

<b>サウンディング記録（中部・近畿ブロック）</b>		三島市
日 時	令和3年11月12日（金）午前11:00~12:00	
場 所	Zoom 会議	
案 件	新庁舎の事業手法等について	
提 案 者	三島市	
参加企業		
<b>議事要旨</b>		
<p><b>議事</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 案件の概要説明</li> <li>2 サウンディング参加企業の自己紹介及び三島市への質問</li> <li>3 三島市からの質問</li> </ol> <p><b>【民間事業者への事前質問の回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の事業手法等について <p>B社) PFI や土地を賃借して民間が建物を建設して市が借りるというような PPP の枠組みによる手法もあるのではないかと考える。</p> <p>E者) 複合化する機能が多ければオペレーション部分の委託によるメリットが生まれることから BTO 方式などが考えられるが、少なれば DB 方式等が考えられる。</p> <p>F社) 建設地にもよるが、現庁舎敷地は狭いことから、庁舎機能が主体となれば DB といった PFI 的な手法が望ましいかと考えられる。特殊性は無いので ECI までではないのではないかと考えられる。南二日町広場については、敷地が広いので、福祉施設や商業施設、公園などを入れることで PPP/PFI 事業でも行えるのではないかと考えられる。</p> <p>G社) できるだけ民間の自由度の高い PFI 事業が望ましいのではないかと。</p> <p>I社) 特殊な用途ではないので ECI 方式までは必要としないのではないかと。</p> </li> <li>・庁舎等の跡地の利活用について <p>B社) 跡地のなかでは、中央町別館が住宅分野での事業化の可能性はある。</p> <p>F社) 跡地利用については、中心部に点在しているので、街づくりという観点から個別ではなくトータルで考えられるのではないかと。</p> <p>G社) まだ多くの事例はないが、複数の土地を官民がどのような役割分担で整備するか LABV 手法（公有地の資産価値を基に民間事業者が開発資金を調達）で考えてみてはどうか。</p> <p>J社) まちづくりの観点から、それぞれの土地の活用方針を組み合わせることでいいのではないかと。</p> </li> </ul> <p><b>【サウンディング参加企業からの質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業手法が決まっていない理由は？いつ決める予定なのか？ <p>民間事業者の皆様の意見も参考にして事業手法を決定していきたいと考えており、今回のサウンディングも、事業決定プロセスの一つとして捉えている。</p> <p>事業手法については、基本構想・基本計画のなかでなるべく早い段階で決めていきたい。</p> </li> <li>・庁舎建設の前倒しの可能性はあるのか？</li> </ul>		

市制90周年にあたる令和13年度共用開始を予定しており、前倒しは考えていない。

・官民連携は、運営面での参画かもしくは、民間の収益施設の設置のどちらを希望しているのか？

市の施設全体を今後包括管理していくことを検討しており、庁舎管理も、その一部を含む予定となっているので、どちらかといえば民間収益施設の設置を希望する。事業手法についてはオペレートを含まないことを踏まえるとDB、ECI、BTなどになってくるのではないかと。また、庁舎と民間施設の割合だが、庁舎部分の面積は、約13,000㎡程度を想定しているが、民間の収益施設の面積については市民の意見を踏まえ、今後検討していく予定となっていることから決まっていない。

・庁舎に設置する民間収益施設で考えているものはあるか？

これまでも市民会議や市民アンケートなどで市民の意見を聞いているが、基本構想・基本計画を策定するなかで、再度の市民聴取をする予定となっており、そういったなかで市民の意見を取り入れながら検討していきたいと考えている。

・新庁舎の建設地は、現庁舎の敷地と南二日町広場のどちらかになるのか？また、どちらの可能性が高いのか？

新庁舎は、現庁舎の敷地か南二日町広場に建設する予定だが、どちらに建設するかは現時点では半々で、今後、市民の意見を参考にしながら決定していく。

・庁舎に民間収益施設を設置する場合、事業用定期借地の設定は可能か？

少しでも庁舎の建設費を抑えたいので、事業用定期借地で民間収益施設などを誘致出来れば有難い。

・余剰地の活用方法について、現時点で、市で検討等していれば教えて欲しい。

余剰地の活用方法については、市で現時点では検討はしていないが、賑わいの創出に繋がるものを検討していきたいと考えている。

しかし、庁舎建設に多額の費用がかかることから、市が新たに費用負担するような余剰地活用は難しいと考えている。

### 【三島市からの質問】

1. サウンディング参加企業が理想とする手法で、この事業に参加する場合の希望のタイミングを教えてください。

B社) PFI や跡地活用なら、基本構想・基本計画策定後、設計業務から参加したい。

C社) DBなら基本計画策定後で間に合うが、PFIならコンソーシアムの組成等があり基本構想計画段階から関わらないと難しい。

D社) 庁舎建設のみならずと後でもいいが、PFIやパッケージで跡地利用なども行うなら早い段階から関わっていくことになると思われる。

E社) 建設にあたって、民間企業の要望を聞いてもらえるなら、基本構想・基本計画策定段階から関わることになるが、そうでない場合は、基本計画策定後の設計から関わることになる。

F社) 基本構想段階から関わりたいが、事業が長期に渡るので、事業スキームが明確になった段階で参加を検討することになる。

但し、意見交換などなら、早い段階からとなる。

G社) 事業手法にもよるが、跡地利用を含めた検討となると官と民の役割分担をどうするかを検討や市民意見の反映などで協力できるので、基本構想策定時から関わってきたい。

H社) SPC組成などのこともあるので、基本構想、基本計画策定段階から意見交換したい。

I社) 基本構想、基本計画策定段階から関わり、事業スキームなどの検討支援を行いたい。

J社) 当社の業務内容的には、どの段階からでも協力出来る。

A社) 資金計画がメインなどで最初の段階から参加出来る。

－以上－