

旧旅館建物(旧魚正)跡地の利活用に関する基本方針について

1, 趣意

旧旅館建物(旧魚正)について、市は、現況建物の再利用は困難として解体することを方針決定し、令和6年度に建物の構造やアスベスト含有の調査、解体事業費の算出のため、解体設計業務を実施しました。

この結果を受けて、旧旅館建物(旧魚正)跡地の利活用に関する基本方針について、以下のとおり決定するものです。

2, 解体設計業務の結果

(1)解体工事に係る全体事業費

解体設計業務の結果、既存建物の建材の一部にアスベストが含まれていることが確認され、解体時には適切な除去及び処分が必要となることが判明しました。また、地中に支持杭が多数設置されており、その撤去にあたり周辺建物等への悪影響を及ぼす危険があるため、安全性の観点から既存支持杭を存置する設計方針としました。

これらを踏まえて、解体工事に係る全体事業費を算出した結果、約 90,000 千円(消費税及び地方消費税を含む額)になることが判明しました。

(2)既存支持杭の存置によって生じる課題

前述のとおり解体工事の設計方針として既存支持杭を存置することとしていますが、このことは、次のとおり解体後の利活用に課題を残すことになります。

- ① 土地の再利用に制約がある(構造物の建設に制約が生じる)
- ② 土地の売却に不利になる(向かない)
- ③ 産業廃棄物(コンクリート)が地中に残存する状態になる

(3)解体工事に関する課題及び懸念する事項

以上のとおり、市は既存建物を解体する方針を定めたものの、解体設計業務により、実際の解体工事には高いハードルが存在することが明らかとなりました。

このことから、市が解体に踏み切ることは、大きな費用負担と技術的リスクを伴う上、解体後の土地活用の幅を狭めるなど多面的な課題が生じるものであり、市にとって実施のハードルが高い事業となっています。

3, 跡地の利活用方法に関する検討

本物件について、津屋崎千軒エリアにおける観光客の利便性・回遊性の向上を図り、観光入込客数の増加や観光消費額の向上につながるよう、観光振興に資する用途に利活用することを目的として、市が取得した経緯があります。

この目的を実現する利活用手法を市として選定するにあたり、解体設計業務を通じて既存建物の解体工事に要する全体事業費を把握するとともに、市が解体する場合に地中に支持杭が残存するという課題が明らかになりました。これらの状況を踏まえ、市は利用可

能な選択肢を改めて整理し、総合的な比較・評価を行った上で最適な利活用手法を検討することとしました。

以上を受け、候補となる6つの事業スキームを抽出し、評価及び比較検討を行いました。

(1)事業スキーム一覧

事業スキーム	活 用 方 法
A	津屋崎千軒地区の無料観光駐車場として活用する
B	津屋崎千軒地区の有料観光駐車場として活用する
C	夕陽館の利用者用駐車場として活用する
D	市で建物を解体した後の土地を民間事業者条件付き貸与する
E	建物を無償譲渡し、土地を民間事業者条件付き貸与する
F	土地及び建物を民間事業者条件付き有償譲渡する

(2)評価項目及び評価ポイント

評価では、次の4つの項目について「◎(3点)>○(2点)>△(1点)>×(0点)」の4段階で評価し、各項目に設定する評価ポイントを合計した数値を比較検討の参考とします。

評価項目	評価の視点	検討のポイントや選択肢
財産取得の正当性	観光に資する目的として財産を取得した理由が成り立つか	市が主体となって事業を実施する場合は正当性が高く「◎」とし、民間主体の割合が大きくなるほど評価が低くなるものとして段階的に設定する。
市の費用負担	市の財政的負担の有無、大小はどうか	市の財政負担が小さいほど評価を高く「◎」とし、負担が大きくなるほど評価が低くなるものとして、段階的に設定する。
発展性・拡張性	利活用に際し、将来的な発展性や拡張性が期待できるか	民間主体の関与が大きいほど評価を高く「◎」とし、民間の関与が小さくなるほど評価が低くなるものとして、段階的に設定する。
実現可能性	その事業スキームを採択した場合に、現実的に実施可能であるか	総合的に見て実現可能性が高い場合は「◎」とする。特に民間主導を想定する手法では、事業者にとっての利点(運用効率、収益性等)が参入可否を左右するため、その大きさに応じて段階的に評価を設定する。

(3)各事業スキームの評価結果

			A	B	C	D	E	F												
事業スキーム	活用方法		津屋崎千軒地区の無料観光駐車場として活用する		津屋崎千軒地区の有料観光駐車場として活用する		夕陽館の利用者用駐車場として活用する		建物解体後の土地を民間事業者に条件付きで貸与する		建物を無償譲渡し、土地を民間事業者に条件付き貸与する		土地及び建物を民間事業者に条件付き有償譲渡する							
	目的 ねらい		観光資源を生かした活性化を目指す津屋崎千軒地区への周遊促進、受け入れ態勢の強化につながるもの		観光資源を生かした活性化を目指す津屋崎千軒地区への周遊促進、受け入れ態勢の強化につながるもの		夕陽館の運営再開に連動して地区内公共施設の一体的な有効活用になるとともに、駐車場の課題対策にもつながるもの		貸与条件を観光に資するものに設定し、民間事業者による資本及び企画、設計・施工、運営により利活用するもの		貸与条件を観光に資するものに設定し、民間事業者による資本及び企画、設計・施工、運営により利活用するもの		譲渡条件を観光に資するものに設定し、民間事業者による資本及び企画、設計・施工、運営により利活用するもの							
	整備実施主体	解体	市		市		市		市		事業者		事業者							
		解体後	市		市		事業者 （夕陽館運営者）		事業者		事業者		事業者							
	運営主体		市		市		事業者 （夕陽館運営者）		事業者		事業者		事業者							
	今後の財産区分		行政財産		行政財産		普通財産		普通財産		普通財産		処分							
評価内容	財産取得の 正当性		◎	市が実施主体となって観光に資する利活用を実現することにより、財産取得の目的を達成し、観光客の受け入れ態勢強化につなげることができる。		◎	市が実施主体となって観光に資する利活用を実現することにより、財産取得の目的を達成し、観光客の受け入れ態勢強化につなげることができる。		○	貸付条件として観光に資する目的に利活用することにより、財産取得の目的を達成し、観光客の受け入れ態勢強化、夕陽館の駐車場不足の解消と利用促進につなげることができる。		△	財産取得の経緯がある。貸付の条件として「観光に資する」観点を設定するが、事業者が主体となって運用することになるため、市の継続的なチェック機能が必要になる。		△	財産取得の経緯がある。譲渡の条件として「観光に資する」観点を設定するが、事業者が主体となって運用することになるため、市の継続的なチェック機能が必要になる。				
	市の費用負担		×	既存建物解体費に加えて、駐車場整備費、今後の継続した維持管理費を市が負担していくことになる。また、無料駐車場ということで、使用料収入を得ることはできない。		△	既存建物解体費に加えて、駐車場整備費、今後の継続した維持管理費を市が負担していくことになる。駐車場使用料収入を得ることができるが、解体費・整備費や維持管理費等に対して採算が取れる規模ではない。		○	市の費用負担は既存建物解体費で、駐車場整備費や今後の継続した維持管理費は事業者の負担となる。土地の使用料収入（貸付料）を得ることができるが、既存建物解体費に対して採算が取れる規模ではない。		○	市の費用負担は既存建物解体費で、駐車場整備費や今後の継続した維持管理費は事業者の負担となる。土地の使用料収入（貸付料）を得ることができるが、既存建物解体費に対して採算が取れる規模ではない。		◎	建物の所有権が移ることで、既存建物解体費及び整備費、継続的な維持管理費を事業者が負担していくことになる。市は事業者から土地の使用料（貸付料）を得るとともに、建物の固定資産税を徴収できる。		◎	土地及び建物の所有権が移ることで、既存建物解体費及び整備費、継続的な維持管理費を事業者が負担していくことになる。市は事業者から売却益を得るとともに、土地及び建物の固定資産税を徴収できる。	
	発展性		×	市営の駐車場として整備・運営することで公共性・公益性は達成できるが、それ以上の利活用の発展性はない。		×	市営の駐車場として整備・運営することで公共性・公益性は達成できるが、それ以上の利活用の発展性はない。		×	用途を駐車場として指定することで、それ以上の利活用の発展性は見込めない。		○	立地条件や環境、商業施設として利活用できる可能性や将来性がある。市で解体することで地中に支持杭が存置されているため、構造物を建築する場合には制約がある。		◎	民間のノウハウを生かして、企画、設計・施工、運営することによって、観光に資する利活用と地域活性化につながる将来的な可能性を有している。地中の支持杭の処置についてもその用途に応じて新たな所有者により判断できる。		◎	民間のノウハウを生かして、企画、設計・施工、運営することによって、観光に資する利活用と地域活性化につながる将来的な可能性を有している。地中の支持杭の処置についてもその用途に応じて新たな所有者により判断できる。	
	実現可能性		○	市が所有者であり運営者である責任と継続的な費用負担を担うことにより実現できる。		○	市が所有者であり運営者である責任と継続的な費用負担を担うことにより実現できる。		○	公募にした場合、用途を指定することで、事業者のメリットが小さく、夕陽館運営事業者以外が参入できない可能性が高い。イニシャルコストの採算を取れるよう貸付期間は長期の方が事業者に優位であり、参入促進につながる。		○	イニシャルコストの採算を取れるよう貸付期間は長期の方が事業者に優位であり、参入促進につながる。		△	建物の取得によって固定費及び改修費に大きな費用負担が生じるため、参入する事業者が無い可能性がある。イニシャルコストの採算を取れるよう貸付期間は長期の方が事業者に優位であり、参入促進につながる。		△	土地及び建物の取得によって固定費及び改修費等に大きな費用負担が生じるため、参入する事業者が無い可能性がある。物件を資産として取得できることを希望する事業者の参入には期待できるが、一方で譲渡の条件設定が課題となる。	
評価ポイント			5		6		7		7		8		8							

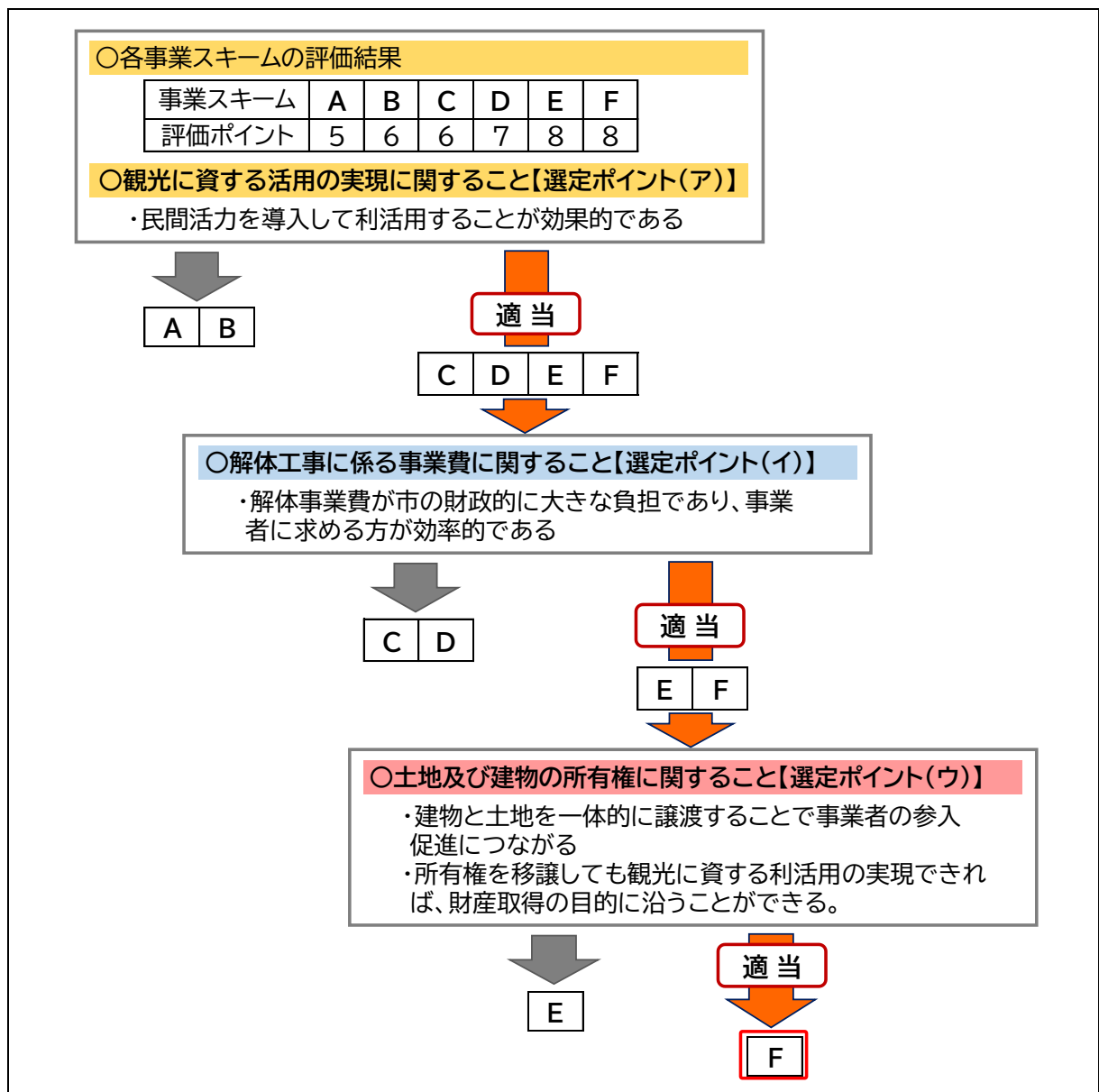
(4)事業スキームの比較検討と選定

「(3)各事業スキームの評価結果」を踏まえて比較検討を行った結果、以下のとおり最適な事業スキームを選定しました。

①選定のポイント

選定のポイント		内 容
(ア)	観光に資する活用の実現	本物件の取得理由とする観光に資する利活用の実現を市が直接的に実践するか、民間活力を導入するか
(イ)	解体工事に係る事業費	解体工事に係る全体事業費を市が負担するか、または事業者負担を求めるか
(ウ)	土地及び建物の所有権	既存建物を解体する事業スキームの場合、土地に対する所有権を市が保持し続けるか、又は所有権を移譲するか

②事業スキームの選定



4, 旧旅館建物(旧魚正)跡地の今後の利活用に関する基本方針

以上のとおり、旧旅館建物(旧魚正)跡地の利活用に関する基本方針を次のとおりとします。

土地及び建物については、現況のまま民間事業者へ条件付きで有償譲渡する事業スキームを基本として、今後の検討を進める
--