

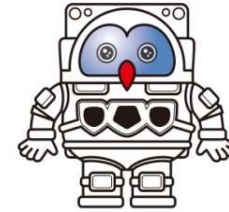
荃崎庁舎跡地に関する サウンディング型市場調査結果説明会

- (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

平成30年1月27日(土), 31日(水)



公共施設跡地利用室 (H28.4設置 3名)の事務分掌



1. 旧庁舎跡地の利活用計画に関すること

- 7庁舎(荃崎, 筑波, 谷田部, 桜, 大穂, 豊里, 春日)

2. 旧消防本部跡地の利活用計画に関すること

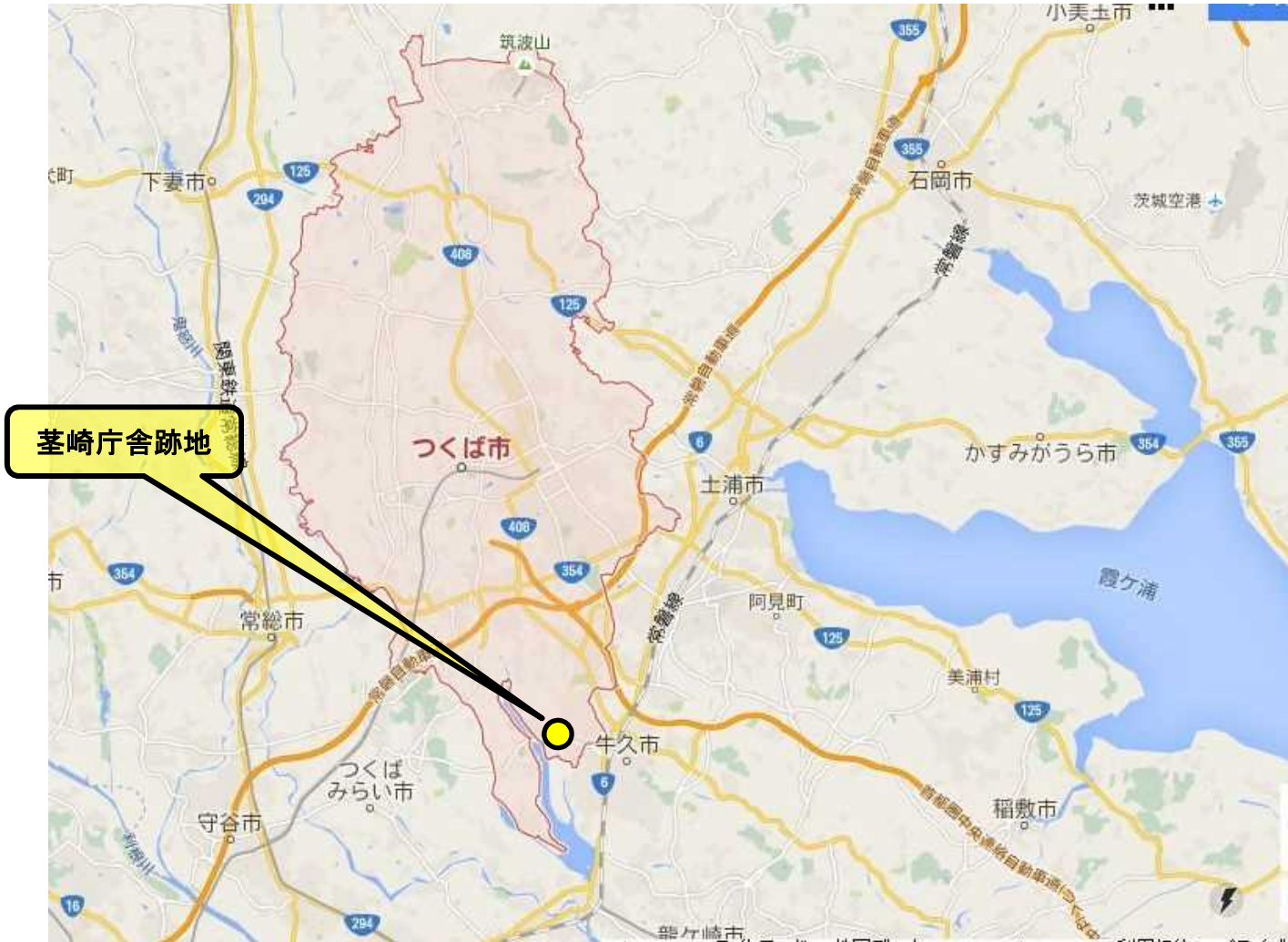
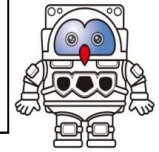
3. 小中学校等跡地の利活用計画に関すること

- 筑波地区小中学校 9校廃校予定(H30年3月)

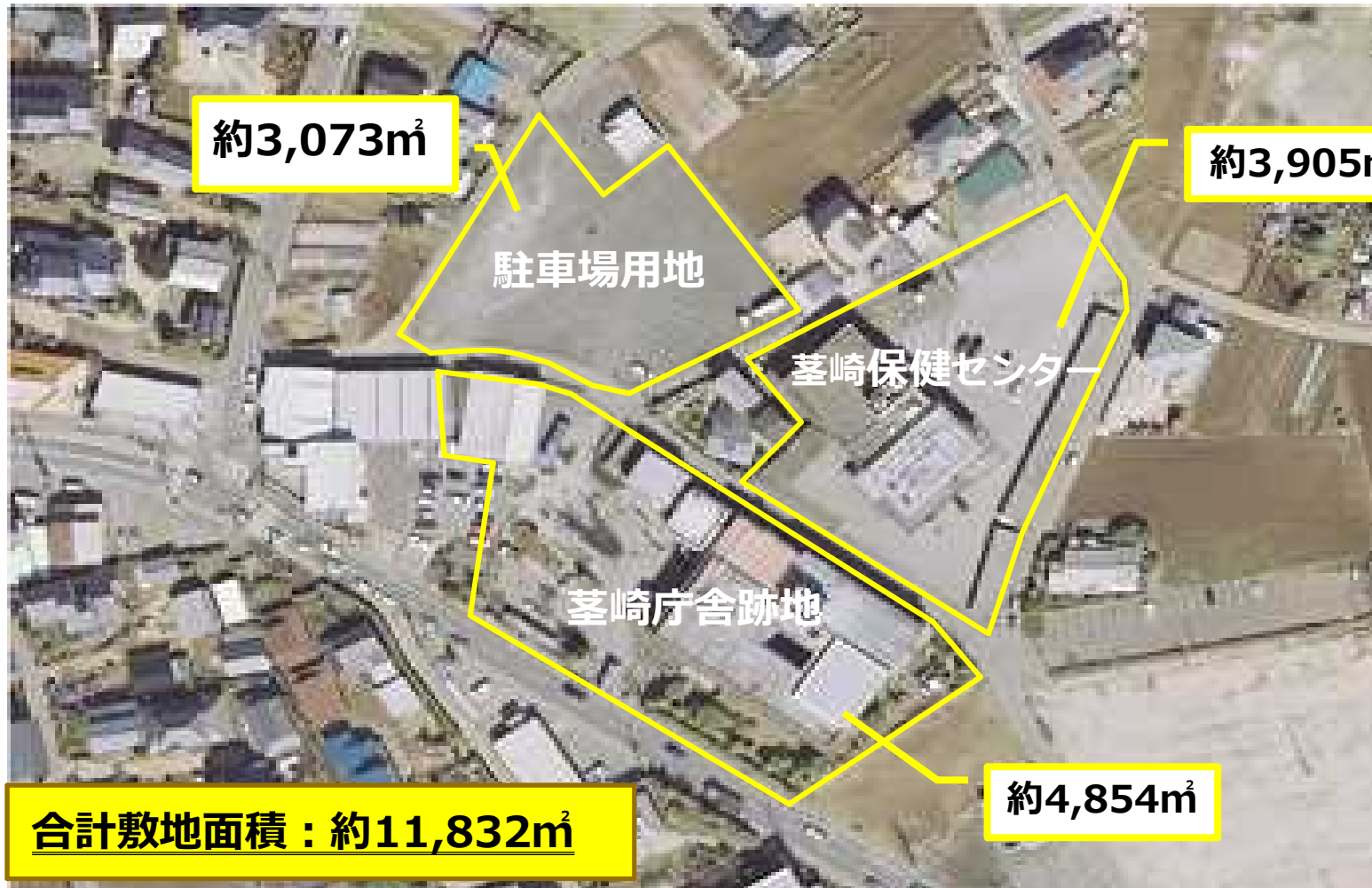
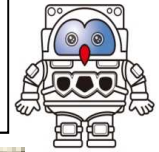
4. 上郷高校跡地の利活用計画に関すること

5. その他

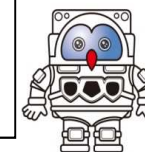
荃崎庁舎跡地の概要



荭崎庁舎跡地の概要

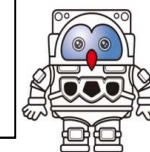


荃崎庁舎跡地の概要



- 周辺部：
 - 常磐道谷田部ICから約7.6km
 - 圏央道つくば牛久ICから約8.5km
 - 常磐線牛久駅から約3km
 - 隣接地には、荃崎保健センター，市民ホールくきざき，荃崎交流センター，JAつくば荃崎支店がある。
- 区域区分：市街化調整区域

荳崎庁舎跡地の概要

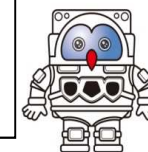


市街化調整区域とは

市街化を抑制する区域で、建物の建築が制限される。

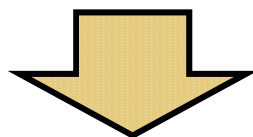
ただし、立地基準等（市街化区域内においては立地困難なものや市街化調整区域にあっても最小限必要と認められるもの）に適合する開発行為や建築行為は認められる。また、地区計画等を策定した上で、これに適合した開発行為については個別に許可を行う場合がある。市街地開発事業（土地区画整理事業等）を施行する場合は、市街化区域への編入が必要となる。

庁内利活用意向調査



平成29年6月27日～7月14日

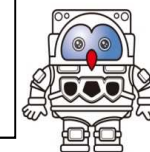
民間利活用検討に先だち、庁内各部署に対して、
公共施設として利活用することの意向調査を実施



総合交通政策課から回答

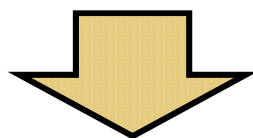
平成29年7月28日

総合交通政策課に対するヒアリング実施

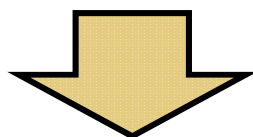


総合交通政策課

既存のバスロータリー機能を維持したい。



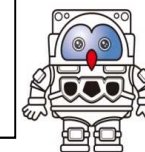
一部利用だけで、全体利活用は考えていない。



(結果)

荳崎庁舎跡地を公共施設として積極的に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

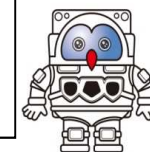


民間利活用の検討にあたって、上郷高校跡地利活用検討に用いた、**サウンディング型市場調査**を実施

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。

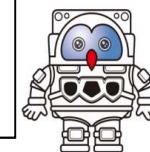
サウンディング型市場調査



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、公募条件の策定ができる。
- 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策定ができる。
- 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

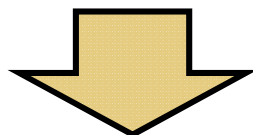


サウンディング型市場調査 実施要領を作成

平成29年8月18日 市HPで公表

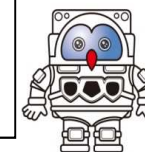
＜実施要領の主な内容＞

- 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(9月25日～10月6日)参加の申込み

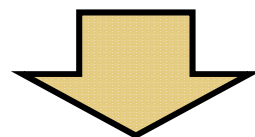


情報を必要としている事業者にいかに伝えるか

サウンディング型市場調査



思いつく限りの様々な団体・個人(最終的に40)に情報の掲載を依頼



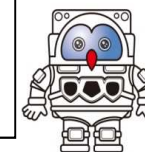
○新聞掲載7紙 読売新聞, 産経新聞, 茨城新聞, 日刊建設工業新聞, 日刊建設新聞, 日刊建設産業新聞, 建設通信新聞

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

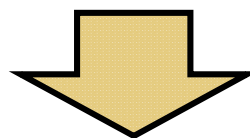
○会員向メルマガ等配信8団体(約2,800社に配信)

日本PFI/PPP協会(会員数180社+行政区分829団体), 県宅建協会(登録者数220件), 民都機構(登録者数約1,100件), つくば技術開発クラブ(会員数264社), 市内工業団地立地企業(登録団体数88団体), 筑協(91団体, 3名), つくば市地域密着型サービス連絡会(30団体), つくば市特別養護老人ホーム連絡会(15団体)

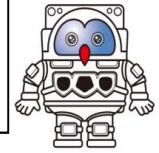
サウンディング型市場調査の結果



5つの事業者から活用アイデアが提案され、5日間
(平成29年9月28日, 29日, 10月2日, 4日, 6日)
にわたり対話



5件の活用アイデアについて、提案事業者が**自ら主体**
となって積極的に取り組もうとしているかどうかに着目し
「**事業主体型**(2件)」「**その他**(3件)」
の2つに分類



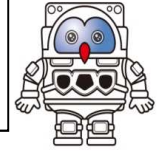
【事業主体型】

- 公共施設を併設したスーパーマーケット
- ドラッグストア

【その他】

- 高齢者福祉施設誘致の提案
- 植物園建設の提案
- エネルギーインフラ整備支援の申し出

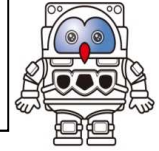




活用アイデアの分析・課題

【事業主体型】

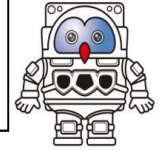
- 公共施設を併設したスーパーマーケットの建設については、市民生活利便性の向上等が期待できるとともに、一定の公共サービスの維持が図れる。ただし、現状はアイデア段階であり、より精度を高めた事業計画を求めていく必要がある。



活用アイデアの分析・課題

【事業主体型】(続き)

- ドラッグストアの建設についても、市民生活利便性の向上等が期待できるが、現在利用しているバスロータリーの形状について検討する必要がある。
- いずれにしても、市街化調整区域における開発であることから、調整が必要である。また、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。



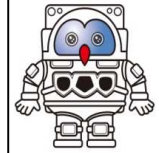
活用アイデアの分析・課題

【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。



参考：立地適正化計画策定のための 市民アンケート(抜粋)



調査概要

■ 調査の目的

誘導区域や誘導施設の指定に向けて、市民の生活行動や現状の居住環境の評価、身近に必要な生活利便機能等に関する市民のニーズを把握

■ 調査対象：20歳以上の市民約2000人

■ 調査期間：平成28年2月8日～26日

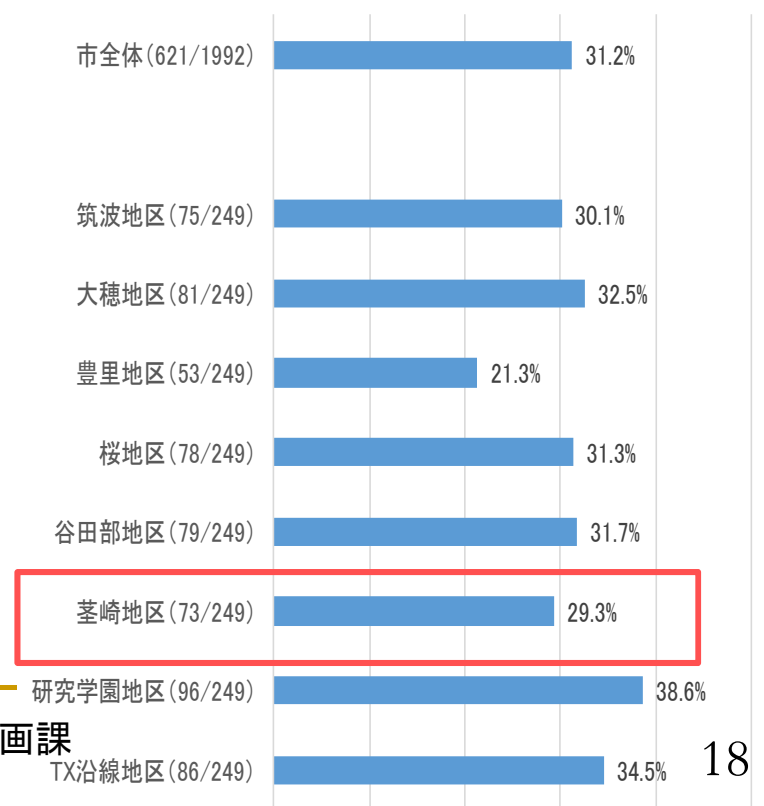
■ 回収数：621件

■ 回収率：約31.2%

■ 調査内容

- ・生活行動
- ・地域の満足度
- ・居住意向
- ・徒歩圏に必要な施設

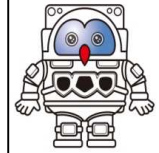
地区別の回収率



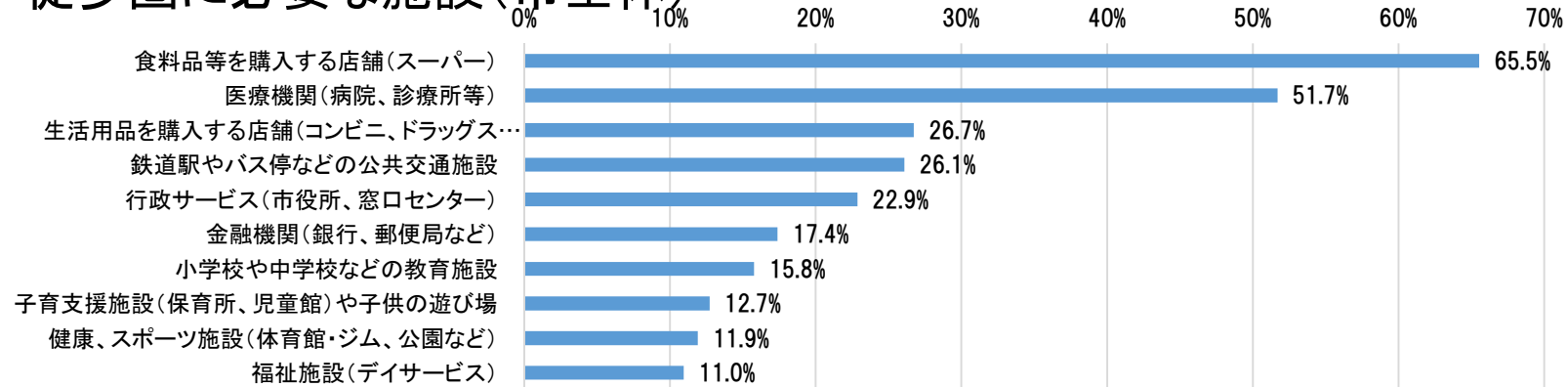


つくば、ホンモノ!
TSUKUBA, HONMONO!

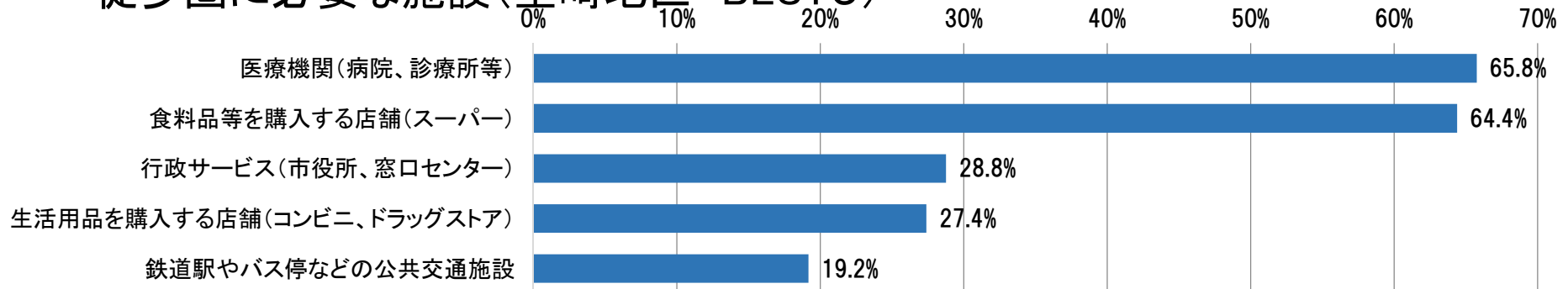
参考：立地適正化計画策定のための 市民アンケート(抜粋)



徒歩圏に必要な施設(市全体)



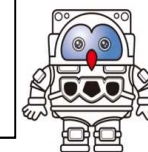
徒歩圏に必要な施設(茎崎地区 BEST5)



茎崎地区の傾向

「医療機関」や「食料品等を購入する店舗」を必要としている。市全体と比較すると、「行政サービス」を必要とする傾向が高いことがうかがえる。

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



事業計画の精度を高め、実現性・持続可能性を担保

公募実施の判断も含め、課題・公募条件の整理

開発担当部局をはじめとする庁内関係部局との調整

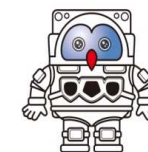
※公共施設利活用についても随時検討



地元説明会



公募



ご清聴ありがとうございました。