

市有施設・土地の活用に関するサウンディング調査の結果について

今後さらなる有効活用が考えられる市施設・土地に関し、民間事業者のみなさまとの対話により、事業のアイデアや市場性の有無、実現性の高い事業スキーム等を検討するため、サウンディング調査を実施しましたので、その概要を報告します。

1 経過

7月27日	サウンディング調査実施要領等の公表【10案件】
8月16日～24日	事前説明会・現地説明会
9月7日	サウンディング調査参加申込締切
9月18日～10月12日	対話の実施【申込のべ件数 16件】

2 調査結果の概要

- (1) 大蔵海岸施設 ◆申込 2件
 - ・PARK-PFI等により、全体のコンセプトを統一して、新たな施設の誘致や心地よい空間づくりをすることで、さらなるにぎわいを創出できる可能性がある。
 - ・具体的には、景観を活かした飲食店舗棟、時間消費型施設の誘致を検討したい。
- (2) 大久保北部市有地 ◆申込 なし
- (3) あかねが丘学園跡地 ◆申込 1件
 - ・分譲戸建て住宅の需要が高いエリア。隣接する明舞団地の再開発の時期との調整が必要。
 - ・売却時には価格のみの競争入札ではなく、どのようなまちづくりを行うかといった視点を取り入れたプロポーザル方式等を希望する。
- (4) 魚住清掃工場跡地 ◆申込 なし
- (5) 現本庁舎敷地 ◆申込 4件
 - ・駅前からは少し距離があるものの、十分に住宅需要は見込まれる。
 - ・商業施設としては、集客力のある施設が誘致できれば明石以西からの商圏の取り込みが期待できるが、一般的に海沿いであることは商圏が半分になるとみなされる。
 - ・全部売却、一部売却どちらが望ましいかについては、申込者により考え方が異なるが、いずれにしても兵庫県の明石港東外港区の計画や市の開発方針に大きく影響を受ける。
 - ・現在は市況がよいので、売却時期は早い方がよい。
 - ・市役所が現地建替えとなる場合、PFI等を活用し市役所・駐車場と民間施設も含め、一体で開発する方が、現行案（現市役所用地の半分を売却し、残り半分での市役所建替えとは切り離して開発する案）よりも自由度が高くなりいろいろな提案が考えられる。

- (6) 都市公園等(石ケ谷公園・明石海浜公園・明石北わんぱく広場) ◆申込 1件
- ・石ケ谷公園は、ドッグカフェ等の施設が考えられるが、民間投資のみでの事業化は採算性が見込めず困難。バーベキュー利用者用の駐車場を新設し、利便性の向上を図ると良い。
 - ・明石北わんぱく広場は、利用者の少ない北側部分について、スポーツ利用等の有効利用は考えられるものの、採算が見込める施設というのは難しい。
 - ・いずれの公園も常設の飲食店舗などで採算をとることは難しいが、イベント時などにスポット的に飲食できる環境を整えることは考えられる。
- (7) 長期未活用地 3箇所 (道路総務課・道路整備課所有地) ◆申込 なし
- (8) 現月極駐車場用地 2箇所 (道路総務課所有地) ◆申込 2件
- ・駐車場運営として、管理委託方式とサブリース方式があり、管理委託方式は市が委託料を支払い、賃料が直接の収入となる。サブリース方式は、業者が一括で土地を借り上げて駐車場運営を行い、市に賃料を支払う。
 - ・月極駐車場と時間貸し駐車場を組み合わせるの運営は可能。
- (9) 明石駅前立体駐車場 ◆申込 3件
- ・駐車場としての運営継続を前提として、指定管理を継続して利用料金制の導入、カーシェアリングの導入等の提案があった。
 - ・建物建替え等により一部、商業店舗とすることを検討する旨の提案があった。
- (10) 少年自然の家 ◆申込 1件
- ・現施設の機能を維持しての民間移譲は採算性の面から困難。
 - ・公共施設としては、駅に近い海洋体験ができる施設は貴重。一方で、住宅が隣接する立地環境は、施設利用の制限が多くなる。
- (11) その他 ◆申込 2件
- ・生涯学習センター分室(旧 明石市立図書館)について、明石公園の管理者である県からの許可が得られれば、建物のリノベーションによる宿泊施設等としての利用を検討したいとの提案があった。
 - ・明石駅東自転車駐車場について、商業店舗としての活用を検討する旨の提案があった。

3 今後の対応

今回の調査結果を参考に、さらなるサウンディングの実施や事業化に向けて引き続き検討を進めていきます。