

# 利府町十符の里プラザ跡地利活用に関するサウンディング型市場調査 対話結果の公表について

令和 4 年 1 月  
利府町企画部秘書政策課

## 1 実施の経緯

利府町では、文化交流センター「リフノス」の完成に伴い、令和2年度末を持って、中央地区にあった生涯学習センター及び十符の里プラザが閉館しました。

この土地は、これまで、旧役場庁舎や社会教育施設の拠点として利府駅前地区の発展等に寄与してきた場所であることから、施設閉館による影響を受けて周辺地区の空洞化が進むことのないよう、今後の町の活性化や町民サービスの向上に寄与する利活用方法を検討する必要があると考えています。

利活用方法の検討に当たっては、民間事業者の皆さまとの対話を通じ、民間事業者が持つ様々な知識やノウハウ、当該土地の市場価値、跡地利活用のアイデアや意向等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施したものです。

## 2 実施スケジュール

令和3年11月19日	サウンディング実施要領の公表
令和3年12月21日から 12月23日	サウンディングの実施
令和4年 1月11日	サウンディング結果概要の公表

## 3 参加事業者

4 事業者

## 4 結果概要

別紙のとおり

## 【結果概要】

<b>1 市場的観点から見た対象地の立地や価値、可能性</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・人通りの多い道路より少し奥まっている。飲食店など商業には向かない。</li><li>・利府町は、企業進出の需要が多いと思われるので、用途の幅は広くてもよいと思う。</li><li>・住宅地に適している。</li></ul>
<b>2 提案事業の内容</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・室内遊戯施設、子ども向けのミュージアム</li><li>・学習塾、ダンス教室、英会話教室</li><li>・子育て交流センター</li><li>・(仮) 中央児童センターと一体的に利用できる機能</li><li>・消防団詰所と連携した体験施設</li><li>・地域優良賃貸住宅</li><li>・高級マンション</li><li>・マンション+公的施設+商業施設の複合型施設</li><li>・多世代交流センター</li><li>・利府駅の利用者（コンサート、利府高生など）が立ち寄れる施設</li><li>・商業施設</li><li>・医療福祉施設</li><li>・シェアオフィス、創業支援機能</li><li>・健康増進拠点</li></ul>
<b>3 事業方式</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・DBO方式又はPFI方式どちらも検討可能</li><li>・PFIはコスト優先の性質が強いが、そのデメリットが十分に検証されていない。それが改善されれば有効と思われる。</li><li>・リース方式（建物は行政、運営は事業者）</li><li>・BTO方式</li></ul>
<b>4 事業アイデア実現への条件・課題・懸念事項</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・対象地を町の玄関とするのか、駅前エリアの一部とするのか、位置付けを明確にしないとビジョンもはっきり打ち出せない。</li><li>・インキュベーション、ワーケーションなどは、今後、競争になる。マーケット、民間の入り方が重要。町外者がうまく地域になじめるかが大きな課題。</li><li>・住民の意見と理解が重要。町民ワークショップを開催してはどうか。</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者としての自由度がほしい。</li> <li>・シェアオフィスは、地方では採算が合わないことが多い。</li> <li>・P F I方式の活用は、実施に時間を要することがデメリット</li> <li>・施設の維持に関する役割分担を明確にする必要あり。</li> <li>・周辺に、利用者向けの駐車場がない。</li> </ul>
<b>5 町に期待する支援や配慮してほしい事項</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備だけではなく、その後の運営等に関しても、企業を長期のパートナーとしてほしい。</li> <li>・テナントへの賃料補助など。民間側の負担が多くない方がいい。</li> <li>・インフラ整備は行政でしてほしい。</li> <li>・P F Iのプラットホームやワーキングは町主導でしてほしい。</li> <li>・その他、町のサポートは必須</li> </ul>
<b>6 事業アイデアによる波及効果、地域への貢献</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・人を呼び込む施設とすることで、地域の賑わいにつながる。</li> <li>・カフェや子育て広場などを設置し、地域の交流の場とする。</li> </ul>
<b>7 整備費、維持費における町負担の削減方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・リース方式、土地貸し、テナントの収入</li> <li>・B T O方式による国からの補助金の活用</li> <li>・賃貸住宅の家賃収入</li> <li>・(住宅地とした場合) 人口増に伴う税収の増</li> <li>・土地を売買し、その歳入を跡地利活用の整備に充てる。</li> <li>・企業版ふるさと納税を活用</li> <li>・健康増進対策により削減を見込める事業（介護や医療など）の事業費を健康増進拠点整備に充てる。</li> </ul>

## 5 まとめ

今回のサウンディングにより、実施事業を始め、事業方式や町負担の削減方法等に対し、様々なご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、関係部署との検討を重ね、利活用方針を定める予定です。