

旧市民病院の有効活用に向けたサウンディング型市場調査 実施結果

1. 背景・目的

舞鶴市では、平成 26 年春に移転した市民病院跡地および建物の活用について、「市民病院跡地利用のあり方懇話会」の提言を踏まえ、平成 27 年 3 月に、このまちに暮らす市民が健康で元気になる「スマートウェルネスシティ」と多様な交流の活性化を推進し、市民病院跡地を「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」として整備することを目指す「市民病院跡地利用方針」を策定し、民間活力を導入した事業の実施について検討を進めています。

その中で、行政の内部検討だけで活用方法や公募条件を設定するのではなく、民間事業者との対話の場を設け、資産の市場性や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の設定を行うとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、優れた事業提案を促すことなどを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

5 社の民間事業者から活用アイデアを頂きましたので、その結果の概要を公表します。

2. スケジュール

日 程	内 容
平成 28 年 11 月 17 日(木)	サウンディングの実施について公表
平成 28 年 11 月 30 日(水)	参加希望事業者向け説明会・現地見学会
平成 28 年 11 月 30 日(水)～12 月 7 日(水)	参加申込受付期間（エントリーシート提出期限）
平成 28 年 12 月 15 日(木)～12 月 22 日(木)	サウンディングの実施

3. サウンディング実施概要

【実施日時】 平成 28 年 12 月 15 日（木）～22 日（木）

【参加事業者】 5 事業者

（1）旧市民病院跡地の土地等を活用して展開できる事業アイデア

以下の可能性を含めた提案

- ①市民の健康増進への貢献
- ②人々が集い交流できる地域への貢献
- ③地域の活性化と賑わいのある地域への貢献
- ④地域住民ニーズや地域課題への対応
- ⑤周辺地域との共存共栄等

【提案アイデア】

1. 提案者 A：温浴施設併設健康増進施設

（施設機能）温浴施設及びトレーニングジム、スタジオ、カフェ等

<内 容>

温浴施設は観光客の受け入れも想定する。健康増進施設は女性や高齢者に配慮

した設備とし、高齢者介護など市の各種施策に配慮したメニューを実施。カフェは、市民、観光客を問わず利用できるコミュニティスペースとして位置付ける。

2. 提案者B：物販店舗・事務所等

(施設機能) 物販店舗、事務所等

<内 容>

健康の基本である安全な「食」を提供する物販店舗を整備し、地元の産品を販売することで地産地消に寄与する。「食」に関連した文化活動を展開する市民の交流拠点とすることで、地域活性化の一翼を担う。

3. 提案者C：温浴施設併設宿泊特化型施設

(施設機能) 温浴施設及び宿泊特化型ホテル、レストラン

<内 容>

住民の交流・健康づくり、観光振興等に貢献する温浴施設、宿泊に特化したホテルを併設する。レストランでは地域の食材を提供する。

4. 提案者D：健康増進施設

(施設機能) スタジオ、マシンルーム、アリーナ、プール、温浴施設等

<内 容>

市民の健康増進に貢献する健康増進施設。地域住民の力を活かした運営。

5. 提案者E：多世代交流型賃貸マンション

(施設機能) 多世代向け賃貸マンション及び地域交流スペース

<内 容>

子育て世帯、高齢者世帯に対応する賃貸マンションを併設し、世代間交流を図る。地域交流スペースを設け、周辺住民との交流を促進する。

【主な意見】

(見解が分かれた項目)

- ・健康増進施設へのスイミング（プール）設備の設置について
 - 「設置する案」と「設置しない案」の2通りの提案があった。（設置しない理由は近隣の民間施設との競合回避のため。）
- ・商業・物販機能の導入について
 - 「可能」とする意見と、近隣施設との競合関係などから「設置しない」とする意見があった。（但し、「設置しない」とする意見において、地元商店等とのタイアップによる販売支援等は検討可能であった。）

(その他)

- ・対象敷地は中心市街地に位置して立地が良く住居地に向いている。
- ・健康増進施設へのレストランの併設は来客の趣向が異なることから、運営者のリスクで実施するのは難しい。
- ・西棟等の既存施設と一体的な利用と合わせて施設規模を考えるのが適當。

(2) 西棟に導入可能な民間機能の提案

【主な提案アイデア】

- ・テナント（物販施設）
- ・会議室
- ・レンタルオフィス
- ・健康増進施設
- ・介護福祉施設
- ・保育園等

【主な意見】

- ・西棟（既存施設）を活用することで、新規投資を抑制することができる。
- ・既存の建物の制約があるため、収益事業には向いていない。
- ・民間導入施設と一体的な利用を図ることが重要。

(3) 事業方式についての提案

※前提は事業用定期借地権設定契約を締結した民設民営

【主な提案アイデア】

- ・民設民営（市と民間事業者の間で事業用定期借地権設定契約を締結し、民間事業者が土地を賃借し施設を整備・運営する）
- ・公設民営（市が施設整備し、指定管理者制度等を適用し民間事業者が運営する）

【主な意見】

- ・健康増進施設・温浴施設の民設民営は難しく、行政の初期投資が必要。
- ・用途が限定されなければ民設民営も可能。
- ・土地が広いため、分割（ゾーン分け）して公募されると事業者は参入しやすい。
- ・複数の事業者が関与する複合施設とすることは有効である。

4. 今後の計画について

サウンディング型市場調査の実施にあたり、協力いただきました各事業者の皆様には貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

今後は、ご意見・ご提案をいただいた内容を踏まえまして、旧市民病院跡地を民間活力の導入による「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」として整備することを目指し、引き続き、民間事業者の参入しやすい公募条件等を検討するなど、同跡地の有効活用に向けて取り組んで参ります。

5. お問い合わせ先

〒625-8555

京都府舞鶴市字北吸 1044 番地

舞鶴市役所企画管理部企画室企画政策課

TEL 0773-66-1042 (直通) FAX 0773-62-5099 (共用)

E-mail plan@post.city.maizuru.kyoto.jp