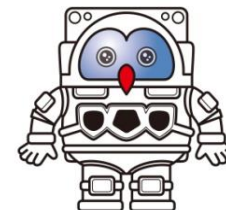


高エネ研南側未利用地に関する サウンディング型市場調査結果説明会

- (1) 庁内利活用意向調査の結果について
- (2) サウンディング型市場調査の結果について



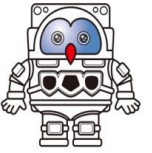
公有地利活用推進課 (H30.4月設置 5名)の事務分掌



1. 庁舎跡地の利活用推進に関すること
 - 7庁舎(荃崎、筑波、谷田部、桜、大穂、豊里、春日)
2. 消防本部跡地の利活用推進に関すること
3. 市立幼稚園・小学校・中学校跡地の利活用推進に関すること
 - 並木幼稚園
 - 筑波地区小中学校 廃校10校
4. 上郷高校跡地の利活用推進に関すること
5. その他
 - **高エネ研南側未利用地**

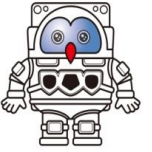


高工ネ研南側未利用地 位置図





高エネ研南側未利用地 概要



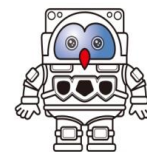
- 筑波研究学園都市建設事業において、研究・教育施設用地として位置付けられていたが、当該用地から除外された。
- 市街化区域内大規模未利用地として、各種計画において、その利活用について検討すべきとしている。

各種構想の名称

- ・新たなつくばのグランドデザイン(平成22年1月策定)
- ・研究学園地区まちづくりビジョン(平成24年7月策定)
- ・つくば市都市計画マスタープラン2015(平成28年1月策定)



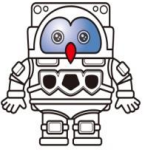
高工ネ研南側未利用地 概要



所在地	つくば市大穂2番地1ほか	交通 アクセス	<ul style="list-style-type: none">・圏央道つくば中央インターから約11km・常磐道士浦北インターから約12km・つくばエクスプレスつくば駅から約8km
敷地面積	455,754.03m ²		
地目	宅地		
都市計画 区域	研究学園都市計画区域内	給水	上水道給水区域に位置付け有り ※敷地内は未整備
区域区分	市街化区域	排水	公共下水道事業計画に位置付け有り ※敷地内は未整備
地域地区	第2種住居地域、第2種文教地区 ※都市計画の変更も想定しております。	周辺 (公共) 施設	<ul style="list-style-type: none">・つくば市健康増進施設いきいきプラザ・大穂窓口センター・大穂交流センター・大穂保健センター
建蔽率	60%		
容積率	200%	現況	山林



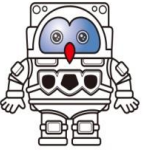
土地取得後の経緯



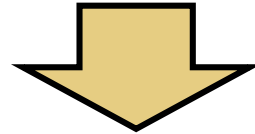
- 平成26年3月
つくば市総合運動公園用地として、土地取得
- 平成27年8月
総合運動公園に関する住民投票において、投票の8割が反対との結果を受け、白紙撤回
- 平成29年5月～7月
土地返還交渉
- 平成29年8月～
未利用地利活用検討開始



庁内利活用意向調査



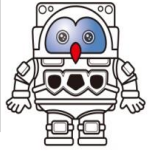
民間利活用検討に先だち、つくば市役所の庁内各部署に対して、未利用地を公共施設として利活用することの意向調査を実施



危機管理課から回答



庁内利活用意向調査の結果

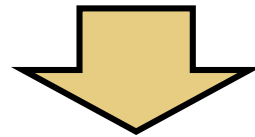


危機管理課

防災拠点整備のため敷地の一部(約10ha)を
利活用したい。

(施設概要)

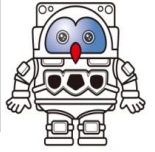
- ・多目的防災備蓄倉庫
- ・駐車場、ヘリポート



一部利用のみで、敷地全体を利活用する意向を
示した庁内部署は無かった。



サウンディング型市場調査



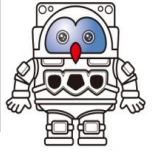
民間事業者と対話(=サウンディング)することにより市場性等を把握するため、**サウンディング型市場調査**を実施

サウンディング型市場調査とは

市有地などの有効活用に向けた検討にあたり、行政内部だけで活用方法や公募条件を設定するのではなく、早い段階で活用意向・アイデアのある民間事業者と対話(=**サウンディング**)することで市場性等を検討する調査のこと。



サウンディング型市場調査

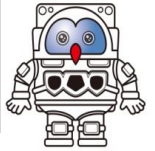


期待される効果

- 民間事業者のノウハウやアイデアを活用した検討や、公募条件の設定ができる。
- 民間事業者の意見を参考に、事業者が参入しやすい現実的な公募条件の設定ができる。
- 事業者としても、事前に留意事項や市の意図が確認できるので、公募参加の判断がしやすくなる。



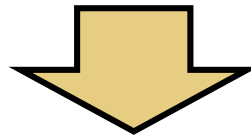
サウンディング型市場調査



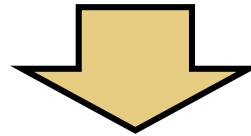
サウンディング型市場調査 実施要領を作成

＜実施要領の主な内容＞

- 実施スケジュール、サウンディングの内容、留意事項
- サウンディング(平成30年2月19日～3月2日)参加の申込み



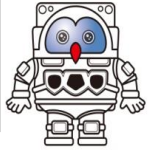
情報を必要としている事業者にいかに伝えるか



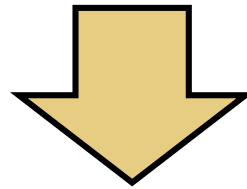
- 様々な団体等に情報の掲載を依頼
- セミナー参加による民間事業者等への呼びかけ



サウンディング型市場調査



思いつく限りの様々な団体等に情報の掲載を依頼
(プレスリリース、業界紙、茨城県、市内企業等 約40件)



【情報掲載状況】

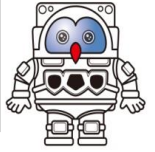
○新聞掲載2紙(朝日新聞、日刊建設工業新聞)

○HP掲載5団体 日経BP社、日本PFI/PPP協会、日本FM協会、
日本看護学校協議会、つくば市商工会

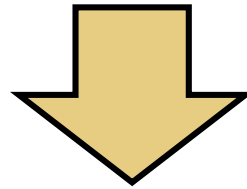
○会員向けメルマガ配信等7団体(累計約6,222件配信)
日本PFI/PPP協会、つくば市商工会、県宅建協会、民都機構、
つくば技術開発クラブ、市内工業団地立地企業、筑波研究学園都市交流協議会



サウンディング型市場調査



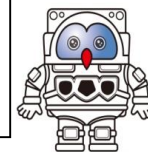
セミナー参加による民間事業者等への呼びかけ



- 第144回日本PFI・PPP協会セミナー
(H29.12.20 日本PFI/PPP協会主催)
 - ・参加民間事業者 29社
- いばらき産業用地視察会(H30.1.31 常陽銀行主催)
 - ・参加民間事業者 46社
- オープン型サウンディング(H30.2.2 国土交通省主催)
 - ・参加民間事業者 35社

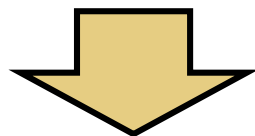


サウンディング型市場調査の結果



13の事業者から活用アイデアが提案され、つくば市役所本庁舎において、4日間にわたり対話（サウンディング）を行いました。

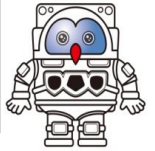
開催日：平成30年2月21～22日、3月1～2日



提案のあった13件の活用アイデアについて、提案事業者が**自ら主体**となつて積極的に取り組もうとしているかどうかに着目し「**事業者主体型**（5件）」「**行政協力型**（5件）」「**その他**（3件）」の3つに分類



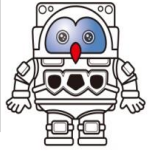
サウンディング型市場調査の結果



分類	活用アイデア
事業者主体型	<ul style="list-style-type: none">・複合型商業施設 （3件：ホームセンター、スーパーマーケット）・植物工場による無農薬野菜の栽培・管理・販売・農場を併設したメガソーラー
行政協力型	<ul style="list-style-type: none">・複合型商業施設（2件：スーパーマーケット等）・高機能ランニングパーク・ガーデニングに特化したCCRC・スポーツツーリズム推進拠点
その他	<ul style="list-style-type: none">・事業者への仲介・大街区整備の提案・他事業者に対するエネルギーインフラ整備支援の申し出



サウンディング型市場調査の結果

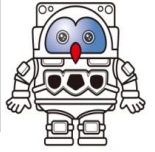


活用アイデアの分析・課題

- 賃借による提案が多い。
- 買取による活用アイデアの利用用地は最大でも8haのため分割処分を想定した土地利用が必要となる。
- いずれにしても、地域にとって必要とされているものは何かという視点にたち、検討を進めていく必要がある。



サウンディング型市場調査の結果



活用アイデアの分析・課題

【事業者主体型】

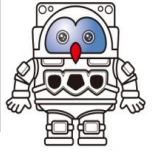
- 商業店舗等の建設については、市民生活利便性の向上等が期待できるが、周辺道路インフラや土地の分割等の課題がある。

【行政協力型】

- 事業実現には、市による土地造成など行政負担が求められていることから、投資対効果や必要性の観点からも検討する必要がある。



サウンディング型市場調査の結果



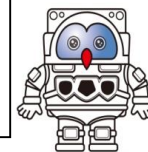
活用アイデアの分析・課題

【その他】

- 別の事業主体（市を含む）を必要とする提案であり、提案事業者が自ら主体となって取り組もうとするものではない。



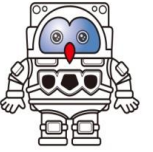
高工ネ研南側未利用地 意見・要望等



意見・要望内容	意見・要望者
公共施設(ホール等)	個人
宿泊付き菜園施設、森林公園施設等	個人
テーマパーク施設(小規模遊園地)	個人
公園施設	個人
樹木墓地施設	団体
スポーツ施設	団体



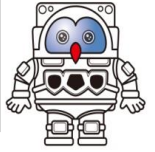
課題



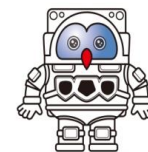
- 庁内利活用意向調査やサウンディング型市場調査の結果からすると、用地全体を活用する計画は非常に困難であると推測される。
- 筑波研究学園都市建設事業において、研究・教育施設用地として位置付けられていたことから、都市計画（用途地域、文教地区）の規制により、立地可能施設が限定的になっており、都市計画の変更も必要となる。
- 土地取得経費と借入利息を考慮すると、未利用地とする期間の長期化は避けたい。



今後について



- 引き続き事業者と対話（サウンディング）を重ねていくことで、事業の実現性や持続可能性を高めていく。
- 土地処分方策の検討
- 土地利用方針の検討
- 土地処分に向けた事業手法の検討
- 公募条件等の整理



ご清聴ありがとうございました。