

## 新庁舎周辺整備民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：栃木県真岡市荒町地内)

【調査主体】真岡市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

本事業は、真岡市役所新庁舎の建設に伴い、市役所周辺の行政機能が新庁舎に集約されることから、現在の建設部棟、教育委員会棟、附属体育館及び水道庁舎の敷地を有効活用し、市役所周辺の中心市街地ににぎわいと魅力を創出することを目的としている。

敷地の有効活用にあたっては、子どもから高齢者まで多くの人が利用できる公共施設の集約・整備として、図書館機能、子育て支援機能を有し、さらに、それらの機能と親和性の高い商業機能を含めた複合施設の整備について、PPPやPFIなどの民間活力の導入を念頭に、検討を進めている。

施設の名称は、(仮称) まちのステーション(新庁舎周辺の交流拠点施設)とし、施設の規模は、図書館機能が3,000㎡前後、子育て支援機能が1,200㎡前後とし、その他商業機能や共用部分、駐車施設などの整備を検討している。

### 検討経緯等

平成30年3月

真岡市第11次市勢発展長期計画増補版 策定

真岡市新庁舎周辺整備基礎調査 策定

平成30年6月から

真岡市新庁舎周辺整備基本構想策定業務委託

委託内容：基本的事項の整理、配置機能の規模

検討、市民アンケート調査、民間サウンディング調査等を実施

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### ■ 事業化に向けて解決すべき課題

(1) 真岡市公共施設等総合管理計画等に規定する施設の統廃合  
・真岡市立図書館(昭和57年築) 建物の老朽化から空調設備、屋上防水工事といった大規模修繕が必要。また、トイレや通路などのバリアフリーへの対応が不十分。

・第一子育て支援センター(昭和56年築) 廃止となった保育所を利活用し、子育ての相談や、親子と一緒に遊ぶことができる子育て支援センター等として活用している。

(2) 公共施設の統廃合により生じる公共用地の有効な利活用

2020年後半に予定する新庁舎の開庁後は、庁舎周辺に分散している建設部棟、教育委員会棟、水道庁舎が新庁舎に集約されることから、当該庁舎跡地の有効な利活用を図る必要がある。

(3) にぎわいを創出するための官民複合施設の誘導

真岡市役所周辺は、昭和32年に現在の市役所が建設され、時期を同じくして土地区画整理事業が実施された古からの中心市街地であるが、大規模商業施設の郊外進出などの社会情勢の変化によって、当該中心市街地の活性化を図る必要がある。

そのため、前述(1)の2施設を集約する複合施設として、従来の静かに読書ができる空間と子どもと一緒に利用しやすい空間が共存する「静と動」が調和する図書館を核とし、子育て支援センターや屋内型子ども広場の子育て支援機能と、民間提案による商業機能が融合することで、より良い公共サービスの提供とともに、にぎわいを創出する官民複合施設を誘導する必要がある。

(4) LCCの最適化

本事業においては、民間の資金とノウハウを活用することで、将来に渡り効率的かつ効果的な公共サービスを提供できるように、LCCの最適化を図る必要がある。

#### ■ 課題解決のために調査・検討する内容

・前提条件の整理 ・先行事例の調査 ・導入機能・規模の設定 ・土地利用 ・施設計画の検討 ・官民役割分担の検討 ・法規制等の検討  
・リスク分担案の検討 ・事業スキームの検討 ・民間事業者の意向調査 ・VFMの算定 ・総合評価及び事業化に向けた課題の整理

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 新庁舎周辺整備民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：栃木県真岡市荒町地内)

【調査主体】真岡市

### 調査の流れ／調査内容

- ・前提条件の整理
- ・先行事例調査
- ・導入機能・規模の検討
- ・土地利用・施設計画の検討

- ・民間事業者意向調査
- ・事業スキームの検討  
(官民役割分担の検討、法規制等の検討、リスク分担、事業スキームの検討)

- ・V F Mの算定
- ・総合評価及び課題の整理

### 事業化検討

#### ①検討した事業手法

複合施設の整備手法については、従来方式での発注よりも民間活力導入手法によって、公共施設のサービスの向上及びライフサイクルコスト縮減効果を図るべく、当初はBOT方式、BOO方式、BTO方式、DBO方式の比較検討を行う考えであったが、複合施設に導入する機能の大部分を公共機能が占め、かつ収益性の高い機能ではないことや、国の都市構造再編集中支援事業や地方債（合併推進債）の活用による財源確保の観点から、BTO方式、DBO方式での事業の実現可能性を探るため、民間事業者意向調査を行った。

#### ②定量評価（VFM等の財政効果の算出）

従来方式に比べて、BTO方式、DBO方式のいずれもVFMが発現することが確認できた。

#### ③定性評価

BTO方式、DBO方式のいずれも民間事業者の参画意向が見込まれ、性能規定に基づく維持管理を踏まえた施設整備が可能であることから、民間ノウハウの発揮が期待される。

また、いずれの方式においても、国の都市構造再編集中支援事業、地方債（合併推進債）の活用によって、市の財政負担の平準化を図ることができる。

#### ④検討結果

定量評価、定性評価から、BTO方式またはDBO方式が最適な事業手法である。BTO方式またはDBO方式のいずれが望ましいかは、事業費及び財源となる交付金、地方債の充当額を精査した上で、市の今後の財政負担額を踏まえた検討が必要であることから、引き続き検討を行うものとする。

### 今後の進め方

今後の事業スケジュールは以下のとおりであり、令和2年度に実施方針を公表し、事業者の公募・選定を実施予定。



### 想定される課題

- ・施設整備費、運営費、維持管理費の精査
- ・地元事業者の事業参画への検討
- ・民間施設の誘導に係る募集要件の検討
- ・公共機能における利用料金や、実施する事業の検討、機能間の横断的な維持管理運営を可能とするための条例制定、改正の検討
- ・土地利用及び施設計画の検討