

伊賀市南庁舎整備基本計画書

伊賀市

平成30(2018)年度 8月

目次

1. 一般事項

(1) 施設整備の考え方・コンセプト

- ①はじめに
- ②基本コンセプト
- ③計画説明

(2) 伊賀市南庁舎整備事業に関する経過

- ①配置機能に関する主な検討経過
- ②用途別延面積に関する主な検討経過
- ③配置検討機能に関する計画等

2. 機能配置案の検討に関する事項

(1) 機能配置案の検討

本計画用途

◎図書館

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎芭蕉翁記念館

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎カフェ

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎レストラン

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎観光物産

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎観光案内

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎忍者関連施設

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎三重大学国際忍者研究センター

- 1) 既往計画との整合
- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

◎地域福祉活動スペース

- 1) 既往計画との整合

- 2) 集客見込み
- 3) 類似事例の収集
- 4) 想定規模
- 5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果
- 6) 収益見込み

比較検討

- ①検討の視点
 - ②機能ごとの需要推計・適正規模の考え方
 - ③定住人口・交流人口・観光客数
 - ④方針決定
- (2) 機能配置図、イメージ図等の作成、駐車場計画
- (3) 利用者動線、照明、サイン、ユニバーサルデザイン等に関する考え方の整理
- ①動線計画
 - ②照明計画
 - ③サイン計画
 - ④ユニバーサルデザイン計画
- (4) 整備、運営手法の検討
- ①整備、運営の前提条件
 - ②整備内容、運営対象
 - ③国の整備手法規定、本市の運営手法規定
 - ④規定される整備、運営手法の評価
 - ⑤本事業における整備、運営手法
- (5) 全体事業費の算出

1. 一般事項

(1) 設整備の考え方コンセプト

①はじめに

伊賀市南庁舎は、昭和39年竣工以降、50年の長きにわたり市役所庁舎として市民に親しまれてきました。この建物は、建築家「坂倉準三」の設計による建築物です。

近年、坂倉準三らが手掛けたモダニズム建築は、急速にその評価が高まっています。本計画では、伊賀市南庁舎をリノベーションし、建物を使い続けることにより、歴史的・文化的価値を後世に継承していきます。

この場所が市民・観光の拠点となり、中心市街地をはじめ市全体に賑わいを創出する複合施設を計画します。

②基本コンセプト

○「遊ぶ」「学ぶ」「寛ぐ」「味わう」「買う」「見る」「休む」の7つのコンセプトを掲げます。どのコンセプトも十分に満足でき、新たな観光スポットとして、全国・世界に発信される施設作りを目指します。

③計画説明

1. 文化的価値の高い建物であることに配慮した計画とします。

- 1) 1階吹抜空間を生かす計画
 - 2) スチールサッシを生かす計画
 - 3) トップライトを生かす計画
 - 4) 3階廊下の回遊性を生かす計画
 - 5) 屋上庭園を生かす計画
- 上記5点に配慮します。

2. 個々の機能が本来の役割を果たしつつ、相互連携による「賑わい」を生み出すことに配慮した計画とします。

- 1) 図書館とカフェの相互利用
 - 2) 忍者施設と三重大学の相互利用
 - 3) 図書館と忍者施設の相互利用
- 上記3点に配慮します。

3. 観光客や来街者による「賑わい」と市民による「賑わい」の相乗的な経済効果に配慮した計画とします。

- 1) 観光客や来街者からの発信で市民に与える「賑わい」
 - 2) 市民からの発信で観光客や来街者に与える「賑わい」
- 上記2点に配慮します。

(2) 伊賀市南庁舎整備事業に関する経過

①配置機能に関する主な検討経過

検討時期	検討された導入機能	検討主体
H26.2.14	図書館、歴史、文化、観光集客施設	伊賀市庁舎整備計画
H28.3.17	観光・文化(芭蕉)、物産・土産、駐車場・広場	伊賀市議会
H28.3.22	図書館機能、観光案内、物産情報発信	賑わい協議会
H28.8.12	コミュニティ図書館、ギャラリー、市民交流センター	DOCOMOMO Japan
H28.8.16	交流型図書館、忍者関連施設、物産販売他	伊賀市調整案
H29.4.21	交流型図書館、国際忍者研究センター、カフェ他	伊賀市調整案追加
H29.9.5	芭蕉翁記念館、カフェ・レストラン、忍者関連施設他	伊賀市議会
H29.9.20	不易流行館(芭蕉・忍関)、カフェ、レストラン他	伊賀市A案
	不易流行館(芭蕉・忍関・図書館)、カフェ、レストラン他	伊賀市B案
H29.9.28	不易流行館、カフェ、レストラン休憩スペース、物産販売	伊賀市案
	国際忍者研究センター、テナント、ホールシアター	
H30.6.7	図書館、カフェ、観光案内、物産販売、忍関、国際忍者研究センター、テナント、ギャザリングスペース、休憩スペース ※施設名(JUNZO)	上野商工会議所 伊賀市商工会 伊賀上野観光協会

注)「芭蕉」:芭蕉翁記念館、「忍関」忍者関連施設

②用途別面積に関する主な検討経過

	H28.3.22 賑わい協議会	H29.4.21 伊賀市調整案	H29.9.29 伊賀市案	備考
図書館	3,000 m ²	2,900 m ²		
不易流行館			2,200 m ²	
国際忍者研究センター		900 m ²	300 m ²	
レストラン			700 m ²	
カフェ	910 m ²	200 m ²	200 m ²	
物産		200 m ²	400 m ²	
観光案内所		150 m ²		
展示交流スペース	1,000 m ²	1,200 m ²		組紐・美術品等
多目的スペース	420 m ²		300 m ²	ミニシアター等
テナント			900 m ²	
共用部	670 m ²	450 m ²	1,000 m ²	
合計	6,000 m ²	6,000 m ²	6,000 m ²	

③配置検討機能に関する計画等

a. (仮称)芭蕉翁記念館事業計画(H29.7策定)

- ・計画予定地：伊賀市上野丸之内40番地5（上野図書館）
- ・計画延床面積：1,678.58㎡

b. 三重大学国際忍者研究センター（H29.7設置）

- ・設置場所：上野丸之内500（ハイトピア伊賀）伊賀連携フィールド
- ・延床面積：約470㎡使用
（2F3F事務室約70㎡+3F情報プラザホール約400㎡を他施設と共用使用）

c. 伊賀市新図書館建設計画（H26.3策定）

- ・計画予定地：伊賀市上野丸之内116(南庁舎)
- ・計画延床面積：3,600㎡

2. 機能配置案の検討に関する事項

(1) 機能配置案の検討

本計画用途

◎図書館

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況、南庁舎における過去の検討床面積、既往計画における立地、面積については次の通り計画されています。

a. 既存施設の現況

- 上野図書館／蔵書：223,081冊、来館者数：年間102,564人、延床：1,678㎡

b. 南庁舎における過去の検討床面積

- H28.3.22賑わい協議会
図書館（3,000㎡）
- H29.4.21伊賀市調整案追加
図書館（2,900㎡）

c. 既往計画の概要

- 伊賀市新図書館建設計画（H26.3策定）
計画予定地：伊賀市上野丸之内116（南庁舎）
計画延床面積：3,600㎡

2) 集客見込み

- 駅から徒歩でアクセスできる南庁舎において、平日と夜間の賑わいを創出するために定住人口を対象とした施設として図書館が想定されます。他市類似施設㎡あたりの平均入館者97.67人/㎡×3,000㎡として290,000人の集客を見込みます。
- 図書館も年間310日のオープンとし、1日約900人を見込みます。

名称	図書館の形態	自治体人口 (単位:人)	延べ面積 (単位:m ²)	H27入館者数 (単位:人)	入館者/面積 (単位:人/m ²)
高山市図書館	単館	90,149	3,901	261,408	67.01
菰野町図書館	単館	41,634	2,600	300,841	115.71
洲本市立図書館	単館	45,513	3,191	143,059	44.83
浜田市立中央図書館	単館	56,210	2,841	147,191	63.07
武雄市図書館	単館	49,772	3,803	730,000	191.95
おおぶ文化交流の杜図書館	複合	90,770	3,650	528,769	144.87
計					627.44
類似施設の延床面積あたり推計元数値(=627/6)					104.57
上下1位除外 計					390.66
平均					97.67
集客見込(=97.67×2,600)					253,942人

備考) 来館者数推計：人口4万～9万の自治体で、図書館延べ面積3,000㎡前後の図書館から算出しています。

3) 類似事例の収集

- 桑名市／蔵書：335,745冊、延床面積：3,169㎡、来館者：年527,568人
- 県内市平均／蔵書：244,859冊、延床面積：2,105㎡、来館者：年203,081人
- 10万市平均／蔵書：340,862冊、延床面積：3,084㎡、来館者：年333,998人

4) 想定規模

- 2,500㎡～3,000㎡程度（中庭含まず）

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a.事業リスク

- 図書館は書籍を格納する施設であるため、荷重の問題から上層階への書架の配置に課題がありますが、低層階には収益、誘客機能の立地適正が高いことから、フロア配置について検討が必要となります。

b.経済効果及び経済波及効果

- 週末中心である観光客に対して、地域住民の利用を主としながらも、多様なニーズに応える交流型図書館を導入することにより、①平日・休日の差がない来館、②観光客の途切れる夕刻以降の来館者増加、による賑わいを期待することができます。
- 芭蕉翁記念館や、忍者関連施設と連動した図書館機能とすることにより、相互に施設利用を拡大する工夫がしやすくなります。

6) 収益見込み

- 図書館は無料でサービス提供する施設であるため、収益は見込みません。
注)図書館法第17条(入館料等)「公共図書館は、入館料その他図書館資料の利用に対するいかなる対価をも徴収してはならない」と定められています。

◎芭蕉翁記念館

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況、南庁舎における過去の検討床面積、過去の既往計画における立地、面積については次の通り計画されています。

a. 既存施設の現況

- 芭蕉翁記念館／延床面積：424.9㎡（本館326㎡+別館98.9㎡）
- 入館者数：H27年14,461人（過去、年間14,000～18,000人程度で推移）
- 料金：大人300円（30名以上団体200円）、高中小学生100円（同60円）

b. 南庁舎における過去の検討床面積

- H29.9.28伊賀市案
不易流行館（2,200㎡） ※芭蕉翁記念館のほか忍者関連施設含む

c. 既往計画の概要

- （仮称）芭蕉翁記念館事業計画（H26.3策定）
- 計画予定地：伊賀市上野丸之内40番地5（上野図書館）

- 計画延床面積：1,678.58㎡

2) 集客見込み

- 庭園型ではなく同じ屋内型で観光・交流など複合施設の大垣市「奥の細道むすびの地記念館」年間入館者221,963人のうち有料入場水準年間30,000人を見込みます。
- 年間300日の営業とし、1日あたり100人の集客を見込みます。

3) 類似事例の収集

- 栃木黒羽芭蕉の館（大田原市・延床1,120㎡）入場11,301人
- 江東区芭蕉記念館（江東区・延床851.2㎡）入場17,104人
- 奥の細道むすびの地記念館（大垣市・延床2,294.83㎡）入場31,942人

名称	所在地	床面積	入館者数	有料入場者	入場料	運営主体	設置年
山寺芭蕉記念館	山形県 山形市	1,918.8㎡	23,898人	17,503人	400円 高校生以下無料	公益財団法人山形市 文化振興事業団	平成元年7月
芭蕉、清風歴史資料館	山形県 尾花沢市		6,300人		200円 100円(学生) 中学生以下無料	尾花沢市	昭和58年7月
須賀川市芭蕉記念館	福島県 須賀川市	399.4㎡	6,337人		無料 無料	須賀川市	平成元年4月
黒羽芭蕉の館	栃木県 大田原市	1,120.0㎡	11,301人		300円 100円(小中学生)	大田原市	平成元年10月
江東区芭蕉記念館	東京都 江東区	851.2㎡	41,393人	17,104人	200円 (高校生含む) 50円(小・中学生)	公益財団法人江東区 文化コミュニティ財団	昭和56年4月
奥の細道むすびの地記念館	岐阜県 大垣市	2,294.8㎡	221,963人	31,942人	300円 18歳以下無料	大垣市	平成24年4月
山中温泉芭蕉の館	石川県 加賀市		10,424人		200円 高校生以下無料	NPO法人芭蕉の館	平成16年11月

資料) 各公式Webサイト、事業報告、市観光統計より作成

4) 想定規模

- 800～1,000㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a. 事業リスク

- 全国の芭蕉関連施設への来館者数は横ばい、または減少する傾向にあります。
- 芭蕉翁の顕彰に関する役割と、観光利用に関する役割を整理する必要があります。

b. 経済効果及び経済波及効果

- 現況施設の来館者数18,000人から30,000人へと年間12,000人の集客を増やすことにより、2,800,000円程度の入場料収入の増加が見込まれます。
- また、ミュージアムショップを併設することにより、利用率18.4%、購入単価784円程度を見込むことができることから、年間ショップ売上で約4,300,000円の収益となり、入場料と合わせて年間約7,000,000円の経済効果を期待できます。これらのショップ物品の納入事業者にも経済波及効果を得られます。
- 芭蕉翁記念館を駅前立地とすることで、徒歩でも来館がしやすくなり、観光の立ち寄り先として「衝動来館」(ふらっと立ち寄る)の可能性にあります。
- 近年は海外において俳句への関心が高まっており、インバウンド観光のメニューとして忍者関連と相互に観光客が訪れることが期待できます。
- 図書館併設により、市民ならびに地域住民、生徒・学生が芭蕉翁についてより深く学ぶ機会を得ることで、情報発信や地域の誇りの醸成につながります。

ミュージアムショップでの 購入割合 (n=51)		回答比率 (B)	利用率 (C)=(A)×(B)	合計	ミュージアムショップでの 平均購入費 (n=47)	
購入割合 (A)			18.4%		平均購入費	購入割合
10%未満	10%	31.0%	3.1%		最高	2,125円
10%以上20%未満	15%	43.0%	6.5%		最低	60円
20%以上30%未満	25%	12.0%	3.0%			
30%以上40%未満	35%	8.0%	2.8%			
40%以上50%未満	45%	0.0%	0.0%			
50%以上	50%	6.0%	3.0%			

備考) 対象館種：総合,歴史・郷土,自然史系,理工系,動植物・水族館

資料) 一般財団法人全国科学博物館振興財団「科学博物館におけるミュージアムショップの在り方調査検討委員会報告書」より作成

6) 収益見込み

- 芭蕉翁記念館においては、ミュージアムショップを併設することにより、来館者の思い出と帰着してからのお土産による口コミ効果を期待できます。

【年間収益】

年間来館者数	30,000人	
入場料 (大人)	300円	(20,000人想定)
〃 (高中小)	100円	(10,000人想定)
ミュージアムショップ利用率	18.4%	
購入単価	784円	
<hr/>		
年間計	11,327,680円	
	(入場料	7,000,000円)
	(ショップ売上	4,327,680円)

◎カフェ

1) 既往計画との整合

- 既存のコーヒーチェーン店の現況、南庁舎における過去の検討床面積については次の通り計画されています。

a. 既存施設の現況

- 市内コーヒーチェーン：コメダ珈琲伊賀上野店（106席・ロードサイド型）

b. 南庁舎における過去の検討床面積

- H29.4.21伊賀市調整案追加
カフェ（200㎡）
- H29.9.28伊賀市案
カフェ（200㎡）

2) 集客見込み

- 一日利用者325人（忍者関連施設来館1日640人のうち利用128人、観光物産施設のみ利用50人のうち10人、図書館来館1日500人のうち利用100人、カフェのみ利用87人）で年間365日営業とします。
- カフェ採算ラインの稼働率62%、平均滞在時間90分、1日営業10時間として、年間利用者120,000人（うちカフェのみ年間30,000人）を見込みます。

3) 類似事例の収集

- スターバックスジャパン 標準店／延床面積：165㎡
- スターバックスジャパンにおける駅、図書館等の公共施設へのサードプレイスへの出店では、直近店舗では坪あたり1席を配置する例があります。

4) 想定規模

- 120㎡～200㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a. 事業リスク

- カフェは、レストランと比較して必要な設備等が限られるため、大きなデメリットは特にありません。図書館併設の場合は、学生の勉強スペース化してしまうリスクがありますが、図書館に学習スペースを充実させることで、カフェのみの利用が高まると考えられます。

b. 経済効果及び経済波及効果

- カフェによる年間売上として48,000,000円を見込めるほか、カフェ部分を賃借することにより、約40坪×賃料収入月坪8,000円※として年間3,840,000円の家賃収入を経済効果として得ることが可能となります。
※上野市駅 徒歩3分 築33年 坪単価7,000円
上野市駅 徒歩32分 築24年 坪単価7,500円
周辺：茅町駅 徒歩18分（上野市駅徒歩約23分） 築21年 坪単価8,200円
- 近年、カフェ店で他のことをしながら、ゆっくり過ごすことが人気であり、こうした大手チェーン店などが立地することにより、館内施設に来訪するきっかけや話題となることができそうです。
- また、カフェの従業員としての雇用を生む効果があります。

6) 収益見込み

- カフェについては、コーヒーチェーン店単純平均であるである400円を単価として見込みます。

【年間収益】

年間利用者数	120,000人
単価	400円
年間計	48,000,000円

◎レストラン

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況は次の通りです。

a. 既存施設の現況

- 上野市駅北側の伊賀上野城周辺にオフィスなどの市街地、宿泊客や会議宴会客の利用するホテルが少なく、レストランは駅南側に多く立地しています。

2) 集客見込み

- 芭蕉翁記念館および忍者関連施設（年8万人）と観光物産館のみ利用者（年1.5万人）は、平均1.43か所を観光するため、3分の2である6万人をメイン滞在者と考え、このうち午前組・午後組と、半数の年間30,000人を食事利用として見込みます。

3) 類似事例の収集

- 地産地消レストラン：JA東葛daichi／延床面積：213.74㎡
- 図書館併設：PUBLICHOUSE多賀城店170席549.6㎡（うち30席140㎡テラス）

4) 想定規模

- 200㎡～400㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a. 事業リスク

- 本格的な厨房機能をそなえたレストラン営業のためには、給排水、吸換気、食材保管、食材運搬のための設備投資と大きい占有面積が必要となります。
- レストラン利用は、芭蕉翁記念館および忍者関連施設の観光客と、図書館利用者の併設レストランとしての利用と、地域の住民や従業員（近隣で勤めている人）の利用に大別できます。しかし館内の観光施設や図書館は遅くとも夜8時頃までのオープンが一般的であり、また、周辺にホテル宿泊客が少ないため、夜間のレストラン需要は見込みにくいといえます。
- 南庁舎周辺には、徒歩10分圏内に40件を超える飲食店が存在しており南庁舎にレストランを配置することで民間事業者に影響が出ます。

- 市街地への回遊拠点を目指す中、飲食需要を南庁舎で充足させることで既存店舗に影響が及ぶほか、新規出店者を阻むことになります。

b.経済効果及び経済波及効果

- レストランによる年間売上として33,090,000円を見込めるほか、レストラン部分を賃借することにより、約60坪×賃料収入月坪8,000円として年間5,760,000円の家賃収入を経済効果として得ることが可能となります。
- さらに、レストランの従業員としての雇用を生む効果があります。

観光客の旅程	サンプル数	土産代	飲食費	
加重平均	640人	1,089円	1,103円	
宿泊客	97人	1,869円	3,377円	3食分想定
日帰り客	543人	950円	1,648円	1.5食分想定

資料) 三重県「平成28年度三重県観光客実態調査報告書」より作成

6) 収益見込み

- レストランにおいては、観光客による食事利用が主体となるため、伊賀地域への観光客の飲食費（宿泊客3,377円／3食分を想定と日帰り客1,648円／1.5食分を想定の加重平均）である1,103円を飲食費単価として見込みます。

【年間収益】

年間利用者数	30,000人
飲食単価	1,103円
年間計	33,090,000円

◎観光物産

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況、南庁舎における過去の検討床面積、過去の既往計画における立地、面積については次の通り計画されています。

a. 既存施設の現況

- だんじり会館地場産買物処／延床面積：74.26㎡、来場者数：18,000人

b. 南庁舎における過去の検討床面積

- H28.3.22賑わい協議会
観光インフォメーション物産等カフェ・情報発信（910㎡）
- H29.4.21伊賀市調整案追加
物産・展示・販売（200㎡）
- H29.9.28伊賀市案
物産販売（400㎡）

2) 集客見込み

- 伊賀地域（伊賀市・名張市）への観光客は平均1.43か所訪問しており、伊賀市への観光客の実人数は年間1,640,516人となります。
（伊賀市への観光客実人数＝延べ人数2,345,772人／立寄り地点1.43か所）
- このうち、上野市駅周辺は誘客率16.8%であることから275,606人となり、今後のインバウンド観光客増加を考慮して300,000人と見込みます。観光客の買い物行動率は16.4%であり、上野市駅周辺では50,000人です。
- だんじり会館買物処の来場者数18,000人を除き、本館と伊賀流忍者博物館が3:2で分け合い、18,000人を本館の買い物客と見込みます。

観光地	年	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H22～28平均
上野市駅周辺誘客率 (A)=(C)/(B)		15.8%	15.1%	16.4%	15.1%	18.0%	19.9%	17.1%	16.8%
伊賀市全体 (B)		2,506,380人	2,547,904人	2,547,402人	2,453,823人	2,456,143人	2,537,266人	2,345,772人	2,484,956人
上野市駅周辺 (C)		395,082人	385,141人	418,110人	369,691人	442,940人	503,957人	402,282人	416,743人
伊賀上野城		95,209人	103,295人	95,154人	96,911人	100,266人	104,753人	109,076人	100,666人
伊賀流忍者博物館		181,413人	161,042人	171,544人	190,780人	190,674人	202,704人	197,206人	185,052人
上野天神まつり		85,000人	85,000人	110,000人	43,000人	119,000人	159,500人	56,000人	93,929人
伊賀上野NINJAフェスタ		33,460人	35,804人	41,412人	39,000人	33,000人	37,000人	40,000人	37,097人
伊賀市継続調査地点 対前年変化率		-	100.2%	97.3%	96.3%	100.1%	103.3%	92.5%	98.3%
伊賀流忍者博物館 対前年変化率		-	88.8%	106.5%	111.2%	99.9%	106.3%	97.3%	101.7%

資料) 三重県「観光レクリエーション入込客数推計書」各年より作成

図表6 伊賀地域（伊賀市及び名張市）における観光客動態（H28年）

	延べ人数 (D)	実人数 (E)	平均立寄り地点数 (F)=(D)/(E)		行動率	旅行目的 (複数回答)
伊賀地域（伊賀市・名張市）	4,326,874人	3,026,000人	1.43カ所			
同行者	構成比率 (G)		想定同行者数 (H)	同行人数 (I)=(G)×(H)	平均	
家族旅行	50.9%		4人	2.0人		自然や風景を見てまわる 55.2%
子ども連れの家族旅行	43.4%					おいしいものを食べる 45.8%
大人の家族旅行	7.5%					のんびり過ごす 31.6%
夫婦・カップル旅行	28.7%		2人	0.6人		各種体験 23.0%
夫婦旅行	22.0%					買い物 16.4%
カップル旅行	6.7%					温泉を楽しむ 15.3%
友人との旅行	11.3%		3人	0.3人		名所・旧跡の観光 10.8%
一人旅	4.4%		1人	0.0人		その他・未記入 8.8%
職場や団体などの旅行	3.4%		10人	0.3人		テーマパークや水族館 3.6%
その他・未記入	1.3%		1人	0.0人		アウトドア 2.8%
						ドライブ・ツーリング 1.9%
						参拝 1.6%
						祭りやイベント 1.1%
						スポーツ 0.6%
						海水浴・レジャー 0.0%

資料）三重県「平成28年度三重県観光客実態調査報告書」より作成

3) 類似事例の収集

- 秩父地場産センター 物産館180㎡ 年間売上2億1,727万円
- 姫路・西はりま地場産業センター 播産館232.5㎡ 年間売上2,051万円
- 山口・防府地域工芸・地場産業振興センター 331㎡ 年間売上1,502万円

4) 想定規模

- 100㎡～200㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a.事業リスク

- 特色のある販売品目をそろえるためには、商品開発力や、販売力のある入居先が必要となります。

b.経済効果及び経済波及効果

- 物産施設においては、年間売上19,602,000円の直接的な経済効果があるほか、これらの物品のうち地元からの納入事業者に波及効果が期待できます。
- また、運営手法を民間事業者への業務委託とする場合には、物産施設部分賃料収入として、約60坪×賃料収入月坪8,000円で年間5,760,000円の家賃収入を経済効果として得ることが可能となります。
- さらに、物産施設の従業員としての雇用を生む効果があります。
- 忍者関連施設と関連した伊賀訪問を記念するお土産品を販売することにより、各施設の相乗効果が期待されます。

6) 収益見込み

- 観光物産施設においては、観光客による物産品の購入が主体となるため、伊賀地域への観光客の土産代（宿泊客1,869円と日帰り客950円の加重平均）である1,089円を購入単価として見込みます。

観光客の旅程	サンプル数	土産代	飲食費
加重平均	640人	1,089円	1,103円
宿泊客	97人	1,869円	3,377円
日帰り客	543人	950円	1,648円

3食分想定

1.5食分想定

資料) 三重県「平成28年度三重県観光客実態調査報告書」より作成

- 伊賀流忍者博物館との物産品購入の取り合いがあるため、年間来館者数の比率に応じて、本館3：2伊賀流忍者博物館と想定し、観光客買い物客のうち60%の18,000人を実購入利用者と見込みます。

【年間収益】

年間観光買い物客数	18,000人
購入単価	1,089円
年間計	19,602,000円

◎観光案内

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況は、次の通りです。
 - a.既存施設の現況
 - 伊賀上野観光インフォメーションセンター（だんじり会館内）英・中国語対応
 - 伊賀市観光案内所（ハイトピア伊賀内）
 - 各エリア観光案内所（島ヶ原、阿山、いがまち、大山田、青山）
 - まちかど観光案内所（61か所／店舗等）
 - b.南庁舎における過去の検討床面積
 - H28.3.22賑わい協議会
観光インフォメーション物産等カフェ・情報発信（910㎡）
 - H29.4.21伊賀市調整案追加
観光・情報発信コンシェルジュ（150㎡）／観光案内・情報発信（100㎡）

2) 集客見込み

- 東京駅を利用する訪日外国人旅行者は年間4,612,950人で、そのうち駅前の外国人観光案内所を利用するのは23.7%の1,095,000人(1日あたり3,000人)となっています。
- 平成28年の上野市駅周辺への観光客は402,282人であることから、東京駅の観光案内所の訪問率と同様とすると、1日あたり261人の利用と考え、年間78,300人を見込みます。

3) 類似事例の収集

- 新宿観光案内所（東京都） 70.6㎡

4) 想定規模

- 150㎡～200㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a.事業リスク

- 外国人観光案内所は通訳のできる人材が必要であり、地域内でこうした「おもてなし」人材の育成が求められます。

b.経済効果及び経済波及効果

- 南庁舎を観光案内の拠点とし、ゲートウェイ機能を有することで起点として訪日観光客を地域の観光拠点に誘客していくきっかけが作りやすくなります。

6) 収益見込み

- 外国人観光案内所は無料であるため収益は見込みません。

◎忍者関連施設

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況は、次の通りです。

a.既存施設の現況

- 伊賀流忍者博物館／延床：約600㎡、入館者数：197,206人(対前年101.7%)

2) 集客見込み

- 既往施設は忍者パーク型が大半ですが、Cool Japanコンテンツの1つとして体験施設、レストランが増加しています。伊賀流忍者博物館との差別化を行い、伊賀流忍者博物館と同程度の年間200,000人を見込みます。

3) 類似事例の収集

屋内型の忍者関連施設として次の事例があります。

- 忍者堂 Ninja-do 和文化体験屋敷（京都市・延約348㎡・料金5,500円）
- NINJA AKASAKA（東京都・403㎡・レストラン143席）年間客60,000人

4) 想定規模

- 500～1,000㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a.事業リスク

- 伊賀流忍者に関する「見聞」をメインとする伊賀流忍者博物館との差別化を図るため、別の視点でのコンセプト作りが必要となります。
- 東京都内では外国人のナイトライフ向けにNINJAレストランがオープンする例がありますが、観光客向けのホテル立地が不足する本地区においては夜間需要は少ないと考えられます。

b.経済効果及び経済波及効果

- 既存の伊賀流忍者博物館に加えて新たに開設することから、入場料の年間収入42,000,000円とミュージアムショップの年間売上約14,425,600円を見込むことができ、合わせて年間約56,400,000円の経済効果を期待できます。
- ”見る”(伊賀流忍者博物館・上野城跡地内・既存)、“触れる”(忍者関連施設・南庁舎内・新設)、“学ぶ”(三重大学国際忍者研究センター・南庁舎内・新設)といった忍者という日本固有のカルチャーを様々な角度から発信できるのは伊賀でしか実現できないものであり、海外からのインバウンド観光客に対しても大きな訴求力を持ち、国内外から多くの誘客が期待できます。
- 国内外を問わず、忍者はアニメーションなどを通じて子どもにも楽しむことのできる身近なコンテンツであり、差別化の一例として、VR技術を駆使した体験施設や、アプリなどと連動した家族連れなどにより、リピーターの掘

り起こしにつながる可能性を秘めています。

- また、忍者関連施設の従業員としての雇用を生む効果があります。

6) 収益見込み

- 忍者関連施設においては、屋外型の伊賀流忍者博物館の入場料（高校生以上756円、4歳～中学生432円）より低額の設定とします。
- ミュージアムショップを併設することにより、利用料に加えて、館内におけるミュージアムショップを設置します。なお、物販品は、伊賀流忍者博物館での販売商品と差別化された商品を想定します。

【年間収益】

年間来館者数	200,000人	
入場料（大人）	500円	（120,000人想定）
〃　（高中小）	300円	（80,000人想定）
ミュージアムショップ利用率	18.4%	
購入単価	784円	
<hr/>		
年間計	112,851,200 円	
	（入場料	84,000,000円）
	（ショップ売上	28,851,200円）

◎三重大学国際忍者研究センター

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況は、次の通りです。

a.既存施設の現況

- 三重大学国際忍者研究センター（H29.7設置）／延床面積：約470㎡
（事務室約70㎡+情報プラザホール約400㎡を他施設と共用使用）
- 設置場所：上野丸之内500（ハイトピア伊賀2階）伊賀連携フィールド

2) 集客見込み

- 三重大学国際忍者研究センターは、毎月80人参加の講座を開催するほか、教務業務・研究での来訪者として毎日10人来訪と考え、年間約3,900人を見込みます。

3) 類似事例の収集

- 国内外でも大学研究機関における忍者研究施設は例をみない施設です。

4) 想定規模

- 300㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a.事業リスク

- 毎月80人参加の講座を開催していますが、継続的に聴講生を集めていくには、カリキュラムや講師の工夫など、三重大学との継続した連携が必要となります。

b.経済効果及び経済波及効果

- 国内外でも類をみない施設であることから、当センターを目当てに広く国内外から集客できる可能性があるといえます。また、そうした聴講生が、本施設および周辺への観光をすることにより、観光面での経済効果が期待できます。
- さらに、当センターは三重県内にサテライトを配置し、県内を教育研究フィールドと位置づけているため、県内各地域との相互の連携により、聴講生や観光客の活動の県内への広域化に資するものとなります。

6) 収益見込み

- これまでセミナー、受講は無料で開催しているため、経済的な価値より文化的な忍者文化の研究成果の共有を主として見込みます。

◎地域福祉活動スペース

1) 既往計画との整合

- 既存施設の現況は、次の通りです。

a.既存施設の現況

- 上野ふれあいプラザ内／延床面積：約250㎡

2) 集客見込み

- 活動室2室で1.5時間×1日6コマとすると、年間3,600コマの利用が可能であり、利用率を約50%として1,800コマの利用で、1コマ20名利用とすると、年間36,000人の利用を見込めます。

3) 類似事例の収集

- 伊賀市社会福祉協議会（上野） サロン開催数1,764回、参加31,975人

4) 想定規模

- 100㎡～200㎡程度

5) 事業リスク、経済効果及び経済波及効果

a.事業リスク

- カラオケなどの利用があるため、同館内の図書館や三重大学国際忍者研究センターなどの社会教育施設への防音対策が求められます。

b.経済効果及び経済波及効果

- 市街地エリアにおける地域福祉活動スペースとして位置づけることにより、図書館や忍者関連施設を目的とした来館者以外の集客を図ることができます。
- 市街地において各地区市民センターやハイトピア伊賀などで行われている福祉活動の需要は大きいため、徒歩、自転車で通えるエリアに活動スペースを設けることで市民に憩いの場を提供することができます。

6) 収益見込み

- 使用料は無料であるため、収益は見込みません。

比較検討

機能配置案として個別機能の検証を行った結果、それぞれの機能を「収益性」「集客性」の観点から以下2つの案にまとめ比較検討を行います。

比較検討案1（収益性が高い機能配置）

機能	想定規模	集客見込（年）	収益見込（年）
芭蕉翁記念館	800㎡～1,000㎡程度	30,000人	1,328千円
忍者関連施設	500㎡～1,000㎡程度	200,000人	112,852千円
観光物産	100㎡～200㎡程度	18,000人	19,602千円
観光案内	150㎡～200㎡程度	78,300人	
レストラン	200㎡～400㎡程度	30,000人	33,090千円
カフェ	120㎡～200㎡程度	120,000人	48,000千円
三重大学	300㎡程度	3,900人	
図書館	1,800㎡程度	175,000人	
合計	約6,000㎡	655,200人	214,872千円

※想定規模合計には共用部分（通路、トイレ、機械室等）が含まれています。

※芭蕉翁記念館と図書館を併設する場合、図書館の想定規模を充足することが困難になります。

比較検討案2（集客性が高い機能配置）

機能	想定規模	集客見込（年）	収益見込（年）
図書館	2,500㎡～3,000㎡程度	290,000人	
カフェ	120㎡～200㎡程度	120,000人	48,000千円
観光物産	100㎡～200㎡程度	18,000人	19,602千円
観光案内	150㎡～200㎡程度	78,300人	
忍者関連施設	500㎡～1,000㎡程度	200,000人	112,852千円
三重大学	300㎡程度	3,900人	
地域福祉活動	100㎡～200㎡程度	36,000人	
合計	約6,000㎡	746,200人	180,454千円

※想定規模合計には共用部分（通路、トイレ、機械室等）を含みます。

①検討の視点

- これまでの検討をもとに、次のとおり主な利用対象を観光客から定住人口まで整理し、南庁舎における導入機能の立地可能性を検討します。



②機能ごとの需要推計・適正規模の考え方

a. 需要推計の考え方

- ・利用者(ベース需要)の算定は、利用圏・観光客数から算定しています。
- ・利用率の想定は、行動率・利用人口原単位により想定しています。
- ・需要拡大余地の検討は、施設魅力度・規模、政策等の変更による拡大余地しています。

b. 適正規模の考え方

- ・機能提供側からみた必要規模は、サービスに必要な面積・施設を確保しています。
- ・既往競合施設との比較からみた規模は、類似機能の施設との比較しています。
- ・南庁舎の建設条件からみた規模は、床面積、建築物構造・設備、法的制約を遵守します。

③定住人口・交流人口・観光客数

a. ベース需要となる定住人口(常住人口)

- ・H27.10.1伊賀市国調人口90,581人(H30.1.1住基人口92,863人)

将来人口 (人口ビジョン)	H27年 93,291 → H42年83,031 (▲10,260人)
将来人口 (都市マス)	H27年101,600 → H42年95,300 (▲ 6,300人)
将来人口 (社人研)	H27年 93,210 → H42年79,913 (▲13,297人)

b. 交流人口

- ・H27.10.1伊賀市昼間人口95,426人（昼夜間比率105.3%）
- ・伊賀市への流入人口13,783人（うち通勤13,188人+通学548人+15歳未満47人）
- ・流入元:①名張市7819人②津市818人③亀山市315人④鈴鹿市227人⑤松坂市181人
①甲賀市710人②奈良市495人③山添村332人④南山城村306人⑤宇陀市216人
- ・H26年度伊賀鉄道上野市駅 年間乗車人員数366,534人(1日あたり1,004人)

c. 観光客数

- ・H28伊賀市入込客数（ゴルフ場除く）延べ2,345,772人 対前年平均98.3%
実人数1,640,516人（1日あたり4,494人）
- ・伊賀地域同行者：家族50.9%、夫婦カップル28.7%、友人11.3%、職場団体3.4%

④方針決定

これまでに提案・検討してきた施設の内容について、収益性、集客性の観点から2つの案に集約し、利用対象や需要推計、適正規模、将来人口、事業リスクなどを総合的に勘案し、比較検討を行いました。

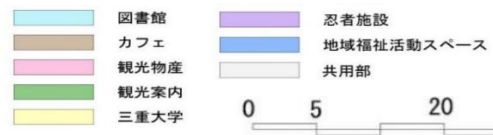
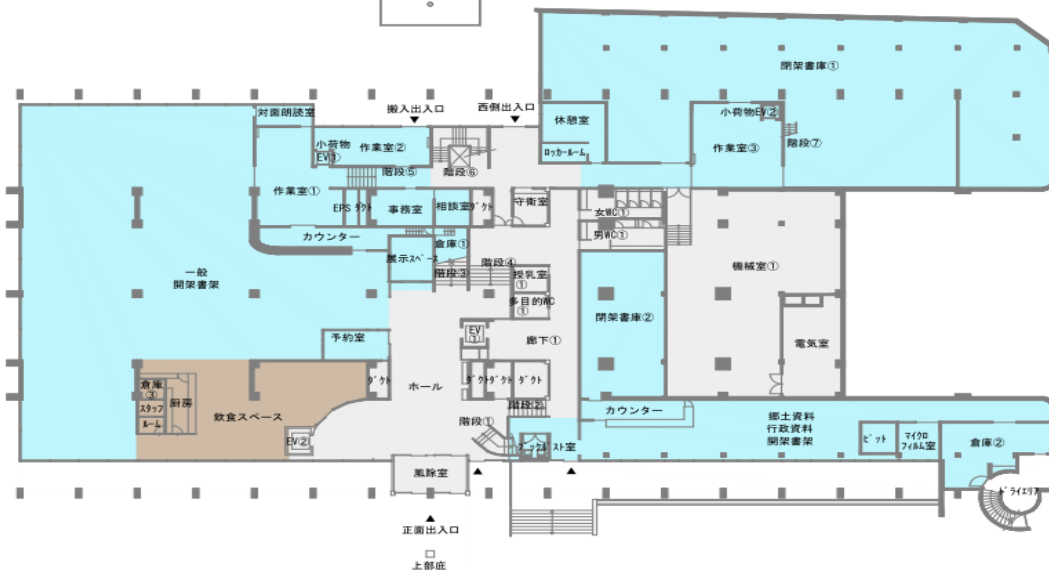
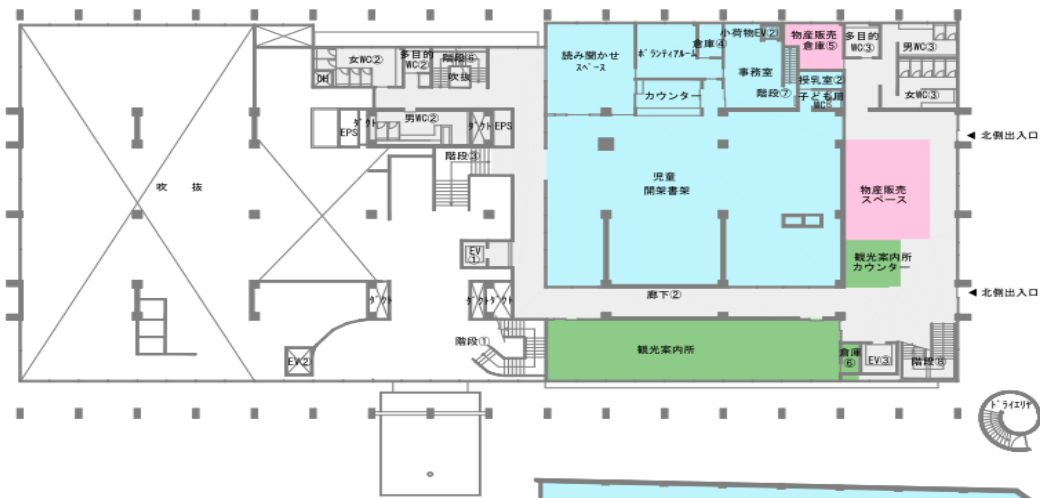
その結果、比較検討案2の施設内容で基本計画、基本設計を進めることとします。

比較検討案2（集客性が高い機能配置）

機能	想定規模	集客見込（年）	収益見込（年）
図書館	2,500㎡～3,000㎡程度	290,000人	
カフェ	120㎡～200㎡程度	120,000人	48,000千円
観光物産	100㎡～200㎡程度	18,000人	19,602千円
観光案内	150㎡～200㎡程度	78,300人	
忍者関連施設	500㎡～1,000㎡程度	200,000人	112,852千円
三重大学	300㎡程度	3,900人	
地域福祉活動	100㎡～200㎡程度	36,000人	
合計	約6,000㎡	746,200人	180,454千円

※想定規模合計には共用部分（通路、トイレ、機械室等）を含みます。

(ウ) 機能配置図 イメージ図等の作成



(3) 利用者動線、照明、サイン、ユニバーサルデザイン等に関する考え方の整理

①動線計画

- 配慮する点
 - ・ 東側出入口を正面とし市民・観光客が利用するメイン動線、北側出入口を観光客をメインとした観光動線、西側入口を主に管理動線とします。
 - ・ 複合施設になる為、目的が違う人々が集まります。その為、どのエリアに行くにも正面出入口から利用しやすい施設配置・動線計画とします。
 - ・ 1階では図書館職員と利用者の動線分離に配慮します。

②照明計画

- 配慮する点
 - ・ 建物全体にはLED照明を採用します。
 - ・ 各用途・空間ごとに適した照明計画を行います。
 - ・ 建物南側1階開架書架では天井面に照明を設置すると共に、書架へも照明設置を検討します。これにより、天井の高い空間であっても書架へも照明を計画する事で1人ひとりの手元まで光が届き、読書空間を整えやすく、こちよい図書館を実現します。
 - ・ 天井の意匠性を可能な限りそこなわない、照明配置を行います。

③サイン計画

- 別途工事となります。

④ユニバーサルデザイン計画

- ユニバーサルデザインの7つの原則
 - 1) だれもが公平に使えること
(どのような利用者にとっても役に立ち、市場性がある)
 - 2) 幅広い使い方に対応していること (個人の幅広い好みや能力に適応している)
 - 3) 単純で直感的に使えること (unnecessaryな複雑さがなく、使い方が分かりやすい)
 - 4) 必要な情報が分かりやすく伝わること (必要な情報が効果的に伝わる)
 - 5) 危険や誤作動につながらないこと
(危険や予期しない行動がもたらす不利益を最小限にとどめる)
 - 6) からだへの負担が少ないこと (効率的で快適な、そして疲れない)
 - 7) 利用に十分な大きさや広さを持っていること
(近づいたり、操作したりするための適切な大きさや広さを備えている)
- 配慮する点
 - ・ シングル、ダブル手すりの整理
 - ・ 車椅子利用者対応のカウンター・洗面台

- ・利用者が利用する扉は基本引戸

(4) 整備、運営手法の検討

①整備、運営の前提条件

- 南庁舎整備工事においては、次の点が前提条件となることから、これら現況と整備内容に即した、整備手法および運営手法を検討する必要があります。

a.立地・施設機能条件

- 南庁舎は、上野地区で最も乗車人員数の多い上野市駅と、史跡上野城跡を有する上野公園との間に位置しています。周辺には、文教施設が多く立地し、そのなかでも駅から連絡する国道交差点に面する本敷地は、中心市街地区域において駅北側玄関口を代表する象徴的な位置に立地しています。
- 今回改修工事の整備手法および運営手法の検討においては、可能な限り多様な手法を検討し、経済的、合理的な優位性のある最適な手法を選択する必要があります。
- 南庁舎への配置が想定される導入機能のうち、市主体は図書館・観光案内・地域福祉活動スペースとします。テナントはカフェ・忍者関連施設・観光物産とし三重大学国際忍者研究センターは随契約のテナントとして運営する想定とします。民間の経営の施設はノウハウの導入を期待でき、それぞれ運営主体が異なります。

b.公共施設整備手法の検討条件

- 公共施設整備手法の検討となる前提条件は次の通りとなります。

伊賀市人口 92,863人 （平成30年1月1日住民基本台帳人口）

工事規模見込み 22.49億円 （消費税相当額含む）平成30年8月30日

土地・建物所有権 伊賀市

②整備内容、運営対象

- 南庁舎への配置機能は次の通りです。

図書館、カフェ、物産、観光案内、忍者施設、
三重大学、地域福祉活動スペース

- これら配置機能について、想定される設置・運営主体は次の通りとなります。

機能	設置主体	運営主体	運営形態
図書館	公共	公共または指定管理者	直営または委託
観光案内	公共	社団	委託
物産	公共	民間または社団	委託
芭蕉翁記念館	公共	公財	直営
地域福祉活動	社福	社福	賃貸借
三重大学	大学法人	大学法人	賃貸借
忍者施設	民間	民間	賃貸借
レストラン	民間	民間	賃貸借
カフェ	民間	民間	賃貸借
駐車場	公共	公共または指定管理者	直営または委託

③国の整備手法規定、本市の運営手法規定

a.国による公共施設整備手法における検討指針

- 多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針（平成27年12月15日 民間資金等活用事業推進会議決定）において検討対象として人口20万人以上であることのほか、次の事業があげられています。

- 1) 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）

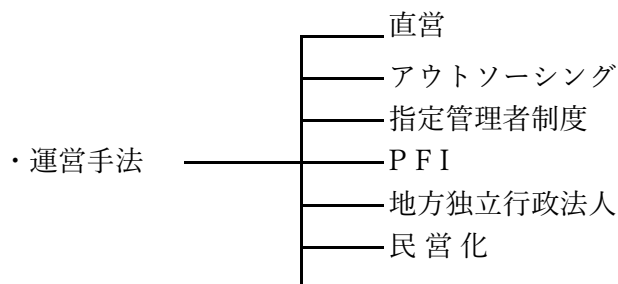
- また、対象施設のうち、次の施設を対象としている。

- ・ 公益的施設（教育文化施設、社会福祉施設、駐車場等）
- ・ その他の施設（観光施設等）

- 伊賀市においては人口20万人未満であることから、多様なPPP/PFI手法の優先的な検討は必須ではないものの、事業費総額および対象施設は検討対象にあたることから、整備手法の比較検討の参考とします。

b.本市における公共施設運営手法の規定

- 伊賀市「民間活用ガイドライン」（H19.11）における対象
- ・ 外部委託の業務例（公共施設の管理運営業務、公民館等運営業務）



市場化テスト

- 伊賀市「行政総合マネジメントシステム」(H29.3修正)における対象
 - ・民間委託
 - *全部または一部を民間に委託することで、サービス水準を維持または向上したまま、費用対効果の向上も図るもの
 - ・民間活力導入
 - *市民の自主的な活動の支援と促進に努める、または、市民の活動を取り入れながら実施することでより効果的・効率的に実施するもの
 - ・民間委託、民間活力の導入における留意点
 - *市が提供すべきサービスの水準を明確にした上で、民間へ移譲あるいは委託しても、将来にわたり、その水準が確保できるか
 - *責任や信頼性、安全性、公平性の確保
 - *民間に委託しても、市の管理監督が十分に行き届くか
 - *個人情報等に関して適正な管理ができるか
 - *事故発生時など緊急時にも対応できるか
 - *民間へ委託しても、サービスの公平性を確保できるか
 - *民間のノウハウを活かすなどにより、効果の拡大につながるか
 - *市自らが行う場合と比較して、コストの削減につながるか
 - *本来市自らが行うべきものではないか
 - *市民活動に委ねることにより、市民活動の低下を招かないか
 - ・図書館協議会からの意見として、基本的には直営による運営を要請されている

④想定される整備、運営手法の評価

- 南庁舎整備工事において対象となる整備手法
 - ・従来型公共発注(PSC方式)
 - *公共発注による整備工事の実施
 - *長期的に安定した整備手法であり、建物所有権は公共
 - ・改修型PFI(RO方式)
 - *PFI手法のうち、改修工事についてはRO方式(Rehabilitate-Operate)を想定することができます
 - *既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式
 - *改修や大規模修繕が必要な既存施設について、改修等及び維持管理・運営を委託するPFI事業等において採用されています
 - *業務範囲は、設計、建設、維持管理・運営を含むことが多く、事業契約の

形態をとります

- * 対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的
- * 全国で38事例がRO方式での実績がある
- * なお、その他のPFI手法（BTO、BOT等）は新設整備を対象

○ 本事業において想定される運営手法

・直営

- * 地方公共団体に所属する施設長等の管理運営の責任者が、直接に業務上の指示を行うため、管理運営業務、事業執行の実施主体と責任主体が一致します。ただし、職員の雇用・勤務条件は公共団体内部の規定に従うため、能力や実績に応じて臨機応変に職員を処遇するなど柔軟な運用は難しい面があり、定型的業務以外の、対外的なネットワーク、ノウハウを活用した企画立案、事業実施コーディネートで効果を発揮することが難しい面があります。

・業務委託

- * 全業務と一部業務との業務委託があり、いずれの場合でも、一般的に1年度ごとに入札や公募があり、委託対象業務の経費は低くなる可能性が高い。ただし、1年度ごとの入札や公募のため、直営の場合と同様、能力や実績を継続的な運用が難しい面があります。

・指定管理者制度

- * 業務委託方式であり、入札や公募により、対象業務の経費は低くなる可能性が高いです。また、自主事業の展開についても裁量権を有します。ただし、運営責任は委託者（公共団体）にあるので、業務内容の範囲の詳細を明確化し、その業務のモニタリングが必要となります。また、不測時のリスク分担等の明確化や委託者の迅速な意思決定体制の整理が必要となります。

・運営権事業

- * 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す。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します。

⑤本事業における整備、運営手法

○ 本事業における整備事業

- * 従来型公共発注（PSC方式）による整備が想定されます

（理由）比較対象となるRO方式は、対価としてサービス利用料収入を主として財源にあてますが、本事業においては無料サービスである図書館

の占める割合が多く、適するとはいえないです（既往38事例においても図書館事例なし）また、PFI手法は、設計から運営まで一貫した事業への民間ノウハウと資本の活用を導入するものであるが、すでに本事業においては公共発注による基本計画、基本設計、耐震補強計画を進めており、この段階でのPFI手法の導入には、民間ノウハウの完全な発揮に限りがあると想定されます。

○ 本事業における運営手法

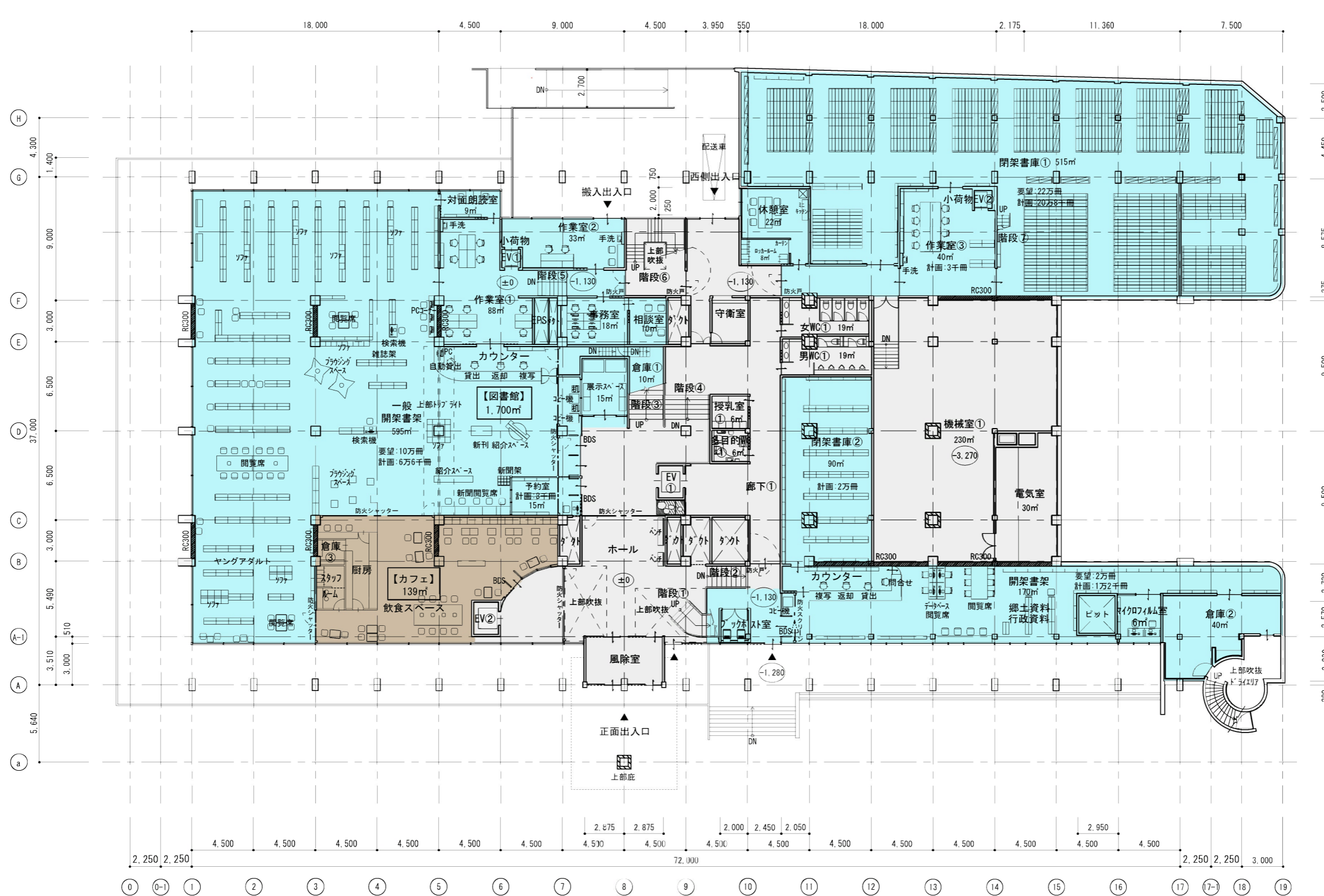
*直営・指定管理・テナント賃貸借混合型運営

（理由）南庁舎において導入する各機能は、センターとして一体的に運営することが望ましく、各施設が相互に連携・補完できる運営体制が想定されます。

機能	公共の関わり	設置主体	運営形態
図書館 芭蕉翁記念館	設置・運営	公共 公共	直営 直営
観光案内 物産	設置・指定管理1	公共 公共	委託 再委託
忍者施設 レストラン カフェ	設置・指定管理2	民間 民間 民間	賃貸借 賃貸借 賃貸借
地域福祉活動 スペース 三重大学	賃貸借	社協 大学法人	賃貸借 賃貸借
駐車場	設置・指定管理	公共	委託

(5) 全体事業費の算出

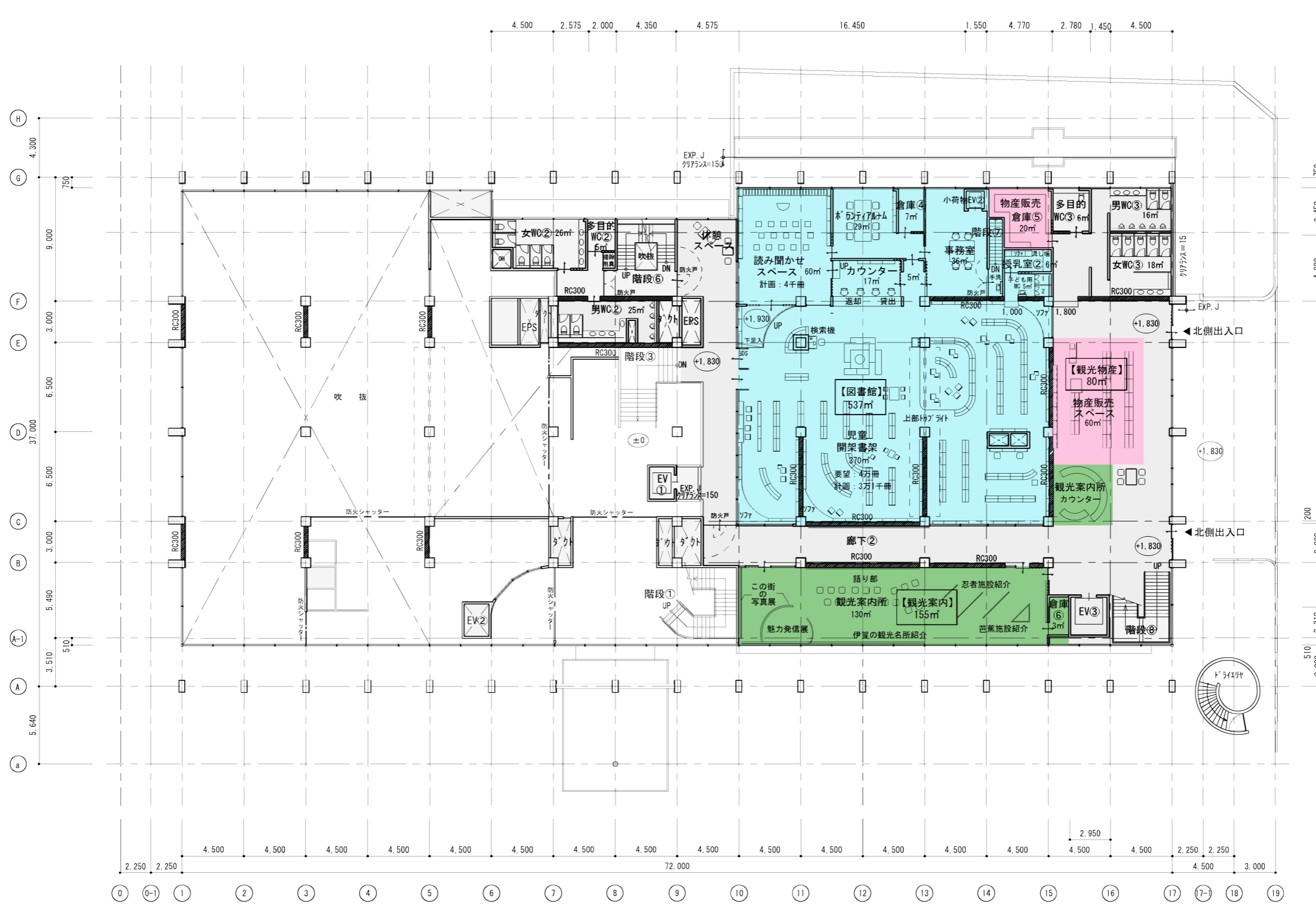
合計 約 2,211,483,600 円



- ゾーニング面積
- 図書館 1,700㎡
 - カフェ 139㎡
 - 共用 787.31㎡
- 凡例
- 鉄筋コンクリート壁t=***
 - 鋼板補強

計画1階平面図 1/300

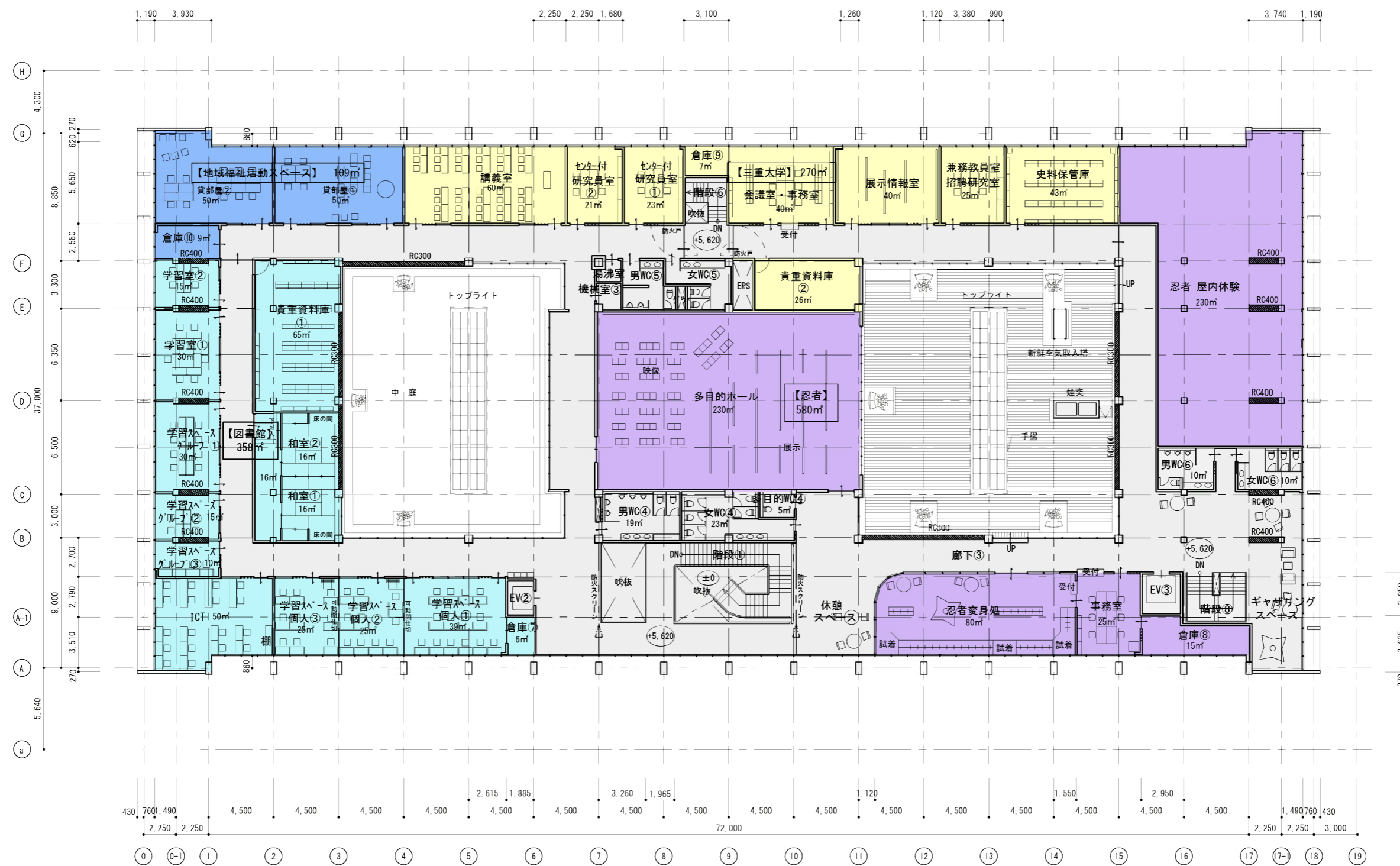
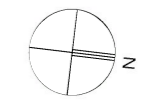
【図書館】1階
冊数：31万2千冊



計画2階平面図 1/300

- ゾーニング面積
- 図書館 537㎡
 - 観光案内 155㎡
 - 観光物産 80㎡
 - 共用 478.84㎡
- 凡例
- 鉄筋コンクリート壁t=***
 - 鋼板補強

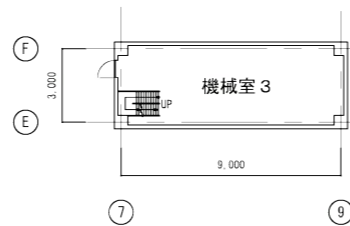
【図書館】2階
冊数：3万5千冊



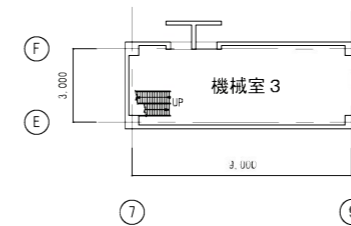
計画3階平面図 1/300

※現現場について
 劇場(シアター)は用途地域上、計画不可な建築物の用途となります。
 多目的ホールの用途として計画は可能ですが、
 映像を放映する場合、多目的ホールの扱いについて、協議が必要になります。

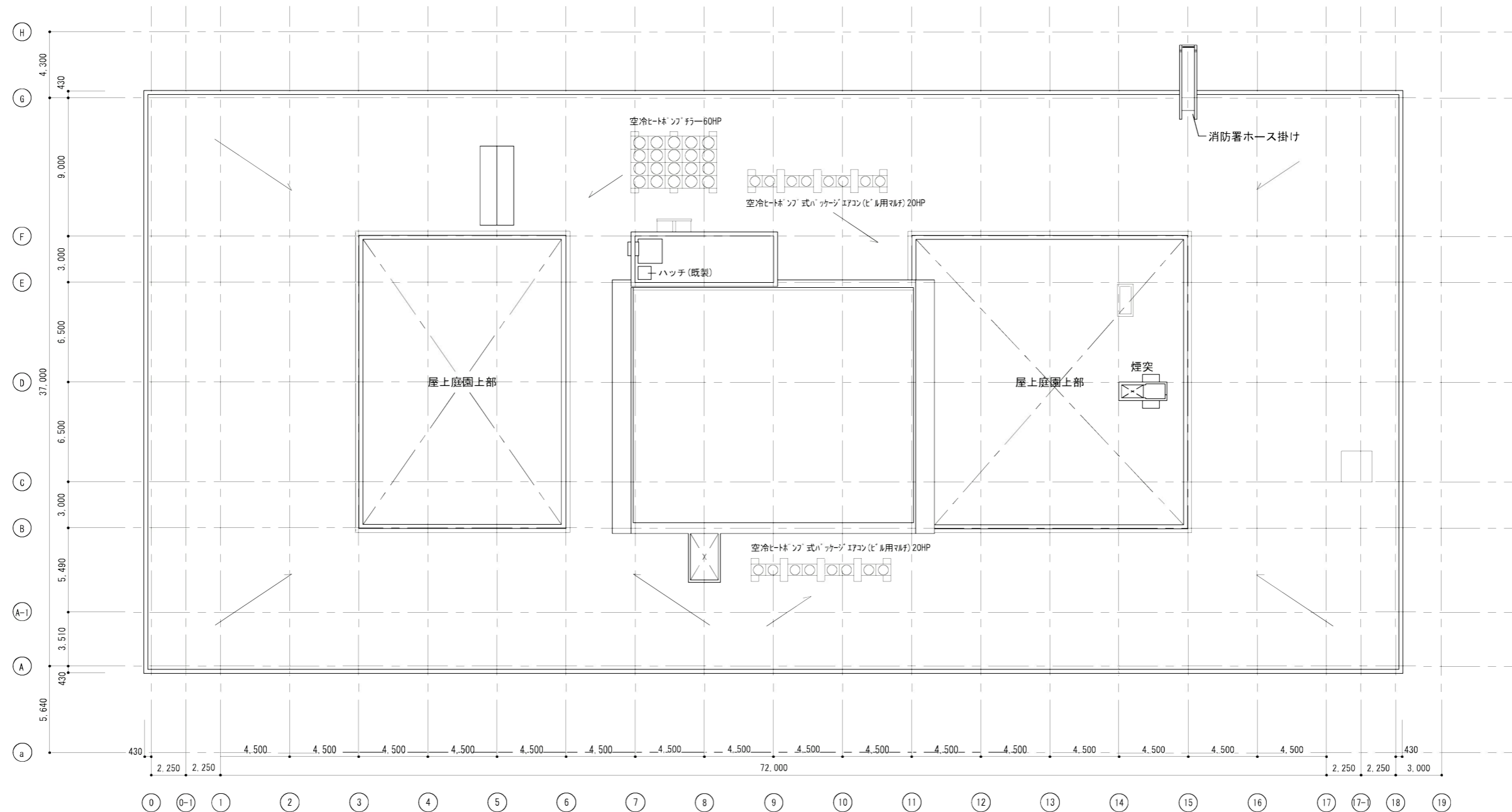
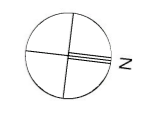
- ゾーニング面積
- 図書館 358㎡
 - 忍者 580㎡
 - 三重大学 270㎡
 - 地域福祉活動スペース 109㎡
 - 共用 844.28㎡
- 凡例
- 鉄筋コンクリート壁t=***



R1階平面図 1/300



R2階平面図 1/300



計画R階平面図 1/300