

令和 4 年 1 月 1 日

建物劣化診断・修繕計画案を踏まえた今後の自治会館建替えの方向性

1 建物劣化診断調査及び長期修繕計画案の概要

(1) 建物劣化診断調査の結果

- ・躯体は健全で、今後 20 年程度の使用が可能
- ・躯体以外も、早急な修繕が必要な箇所はないが、今後の長期使用には改修工事が必要

(2) 長期修繕計画案

- ・現在の会館機能を今後 20 年間使用 改修費 6.6 億円
- ・今後普及が想定される ZEB 仕様を加え使用 8.5 億円
- ・多機能トイレの設置など一部バリアフリー対応は、構造上改修困難

2 長寿命化と建替えの比較

- ・現会館を今後 20 年間使用するための費用と新たな会館を建替え 65 年間使用するための費用を年度当たりで比較すると建替えが優位

○ ZEB 仕様による年度費用比較

		推計費用	使用期間	年間費用
ZEB 仕様	建替え	22.1 億円	65 年	3,400 万円
	長寿命化	8.5 億円	20 年	4,250 万円

*ZEB(ネット・ゼロ・エネルギービル) 快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間一次エネルギーの収支ゼロを目指した建築物

○建替え等へ投入可能な資金

市町村総合事務組合 5.3 億円

(施設整備基金 1.3 億円+運営基金 4.1 億円)

[市町村振興協会 20.0 億円]

3 検討の方向性

長寿命化に向けた改修工事を実施せず、以下の項目を中心に建替え事業の手法等を本格的に検討する。

○新たな時代に対応した施設整備

- ・整備に当たっては、エネルギー負荷の抑制や高効率な設備システムの導入など“ゼロエネルギー時代”に対応したさまざまな仕様を検討するとともに、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの採用などを検討する。

○事業費の抑制と資金確保策の検討

- ・総合事務組合が保有する基金だけでは整備費用が不足することから、事業

費の抑制と資金確保策も関連付け検討する。

- ・資金確保に当たっては、超長期的には、会館のリフォームや再度の会館更新など、多額な費用が見込まれるため、敷地の売却による一時的な確保策と、長期的、安定的な確保策を、実施の実現性や収益減少のリスクなどから検討する。

○収益確保策の検討方法＝公募型市場調査(サウンディング調査)の実施

- ・収益確保策の検討方法は、自治会館建替えと収益施設の一体的な整備などを前提に、民間事業者の創意工夫を生かした事業提案を募り検討する。
- ・事業実施に参加意欲のある民間事業者から、敷地の一部を利用した収益施設の提案を含め幅広い事業構想やアイデアの提案募集を行い、意見交換の上、今後策定を予定する「事業者募集要項」の参考とする。

※収益施設導入のシミュレーション(民間事業者との意見交換)

現駐車場の敷地と投入可能な資金の一部を活用し、住居系施設の整備と定期借地権による店舗系への賃貸を行った場合、民間事業者がこれを使用する可能性は高く、長期的に継続した収益があると推計

○建設運営を行う新組織の可能性

- ・公共団体としての制約を排除し、民間事業者とも柔軟で効果的に連携協力できる事業主体を新法人の設立も含め検討する。

例 振興協会、組合+振興協会の新法人、組合+振興協会+民間事業者の新法人

○市町等の意向反映

- ・総合事務組合での審議はもとより、重要な決定前には市長会や町村会、振興協会など関連組織と、十分な意見交換、協議検討を行う。

○体制強化と早期着工

- ・現会館の改修工事等が発生しない期間で建替えができるよう、早期の着工を目指すとともに、そのための技術職員の任期付き採用など、体制強化を図る。

4 今後のスケジュール

令和5年	事業方針と公募型市場調査の実施要領 決定公表 公募型市場調査の実施 事業手法と事業者募集要項の決定、公表
令和6年	事業者募集、意見交換と検討 事業者決定 設計、建設準備
令和7年	工事着工