

時代に即した区庁舎整備のあり方検討調査（南区役所）報告

【目次】

- 1 サウンディング型市場調査の実施結果
- 2 サウンディング型市場調査の実施結果（まとめ）
- 3 必要面積の検討
- 4 令和6年度の実施計画

(参考) 付近見取図

1 サウンディング型市場調査の実施結果

〈調査項目〉

- ① 現在の南区総合庁舎敷地の活用の可能性
- ② 旧健康増進センター建物の利活用の可能性
- ③ 民間ビル又は民有地等への仮移転の可能性

〈実施期間〉

(第1次) 令和5年 8月 1日 ~ 9月4日

(第2次) 令和5年10月17日 ~ 12月8日

〈サウンディング応募事業者〉

上記①及び②について	1	1事業者
③について		2事業者

1 サウンディング型市場調査の実施結果

【現在の南区総合庁舎敷地活用の用途】

	肯定的意見	否定的意見・条件提示
住宅	<p>A社「このエリアでは、住宅やホテルの用途が考えられる。低層階に商業施設、上層階に住宅やホテルの配置が考えられる」</p> <p>B社「区役所機能を核とし、商業施設又は賃貸マンションをテナント設置することが考えられる」</p> <p>C社「分譲住宅なら100戸程度の確保を希望。子育て世帯が引っ越してきやすい環境を整備したい」</p> <p>F社「子育て住宅等が適する」</p>	<p>D社「賃貸・分譲・シニア住宅いずれも、比較的弱い地域。老人ホーム、学生寮・ホテルは難しい」</p> <p>E社「分譲・賃貸住宅ともに難しい」</p>
ホテル	<p>A社「このエリアでは、住宅やホテルの用途が考えられる。低層階に商業施設、上層階に住宅やホテルの配置が考えられる」（再掲）</p>	<p>D社「賃貸・分譲・シニア住宅いずれも、比較的弱い地域。老人ホーム、学生寮・ホテルは難しい」（再掲）</p> <p>F社「駅から離れているため、ホテルの建設は難しい」</p>
医療・高齡	<p>F社「病院と連携しての子育て施設・老人施設等は可能」</p> <p>G社「老人ホームやサービス付き高齢者住宅などが有力」</p> <p>H社「近隣病院及び周辺の市有地を含めた一体整備を希望」</p>	<p>A社「老人ホーム等も可能であるが、種類によっては経済条件に合わない可能性がある」</p> <p>D社「賃貸・分譲・シニア住宅いずれも、比較的弱い地域。老人ホーム、学生寮・ホテルは難しい」（再掲）</p>

1 サウンディング型市場調査の実施結果

【現在の南区総合庁舎敷地活用の用途】

	肯定的意見	否定的意見・条件提示
商業施設 (食料品、日用品等)	<p>A社「低層階に商業施設、上層階に住宅やホテルの配置が考えられる」(再掲)</p> <p>B社「区役所機能を核とし、商業施設又は賃貸マンションをテナント設置することが考えられる」(再掲) 「ただし、駅前に大きな商業施設があるため、現南区総合庁舎敷地では大規模な商業施設の運営は難しい」</p> <p>H社「国道に面している3,000㎡の用地は貴重。商業施設を配置することは、経済的原動力になる」</p>	<p>E社「商業店舗やオフィスは厳しい」</p>
オフィス	-	<p>A社「周辺環境を考えるとオフィスは可能性が低い」</p> <p>E社「商業店舗やオフィスは厳しい」(再掲)</p>
行政	<p>B社「区役所機能を核とし、商業施設又は賃貸マンションをテナント設置することが考えられる」(再掲)</p> <p>E社「下層に区庁舎機能、上層に分譲マンションを設置。公共施設との合築という安心感から、選ばれやすくなる」</p> <p>G社「区庁舎機能がテナント入居する形があり得る」</p> <p>I社「商業施設と区庁舎機能との複合施設の運営による相乗効果を見込める」</p>	<p>A社「区庁舎と分譲マンションは別棟が良い」</p>
その他	<p>B社「青少年活動センターを利活用し、分譲住宅」</p> <p>H社「当社と繋がりのある企業と協力して、公園の利活用も検討可能」</p> <p>I社「公園の利活用とセットで検討可能」</p>	<p>F社「賑わい施設を作れば必ず賑わう訳ではない。マーケットや人口動向などを直視する必要有」</p>

1 サウンディング型市場調査の実施結果

【建築上の制約等に関する意見】

事業者	意見
A社	「高さ制限により容積消化ができず、住宅事業収支に課題」
B社	「日影規制により建築可能な高さに制限大」
F社	「地区計画による高さ制限や容積率の緩和も重要」

(参考：当該エリアの用途地域)

	用途地域	建ぺい率	容積率	高さ制限
1号線から25m	近隣商業地域	80%	300%	20m
その他	第二種住居地域	60%	200%	20m

(参考：現状)

	建ぺい率	容積率	高さ
現南区総合庁舎	54%	400%	31m
旧健康増進センター	60%	195%	20m

1 サウンディング型市場調査の実施結果

【子育て環境の向上や地域交流スペース等の付加価値づくり】

意見	事業者
補助金等が必要	A社、B社、D社、I社、J社
その他	A社「公園と病院を取り込んだ多世代向けの活用も検討可」
	C社「子育て世帯に求められる機能の誘致によるエリア価値の向上 ～食料品・日用品等の購入、図書館、外国人との交流など」
	F社「子育て住宅の整備」
	G社「子ども・教育や地域住民向けサービス機能を付加」
	H社「デベロッパーを含むチームで計画提案を検討することとなる」
J社「子ども向けのプログラミング、英会話教室等の運営」	

1 サウンディング型市場調査の実施結果

【旧健康増進センター利活用の可能性】

肯定的意見	否定的意見・条件提示
C社「リファイニング（改修）し、新南区総合庁舎として利活用」 H社「病院の健診センターとして利用の可能性」	A社、B社、D社、E社、F社、G社、I社 「現状有姿での利活用は困難。周辺の一体整備なら敷地活用の可能性は高まる」

【仮移転候補地】

事業者	意見
K社	「本社の経営判断は必要だが、長期契約であれば、現在の利用事業者との入れ替えも、可能性としてはない訳ではない」
L社	「現状、民間のオフィスとして利用しているスペース。仮移転ではなく、20年以上の長期契約を希望」

1 サウンディング型市場調査の実施結果

【事業スキームに関する提案】

事業者	提案内容			
	現南区総合庁舎敷地		旧健康増進センター	
	権利関係	用途	権利関係	用途
A、D、 F、G社	土地：売却 建物：事業者が新築 (区庁舎はテナント入居)	区庁舎とスーパー・ 共同住宅等（合築）	土地：売却 建物：解体のうえ、事業者が新築	共同住宅
B社	土地：本市所有（事業者へ定借） 建物：事業者が新築	スーパー 他	土地：本市所有（事業者へ定借） 建物：解体のうえ、事業者が新築 （民間事業者所有 本市へ賃借（20年間） 賃借期間終了後、本市に権利譲渡）	区庁舎 他
C社	土地：売却 建物：事業者が新築	共同住宅	土地：売却 建物：売却のうえ、事業者がリファイニング (本市に一棟貸し)	区庁舎（建物活用）
H社	土地：売却 建物：事業者が新築 (区庁舎はテナント入居)	区庁舎とスーパー等 (合築)	土地：売却 建物：売却のうえ、事業者が改修	病院健診センター (建物活用)

※現状：土地は、現南区総合庁舎・旧健康増進センターともに本市が所有。
 建物は、現南区総合庁舎は本市とURによる区分所有。旧健康増進センターは本市が所有。

2 サウンディング型市場調査の実施結果（まとめ）

① 現在の南区総合庁舎敷地の活用

- ・ 商業施設（食料品・日用品等）、子育て世帯向け住宅を誘導するのであれば、複数の民間事業者が参入を検討する可能性が示された。
- ・ ただし、現状の高さ制限と日影規制の下では、これらの施設に区役所庁舎を加えるだけの十分な建築ボリュームを確保できないことに留意が必要。

② 旧健康増進センター建物の利活用の可能性

- ・ 複数の活用案が提示されたが、実際の活用に結び付けるためには、条件面での折り合いが付くかどうかを丁寧に詰めていく必要。
- ・ 引き続き、事業者との対話を丁寧に深めていく。

2 サウンディング型市場調査の実施結果（まとめ）

③ 民間ビル又は民有地等への仮移転の可能性

民間ビル・民有地への仮移転の可能性は示されなかった一方で、中長期的な移転受入の可能性について民間ビルから提案があった。

民間ビルへの移転には以下のような可能性と留意点が考えられる。

【可能性】

- ・ 来庁者の交通の便が良い立地を選べる可能性
- ・ 大規模なビルに入居することで、機械室等の共用や維持管理費の割り勘効果により、自前で庁舎を整備するよりもライフサイクルコストを低減できる可能性
- ・ 将来、DXの進展等によって区庁舎の在り方が変化した際に、柔軟に対応できる可能性

【留意点】

- ・ 地震等の災害時の対応について、ビルオーナーとの協定締結や、災害対策本部機能のバックアップ施設を確保する必要性
- ・ 選挙の際の開票場所やX線室等の特殊な設備機能が確保できるか否かも含めた調査、検討が必要

2 サウンディング型市場調査の実施結果（まとめ）

④ 事業スキーム

現南区総合庁舎及び旧健康増進センター両土地とも「売却」の提案が多かった一方で、1事業者からは、両土地ともに「定期借地（20年）」の提案もあった。

今後、施設の概要を概ね確定させた段階で、土地の権利関係と整備手法を勘案して、ライフサイクルコストを比較する必要がある。

なお、サウンディング型市場調査は、限られた情報の中で事業者が事業スキーム等の提案をするものであり、今後の検討に基づく条件設定や社会情勢の変化等によって、実現可能性が左右されることに留意が必要。

3 必要面積の検討

- **行政手続のオンライン化・デジタル化の進展により約10%の削減を想定**
 - 将来的に待ち合いスペースや倉庫面積のダウンサイジングが可能
 - 過去に実施した「ICT等導入調査」の調査結果を基に試算
現在の南区役所のスペース 約7,000 m² ⇒ 約6,140 m²
- **柔軟な利用形態による専用面積削減の検討**
 - 待合や会議室等、多用途での利用が可能なスペースを有効活用
～稼働効率が高い施設へ～
- **合築施設とする場合の検討**
 - 大規模施設との合築とする場合、機械室等の共用部分が不要
⇒ 更に△1,900 m²
- **システムの標準化、業務の集約化により、将来的には更なる空きスペースの発生も想定**
 - 柔軟な庁舎形態を検討する必要

4 令和6年度の取組

○ 区民の皆様との対話

⇒ 幅広く区民の皆様との対話を重ね、「未来の南区役所像」
「現区役所エリアに求める都市機能」を検討

○ 本市若手職員による検討チームの設置

⇒ デジタル化の進展等「スマート区役所構想」の実現を見据え、
行政サービスを提供する側の視点から未来の区役所像を検討

○ 事業者との対話を継続

⇒ 令和5年度のサウンディング型市場調査の結果を踏まえつつ、
事業者との対話を継続