

下野市石橋駅周辺公共用地利活用基本計画（平成31年3月策定）に基づき、石橋総合病院跡地に整備を予定する石橋複合施設整備事業の概要につきましてご説明します。

1 はじめに

■計画策定の背景

本市は、平成18年に南河内町、石橋町、国分寺町の3町が合併したことによる施設間の機能の重複や稼働率の低い施設の立地がみられ、また、学校、庁舎などの公共施設や、道路、下水道などの都市基盤施設は、整備時期が集中している傾向にあり、現状規模のまま将来にわたり維持管理することは極めて困難な状況になっている。

そのため、平成29年3月に、効率的で効果的なマネジメントの実施によって公共施設の質と量の最適化を図り、持続可能な公共施設等のサービスの維持を実現することを目的として、「下野市公共施設等総合管理計画」が策定された。また、同じく平成29年3月に策定された、「下野市立地適正化計画」では、コンパクトな都市構造を実現し、効果的・効率的な都市経営を目指すことが示されており、その実行戦略として、平成30年3月に鉄道駅周辺の人口密度を維持し、多様な生活サービスが提供可能となる拠点形成を図ることで、賑わいと活力を生み出し、将来の変化に対応した都市づくりの先導的な計画として、「下野市都市再構築プラン」を策定した。本計画は、下野市都市再構築プラン（石橋駅周辺編）で示されている石橋駅周辺の公共用地（石橋総合病院跡地・石橋庁舎跡地）の利活用の実現に向けた基本計画として位置付ける。

■主な上位計画の概要

◆下野市公共施設等総合管理計画（H29.3）

- 下野市公共施設等総合管理計画は本市の最上位計画である「第二次下野市総合計画」に基づき、全庁横断的に公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための方針について定めるものであり、国の「インフラ長寿命化計画」に対する本市の行動計画として策定している。
- 公共施設等のあり方の基本方針として、「提供サービスの効率化と質の向上」を掲げており、今後の高齢化や人口減少に応じ、提供サービスの集約化・重点化、内容の見直しや効率化に取り組むとともに、施設の利用改善及びサービスの質の向上を図ることを示している。
- また、基本方針の実施にあたっての財政負担の縮減目標として、**今後30年間で、公共施設等の更新及び大規模改修に係る経費の20%を削減することを示している。**

◆下野市立地適正化計画（H29.3）

- 立地適正化計画は、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、この計画を作成することで、都市の中心部へ公共施設や生活利便施設等の都市機能や居住を誘導することができる。また、計画で位置付けた都市機能の整備を実施する際に国の補助金（都市再生整備計画事業（本事業に適用予定）等）を活用できる。
- 下野市立地適正化計画では、**JR石橋駅周辺を都市機能誘導区域と定め、石橋駅を含めた市内3つの鉄道駅を都市機能の集積拠点とした、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指すことを示している。**

◆下野市都市再構築プラン（石橋駅周辺編）（H30.3）

- 下野市都市再構築プランは、下野市立地適正化計画で示す、コンパクトな都市構造の実現と効果的・効率的な都市経営の実現に向けた事項戦略として、鉄道駅周辺の人口密度の維持と多彩な生活サービスを提供可能な拠点整備による、地域の賑わいの創出と将来の変化に対応した都市づくりに向けた先導的な計画として策定され、本市の直面する人口減少社会への備えと更なる都市の発展を図るべく、JR3駅周辺の都市開発のあり方を検討している。
- 下野市都市再構築プラン（石橋駅周辺編）では、石橋駅周辺の公有地の利活用について検討し、**石橋総合病院跡地は複合施設（公民館・児童館）の整備、石橋庁舎跡地は多目的広場（イベント・防災機能）の整備を検討することを示している。**

2 整備の方向性

石橋総合病院跡地 → 複合施設（公民館・児童館）を整備

【整備の方向性】

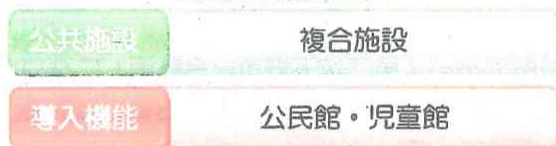
石橋公民館は、建物・設備の老朽化が著しく、平成 36 年には建替えの目安とされる建築後 60 年を経過し、石橋児童館は、耐震化できず老朽化していたため、暫定的に他の公共施設（こどもの広場いしばし）に移転しており、新たな施設整備が必要となる。

以上により、効率的で安全な公共サービスを提供するため、公民館機能と児童館機能を複合化・集約化した公共施設の整備を目指す。

【余剰地活用の可能性】

事業対象地である石橋総合病院跡地は敷地面積がおよそ 9,000 m²と広大であることから、複合施設（公民館・児童館）の整備と合わせて、余剰地活用の可能性を検討している。土地利用の考え方は、民間意向調査の結果を踏まえて、公共施設用地を南側とする土地利用（右図参照）を想定している。

＜施設整備方針＞



＜土地利用の考え方＞



【整備財源】

社会資本整備総合交付金事業（都市再生整備計画事業）の活用を検討。

【スケジュール】

平成 32 年度事業化予定。

対象地	石橋総合病院跡地
住所	下野市石橋 619 他
敷地面積	約 9,000 m ²
用途地域	第 1 種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	建築基準法第 22 条地域
高さ制限	15m(社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校などは除く)
日影規制	5 時間(10m 以内)、3 時間(10m 超)、H=4m

■施設配置

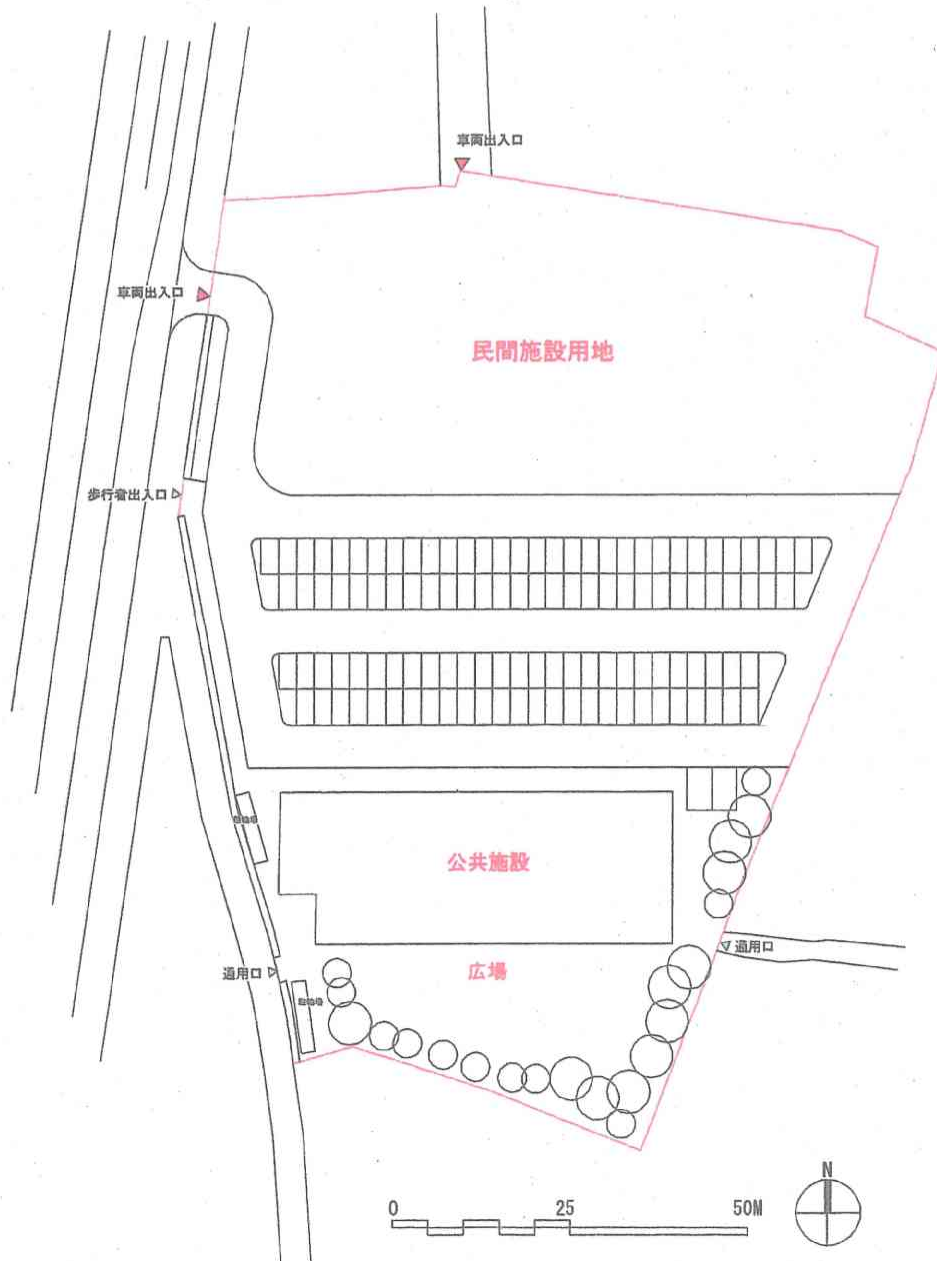
- ✓ 公共施設用地（複合施設・駐車場）として約 6,000 m²を確保し、余剰地となる約 3,000 m²を民間施設用地として設定する。

<施設配置の方針>

用途		敷地面積
公共施設用地	複合施設（公民館・児童館）	約 3,000 m ²
	駐車場（100～150 台程度）を想定	約 3,000 m ²
民間施設用地 （余剰地）	民間施設	約 3,000 m ²
計		約 9,000 m ²

■施設イメージ

<配置図>



■導入機能

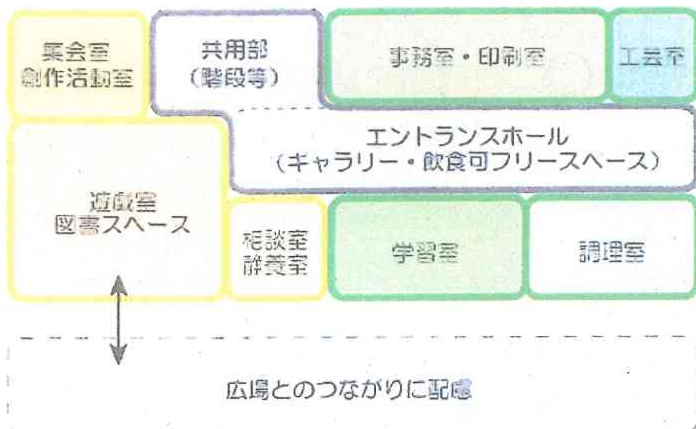
<複合施設の導入機能(案)>

施設	諸室名	延床面積
公民館機能	会議室①～⑤、和室、託児室、パフォーマンススタジオ (会議室⑤に可動式ステージを設置)	約 670 m ²
児童館機能	遊戯室、図書スペース、集会室、創作活動室、相談室 静養室(救護室)、	約 280 m ²
共有機能	工芸室、調理室、学習室、事務室・印刷室、倉庫(管理用)	約 400 m ²
共用部	エントランスホール、その他	約 850 m ²
計		約 2,200 m ²

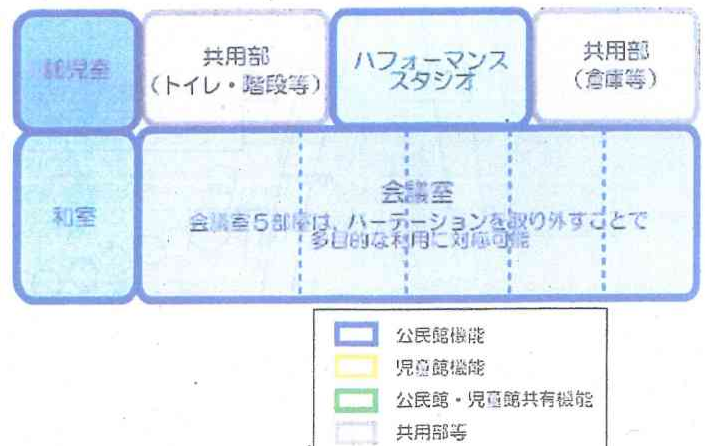
<複合施設の主な諸室と利用イメージ(案)>

機能	諸室	主な利用イメージ
公民館機能	会議室	・会議、多目的ルーム(パーティション撤去時) 等
	和室	・囲碁、将棋、茶道、華道 等 ・講師の控室(イベント時) 等
	託児室	・公民館講座実施時の一時保育、親子の休憩スペース 等
	パフォーマンス スタジオ	・カラオケ、ダンス、楽器演奏 等
児童館機能	遊戯室 図書スペース	・イベント、レクリエーション 等 ・児童書、絵本などの読書
	集会室	・会議、保護者の集会 等 ・児童向けの講座、イベント 等
	創作活動室	・折り紙、クラフト、お絵かき 等 ・工作体験講座 等
	相談室	・育児、子育てに関する相談窓口
	静養室(救護室)	・急な体調不良時などに使用
共有機能	工芸室	・陶芸教室、工芸教室、絵画教室 等
	調理室	・食育講座、料理イベント 等
	学習室	・子どもの学習スペース
共用部	エントランスホール	・ギャラリー、飲食可能なフリースペース

<複合施設の導入機能イメージ図(1階)>



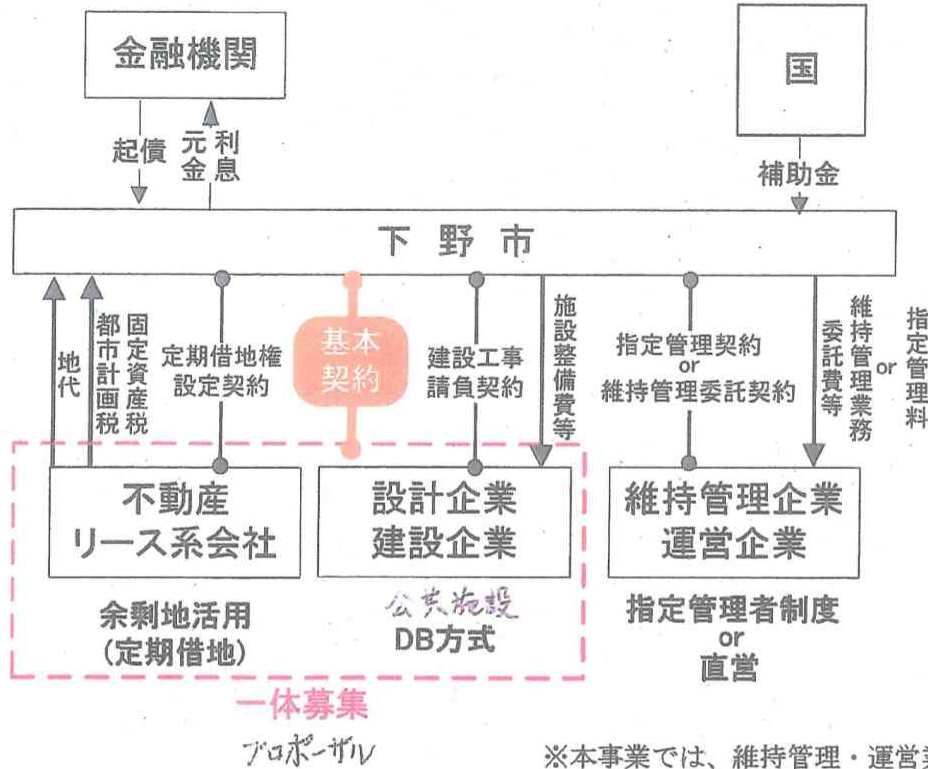
<複合施設の導入機能イメージ図(2階)>



4 事業手法について

本事業で想定する事業スキーム PPP (Public Private Partnership) ~ 公民連携事業

- 本事業の場合、公共施設をDB方式（設計施工一括発注方式）で整備し、余剰地の活用を定期借地権方式で民間が行う事業スキームを想定しています。
- 事業者募集にあたり、公共施設についての要求水準を定めることが基本ですが、建設予定地全体の良好な一体的提案を受けるため、余剰地活用事業についても、必要な条件について示し、また、評価の対象とすることとなります。



性能発注（性能規定）について

- PPP事業では、求めるサービスを仕様（規定）で示すのではなく、民間の創意工夫を活用する観点から、性能（規定）で示すことが原則となります。事業者を募集する時には、求めるサービス水準について、「設計及び建設」、「維持管理及び運営」といった業務の実施条件を記載した要求水準書を公表します。
- 要求水準書は事業費の根拠となるため、必要な条件を整理しておく必要があります。つまり、事業費として想定していない業務水準を、必須の条件として要求することはできません。

<要求水準の考え方>

性能規定により、よい提案を得るためには、「必須の要求事項」を要求水準で示すことと、「もし実現できれば尚よいレベル」を審査基準で示し誘導することが有効です。

審査基準で示す内容：必要とまでは言えない（事業費としてあらかじめ見積もることは難しい）が、民間ノウハウにより実現できるかもしれないレベル

※上記の内容は提案されない場合もあるので、民間事業者に必ず提案してほしい事は全て要求水準に盛り込む。

性能発注により期待される効果

要求水準で示す内容：本事業に必要な条件は全て示す（事業費の根拠）