

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 0 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 4 年 8 月 2 日	サウンディング実施要領の公表
令和 4 年 8 月 2 6 日	サウンディングの実施
令和 4 年 1 0 月 2 1 日	サウンディング結果概要の公表

3 参加事業者

1 事業者

4 結果概要

別紙のとおり

【結果概要】

【サウンディング内容】

○民間活力の活用について

- ・起業創業支援、子育て世代優先集合住宅及び室内運動スペースについては、民間側が全て投資し、運営することは難しい。
- ・集合住宅は、民間のみで整備から運営まで、ビジネスとして完結できることが必須。
- ・行政側が費用の一部を負担するのであれば、可能性あり。例として、入居した子育て世帯への家賃補助などが挙げられる。
- ・企業創業支援や室内運動スペースについては、行政がテナントとして入居する方法が最も現実的である。その他、区分所有とする手法もある。
- ・教育・子育て関連テナント入居エリアについては、十分に可能性があると思われる。
- ・効果的、効率的な整備手法は、今の段階ではPPP手法（BTO、BOT、DBO）、事業用定期借地等などが考えられる。
- ・事業スケジュールは、規模等が明確でないことから、現段階では想定できない。

○建物の配置、利用者の動線について

- ・各機能の規模やバランスが明確でないことから、現段階では想定できない。

○事業アイデア実現への条件、課題、懸念事項等について

- ・収益を生みづらい機能（企業創業など）は、行政が施設整備や運営に係る費用の一部を負担することが条件となる可能性が大きい。
- ・民間が整備した施設に行政がテナントとして入ることや、土地の賃貸借により、民間による施設整備を進めることについて、スキームに問題はない。ただし、行政を含めテナント料が回収できるかどうかは運営に係る懸念事項である。
- ・建物譲渡特約付借地権とするのか普通借地権とするのか、町のスタンスを整理する必要がある。子育て世代優先集合住宅以外は、普通借地権でもよいかと思われる。
- ・公共エリアと民間エリアのすみわけを明確にすることがポイントの一つとなる。
- ・仮に子育て世代優先集合住宅を整備する場合、同棟に入居している世帯で

扱いが違うと、入居者から異論が出やすい。別棟にした方がよい場合がある。

- ・公募する際は、詳細なスキームを決めず、自由度を持たせた方が応募が来やすい。

○地域への貢献について

- ・子育て世代及び若者が町に流入・定着することにより、町全体に更なる活力が生まれることが期待できる。
- ・利府町は、商業は十分に満たされているので、ローカルファーストの視点から、地域の人々の憩いの場としての整備を検討してはどうか。
- ・厨房設備を備えたチャレンジショップ（半年入れ替えにするなど）を整備なども考えられるほか、子育て支援に関するサービスや病院、飲食系のテナントなどがよいのではないか。
- ・立地的に考えると、ナショナルチェーンでは難しいと思われる。独自性のあるテナントが入居するよう検討した方がよい。

○その他

- ・地域に知見を持ち合わせている方々との協業を検討し、前向きに本事業について取り組みたい。
- ・集合住宅をマンションとしても運営していけるか、ニーズの確認が必要。
- ・企業創業支援施設では、どういう支援（業種、ハード面なのかソフト面なのかなど）をしていきたいのか、町のビジョンを示してほしい。運営は町所管となると考えてほしい。
- ・具体的な機能や規模について、大枠でよいので示してほしい。併せて、リーガルチェックが必要と思われる。

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、様々なご意見、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。