

旧市原ショッピングスクエアビルに係る

サウンディング型市場調査の結果概要の公表について

市原市では、旧市原ショッピングスクエアビルに係る今後のあり方の検討にあたり、平成28年7月1日から、民間事業者のアイデアやノウハウ等を取り入れるため、本市では初めての試みである「サウンディング型市場調査」を実施しました。

5者の民間事業者から活用アイデアを頂きましたので、その結果の概要を公表します。



1. サウンディング型市場調査の経緯

サウンディング型市場調査のこれまでの経緯は次のとおりです。

平成28年7月 1 日（金）	サウンディング型市場調査実施要領公表
平成28年7月21日（木）	事業者説明会及び現地見学会〔参加：7者〕
平成28年8月 ～ 11月	対話の実施〔参加：5者〕

2. 民間事業者との対話の視点

下記の視点を踏まえて民間事業者との対話を実施しました。

- (1) 当該施設がJR五井駅至近で都市計画法上の商業地域に所在していることから、市街地活性化の視点を重視するとともに、人口減少・少子高齢化への対応など地方創生の取組も踏まえ、本市が抱える諸課題の解決に向けた幅広い視点からの提案。
- (2) 市有資産の質、量、コストの最適化を実現するため、市の歳出を最小限に抑えるとともに、当該施設単独の提案に限定せず、周辺の公共施設などの面的な視点を含めた提案。
- (3) 上記に係る提案が困難な場合は、その他特長のある提案。

3. 活用アイデアの概要

提案者 A	
施設の機能	・ 集合住宅及び商業施設
事業スキーム	・ 土地・建物の購入後、既存建物を解体 ・ マンション及びドラッグストア等の店舗を新設
社会（地域）貢献及び市財政への貢献	・ マンション及び店舗の新設による五井駅前の定住人口増加や賑わいの創出 ・ 不動産売買益や固定資産税等の税込確保による市歳入の増加

提案者 B	
施設の機能	・ 商業施設及び集合住宅
事業スキーム	・ 土地・建物の購入後、既存建物を解体 ・ スーパーマーケットを主体とした店舗及びマンションを新設
社会（地域）貢献及び市財政への貢献	・ 店舗及びマンションの新設による五井駅前の定住人口増加や賑わいの創出 ・ 不動産売買益や固定資産税等の税込確保による市歳入の増加

提案者 C	
施設の機能	・ 集合住宅及び複合施設
事業スキーム	・ 土地・建物の購入後、既存建物を解体 ・ マンション及び複合施設（商業施設、公共公益施設等）を新設
社会（地域）貢献及び市財政への貢献	・ マンション及び複合施設の新設による五井駅前の定住人口増加や賑わい、交流の創出 ・ 不動産売買益や固定資産税等の税込確保による市歳入の増加

提案者 D	
施設の機能	・ 複合型飲食・アミューズメント・健康増進施設及び一般向け含む時間貸し立体駐車場
事業スキーム	・ 立体駐車場用地（一般向け含む、時間貸し）は市から定期借地 ・ 既存建物の一部を市で解体し、事業者が自走式立体駐車場を新設 ・ 既存建物の残部分は事業者が購入か賃借し、複合施設として改修
社会（地域）貢献及び市財政への貢献	・ アリオ市原には無い「複合型飲食・アミューズメント・健康増進施設」の開 設による五井駅前の賑わいの再生・創出 ・ 高齢者がいつまでも健康で楽しく若々しく生活をエンジョイできる施設提案 ・ 不動産の賃料収入等の確保による市歳入の増加及び雇用の増加

提案者 E	
施設の機能	・ 野菜生産工場、産地直売場、農業学校
事業スキーム	・ 土地・建物は市から賃借 ・ 既存建物を活用し野菜生産工場、産地直売場、農業学校として改修
社会（地域）貢献及び市財政への貢献	・ 野菜生産工場等の開設による地域農業の担い手育成 ・ 障がい者雇用の促進 ・ 地元協賛企業と連携した地産地消の推進 ・ 土地・建物の賃料収入確保による市歳入の増加

※ノウハウ保護のため、公表にあたり参加事業者に内容の確認を行っています。

4. 活用アイデアの整理と今後の方向性

今回のサウンディング型市場調査で得られた民間5事業者の活用アイデアについて、以下のとおり整理しました。

類型	機能・用途	土地・建物の所有権	既存建築物	事業者名
1	■集合住宅+α 【αの内容】 ①ドラッグストア ②スーパーマーケット ③複合施設	■土地・建物とも購入	■民間が全面解体	①提案者A
				②提案者B
				③提案者C
2	■複合型飲食・アミューズメント・健康増進施設、一般向け含む時間貸し立体駐車場	■土地は定期借地 建物購入か賃借	■イトーヨーカドー棟は市が解体、アイモール棟は民間が改修	④提案者D
3	■野菜生産工場、産地直売場、農業学校	■土地・建物とも賃借	■解体せず民間で改修	⑤提案者E

今後の方向性

今回、サウンディング型市場調査実施要領で示した、五井駅周辺の市街地活性化や人口減少・少子高齢化への対応など「対話の視点」を踏まえ、民間事業者と対話を実施したところ、機能・用途については、集合住宅を基本に、商業施設や複合施設を併設する提案が最も多く、この用途による事業の実現性が高いことが分かりました。

また、集合住宅を基本とした提案を実現するためには、既存建物の全面解体が必要であり、事業者が土地・建物を購入し、自ら撤去することも可能であることが分かりました。

今後は、この内容を踏まえ、具体的な公募条件を設定し、公募プロポーザルを実施することで、旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用を推進してまいります。

5. 今後のスケジュール

今後は、下記のスケジュールを目途に、スピード感を持って取組を進めていく予定です。

平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月	詳細な公募条件の検討・取りまとめ
～平成 29 年 2 月	公募プロポーザル募集要項の公表
～平成 29 年 3 月末	優先交渉権者の選定

6. お問い合わせ先

〒290-8501

千葉県市原市国分寺台中央一丁目1番地1

市原市役所企画部企画調整課 公共施設検討係

TEL：0436-22-1111（代表）

0436-23-9820（直通） 内線2511、2512

FAX：0436-21-1720

Eメール：kikaku@city.ichihara.chiba.jp