

石垣市役所現庁舎等跡地活用事業に関するサウンディング型市場調査 実施結果概要

石垣市では、石垣市役所本庁舎等の移転に伴う跡地利用について、平成30年12月に策定した「石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針（以下「跡地利用基本方針」という。）」において、整備方針を「市民と来訪者との交流拠点」に位置づけ、防災機能を備えた複合施設を公民連携事業により整備することで賑わい創出を図ることを目的として、サウンディング型市場調査を実施いたしました。

民間事業者10団体から活用アイデアをいただきましたので、実施結果概要を公表します。
今回の調査結果につきましては、今後の検討の参考としてまいります。

1. 名称

石垣市役所現庁舎等跡地活用事業に関するサウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査のことを言い、検討の早い段階で民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性を高めるためのアイデアを得ることを目的とした調査です。

2. 事業予定地の敷地条件等

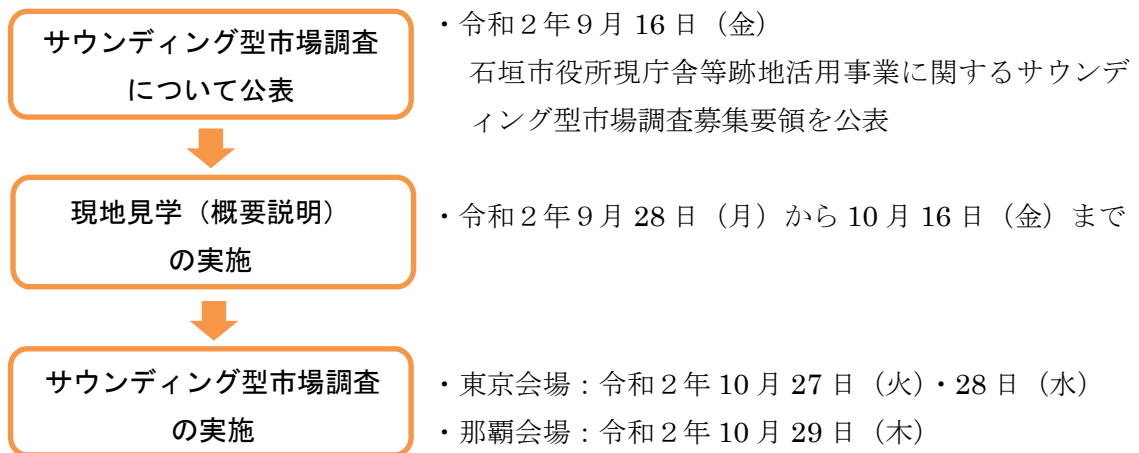
敷地概要を以下に示します。対象となる市役所現庁舎跡地は①本庁舎敷地、②教育委員会庁舎敷地の2敷地です。対象敷地は、南ぬ島石垣空港から路線バスで30分～45分でアクセスできる市の中心市街地（美崎町）に位置しています。敷地周辺には、離島ターミナル、バスターミナル交通などの要衝が近接しています。敷地の東側にはユーグレナモール、南側には島内一の繁華街があり、商業・娯楽・遊戯施設・宿泊施設が集積しています。

また、美崎町の南に位置する「新港地区」では、現在クルーズ船用港湾等の整備が進められており、美崎町と新港地区を繋ぐ架橋の建設も計画されています。

表 2-1 事業予定地の敷地条件等

	①本庁舎敷地	②教育委員会庁舎敷地
住所	石垣市美崎町 14 番	石垣市美崎町 16 番 6
面積	10,373 m ²	987 m ²
用途地域	商業地域	
建ぺい率	80%	
容積率	400%	
高度地区	指定なし	
防火地区	指定なし	
景観形成	市街地景観域に位置づけ	
接道状況	北東側：美崎新栄通り（幅員 20m） （（都）3-4-2 号市役所前通り） 南側：美崎町縦 5 号線（幅員 9.3m） 西側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）	北側：美崎町横 6 号線（幅員 3.1m） 東側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）
インフラ	上水道：北東側道路歩道下 DIPΦ200 西側道路歩道下 DIPΦ150 下水道：南側道路 VUΦ200 西側道路 VUΦ200（一部） ガス：プロパンガス	上水道：東側道路歩道下 DIPΦ150 北側道路 VPΦ50 下水道：北側道路 VUΦ200 ガス：プロパンガス
その他	津波最大浸水深は 2m 以上 5m 未満と想定されている。	

3. サウンディング型市場調査経過



4. 本事業の基本的な考え方

(1) 施設整備の方向性

【コンセプト】市民と来訪者の交流拠点

- ◇ 市民は日常生活の場として買い物や食事、活動をするために訪れ、来訪者は観光の拠点として訪れる。市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、市民と来訪者との交流のきっかけが生まれます。
- ◇ 交流によって、来訪者は地域の魅力を肌で感じ、さらに石垣が好きになり、再訪や知人への紹介を促し、さらに多くの人を訪れるようになる。また、市民は交流を通して地域の魅力に誇りを持つようになり、芸能文化の継承や発信が盛んになります。
- ◇ このように、多くの集客や芸能文化の継承を促し、地域のにぎわいの創出に資するよう、市民と来訪者が交流する拠点としての跡地利用を目指します。

(2) 施設整備の基本方針

コンセプトを踏まえ、以下の基本方針により施設整備を進めます。

① 八重山諸島の「顔」にふさわしいにぎわい拠点の創出

日常生活に必要な生活利便機能や増加する観光客を引き付ける多様で質の高い機能を集積させることにより、八重山諸島の中心地として市民や来訪者が集まる魅力ある空間の創出を目指します。また、シンボル性の高い八重山らしい景観の形成を図ります。

② 交流を促進するコミュニティ拠点の形成

子育て世代から高齢者までが気軽に立ち寄ることができる機能や市民団体・サークル等による文化活動等に利用できる機能を整備するなど、市民の交流を促進するコミュニティ拠点の形成を目指します。また、滞在性を向上させるイベント等の開催により市民と来訪者の交流が促進する施設を目指します。

③ 中心市街地の回遊性を向上させる交通結節機能の強化

路線バスの乗り継ぎや広域アクセスの向上を図るとともに、駐車場を拡充することにより市民と来訪者の交通利便性の向上を目指します。また、離島ターミナルからの回遊性を向上させることにより既存商店街との相乗効果を生み出すことを目指します。

④ 安全・安心な施設の整備

大規模な地震が発生した場合にも安全な耐震性能を備えるとともに、津波災害時に誰もが容易にかつ安全に避難できる一時避難所機能を確保し、地域の安全・安心な暮らしを支える拠点施設を目指します。施設には無料公衆無線 LAN 環境を整備し、来訪者の利便性の向上を図るとともに、災害時には電話回線が輻輳のために利用できない場合でも効果的に情報を受送信できる環境を整えます。

⑤ 官民連携による財源の確保

施設整備に際しては、土地の魅力を最大限に引き出し民間事業者の開発・投資意欲を増進させることにより、民間事業者の資金・ノウハウを最大限活用し財源の確保に努めます。

5. 参加事業者

10 団体

6. 調査結果（概要）

別紙のとおり

7. 調査結果を受けての決定・検討事項

- 事業手法については、「定期借地権設定・建物賃貸借方式」を基本とします。
- 事業期間は、30年～50年とし、民間事業者の提案とすることを検討します。
- 地代については、減免の要望があります。
- 伝統芸能発信機能については、伝統芸能を披露することが可能な簡易なステージ及び鑑賞スペースの設置等の提案を可とします。
- 現庁舎解体後の暫定利用については、事業者の提案とします。

8. 今後の予定

令和3年度に事業者募集を行うことを想定しています。

調査結果（概要）

主な対話内容		ご意見・ご提案
(1)	事業スキーム	<p>【事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> 定期借地権設定・建物賃貸借方式がよいとの意見が複数あり。 区分所有方式を望む意見あり。 土地を購入できると可能性が広がるとの意見あり。 <p>【事業期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> 20年～30年を想定：3者 30年～50年を想定：2者 その他：事業期間は長い方がよい 30年以上を希望
(2)	想定する導入機能	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設としては、商業施設（物販・飲食）、宿泊施設、駐車場、バスターミナル、スーパーマーケット、伝統芸能披露スペース、レンタカーの提案が複数あり。 公共施設としては、観光案内の他、子育て支援施設（一時預かり）、防災機能の提案が複数あり。
	宿泊機能について	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊主体のシティホテルのニーズがあるとの意見あり。 室数は100室～200室の提案が複数あり。
	伝統文化発信機能について	<ul style="list-style-type: none"> ホールの整備・運営を民間が実施するのは採算性の観点から困難との意見が複数あり。 一方、伝統文化発信機能として、バンケット会場等との兼用や、伝統芸能披露スペースとして簡易なステージを一角に設ける方法であれば可能との意見が複数あり。
	映画館について	<ul style="list-style-type: none"> 映画館の整備は採算性の観点から困難との意見が複数あり。
	バスターミナルについて	<ul style="list-style-type: none"> 交通拠点の整備は望ましいとの意見が複数あり。 1階部分の大きな面積を占めることについて懸念する意見が複数あり。 小規模（停車スペース程度）であれば問題ないとの意見が複数あり。
	駐車場について	<ul style="list-style-type: none"> 100台～400台の提案あり。 現庁舎解体後の暫定的な仮設駐車場の設置に関する提案が複数あり。

主な対話内容		ご意見・ご提案
	防災機能について	<ul style="list-style-type: none"> 津波避難ビルとしての指定は可能との意見が複数あり。 非常用発電設備の設置の提案あり。
(3)	土地の事業性	<ul style="list-style-type: none"> 利便性が高いエリアである、離島ターミナルと近接し事業性の高い土地である等の意見あり。 地代については、事業成立のため減免を希望する意見が複数あり。 広場等のパブリックスペースは地代を免除してほしいとの意見あり。 容積率は十分であるとの意見が複数あり。
(4)	スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 提示のスケジュールで問題ないとの意見がある一方、新型コロナウイルス感染症の影響で1～2年程度遅らせてもらえると参加しやすいとの意見あり。
(5)	懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症の影響により、テナントの出店意欲が低く、グリップできるかを懸念する意見が複数あり。 石垣市は建設コストが高くなることや建設業務の人員確保を懸念する意見あり。
(6)	参画意向	<ul style="list-style-type: none"> 事業参画について、前向きに検討したいとの意見が複数あり。 一方、新型コロナウイルス感染症の影響により具体的な提案ができないとの意見あり。