

## 新庁舎整備に伴う庁舎周辺敷地の活用に関するヒアリング調査の結果概要

### ○参加事業者数

9者〔不動産・建設5者、その他(卸売・小売、エネルギー、金融)4者〕

### ○参加者の主な意見

項目	意見
各民間提案エリアの活用案	○静かなにぎわいが期待できる小規模な商業施設が現実的
	○ラボや新技術のショーケース化・スタートアップ支援等によりエリアの目的化を図るべき
	○三宮と比較して、ホテルやオフィスの需要は低い
	○滞在そのものが目的となる形態のホテルであれば、ニーズはある可能性
	○大学の都心回帰の流れがあるなかで、学校等の環境としては良い
	○企業研修や国際交流のための長期滞在型レジデンス等交流が生まれる住宅機能は提案を可とする等、住宅機能も含めた柔軟な用途設定を希望
	○企業の本社ビル、ホテル、スーパー等を誘致できる可能性はある
事業スキーム	○定期借地の場合は、20～30年では採算が取れず、40～50年程度が必要
	○定期借地期間は、木造で10年、プレハブで20年、RCであれば30年超は必要。ホテル等になると50年以上が必要
	○新庁舎を含む周辺民間施設を一体的に整備する前提で、DBO（又はPFI）方式による発注であれば、コスト縮減やスケールメリットが期待でき、参入の可能性が高まる
	○計画段階から施工計画との一体的な検討を行うことで、事業費軽減やスケジュール短縮の可能性はある
	○提案エリアAは、新庁舎と設計・施工・管理運営を一体で公募することにより、統合的な整備が可能
	○自治体が施設整備を行えば、指定管理者として参画は可能
にぎわいづくり	○にぎわい機能を全面的に民間で担う事は採算性の観点から困難であるため、当面は、公共主導での基盤・インフラ整備等による人流創出が必要
	○公共空間の管理としては、エネルギーや防災の観点もある
民間事業の公募条件への希望等	○敷地活用を公募する場合、撤去を民間企業が行うのはリスクが高いため、既存建物の撤去は県実施を希望
	○公募条件発表から公募まではできるだけ長い期間（最低でも半年間）を希望
	○全エリア一括公募を希望
	○全エリア一括公募はハードルが高く、敷地毎の公募を希望
	○導入機能として「文化」「芸術」などの具体的なコンセプトが示されれば、参画の検討が可能