

民間活力導入による泉区役所再整備手法等検討調査  
市場調査ヒアリング結果概要

令和2年1月  
仙台市

1. 実施概要

新庁舎建替えを検討するにあたり、民間事業者から事業手法や余剰地の活用方針についての意見収集のために、ヒアリングを実施しました。

調査実施期間	令和元年11月20日（水）～12月9日（月）
調査対象	開発事業者5社 / 建設事業者6社 / 飲食事業者1社
調査方法	①ホームページでヒアリングに応じて頂ける事業者を公募 ②応募してきた事業者に対しアンケート調査を実施 ③より関心の高かった事業者についてヒアリングを実施
主な質問項目	・ 事業手法 ・ 余剰地の利活用 ・ 事業スケジュール ・ 公募条件 ・ 事業への関心

2. 結果概要

(1) 事業手法

① 事業手法に対する意見全般

事業手法については、区役所整備と余剰地活用を一体で実施する手法が望ましいとの意見、短期間での実施や簡便な手続き等の手法が好ましいとする意見がありました。他行政施設や民間施設との合築を肯定する意見もありました。

【意見の抜粋】

- ・ 歩行者動線を工夫して回遊性の向上を図るなどの相乗効果が生まれ、施設間の統一感や、一体的な計画として土地の高度利用・有効活用を図ることもできることから、区役所整備と余剰地活用は一体で実施する手法が望ましい。
- ・ 短期間での実施や簡便な手続き等の手法が好ましい。
- ・ 区役所と一緒にすることで集客効果が得られる可能性や、市民の利便性、整備費用を削減できる可能性を考慮すると、民間施設や他行政施設との合築の可能性もある。
- ・ スケールメリットや財政負担軽減への効果、民間開発の自由度を考慮すると、周辺に区役所を整備し跡地を活用する案も考えられる。

## (2) 余剰地の利活用

余剰地を活用した民間事業は、飲食、オフィス、集合住宅などが想定されていました。余剰地の取扱いについて貸付と売却でどちらが良いと考えるかについては、「提案の自由度を上げられるので売却の方が望ましい」、「買取により土地を所有するリスクを考えると貸付の方が望ましい」など、貸付・売却両方について意見がありました。

### 【意見の抜粋】

①想定される事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 飲食（カフェ等）</li><li>・ オフィス（貸会議室等）</li><li>・ 集合住宅</li><li>・ 医療系施設</li><li>・ 教育系施設</li></ul>
②貸付か売却か	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 貸付の場合、定借期間の設定が必要となり、用途は限定される。提案の自由度を上げられるので売却の方が望ましい。</li><li>・ 買取により土地を所有するリスクを考えると貸付の方が望ましい。</li></ul>

## (3) スケジュール

事業者公募については、実施方針の公表から公募開始まで半年は確保してほしいなど、十分な準備ができるよう期間を設定してほしいとの要望がありました。

設計・施工・解体の想定期間は事業手法によって異なるものの、平均で計49ヶ月でした。また、維持管理の期間の想定は20～30年でした。

### 【意見の抜粋】

①事業者公募	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 実施方針の公表から公募開始まで半年は確保していただきたい。</li><li>・ 公募期間は2ヶ月～半年は確保していただきたい。</li><li>・ 実行可能性の高い提案とするため、実施方針を踏まえて、まちづくりや交通等の分野で市と対話する機会をいただきたい。</li></ul>
②設計・施工・解体	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者に対するアンケート結果（平均）では、設計16ヶ月、施工22ヶ月、解体11ヶ月、計49ヶ月。最大で約60ヶ月、最小で約36ヶ月と幅が見られた。</li></ul>
③事業期間	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業手法によって異なるものの、20年～30年。</li></ul>

#### (4) 公募条件

公募への条件については、施設配置も含めて提案可能とすること、提案の自由度を高くすること等の要望がありました。

##### 【意見の抜粋】

- ・ 動線等も含め考えることができ、民間事業者のノウハウを最大限活用することができるため、施設配置も含めた提案を可能としてほしい。
- ・ 提案の自由度を高くし、幅広く提案を集め、費用対効果を見ながら事業者選定が行われるのが望ましいと考えている。
- ・ 余剰地の活用も含めたプロポーザルとしてほしい。

#### (5) 事業への関心

事業への参画意欲を尋ねたところ、「是非参画したい」が9社、「条件次第で参画したい」が3社となり、高い関心がありました。「条件次第」と回答した事業者からは、採算性や事業内容を精査したうえで参画できるか検討したいとの回答がありました。