	11.0%
展示ホール	64	18.5%	87	24.9%
ロビー	46	13.3%	60	17.2%
多目的室	55	15.8%	58	16.7%
和室1	70	20.2%	68	19.4%
研修室1	84	24.2%	94	26.8%
研修室2	127	36.6%	121	34.7%
研修室3	140	40.4%	156	44.6%
会議室	49	14.1%	68	19.6%
音楽室	114	32.9%	126	36.0%
創作室1	40	11.4%	46	13.0%
視聴覚室	160	46.2%	176	50.5%
リスニング室	88	25.4%	100	28.7%
茶室	2	0.4%	5	1.3%
和室2	35	10.0%	31	9.0%
調理室	10	2.8%	13	3.7%
創作室2	64	18.4%	56	16.1%
陶芸室	37	10.7%	41	11.7%
開館日数	346		349	

※利用率＝各諸室の利用日数／開館日数

図表 14 文化センターの各諸室の利用率の推移

■スポーツセンター

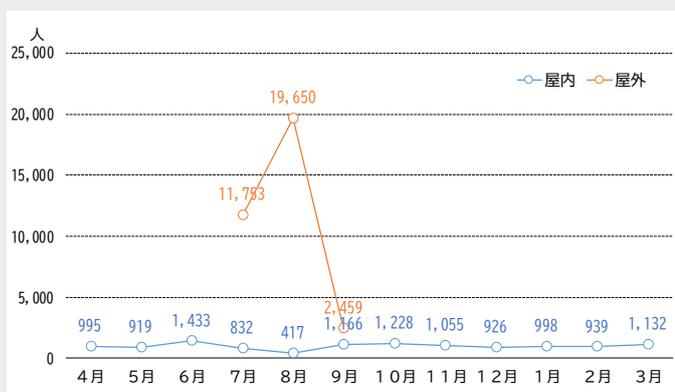
- アリーナ（西・東）、ミーティング室及びサブアリーナ（西・東）の利用率は高く、令和2（2020）年～6（2024）年の平均で90%前後である。
- 野外ステージや来賓室の利用率は低い。特に、野外ステージの利用率は令和2（2020）年～4（2022）年は0、令和5（2023）年～6（2024）年で1%とほぼ利用されていない。



図表 15 スポーツセンターの各諸室の利用率の推移

■ウォーターパーク

- 屋内は、1年を通して毎月1,000人前後の利用がある。
- 屋外は、7月、8月及び9月の3ヶ月のみの営業ではあるが、令和6年度全体の利用者数の7割以上を占める。



図表 16 ウォーターパークの令和6年度の月別利用者数の推移

3) 一人あたりの施設面積

将来にわたって持続可能な財政運営と行政サービスを維持するためには公共施設の規模を適正化する必要がある。そこで、三郷町が保有する公共施設の一人あたりの施設面積^{※1}を類似団体と比較する。

■学校施設

- 学校施設は、類似団体^{※2}比較して**過大傾向**である。



図表 17 学校施設の一人あたりの施設面積

■図書館

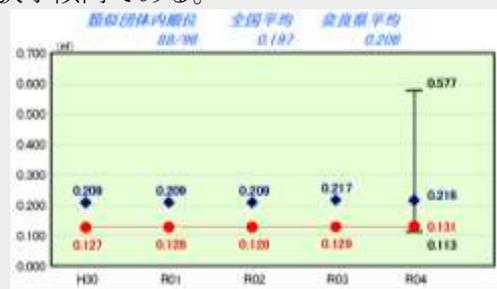
- 図書館は、類似団体と比較して**過大傾向**である。



図表 18 図書館の一人あたりの施設面積

■三郷町役場

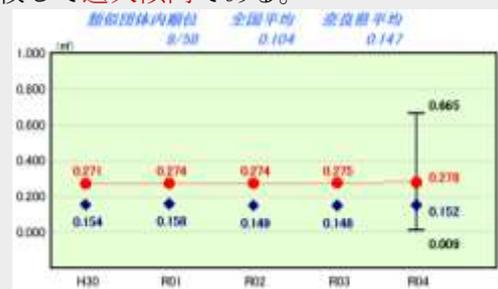
- 三郷町役場（庁舎）は、類似団体と比較して**狭小傾向**である。



図表 19 庁舎の一人あたりの施設面積

■文化センター

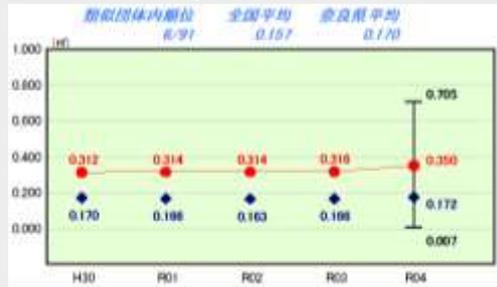
- 文化センター（市民会館）は、類似団体と比較して**過大傾向**である。



図表 20 市民会館の一人あたりの施設面積

■スポーツセンター及びウォーターパーク

- スポーツセンター及びウォーターパーク（体育館・プール）は、類似団体と比較して**過大傾向**である。



図表 21 体育館・プールの一人あたりの施設面積

凡例

- 三郷町
- ◆ 類似団体内平均値
- I 類似団体内の
最大値及び最小値

※1：一人あたりの施設面積とは各施設の面積を人口で除した値

※2：類似団体とは人口及び産業構造等により全国の市町村を35のグループに分類し、三郷町と同じグループに属する団体を類似団体と言う

出典：令和5年度市町村普通会計決算財政状況資料集
URL: <https://www.pref.nara.jp/68615.htm>

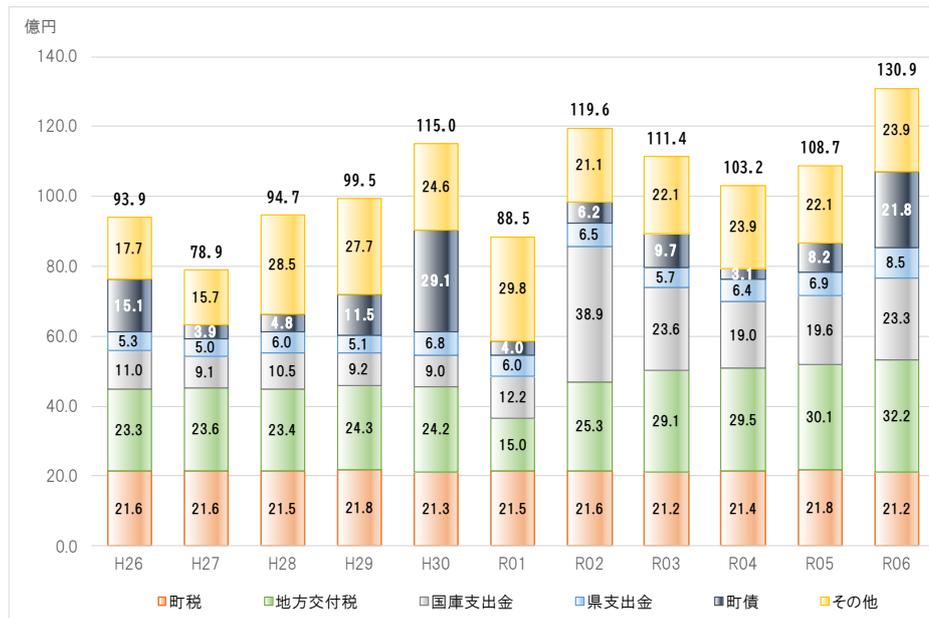
施設面積が過大となっている施設については規模を見直す余地がある

4) 財政

本町の歳入額は、近年は横ばい傾向にあり、令和6（2024）年は約131億円となっているが、町税で賄うことができず、地方交付税に大きく依存している。また、大型建設事業を実施する際は、町債の発行額が増大している。加えて、令和2（2020）年からは、新型コロナウイルス感染症対策事業費が増大している。

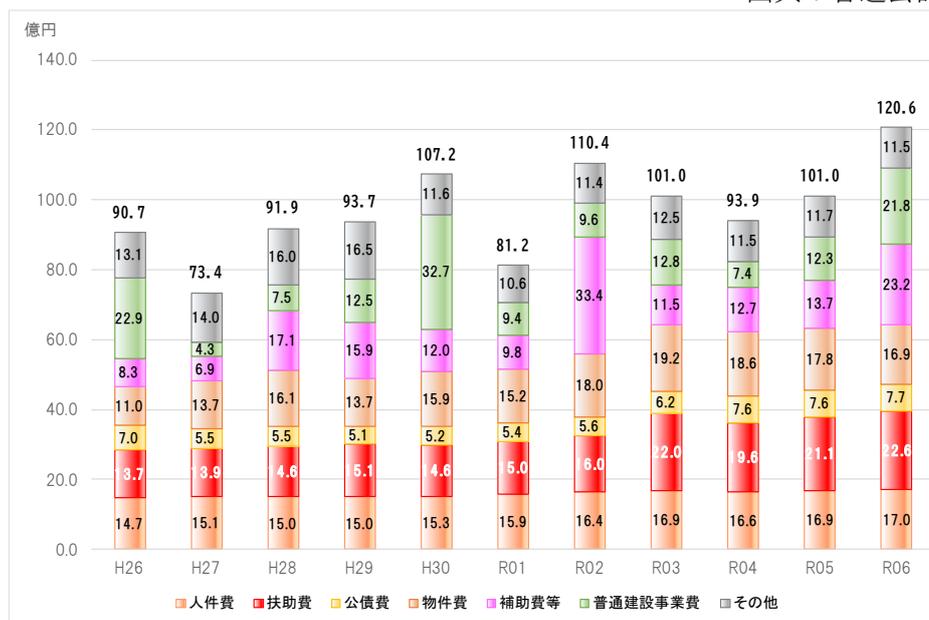
一方、歳出額は、長期的には増加傾向にあり、平成30（2018）年は100億円を超え、約107億円となっている。今後、老朽化施設の増加に伴い建替えや改修等に要する経費が増加することが考えられ、施設整備等の投資的経費は、ますます増加していくと予想される。

また、少子高齢化に伴い、町税が減少する一方、社会保障に関する経費が増加すると予想されることから、町の財政状況が厳しくなり、投資的経費に充当可能な財源の確保が難しくなると考えられる。



図表 22 歳入決算額の推移

出典：普通会計（三郷町資料）



図表 23 歳出決算額の推移

出典：普通会計（三郷町資料）

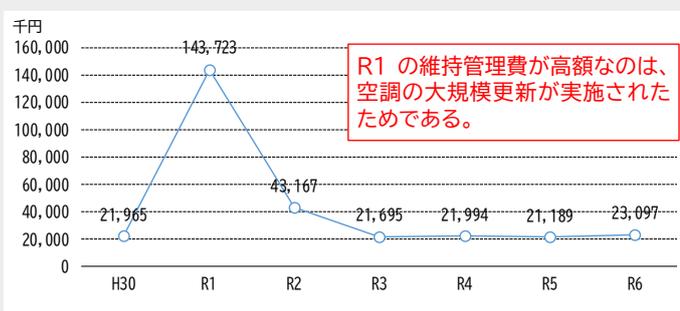
<注意> 歳入・歳出ともに四捨五入の関係から合計値が一致していない場合がある

5) 施設の維持管理費等

対象施設の維持管理費等を以下に示す。

■三郷小学校

- 修繕費に関しては必要最小限に抑えているもの、毎年 21,000 千円以上の維持管理費等が支出されている。
- 計上している項目は、光熱水費、修繕費、工事請負費及び維持管理費である。

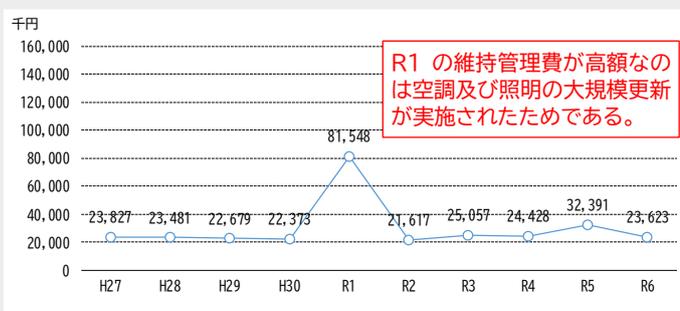


R1 の維持管理費が高額なのは、空調の大規模更新が実施されたためである。

図表 24 三郷小学校の維持管理費等の推移

■図書館

- 毎年 21,000 千円以上の維持管理費等が支出されている。
- 計上している項目は、光熱水費、修繕費、工事請負費及び維持管理費である。

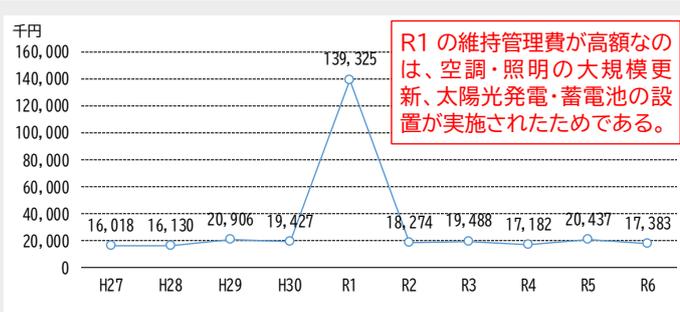


R1 の維持管理費が高額なのは空調及び照明の大規模更新が実施されたためである。

図表 25 図書館の維持管理費等の推移

■三郷町役場

- 毎年 16,000 千円以上の維持管理費等が支出されている。
- 計上している項目は、光熱水費、修繕費、工事請負費及び維持管理費である。

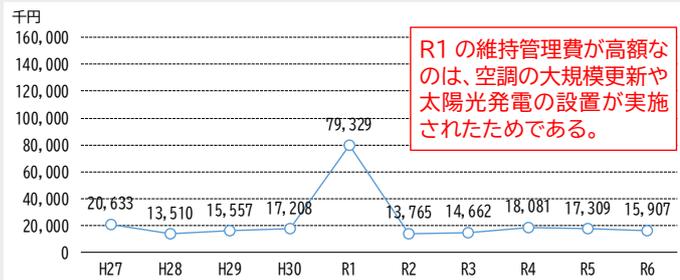


R1 の維持管理費が高額なのは、空調・照明の大規模更新、太陽光発電・蓄電池の設置が実施されたためである。

図表 26 三郷町役場の維持管理費等の推移

■福祉保健センター

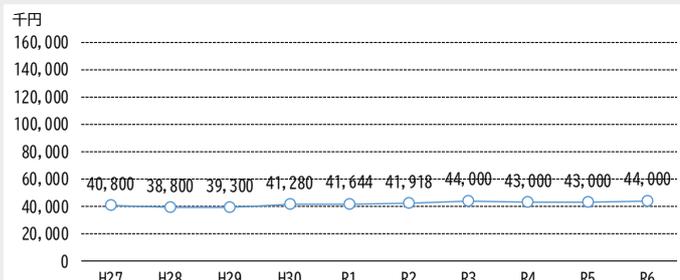
- 毎年 13,000 千円以上の維持管理費等が支出されている。
- 計上している項目は、光熱水費、工事請負費や維持管理費等である。



図表 27 福祉保健センターの維持管理費等の推移

■文化センター

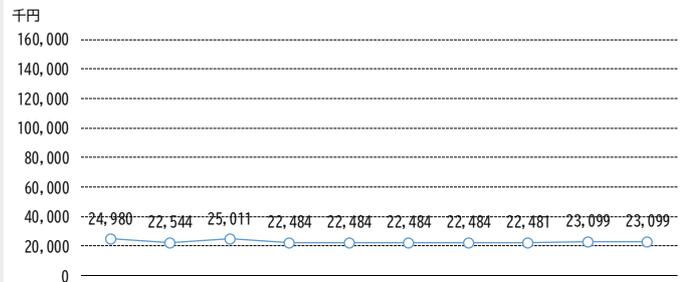
- 平成 30 (2018) 年以降は、41,000 千円以上の維持管理費等が支出されている。
- 計上している項目は、指定管理料である。



図表 28 文化センターの維持管理費等の推移

■スポーツセンター及びウォーターパーク

- 毎年 22,000 千円以上の維持管理費等が支出されている (スポーツセンターとウォーターパークの合算)。
- 計上している項目は、指定管理料である。



図表 29 スポーツセンター及び
ウォーターパークの維持管理費等の推移

6) 事業費（修繕費や更新費等）の見込み

対象施設に関して、全施設を保有し続けた場合の長期的な事業費を整理した。

単位：億円

	全施設保有案		
	短期	中期	長期
	2025～2030	2031～2040	2041～2057
三郷小学校	48.1	0.2	0.5
図書館	0.9	1.6	68.9
三郷町役場	22.3	0.2	0.5
福祉保健センター	0.4	3.7	8.4
文化センター	2.4	20.2	38.3
スポーツセンター	14.1	0.6	32.2
ウォーターパーク	28.1	0.4	65.5
小計	116.3	26.9	214.3
合計			357.5

図表 30 事業費の見込み

<注意事項>

- 建築物の更新（建替え）は、JBCI（ジャパンビルディングコストインフォメーション）で同種類似施設の新設費を参考に設定した。
- 大規模改修費は、公共施設更新費用試算ソフト仕様書 Ver.2.10（平成 28 年版（最終版）、P.7～8）で試算用に設定されている大規模改修費を基本として見直しを行った。具体的には、公共施設更新費用試算ソフト仕様書で設定されている『建替え費』に対する JBCI での同種類似施設の新設費（＝更新費）の割合を乗じて設定した。ただし、造成費は除く。
- 想定される健全度調査費や維持保全費も含む。
- 建築年度が最も新しい図書館の更新時期（令和 39(2057)年）を一つの区切りとして設定した。

3.2.2. 公共施設の再編に向けた方向性

公共施設の再編に向けた方向性（施設の在り方）を検討するにあたり、「3.2.1. 三郷町の現状等の整理」（P.10～P.18）の検討内容を踏まえ、各施設の緊急度や劣化度、一人あたりの施設面積及び利用率や施設状況という評価項目で整理すると下記のとおりとなった。

	評価			判定
	緊急度／劣化度	利用率／施設状況	一人あたりの施設面積	
三郷小学校	旧耐震基準※ ¹ 耐用年数超過※ ²	施設状況： 良好ではない	過大	▶ 早急に建替えに向けた検討が必要
図書館	耐用年数残 (22年)	利用率：高	過大	▶ 継続利用や一部諸室の改修に向けた検討は必要
三郷町役場	旧耐震基準※ ¹ 耐用年数超過	施設状況： 良好ではない	狭小	▶ 早急に建替えに向けた検討は必要
福祉保健 センター	耐用年数残 (6年)	利用率：中	— (データなし)	▶ 集約化に向けた検討は必要
文化センター	耐用年数残 (7年)	利用率：低	過大	▶ 規模の縮小に向けた検討が必要
スポーツ センター	耐用年数残 (9年)	利用率：高	過大	▶ 継続利用（長寿命化や複合化）に向けた検討は必要
ウォーター パーク	耐用年数超過	利用率：低	過大	▶ 今後の維持管理・運営に向けた検討が必要

※1：三郷小学校と三郷町役場は旧耐震基準であるが、耐震補強は実施済

※2：三郷小学校は、「三郷町学校施設長寿命化計画（令和3年3月策定）」において、長寿命化改修及び大規模改修等の方針ではあるが、すでに、長寿命化改修の時期を過ぎており、「安全面」「機能面」「環境面」も勘案し、建替えに方針転換したため、早急に検討を実施する。

図表 31 公共施設の緊急度、施設面積、利用率／施設状況等

上記の結果から、「三郷小学校」「三郷町役場」「文化センター」及び「ウォーターパーク」に対して、早急に建替え等の検討が必要であると判断した。

しかし、今回は、未来の担い手（子ども）や住民の方々の日常の利便性・コミュニティの維持・向上を重視し、「三郷小学校」「文化センター」及び「ウォーターパーク」を優先的に検討していくこととした。

次ページ以降に「三郷小学校」「文化センター」及び「ウォーターパーク」の詳細検討の内容と、それを踏まえた再編の方向性（施設の在り方）を示す。

なお、上記3施設の詳細検討に関して、次ページ以降に掲載している項目以外の内容は「4 参考資料—4.2. 三郷小学校、文化センター及びウォーターパークの補足資料」に示す。

1) 三郷小学校

三郷小学校の詳細検討と再編の方向性は以下のとおり。

築年数等

- 三郷小学校の建物で建築年度が最も古いものは、昭和 45（1970）年度、構造は鉄筋コンクリートで耐用年数は 47 年である。【P. 3 ■概要 参照】
- 経過年数は 55 年（令和 7（2025）年度時点）で耐用年数を大幅に超えている。特に、教室棟や管理棟は超過の程度が大きい上に、プールハウスや屋内運動場、倉庫等も含め、敷地内にあるほとんどの施設で耐用年数を超えている。【P. 3 ■概要 参照】
- 耐震補強及び大規模改修を 1998 年に実施しているが、年数も経過しているため、早期に更新が必要な状態と推察される。また、一定の長寿命化対策を講じて延命を図るにあたっては、非常に大規模な改修工事が必要となり、給排水設備や電気設備等、躯体以外のほとんどの機能の改修が必要となるが、延命できる年数には限りがある。【P. 3 ■概要 参照】
- 内部仕上げや電気設備、機械設備は、築年数の関係から健全度は C 評価となっており劣化が著しい。【P. 45 ■構造躯体の健全性及び構造躯体以外の健全度 参照】
- 町内には、三郷北小学校もあり、耐用年数まで残りわずかとなっていることに加え、三郷小学校と同様に児童数や利用教室数が減少する見込みであることから、将来的には、三郷北小学校との統合も視野に入れている。

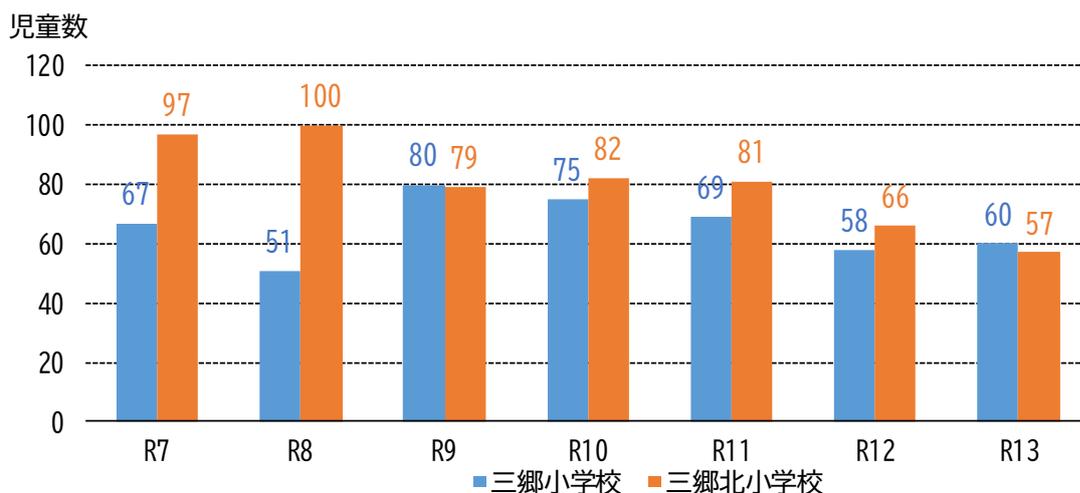
《参考》三郷北小学校の基本情報

建築年度	1981 年度（管理棟、教室棟） 1982 年度（屋内運動場、プールハウス） 2022 年度（エレベーター棟）	
耐用年数	47 年	
経過年数	44 年 [基準年：2025 年]	
構造・規模	延床面積：7,978 m ² 構造：鉄筋コンクリート 階数：地上 4 階	
耐震基準	新耐震基準	
耐震改修	耐震補強：不要、大規模改修：有（管理棟・1998 年度）	
建物構成	管理棟、教室棟（2 棟）、屋内運動場、プールハウス	

図表 32 三郷北小学校の基本情報

児童数及び利用教室数

- 三郷小学校の児童数は、536人（平成26（2014）年度）から387人（令和7（2025）年度）と25%以上減少している。少子化が進んでいる状況を考慮すると今後も児童数が減少すると推察される。その結果、各学年のクラスは、平成26（2014）年度は各学年3クラス以上であったが、令和7（2025）年度は全学年で2クラスとなっている。【P.11 図表10 参照】
- 利用している教室数も19教室（平成26（2014）年度）から12教室（令和7（2025）年度）と30%以上減少している。【P.11 図表10 参照】
- 三郷小学校と三郷北小学校の令和7（2025）～13（2031）年度の第1学年の入学見込み児童数の推移をみると、どちらも減少傾向にある。



図表 33 令和7～13年度の第1学年入学見込み児童数の推移（想定）

維持管理・運営費

- 三郷小学校は、施設の劣化が進んでいるが、必要最低限の修繕のみ行っている。【P.16 図表24 参照】

まとめ

- 耐用年数を大幅に超過している。
- 児童数が減少しており、施設規模が過大となってきている。
- 施設の劣化が進んでいるが必要最低限の修繕しか実施できていない。

再編の方向性

建替

2) 文化センター

文化センターの詳細検討と再編の方向性は以下のとおり。

■築年数等

- 文化センターの建築年度は、昭和 60（1985）年度、構造は鉄筋コンクリートで耐用年数は 47 年である。【P.6 ■概要 参照】
- 経過年数は 40 年（令和 7（2025）年度時点）で耐用年数の 9 割近い期間が経過している。【P.6 ■概要 参照】
- 利用し続けるためには補修（大規模修繕）もしくは建替が必要な状態にあると推察される。また、一定の長寿命化対策を講じて延命を図るにあたっては非常に大規模な改修工事が必要となり、給排水設備や電気設備等、躯体以外のほとんどの機能の改修が必要となるが、延命できる年数には限りがある。【P.49 ■文化センターの町負担の修繕費・工事請負費 参照】

■利用者数／利用率

- 文化センターの利用者数は、コロナ禍以前は平均 7.0 万人/年であったが、コロナ禍以後は利用者が減少しており、コロナ禍前の 2/3 程度になっている。【P.6 図表 5 参照】
- 諸室別の利用率でみると、文化ホールは 14.2%（令和 5（2023）年）及び 11.0%（令和 6（2024）年）とかなり低い値となっている。【P.12 図表 14 参照】
- また、文化ホールや創作室 1、茶室、和室 2、調理室、陶芸室も利用率が低い。【P.12 図表 14 参照】
- 図書館にも同一用途の諸室を保有しており、それらも利用率が低い。【P.11 図表 11 参照】

利用率	R5	R6	平均	備考（町内の他の公共施設における同一用途の諸室）
リハーサル室	53.4%	54.4%	53.9%	
文化ホール	14.2%	11.0%	12.6%	
展示ホール	18.5%	24.9%	21.7%	
ロビー	13.3%	17.2%	15.2%	
多目的室	15.8%	16.7%	16.2%	
和室1	20.2%	19.4%	19.8%	和室（福祉保健センター、利用率：49.2%）
研修室1	24.2%	26.8%	25.5%	
研修室2	36.6%	34.7%	35.7%	
研修室3	40.4%	44.6%	42.5%	
会議室	14.1%	19.6%	16.8%	
音楽室	32.9%	36.0%	34.5%	
創作室1	11.4%	13.0%	12.2%	
視聴覚室	46.2%	50.5%	48.4%	視聴覚室（図書館、利用率：23.8%）
リスニング室	25.4%	28.7%	27.1%	録音室（図書館、利用率：4.4%）
茶室	0.4%	1.3%	0.9%	
和室2	10.0%	9.0%	9.5%	和室（福祉保健センター、利用率：49.2%）
調理室	2.8%	3.7%	3.3%	栄養室（福祉保健センター、利用率：40.7%）
創作室2	18.4%	16.1%	17.3%	
陶芸室	10.7%	11.7%	11.2%	

図表 34 文化センターの各諸室の利用率の推移

凡例

- ：利用率の高い諸室
- ：利用率の低い諸室

■維持管理・運営費

- 文化センターは、平成 30（2018）年以降は、**毎年相当額の維持管理・運営費が支出されている**。また、平成 26（2014）年から令和 5（2023）年にかけて**維持管理費は増大傾向**にあり、昨今の物価高等の影響を考えると、今後更に維持管理費が増大することが想定される。【P.17 図表 28 参照】
- 具体的な例として、自家用電気工作物の年次点検において、**受電設備全般に設備の推奨使用年数を大幅に超えており、早期の設備更新が必要な施設**である。
- なお、近年は、最低限の修繕のみ行っており、直近 3 年間（令和 4（2022）年～6（2024）年）の修繕費は、令和 4（2022）年・233 万円、令和 5（2023）年・221 万円、令和 6（2024）年・773 万円の合計 1,227 万円の支出があった。

【P.49 ■文化センターの町負担の修繕費・工事請負費 参照】

まとめ

- 利用率が低い諸室が多くある。
- 同一用途の諸室を町内の他の公共施設でも保有している。

再編の方向性

集約化

3) ウォーターパーク

ウォーターパークの詳細検討と再編の方向性は以下のとおり。

■築年数等

- ウォーターパークの建築年度は1991年度、構造は鉄筋コンクリートで耐用年数は管理棟45年、屋外プール30年である。【P.8 ■概要 参照】
- 経過年数は34年（令和7（2025）年度時点）で屋外プールは耐用年数を超過している。【P.8 ■概要 参照】
- 利用し続けるためには大規模な修繕もしくは建替が必要な状態にあると推察される。また、施設の性質上、安全性の確保が非常に重要で、日常の維持管理に加え、健全度調査や塗装、部分修繕といった定期的な維持管理費が必要となる。【P.51 長寿命化計画における修繕費 参照】

■利用者数

- ウォーターパーク全体の利用者数は令和5（2023）年度は63,135人、令和6（2024）年度は45,902人であり、うち屋内プールは令和5（2023）年度は10,128人、令和6（2024）年度は12,040人、屋外プールは令和5（2023）年度は53,007人、令和6（2024）年度は33,862人である。【P.8 図表7 参照】
- 屋内プールは年中の利用があるが、屋外プールは7～9月の3か月のみの運営となっている。【P.13 図表16 参照】
- 令和6（2024）年度の夏季入場者数の内訳を見ると町内利用者は全体の15%に満たない状況である。

単位：人

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
ウォーターパーク	53,177	46,559	10,815	12,149	16,564	63,135	45,902
屋内	13,346	10,099	5,066	7,046	8,456	10,128	12,040
屋外	39,831	36,460	5,749	5,103	8,108	53,007	33,862

図表35 ウォーターパーク（屋内外別）利用者数の推移

令和6年度 夏季入場者数

	町内		町外		その他		合計	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
7月（17日）	2,121	18.0%	7,514	63.9%	2,118	18.0%	11,753	100.0%
8月（31日）	2,320	11.8%	13,634	69.4%	3,696	18.8%	19,650	100.0%
9月（3日）	318	12.9%	1,502	61.1%	639	26.0%	2,459	100.0%
合計	4,759	14.1%	22,650	66.9%	6,453	19.1%	33,862	100.0%

※その他は、障がい者（大人・子ども）、幼児、団体利用

図表36 令和6年度の夏季入場者数の内訳

■維持管理・運営費

- スポーツセンターとの合算ではあるが、**相当額の指定管理料を指定管理者に支払っている**。
【P. 17 図表 29 参照】
- ウォータerpark単体（指定管理料を除く）の収支をみると**赤字**となっており、指定管理料なしでの安定運営は難しい。各月単位で見ても、令和5（2023）年度及び令和6（2024）年度はともに**7月及び8月以外の全ての月で赤字**となっている。今後、施設の老朽化が進むにつれ、補修・修繕費用が更に必要となることから、維持管理費が増大することが想定される。
- 公園施設長寿命化計画では、三郷中央公園の屋外プールにある**スライダーは約3億5,000万円の更新費用（撤去費含む）が必要と推計**されている。【P. 51 長寿命化計画における修繕費 参照】
- 令和元（2019）年度から令和3（2021）年度において、改修工事に約800万円の費用を要しており、主たる関連工事を含めると**修繕に相当額の費用が掛かっている**。昨今の物価高等の影響を考えると、今後更に修繕費が増大することが想定される。
【P. 52 修繕費 参照】
- 県内の自治体で**スライダーを有する大規模の公営プールを保持しているのは、奈良県と三郷町のみ**であり、**他の自治体は平均37年程度で廃止**している。
【P. 54～55 奈良県内の屋外プールの比較表 参照】

まとめ

- 耐用年数（屋外プール）を超過している。
- 町内の利用者は、全体の15%に満たない。
- 施設の維持管理・運営にはかなり高額のコストが必要である。

再編の方向性

町での維持管理・運営を継続しない*

※民間企業による維持管理・運営の可能性を引き続き検討する

3.2.3. 施設配置の前提条件

公共施設の再編に向けた方向性を踏まえ、施設配置を検討するにあたっての前提条件を以下に示す。

前提条件1

三郷小学校

- 三郷小学校は、早急に老朽化を解消するため、現敷地内での建替えを前提に、民間の類似施設の活用や隣接する中学校との連携も含めた整備の在り方を検討する。
- 他の公共施設との合築を検討する。
- 三郷北小学校との将来的な統合を視野に入れる。

前提条件2

文化センター

- 文化センターは、一般的に各諸室の利用率が低い状況にあることから、規模を縮小し他施設との集約化を図る。

前提条件3

ウォーターパーク

- ウォーターパークは、町民の利用状況及び財政的観点から、町として維持管理・運営は行わず、民間企業による維持管理・運営の可能性を検討する。
- 民間企業による維持管理・運営が不可能な場合、ウォーターパークを廃止の上、施設跡地の活用を検討する。

3.2.4. 施設配置計画の作成

1) 施設配置計画の検討

前述の前提条件を踏まえるとともに、公共施設全体の最適化を目標とした対象施設の集約化や複合化、用途変更、用途廃止等による施設配置計画(案)を複数作成した。各案ともに対象施設を全て令和39(2057)年まで維持管理、修繕・更新等を行い保有し続けた場合と比較して、約100億円以上の整備費用を削減することができるという試算結果となった。

対象施設の集約化や複合化等により生じた空地(スペース)は民間施設の誘致を検討する。

上記を踏まえて検討した各案の概要を以下に示す。

■案A

案Aの目的、整備の流れ及び整備イメージは以下のとおり。

目的	<ul style="list-style-type: none"> 既存の公共施設を可能な限り継続利用することで、建物の除却や新規建設に要する時間を抑える。 事業期間を短くすることで早期の事業効果の発現(賑わい創出による地域活性化)を図る。 																
整備の流れ	<p>案Aの整備の主たる流れは以下のとおり。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">主な流れ</th> <th style="background-color: #cccccc;">整備の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">①</td> <td>児童の良い教育環境を確保するため、図書館の全機能を複合化しつつ、三郷小学校を最優先で整備する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">②</td> <td>図書館を改修し、三郷町役場を移転する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③</td> <td>文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設(複合化)する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">④</td> <td>三郷町役場、文化センター(ホール)及びウォーターパークを除却し、三郷町役場及びウォーターパークの施設跡地の活用を図る</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、福祉保健センターは、継続利用する</p>	主な流れ	整備の内容	①	児童の良い教育環境を確保するため、図書館の全機能を複合化しつつ、三郷小学校を最優先で整備する	▼		②	図書館を改修し、三郷町役場を移転する	▼		③	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設(複合化)する	▼		④	三郷町役場、文化センター(ホール)及びウォーターパークを除却し、三郷町役場及びウォーターパークの施設跡地の活用を図る
主な流れ	整備の内容																
①	児童の良い教育環境を確保するため、図書館の全機能を複合化しつつ、三郷小学校を最優先で整備する																
▼																	
②	図書館を改修し、三郷町役場を移転する																
▼																	
③	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設(複合化)する																
▼																	
④	三郷町役場、文化センター(ホール)及びウォーターパークを除却し、三郷町役場及びウォーターパークの施設跡地の活用を図る																

整備イメージ (最終)	
----------------	--

凡例 | ■:継続、■:新設、■:改修/除却等、■:民間施設/用地

■案B

案Bの目的、整備の流れ及び整備イメージは以下のとおり。

目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前という好条件のエリアに大規模な民間施設用地を確保することで土地の使い方の自由度を高めるとともに誘致する民間施設の業種の幅が広がる。 ・ 大規模もしくは多様な民間事業者が民間施設用地に進出することで賑わいの創出を図る。 																				
整備の流れ	<p>案Bの整備の主たる流れは以下のとおり。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">主な流れ</th> <th style="background-color: #cccccc;">整備の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">①</td> <td>児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">②</td> <td>ウォーターパークを除却する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③</td> <td>複合施設を新設し、三郷町役場、福祉保健センター及び文化センター（ホール以外）の機能を複合施設に移転する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">④</td> <td>文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設(複合化)する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">⑤</td> <td>三郷町役場、福祉保健センター及び文化センターを除却し、施設跡地の活用を図る</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、図書館は、継続利用する</p>	主な流れ	整備の内容	①	児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する	▼		②	ウォーターパークを除却する	▼		③	複合施設を新設し、三郷町役場、福祉保健センター及び文化センター（ホール以外）の機能を複合施設に移転する	▼		④	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設(複合化)する	▼		⑤	三郷町役場、福祉保健センター及び文化センターを除却し、施設跡地の活用を図る
主な流れ	整備の内容																				
①	児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する																				
▼																					
②	ウォーターパークを除却する																				
▼																					
③	複合施設を新設し、三郷町役場、福祉保健センター及び文化センター（ホール以外）の機能を複合施設に移転する																				
▼																					
④	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設(複合化)する																				
▼																					
⑤	三郷町役場、福祉保健センター及び文化センターを除却し、施設跡地の活用を図る																				

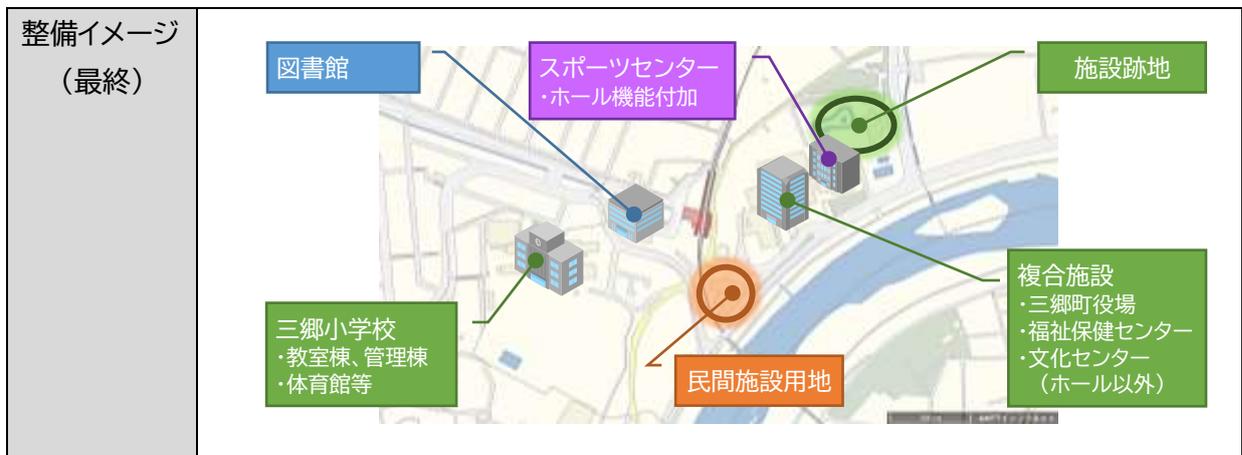
整備イメージ (最終)	<p>The map illustrates the final facility layout. A blue box labeled '図書館' (Library) points to a blue building icon. A green box labeled '三郷小学校' (Sanryo Elementary School) with sub-items '教室棟、管理棟、体育館等' (Classroom building, management building, gymnasium, etc.) points to a green building icon. A purple box labeled 'スポーツセンター' (Sports Center) with sub-item 'ホール機能付加' (Hall function added) points to a purple building icon. An orange oval labeled '民間施設用地' (Private facility land) is located near the center. A green box labeled '複合施設' (Composite facility) with sub-items '三郷町役場' (Sanryo Town Office), '福祉保健センター' (Welfare and Health Center), and '文化センター (ホール以外)' (Cultural Center (Hall except)) points to a green building icon.</p>
----------------	--

凡例 | ■:継続、■:新設、■:改修/除却等、■:民間施設/用地

■案C

案Cの目的、整備の流れ及び整備イメージは以下のとおり。

目的	<ul style="list-style-type: none"> 必要な機能を集約した施設を早期に整備するとともに建物棟数を減らすことで将来的な維持管理・運営費を抑え、財政負担の軽減を図る。 整備後の施設（複合施設）に集約される機能（三郷町役場、福祉保健センター及び文化センター（ホール以外））は、現状とほぼ同じ位置であるため住民の利便性を維持することができる。 																
整備の流れ	<p>案Cの整備の主たる流れは以下のとおり。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">主な流れ</th> <th style="background-color: #cccccc;">整備の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">①</td> <td>児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">②</td> <td>文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する また、民間事業者による維持管理・運営が困難な場合、ウォーターパークを除却する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③</td> <td>複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">④</td> <td>複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、図書館は、継続利用する</p>	主な流れ	整備の内容	①	児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する	▼		②	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する また、民間事業者による維持管理・運営が困難な場合、ウォーターパークを除却する	▼		③	複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する	▼		④	複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する
主な流れ	整備の内容																
①	児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する																
▼																	
②	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する また、民間事業者による維持管理・運営が困難な場合、ウォーターパークを除却する																
▼																	
③	複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する																
▼																	
④	複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する																

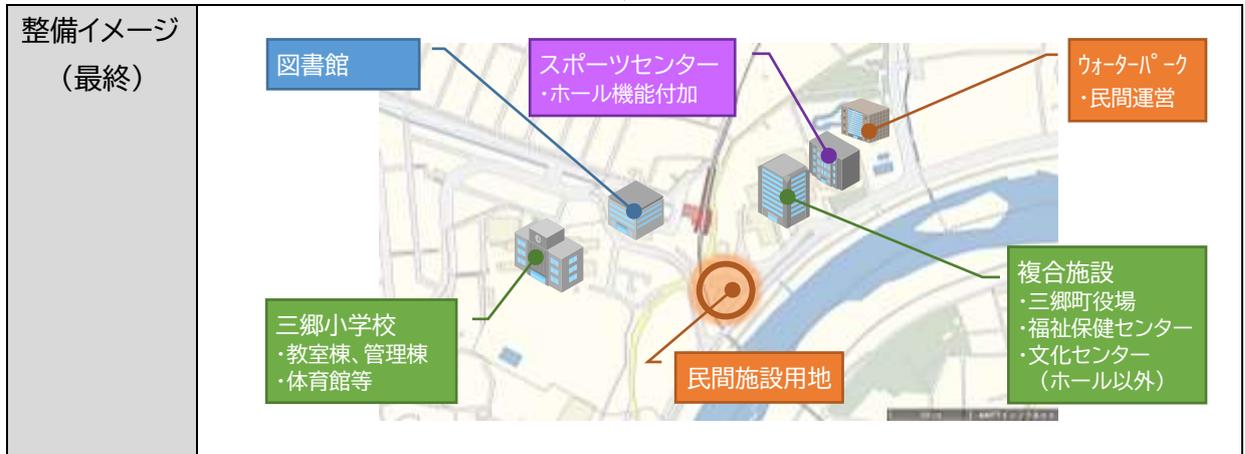


凡例 | ■:継続、■:新設、■:改修/除却等、■:民間施設/用地

■案C'

案C'の目的、整備の流れ及び整備イメージは以下のとおり。

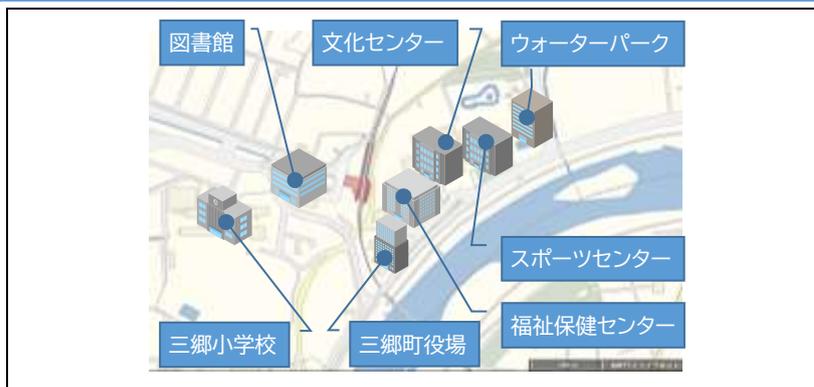
目的	・町外からの多くの来訪者（需要）が見込まれるプールの民間企業参入による利用継続の可能性を検討し、賑わいの創出を図る。																
整備の流れ	<p>案C'の整備の主たる流れは以下のとおり。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">主な流れ</th> <th style="background-color: #cccccc;">整備の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する</td> </tr> <tr> <td>▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する また、民間事業者に施設を譲渡するとともに、町が一切費用を負担しない形で維持管理・運営を継承する</td> </tr> <tr> <td>▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する</td> </tr> <tr> <td>▼</td> <td></td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、図書館は、継続利用する</p>	主な流れ	整備の内容	①	児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する	▼		②	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する また、民間事業者に施設を譲渡するとともに、町が一切費用を負担しない形で維持管理・運営を継承する	▼		③	複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する	▼		④	複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する
主な流れ	整備の内容																
①	児童の良い教育環境を確保するため三郷小学校を最優先で整備する																
▼																	
②	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する また、民間事業者に施設を譲渡するとともに、町が一切費用を負担しない形で維持管理・運営を継承する																
▼																	
③	複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する																
▼																	
④	複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する																



凡例 | ■ : 継続、■ : 新設、■ : 改修/除却等、■ : 民間施設/用地

次ページに案A～C'の比較表を示す。

現状



図表 37 対象施設の現状の配置図

案	案A		案B		案C		案C'	
目的	事業期間を短くすることで早期の事業効果の発現を図ることを目的とする		駅前という好条件のエリアに大規模な民間施設用地を確保することで賑わいの創出(地域活性化)を図ることを目的とする		必要な機能を集約した施設を早期に整備することで将来的な維持管理・運営費を抑え、財政負担の軽減を図ることを目的とする。		町外からの多くの来訪者(需要)が見込まれるプールの民間企業参入による利用継続の可能性を検討し、賑わいの創出を図ることを目的とする	
特徴(個別)	<ul style="list-style-type: none"> 三郷小学校に図書館機能を統合 図書館を改装し、三郷町役場として活用 福祉保健センターを継続利用 三郷町役場及びウォーターパーク跡地を民間施設用地として活用 		<ul style="list-style-type: none"> 図書館を継続利用 複合施設を一度に建設 三郷町役場、福祉保健センター及び文化センターの跡地を一体として民間施設用地として活用 		<ul style="list-style-type: none"> 図書館は継続利用 複合施設を段階的に建設 三郷町役場及びウォーターパーク跡地を民間施設用地として活用 		<ul style="list-style-type: none"> 図書館は継続利用 ウォーターパークは民間企業参入による利用継続の可能性を検討 複合施設を段階的に建設 三郷町役場跡地を民間施設用地として活用 	
特徴(その他)								
民間施設用地	○	約 0.35ha	◎	約 1.45ha	○	約 0.35ha	○	約 0.35ha
事業期間	◎	9年間 (2025年度～2034年度)	○	11年間 (2025年度～2036年度)	○	14年間 (2025年度～2039年度)	○	14年間 (2025年度～2039年度)
事業後建物数	○ (2棟削減)	5棟	◎ (3棟削減)	4棟	◎ (3棟削減)	4棟 (複合施設は増築予定のため1棟扱い)	◎ (3棟削減)	4棟 (複合施設は増築予定のため1棟扱い) (WPは民間施設のため建物数に含めない)
整備費用※1	△	約 262億円 (～2057年※2まで)	△	約 258億円 (～2057年※2まで)	○	約 239億円 (～2057年※2まで)	○	約 224億円 (～2057年※2まで)
維持保全費	△	約 19億円	○	約 15億円	○	約 14億円	○	約 14億円
建替費等	△	約 243億円	△	約 243億円	○	約 225億円	○	約 210億円
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○4案の中で最も事業期間が短期となる ○新設は三郷小学校のみであり、事業期間における工事費が最も抑制できる 		<ul style="list-style-type: none"> ○駅に最も近いエリアで大規模に民間活用を検討できる(ただし、調整池機能は必要) ○役場機能を集約した効率的な施設が整備できる ○新設する複合施設に機能を集約することで、建物棟数を減らすとともに事業期間終了後からの維持保全費を抑えることができる 		<ul style="list-style-type: none"> ○役場機能を集約した効率的な施設が整備できる ○新設する複合施設に機能を集約することで、建物棟数を減らすとともに事業期間終了後からの維持保全費を抑えることができる ○プールを廃止した案の中では最も費用を抑えることができる。 		<ul style="list-style-type: none"> ○役場機能を集約した効率的な施設が整備できる ○新設する複合施設に機能を集約することで、建物棟数を減らすとともに事業期間終了後からの維持保全費を抑えることができる ○プールを継続利用することができる(ただし、町の費用負担が無く、民間企業による維持管理・運営が行われた場合) 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ▲案Bと比べて民間活用できる敷地が小さい ▲他案と比べて、既存の古い建物を多く継続利用するため、維持保全費が高額となる ▲既存の建物も更新が必要であり、事業期間内の費用は低く抑えられるが、事業期間後に多額の更新費用が発生する 		<ul style="list-style-type: none"> ▲民間事業者を誘致できない場合、駅前が大規模な空地となる ▲三郷町役場を含む複合施設は浸水想定区域に位置するため遊水機能を追加する必要がある 		<ul style="list-style-type: none"> ▲案Bと比べて民間活用できる敷地が小さい ▲複合施設は段階整備が必要となり、事業期間が長くなる ▲案C'と比べてウォーターパークの撤去費用分だけ多く費用が掛かる 		<ul style="list-style-type: none"> ▲案Bと比べて民間活用できる敷地が小さい ▲複合施設は段階整備が必要となり、事業期間が長くなる 	
施設配置案(最終形)								

図表 38 施設配置計画案の比較

※1: 建築物の更新(建替)費や大規模改修費等は、JBCIや公共施設更新費用試算ソフト仕様書 Ver.2.10(H28年版(最終版)、P.7～8)で試算用に設定されている単価等を用いて算出した(造成費除く)。
 ※2: 最も新しい図書館の更新時期(2057年)を各案に共通する一つの区切りとして設定した。

凡例 | ■:継続、■:新設、■:改修/除却等、■:民間施設/用地

前述の施設配置計画案の比較を踏まえた再編整備の方針は以下のとおりである。

再編整備の方針

- 施設配置計画を比較した結果、ウォーターパークの維持管理・運営に対する民間事業者の参画意向や参画条件等を引き続き検討する必要があるものの、基本方針である「公共施設全体の最適化による財政負担の軽減とサービス水準の向上」の実現が見込まれる『案C』もしくは『案C'』を基本とする。
- なお、今後、社会経済情勢が変化した場合、必要に応じて施設配置計画は見直すこととする。

2) 再編整備に向けた各施設の整備方針等

前述した再編整備の方針を踏まえ、三郷小学校をはじめとした各施設の詳細な整備方針や建物構成、そして、再編整備に伴う効果を以下に整理する。

①三郷小学校

三郷小学校の整備方針と建物構成は以下のとおりである。

整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ●建替え（現地）／複合化 ●小学校のプールは廃止とし、民間のプール施設を利用することを検討 ●将来の児童数減少による三郷北小学校との統合の可能性も視野に入れて新校舎の配置計画を行う。 ●公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業）を活用するにあたり、三郷小学校近隣に位置する防災倉庫（備蓄品等の保管用）を合築することを想定
建物構成	校舎棟（管理棟、普通教室及び特別教室棟）、屋内運動場、倉庫、防災倉庫
効果	<ul style="list-style-type: none"> ●建物の老朽化の問題を解消することで安全の高い建物を確保することができ、余裕教室（空き教室）を削減することでコストの削減につながる。 ●建替えにより教育設備を整えることで、授業の質が向上するとともに児童の学習意欲を高めることが期待できる。 ●プールを廃止することで、維持管理費の軽減が期待できる。 ●防災倉庫と複合化させることで、避難所開設時の機能強化となる。

②図書館

図書館の整備方針と建物構成は以下のとおりである。

整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ●継続利用／改修 ●文化センターにも「視聴覚室」があり、近接する施設で機能が重複していることから、図書館の「視聴覚室」に機能を集約することを想定 ●文化センターに「リスニングコーナー」があり、近接する施設で機能が重複していることから、図書館の「録音室」に機能を集約することを想定
建物構成	地下：会議室、書庫、生涯学習室 1階：視聴覚室、録音室、フリースクール 2階：開架室、おはなしルーム、記念文庫、対面朗読室など
効果	<ul style="list-style-type: none"> ●他施設の類似機能を集約することで公共施設の最適化の一助となる。 ●機能を集約するにあたり、部分改修を実施することで、利便性や快適性等のサービス水準の向上が期待できる。

③複合施設（三郷町役場、福祉保健センター、文化センター）

複合施設の整備方針と建物構成は以下のとおりである。

整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ●新設（複合化） ●浸水想定区域に該当する箇所は、想定浸水高以上に土地を造成することを想定している。 ●便所及び湯沸室は共有化、会議室はオンライン会議の普及による規模の縮小、書庫は文書管理の電子化（ペーパーレス化）による規模の縮小を検討する。 ⇒これにより約1割の床面積を縮小 ●視聴覚室とリスニングコーナーは図書館の同種施設の利用促進のため文化センターから削除、創作室と陶芸室は利用率が著しく低いため削除を検討する。 ⇒これにより約4割の床面積を縮小
建物/諸室構成	<p><三郷町役場（主たる諸室）></p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 5px 0;">住民窓口、議場、議長室、議員控室、町長室、副町長室、事務室、応接室、書庫、待合室、休憩室、印刷室など</div> <p><福祉保健センター（主たる諸室）></p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 5px 0;">保健指導室、機能回復訓練室、栄養指導室、消毒室、診察室、事務室、管理員室など</div> <p><文化センター（ホール以外）（主たる諸室）></p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 5px 0;">教育委員会事務局、展示ホール、応接室、研修室など</div> <p><共通（相互）利用></p> <p>会議室、更衣室</p> <p><共用部分></p> <p>便所、湯沸室、共用部（廊下、階段、EV、ホール等）</p>
効果	<ul style="list-style-type: none"> ●複数の公共施設が複合化・近接化することで、提供するサービスや住民の利便性が向上するとともに、施設の賑わいが増し、多様な人々の交流が促進される。 ●分散していた窓口を1つの施設に集約することで、手続きが1ヶ所で完了し、住民サービスの向上につながる。 ●土地や建物の維持管理費及び運営費の縮減も期待できるとともに跡地において民間活力の活用（PPP/PFI手法の導入）を図ることで町民に対する新たなサービスの提供が期待できる。 ●オンライン会議やペーパーレス化等のDXの推進は、業務の効率化やコスト削減、柔軟な働き方の実現にも繋がるのが期待できる。

④スポーツセンター

スポーツセンターの整備方針と建物構成は以下のとおりである。

整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ●長寿命化／複合化 ●現在の文化センターの文化ホール内の機能（移動観覧席や音響、照明等の設備）をアリーナに移設することを想定している。
建物/諸室構成	<p>1階：アリーナ（ホール機能付加）、ミーティング室、トレーニング室</p> <p>2階：サブアリーナ</p>
効果	<ul style="list-style-type: none"> ●長寿命化の実施により、建物の安全性や機能性を向上させることができる。 ●アリーナに文化ホールの機能を付加することで、1つの場所で両方を楽しめるため住民の利便性の向上や施設の稼働率の更なる向上が期待できる。 ●幅広い世代の住民が訪れる拠点となることで地域コミュニティの活性化への寄与、運営面や財政面での効率化（財政負担の軽減等）が期待できる。

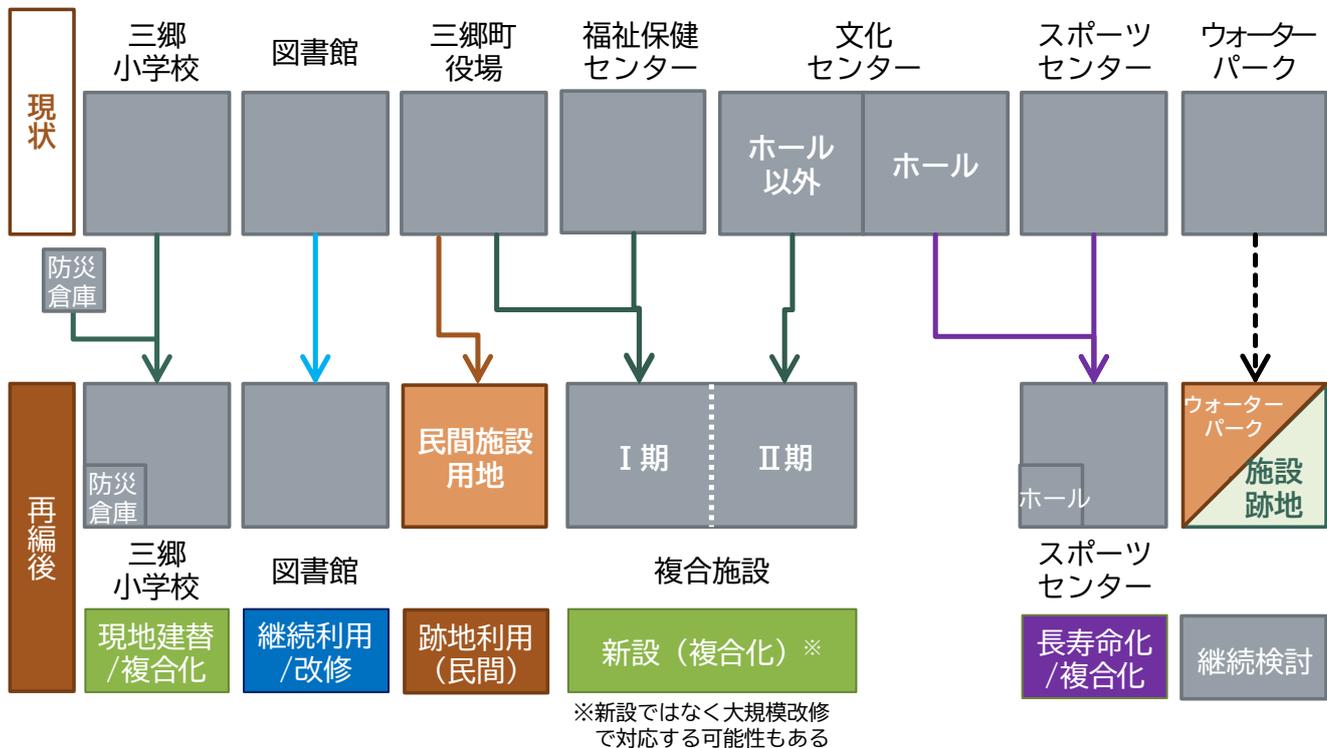
⑤ウォーターパーク/施設跡地

ウォーターパークもしくは施設跡地の整備方針は以下のとおりである。

整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ●利用状況や人件費・資材費の高騰等により町での維持管理・運営が困難なため、町での運営は行わない。現在の指定管理期間が満了する令和9年末までに方針を検討する。 <table border="1" data-bbox="434 1066 1418 1207"> <tr> <td>想定パターン①</td> <td>ウォーターパークを廃止し、別の公共施設等を整備する</td> </tr> <tr> <td>想定パターン②</td> <td>ウォーターパークを民間事業者に譲渡する</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ●また、民間事業者でも維持管理・運営を困難な場合も想定し、施設のあり方については、今後も検討を進める。例えば、公共施設等の整備による利便性や快適性の向上を図ることを検討する。 	想定パターン①	ウォーターパークを廃止し、別の公共施設等を整備する	想定パターン②	ウォーターパークを民間事業者に譲渡する
想定パターン①	ウォーターパークを廃止し、別の公共施設等を整備する				
想定パターン②	ウォーターパークを民間事業者に譲渡する				
効果	<p>[想定パターン①]</p> <p>公共施設等を整備することで、新たなコミュニケーションの場の創出を図り、住民の健康増進や利便性、快適性の向上につながることを期待できる。</p> <p>[想定パターン②]</p> <p>民間事業者による維持管理・運営（民間事業者の様々なノウハウを活用）を行うことで安全性や利便性、快適性（娯楽性）等の向上が期待できる。</p>				

3) 再編整備前後の施設配置のイメージ

採用案における再編整備前後の施設配置のイメージは以下のとおりである。



図表 39 再編整備前後の施設配置のイメージ

<注意事項>

- ・ 図書館の大規模改修（維持保全管理の観点から令和 29（2047）年を目途と想定）は、機能性や利便性向上に向けた部分改修を想定
- ・ ウォーターパークの維持管理・運営に関しては令和 9（2027）年末までに方向性を検討する
- ・ 再編整備後の施設配置のイメージは、現時点での案であり確定したものではない（今後の検討によって変更となる可能性がある）

三郷小学校の建替及び図書館の改修は三郷町主体で実施し、複合施設やスポーツセンター、ウォーターパークの整備や維持管理・運営は民間活力（官民連携手法）の導入を検討する。

【P. 78 4.5. 整備手法 参照】

4) 事業者意向調査

①調査の目的

複合施設、役場跡地（民間施設用地）、ウォーターパークの利活用について、民間事業者が実現可能な事業提案（誘致可能な業種等）や事業への参画の可能性、参画する上での条件等を確認することを目的とする。

②調査対象

複合施設、役場跡地（民間施設用地）及びウォーターパークに対する調査対象を以下に示す。

役場跡地 （民間施設用地）	<ul style="list-style-type: none"> ●事業スキームや事業スケジュールが明確になっていない状況においては、PFI 事業に応募するために結成される民間企業の企業グループである「コンソーシアム（企業連合）」の代表企業となりうる企業で、PPP/PFI 事業の実績を有する建設系企業、不動産系企業及び維持管理・運営系企業 ●多様な導入機能が考えられる中、駅前という立地条件を勘案し、本来であればコンソーシアムの一員としての参画が考えられる飲食・物販や住宅、福祉、造園、駐車場関連等といった個別企業
複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ●事業スキームや事業スケジュールが明確になっていない状況においては、PFI 事業に応募するために結成される民間企業の企業グループである「コンソーシアム（企業連合）」の代表企業となりうる企業で、PPP/PFI 事業の実績を有する建設系企業、不動産系企業及び維持管理・運営系企業
ウォーターパーク	<ul style="list-style-type: none"> ●スライダー2基の他、室内プールも有する比較的規模の大きな施設であることから、長期にわたって維持管理・運営が可能と考えられる全国展開（もしくは幅広いエリアで事業を展開）している企業

③調査方法

本調査では、まずは「コンソーシアムの代表企業となりうる事業者」「関連個別事業者」「プール運営事業者」合わせて **140社** を対象としてアンケート調査を実施した。

アンケート調査は、抽出した対象企業に以下の調査資料をメールに送付し、回答いただいたものを返信いただいた。

【調査資料の構成】

実施案内（依頼文）、事業概要説明資料、調査票

次に、参画意向を示した企業 **23社** のうち、ヒアリング調査への参加を希望した **10社** に対してヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査は、参加意向を示した対象企業に対して、対面もしくは WEB 形式でヒアリングを実施した。

④調査結果

事業者意向調査（アンケート調査）結果を以下に示す。

調査対象	参画の可能性あり			参画は困難		
	役場跡地	複合施設	ウォーターパーク	役場跡地	複合施設	ウォーターパーク
代表企業となりうる事業者	6	14	3	25	19	26
個別関連事業者	3	0	0	3	2	3
プール運営事業者			2			3

図表 40 事業者意向調査（アンケート調査）結果（回答数）

役場跡地(民間施設用地)

代表企業となりうる事業者及び個別関連事業者の複数から、民間施設用地（役場跡地）を活用した事業に対して「参画の可能性がある」という回答があり、前向きな意向を示す事業者もあったことから、民間施設用地についてはポテンシャルがあると考えられる。

今後は、土地の契約（町から購入または借地）や土地の造成、施設の設計・建設等にかかる費用負担等に関して、事業者の意向も踏まえて検討を進めていく必要がある。

複合施設(三郷町役場、福祉保健センター、文化センター)

代表企業となりうる事業者の複数から、公共施設を集約化した複合施設の整備に対して「参画の可能性がある」という回答があり、前向きな意向を示す事業者もあった。

しかし、複合施設への収益施設（飲食や小売といった商業施設等）の合築は、収益施設の撤退による収益の悪化や事業性の低下といったリスクもあることから、必ずしも求められてはいない（商業施設等があることが参画の意向の度合いを高める要因には直結しない）。

今後は、事業手法（PFI または従来発注方式）や事業スキーム等に関して、事業者の意向も踏まえて検討を進めていく必要がある。

ウォーターパーク/施設跡地

代表企業となりうる事業者及びプール運営事業者からウォーターパークの維持管理・運営に対して「参画の可能性がある」という回答があり、ヒアリングを実施したが、いずれも独立採算での参画は難しい（町からの財政的な支援が必要不可欠）ということであった。

ウォーターパークに関しては、現在の指定管理期間の最終年度である令和9（2027）年度末までに民間での運営が可能かの判断を行うため、今後も事業者への意向確認を継続して実施する。

なお、運営に関する民間企業の参入が見込めない場合は、施設跡地を都市公園用地等として活用することを検討する。

図表 41 事業者意向調査（アンケート及びヒアリング調査）結果（まとめ）

3.3. 整備手順及び整備費用

1) 整備手順の検討

整備手順は、次ページに示す4つの段階で実施することを想定している。

なお、ウォーターパークは、利用状況や人件費・資材費の高騰等により町での維持管理・運営が困難なため、町での運営は行わず、民間事業者による維持管理・運営（民間事業者の様々なノウハウを活用）を検討する。

また、民間事業者でも維持管理・運営を困難な場合も想定し、施設のあり方については今後も検討を続ける。

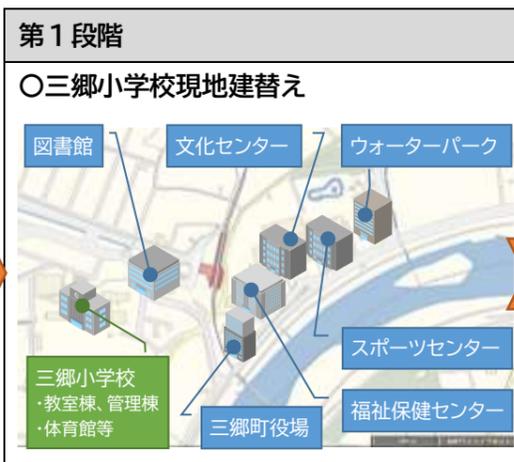
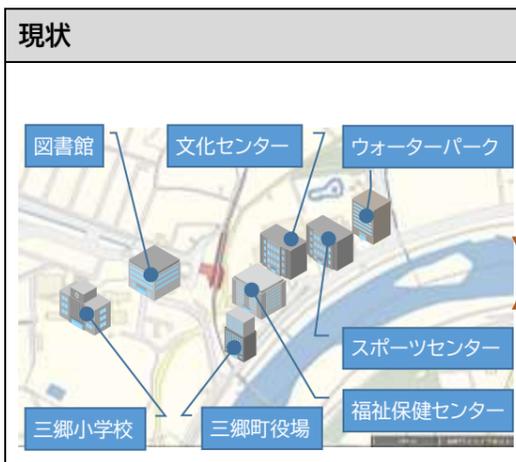
■整備手順－案C

主な手順	整備の内容
①	児童の安全とより良い教育環境を確保するため、三郷小学校を最優先で整備する。
▼	
②	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する。また、 民間事業者による維持管理・運営が困難な場合、ウォーターパークを除却する。
▼	
③	複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する。
▼	
④	複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する。

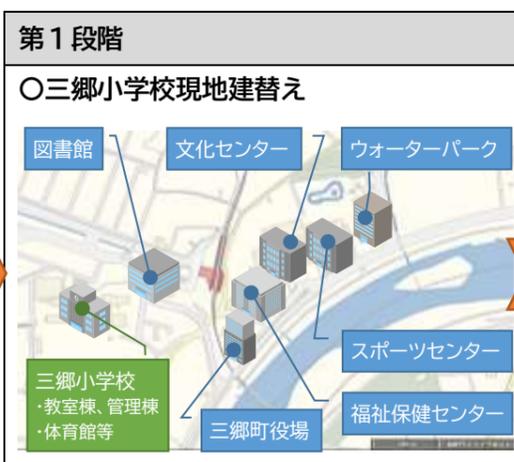
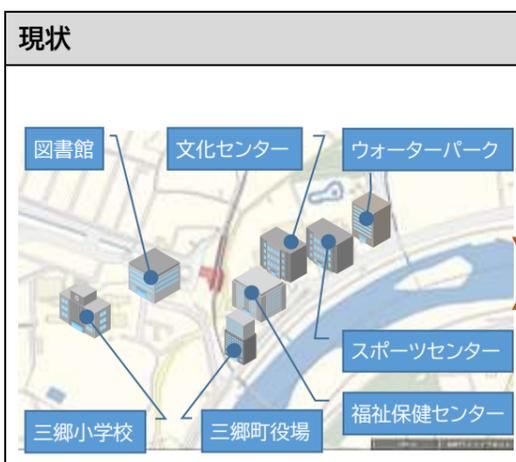
■整備手順－案C'

主な手順	整備の内容
①	児童の安全とより良い教育環境を確保するため、三郷小学校を最優先で整備する。
▼	
②	文化センターのホール機能をスポーツセンターに移設（複合化）した後、文化センターのホール部分を除却する。また、 民間事業者に施設を譲渡するとともに、町が一切費用を負担しない形で維持管理・運営を継承する。
▼	
③	複合施設（Ⅰ期）を新設し、三郷町役場及び福祉保健センターの機能を複合施設（Ⅰ期）に移転した後、三郷町役場及び福祉保健センターを除却する。
▼	
④	複合施設（Ⅱ期）を新設し、文化センター（ホール以外）の機能を複合施設（Ⅱ期）に移転した後、文化センター（ホール以外）を除却する。

<整備手順一案C>



<整備手順一案C'>



凡例 | ■:継続、■:新設、■:改修/除却等、■:民間施設/用地

2) 整備費用（概算）の検討

① 共通事項

新設費の単価は、JBCI（ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション）における同種・類似施設の単価を用いて算出している。

また、解体設計費用は総撤去工事費の数パーセント程度とされることが多く、基本構想の段階では5%と想定している。

加えて、撤去費工事費は、他都市の事例より新設費の30%と想定している。

② 個別事項

■ 三郷小学校

三郷小学校の基本設計及び実施設計の費用は、他都市の発注事例から設定している。

また、実施設計費には解体設計費も含めた額として考えている。

■ 複合施設（三郷町役場、福祉保健センター、文化センター）

基本設計及び実施設計の費用は「業務報酬基準ガイドライン」（国土交通省告示第8号）の「文化・交流・公益施設」や「令和7年度 設計業務委託など技術者単価」（国土交通省）を参考に設定している。

■ スポーツセンター及び図書館

改修設計費用は、総改修工事費の5%から15%程度とされることが多く、基本構想の段階では10%と想定している。

また、大規模改修費用は、延べ床面積の半分相当を改修と想定している。

加えて、基本設計費用は、総工事費の数パーセントから10%程度とされることが多く、基本構想の段階では5%と想定している。

更に、実施設計費用は、総工事費の5%から15%程度とされることが多く、基本構想の段階では10%と想定している。

整備スケジュール

2) 事業スケジュール（短期～中期）

採用案	短期						中期										合計		単位：千円
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合計（短期）	合計（中期）	
三郷小学校 [★]																	4,768,129	0	
建替設計																			
建替え		301,400															301,400	0	
撤去				1,717,973	1,717,972												3,435,945	0	
撤去						1,030,784											1,030,784	0	
三郷町役場 [○]																	0	529,628	
解体設計																			
撤去											25,220						0	25,220	
撤去												504,408					0	504,408	
福祉保健センター [■]																	0	177,947	
解体設計																			
撤去											8,473						0	8,473	
撤去																169,474	0	169,474	
複合施設																	0	3,247,558	
基本設計																			
実施設計																			
新設																			
新設																			
文化センター [●]																	0	916,063	
解体設計																			
撤去1																			
解体設計																			
撤去2																			
スポーツセンター [▲]																	244,495	1,222,474	
改修設計																			
大規模改修																	244,495	0	
大規模改修																			
ウォーターパーク [▼]																	0	0	
2027年までに方向性を検討																	0	0	
合計	0	301,400	0	1,717,973	1,717,972	1,275,278	611,237	692,333	492,998	948,614	1,007,336	738,242	514,802	542,103	546,005	0	5,012,624	6,093,670	

図表 43 事業スケジュール及び概算事業費（短期～中期）

<注意事項>
 ・事業スケジュール及び概算事業費については、現時点での案であり確定したものではない（今後の検討によって変更となる可能性がある）

4 参考資料

4.1. 三郷町信貴山下駅周辺施設整備基本構想の策定経緯

1) 策定会議の体制

本構想は、三郷町信貴山下駅周辺施設整備基本構想策定有識者会議（以下、有識者会議）及び基本構想策定実行委員会内部協議会（以下、内部協議会）で協議を進め、パブリックコメントでの住民意見も踏まえて策定に至った。

①有識者会議の構成、検討経過（3回の会議）

基本構想の策定にあたり、今後の三郷町における公共施設の再編のあり方等について、学識経験者や民間事業者等と将来を見据えた見地から意見交換を行い、助言を求めることを目的として、有識者会議を設置し、計3回にわたり協議を行った。

■構成

順不同・敬称略

所属名	団体名	職名	委員氏名
三郷町議会		議長	伊藤 勇二
	総務建設常任委員会	委員長	高田 好子
	文教厚生常任委員会	委員長	澤 美穂
奈良県	ファミリーマネジメント室	室長	西本 大嗣
前橋工科大学	工学部	准教授	堤 洋樹
大和信用金庫	王寺支店	支店長	早川 秀人
高田会計事務所		公認会計士、税理士	高田 峻
三郷町自治連合協議会		会長	岡田 哲夫
三郷町		町長	木谷 慎一郎
		副町長	池田 朝博
	教育委員会	教育長	大西 孝浩

■検討経緯

回	日時	場所	主な議題
第1回	令和7（2025）年 8月4日（月） 14：00～16：00	三郷町役場2階 第1会議室	1. 町の財政状況等の説明 2. 駅前周辺公共施設の状況の説明 3. 施設の状況（詳細）の説明 4. 配置計画案に関する協議
第2回	令和7（2025）年 11月28日（金） 14：00～16：00	三郷町役場2階 第1会議室	1. 事業者意向調査の説明及び報告 2. 施設配置計画（案）に関する協議 3. 基本構想の構成（案）に関する協議
第3回	令和8（2026）年 2月26日（木） 10：00～12：00	三郷町役場2階 第2会議室	1. 基本構想（案）に関する協議 2. パブリックコメント結果の報告

②内部協議会の構成、検討経過（4回の会議）

基本構想の策定にあたり、有識者会議に諮る資料の内容に関して庁内関係各課と協議を実施することを目的として、各所属の部長及び各担当の課長で構成される内部協議会を設置し、計4回にわたり協議を行った。

■構成

所属名	
教育委員会	教育総務課、生涯学習課
総務部	総務課、企画財政課
住民福祉部	長寿介護課
こども未来創造部	こども未来課
環境整備部	都市建設課

■検討経緯

回	日時	場所	主な議題
第1回	令和7（2025）年 7月14日（月） 09：00～11：00	三郷町役場2階 第2会議室	1. 町の財政状況等の説明 2. 駅前周辺公共施設の状況の説明 3. 施設の状況（詳細）の説明 4. 配置計画案に関する協議
第2回	令和7（2025）年 11月14日（金） 10：00～12：00	三郷町役場2階 第1会議室	1. 事業者意向調査の説明及び報告 2. 施設配置計画（案）に関する協議 3. 基本構想の構成（案）に関する協議
第3回	令和7（2025）年 12月26日（金） 10：00～12：00	三郷町役場2階 第1会議室	1. 基本構想（案・パブリックコメント用）に関する協議
第4回	令和8（2026）年 2月18日（水） 10：00～12：00	三郷町役場2階 第2会議室	1. 基本構想（案）に関する協議 2. パブリックコメント結果の報告

4.2. 三郷小学校、文化センター及びウォーターパークの補足資料

補足資料として、三郷小学校、文化センター及びウォーターパークに関する詳細検討の内容の一部を抜粋し以下に示す。

1) 三郷小学校

長寿命化計画における健全度

■ 構造躯体の健全性及び構造躯体以外の健全度

三郷町学校施設長寿命化計画（令和3（2021）年3月）において、構造躯体は、耐震安全性等の観点から長寿命化判定は試算上「長寿命化」となっている。ただし、長寿命化対策を実施したとしても延命が見込まれる期間は9年である（耐用年数47年の予防保全型施設を長寿命化した場合の使用見込み期間は56年）。令和7（2025）年時点の築年数は55年（＝2025－1970）であり、令和8（2026）年には使用見込み期間の終了（＝更新）時期となる。

また、構造躯体以外の内部仕上げ、電気設備、機械設備は、築年数の関係から「C」評価となっている。

建物名称	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定		
				西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上の区分
教室棟	RC	3	1,617.00	1970	S45	50	旧	済	済	1998	-	長寿命
教室棟	RC	3	1,344.00	1970	S45	50	旧	済	済	1998	-	長寿命
管理棟	RC	4	1,261.00	1971	S46	49	旧	済	済	2000	-	長寿命
普通教室及び特別教室棟	RC	4	630.00	1974	S49	46	旧	済	済	1999	-	長寿命
普通教室及び特別教室棟	RC	5	3,713.00	1975	S50	45	旧	済	済	1999	-	長寿命
屋内運動場	S	2	1,181.00	1988	S63	32	新	-	-	-	-	長寿命

※築年数は、2020年度を基準とした建築年度との差分である。

図表 構造躯体の健全性

A	概ね良好
B	部分的に劣化
C	広範囲に劣化
D	早急に対応する必要がある

建物名称	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年度		築年数	劣化状況評価					健全度 100点満点
				西暦	和暦		屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	
教室棟	RC	3	1,617.00	1970	S45	50	B	B	C	C	C	53
教室棟	RC	3	1,344.00	1970	S45	50	B	B	C	C	C	53
管理棟	RC	4	1,261.00	1971	S46	49	B	B	C	C	C	53
普通教室及び特別教室棟	RC	4	630.00	1974	S49	46	B	B	C	C	C	53
普通教室及び特別教室棟	RC	5	3,713.00	1975	S50	45	B	B	C	C	C	53
屋内運動場	S	2	1,181.00	1988	S63	32	B	B	B	B	B	75

※築年数は、2020年度を基準とした建築年度との差分である。

図表 構造躯体以外の健全度

■建物情報

三郷町学校施設長寿命化計画（令和3年3月）で整理された建物カルテの時点修正を行った。その結果、全ての構成施設で耐用年数を上回っていることがわかる。

学校教育系施設

施設番号	1
------	---

施設概要	
施設名称	三郷小学校
施設類型	学校教育系施設
所在地	勢野西1丁目6番1号
所管課	教育総務課
総延床面積※ (㎡)	9,746.00 ㎡




※計画対象外の施設(建物情報のグレーの網掛けの施設)除く

建物情報												
建物名	建設年度	耐用年数	稼働年数※	延床面積(㎡)	耐震基準	耐震化診断状況	耐震補強	実施時期	大規模改修有無(長寿命化履歴)		構造	階数
教室棟	1970	47	55	1,617.00	旧	平成9年度に診断済み	有	1998	無	—	鉄筋コンクリート	地上3階
教室棟	1970	47	55	1,344.00	旧	平成9年度に診断済み	有	1998	無	—	鉄筋コンクリート	地上3階
管理棟	1971	47	54	1,261.00	旧	平成9年度に診断済み	有	2000	無	—	鉄筋コンクリート	地上3階 地下1階
普通教室及び特別教室棟	1974	47	51	630.00	旧	平成9年度に診断済み	有	1999	無	—	鉄筋コンクリート	地上4階
普通教室及び特別教室棟	1975	47	50	3,713.00	旧	平成9年度に診断済み	有	1999	無	—	鉄筋コンクリート	地上4階 地下2階
プールハウス	1979	38	46	80.00	旧	未実施	無	—	無	—	コンクリートブロック	地上1階
屋内運動場	1988	34	37	1,181.00	新	不要	有	2014	無	—	鉄骨造	地上2階
倉庫	1988	34	37	41.00	新	未実施	無	—	無	—	コンクリートブロック	地上1階

※凡例 :稼働年数が耐用年数以上 :あと5年で耐用年数を迎える :耐用年数まで5年以上の余裕がある

図表 三郷小学校の建物情報（稼働年数算出基準年度修正版）

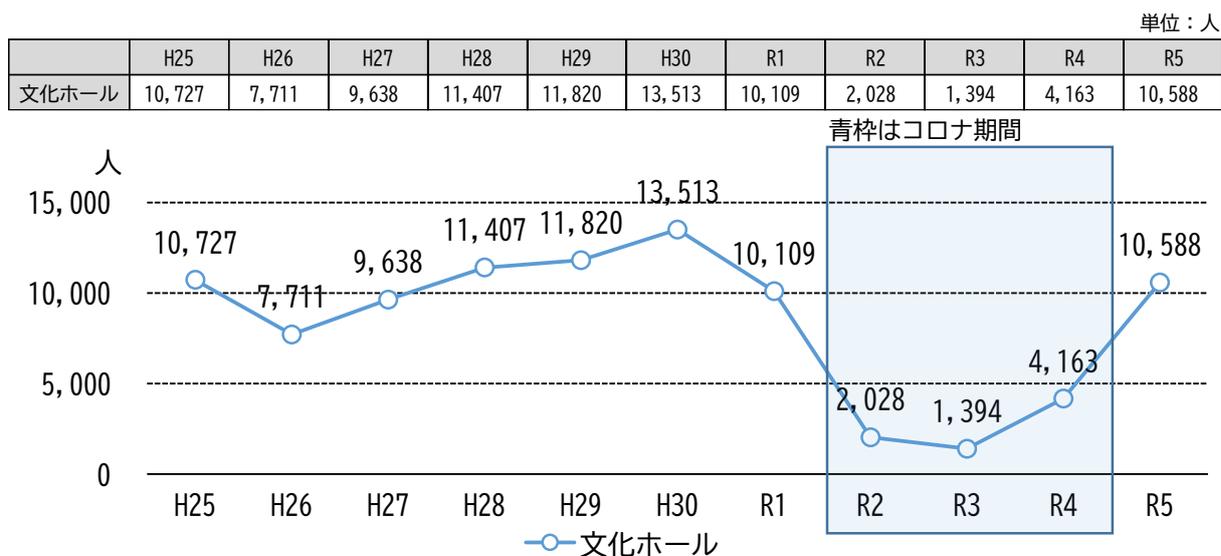
2) 文化センター

過去 10 年間における利用者数の推移（文化ホール）

■文化ホールの過去 10 年間における年度別利用者数の推移

過去 10 年間における文化ホールの利用者数を下記に示す。

- コロナ禍以前は、1 万人前後で推移していた。
- 令和 5（2023）年度の利用者数はコロナ禍前の水準まで回復している。



図表 文化ホールの利用者数の推移

■文化ホールの過去 10 年間における月別利用者数の推移

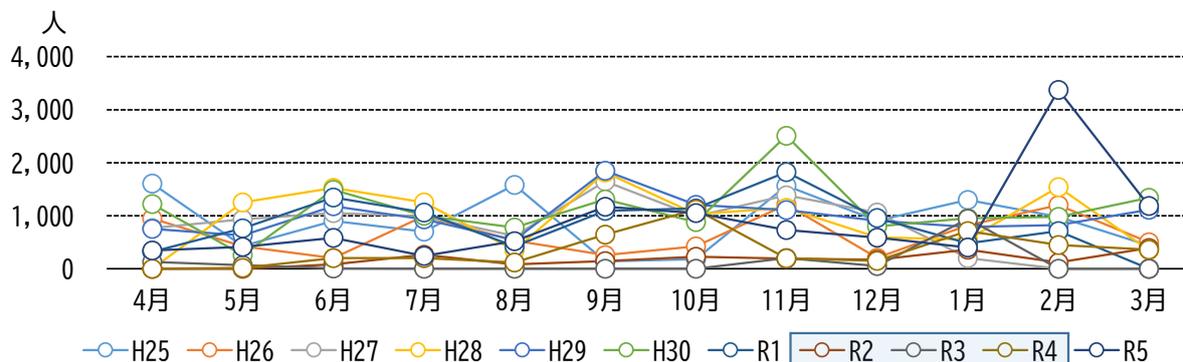
文化センターの各諸室のうち文化ホールの月別の利用者数の推移を下記に示す。

- 各年の月別の利用者数は増減の幅は小さいが、7月や11月が少し多い傾向にある。
- 令和元(2019)年3月～令和2年5月の利用者数はコロナ渦の影響もあり、利用者数は減少している。

単位：人

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
H25	1,605	430	900	700	1,579	140	180	1,564	909	1,300	980	440	10,727
H26	950	420	200	995	530	260	421	1,209	206	820	1,200	500	7,711
H27	770	930	1,050	990	618	1,650	988	1,383	1,059	200	0	0	9,638
H28	0	1,250	1,522	1,254	351	1,820	1,030	1,150	590	550	1,540	350	11,407
H29	750	630	1,179	930	540	1,848	1,203	1,105	905	790	825	1,115	11,820
H30	1,220	260	1,487	1,000	779	1,308	880	2,507	800	952	980	1,340	13,513
R1	320	764	1,342	1,060	421	1,090	1,140	1,824	957	481	710	0	10,109
R2	0	0	80	263	85	144	225	189	170	360	119	393	2,028
R3	130	65	5	0	0	0	0	200	50	944	0	0	1,394
R4	0	16	200	200	120	643	1,120	195	150	710	450	359	4,163
R5	346	410	583	240	520	1,167	1,050	730	585	400	3,372	1,185	10,588

※文化ホールの座席数は428席（出典：三郷町HP）



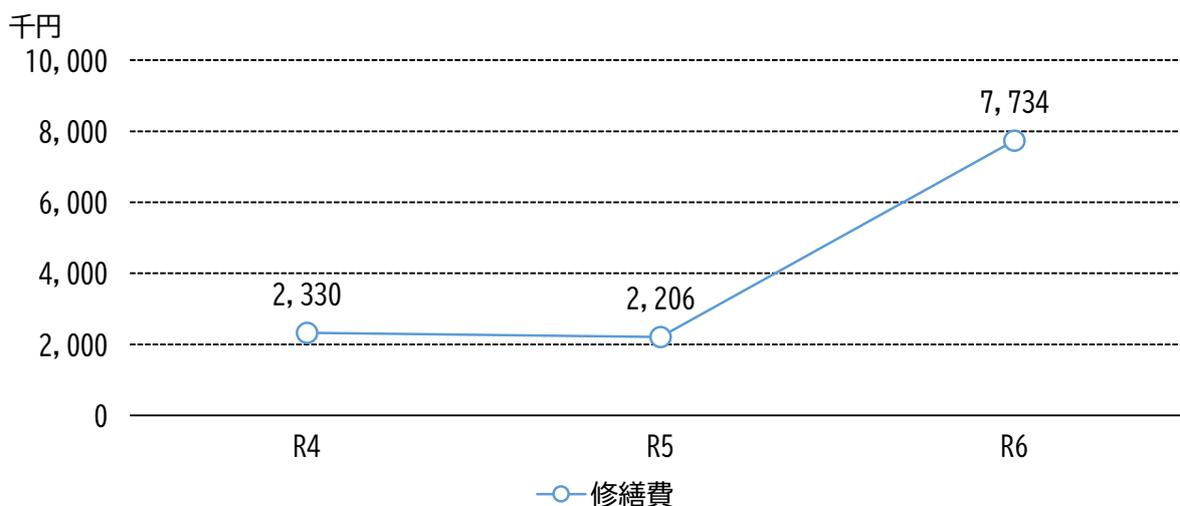
図表 文化ホールの年度別月別利用者数の推移（青枠はコロナ期間）

修繕計画など

■文化センターの町負担の修繕費・工事請負費（令和4年～6年）

文化センターの運営には指定管理費とは別に、一定金額以上の修繕費・工事請負費は三郷町が負担しており、年度により差異はあるものの3年間（令和4（2022）年～6（2024）年）で約1,230万円の修繕を実施しており、施設全体としては、高額な維持管理費が掛かっている。

文化センターにおける過去3年間（令和4（2022）年～6（2024）年）に実施した修繕・工事請負費を以下に示す。



図表 町負担の修繕費・工事請負費の推移

■文化センター全体の修繕計画

文化センターについては、建築から40年以上が経過しており、全体的に劣化が見られる。

■文化ホールの修繕計画

文化センター内にある文化ホールの舞台吊物やピアノ保管室空調工事、照明LED化工事及び可動椅子に必要と想定される修繕費を以下に示す。

修繕内容	想定金額 (千円 (税込み))
舞台吊物修繕	8,250
ピアノ保管室空調工事	490
照明LED化工事	176,935
可動椅子修繕 (点検含む)	22,450

前述した内容以外では、令和 5 年に実施された自家用電気工作物の年次点検結果の概要報告書によると、受電設備の全般に『受電・変電設備に異常な箇所はないが、設備の推奨使用年数を大幅に超えており、各所に劣化が進展している。特に高圧回路の絶縁抵抗の劣化が顕著となっていることから、早期の設備更新実施が望ましい』という点検結果となっている。

また、主要設備機器のうち、負荷開閉器や電力用コンデンサ等は 1984 年に製造されたものであり、40 年以上が経過していることから更新が必要と考えられる。

文化ホールについても、照明の LED 化工事を行う必要や、稼働椅子の制御機器や駆動部分、制御部分、駆動モーター等について、定期的に経年劣化部品交換修繕が必要である。

3) ウォーターパーク

長寿命化計画における修繕費

令和4(2022)年度に策定された三郷中央公園スポーツ施設長寿命化計画の中から施設の補修費部分を抜粋したものを以下に示す。

- 予防保全の補修費として約2億7千万円と試算(下表□)されている。また、補修時期も記載されているが、現在、補修工事は実施できていない状況である。
- 補修工事を実施したとしても、延命効果は長くて10年程度である。

具体的施設名称	予防○ 事後×	判定		設置 年度	長寿命化対策費(千円)			維持保全費	平準化後	
		健全度	緊急度		更新費 (撤去費含む)	補修費	健全度 調査費		更新 時期	改修 時期
橋梁-1	○	B	低	1990年	22,619	3,480	245	0	2044年	2028年
橋梁-2	○	C	低	1990年	20,174	3,104	245	0	2044年	2024年
橋梁-3	○	C	低	1990年	18,951	2,916	245	0	2044年	2024年
日陰棚-1	○	A	低	1990年	6,847	1,053	36	32	2084年	2057年
日陰棚-2	○	B	低	1990年	6,847	1,053	36	0	2052年	2024年
日陰棚-3	○	B	低	1990年	6,847	1,053	36	0	2052年	2024年
藤棚-1	○	B	低	1990年	8,830	1,359	36	0	2026年	2024年
藤棚-2	○	B	低	1990年	6,300	969	36	0	2026年	2024年
藤棚-3	○	B	低	1990年	3,787	583	36	0	2026年	2024年
スライダー-1	○	B	低	1990年	101,363	5,134	224	454	2044年	2028年
スライダー-2	○	B	低	1990年	202,726	6,645	224	454	2044年	2028年
ウォータースライダースタート	○	C	低	1990年	41,800	6,431	144	0	2046年	2024年
プール-1	○	C	低	1993年	56,363	7,753	83	51	2047年	2024年
プール-2	○	B	低	1993年	35,138	2,985	83	0	2047年	2028年
プール-3	○	B	低	1990年	49,314	5,257	83	682	2044年	2025年
プール-4	○	C	低	1990年	181,303	14,571	83	31	2044年	2024年
シャワー	×	B	低	1990年	7,879	—	—	51	2035年	—
洗眼コーナー	×	B	低	1990年	3,586	—	—	0	2035年	—
時計柱	×	B	低	1986年	2,158	—	—	0	2028年	—
便所-1	○	B	低	1990年	22,746	3,499	144	6	2050年	2024年
便所-2	○	B	低	1986年	3,893	599	144	0	2046年	2028年
照明灯	×	B	低	1990年	13,857	—	—	0	2028年	—
転落防止柵-1	○	A	低	1990年	8,749	1,346	12	0	2058年	2043年
機械室	○	B	低	1990年	28,956	4,455	144	50	2050年	2028年
プール管理棟	○	C	低	1990年	1,059,150	177,871	74	4,181	2050年	2024年
プール設備機器	○	B	低	1990年	97,261	14,963	222	3,536	2034年	2028年
					2,017,442	267,079	2,615	9,527		

図表 長寿命化計画における修繕費

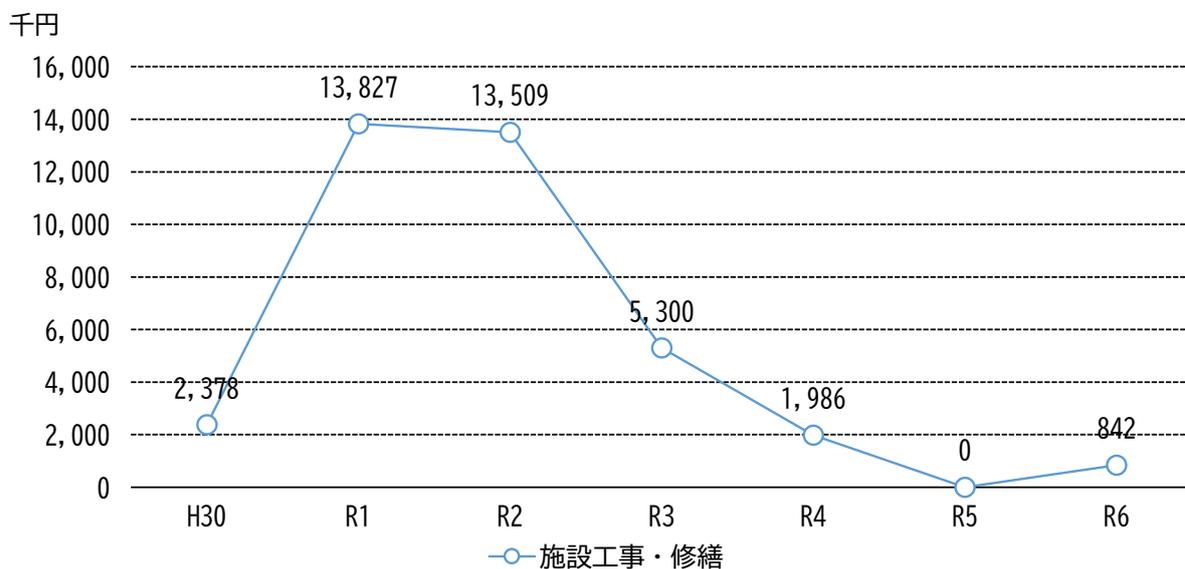
修繕費

指定管理外で町が負担して実施している修繕一覧を以下に示す。

- 過去7年間で3,700万円を支出している。
- 施設を継続する場合は、照明LED化工事等も必要であることから、今後も一定規模の修繕費が必要となる見込みである。

単位：千円

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
施設工事・修繕	2,378	13,827	13,509	5,300	1,986	0	842



図表 修繕費の推移

町内観光施設との比較

以前は町外からの来訪者を誘引できる施設として、ウォーターパークや信貴山のどか村があった。近年、信貴の湯や奈良おもちゃ美術館、FSS35 スポーツパークが整備され、町外からの来訪者が期待できる施設が増加している。

- 信貴山のどか村や信貴の湯は、年間合計で見るとウォーターパーク以上の町外からの集客がある。
- 信貴山のどか村、信貴の湯及び奈良おもちゃ美術館は、町負担を要しておらず、町の負担無しで維持管理・運営ができています。
- 日本遺産ビジターセンターが、新たに令和8（2026）年度に開設予定。

施設	建設年度	整備費用 改修費用 (千円)	維持管理費 (千円)	利用者数 (町内)	利用者数 (町外)
ウォーターパーク	H3 (1991)	267,079	14,814	年間合計 45,902人	
				7～9月 4,759人	7～9月 29,103人
信貴山のどか村	H4 (1992)	—	指定管理料 0	77,555人	
信貴の湯	R3 (2021)	(総事業費) 389,408 (補助金) 194,704	指定管理料 0	57,703人	
奈良 おもちゃ美術館	R7 (2025)	(総事業費) 422,900 (補助金) 206,450	指定管理料 0	合計 77,969人	
				3/20～12/31 1,896人	3/20～12/31 76,073人
FSS35 スポーツパーク	R5 (2023)	(総事業費) 119,440 (補助金) 44,814	8,914	9,258人	2,363人
日本遺産 ビジターセンター	R8 予定 (2026)	(総事業費) 389,204 (補助金) 192,541	未	未	未

図表 町内の観光施設等

奈良県内の屋外プールの比較表

奈良県内における屋外プールの状況を以下に示す。

- 県内の自治体でスライダーを有する大規模の公営プールを保持しているのは、奈良県と三郷町のみであり、他の自治体は開設後 37 年程度で廃止している。

■営業中の屋外プール施設【大規模】

施設名	場所 (市町村)	運営団体	面積 (㎡) ※机上計測	料金		営業開始 (年)	営業年数 ※2025年基準	備考
				大人	小人			
三郷町ウォーターパーク	三郷町	三郷町	6,700	1,200	600	1991	34	町民 (大人: 700円 小人: 300円) スライダー有
奈良県第2浄化センター ファミリープール	広陵町	奈良県	8,700	880	430	1988	37	スライダー有
まほろば健康パーク ファミリープール	大和郡山市	奈良県	8,200	860	420	2014	11	スライダー有

■営業中の屋外プール施設【小規模】

施設名	場所 (市町村)	運営団体	面積 (㎡) ※机上計測	料金		営業開始 (年)	営業年数 ※2025年基準	備考
				大人	小人			
當麻スポーツセンター	葛城市	葛城市	1,160	300	200	1989	36	ミニスライダー有 市民は無料
奈良市青山プール	奈良市	奈良市	1,060	400	200	1984	41	屋外プール (25m、幼児プール) のみ
上牧町民プール	上牧町	上牧町	1,320	300	200	1989	36	町民 (大人: 100円、小人: 50円) 屋外プール (25mプール、幼児プール) のみ

図表 奈良県内の屋外プールの比較表

補足資料

■廃止・休止中の施設

施設名	場所 (市町村)	運営団体	面積 (㎡) ※机上計測	料金		営業開始/ 廃止・休止 (年)	営業年数 ※2025年基準	備考
				大人	小人			
橿原市総合プール	橿原市	橿原市	23,000	1,130	630	1980/2020	40	コロナ禍を理由に令和4年度から休止 再開には、多額の修繕費等の費用が発生する 橿原市スポーツ施設計画(2023年)において、安全 性と持続性の観点から廃止が決定(※以下、抜粋) ※2042年を総合プールの建て替え時期とすると、そ れまでの修繕費は、1,148,031,000円、1年あたり 57,401,000円となる。利用料収入も、H28で 83,125,000円がR元で61,191,000円に減少。R元の指 定管理者支出は99,190,000円となっている。 1980年に建設され、1988年にウォーターズライダー を建築、アップヒルコースターは1998年に建築
						1988/2020	32	
						1998/2020	22	
平群町ウォーターパーク	平群町	平群町	7,800	1,600	800	1993/2021	28	町民(大人:800円、小人:400円) 修繕費(5億4000万円)を理由に廃止
香芝市総合プール	香芝市	香芝市	8,450	1,000	500	1984/2021	37	市民(大人:500円、小人:250円) 近年、老朽化の進行が著しく、年々、施設の安全性の 確保が難しくなってきたこと、多額の修繕費等が必要 なことから廃止。 令和8年度に「香芝市スポーツ公園プール」がオーブ ン予定、屋内・屋外プール(スライダーを含む)あり。
芝運動公園市民プール	桜井市	桜井市	4,030	300	200	1970/2019	49	老朽化により、施設の安全性が担保できないため廃 止。
船戸町営プール	王寺町	王寺町	850	0	0	1983/2023	40	「町営プールは費用対効果の観点から廃止が妥当であ り、県営プールの利用助成や学校プールの開放を進め る方がよい」と王寺町議会で方針決定。
河合町総合スポーツ公園 町民プール	河合町	河合町	1,520	200	100	1987/2019	32	令和元年度から休止をしている 令和3年1月に町営プールの廃止を「河合町行財政改 革検討会議」にて提言があった。
石打コミュニティ スポーツプール	奈良市	奈良市	680	400	200	1984/2020	36	屋外プール(25m、幼児プール)のみ 旧月ヶ瀬村が建築、自治会が指定管理を受けるが、令 和2年度以降プール運営を休止
森の子プール	黒滝村	黒滝村	790	700	500	1993/2020	27	20mプール、ミニプール、宿泊施設、体験学習館等が あり、宿泊施設に付随してプールがあったが、令和2 年度以降プール運営を休止
営業平均年数							36.1	
営業平均年数(橿原市の各設備を含む)							34	

図表 奈良県内の屋外プールの比較表

4.3. 民間活力導入可能性調査

1) 民間事業者の参画意向調査（第1段階：アンケート調査）

複合施設、民間施設用地（公共施設跡地）、ウォーターパークの利活用（運営に関する民間企業の参入が見込めない場合は、跡地を都市公園用地として活用）について、民間事業者が実現可能な事業提案（誘致可能な業種等）や事業への参画の可能性、参画する上での条件等を確認することを目的として、第1段階としてアンケート調査を実施した。

①調査概要

調査方法や調査対象、調査期間を以下に示す。

<p>1. 調査方法</p> <p>抽出した対象企業に「実施案内（依頼文）」、「事業概要説明資料」、「調査票」をメールで送付し、回答いただいたものを返信いただいた。</p>
<p>2. 調査対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業に応募するために結成される民間企業の企業グループである「コンソーシアム（企業連合）」の代表企業となりうる企業で、PPP/PFI 事業の実績を有する建設系企業、不動産系企業及び維持管理・運営系企業を主たる対象とした。 ・民間施設用地（公共施設跡地）は、多様な導入機能が考えられる中、駅前という立地条件を勘案し、本来であればコンソーシアムの一員としての参画が考えられる飲食・物販や住宅、福祉、造園、駐車場関連等といった個別企業も対象とした。 ・ウォーターパークの利活用に向けては、比較的規模の大きな施設であることから、長期にわたって維持管理・運営が可能と考えられる全国展開（もしくは幅広いエリアで事業を展開）している企業を対象とした。 ・本調査では「コンソーシアムの代表企業となりうる事業者」「関連個別事業者」「プール運営事業者」合わせて 140 社を対象とした。
<p>3. 調査期間</p> <p>令和 7（2025）年 10 月 21 日（火）～令和 7（2025）年 11 月 5 日（水）（11 日間）</p>

②調査票

本調査に用いた調査票（一部抜粋）を次ページ以降に示す。

■民間施設用地（公共施設跡地）、複合施設及び都市公園用地

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

信貴山下駅周辺施設用地等の利活用に関する事業者意向調査（アンケート形式）

【調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)】

企業名		
所属・お名前	(所 属)	(氏 名)
ご連絡先	(TEL)	(FAX)
	(e-mail)	

別紙の事業説明資料をご参照のうえ、以下にご回答ください。

回答が難しい項目は空欄で結構です。可能な範囲でご回答ください。

アンケート調査票の回収後、個別にヒアリングを依頼する場合があります。その際は、ご担当者様へご連絡をさせていただきますので、ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

<留意事項>

土地の購入価格や借地料等は、通常の相場[※]であることを仮定して回答してください。

(例えば、相場に対して大幅な減額をすれば対応可能という場合は、「対応困難」としてください。)

※事業概要説明資料に近隣地域の固定資産税路線価を整理していますので、参考までにご確認ください。

1. 民間施設用地

<事業スキームについて>

- ① 事業概要説明資料に示すとおり、民間施設用地においては、民間事業者が対象地を町から購入または借地し、事業者自らの責任及び費用負担で施設等の設計、造成、建設、維持管理、運営等を実施していただくことを想定しています。

上記事業手法への対応可否についてご意見をお聞かせください。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 対応可能	2. 条件によっては対応可能	3. 対応困難
(理由、その他望ましい条件等)		

→ 「1. 対応可能」「2. 条件によっては対応可能」を選んだ方は、②の質問にご回答ください。

→ 「3. 対応困難」を選んだ方は、③の質問にご回答ください。

■上記①の設問で「1. 対応可能」「2. 条件によっては対応可能」を選んだ方のみ回答

- ② 貴社が事業用地を確保する方法(購入・借地)について現時点のご意見をお聞かせください。

また、借地をご希望の場合、望ましい借地期間についてお聞かせください。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 購入	2. 借地	3. その他 ()
(理由、その他望ましい条件等)		

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

■上記①の設問で「3. 対応困難」を選んだ方のみ回答

③ 貴社として、対応可能となる条件がありましたらお聞かせください。

④ 事業の実現にあたり、町に求める支援策や事業スキームについて提案やご意見等がありましたらお聞かせください。

<導入機能及び活用方法について>

⑤ 対象地で事業を実施する場合、どのような民間施設を導入したいと思いますか。あてはまるものすべてに○を付けてください。また、○を付けた機能について、導入機能として望ましい理由についてご回答ください。

1. 居住機能 ・ 高齢者用住居 ・ サービス付き高齢者向け住宅 ・ 分譲住宅、分譲マンション ・ その他 ()	5. 福祉機能 ・ 子育て関連施設(託児所) ・ デイサービス ・ ショートステイ ・ その他 ()
2. 商業機能: ・ スーパーマーケット ・ ドラッグストア ・ コンビニエンスストア ・ 物販 ・ 飲食店・カフェ ・ 宿泊施設(ビジネスホテル等) ・ その他 ()	6. 趣味・学習・文化機能 ・ クッキングスタジオ ・ 語学教室 ・ 学習塾 ・ その他 ()
3. 健康増進機能 ・ フィットネス ・ リハビリ関連施設 ・ 美容健康施設 ・ その他 ()	7. 業務機能 ・ 業務オフィス ・ その他 ()
4. 医療機能 ・ 医療モール ・ 薬局 ・ その他 ()	8. 上記以外の施設 ()
(望ましい理由等)	

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

- ⑥ 事業対象地について、⑤で回答いただいた機能のうち、最も有力だと思われる機能の導入を想定した際のポテンシャル（施設誘致の実現可能性）についてご意見をお聞かせください。
（あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。）

1. ポテンシャルは高い 2. どちらとも言えない 3. ポテンシャルは低い
（理由、その他望ましい条件等）

- ⑦ どのような条件であれば事業対象地へ商業施設等を誘致できる可能性が高まると考えますか。
⑤で回答いただいた機能のうち、最も有力だと思われる機能について、どのような条件であれば事業対象地へ誘致できる可能性が高まると考えますか。

（望ましい条件等）

＜本事業への参加意向について＞

- ⑧ 本事業への参画意向について、現時点でのご意見をお聞かせください。
（あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。）

1. 参画したい 2. 条件によっては参画したい 3. 参画したくない（参画は困難）
（理由、その他望ましい条件等）

- ⑨ 本事業への参画をより詳細に検討するにあたって、追加の情報提供や担当者との個別のヒアリング等を希望しますか。また、確認したい内容や具体的な質問がございましたらお聞かせください。

※⑨の回答結果にかかわらず、こちらから個別にヒアリングを依頼する場合があります。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

（あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。）

1. 追加の情報提供を求める 2. 追加の情報提供は不要
（確認したい内容等）

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

- ⑩ 本事業へ参画する場合に障壁となる要因等がありましたらお聞かせください。

- ⑪ 本事業について、その他にご意見がありましたら、合わせて自由にお聞かせください。(自由記述、箇条書き、別紙による事例の紹介など何でも結構です。)

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

2. 複合施設**<事業スキームについて>**

- ① 公共施設の集約化に向けて、「三郷町役場」「保健福祉センター」「文化センター（ホール機能を除く）」の機能を有する複合施設の整備にあたり、望ましいと考えられる事業手法について、お考えをお聞かせください。

--

- ② PFI 事業として複合施設の整備や維持管理等に係る業務を想定した場合、貴社で実施可能な業務等について、以下の項目にご記入ください。また、現時点で想定可能な範囲で事業費（単価）をご記入ください。

（あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。）

実施可能な業務

1. 設計	2. 建設	3. 維持管理
・施設整備単価（		円/㎡)
・維持管理業務単価（		円/㎡・年)

<本事業への参加意向について>

- ③ 本事業への参画意向について、現時点でのご意見をお聞かせください。

（あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。）

1. 参画したい 2. 条件によっては参画したい 3. 参画したくない（参画は困難）

（理由、その他望ましい条件等）

--

- ④ 本事業への参画をより詳細に検討するにあたって、追加の情報提供や担当者との個別のヒアリング等を希望しますか。また、確認したい内容や具体的な質問がございましたらお聞かせください。

※④の回答結果にかかわらず、こちらから個別にヒアリングを依頼する場合があります。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

（あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。）

1. 追加の情報提供を求める 2. 追加の情報提供は不要

（確認したい内容等）

--

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

- ⑤ 本事業へ参画する場合に障壁となる要因等がありましたらお聞かせください。

- ⑥ 事業の実現にあたり、町に求める支援策等がありましたらお聞かせください。

- ⑦ その他、事業スキームについて提案やご意見がありましたらお聞かせください。(自由記述、箇条書き、別紙による事例の紹介など何でも結構です。)

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

3. 都市公園用地

<導入機能及び活用方法について>

- ① ウォーターパーク運営に関する民間事業者の参入が見込めない場合、ウォーターパーク跡地については都市公園を再整備し、園内に商業機能(カフェ・レストラン・物販等)の誘致を検討しています。商業機能の導入を想定した際のポテンシャル(商業施設誘致の実現可能性)についてご意見をお聞かせください。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. ポテンシャルは高い 2. どちらとも言えない 3. ポテンシャルは低い

(理由、その他望ましい条件等)

- ② どのような条件であれば事業対象地へ商業施設等を誘致できる可能性が高まると考えますか。

- ③ その他、導入機能について提案やご意見がありましたらお聞かせください。

<本事業への参加意向について>

- ④ 本事業への参画意向について、現時点でのご意見をお聞かせください。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 参画したい 2. 条件によっては参画したい 3. 参画したくない(参画は困難)

(理由、その他望ましい条件等)

→ 「1. 参画したい」「2. 条件によっては参画したい」を選んだ方は、⑤・⑥の質問にご回答ください。

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

上記④の設問で「1. 参画したい」「2. 条件によっては参画したい」を選んだ方のみ回答

⑤ 事業者自らの費用負担で、店舗の建設が対応可能かお聞かせください。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 対応可能	2. 条件によっては対応可能	3. 対応困難
(理由、その他望ましい条件等)		

上記④の設問で、「1. 参画したい」「2. 条件によっては参画したい」を選んだ方のみ回答

⑥ Park-PFI(公募設置管理制度)を活用して公園施設の整備、維持管理及び運営を実施していただくことが可能か、貴社の考えをお聞かせください。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 対応可能	2. 条件によっては対応可能	3. 対応困難
(理由、その他望ましい条件等)		

⑦ 本事業への参画をより具体的に検討するために、追加の情報提供や担当者との個別のヒアリング等を希望しますか。また、確認したい内容や具体的な質問がございましたらお聞かせください。

※⑦の回答結果にかかわらず、こちらから個別にヒアリングを依頼する場合があります。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 追加の情報提供を求める	2. 追加の情報提供は不要
(確認したい内容等)	

⑧ 事業の実現にあたり、町に求める支援策等がありましたらお聞かせください。

--

調査票(民間施設用地/複合施設/都市公園用地)

- ⑨ その他、事業スキームについて提案やご意見がありましたらお聞かせください。(自由記述、箇条書き、別紙による事例の紹介など何でも結構です。)

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

■ウォーターパークの利活用

調査票(ウォーターパーク)

信貴山下駅周辺施設用地等の利活用に関する事業者意向調査（アンケート形式）

【調査票(ウォーターパーク)】

企業名		
所属・お名前	(所 属)	(氏 名)
ご連絡先	(TEL)	(FAX)
	(e-mail)	

別紙の事業説明資料をご参照のうえ、以下にご回答ください。

回答が難しい項目は空欄で結構です。可能な範囲でご回答ください。

アンケート調査票の回収後、個別にヒアリングを依頼する場合があります。その際は、ご担当者様へご連絡をさせていただきますので、ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

事業概要説明資料に示すとおり、ウォーターパークの維持管理・運営を民間事業者に継承し、現施設は無償で譲渡をすることを想定しています。

ただし、事業継承後の施設運営等にかかる費用については、町が一切負担しないこととし、また、事業継承後に施設運営を終了する際には、事業者自らの責任および費用負担で施設の解体・撤去を行い、施設用地を町に返却していただくことが譲渡の条件となることを想定しています。

- ① 本事業への参画意向について、現時点でのご意見をお聞かせください。
(あてはまる番号1つに○をつけてご回答ください。)

1. 参画したい	2. 条件によっては参画したい	3. 参画したくない (参画は困難)
(理由、その他望ましい条件等)		

→ 「1. 参画したい」「2. 条件によっては参画したい」を選んだ方は、②の質問にご回答ください。

→ 「3. 参画したくない (参画は困難)」を選んだ方は、③の質問にご回答ください。

■ 上記①の設問で「1. 参画したい、2. 条件によっては参画したい」を選んだ方のみ回答

- ② ウォーターパークの施設概要は、事業概要説明書 参考11に記載しております。本事業への参画をより詳細に検討するにあたり、追加で必要となる情報等がございましたらお聞かせください。

--

■ 上記①の設問で「3. 参画したくない (参画は困難)」を選んだ方のみ回答

- ③ 貴社として、参画可能となる条件がありましたらお聞かせください。

--

調査票(ウォーターパーク)

- ④ 本事業へ参画する場合に障壁となる要因等がありましたらお聞かせください。

- ⑤ その他、町に求める支援策や提案、ご意見等がありましたらお聞かせください。(自由記述、箇条書き、別紙による事例の紹介など何でも結構です。)

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

③回答結果

事業者意向調査（第1段階：アンケート調査）の回答状況を以下に示す。

調査対象	配布数	回答数	参画の可能性あり			参画は困難		
			役場 跡地	複合 施設	ウォーター パーク	役場 跡地	複合 施設	ウォーター パーク
代表企業となりうる 事業者	87	36	6	14	3	25	19	26
建設系企業	26	14	2	6	1	10	6	10
不動産系企業	30	10	1	0	1	8	10	9
リース系企業	6	3	1	2	0	2	1	1
維持管理・運営系 企業	21	9	2	6	1	5	2	6
その他業種	4	0	—	—	—	—	—	—
個別関連事業者	33	7	3	0	0	3	2	3
飲食物販系企業	16	6	3	0	0	2	1	2
住宅開発系企業	2	1	0	0	0	1	1	1
福祉系企業	7	0	—	—	—	—	—	—
造園系企業	5	0	—	—	—	—	—	—
駐車場関連企業	3	0	—	—	—	—	—	—
プール運営事業者	20	5			2			3
合計	140	48						

④調査結果

事業者意向調査（第1段階：アンケート調査）の回答結果を以下に示す。

■役場跡地（民間施設用地）

＜事業スキームについて＞

i) 対応の可否

対応の可否	回答数	理由・その他望ましい条件等
対応可能	1社	単独では不可能
条件によっては対応可能	9社	事業主としては難しい、事業採算性やテナント誘致の見込み次第等
対応困難	29社	事業期間中の物価変動等のリスクが大きい、初期投資の回収が見込めない等

ii) 対応可能又は条件によっては対応可能な用地の確保の方法

用地確保の方法	回答数	理由・その他望ましい条件等
購入	2社	リートやファンドへの売却にするため購入の方が望ましい等
借地	6社	事業用定期借地契約（20～30年）であれば初期投資回収の可能性はある等
その他	2社	パートナー企業の考えによる等

iii) 対応可能となる条件

コンソーシアムの組成や町からの補助（賃料負担や土地代の減免）など

iv) 支援策や事業スキームに関する提案や意見

事業者にとって投資リスク軽減につながる支援やインフラ整備等が望ましい

民間活力導入可能性調査

<導入機能及び活用方法について>

v) 望ましい導入機能

1. 居住機能：12社、 2. 商業機能：17社、 3. 健康増進機能：4社、
 4. 医療機能：11社、 5. 福祉機能：8社、 6. 趣味・学習・文化機能：2社
 7. 業務機能：0社、 8. その他の施設：0社

vi) 事業対象地のポテンシャル

ポテンシャル	回答数	理由・その他望ましい条件等
高い	0社	—
どちらとも言えない	10社	デベロッパーが 事業性、市場性 をどのようにみるかによる等
低い	8社	周辺マーケットが弱い、広域集客できるほどの規模ではない等

vii) 機能誘致にあたっての望ましい条件

税制優遇等の行政支援や複合施設と合わせた整備など

<本事業への参画意向について>

viii) 事業への参画意向

参画意向	回答数	理由・その他望ましい条件等
参画したい	1社	建設や運営企業などと協業体制が構築できれば参画したい
条件によっては参画したい	9社	コンソーシアムの組成 、購入価格や建築費等の 収支面が合う こと等
参画困難	28社	事業性を担保できる開発ビジョンが見えない、道路からのアクセスが悪い等

ix) 追加の情報提供

追加情報	回答数	確認したい内容等
求める	8社	PFI 事業の可能性、公募時期等のスケジュール感等
不要	17社	当社では事業の実現可能性が低い

x) 本事業への参画する場合の障壁となる要因等

物価高等による初期投資の増大

xi) 自由意見

事業者リスクを軽減する制度設計が望ましい

■複合施設（三郷町役場、福祉保健センター、文化センター）

<事業スキームについて>

- i) 公共施設の集約化に向けて、望ましいと考えられる事業手法
設計業務と建設業務を分ける従来手法、DB方式、DBO方式、BTO方式という意見が多い
- ii) 実施可能な業務及び想定事業費（単価）
実施可能な業務…設計：3社、建設：8社、維持管理：11社
想定事業費 …施設整備・680千円/m²【特異値：900万円/m²除く】
維持管理・8,067円/m²・年【回答があった企業の平均値】

方式	主な役割	資金調達	所有権
DB方式	民間：設計・建設 公共：維持管理・運営	公共	公共
DBO方式	民間：設計・建設・維持管理・運営	公共	公共
BTO方式	民間：資金調達・建設・維持管理・運営	民間	民間（完成後、公共へ移転）

<本事業への参画意向について>

iii) 事業への参画意向

参画意向	回答数	理由・その他望ましい条件等
参画したい	2社	—（※意見無し）
条件によっては参画したい	13社	経済情勢、建設市場動向、設計・建設のスケジュールや予算、スキームによる等
参画困難	21社	事業費の予算、管理コスト、事業運営における効率性や採算性の観点等

iv) 追加の情報提供

追加情報	回答数	確認したい内容等
求める	9社	PFI事業の可能性、事業スケジュール、要求水準（案）等
不要	14社	人口減少・少子高齢化や地域資源の枯渇、観光者数の低迷、自然災害等の危険性

v) 本事業への参画する場合の障壁となる要因等

人件費や物価高騰に対するリスクや事業規模など

vi) 事業の実現にあたり、町に求める支援策等

適切な事業費の確保や民間施設のリスク分担など

vii) 自由意見

設計、建設まで複数年が必要なため、その期間のコスト上昇を見込んでほしい

■都市公園用地

<導入機能及び活用方法について>

i) 事業対象地のポテンシャル

ポテンシャル	回答数	理由・その他望ましい条件等
高い	1社	近年、Park-PFI 事業の需要が高まっているため
どちらとも言えない	13社	一定のニーズはあると考えられる、地域住民の理解と行政の方針が必要等
低い	4社	公園のみでは広域集客力が高いとは言えない、継続的な集客が難しい等

ii) 機能誘致にあたっての望ましい条件

公民館や図書館などの複合施設として事業化する、
都市公園としての特徴や魅力付けが必要など

iii) 自由意見

広域集客が可能な施設の導入が望ましいなど

<本事業への参画意向について>

iv) 事業への参画意向

参画意向	回答数	理由・その他望ましい条件等
参画したい	1社	PFI・DBO のような施設整備と維持管理が一体の公募が望ましい
条件によっては参画したい	3社	売買で条件があれば、初期投資回収の見通しが立てば対応可能
参画困難	29社	事業性の担保が困難、施設整備のボリュームが小さい等

v) 事業者自らの費用負担で店舗の建設が対応可能か

対応の可否	回答数	理由・その他望ましい条件等
対応可能	0社	—
条件によっては対応可能	4社	土地の無償貸与やインフラ整備支援があれば対応可能等
対応困難	2社	建設費の物価高騰もあり、初期投資費を回収できる集客を見込む事が難しい

vi) Park-PFI を活用した施設整備、維持管理・運営は可能か

対応の可否	回答数	理由・その他望ましい条件等
対応可能	0 社	—
条件によっては対応可能	3 社	事業に一定規模(例：3,000 m ² 以上)の建物が含まれていれば取組みは可能、収益性と地域性の調査が必要
対応困難	5 社	十分な集客と売り上げを見込むことが難しい、事業運営における採算性等

vii) 追加の情報提供

追加情報	回答数	確認したい内容等
求める	4 社	Park-PFI (公募設置管理制度) の可能性、売買等の方針等
不要	15 社	— (※具体の意見無し)

viii) 事業の実現にあたり、町に求める支援策等

Park-PFI 等の事業スキームを採用する場合、民間事業者が投資回収を確実にできるよう、事業期間を最大限に長期 (例：20 年程度) に設定していただきたい。

vii) 自由意見

複合施設と都市公園用地を一体で募集するかどうかはサウンディング調査のうえ決定されるのが望ましい。

■ウォーターパーク

i) 本事業への参画意向

参画意向	回答数	理由・その他望ましい条件等
参画したい	0社	—
条件によっては参画したい	5社	パートナー企業と組成が出来れば、年間収益性が確保できるのであれば、収益が見込める施設との複合化ができるのであれば等
参画困難	19社	収支状況（事業の成立可能性）が不明、行政の補助がないと難しい等

ii) 詳細に検討するにあたり、追加で必要となる情報等

建物・設備の経年劣化状況や年間の光熱水費、駐車場の率利用率、地代の算定根拠、長期修繕計画、行政との連携事業の有無や予算感

iii) 参画可能となる条件

対象施設の面積や機能の拡充（スポーツセンターも含んだ事業範囲とする等）、事業者負担の軽減など

iv) 参画する場合に障壁となる要因等

単独企業では対応が難しいためコンソーシアムの組成が条件、事業採算性の確保はハードルが高い、人件費や物価高騰による事業者リスクなど

v) 町に求める支援策や提案、意見等

周辺施設の整備（インフラ、店舗誘致等）や町からの事業費の補助が望ましいなど

2) 民間事業者の参画意向調査（第2段階：ヒアリング調査）

第1段階のアンケート調査で「参画を希望」する事業者のうち、ヒアリングへの参加を希望する事業者に対して、具体的な条件等に関するヒアリング調査を実施した。

調査対象	事業者数	ヒアリング対象施設等			
		役場跡地	複合施設	施設跡地	ウォーターパーク
代表企業となりうる事業者	5	—	5	—	1
個別関連事業者	2	2	—	—	
プール運営事業者	3		—		3
合計	10				

■ 民間施設用地（役場跡地）

<事業への参画意向・条件等について>

- ・土地の引き渡しは、更地の状態での借地で、かつ事業採算を考えると定期借地の期間は30年が望ましい
- ・土地形状は整形であることが望ましく、接道道路の交通量等も参画にあたっての検討材料である
- ・事業者負担での施設を建設することはできるが、可能ならば町負担での建設が望ましい
- ・庁舎の解体費を事業者負担で実施することは採算性の観点から難しいと考えられる

■ 複合施設（三郷町役場、福祉保健センター、文化センター）

<事業への参画意向・条件等について>

- ・事業手法は、「従来方式」や「DB方式」の他、事業に維持管理・運営まで含まれる場合は、資金調達観点からDBO方式が望ましい等、事業者によって考えが異なる
- ・参画する場合、共同企業体のうち、設計や建設等の個別事業を担う構成企業としての参画を検討している事業者の他、代表企業として参画を検討している事業者もいる
- ・複合施設への集客施設（カフェ・レストラン等）の誘致が認められた場合においても、参画意向に影響しない。集客施設を導入するか否かは、周辺地域のニーズや採算性等から慎重に判断する必要がある

■ウォーターパーク／施設跡地**<事業への参画意向・条件等について>****<ウォーターパーク>**

- ・必要な事業採算性が見込めない場合は参画が難しい
- ・夏季の収支が黒字であっても夏季以外の収支が赤字であることから参画は難しい
- ・指定管理料なしでは事業の黒字化は難しいと考えられる
- ・施設の無償譲渡は魅力的であるが、修繕費が大きい場合、初期投資の圧縮につながらないため参画が困難となる
- ・ウォーターパーク内にプール以外の収益施設を設けたとしても収益（事業採算性）を担保することは難しいと考えられる

<施設跡地>

- ・Park-PFI 事業の需要が高まっているが、維持管理・運営が含まれるとなると長期にわたる技術員の確保の観点から難しいと考えられる
- ・都市公園として再整備を行う方が、町として負担の軽減になると考えられる

4.4. 住民意見の聴取

1) パブリックコメント（掲載資料と意見）

基本構想の整理を進めるにあたり、町民意見を反映させることを目的として、パブリックコメントを実施した。

日時	掲載資料と意見
令和8（2026）年1月9日（金） ～ 令和8（2026）年2月9日（月）	<p>■掲載資料</p> <p>信貴山下駅周辺施設整備基本構想（素案）</p> <div data-bbox="759 584 1465 779" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><資料構成></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共施設再編整備基本構想の策定 2. 対象施設 3. 再編整備の基本方針 </div> <p>■意見と回答</p> <p>期間中に3名の方からご意見をいただいた。 主なご意見と回答は以下のとおり。</p> <div data-bbox="759 972 1465 1256" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ご意見①と回答</p> <p>意見：三郷小学校は三郷北小学校と統合、文化センターはスポーツセンター及び三郷町役場と一体化（複合化）、ウォーターパークは廃止、民間施設用地は民間マンション業者に売却することがよいと思われる 回答：今後の検討にあたり参考とさせていただきます</p> </div> <div data-bbox="759 1305 1465 1547" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ご意見②と回答</p> <p>意見：パブリックコメントの実施にあたり、広報さんごうに掲載する等、周知や意見収集の方法の改善を望む 回答：今後は、ご意見の内容も考慮し、実施方法を検討いたします</p> </div> <div data-bbox="759 1597 1465 1877" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ご意見③と回答</p> <p>意見：町の財政状況を考えると、事業計画決定時には町財政のシミュレーションも公表することを求める 回答：財政状況等を鑑み、大規模な事業の実施の際には、財政シミュレーションの実施を検討いたします</p> </div> <p>詳細なご意見及び回答は三郷町ホームページで公表</p>

4.5. 整備手法

三郷小学校の現地建替え・複合化及び図書館の維持管理・部分改修は、三郷町が主体となり実施する。

一方、複合施設の新設（三郷町役場、福祉保健センター及び文化センター（ホール以外）の複合化）やスポーツセンターの長寿命化・複合化、ウォーターパークの撤去・都市公園の整備は、民間活力（官民連携手法）の導入を検討する。

なお、事業スキームとして、DB方式やDBO方式、BTO方式等が考えられるが、具体的な事業スキームは、今後の事業者意向調査を踏まえて検討を進める。

加えて、本構想で対象とする公共施設をはじめ、三郷町内にある公共施設に関しては、周辺自治体との連携による集約化・共同利用や長寿命化に取り組むことも効果的であると考えられる。

	DB方式	DBO方式	BTO方式
概要	設計と施工を単一業者へ一括発注する手法。 工期短縮やコスト削減、責任明確化が特徴。	公共が資金調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委託する公設民営手法。	民間が資金・技術で施設を建設・運営し、完成直後に所有権を公共へ移転する手法。
主な役割	民間：設計・建設 公共：維持管理・運営	民間：設計・建設 ・維持管理・運営	民間：資金調達・建設 ・維持管理・運営
資金調達	公共	公共	民間
所有権	公共	公共	民間 (完成後、公共へ移転)

