

第2回 灘消防署等敷地の利活用検討に関するサウンディング型市場調査 結果

意見交換日：令和4年5月25日～5月31日 意見交換会参加者数：6団体

順番	事業者	本件事業における参加類型				基本方針（案）		余剰地の活用	事業の流れ			費用負担			UR都市機構所有の南棟基礎杭や壁等の残置構造物による事業への影響	想定業務範囲について
		企画	建設	管理	テナント（直営）	容積率有効活用の可能性	困難な場合の理由		公募公表から申し込みまで	優先交渉権者決定から事業実施計画確定まで	消防署の工事期間	既存消防署の解体・撤去費	既存消防署以外の建物等の解体・撤去費	新消防署の設計・建築費		
1	法人A	○	○	○	○	合築、一団地認定での検討は困難	50年後に解体を要するため	賃貸マンション・商業施設	約3ヶ月	約1年	—	市負担とするか、事業者負担として借地料から差し引くか、いずれでもよい。	市負担とするか、事業者負担として借地料から差し引くか、いずれでもよい。	—	—	—
2	法人B	○	○	—	—	合築、一団地認定での検討は困難	耐震性向上のためのコスト高	賃貸マンション・商業施設・高齢者施設	—	—	—	市負担が望ましい。	—	—	—	—
3	法人C	○	—	○	(○)	合築、一団地認定での検討は困難	耐震性向上のためのコスト高	商業施設・事務所・賃貸マンション	約1ヶ月	公募条件による	—	—	解体・撤去費を考慮した借地料の設定が望ましい。また、事業終了時に民間建物の残置を認めて頂きたい。	—	工事期間とコストに影響がある。	新消防署の維持管理について、全体共用部の事業者と共通化すれば、契約手続きの省力化が可能。
4	法人D	○	○	—	—	関係部局との協議結果による	—	福祉施設	約3ヶ月	約2年	計画内容による	市負担が望ましい。	図面上記載のない残置物が出てきた場合の金額負担については協議が必要。	—	工事期間に影響がある。	共用部に関しては建物計画内容により、費用負担の按分が望ましい。
5	法人E	○	○	○	—	関係部局との協議結果による	—	病院・医療モール・有料老人ホーム・フィットネス・多目的スペース・商業施設	約3～4ヶ月	約1年	消防署単独棟であれば約18ヶ月	市負担が望ましい。	解体・撤去費を考慮した借地料の設定が望ましい。	市負担が望ましい。	—	行政機能専有部の「設計」、「工事監理」の費用負担は市負担。共用部についても、一部市負担が望ましい。
6	法人F	○	○	○	—	関係部局との協議結果による	—	賃貸マンションまたは福祉施設	約3ヶ月（※民間施設を除く）	約1年（※民間施設を除く）	約3年	市負担が望ましい。	市負担が望ましい。	市負担が望ましい。	影響がある。	行政機能専有部の費用は負担は市負担。共用部は計画内容によって相談したい。