

新図書館西敷地利活用事業に関する サウンディング型市場調査追加対話結果

1. 追加対話の目的

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、令和3年2～3月に実施したサウンディング型市場調査（以下「前対話」という。）の参加者を対象に、西敷地を利活用する民間事業者の公募に向けた、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（案）（以下「実施方針案」という。）に関する幅広い意見をいただくため追加対話を実施したものである。

2. 実施概要

① 実施スケジュール

サウンディング型追加市場調査は、以下のとおり実施した。

○サウンディングの実施：令和3年8月2日（月）、3日（火）

② 参加状況

前対話に参加した7法人・グループのうち、追加対話に応募のあった県内を含む全国において建設、不動産、駐車場等の事業を展開する4法人・グループと、地元において文化・福祉関連の事業を営む1法人・グループの計5法人・グループに対して実施した。

3. 調査結果の概要（詳細は3頁参照）

① 前対話後の取組状況

サウンディング型追加市場調査に参加した5法人・グループはいずれも、前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、4法人・グループは前対話時点とほぼ同様であり、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、駐車場併設芝生広場、産官学連携のにぎわいづくりである。前回、防災特化型商業業務ビルを提案した1法人は、駐車場を敷地内に確保でき、追手筋側からの出入りが可能であればビジネスホテル等の提案も検討可能であるとの意向であった。

② 広場機能

前対話時点で必須機能として位置付けていた広場機能については、3法人・グループから位置や規模についての具体的な提案が示された。

想定する広場機能の規模については、実施方針案に示す下限（約500㎡）程度とするのが3法人・グループであり、敷地面積全体の7割程度を広場とするのが1法人・グループであった。

③ 家族機能

前回対話時点では期待機能として位置付けていた家族機能については、2法人・グループから以下の具体的な提案が示された。

- ・家族（子ども）を対象にした体験企画（科学教室，料理教室など）
- ・屋内外の有料の子どもの遊び場

実施方針案において，公益性を有する家族機能の整備を必須とすることについては，採算性の確保が困難であり，民間施設としての収益性が低下することから，本市による床の賃借料相当額を超える水準の財政負担が必要とするとの意見があった。

④ 景観・美観への配慮（建物高さの制限）

実施方針案に示される建物高さの制限（約38.5m以下）に対して，1法人・グループから敷地有効利用の観点から緩和が望ましいとの意見が示された。なお，その他の4法人・グループからは高さ制限に対する緩和の要望はみられなかった。※資料5-1，P8⑧参照

⑤ 借地条件

5法人・グループはいずれも前回対話で事業用定期借地権による貸付を希望しており，実施方針案に示される貸付期間（20年以上50年未満）に対する変更の要望はみられなかった。ただし，1法人・グループからは，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。※資料5-1，P11⑩参照

また，高さ制限や用途の指定などに伴い，敷地の最も有効利用が困難となることが3法人・グループから指摘された。貸付料基準単価は，これらの制約条件を加味して算定することが望ましいとの意見が示された。

⑥ 事業スケジュールについて

実施方針案に示される事業スケジュール（予定）に対して，埋蔵文化財調査や家族機能の具体化に向けた協議等にかかる期間を考慮すると，令和4年度中の民間施設整備の着工は困難であり，見直しが必要とする意見が1法人・グループから示された。

⑦ その他の課題等

実施方針案では附置義務駐車場について，本市との協議のうえで隔地において確保することが認められているが，条例で求められる水準の民間駐車場を確保することは困難との意見が示された。

サウンディング型追加市場調査の結果（まとめ）

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
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	駐車場関連サービス	文化・福祉関連
取組状況 (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	駐車場併設芝生広場	産学官連携のにぎわいづくり
必須機能	広場機能	・屋外広場を整備する。 (約 500 m ²)	・南東部に整備する。(約 500 m ²)	・南東部に整備する。 (約 500 m ²)	・検討を継続中	・敷地面積の約 7 割を広場として確保する。 ・学生が中心となったイベントなどの拠点として活用する。
	家族機能	・家族（子ども）を対象にした体験企画（科学体験，料理教室など）を行う。	・屋内外の有料のこどもの遊び場を整備する。 ・上層階の設置を可とすることを希望する。	—	—	・広場機能に当然含まれるものとして、各イベントを通じ家族で楽しんでもらう機能や、幼少期から文化芸術に触れることで情操教育にも役立つものとする。
建物高さの制限		・高さ制限の緩和(約 50m)を希望する。(市民も利用できる展望ラウンジ等を検討可能)	・高さ制限には問題はない。	・高さ制限には問題がない。	—	—
借地条件	貸付期間	・可能な限り長期間を希望しており、50 年でもよいが、工事・解体期間を定借期間から除外することを希望する。	—	・20 年以上 50 年未満で問題はない。	—	—
	貸付料の単価	・公益性，建築物の高さ等の制限を踏まえた地代の評価額設定を希望する。	・導入機能が制限されることを踏まえた地代の評価額設定を希望する。	—	・導入機能が制限されることを踏まえた地代の評価額設定を希望する。	・1 回目対話同様，公共性を鑑み減免を希望する。
スケジュール		・スケジュールの一部（着工期限等）に無理があり，見直しを希望する。	—	—	・余裕を持った公募期間の設定を希望する。	—
その他		—	・条例で求められる区画規模を考慮すると附置義務駐車場の隔地での確保は困難である。	・条例で求められる区画規模を考慮すると附置義務駐車場の隔地での確保は困難である。 ・駐車場を敷地内に確保でき，追手筋側から出入りが可能であれば，ビジネスホテル等の提案も可能である。	・官民のリスク分担の詳細化を希望する。	・導入機能については，広場機能を重視することを希望する。 ・今後の人口動勢により，将来的に街づくり計画修正の可能性が残る中，現段階では箱モノをベースとせず，柔軟に計画を修正できる状態での利活用を希望する。