

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実施要領

1 はじめに（栃木県市町村総合事務組合と栃木県自治会館について）

栃木県市町村総合事務組合(以下「組合」といいます。)は、栃木県内の市町等が行う事務の一部を県内全市町等が共同で行う目的で設立した団体であり、地方自治法第285条に基づく一部事務組合です。

都道府県や市町村が普通地方公共団体とされているのに対し、組合は、地方自治法(第1条の3、第284条)で定められている特別地方公共団体であり、市町村同様、法人格を有しており、組合の職員は地方公務員法に定められた公務員です。

栃木県自治会館(以下「会館」といいます。)は、市町村の連絡調整、相互協力その他の事務の用に供する共同の施設として、県内25市町(全市町)が共同で設置したもので、組合が所有・管理しています。

会館内には、組合のほか4つの市町村関係団体(栃木県市長会、栃木県町村会、栃木県町村議会議長会、公益財団法人栃木県市町村振興協会)が事務所を置いており、市町村支援の充実と事務処理の合理化を推進するため、事務局組織の一体化を図っています。このため、組合の職員は、当該市町村関係団体の職員も兼務し事務を行っております。

会館は、組合の職員の執務室のほか、県内市町長等が参集する会議や県内自治体職員の研修の会場として、いくつかの会議室を設けております。また、事務室の一部を地方自治法上の使用許可により4つの市町村関係団体以外の団体(テナント)に貸し出しております。

2 調査の目的等

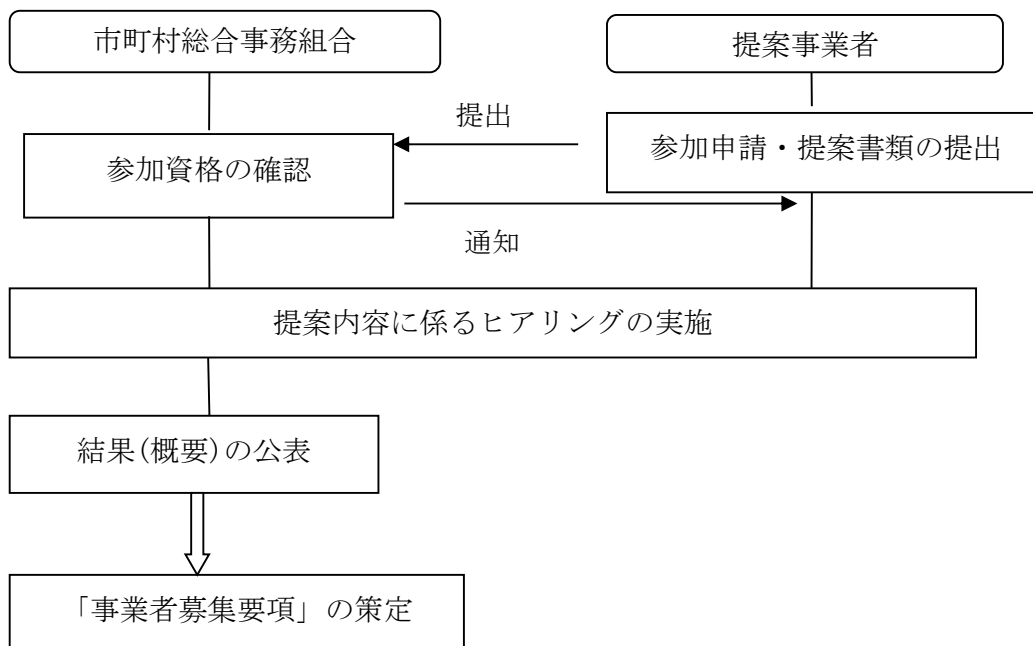
現会館は、昭和51年10月に竣工し、令和5年10月で築47年となります。諸設備の老朽化やバリアフリー等への対応が必要となっており、会館の建替えを検討しております。

新会館は、現会館北側の駐車場(約3,900㎡)へ新築を予定していますが、移転後の現会館跡地(約1,300㎡)を含めた敷地全体のうち、新会館を整備した残りの敷地については、民間活力を活用した土地活用を図り、会館を運営する組合の安定財源の確保も検討しております。

今回実施する対話型市場調査は、老朽化した会館の建替えと建替え後の残地活用について、対象地での事業実施に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に関して、民間の柔軟な発想による幅広い意見やアイデアのヒアリングを行い、今後、策定を予定している「事業者募集要項」の参考にすることを目的としています。

3 調査の流れ

(1) 対話型市場調査の流れ



(2) 対話型市場調査のスケジュール

本実施要領の公表	令和5年4月26日(水)
説明会	令和5年5月8日(月)
質問受付	令和5年5月9日(火)から 令和5年5月17日(水)午後5時まで
質問回答	令和5年5月下旬頃
参加申請	令和5年5月30日(火)午後5時まで
提案書類の提出	令和5年7月28日(金)午後5時まで
ヒアリングの通知	令和5年8月上旬頃
ヒアリングの実施	令和5年8月上旬～中旬
結果(概要)の公表	令和5年8月下旬

4 前提条件

(1) 対象地の概要

【位置図】



【敷地図】



ア 概況

単位：m²

所在地	地目	現況	面積
宇都宮市昭和一丁目 19番、20番、21番	宅地	現会館敷地	約1,339
宇都宮市昭和一丁目395番地1	宅地	駐車場	約3,913
合計			約5,253

※上記対象地のうち駐車場については、最大約1.6mの高低差があり、東側から西側に向かって下っています。

イ 道路幅員

単位：m

東側(市道)	約5.5～5.8	西側(市道)	約5.9～6.3
北側(市道)	約3.4～4.1	南側(市道)	約19.5～19.7

ウ 法令上の制限

用途地域	近接商業地域 (第2種住居地域近接)	中心市街地 活性化地域	区域外(近接)
容積率	200%	都市機能誘導 地域	適用区域
建蔽率	80%	風致地区	指定なし
防火指定	準防火地域	自動車駐車場 附置義務条例	適用区域
洪水浸水想定区域 浸水リスク想定図の区域	0.5m未満の区域 (敷地の一部)		

(2) 土地利用及び施設整備に関する考え方

ア 土地利用に関する基本的な考え方

栃木県内市町の自治の中核となる新会館を整備するとともに、周辺地域のまちづくりに寄与し、会館運営の財源確保として機能する収益施設を整備します。

イ 施設整備に関する基本的な考え方

新会館(会館の建替え)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、跡地については、その後の土地活用に支障のない範囲で整地します。

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、民間事業者による整備を基本とします。

(3) 新会館の基本要求水準等

現会館は、組合の職員の執務室のほか、県内市町長等が参集する会議や県内自治体職員の研修の会場として会議室を設けております。また、事務室の一部を地方自治法上の使用許可によりテナントに貸し出しております。

新会館も現会館と同様に、組合が使用する執務室、会議室、研修室等のほか、賃貸テナントとして入居の可能性がある4団体の執務室や駐車場等を整備します。

① 組合が使用する部屋

- ・執務室1室 職員20人(+PCサーバ、応接、打合せコーナー)
- ・書庫 100㎡程度
- ・更衣室
- ・会議室3室 学校形式85人用(+机等収納スペース)、円卓形式20人用、
囲み形式20人用(+机等収納スペース)
- ・研修室1室 学校形式100人用(+机等収納スペース)
- ・講師控室1室(約30㎡)

② テナントの執務室4室 30人用(約530㎡)、5人用(約100㎡)、
3人用(約50㎡)、2人用(約40㎡)

③ 駐車場 50台

④ その他 清掃管理者室(約30㎡)

⑤ 時代にふさわしい通信システムの導入など、新しい市町自治の創造や誰もが安全に利用しやすい会館としての機能

⑥ 概算事業費については、物価変動(高騰)などを見据え、コスト調整を図りながら「費用の増大抑制」と「コストパフォーマンスの高い整備」につなげる提案

(4) 「脱炭素化」など新たな時代に対応した取組み

事業実施にあたっては、エネルギー負荷の抑制や高効率な設備システムの導入も含めZEB化にかかわる技術提案など、カーボンゼロに対応した様々な取組みについて提案してください。

(5) 事業概要

ア 事業手法・事業イメージ

新会館は組合の自己資金により整備し、収益施設は借地借家法に規定する一般定期借地権または事業用借地権による貸付を基本とします。

新会館の整備を先行し、現会館解体後に収益施設を整備することとし、新会館と収益施設は明確に区分した維持管理、運営を行います。

※ 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、本実施要領提示手法以外の手法を提案できます。

イ 事業期間

新会館の整備は令和7年度末に完了するものとし、収益施設の借地権設定は現会館の解体・整地後30年を基本に定めます。

なお、収益施設について、敷地を分け、事業期間の異なる土地利用の提案を行う場合は、期間が先に終了する区画のその後の活用や、期間が継続する区画の利用に支障が生じないなど適切な提案を求めます。

ウ 借地権等の取扱い

借地権は、原則として譲渡は認めません。

エ 費用負担

組合は、新会館の整備と現会館の解体・整地等の費用を負担します。

収益施設及び付随施設並びにそれらの維持運営については、組合から事業者に対しての補助金、その他これに類する財政的支援は行いません。

※ 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、本実施要領提示以外の組合負担も提案できます。

オ 事業範囲

事業は新会館の整備と収益施設の整備運営を区分し行うことを基本とします。

① 新会館の整備

敷地全体の整地、新会館の設計・建設、既存建物等の解体撤去処分、駐車場を含む外構の整備(会館の区域)

② 収益施設の整備運営

収益施設の設計・建設、外構の整備(収益施設のため貸付する区域)及びこれら施設の維持管理運営

(6) 自動車の動線に関する留意事項

駐車場東側の市道241号線は一方通行ではありませんが、幅員約5.5～5.8m、西側の市道249号線は幅員約5.9～6.3mで北進のみの一方通行となっています。北側の市道251号線は一方通行ではありませんが、幅員約3.4～4.1mと狭くなっていますので、土地利用の際は留意してください。

なお、現会館南側の都市計画道路3・4・106 塙田平出線(市道13号線)は宇都宮市において拡幅計画がありますが、組合の敷地には影響はありません。

5 提案内容

(1) 基本的事項

ア 公序良俗に反する事業の提案は認められません。

イ 対象地全体(約5,253㎡)に対し提案してください。

対象地の一部のみを利用した提案も可能ですが、必ず会館と収益施設に係る提案を併せてお示してください。

なお、土地の最有効活用や安全性の確保、事業成立性等の観点から、民間事業者の責任において、近隣の土地と一体的に土地利用する提案を妨げません。

(2) 提案内容

ア 事業内容に関すること

① 土地利用(会館と収益施設との敷地区分)、施設構成、配置イメージ

② 新会館の建築面積、延べ床面積、階数、建物高さ、構造、内部配置構成と仕様、

通信環境等の機能、整備費縮減へのアイデア

- ③ 会館への来訪者や執務職員にとっての利便性向上へのアイデア
- ④ 収益施設の種類、建築面積、延べ床面積、階数、建物高さ、構造
- ⑤ 収益施設の維持管理運営方法
- ⑥ 敷地高低差への対応方法
- ⑦ 歩行者動線(通路)、駐車場(台数、通行動線)、歩車動線に関する敷地全体の調和、
周辺道路との調整
- ⑧ 前面道路隣接部等における街なかの景観や賑わいに寄与した提案（大谷石等の県
産材の活用や緑の創出などの景観形成、壁面後退等による空間創出など）

イ 事業実施条件に関すること

- ① 事業手法(土地建物の所有形態、事業期間、官民の役割分担など)
- ② 民間事業者において対応が可能な収益施設の範囲
- ③ 各施設の整備主体や運営主体
- ④ 事業収支(借地期間、借地料、施設整備費等の事業収支計画や資金計画)
- ⑤ 事業の全体スケジュールと施設整備スケジュール
- ⑥ 10mを超える建物の提案の場合、用途区域に見合った周辺への日影対策も考慮
した提案
- ⑦ 組合に求める支援や配慮事項

ウ その他

提案事業の実現のために必要なご意見や提案があればお示しください。

《特記事項》

- ・提案いただいた期間や金額等は、あくまで参考に調査するものです。今後の事業者
募集において今回の提案の内容を履行するものではありません。
- ・施設単位の整備費や現会館の解体費など工事区分ごとの費用と併せ、積算の根拠と
したものがあればお示しください。
- ・金額等の試算が困難な場合は、現時点での考え方や検討状況をお示しください。

6 確認項目

下記事項は、今後実施する事業者募集における評価項目の例です。

提案にあたっての参考にしてください。

評価項目	評価の視点	内 容
土地利用及び 施設整備に関 する考え方	明確さ	明確でわかりやすいものであるか
	魅力度	新会館は、市町行政の中核施設としての魅力があるか 収益施設は、まちづくりへの貢献と収益確保を両立し た内容であるか
事業内容	整合性	土地利用及び施設整備に関する考え方を踏まえた内 容であるか
	機能性	新会館は、来訪者、勤務職員双方にとって利用しやす

		く、機能的な内容が示されているか
	相乗性	新会館、収益施設の両施設が立地することの相乗効果はあるか
	効率性	対象地全体の効率的活用が示されているか
	歩車動線等	対象区域の内外において、安全の確保を基本に、周辺施設への移動が円滑に行える動線が示されているか
	魅力・付加価値	周辺地域の魅力や付加価値を高める内容であるか (地場産材など県内資材の活用を含む)
事業実現性	実現性の視点	事業の実現性に関する課題とその解決に向けた考え方等の検討がなされているか
	事業収支計画・収益性	組合負担の費用抑制の工夫が示されているか 継続・安定的な収益が確保された内容か
その他	その他	

7 参加資格

(1) 基本要件

提案事業者としての基本要件は、次のとおりです。

- ・安定した事業運営ができる企画力、技術力及び経営能力を有する法人又は複数法人によるグループ(以下「法人グループ」といいます。)であること。
- ・法人(法人グループ参加の場合は構成員を含む。)は、日本国の法律に基づく法人格を有する者です。
- ・法人グループ参加の場合は、代表者を定めていただきます。
- ・他の法人グループの構成員として重複して参加することはできません。
- ・複数の参加申請を行うことはできません。
- ・個人では提案事業者又は法人グループの構成員になることはできません。

(2) 参加の制限

次に掲げる事項に該当する法人は、提案事業者として参加することはできません。また、法人グループの構成員となることもできません。

- ・地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- ・経営不振の状態(破産手続き、会社更生手続き、またはその他類似の手続き開始の申立てがなされたとき、特別清算手続き、または会社整理手続きが開始されたとき、手形取引停止処分がなされたとき)である場合
- ・租税が未納の場合
国税(法人税、消費税)、県税、市町村税

(注意)

上記の事態がヒアリングの終了までの期間に発生した場合は、当該提案事業者は失格となります。ただし、法人グループを構成する者が失格に該当する場合、組合が指

定する期間内に当該構成員を除外し、かつ、本実施要領に定める参加資格が全て満たされ、その内容を組合が承諾した場合、当該グループの参加を認めることとします。

8 参加手続き

(1) 説明会の開催

当該施設の概要等について、本調査への参加を希望する事業者向けに説明会を開催します。(説明会への出席は任意です。本調査の資格要件ではありません。)

参加を希望される方は、期日までに、様式第1号「説明会申込書」に必要事項を記入し、件名を「説明会申込み(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて提出してください。

ア 申込受付期間

令和5年4月26日(水)～令和5年5月2日(火)午後5時まで

イ 申込先

提出先(12頁)のとおり

ウ 説明会開催日時・会場

日付 令和5年5月8日(月)

時間 午後2時から午後2時30分(予定)

会場 宇都宮市昭和一丁目2番16号 栃木県自治会館3階 303会議室

(2) 調査への参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、様式第3号「参加申請書類チェック表」から様式第8号「守秘義務に関する誓約書」までに必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査参加申込み(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて提出してください。

ア 申込受付期間

令和5年4月26日(水)～令和5年5月30日(火)午後5時まで

イ 申込先

提出先(12頁)のとおり

○参加申請書類

- ・様式第3号「参加申請書類チェック表」(参加申請書類の最初に添付)
- ・様式第4号「参加申請書」(法人グループ参加の場合は代表法人が提出)
- ・様式第5号「代表法人及び構成員一覧表」(法人グループ参加の場合のみ提出)
- ・様式第6号「代表法人への委任状」(法人グループ参加の場合のみ提出)
- ・様式第7号「暴力団排除に関する誓約書」
(法人グループ参加の場合は、全構成員分を提出)
- ・様式第8号「守秘義務に関する誓約書」
(法人グループ参加の場合は、全構成員分を提出)

(3) 質問の受付・回答

本調査の実施内容について質問がある場合は、様式第2号「質問書」に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査質問(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて提出してください。

ア 質問受付期間

令和5年5月9日(火)～令和5年5月17日(水)午後5時まで

イ 申込先

提出先(12頁)のとおり

ウ 回答期日等

令和5年5月下旬頃の回答期限内において、適宜組合ホームページで公表します。

エ その他

- ・すべての質問に回答するとは限りません。本調査の実施上必要と認めたものについてのみ回答します。

(4) 参加辞退

参加申請書類の提出後に参加を辞退する場合は、様式第9号「参加辞退届」に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査参加辞退(事業者名)」として、提案書類提出受付の締切日(「10 受付期間等」参照)までに申込先へ電子メールにて提出してください。

(5) 構成員の変更

法人グループ参加の場合、ヒアリングが終了するまでの期間、組合において支障がないと判断した場合、構成員の変更を認めることがあります。その場合には、必要に応じ提案事業者へ書類の再提出を求める場合があります。

(6) 参加資格の確認

- ・参加資格有無の確認は、参加申請書類及び添付書類により行います。
- ・参加申請に関し当該書類の提出法人、代表法人等に問い合わせする場合があります。
- ・結果通知において、参加資格は、様式第4号「参加申請書」に記載の法人担当者へ電子メールにて行います。

9 提案書類の提出

(1) 提案書類

- ・提案事業者は、「ア 提案書」に記載の提案書類を提出してください。
- ・複数の提案を行うことはできません。
- ・提案書類の様式等については、次のとおりです。

ア 提案書

- ・様式第10号「提案書」により必要事項を提案してください(様式によらず、必要事

項が記載された資料を提出いただいても構いません。

- ・様式第11号「提案概要書」により提案の概要を提出してください(用紙サイズはA3横、片面印刷とします)。
- ・「提案書」及び「提案概要書」はカラーでの作成も可能です。また、文字フォントは自由ですが、文字サイズは11ポイント以上を基本としてください。
- ・本実施要領「5 提案内容」を踏まえて提案してください。
- ・添付書類として、建物の概要や外構等を表した図面等(立面図、断面図、パース等)についてはできる限り作成し提出してください。
- ・法人グループ参加の場合は、各構成員の役割を記載してください。

イ 提案書類の部数等

- ・提案書類は、紙媒体(正副2部)及びPDFデータ(Windowsで読込可能なCD-ROM(1枚)に保存したものを郵送又は持ち込みにて提出してください。
- ・提案書類の受付後、内容の変更はできません。ただし、軽微な変更は除きます。
- ・受付期間、提出方法、様式等は「10 受付期間等」を参照してください。

(2) 提案の無効

次のいずれかに該当する場合、提案は無効とします。

- ・参加申請書類、提案書類等の組合への提出書類(以下「提出書類」といいます。)に虚偽の記載があった場合
- ・提出書類に第三者の著作権、その他知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合

(3) 提案内容の取扱い

本調査の結果について、令和5年8月下旬の公表を予定していますが、知的財産権保護の観点から、概要のみの公表を考えています。

また、提案事業者名については、公表しません。

(4) その他

- ・すべての提出書類において、使用する言語は日本語とし、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。
- ・本調査に参加した事業者は、組合との対話において知りえた対象地等に係る情報等について守秘義務を負います。
- ・本調査への参加実績を、今後実施する事業者募集における評価の対象といたします。

10 受付期間等

(1) 提出書類の受付期間等

提出書類に関する受付期間、提出書類、提出方法は次のとおりです。

項目	受付期間	提出書類
説明会申込み	令和5年4月26日(水)から 令和5年5月2日(火)午後5時まで	様式第1号「説明会申込書」

参加申請	令和5年5月30日(火)午後5時まで	様式第3号～第8号
質問	令和5年5月9日(火)から 令和5年5月17日(水)午後5時まで	様式第2号「質問書」
提案書類	令和5年7月28日(金)午後5時まで	様式第10号、第11号 添付書類、CD-ROM

(2) 様式集

本調査の様式は次のとおりです。

項目	様式番号	様式名
説明会申込み関係	様式第1号	説明会申込書
質問関係	様式第2号	質問書
参加申請関係	様式第3号	参加申請書類チェック表
	様式第4号	参加申請書
	様式第5号	代表法人及び構成員一覧表
	様式第6号	代表法人への委任状
	様式第7号	暴力団排除に関する誓約書
	様式第8号	守秘義務に関する誓約書
	様式第9号	参加辞退届
提案書類関係	様式第10号	提案書
	様式第11号	提案概要書
	参考資料	添付書類（敷地整備イメージ図、立面図、断面図、パース等）

(3) 提出先及び連絡先

提出書類の提出先及び連絡先は次のとおりです。

〒320-0032 栃木県宇都宮市昭和一丁目2番16号
 栃木県市町村総合事務組合 自治会館建替担当
 担当者 篠田、工藤
 Tel : 028-625-3011 Fax : 028-627-4226
 電子メール : tatekae@tss.or.jp
 ホームページアドレス : <https://www.tss.or.jp/jimu/index.shtml>

(4) 関連調査等への協力

本調査終了後も必要に応じて、追加ヒアリング(文書、電話、電子メールでの照会を含む)やアンケート、参考見積への対応等をお願いすることがありますので、その際にご協力をお願いします。