

流山市南流山センター等の大規模改造事業に係る市場性調査の結果概要について （平成 27 年 3 月現在）

■1.趣旨

流山市南流山センター及び流山市南流山福社会館（以下「南流山センター等」という。）の未利用容積を活用して民間事業者のノウハウと資金調達により大規模改造・機能拡充する事業（以下「本事業」という。）について、民間事業者との対話（以下「市場性調査」という。）を実施し、提案をいただいた 2 グループと全体ヒアリング及び個別ヒアリングを行いました。

■2.市場性調査の概要（主な意見・提案）

- ・当該地は、つくばエクスプレスの開通により都心と直結した立地特性となり、30 年前の施設建設時と大きく状況が異なっていることから、既存だけでなく将来を見据えた活用方法を考えるべきという意見が出されました。
- ・民間事業者からみて本事業に対するポテンシャルがあることが判明しましたが、現在の建設関連経費の高騰の影響から、必要な大規模改修・機能増強を行ったうえで既存の保有床面積相当を財政負担なしに確保するためには、別途、補助金の確保・事業フレームの工夫等の必要があることがわかりました。
- ・未利用容積の活用方法として、「①既存施設を生かして駐車場部分を民間事業者に貸付（ただし、既存施設の大規模改修費相当額の捻出は困難）、②施設の一部を解体して民間施設を整備（両施設を一体化）、③既存施設を全て解体し共同ビルとして再整備（一部を市が権利床として所有または賃貸借）」という提案がされています。
- ・駐車場は、限られた敷地面積のなかで機能増強・民間施設分まで確保することが難しいことから、近隣駐車場まで含めて考える必要性があることがわかりました。
- ・民間施設として、建築と同時に資金回収可能な建設に関する補助金確保が可能な分譲共同住宅や特別養護老人ホームなどが事業採算性の面で有利なことがわかりました。
- ・市として要求する機能・床面積等の詳細が提示されれば、より詳細な事業フレーム・採算性の検討が可能になるといった意見が出されています。
- ・公共施設が賃貸借となる場合は、20 年等の長期契約が保証されると民間のキャッシュフローが安定するという提案がされています。
- ・公共施設の床面積は、廊下・トイレ等を除いた有効面積で考えたほうが良い（共用部の床面積の工夫は民間提案）という意見が出されています。
- ・指定管理者による管理とする場合、管理・運営を安定させるため 15 年など長期の契約をしてほしいという要望が出されました。

■3.今後の方針

- ・建設関連経費の影響をどう処理するのか工夫は必要ですが、本事業に関するポテンシャルが判明したことから、引き続き今回提案をいただいた事業者を含めて幅広く民間事業者の方々の意向・市場性を調査しながら基本方針を検討していきます。