

若草集会所更新プロジェクトに係る公募型サウンディング調査結果概要

令和6年4月11日
広島市市民局市民活動推進課

1 サウンディング調査の目的

広島市（以下、「本市」という。）は、本事業敷地（「2 事業概要」の「事業用地」を指す。以下同じ。）に若草集会所を保有していますが、当該施設の老朽化が進んでいること及び本事業敷地は広島駅北口に近く恵まれた立地にあることから、本市の財務負担を最小限としつつ、当該地域コミュニティが維持・活性化されるような活動の場を確保することを目的として、令和5年11月20日に「若草集会所更新プロジェクトに係る公募型プロポーザル」を公示しました。しかし、応募があったのは1グループからのみで、最終的には当該応募者から辞退届が提出されたため、公募の手続きを終了いたしました。

そのため、本事業を再検討するに当たり、先の公募で示した条件について、事業参画への障壁となる課題や懸念事項を確認すること及び他手法の可能性を把握することを目的に本サウンディング調査を以下のとおり実施しました。

2 事業概要

本事業の概要は以下のとおり。

図表 事業概要

事業用地	広島県広島市東区若草町 1617 番 1
事業用地面積	647.34 m ²
事業方式	事業用地に定期借地権を設定し事業者に貸付。当該用地に事業者が複合ビルを整備し、複合ビルの一部を集会所として本市が賃借。
事業期間	借地期間 20～50 年程度を想定
業務内容	既存集会所の解体、複合ビル（集会所テナント含む）の設計・建設・維持管理・運営 ※ただし、集会所の運営は集会所運営委員会が行う。

3 サウンディング調査概要

本サウンディング調査の概要は以下のとおりです。

図表 サウンディング調査概要

サウンディング調査期間	令和6年3月11日（月）～21日（木）
調査方法	WEB方式によるヒアリング
調査企業	6社

4 調査内容と結果

本サウンディング調査の意見概要を、以下に示します。

設問1 事業の実施条件等

募集要項で示した事業の実施条件等について、事業参画への障壁となる課題や懸念点

実施条件		課題、懸念点等
(1)	事業者は、本事業用地内にある既存集会所の解体撤去工事を行った上で、複合ビルを設計、建設、所有、維持管理及び運営を行う。なお、工期は事業者からの提案とするが、複合ビルの供用開始の期限は借地期間の始期から2年を経過する日までとする。	<ul style="list-style-type: none"> 5/6社が2年は短いと回答。理由としては地中の状況によっては地盤調査や基礎工事等に時間を要すこと、建築費高騰による金額調整に時間を要すこと等があげられた。 既存集会所は市有施設であることから、解体工事は市の事業範囲としてほしい(更地引渡しとしてほしい)との意見が複数あった。
(2)	第三者への定期借地権の転貸及び建物全部の譲渡は、市の事前の承諾がある場合に限り可能とする。※区分所有は不可となります。	<ul style="list-style-type: none"> 5/6社が課題無と回答。ただし、提案書作成前(公募前)に、スキームの提示及び承諾の可否の事前確認を希望する意見があった。
(3)	<ul style="list-style-type: none"> 借地料:事業者からの提案とするが、市が規定する普通財産の貸付料相当額の月865,717円を下限とする。 借地期間の始期:既存集会所の解体工事の開始月の1日とし、既存集会所の解体・複合ビルの新築期間中も借地料の納付が必要。 借地料の改定:以下の算定式に3年ごとに見直す。 改定後の借地料年額 = 従前の借地料 × 変動率 変動率 = (直近の土地の評価額 × 4 ÷ 100) ÷ (従前の土地の評価額 × 4 ÷ 100) ※土地の評価額とは、固定資産税評価相当額。 	<ul style="list-style-type: none"> 5/6社が、工事期間中も借地料を事業者が満額支払うことは難しいと回答。集会所解体期間、複合ビルの新築期間は民間事業者にとって収益開始前の期間のため、借地料の免除または大幅な減額が望ましいとの意見があった。 本敷地が狭小地であることや路線価を踏まえると、借地料の設定価格が高すぎるという意見があった。
(4)	集会所部分の賃借料は事業者からの提案とするが、その額は事業者が市に支払う借地料以下(税込)とする。 ※借地料は事業者からの提案額で、865,717円が下限。((3)のとおり)	<ul style="list-style-type: none"> 4/6社が課題有と回答。建築費が高騰しており、事業が成り立たないため、借地料以下という上限を撤廃してほしいとの意見があった。

実施条件		課題、懸念点等
(5)	<p>保証金は借地料の1年分及び複合ビルの解体費相当額以上とし、定期借地権設定契約の締結までに納付する。</p> <p>※保証金額は、広島市契約規則第30条第1項の規定により、賃貸借期間中の借地料総額の10/100が下限。</p> <p>※履行保証保険契約を締結したときは、当該保険料で保証金の全部又は一部を補うことができる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2/6社が課題有と回答。 ・ 借地料の1年分という設定は理解できるが、提案内容によっては、下限の条件(賃貸借期間中の借地料総額の10/100)は負担が大きい(高い)という意見があった。
(6)	<p>広島市財産規則第38条の規定により、以下の資格を有する連帯保証人を立てる。</p> <p>① 市内又は別に指定する市付近の市町内に住所(法人の場合は事務所)を有する。</p> <p>② 年額200万円以上の所得を有し、又は公簿価格100万円以上の固定資産を有する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4/6社が課題有と回答。 ・ 契約保証金や履行保証保険に加入に加え、人的保証まで求められるのは社内で承認が得難く、事業参画の大きな障壁であり、他の条件が見直されても当該条件が緩和されなければ参画が困難であるとの意見があった。
(7)	<p>公募に関するスケジュール</p> <p>R5.9.15 実施方針の公表</p> <p>R5.9.27 質問の受付 (R5.10.17 回答の公表)</p> <p>R5.10.23- 公募型サウンディング調査 R5.10.24 の実施</p> <p>R5.11.20</p> <p>R5.11.27 公募型プロポーザルの公示</p> <p>R5.12.1 説明会、現地見学会開催 公募に関する質問の受付</p> <p>R6.1.19 (R5.12.25 回答の公表) 参加表明書の受付 (R6.2.9 参加要件審査の結果通知)</p> <p>R6.2.22</p> <p>R6.3.19 提案書類の受付 提案審査(プレゼンテーション)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3/6社が課題有と回答。 ・ 公募プロポーザルの公示から、提案書提出までの期間が短く、提案内容によっては、建設費と事業計画の調整に時間要すとの意見があった。

設問2 集会所の必須機能等

募集要項 P6～7で示した集会所の必須機能等（下表①から⑫のとおり）について、特に事業参画への障壁となる課題や懸念事項

課題、懸念点等
<ul style="list-style-type: none">・ 1/6社が課題有と回答。・ 委員会との進め方や管理の仕方がやや懸念されるとの意見があった。

設問3 集会所機能等に対する集会所運営委員会からの要望

募集要項 P8 で示した集会所機能等に対する集会所運営委員会からの要望（下表①から③のとおり）について、特に事業参画への障壁となる課題や懸念事項

課題、懸念点等
<ul style="list-style-type: none">・ 2/6社が課題有と回答。・ 駐車場や駐輪場は、詳細の条件を提示してほしいとの意見があった。・ 町内会の加入は、努力義務としてほしいとの意見があった。

設問4 その他懸念事項等

設問1～3以外で本事業における事業参画への障壁となる課題や懸念事項

<ul style="list-style-type: none">・ 3/6社が課題有と回答。・ 昨今の建築費の高騰に見合う程には賃料は上昇しておらず、賃貸ビルの事業化は難しい傾向にあるとの意見があった。・ 事業期間が長期になることからテナントの入れ替わりが想定されるが、業種制限があると空室のリスクが高まるため、事業期間中のテナントの入れ替わり等は事業者の裁量にしてほしいとの意見があった。・ 事業者の提案の幅を広げる為、延床面積 40 m²/戸以下の单身者向け住宅という条件は緩和してほしいとの意見があった。

設問5 想定される事業スキーム

若草集会所の更新スキームについて、事業参画の可能性、また、課題や懸念事項等

想定される事業スキーム		参画の可能性			意見等
		参画意欲有	条件によっては検討	参画しない	
1	PPP・定期借地権 (現状のスキーム)	—	5社	1社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費の高騰と広島市の条件(借地料や集会所の賃借料、既存集会所の解体等の業務分担、連帯保証人の設定など)を考慮すると、経済性が乏しく、事業参画を募るには条件の見直しが必要との意見が多数あった。
2	市による単 独建替え (既存のスキーム)				<ul style="list-style-type: none"> ・ 優れた立地であり、維持管理の合理化や市の財政負担軽減の観点からも、単独建替えではなく、施設整備と管理運営が一体となった他のスキームを検討すべきとの意見があった。
3	等価交換型	—	2社	4社	<ul style="list-style-type: none"> ・ デベロッパーとしては等価交換の方が参画しやすいとの意見があった。 ・ 市との区分所有となることから、不動産価値が著しく減少し、処分性を低減させるとの意見があった。
4	土地全部売却 &新たな土地購入+ 市による建築、施設の購入 又は賃貸	—	3社	3社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の価格次第で可能性はあるとの意見があった。 ・ 賃料次第だが、テナントとして市に賃貸することも検討できるとの意見があった。
5	土地部分売却 &市による集会所整備	—	2社	4社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備予定の集会所面積を充足するためには計画地の過半を使用する事となることから、残地活用は駐車場などの限定的なものしか選択肢がない(創意工夫が難しい)との意見があった。