

公的不動産の利活用に関する サウンディング型市場調査の実施結果について

1. 趣旨

本市とともにまちづくりに取り組み、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド[※]」を持った民間事業者等との連携を目指し、民間事業者等との“対話”を通じて、公的不動産の利活用のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く聞くため、サウンディング型市場調査を実施しました。

※本取組では、鎌倉のまちづくりや地域に関心を持ち、自身の利益の追求だけに囚われない考え方をいう。

2. 経過

平成 29 年 10 月 2 日	サウンディング型市場調査の実施について公表
10 月 2 日～10 月 10 日	現地見学会募集期間【応募：11グループ】
10 月 13 日	現地見学会の実施【参加：10グループ】
10 月 2 日～10 月 17 日	対話募集期間【応募：16グループ】
10 月 25 日～10 月 27 日	対話の実施【参加：16グループ】

3. 現地見学会

対話の実施にあたり、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘の現地見学会を実施しました。

対象の公的不動産	参加グループ数
梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘	6
梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）	2
扇湖山荘	2

4. 対話の参加状況

(1) 対話への参加理由について

- ・ 公民連携（PPP）事業の推進に参加したいため。
- ・ これまでの実績を事業に生かしていくため。

(2) 対話の対象となる公的不動産（複数選択可）

- ・ 鎌倉市役所（現在地）に関心を持つグループが 10 グループと最も多かった。
- ・ その他の公的不動産は 2～6 グループであった。

対象の公的不動産	参加グループ数
鎌倉市役所（現在地）	10

梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）	6
深沢地域整備事業用地（行政施設用地）	5
扇湖山荘	4 （うち、2グループは旧華頂宮邸、旧前田邸、旧和辻邸、旧今井邸跡地、旧村上邸、1グループは旧華頂宮邸、旧前田邸、旧今井邸跡地の活用を含む）
資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）	2

5. 対話の結果と今後の対応

（1）公的不動産の個々の対話結果の概要

- ・公的不動産ごとの対話結果の概要は次頁以降参照。

（2）公的不動産全体の市場性等について

- ・いずれの公的不動産も市場性があるとの結果が得られた中で、パブリックマインドと強い意欲を持った提案が複数ありました。

（3）公的不動産全体の事業手法について

- ・本市の財政負担を軽減するような提案が複数ありました。
- ・事業手法については、PPP を基本としながら、PFI や賃貸、リース方式など、様々な手法の提案がありました。

（4）鎌倉市、地域や市民との関わりについて

- ・事業を実施することにより、雇用の促進や産業の活性化、鎌倉の歴史文化の発信を通じて、地域経済への貢献が期待できるという提案がありました。
- ・敷地周辺の地域や市民への開放、商店街との連携による地域活性化、学校の社会科教材としての活用等、地域や市民と積極的に関わろうとする提案が複数ありました。

（5）鎌倉市の費用削減や歳入増加について

- ・本市の初期投資に関する負担の軽減や、公共施設と民間施設の一体的な維持管理などにより、財政負担を軽減するような提案が複数ありました。
- ・新たな民間施設の整備や地域の雇用促進により、固定資産税等の歳入の増加が期待できるという提案がありました。

（6）今後の対応

今回の対話の結果を参考にしながら、公的不動産ごとに、事業の実施に向けて更に検討を進めていきます。

6-1. 鎌倉市役所（現在地）

◇事業実施・参入の意向内容について
<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設や商業施設（飲食系や物販系）、健康・スポーツ関連施設の提案がありました。 ・また、施設整備（建設）への参入意向が複数示されました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設は、観光客を対象とし、富裕層をターゲットとする提案が複数ありました。 ・商業施設や健康・スポーツ関連施設は、主に市民や地域住民を対象とし、地域に密着した施設展開への意欲を持つ提案が複数ありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
<p>○土地の扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市が所有し、事業主体が借地する方法を希望する提案が大半でした。 <p>○建物の扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を活用する提案、既存施設を解体し、新たに施設整備する提案がありました。 ・民間施設と公共施設を一体的に整備する提案と、分棟とする提案があり、施設の管理・運営も一体的に行うものと官民がそれぞれの施設を管理・運営する提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設や公共施設の利活用について、地域住民や市民との連携を図りながら実施するなどの提案が複数ありました。 ・民間施設の整備による新たな雇用の促進や地域の活性化等への寄与、民間施設の一部を市民開放により市民サービスの向上や市民活動拠点の創造、市民と観光客との交流などが期待できるという提案がありました。 ・鎌倉の魅力向上や発信により、新住民の流入を期待できるとの提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が本市から土地を借地することによる歳入の増加が期待できる旨の提案が複数ありました。 ・本市が実施する公共施設整備費と事業者が支払う地代を相殺することによる本市の初期投資に関する負担の軽減、公共施設と民間施設の合築による施設整備費の削減が期待できる旨の提案がありました。 ・事業者が民間施設と公共施設を一体的に管理・運営することにより、本市の公共施設の管理費の削減、集客や市民サービスの向上が期待できるとの提案がありました。 ・歳入については、民間施設を新たに整備することにより、固定資産税等の歳入の増加が期待できるという提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
<ul style="list-style-type: none"> ・事業の持続性を確保するため、社会情勢の変化に応じた借地料の見直しを求める意見がありました。 ・市民との合意形成を十分に行うことが、着実に事業を進める上で重要であるとの意見がありました。 ・埋蔵文化財や近隣住民への対応については、本市のバックアップを期待するとの意見がありました。

6-2. 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）

◇事業実施・参入の意向内容について
・新産業施設、宿泊施設、医療施設、文化施設の提案がありました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
・宿泊施設は観光客を対象とし、新産業施設や文化施設は地域住民や市民、市内外の事業者をターゲットとする提案がありました。
・積極的に市民利用を促す提案がありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
○土地の扱い
・本市が所有し、事業主体が借地する方法の提案がありました。
・借地の対象は、主に平地を対象としたいという提案がありました。
○建物の扱い
・既存施設を活用する提案、既存施設を解体し、新たに施設整備する提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
・積極的に地域住民や市民に開放する提案がありました。
・施設整備による新たな雇用の促進や地域の企業と優先的に提携するなど、地域の活性化等への寄与、敷地の一部を市民開放することにより市民サービスの向上や市民と自然環境との接点を持つなどの提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
・本市の費用削減については、事業者が本市から土地を借地することによる歳入の増加が期待でき、事業性が向上すれば、本市の支援を最小限に抑えられるなどの提案がありました。
・利活用にあたっての初期投資は、できれば本市の負担で行ってもらいたいが、事業者が実施して地代と相殺することも検討できるとの提案がありました。
・緑地やグラウンドを民間事業者に委託することにより、管理費の削減につながる可能性があるとの提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
・事業性を更に検討するために、実現までのスケジュールや事業者の決定手順などの提示が必要との意見がありました。
・事業検討には、既存施設の耐震診断の調査及び結果の開示が必要との意見がありました。
・道路付けは良いが、敷地が広すぎるため面積や容積を消化しきれず、利用が難しいとの意見がありました。
・市街化調整区域の区域区分の変更を希望するとの意見がありました。

6-3. 深沢地域整備事業用地（行政施設用地）

◇事業実施・参入の意向内容について
<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な施設例としては、スポーツ関連施設、商業施設（飲食系や物販系）が挙げられました。 ・施設整備（建設）への参入意向が複数示されました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ関連施設は、主に市民を対象とし、商業施設は市内外からの利用が想定できるとの提案がありました。 ・また、医療福祉、健康を中心とすることで、老若男女を問わず多くの市民がこの地域を訪れることが期待できるとの意見がありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法として、PFI、賃貸やリース方式の検討も可能との提案がありました。 ・PFI 事業で整備することで、民間事業者の資金、技術力、運営能力等のノウハウの導入が可能となり、市の財政負担の軽減、平準化につながるとの提案がありました。 ・PFI 事業のほか民間事業者が土地を借り上げて建物を建て、行政機能はテナントとして入るといった提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
<ul style="list-style-type: none"> ・施設の整備を通じて、地域の活性化や新しいビジネスの創造支援等の提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 手法の導入による整備費の削減、余剰床の民間への賃貸などにより、歳入への効果が期待できるとの提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
<ul style="list-style-type: none"> ・深沢地域整備事業の土地区画整理事業との関連性が強いことから、その実現スケジュールの明示や相互に連携した事業手法の検討が望ましいとの意見がありました。

6-4. 扇湖山荘

◇事業実施・参入の意向内容について
・宿泊施設・料理旅館、婚礼・宴会場、多目的スペースの提案がありました。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
・宿泊施設は、インバウンドや富裕層の観光客を対象とする提案がありました。 ・婚礼・宴会場、多目的スペースは、市民や来訪者を対象とする提案がありました。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
○土地の扱い ・本市が所有し、事業主体が借地する方法を希望する提案が大半でした。
○建物の扱い ・既存施設を改修しながら利活用したいとの提案がありました。また、施設の歴史的・文化的な価値を損ねないようにするため、改修の方法は協議しながら進めたいという意向がありました。
○その他 ・利用者は予約制とすることや、利用者の移動にバスなどを活用するなど、アクセス状況が良くないことへ配慮された提案がありました。 ・扇湖山荘を拠点として、旧邸宅で食事や宿泊、文化的な体験等ができるよう機能連携させるといった、一体的な利活用提案がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
・市民の利用（庭園の開放）などに積極的に取り組むという提案がありました。 ・施設を学校の社会科教材として活用する、住民を対象とした食事会の開催、施設周辺の清掃活動等、市民や地域との積極的な関わりを持つといった提案がありました。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
・鎌倉市に事業法人の子会社を設立することで、地域の雇用促進と財政面への貢献を図るという提案がありました。 ・また、本市の初期投資（施設の改修など）は期待するが、その後は、賃料収入が得られるなど、維持管理にかかる本市の費用は不要との提案がありました。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
・庭園の維持管理は、本市の協力を求めたいとの意見がありました。

6-5. 資生堂鎌倉工場跡地（寄附予定部分）

◇事業実施・参入の意向内容について
・商業施設、事務所、学校等の可能性があるという意見がありましたが、具体的な提案には至らないものでした。
◇事業実施（利活用）のコンセプト、ターゲットとする使用者・利用者像等について
・具体的な提案や意見はありませんでした。
◇事業計画や事業の実施主体や運営方法などについて
・事業者により、借地又は土地購入のいずれも可能性があるという意見がありました。
◇鎌倉市、地域、市民との関わり方について
・具体的な提案や意見はありませんでした。
◇本市の費用削減、歳入増加に資するなど、期待される効果について
・具体的な提案や意見はありませんでした。
◇その他、公的不動産の利活用に関する意見や要望について
・市場で広い敷地がほとんど出回っていない現状を踏まえると、インターチェンジにも容易にアクセスできるため、ポテンシャルを持っているのではないかとの意見がありました。
・無理のない地代設定、景気の変動による地代の弾力的な運用を求める意見がありました。