

「新庁舎計画に伴う現庁舎用地での想定利活用」 追加ヒアリング 結果

1 調査概要

- 調査目的：現庁舎用地で公共施設の再配置を行うにあたり、民間活力の導入による効果効率的な施設整備を検討するため、令和元年8月に実施したサウンディング型市場調査（以下「前回調査」）の参加事業者に対し、活用規模、地代に対する考え方、事業実施に要する期間について、具体的な情報収集を目的としました。
- 調査時期：令和2年2～3月

2 調査結果

（1）活用用途別の規模・地代の考え方

前回調査で整理した4つの活用用途ごとに、提案のあった活用規模及び地代の考え方は以下のとおりです。（実際の提案は、以下の用途を複数組み合わせるものもありました）

地代は高い順に、商業系＞学校系＞福祉系、住宅系（高齢者向け）となりました。

■商業系

○想定敷地面積は駐車場込みで5,000～8,000㎡程度となります。駐車場部分は公共施設利用者も使用可能とすることができます。

■学校系

○学生数に応じた活用規模となり、最低でも延床面積6,000㎡が求められており、想定敷地面積としては3,000㎡程度となります。なお、学校と併せて、複合の商業施設が提案されており、概ね全敷地の2/3程度の活用が見込まれています。なお、以下の福祉系、住宅系も同様と捉えられます。

■福祉系

○想定敷地面積は3,000㎡程度となり、クリニック、商業系、介護系との複合施設が提案されています。

■住宅系（高齢者向け）

○延床面積は6,000～7,000㎡であり、想定敷地面積としては3,000㎡程度となります。固定した収益のため地代は低い設定となりますが、商業系との複合により増額の可能性があります。

（2）公共施設の導入について

○事業者によって差はありますが、最大で延床面積5,200㎡程度の公共施設（前回調査の参考資料：再配置のイメージ図を基にしたもの）の導入は可能としていました。

○上記の再配置する公共施設の運営方法については、権利関係や施設管理を明確化できる公共施設と民間施設の分棟による整備、また、民間建物内に公共施設として賃貸を想定した一体的な整備の提案がありました。

なお、一体的な建物の区分所有との提案もありました。

○公共施設整備の課題として、プールは建設費の増加や維持管理費がかさむことから、整備が難しいとする傾向がありました。一方で、図書館、公民館は集客が期待できることから高評価でした。

(3) 現庁舎の解体について

○市が解体し、更地引渡しを希望する意見の他、リスク情報の提供等があれば、活用工事と一体の解体も可能で、その方が合理的との見解もありました。

(4) 事業実施に要する期間について

○活用工事着手までに、概ね3年間の準備期間を想定していることが分かりました。