

旧庁舎跡地利活用策の検討状況について

令和3（2021）年3月17日
都市整備部 都市計画課

1 これまでの検討経過について

- 平成 28(2016)年度 人口や産業、土地利用の動向等、検討に必要な基礎調査を実施
- 平成 29(2017)年度 周辺町内会、商店街参加のワークショップを開催（全4回）
関係団体、行政内部の意向調査を実施
- 平成 30(2018)年度 跡地利活用の方向性(にぎわい創出の場)、手法(民間活力の活用)、
次年度以降の検討スケジュールを決定
国・県への活用意向調査及び庁舎周辺の若者・女性へのアンケート調査を実施
- 令和元(2019)年度 民間単独での利活用の可能性に関する調査（サウンディング、ヒアリング）を実施したが「可能性はほぼない」との意見だったことから、検討方針を「市の公共施設を取り入れた利活用」とし、国土交通省（官民連携モデル形成支援事業）の支援を受け検討を開始

2 令和2(2020)年度取組と検討結果について

(1) 旧庁舎跡地の活用コンセプト(案)及び公共施設候補の決定

…資料1-1

- (仮称)柏崎セントラルガーデン ～人が集まり新たな活動・交流を生む柏崎の中心拠点～
- 核となる公共施設候補：中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場

※上記1と2(1)は令和2(2020)年9月16日産業建設常任委員協議会で報告済。

(2) 民間事業者等へのヒアリング

【実施日】令和2(2020)年9月下旬

【概要】官民連携の可能性について、PFI事業の実績のある全国規模の事業者、PFI事業実施の可能性のある地元事業者に国の委託業者がヒアリングを実施。

【参加者】10者（事業者名は非公開）

【結果】・民間が単独採算で事業展開できる可能性は低い。施設運営に係る指定管理費など、市からサービス購入料が必要。

- 全国規模の事業者からは、本市の案件は事業規模が小さいため、参画は難しいとのことだった。

- 令和3（2021）年度に事業者公募を予定しているが、事業着工は令和6（2024）年度。着工までの時間が長い。新型コロナウイルス感染拡大のような社会情勢の変化に対するリスクもあり、なるべく公募は遅い方がよい。

(3) 国主催のサウンディング型市場調査

【実施日】令和3(2021)年1月22日 Web会議方式

【概要】官民連携の可能性について、民間事業者との対話を行い、PFI事業実施の可能性があるか確認した。参加者が一同に会して行うオープン型で実施。

【参加者】 9者（事業者名は非公開）

【結果】・オープン型での意見交換であったため、具体的な提案は出なかった。

- ・公募時期について参加者に確認したところ、令和4（2022）年度実施の方が参画しやすいといった意見が多数であった。
- ・旧庁舎の解体は、行政による解体希望が多数であった。

（4）市主催のサウンディング型市場調査

【実施日】 令和2（2020）年12月下旬

【概要】 官民連携の可能性について、民間事業者との対話を行い、PFI事業実施の可能性があるか確認した。参加者と個別に行うクローズ型で実施。

【参加者】 8者、うち提案書の提出は7者（事業者名は非公開）

【内容】・中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場以外に公共施設として追加の整備を希望する施設として、健康増進施設、子育て支援施設、学習室、テレワークスペースなどの提案があり、運営・維持管理は民間独立採算にて実施する（公設民営）という提案もあった。

- ・民間の提案施設については、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、分譲戸建住宅などがあつた。

※具体的な提案内容は各者のアイデアやノウハウを含むため、非公開。提案結果は参加者が承諾した概要のみを市ホームページで公表。…[資料1-2](#)

3 サウンディング型市場調査等を踏まえた旧庁舎跡地の利活用に関する市の方針

（1）核となる公共施設の決定について

- ・これまで候補としてきた中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場を正式に核とする公共施設として決定し、今後、この2つの施設の規模など詳細の検討を進める。

（2）活用までのスケジュールについて

- ・PFIを導入した場合の事業者選定の公募時期は、令和3（2021）年度に行う予定としていたが、コロナ禍の影響で先行きの予測ができないことから、着手時期に近い令和4（2022）年度に変更する。ただし、この変更に伴う令和5（2023）年度の旧庁舎の解体及び令和6（2024）年度の利活用の着手時期に変更はない。…[資料1-3](#)

サウンディング型市場調査で民間事業者に提案を求めた内容

● 提案を求めた内容

- ①市が考える活用コンセプト(案) を実現するための提案
- ②公共機能の整備に関する提案(官民連携で実施可能な事業手法、事業期間、市の負担軽減策 等)
- ③民間付帯事業に関する提案(中心市街地のにぎわい創出に寄与する事業提案：施設内容、規模、事業スキーム等)

● 説明内容：活用コンセプト(案)

(仮称) 柏崎セントラルガーデン ～人が集まり新たな活動・交流を生む柏崎の中心拠点～

公共施設候補 ▶ 中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場

庁舎跡地は、スポーツや地域活動を行える公共施設を取り入れ、再生可能エネルギーの活用や子育て世代、若者・女性の集客を重視した、人が集まり活動・交流を生む拠点として活用することを目指します。



※活用コンセプト(案) 及び導入機能については、現時点で確定しているものではありません。

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

- ・多くの者が、公共施設の設計・建設・運営・維持管理について、他者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者からは、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者とのマッチングを希望する声もありました。

以 上

跡地活用スケジュール

