

栃木県市町村総合事務組合
所有地活用整備計画

令和5年10月

栃木県市町村総合事務組合

目 次

第1章 所有地活用整備計画の趣旨	2
1 所有地活用整備計画策定の目的・背景	
2 所有地活用整備計画策定の経過	
第2章 所有地利活用の方針	3
1 新会館建替え検討	
2 組合所有地の活用	
3 対話型市場調査(サウンディング調査)の実施	
4 対話型市場調査(サウンディング調査)の結果	
第3章 新会館の特徴	6
1 新会館の機能・規模	
2 新会館の整備手法等	
第4章 新会館の位置と全体の事業手法	9
1 新会館の施工手順と位置	
2 全体の事業手法	
3 事業の流れ	
第5章 概算事業費	11
1 新会館整備事業費の算出	
2 現会館解体費の算出	
3 総事業費	
4 民間施設の土地賃借料	
第6章 今後の予定	12

第1章 所有地活用計画策定の趣旨

1 所有地活用整備計画策定の目的・背景

【参考資料1・資料1参照】

栃木県自治会館（以下「会館」という。）は、栃木県内市町村の行う一部の事務を効率的に共同で行うことを目的に、昭和51年10月にRC構造で竣工し、平成18年度から栃木県市町村総合事務組合（以下「組合」という）が建物を管理してきた。その中で、築47年が経過した建物で設備の老朽化やバリアフリー未対応であること等から、令和3年3月に定めた「栃木県自治会館建替えに関する基本的な考え方」に基づき、新会館の施設規模に加え建設予定地と現会館敷地の活用策を定め、事業を進めるため、「栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備計画」（以下「所有地活用計画」という。）を策定するもの。

2 所有地活用整備計画策定の経過

会館の敷地は約1,340㎡である中、平成20年9月には会館の耐震工事を実施し、また平成21年2月には会館隣接県有地を将来の新会館建設用地として約3,910㎡を取得した。

用地取得から12年が経過した中、建物設備の老朽化やバリアフリーの未対応、更には低未利用財産の利用・管理などから、令和2年度より、類似施設を調査の上、新会館の建替えの考え方を整理し建設に向けた検討を始め、令和3年度には建物劣化診断調査と共にその結果を踏まえた改修費用の算出と、低未利用地の有効活用について、継続的に収益を得る手法なども含めて6～7年の期間の中で検討することとした。

そのような中、海外情勢の急激な変化等による建設資材の高騰等により建設費用の増大が見込まれるため、よりスピード感をもって事業に取り組むことが望ましいとし、自治会館建替えと収益施設の整備は分割し新会館の建替えを先行することとした。

【主な経過】

- ・H20年度 自治会館北側県有地を新会館建設用地として取得
- ・H21年度 会館建替えを想定し、建替え資金の積立て開始(栃木県市町村振興協会)
- ・H22年度 会館建替え資金積立ての一時見合わせ(栃木県市町村振興協会)
- ・R2年度～ 建替え検討委員会設置(新会館の考え方)
- ・R3年度 建物劣化診断(建物自体の診断結果は健全)
- ・R4年度 第1回検討委員会(長寿命化改修と建替え計画)
第2回検討委員会(急激な物価高騰等の課題対応)

の機能向上や多様化する人権へ配慮した施設整備は困難なことから、財源確保の課題や駐車場・会館規模など類似施設の事例調査も含めながら、令和3年度より新会館建替えに向けて検討を開始した。また、新会館を現会館同等規模と想定すると、組合所有地約5,250㎡に余剰地が発生することから、その余剰地の有効活用についても検討を開始。新会館建設については、国・県、さらに県内25市町が目指すカーボンニュートラルの環境に配慮し、再生可能なエネルギーの創出など低炭素排出に配慮した施設整備も視野に検討していく。

【長寿命化と建替えの費用比較】

	ZEB なし	1年当たり	ZEB あり	1年当たり
長寿命化 (20年間の修繕費用)	約6.6億円	3,300万円	約8.5億円	4,250万円
建替え (使用期間65年)	約18.8億円	2,890万円	約22.1億円	3,400万円

※長寿命化の修繕整備では、多目的トイレの設置や機能向上を図ったバリアフリー対応のEV設置は困難。

なお、組合所有地の用途制限など諸条件は下記の通り

基準等	種類等	備考
用途区域	近隣商業区域	土地建ぺい率：80% 容積率：200%
立地適正化計画	都市機能誘導区域	
河川ハザードマップ	一部浸水リスク想定区域	0.5m未満区域
組合所有地面積	約5,253㎡	現会館 1,339.45㎡ 北側駐車場 3,913.880㎡
会館貸付	関連団体等3団体有償貸付	貸付面積 398㎡

2 組合所有地の活用

当会館を建替えるに当たり、組合関連5団体が担う業務・会議や研修事業などの業務機能の維持を前提に所有地での建て替え計画を進める中で、新会館建物の規模や駐車場等においては、現在の市町数(25市町)や来館頻度及び来館利用状況等に対応した適正な規模で建て替えることとした。更に、経済財政諮問会議(平成29年12月21日決定)において、「地方公共団体は所有する未利用財産の活用や処分に関する基本方針を検討」することを踏まえ、新会館建替えに必要な用地

以外は有効な土地利用を図ることとし、民間事業者へ土地を貸し付け定期的かつ継続的な収益を得ていくことを基本的な考え方とした。

また、現会館にテナント入居する3団体においても、将来的な継続入居の意思確認や新規入居団体の可能性についても調査した結果、新たに市町関連団体の1団体を加えた4入居団体の施設整備としていく。

当会館の建替えの場所については、現在の組合関連団体及び既存入居団体の所管業務が滞ることなく通年継続的に執行できること、更に、建替え事業の効率的かつ総事業費のコスト低減を図るため、建て替え用地は新会館建替え用地として取得した現在低未利用地である駐車場用地の一角に新築することとした。更に建替え用地以外の現駐車場用地と現会館解体後の敷地を民間事業者へ貸し付けることとした。

これら全体の事業の実現性を高め、確実な実施を目指すため、民間事業者の意向確認が必要と判断し、民間事業者と対話ができる対話型市場調査(サウンディング調査)を実施し、広く意見を募ることとした。

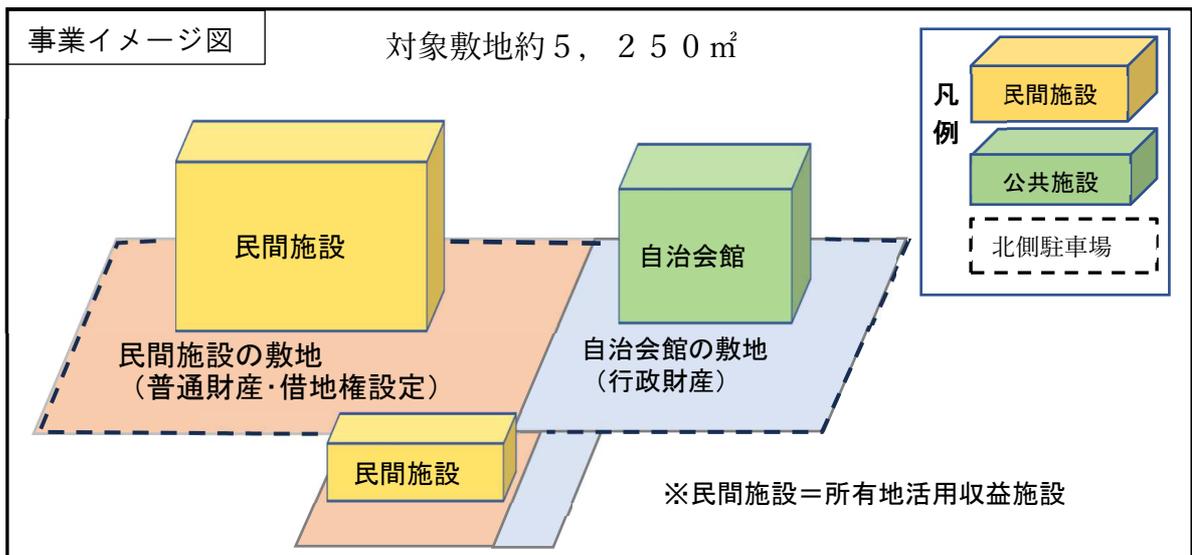
3 対話型市場調査(サウンディング調査)の実施

令和3年度に一部の事業者から情報収集を行った。その提案内容は、小規模な集合住居系施設であり、部屋個数拡大については消極的な意見であった。このようなことから、対話型市場調査(サウンディング調査)は公募型で広く民間事業者の声を募り、公募参加事業者と対話を図りながら、民間事業者の意向確認を行うこととした。対象地の借地期間は30年間としたが、民間事業者への貸付面積は、新会館建設規模に左右されることから、所有地全体の活用について一体的に意見を聴取することとした。

4 対話型市場調査(サウンディング調査)の結果

本調査に、ハウスメーカー、総合建設会社、食品販売業、など異なった業種の事業者の参加があり、様々な意見を聴取できた。その中の主な意見は下記の通りであり、今後の施設整備計画に取り入れながら確実に事業を進めていく。

市場調査における主な意見
<ul style="list-style-type: none">・ 会館整備は調査参加者全員が、高気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・ 市道 13 号線(県庁前通り)に面した現会館敷地は魅力的で活用が可能。・ 現駐車場敷地面積は広いが、接道条件や敷地形状から集客導線の工夫が必要。更に立地する業種は限定される。・ 周辺の立地環境から小売・飲食などの業種の立地が可能。・ 建物所有(BTO)の課題はあるが、賃貸住居系・事業系様々な提案が可能。・ 借地期間30年間では短く、事業者側の収益が取れない。等



※上記事業イメージ図は、新会館の建築確認申請に伴う接道は東側の市道とし、現会館解体後に、南側の市道 13 号線(県庁前通り)からのエントランス入り口を設けた場合のイメージ。
また、民間施設は機能ごとに分散した場合のイメージ。

第3章 新会館の特徴

1 新会館の機能・規模

【資料 2 参照】

新会館の建物規模は、組合等の事務事業に必要な執務室、会議室等を精査し、必要最小限の執務スペースを確保することと併せ、継続テナント入居団体や新たな入居団体にも必要な執務スペースと執務室の条件などの確認を行い、組合同様の取り扱いとする。

新会館の機能としては、建物自体は施設のバリアフリー化や多様化する人権への配慮などを視野に施設の諸室を計画していく。

また、公共施設としての環境配慮については、栃木県の「2050年とちぎカーボンニュートラル実現に向けたロードマップ」に掲げた重点プロジェクトに連動して、県内 25 市町も「カーボンニュートラルの方針」を打ち出していることから、公共施設である新会館も、ある程度の整備努力によって達成が見込める ZEB Ready 以上を目指していく。

【参考資料 2 参照】

また、新会館の外構における駐車場スペースにおいては、既存駐車場の利用状況や環境負荷の低減を踏まえた公共交通利用の促進なども配慮し、最低限の駐車台数を確保することとした。

また、新会館は宇都宮市街地の都心部地区に隣接していることから、宇都宮市が目指す「ウォーカブルな街づくり」「第 2 次自転車のまち推進計画」に寄与できるよう、新たなモビリティ端末交通も視野に入れた施設の整備や、外構整備においてもプレイスメイキングをイメージしたオープンスペースの創出も目指し

ながら、県産出材の積極的な活用をしていく。

更に、会館は宇都宮市中心市街地に隣接した、ある程度まとまった敷地を有する公共の施設でもあることから、災害時などは周辺からの一時避難も想定し、敷地内空地と付属施設についても有効に計画していく。

【新会館の諸室規模】

	敷地面積	延べ床面積	組合等使用 (会議研修+事務室)	テナント団体使用
現会館	約 1,339 m ²	約 2,954 m ²	7室+1室	3室 (各団体毎別室)
新会館	同等	約 2,617 m ²	6室+1室	4室(団体同士のオープフロア化 不可2団体)

※新会館の諸室規模

会議・研修室 (170 m² 1室、70 m² 1室、80 m² 1室、200 m² 1室、30 m² 1室、27 m² 1室)、執務室 373 m²

共有スペース 必要諸室面積の 30%

エントランス 300 m²

宇都宮市管内類似施設参考数値

※入居団体貸付希望面積 835 m²

40 m² 1室、50 m² 1室、100 m² 1室、645 m² 1室

【駐車・駐輪台数】

	駐車場台数	駐輪場台数
現会館	197台 (地下31台、北側166台)	なし
新会館	46台 (関連組織・入居団体の公用車6台含む)	15台(バイク・自転車・電動キックボード等)

新会館に求める建物構造基準においては、国土交通省の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(平成25年制定)に基づき設計していく。なお、会館は地域防災計画上の避難所指定箇所ではないが、公共の施設であることから人命の安全確保と二次災害の防止を図りながら設定していく。

【建物部材構造基準】

部 位	分 類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅱ類 重要度係数 1.25	大地震後、構造体に大きな補修することなく建物を使用、人命の安全確保に加え機能確保が図れるもの。
建築非構造部材	B類	

建築設備	乙類	また、二次被害の防止が図れるもの。
------	----	-------------------

2 新会館の整備手法等

当初、従来の計画・設計・施工の分離型で事業展開を考える中、コロナウイルスの影響や世界情勢の変動等による物価高騰が発生してきた。これら急騰する物価高騰の経済状況は、原材料においては若干の落ち着きは見られるものの、資材等価格、更に油類価格等はいまだ先行きが見えない状況にあることから早期の事業展開が必要である。 【参考資料3参照】

その事業展開については、スピード感をもって事業を進めたいことから、民間の発想、技術、経験などを活用しながら、整備事業期間の短縮、整備成果の高品質化や事業費抑制による低コスト化を図ることとした。

その新会館整備や民間施設の整備手法については、民間事業者の参加しやすい条件の整理など対話型市場調査の民間意見を反映させ、価格競争に偏らず民間の発想や活力を最大限活用が期待でき、より良い事業を選定できる公募型プロポーザル方式により広く技術提案を求めていく。

また、先に実施した対話型市場調査において、民間事業者が自ら資金調達して事業整備する買い取り方式やPFI法に基づくBTO方式などの提案もあったが、資金調達可能な事業者は限られてしまうことから、広く民間事業者の様々な提案を集めることができ、更には設計段階から施工事業者が携わることでスピード感をもって事業を効率的に取り組める、設計・施工一括発注のデザインビルド方式(DB方式)を採用することとした。

なお、新会館整備における財産所有区分と事業役割区分等は以下のとおりとする。

※BTO方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、所有者から委託を受けた民間事業者が維持管理及び運営を行う方式
[ビルド(建設)・トランスファー(移転)・オペレート(管理)の略]

【新会館整備における所有区分等一覧表】

施設の種類の種類		施工・実施主体	費用負担	官民の関係
施設整備		工事受注者	組合	工事契約に基づく発注者及び受注者
管理・運営		組合	組合	—
解体撤去		工事受注者	組合(現会館解体費用)	工事契約に基づく発注者及び受注者
所有者	土地	組合		
	建物	組合		

第4章 新会館の位置と全体の事業手法

1 新会館の施工手順と位置

新会館は現会館同等規模の延床面積約2,617㎡程度とし、所有地における余剰地については民間事業者へ貸し付け、組合の継続的な収益確保を図るものとする。なお、敷地全体の一括施行には時間を要すること、世界情勢の影響に伴う資材価格の高騰も懸念されることから、新会館整備を優先施工とし、その後、現会館の解体工事と民間施設整備とする段階施工を基本とする。

ただし、施工手順は公募型プロポーザルによる事業者提案によるものとするが、施工手順の考え方は、組合関連団体と入居団体の業務が新会館への引っ越し時期を除いて、滞ることなく業務が継続できることとする。

なお、新会館建設予定地は現駐車場敷地の一部となるが、組合所有地全体の効果的に活用を図るため、対話型市場調査においても意見が多かった住居系の施設や事業系の施設などに対する借地権設定を視野に入れながら、優れた提案を採用し民間活力による収益施設の併設による敷地利用を図っていく。

また、新会館の建設予定位置は対話型市場調査において、現駐車場敷地の東側・中央・西側と様々な意見があったが、会館自体が担う役割と周辺の住宅環境や栃木県が示す1級河川釜川の浸水想定区域の浸水エリアなどを考慮し、所有地における敷地高さ、新会館利用者による周辺道路への交通影響、新会館の高さを想定した周辺への日照問題など建築確認申請に必要な要素、更には「栃木県公館」や「栃木県職員会館ニューみくら」に新会館を加えたまとまりのある官庁エリアの形成など様々な条件を総合的に検討し、駐車場敷地の東側を建設予定地としていく。

2 全体の事業手法

対話型市場調査を行った結果、会館整備においては民間事業者がそれぞれ得意とする工法などにより、事業費縮減や事業期間の短縮が図れる提案が示された。

収益を得る手法においては、民間施設の整備を「組合が費用負担する提案」や「新会館と区分所有する一体施設」などの提案もあったが、「借地期間の課題はあるが、住居系や事業系ともに需要は見込める」との意見が多かった。

その課題として「施設の減価償却期間が短く収益が得にくい」との意見を踏まえ、賃借期間を30年間から最長50年間と設定することと併せて、賃借期間終了後には更地返還を原則とする定期借地権を採用することとする。

民間施設の施設規模や施設位置は、前項で示す新会館整備検討に大きく左右されることから、新会館整備と民間施設整備、更に現会館解体工事は一体的に検討

することが効果的であるため、前章2整備手法の新会館整備の設計・施工一括発注のデザインビルド方式に加え、新会館を整備する以外の土地に定期借地権を設定し貸し出す事業、さらに現会館の解体工事を合わせた事業を対象に、公募型プロポーザルにより事業提案を募り、民間活力による効果的で安定的な事業遂行を目指すものとする。

なお、この提案については、複数の工事と土地の賃借による活用を事業の実現性や継続性に向け総合的に評価するため、外部有識者などで構成する技術審査委員会を設け、多角的、客観的な視点から審査するものとする。

また、民間施設における財産所有区分と事業役割区分等は以下のとおりとする。

【民間施設における所有区分等一覧表】

事業の種類		施工・実施主体	費用負担	官民の関係
施設整備		認定事業者	認定事業者	借地権契約に基づく 土地所有者と借地権者
管理・運営		認定事業者	認定事業者	借地権契約に基づく 土地所有者と借地権者
解体撤去		認定事業者	認定事業者	借地権契約に基づく 土地所有者と借地権者
所有者	土地	組 合		
	建物			

※認定事業者とは、優先交渉候補者が議会等の手続きを経て承認された事業者をいう。

また、議会の承認を得た事業者が提出する提案事業計画を認定計画とする。

3 事業の流れ

① 優先交渉候補者の選定

組合は、応募者が提出した公募提案事業計画の審査を行い、提案事業・提案価格等において最も評価の高い事業者を優先交渉候補者として選定する。

② 公募提案事業計画の確定及び基本協定締結

組合は、優先交渉候補者の提出した提案事業計画を基本に、新会館の建設、民間事業者へ貸し付ける面積、更なるその貸付期間等について、優先交渉候補者と実施条件など詳細を定め、認定事業計画とする。その後、速やかに栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業基本協定書（以下「基本協定書」という）を締結し、優先交渉候補者を事業者とする。

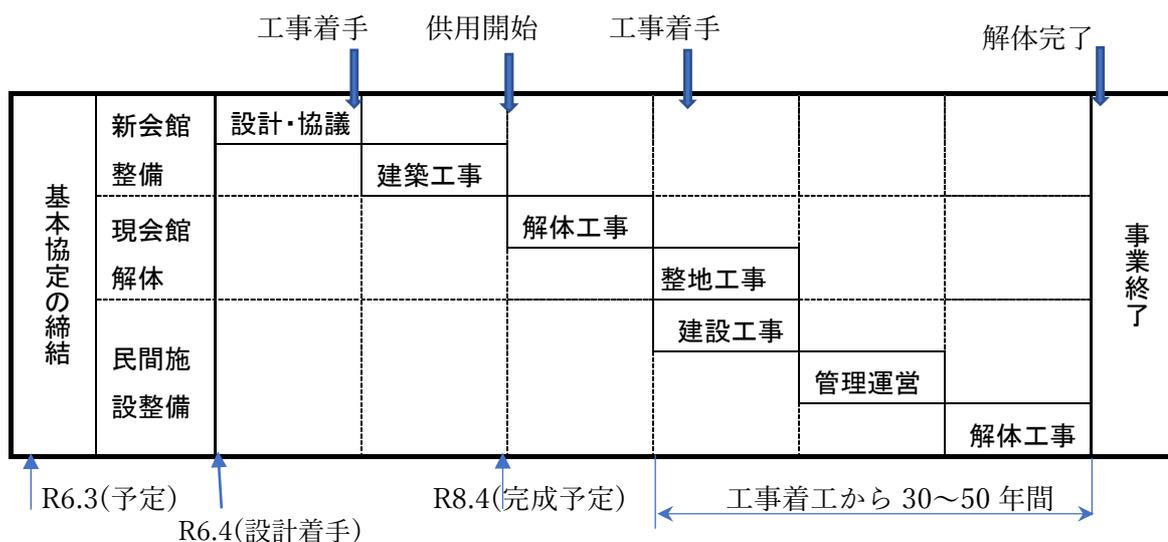
なお、基本協定書締結後、新会館建設工事の仮契約を結び、組合議会の議決を得て本契約とする。この本契約となった段階から事業者を認定事業者とする。

また、認定事業者への土地貸付については、具体的な事項を協議し双方合意後、施設着手までに定期借地権設定契約を取り交わす。

③ 事業期間

本事業の事業期間は次のとおりとする。

- ・新会館整備事業は、整備工事契約締結日から令和7年度末まで。その後の現会館の解体工事は令和8年度内完了を目指す。
- ・民間施設整備事業は、基本協定締結後の施設建設着工から30～50年間を事業期間とする。事業期間の決定は優先交渉候補者の提案による事業用途により決定し、借地用途に合わせて「一般的定期借地権」又は「事業用定期借地権」により借地権契約を行う。
- ・新会館の早期完成に向け、事業にスピード感を持って取り組み、新会館整備の先行、その後現会館の解体工事と民間施設整備の段階施行とする。



第5章 概算事業費

概算事業費については、新会館の設計施工費と現会館の解体費用の合計額とするが、類似施設の整備費や現状確認できる解体手法に基づき算定し、公募型プロポーザルにおける参考事業費の上限額として示す。

1 新会館整備事業費の算出

新会館整備事業は基本設計等を行っていないことから、必要な諸室床面積を組合関連5団体と新規・継続希望のテナント入居4団体の諸室面積1,782㎡を基本とし、そのほかの設備・機械室などの諸室は、必要床面積の30%を想定。また、エントランスホールにおいては、近年の同等規模類似施設を参考に300

m²を想定した。これらを踏まえた延べ床面積は、2,617 m²で、類似施設の整備費用を参考に、過去10年間での建築・電気・機械の各分野における物価上昇率を加味して算定した。

検討建物諸室面積	1,782 m ²	
共有部分（諸室合計の30%）	約535 m ²	
エントランスホール(類似施設参考)	約300 m ²	延床面積 約2,617 m ²

【資料2参照】

2 現会館解体費用の算出

解体費用においては、建物の一部にアスベストが含有している前提と隣地界の擁壁と建物基礎の基礎柱は撤去による隣地建物への影響が大きく想定されることから深層構造物は残存。その中で、解体に伴う発生コンクリート殻は、移動式クラッシャー機により再生骨材に再生し、埋め戻し材として再利用し、発生産業廃棄物量を抑制することを基本とする。

解体後の造成においては、現駐車場用地が東西で高低差が約1.5 mあることから、新会館と民間施設用地の境界に新たな小規模擁壁を設置することとして算定。

3 総事業費

これら組合が負担する総事業費は「新会館整備事業費(設計費含む) + 現会館解体費用」としながら、環境へ配慮したZEBを取り入れた公募の事業費の上限額は23億円とする。

4 民間施設の土地賃借料

民間施設の土地賃借料(地代)は、土地鑑定評価に基づき算出した金額を公募型プロポーザルにおける参考地代として示す。

鑑定評価額 月額m²あたり 203円

第6章 今後の予定

令和5年10月	所有地活用整備計画策定・公表
	技術審査会設置及びプロポーザル提案評価基準の決定
12月	事業者募集開始
令和6年3月	優先交渉候補者との基本協定締結
	事業者との新会館整備仮契約締結
4月	総合事務組合議会(事業者の決定)
4月～	新会館設計・施工着手
令和8年3月	新会館工事完了・引渡し
4月	新会館機能移転
令和8年9月頃	民間施設借地契約(使用開始から最大50年)