

「瀬戸サイトの整備運営および公民ストックの活用における 民間活力導入に向けた公募型サウンディング調査」実施結果概要

平成31年2月19日

1 名称

「瀬戸サイトの整備運営および公民ストックの活用における民間活力導入に向けた公募型サウンディング調査^{※1}」

※1 公募型サウンディング調査

公共施設及び公有地等の活用の検討にあたって、その活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通して市場を把握する調査のこと

2 調査の目的

瀬戸市では、市が保有する公共施設と市以外の公共機関が保有する企業支援・研究開発拠点施設及び民間施設を空き公共施設である旧・産業技術総合研究所中部センター瀬戸サイト(以下「瀬戸サイト」という。)に機能集約し、新たな基幹産業創出に繋がる拠点の構築に向けて整備することを計画しています。

この瀬戸サイトの整備運営や機能集約により生じる余剰施設・余剰地の活用及び別途検討中の都市公園を活用した小中一貫校整備に伴う小学校跡地活用について、民間事業者(以下「事業者」という。)との対話を通して活用に関するアイデアを募集するとともに、PFI事業の市場性や公募に際しての諸条件を整理することを本調査の目的とします。

3 調査の対象

(1) 瀬戸サイト

名称	旧・産業技術総合研究所中部センター瀬戸サイト
所在地	愛知県瀬戸市西茨町110番
敷地面積	12,327㎡
都市計画等による制限	準工業地域(建ぺい率60% 容積率200%)
アクセス	尾張瀬戸駅より徒歩8分

(2) 公民ストック

公民ストックとは、瀬戸サイトの整備や小中一貫校の整備により発生する余剰地及び余剰施設を指します。各公民ストックの詳細については、以下のとおりです。

ア 瀬戸サイト整備の概要

瀬戸サイトへ産業関連施設等の機能を集約し、新たな基幹産業創出に繋がる拠点を構築します。

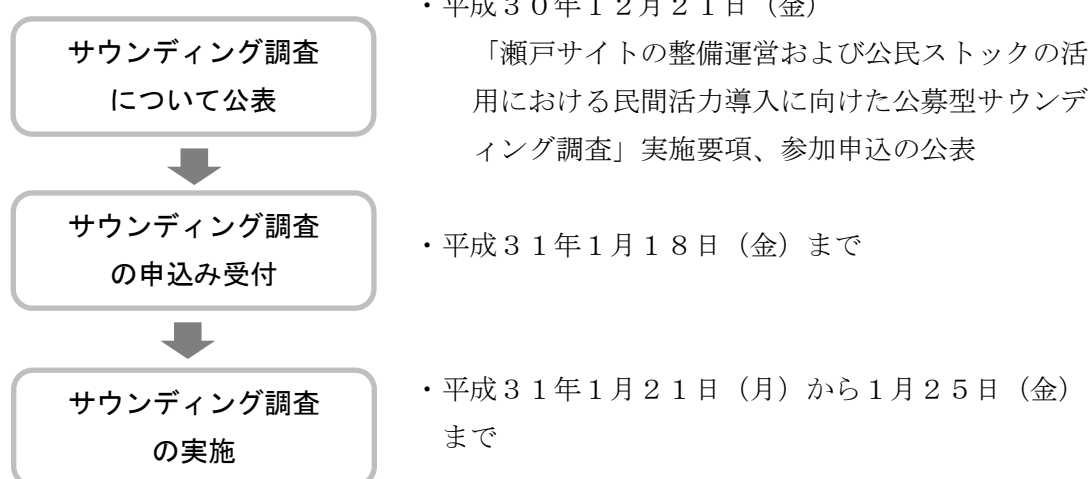
イ 小中一貫校整備の概要

小学校5校、中学校2校を統合し、小中一貫校を設置します。

公民ストック一覧

施設名	敷地面積	延床面積	建ぺい率	容積率	用途地域
1. 瀬戸商工会議所	2,216.98㎡	1,083.73㎡	60	200	第1種住居地域
2. 新世紀工芸館	951.13㎡	1,169㎡	80	400	商業地域
3. 瀬戸染付工芸館	660.18㎡	397㎡	60	200	準工業地域
4. 深川小学校	15,625.28㎡	3,910㎡	60	200	第1種住居地域
5. 道泉小学校	14,409.22㎡	4,820㎡	60	200	第1種住居地域
6. 本山中学校	39,599㎡	5,697㎡	60	200	第1種住居地域
7. 祖母懐小学校	28,417.76㎡	4,064㎡	60	200	第1種住居地域
8. 古瀬戸小学校	27,556.07㎡	3,859㎡	60	200	第1種住居地域
9. 東明小学校	24,523.15㎡	3,695㎡	60	200	未指定、準工業地域

4 サウンディング調査経過



5 参加事業者

23 団体

6 対話結果（概要）

別紙のとおり

7 調査結果（概要）

(1) 民間活力導入の可能性

- ・ 施設の規模や民間提案が可能な範囲、事業スキーム等の条件によっては、「瀬戸サイトの整備運営」及び「公民ストック（集約施設、学校施設の余剰地及び余剰施設）の活用」について、民間活力導入の可能性は十分にある。

(2) 瀬戸サイトの収益施設に関するアイデア

- ・ オフィス機能などと連携した体験型施設やせとものを活用した飲食施設など、多くの提案が出された。一方で、ホテルやマンション、大規模な小売店舗などは商圈等の観点から、機能の設置は難しいとの意見が多く出された。

(3) 公民ストック（集約施設の余剰地及び既存建物）の活用

- ・ 既存建物を活かした観光拠点やカフェなどの提案が出された。

(4) 公民ストック（学校施設の余剰地及び既存建物）の活用

- ・ 複合福祉施設などの新規整備や現存建物を改修したスポーツ施設、余剰地を活用した住宅用地整備など、多くの提案が出された。

(5) 事業参入について

- ・ 参入が可能または参入に関心がある民間事業者が多くあることを確認することができた。

(6) 事業参入における条件

- ・ P F I による場合の事業費規模や運営・維持管理の期間などについて、目安を確認することができた。
- ・ P F I（B T O方式）やD B O方式など、参入の意向を得やすい事業スキームを確認できた。

(7) 行政に期待する要望

概ね次のような要望等を確認した。

- ・ 地域密着型の事業実施や地域貢献度などを参入条件の一つとして設定してほしい。
- ・ 余剰地の活用方法や施設使用料などについて、自由提案を含めた総合評価に重点を置いてほしい。
- ・ 官・民の適正なリスク分担を十分検討してほしい。

対話結果（概要）

主な対話内容	ご意見・ご提案
<p>本事業は「瀬戸サイトの整備運営」、「公民ストック（集約施設の跡地、学校施設の跡地）」の活用の2つの事業があります。これらの事業について、<u>民間活力導入の可能性があると</u>考えられる事業について、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 瀬戸サイトの整備運営は、事業規模が比較的大きくなることが予想されることから、可能性がある。 ・ 瀬戸サイトの整備運営は可能性があるが、運営についての事業範囲や、どの程度の自由提案施設を期待するかなど、条件設定が重要である。 ・ 瀬戸サイトの整備運営は、サービス購入型であれば可能性がある。 ・ 公民ストックの活用については、既存建物のリノベーションや余剰地の売却など、柔軟な提案を評価する手法であれば可能性がある。 ・ 立地条件が異なる複数の公民ストックをまとめて事業化することは、民間活力導入にあたってのハードルは高い。 ・ 公民ストックは立地条件や施設規模によっては、民間活力導入が難しいものもある。
<p>瀬戸サイトを活用した事業では、<u>民間事業者による収益施設も整備</u>しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3Dプリンタなどを使用して創作活動ができる機能 ・ 研究施設や貸オフィスなどと連携した体験型施設 ・ 子どもの体験型学習など教育に関する機能 ・ 大学との連携によるサテライトオフィス ・ 高校生のインターンシップを支援する総合オフィス ・ 農業体験など収穫したものを調理・提供する飲食店 ・ せとものを使って飲食を楽しめるレストランやカフェ ・ 高齢者向けの温浴施設 ・ 子どもや来訪者、貸オフィス利用者が利用できる広場 ・ コンサート、見本市などのできるイベントホール ・ 染付工芸館、新世紀工芸館等の創作体験を活かした集客機能 ・ 飲食店と連携した書店 ・ 貸オフィス利用者向けの福祉施設や託児施設 ・ アクティブシニア向けのアウトドアフィットネス施設
<p>公民ストック（集約施設の跡地活用）では、<u>民間事業者による収益施設も整備</u>しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブランド力のあるカフェの誘致 ・ 既存の建物を改修した集客施設 ・ 若手作家の活動拠点や観光資源としての活用

主な対話内容	ご意見・ご提案
<p>公民ストック（学校施設の跡地活用）では、<u>民間事業者による収益施設も整備</u>しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合福祉施設（多世代交流型施設やC C R Cなど） ・ 余剰地を活用した住宅用地の分譲 ・ グラウンドや体育館を改修したスポーツ施設 ・ 特別養護老人ホームなどの介護・医療系の福祉施設 ・ 既存校舎を活用した新たな教育施設
<p>事業参入を希望される場合、<u>どの事業について</u>お考えですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 瀬戸サイトの整備運営 ・ 公民ストック（学校施設の跡地活用）の具体的事業 ・ 2ヶ所程度の公民ストックを活用した整備運営
<p>事業参入について、<u>現状における懸念事項</u>をお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民ストックについては、現時点で整備用途や事業規模、リスク分担などの事業内容の詳細が不明であり、参入の判断ができない。 ・ 運営期間が長く、大規模修繕の時期が見込めない場合は、費用が想定できず、リスク要因となる。
<p><u>どのような条件なら</u>事業参入の可能性がありますか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設規模は、概ね50億円以上であることが参入の目安となる。 ・ 運営期間は、大規模修繕の発生しない15年程度であることが参入の目安となる。 ・ 事業スキームとしては、B T O方式か既存施設を改修するR O方式が現実的である。 ・ 事業方式はサービス購入型が望ましい。 ・ 公民ストックの活用については、公募型プロポーザルによる自由な提案を評価してほしい。
<p><u>事業参入する際の課題や条件</u>、行政に期待する事項や要望等があれば教えてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間収益施設の設置が必須とされる場合は、事業参入のハードルが高くなり、慎重な検討が必要である。 ・ 独立採算による民間収益施設はかなり難易度が高い。 ・ 貸オフィスなどの施設利用料を想定した運営権設定も考えられるが、参入の難易度はかなり高い。 ・ 地域密着型の事業実施や地域貢献度を参入条件の一つとして設定してほしい。 ・ 採算性を考慮すると事業期間は15年以上が望ましい。 ・ 余剰地の活用方法や施設使用料などについて、自由提案を含めた総合評価に重点を置いてほしい。 ・ 多数の候補地があるため、発注時期をずらすなどの調整をしてほしい。 ・ 官・民の適正なリスク分担を十分検討してほしい。