

栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する  
対話型市場調査結果の公表について

令和5年9月5日

栃木県市町村総合事務組合 管理者 古口 達也

(自治会館建替担当扱い)

### 1. 対話型市場調査実施の経緯及び目的

栃木県市町村総合事務組合（以下「組合」という。）が所有・管理する栃木県自治会館（以下「会館」という。）は令和5年10月で築47年が経過し、諸設備の老朽化やバリアフリー等への対応が必要であり、建替えを検討している。また、会館建替え後の残りの敷地については、民間のアイデアと活力を生かした有効な土地利用を図ることを検討している。

今回の対話型市場調査（以下「本調査」という。）は、老朽化した会館の建替えと建替え後の敷地利用について、対象地における事業実施への参加意向のある民間事業者から、対象地にふさわしい活用計画や事業手法など柔軟な発想と幅広い意見やアイデアについてヒアリングを行い、今後策定する「事業者募集要領」等の参考にすることを目的としている。

○本調査対象の土地、建物等

宇都宮市昭和一丁目2番16号	栃木県自治会館	約1,339㎡
(※延床面積 約2,950㎡)		
宇都宮市昭和一丁目395番地1	駐車場	約3,913㎡
合計		約5,253㎡

### 2. 実施スケジュール

令和5年4月26日	実施要領の公表
令和5年5月8日	説明会の開催
令和5年7月28日	提案書類の提出締切
令和5年8月8日～9日	ヒアリングの実施
令和5年9月5日	結果概要の公表

### 3. 参加事業者

- (1) 説明会参加事業者：13者（設計業、不動産業、建設業、その他）
- (2) 本調査参加事業者：5者（設計業、不動産業、建設業、その他）

※うち1者途中辞退

#### 4. 本調査の結果（概要）

##### (1) 土地利用及び施設整備に関する組合の基本的な考え方

- ・新会館を収益施設に先行して整備し、移転後に現会館を解体のうえ整地。
- ・新会館の整備は令和7年度末に完了。
- ・収益施設は、現会館跡地も含めた残地に定期借地権を設定し、事業者による整備。
- ・収益施設の借地権設定は、現会館の解体・整地後30年間。  
(ただし、新会館整備の早期化や費用抑制、安定・継続的な収益確保などが見込める場合、上記以外の手法も提案可)

##### (2) 提案概要

対象項目		概要
新会館に関する提案	建設規模・建設位置等	<p>[建設規模]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会館規模は、現会館同等規模としながら、3階～5階規模の提案があった。また、会館と収益施設を一つの建屋として整備し区分所有とする提案もあった。</li> <li>・全ての提案において、高气密性の建物提案や屋上設置の太陽光発電など環境配慮のもとZEBを視野に入れた提案があった。</li> </ul> <p>[建設位置]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設位置は、現駐車場敷地における東側、西側、敷地全部の3種類の提案があった。</li> </ul> <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側住宅などへの日影の配慮をはじめ、周辺住宅への影響を考慮した提案があった。</li> <li>・要求水準の新会館の駐車台数において、更なる縮減を図り、その分を収益施設の面積に変えるべきとの意見があった。</li> </ul>
	事業手法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法については、設計施工一括発注（DB）方式による提案のほか、買取方式等の提案があった。</li> <li>・組合による建物所有・運営の提案が複数あった一方で、会館と収益施設の合同建屋とする提案においては、所有者は施設毎の区分所有としながら、管理運営は収益施設事業者が組合から委託を受け一括管理とする提案があった。</li> </ul>
収益施設に関する提案	事業形態	<p>[住居系建物の提案]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居系では、賃貸住宅を設置する提案があった。</li> <li>・現段階では協力事業者が未確定だが、構想としては住宅系の建物を計画したいとの提案もあった。</li> </ul> <p>[事業系建物の提案]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業系では、小売業や飲食業の店舗を設置する提案があった。</li> <li>・現会館敷地は敷地の広さに限りがあるため、小規模店舗を配置する提案があったほか、新会館や収益施設のエントランスとして使用する提案があった。</li> </ul> <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現会館敷地は、市道（県庁前通り）に面しており立地として魅力的であるとの意見があった。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現駐車場敷地は、敷地面積は広いものの幹線道路から離れた住宅地のため、集客導線の工夫が必要であること、事業の種類が限定されること等の意見があった。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居系の提案において、事業者側の収益の見込みが低いことなどから、期間を50年間とする提案があった。また、事業系の提案においても、期間50年を希望する意見があった。</li> </ul>

### (3) 総括

- ・組合が示した基本的な考え方（上記(1)）に基づく提案が複数の事業者からあったことから、事業の実現の可能性があることが確認できた。
- ・新会館の規模は、3階～5階規模の提案が複数あり、中層階建が適当であることが分かった。
- ・事業手法については、設計施工一括発注（DB）方式のほか買取方式等の提案があったが、今後の事業者募集においてより多くの事業者からの参加を募るための条件整理を行っていく。
- ・収益施設については、住居系や事業系などの様々な提案があったが、30年間の借地権設定期間については、事業者側の収益の見込みが低いなどの課題があることが分かった。

## 5. 本調査結果の取扱い等

- ・本調査への参加事業者名及び各事業者の提案内容の詳細については、知的財産の観点から情報を保護する必要があるため、非公表とする。
- ・今後、本調査結果を踏まえて、事業方式や募集条件の整理・検討を進め、「事業者募集要領」の策定等、今後の事業者募集に向けた準備を行う。

## 6. 今後のスケジュール（予定）

令和5年11月以降	事業者募集要領公告
令和6年3月	事業者候補者の決定、事業仮契約の締結
令和6年4月	事業契約の締結
令和8年3月	新会館完成