

1. これまでの経緯

平成20年9月に会館耐震化工事を実施、以来、設備等改修工事を実施しつつ建物等の維持管理を行っている
平成21年2月に会館隣接県有地を将来の新会館建設用地として取得
建設用地取得から12年が経過したが、この間、会館の状態が良好であったことから、会館建設に向けた具体的な検討は行っていない
※栃木県市町村振興協会では、新会館建設のための財源の積立を一時期実施（H21・H22の2年間）

2. 検討の目的

現会館の現状を分析するとともに類似事例などを調査の上、新会館の建替えに係る基本的な考え方を整理し、将来の新会館の建設に向けた検討を推進するため

3. 建物・敷地等の現状

【建物の概要】

- ① 竣工年月日：昭和51年10月25日
- ② 構造等：RC造 地下1階 地上4階
- ③ 敷地面積：1,339.450㎡
- ④ 建物総面積：2,953.980㎡
- ⑤ 建築面積：615.066㎡

【建物の現状】

- ① 構造躯体：推定耐用年数 約100年（H19年度実施 耐震診断〔中性化診断〕結果）
- ② 設備：築45年が経過し、全体的な劣化は進行しているものの諸設備の基本的な機能は確保

【駐車場】

- ① 面積：3,913.880㎡（砂利敷）
- ② 立地特性
 - ・近隣商業区域内（建ぺい率：80% 容積率：200%）
 - ・一部「釜川浸水リスク想定区域（0.5m未満）」該当

【会館利用状況】

会館は地方自治法上の行政財産として組合が保有し、職員直営と業者委託により管理

- ① 事務室（貸付面積 398㎡）：市町村関連団体及びその他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（稼働率13%）
- ③ 駐車場
 - ・駐車台数：会館地下 3 1 区画、北側駐車場 1 6 6 区画（利用は低調）
 - ・利用時間：平日 8：30～18：00
 - ・利用料金：来館者（無料）、入居団体職員（有料）

【維持管理収支】

大規模修繕を除いた過去5年間の平均額は、収入1,600万円、支出1,300万円であり、概ね黒字

4. 周辺概況

【会館周辺】

平成19年に新県庁舎が完成し、平成30年には会館南側に分譲マンションが建設
宇都宮市が進める小幡・清住土地区画整理事業が進行（会館南面道路拡幅計画）
近年、商業系、事業系ビルの新築はなく、既存のビルにも空室がみられる
平面駐車場等の低未利用地が増加

【宇都宮市内の不動産流通及び概況】

住居系、事業系ともに好況感なく、賃料・入居率も低下傾向

5. 建物等の課題

【時代の要請に対応した設備】

建設当時には想定されなかった技術革新や社会環境の変化に対応した設備

【市町村関係団体の集約化】

栃木県市町村職員共済組合の入居意向への対応

【低・未利用財産の利用・管理】

事務室、会議室、北側駐車場など低・未利用財産の更なる有効活用

【大規模修繕のための財源確保】

基金で対応できない大規模修繕に備えた財源の確保

6. 参考事例

【他県自治会館の建替え事例】

- ① 事業手法：PFIなどの民間活力導入事例なし（全て従来手法）
- ② 建設費の財源：基金取り崩しや振興協会からの助成、一部、県・国補助金の活用
- ③ 共通機能：執務室、会議室、研修室、駐車場（一部の会館に食堂・銀行）
- ④ 規模：建物総面積の平均（6施設） 約9,300㎡
 - ・新会館入居団体に対応した規模〔愛媛県(R3)：(旧)3,030㎡→(新)2,440㎡〕
 - ・狭隘化の解消や新規団体の入居を想定した規模〔高知県(H28)：(旧)748㎡→(新)3,649㎡〕

【市町庁舎等での民間活力の導入事例】

- ① 事業手法：PFI、リース、等価交換、信託などの方式を採用
 - 民間事業者の創意工夫を得られることや経費縮減を期待
- ② 機能：公共施設にまちづくりのための住宅、テナントなどの民間収益施設を併設
- ③ 条件：民間需要のある比較的高地価な立地等
- ④ リスク：計画から事業着手までに相当期間を要し、調査や計画策定等にも多額な費用支出
景気動向により事業成立要件が左右され、長期的には民間の債務不履行の懸念

一般的なPFI事業の流れ・期間・費用（コンサルタント委託）						
期間	約6か月	約2年～3年	約16か月	約4か月	約3年	全体期間 約7年～8年
行程	周辺意向調査 土地特性調査	基本構想・基本計画 導入可能性調査	PFI事業者 選定	事業契約協議・締結	設計・建設 共用開始	
費用	上記調査 約300万円	導入可能性調査 (施設設計を含まない場合) 500万円～1,000万円	業者選定アドバイザー業務 実施方針の策定からPFI事業契約締結まで 2,000万円～5,000万円			調査等費用計 2,800万円 ～6,300万円

7. 現状を踏まえた新会館建替えの考え方

【規模・機能】

- ① 規模
 - 現在の市町数（25市町）に対応した規模（新規の入居意向団体の必要面積も考慮）
- ② 継続的に必要な機能
 - ・新たな市町村関係団体の入居も想定した執務室
 - ・各市町代表が意見交換できる規模や開催方法に柔軟に対応できる会議室
 - ・多様な職員研修に対応できる映像・音響設備等を備えた研修室
 - ・入居団体職員の福利厚生、会館利用者の休憩・昼食場所としての休憩室・談話室
 - ・各市町広報誌・観光情報誌等の開架閲覧スペース
 - ・150台程度を確保する駐車場
- ③ 時代の要請に対応した設備
 - ユニバーサルデザインやICT化はもとより、省エネルギー化などの環境配慮や防災機能を備えた設備
- ④ ライフサイクルコストの縮減
 - 現世代及び将来世代のコスト負担を軽減するため、建築資材等は耐久性の高い部材や標準品等を積極的に採用し、メンテナンスのしやすさを実現

【財源】

- ① 自主財源（積立基金取り崩し）
- ② 振興協会資金や県・国補助金の活用
- ③ 民間活力の導入

【民間活力の導入可能性の検討】

実現可能性のある手法と計画スケジュールの調査						
行程	方針検討	事業化検討	事業者選定	事業開始	全体期間 約7年	
検討内容	現状整理、課題抽出、情報収集 基本構想・基本計画策定 民間活力導入可能性調査要領作成	民間活力導入可能性調査 事業成立の条件整理 事業方式の決定入札要領の作成	入札公示、個別対話 審査委員会設置 契約協議・締結	設計・建設 供用開始		
期間	約2年～3年	約1年	約1年	約2年		

【建設時期】

民間活力導入の検討も含め、県庁周辺整備や宇都宮市の進める土地区画整理事業の動向等を注視するとともに、現会館の使用可能期間も勘案し、総合的に判断

8. 今後の検討

将来の新会館の建替えに向けた検討を進めるにあたり、令和3年度に建物劣化診断調査と改修工事に要する費用算出を行うこととした

新会館への建替えまでの作業スケジュールについては、建物劣化診断の結果等を踏まえ、今後検討していくこととしたい