

大久保地区公共施設再生事業 民間事業者等の皆様との「対話」実施結果概要

2020年3月に閉館予定の「生涯学習地区センターゆうゆう館」「屋敷公民館」「藤崎図書館」「あづまこども会館」の跡地活用を必ず実現するため、活用方法等について民間事業者様と「対話」を実施いたしましたので、その結果概要を公表いたします。

1. 対話の経過

平成30年12月 7日（金）	対話実施要領公表
平成30年12月19日（水）	対話開催 （参加者：3事業者）
平成30年12月20日（木）	
平成30年12月21日（金）	

2. 対話の結果概要

- 民間事業者の皆様からの意見により、各施設跡地の活用方法としては、実施要領記載の参考資料に示したものの以外にも様々な可能性があることが確認できました。
- 事業の実施にあたっては、事業者選定の際、複数の施設を一括してではなく、個別施設ごとに募集することの有用性を確認しました。
- 集会所機能を設置することについては、今後解決すべき課題や検討すべき論点を把握することができました。

全体を通じ、事業の実施時期等のスケジュールや施設維持管理費用等の具体的な計画を示してほしいとの意見がありました。また、事業者にとってのインセンティブ（賃料免除や市の負担等）が得られる条件が知りたいとの意見や、優れた提案をした事業者と確実に契約できる仕組みを整えてほしいとの要望があることがわかりました。

今後も引き続き民間事業者等の皆様との意見交換を続けながら、より良い事業になるように検討を進めてまいります。

●対話 意見概要

①実現可能性のある事業の内容

○屋敷公民館

- ・当該立地からすると、建替えを前提に認知症向けグループホームが考えられる。ただし、習志野市の公募の枠が必要である。次にデイサービス施設、ショートステイ施設、障がい者向けグループホームが考えられる。
- ・上記とは別に、学童保育のニーズ、教育施設のニーズ、知的障がい者向けの体験型就労

施設、法人社宅も考えられる。

- 賃貸住宅および商業テナントは厳しいと考える。
- 用途地域及び立地からして住宅が考えられる。

○藤崎図書館

- 立地的には来所する目的がないと集客は厳しい。
- 駐車場が3台分しかないことから近所の住人しか対象とならない。
- 駅近ではないことから常設のテナントは難しいのではないかな。
- 外向けの看板等必要だが、公共施設に看板を設置してよいか問題となる。
- 常設の管理人を設置する費用も捻出できないのではないかな。
- 市が要望する事業を実施するのであれば、最低限の運営費用を誰かに負担していただくことが必要である。市が負担することが望ましい。
- 立地的にテナント付けは難しいと考える。
- 介護施設、福祉施設、保育施設も難しいと考える。
- 法人の事務所としての活用が考えられる。
- 健康増進という現在のトレンドを捉えて、フィットネスクラブをテナント付けすることが考えられる。

○ゆうゆう館

- 福祉系の施設や住宅が考えられる。障がい者福祉施設や特別養護老人ホーム、グループホームが考えられる。底地は施設運営法人が取得し、建物等は自社が建設するスキームが考えられる。
- 障がい者福祉施設については、高齢者福祉施設に比べて運営できる法人・場所が少ないことから、需要がある。
- 商業系施設の場合、用途地域の制限により店舗面積が500㎡に限られることから小規模スーパーやドラッグストアが考えられる。商業施設の場合、店舗運営企業が底地の所有権を取得することは稀であり、20年程度の定期賃貸借が目安となる。
- テナント付けは可能。
- 高齢者福祉施設（延床面積600～700坪、60床前後）も考えられる。
- コンビニエンスストアも可能（延べ床面積200㎡程度あれば可）。

○あづまこども会館

- 福祉系や商業系施設（小規模医療モール）が考えられる。
- 福祉系であれば、施設運営法人が底地の所有権を取得し、商業系では底地を賃借することとなると考える。

②地域が望む機能(集会機能等)を導入することの可否
○全体的な意見 ・集会スペースの設置は外部（市）からの投資がないと厳しい。 ○藤崎図書館 ・人が集まるのであれば、駐車場の設置が必須となる。また、通勤する人の駐車場も必須である。 ・土日祝日だけ貸会議室として活用するという手段が考えられる。その場合、エレベーターに関する諸費用は市が負担する必要があるのではないかと考える。 ・商業施設内において、ボランティアスタッフの運営による地域の集会施設を置いている事例がある。 ・５０人程度の集会所ならば、非常勤職員が１、２名程度で対応が可能であると考える。
③売却、賃貸借等の手法について
○全体的な意見 ・商業系の施設については、底地は賃借することがほとんどである。 ・医療系施設（クリニック）については、施設等の実際の使用開始時期より逆算して運営主体（医療法人）を先付けすることから、市有地活用のプロポーザル時まで、事業手法を決めることとなる。 ○藤崎図書館 ・建物の賃貸で図書館運営が可能と考える。
④複数の施設跡をまとめて活用することの可能性
○全体的な意見 ・まとめない方がよい。事業者各々には得手不得手な分野があることや、業種により参入ができない物件がネックになることがある。事業者各々が興味あるものを公募した方がよいと考える。 ・地元住民のニーズを満たすことが重要。既存のユーザーの確保に加えて、新規のユーザーを確保する必要があると考える。 ・施設の跡地活用という変化のタイミングで、既存施設のコンセプトの変更による低コストでの事業継続を検討してみてもどうか。
⑤民間活用にあたっての障壁とは何か
○全体的な意見 ・東京オリンピック・パラリンピックが終了した後の着工ならば問題はないのではないかと。現地を確認するなど、１件ごとに具体的な事業者と相談をしないと、実際の提案に結び付きにくいことから、（随意的）契約を約束する提案制度がよい。 ○藤崎図書館 ・市が求めるサービス水準が高ければその分人件費がかさみ、コストが増える。

⑥市から提供している情報以外で、不足している(必要な)情報はあるか
○全体的な意見 ・事業者の決定時期について、事業の手法にもよるが、具体性がある情報を提示してもらいたい。 ・同様の理由から、事業開始時期が決まらないと動きようがない。スケジュールははっきりしてほしい。 ○あづまこども会館 ・あづまこども会館に隣接する国有地の敷地に関する情報（面積その他）が不足している。
⑦今後の事業者募集に向けて、市への要望はあるか
○全体的な意見 ・更なる情報提供を求める。 ・事業者による提案制度の採用を希望する。 ・随意契約でなければ事業者は本気で取り組むことは難しいのではないか。 ○藤崎図書館 ・プロポーザルにおいては、図書館機能をつけることを条件にしていきたい。 ・最低限の運営費用を誰かに負担していただくことが必要である。市が負担することが望ましい。

3. 担当課

習志野市役所 政策経営部 資産管理室 資産管理課
〒275-8601 習志野市鷺沼2-1-1（市庁舎4階）
電話：047-453-9308 FAX：047-453-7769
メールアドレス：shikan@city.narashino.lg.jp