

下妻市複合防災施設等整備官民連携事業 事業概要書(案)

1 本調査の目的

下妻市(以下「本市」という。)では、老朽化や耐震性能が問題となっている市民文化会館、下妻公民館、庁舎(本庁舎、千代川庁舎)等の建て替えを契機に、施設の集約化・複合化による複合防災拠点の整備を目指しています。

本市では、下妻市複合防災施設等(以下「本施設」という。)及び余剰地活用民間施設の整備・運営に関して官民連携(PPP)手法を導入することを検討しており、PPP手法を導入する場合の事業スキームや導入の効果

及び課題等を整理し、PPP手法による事業の実施可能性について検証するために民間事業者と対話する場を設け、民間のノウハウ・アイデア等の提案を受けることにより、当該エリア(以下「事業エリア」という。)のポテンシャルや集約化する文教施設等の市場性を把握し、民間事業者が参入しやすい条件の設定を検討するとともに、本市が考える地域課題や配慮事項を事前に伝え、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した優れた事業提案を促すことなどを目的にサウンディング型市場調査を実施することとしました。

【事業エリア位置図】



2 現時点での本市の考え方

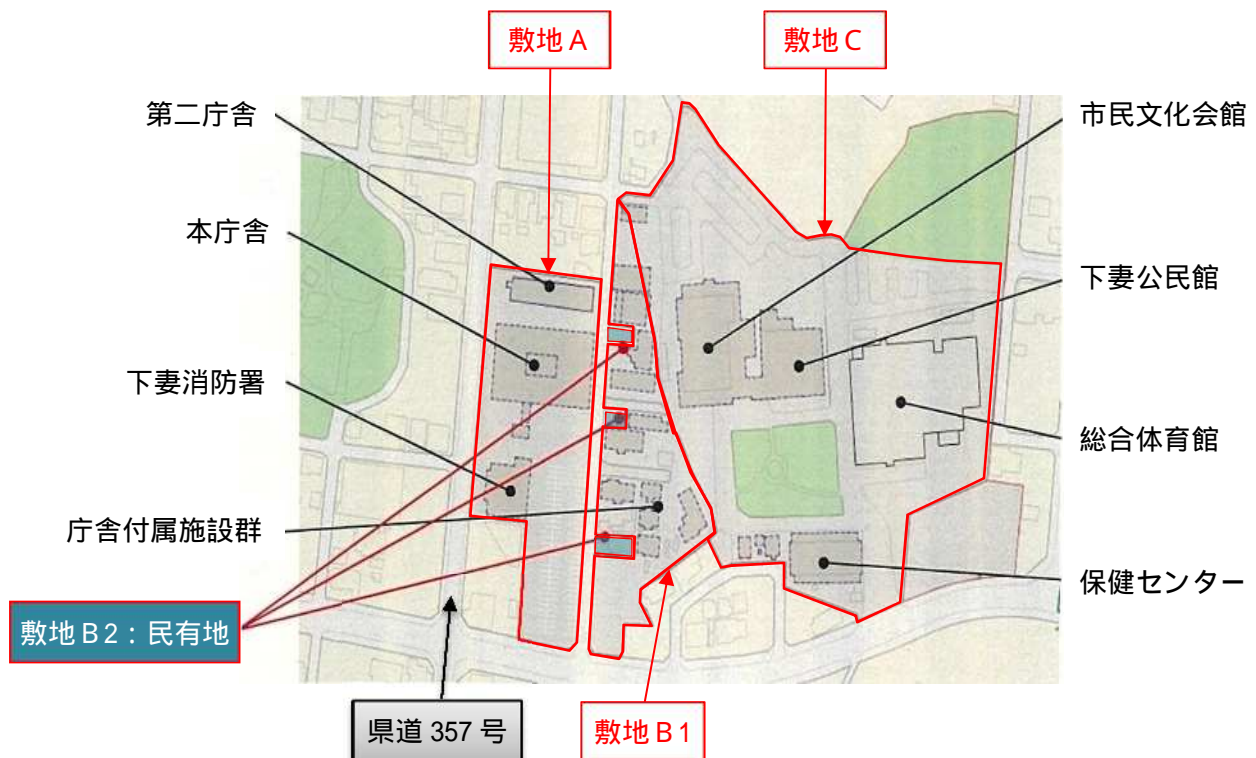
本事業のこれまでの検討経緯や現時点での本市の考え方については、平成30年1月に公表した「下妻市庁舎等建設基本構想」をご参照ください。

本市 HP : 《概要版》 http://www.city.shimotsuma.lg.jp/data/doc/1521164173_doc_154_1.pdf
《本編》 http://www.city.shimotsuma.lg.jp/data/doc/1521164173_doc_154_0.pdf

3 事業エリアの立地条件

所在地	茨城県下妻市本城町			
	二丁目 22 番地ほか	三丁目 13 番地ほか		三丁目 36 番地 1 ほか
敷地面積	事業エリア全体: 約 42,500 m ²			
サウンディング 対象敷地	敷地 A	敷地 B		敷地 C (総合体育館敷地を除く)
区分	A	B1	B2	C
所有者	本市	本市・民有地(借地)	民有地	本市
面積	約 8,600 m ²	約 6,300 m ²	約 400 m ²	約 27,200 m ²
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域		
	容積率	200%		
	建ぺい率	60%		
	地区計画	下妻東部第一地区		
接道	西側: 都市計画道路(県道 357 号): 計画幅員 12m 南側: 市道 115 号: 幅員 12m(計画幅員 18m) 敷地 A 東側: 市道 3312 号: 幅員 6m			

【事業エリア現況図】



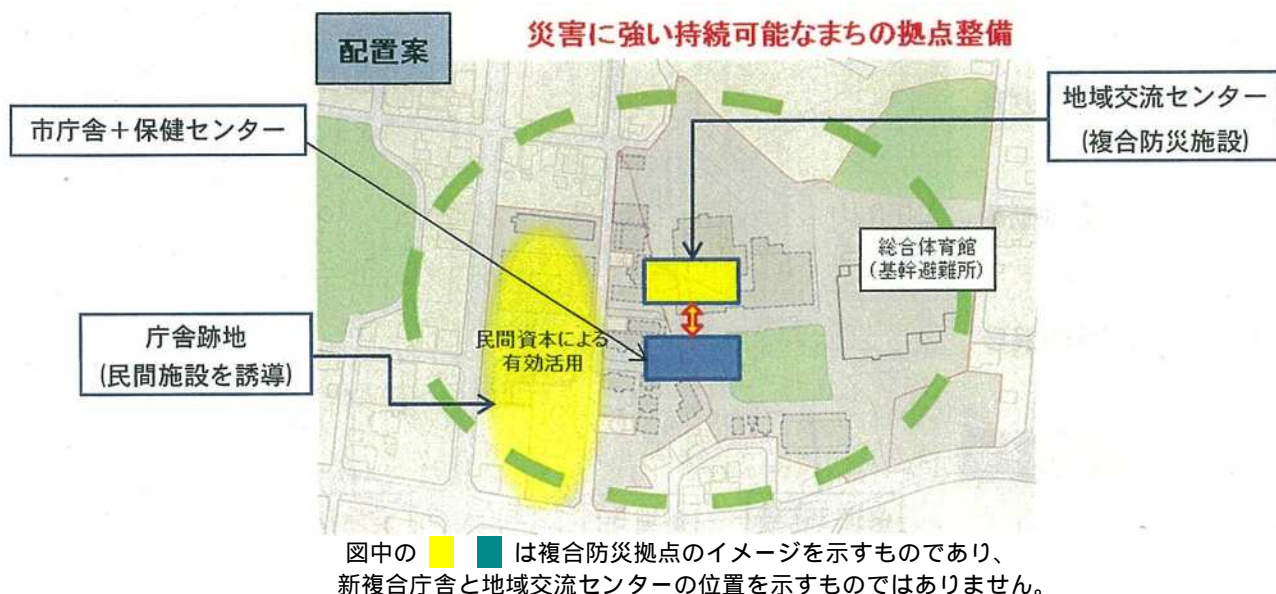
4 対象施設配置現況

本事業 対 象	建築物名称	築年	延床面積 (㎡)	構造	階数
【敷地 A】					
	本庁舎	S 4 4	4,009.14	RC 造	3
	第二庁舎	H 8	1,385.88	S 造	3
	下妻消防署	S 4 1	606.49	RC 造	2
【敷地 B1】					
	庁舎東棟	H 8	257.25	S 造	2
	下妻地方広域事務組合事務所	S 4 2 頃	240.51	木造	1
	下妻地方広域シルバー人材センター				
	シルバー人材センター作業所	S 4 2 頃	125.62	木造	1
	訪問看護ステーションしもつま	S 4 2 頃	59.94	木造	1
	しもつまファミリーサポートセンター	S 4 2 頃	59.94	木造	1
	下妻市社会福祉協議会事務所	S 5 6	197.64	木造	2
	下妻市社会福祉協議会ボランティアセンター	S 4 2 頃	69.66	木造	1
	倉庫・車庫	S49～H9	計 930.12	S 造	1～2
【敷地 C】					
	市民文化会館	S 5 1	2,819.61	RC 造	3
	下妻公民館	S 5 4	1,825.63	RC 造	2
	保健センター	S 5 9	912.06	RC 造	1
	総合体育館	S 5 6	3,310.10	RC 造	2

第二庁舎の再整備を本事業に含めるかについては、未定です。

5 事業計画（案）

(1) 施設配置図



(2) 事業計画の基本的な考え方

本事業では、以下の3点を実現することを目的とします。

老朽化や耐震性に問題があり、事業エリア内や市内に分散する庁舎機能を集約化し、事業エリアの防災拠点機能を強化するために、**市庁舎と保健センターを複合化**（以下「新複合庁舎」という。）する。

老朽化・陳腐化した市民文化会館・公民館について、少子高齢化や人口減少を見込んだ規模の縮小を図りつつ**地域交流施設として複合化**（以下「地域交流センター」という。）するとともに、隣接する総合体育館（基幹避難所）と連携して、災害時に支援物資の受入れやボランティアの活動拠点となる**複合防災施設**を形成する。

庁舎等の移転により発生した**余剰地（敷地A）は民間事業者へ貸し付けることにより民間商業施設などの都市機能を誘導**し、下妻駅東側の活性化を促進する。

(3) 現時点における本施設整備の前提条件

先行する新複合庁舎整備のために必要であれば、現市民文化会館・公民館を事前に解体することは可能である。

本事業期間中は現状の庁舎機能や保健センター機能を停止させることなく、敷地B及び敷地C内の空地と市民文化会館・公民館敷地を活用して新複合庁舎を整備する。

敷地B2は複数の地権者による民有地であるが、本事業開始までに本市が取得する予定である。

敷地Aにある「下妻消防署」は、民間活用開始までに移設する予定である。

敷地Cにある総合体育館は大規模改修済みであることから本事業期間中も利用を継続するため、本事業の対象外とする。よって、本事業期間中は、駐車場も含め総合体育館の運営に支障のないよう留意する。

6 サウンディングでお聞きしたい（ご提案を求める）事項

(1) 事業の範囲・区分について

本事業は、同一の事業エリア内で既存施設を供用しながら新施設を整備し、新施設への移転後順次、旧施設を解体・撤去し、別施設を整備しなければなりません。

事業の進捗段階に応じて事業を区分することも可能と考えますが、本事業を一体のものとして実施する場合と、分割して実施する場合（整備する施設ごとに別事業として実施する場合など）のメリット・デメリットについてお聞かせください。

なお、市庁舎の老朽化・耐震機能不足の解消が喫緊の課題であるため、基本構想以降の検討を踏まえ新複合庁舎の整備完了は平成 33 年度末を目標とします。

(2) P P P手法を導入する場合の事業スキーム・契約形態について

本事業にはP P P手法の導入を予定していますが、各施設の整備・維持管理・運営に当たって最適とお考えになる事業スキーム（D B O、P F I（コンセッションを含む）、リース方式など）についてお聞かせください。

なお、(1)において、本事業を分割して実施するとした場合は、それぞれの事業ごとに最適とお考えになる事業スキームについてお聞かせください。

(3) 施設整備の手順について

事業計画（案）では、市民文化会館・公民館の解体 新複合庁舎の整備 庁舎・保健センターの移転 地域交流センターの整備 旧庁舎・保健センター等の解体（下妻消防署の移設等は、この段階での実施を想定） 旧庁舎用地（敷地A）の活用という整備手順を想定していますが、このほか、より効率的と考えられる施設整備手順がありましたらお聞かせください。

(4) 維持管理・運営方法の効率化について

本事業では複数の機能・用途に亘る施設が整備され、既存施設を含め事業エリア内で複合防災拠点として機能することを目的としています。

本事業における維持管理・運營業務として、常時の機能を最大限に発揮することはもちろん、非常時においても効果的に防災機能等を発揮するために最適と思われる事業手法や事業区分（個別業務委託や指定管理者制度の導入、全施設を一体管理・運営する場合や施設ごとに管理・運営する場合など）についてお聞かせください。

(5) 事業期間について

(1)でお聞かせいただいた事業範囲・区分や(2)でお聞かせいただいた事業スキーム等に応じて最適と思われる事業期間（施設整備期間、運営・維持管理期間それぞれ）についてお聞かせください。（余剰地活用の期間との関係もご考慮ください。）

(6) 新複合庁舎・地域交流センターへの民間収益施設併設の可能性について

新複合庁舎へは現本庁舎や千代川庁舎、保健センターなどの機能を集約する予定です。当該庁舎内に民間収益施設等（売店や食堂・カフェなど）を併設し、民間事業者が運営できるかどうかについて、導入可能性のある用途と収益性などについてお聞かせください。また、地域交流センターについても同様に、民間収益施設等の併設の可能性についてお聞かせください。

(7) 地域交流センターの運営におけるコンセッション方式の導入の可能性について

地域交流センターは、ホールや会議室などを有する、生涯学習・文化・市民活動・世代間交流などの拠点施設となります。この施設においてコンセッション方式（施設運営権制度）を導入する場合の条件について、お聞かせください。

(8) 余剰地活用について

庁舎等移転後の余剰地（敷地A）については、民間事業者に貸し付けたうえで都市機能施設を整備していただき、下妻駅東側の活性化と持続可能なまちづくりに貢献していただくことを想定しています。

貴社が余剰地活用を主体的に行う場合や立地企業の誘致の見込みがある場合、このエリアへ立地するに当たって、導入可能な施設用途やその市場性（敷地全体を一括して活用する場合や一部のみを活用する場合を含みます。）についてお聞かせください。（公序良俗に反する施設は、立地できません。）

(9) その他、民間事業者による独自提案 等

「5 事業計画（案）」に記載した配置計画や基本的考え方、前提条件に係らず、貴社の自由な発想で、本事業の目的を達するために有効と思われるご提案がありましたら、お聞かせください。