

市有財産に関するサウンディング型市場性調査

《サウンディング実施結果(概要)》

■サウンディングの実施結果（概要）は、次のとおりです。

物件番号 1 市役所分庁舎（総務課）

○主な提案、意見等

I.売却について

- ・売却後の用途として最も考えられるのはマンション。ホテルという可能性もある。飲食店の展開は厳しい。また、間口に対し奥行きが深いため戸建て住宅には向かない。
- ・買い手から見れば、土地の価格は上がるとしても、建物が解体されていた方が確実に手を挙げやすい。建物の履歴から見て解体が前提。
- ・建物付きの場合は土地価格から建物解体費用を差し引くことが考えられるが、金額の妥当性について詳細な設計資料が必要。

II.その他の利活用について

- ・現状のままでの民間活用は考えにくい。
民間が老朽化した建物を改修してまで使用することは、まず無い。
- ・物件番号9【駐輪場の利活用】と関連するが、有料の立体駐輪場とするのはどうか。
- ・PPP手法を用いて大手のサイクルショップを誘致。高層にして店舗と駐輪場を併設した複合施設も考えられる。
- ・昨今の自転車ブームを考慮すると、お金を払ってでも屋根付きで防犯上の安全が担保された場所に停めたいという人は多い筈。

物件番号 2 犬山西公民館（文化スポーツ課）

○主な提案、意見等

I.売却について

- ・住宅系の事業者であれば買い手は付きやすい形状と立地条件。
- ・売却後の用途として最も考えられるのは戸建て住宅。商業施設の立地には不向き。
(住宅地としての利便性は良いが商業施設にとってはアクセス的に不利)
- ・買い手から見れば、土地の価格は上がるとしても、建物が解体されていた方が確実に手を挙げやすい。建物の履歴から見て解体が前提。
- ・あくまでも建物付きで売却を行うのであれば、土地価格から建物解体費用を差し引くことが考えられるが、金額の妥当性について詳細な設計資料が必要。

II.あえて売却以外の利活用を考えるならば、

- ・住居系（サービス付高齢者住宅、有料老人ホーム等）か施設系（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等）の福祉系事業者又は幼稚園・保育園事業者を誘致、
- ・国交省の施策であるセーフティネット住宅やシェアハウス用の土地として活用、といった方法

は考えられる。

- ・ただし、土地がさほど広くないため、福祉施設であれば物理的に 30 床程の施設しか建てられない。
- ・また、こうした民間事業者は投資を嫌うため、予め用意された建物の中で経営をしたいというのが基本的な姿勢。

物件番号 9 駐輪場の利活用について（地域安全課）

○主な提案、意見等

- ・他の自治体では有料としていることが多いという印象がある。
- ・有料化の方針を立てられるなら、当エリアでの駐輪場運営をすべて民間に委託し、例えば駅から近い場所は高めの値段設定、遠い場所は低めの設定にしてはどうか。
- ・現状のままでの有料化が受け入れられにくいのであれば、屋根付きにするだとか、収容台数は減るが駐輪ラックを設置するといった付加価値を与えた上で、基本的には『受益者負担』とすることも検討してみてはどうか。
- ・費用はかかるが駐輪場を立体化するのも一つ。
- ・駅の東西で1ヶ所ずつに駐輪場を集約化できるのが理想。散在している状況よりも、管理・運営が行いやすい。
- ・他自治体の事例だが、駅付近に有料の市営駐輪場が設けられ、普段の管理はシルバー人材センターが受託して行っている。管理が行き届いており比較的きれいな状態となっている。その他、都市部では民営で地下機械式駐輪場(サイクルツリー)が設置されている例もある。
- ・PPP手法を導入。施設の整備から管理運営までをカバーする効果的な民間提案を求める。