

第1章 所有地活用計画策定の趣旨

【資料1・参考資料1参照】

1. 所有地活用整備計画策定の目的・背景

現会館は昭和51年10月にRC構造物で竣工し、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、新会館の施設規模と建設予定地及び現会館敷地の活用策を定め、事業を進めるために策定するもの。

2. 所有地活用整備計画の経過

平成20年9月に会館の耐震化工事を実施。
平成21年2月に会館隣接国有地を将来の新会館建設用地として取得。
令和2年度より建物設備の老朽化やバリアフリー未対応、更に低未利用地財産の利用・管理などから、類似施設を調査し、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た。
令和3年度には、建物劣化診断調査と共に、改修費用の算出、低未利用地の有効活用、継続的な収益を得る手法など6～7年の期間の中で検討する事としたが、海外情勢の急激な変化による建設資材の高騰が発生したことから、スピード感を持って取り組むことが望ましいとして、民間施設の整備と分割し新会館整備を先行させることとした。

第2章 所有地利活用の方針

【資料1参照】

1. 新会館建替え検討

建物劣化診断の結果、建物は健全の結果が出たが、築年数を考慮すると延命期間は20年であった。
建替えの使用期間を65年と想定し1年あたりの費用換算比較の結果、建替えの方が有利な結果となった。

	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)	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	2,800万円	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と機能向上を図ったバリアフリー対応のエレベーター(EV)設置は困難

また、新会館建設は現会館同等規模で、新たに県・25市町が目指すカーボンニュートラルを見据え、環境に配慮した施設を所有地内5,250㎡の中で建替え検討を進める。

【所有地の特性】

- ①用途区域等
 - ・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)
 - ・一部「釜川浸水リスク想定区域(0.5m未満)」該当
- ②敷地面積 約5,250㎡
現会館敷地 1,339.45㎡ 北側駐車場 3,913.88㎡

【会館利用状況】

- ① 事務室(貸付面積 398㎡):市町村関連団体及びその他の3団体に有償貸与(低・未利用部分あり)
- ② 会議室(貸付面積 763㎡):定員10～225人収容可能な大小8会議室を公共団体に有償貸与
- ③ 駐車場: 駐車台数: 会館地下 31区画、北側駐車場 166区画

2. 組合所有地の活用

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、必要最小規模で所有地での建て替え計画を進める。残る余剰地については、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、民間活力による民間施設を設置し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、現在テナント入居する3団体や新規入居意向の団体など、建替え後の入居意向を確認し、新規入居団体1団体(市町関連法人)を加え4団体の施設整備をしていく。
当会館の建替えの場所については、現在の当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用地として取得した駐車場用地の一角に新築し、更に建替え用地以外の現駐車場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。

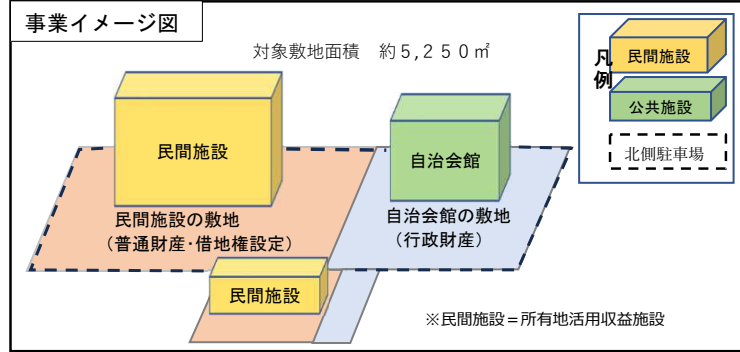
これら全体の事業の実現性を高め確実な実施を目指すため、民間事業者の意向確認が必要と判断し、民間事業者と対話ができる対話型市場調査(サウンディング調査)を実施し、広く意見を募ることとした。

3. 対話型市場調査(サウンディング調査)の実施と結果

施設整備を確実に進めるため、令和3年度に一部事業者から情報収集を行った。その提案内容は小規模な住居系施設提案があったことから、公募型で広く声を募る対話型市場調査を行う事とした。その対象敷地は、新会館建設規模に民間施設の規模が左右されることから、組合所有地全体の活用について一体的に意見を募ることとした。

対話型市場調査における主な意見

- ・調査参加者全員が、高気密性、太陽光発電など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。立地業種は限定される。
- ・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3.0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、南側の都市計画道路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イメージ。

第3章 新会館の特徴

【資料2参照】

1. 新会館の機能・規模

新会館は事務事業に必要な執務室、会議室等、入居希望団体の執務室など必要最小規模とする。
バリアフリー化や多様化する人権への配慮した諸室計画とする。
公共施設として栃木県の「2050年カーボンニュートラル実現に向けたロードマップ」や県内25市町の方針なども考慮し、ある程度の整備努力によって達成が望めるZEB Ready以上を目指す。
駐車場台数や駐輪スペースは、環境負荷の低減と公共交通利用促進を踏まえ駐車台数は最小規模とする。
宇都宮市の目指す「ウォーカブルな街づくり」「第2次自転車のまち推進計画」などを踏まえ、新たなモビリティ端末交通手段も視野に入れた施設整備や、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、県産出材を積極的に活用する。
当該敷地は、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の公共の施設であることから、災害時などは周辺からの一時避難も想定した敷地内空地や付属施設も計画していく。

【会館諸室規模】

	敷地面積	延べ床面積	組合等使用(会議研修+事務室)	入居団体
現会館	1,339㎡	2,954㎡	7室+1室	3室(各団体毎別室)
新会館	同等	約2,617㎡	6室+1室	4室(団体同士のオープン化不可2団体)

駐車台数 197台 ⇒ 46台 駐輪場 なし ⇒ 15台

【建物部材構造基準】

新会館の求める建物構造基準は、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、地域防災計画上の避難所施設に指定されていないが、会館は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。

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。 また、二次被害の防止が図れるもの。
建築非構造部材	B類	
建築設備	乙類	

2. 新会館の整備手法等

新会館建設事業の展開を考える中、コロナウイルスの影響や世界情勢の変動により物価高騰が発生した。その高騰は原材料の価格は若干の落着きが見られるものの資材価格や油類価格などは、いまだ先行きが見えないため、事業の早期展開が必要。その事業展開は、スピード感をもって進めたいことから、民間の発想、技術、経験などを活用し、期間の短縮と事業費コストの抑制、高品質化を図る。【参考資料3参照】
その整備手法については、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る。

また、先に実施した市場調査において、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事から、広く民間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(DB)方式を採用することとした。

※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

新会館整備における財産所有区分と事業役割区分は下記のとおりとする。

【新会館整備における所有区分等一覧表】

施設の種類の	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. 新会館の施行手順と位置

新会館の建設規模は現会館同等の延べ床面積 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付け、組合の継続的な収益確保を図る。なお、世界情勢の影響により資材価格の高騰も懸念されることから、新会館建設を優先し、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、施行手順は公募型プロポーザルによる事業者提案によるが、組合関連団体や入居団体の業務が滞ることなく継続できるとし、民間施設については、借地権設定しながら敷地利用を図っていく。

また、新会館建設予定地は対話型市場調査において、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、新会館の想定される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」「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に配慮し、現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

対話型市場調査の結果、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あった。

民間施設については「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ものの、住居系や事業系の需要はある」との意見が多かった。課題として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年間と設定し、併せて賃貸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。

なお、民間施設の施設規模と施設位置は新会館の検討に左右されることから、前章2整備手法で示す公募型プロポーザルの中で、一体的に事業提案を求めていく。なお、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。

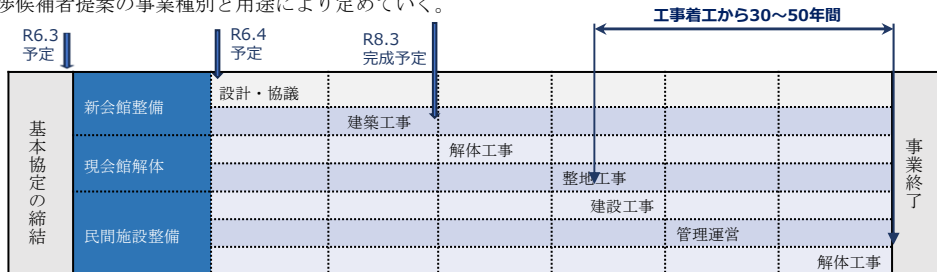
【民間施設における所有区分等一覧表】

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	

※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。

3. 事業の流れ

組合所有地活用の全体スケジュールは下記のとおりとする。なお、借地契約期間については、市場調査での事業者意見や、借地契約の事業用途種別を考慮して、30年間から最大50年間までの期間とし、期間の決定は優先交渉候補者提案の事業種別と用途により定めていく。



※組合所有地の整備手順は、新会館整備を優先し、民間収益施設の効果的な配置を視野に現会館の解体工事などは順次段階的に行っていくことを基本とする。

第5章 概算事業費

1. 新会館整備費の算出について

新会館整備事業の整備費は、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㎡を想定した。

これらを踏まえた延べ床面積は、2,617㎡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。

- 必要諸室面積 1,782㎡
- 共有部分（諸室合計の30%） 約535㎡
- エントランスホール(類似施設参考) 約300㎡ 延床面積 約2,617㎡ 【資料2参照】

2. 現会館解体費用の算出について

解体費用においては、隣地界の擁壁と建物基礎の基礎柱は解体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、北側現駐車場用地が東西で高低差が約1.5m程あることから隣地界等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

これら管理者施工による総事業費は「新会館整備事業費(設計費含む) + 現会館解体費用+ZEBの配慮」とし、公募の参考事業費の上限額は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㎡あたり 203円

第6章 今後の予定

年次	月	内容	詳細
令和5年	8月	市場調査結果とりまとめ	
	10月	技術審査委員会(第1回)	DB方式プロポーザルの評価基準について
	12月	事業者募集要項公告	
令和6年	3月	技術審査委員会 建替検討委員会 基本協定締結・整備工事仮契約	優先交渉候補者について 優先交渉候補者について 事業候補者との協定締結・整備工事仮契約
	4月中旬	総合事務組合臨時議会	募集事業者の決定
令和8年	4月下旬	新会館DB方式設計着手	
	3月	新会館建設完成	
	4月	会館機能移転	
令和9年	5月頃	現会館解体着手	
	4月頃	所有地借地権契約 民間施設建設着手	民間施設着工から30~50年間の借地権設定

※整備手順は、第4章のとおり新会館建設を優先とするが、DB方式プロポーザルの技術提案において、最も優れた技術提案によっては上記のスケジュールに限らない。