

(12) 再開発ビル（ラピオ）

1) 施設概要

① 施設一覧

再開発ビル（ラピオ）は、男女共同参画社会の形成に向けた学習等の振興、スポーツによる市民の体力及び健康の増進、芸術文化の振興、絵本を通じた子育ての支援を行うまなび創造館、商業施設、地下駐車場からなる複合施設で、一層の都市環境の改善と地域商業の活性化を図ることを目的に設置されています。

まなび創造館には、あさひホールをはじめ、研修室や託児室等を備えた女性センター、アリーナやフィットネススタジオ等を備えたスポーツセンター、多目的室・学習室・ギャラリー等を保有した学習広場、えほん図書館（0歳から小学校低学年までの子どもとその保護者を対象とした図書館）と子育て広場（小学校就学前の子どもとその保護者を対象にした子育て支援施設）を併設したえほん広場（たぶのきランドーよむよむー）で構成されています。

図表 施設一覧

名称	階数	所在地	延床面積 (㎡)	建築 年度 (年度)	構造 (主たる建物)	備考
1 女性センター	5F	小牧市小牧三丁目555番地	2,733.2	平成7	鉄骨鉄筋 コンクリート造	
2 スポーツセンター	5F		5,031.1			
3 学習広場	4F		2,526.7			
4 えほん図書館 (えほん広場)	4F		867.5			
5 子育て広場 (えほん広場)	4F		387.1			
6 商業部分	1F～3F, 4F一部		22,127.4			
7 地下駐車場	B1, B2		15,356.5			
合計			49,029.5			

② 事業内容

<女性センター>

- ・男女共同参画の推進に関すること
- ・ホール等を利用させること

<スポーツセンター>

- ・スポーツの振興に関すること
- ・アリーナ等を利用させること

<学習広場>

- ・多目的室等を利用させること
- ・市民ギャラリーを利用させること

<えほん広場>

- ・えほん図書館を利用させること
- ・子育て広場を利用させること

③ 開館時間等

名称	開館時間		休館日	開館日数
女性センター	午前 9 時 30 分から午後 9 時 30 分まで		毎月第 3 火曜日 (11 月は第 3 月・火曜日)・ 年末年始	346 日
スポーツセンター				
学習広場				
えほん図書館 (えほん広場)	午前 9 時 30 分から午後 8 時まで			
子育て広場 (えほん広場)	0 歳～2 歳	午前 9 時 30 分から 午後 5 時 45 分まで		
	幼児	午前 9 時 30 分から 午後 8 時まで		
地下駐車場	午前 7 時から午後 10 時まで		年中無休	365 日

④ 利用方法

<女性センター>

女性の学習のために利用する場合は、利用しようとする日の属する月の 6 ヶ月前の月の初日から、女性の学習のため以外に利用する場合は、利用しようとする日の属する月の 3 ヶ月前（ホールにあっては 5 ヶ月）の月の初日から受付します。

使用料は有料です。

<スポーツセンター>

利用しようとする日の属する月の 2 ヶ月前の月の初日から受付します。トレーニングジム及びフィットネススタジオの個人利用者は予約の必要はありません（トレーニングジム及びフィットネススタジオの個人利用にあっては、小学生以下の者を除く）。

使用料は有料です。

<学習広場>

利用しようとする日の属する 6 ヶ月前の月の初日から受付します。

使用料は有料です。

<えほん広場>

・ えほん図書館

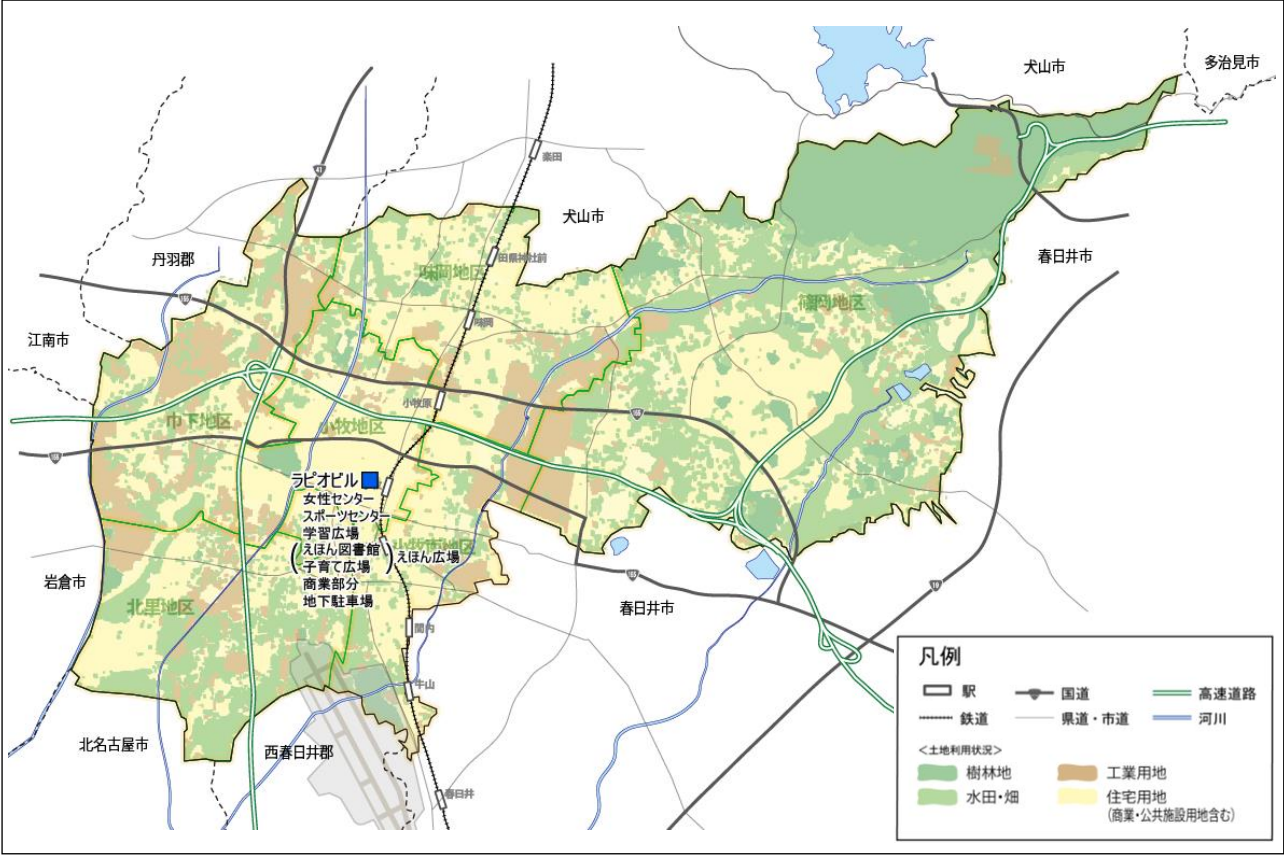
絵本等の資料閲覧は、どなたでも利用することができます。ただし、貸出サービスを利用するためには、貸出券の交付を受ける必要があります。

・ 子育て広場

乳児を対象とした“0～2 歳の広場”と幼児を対象とした“幼児の広場”があり、保護者同伴の自由来所で利用できます。利用料は無料です。

⑤ 配置状況

図表 再開発ビル（ラピオ）位置図



⑥ スペース構成

再開発ビル（ラピオ）の延床面積は、4万9,030㎡です。建物の構成としては、スポーツセンター5,031㎡、女性センター2,733㎡、学習広場2,527㎡、えほん広場1,255㎡、商業施設2万2,127㎡、地下駐車場1万5,356㎡となっています。

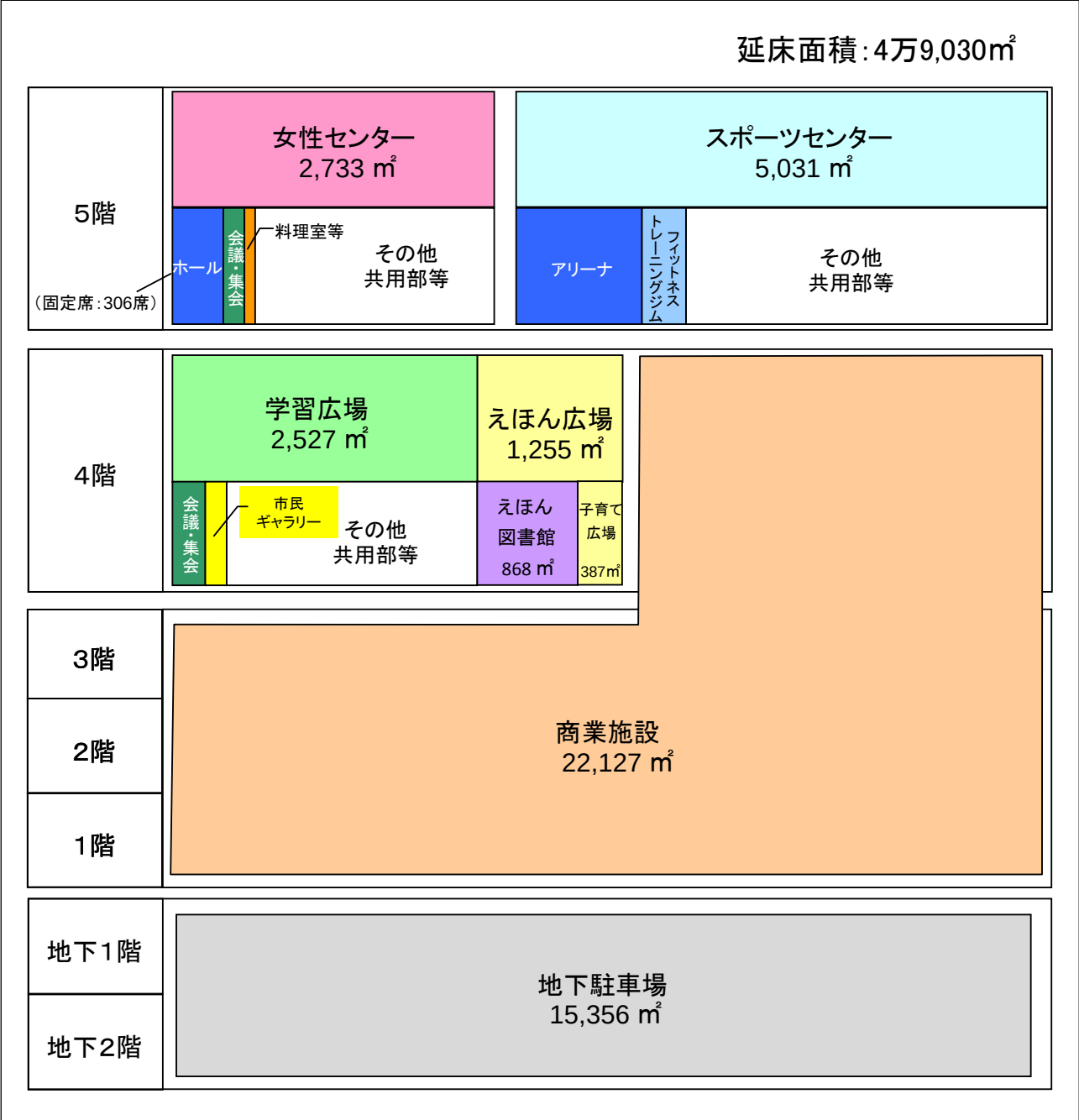
女性センターは、ホール機能が中心となっており、そのほか、研修室、和室、料理教室、事務室等を設置しています。

スポーツセンターは、アリーナ機能が中心となっており、他にフィットネススタジオ、トレーニングジム等を設置しています。

学習広場は、多目的室、学習室、市民ギャラリー等を設置しています。

えほん広場は、えほん図書館、子育て広場を設置しています。

図表 スペース構成（平成24年度）



2) 実態把握

① 建物状況

■ 再開発ビル（ラピオ）の建物総合評価結果

平成25年度の再開発ビル（ラピオ）の建物状況について評価を行いました。

No.	施設名	基本情報		① 耐震化	②老朽化		③バリアフリー対応							④環境対応			⑤維持管理(H24年度)						
																	維持管理費 (千円)			床面積当たり (円/㎡)			
		建築年度	延床面積 (㎡)	耐震改修	築年数	直近の大規模改修	規模改修後経過年数	築年数または直近の大規模改修	エレベーター※1	車いす用トイレ	障がい者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	トイレの洋式化	太陽光発電の導入	自然エネルギー・屋上・壁面緑化等	環境対応設備※2	光熱水費	建物管理委託費	各所修繕費	光熱水費	建物管理委託費
1	再開発ビル(ラピオ)	平成7	49,030	—	18		18	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	評価対象外とする					

①、③、④ の記載例	実施済み：○	※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等の設置 ※2 節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・中水設備 ※①の「不要：—」には、耐震診断の結果耐震化が不要な施設と 新耐震基準施設のため不要な施設が含まれる。
	未実施：×	
	不要：—	

再開発ビル（ラピオ）は、比較的新しい施設ですが、環境対応等が一部完了していない施設があるため、計画的な改修等での対応が望まれます。（パターンD）

評 価	パターンD 環境未対応
	・環境対応が未完了
該 当 施 設	該当施設 再開発ビル(ラピオ)
	建築年度 平成7
コ メ ン ト	< 1 施設 >
	・環境対応が完了していないため、計画的な改修や効率のよい設備の導入などの対応が望まれます。

② 利用状況

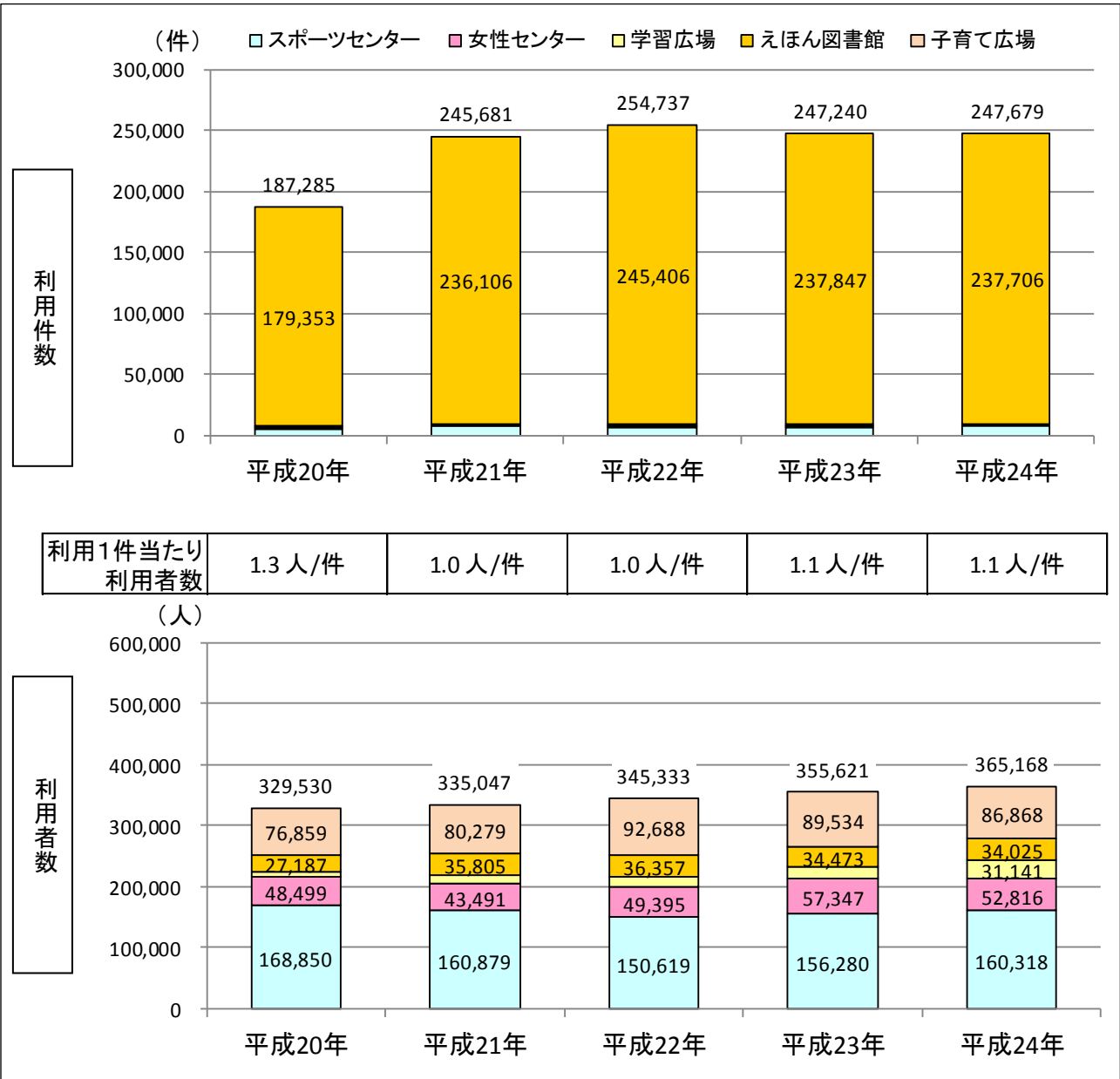
■ 推移

利用件数の推移をみると、平成20年度の18万7,285件から平成21年度の24万5,681件と増加し、その後はほぼ横ばいで推移しています。

利用者数は、32万9,530人から36万5,168人で推移しており、若干の微増傾向となっています。

利用1件当たりの利用者数は、平均1.0人/件から1.3人/件で推移しています。

図表 利用件数・利用者数の推移



※ 子育て広場は、自由に入出入りできる施設のため、件数の把握は行っておりません。

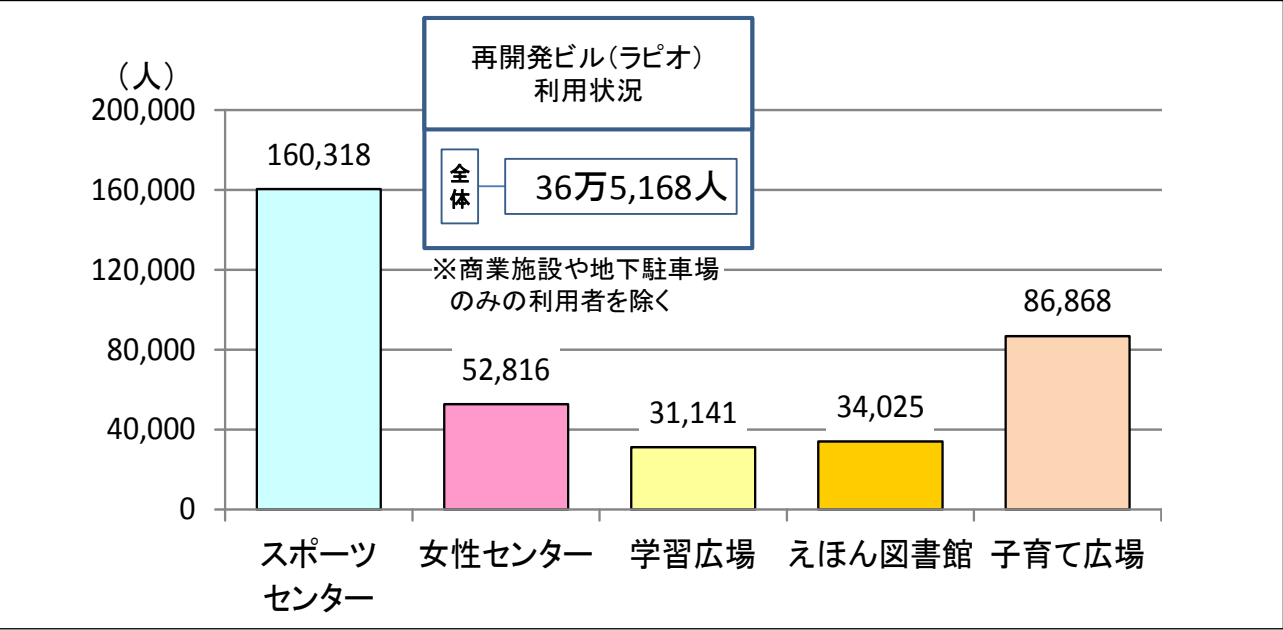
利用1件当たり利用者数も、子育て広場以外の利用者数/総利用件数から算出しています。

■ 年間利用者数

商業施設や地下駐車場のみの利用者を除く再開発ビル（ラピオ）全体の利用者数は、36 万 5,168 人です。

施設別の内訳をみると、スポーツセンターが 16 万 318 人と全体の約 44%を占めています。次いで、子育て広場が約 24%を占めています。

図表 年間利用者数（平成 24 年度）

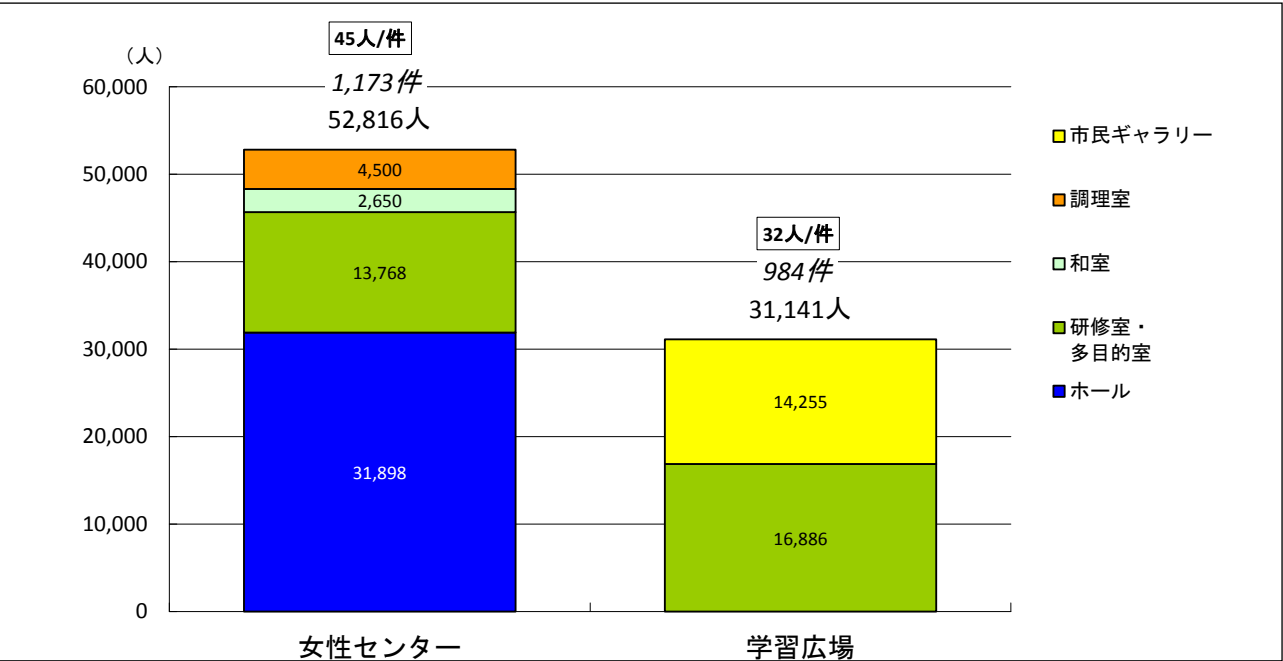


■ 女性センター・学習広場の利用状況

女性センターの年間利用者数は 5 万 2,816 人、利用件数は 1,173 件です。利用者数のうち、ホール利用者が約 3.2 万人（約 60%）と過半を占めています。

学習広場の年間利用者数は 3 万 1,141 人、利用件数は 984 件です。利用者数のうち、研修室・多目的室の利用者が約 1.7 万人（約 54%）、市民ギャラリーが約 1.4 万人（約 46%）です。

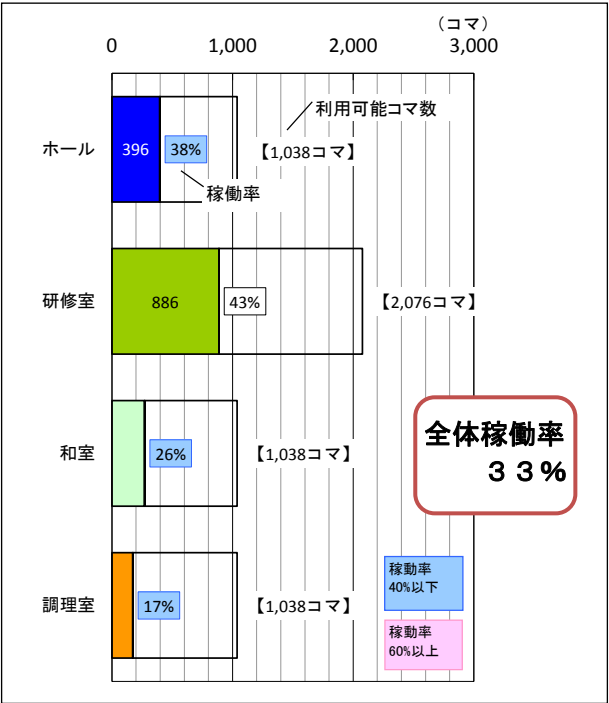
図表 全体・部屋別利用者数及び稼働率（平成 24 年度）



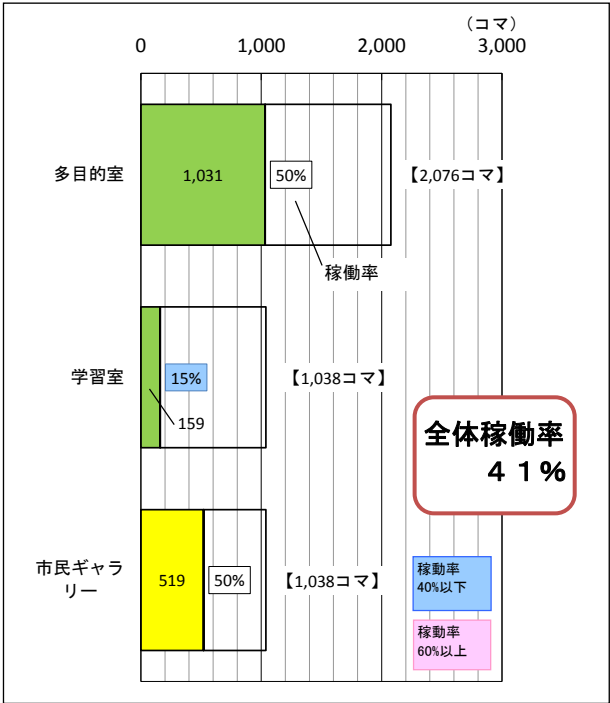
＜稼働率＞

女性センターの全体稼働率は33%で、特にホールや和室、調理室の稼働率が低くなっています。
学習広場の全体稼働率は41%ですが、学習室は15%と稼働率が低くなっています。

図表 女性センター稼働率（平成24年度）



図表 学習広場稼働率（平成24年度）



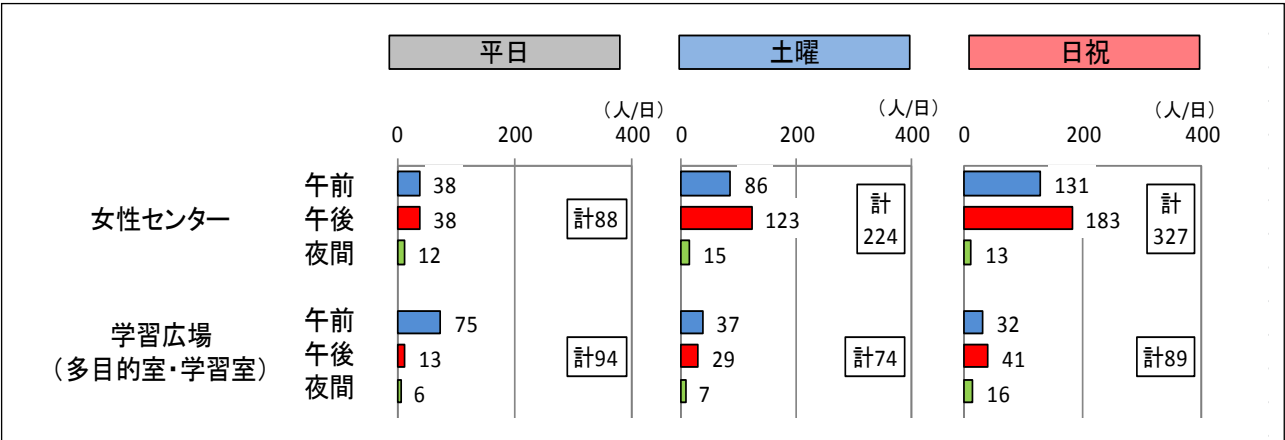
＜曜日別・時間帯別1日当たり利用者数＞

曜日別・時間帯別の利用状況を見ると、女性センターは、土曜日、日曜日・祝日の午後の利用が多い傾向となっています。

学習広場は、平日午前の利用が多い傾向となっています。

2施設とも夜間の利用は少ない傾向となっています。

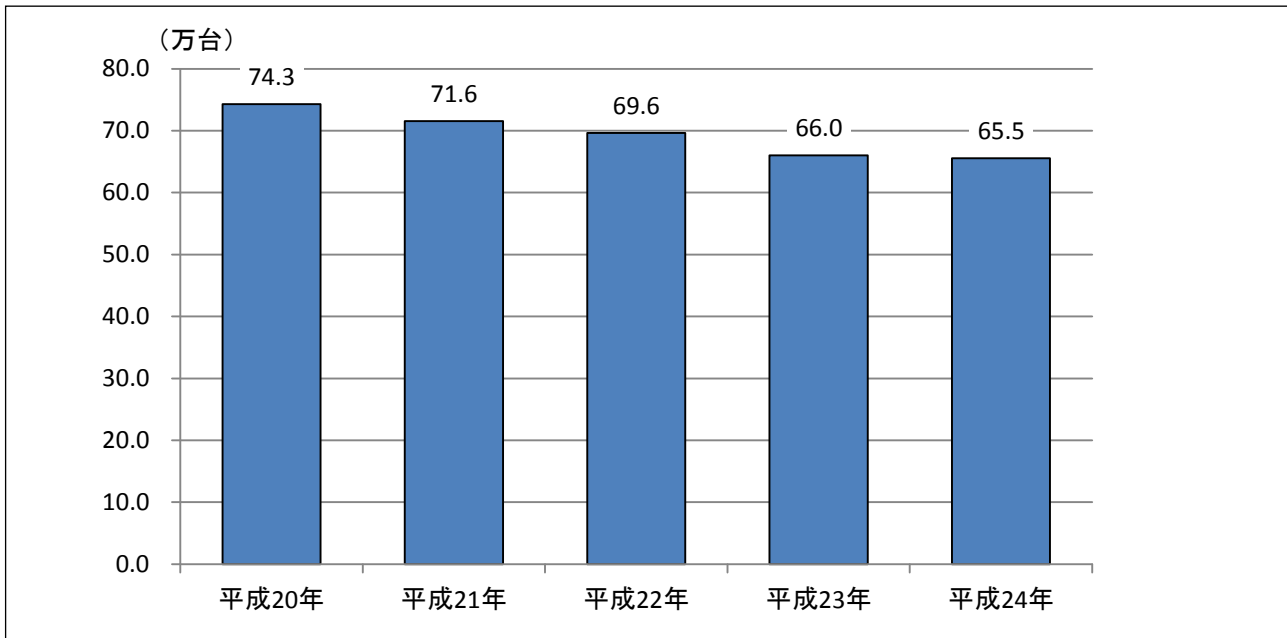
図表 平日土日別時間帯利用状況



■ 駐車場の利用状況

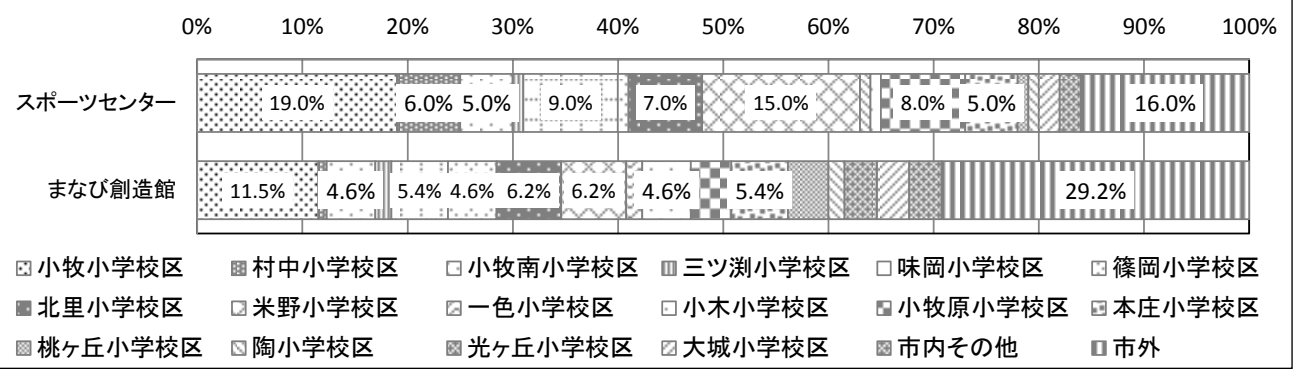
総出庫台数の推移をみると、平成20年度の約74.3万台から平成24年度の約65.5万台まで減少傾向となっており、平成24年度は平成20年度比で約11%減少しています。

図表 総出庫台数の推移

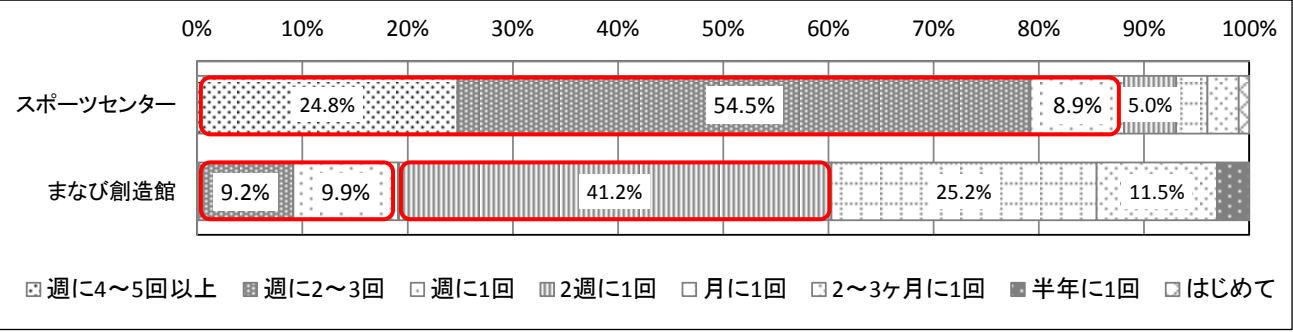


■ 利用者アンケート

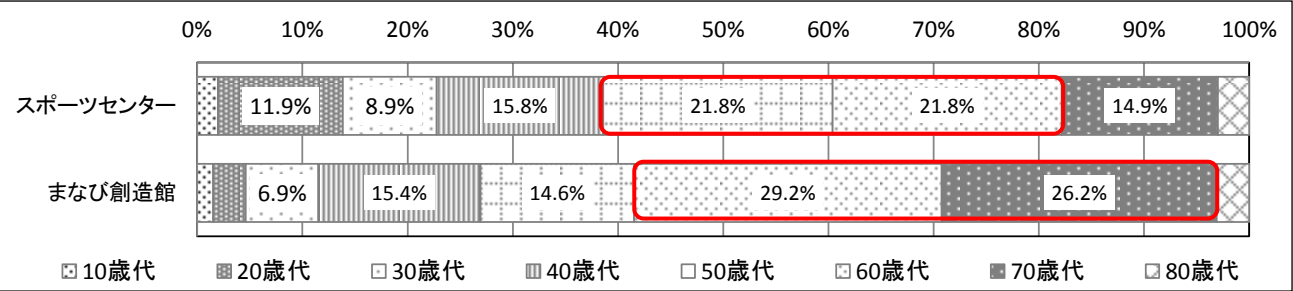
利用者の居住地をみると、両施設とも市外の利用が多くなっています。スポーツセンターは、小牧小学校区、米野小学校区の利用が比較的多く、まなび創造館は、さまざまな区域からの利用があります。



利用頻度をみると、スポーツセンターは、週に1回以上の利用が88.1%と大半を占めています。まなび創造館は、週に1回以上の利用が19.1%と2割に満たない状況ですが、2週に1回利用が41.2%と最も多くなっています。



利用者年代をみると、スポーツセンターは、50歳代から60歳代の利用が43.6%を占めており、まなび創造館は、60歳代から70歳代の利用が55.4%を占めています。



③ 運営状況

女性センター及び学習広場は、市職員等による市の直営で運営しています。市の職員は、9人が従事しています。

地下駐車場は、管理を第3セクターへ委託しています。運営人員は、8人が従事しています。

図表 運営人員（平成24年度）

(人)

		女性センター ・学習広場	地下駐車場	合計
管理形態		直営	委託	
施設維持管理	一般職員	2.5		2.5
	委託業者		8.0	8.0
	計	2.5	8.0	10.5
施設利用に関する 受付・案内	一般職員	0.5		0.5
	計	0.5		0.5
各種講座・講演会等 の企画・開催	一般職員	3.0		3.0
	嘱託職員	3.0		3.0
	計	6.0		6.0
合計	一般職員	6.0		6.0
	嘱託職員	3.0		3.0
	委託業者		8.0	8.0
	合計	9.0	8.0	17.0

※ 学習広場の職員は女性センターと兼務

※ えほん図書館は図書館、スポーツセンターはスポーツ施設で詳細を把握します。

※ 駐車場の人員は委託業者が確保した従事者数です。

④ コスト状況

再開発ビル（ラピオ）4施設の年間トータルコストは、5億4,598万円です。

年間トータルコストのうち、施設にかかるコストは3億2,409万円（59%）、事業運営にかかるコストは6,303万円（12%）、減価償却相当額が1億5,887万円（29%）となっています。

図表 施設別 市の行政コスト計算書（平成24年度）

（円）

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		女性センター 学習広場	商業施設	地下駐車場	合計
施設にかかる コスト	一般職員人件費	12,846,526	0	0	12,846,526
	修繕費	31,627,276	14,210,620	10,686,058	56,523,954
	改修費	0	0	0	0
	光熱水費	13,507	0	0	13,507
	委託費 ※1	195,484,464	0	59,216,775	254,701,239
	使用料及び賃借料	0	0	0	0
	施設にかかるコスト	239,971,773	14,210,620	69,902,833	324,085,226
事業運営にかかる コスト	事業運営				
	一般職員人件費	2,569,305	0	0	2,569,305
	嘱託職員人件費	5,606,797	0	0	5,606,797
	修繕費	2,889,504	0	0	2,889,504
	委託費	13,310,900	0	0	13,310,900
	使用料及び賃借料	3,509,624	0	0	3,509,624
	車両・備品購入費	272,072	0	0	272,072
	その他物件費	8,998,616	0	3,805,200	12,803,816
	事業運営	37,156,818	0	3,805,200	40,962,018
	主催事業				
	一般職員人件費	15,415,832	0	0	15,415,832
	委託費	4,432,761	0	0	4,432,761
	使用料及び賃借料	1,220,490	0	0	1,220,490
	負担金補助及び交付金	995,834	0	0	995,834
	主催事業	22,064,917	0	0	22,064,917
	事業運営にかかるコスト	59,221,735	0	3,805,200	63,026,935
現金収支を伴うコスト 計		299,193,508	14,210,620	73,708,033	387,112,161

【収入の部】

収入	手数料収入	0	0	0	0
	使用料収入	6,500,849	44,637,791	63,333,102	114,471,742
	諸収入	2,035,752	0	0	2,035,752
収入の合計		8,536,601	44,637,791	63,333,102	116,507,494

II. 現金収支を伴わないもの

コスト	減価償却相当額	34,938,238	54,530,200	69,396,620	158,865,058
-----	---------	------------	------------	------------	-------------

III. 総括

コストの部合計（トータルコスト）	334,131,746	68,740,820	143,104,653	545,977,219
収支差額（ネットコスト）	325,595,145	24,103,029	79,771,551	429,469,725

※ えほん図書館は図書館、スポーツセンターはスポーツ施設、子育て広場は児童館で詳細を把握します。

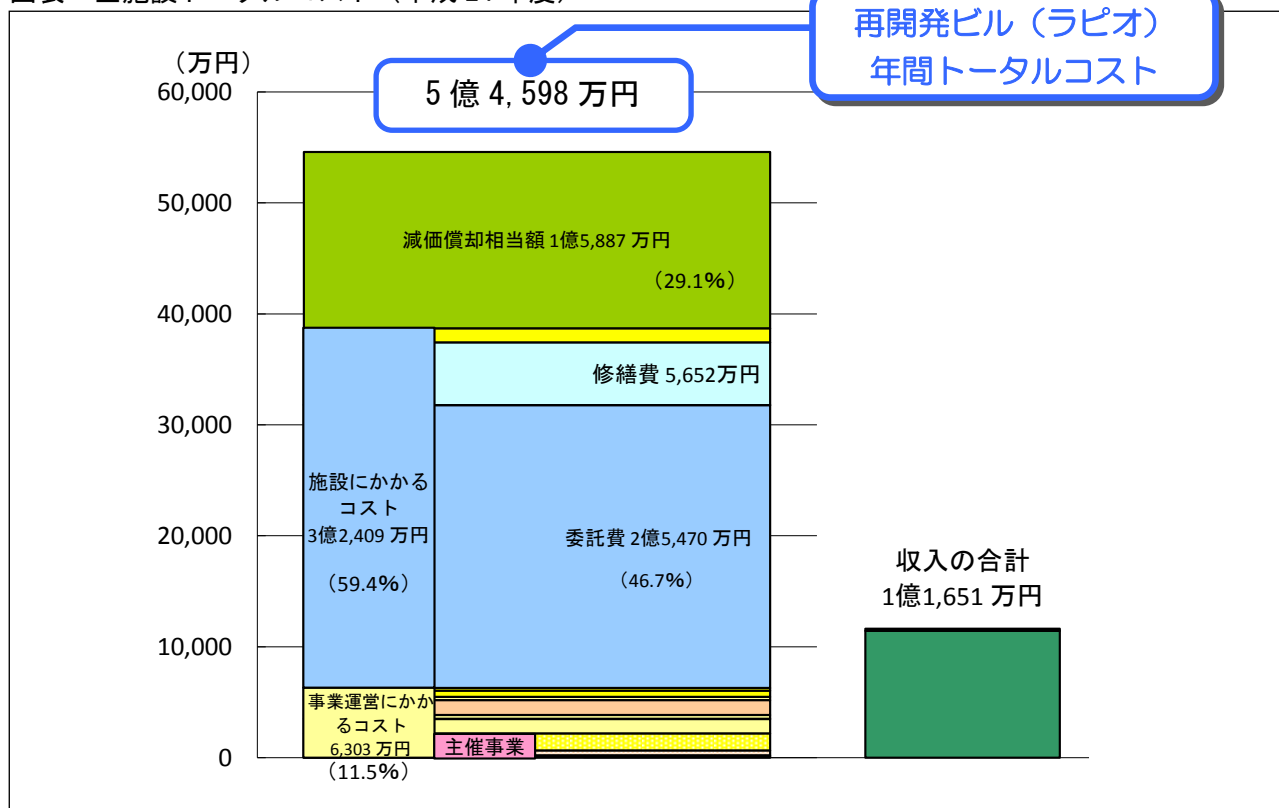
※1 スポーツセンター、えほん広場（えほん図書館、子育て広場）、学習広場含む

(12) 再開発ビル（ラピオ）

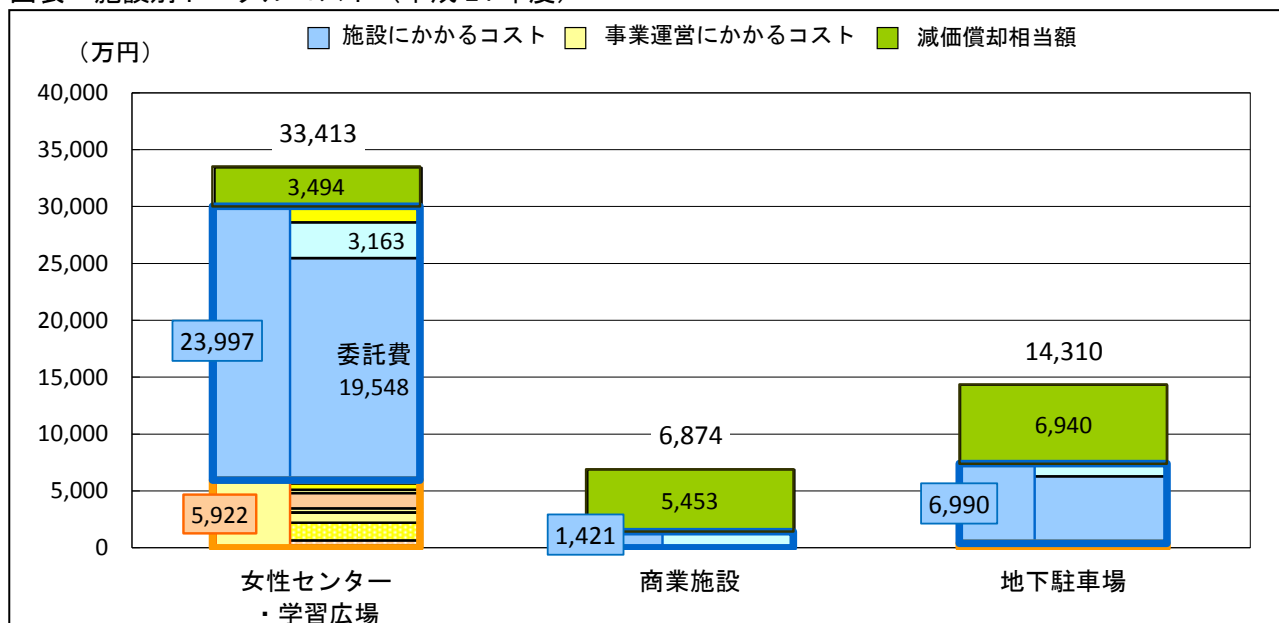
再開発ビル（ラピオ）の全施設トータルコストのうち、建物管理委託費が3億2,409万円と全体の約59%を占めています。

施設別トータルコストでは、女性センター・学習広場が3億3,413万円、商業施設が6,874万円、地下駐車場が1億4,310万円となっています。

図表 全施設トータルコスト（平成24年度）



図表 施設別トータルコスト（平成24年度）



※ えほん図書館は図書館、スポーツセンターはスポーツ施設、子育て広場は児童館で詳細を把握します。

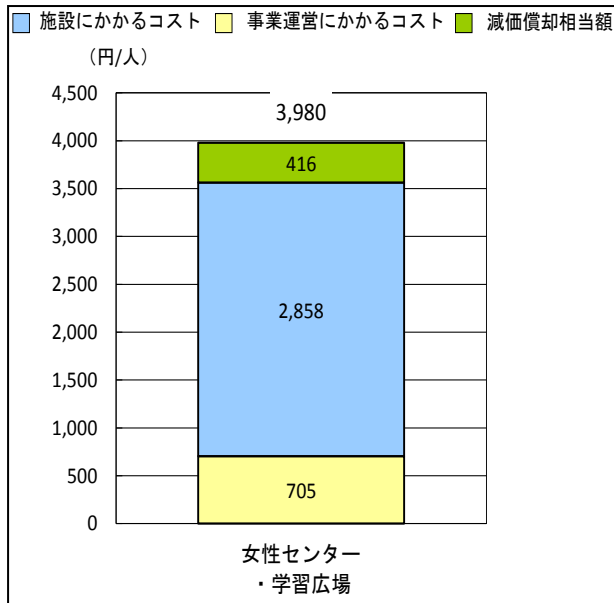
3) 評価・分析

■ 利用者 1 人あたりにかかるコスト/利用 1 件あたりにかかるコスト

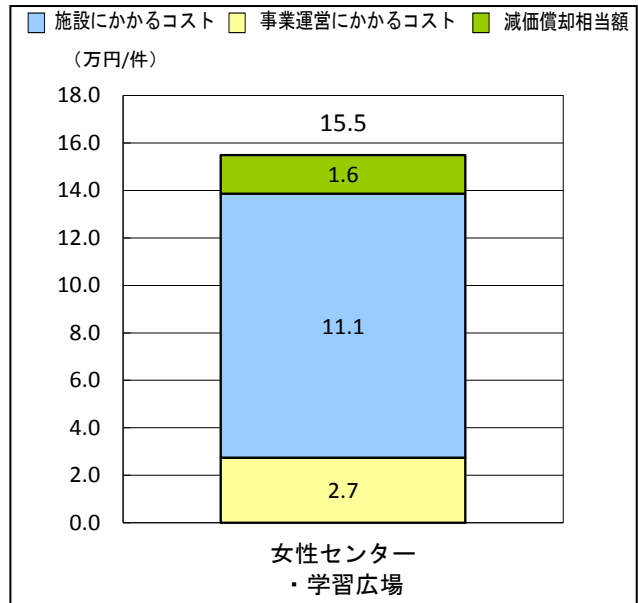
年間利用者数とトータルコストから利用者 1 人あたりにかかるコストを算出すると、3,980 円です。

年間利用件数とトータルコストから利用 1 件あたりにかかるコストを算出すると、15 万 4,906 円です。

図表 施設別 利用者
1 人あたりにかかるコスト（平成 24 年度）



図表 施設別 利用
1 件あたりにかかるコスト（平成 24 年度）



※ えほん図書館は図書館、スポーツセンターはスポーツ施設、子育て広場は児童館で詳細を把握します。

4) 今後の検討の視点

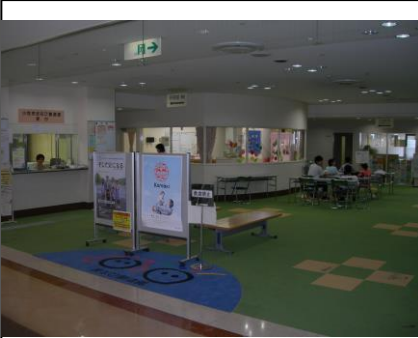
■ 施設に関する視点

- 再開発ビル（ラピオ）は、平成 7 年に小牧駅西地区 B 街区第一種市街地再開発事業としてオープンした商業ビルです。現在築 18 年を経過し、機械設備等の老朽化も進行していることから、計画的な維持管理が必要となります。
- 再開発ビル（ラピオ）が立地する小牧駅周辺は、現在新図書館建設も含めて小牧駅周辺活性化について検討が行われています。それらの関連事業等の動向を踏まえ、再開発ビル（ラピオ）のあり方を検討する必要があります。

■ 利用に関する視点

- 女性センターの全体稼働率は 33% で、特に調理室や和室の稼働率が低くなっており、学習広場の全体稼働率は 41% で、学習室の稼働率が特に低くなっています。周辺には、類似の機能を保有する市民会館・公民館や会館等が近接しているため、周辺施設の利用実態等を含めて検証し、施設の有効活用を図る必要があります。

施設写真



女性センター



学習広場