

## 新湊庁舎跡地利用支援業務 業務仕様書

### 1 業務概要

新湊庁舎跡地等の利活用策について検討するに当たり、民間意向調査等を踏まえ、民間活力の導入可能性を調査するとともに、事業の基本プランを構築するもの。

### 2 業務対象用地の概要（別図参照）

（１）新湊庁舎跡地（本町二丁目 1105-1 ほか）及び射水商工会議所敷地（本町二丁目 102-4）

- ・用途地域 近隣商業地域
- ・敷地面積 13,329.18 m<sup>2</sup> 下水道施設敷地約 250 m<sup>2</sup>は除く。
- ・既存建物 新湊庁舎、車庫棟、旧保健センター、射水商工会議所  
下水道本町中継ポンプ場（現状維持 約 250 m<sup>2</sup>）  
消雪ポンプ場、防火水槽 等

### 3 整備に当たっての基本方針

（１）「各庁舎建物及び跡地の利活用について（平成 27 年 3 月）」

（新湊庁舎部分を抜粋）

#### 1 新湊庁舎跡地の利活用について

新湊地区については観光・ものづくりゾーンとして、豊富な観光資源を生かし、安定的に交流人口を受け入れるため、公共交通（万葉線、コミュニティバス、路線バス）の結節点として、観光機能も備えた公共交通ターミナルの整備を図る。併せて、地区窓口や市民交流機能のほか、民間事業者事務所等の機能も備えた複合・交流施設の整備を図る。施設整備に際しては、民間活力の導入を視野に入れながら進める。

#### 取壊し施設

新湊庁舎（昭和 40 年建築、鉄筋コンクリート造、延床面積 6,047 m<sup>2</sup>）及び附属棟

旧保健センター（昭和 56 年建築、鉄筋コンクリート造、延床面積 1,158 m<sup>2</sup>）

#### 敷地概要

敷地面積 12,006 m<sup>2</sup>

用途地域 近隣商業地域

容積率 / 建ぺい率 300% / 80%

本業務は、新湊庁舎敷地 12,006 m<sup>2</sup>に商工会議所敷地 1,323 m<sup>2</sup>を加えて行うものである。新湊庁舎敷地面積については、現在、地積確定作業中である。

#### （２）市が想定する施設

- ・射水市新湊地区センター（証明書発行等）
- ・市民交流機能（会議室、イベント会場等多目的に利用できるもの）
- ・民間事業者（地元事業者、経済団体等）
- ・公共交通ターミナル
- ・その他、地域振興、にぎわい創出に資する機能  
民間施設として、宿泊施設、居住系施設設置の可能性も探ること。

#### 4 業務項目

##### (1) 前提条件の整理

跡地利用の前提条件として、以下の内容を整理する。

- ・ 市の関連上位計画、射水市庁舎跡地等検討委員会からの提言、各種文献を中心とした整理を行う。
- ・ 跡地の建築計画に関する整理を行う。
- ・ 関連上位計画等で求められる機能や、周辺の施設立地状況、地域住民の意見等を踏まえ、跡地に導入が見込まれる効果的な機能等について整理する。
- ・ 地方自治法や市の関連条例、規則等、法的な制約条件について整理する。

##### (2) 事業スキームの整理

市や民間事業者の意向を踏まえ、官民連携手法、土地売却や定期借地権などの手法について検討を行い、当事業に導入可能な事業スキームを整理する。

##### (3) 事業モデルプランの作成

(1)(2)を踏まえ、対象用地の土地利用形態や導入機能、規模を視覚化し、民間意向調査や事業収支算定の基礎資料とする。また、(4)、(5)の民間意向調査を通じて、実現可能なプランへ随時調整を行い、報告書に最終的なプランを掲載する。

##### (4) 民間意向調査（アンケート調査等の実施）

(3)までの整理を踏まえ、市内外を問わず、民間事業者の参画意向や意見等を聴取するためのアンケート調査等を行い、結果のとりまとめ、整理を行う。

- ・ 跡地情報の送付（条件整理・資料作成）
- ・ アンケート作成・送付・分析
- ・ 問い合わせ対応、追加資料送付

##### (5) 民間意向調査（事後ヒアリングの実施）

アンケート調査の結果から、関心が高いと思われる企業等を抽出し、当該企業を訪問の上ヒアリング調査を実施し、結果のとりまとめを行う。その結果、市と民間事業者とのニーズに乖離が生じた場合、導入機能、事業スキーム等において、必要な調整を行う。

- ・ 企業訪問・聞き取り
- ・ 企業・市のニーズ調整

##### (6) 事業収支・財政負担額の算定

事業用地に想定される機能を導入した場合の民間事業者の事業収支ならびに市の財政負担額（または収入額）について財務シミュレーションを実施し、事業の成立性について定量面から検証する。

( 7 ) 土地代金 ( 借地料 ) の検証

市が実施する不動産鑑定において、調査の前提条件に係る助言等を行うほか、鑑定結果を踏まえた土地代金 ( 借地料 ) の検証を行う。

( 8 ) 総合評価及び公募に向けた課題の整理

( 7 ) までの調査結果のとりまとめを行うとともに、民間事業者の公募に向けた課題等を整理する。

( 9 ) 打ち合わせ協議

月 1 回、定例打合せを行う。ただし、必要が生じた場合は、随時協議を行うものとする。

( 1 0 ) 報告書作成

業務内容を取りまとめ、報告書の作成を行う。

( 1 1 ) その他

この仕様書に定めのない事項については、必要に応じて協議を行い定めるものとする。  
市議会等への業務進捗状況報告のため、中間成果報告書の提出を求める場合がある。

5 成果品

( 1 ) 報告書 3 部

( 2 ) 報告書要約版 1 0 部

( 3 ) 報告書及び報告書要約版を収めた電子媒体 ( CD - ROM 等 ) 一式

6 標準業務期間

約 8 か月

