

新図書館西敷地利活用事業 サウンディング型市場調査結果の公表について

1. サウンディング型市場調査の目的

高知市では、本市の中心市街地にある追手前小学校跡でオーテピア（図書館・科学館・声と点字の図書館が入居する複合施設）西側にある市有地について、新図書館西敷地利活用事業基本方針改訂版（以下「基本方針」という。）を令和2年3月に策定し、利活用に向けた取組を進めているところである。

本市場調査は、今後、西敷地を利活用する民間事業者の公募に向けて、具体的な事業条件等を定めた新図書館西敷地利活用事業実施方針及び事業者公募に係る募集要領等の作成に当たり、事業内容や事業実施条件等に関する意見及び提案を民間事業者から広く求めるため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査）を実施したものである。

2. 実施スケジュール

サウンディング型市場調査は、以下のとおり実施した。

- 実施要領の公表：令和3年1月20日（水）
- サウンディング参加申込書受付期間：令和3年1月20日（水）～2月5日（金）
- サウンディングの実施：令和3年2月25日（木）、3月1日（月）

3. 調査結果の概要（詳細は3頁参照）

① 民間事業者の参加状況

県内を含む全国において建設、不動産、駐車場、子どもの遊び場運営等の事業を展開する5法人・グループと、地元において文化・福祉関連、不動産管理等の事業を営む2法人・グループの計7法人・グループから参加があった。

② 事業内容

まさに開かれた都市観光ホテル、産直・飲食・教育等の複合施設、防災特化型商業業務ビル（県内事業所の移転の受け皿）、子どもの遊び場（有料）、駐車場併設芝生広場、産官学連携のにぎわいづくり、共同住宅の7事業の提案があった。提案機能を大きく分類すると、広場、ホテル、複合商業施設、オフィスビル、子どもの遊び場、共同住宅である。

③ 必須機能（広場機能）

募集要領において必須機能とした広場機能については、屋根付き広場（上部建物）、屋上広場、敷地の大部分を広場として活用する提案など多様な広場の提案があった。また、西敷地全体を有効活用する4法人・グループからは、民間負担による広場の整備・管理運営が可能との提案が得られたが、共同住宅を提案した者を除く3法人・グループからは、公的な負担として地代を減免すべきとの意見が示された。また、本市による広場の整備及び管理運営に対する本市の助成等が必要との意見もあった。

④ 期待機能（家族、観光客、日曜日・よさこいの各機能）

家族、観光客、日曜日・よさこいの各期待機能については、以下の提案があった。

■**家族機能**：子どもや親世代も楽しめるようなイベント等の企画を行う

緑を取り入れた清潔なトイレやベビールームを設置する

移動や収納が可能な遊具や休憩スペースを定期的に設置する

広場を子どもが安全に遊べる場として利用する 等

■**観光客機能**：ホテル共用部（ロビーラウンジ等）でオーテピアや周辺観光施設を紹介するイベント等を行う

広場で地元名産物の販売を行う 等

■**日曜日・よさこい機能**：日曜市の開催時は、テーブル、椅子を設置し休憩スペースとして利用する

よさこい祭りの観覧・休憩スペース、演舞場等として利用する
等

⑤ 任意機能、A評価以外の機能

任意機能については、飲食・物販・ホテル・コワーキングスペース、オフィス、駐車場、共同住宅、イベントへの貸出、イベント企画実施等の提案があった。

A評価以外の機能については、県内大学等サテライトキャンパス、コンテンツ制作スタジオ、浸水エリアにある県内事業所の移転の受け皿となるオフィスビル（1階部分：入居企業のショールーム等）、教育機関（県内3大学）と連携した若者文化・情報発信（学生による広場運営）、大都市圏からの移住支援企業との連携等の提案があった。

⑥ 借地条件

7法人・グループのうち5法人・グループが事業用定期借地権を希望し、共同住宅による一般定期借地権を希望する者は1法人・グループのみであった。

借地期間については、3法人・グループが30年程度又はそれ以上を希望している。また、ホテルを想定している事業者は、借地権の転貸、譲渡、準共有（床の区分所有）を可能とすることを希望している。

⑦ その他の意見等

いずれの参加者も現時点では検討途上にあり、宿泊、飲食、屋内型の子どもの遊び場等の屋内型の集客施設については、コロナ禍の影響を受けていること等から、事業者公募の時期については、新型コロナウイルスの感染拡大の収束を見据えた適切な時期を希望する等の意見が示された。

また、埋蔵文化財調査については、建築面積が確定しない公募時において、調査費用が不確定であり算定が困難なことから、一定額までは負担が可能との意見や、全額公費負担を望む意見があった。

事業者名		A 法人・グループ	B 法人・グループ	C 法人・グループ	D 法人・グループ	E 法人・グループ	F 法人・グループ	G 法人・グループ
業種		建設・不動産開発・ホテル経営	建設・商業施設開発	建設・不動産開発	遊具販売・子育て関連サービス	駐車場関連サービス	文化・福祉関連	不動産管理
事業内容		まちに開かれた都市観光ホテル	産直・飲食・教育等の複合施設	防災特化型商業業務ビル	子どもの遊び場（有料）	駐車場併設芝生広場	産学官連携のにぎわいづくり	共同住宅
広場機能	種類	・屋根付き屋外広場（南東部）＋ホテル低層部の共用部空間（屋外と屋内を一体化して広場として運営） ・屋上広場（駐車場等）：暫定的広場	屋根付き屋外広場（南東部） 屋上広場	屋外広場（必要最低限） 屋上広場	屋内の遊び場を併設した 屋外広場	駐車場を併設した芝生広場	野外ステージ・倉庫等を併設した 屋外広場	屋根付き屋外広場
	規模	—	500 m程度	—	100 坪（330 m）前後	（検討中）	敷地の 9 割（2,300 m）程度	敷地全体（2,564 m）
	内容	・屋内外の広場空間に日曜日等の販売ブースや休憩スペースを設置する ・屋内外の広場、駐車場等をよさこい祭りの待機スペースや練習場として活用できるようにする	・屋外広場は、キッチンカー、日曜市の出店スペース、よさこい祭りの休憩スペース等として利用する ・屋上広場はフォトスポット、BBQ、ビアガーデン等として利用する	・屋上広場は、散策できる緑豊かな多目的広場（災害時の避難先）を想定している	・屋外広場は、有料の子どもの遊び場として、区画された土地を常時占有する	・オーテピア、ひろめ市場の拡張空間としての広場を計画している ・芝生広場は、ピクニックマットや椅子を設置し、くつろげる空間にする ・道路沿いはオープンカフェを設置する	・通常時は公園、イベント時はイベント会場で利用する ・イベントでは、オーテピアや商店街等と連携して様々な活動に利用する	・津波の際に一時避難が可能な場所とする
期待機能	家族	・子どもや親世代も楽しめるようなイベント等の企画を行う（オーテピアとの連携等） ・広場空間に親子の触れ合いコーナーを設える	・子どもの遊び場を整備する ・緑を取り入れた清潔なトイレやベビールームを設置する	—	・子どもの遊び場を整備する	・芝生広場は、家族連れの利用も想定した空間整備やイベント等を実施する	・移動や収納が可能な遊具や休憩スペースを定期的に設置する ・1年を通じて家族で楽しめるイベントを開催する	・広場を子どもが安全に遊べる場として利用する
	観光よさこい日曜日	・まちに開かれた都市観光ホテル ・ホテル共用部（ロビーラウンジ等）でオーテピアや周辺観光施設を紹介するイベント等を行い賑わい空間として演出する ・ホテル共用部を屋外広場と一体化したまちに開かれた広場のようにつくり、周辺住民の方々や観光客等訪問者等が憩いの場として利用できるようにする	・「とさのさと」のような産直市場を地元事業者等と連携して行う	・屋上広場をよさこい祭りの練習場として利用できるようにする	—	・回遊ゾーン内の交通結節点として、寄りみち、休憩、滞留スポットとしても活用できる空間とする	・広場で地元名産物の販売を行う ・よさこい祭りの観覧・休憩スペース、演舞場等として利用する ・日曜市の開催時は、テーブル、椅子を設置し休憩スペースとして利用する	・イベント等の開催により、商店街からの回遊性を向上させる ・よさこい祭りの演舞場、イベント会場、踊り子の待機スペース等として利用する ・日曜日開催時は、特設会場として利用する
	任意機能（その他収益機能）A 評価以外の機能		・カフェ、ベーカリー、郷土料理等の飲食 ・学習塾、県内の大学や専門学校のサテライトキャンパス ・コワーキングスペース ・セミナーやイベントのライブ配信、動画コンテンツ制作等スタジオ 等 ・延床面積：約 5,200 m	・1階は物販・飲食店舗、2階以上は物流機能を伴わない支店型のオフィス（リモートワーク対応可） ・オフィスはフロア貸しとし、シンボリックな場所を踏まえ、低層階はブランドイメージを重視する企業向けのショールーム等として利用する	・常設以外でも、西敷地の広場やオーテピア（図書館、科学館、多目的広場）と連携したものも検討可能である	・駐車場を直営し、芝生広場は委託を想定している ・芝生広場では、ひろめ市場と連携した収益性のあるイベント等を実施する	・広場、ステージ等を催事に貸出する ・自ら広場、ステージ等を活用したイベントを企画する ・商店街の活性化イベントを企画する ・自治体や企業からの委託事業 ・若者文化の情報発信を学生運営により行う ・教育機関の拡充・連携のため、大学で設立した法人が運営に参画する	・当社の収益源は施設の維持管理 ・大都市圏からの移住支援企業と連携する
その他機能（公共施設等）	・公益性が高い床（屋内広場等）の運営に当たっては、実施されるイベントの内容によって高知市の公的な負担（後援）を希望する	・子どもの遊び場は、利用料金では採算を確保できないため、床の借り上げ、補助金等の公的負担が必要である	・浸水エリアにある県内事業所の移転の受け皿となるオフィスビルとして活用する	・屋内の遊び場を併設した屋外広場を市が整備することや運営費を市が負担することを希望する	・芝生広場は市による整備を希望する	・広場等の整備は自ら実施するが、半額程度の市の助成を希望する	・高知独自の歴史・文化を発信する公益施設（観光客機能）を配置する	
借地条件	方式	事業用定期借地	事業用定期借地	事業用定期借地	—	事業用定期借地	事業用定期借地	一般定期借地
	期間	30 年以上	最大 30 年	30～35 年	—	—	50 年未満	—
	要望等	・定期借地権の転貸、譲渡、準共有を可能としてほしい ・広場機能は公益性が高いことから、相当分の借地料を減免（例えば市による想定借り上げ賃料相当額）してほしい	・借地料は、広場等の制限があるため、借地料を減免してほしい ・保証金は借地料の 6 か月相当額が望ましい	・1F に広場の整備を義務付ける場合は、貸付料をかなり低く設定してほしい	・業態の決定にあたっては採算性の確保が重要であり、デベロッパーによる施設整備が可能な地代とする必要がある	・駐車場区画のみの借地を希望する	・地代の減額を希望する	
その他課題及び要望	・事業者募集までには市議会を含む高知市の本件前向きに進めるという意向を明確にしたい。 ・現在コロナ禍の強い影響下にあり、事業者によっては 1 年程度公募を遅らせ様子をみたいという声、考え方もありうるが、本敷地はポテンシャルが高いと考える当グループは前向きに検討可能である。 【文化財調査に関して】 ・調査費・期間の不確実性がリスクである ・費用は全額公費負担が望ましいが、一定金額までの負担は可能である	・コロナ禍の収束時期を見据え公募してほしい	・グループ企業等の場合は、それぞれ企業が応募できる条件にしたい 【文化財調査に関して】 ・一定額の調査費の負担は可能だが、費用は地代から差し引く預託金方式が望ましい	・屋内の遊び場は、コロナ禍の影響を受け、採算性の確保が厳しい状況にある ・指定管理方式の導入が可能な場合、遊び場のスタッフの人件費を官民で分担できる仕組みの導入を希望する	以下の事項を希望する ・市内事業者であることを応募資格要件にしないこと ・募集要領の確定後にサウンディングの再度実施を希望する ・公募開始から提案書提出まで 6 か月程度の期間を設けてほしい ・エリアの交通量、オーテピアの利用状況等のデータ、敷地に関するインフラ情報の公表してほしい ・インフラ整備の役割分担を示してほしい		・事業採算の基準となる床面積とも関係するため、総合設計制度の活用による容積率緩和の可能性について協議が必要である	