常総市が実践する公共施設マネジメントとＰＰＰ

公共建築月間記念行事　保全技術研究会

これからの公共施設マネジメントを考える

公共施設マネジメント次の１０年

令和８年１１月１２日

常総市 市長公室 資産活用課　堀井喜良

自己紹介

●経歴

Ｈ１１年	大学卒業（工学部建築学科）	
Ｈ１１年	民間企業入社（建設関係）	
	・一級建築士，宅建取得	
Ｈ２０年	常総市役所入庁	
	・建　設　課　営繕業務担当（９年）	
Ｈ２９年	・行政経営課　営繕＋ＦＭ／ＰＰＰ主担当	ＰＲＥ／ＦＭ研修に参加
Ｒ１年	・資産管理課　同上	ＪＦＭＡ賞奨励賞受賞
Ｒ３年	・資産活用課　同上	国土交通省 ＰＰＰサポーターに任命
		内閣府 ＰＰＰ／ＰＦＩ行政実務専門家に任命
Ｒ４年		ふるさと財団 公民連携アドバイザーに登録
Ｒ５年		自治体等ＦＭ連絡会議代表幹事
Ｒ６年		自治体等ＦＭ連絡会議幹事
Ｒ８年	・ＦＭ／ＰＰＰ担当１０年目	

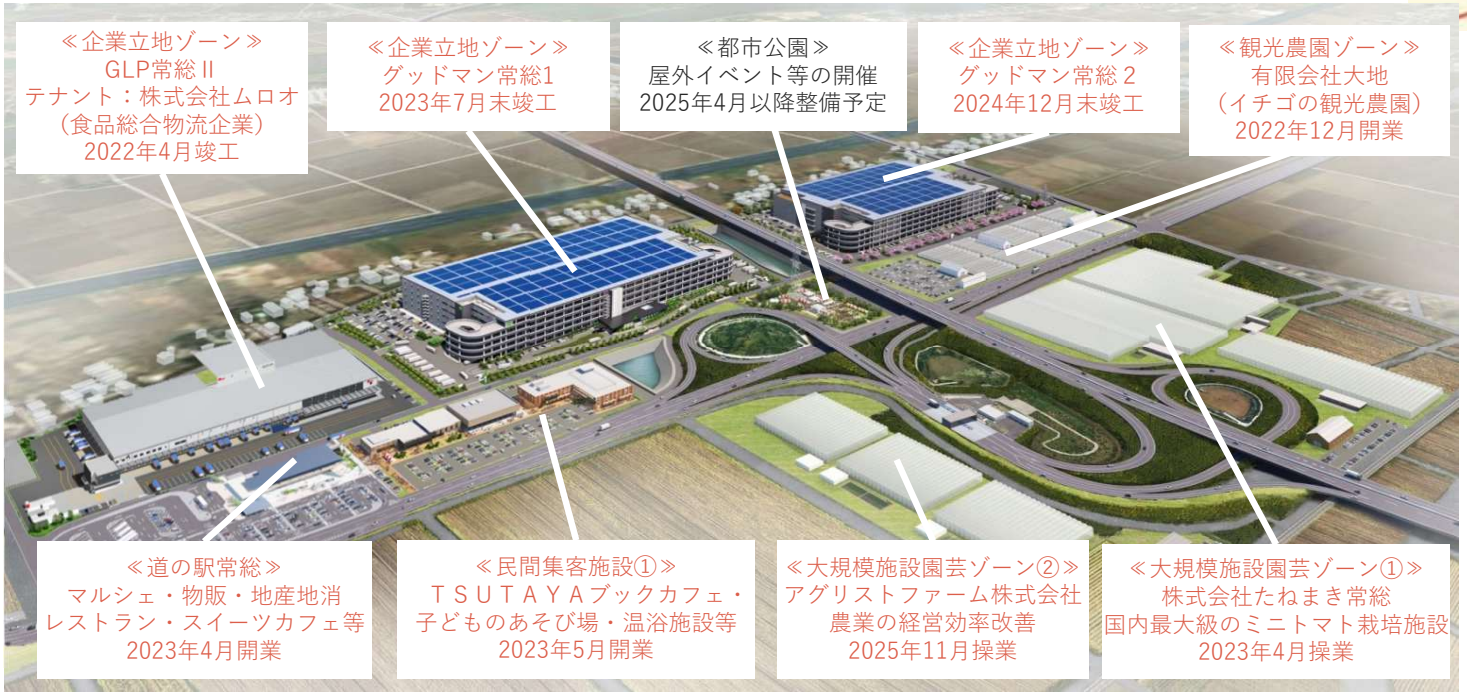
●平成１８年　水海道市と石下町が合併し誕生

人口	５９，８０２人　（Ｒ８年６月）
面積	１２３．６４㎢
歳出決算額	２６０億円（Ｒ６年度一般会計）
職員数	約５００人
アクセス	東京駅→水海道駅　鉄道乗継ぎ約１時間
主要産業	農業，製造業　等



交通マップ

●食と農と健康の産業団地「アグリサイエンスバレー常総」



●主要産業







１．　常総市の取組概要

２．　公共施設包括管理業務委託

３．　トライアル・サウンディング／あすなろの里公民連携事業

４．　民間提案制度

５．　ＰＰＰを活用したまちづくり／水海道地区市街地まちづくり事業

●施設とインフラの更新費用推計

延床面積　２３１，０９５㎡

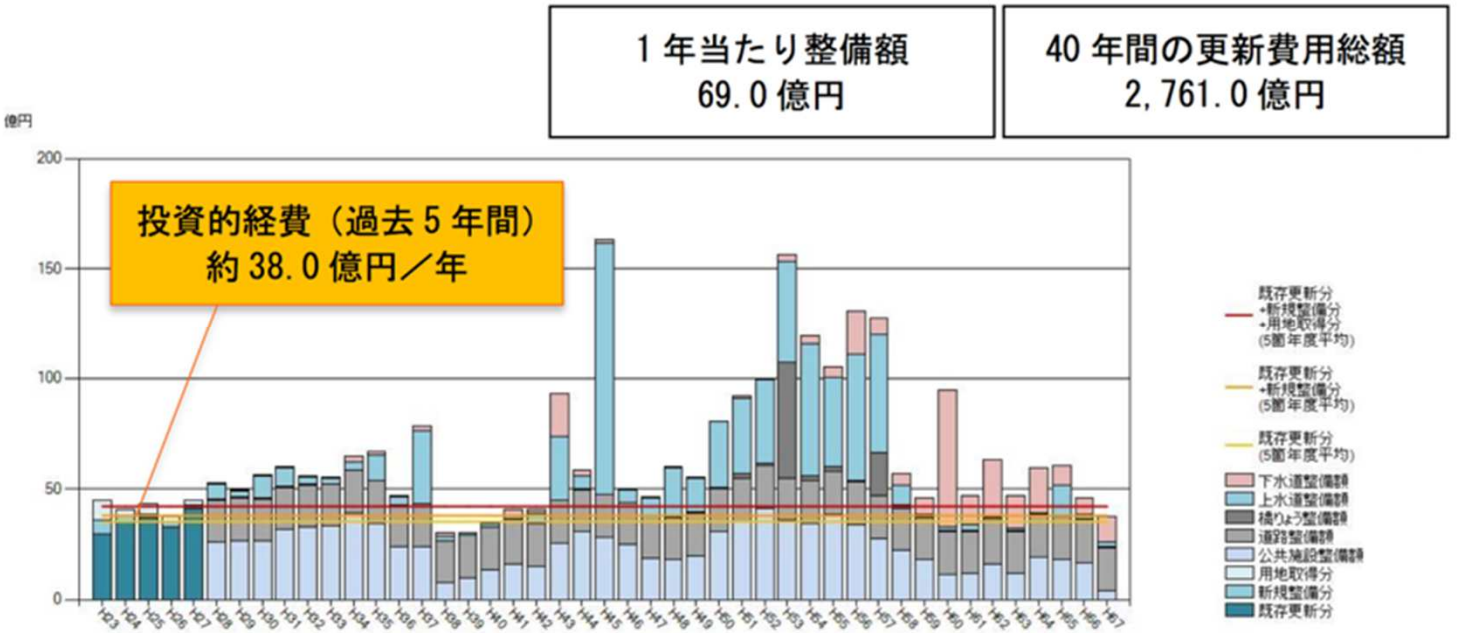
一人あたり　　３．６７㎡

施設数　　１４４施設

棟数　　５４６棟

築３０年以上が６割を超え，

多額の更新費用が必要になる

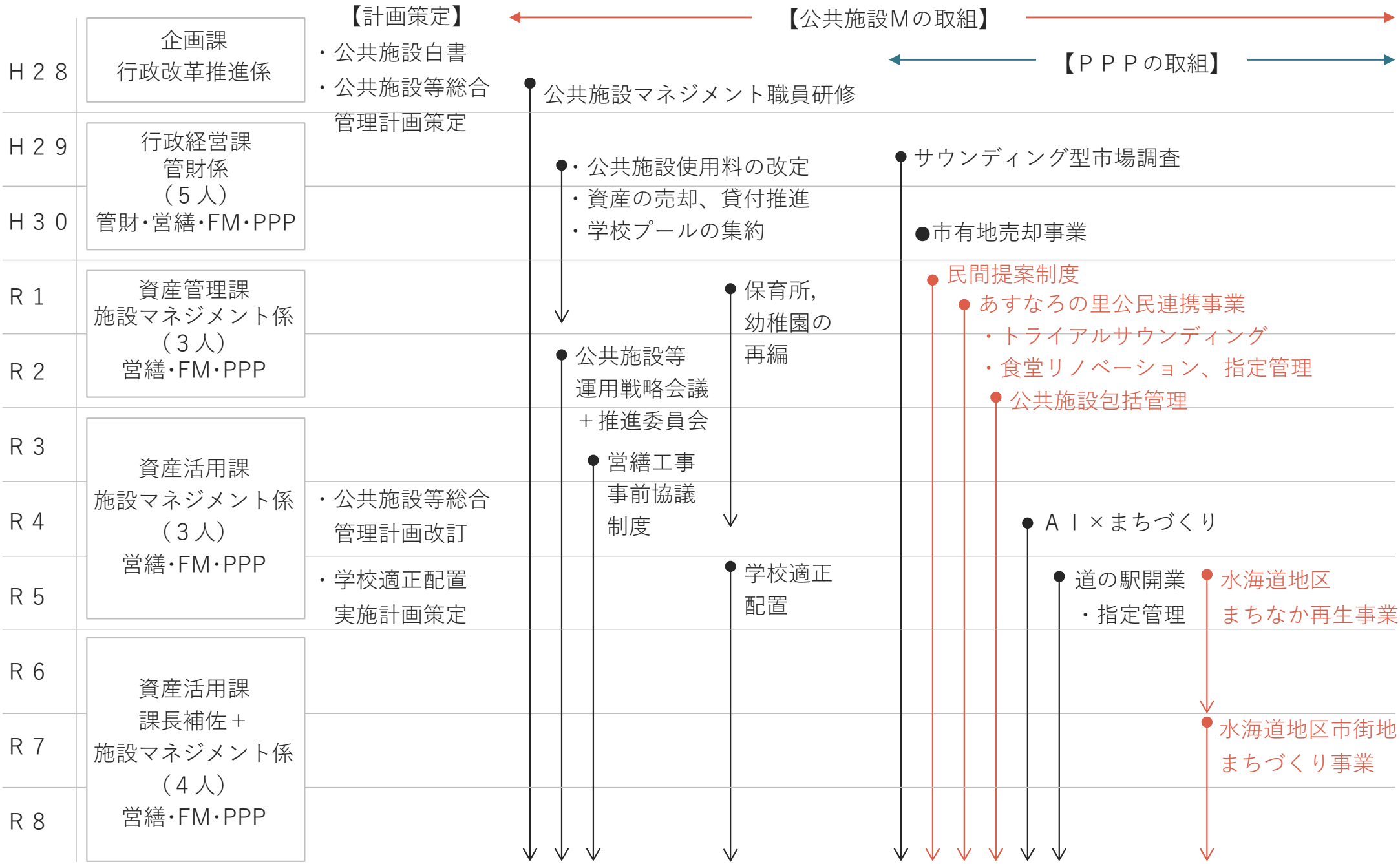


●基本理念

安全・安心な公共サービスを提供し続けるため，選択と集中により次の世代へ負担を先送りしない

●削減目標

公共施設の保有量（延床面積）を２０５６年までに２０％削減する


【計画策定】
【公共施設Mの取組】
【ＰＰＰの取組】
Ｈ２８
企画課
行政改革推進係
・公共施設白書
・公共施設等総合管理計画策定
公共施設マネジメント職員研修
Ｈ２９
Ｈ３０
行政経営課
管財係
（５人）
管財・営繕・FM・PPP
・公共施設使用料の改定
・資産の売却、貸付推進
・学校プールの集約
サウンディング型市場調査
●市有地売却事業
Ｒ１
Ｒ２
資産管理課
施設マネジメント係
（３人）
営繕・FM・PPP
保育所，幼稚園の再編
公共施設等運用戦略会議＋推進委員会
民間提案制度
あすなろの里公民連携事業
・トライアルサウンディング
・食堂リノベーション、指定管理
公共施設包括管理
Ｒ３
Ｒ４
Ｒ５
資産活用課
施設マネジメント係
（３人）
営繕・FM・PPP
営繕工事事前協議制度
・公共施設等総合管理計画改訂
学校適正配置
・学校適正配置実施計画策定
ＡＩ×まちづくり
道の駅開業
・指定管理
水海道地区
まちなか再生事業
Ｒ６
Ｒ７
Ｒ８
資産活用課
課長補佐＋
施設マネジメント係
（４人）
営繕・FM・PPP
水海道地区市街地
まちづくり事業

1	受益者負担の適正化	公共施設使用料・減免規定を改定 （Ｈ３０年１０月から）
2	資産の有効活用	市有財産の活用，サウンディング型市場調査，民間提案制度， トライアル・サウンディング，指定管理者制度
3	維持管理コスト削減	包括施設管理業務委託，照明のＬＥＤ化， 学校プールの集約化
4	施設面積の削減	施設の複合化，保育所及び幼稚園の再編，小中学校の適正配置， 施設・遊休地の売却，水海道地区市街地まちづくり事業

公民連携（ＰＰＰ）を積極的に活用し，実践に特化して推進

公共施設の

維持管理費の削減

適正配置

複合化

保有量の削減

減らす取組

＋

公共施設の

利活用

貸付

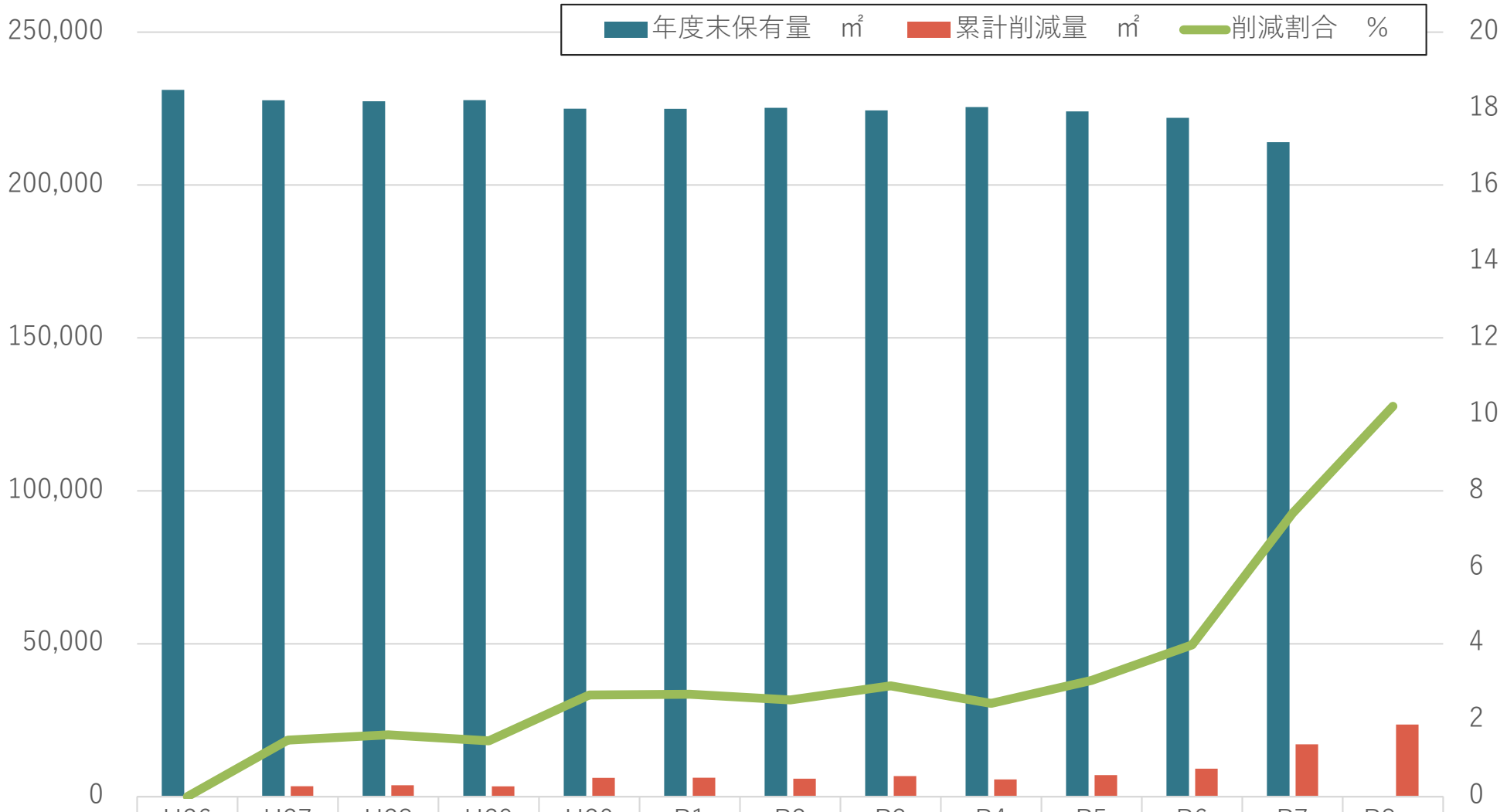
売却

魅力向上

増やす取組

≒ＰＰＰ

公共施設保有量の推移



	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8～
年度末保有量　㎡	231,095	227,673	227,351	227,728	224,942	224,912	225,237	224,388	225,467	224,061	221,927	213,969	
累計削減量　㎡	0	3,422	3,745	3,368	6,153	6,184	5,858	6,707	5,628	7,035	9,169	17,126	23,604
削減割合　%	0	1.48	1.62	1.46	2.66	2.68	2.53	2.9	2.44	3.04	3.97	7.41	10.21

1．　常総市の取組概要とＦＭ／ＰＰＰ

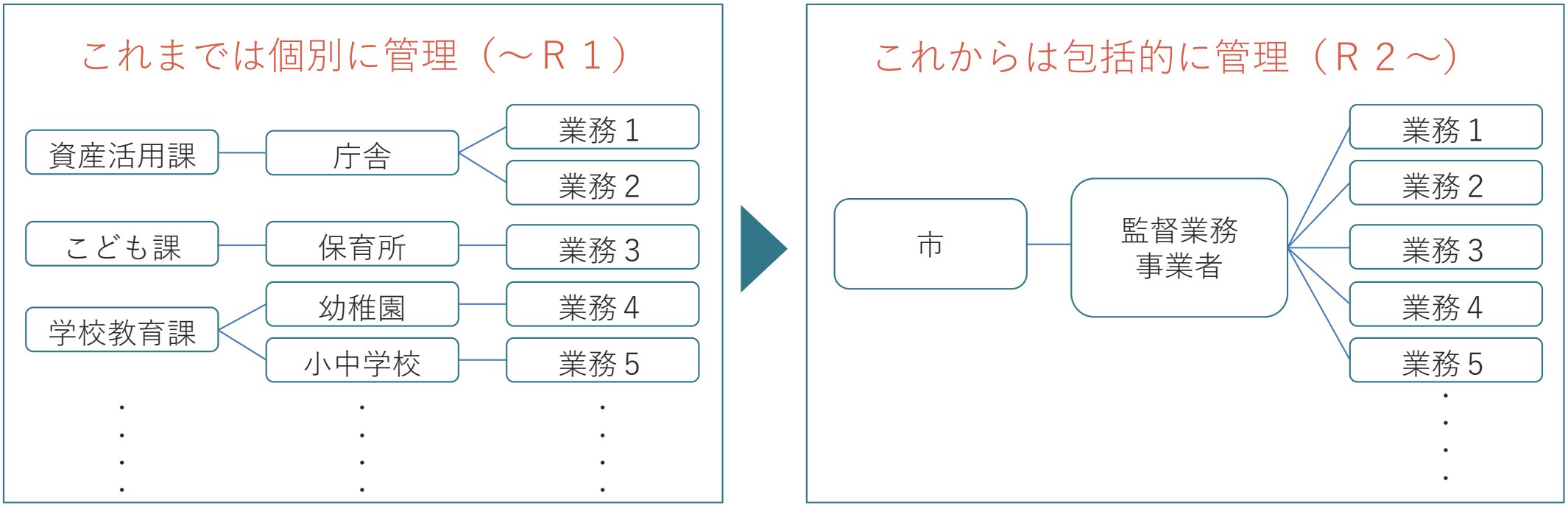
2．　公共施設包括管理業務委託

3．　トライアル・サウンディング／あすなろの里公民連携事業

4．　民間提案制度

5．　ＰＰＰを活用したまちづくり／水海道地区市街地まちづくり事業

施設所管課ごとに管理してきた公共施設を，民間ノウハウを活用して包括的に管理することで，管理業務の効率化による経費削減や統一した考え方による適切な維持保全を実現するための手法



導入の目的

①公共施設の管理レベルの向上を図り，利用者の安全を確保

②施設管理に係る事務コスト（予算要求，契約・支払い・監査など）を大幅に削減

常総市公共施設包括管理業務委託２期目の概要

対象施設	１０課　７２施設　▶公共施設の５０％ 面積ベースで約１５．７万㎡　▶公共施設の７２％
対象業務	６７５業務／年　※修繕業務を含む
業務期間	令和７年４月１日から令和１１年３月３１日まで（５年間）
委託金額	約９７６，０００千円（税込，5年分） ２００，０００千円／５年の修繕業務を含む
スケジュール	Ｒ６年　７月　サウンディング型市場調査 ９月　公募型プロポーザル募集開始 １１月　事業者選定 Ｒ７年　４月　２期目業務開始

修繕業務（１３０万円／件未満）を追加し，さらに効果的な施設管理を目指す

1．　常総市の取組概要とＦＭ／ＰＰＰ

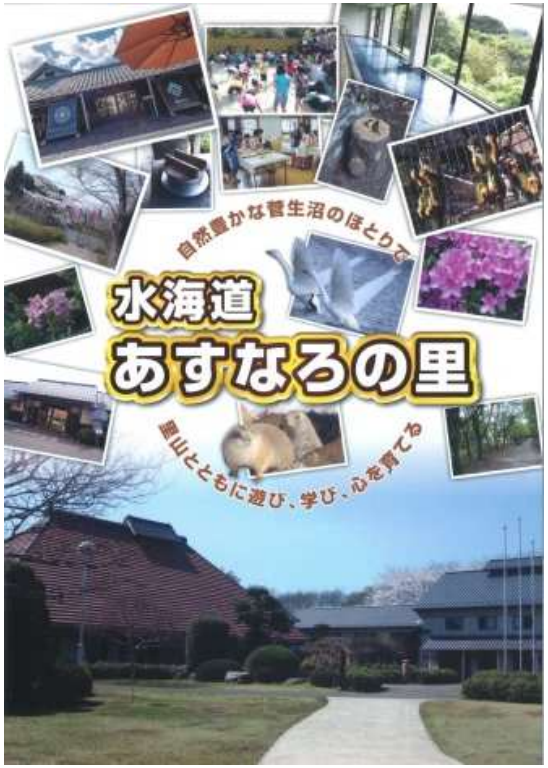
2．　公共施設包括管理業務委託

3．　トライアル・サウンディング／あすなろの里公民連携事業

4．　民間提案制度

5．　ＰＰＰを活用したまちづくり／水海道地区市街地まちづくり事業

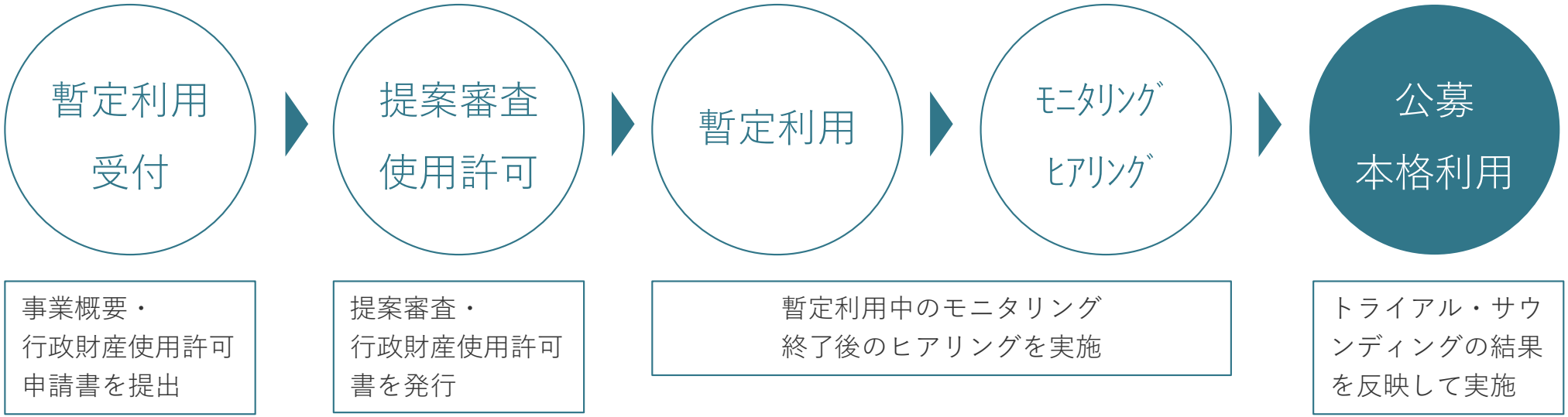
開　　園	昭和５４年６月１日（Ｈ３０年時点で開園後４０年が経過） 自然休養村整備事業及び学童農園施設整備事業（国庫補助）
面　　積	敷地面積　１２．１ha 施設面積　７，２９７㎡
主要施設	宿泊棟，食堂棟，研修棟，管理事務所，作業棟，浴室棟，学習棟、 体育館，テニスコート，スポーツ広場，プール，動物園，ミニ水族館、 陶芸室，釣り堀，ロッジ，キャンプ場





公共資産を民間事業者に無料で暫定利用してもらい，そこで得られた経験・知見・市場性を本格利用に反映させていく取組 ▶ 公民連携で行う社会実験

●スキーム



最短５日で利用可能，使用料は免除・有料イベントも可

行政財産目的外使用を活用し，その使用料を免除するだけで実施可能な仕組み
トライアル・サウンディングは，将来の本格利用に向けたプロセスである

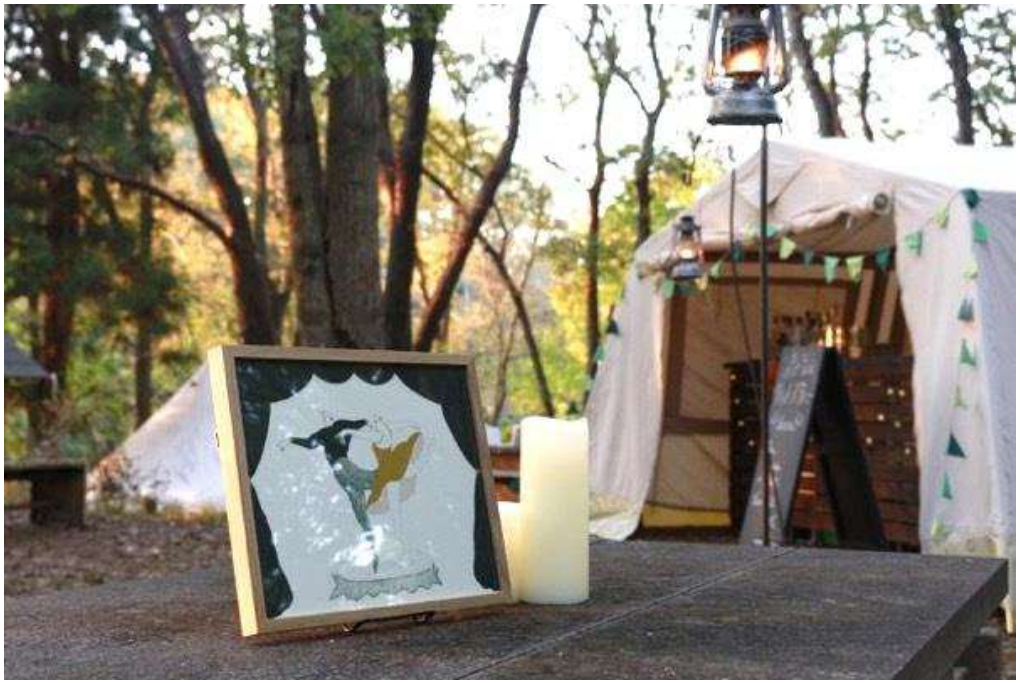
かけっこキャンプ　かけっこ教室×手ぶらでグランピング





- トライアル・サウンディング募集開始から３日後に申込，１週間後から予約開始！
- ５月２～３日に開催！　限定１５組の先着順
- 子どもの運動会に向けた，専門トレーナーによるかけっこ教室
- 人気メーカーのテントやアイテムを用意。手ぶらで宿泊でき，ＢＢＱの食材も合わせて提供

森の生活　森の静けさを楽しむ「本」×「アウトドア」の可能性





- 11月16～17日に開催！　1泊2日のキャンプイベント
- 本に関するイベントやワークショップをはじめ，ミュージシャンによるアコースティックギターの生演奏，シェアスタイルのバーベキューなど多彩なコンテンツ
- 森の中で過ごす特別な時間を演出し，「自分の時間を見つけていく」







通常の使用料

3,000
円／組

トライアル時の
使用料

30,000
円／組
以上

21,000
円／組
以上

募集開始から数日で完売、キャンセル待ちも多数

魅力的なコンテンツを付加することで、１０倍の使用料収入と高い満足度を獲得

▶公民連携による経営への効果や施設のポテンシャルを実感

トライアル・サウンディングのその後　公民連携と民間投資へ

H30 → R1 → R２

サウンディング → トライアル・サウンディング → 民間事業者による食堂リニューアル → 公募に向けた準備

宿泊者だけが使用する食堂から，誰もが利用できるダイニング＆カフェに



水海道あすなろの里の食堂を活用してみませんか？

食堂を活用し、食空間を提供していただける事業者を募集しています！

水海道あすなろの里は、昭和54年に開園した常総市所有の「学童農園施設」です。都心近郊にありながら、非常に豊富な里山自然環境を活かし、子どもたちを中心とした動植物等の生態観察や農業体験ができる施設として、事業を展開してきました。

現在、当施設は開園から約40年近くが経過しており、少子高齢化などの背景から、年間の入園者数が低迷している状況です。この水海道あすなろの里のポテンシャルを最大限に引き出すため、今回食堂を活用し、食空間を提供していただける事業者を募集します。



あすなろダイニング ASUNARO DINING

里カフェ SATO CAFE





地元事業者とのＰＰＰ事業







●民間投資による施設改修　数千万円

●あすなろダイニング&里カフェ
https://asunarodining.com/

トライアル・サウンディングのその後　公民連携と民間投資へ

R３

公募前
ｻｳﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ

事業者
公募
指定管理者

施設改修
運営引継

アウトドアエリアに絞って公募▶R３.７月　指定管理候補者「株式会社　Recamp」を選定

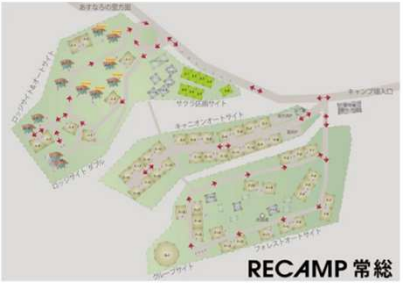




- 指定管理期間　10年
- 指定管理料　0円
- 市への納付金　300万円／年＋α
- 民間投資による施設整備　数千万円

RECAMP 常総





●予約サイト(なっぷ)
https://www.nap-camp.com/ibaraki/10145

トライアル・サウンディングのその後　公民連携と民間投資へ

Ｒ４～

本格利用
リニューアル
オープン

→

運営

→

イベント
開催

Ｒ４年度実績（前年度から）
来場者　２．５倍
収入　　１０倍
Ｒ５年度納付金
約５５０万円

Ｒ４.４月「ＲＥＣＡＭＰ常総」オープン











指定管理者による各種イベント等の実施











1．　常総市の取組概要とＦＭ／ＰＰＰ

2．　公共施設包括管理業務委託

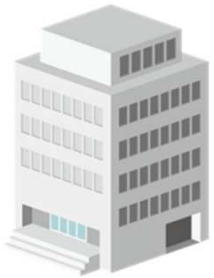
3．　トライアル・サウンディング／あすなろの里公民連携事業

4．　民間提案制度

5．　ＰＰＰを活用したまちづくり／水海道地区市街地まちづくり事業

民間事業者が自らのアイディアやノウハウ，技術等によって，公共施設マネジメント及び自治体経営に貢献する提案を自由に行うことができる制度

公共施設等



×

民間企業等



独自のノウハウ
自由な発想

＝

●今まで事業化が困難だったプロジェクト
●行政だけでは発想できない事業

●対象

① 公共施設　１４４施設（全て）
② 遊休地　９箇所
③ 公園　２４箇所

●特徴・条件

① 市の新たな財政負担がないこと
② 事業化協議が成立した時点で提案者と契約・協定を締結＝随意契約
③ 事業期間は最長で３０年間

公民連携により，資産の有効活用，維持管理コストの削減，市の魅力向上を目指す

公共施設マネジメント民間提案制度実施状況

年度	採用 件数	事業化 件数	事業化された主な提案
Ｒ１	８件	６件	教育施設ＬＥＤ化によるＥＳＣＯ事業，広告付ＡＥＤの無償設置，自動販売機を活用した防災備蓄品の整備，乳酸菌を活用した地域特産の開発及び地域の活性化
Ｒ２	４件	３件	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， 「音」による地域資源活用事業～自然音・環境音の魅力配信～
Ｒ３	３件	１件	広告モデルデジタルサイネージ導入
Ｒ４	３件	２件	オープンデータの利活用促進モデル創出事業， クラウドファンディングを活用した地域の活性化や課題解決
Ｒ５	０件	０件	
Ｒ６ テーマ型	２件	２件	①学校施設開放におけるスマートロック導入事業， ②水海道公民館及び水海道児童センター複合施設整備事業
Ｒ６ フリー型	２件	１件	保育DXによる負担軽減で保育士・保護者の心のゆとり創出を実現 （紙おむつのサブスクなど）
Ｒ７ テーマ型	２件	２件	①市有施設における電力供給事業，②公共施設への実質再エネ100%電力供給及び地域再エネ化推進のための卒FIT買取事業のご提案
Ｒ７ フリー型	２件		
合計	２６件	１７件	

1．　常総市の取組概要とＦＭ／ＰＰＰ

2．　公共施設包括管理業務委託

3．　トライアル・サウンディング／あすなろの里公民連携事業

4．　民間提案制度

5．　ＰＰＰを活用したまちづくり／水海道地区市街地まちづくり事業

まちづくり
都市計画
と一体となった公共施設・公共空間整備を進める必要がある

水海道地区市街地まちづくり事業では、
トライアル・社会実験によって、まちの未来の姿を市民・事業者と共有し、
公共施設・公共空間の整備に着手



水海道地区市街地まちづくり事業（都市構造再編集中支援事業）の概要

◆事業期間　　令和７年度～令和１１年度

◆事業概要

水海道公民館、水海道児童センター、常総市保健センター、市民コミュニティホール及び市民の広場の５つの公共施設等の移転または改修事業を一体的に進め、さらにこれらの新たにできる各拠点を結び，まちの回遊性を高めるため、エリア内の道路及び公園の改修を実施します。



③常総市保健センター移転事業

常総市役所第一分庁舎を解体し，保健センターを建築する。
こども家庭センターを合わせて設置し，利便性の向上を目指す。

①水海道公民館移転事業

②水海道児童センター移転事業

旧カスミ店舗を改修し移転する。民間テナントも入る複合施設として活用。

⑤市民コミュニティホール・ポケットパーク改修事業

耐震補強工事を行い，使用を 再開する。

④市民の広場改修事業

旧カスミ店舗間のフェンスを撤去し，複合施設と一体的に利用する。芝生や植栽などに改修し，居心地の よい場所に。

⑥公園改修事業

⑦道路改修事業

水海道地区市街地まちづくり事業　経過

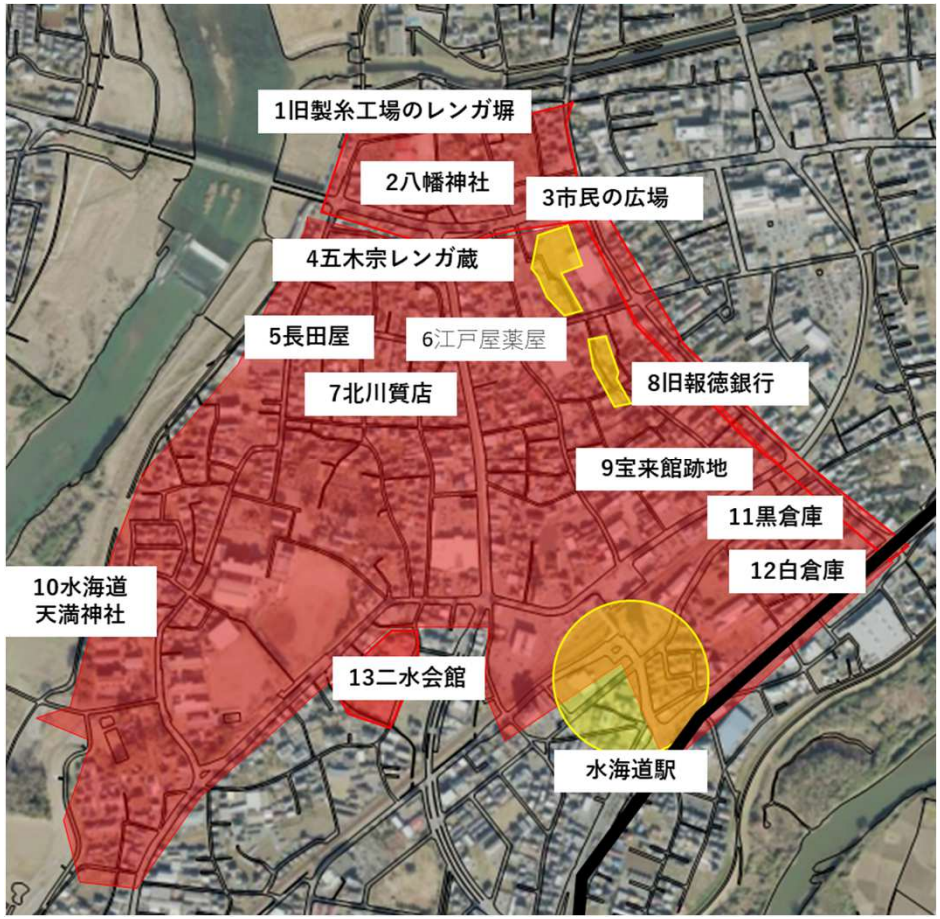
	ハード整備	ソフト事業
R２	●水海道公民館移転，市民の広場活用， 市民コミュニティホール耐震化の検討	
R３	継続検討	●公有文化財施設を活用したサテライト オフィス等導入可能性調査（内閣府補助）
R４	●保健センター，水海道児童センターの 複合化整備検討	●市民コミュニティホール「旧報徳銀行」の 有効活用に関するサウンディング型市場調査
R５	●移転・改修計画の検討 ●財源の検討・確保	●水海道駅周辺地区まちなか再生事業（１年目） シンポジウム，社会実験，まちなか再生ビジョン ●公民館利用者アンケート
R６	●水海道市街地整備事業に関するサウンディング 型市場調査 ●水海道公民館及び水海道児童センター複合施設 整備事業に係る民間提案制度（テーマ型） ●水海道中心市街地地区都市再生整備計画 （Ｒ７～１１年，都市構造再編集中支援事業）	●水海道駅周辺地区まちなか再生事業（２年目） ワークショップ，アクションプラン，社会実験
R７	●水海道地区市街地まちづくり事業の開始	●水海道駅周辺地区まちなか再生事業（３年目）
R８	●水海道まんなかセンターみつかる開業５／３０	

反映

反映

●事業の概要

まちなかにある歴史的建造物・公共空間・公共施設等の地域資源に新たな価値や役割を付加し，それらを有機的に繋ぐことでエリアの価値向上を図る



1旧製糸工場のレンガ塀



2八幡神社（市指定文化財）



4五木宗レンガ蔵（国登録文化財）



5長田屋



6江戸屋薬舗



7北川質店



10水海道天神社（市指定文化財）



11黒倉庫





12白倉庫





●旧報徳銀行（市指定文化財）＆3市民の広場　改修計画





●水海道公民館　移転計画



Ｒ５まちなか再生事業　スケジュール

4月～6月	7月	10月～11月	R6.2月
ヒアリング 現状分析	まちあるき 現地会議	トライアル 未来像の提示	まちなか 再生ﾋﾞｼﾞｮﾝ
● 市長 ● 地元住民 ● 地元事業者 ● 地元団体 ● 商店街　　等	● まちなか再生アドバイザーからの助言	● シンポジウム ● 社会実験 ● ヒアリング，現地会議から得られたまちなかの未来像を提示	● トライアルの内容を踏まえビジョン策定 ● 市民，事業者，行政がビジョンを共有

参加 →








Ｒ６まちなか再生事業　スケジュール

9月～11月　ワークショップ

①集まりたくなるまちなかを考える
②水海道の地域資源を使ってできること，やりたいことを考える
③ワークショップで考えた企画の実現に向けた意見交換

11月　トライアル・社会実験

- 常総ロマン×レトロ＝公共空間活用
- 白倉庫祭＝民間施設活用

11月　まちあるき現地会議

- まちなか再生アドバイザーからの助言

R6.2月　アクションプラン

- トライアルの内容を踏まえアクションプランを策定
- 市民，事業者，行政がビジョンを共有



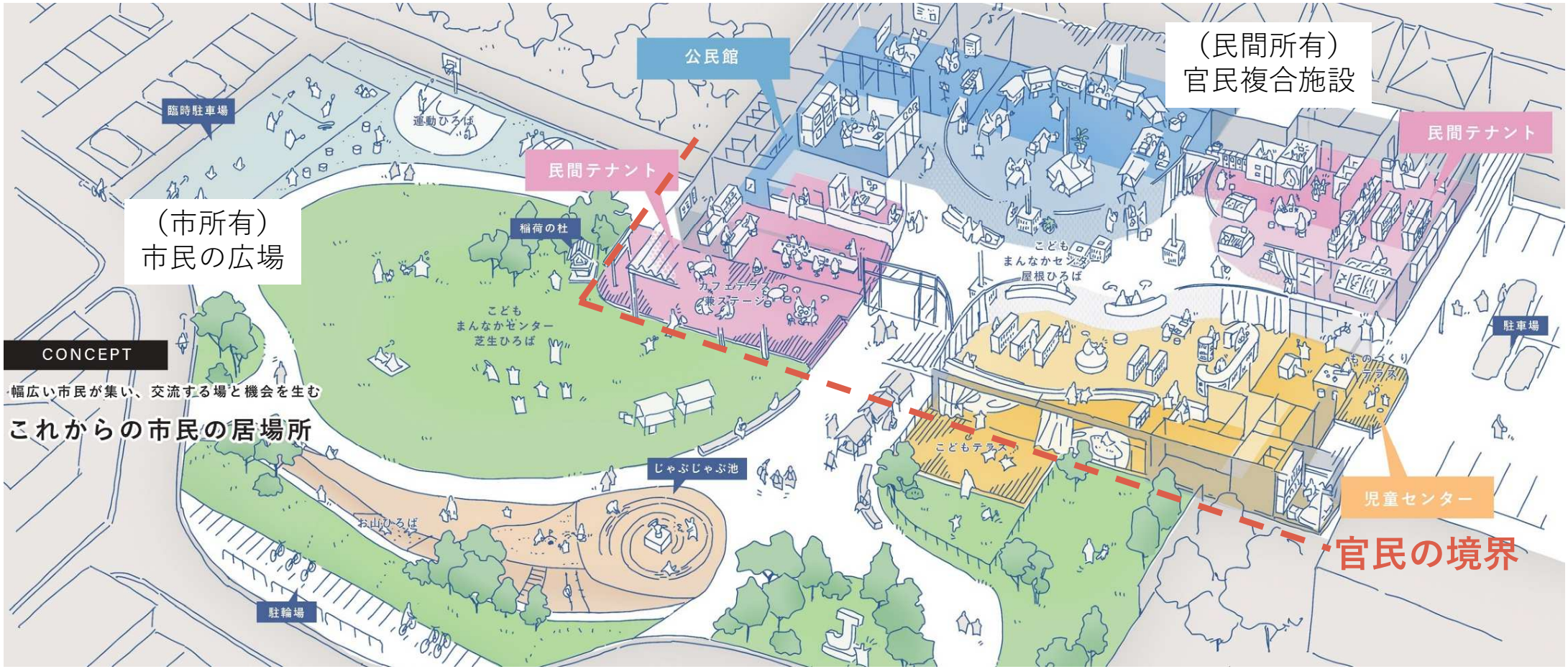






1	名称	水海道公民館及び水海道児童センター複合施設整備事業に係る民間提案制度（テーマ型）
2	目的	当市では水海道市街地整備事業において，「子どもまんなかまちづくり常総」の方針を掲げ，水海道市街地及び周辺に立地する 5 つの公共施設等について，常総市立地適正化計画に基づいた移転又は改修を計画しております。本事業の対象である水海道公民館は 1973 年（昭和 48 年）に建築されており，老朽化が進んでいるため，この度移転することとしました。公民館は，地域住民において最も身近な公共施設であり，本事業は地域住民の交流の場，生涯学習の場，子育て支援の場を充実させ，多世代交流の活発化を目指すことを目的とします。それらの目的達成のため，市民の広場と一体として活用ができる，多世代交流が可能となる児童センターと公民館の複合施設整備について，より質の高いサービスの提供を目指し，民間提案を募集するものです。
3	要求水準	市民の広場周辺エリアへ水海道公民館及び水海道児童センター複合施設の整備事業に関して民間事業者からの提案を募集します。 提案に当っては，以下の点に留意した事業内容の提案を求めます。 ア 公民館の面積が 500～600 ㎡，児童センターの面積が 350～400 ㎡確保されていること。 イ 二次避難所に位置付けられているため，災害時には公民館を一般開放すること。 ウ 市民の広場との一体的な利用を前提とした事業提案であること。 エ 市民の広場利用者が使用できるトイレを計画すること。

公民館及び児童センター複合施設整備事業　公募結果



●事業概要

旧食品スーパーを事業者が購入後改修を行い、水海道公民館、水海道児童センター、民間テナントが入る官民複合施設として整備します。公民館及び児童センターは事業者から市へ賃貸借し、民間テナントは事業者等で運営します。また、複合施設は市民の広場と隣接しているため、広場の緑化を実施一体的に活用することによって、市民のこれからの居場所を創出します。

●水海道公民館　約600平方メートル

・現状利用数の多い高齢層には引き続き利用でき，さらに子育て世代などの多世代が利用でき交流が生まれる公民館を整備します。

●児童センター　約400平方メートル

・親子が安心して過ごせる空間構成となっており，本棚広場や屋内外の広場などを整備し，学びや好奇心を活発化させます。

●民間テナント　約400平方メートル（ピンク色の部分）

・カフェや雑貨屋，書店など施設利用者が気軽に利用できる業態を想定しています。

●改修前『食品スーパー』Ｒ７年６月改修工事着手





●改修後『水海道まんなかセンターみつかる』Ｒ８．５．３０オープン

https://mitsukarujoso.jp/





複合施設の名称とロゴマークが決まりました！

水海道まんなかセンター
みつかる

みつかるのロゴは水海道の「水」をメインに作成。「みつかる」を表す感嘆符（！）を中心に水運で栄えた水海道を表現するため、２本の河川を表す半円を組み合わせました。左右の半円は人々が出会い、交流し、行き交う様子も表現しています。

名称に込めた想いは…？

水海道まんなかセンター

コンセプト　誰もが「自分のまんなか」に出会える場所

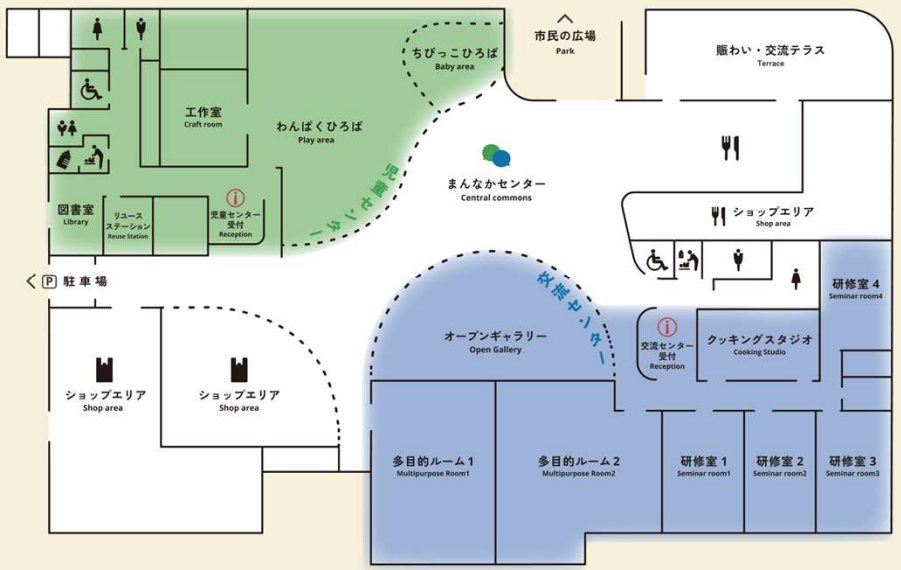
込めた想い　「水海道」を施設名の冒頭に置き、この場所が「自分たちのもの」だと感じてもらえるよう、市民への呼びかけの意図を込めています。

みつかる

コンセプト　Meets＋Culture（出会う＋文化）
新しい発見や偶然が自然に生まれる場

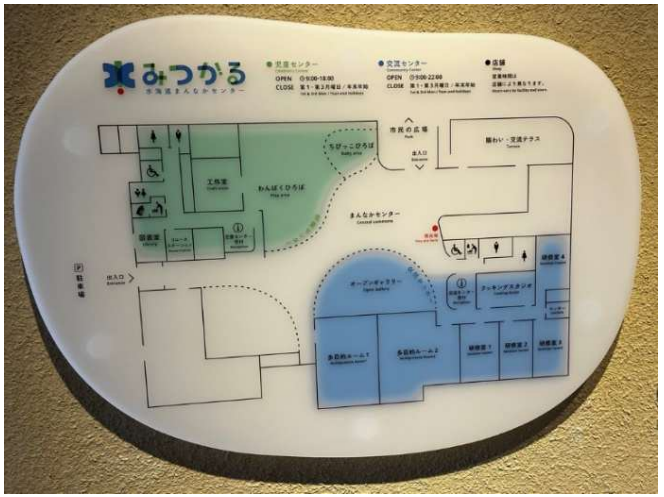
込めた想い　暮らしを豊かにする機能が集まることで、人と人が繋がり、思いがけないモノ・コトがみつかる。そんな偶然や発見が自然に生まれる場を目指しています。また、水海道の地名とも響き合うネーミングでもあり、親和性を持たせています。

フロアマップ











	従来手法	PFI手法		PPP手法（PFI手法を除く）		
	公共施設を保有する手法		自治体が公共施設を保有しない手法			
	従来の公共サービス	BTO方式	BOO方式	リース方式	民間サービスによる代替	施設借り上げ方式
施設の整備	民間事業者による新築		民間事業者による新築		民間事業者による新築または民間の既存施設を活用	
施設の維持管理	自治体	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
公共サービスの提供	自治体	民間事業者	民間事業者	自治体	民間事業者	自治体
施設の所有	自治体	自治体	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
契約形態	ー	PFI事業契約	PFI事業契約	リース客	委託契約	賃貸借契約

公民連携により，公共施設の保有量を増やすことなく質の高いサービスを提供

●活用状況


Joso Academy
ユースセンター
みつかる
OPEN!
常識思考で上昇志向へ！
勉強も探究も諦めたくない君へ
ユースセンターみつかる
でできることは――？
❶くつろぐ
ただいま整える、安心の居場所
❷まなぶ
大学生に気軽に質問できる！
❸うごく
探究・マイプロジェクトを応援！
探究塾「サマースクール」開講！
利用案内
ユースセンター
実行委員、あつまれ！
7/3
最新情報をチェック！


令和8年度 第1回
水海道まんなかセンター
みつかるまつり
MITSUKARU FESTIVAL
水海道交流センター 水海道児童センター
10月3日(土) 10月4日(日)
ふうせんアート/似顔絵
包丁研ぎボランティア
ステージ発表
多世代交流遊び
エコクラフト体験
作品展示
お茶とお菓子体験
カルチャー
人との出会い
わくわく
居場所


さかなマルシェ とは？
2026
10.10 SAT 10:00 - 16:00
@常総市

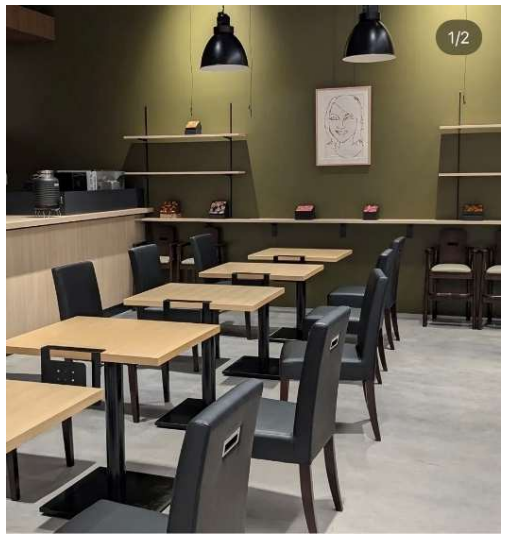
●民間テナント


GRAND Open
11月8日 SUN
10:00~17:00
こころ整う
居場所みつけた
Sweet
Drink
大人のシフォンケーキ ¥550
濃密ガトーショコラ ¥600
白いアイスと珈琲ゼリー ¥500
自家製レモネード ¥500
杜のサザコーヒー ¥500
温活スパイスティー ¥400
Cafe 杜のれもん
〒303-0023 常総市水海道宝町3372-1
水海道まんなかセンターみつかる
10:00~17:00
Instagramはこちら

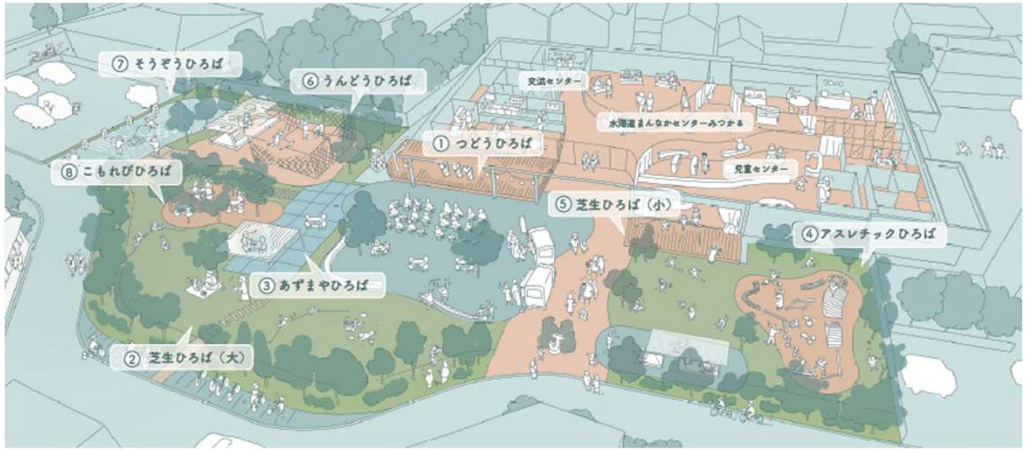







1/2







- Ｒ８年度　実施設計・改修工事
- Ｒ９年春　リニューアルオープン

ご清聴ありがとうございました

常総市　市長公室　資産活用課

堀井　喜良

TEL：0297-23-2902　FAX：0297-23-2162

E-mail：fm@city.joso.lg.jp