

柳原分庁舎跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査 質問に対する回答

1 月 17 日に開催した事業者説明会・現地説明会及びその後いただいた質問に対し、次のとおり回答します。

1 用語の定義

① 地元の定義とは？

跡地がある柳原町町内会を地元として考えています。

② 若者、学生の定義とは？

事業プランごとに再定義していただいて差し支えありません。

なお、本事業で想定している「若者」は、20 代以下です。昨年度に学生宿舎を検討していた際の「学生」は、18 歳以上の学生を想定しておりました。また、ながおか・若者・しごと機構の「若者」は、39 歳以下と定義しております。

③ 地域が使える集会場の定義とは？

何らかの機能を持った場所を地元が集会場として使用可能であればよいと考えております。集会場を単独整備した場合、市も地元も管理が難しいと考えています。

2 市が想定する事業プラン

① 土地利用の方法は？

定期借地権による賃貸借契約を想定しています。対話の結果次第では、他の手法を採用する可能性もあります。ただし、土地は売却しません。

② 事業期間の想定は？

定期借地権の場合、居住用途の施設では、一般定期借地権で 50 年以上、非居住であれば、事業用定期借地権で 20 年以上の事業を想定しています。なお、1 年間などの短期利用は想定していません。

③ 事業開始までの想定は？

定期借地権による若者のまちなか居住が実現できる前提で、サウンディング型市場調査の結果を 5 月までに公表し、年内での入札を予定しています。また、工事期間は 2～3 年を想定しています。

仮に、PFI 法に基づく事業実施となった場合は、法に基づく手続きを進めるため、入札までに 1 年以上要すると考えています。

④ 地代は？

最低限の範囲としては、土地に係る固定資産税及び都市計画税を想定しています。具体的な額については、土地利用の詳細が確定した段階での提示となります。なお、固定資産税路線価の 0.7 倍を基準値として、用地面積をかけて単純計算すると、年 200 万円程度です。

(※当市の基準を再確認したところ、標準の借地料は、土地利用の形態により変

わかりますが、概ね、市有財産評価額の6.4%となります。掛率の内訳は、土地使用料5%、固定資産税相当額1.2%、都市計画税相当額0.2%です。固定資産税路線価から単純計算すると、標準の借地料は、年800万円程度となります。なお、事業によっては、消費税等の負担が生じる場合や、減免等が受けられる場合があります。)

⑤ 事業期間内の業態変更の可否は？

原則として、業態変更をしない方向で進めていただけると幸いです。業態変更の条件など、詳細については、対話を受けて検討したいと考えています。

⑥ 敷地の利用範囲は？

全体でも、一部分でも、北側の公園を含めても差し支えありません。

3 その他

① 主な利用者の絞り込み、拡大はしてよいのか。

ご自由に検討いただいて差し支えありません。主な利用者を若者以外とする場合、または、学生の中で、極端に限定する場合は、自由提案部門でお申し込みください。

② 教育機関から協力を得られるか？

昨年度の段階では、一括借上げを望む教育機関はありませんでした。ただし、一部の教育機関からは、自前の寮を持たないなどの理由で、本事業を好意的に受け止めていただいております。例えば、学生に本事業を紹介していただくなど、教育機関に大きな負担が無い範囲での協力であれば、相談できると考えています。

③ 公共交通をどのように考えているか。

本事業は、まちなか居住を望む学生に、市の事業への参加やアルバイトなどがしやすいライフスタイルを提案するものだと考えています。現在も、市外から通学する学生がいることから、通学にかかる公共交通機関は充実していると考えられます。事業の形が見えてきた段階で、交通事業者との協議を検討したいと考えています。

④ 敷地の南西を囲んで流れる一級河川柿川の管理者は？

管理者は新潟県です。建築計画によっては、なお、事業範囲を確定するため、来年度に市で境界確定測量を実施する予定です。

⑤ 大手通坂之上町地区市街地再開発事業と本事業の関係は？

当該再開発事業は、2022年、23年、25年と段階的に施設が整備される計画です。本事業の施設整備が、再開発事業と内容、時期ともに連動できることが望ましいと考えています。

⑥ 事業規模が数億円から数十億円と想定される。資金調達にあたり、銀行への働きかけなど、市の支援を受けられるのか。

本事業は、原則プロジェクトファイナンスになると思われます。市がどのような支援が可能か検討したいと考えています。資金調達の話も含めて、対話で相談させていただければ幸いです。