

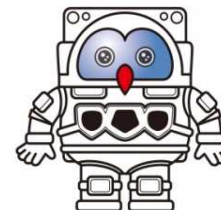
谷田部庁舎跡地に関する サウンディング型市場調査結果説明会

- (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24日(水), 27日(土)



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

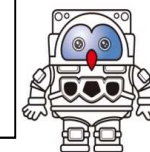
3. 小中学校等跡地の利活用計画に関すること

- 筑波地区小中学校 9校廃校予定(H30年3月)

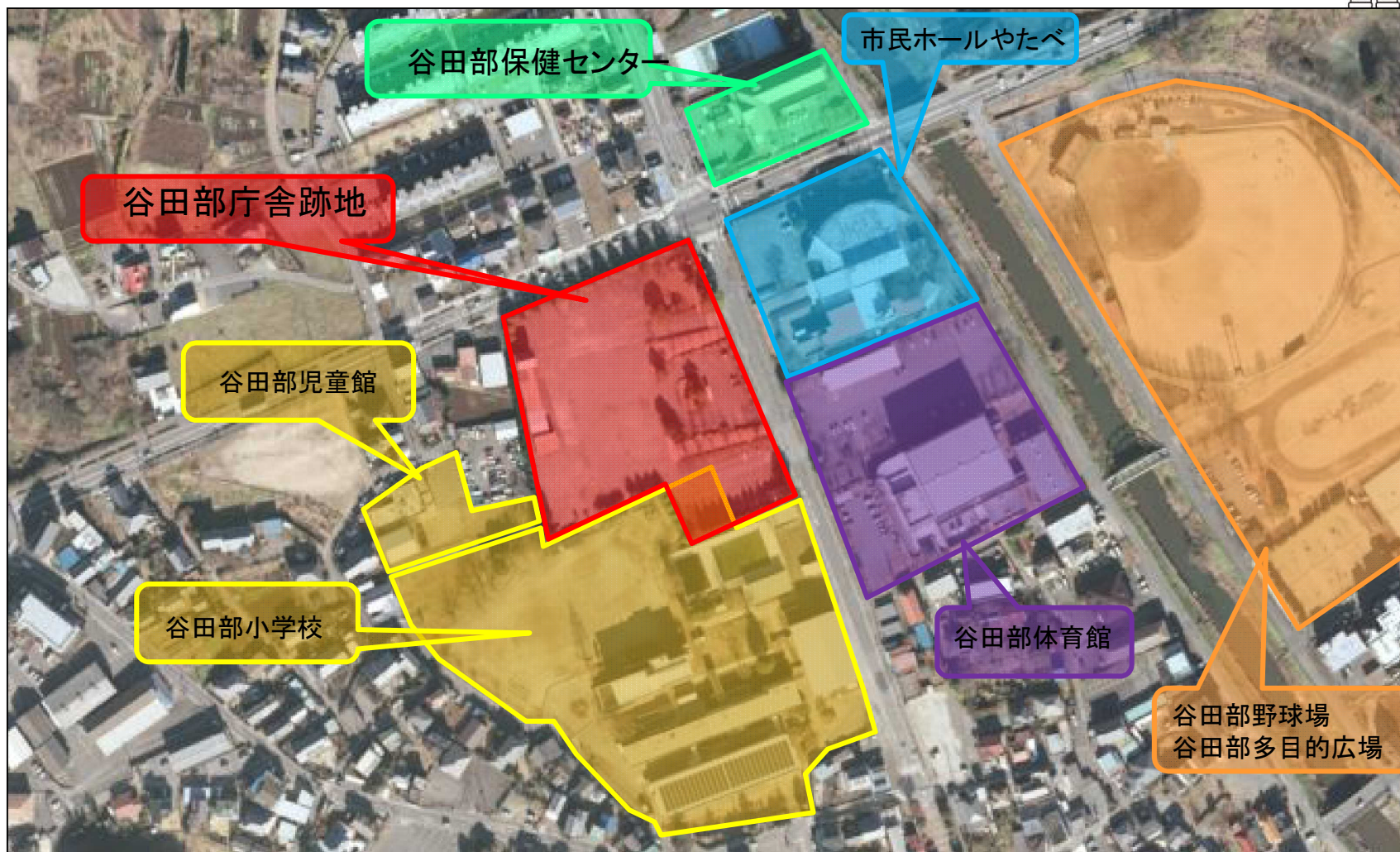
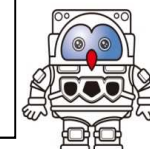
4. 上郷高校跡地の利活用計画に関すること

5. その他

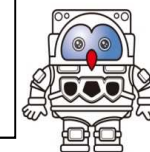
谷田部庁舎跡地の概要



谷田部庁舎跡地の概要

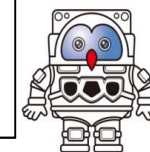


谷田部庁舎跡地の概要



- 周辺部：
 - 跡地を含め市街化区域であり，市街地が広がっている
 - 隣接地には市民ホールやたべ，谷田部窓口センター，谷田部交流センター，谷田部保健センター，谷田部小学校，谷田部総合体育館がある
 - TX沿線のみどりの地区，島名地区が近く，子育て世代が増えている
- 区域区分：市街化区域（第一種住居地域）
（建ぺい率：60% 容積率：200%）

谷田部庁舎跡地の概要



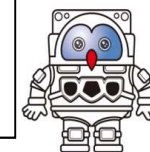
○ 敷地面積: 約7,900m²

○ 現在の利用状況

- ① バスロータリー
- ② 臨時駐車場
- ③ 千歳通り公園ボランティア倉庫(仮称)
- ④ 谷田部小学校
教員用駐車場
- ⑤ 記念碑等

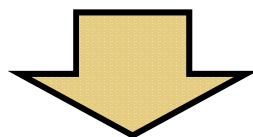


庁内利活用意向調査



平成28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

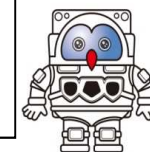


消防総務課，総合交通政策課の2課から回答

平成28年7月21，28日

回答課に対するヒアリング

庁内利活用意向調査



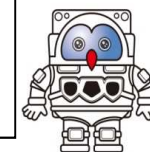
消防総務課

南消防署（観音台）の移転先として、用地を確保しておきたい。

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。

庁内利活用意向調査の結果

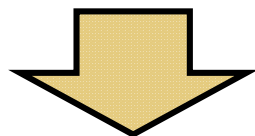


消防総務課

TX沿線など人口密集地のカバーを配慮すると、さらに北西用地での(移転でなく)新設が望ましい。
最適地ではない。

総合交通政策課

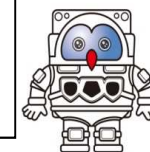
一部利活用だけで、全体利活用は考えていない。



(結果)

谷田部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

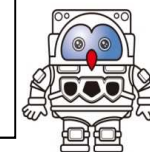


民間利活用の検討にあたって、上郷高校跡地利活用検討に用いた、**サウンディング型市場調査**を実施

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。

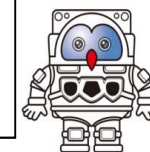
サウンディング型市場調査



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

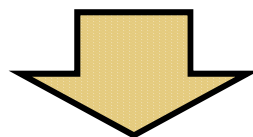


サウンディング型市場調査 実施要領を作成

平成29年8月18日 市HPで公表

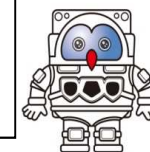
＜実施要領の主な内容＞

- 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

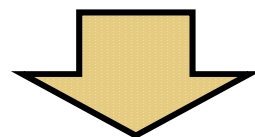


情報を必要としている事業者にいかに伝えるか

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



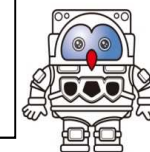
○新聞掲載7紙 読売新聞, 産経新聞, 茨城新聞, 日刊建設工業新聞, 日刊建設新聞, 日刊建設産業新聞, 建設通信新聞

○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

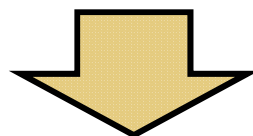
○会員向メルマガ等配信8団体(約2,800社に配信)

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

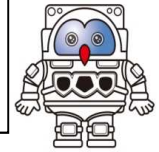


10の事業者から活用アイデアが提案され、5日間
(平成29年9月28日, 29日, 10月3日, 4日, 5日)
にわたって対話



10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**(6件)」 「**その他**(4件)」
の2つに分類

サウンディング型市場調査の結果



【事業主体型】 6件

●商業店舗等 5件

- スーパーマーケット

- スーパーマーケットを主とする複合施設(2件)
(テナントにドラッグストア,
福祉施設, 保育園等)

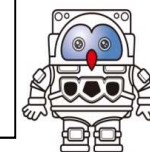
- ドラッグストア

- ホームセンター

●健康増進・交流施設 1件



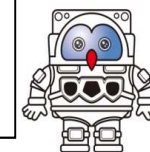
サウンディング型市場調査の結果



【その他】 4件

- コンビニ・ドラッグストア誘致の提案
- 合同庁舎建設の提案
- 複合型福祉施設建設の提案
- 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

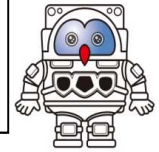


活用アイデアの分析・課題

【事業主体型】

- 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、国道からの乗り入れなど課題がある。
- 健康増進・交流施設の建設については、福祉の向上等が期待できるが、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。

サウンディング型市場調査の結果

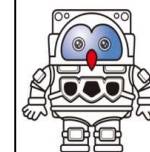


活用アイデアの分析・課題

【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。

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

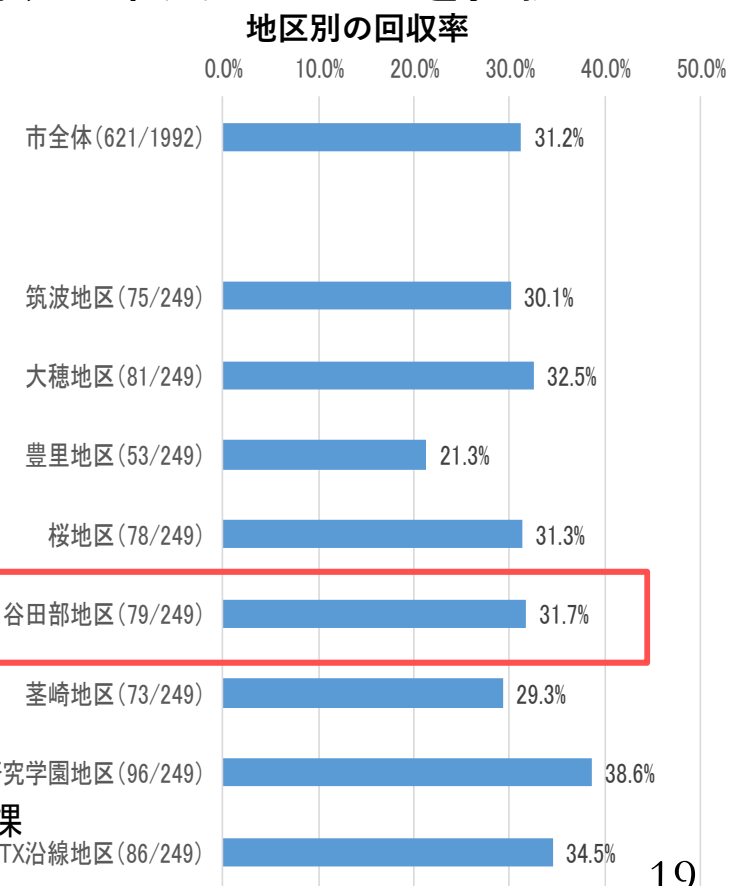
■ 調査期間：平成28年2月8日～26日

■ 回収数：621件

■ 回収率：約31.2%

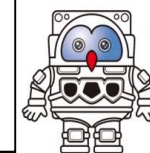
■ 調査内容

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

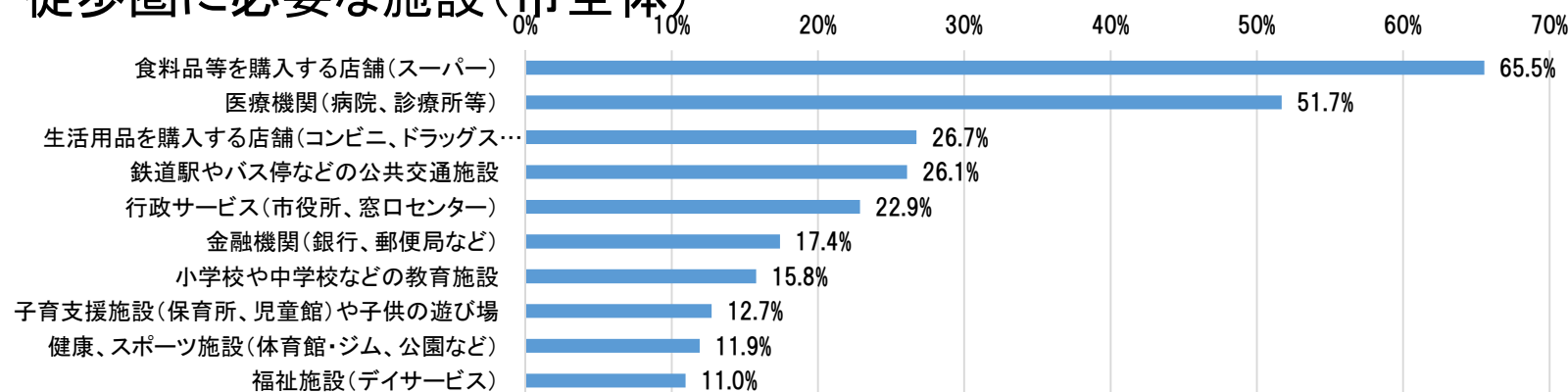




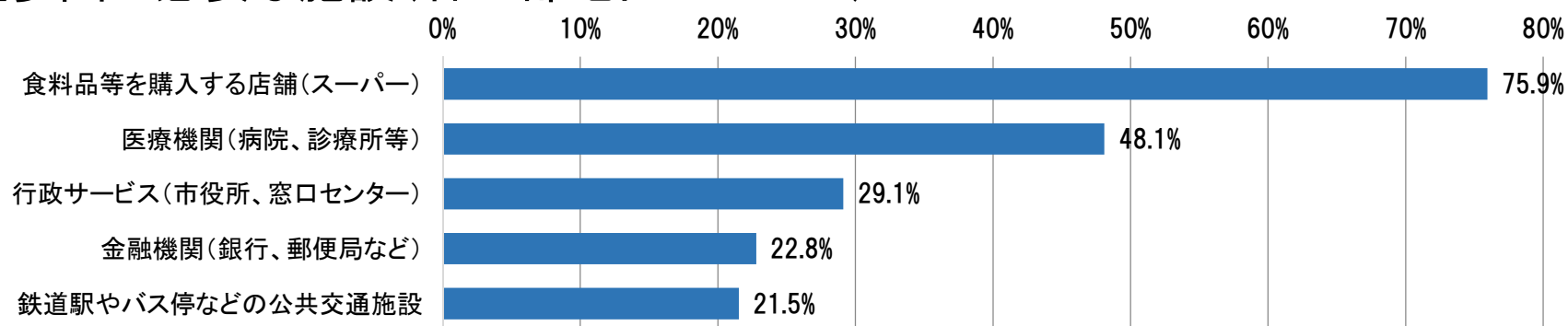
参考：立地適正化計画策定のための 市民アンケート（抜粋）



徒歩圏に必要な施設（市全体）



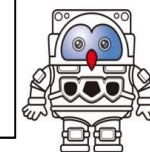
徒歩圏に必要な施設（谷田部地区 BEST5）



谷田部地区の傾向

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

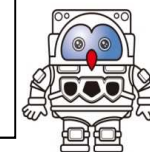
今後について



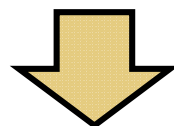
登記簿と現況が乖離 → 現況調査, 測量, 登記が必要



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

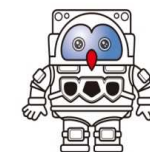
※公共施設利活用についても随時検討



地元説明会



公募



ご清聴ありがとうございました。