

宝塚市水道事業廃止施設利活用に関するサウンディング型市場調査結果報告書

令和4年12月22日

1 実施の経緯

宝塚市水道事業では、平成30年6月に運転を停止した亀井浄水場の土地・建物について、市場性の有無や公募事業の成立の可否など、利活用について様々な角度からその可能性を把握する必要があるため、民間事業者の方々との対話を通じて、当該施設の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。対話では4社の民間事業者から利活用について意見を頂きましたので、その概要を公表します。

2 調査対象施設

亀井浄水場（第1排水処理場を含む）

所在地	宝塚市亀井町9番46号
土地面積	5,097.25 m ²

3 実施経過

事前調査	令和4年6月13日（月）・21日（火）・24日（金）
実施方針の公表	令和4年7月29日（金）
サウンディング参加受付	令和4年8月1日（月）～8月31日（水）
現地見学会	令和4年8月18日（木）・24日（水）・30日（火）
事業者との対話実施期間	令和4年10月4日（火）・13日（木）
実施結果の概要の公表	令和4年12月22日（木）

4 サウンディングの項目

- ・既存施設を活用して展開できる事業アイデア
- ・既存施設の活用以外の事業アイデア

※売却を検討する場合は、現状有姿・瑕疵担保責任を負わない形での引き渡し及び土地鑑定価格から建物等解体費用を差し引いた金額を最低売却価格とする。

5 結果の概要

- (1) 現地見学会参加者：7社
- (2) エントリーシート提出者：4社
- (3) サウンディング参加者：4社
- (4) 対話における意見の概要

参加事業者	提案意見
A社（駐車場経営）	地域には2台目の駐車場需要があるとみている。このため、貸し駐車場経営を検討している。借地が前提であり、自社で土地を購入することは考えていない。経営形態は時間貸しと月極を組み合わせた形態を考えている。

B社（社会福祉法人）	解体撤去費がボトルネックである。解体撤去費用の方が土地代を上回る価格帯となることが想定できる。できれば更地の状態で売買もしくは借地で提供して頂ける条件でないと、事業者側で全てを解体して、施設を展開していくことは採算が合わず現実的ではない。解体撤去費用が土地価格を上回った場合の補償方法（採算性を持つための売却スキーム）について明示して欲しい。
C社（金融機関）	建設関係や不動産関係へのヒアリングでは、意欲はあるものの、既存施設をそのまま活用することは難しい意見であった。解体の場合は、解体撤去費用が高額で実際に回収することが難しいという結論であった。商業施設関係や住宅関係へのヒアリングでは、住宅地に適しているという意見だったが、やはり解体コストが問題となった。商業施設に関しては、周りの環境から見ても相乗効果が期待できないことや、出店するにあたっての動機付けも乏しく、解体撤去費用がネックとなり、採算性が見込めないという結論であった。
D社（金融系リース会社）	解体撤去費用がネックとなるため、廃校養殖事業の事例を参考にした既存の水槽を活用した養殖事業を提案する。メリットはインシャルのコストの抑制と消費地への地の利の良さが挙げられる。しかし住宅地に近接していることから、養殖場からの臭いやトラックの出入り時等の騒音などについて理解が得られるか等、実現には課題も多い。

（５）その他の意見

上下水道局では、現地見学会と対話に参加した事業者を中心に事後のアンケート調査を実施しました。回答では、市場性や採算性について、「現施設を利活用する計画が極めて困難であると思われるため、解体費用の大きさを考えると採算性は無いと感じる。貴局の考える売却形式による市場性は低い（社会福祉法人）」、「土地鑑定価格よりも建物解体費の方が高くなるのではないかと感じる（建設会社）」といった意見が回答の大半を占めました。また、地下構造物の残置や一部撤去による利活用についても、建設会社を中心に「残置利用は厳しい」、「現時点では活用方法が想定できかねるが、特殊性が高い施設であるため、かなり限られる」と考えるといった回答がある一方、「地下構造物が残置された場合でも、当方の求める建物が建設可能か検討する必要があると考える（社会福祉法人）」といった回答もありました。

6 今後について

調査結果から、既存施設を活用して展開できる事業アイデアについては、実現性の観点から困難であると言わざるを得ません。また、上下水道局が提示した「土地鑑定価格から建物等解体費用を差し引いた最低売却価格を設定したうえでの売却」についても、民間事業者が解体撤去費用の全部または一部の民間事業者が負担することは困難との結論に達しました。

今回の調査結果を踏まえて上下水道局では、今後、解体撤去費用の縮減や売却以外の借地による方式を含めて、引き続き、土地活用の可能性について検討を進めていきます。