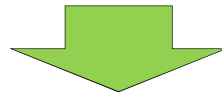


安岡地区複合施設整備に向けたサウンディング
型市場調査結果の概要及び事業構想策定に係る
考え方について

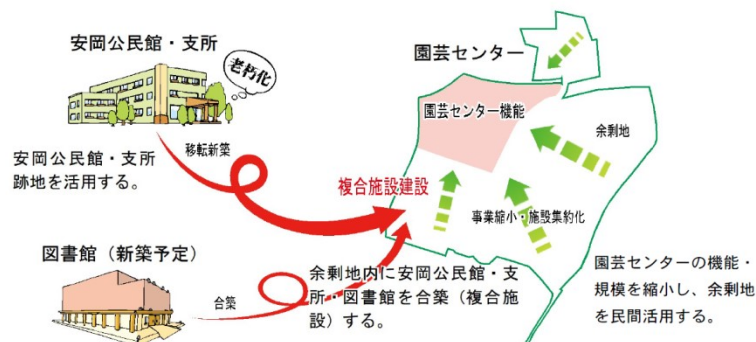
平成 31 年 2 月

1. 現状と事業の目的

- ◇安岡地区に所在する安岡公民館・安岡支所は、築50年以上が経過して老朽化が著しく、耐震性もありません。また、地域の避難場所でありながら、現在の場所が災害区域（浸水想定区域）にあたることから、移転・更新の必要が生じています。
- ◇園芸センターは、四季折々の花や果樹が溢れ、年間10万人が訪れる施設です。温室や花壇・果樹園のほか、展示会・イベント等を通じて長く市民に親しまれてきましたが、設置後60年を迎え、機能・規模を縮小し、園芸・都市緑化機能を中心として機能再編を図る予定です。
- ◇図書館は、下関市立図書館基本計画に基づき、図書館の整備（新設）が課題となっています。
- ◇施設整備にあたっては、本市の財政事情や公共施設マネジメント推進の方針に鑑み、施設の複合化を検討すると共に、民間の資金やノウハウを積極的に活用する必要があります。



園芸センターの大温室及びモデル花壇等を残した上で施設規模を縮小し、同敷地内でコミュニティ施設（安岡公民館）・安岡支所・図書館の機能を新たに整備することを検討します。
併せて、民間活力の導入等も検討します。

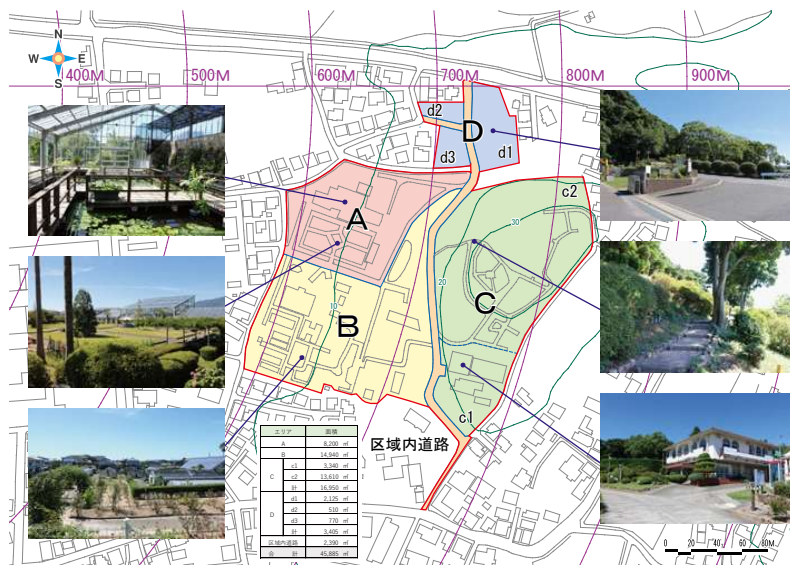


2. サウンディング型市場調査

安岡公民館・安岡支所・図書館の機能を持った複合施設（以下「複合施設」といいます。）の整備に向け、民間事業者との双方向的なコミュニケーションの機会を設け、よりよい事業の形を目指すため、サウンディング型市場調査を実施しました。

(1) 実施要領

実施年月日	2018年10月11日
実施場所	下関市役所上田中町庁舎3階第1会議室
参加事業者	3社
対話の主な前提条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地は、園芸センター機能を維持する施設（エリアA：約8,200㎡）を除く、エリアB（温室、バラ園等：約14,940㎡）、同C（樹木園、事務室等：16,950㎡）、同D（駐車場：3,405㎡）を基本とする。 ・複合施設は、現在の安岡公民館（コミュニティ）機能及び支所機能を維持し、図書館機能を付加したものとする。 ・図書館機能は、下関市立図書館基本計画に基づく北部地区（勝山、内日、川中、安岡、吉見）を対象とする地区図書館とする。蔵書数2～3万冊を想定する。
*この前提条件は、サウンディング型市場調査のために市が想定したもので、事業内容として決定したものではありません。	



(2) 主要な意見等

市で設定した対話の項目ごとに、主要な意見、提案を記します。

ア. 事業用地について

- ① 複合施設の配置を含め、敷地全体の活用のコンセプトやゾーニング案と想定面積をご提案ください。
- ② 民間活用（売却または定期借地）を行う土地については、公共施設と互いに連携し、一体的な活用が図られることを希望しています。
立地条件を活かした活用法や、利便性や機能の向上・地域の活性化等につながるアイデアをご提案ください。

- ・平坦で規模の大きいエリアBを宅地開発し、事業の収入源とする。エリアCには敷地の高低差があり、造成費用への負担感から民間事業の進出は見込めないため、当該エリアに複合施設を建設する。
- ・エリアDの接道条件を活かし商業施設を誘致するとともに、エリアCに複合施設を検討する。
- ・エリアBに複合施設を建設するが、接道条件の良いエリアDであっても商業施設等のテナント誘致が難しいと判断し、民間事業の進出は見込まない。
- ・駐車場（高低差を利用した立体駐車場も含む）は複合施設と近接したエリアに建設する。
- ・園芸センター敷地であることから、園芸機能と連携した図書館を設置する。
- ・住宅地に近接していることから、こども向け図書館を設置する。
- ・想定面積に関する提案はありませんでした。

イ. 複合施設の整備及び維持管理について

- ① 複合施設の整備及び維持管理については、民間資金の活用を前提として、実現性が高いと考えられる事業方式や運営の仕組み、民間のノウハウの活用方法を検討する予定であり、現時点では、以下の2つの手法を中心に検討することを考えています。

整備及び維持管理に関して参入意欲があるか（あるいは参入する業者が生じると考えるか）、どういった条件整備が必要か、他によりよい手法があるか等、ご意見をお聞かせください。

a) P F I（B T O方式）

民間事業者が施設を建設し、市に所有権を移転した後、民間事業者が維持管理及び運営を行う手法。

b) 譲渡条件付きリース、事業用定期借地権等（譲渡特約付き）

民間事業者が建設・所有する建物（又は建物の一部）を市が借り受ける手法。所定の期間経過後は、市が所有権を取得する。維持管理及び運営については、直営又は指定管理者制度による管理運営のいずれもあり得る。

- ② 園芸センター大温室等については、原則としてエリアAで存続することを予定していますが、事業手法や施設配置の面から必要と考えられる場合は、他のエリアに移転改築（敷地面積 8,000～9,000 m²を想定）することも提案可能です。ただし、移転改築に要する経費については、エリアAの土地売却又は定期借地による収益で賄うことを前提とします。

また、大温室等の維持管理及び運営を民間事業者が行う方法も提案可能です。集客やにぎわいの創出につなげていくアイデアがあれば、幅広くご提案ください。

- ・この事業は事業費規模が小さく、P F I方式の実現可能性は低い。P F I方式に代わる手法としては、従来型の公設公営方式、設計・施工一括発注方式（D B方式）、堅固な建物を建設せずリースによる方式がある。
- ・複合施設はほとんど公共施設であるため民間事業者が建物を所有する理由付

けが難しい、立地からも貸しオフィス等により賃料を得る事業は考えにくい。

- ・図書館機能については、ICT、ICTタグシステムの活用が必要。
- ・園芸センター大温室等について、提案はありませんでした。

ウ. 民間事業について

- ① コミュニティ施設については、営利行為に関する制限を設けないことを想定しています。コミュニティ施設を会場として民間事業を行うことが可能であれば、事業概要及び必要となる条件等をご提案ください。

(例) 学習塾、カルチャーセンター、展示即売会 など

- ② 図書館については、運営は直営を基本としますが、民間施設の併設等も視野に入れ、にぎわいの創出を図ることを積極的に検討することとしています。

民間施設の併設等が可能であれば、事業概要、希望する利用形態（行政財産の使用許可、建物の賃貸借、区分所有等）及び必要となる条件等をご提案ください。

(例) 書店の併設、カフェの併設 など

- ③ その他複合施設と連携した民間事業の提案があれば、事業概要、希望する利用形態（行政財産の使用許可、建物の賃貸借、区分所有等）及び必要となる条件等をご提案ください。

(例) 種苗・園芸用品等の販売、園芸センター敷地にカフェを設置、コンビニ出店 など。

- ・図書館機能とそれに付随したサービスが最も収益が見込まれる部分であるため、PFI方式と直営による図書館運営は親和性が低い。
- ・図書館機能の設置形態としては、商業施設内に設置する形態、本の受け取りや返却に特化したカウンターを駅ビルに設置する形態、託児機能を備えた図書館などがある。
- ・カフェを併設する場合、図書館の規模によりカフェの採算が左右されることとなるため、今回の条件ではカフェの併設は困難ではないか。
- ・コミュニティ施設及び複合施設と連携した民間事業について、提案はありま

せんでした。

エ. 市が行うべき条件整備等について

事業全体に関し、市が行うべき制度的な条件整備等があれば、ご意見をお聞かせください。

(例) 公共交通の整備、都市計画による制限の緩和、進入路の整備、市道の付替え、土地の売却及び貸付料の算定基準の弾力化、他の公共施設の複合化 など

- ・敷地内の高低差の緩和、敷地内道路の整備、用途地域等の変更等があれば、民間事業による活用がしやすいのではないか。

オ. 現在の安岡公民館・安岡支所敷地について

現在の安岡公民館・安岡支所敷地（下関市安岡駅前二丁目7番1号、1,944.51㎡）に関して、公民館・支所移転後の活用方法又は処分方法等について、ご意見をお聞かせください。

- ・利便性がよいため、商業施設や集合住宅の需要があるのではないか。

カ. その他

その他本事業についてご意見・ご提案があればお聞かせください。

- ・特に意見はありませんでした。

3. 今後に向けて

今回のサウンディングでは、複合施設や園芸センター大温室等を民間事業が活用することにより収益を上げるという本市の想定に対し、民間事業の進出は見込めないという厳しい意見が多く、複合施設や園芸センター大温室等を活用した民間事業の収益で複合施設に係る負担を減らすという構想は実現が困難であることが分かりました。

一方、園芸センター敷地のうち高低差がない平坦部分及び現在の安岡公民館・安岡支所敷地については、宅地としての開発、商業施設・集合住宅の建設等、民間開発による活用の可能性があることが分かりました。

これらの結果を受け、市では、安岡地区複合施設整備は民間収益施設併設型にとらわれない方法による必要があると判断しました。このため来年度は、今回のサウンディング結果を参考に、民間開発の見込みのあるエリアの売却等も含めより多くの官民連携手法により複合施設の建設に係る負担を減らす可能性を検討するとともに、複合施設に必要な機能についても改めて検討を行い、事業構想を策定します。また園芸センター内の貴重な植物に配慮しながら、園芸センター敷地内道路の再整備についても必要性を検討します。

ただし、安岡公民館・安岡支所の老朽化が著しいことを考慮して平成 31 年度中には事業構想を完成させることとし、早期の複合施設完成を目指します。

