

「新庁舎計画に伴う現庁舎用地での想定利活用」に関する
サウンディング型市場調査 結果

1 調査概要

- 調査目的：新庁舎建設地が泉町都有地となった場合、『現庁舎用地』の利活用がこれからの持続可能な市政運営に多大な影響をもつことから、民間事業者との対話を通じて得られる情報等を、今後の検討の参考とします。
- 調査時期（対話時期）：令和元年8月
- 参加事業者数：14社

2 調査結果

(1) 活用用途

民間事業者より提案のあった現庁舎用地の活用用途は、大別すると下記のとおりです。

- 複合用途の商業施設
- 医療・福祉の複合施設
- 学校（大学・専門学校）の誘致
- 住宅と高齢者向け住宅の複合施設
- 公共施設と民間施設の複合施設
- 公共施設（※）の導入については協議による
 - 導入対象として望ましいと考える公共施設は、各社により差異がありました。
 - 図書館、公民館については、日常、一定以上の利用者が見込まれることから対象として望ましいと考える事業者が多かったです。
 - 室内プールについては、建築費の増加要因となるため、可能であれば導入対象としては避けたいとした事業者がいました。

（※）今回の調査において、公共施設に関する意見交換は、後掲の「再配置のイメージ図」を基本に行いました。

■ 利活用する場合の事業者選定は早期の開始が望ましい

(2) 事業スキーム

① 定期借地権

■ 期間 20年～50年、70年（住宅系）

（商業施設は相対的に短期間の傾向にありました）

② PFI

■ 方式としては BTO を想定

③ 用地売却

■ 原則は市の方針に沿うが、事業者の業態によっては売却を希望する企業もありました。

※ 上記については、複数を組み合わせる提案もありました。

【用語解説】 「BTO」とは、民間の資金と、経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法である「PFI」の事業方式のひとつ。具体的には、建設（Build）し、所有権を移転（Transfer）して、管理・運営（Operate）する方式です。

3 市民意見を視点とした各活用用途に対する影響（概要）の整理

現庁舎用地の活用について検討を行うにあたり、これまでの市民参加の場でいただいた現庁舎用地の活用用途に関する市民意見を視点として、各活用用途について想定される影響（概要）を整理しました。

（１）現庁舎用地の活用用途に関する市民意見の概要

これまでの市民参加の場でいただいた現庁舎用地の活用用途に関する市民意見の概要については、下記のようにまとめられます。

- 人が集まるようなにぎわいを創出する活用
- 市民が活用できる施設等の整備
- 老朽化した公共施設の再配置
- 市民課サービスコーナー等の出先機能の設置

上記のうち、庁舎移転に伴う恋ヶ窪駅周辺地域の衰退を懸念し、にぎわいの創出を期待する声が大きかったです。

（２）提案のあった活用用途について想定される影響

各活用用途について想定される影響を、市民意見の視点から整理しました。

	活用用途	市民意見			その他考慮事項
		にぎわいの創出	市民活用	公共施設との複合 (出先機能含む)	
1	複合用途の商業施設	△ 地域商店への影響	○ 生活利便性の増進	・公共施設の種類や整備方法等については協議による ・公共施設の集客効果に期待している	道路等インフラへの影響増 (車中心の場合)
2	医療・福祉の複合施設	△ 利用者等は限定的	○ 医療・福祉資源の増加		
3	学校（大学・専門学校）の誘致	○ 若い世代が中心	○ 学校施設の地域開放		
4	住宅と高齢者向け住宅の複合施設	△ 入居者と職員のみ	△ 住まいの確保		

〔○：積極的影響 / △：消極的影響〕