

令和3年(2021年)10月25日
都市整備部 都市計画課

旧市役所庁舎跡地利活用策の検討状況について

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・県への利活用意向調査、旧庁舎周辺の若者・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」に変更
- 令和2(2020)年度** 旧庁舎跡地の活用コンセプト及び公共施設候補を決定(資料1-1)し、
改めてサウンディング型市場調査を実施し、民間参入の可能性がある
ことを確認。ただし、独立採算でなく、施設運営に係る管理費など、
市からサービス購入料が必要

2 施設規模の検討状況(※現時点で想定している規模であり、今後変更の可能性あり)

(1)中央地区コミュニティセンター

- ・公共施設等総合管理計画から床面積20%削減(1,700㎡から1,350㎡程度)
- ・機能の集約化、複合化などにより多用途で利用できる設え

(2)屋根付き多目的広場

- ・約2,100㎡(42×50m、フットサルコート2面分相当の広さ+子どもの遊びエリア)
- ・スポーツのみならず、イベントなど多目的に利用できる空間

(3)共用棟、オープンガーデン等

- ・にぎわい創出の場を想定して内容を検討中
- ・共用棟約600㎡、オープンガーデン約5,000㎡、駐車場7,500㎡(200台)を想定

3 PFIの導入検討

(1)PFIとは

- ・PFI(Private Finance Initiative)は、PFI法に基づき施設等の設計、建設、維持管理・
運営及び資金調達を民間事業者に一括して委ね、民間の資金と経営・技術ノウハウを活

用して公共サービスの提供を行うもの。

- ・「柏崎市 PFI 等導入指針」に基づき、一定期間において民間事業者に委ねた場合と行政が実施する従来手法との費用比較を行い、削減効果（VFM：Value for Money）を検証。
- ・VFM は、簡易と詳細の 2 段階で検証し、簡易 VFM で PFI 事業の見込みがあると判断された場合は詳細の VFM の検証を行い、PFI 導入の検討を行う。

(2)簡易 VFM の試算結果

- ・想定した施設規模の設計・建設費、維持管理・運営費を内閣府のマニュアルに基づき簡易的に試算。
- ・試算の結果、PFI 事業が従来手法より約 6%の事業費削減が見込まれる結果となり、庁内で組織される PFI 導入検討会議(10 月 12 日開催)で PFI 導入が妥当との判断を経て、庁議(10 月 18 日開催)において、詳細の検討に進むことを決定。

(3)今後の予定

- ・施設規模、運営等の詳細について検討を行い、詳細 VFM を試算。
- ・年度末までに再度、PFI 導入検討会議を経て、庁議で PFI 導入の可否について決定。