

# 管理運営に関する概算費用の試算

令和 7 年 12 月

## 1. 検討条件

### (1) 基本的な考え方（想定条件）

- ・(仮称) 本郷パークの管理運営の対象物は、公園（屋外）と建築施設とし、**一体的に管理運営**を行うものとする。
- ・管理運営は、**公園（屋外）は、1年を通じて終日、利用可能**とするが、**建築施設は、週6日、10時から19時までの営業**を想定する。
- ・管理運営の体制は、これまでの検討を踏まえ、基本的に**「指定管理者制度」**の活用を想定する。町と指定管理事業者間で協定等を締結し、町は、事業者に所定の維持管理費等を支払うものと想定する。ただし、費用の比較用として、**「維持管理の業務委託」（収益事業は行わない）**の場合も想定する。
- ・「指定管理事業者」は、その協定の範囲内で、**施設運営のための自主事業（収益事業）を行ない、収益を得ることができる**ものと想定する。
- ・施設を活用した、町が主体となった公共的なイベント等事業も考えられるが、その場合には実費が、支払われるものとの想定し、試算の対象とはしない。

### ●管理運営に関する概算費用の試算の条件

項目	試算対象	備考
1) 維持管理費	①公園（屋外）の維持管理費 ・植栽管理（草刈り、剪定等）、清掃・美化活動、遊具等の点検・修繕、設備の運転・維持費（光熱費）等	・10000 m <sup>2</sup> として試算
	②建築物の維持管理費 ・以下のA、B、Cを想定 A：人件費：日常管理・受付・清掃、状況報告等 B：事務費：事務消耗品費、通信運搬費、事務雑費等（上記スタッフの活動に伴い発生する経費） C：事業費：光熱費、事業消耗品費、保険料等	・1000 m <sup>2</sup> として試算
2) 施設運営費	①運営事業による収益 ※事業のための支出と収入があり、<収入－支出>が収益となる	・自主事業の内容により、大きく異なるため、複数パターンを想定し、試算する。

## 2. 維持管理費の試算

### (1) 公園（屋外）の維持管理費

※維持管理費＝植栽管理（草刈り、剪定等）、清掃・美化活動、遊具等の点検・修繕、設備の運転・維持費（光熱費）等

#### ①算定式

- ・算定は、以下により行う。

公園（屋外）の維持管理費

＝対象面積（10000 m<sup>2</sup>）×データに基づくm<sup>2</sup>単価

#### ②公園（屋外）の維持管理費に関するデータ等によるm<sup>2</sup>単価

国土交通省の調査報告書（令和3年度）を参考に、300円／m<sup>2</sup>と設定する。

#### ③公園（屋外）の維持管理費（概算）の算定

年間維持管理費＝10000 m<sup>2</sup>×300円／m<sup>2</sup>＝300万円／年

### ■令和3年度 都市公園利用実態調査（国土交通省）のデータ

※150自治体を対象とした公園に関するアンケート調査

図表 2-1 調査対象公園の面積

		街区	近隣	地区	運動	総合	広域	国営
調査箇所数	利用者数	56	51	41	45	71	27	17
	アンケート数	55	51	41	44	71	28	17
平均面積(ha/ヶ所)	計画決定面積	0.345	1.839	5.123	23.904	29.037	87.399	332.705
	開設面積 (開設率%)	0.333 (96.5)	1.850 (97.8)	4.817 (94.0)	22.222 (92.9)	24.427 (84.1)	64.526 (73.8)	239.529 (72.0)
	利用可能面積	0.302	1.620	3.877	16.910	17.370	50.106	135.532

※( )内は、都市計画決定面積に対する開設面積の比率

図表 2-4-1 年間維持管理費

単位:千円

	街区公園	近隣公園	地区公園	運動公園	総合公園	広域公園	国営公園	全体
平均年間維持管理費	874.0	5,038.8	12,490.4	134,433.9	89,267.8	172,502.0	506,050.0	90,725.0

### ■上記の対象面積と年間維持管理費に基づくm<sup>2</sup>単価

（算定対象：街区公園、近隣公園、地区公園）

	街区公園	近隣公園	地区公園
平均利用面積(ha)	0.302	1.620	3.877
年間維持管理費 (千円)	874.0	5,038.8	12,490.4
維持管理費m <sup>2</sup> 単価 (円／m <sup>2</sup> )	289	311	322

## (2) 建築物の維持管理費

※維持管理費は、以下のA、B、Cを想定。

A：人件費：日常管理・受付・清掃、状況報告等の業務委託費

B：事務費：事務消耗品費、通信運搬費、事務雑費等

※上記スタッフの活動に伴い発生する経費

C：事業費：光熱費、事業消耗品費、保険料等

### ①算定式

- 算定は、以下により行う。

- 建築物の維持管理費

=A（日常管理等の人事費）+B（事務費）+C（事業費）

※A（人事費）は、想定により設定

※B（事務費）及びC（事業費）は、

対象面積（1000 m<sup>2</sup>）×事例データに基づくm<sup>2</sup>単価から算定

⇒m<sup>2</sup>単価は、会津美里町町内の事例等を参考に設定

### ②各費用の算定

#### ○ A（人事費／業務委託費）

- 体制：常駐社員1名+支援アルバイト1名と想定
- 人事費（業務委託費）=支払い給与+会社経費（社会保険料等の負担金+利益）
- 支払い給与=〈正社員：400万円〉+〈アルバイト：200万円〉=600万円と想定
- 会社経費（負担金+利益）=給与の30%と想定=200万円
- A（人事費／業務委託費）=600万円+200万円=800万円／年

#### ○ B（事務費）及びC（事業費）

- 会津美里町高田児童館・高田児童クラブ館の事務費+事業費の  
m<sup>2</sup>単価（7500円/m<sup>2</sup>）と同じと想定
- B（事務費）及びC（事業費）=1000 m<sup>2</sup>×7500円/m<sup>2</sup>=750万円／年

### ③建築物の維持管理費（概算）の算定

維持管理費=人件費：800万円+事務費・事業費：750万円=1550万円／年

■参考：会津美里町における類似施設での維持管理費

(出典：会津美里町高田児童館・高田児童クラブ館指定管理者募集要項 (R7年))

①対象施設

・会津美里町高田児童館：延べ床面積 195.84 m<sup>2</sup>

・高田児童クラブ館：延べ床面積 145.00 m<sup>2</sup>

合計：340.84 m<sup>2</sup>

②維持管理費

会津美里町高田児童館・高田児童クラブ館指定管理委託料積算資料																
過去5ヶ年の管理運営に関する経費は、次のとおりです。																
項目	目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	(単位：千円)										
人件費等	給与	15,498	18,355	16,928	17,919	16,154										
	法定福利費	2,713	3,186	3,004	3,280	2,801										
事務費	福利厚生費	80	75	71	119	91										
	研修研究費	5	0	0	17	0										
	消耗品費	240	297	265	334	192										
	修繕費	66	60	62	11	26										
	通信運搬費	192	196	174	163	169										
	業務委託料	102	138	40	301	313										
	手数料	141	150	149	151	147										
	事務雑費	20	20	23	23	19										
事業費	消耗品費	101	137	81	89	117										
	保育材料費	227	229	112	242	180										
	光熱水費	765	846	915	883	921										
	燃料費	108	143	164	104	122										
	保険料	428	395	371	355	345										
合計		20,686	24,227	22,359	23,991	21,597										
【収入】過去5年間の延長利用料 (単位：千円)																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>令和2年度</th><th>令和3年度</th><th>令和4年度</th><th>令和5年度</th><th>令和6年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>244</td><td>332</td><td>253</td><td>256</td><td>215</td></tr> </tbody> </table>							令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	244	332	253	256	215
令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度												
244	332	253	256	215												

③事務費+事業費のm<sup>2</sup>単価（令和6年度分）

・事務費（福利厚生費を除く）+事業費の合計

$$=866,000 \text{ 円} + 1,685,000 \text{ 円} = 2,551,000 \text{ 円}$$

$$\cdot \text{m}^2 \text{単価} = 2,551,000 \text{ 円} / 340.84 \text{ m}^2 = 7484.45 \text{ 円} / \text{m}^2 \Rightarrow \underline{\underline{7,500 \text{ 円} / \text{m}^2}}$$

(3) (仮称) 本郷パークの維持管理費のまとめ (試算)

対象	金額	備考
①公園（屋外）	300万円	・10,000 m <sup>2</sup> として試算
②建築物	人件費	・1,000 m <sup>2</sup> として試算
	事務費・事業費	・常駐による日常管理を業務委託すると想定
	小計	1, 550万円
合計	1, 850万円／年	

### 3. 運営費

#### (1) 運営パターンの設定

- ・運営費は、維持管理費とは別途、(仮称) 本郷パークの理念に基づく施設運営のために必要な経費を見込む。具体的には、「賑わい」「コミュニティ」「子ども」をキーワードとした事業を想定する。
- ・その主体の裁量権と運営内容等によって大きく異なることから、ここでは、3つのパターンを設定し、想定に基づき試算する。

	事業内容	運営費
A 業務委託 パターン	<p>&lt;想定する事業&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理等の負担の少ない自動販売機事業</li> <li>・子どもを対象とした<b>プレイリーダー</b>事業 (専門人材の配置)</li> <li>・基本的に収益事業は行わない。 (収益は、自販機のみ)</li> <li>・施設利用料は、対象により徴収するが、大きな収益とは想定しない。</li> </ul> <p>&lt;事業主体&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>業務委託</b>として、子どもの見守り+定期的なイベント等のみを行う。受託者にてプレイリーダー等を行う。</li> </ul> <p>※「プレイリーダー」については、<b>町が地域おこし協力隊を活用し、主体となり配置することも</b>考えられる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の運営費（維持管理業務）は、業務委託費として、人件費のみを想定する。</li> <li>・プレイリーダーの入件費の金額は、「地域おこし協力隊」制度の報償費程度を想定する。</li> <li>・プレイリーダーのスタッフは、本施設に常駐することを基本とし、受付等の維持管理業務も一部担うと想定</li> </ul> <p>※地域おこし協力隊制度を活用する場合は、町は、その分の経費を削減することが可能</p>
B 指定管理 パターン (裁量：小)	<p>※Aに加えて以下を想定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>指定管理制度</b>により、公共施設としてのサービスは確保しつつ、一定の自主事業を行うことを想定する。</li> <li>・自主事業の収益に応じて、<b>一定割合を町に納付</b>してもらう方法とする。 ⇒ここでは、納付率は<b>10%</b>と想定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者者は、協定に基づき、施設運営を行いが、その基本的な費用は、Aパターンの額が、行政から支払われるものとする。</li> <li>・指定管理者は、自主事業を行い、その収益の10%を行政に納付し、<b>9割を運営費に充てることが可能</b>とする。</li> </ul>
C 指定管理 パターン (裁量：大)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・B同様<b>指定管理制度</b>の活用</li> <li>・運営団体の裁量権を強め、さらに積極的な収益事業を認める。</li> <li>・納付率は、<b>20%</b>と想定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者者は、Bパターン同様、協定に基づき、施設運営を行うが、基本的な費用は、Aパターンの額が、行政から支払われるものとする。</li> <li>・指定管理者は、自主事業を行い、その収益の20%を行政に納付し、<b>8割を運営費に充てることが可能</b>とする。</li> </ul>

## 4. 運営パターン別の運営費用の試算

### A : 業務委託パターン

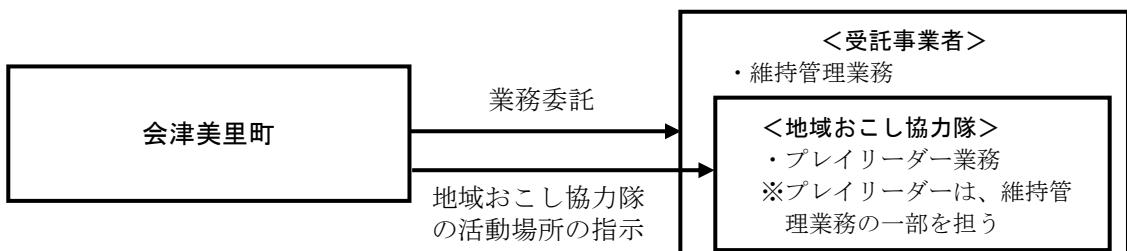
#### ●概要・概念図

- ・プレイリーダーのノウハウを持つ人材がいて、適正に業務を遂行できる事業者へ委託する。
- ・プレイリーダーの人事費は、地域おこし協力隊の**報償費（350万円／年）**程度と想定する。
- ・また、**同プレイリーダーは、維持管理業務の一部を担う**ものと想定し、維持管理業務費の100万円の費用は削減すると想定し、**追加分は+250万円／年と想定**する。



#### ○地域おこし協力隊の活用イメージ

- ・会津美里町が、地域おこし協力隊制度を活用し、プレイリーダーとなる地域おこし協力隊の活動場所として、受託事業者を指示することが考えられる。
- ※事業者への業務委託費は、プレイリーダー業務を引いた額となる。



#### ●地域おこし協力隊制度の概要

##### 地域おこし協力隊について

- ・都市地域から過疎地域等の条件不利地域に住民票を異動し、生活の拠点を移した者を、地方公共団体が「地域おこし協力隊員」として委嘱。隊員は、一定期間、地域に居住して、地域ブランドや地場産品の開発・販売、PR等の地域おこしの支援や、農林水産業への従事、住民の生活支援などの「地域協力活動」を行なながら、その地域への定住・定着を図る取組。

##### ○実施主体：地方公共団体

##### ○活動期間：概ね1年以上3年以下

- ・**地域おこし協力隊員の募集等に要する経費：300万円／団体を上限**
  - ・「おためし地域おこし協力隊」に要する経費：100万円／団体を上限
  - ・「地域おこし協力隊インター」に要する経費：団体のプログラム作成等に要する経費について100万円／団体を上限 等
  - ・**地域おこし協力隊員の活動に要する経費：520万円／人を上限 報償費等：320万円、その他活動経費：200万円**
  - ・地域おこし協力隊員の日々のサポートに要する経費：200万円／団体を上限
  - ・地域おこし協力隊員等の起業に要する経費：任期2年目から任期終了翌年の起業する者1人あたり100万円上限
  - ・任期終了後の隊員が定住するための空き家の改修に要する経費：措置率0.5
- ※このほか、JETプログラム参加者等の外国人住民に対し、地域おこし協力隊の取組の理解を深め、採用につなげる自治体の取組（200万円／団体を上限）や、外国人の隊員に必要なサポートに要する経費（100万円／団体を上限）について、R6から新たに道府県に対し特別交付税措置

**R7年度は、350万円**

#### ●「プレイリーダー」として活動する「ホントカ」の取り組み



- ・新潟県小千谷市で
- は、地域おこし協力
- 隊制度を活用して、
- プレイリーダーが着
- 任し、活動してい
- る。

## B：指定管理パターン（裁量：小）

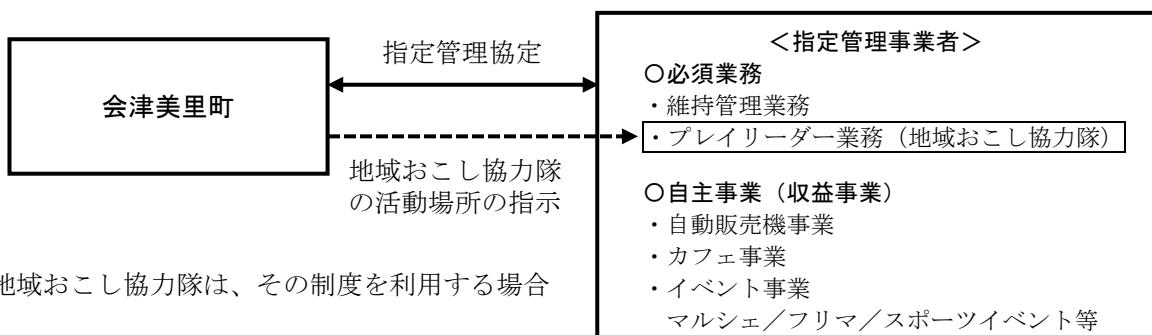
### ●概要・概念図

- ・会津美里町と事業者間で「指定管理協定」を締結し、その協定の範囲内で、一定の自主事業（収益事業）を行うことができるものとする。
- ・協定の内容は、最低限、前項のAの業務内容（維持管理業務、プレイリーダー業務）は含むものとする。

### ○収益事業の想定

- ・自動販売機事業
- ・カフェ事業（休憩・交流スペースの活用）
- ・ワークショッフルーム（会議室）の貸出
- ・イベント事業（原っぱエリア／大屋根空間／多目的スペース等の活用）  
⇒マルシェイベント／フリーマーケットイベント／スポーツイベント等

※本郷パーク全体を貸出し、個人から入場料を徴収する集客イベントは認めない。



### ■自主事業による収益の想定

自主事業（想定）		試算	備考
自動販売機事業 (清涼飲料水)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定販売単価：150円／本</li> <li>・想定販売数量：20本／日</li> <li>・想定利益率：15%</li> </ul> <p>○想定収益：15万円／年</p>	
カフェ事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定客単価：400円／人</li> <li>・想定客数：20人／日</li> <li>・利益率：20%</li> </ul> <p>○想定収益：60万円／年</p>	・基本的にセルフサービスとし、施設管理スタッフが兼任
貸しスペース事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定貸出料金：1000円／1h</li> <li>・想定利用率：平均 1h／日⇒30h／月</li> </ul> <p>○想定収益：35万円／年</p>	・利用率は、有料での利用率であり、無料での利用は算定の対象外
イベント事業（想定）	マルシェ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定開催回数：6回／年</li> <li>・想定出店者数：30店／回</li> <li>・出店料：3000円／店・回</li> <li>・経費（公告、保険、ガードマン等）：30%想定</li> </ul> <p>○想定収益：40万円／年</p>	・マルシェ、軽トラ市、ファーマーズマーケット、小規模なせと市等
	フリーマーケット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定開催回数：4回／年</li> <li>・想定出店者数：30組／回</li> <li>・出店料：1000円／組・回</li> <li>・経費（公告、保険、等）：20%想定</li> </ul> <p>○想定収益：10万円／年</p>	
	スポーツ広場の貸切	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定開催回数：10回／年</li> <li>・利用料：13000円／回</li> </ul> <p>○想定収益：13万円／年</p>	※スポーツ広場のみの貸切貸出を想定
合計		計：173万円／年 ⇒想定年間収益：170万円／年	※補助金等は見込んでいない。

## ■参考 スポーツ広場の貸切（独占利用）の費用の事例（会津若松市）

- ・会津若松市では、3×3バスケットボールコートの独占利用について、以下の通り、**<15円／m<sup>2</sup>>**の料金を設定している。

 一般財団法人 General Foundation Aizuwakamatsu Park Green Space Society  
会津若松市公園緑地協会

HOME 施設案内 教室案内 みどり（広報誌） お問い合わせ Q

3×3バスケットボールコート

公園行為（独占利用）

1平方メートルにつき	1日	15円×消費税10%（10円未満切り捨て）
------------	----	-----------------------

※（仮称）本郷パークのスポーツ広場の面積：800 m<sup>2</sup>

⇒800 m<sup>2</sup>×15円／m<sup>2</sup>×1.1（消費税）=12000円／日×1.1=**13000円／日**

## C：指定管理パターン（裁量：大）

### ●概要・概念図

- ・Bパターン同様、会津美里町と事業者間で「指定管理協定」を締結し、その協定の範囲内で、一定の自主事業（収益事業）を行うことができるものとする。
- ・ただし、Bパターンより、指定管理者の裁量権を大きくし、他の一般利用者の利用を制限するようなイベント等を認めることを想定する。

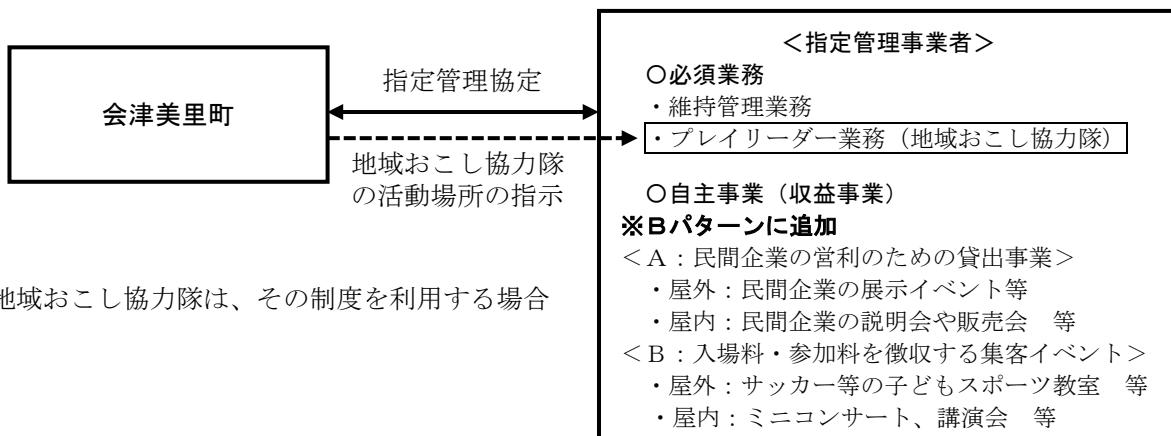
### ○収益事業の想定

#### ＜民間企業の営利のための施設貸出事業＞

- ・屋外：民間企業の広告・展示イベント（アウトドアメーカー等）等
- ・屋内：民間企業の説明会や販売会等

#### ＜入場料・参加料を徴収する集客イベント事業＞

- ・屋外：サッカー等の子どもスポーツ教室等
- ・屋内：ミニコンサート、講演会等



※地域おこし協力隊は、その制度を利用する場合

### ■自主事業による収益の想定

自主事業（想定）	試算	備考
Bパターンに同じ	<b>想定年間収益：170万円／年</b>	
（追加事業）		
民間企業の営利事業	屋外：民間企業の広告・展示イベント等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定貸出単価：5万円／回・日</li> <li>・想定貸出回数：5回・日／年</li> <li>・想定利益率：100%</li> </ul> <p>○想定収益：25万円／年</p>
	屋内：民間企業の説明会や販売会等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定貸出単価：2万円／回・日</li> <li>・想定貸出回数：5回・日／年</li> <li>・想定利益率：100%</li> </ul> <p>○想定収益：10万円／年</p>
参加料を徴収する集客事業	屋外：サッカー等の子どもスポーツ教室等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定参加料：2000円／人</li> <li>・想定参加者数：50人／回</li> <li>・想定講師謝金：5万円／回</li> <li>・想定開催回数：5回／年</li> </ul> <p>○想定収益：25万円／年</p>
	屋内：ミニコンサート、講演会等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定参加料：1000円／人</li> <li>・想定参加者数：100人／回</li> <li>・想定講師謝金：5万円／回</li> <li>・想定開催回数：5回／年</li> </ul> <p>○想定収益：25万円／年</p>
合計	計：255万円／年 ⇒想定年間収益：250万円／年	※補助金等は見込んでいない。

■パターン別の管理運営費及び事業者収益

ケース	A 維持管理費	B 運営費	管理運営費 (行政経費) (A+B)	指定管理者 収益 (自主事業の 運営費)	備考
A 業務委託	(共通) 1850 (万円／年)	250 (万円／年)	2100 (万円／年)	—	・地域おこし協力隊制度を活用することも考えられる。
B 指定管理 (裁量小)	(共通) 1850 (万円／年)	233 (万円／年) ※250-17万円	2083 (万円／年)	153 (万円／年)	※指定管理者の粗利は170万円と想定 ・行政経費として10%（17万円）を負担 ※指定管理者の実収益は、自らの企画料等の人工費や設備購入費に充てることが可能
C 指定管理 (裁量大)	(共通) 1850 (万円／年)	200 (万円／年) ※250-50万円	2050 (万円／年)	200 (万円／年)	※指定管理者の粗利は250万円と想定 ・行政経費として20%（50万円）を負担 ※指定管理者の実収益は、自らの企画料等の人工費や設備購入費に充てることが可能