

市有地の利活用に向けたサウンディング型市場調査 結果概要

1 サウンディング型市場調査の概要

人口減少、少子高齢化の進展に加え、社会保障費の増大が見込まれるなか、魚津市では平成 26 年 7 月に公共施設の総量抑制、有効活用・適正管理、民間活力の活用といった 3 つの方向性を柱とした「魚津市公共施設再編方針」を策定しました。これに基づき既存公共施設の再編を推し進める一方、今後の増加が見込まれる未利用施設、未利用地の利活用が喫緊の課題となっています。

当該市有地（魚津市諏訪町地内）は、かねてより公募による売却に取り組みながらも実現には至っていないことから、今後あらためて公募を実施する前段階において、民間事業者による利活用のアイデアを調査する『サウンディング型市場調査』を実施しました。

(1) 対象市有地

- | | |
|-----|--|
| ①所在 | 魚津市諏訪町 418-17 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 登記簿面積 2,823.91 m ² 実績面積 2,823.91 m ² |
| ②所在 | 魚津市火の宮町 1702-2 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 登記簿面積 7.02 m ² 実績面積 7.02 m ² |

(2) サウンディング型市場調査の実施経過

平成 29 年	7月1日（土）	実施要領の公表
	～7月24日（月）	対話への参加申込み受付（1者）
	8月24日（木）	対話（1者）

(3) 民間事業者との対話のポイント

今回のサウンディング型市場調査では、主に以下の事項についてご意見を求めました。

- ・当該市有地の事業性
- ・当該市有地の有効活用について重要となる要素
- ・当該市有地を有効に活用するため、行政に対して求める支援や配慮
- ・地域貢献に対する考え方 など

2 サウンディング型市場調査の対話内容について

(1) 参加民間事業者数（及び業種）

1者（不動産関係）

(2) 民間事業者からの意見、提案など

①平成 28 年度に魚津市が実施した公募（一般競争入札）の条件について

- ・不動産業者が当該市有地を購入する場合、分筆費用、上下水道整備に係る費用、不動産取得税、販売促進費など諸々の経費を考慮すると、前回公募時の予定価格は高額である。
- ・人口減少や農業後継者不足など社会環境が変化しており、交通アクセスのよい国道8号線沿線でも安価な物件があふれている。

②公募の形態について

- ・公募する際、人口流入促進、コンパクトな街づくり対策のアイデア、世界無形文化遺産に登録された『魚津のタテモン行事』の後継者問題など、若者の定住促進を意識した条件整備が求められる。
- ・市外から転入する若者夫婦に対しては、思い切った補助や助成が必要である。市内居住者に対して流出防止策としての助成金を支払っても、税収入等で回収可能である。

③魚津市の街づくりについて

- ・公募の目的を明確にし、若者の定住促進に向けた思い切った政策判断が必要である。
- ・近隣市では都市整備に伴い地価が上昇している。もはや魚津市との地価の差はなくなっており、市外から若者を呼び込める好機である。
- ・平野部が少ないという魚津市の短所が、行政運営の効率化が求められる今はコンパクトシティ形成への長所になりつつある。
- ・道路網の整備に伴い富山市までの通勤時間が短くなり、富山市のベッドタウンとしての政策も必要。
- ・大規模工場用地の少ない魚津市では、コンパクトで住みやすい住宅用地を提供することが賑わいの創出につながる。

④その他

- ・「魚津市公共施設再編方針」で示す公共施設の総量抑制、有効活用・適正管理、民間活力の活用 の3つの方向性を市役所全ての部署に浸透させ一つの政策判断がなされるべき。
- ・アイデアやノウハウは民間に求めれば無償で協力する人がいる。これらを利用されるべきである。

3 サウンディング型市場調査の結果と今後の方針

(1) サウンディング型市場調査から得られた結果について

魚津市のなかでもとりわけ高齢化率が高い地区にある対象市有地（若しくはその周辺地域）に対して、魚津市がどのような将来像を描くかが重要なポイントであると考えられます。地域住民の多くの方が賑わい創出を求めておられるなか、『魚津のタテモン行事』などの社会資源、子育てしやすい住環境などを積極的にアピールしながら、若者の定住促進に結び付くような行政サイドからの仕掛けが重要となってきます。

(2) 今後の方針について

今回の調査結果を踏まえ、新たに公募を行う際の手法や民間事業者が参入しやすいような公募条件の設定など、更なる検討を行います。