

公有不動産再整備活用事業について

1 西小・中学校跡地活用事業プロポーザル終了に伴う調査結果について

(1) 調査概要

令和6年8月1日から9月30日まで事業者募集を行った西小・中学校跡地活用事業プロポーザルについて、締切日までに応募がなかったことから、今後の対応策の検討に資するため、以下のとおりヒアリング調査を行った。

[ヒアリング対象事業者]

- ・令和4年（2022年）10月実施のサウンディング型市場調査への参加事業者 7グループ
- ・プロポーザル募集時の現地見学会への参加事業者 1グループ

(2) 調査結果

①プロポーザル不参加の理由について

- ・建設物価の高騰 4グループ
- ・事業規模の不一致 3グループ
- ・事業体制の構築が困難 1グループ

②条件変更による再募集への参加について

- ・不参加 6グループ
- ・未定 2グループ

③主な意見について

- ・建設物価の高騰などにより、核となる事業パートナーの確保が困難となったため参加を見送った。
- ・建設物価の高騰など経済状況の変化により採算が取れず、誘致先の確保も難しく事業計画が成立しないと判断し参加を見送った。経済状況が改善しない限り参加は難しい。
- ・昨今の建設物価が高騰している状況においては、採算が取れない見込みである。初期投資に対して支援等があったとしても、経済状況が改善しない限り参加は難しい。

- ・建設物価が高騰する中、校舎解体が条件となったことから参加を見送ったが、仮にプロポーザルの条件等が変更になった場合でも参加できるとは断言できない。
- ・自社の事業計画が変更となり、事業規模が社内方針と合わなくなったことから参加を見送った。西部地区にある文化的・歴史的な建造物は魅力的であるので、函館市での事業については、引き続き検討したい。
- ・自社で扱うには事業規模が僅少で、社内方針にそぐわないことから参加を見送った。
- ・事業計画に照らし合わせ検討したが、事業規模が大きすぎ、収支見通しが厳しいことから最終的に参加を見送った。プロポーザルの条件等が変更になった場合でも参加は難しい。
- ・事業計画の実施においては、様々な関係者との連携協力が必要不可欠であったが、早期に事業体制を構築し、質の高い提案を行うことが困難であったため、今回は参加を見送った。引き続き時間をかけて検討したい。

(3) 今後の市の対応について

現段階でプロポーザルの条件等を変更しても、参加を見込むのは難しい状況であることから、早期の再募集は行わないが、改めて庁内での活用意向調査や関係団体との意見交換を行うとともに、市場の動向やニーズを速やかに把握するため、受付期間等を定めず通年でサウンディング型市場調査を実施し、早期かつ有益な活用を図る。

2 公有不動産再整備活用事業の今後の基本的な進め方について

(1) 趣旨

西部地区再整備事業基本方針に掲げる「既存ストック活性化プロジェクト」で重点事業として位置付けている「公有不動産再整備活用事業」（以下「活用事業」という。）については、令和6年6月に実施した西小・中学校跡地活用事業プロポーザルの結果等を勘案し、早期かつ有益な公有不動産の活用を図るため、今後の基本的な進め方を次のとおりとする。

(2) 活用事業の基本的な進め方

①市における活用意向調査の実施

活用事業の対象とする公有不動産に関し、市における活用意向の調査を実施する。

②サウンディング型市場調査の実施

市における活用が見込まれない場合は、活用事業の対象とする公有不動産に関し、市場の動向やニーズを速やかに把握するため、受付期間等を定めず通年でサウンディング型市場調査を実施する。

なお、調査は民間事業者が容易に参加できるよう、提案説明のための資料提出は求めず、個別の対話による調査とし、調査期間中に民間事業者から提案があった場合は、事業の実現性等について検討する。

③公募型プロポーザルの実施

サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、民間での活用の可能性が高いと判断した場合は、西部地区再整備事業基本方針に沿って、対象とする公有不動産の活用方針を策定し、公募型プロポーザル方式により事業者を選定する。

(3) 活用予定の公有不動産

- ・西小・中学校跡地およびともえ団地跡地

（令和7年（2025年）1月～サウンディング型市場調査開始）

3 西部地区再整備事業サウンディング型市場調査の実施について

(1) 調査の目的

公有不動産の有効な活用方法について，民間事業者から意見や提案を広く募り，対話を通じて，市場の動向やニーズを把握することを目的とする。

(2) 調査の概要

①調査の期間

期間は定めず通年で実施。ただし，当該公有不動産の活用の可能性が高いと判断した段階で，調査を終了する場合がある。

※令和7年（2025年）1月7日付け市ホームページに掲載

②対象の公有不動産

道営住宅ともえ団地跡地

物件概要

所在地（地番）	函館市弥生町 22 番 2
敷地面積	2,121.89 m ² （確定測量実施中であること，下記越境物の部分を分筆することにより変動する可能性があります）
用途地域等	第1種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他の区域	建築基準法第22条区域，西部地区都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン，建築物の高さ13m以下），広告景観整備地区（第1区域）
備考	現状，公図と実際の土地形状との間に差異があります。また，道路境界線沿いに道路雨水排水施設が越境してきているほか，道路境界線沿いにコンクリート擁壁等が設置されています。その他，記念碑等の残存物があります。

