

# 令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 新庁舎等複合施設整備及び管理・運営における民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：茨城県猿島郡五霞町小福田)

【調査主体】茨城県五霞町

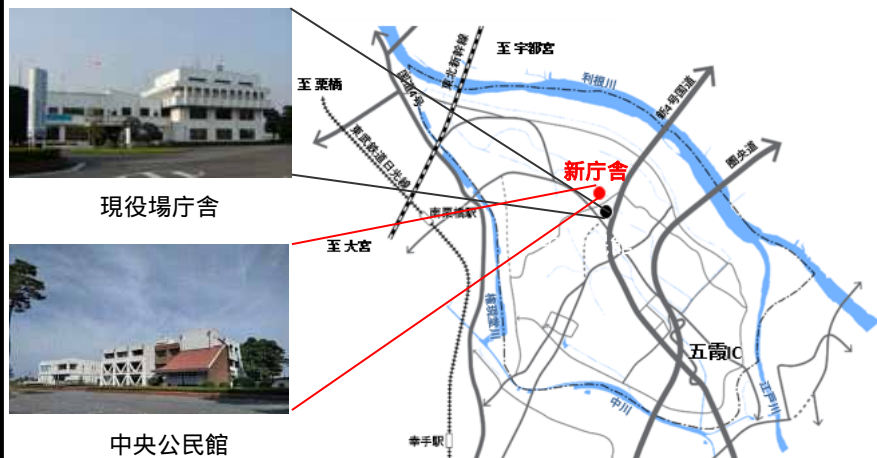
### 調査対象事業の概要 / 施設の概要

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、町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**してきた。総合管理計画に基づき、修繕・更新等の発生時期、分野横断的な視点を持った実施計画の策定と着実な実行を進めてきている。

「**単体での建て替えは行わず、統合・複合化を進める**」という目標を設定し、建替えを予定する役場庁舎と中央公民館の複合化を目指しており、整備後の維持管理の効率化を図る公共施設の包括管理委託の導入を含めた一層の財政負担を軽減させるための民間活力の導入を検討している。

対象施設は、役場新庁舎、中央公民館及び町内公共施設。整備段階における民間活力導入を目指した事業手法検討の他、管理・運営段階における公共施設の包括管理業務、地域脱炭素事業、付加的機能での民間活力の導入検討を行う。

▶ **公共施設** (新役場庁舎、中央公民館 (合計3,920㎡)、その他町内公共施設17施設)



### 検討経緯等

- 平成29年3月：五霞町公共施設等総合管理計画
- 平成29年8月：五霞町公共施設等総合管理計画アクションプラン (第1期)
- 令和3年2月：五霞町公共施設等総合管理計画アクションプラン (第2期)
- 令和2年3月：五霞町役場庁舎等公共施設基本構想
- 令和3年3月：五霞町公共等総合管理計画個別施設計画 (第2期)
- 令和3年8月：五霞町役場庁舎等の整備に伴う開発許可申請の適用条件検討

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 【新庁舎複合施設の事業手法】

複合施設となる新庁舎及び中央公民館の民間資金活用を含めた事業手法の検討が必要。

概算事業費を算出し、整備パターン(複数施設)、付加的機能を含めた民間とのリスク負担を踏まえた民間資金活用の事業スキーム(公共、DB、PFI等)を検討

#### 【公共施設の包括管理業務】

新庁舎及び中央公民館の整備に合わせ、他の公共施設を含めた包括管理業務の導入可能性の検討が必要。

対象となる公共施設、業務範囲の絞り込み

#### 【地域脱炭素】

新庁舎建設を契機とした再エネ導入やZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)化など地域脱炭素事業での民間資金等の活用可能性を見定める。

#### 【付加的機能】

新庁舎の管理・運営での民間活力導入を目指し、新たな来庁動機となる“新たな役場機能”=付加的機能の導入可能性を検討する

# 令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 新庁舎等複合施設整備及び管理・運営における民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：茨城県猿島郡五霞町小福田)

【調査主体】茨城県五霞町

### 調査の流れ / 調査内容

#### 1. 事業概要の整理

- 1) 公共施設総合管理計画の進捗
- 2) 現状及び課題
- 3) 施設計画、敷地条件の整理
- 4) 事業スケジュール

#### 2. 管理・運営での民間活力活用検討

- (1) 公共施設包括管理の適用検討
  - 1) 包括管理の現状・課題整理
  - 2) 対象施設・業務の検討
  - 3) 適用可能性の検討
- (2) 地域脱炭素事業の適用検討
  - 1) 地域脱炭素の現状・課題整理
  - 2) 電力分野での適用策の検討
  - 3) 非電力分野での適用策の検討
- (3) 付加的機能の適用検討
  - 1) 住民ニーズ・連携施策の把握
  - 2) 導入機能の検討

#### 3. 事業手法の検討

- 1) 想定される事業手法の整理
- 2) 管理・運営での民間活力活用性の組み合わせの整理
- 3) 事業手法の比較検討

#### 4. 民間事業者ヒアリング

#### 5. 総合評価

- 1) 財政負担軽減効果の検証
- 2) 事業の実現性評価
- 3) 事業スケジュール

### 今後の進め方

- ・令和5年以内に庁内検討委員会にて事業手法を最終決定。
- ・令和5年度内に新庁舎複合化整備の基本計画をとりまとめ。
- ・令和6年度以降、事業者選定手続きに着手予定。

### 事業化検討

**事業概要**  
 現役場庁舎（築後60年）は、老朽化（雨漏れやひび割れ等）が進行し、建替えが避けられない状況。  
 中央公民館（築後40年以上）においても、劣化現象（防水性能、柱主筋の爆裂・曝露やタイルの破損等）が多く見られる。

**民間活力活用検討**  
 五霞町での公共施設包括管理の導入は、建築物のみでのメリット創出の期待は薄い。  
 新庁舎建設時に太陽光発電の設置とNearly ZEB取得を推奨。  
 CO2排出削減には、屋上緑化も有効な取り組みとして期待。  
 基本計画にて、民間収益機能の具体化・プレーヤーの検討を推奨。

**事業手法の検討**  
 基本構想時点での新庁舎整備における概算事業費は約15.7億円だったが、最新の建築単価に基づく概算事業費（施設整備費、解体費）は23.4億円（解体費含むがアスベスト除去費含まず。外構費含まず）。  
 五霞町の財政事情を踏まえると、事業手法選定のポイントは「事業費の削減」「初期コスト支出の抑制」「財政支出の平準化」「補助金活用」「地元業者への業務創出」が焦点。  
 特に財政支出の平準化を従来方式で実現する場合、起債が必要。

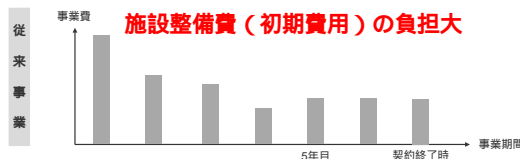
**民間事業者ヒアリング**  
 民間事業者へヒアリング調査を行った結果、PFI方式での事業参加に関心を示す事業者が複数存在した。  
 リース方式については、建物の所有権が民間に帰属するため補助金が活用できない点、リース事業に意欲的な事業者が限られ、競争性の確保が保証できない、リース方式独自で係る費用のコスト感が見逃せない等のデメリットがある。  
 コスト削減、財政支出の平準化が可能なPFI（BTO方式）が優位と評価。



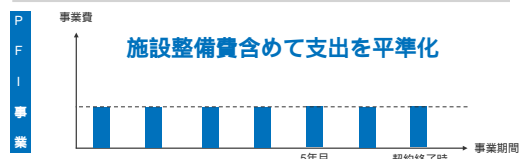
役場、公民館の老朽化状況



民間収益機能を備えた庁舎の例  
北海道小清水町 防災拠点型複合庁舎  
(左：カフェ、右：ランドリー)



従来方式における財政支出のイメージ



PFI方式における財政支出平準化のイメージ

### 想定される課題

- ・候補地が市街化調整区域に位置するため、事業者選定前に地区計画を定める必要がある。
- ・地元住民等への新庁舎建て替えに対する説明と合意形成。
- ・庁内官民連携部署と新庁舎整備担当部署（総務課）の連携・分担。