

1. 郷施設基本設計概要

検討結果

検討項目																																																																																		
<p>IV 運営方法及び運営コスト等の概略検討</p>	<p>1 中核施設</p> <p>(1) 管理・運営手法の整理 本施設の管理・運営を検討していく上で、現状で考えられる以下の4手法について、事例等を踏まえ、その手法を整理する。 <input type="checkbox"/> PFI手法導入による管理・運営 <input type="checkbox"/> 指定管理者制度による管理・運営 <input type="checkbox"/> 第三セクターによる管理・運営 <input type="checkbox"/> 直営方式による管理・運営</p> <p>(2) 管理・運営の基本方針</p> <p><input type="checkbox"/> 管理・運営手法の比較検討</p> <table border="1" data-bbox="513 793 1537 1728"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>メリット</th> <th>デメリット</th> <th>本施設への導入の可能性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) PFI手法</td> <td>専門的なノウハウをもった民間業者による管理運営がなされるため、質の高いサービスの提供、採算性の高い管理運営が期待できる。</td> <td>事業化に時間を要する。また事業化が不可能となった場合には、再検討を要する。専門的な民間業者による管理運営となるため、地元密着型の管理運営になりにくい可能性がある。</td> <td>地域の活性化及び地域住民と一体となった施設の管理・運営という面で問題がある。また、事業化に時間がかかる。</td> </tr> <tr> <td>(2) 指定管理者制度</td> <td>処分性のある行為「使用許可」などが可能となる。質の高いサービスが提供できる。経費削減が図れる可能性が高い</td> <td>業務の範囲、仕様等を詳細に協定しなければならず、弾力的な運営ができにくくなる可能性がある。また、手続き等に時間を要する。</td> <td>業務の範囲等に制限があるため、弾力的な管理運営が難しい。運営主体が1企業(団体)となるため、地域の活性化及び地域住民と一体となった施設の管理・運営という面で公平性に問題が残るが、住民組織等を指定管理者とすれば、地元密着型としての管理運営が可能となる。</td> </tr> <tr> <td>(3) 第三セクターによる管理・運営</td> <td>比較的組織設立が容易(一定の公的な出資金が確保)自治体と民間との連携によるサービスが提供できるため、情報提供・イベント等での連携が比較的容易である。</td> <td>官民の役割分担を明確化できないと、主体性をもたない管理運営となりやすい。</td> <td>官民の連携が重要な課題となる。第三セクターとして官が介入する面があるため、民との主体性があいまいになる可能性がある。</td> </tr> <tr> <td>(4) 直営方式による管理・運営</td> <td>直接コントロールが可能である。自治体の行政意向が発揮できる。</td> <td>地域住民との一体化が難しい。民間導入型と比べコストが高くなりやすい。</td> <td>民間主導を基本とする本施設の管理・運営には、直営方式はそぐわない。</td> </tr> </tbody> </table>	区分	メリット	デメリット	本施設への導入の可能性	(1) PFI手法	専門的なノウハウをもった民間業者による管理運営がなされるため、質の高いサービスの提供、採算性の高い管理運営が期待できる。	事業化に時間を要する。また事業化が不可能となった場合には、再検討を要する。専門的な民間業者による管理運営となるため、地元密着型の管理運営になりにくい可能性がある。	地域の活性化及び地域住民と一体となった施設の管理・運営という面で問題がある。また、事業化に時間がかかる。	(2) 指定管理者制度	処分性のある行為「使用許可」などが可能となる。質の高いサービスが提供できる。経費削減が図れる可能性が高い	業務の範囲、仕様等を詳細に協定しなければならず、弾力的な運営ができにくくなる可能性がある。また、手続き等に時間を要する。	業務の範囲等に制限があるため、弾力的な管理運営が難しい。運営主体が1企業(団体)となるため、地域の活性化及び地域住民と一体となった施設の管理・運営という面で公平性に問題が残るが、住民組織等を指定管理者とすれば、地元密着型としての管理運営が可能となる。	(3) 第三セクターによる管理・運営	比較的組織設立が容易(一定の公的な出資金が確保)自治体と民間との連携によるサービスが提供できるため、情報提供・イベント等での連携が比較的容易である。	官民の役割分担を明確化できないと、主体性をもたない管理運営となりやすい。	官民の連携が重要な課題となる。第三セクターとして官が介入する面があるため、民との主体性があいまいになる可能性がある。	(4) 直営方式による管理・運営	直接コントロールが可能である。自治体の行政意向が発揮できる。	地域住民との一体化が難しい。民間導入型と比べコストが高くなりやすい。	民間主導を基本とする本施設の管理・運営には、直営方式はそぐわない。	<p>(3) 中核施設運営コスト等の試算</p> <p><input type="checkbox"/> 年間売上金額=486,600,000円</p> <p><input type="checkbox"/> 収入</p> <p><input type="checkbox"/> 経常収入</p> <table border="1" data-bbox="1801 493 2751 678"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(円)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 施設使用料</td> <td>48,660,000</td> <td>年間売上の10%</td> </tr> <tr> <td>② 自動販売機収入</td> <td>5,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>53,660,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/> 支出</p> <p><input type="checkbox"/> 経常支出</p> <table border="1" data-bbox="1801 814 2751 1549"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(円)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 人件費</td> <td>23,400,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>館長</td> <td>4,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>正社員</td> <td>9,000,000</td> <td>3,000,000円/人×3人</td> </tr> <tr> <td>臨時社員</td> <td>10,400,000</td> <td>臨時職員は、ローテーションにより就労、週25時間勤務を目安とする。 時給：800円/人 1,040,000円/人×10人</td> </tr> <tr> <td>② 水道光熱費</td> <td>10,440,000</td> <td>1,000円/m²・月×12ヶ月×870m²</td> </tr> <tr> <td>③ 修繕費</td> <td>2,690,000</td> <td>収入の5%</td> </tr> <tr> <td>④ 販売促進費</td> <td>2,690,000</td> <td>収入の5%</td> </tr> <tr> <td>⑤ 消耗品費</td> <td>3,000,000</td> <td>250,000円/月×12ヶ月</td> </tr> <tr> <td>⑥ 保険料</td> <td>600,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>⑦ その他経費</td> <td>2,140,000</td> <td>上記計の5%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>44,960,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/> 収支まとめ</p> <table border="1" data-bbox="1801 1640 2751 1824"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額(円)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>経常収入</td> <td>53,660,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>経常支出</td> <td>44,960,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>収入-支出</td> <td>8,700,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額(円)	備考	① 施設使用料	48,660,000	年間売上の10%	② 自動販売機収入	5,000,000		計	53,660,000		項目	金額(円)	備考	① 人件費	23,400,000		館長	4,000,000		正社員	9,000,000	3,000,000円/人×3人	臨時社員	10,400,000	臨時職員は、ローテーションにより就労、週25時間勤務を目安とする。 時給：800円/人 1,040,000円/人×10人	② 水道光熱費	10,440,000	1,000円/m ² ・月×12ヶ月×870m ²	③ 修繕費	2,690,000	収入の5%	④ 販売促進費	2,690,000	収入の5%	⑤ 消耗品費	3,000,000	250,000円/月×12ヶ月	⑥ 保険料	600,000		⑦ その他経費	2,140,000	上記計の5%	計	44,960,000		項目	金額(円)	備考	経常収入	53,660,000		経常支出	44,960,000		収入-支出	8,700,000	
区分	メリット	デメリット	本施設への導入の可能性																																																																															
(1) PFI手法	専門的なノウハウをもった民間業者による管理運営がなされるため、質の高いサービスの提供、採算性の高い管理運営が期待できる。	事業化に時間を要する。また事業化が不可能となった場合には、再検討を要する。専門的な民間業者による管理運営となるため、地元密着型の管理運営になりにくい可能性がある。	地域の活性化及び地域住民と一体となった施設の管理・運営という面で問題がある。また、事業化に時間がかかる。																																																																															
(2) 指定管理者制度	処分性のある行為「使用許可」などが可能となる。質の高いサービスが提供できる。経費削減が図れる可能性が高い	業務の範囲、仕様等を詳細に協定しなければならず、弾力的な運営ができにくくなる可能性がある。また、手続き等に時間を要する。	業務の範囲等に制限があるため、弾力的な管理運営が難しい。運営主体が1企業(団体)となるため、地域の活性化及び地域住民と一体となった施設の管理・運営という面で公平性に問題が残るが、住民組織等を指定管理者とすれば、地元密着型としての管理運営が可能となる。																																																																															
(3) 第三セクターによる管理・運営	比較的組織設立が容易(一定の公的な出資金が確保)自治体と民間との連携によるサービスが提供できるため、情報提供・イベント等での連携が比較的容易である。	官民の役割分担を明確化できないと、主体性をもたない管理運営となりやすい。	官民の連携が重要な課題となる。第三セクターとして官が介入する面があるため、民との主体性があいまいになる可能性がある。																																																																															
(4) 直営方式による管理・運営	直接コントロールが可能である。自治体の行政意向が発揮できる。	地域住民との一体化が難しい。民間導入型と比べコストが高くなりやすい。	民間主導を基本とする本施設の管理・運営には、直営方式はそぐわない。																																																																															
項目	金額(円)	備考																																																																																
① 施設使用料	48,660,000	年間売上の10%																																																																																
② 自動販売機収入	5,000,000																																																																																	
計	53,660,000																																																																																	
項目	金額(円)	備考																																																																																
① 人件費	23,400,000																																																																																	
館長	4,000,000																																																																																	
正社員	9,000,000	3,000,000円/人×3人																																																																																
臨時社員	10,400,000	臨時職員は、ローテーションにより就労、週25時間勤務を目安とする。 時給：800円/人 1,040,000円/人×10人																																																																																
② 水道光熱費	10,440,000	1,000円/m ² ・月×12ヶ月×870m ²																																																																																
③ 修繕費	2,690,000	収入の5%																																																																																
④ 販売促進費	2,690,000	収入の5%																																																																																
⑤ 消耗品費	3,000,000	250,000円/月×12ヶ月																																																																																
⑥ 保険料	600,000																																																																																	
⑦ その他経費	2,140,000	上記計の5%																																																																																
計	44,960,000																																																																																	
項目	金額(円)	備考																																																																																
経常収入	53,660,000																																																																																	
経常支出	44,960,000																																																																																	
収入-支出	8,700,000																																																																																	

1. 郷施設基本設計概要

検討項目	検討結果
------	------

IV 運営方法及び運営コスト等の概略検討

2 中核施設周辺構想

(1) 中核施設周辺構想の管理・運営手法の整理

整備主体、管理運営主体

整備内容等	整備主体	管理運営主体	備考
体験農園 ○体験水田(既存水田利用) ○附帯施設(手洗い施設、農機具倉庫等)	農業法人等	農業法人等	
市民農園 ○市民農園 ○附帯施設(手洗い施設、農機具倉庫等)	農業法人等	農業法人等	
観光農園 ○観光農園 ○附帯施設(手洗い施設、農機具倉庫等)	個人農家、農業法人等	個人農家、農業法人等	
遊歩道、サイクリング道路等 ○新川沿いの遊歩道、サイクリング道路(整備済みの既存サイクリング道路の充実を図る。) ○案内坂	八千代市	八千代市	
谷津田の活用 ○遊歩道 ○動植物等の自然観察空間	八千代市	八千代市、個人農家	
新川の親水、緑化 ○親水施設 ○桜並木	八千代市	八千代市	

※なお、管理運営主体が「八千代市」の施設については、「指定管理者制度」の導入も考えられる。

(2) 中核施設周辺構想の今後の課題

今後の課題

施設名	課題
体験農園	<ul style="list-style-type: none"> ・中核施設との相乗効果による集客力の向上をめざし、整備主体及び管理運営主体として想定される農業法人や個人農家等との合意形成を図る必要がある。 ・各農園と中核施設及び八千代ふるさとステーションとの具体的な連携方策を設定する必要がある。 ・本調査をもとに、今後具体的な整備手法について検討する必要がある。 ・利用者等の需要を明確に把握した上で、構想の推進に向けて、具体的な整備計画を策定する必要がある。 ・これらの施設整備は河川との関連が非常に大きいことから、河川管理者等、関係機関との調整を図る必要がある。 ・本調査をもとに、今後具体的な整備手法について検討する必要がある。
市民農園	
観光農園	
遊歩道、サイクリング道路等	
谷津田の活用	
新川の親水、緑化	

3 整備手法の検討

(1) まちづくり交付金

項目	内容等	備考
目的	まちづくり交付金は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るため平成16年度に創設された制度である。	
制度の特徴	市町村が作成した都市再生整備計画に基づいて実施される事業に対して交付金を交付する制度であり、従来の補助事業に比べ、市町村の自主性・裁量性が大幅に向上することから、地域の創意工夫を活かした総合的・一体的なまちづくりをすすめることが可能となる。	
概要	まちづくり交付金では、地域が抱える課題やまちづくりのビジョンに基づき、まちづくりの目標や数値指標を達成するために必要な事業を記載した都市再生整備計画を作成し、成果を意識しながら事業を実施し、交付期間最終年度に目標の達成度を評価するとともに、必要な改善点は速やかに改善するという一連のサイクルを導入している。	
交付対象事業	<p>【高次都市施設】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域交流センター (購入費を含む(延べ床面積がおおむね1,000㎡以上であるものに限る。))。ただし、1箇所における整備に要する費用は2,100,000千円を限度とする。) 2 観光交流センター (購入費を含む(延べ床面積がおおむね1,000㎡以上であるものに限る。))。ただし、1箇所における整備に要する費用は2,100,000千円を限度とする。) 3 まちおこしセンター (購入費を含む(延べ床面積がおおむね1,000㎡以上であるものに限る。))。ただし、1箇所における整備に要する費用は2,100,000千円を限度とする。) 	

(2) むらづくり交付金

項目	内容等	備考
目的	地域の創造力を生かせるように、国の関与を縮減し、市町村の裁量を拡大して、農業生産基盤の整備と併せて、農山漁村の生活環境の総合的な整備を実施し、個性的で魅力ある村づくりを推進する。	
採択要件	<ol style="list-style-type: none"> 1 村づくり計画が策定されている地域であること。 2 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第6条第1項の規定に基づき指定された農業振興地域(これと一体的に整備することを相当とする農業振興地域以外の区域を含む。)の区域であること。 	
負担割合	農村生活環境整備：国50 その他50	
交付対象事業	<p>【農村生活環境整備】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 農村生活環境基盤整備 農業集落道、営農飲雑用水施設、農業集落排水施設、農業施設等用地整備、集落防災安全施設、自然環境・生態系保全施設整備、地域資源利活用施設、施設補強整備、地域農業活動拠点施設、集落農園整備、情報基盤整備、施設環境整備、歴史的土改良施設保全、集落土地基盤整備 <p>【市町村創造型整備】</p> 市町村創造型整備(村づくり計画に定める目標及び指標の達成に必要であり、かつ農林水産省農村振興局長が特に必要と認める事業実施主体の提案する地域の創造力を活かした整備(総事業費の10%以内))	

(3) その他：○ 農山漁村活性化プロジェクト支援交付金 ○ 農村振興総合整備事業