公的不動産の利活用の仕組み
に関する調査研究

報告書

平成 27 年 10 月

公共施設等総合管理計画に関する協議会
（焼津市・島田市）

目　次

Ⅰ　業務概要 1
１．調査実施概要 1
２．調査方法に対する考察 4

Ⅱ　PRE 利活用に向けたカルテの作成 5

Ⅲ　PRE と企業のマッチング実施 7
１．マッチングのステップ 7
２．マッチング実施方法の整理 9
３．効果的な公的不動産の利活用の仕組みづくりに向けた検討 11

Ⅳ　調査結果のまとめ、更なる利活用の課題 12
１．アンケート調査の結果 12
２．個別物件に関する調査結果 21
３．ヒアリング調査の結果 44
４．更なる利活用の課題 48

巻末資料１
焼津市・島田市の PRE カルテ

Ⅰ　業務概要

１．調査実施概要

①調査目的

・焼津市・島田市が保有する公的不動産（以下、PRE）の有効活用に向けて、PRE の基礎データをカルテとして整理するとともに、カルテを活用して、アンケート調査およびヒアリング調査を実施した。併せて、今後のマッチング手法についての検討も行った。

②調査対象・調査方法

・焼津市・島田市が保有する 23 カ所の PRE を対象とした。次頁の表に詳細を示す。

・アンケート調査の対象企業として、静岡県に営業基盤を置く企業 4,276 社のリスト（「静岡県会社要覧 2015」（発行：静岡経済研究所）による）を基に、焼津市・島田市の PRE に興味・関心を持つ可能性のある企業を抽出した。抽出は、資本金 1 億円以上で、PRE の利活用に対して有望な業種であることを条件として、最終的に企業リストの約 10%の 441 社を選定した。下図に、対象企業選定のフローを示した。

・アンケート票は、ダイレクトメールで配布した。そのほか、インターネットサイト（市のホームページ）に PRE の情報を掲示し、興味・関心のある企業側からのアプローチも可能とした。次頁の表にアンケートの質問内容を示す。

・ヒアリング調査は、焼津市・島田市の PRE に興味・関心を示した企業数社に対して実施した。

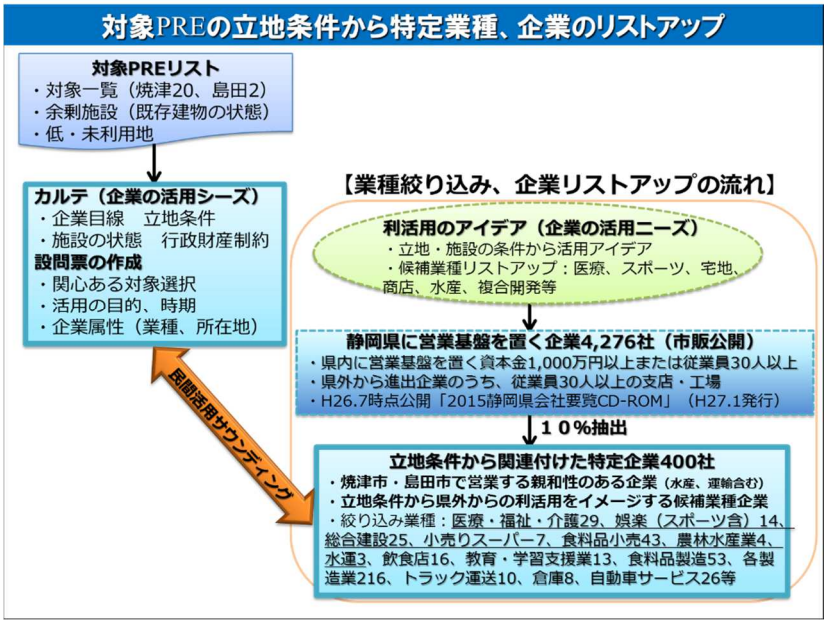


図 1-1　対象企業選定のフロー

③調査期間

・アンケート調査は、調査票を発送した平成 27 年 7 月 21 日（着）から 8 月 31 日までの約 1 カ月間で実施した。

・ヒアリング調査は、平成 27 年 9 月中に実施した。

表 1-1　アンケート調査の質問内容

質問番号	質問内容	選択肢
質問 1	公的不動産の活用に対する興味・関心	1：有　2：無
質問 2	関心のある公的不動産	公的不動産のリストから選択
	活用方法の希望	1：購入　2：賃貸
	利活用を考える用途	1：事務所　2：教育・研究 3：飲食・小売　4：介護・福祉 5：住宅地　6：工場・倉庫 7：スポーツ　8：健康・医療 9：駐車場　10：環境・衛生 11：その他（自由記入）
	利活用にあたっての課題	1：既存建物をそのまま活用 2：建物の面積縮小 3：更地にして新築 4：道路廃止、広域一体利用 5：その他（自由記入）
質問 3	興味・関心がない理由 （問 1 で「興味・関心がない」と回答した企業が対象）	1：現在、事業用施設や用地の購入・賃貸を検討していない 2：検討しているが、別のエリアで探している 3：検討しているが、今回の対象に適当なものが見当たらない 4：その他（自由記入）
質問 4	その他の意見・要望	自由記述

表 1-2　調査対象とした PRE

施設等名称		敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）
1	焼津市役所本庁舎	6,295.77	10,496.08
2	大井川庁舎	25,258.07	大井川庁舎　4,624.81 商工業研修センター　717.41 大井川文化会館　4,916.95 大井川公民館　1,157.83 大井川保健センター　729.99
3	大井川図書館	5,871.01	1,485.45
4	市立総合病院	56,912.72	市立総合　32,753.97 医師住宅　2,813.28
5	焼津文化会館	23,803.61	文化会館　8,806.2 焼津図書館　1,422.40 歴史民俗資料館　946.30 八雲記念館　495.95
6	アトレ庁舎	約 7,500	アトレ庁舎　3,864.22 駐車場　987.02
7	焼津体育館	2,714.78	2,398.46
8	焼津中央広場	7,240.78	25.31
9	保健センター	3,301.58	2,030.44
10	福祉庁舎跡地	1,584.90	—
11	青峯プール	10,771.88	383.38
12	焼津駅北駐車場・駐輪場	1,634.50	25.67
13	小石川駐車場	1,794.18	14.83
14	総合グランド	66,876.73	総合体育館　7,471.78 野球場　3,009.05 陸上競技場　1,118.36
15	和田公民館	2,631.23	902.25
16	和田小学校	13,299.58	7,603.09
17	和田中学校	18,980.00	5,743.64
18	田尻スポーツ広場	12,064.00	21.01
19	豊田公民館	1,687.15	917.33
20	環境管理センター	12,098.59	1,116.00
21	大覚寺清掃詰所	2,239.34	706.10
22	ワークステップドレミ	351.47	483.99
23	大代豚舎跡地	2,327.44	—

２．調査方法に対する考察

①調査対象企業へのアプローチ方法について

・本調査では、静岡県関連企業リストから、PRE に興味・関心があることが予想される企業を選定し、ダイレクトメールによってアンケート調査票を送付した。

・一方で、本調査では実施しなかったが、地銀などが有する既存のネットワークを活用して、PRE に興味・関心がある企業を選定し、アンケート調査票を送付する方法も考えられる。

・本調査ではダイレクトメールのほか、インターネットサイト（市のホームページ）に PRE の情報を掲示し、興味・関心のある企業側から、市側にアプローチする方法も実施した。上記 2 つの方法（ダイレクトメールの利用、既存のネットワークの活用）が、市側から企業側への一方的な情報提示であるのに対して、インターネットサイトを利用する方法では、市側と企業側の双方からのアプローチとなる。

・以上の 3 つの調査方法の特徴を下表に整理した。今後の調査の際に、目的や諸条件に合わせて手法を選択すると、より効率的なマッチングが可能になると考えられる。

表 1-3　調査対象企業へのアプローチ方法

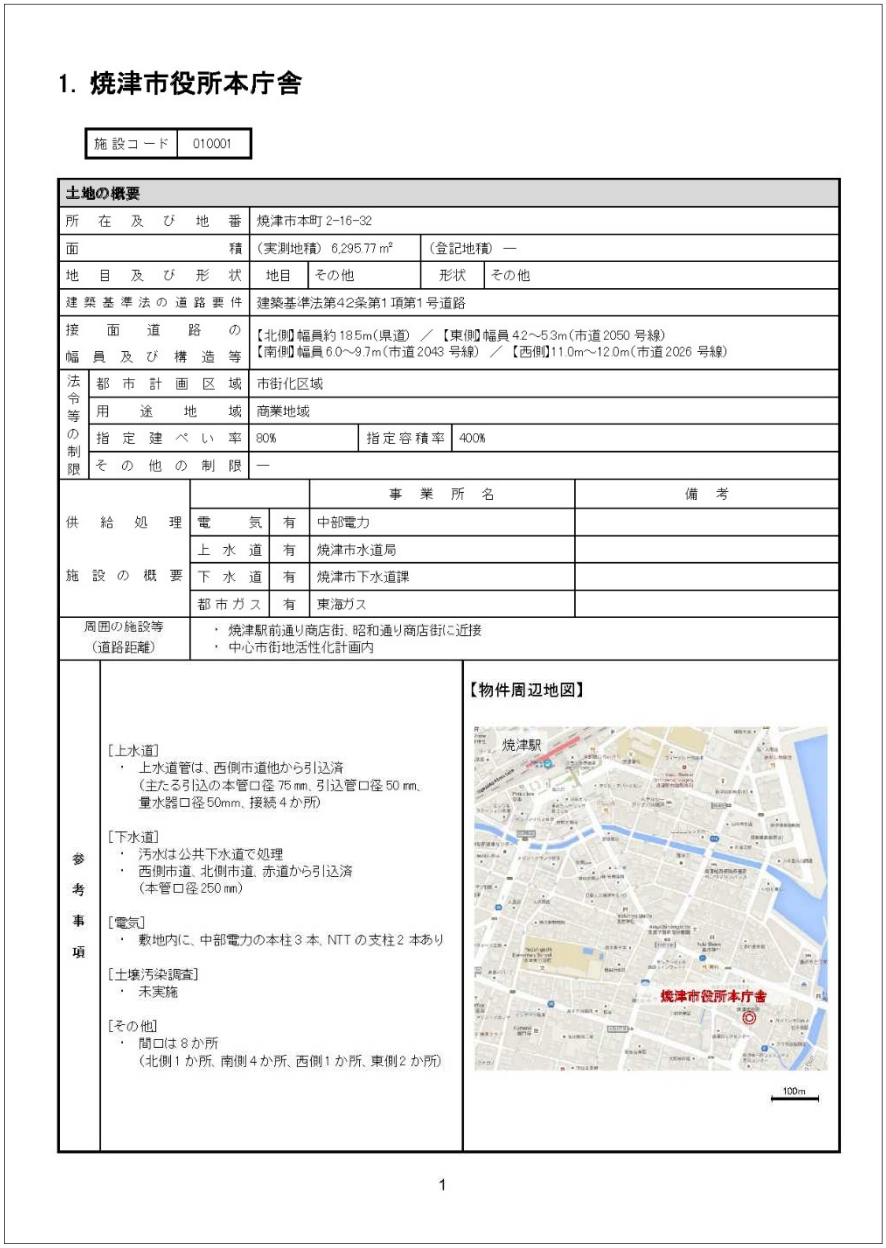
	地銀等による既存の企業ネットワークの活用	郵送・メール等によるダイレクトメールの活用	市 HP 等によるインターネットサイトの活用
メリット	・PRE に対する興味・関心の高い企業を効率よく選定できる ・県内の企業に限らず、広域から企業を選定できる	・企業の選定に公平性を保つことができる ・既存のネットワークなどを活用できない場合にも調査が可能	・企業の選定に公平性を保つことができる ・より幅広い企業にアプローチできる可能性がある
留意点	・ネットワークに含まれない企業に対してアプローチできない	・選定に偏りが生じる恐れがあり、PRE に対する興味・関心が高い企業等、重要な企業に対する確実なアプローチはできない	・企業側からのアクセスが基本となり、情報提示が徹底できない（情報提示に強制力がない）
その他の条件	・ネットワーク以外の企業も、併せて選定する工夫が必要	・企業の選定方法に工夫が必要	・別のメディア等と併せた利用も想定される
本調査での採用	× （筑西市と常陽銀行で事例があるが、今回は協力体制がとれず、不採用）	○	○

Ⅱ　PRE 利活用に向けたカルテの作成

・調査では、PRE の現状、諸元、利活用に向けた課題など、企業とのマッチングに用いるデータを、カルテとして整理した。

・カルテでは、土地の概要（地図を添付）、建物の概要（外観写真を添付）、建物状況（内観写真および図面を添付）を整理した。

・以下に、カルテの様式を、実際の物件を例に示す（実際の様式の A4 サイズを縮小して示す）。実際の調査で使用した各物件のカルテは、巻末資料 1 として示す。



1. 焼津市役所本庁舎

施設コード	010001

土地の概要					
所在及び地番		焼津市本町 2-16-32			
面積		（実測地積）6,295.77 ㎡		（登記地積）—	
地目及び形状		地目	その他	形状	その他
建築基準法の道路要件		建築基準法第42条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員約 18.5m（県道）／【東側】幅員 4.2～5.3m（市道 2050 号線） 【南側】幅員 6.0～9.7m（市道 2043 号線）／【西側】11.0m～12.0m（市道 2026 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	商業地域			
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%	
	その他の制限	—			

施設の概要			事業所名	備考
供給処理	電気	有	中部電力	
	上水道	有	焼津市水道局	
	下水道	有	焼津市下水道課	
	都市ガス	有	東海ガス	

周囲の施設等（道路距離）	・焼津駅前通り商店街、昭和通り商店街に近接 ・中心市街地活性化計画内

参考事項	【物件周辺地図】
[上水道] ・上水道管は、西側市道他から引込済 （主たる引込の本管口径 75 ㎜、引込管口径 50 ㎜、量水器口径 50mm、接続 4 か所） [下水道] ・汚水は公共下水道で処理 ・西側市道、北側市道、赤道から引込済 （本管口径 250 ㎜） [電気] ・敷地内に、中部電力の本柱 3 本、NTT の支柱 2 本あり [土壌汚染調査] ・未実施 [その他] ・間口は 8 か所 （北側 1 か所、南側 4 か所、西側 1 か所、東側 2 か所）	焼津駅 焼津市役所本庁舎 100m

1

図 2-1　PRE カルテの様式（1 ページ目：土地の概要）

建物の概要	
所在地	焼津市本町 2-16-32
種類	庁舎施設
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造／地上 6 階
延べ床面積	10,496.08 m²
竣工年月日	昭和 44 年 10 月 23 日建築／築 45 年
概要	・ 竣工後 45 年が経過し、設備の老朽化が進行している ・ 平成 16 年に耐震対策済(免震工事) ・ 建物柱調査を実施し、コンクリートの劣化状況として通常の経年劣化が進行しているとの結果
参考事項	・ 新庁舎建設の検討を実施している(平成 35 年度までに完了予定)

【外観写真】

2

建物の状況

【内観写真】

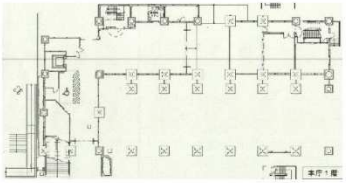
1F 車庫、通路

2F 執務スペース、廊下

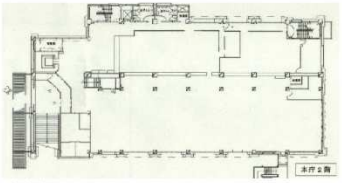
3F 執務スペース、廊下

4F 執務スペース、廊下

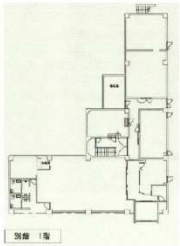
【各棟平面図】



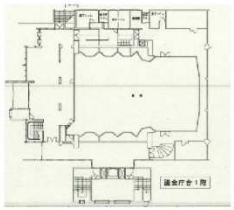
本庁舎 1F



本庁舎 2F



別館 1F



議会庁舎 1F

3

図 2-2　PRE カルテの様式（2 ページ目：建物の概要　／　3 ページ目：建物の状況）

Ⅲ　PRE と企業のマッチング実施

１．マッチングのステップ

・PRE と企業のマッチングを実施する手法として、下図に示した 4 段階のステップで進めることが考えられる。

・以下では、各ステップについて考えられる課題と対応策を検討する。

	ステップ	課題
Ⅰ	PRE の情報整理	・定期的な情報更新 ・建物の現況に関する情報整理
Ⅱ	利活用ニーズ調査	・公平なニーズ調査の実施 ・有効情報の効率的な収集
Ⅲ	利活用方針決定	・ニーズ調査を踏まえた利活用方針の決定 ・売却、貸付の実現性向上に向けた迅速な対応
Ⅳ	売却・貸付に向けた公募	・ニーズ調査を活かした選定方法の選択

図 3-1　公的不動産の民間活用に向けた 4 つのステップにおける課題

（ア）ステップ１：PRE の情報整理

【課題】

・PRE の民間活用を促すためには、対象となる不動産の情報を定期的に更新する必要がある。

・建物については、利用実態や劣化等の現況に関する情報を整理する必要がある。

【対応】

・定期的に対象施設の更新を検討する。

・「施設カルテ」に記載する現況に関する情報を、施設ごとに精査する。

（イ）ステップ２：利活用ニーズ調査

【課題】

・PRE に対する利活用ニーズ調査は、売却・貸付等の独占的取引に至らない範囲で実施する必要がある（公平性の担保）。

・民間活用の可能性を高めるために、より多くの事業者から有効情報（活用用途など）を集めることが肝要である。

【対応】

・民間活用の促進に向けて有効な情報を効率的に収集するために、例えば、民間企業とのネットワークを形成し、ニーズ調査を定期的に実施することが効果的と考えられる。

・形成するネットワークや実施する調査は、公平性の観点から適切な方法で運用されることを注意すべきである。

・より質の高い有効情報を集めるためには、ニーズ調査で公開する情報に資産価額を追加することが望ましい。

・同様のニーズ調査が周辺の市町村で水平展開されることで、取り扱われる公的不動産の数が増え、民間事業者における公的不動産への興味・関心が高まることが期待される。

・将来的には、静岡県内市町村および静岡県が保有する公的不動産の情報を一元的に管理・情報発信するプラットフォームが構築・運用されることで、民間活用に向けた取り組みが加速度的に進むことが期待される。

（ウ）ステップ３：利活用方針決定

【課題】

・利活用ニーズ調査の結果を踏まえて、公的不動産の利活用方針（売却・賃貸・転用）を決める必要がある。

・売却や貸付が方針として選択された場合、その実現性を高めるために（ニーズ調査結果の時間的劣化を防ぐために）、庁内・議会における合意形成に要する時間を短縮することが肝要である。

【対応】

・PRE を売却する場合、「予定価格 2,000 万円以上（土地の場合は 1 件 5,000 ㎡以上のものに係るものに限る)」の物件については、条例に従い議会の議決に付す必要がある。

・上記に該当しない物件については、売却の方針を各所管で決定する。

（エ）ステップ４：売却・貸付に向けた公募

【課題】

・利活用ニーズ調査の結果を踏まえた公募を行う必要がある。

・市民の福利向上のための施設整備（利用）など、民間事業者によるまちづくりへの貢献が期待される不動産については、利用方法を前提とした事業者を選定する方法とすることが肝要である。

【対応】

・売却（貸付）に係る選定方法は、市民等共有の財産の処分という観点から、できるだけ高い価格で売却（貸付）することを目標とすべきである。

・「まちづくりの観点での活用」や「政策的目的で公民連携による公共の福祉に資する利用」が必要な不動産については、土地利用計画を審査など、事業者を選定する方法を比較・検討する必要がある。

２．マッチング実施方法の整理

・公的不動産の民間活用に向けた 4 つのステップのイメージを、次頁の図に示した。併せて、従来の一般公募から条件付き公募へ移行するイメージを示した図も添付した。

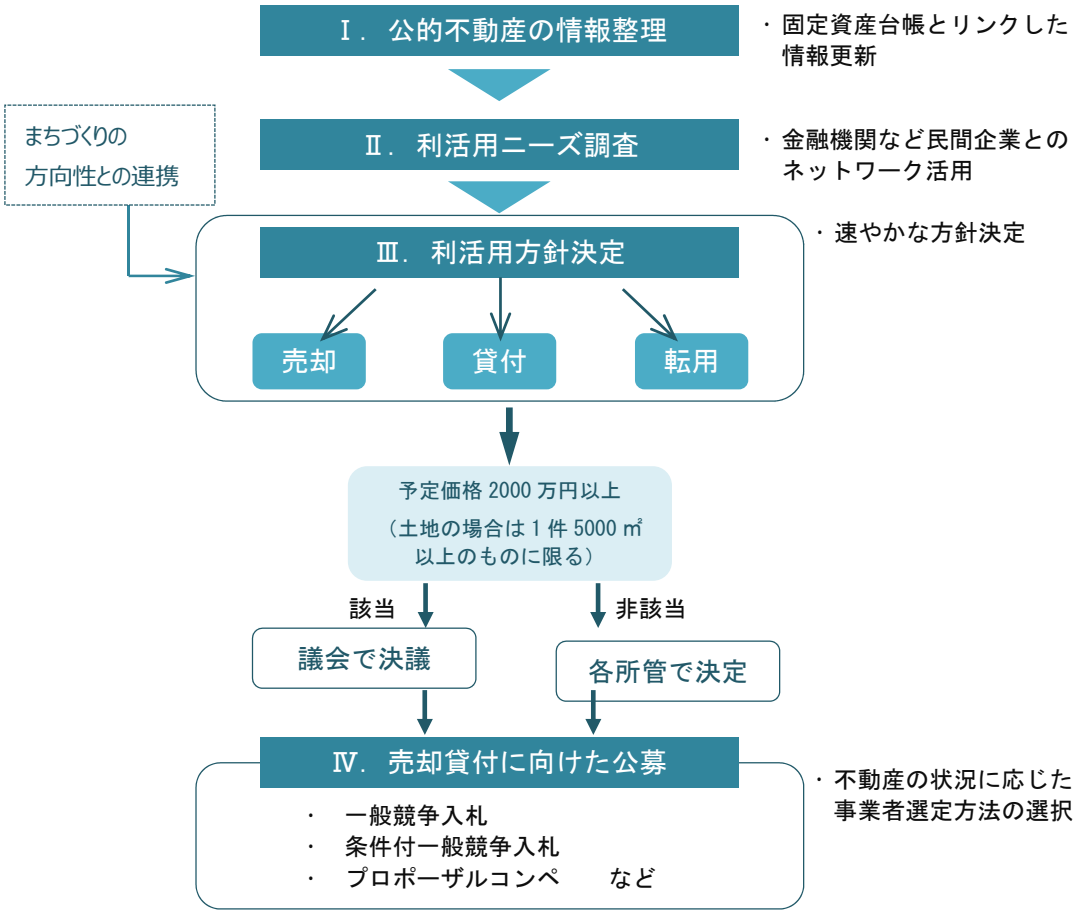


図 3-2　公的不動産における民間活用促進に向けた仕組み

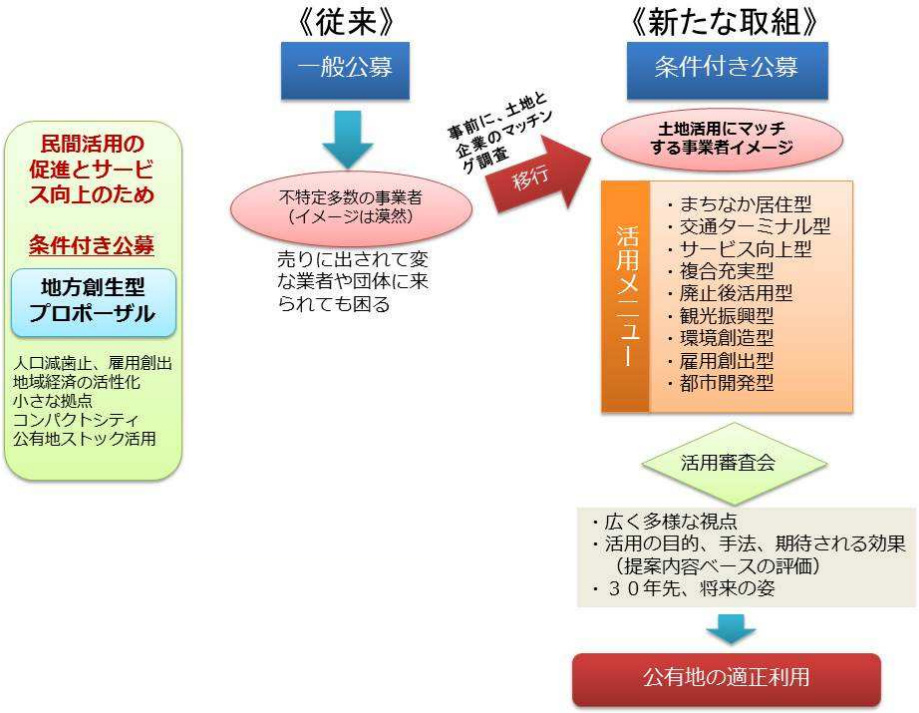


図 3-3　従来の一般公募から条件付き公募への移行のイメージ

３．効果的な公的不動産の利活用の仕組みづくりに向けた検討

①今後の PRE の選定

・民間企業に対する調査によって、PRE への企業の関心を引出し、市内をはじめ県内外の幅広い企業のニーズを把握できる。今後、公共施設白書等のデータ更新と活用を通して、PRE を選定し続けると同時に、企業ニーズ調査における基礎データとなる PRE のリストを発信していく仕組みづくりが重要となる。

②実効性のある公募に向けて

・PRE 利活用に対する公募では、事前に企業ニーズのあたりを付けることで、利活用の方針を前提とした実効性のある公募を行うことができる。

・今後、施設評価を通して、廃止により跡地利用の機会がある土地を選定して、公募の対象企業を適切に選定していくことが課題である。

Ⅳ　調査結果のまとめ、更なる利活用の課題

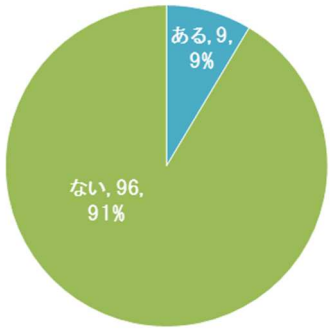
１．アンケート調査の結果

・以下に、アンケート調査の結果を、質問ごとにまとめる。

質問１：PRE の活用に対する興味・関心の有無（単一回答）

・PRE の活用に興味・関心を持った企業数は、9 社であった。全回答企業数の 105 社（アンケート依頼企業数は 441 社）に対して 8.6%の割合であった。

回答	回答数	比率
ある	9	8.6%
ない	96	91.4%
有効回答数	105	100.0%



質問２：興味・関心を持った PRE、利活用の用途・課題（複数回答）

・調査対象の公的不動産 23 カ所に対して、民間事業者が興味・関心を持った公的不動産は 20 カ所であった。

・企業ごとに興味・関心を持った公的不動産の箇所数を合計すると 55 カ所であった。その中で、各企業が公的不動産に対して考える利活用の用途は、「飲食・小売」が最も多く、全利活用の用途を占める割合は、51.5%であった。

・各企業による各公的不動産の利用においては、75.0%が更地にして新築とすることを考えている、という結果となった。

・次頁に結果を表とグラフにて整理した。

表 4-1　質問２の集計結果

各企業が関心を持った公的不動産の箇所数の合計	公的不動産の所有形態について、企業の希望		各企業が各公的不動産に対して考える、利活用の用途（各公的不動産に対して、複数の用途を考える場合もあり）											各企業が各公的不動産に対して考える、利活用にあたっての課題				
	購入	賃借	1 事務所	2 教育・研究	3 飲食・小売	4 介護・福祉	5 住宅地	6 工場・倉庫	7 スポーツ	8 健康・医療	9 駐車場	10 環境・衛生	11 その他	1 既存建物をそのまま活用	2 建物の面積縮小	3 更地にして新築	4 道路廃止、広域一体利用	5 その他
55	10	47	1	0	34	9	11	0	0	4	0	0	7	6	0	48	5	5

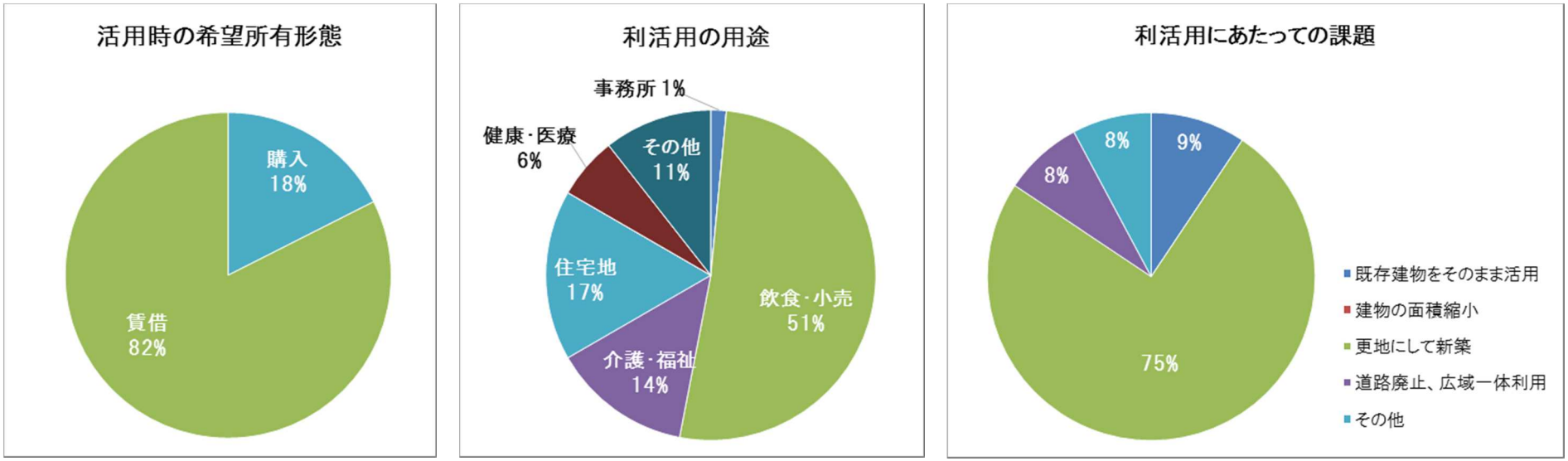


図 4-1　質問２の各回答の割合

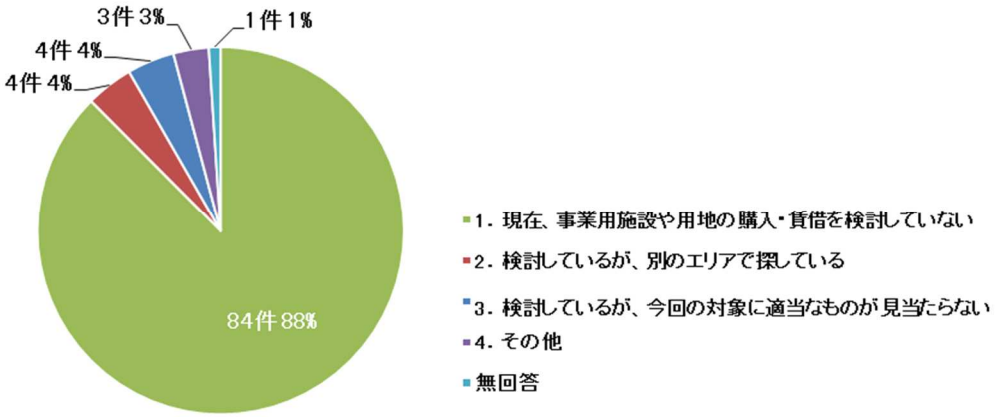
表 4-2　質問２の集計結果（詳細）

	各企業が関心を持った公的不動産の箇所数の合計	公的不動産の所有形態について、企業の希望		各企業が各公的不動産に対して考える、利活用の用途（各公的不動産に対して、複数の用途を考える場合もあり）											各企業が各公的不動産に対して考える、利活用にあたっての課題				
		購入	賃借	1 事務所	2 教育・研究	3 飲食・小売	4 介護・福祉	5 住宅地	6 工場・倉庫	7 スポーツ	8 健康・医療	9 駐車場	10 環境・衛生	11 その他	1 既存建物をそのまま活用	2 建物の面積縮小	3 更地にして新築	4 道路廃止、広域一体利用	5 その他
1 焼津市役所本庁舎	5	1	4	0	0	2	1	0	0	0	1	0	0	2	1	0	4	0	1
2 大井川庁舎	4	0	3	0	0	2	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0	3	1	1
3 大井川図書館	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
4 市立総合病院	3	0	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	1	1
5 焼津文化会館	3	0	2	0	0	2	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	3	0	0
6 アトレ庁舎	3	0	2	0	0	2	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	3	0	0
7 焼津体育館	5	0	5	0	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	1	1
8 焼津中央広場	4	0	4	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0
9 保健センター	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
10 福祉庁舎跡地	3	1	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0
11 青峯プール	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 焼津駅北駐車場・駐輪場	3	1	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0
13 小石川駐車場	2	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
14 総合グランド	3	1	3	0	0	3	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	3	1	1
15 和田公民館	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 和田小学校	3	1	2	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
17 和田中学校	3	1	3	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
18 田尻スポーツ広場	3	1	3	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
19 豊田公民館	2	0	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
20 環境管理センター	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
21 大覚寺清掃詰所	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
22 ワークステップドレミ	2	1	2	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0
23 大代豚舎跡地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	55	10	47	1	0	34	9	11	0	0	4	0	0	7	6	0	48	5	5

質問３：PRE に興味・関心がない理由（単一回答）

・公的不動産に興味・関心がないと答えた企業が、興味・関心がない理由については、「現在、事業用施設や用地の購入・賃借を検討していない」という回答が最も多かった。

回答	回答数	比率
現在、事業用施設や用地の購入・賃借を検討していない	84	87.5%
検討しているが、別のエリアで探している	4	4.2%
検討しているが、今回の対象に適当なものが見当たらない	4	4.2%
その他	3	3.1%
無回答	1	1.0%
有効回答数	96	100.0%



質問４：PRE に興味・関心がない企業の意見・要望（自由回答）

・公的不動産に興味・関心がないと答えた企業による、意見・要望を以下に記す。興味・関心を持った企業の意見・要望については、次頁の表に示した。

- 不要な土地は活用すべきだと思いますので、民間活用を積極的にしていくべきだと思います。
- 民間企業の公的不動産活用は単年契約ではなく複数年契約が望ましい。単年では成果が出にくく、ノウハウを覚えた段階で終わってしまう。
- 静岡県全体に言えることだが、参考事項としてインフラ関係だけでなく地震・津波などの大災害に対する対策などの情報もあると移転を検討する材料の一つになると思う。
- 県西部を営業エリアとする当社ではお役に立てませんが、公有地は立地の良い所ばかりであり、このような検討を積極的に実施していただけると民間業者のビジネスチャンスが広がると思います。

表 4-3　関心を示した企業による回答結果

NO	会社名	問 1	問 2						問 4
			関心のある公的不動産	活用希望	利活用を考える用途		利活用にあたっての課題		
					選択	その他（自由回答）	選択	その他（自由回答）	
1	A社	1. 有	1. 焼津市役所本庁舎 2. 大井川庁舎 5. 焼津文化会館 6. アトレ庁舎		4. 介護・福祉 8. 健康・医療		1. 既存建物をそのまま活用 3. 更地にして新築		職場に関する知識の習得を深めるため、民間への定期的な出向（補助金等がどのように活用されているのか、有効活用されているのかを感じてもらう）。民間業者との交流（意見）を大切にしていかないと人口減少にもつながります。
2	B社	1. 有	12. 焼津駅北駐車場・駐輪場 13. 小石川駐車場	1. 購入	5. 住宅地		3. 更地にして新築		
3	C社	1. 有	7. 焼津体育館	2. 賃貸	3. 飲食・小売		1. 既存建物をそのまま活用	期間催事にて使用検討。 来場者用駐車場	期間限定催事やイベント等に使用できる施設等があればご紹介いただきたい。
4	D社	1. 有	1. 焼津市役所本庁舎 2. 大井川庁舎 4. 市立総合病院 5. 焼津文化会館 6. アトレ庁舎 7. 焼津体育館 8. 焼津中央広場 14. 総合グランド 16. 和田小学校 17. 和田中学校 18. 田尻スポーツ広場	2. 賃貸	3. 飲食・小売		3. 更地にして新築		
5	E社	1. 有	1. 焼津市役所本庁舎 3. 大井図書館 5. 焼津文化会館 6. アトレ庁舎 7. 焼津体育館 8. 焼津中央広場 9. 保健センター 10. 福祉庁舎跡地 12. 焼津駅北駐車場・駐輪場 16. 和田小学校 17. 和田中学校 18. 田尻スポーツ広場 19. 豊田公民館	2. 賃貸	3. 飲食・小売				
			2. 大井川庁舎 4. 市立総合病院	2. 賃貸	3. 飲食・小売		3. 更地にして新築 4. 道路廃止、広域一体利用		
			14. 総合グランド	2. 賃貸	3. 飲食・小売	大型ショッピングモール	3. 更地にして新築 4. 道路廃止、広域一体利用 5. その他	幹線道路に面する所までの一体利用が条件	

NO	会社名	問１	問２						問４
			関心のある公的不動産	活用希望	利活用を考える用途		利活用にあたっての課題		
					選択	その他（自由回答）	選択	その他（自由回答）	
6	F社	1. 有	7. 焼津体育館 8. 焼津中央広場	2. 賃貸	3. 飲食・小売		4. 道路廃止、広域一体利用		今後もさらに人口減少が加速する中で、現在の行政サービスを維持ことは困難であろうと考えます。そこ早急にコンパクトシティ化を図るも、行政の集約化が必要と考えます。た官民連携して施設間収益を合築させることにより、行政の施設整備の削減につながると考えます。
			10. 福祉庁舎跡地 22. ワークステップドレミ	2. 賃貸	3. 飲食・小売		3. 更地にして新築		
			12. 焼津駅北駐車場・駐輪場	2. 賃貸	11. その他	駐車場と飲食・小売の複合	3. 更地にして新築		
7	G社	1. 有	13. 小石川駐車場	1. 購入	5. 住宅地		3. 更地にして新築		
			14. 総合グランド	1. 購入 2. 賃貸	3. 飲食・小売 5. 住宅地		3. 更地にして新築		
			16. 和田小学校 17. 和田中学校 18. 田尻スポーツ広場	1. 購入 2. 賃貸	4. 介護・福祉 5. 住宅地		3. 更地にして新築		
			19. 豊田公民館 20. 環境管理センター 21. 大覚寺清掃詰所	1. 購入	5. 住宅地		3. 更地にして新築		
			22. ワークステップドレミ	1. 購入 2. 賃貸	1. 事務所 3. 飲食・小売 5. 住宅地		1. 既存建物をそのまま活用 3. 更地にして新築		
8	H社	1. 有	1. 焼津市役所本庁舎 2. 大井川庁舎	2. 賃貸	11. その他	ESCO サービス	5. その他	エネルギー削減率の実現性	リース方式により、エネルギー削減を進める手法を付加提案します。例として、横浜市青葉区の庁舎で ESCO 事業を 7 年実施し、14%のエネルギー削減を目指した例がある。会津若松市の竹田総合病院ではエネルギー運営を民間委託する ESP（エネルギーサービス）事業を行い、CO2 を 25%削減した例がある。
			4. 市立総合病院	2. 賃貸	11. その他	エネルギー包括管理, ESP	5. その他	ESP 事業の実現性	
			7. 焼津体育館 8. 焼津中央広場	2. 賃貸	4. 介護・福祉		3. 更地にして新築	需要調査	
9	I社	1. 有	1. 焼津市役所本庁舎	1. 購入 2. 賃貸	11. その他	店舗	3. 更地にして新築	（部分的）	時間軸が明確になれば具体的に検討できると思います。（何年先か？）
			10. 福祉庁舎跡地	1. 購入 2. 賃貸	11. その他	店舗	－		

対象 PRE 別の調査結果の整理

・下表に、調査対象 PRE ごとに、アンケートの集計結果を整理した。

表 4-4　関心を示した企業による回答のまとめ

関心のある不動産	関心を示した企業数	活用希望	利活用を考える用途	利活用にあたっての課題
1 焼津市役所本庁舎	5	購入(2) 賃借(5)	3. 飲食・小売(2)　4. 介護・福祉(1) 8. 健康・医療(1)　11. その他(2)	1. 既存建物をそのまま活用(1) 3. 更地にして新築(4) 5. その他(1)
2 大井川庁舎	4	購入(1) 賃借(4)	3. 飲食・小売(2) 4. 介護・福祉(1) 8. 健康・医療(1) 11. その他(1)	1. 既存建物をそのまま活用(1) 3. 更地にして新築(3) 4. 道路廃止、広域一体利用(1) 5. その他(1)
3 大井川図書館	1	賃借(1)	3. 飲食・小売(1)	3. 更地にして新築(1)
4 市立総合病院	3	賃借(3)	3. 飲食・小売(2) 11. その他(1)	3. 更地にして新築(2) 4. 道路廃止、広域一体利用(1) 5. その他(1)
5 焼津文化会館	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(2)　4. 介護・福祉(1) 8. 健康・医療(1)	1. 既存建物をそのまま活用(1) 3. 更地にして新築(3)
6 アトレ庁舎	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(2)　4. 介護・福祉(1) 8. 健康・医療(1)	1. 既存建物をそのまま活用(1) 3. 更地にして新築(3)
7 焼津体育館	5	賃借(5)	3. 飲食・小売(4) 4. 介護・福祉(1)	1. 既存建物をそのまま活用(1) 3. 更地にして新築(3) 4. 道路廃止、広域一体利用(1) 5. その他(1)
8 焼津中央広場	4	賃借(4)	3. 飲食・小売(3) 4. 介護・福祉(1)	3. 更地にして新築(3) 4. 道路廃止、広域一体利用(1)
9 保健センター	1	賃借(1)	3. 飲食・小売(1)	3. 更地にして新築(1)
10 福祉庁舎跡地	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(2)　11. その他(1)	3. 更地にして新築(2)
12 焼津駅北駐車場･駐輪場	3	購入(1) 賃借(2)	3. 飲食・小売(1)　5. 住宅地(1) 11. その他(1)	3. 更地にして新築(3)
13 小石川駐車場	2	購入(2)	5. 住宅地(2)	3. 更地にして新築(2)
14 総合グランド	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(3)　5. 住宅地(1) 11. その他(1)	3. 更地にして新築(3) 4. 道路廃止、広域一体利用(1) 5. その他(1)
16 和田小学校	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(2) 4. 介護・福祉(1)　5. 住宅地(1)	3. 更地にして新築(3)
17 和田中学校	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(2) 4. 介護・福祉(1)　5. 住宅地(1)	3. 更地にして新築(3)
18 田尻スポーツ広場	3	購入(1) 賃借(3)	3. 飲食・小売(2) 4. 介護・福祉(1)　5. 住宅地(1)	3. 更地にして新築(3)
19 豊田公民館	2	購入(1) 賃借(1)	3. 飲食・小売(1)　5. 住宅地(1)	3. 更地にして新築(2)
20. 環境管理センター	1	購入(1)	5. 住宅地(1)	3. 更地にして新築(1)
21. 大覚寺清掃詰所	1	購入(1)	5. 住宅地(1)	3. 更地にして新築(1)
22. ワークステップドレミ	2	購入(1) 賃借(2)	1. 事務所(1)　3. 飲食・小売(2) 5. 住宅地(1)	1. 既存建物をそのまま活用(1) 3. 更地にして新築(2)
合計(22 施設)	延べ 53	購入(8) 賃借(45)	1. 事務所(1)　3. 飲食・小売(34)　4. 介護・福祉(9)　5. 住宅地(11)　8. 健康・医療(4)　11. その他(5)	1. 既存建物をそのまま活用(6) 3. 更地にして新築(47) 4. 道路廃止、広域一体利用(5) 5. その他(5)

※以下の施設には、企業が興味・関心を示さなかった。

(11. 青峯プール、15. 和田公民館、23. 大代豚舎跡地)

個別施設に対して興味・関心を示した企業と活用用途の整理

・下表に、個別施設に対して興味・関心を示した企業と、想定の活用用途を整理する。

表 4-5-a　個別施設に対して興味・関心を示した企業・活用用途（前半）

	購入				賃貸			
	会社名	事業者所在地	業種	活用方法	会社名	事業者所在地	業種	活用方法
1　焼津市役所本庁舎	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉
	I社	静岡市	建設業	店舗	D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					H社	静岡市	リース業	ESCO サービス
					I社	静岡市	建設業	店舗
2　大井川庁舎	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉
					D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					H社	静岡市	リース業	ESCO サービス
3　大井川図書館					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
4　市立総合病院					D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					H社	静岡市	リース業	エネルギー包括管理(ESP)
5　焼津文化会館	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉
					D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
6　ｱﾄﾚ庁舎	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉	A社	静岡市	建設業	介護･福祉、健康･福祉
					D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
7　焼津体育館					D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					C社	静岡市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					F社	静岡市	リース業	飲食･小売
					H社	静岡市	リース業	介護･福祉
8　焼津中央広場					D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					F社	静岡市	リース業	飲食･小売
					H社	静岡市	リース業	介護･福祉

表 4-5-b　個別施設に対して興味・関心を示した企業・活用用途（後半）

	購入				賃貸			
	会社名	事業者所在地	業種	活用方法	会社名	事業者所在地	業種	活用方法
9　保健センター					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
10　福祉庁舎跡地	I社	静岡市	建設業	店舗	E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					F社	静岡市	リース業	飲食･小売
					I社	静岡市	建設業	店舗
11　青峯プール								
12　焼津駅北駐車場･駐輪場	B社	静岡市	不動産業	住宅地	E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					F社	静岡市	リース業	駐車場と飲食･小売の複合
13　小石川駐車場	B社	静岡市	不動産業	住宅地				
	G社	静岡市	建設業	住宅地				
14　総合グランド	G社	静岡市	建設業	飲食･小売住宅地	D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	大型ショッピングモール
					G社	静岡市	建設業	飲食･小売住宅地
15　和田公民館								
16　和田小学校	G社	静岡市	建設業	介護･福祉住宅地	D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					G社	静岡市	建設業	介護･福祉住宅地
17　和田中学校	G社	静岡市	建設業	介護･福祉住宅地	D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					G社	静岡市	建設業	介護･福祉住宅地
18　田尻スポーツ広場	G社	静岡市	建設業	介護･福祉、住宅地	D社	焼津市	小売業	飲食･小売
					E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
					G社	静岡市	建設業	介護･福祉住宅地
19　豊田公民館	G社	静岡市	建設業	住宅地	E社	千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食･小売
20　環境管理センター	G社	静岡市	建設業	住宅地				
21　大覚寺清掃詰所	G社	静岡市	建設業	住宅地				
22　ワークステップドレミ	G社	静岡市	建設業	事務所、飲食･小売、住宅地	F社	静岡市	リース業	飲食･小売
					G社	静岡市	建設業	事務所、飲食･小売、住宅地
23　大代豚舎跡地								

２．個別物件に関する調査結果

・以下に、個別施設ごとに、興味・関心を示した企業と、想定の活用用途を整理する。

（1）焼津市役所本庁舎

購入に興味・関心を示した企業：２社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉、 健康･福祉
静岡市	建設業	店舗

賃貸に興味・関心を示した企業：５社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉、 健康･福祉
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売
静岡市	リース業	ESCO サービス
静岡市	建設業	店舗

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市本町 2-16-32		
面積		（実測地積） 6,295.77 ㎡	（登記地積） ―	
地目及び形状		地目	その他	形状	その他
建築基準法の道路要件		建築基準法第42条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員約 18.5m（県道） ／【東側】幅員 4.2～5.3m（市道 2050 号線） 【南側】幅員 6.0～9.7m（市道 2043 号線） ／【西側】11.0m ～12.0m（市道 2026 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	商業地域		
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・ 焼津駅前通り商店街、昭和通り商店街に近接 ・ 中心市街地活性化計画内
参考事項	［上水道］ ・ 上水道管は、西側市道他から引込済 （主たる引込の本管口径 75 ㎜、引込管口径 50 ㎜、量水器口径 50ｍｍ、接続 4 か所） ［下水道］ ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 西側市道、北側市道、赤道から引込済 （本管口径 250 ㎜） ［電気］ ・ 敷地内に、中部電力の本柱 3 本、NTT の支柱 2 本あり ［土壌汚染調査］ ・ 未実施 ［その他］ ・ 間口は 8 か所 （北側 1 か所、南側 4 か所、西側 1 か所、東側 2 か所）

【物件周辺地図】

(2) 大井川庁舎

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉、 健康･福祉

賃貸に興味・関心を示した企業：４社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉、 健康･福祉
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売
静岡市	リース業	ESCO サービス

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市宗高 900		
面積		（実測地積） 25,258.07 ㎡	（登記地積） 25,258.07 ㎡	
地目及び形状		地目 宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員 11.0m（市道 0204 号線）／【東側】幅員 18.0m（市道 0104 号線） 【南側】幅員 8.0m（市道 1439 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域		
	用途地域	なし		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・大井川消防署、大井川中学校、大井川保育園に近接
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、西側市道他から引込済 （主たる引込の本管口径 100 ㎜、引込管口径 75 ㎜、量水器口径 75ｍｍ 他、接続 3 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 10 本、NTT の本柱 1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 9 か所 （北側 2 か所、西側 4 か所、東側 3 か所）

【物件周辺地図】

（3）大井川図書館

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市宗高 909-1			
面積		（実測地積） 5,871.01 ㎡		（登記地積） 9,286.67 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【南側】幅員 9.0～11.0m（市道 1439 号線） ／ 【西側】幅員 18.0（市道 0104 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域			
	用途地域	なし			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等 （道路距離）	・大井川消防署、大井川中学校、大井川保育園に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、東側市道から引込済 （本管口径 100 ㎜、引込管口径 30 ㎜、 量水器口径 30ｍｍ、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に、NTT の本柱 4 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 4 か所 （南側 2 か所、東側 2 か所）	【物件周辺地図】

（4）市立総合病院

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食・小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売
静岡市	リース業	エネルギー包括管理（ESP）

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市道原 1000		
面積		（実測地積） 56,912.72 ㎡	（登記地積） 56,912.72 ㎡	
地目及び形状		地目	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員 6.3m（市道 3061 号線） ／【東側】幅員 12.0m（市道 3064 号線） 【南側】幅員 6.0m（市道 3063 号線）、幅員 7.5m（市道 3066 号線）、幅員 6.3m（市道 3086 号線） 【西側】幅員 6.9m（市道 0220 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域		
	用途地域	なし		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・焼津警察署に隣接 ・イオンショッピングセンターに近接

参考事項

［上水道］
・ 上水道管は、北側市道から引込済
（本管口径 100 ㎜、引込管口径 100 ㎜、
量水器口径 100m m 、接続 1 か所）

［下水道］
・ 汚水は浄化槽で処理
・ 浄化槽設置済

［電気］
・ 敷地内に、中部電力の本柱 26 本、NTT の本柱 7 本あり

［土壌汚染調査］
・ 未実施

［その他］
・ 間口は多数あり

【物件周辺地図】

（5）焼津文化会館

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護・福祉、 健康・福祉

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護・福祉、 健康・福祉
焼津市	小売業	飲食・小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市三ケ名 1550-2		
面積		（実測地積） 23,803.61 ㎡	（登記地積） 23,803.61 ㎡	
地目及び形状		地目 宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側及び東側】幅員 10.3～12.4m（市道 2126 号線） ／【東側】幅員 18.0m（市道 0111 号線） 【南側】幅員 8.0m（市道 2130 号線） ／【西側】幅員 10.0m（市道 2128 号線） 【その他(駐車場との間)】幅員 5.3m（市道 2676 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第一種住居地域／第二種住居地域		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・都市公園（清見田公園）に隣接
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、南側市道他から引込済 （主たる引込の本管口径 100 mm、引込管口径 75 mm、量水器口径 75mm、接続 2 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 5 本、NTT の本柱 1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 8 か所 （北側 1 か所、南側 3 か所、西側 3 か所、東側 1 か所）

【物件周辺地図】

（6）アトレ庁舎

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉、 健康･福祉

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉、 健康･福祉
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市本町 5-6-1		
面積		（実測地積） 約 7,500 ㎡	（登記地積） ―	
地目及び形状		地目	宅地	形状
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員約 14.0m（県道上青島焼津線） ／【東側】幅員 4.8m（市道 2159 号線） 【南側】幅員 11.6m（市道 2153 号線） ／【西側】幅員 8.0m（市道 2045 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	近隣商業地域		
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・ 昭和通り商店街、神武通り商店街に近接 ・ 市街地再開発ビル内 ・ 中心市街地活性化計画内
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、西側市道他から引込済 （主たる引込の本管口径 100 mm、引込管口径 50 mm、量水器口径 30mｍ 他、接続 2 か所） [下水道] ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 西側市道から引込済（本管口径 250 mm） [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 7 本、NTT の本柱 1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 8 か所 （北側 1 か所、南側 3 か所、西側 3 か所、東側 1 か所）

【物件周辺地図】

（7）焼津体育館

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：５社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食･小売
静岡市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売
静岡市	リース業	飲食･小売
静岡市	リース業	介護･福祉

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市焼津 2-7-3		
面積		（実測地積） 2,714.78 ㎡	（登記地積） 2,714.78 ㎡	
地目及び形状		地目	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【南側】幅員約 15.0m（県道上青島焼津線） ／ 【西側】幅員 5.8～6.3m（市道 2110 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第一種住居地域／第二種住居地域		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	･焼津中学校、焼津神社に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、西側市道から引込済 （本管口径 75 ㎜、引込管口径 75 ㎜、 量水器口径:75ｍｍ 、接続 1 か所） [下水道] ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 焼津中央広場、産業会館跡地間の市道から引込済 （本管口径 250 ㎜） [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 2 か所（南側 2 か所） ・ 埋蔵文化財包蔵地	【物件周辺地図】 焼津駅

（8）焼津中央広場

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：４社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食・小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売
静岡市	リース業	飲食・小売
静岡市	リース業	介護・福祉

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市焼津 4-15-12			
面積		（実測地積） 7,240.78 ㎡		（登記地積） 7,240.78 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状	
建築基準法の道路要件		法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員約 15.0m（県道上青島焼津線） ／ 【東側】幅員 11.0m（市道 0109 号線） 【南側】幅員 5.9m（市道 2144 号線） ／ 【西側】幅員 5.8～6.3m（市道 2110 号線） 【その他（産業会館跡地との間）】幅員 6.0m（市道 2112 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	第一種住居地域／第二種住居地域			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	—			

周囲の施設等 （道路距離）	・焼津中学校、焼津神社に近接	
参考事項	[上水道] 【焼津中央広場】 ・ 上水道管は、西側市道他から引込済 （主たる引込の本管口径 100 mm、引込管口径 25 mm、量水器口径 25mm、接続 2 か所） 【産業会館跡地】 ・ 上水道管は、東側市道から引込済 （主たる引込の本館口径 300 mm、引込口径 50 mm、量水器口径 50 mm、接続 1 か所） [下水道] ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 焼津中央広場、産業会館跡地間の市道から引込済 （本管口径 250 mm） [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 埋蔵文化財包蔵地（焼津中央広場、産業会館跡地共） 【焼津中央広場】 ・ 現状更地（公衆便所あり）、間口は 2 方向（北面、東面） 【産業会館跡地】 ・ 現状更地、間口は 3 方向（北面、東面、西面）	【物件周辺地図】

（9）保健センター

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市東小川 1-8-1			
面積		（実測地積） 3,301.58 ㎡		（登記地積） 3,301.58 ㎡	
地目及び形状		地目		形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員 6.0m（市道 2212 号線） ／【東側】幅員 6.0m（市道 2213 号線） 【南側】幅員 18.0m（市道 0111 号線） ／【西側】幅員 16.0～22.0m（市道 0109 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	近隣商業地域			
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等 （道路距離）	・焼津中学校、焼津神社に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、北側市道から引込済 （本管口径 75 mm、引込管口径 25 mm、 量水器口径 25ｍｍ、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 北側市道から引込済（本管口径 250 mm） [電気] ・ 敷地内に、NTT の本柱 2 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 3 か所（西側 2 か所、東側 1 か所）	【物件周辺地図】

（10）福祉庁舎跡地

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	店舗

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
千葉市	不動産業（店舗開発）	飲食・小売
静岡市	リース業	飲食・小売
静岡市	建設業	店舗

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市栄町 5-1-1		
面積		（実測地積） 1,584.90 ㎡	（登記地積） 1,467.39 ㎡	
地目及び形状		地目	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員約 15.0m（県道） ／ 【東側】幅員約 16.0m の（県道） 【南側】幅員 2.4～2.6m（市道 2088 号線） ／ 【西側】幅員 5.6m（市道 2083 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	商業地域		
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%
	その他の制限	―		

周囲の施設等（道路距離）	・焼津駅前通り商店街、昭和通り商店街に近接 ・中心市街地活性化計画内
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、南側市道から引込済（本管口径 75 mm、引込管口径 40 mm、量水器口径 40mm、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 南側市道から引込済（本管口径 250 mm） [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 現状更地 ・ 間口は 3 方向（北面、東面、南面）

【物件周辺地図】

（11）青峯プール

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市小川 3812-7			
面積		（実測地積） 10,771.88 ㎡		（登記地積） 10,771.88 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【南側】幅員 15.1～16.3m（市道 0208 号線）に 0～0.6m 高く接面			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	準工業地域			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等（道路距離）	・下水処理場、都市公園（青峯公園）に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、南側市道から引込済（本管口径 75 ㎜、引込管口径 75 ㎜、量水器口径 7ｍｍ、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は公共下水道で処理 ・ 西側市道から引込済（本管口径 250 ㎜） [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 4 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は1 か所（西側）	【物件周辺地図】

（12）焼津駅北駐車場・駐輪場

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	不動産業	住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：２社

事業者所在	業種	活用用途
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売
静岡市	リース業	駐車場と飲食・小売の複合

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市駅北1-1-1		
面積		（実測地積）1,634.5 ㎡	（登記地積）1,634.5 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状
建築基準法の道路要件		建築基準法第42条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員6.0m（市道2351号線）／【東側】幅員6.0m（市道2367号線） 【南側】幅員7.5m（市道2353号線）／【西側】駅前広場に面する		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第一種住居地域／商業地域		
	指定建ぺい率	60%／80%	指定容積率	200%／400%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・JR 東海道線焼津駅に近接 ・一部中心市街地活性化計画内

参考事項

[上水道]
- 上水道管は、東側市道から引込済
  （本管口径100㎜、引込管口径13㎜
  量水器口径13㎜、接続1か所）

[下水道]
- 汚水は公共下水道で処理
- 北東側市道から引込済（本管口径250㎜）

[電気]
- 敷地内に、中部電力の本柱3本あり

[土壌汚染調査]
- 未実施

[その他]
- 間口は4か所（西側2か所、東側2か所）

【物件周辺地図】

（13）小石川駐車場

購入に興味・関心を示した企業：２社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	不動産業	住宅地
静岡市	建設業	住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市栄町 2-74-1			
面積		（実測地積）1,794.18 ㎡		（登記地積）1,794.18 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員 5.9m（市道 2024 号線）／【南側】幅員 4.2m（市道 2028 号線） 【西側】6.0m（市道 2021 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	商業地域			
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%	
	その他の制限	—			

周囲の施設等 （道路距離）	・焼津駅、駅前通り商店街に近接 ・中心市街地活性化計画内

参考事項

[上水道]
- 上水道管は、南側市道から引込済
  （本管口径:100 mm、引込管口径 25 mm、
  量水器口径 25mm、接続1 か所）

[下水道]
- 汚水は公共下水道で処理
- 南側市道から引込済（本管口径 250 mm）

[電気]
- 敷地内に、中部電力の本柱 2 本、NTT の本柱 1 本あり

[土壌汚染調査]
- 未実施

[その他]
- 間口は 1 か所（西側）

【物件周辺地図】

（14）総合グランド

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	飲食･小売 住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	大型ショッピング モール
静岡市	建設業	飲食･小売 住宅地

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市子小土 1278-1			
面積		（実測地積） 66,876.73 ㎡		（登記地積） 66,876.73 ㎡	
地目及び形状		地目	公衆用道路	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員 4.5～4.8m（市道 2701 号線） ／ 【東側】幅員 6.0m ～6.8m（市道 2701 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域			
	用途地域	なし			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等 （道路距離）	･JR 東海道線西焼津駅に近接

参考事項

[上水道]
- 上水道管は、南側市道他から引込済
  （主たる引込の本管口径 100 mm、引込管口径 75 mm、量水器口径 75mm 、接続 4 か所）

[下水道]
- 汚水は浄化槽で処理となる
- 浄化槽設置済

[電気]
- 敷地内は、中部電力の本柱 1 本、NTT の本柱 1 本あり

[土壌汚染調査]
- 未実施

[その他]
- 間口は多数あり

【物件周辺地図】

（15）和田公民館

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市田尻 2002		
面積		（実測地積） 2,631.23 ㎡	（登記地積） 2,631.23 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側】7.0m（市道 0104 号線） ／【東側】幅員 4.0m（位置指定道路） 【南側】幅員 7.0m（市道 3319 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域		
	用途地域	なし		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等（道路距離）	・和田小学校、和田中学校、田尻スポーツ広場、和田交番に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は、北側市道から引込済 （本管口径 200 mm、引込管口径 30 mm、量水器口径 30mｍ、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 4 か所（北側1 か所、東側1 か所、南側 2 か所）	【物件周辺地図】

（16）和田小学校

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉 住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売
静岡市	建設業	介護･福祉 住宅地

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市田尻 541			
面積		（実測地積） 13,299.58 ㎡		（登記地積） 15,397.41 ㎡	
地目及び形状		地目		形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員 3.3～3.6m（市道 3332 号線） ／【東側】幅員 4.1m（市道 0202 号線） 【南側】幅員 7.0m（市道 0104 号線） ／【西側】幅員 4.9～5.2m（市道 3331 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域			
	用途地域	なし			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等 （道路距離）	･和田公民館、和田中学校、田尻スポーツ広場、和田交番に近接

[上水道]
- 上水道管は、南側市道他から引込済
  （主たる引込の本管口径 200 ㎜、引込管口径 50 ㎜、量水器口径 50ｍｍ、接続 4 か所）

[下水道]
- 汚水は浄化槽で処理
- 浄化槽設置済

[電気]
- 敷地内に、中部電力の本柱 3 本、NTT の本柱 3 本あり

[土壌汚染調査]
- 未実施

[その他]
【北校舎敷地】
- 間口は 5 か所（南側 3 か所、西側 2 か所）

【南校舎敷地】
- 間口は 2 か所（北側 1 か所、東側 1 か所）

【物件周辺地図】

（17）和田中学校

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉 住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売
静岡市	建設業	介護･福祉 住宅地

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市田尻 1984		
面積		（実測地積） 18,980.00 ㎡	（登記地積） 20,230.45 ㎡	
地目及び形状		地目	学校用地	形状
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北側(進入路)】幅員 6.1m（市道 3318 号線） ／【北側】幅員 3.0～4.0m（赤道） 【東側】幅員 8.0m 8市道 0202 号線） ／【南側】幅員 6.0m（市道 3317 号線） 【西側】幅員 5.0～5.4m（市道 3331 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域		
	用途地域	なし		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	･和田公民館、和田小学校、田尻スポーツ広場、和田交番に近接

参考事項

[上水道]
- 上水道管は、北側市道他から引込済
  （主たる引込の本管口径 100 ㎜、引込管口径 40 ㎜、量水器口径 40ｍｍ、接続 3 か所）

[下水道]
- 汚水は浄化槽で処理
- 浄化槽設置済

[電気]
- 敷地内に、中部電力の本柱 7 本あり

[土壌汚染調査]
- 未実施

[その他]
【校舎敷地】
- 間口は 4 か所（北側 1 か所、西側 1 か所、東側 2 か所）

【プール敷地】
- 間口は 1 か所（東側）

【物件周辺地図】

（18）田尻スポーツ広場

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	介護･福祉 住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：３社

事業者所在	業種	活用用途
焼津市	小売業	飲食･小売
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食･小売
静岡市	建設業	介護･福祉 住宅地

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市田尻 2058		
面積		（実測地積） 12,064 ㎡	（登記地積） 12,064 ㎡	
地目及び形状		地目	雑種地	形状
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【北面】幅員 7.0m（市道 3319 号線） ／【東側】幅員 5.0m（市道 3320 号線） 【南側】幅員 6.0m（市道 3317 号線） ／【西側】幅員 8.0m（市道 0202 号線）		
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域		
	用途地域	なし		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	―		

周囲の施設等 （道路距離）	・和田公民館、和田小学校、和田中学校、和田交番に近接

参考事項

［上水道］
- 上水道管は、南側市道他から引込済
  （主たる引込の本管口径 100 ㎜、引込管口径 20 ㎜、量水器口径 50ｍｍ、接続 2 か所）

［下水道］
- 汚水は浄化槽で処理
- 浄化槽設置済（公衆便所用）

［電気］
- 敷地内に、中部電力の本柱 3 本、NTT の本柱 1 本あり

［土壌汚染調査］
- 未実施

［その他］
- 現状更地（公衆便所あり）
- 間口は 4 方向

【物件周辺地図

（19）豊田公民館

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
千葉市	不動産業 （店舗開発）	飲食・小売

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市小屋敷 258-1			
面積		（実測地積） 1,687.15 ㎡		（登記地積） 2,016.3 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【西側】幅員 11.0m（市道 2604 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	150%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等 （道路距離）	・豊田小学校、JR 東海道線西焼津駅に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は北西側市道から引込済 （本管口径 100 mm、引込管口径 40 mm、 量水器口径 40mm、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に電柱等なし [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は 3 か所（東側 2 か所、西側 1 か所）	【物件周辺地図】

（20）環境管理センター

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市小屋敷 547-1			
面積		（実測地積） 12,098.59 ㎡		（登記地積） 12,098.59 ㎡	
地目及び形状		地目		形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【東側】幅員 9.0m（市道 0031 号線）			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	工業地域			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等（道路距離）	・JR 東海道線西焼津駅に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は北側市道から引込済（本管口径 40 ㎜、引込管口径 50 ㎜、量水器口径 50m m 、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱 5 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は1 か所（東側）	【物件周辺地図】

（21）大覚寺清掃詰所

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

土地詳細情報

所在及び地番		焼津市大覚寺 185-3			
面積		（実測地積） 2,239.34 ㎡		（登記地積） 2,239.34 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【北側】幅員約 14.0m（県道）、約 5.0m 低く接面 【西側】幅員 7.0m（市道 0221 号線）に約 2.4m 低く接面			
法令等の制限	都市計画区域	市街化調整区域			
	用途地域	指定なし			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	―			

周囲の施設等（道路距離）	・焼津中央高校に近接	
参考事項	[上水道] ・ 上水道管は西側市道から引込済（本管口径 150 mm、引込管口径 25 mm、量水器口径 25mm、接続1 か所） [下水道] ・ 汚水は浄化槽で処理 ・ 浄化槽設置済 [電気] ・ 敷地内に、中部電力の本柱1 本あり [土壌汚染調査] ・ 未実施 [その他] ・ 間口は1 か所（西側）	【物件周辺地図】

（22）ワークステップドレミ

購入に興味・関心を示した企業：１社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	建設業	事務所、飲食・小売、住宅地

賃貸に興味・関心を示した企業：２社

事業者所在	業種	活用用途
静岡市	リース業	飲食・小売
静岡市	建設業	事務所、飲食・小売、住宅地

土地詳細情報

所在及び地番		島田市本通 7-8392-2 他一筆		
面積		（実測地積） 351.47 ㎡	（登記地積） 351.47 ㎡	
地目及び形状		地目	宅地	形状
建築基準法の道路要件		建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路		
接面道路の幅員及び構造等		【南側】県道島田吉田線（片側 1 車線、両歩道、敷地付近の幅員約 13m）		
法令等の制限	都市計画区域	非線引き区域		
	用途地域	商業地域		
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%
	その他の制限	―		

周囲の施設等（道路距離）	・JR 島田駅まで約 840m（徒歩 16 分）、島田市役所まで約 890m（徒歩 17 分） ・島田第四小学校まで約 1.5km（徒歩約 28 分）、島田第二中学校まで約 1.8km（徒歩約 34 分）	
参考事項	・ 本通り商店街内の土地 ・ 電気、上水道、下水道及び都市ガスは、使用できる状態 ［近接敷地との状況］ 【東側】コンクリートブロックと金網フェンス 【西側】敷地（駐車場）との間に工作物はなし 【北側】民家が近接	【物件周辺地図】

（23）大代豚舎跡地

購入に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

賃貸に興味・関心を示した企業：０社

事業者所在	業種	活用用途

土地詳細情報

所在及び地番		島田市大代向新田1083-1 他3筆			
面積		（実測地積） 2,327.44 ㎡		（登記地積） 2,327.44 ㎡	
地目及び形状		地目	雑種地	形状	
建築基準法の道路要件		建築基準法第42条第1項第1号道路			
接面道路の幅員及び構造等		【南側】県道焼津森線（片側1車線、歩道なし、敷地付近の幅員約7m）			
法令等の制限	都市計画区域	都市計画区域外			
	用途地域	—			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	—			

周囲の施設等（道路距離）	・JR 金谷駅まで約6.4km（自動車13分）、大井川鐵道五和駅まで約3.0km（自動車6分） ・新東名高速道路島田金谷Ⅰまで約4.0km（自動車8分）、島田市役所金谷北支所まで約3.2km（自動車7分） ・島田市立五和小学校まで約3.2km（自動車7分）、島田市立金谷中学校まで約4.5km（自動車9分）	
参考事項	・ 島田市の中心市街地から西北西へ直線距離で約8kmの大代地区にある ・ 大代地区から掛川市北郊に通じる県道沿いにある ・ 掛川市方面へは山間部の狭あいな道路となっていることから、車両の通過は多くはない ・ 旧金谷町時代に豚舎があった土地で、現在はコミュニティバスの待機所として使用 ・ 敷地内には、市が使用する倉庫（物置）と、コミュニティバス運転手の休憩用のプレハブ小屋があり、いずれも仮設であり、今後の利用方針については未定 ・ 消防団詰所は引き続き利用予定 ・ 近隣に工場（繊維製品製造）が立地 ・ 自動車で約2分の場所に親水公園あり ・ 上水道は、県道に敷設の本管から接続 ［近隣情報］ 【東側】水路（構造物あり）を挟んで消防団詰所と民家 【南西側】水路（構造物なし）を挟んで民家 【北西側・北側】山林	【物件周辺地図】

３．ヒアリング調査の結果

・今回、多くの用途に関心を示した企業を対象に、フォローアップしてヒアリング調査を行った結果を以下に示す。

【ヒアリング調査１】

ヒアリング企業名	○○社
ヒアリング日時	平成２７年９月１０日
出席者	
質問１　土地利用に関する全体的な考え方をどのように考えているか。	
現段階では、具体的なプランニングまでは考えていない。今後、周辺状況の調査や市場・業種などの調査を行ったうえで決定する予定。	
質問２	単独での事業を想定しているか。あるいは、他社との協働で事業を考えているか。共同の場合どのような職種との協働を考えているか。
今回の物件は、飲食・小売中心で考えているので、○○社が事業を行い、他者にテナントとして入ってもらうことを考えている。	
質問３	事業スケジュールや土地の売買に関して、制約はあるか（例えば、計画後 5 年以内の着手、借地の場合最低期間 10 年以上など）。また、実際に焼津市と公共資産の契約が発生する場合、焼津市がどこまで実施すべきと考えるか。
特に事業年次についての制約はない。ある程度、造成済みの更地である場合、早ければ半年から１年以内に事業を実施できる。 解体も含めた契約も可能だが、できれば市側で解体を済ました更地の状態での契約の方が、事業に取り組みやすい。	
質問４	現在、焼津市では対象の PRE について、競争入札ではない方法で契約する方式を検討する方針としている。その場合の一つの条件として、事業者の地域貢献活動や災害対応などを求めることも考えているが、既に実際に活動していることはあるか。焼津市ではどのような活動ができると考えているか。

防災に伴う協定などは通常に実施しているほか、最近ではNPO活動支援の拠点作りや、NPO活動を支援するNPOを立ち上げて活動している。実績も全国で5例ほどある。会社として地域振興や地域活性に寄与しなければならないことを意識している。
質問５　事業者として、市に対する要望はあるか。
今回対象のPREは、更地の状態のところは少なく、施設が現存しているところが多い。そのため、単純に民間企業による施設だけではなく、公共施設と併用する形の事業とすることが考えられる。その際、PFIに限らず、リースバック方式や官民複合形式など、様々な事業方式で効率化・適正化を図ることで、〇〇社としても相談を受けやすいと考えている。
その他質疑応答　**焼津市としては、施設統合の予定に合わせて、事業者の提案を求めたいと考えている。民間企業に対するインセンティブを与えた方が提案しやすいか。**
民間企業側としてはインセンティブを与えられる方が助かるが、事業者による提案が市側にとってメリットがあるものとなるか、疑問である。 〇〇社としては、事前に相談をいただければ、様々な事業形式を含めて、提案できると思う。
その他質疑応答　**文化ホールなどでは、建築の仕様によって事業費の考え方が変わると考えるか（例えば施設維持の目標期間の設定によって、事業費に差異が発生する）。**
例えば、20年間維持する建物とする場合と60年間維持する建物とする場合では、当然、材料や工法が異なるので、事業費にも差異が生じる。 そのような場合、性能規定方式で発注することが重要と考えている。仕様規定では、仕様を変更する手間が発生することが予想される。 文化ホールのように特殊な設備（音響施設など）が必要となる施設は、事業検討の初期段階までに、規模や目的、「どういうものを作りたいか」という市側の方針が明示されていることが望ましい。
その他質疑応答　**リース事業者として運営・維持する場合、資材単価の高騰などの影響を受けるか。**
影響を受ける（特に、維持修繕工事の際）。
その他質疑応答　**島田市の場合、駐車場の整備と維持管理が問題となっているため、不法駐車対策としてゲートを設けた際に、事業者側で設置した。駐車場事業は、市側で賄う事業費を縮減しても成り立つか。**

首都圏であれば、市側の資金援助なしで成り立つと考えられるが、地方によっては、条件が異なるので、一概には成り立たない。例えば富山の場合では、積雪の関係上、屋根付き駐車場の設置が必須条件であり、資金援助なしの事業では成り立たないと考えられる。島田市での成立の可否は、条件を整理することで検証する必要がある。

【ヒアリング調査２】

ヒアリング企業名	□□社
ヒアリング日時	平成２７年９月２７日
出席者	
質問１　土地利用に関する全体的な考え方をどのように考えているか。	
□□社は、主として、造成建築等の施工業者として関わる。事業者の動向に合わせて、単独企業あるいは企業体として対応することを考えている。	
質問２	**単独での事業を想定しているか。あるいは、他社との協働で事業を考えているか。共同の場合どのような職種との協働を考えているか。**
事業者（別企業）との協働で考えている。商業系、飲食系、福祉系、スポーツ系、ホテル観光関連など、様々な事業者との連携が考えられる。	
質問３	**事業スケジュールや土地の売買に関して、制約はあるか（例えば、計画後 5 年以内の着手、借地の場合最低期間 10 年以上など）。また、実際に焼津市と公共資産の契約が発生する場合、焼津市がどこまで実施すべきと考えるか。**
施工は最長 2 年程度を目安としている。事業全体では、施工前の段階として、事業化に向けた対応（計画や商圏調査など）があるので、事業者によって異なる。	
質問４　事業者として、市に対する要望はあるか。	
事業提案などに対して柔軟な対応をお願いしたい。また、目標とする事業や必要な資料・提案を明示されていると、事業者側は提案しやすい。 対話型の事業提案については、事業者側にメリットがないと具体的な提案がしづらい。例えば、事業者側からの提案を材料として、最終的に公募となるのであれば、事業者側としては提案することにメリットが少ない。	

個別物件について	アトレ庁舎、市立総合病院
福祉系の事業者が興味を示している（アトレ庁舎を活用した介護老人保健施設など)。条件として 100 床のベッド利用を付与していただければ、すぐにでも活用したいとの意向がある。	
個別物件について	焼津駅北駐車場・駐輪場
立地として非常に魅力的で、マンションやホテルなどの需要が高いと考えられるが、現実的には用途区域上、高層が建築できないため、採算性が見込めない。例えば、周辺の東海澱粉の土地まで含めて、用途区域の変更などで駅前開発が可能となるように、土地利用の方針を検討していただきたい。	
個別物件について	焼津市役所本庁舎
マンションの開発が考えられるが、立地がとしては駅から遠いというデメリットがある。市庁舎との複合施設とすれば、一般的に住戸が販売しづらい低層階を市役所、高めの価格での販売が見込める高層階をマンションとすることができる。ただし、あくまで「郊外都市型」のマンションなので、価格帯と戸数に制約があり、採算性の検討が必要である。 また、焼津市はホテル需要が高く、特に駐車場付きのホテルの需要が高い。市役所とホテルの複合施設ということも考えられる。	
個別物件について	ワークステップドレミ
立地上、商業系、飲食系の事業者が興味を示すと思われる。ただし、既存の建物の取り扱いについては検討しなければならない。	
個別物件について	焼津体育館
スポーツ系の事業者が興味を示しているが、建築する財源がない。既存施設を活用した事業に対して意欲がある。	

４．更なる利活用の課題

①他の自治体における事例

・更なる利活用に向けて、PRE 利活用に関する他自治体の取組み事例を以下に整理する。

【秦野市】

・公共施設サービスを持続可能なものとするために、「公共施設の再配置に関する方針」に基づいて、PPP の手法を取り入れた PRE の活用に取り組んでいる。

・「公共施設白書」を作成して公共建築の現状と課題を一元化し、PRE に対する取り組みに活用している。

・既に下記の取り組みを実施している。

１．庁舎敷地を活用したコンビニエンスストアの誘致
２．保健福祉センターへの郵便局の誘致
３．保育園跡地を利用した障害者福祉施設の民営化
４．図書無人貸出サービス「スマートライブラリー」の実証実験
５．民間活力を利用した中学校の体育館と公民館等の複合化

・上記１および２について、以下に詳細を示す。

１）庁舎敷地を活用したコンビニエンスストアの誘致

・平成１９年１２月に、市役所敷地内にコンビニエンスストアを誘致した。近隣の公共施設の移転に伴い余裕ができた庁舎の駐車場を有効活用している。

・行政財産であった土地を普通財産に切り替え、事業用定期借地契約によって事業者に対して貸付けを行っている。

・市としては土地の賃貸料収入を得るとともに、住民に対して 24 時間年中無休の公的サービス提供を可能にしている。

・店舗では、通常のコンビニ営業のほか、以下の公的サービスを実施している。

- 市刊行物の販売
- 図書館貸出本の返却受付
- 市文化会館公演チケットの販売
- 住民票の受け渡し（電子ロッカーによる独自方式）
- 観光協会推奨品等の販売（秦野市観光協会の事務所を併設）
- 地場産野菜等の販売（秦野市都市農業支援センターの協力による）

・整備を実施した施設と利活用の手法について、次頁の表に概要を示す。

表 4-5　秦野市役所の敷地を活用したコンビニの概要

施設概要	
利活用の形態	秦野市役所の敷地内に、ファミリーマート秦野市役所前店を誘致
整備年	平成１９年１２月２０日
敷地面積	14,176 ㎡（敷地全体）／498.56 ㎡（コンビニ部分）
構造／規模	木造／平屋建て（コンビニ部分）
利活用の手法の概要	
土地の所有関係	公有のまま（土地貸付部分のみ普通財産に転換）で、事業用定期借地権（期間１５年３ヶ月）
建物の所有関係	建物はコンビニが整備・所有
民間事業者選定方法	プロポーザルコンペ（大手コンビニ事業者の指名）
利活用による効果	・コンビニ設置による土地賃料収入 ・職員、庁舎来訪者の利便性の向上 ・コンビニでの市刊行物の販売 ・コンビニでの住民票発行及び図書館貸出本の返却サービスの実施（２４ 時間受付） ・コンビニでの観光協会推奨品及び地場産野菜等の販売 ・庁舎敷地内整備によるコンビニの売上高向上

２）保健福祉センターへの郵便局の誘致（公共施設再配置計画シンボル事業）

・平成２４年１０月に、保健福祉センターの１階ロビー内で利用頻度が低かった展示ギャラリーと急患休養室を転用して、郵便局を誘致した。地方自治法による行政財産の貸付制度による。

・「地方公共団体の特定の事務の郵便局における取扱いに関する法律」に基づいて、住民票や印鑑証明等などの証明書交付業務を委託している（住民票等の交付が行えるのは、公務員以外では郵便局員のみ）。

・公務員を新たに雇用することなく、公共サービスのネットワーク充実と拡大を図った。

・建物賃貸料と駐車場使用料で、年間 200　万円の歳入が得られる。歳入額は、施設の維持費に充てるため、基金として積み立てている。

・整備を実施した施設と利活用の手法について、次頁の表に概要を示す。

表 4-6　保健福祉センターへの利活用の概要

施設概要	
利活用の形態	保健福祉センター内の空間の有効活用 （展示ギャラリー、急患休養室の転用）
整備年	平成２４年１０月
延床面積	8,677 ㎡（施設全体）／99.75 ㎡（郵便局部分）
構造／規模	RC 造／４階建て（施設全体）
利活用の手法の概要	
土地の所有関係	公有のまま（行政財産）
建物の所有関係	行政財産の郵便局への貸付（賃貸借期間３年）
民間事業者選定方法	随意契約
利活用による効果	・郵便局の貸付、駐車場使用料収入 ・保健福祉センターを利用する社会的弱者に対する利便性の向上 ・郵便物の利用が多い福祉団体に対する利便性の向上 ・郵便局における住民票等の発行 ・歳入の確保

【流山市】

・流山市では、戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメント（以下、FM）を推進している。

・FM の一環として「FM 施策の事業者提案制度」を実施し、民間事業者から「市のファシリティ」を活用した提案を募集している。

・同制度で、協議対象に選定した案件は、原則として１年間の間に詳細条件を協議し、予算措置を含めて諸条件が整った場合に、提案者と随意契約して事業化を図っている。

・募集する提案に対して、テーマ（対象施設・事業概要等）を定めず、行政では思いつかない、民間ならではのノウハウを活用した自由で広範な提案が期待されている。

・提案制度はこれまで３ 回実施し、民間事業者の方々の資金調達と創意工夫・ノウハウを活用した提案を事業化してきた。

・次頁の表に、これまで協議対象に選定された提案者を整理した。

表 4-7　協議対象案件として選定された提案

審査時期	代表企業	提案名称・概要
平成 25 年 4 月	大成有楽不動産	官民が協力して公共施設をもっと便利で快適にする手法
	大成有楽不動産	流山市市営住宅管理業務委託の民間委託による業務改善と経費縮減
	明豊ファシリティワークス	流山市建築関連工事へのコンストラクションマネジメント（CM）導入による新築・増築・改築・改修工事のコストダウン
	京和ガス	陸屋根用アンカーレス架台の使用、設備規格化によるコスト低減により小中学校屋上への屋根貸太陽光発電設備設置
平成 26 年 4 月	三井住友建設	民間事業者による防災備蓄倉庫整備 促進事業
	（仮）チームおおたかのもり共同企業体代表 NPO 防災対策サポート	安心安全まちづくり拠点（防災カフェ） 整備運営事業
平成 27 年 8 月	京和住設	空地を活用した、リース使用による野立太陽光発電の設置工事

・以下に、FM 施策の概要を示す図を添付した。

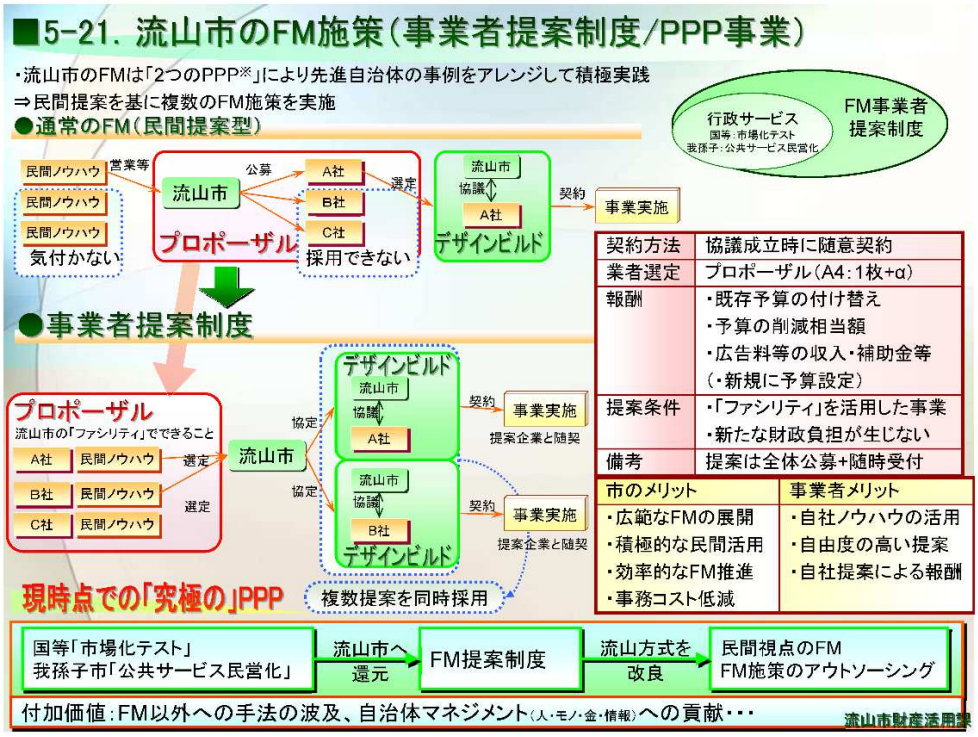


図 4-2　FM 施策のイメージ（資料：流山市）

【桑名市】

・桑名市では、市の実施する事務事業に対して、市民サービスの向上や経費の削減などにつながる提案を民間事業者から募集する「桑名市公民連携公共サービス提案制度」を創設したことを、2015 年 9 月に発表した。

・提案内容を自ら実施する意思と能力を有する民間企業、NPO 法人、任意団体など、個人を除くすべての団体から受け付けた。良い提案があれば今後の予算に反映させる。

・実施主体は、今後、案件ごとに、地方自治法等の契約事務に関する法令などに基づき、適切な契約手法により選定し契約する方針である。

・以下に、2015 年度に提案を募集する 11 の事務事業を示した。

(1)小学校施設管理事業

(2)中学校施設管理事業

(3)幼稚園施設管理事業

(4)普通財産管理事業

(5)本庁舎等施設管理事業（維持管理費）

(6)本庁舎等施設管理事業（地下スペース）

(7)市民活動推進事業

(8)環境学習推進事業

(9)職員研修事務

(10)駐輪場施設管理事業

(11)一時保育事業

②利活用の時間軸について

・ニーズ調査の結果を民間活用に活かすためにはスピード感が求められる。

・「興味・関心を抱いた」事業者の中には、「直ぐに購入したい（時間がかかる場合、他の物件を購入する）」という事業者が複数存在した。

・売却（賃借）機会を失わなわないためには、ニーズ調査後すぐに入札等の手続きに移れる仕組みを構築しておくことが求められる。

③PRE と企業がエリアマッチングする機会、PRE 市場の形成に向けて

・今後の、PRE の効果的な利活用の促進に向けて、PRE と企業とのマッチングは、単独の市の内部のみならず、広域エリアを対象とした PRE と企業をマッチングすることが望ましい。広域を対象として、複数の市の PRE と企業とのマッチングを行うことで、単独の市を対象とする場合より、効果的な利活用に繋がる可能性は広がると考えられる。

・質の高いマッチングを提供するために、PRE と企業のリストを充実させるとともに、一方的にアプローチするのではなく、双方向からアプローチすることが可能なシステム（PRE と企業のプラットフォーム）を形作ることが課題となる。以下に、システムのイメージを図示する。

図 4-3　PRE と企業をマッチングする機会、プラットフォーム（イメージ）

・PRE と企業がマッチングしやすいためには、PRE カルテ及び PRE を求める企業をデータベース化し、容易にネットで PRE を一括検索できる「PRE カルテの集積と企業検索の仕組み」を構築し、継続的にデータを更新することが課題である。

・近い将来、人工知能（AI）や深層学習（ディープラーニング）により、企業の利活用ニーズを予測して推奨する仕組みが可能となるであろう。PRE のカルテ情報と企業のプロフィールや活動履歴の情報について、膨大なデータを蓄積し学習させる必要がある。

④CRE と PRE の包括利用にむけて：社会的価値を生み出す「ソーシャル不動産 SRE」へ

・民間不動産（CRE）の領域において、40 年以上経過した老朽化ビルを改修し、ホテルや相部屋のドミトリーに転用する事例がある。

・空き家の増加に伴い、若年層とシニア層の生活の変化に応じて、移住や住み替え需要に対応するため、中古住宅の売買や賃貸を促す動きも進み始めている。

・公的不動産（PRE）の領域では、廃校や庁舎等の公共施設において、地域と共に新たな使い道を探り、公共空間を民間で再活用する取組も見られる。

・本調査では、公的不動産(PRE)のみを対象に利活用のニーズ調査を行った。今後、空き家や民間建築等の民間不動産(CRE)を含めて、より包括的に利活用の可能性を調査し、社会的価値（Social Value）を生み出す社会的不動産(SRE)にまで、公共の利益を引き出して、俯瞰的かつエリア横断的に利活用を促すことが課題である。ここで、民間事業者による再開発と異なる点は、公共の利益を最大化する政策的な意図にある。