

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

公有文化財施設を活用したサテライトオフィス等導入可能性調査 (調査対象箇所：茨城県常総市)

【調査主体】常総市

調査対象事業の概要／施設の概要

人口減少社会に対応した効率的な施設運営を実現するため、市では公共施設を経営的視点で捉え、**維持管理コストの最少化と施設の有効活用を図る公共施設マネジメントを推進**しており、公共施設包括管理業務委託、公共施設マネジメント民間提案制度を導入してきた。

その取組の一環として、民間資金を活用しながら、**中心市街地の遊休化した文化財等の公共施設を活用し、移住及び定住の推進、関係人口の創出等に資するサテライトオフィス等の開設及び運営**を計画する。

対象施設は、二水会館（大正2年）、旧報徳銀行水海道支店（大正8年）、武道館（昭和7年）の3つの市有文化財施設。特に、旧水海道町役場である二水会館は、市立図書館敷地内に位置しており、隣接した公共施設及び遊休市有地（4,002㎡）の活用を含め、他の地域創生事業との連携を含めたテレワークセンター的機能として位置づける。

▶遊休公有文化財施設

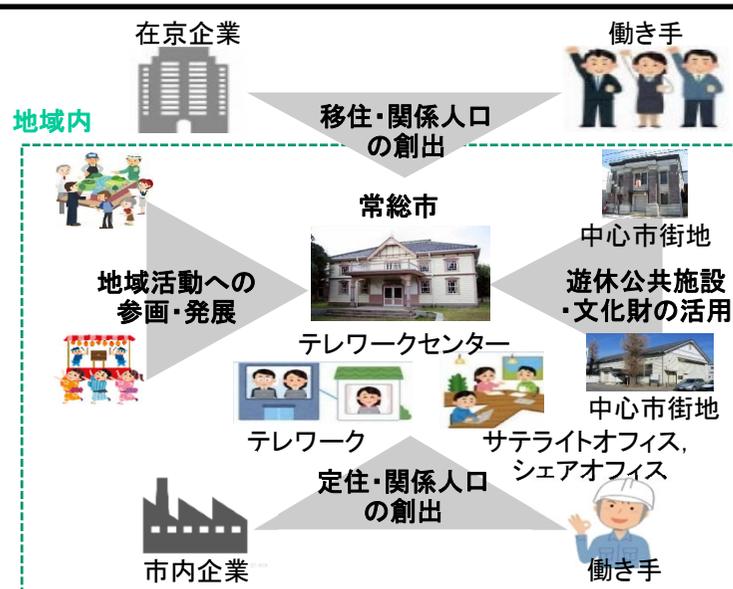
二水会館（101㎡）、旧報徳銀行水海道支店（162㎡）、武道館（541㎡）の3施設

検討経緯等

- ▶平成29年度：公共施設包括管理の導入検討
- ▶平成30年度：公民館等施設活用方針検討調査実施（対象施設を含む）
- ▶令和元年度～：公共施設マネジメント民間提案制度の導入（これまで12件提案採用、事業化6件の実績）
⇒民間事業者から遊休公共施設の活用によるワークスペースシェアリング事業の提案を受ける。
- ▶令和2年4月～（5年間）：公共施設包括管理業務委託開始（46施設、334業務）
- ▶令和3年度：プロポーザルにより、本調査の受託事業者を決定。調査実施。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 【需要】
サテライトオフィス等（サテライトオフィス・シェアオフィス・コワーキングスペース等）の中心市街地内外の企業及び市民のニーズ把握。
- 【供給】
遊休化した市有文化財のオフィススペースとしての適用可能性（敷地条件、インフラ、建築条件及び耐震性等）。
- 【付加価値化】
利用者の地域活動等への参画や経済波及効果の検証及びそれらに資する付加的機能や方策・仕組みづくりなどの本市への適用可能性（全国事例や民間事業者へのサウンディングを含む）。
- 【事業化】
サテライトオフィス等として活用するための改修費を含めた概算事業費を算出し、整備パターン（単独、複数施設）及び付加的機能を加えた民間資金活用スキーム（指定管理制度、定期借地、PFI事業（R0方式）等）を検討する。



令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

公有文化財施設を活用したサテライトオフィス等導入可能性調査 (調査対象箇所：茨城県常総市)

【調査主体】常総市

調査の流れ／調査内容

1. ニーズ把握

地域内外の企業及び市民のニーズ把握

2. 施設の条件整理

対象施設の敷地条件, インフラ, 建築条件等

3. 事業効果, 付加的機能

全国事例調査及びサウンディング

付加的機能, 仕組みづくりの適用可能性検討

4. 事業スキームの検討

導入機能, 施設規模及び対象施設の検討

事業スキーム及びPFI導入可能性の検討

概算事業費算出

事業リスクの整理及びVFM算出

事業化検討

○【需要】

・市民及び市内企業（特に製造業）では、市内におけるサテライトオフィス等の利用ニーズは低い。一方、テレワーク導入が進んでいる都市部企業等は、出張時や営業での常総市内及び常総市中心市街地（水海道地区）での利用ニーズがみられる。また、他企業・団体等と交流ができるコワーキングスペースに関するニーズもみられる。

○【供給】

・調査対象の遊休公有文化財3施設のうち、二水会館は簡易な金物補強等の改修が、旧報徳銀行は大規模な耐震改修は必要となるが、サテライトオフィス等としての活用は可能である。武道館の耐震性は低く、耐震改修を行っても、文化財としての現在の意匠性等を維持することは難しい。

○【付加価値化】

・二水会館は、隣接する図書館並びに市有地（空地）との一体・連携した利用により、市民サービスの向上を図ることができる。旧報徳銀行は、隣接する市民の広場や中心商店街との連携による賑わい創出効果が期待できる。武道館は隣接する老朽化した公民館とともに、サービス・機能の他施設への再編を図るとともに、文化財としての維持・活用を図ることが必要となる。

・二水会館及び隣接市有地、旧報徳銀行及び市民の広場の運営について、民間事業者の参入意向もみられるが、施設単体をサテライトオフィスとしての運営、又は民間投資のみによる整備・運営はハードルが高い。

○【事業化】

・各施設の耐震改修は市が実施し、サテライトオフィス等としての改修等は民間資金を活用するスキーム検討を行った。整備パターンとしては、市内の民間の遊休施設等と連携した複数施設の整備運営が望ましく、民間施設活用スキームとして、指定管理者制度（利用料金徴収型）の導入、PFI事業：R0方式（及び独立採算型もしくはミックス型）の導入が望ましいとの結論に至った。

今後の進め方

- 2022年3月に、本調査結果を踏まえ、遊休公有文化財施設の整備活用の実施方針の確定・公表を行う。
- 2022年4月以降、耐震改修を含む施設改修を実施（交付金等を活用し、施設整備に加え、プロジェクト推進事業も実施）。
- 同時に運営事業者を募集し、2023年度より民間事業者による施設運営を目指す。

想定される課題

○【施設改修費】

・いずれの施設も耐震改修に多大な費用が掛かる。サテライトオフィス等としての施設整備は民間事業者の負担が望ましいが、参入意欲を高めるためには負担軽減措置が必要。

○【文化財施設等としての維持・継承】

・サテライトオフィス等の他、様々な活用イメージが想定されるものの、建物の外観・内観のみならず、文化財施設が有する歴史性を維持・継承できる利用方針が求められる。

○【他施設との連携】

・遊休公共施設単体としての活用は、付加価値・採算性上望ましくなく、周辺公有施設との連携が求められるが、連携に至る合意、事業化に至るまでに時間が要する。