
柏崎市現庁舎跡地利活用に係るサウンディング型市場調査 開催結果概要

「柏崎市現庁舎跡地利活用に係るサウンディング型市場調査」を実施しましたので、以下のとおり、結果の概要をご報告いたします。

本調査において参加事業者の皆様からいただきました貴重なご意見ご提案を参考に、今後、実現性の高い活用計画を策定し、次年度以降に予定している民間事業者の公募実施に向け、事業手法の確定、公募資料の作成等を進めてまいります。

引き続き、本事業へのご理解ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

1. 調査の概要

(1) 調査の目的

柏崎市庁舎の老朽化に伴い、市役所機能が柏崎駅前に移転することとなり、本年1月に移転が完了したところです。この移転に伴い、中心市街地に位置する旧市役所庁舎の跡地に約1.6haの大規模公的不動産が発生することから、その貴重な公有地の利活用について、平成28年度(2016年度)から検討を行ってきました。

旧市役所庁舎の跡地は柏崎市の中心地に位置していますが、老舗店舗や大規模商業施設の閉店に伴い、中心市街地の空洞化が進んでいるため、跡地の利活用あたっては、中心市街地の新たな魅力につながる「にぎわい創出の場」の整備が求められてきました。

利活用については官民連携事業による整備を目指しているところであり、今年度は、利活用コンセプトや導入機能、事業手法を検討し、活用計画をとりまとめる予定です。

本調査は、民間事業者との直接対話を通じて、旧市役所庁舎跡地の利活用について具体的なご意見やご提案をいただき、今後、実現性の高い活用計画を策定し、次年度以降に予定している民間事業者の公募における条件等の検討に活かしていくことを目的とし、実施しました。

(2) 調査の実施スケジュール

令和2年10月15日	実施要領の公表
令和2年10月15日~10月21日	質問書の受付
令和2年10月15日~10月30日	参加申込受付
令和2年11月9日、10日、11日	個別説明会の開催（柏崎会場、東京会場）
令和2年12月15日	事業者提案書の受付締切
令和2年12月23日、25日	意見交換会の開催（対面・WEB会議にて実施）

2. 調査の結果

(1) 参加事業者について

- 参加事業者数 8者（うち、提案書の提出は7者）
- 業種等 建設関連5者、スポーツ関連2者、マネジメント会社1者

(2) 主な意見・提案について

①公共施設(コミュニティセンター、屋根付き多目的広場)の整備について

■事業への関わり方について

- ・多くの社が、公共施設の設計・建設・運営・維持管理について、他社と連携しながら関与するとの意見がありました。

■事業手法等について

- ・想定される事業方式として、BTO方式※、従来方式(建設請負)、指定管理者方式等の提案がありました。
- ・事業期間は、運営期間として10年、15年、20年が望ましいという回答がそれぞれありました。
- ・屋根付き多目的広場の運営については、利用率・利用料収益向上のために民間自主プログラムの実施等の意見もありましたが、独自採算のみでの成立は難しいことから、指定管理費などのサービス対価を市が負担してほしいとの意見がありました。

※BTO方式(Build-Transfer-Operate)：PFI手法のひとつ。民間事業者が資金調達し、市が民間事業者に、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を長期的かつ一括で発注する方式。

■公共施設の追加整備に対する提案について

- ・市が現在整備を予定している公共施設は、コミュニティセンター、屋根付き多目的広場ですが、さらに公共施設として追加の整備を希望する施設内容として、健康増進施設、子育て支援施設、学習室、コワーキングスペース、テレワークスペースなどの提案がありました。

また、そのなかには、追加で公共施設を整備した場合、運営・維持管理は民間独立採算にて実施する(公設民営)という提案もありました。

- ・屋根付き多目的広場の規模について、市が想定している広さ(フットサルコート2面分相当)とは異なる意見もありました。

■その他

- ・中央地区コミュニティセンターについては、現位置での建替えとし、民間施設が提案できる面積を増やした方が良いのではないかという意見がありました。

②民間施設の提案について

■民間施設内容について

- ・民間施設内容については、高齢者関連施設、中規模商業施設、クリニック、民間保育園、スポーツクラブ、カフェ、土産物店、分譲戸建住宅などの提案がありました。

■事業手法について

- ・定期借地方式（公共施設の運営期間と合わせ、概ね 20 年から 30 年程度）を想定するという意見が多くありました。
- ・コミュニティセンター部分は、民間事業者から市に賃貸することも可能かもしれないという意見がありました。

③その他

- ・事業者選定の公募時期については、今後の新型コロナウイルスの影響が読めないなか、予定している令和 3 年度(2021 年度)では民間施設のテナントの誘致が厳しいであろうと予測されるため、令和 4 年度(2022 年度)の公募のほうがよいのではないかという意見がありました。
- ・一方で、現庁舎の解体工事も含めた事業を検討する社からは、令和 3 年度(2021 年度)の公募が適切であるという意見もありました。
- ・今後の検討を深めていくために、本事業に興味を持っている社とのマッチングを希望する声もありました。

以 上