

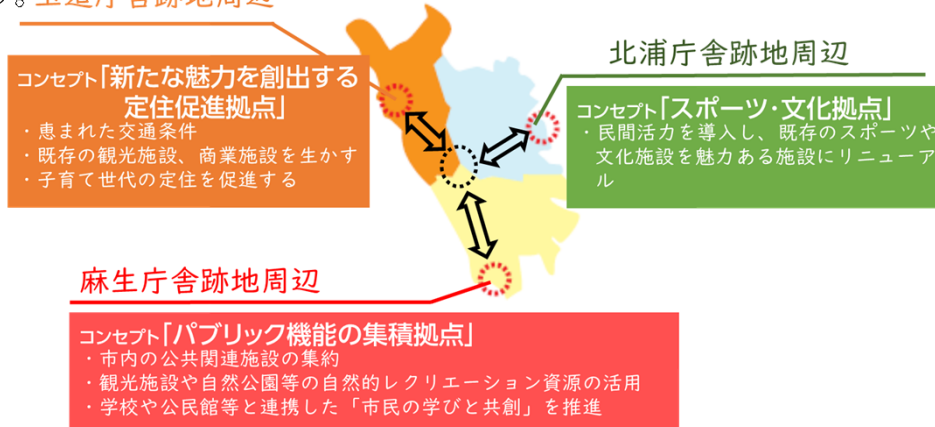
令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

行方市庁舎等における公的不動産活用可能性調査 (調査対象箇所：行方市現庁舎3か所)

【調査主体】 行方市

調査対象事業の概要／施設の概要

3か所の現庁舎の立地及び周辺施設、環境特性、整備コンセプトは以下の通り。**玉造庁舎跡地周辺**



検討経緯等

麻生町、北浦町、玉造町の3町が合併して現在の行方市が誕生してから15年が経過し、現在、新たな立地での新庁舎の整備が計画されている。そのため、現庁舎またはその跡地（公的不動産）の有効活用を目的に、以下の基本方針を基にした活用可能性を検討することとした。

【現庁舎の基本方針】

- 各庁舎周辺の地域特性や公共施設等の立地状況を踏まえた検討とする。
- 可能な限り民間活力を取り入れた事業を目指す。
- 麻生庁舎は新耐震基準を満たした構造となっていることから、適切に改修しつつ継続して利用する。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

官民連携事業の可能性の検討

高齢化や人口減少、産業構造の変化等に対応しつつ、各地区の整備コンセプトを実現する、真に地域から求められる官民連携事業を検討する必要がある。

民間独立採算事業の検討

各地区の立地特性と整備コンセプトを考慮し、民間の投資意欲を最大化できる事業の具体化が求められる。

事業手法の検討

自治体の財政支出を極力抑制しつつも、民間の投資意欲を考慮した現実的な事業手法の採用が求められる（右図参照）。

【民間事業者の投資意欲と事業手法との関係】

投資リスク	土地	建物	事業手法
高い ↑	全敷地を「購入」	「整備」「運営」は民間	全敷地、建物の売却
	全敷地を「借地」		全敷地を定期借地
	一部敷地を「購入」		一部敷地を売却
	一部敷地を「借地」		一部敷地を定期借地
低い ↓	敷地の「購入」・「借地」なし	「整備」は市 「運営」は民間	公共施設における民間事業 (独立採算から指定管理料による運営までバリエーションあり)
		「整備」「運営」は市	公共施設における業務委託
			PFIの可能性あり

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

行方市庁舎等における公的不動産活用可能性調査 (調査対象箇所：行方市現庁舎3か所)

【調査主体】 行方市

調査の流れ／調査内容

各地区の整備コンセプトの策定

各庁舎の立地特性や周辺環境、歴史的背景等を考慮し整理した。

- ・ 麻生地区：新しい産業や観光によるにぎわい拠点
- ・ 北浦地区：スポーツ・文化拠点
- ・ 玉造地区：新たな魅力を創出する定住促進拠点

事業条件の整理

- ・ 土地の貸付/売却、施設の整備/所有/運営の官民分担、公共サービスの官民分担、等の事業条件を整理した。

民間事業者へのサウンディング調査

- ・ 目的：参入意欲の高い事業領域/手法のサーベイ
- ・ 手法：公募による事業者へのアンケートとヒアリング
- ・ 対象：建設事業者、開発事業者、等

庁内関係部署へのヒアリング調査

- ・ 目的：周辺の既存公共施設の活用可能性の把握
- ・ 手法：施設所管部署職員へのヒアリング
- ・ 対象：運動施設、温浴施設、図書館等の管理者

民間事業者への追加ヒアリング調査

- ・ 目的：周辺施設活用も含めた事業手法の具体化
- ・ 手法：特定の領域に精通した事業者へのヒアリング
- ・ 対象：スポーツ事業者、住宅事業者、書店、等

今後の進め方

R3年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各地域の整備方針、事業手法の具体化 ・ 新たな図書館の整備方針の検討
R4年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の公募準備
R6年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者公募・選定
R7年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新庁舎供用開始 ・ 跡地における整備事業

事業化検討

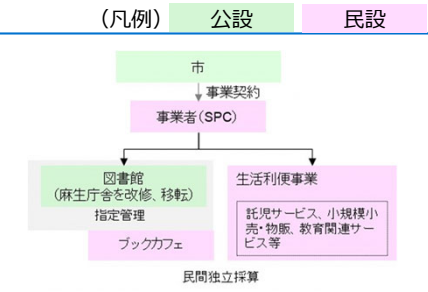
麻生庁舎

【調査から得た示唆】

民間独立採算事業は困難だが、現庁舎を改修した図書館等の公共施設の指定管理は可能性がある。

【事業化に向けた方針】

現庁舎をリニューアルし、中央図書館を移転するとともに、民間事業（付帯事業）としてブックカフェや生活利便事業を一体的に実施するPM事業を想定した。



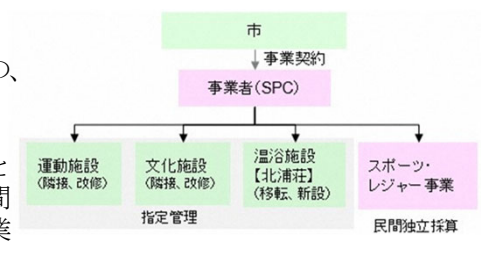
北浦庁舎

【調査から得た示唆】

既存の体育施設や文化施設、温浴施設等の公共施設の、指定管理による事業の実現可能性がある。

【事業化に向けた方針】

庁舎周辺に立地する運動施設、文化施設を改修するとともに、温浴施設を移転、新設（公設）。さらに民間独立事業（付帯事業）としてスポーツ・レジャー事業を含めて一体的に実施するPM事業を想定した。



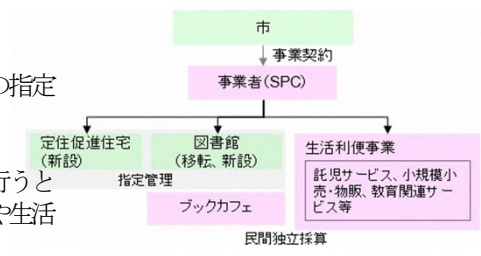
玉造庁舎

【調査から得た示唆】

民間独立採算事業は困難だが、公設の住宅や図書館の指定管理による、官民連携事業の実現可能性がある。

【事業化に向けた方針】

定住促進住宅事業、及び中央図書館の移転、新設を行うとともに、民間事業（付帯事業）としてブックカフェや生活利便事業を一体的に実施するPM事業を想定した。



想定される課題

図書館の前提条件の整理

図書館の立地が未定であり、それによって麻生地区と玉造地区の整備方針が大きく変わることから、図書館のコンセプトや来館者ターゲット、中央集約/分散配置、規模等を整理する必要がある。

3地区の基本方針の策定

- ・ 麻生地区は現庁舎を改修し、サードプレイス等の導入による有効活用を図る。
- ・ 北浦地区は、周辺施設との相乗効果を生む適切な事業方式範囲を検討する。
- ・ 玉造地区は、定住促進住宅のターゲットや規模、種別/分譲/賃貸を検討する。