

厚木市役所本庁舎敷地の跡地利用に関する
マーケットサウンディング

実施要領

令和4（2022）年8月

厚木市

目次

1 サウンディングの目的	……………1ページ
2 事業対象地・施設の概要	……………1ページ
(1) 事業対象地・施設の位置	
(2) 事業対象地・施設の概要	
3 スケジュール	……………2ページ
4 関連計画における位置付け	……………3ページ
5 サウンディングの内容	……………4ページ
(1) サウンディングの対象	
(2) 本事業に関する前提条件	
(3) サウンディングの項目	
6 サウンディングの手続	……………9ページ
(1) 現地見学について	
(2) サウンディングの参加申込	
(3) 個別のサウンディングの日時・集合場所	
(4) 別紙2「個別対話シート」の提出	
(5) サウンディングの実施	
(6) サウンディング結果の公表	
7 留意事項	……………10ページ
(1) 費用負担	
(2) 追加対話への協力	
8 資料	……………10ページ
9 問合せ先	……………10ページ

1 サウンディングの目的

現在の本庁舎及び第二庁舎からなる厚木市庁舎は、建物の老朽化や狭あい化に加え、分散化、災害対応力の強化などの課題を抱えていることから、「安心・安全を支え、様々な機能と融合した居心地の良い庁舎」を基本理念に掲げる「厚木市新庁舎整備基本構想（平成30（2018）年9月）」において、本厚木駅東口の厚木バスセンター東側区域である中町第2-2地区に中央図書館、（仮称）未来館、市庁舎、消防本部等で構成する複合施設として整備を行う方針を定めています。

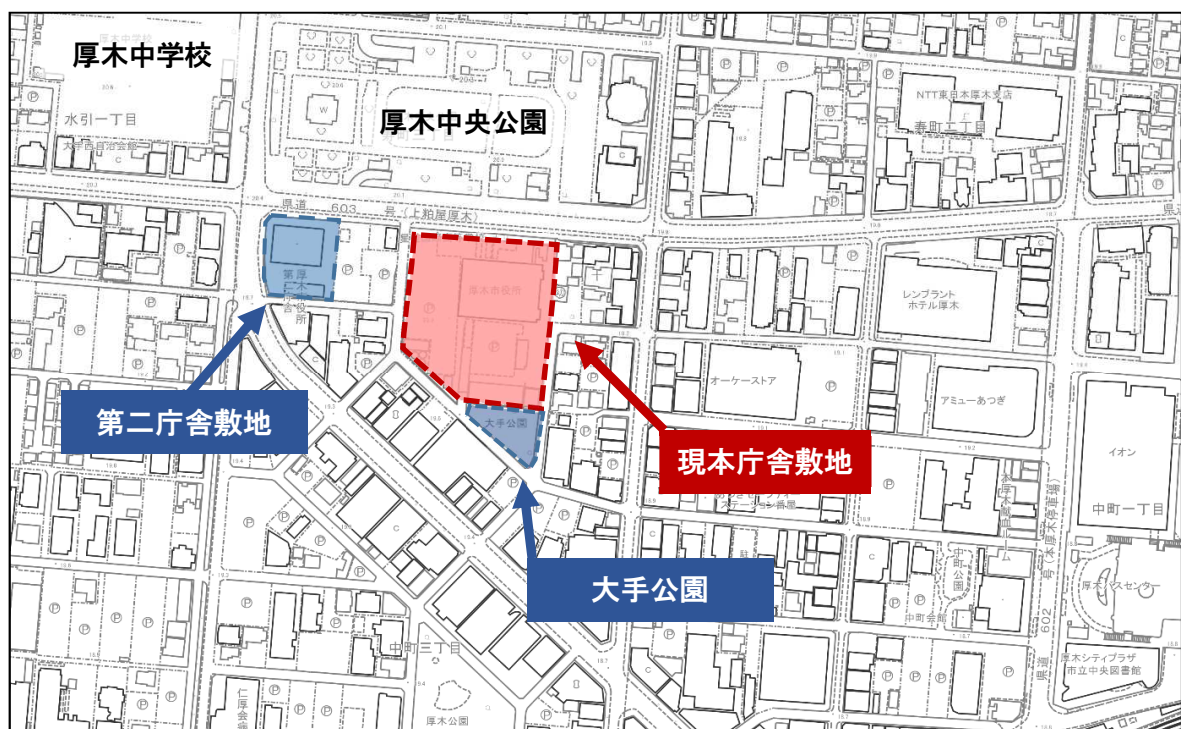
複合施設の整備に伴い、市が所有している現本庁舎敷地の跡地利用については、中心市街地の数少ない一団の市有地であることを踏まえ、本市のまちづくりの課題解決に寄与するための活用が期待されており、中心市街地の回遊性の向上、中央公園地下駐車場等の既存インフラの有効活用、コンパクト・プラス・ネットワークの形成促進、安心・安全の強化等のまちづくりを推進するため、市庁舎の移転、現本庁舎の解体後には、消防施設や文化施設など公共施設の移転先としての活用を検討しています。

また、第二庁舎については、民間事業者が建物及び土地を所有しており、市が地権者である民間事業者と賃貸借契約を締結し、庁舎として使用しています。

今回のサウンディング調査は、現本庁舎敷地の跡地利用の検討に当たって、消防施設や文化施設などの公共施設としての活用に加え、周辺環境等を生かした最適な民間機能の導入や効果的な事業手法等について、民間事業者から広く意見、アイデアを求め、対話を通じて事業条件等を整理していくことを目的としています。

2 事業対象地・施設の概要

(1) 事業対象地・施設の位置



(2) 事業対象地・施設の概要

所在地	厚木市中町三丁目 17 番 17 号	
敷地面積	8,686.19 m ²	
既存建物の概要	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 5 階 地下 2 階
	延 床 面 積	9,016 m ²
	竣 工 年 月	昭和 46 (1971) 年 1 月 (築 51 年)
	大規模改修履歴	免震改修 (平成 16 (2004) 年度)
	耐 震 性 能	免震構造
都市計画に関する情報	都市計画区域	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80/500
	防火・準防火地域	防火地域
	そ の 他	駐車場整備区域内
現況	築 51 年が経過し、劣化が進行している。	
接道状況	北 側	県道 603 号
	東 側	市道 A-272 号線 道路幅員 約 6m
	南 側	市道 A-273 号線 道路幅員 約 6m
	西 側	市道 A-271 号線 道路幅員 約 6m
周辺施設 (参考情報)	厚木中央公園	19,416.79 m ² 公衆便所あり (58 m ²)
	厚木中央公園 地下駐車場	地下 2 階 収容台数 500 台
	大手公園	998 m ² 公衆便所あり (10.08 m ²)

3 スケジュール

実施要領の公表	令和 4 年 8 月 3 日
サウンディング参加申込期限	令和 4 年 8 月 24 日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 4 年 8 月 29 日～31 日
別紙 2 「個別対話シート」の提出	令和 4 年 9 月 5 日
サウンディングの実施	令和 4 年 9 月 12 日～16 日
実施結果概要の公表	令和 4 年 10 月

公表・参加受付

- ・サウンディング実施要領を市HPで公表
- ・サウンディング項目等を提示し、参加者を公募

対話の実施

- ・事前に提示したサウンディング項目について、対話を実施

結果の公表

- ・サウンディングの結果概要を市HPで公表
- ・今後の事業計画策定等に活用

周辺環境等を生かした最適な民間機能の導入や効果的な事業手法等、事業対象地のポテンシャルを最大限に生かすため、広く意見等を求めます。

4 関連計画における位置付け

(1) 厚木市公共施設最適化基本計画（平成 26（2014）年度策定） （令和 3（2021）年度改定）

- ・複合化等の統廃合による余剰施設や利用者ニーズの低下により廃止した施設は、原則として売却し、公共建築物全体の維持管理費用として活用する



(2) 厚木市新庁舎整備基本構想（平成 30（2018）年度策定）

- ・現本庁舎敷地は、中心市街地の一団の市有地として様々な利用方法が考えられることから、本市のまちづくりの課題解決を図るため、既存の公共建築物や新たな施設との統廃合による移転先の候補地としての活用だけでなく、歩行者の回遊性向上やまちづくり全体を点ではなく面として捉えた跡地利用についても併せて検討する



(3) 厚木市複合施設等整備基本計画（令和元（2019）年度策定）

- ・現本庁舎敷地は、中心市街地の数少ない一団の市有地であることから、市庁舎の移転後は本市のまちづくりの課題解決に寄与する活用方法について検討する必要がある
- ・中心市街地の回遊性の向上、中央公園地下駐車場等の既存インフラの有効活用、コンパクト・プラス・ネットワークの形成促進、安心・安全の強化等のまちづくりを推進するため、市庁舎の移転、現本庁舎の解体後に、消防施設や文化施設などの公共施設の移転先としての活用を検討する



(4) 厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画（令和 2（2020）年度策定）

- ・本厚木駅周辺の回遊性を高めるための活用を検討する
- ・本厚木駅の徒歩圏（半径 800m 圏）を都市機能誘導区域に設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各サービスの効率的な提供を図る

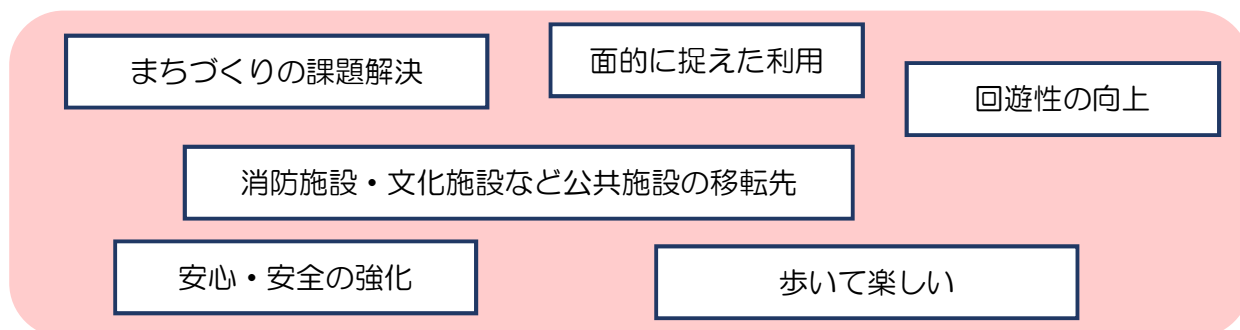
市庁舎・地域医療支援病院・大規模小売店舗・図書館・科学館・市民ホールほか



(5) 本厚木駅周辺歩いて楽しいまちづくり推進計画（令和 4（2022）年度策定予定）

- ・まち歩きをのニーズを高める魅力的な公園を核に、来街者や住民の多様な活動が共存する、歩いて楽しい空間として活用する
- ・複合施設等整備基本計画及び公共施設個別施設計画を踏まえた跡地利用を検討する

キーワードによる整理



5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

現本庁舎敷地の跡地利用の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ア 厚木市暴力団排除条例（平成 23 年厚木市条例第 12 号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者
- イ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反する者

(2) 本事業に関する前提条件

本事業に関する前提条件は次のとおりです。

本事業の事業対象地については、すでに消防施設や文化施設などの公共施設の移転先としての活用の方向性が示されています。そのため、民間機能を導入する場合に関しては、事業対象地内において公共施設又は公共機能との合築・併設等を行うことが前提となります。

次頁以降に示す各サウンディング項目に関する対話については、これらの前提条件を踏まえ、広く皆様の御意見等をお聞かせください。

(3) サウンディングの項目

1 事業対象地について
<p>(1) 事業対象地で土地利用を行うと想定した場合、交通利便性や周辺環境、その他周辺施設の立地状況等を踏まえ、事業対象地をどのように評価しているかについてお聞かせください。</p> <p>(2) 事業対象地については、1 ページ「事業対象地・施設の位置」で示すとおり、現在の市役所本庁舎の敷地としていますが、周辺施設等を含め、事業対象地の設定についてお考えがあればお聞かせください。</p> <p>(3) 事業対象地で土地利用を行うと想定した場合、事業参加を判断する際の懸念事項（土地条件等）等についてお聞かせください。</p>
主な論点
<p>(1) 本事業では、交通環境や周辺環境、他の施設の立地状況などを踏まえ、公共施設としての活用に加えた最適な民間機能の導入及び効率的な事業手法を選択することにより、事業対象地のポテンシャルを最大限に生かした土地利用を行いたいと考えています。そのためには、まず事業対象地が持つ、土地利用に当たってのポテンシャルを本市が正確に把握する必要があります。つきましては、事業者の皆様から見た、事業対象地の特徴、市場的な優位性等の評価について、またその理由についてお考えをお聞かせください。</p> <p>(2) 本事業では、まちづくり全体を点ではなく面として捉えた跡地利用を検討することとしており、事業対象地である本庁舎跡地のみの活用ではなく、周辺施設との連携や関連性についても検討を行いたいと考えています。つきましては、現在の市役所本庁舎の敷地に限らず、考えられる事業対象地の設定について、お考えをお聞かせください。なお、その際に土地の所有状況などの権利関係については考慮しないものとします。</p> <p>(3) 本事業をより魅力的かつ効果的な事業にするためには、より多くの事業者の皆様に関心をお持ちいただき、入札等における競争性を確保することが1つの重要な要素であると考えています。そのためには、事業対象地の土地条件等に係る課題点等を早期に明らかにし、事業条件等を設定する必要があります。つきましては、事業者の皆様から見た、土地条件等の懸念点、事業化後のリスクとなり得る点、その理由、またそれらを踏まえ現時点で考えられる対応策等についてお考えをお聞かせください。</p>

2 導入機能について

- (1) 事業対象地の特徴や市場優位性等を踏まえ、事業への参加という視点においてどのような民間機能の導入が考えられるかお聞かせください。
- (2) 事業対象地の特徴や周辺環境等を踏まえ、市民利用の視点においてどのような民間機能の導入が考えられるかお聞かせください。
- (3) 事業対象地は、消防施設や文化施設といった公共施設の移転先として活用が方向性として示されています。事業対象地の同一敷地内へ民間施設及び公共施設を配置し、官民施設の連携により生まれる付加価値について、想定できるものがあればお聞かせください。
- (4) 事業対象地周辺を面的に捉えた活用として、どのような機能の導入が考えられるかお聞かせください。また、その際の周辺施設（厚木中央公園や厚木中央公園地下駐車場等）との連携等、イメージをお聞かせください。

主な論点

- (1) 本事業をより魅力的かつ効果的な事業にするためには、より多くの事業者の皆様に関心をお持ちいただき、入札等における競争性を確保することが1つの重要な要素であると考えています。つきましては、採算性の確保等、事業への参加を検討する視点から、最適な民間機能及びその理由についてお考えをお聞かせください。
- (2) 本事業では、事業対象地が中心市街地における数少ない一団の市有地であることから、公共用地として、市民目線における価値の向上について検討を行う必要があると考えています。つきましては、事業対象地の特徴や周辺環境等を踏まえ、市民生活における価値の最大化を図る視点から、導入する最適な民間機能及びその理由についてお考えをお聞かせください。
- (3) 本事業では、事業対象地について公共施設の移転先としての活用が方向性として示されていることから、同一敷地内に官民双方の施設を配置することも考えられます。つきましては、これまで単独で立地していた公共施設が、民間施設と連携することにより、新たに市民が享受することのできる付加価値等についてお考えをお聞かせください。
- (4) 本事業では、まちづくり全体を点ではなく面として捉えた利用を検討しており、そのためには事業対象地だけでなく、周辺施設を含めた、まちづくりとしての特色を意識した検討を行う必要があります。つきましては、既存周辺施設（厚木中央公園や地下駐車場等）との一体的な活用を視野入れ、最適な民間機能、その理由、活用イメージ等をお聞かせください。

3 事業スキームについて

- 事業対象地は、消防施設や文化施設といった公共施設の移転先として活用が方向性として示されています。同一敷地内に官民双方の施設を配置する場合、公共の財政負担の縮減、民間ノウハウの発揮、市民サービスの向上という視点では、どのような事業スキームが考えられるかお聞かせください。

主な論点

- 望ましいスキーム（定期借地権の設定（一部又は全部）、官民施設の合築、官民施設の併設、利用料金の設定、官民の役割分担、土地利用など）についてお考えをお聞かせください。

4 活用イメージ
<ul style="list-style-type: none"> • ここまでにお聞かせいただいた内容を踏まえ、事業対象地で事業を行う場合の具体的な「導入する民間機能」、「事業スキーム」、「市民にとってのメリット」、「行政にとってのメリット」などについてお聞かせください。
主な論点
<ul style="list-style-type: none"> • 事業対象地内における施設の配置は、どのような配置が考えられるか • 導入する民間機能としては、どのような機能が考えられるか • 導入する民間機能を踏まえ、どのような公共機能が考えられるか • 事業対象地周辺の面的な整備に関する考え、活用イメージ • 契約形態、収益構造について • どのようにして市民サービスの向上が図られるか • 財政負担縮減のための仕組み など
5 その他
<p>本事業の実施に当たって、本市に期待すること、想定される課題、配慮すべき点がございましたらお聞かせください。</p>

6 サウンディングの手続

(1) 現地見学について

説明会及び現地見学会は行いません。見学を希望する場合は、開庁時間（午前8時30分から午後5時15分まで）に見学してください。

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「本庁舎敷地の跡地利用サウンディング調査」として、申込先に電子メールで御提出ください。

ア 受付期間

令和4年8月3日（水）から8月24日（水）午後5時15分まで

イ 申込先

項目9「問合せ先」のとおり

(3) 個別のサウンディングの日時・集合場所

個別のサウンディングの日時及び集合場所については、令和4年8月31日（水）までに参加申込みのあったグループの担当者宛てに、電話又は電子メールで連絡します。御希望に沿えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

(4) 別紙2「個別対話シート」の提出

サウンディング当日に使用する別紙2「個別対話シート」を作成の上、令和4年9月5日（月）までに電子メールで御提出ください。

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和4年9月12日（月）から9月16日（金）まで

※参加希望者数により変更する場合がございます。

イ 実施時間

午前9時から午後5時までの間で60分程度

ウ 実施場所

厚木市役所、厚木市民交流プラザ等

※詳細については、参加申込後に個別に連絡します。

エ その他

(ア) サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

(イ) サウンディング当日は、別紙2「個別対話シート」を御持参ください。

(ウ) 本事業に関する事業者公募が実施される場合は、サウンディングへの参加実績が

優位性を持つものでなく、評価の対象になりませんので御承知おきください。

- (イ) サウンディングでの御意見及び御提案については、事業条件を検討する際の参考といたしますが、必ず条件に反映されるものではないことに御留意ください。
- (ロ) 提出資料の著作権については、それぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。
- (ハ) 本調査に関係のない提案その他対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない(中断する)場合があります。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和4年10月以降に結果概要の公表を予定しています。参加事業者の名称については、公表いたしません。

7 留意事項

(1) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者の負担とします。

(2) 追加対話への協力

サウンディング終了後、必要に応じて追加の対話、照会、アンケート等を実施させていただくことがあります。

8 資料

- (1) 別紙1 エントリーシート
- (2) 個別対話シート

9 問合せ先

申込、質問等については、次の連絡先までお問合せください。

なお、質問等については、参加手続等に関するものに限らせていただきます。事業内容等に関する事前の問合せについては対応いたしかねますので御了承ください。

厚木市政策部行政経営課 公共施設マネジメント係 秋吉、加藤

郵便番号：〒243-8511

住 所：神奈川県厚木市中町三丁目 17 番 17 号

電 話：(046) 225-2099

E-mail : 0600@city.atsugi.kanagawa.jp