

「鳥取市役所旧本庁舎等跡地活用に係るサウンディング型市場調査」の
結果概要の公表について

令和4年8月9日
鳥取市企画推進部政策企画課

鳥取市役所旧本庁舎・第2庁舎は、老朽化が進んでいるため、令和3年7月から解体工事を行っており、本年12月には工事が完了する予定です。

旧本庁舎等跡地の活用については、ワークショップや市民アンケート、専門家委員会での議論などを踏まえ、「防災機能の整備、緑地の配置により、『震災時の避難地及び復旧活動の拠点となり得る、緑のあふれる広場』を中心としたオープンスペースとして活用し、広域から人が集う憩いの場としてにぎわいを創出する。」としました。

具体的な検討に当たっては、整備の詳細、工程等について、民間活力（アイデアやノウハウ等）を活かしたいと考えており、民間事業者の皆様と直接対話（サウンディング型市場調査）を実施しました。

参加事業者の皆様との直接対話でいただいた御意見を取りまとめましたので、その結果概要を下記のとおり公表します。

記

1 サウンディング型市場調査の経過

内容	時期
参加受付	令和4年4月28日から5月31日まで
対話の実施	令和4年6月30日から7月7日まで

2 参加事業者数 5社

3 意見交換結果の概要

(1) 本オープンスペースの利用について	
①利用可能性のある事業種	<ul style="list-style-type: none">・計画地は鳥取市中心市街地活性化基本計画のエリアコンセプトにおける鳥取城跡周辺地区（観光交流と居住）の中心部に位置し、若桜街道沿いの文化・教育施設・商業施設を結ぶ重要地点でもある。これらの機能と親和性のある賑わいを持ったスペースの利用を検討していきたい。・コンセプトは、まもる、つどう、つくる みんなの「HIROBA」で、飲食業（コンテナハウス）、イベント（ステージ関連施設）を想定している・「日曜朝市」を開催し、市民と観光客の憩い交流を創出し、中心市街地と鳥取観光の新たな交流拠点とする。・「とっとり夜市」を開催し、新たな市民、観光客の楽しみを創出する。・芝生広場やオープンカフェ等で活用する。
②利用期間	<ul style="list-style-type: none">・10年間の利用を希望。・基本は5年で、最低3年以上を希望。
③必要な設備、面積	<ul style="list-style-type: none">・屋根付のステージがあるとイベントを実施しやすい。・飲食店は、カフェのイメージで進めているが、食事ができる方が良いと思う。バリエーションを膨らませるためにも、最低限必要の設備はあった方が良い。・トイレは設置した方が良い。

	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を建てずに別の方法を考えることも可能である。にぎわい創出という観点では、常設の建物があった方が良い。 ・地面は、舗装路が使いやすいと思うが、芝生も可能だと考えており、できれば車両が入れるものであると嬉しい。 ・平日は、高齢者・子育て中の方がターゲットになると想定しており、運動拠点としての活用を考えている。運動する方は、スマートウォッチを付けているので、スマートフォンと連動させるためにフリーwi-fiが必要となる。新しい需要創出やウォーカブルなまちづくりにつながっていくと思う。 ・音響を使う可能性があるので、電気設備が欲しい。災害拠点としても活用されるため、蓄電池を兼ねた電源が望ましい。 ・飲食や広場の維持のために、上下水道を整備してほしい。また、広場にあるような手洗い場を設置してほしい。 ・災害時に役立つトイレ、または「シャワールーム」を併設した施設（シェルター式サウナ：平時はサウナとして使用できる）といった公衆衛生を保つことができる設備。 ・厨房 15 坪、屋内客席 45 坪、屋外客席が必要。 ・イベントで使いやすい広場にしてほしい。例えば、ステージが常設されているとありがたい。 ・椅子・テーブルがあると良い。災害時にもその備品が使えたら良い。 ・駐車場は 100 台・平面で、2,300 m²必要である。 ・基本的には駐車場の無人管理を考えている。最新の機器を導入して、出口の精算機については、現金、クレジットカード、QRコード、交通系 IC カードが使えるようにしたい。キャッシュレス化は必須になってくると思う。 ・駐車場出口にはカメラを設置し、24 時間体制でコールセンターが遠隔監視を行う。 ・電気自動車の充電スペースの設置も検討している。
(2) 事業化に向けた条件について	
<p>① オープンスペース管理運営の市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間貸付がいいか、行政が投資した方がいいかについては、交通との関係をどうするかが重要だと思う。その中身によって変わってくると思うが、基本的には行政の方がいいと思う。にぎわい創出の部分は民間事業者でも良いと思うが、高い収益を求められたら厳しい。ただ、適切なリスク分担をしてもらえたら、事業としては成立する可能性もある。 ・平日に毎日キッチンカーを 5 台呼ぶようなやり方は現実的でない。日替わりで呼ぶとしても、2～3 台が限度である。 ・日曜朝市＝高校生が主体的に関わる運営体制の構築が必要 ・とっとり夜市＝運営に鳥取市内にある大学生に関わる体制とし、食活コンソーシアムにて実施する。 ・緑地・広場・多目的ホール等とカフェを一体として構築することで、イベント時のみならず、常時、集客を図ることのできる市場とすることが可能。 ・ポイントとしては、広場のデザインと駐車スペースの確保だと考える。 ・市が土地を貸し、建物は民間事業者が自由に建てて良いという方法にした場合、オープンスペースや多目的ホール等のカフェ以外の役割がどのように求められるかによって、市場性の有無が変わってくると思う。また、駐車場が何台ぐらい確保できるのかという部分も重要である。 ・土地を借りられる期間が 10 年の場合、建物はコンテナハウスなど仮設になると思う。そういった点では、他の事業者も参加しやすいかもしれない。

	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場単独でみると採算は厳しい。どんな魅力的な広場ができるかによって集客の数が変わってくると思うので、タグを組む事業者と考えたい。大きな利益は望めないと思う。
②維持管理コストを低減するためのアイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースの永続的な運営・維持管理のためには、適切な官民リスク分担を行うことが望ましい。 ・まちづくりや周辺施設と併せてトータルな維持管理を検討いただきたい。(統一性、コスト効果 等) ・収入として施設利用料を得ながら、経費を抑えていく流れを想定しているが、維持管理費だけでも費用がかかってくるのではないかと想定している。 ・収益として、施設利用料や飲食店賃料を想定。 ・創業機会創出支援を提案する。 ・朝市・夜市に出展した団体からの出展料や売上げから、定期的に収入が入る積算をしている。 ・駐車場機器設置費、運営管理費については事業者側の負担とし、有料駐車場として整備する。
(3) 事業内容等について	
①敷地内のレイアウト(第2庁舎含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・第2庁舎跡地の活用は、本庁舎跡地と切り分けて考えるのも一つの方法である。あえて連動させない方法もある。 ・市民ホールと広場の併設について、市民ホールを活かすのであれば、市民ホールと親和性を持たせた広場にもできる。 ・第2庁舎跡地は、サテライトエリアとしての活用を検討している。(本庁舎跡地でのイベントと連動したキッズスペースのような活用を想定) ・駐車場は20台ぐらいしかスペースがとれないと思う。近隣に駐車場があるので、20～30台で十分だと思う。 ・市民会館への導線の確保も必要だと考えている。 ・朝市・夜市を行う場合、多くの団体が参加することを考えると、跡地のスペースに駐車場を併設することはほぼ不可能だと思っている。公共交通の利用促進を高めるためにも、駐車場は不要だと考える。 ・第2庁舎跡地について、駐車場として活用するとしてもそんなに広いスペースではない。何かイベントをすることはできるかもしれない。 ・本庁舎跡地でカフェを行う場合、駐車場が必要だと思う。弥生町のエリアから離れると車移動が主となってくる。 ・広場に芝生を整備した場合、木の日影があった方が、人は集まると思うので、ある程度木があった方が良い。 ・モビリティハブの実施により、鳥取市も車を使わないで歩けるまちづくりを検討していく。その際に、シェアサイクルのポートの設置は可能。 ・第2庁舎跡地だけを駐車場にするという考え方もある。隣の広場にキッチンカー等呼び込む場合、道路を挟むことになるので、利用者の利便性が悪くなると思うが、駐車場にできる可能性はゼロではない。
②設計及び施工のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール(案)として、R4.9/設計・施工計画～、R5.3/施工開始～、R6.4/竣工を想定している。
③地元発注	<ul style="list-style-type: none"> ・地元発注については施工JV、地元企業への資材発注などが考えられる。 ・必要設備・施策等の発注に関しては、原則、鳥取市内に本支店をおく事業者を希望。 ・DBにする場合、今回に関しては、デザイン面で民間の力を取り入れた方がいいと思う。できれば地元発注でお願いしたい。この場所に関しては、市民も関心があっ

	<p>て期待している場所でもある。地元で盛り上げていくべきだと思うので、地元発注にさせていただいた方が、県外事業者が行うよりも愛着が沸くと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DB は、県外事業者の方がデザイン力のレベルが高い。その部分だけ、県外事業者をお願いして、建設は地元発注を行うのがベストだと思う。学生にデザインをお願いするような方法も話題性があると思う。 ・駐車場単独の事業ではない為、広場を整備される事業者の協力企業もしくは共同体の構成企業として参加。 ・鳥取県内に事業所がないため、参加できる事業者の条件に「鳥取県内に事業所があること」を加えないでいただけるとありがたい。
<p>④想定される課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・単純な不動産事業として考えると、民間にとって事業リスクは高いと思う。官民のリスク分担を的確に行うことで、結果として、まちににぎわい・経済効果が生まれた事例はある。公有地の活用、経済活用を含めたところで考えていただくのが、一つの考え方としてあると思う。 ・イベント開催時の騒音は、重要な問題だと思う。アルコール提供の部分も含めて、しっかりとガイドラインを決めたい。鳥取市と一緒に、ルールを守ってもらえる仕組みづくりを考えたい。 ・平日、どのように稼働させるかが課題である。本庁舎等跡地は、「市民との交流」という部分がベースになると思う。特徴のある風景や景色、気持ちよく散歩・ランニングができるような場所にしたい。 ・スケジュールや工事区分が課題である。
<p>⑤本市に期待する支援や配慮してほしい事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・DB方式の検討に際しては、施設の機能・品質条件（要求水準）等の設計条件を明確にした上で進めることが望ましい。 ・官民リスク分担として、まずは金銭的な負担をお願いしたい。DBの場合は、物価変動に対するリスク分担が必要である。設計期間中の物価変動リスクをどちらが負担するか。建設期間中であれば、民間が負担した事例があるが、現在物価変動が激しいため、行政にリスクを見てもらえないと、事業として取り組みなくなることもある。 ・事業の永続性と市場性の適切なバランスを検討していただきたい。 ・継続的運営をはかるため、事前に運営面の課題やマーケティング（ニーズ、ターゲット）、出展者公募の手法等を確立するため実証実験を実施したい。 ・朝市・夜市の開催にあたって、高校生が主体的に関わる組織をつくるにあたり、一つの高校に協力していただくのではなく、高校のネットワークをつくりたい。その際には行政にも協力をお願いしたい。 ・最初は広報等の部分や最低限必要なものについて、行政からの補助があった方がスムーズに行きやすい。まちづくりという観点で考えると、3年後を目途に自己資金で回すことを考えている。 ・緑地・広場・建物の費用負担など ・市に土地の賃借料を支払い、建物は自己資金で建てることができるかどうかについては、土地を借りる時の条件次第である。最近では公共の土地を定期借地として格安で貸している例もあるが、今回は、防災拠点という条件があるので、そういった部分は市が費用を負担するような形が良い。 ・条例に基づくものになると、自由な料金設定ができなくなるので、できれば貸し付けが良い。出来る限り自由にやりたい。 ・他の事業者とのマッチングの機会がほしい。

<p>(4) その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地へのアクセス利便性の向上が必要。 ・土木工事だからDBは不可能ということはない。何を作るのか、要求水準を明確にしてほしい。発注者サイドの考え方によるが、色んな形での対応は可能であるし、実際にそういった対応を行っているので、DBは可能と考えている。 ・実施設計・基本設計のどちらからでもDBは可能。中国地方でも実績がある。 ・防災については、実際に何をやるのか、中身によって変わってくる。防災機能のあり方、技術的ノウハウは持っているので、ご提供できると思う。過去に防災ターミナルを作ったが、日常はマルシェを開催し、非常時は防災拠点に活用できるデュアルユースにした。実際の事業を通じて、街のにぎわいを呼べると考えている。 ・インクルーシブな遊具の設置については、後から追加することが多いと思う。 ・開催するイベントは、音楽関係のステージがベースになってくると思う。騒音規制の部分についても配慮する。 ・例えば、防災の日に合わせて、カフェで「炊き出し」というテーマでふるまいを行うイベントも面白いと思う。 ・平日の利用者は、子育て中の方や高齢者の方がメインだと思うが、例えば、高齢者向けであれば、朝の体操教室（ヨガ、太極拳）等のイベントを行うことをイメージしている。 ・障がい者の方が利用しやすいようバリアフリーにし、外国人の方に向けては、英語等の案内板を準備したいと考えている。 ・芝生の管理にあたっては、本物の芝生ではなく、人工芝が良い。鳥取の芝生にしていきたい思いもある。 ・鳥取のここでしか体験できないことをつくることに一番興味がある。 ・朝市・夜市を行うことは、大きなまちづくりだと考えている。色々な方々が関わるまちの新しい拠点として機能するような形のをイベント事業で構築したい。 ・麒麟のまち圏域の方が、朝市・夜市に来られることも想定している。 ・維持管理について、指定管理部門のスキルも持っている。鳥取市から要望があったものについては受ける体制を作ることができる。 ・SNS等で日常的な広報もできると思う。防災の部分も広報していきたい。 ・避難する場所は、日常はカフェの客席として利用する。 ・この場所は、市民の皆さんも関心が高いところであり、中心市街地との連携や活性化させるようなところもとても大事だと思う。そういった点で、思いのある業者にやっていただきたいと思う。 ・カフェに付け加えできる防災の機能として、例えば、備蓄倉庫が挙げられる。また、広場に仮設のものを建てることも考えられるが、どれくらいの防災機能を求められるかにもよる。そのあたりは市と一緒に協議しながらプランニングしていく必要があると思う。 ・カフェに関しても、災害時に食事提供ができるかといったことも含めて考えていくべきだと思うので、防災に関わる部分は市の補助をいただく形の方が良い。 ・例えば、通常のカフェであればトイレは2つで足りるところがもっと大きなトイレを準備する必要がでてきたり、大きな空調が必要になったり、耐震の度合いや法律的なところで求められるものがあると思うが、それに伴って発生するコストが気になる。カフェの建物自体も、防災拠点として何かに使うということであれば、耐震性をかなり高めないといけない。そういった部分の費用が増えていくことが、事業者にとっては一番ネックになってくると思う。 ・理想は、事業者がやりやすい建物を市に建ててもらって、テナントとして入ること。
----------------	---

<p>(4) その他</p>	<p>ただ、そこに税金投入する必要があるかという疑問は持っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場全体の運営管理については、造園部分に関して費用がかかるため、出来ないと思う。 ・緑地広場を整備する場合、カフェがあれば魅力的だと思う。人が集まる要素としてカフェがあった方が良い。 ・かまどベンチを利用して、カフェの席にする等、色々とアイデアがある中で、活用できるものは活用していきたい。 ・イベントは商店街の通りで開催されるが、何か買って食べたりするような滞在できる場所がない。跡地に広場ができると人の流れが変わってくるのではないかと思います、期待している。 ・平日ににぎわいをつくるためには、車で行きやすいことが重要だと思う。車で行きにくいと、近隣で働く人や住んでいる人しか来なくなってしまうため、ある程度遠くの人たちに来てもらうための動線を作っておいた方が良い。 ・カフェ自体がイベントをするのではなく、地域の人たちがやるイベントとコラボした方がいい。土曜夜市のようなイベントや写真の展示、音楽のイベントが考えられる。県外にも声をかけていきたい。また、大きな祭りであるしゃんしゃん祭りとのコラボレーションも考えていけば、年間を通じて魅力的な場所になるのではないかと思います。 ・駐車場の部分をイベントの時に使うかどうかについては、イベントの規模感によって変わると思う。周辺の駐車場に停めていただくことも考えられる。 ・キッチンカーを誘導したい。(賑わい創出) ・カーシェアリング車両を活用した観光振興、駅からの2次交通の充実が必要。 ・県外からの観光客増加策の検討が必要。 ・広場について、災害発生時にどのような機能が必要かという点について、車の導線を広場整備の事業者と一緒に考えながら充実したものにしていきたい。 ・観光バスの予約サービスを行いたいと思っている。観光バスが来る時間を把握することができるため、混雑回避ができる。また、日本全国の各旅行業者とタイアップすることもできる。 ・駐車場の混雑情報が配信でき、スマホやカーナビで満車・空車の状況が分かる。 ・カーシェアは、県外の客を呼ぶツールになると思う。 ・ワークスペースとしての活用にも協力したい。 ・最近では、アウトドア体験が流行っており、泊まれる広場ということでキャンピングカーを停められるような駐車場をつくる取り組みも行っている。 ・観光部署とタグを組んで、高速道路のサービスエリアにマップを設置するような取り組みも行っている。
----------------	--

4 意見交換を踏まえた今後の方針

今回の意見交換により、本オープンスペースの利用や事業化に向けた条件、事業内容など、様々な御意見をいただき、市場性を確認することができました。

オープンスペース管理運営、敷地内のレイアウト（第2庁舎跡地活用方法含む）、設計及び施工のスケジュール、発注形態等については、それぞれのメリットやデメリット、そのデメリットを解消するための方策などを勘案し、適切に判断することとします。

今後は、意見交換の結果も参考にしながら、旧本庁舎等跡地活用に係る基本構想・基本計画を策定し、基本設計を実施するなど、具現化に向けての跡地活用の検討を進めます。