

古河産業技術専門学院跡地活用に関するサウンディング調査の対話結果の公表について

令和4年11月14日
古河市企画政策部企画課

1. サウンディング実施の経緯

古河市では、「古河市公共施設等総合管理計画」を策定し、市が保有する土地、建物、インフラ等の市民共有財産を、市の貴重な経営資源と捉えた上で、市行政全般における公共施設等の総合的な管理及び活用を推進しています。

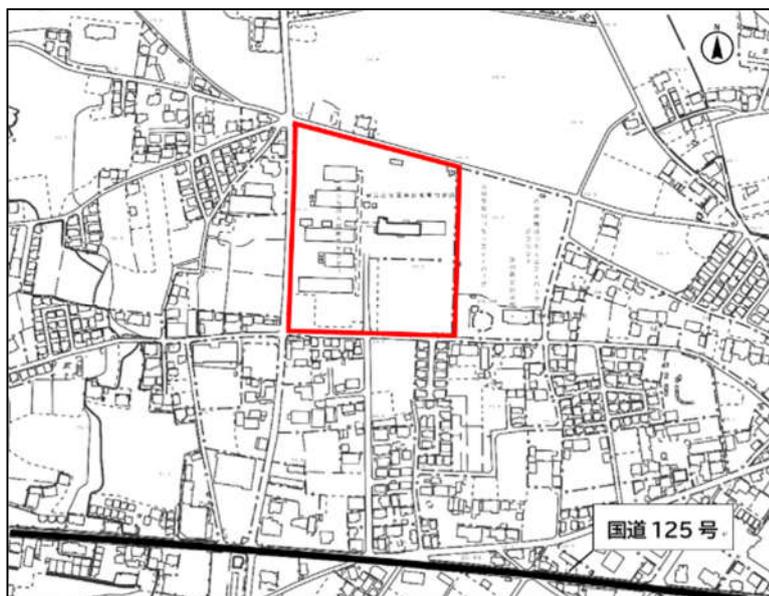
当市では、これらの取り組みの一環として、現在低未利用地となっている土地につきまして、民間事業者等の皆様と「対話」を行い、公共施設として新たな可能性や民間事業者等による活用に関するアイデアなどを調査することを目的として、サウンディング型市場調査を行いました。

2. サウンディング対象の土地

(1) 古河産業技術専門学院跡地

所在地	古河市諸川字西浦 1844 番 1			
敷地面積	32,783.43 m ²			
既存建物の概要		本館・講堂	変電施設(西)	変電施設(東)
	構造・階数	RC 造・3 階建	CB 造・平屋建	RC 造・平屋建
	建築面積(m ²)	811.88	30.00	10.89
	延床面積(m ²)	1732.60	30.00	10.89
	竣工年	S47 年	S46 年	S63 年
土地建物の権利状況	古河市所有			
都市計画等による制限	市街化区域、第一種住居地域、建蔽率 60%、容積率 200% 等			

【位置図】



3. サウンディングの実施スケジュール

令和4年8月8日	サウンディング実施要領の公表
令和4年8月26日・31日	現地見学会の実施
令和4年10月4日～21日	サウンディングの実施
令和4年11月14日	サウンディング結果概要の公表

4. サウンディングの参加者

(1) 現地見学会参加者

建設コンサルタント業:1者
建設業:1者

(2) サウンディング参加者

建設コンサルタント業:1者
建設業:2者
小売業:1者

5. サウンディング結果の概要

(1) A社

提案者の業種	建設コンサルタント業
提案の内容	公園・広場と一体となる生活利便施設(商業施設)整備による賑わい・憩い・安心の地域拠点形成
事業方式	公園・広場は市が公共事業として整備、商業施設は民間にて整備・管理を行う官民連携事業
対話内容	<ul style="list-style-type: none">・道路交通環境もよく、集客ポテンシャルも高いことから新たな商業(小売業)の立地ニーズは高いと思われる。・隣接する諸川コミュニティパークと一体的に活用することにより施設の拠点性がより高まる。・公園や広場の防災設備だけでなく、商業施設にも防災支援機能を備えるなど防災拠点としての機能にも配慮していく。

(2) B社

提案者の業種	建設業
提案の内容	提案なし。
事業方式	—
対話内容	<ul style="list-style-type: none">・住宅分譲地としては、ニーズが有ると思われる。・商業施設、事務所としてのニーズも時間をかければ可能性がある。・商業施設を誘致した場合でも、防災倉庫のような防災機能を設けさせる事例がある。・定住促進住宅を市として進める予定があるならPFI等で整備できる可能性は有り。・東側公園と一体で土地活用し、Park-PFI か PFI を活用しカフェや物販施設を設置する事業も可能性の余地がある。・土地が広大であるため、スケールメリットはある。

(3)C 社

提案者の業種	建設業
提案の内容	複合型商業施設、住環境整備
事業方式	自社にて建築し、管理運営を行う。土地の売却、賃貸借はどちらでも検討可能。
対話内容	非公開

(4)D 社

提案者の業種	小売業
提案の内容	ショッピングセンターの出店検討。
事業方式	定期借地権設定による自社運営。
対話内容	<ul style="list-style-type: none">・マーケットがどこまで広げられるかが課題であり、周辺の競合店の出店状況を注視したい。・土地全体では広すぎるため、土地を分割し活用したい。・出店することで、税収向上、雇用創出、地産地消などで市や地域に貢献できる。・災害協定を市と結ぶことで、駐車場を有事の際に開放するなどの事例がある。また、店舗内にコミュニティセンターを設けた事例もある。・配送車が入る時間については、通学時間を避けることや警備員の配置などで地域住民へ配慮する。

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、複合型商業施設等の様々なご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、土地活用方針の整理・検討を進めます。