

サウンディング型市場調査の結果

(1)概 要

・市ホームページ、報道機関、防災ラジオ等を通じて募集したところ、8事業者（県内外事業者等）から申込があり、9月18・20・27日に対話を実施した。想定される活用のテーマ及び施設のイメージを満たす活用提案のほか、活用のテーマに沿った施設以外の提案も可能とした。既存建物を利活用する提案、既存建物を利活用しない提案ともに4事業者ずつで、既存建物利活用の有無は2つに分かれた。

①利活用の構想

既存建物を利活用する提案は、主たるものが研修施設、専門学校、宿泊施設で、提案の範囲が限定的であった。ソフト面（企画・運営等）中心の提案もあった。

既存建物を利活用しない提案は、事業による収益性が見込まれる商業施設を中心としたものであった。

②利活用の範囲

1件の提案を除き、敷地全体を活用する提案であった。

隣地も含めて一体的に利活用する提案も多くあった。

既存建物を利活用する提案は、ほとんどが校舎、体育館、グラウンドを利活用するものであったが、中にはプールを利活用する提案もあった。

③事業手法等

事業手法として想定した定期借地は、有効であることが確認できた。

既存建物を利活用する提案では借地の期間は短めで、既存建物を利活用しない提案は、長めの借地期間が望ましいとされた。

早期の事業着手を求めるものが大勢を占めた。

④民間活用の可能性

民間事業者による活用の可能性は高いとされたものの、建物が残っている場合は民間による活用が難しいとの話もあった。

施設に応じてPPPとPFIの使い分けが必要なことや、民間活用の場合は、定期借地による資産の流動化が必要などの意見があった。

⑤民間参入促進

既存建物を利活用する提案は、地元企業や団体等の連携、協同組合方式の提案であった。

既存建物を利活用しない提案は、土地賃借料や事業手法、資金調達のための土地の流動化、明確なリスク分担などの意見があった。

⑥行政支援

既存建物を利活用する提案のほとんどは、国県補助活用や市に支援を求めるものであった。

既存建物を利活用しない提案は、早急な更地化、用途変更や市道拡幅範囲と時期の明示、借地権設定、地域住民との合意形成等の法的手続きや事業環境の整備を求めるものであった。

⑦地域貢献

すべての事業者が、設計・施工・管理運営などに市内業者の活用を積極的に検討するとのことであった。

地元と連携した事業やイベントの開催、地場製品の活用、災害時の緊急支援や応急措置、ふるさと納税やイベントへの協賛等であった。

⑧活用の課題

敷地内に異種用途の建物が混在することを用途変更で解決できるか。構造的な問題や関係法令の確認の必要性、都市計画道路坂井四ツ谷線の拡幅範囲と時期の明示、敷地活用の借地権者の複数化に伴う敷地の分割・分筆の必要性、地域住民との合意形成を求めるものなどがあった。

事業者	利活用の構想	民間活用の可能性と民間参入促進
A	資格取得研修施設、防災研修センター（宿泊機能付き）、災害防災備蓄倉庫等	・自ら各研修施設、防災拠点としての防災研修センターとして活用 ・コンビニなどの商業施設誘致、保育施設などによる公民連携が可能 ・敷地内に防災備蓄倉庫、宿泊施設があることの安心感による参入促進
B	滞在型農業体験、農業合宿、体験型施設、チャレンジ工房、イベントスペース、会議・学習スペース、コミュニティ図書館等	・公民連携による事業採算の確保、維持可能な事業を前提に検討 ・地元企業や団体との連携が必須
C	IT専門学校、宿泊施設、町の駅、常設農産物直売所、高齢者向け健康維持施設、図書館、インキュベーションセンター、エネルギーセンター、生ゴミ循環処理施設、乳児院・保育所、スポーツセンター（体育館・サウナ風呂・温浴施設等）、貸会議室、養魚場、温浴施設等	・全国の成功事例を参考とする ・所有は行政、運営は民間（協同組合方式）
D	外国人研修施設（アジア発展と世界平和に貢献できる人材の育成など）	・自らが外国人研修施設として活用
E	商業施設、屋内プール付きスポーツジム、学童保育施設、防災拠点となるイベント広場、屋外多目的広場、市民交流施設、他必要な行政機能	・民間活用の可能性は、事業手法により異なる ・民間収益施設を含む公共複合施設等は、PFI事業を検討 ・明確なリスク分担、民間事業者に過度なリスク分担とまらない制度設計が必要 ・PFI事業は適切な物価スライド等の設定が必要 ・住民合意形成は行政の主導が必要
F	商業施設	・自らが商業施設の事業展開を検討 ・PPPはディベロッパー企業に依頼予定
G	商業施設（地産地消物産施設）、宿泊温浴施設、地域優良賃貸住宅（子育て世代向け・高齢者世帯向け）、ホームセンター	・民間事業者による活用の可能性は高い ・商業施設以外はPFI事業として検討しないと実現性が低い ・民間参入の促進には、運営・維持管理の発注方法の検討も必要
H	スーパー、物産館、広場などの利便施設（隣接施設との連携も検討）	・建物がある場合は、民間による活用は難しい ・公募方式によっては参入が難しい場合がある ・民間事業者の資金調達として土地の流動化の検討が必要

※太字は主たる施設