

新図書館西敷地利活用事業 新図書館西敷地利活用事業実施方針（案）に関する民間事業者との個別対話結果概要

1. 実施方針（案）に関する個別対話の目的

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（以下「西敷地」という。）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。

本市では、西敷地を利活用する民間事業者の公募に向けて、事業内容や事業実施条件等に関する幅広い意見及び提案を民間事業者から広く求めるため、令和3年2月、3月及び8月に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。

このたび、基本方針に基づき、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、本事業の具体的なイメージや現時点で想定する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」（案）（以下「実施方針案」という。）を公表するとともに、実施方針案に示した本市の考え方に関する民間事業者の意向を把握するため、対話を希望する民間事業者との個別対話（以下「個別対話」という。）を実施した。

2. 実施概要

① 実施スケジュール

個別対話は、以下のとおり実施した。

- 実施方針（案）及び個別対話実施要領の公表：令和3年11月17日（水）
- 個別対話参加申込書受付期間：令和3年11月17日（水）～12月8日（水）
- 個別対話の実施：令和3年12月23日（木）

② 民間事業者の参加状況

令和3年8月に実施したサウンディング型市場調査の追加対話（以下「前回対話」という。）に参加した2法人に加えて、今回新たに1法人から参加申し込みがあり、全国においてホテル開発・経営、建設・商業施設開発等の事業を展開する3法人と個別対話を実施した。

3. 調査結果の概要

① 前回対話後の取組状況

個別対話に参加した2法人は、いずれも、前回対話を踏まえた提案の検討を継続している。主な事業内容は、2法人とも前回対話時点とほぼ同様であり、街に開かれた都市観光ホテル、産直・飲食・教育等の複合施設である。

今回の個別対話に新たに参加した1法人が検討している主な事業内容は、ビジネスホテル・屋台村・展示販売の複合施設であった。

② 実施方針案に対する意見等

1) 広場機能

広場機能を屋外広場とし、オーテピア多目的広場に接する位置に500㎡以上整備するという実施方針案に示した条件について、特段課題があるとの認識は示されなかった。

ただし、屋外広場だけではなく、施設内や屋上に整備する広場機能も実施方針案に示す下限面積（約500㎡）への算入を認めることが望ましいとする意見が示された。

2) 家族機能

実施方針案において必須機能に位置付けた家族機能について、以下の提案が示された。

- ・観光客及び市民のグループ・ファミリーを対象にした、ホテルロビーと兼用した共用空間を活用した体験イベント等の実施
- ・屋上の遊具施設の整備及びシェアスペースを活用した市民向けイベントの実施
- ・屋台村の一部を活用した、子どもの体験スペースの整備

実施方針案において、家族機能を低層階（1・2階）に整備することを求めていることに対しては、高層階への設置を含めた、設置する階や場所の自由な提案を認めることが望ましいとする意見が示された。

また、家族機能の整備・運営にあたっては、民間施設としての採算性の確保が困難なことから、本市による一定額以上の運営費補助を必要とする意見が示された。

3法人から家族機能に関する提案が示されたが、現時点では具体性に乏しく、補助金の交付の必要性を判断できる公益性の高い家族機能の事業内容までは示されなかった。

3) 景観・美観への配慮（建物高さの制限）

実施方針案に示された建物高さの制限（約38.5m以下）に対して、今回の個別対話で新たに高さ制限に対する緩和の要望はみられなかった。

4) 事業方式

応募者の定義について、施設運営能力や実績等を有する親会社が新設する子会社が応募することも可能とするとともに、資金調達のため単独の法人においてもSPCを設立できることが望ましいとの意見が示された。

借地権及び民間施設について、譲渡や担保設定など一切の処分をしてはならないとする実施方針案に示した条件に対して、事業条件及び提案した業務水準を遵守することを前提として、建設資金調達に必要な担保権の設定を認めてほしいとの意見が示された。

また、前対話と同様に貸付期間から建物の建設工事及び解体撤去工事期間を除くことが望ましいとの意見が示された。

以上