

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	江津市
②事業名	新庁舎の移転新築に伴う現庁舎の利活用
③本事業の現在の検討ステージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 <input checked="" type="radio"/> 1.事業発案 <input type="radio"/> 2.事業化検討 <input type="radio"/> 3.事業者選定 <input type="radio"/> 4.その他（ ） ○令和3年度に新庁舎へ市役所機能を移転するため、民間事業者への貸付や譲渡の可能性を含めて現江津市庁舎の利活用(保存)を図りたいと考えています。 ○江津市では、図書館や郷土資料館、インキュベーションなどに自ら改修整備する計画(江津市庁舎改修整備基本計画)の策定も行っていますが、この内容に止まらず、民間事業者の様々なアイデアを取り入れ、事業化に向けた具体的な検討を開始しようとする段階です。 ○なお、江津市庁舎改修整備基本計画は、現時点で市に不足していると考えられる機能の整備について検討したプランであり、具体的な整備内容の検討は、今後の事業化検討の中で行うものです。
④サウンディングの目的	○新庁舎の移転新築によって機能を失う現庁舎は、世界的建築家ル・コルビュジエに師事した建築家吉阪隆正氏により設計され、貴重な近代建築物として評価されています。 ○高台に立つ現庁舎から日本海に開ける素晴らしい眺望も活かしながら、市内外の方に気軽に立ち寄っていただき、建物の価値を伝えることができる施設にしたいと考えています。 ○このたびの現庁舎の利活用に関する検討は、建物の保存というところに主眼を置いており、サウンディング調査を通じて、江津市自らが取り組む以外に民間にはどのような需要があるのか、また利活用についての助言・提案・参考事例などを聞き、事業化の検討に向けた情報収集を行いたい。
⑤民間事業者に対する質問事項	【民間事業者による機能導入に関すること】 ○この建物の利活用に興味をお持ちでしょうか。もしくは興味を持ってもらえる事業者がいらっしゃるでしょうか。譲渡又は貸付けを無償とする場合はどうでしょうか。

	<p>○この立地、規模、構造を踏まえて、どのような用途に適していると考えられますか。</p> <p>○市が期待される支援方法や配慮すべき点はどのようなものでしょうか。</p> <p>○本事業への参画を本格的にご検討いただく際に、追加で必要となる資料や、市に提供を求める情報などがあればご教示ください。</p> <p>【図書館等公共施設の整備に関すること】</p> <p>○コンバージョンによって図書館を整備する場合に、適した事業手法はどのようなものでしょうか。また、参考となる好事例がありますでしょうか。</p> <p>○図書館と組み合わせる場合で、事業効果（収益性・利便性）の高い活用方法はどのようなものが考えられますか。</p>
<p>⑥対話を希望する業種</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p> <p>注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p>	<p>①設計 ②建設 ③不動産</p> <p>④金融機関 5.維持管理 ⑥コンサル</p> <p>⑦運営（ ）</p> <p>8.その他（ ）</p>
<p>2. 事業概要</p>	
<p>(1) 基本情報</p>	
<p>①事業の種類</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.新設 2.建替え ③改修 4.管理運営のみ</p> <p>5.公有地活用 6.包括委託</p> <p>7.その他（ ）</p>
<p>②事業内容</p> <p>※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>新庁舎の移転新築に伴い、近代建築物として評価の高い現庁舎の利活用（保存）を図る。</p>
<p>③現状及び課題</p>	<p>○江津市では、江津市庁舎改修整備基本計画を策定し、現江津市庁舎を改修して継続利用できないか検討しましたが、老朽化に加え、市庁舎に求められる耐震機能を確保することは困難という判断に至りました。</p> <p>○また、図書館や郷土資料館、インキュベーションなどの公共施設として再利用する現庁舎保存再生基本計画を策定しましたが、実現に向けては耐震補強にかかる費用や維持管理に要する将来の財政負担が懸念されています。</p> <p>○一方で現庁舎は、平成 28 年 6 月に DOCOMOMO JAPAN から「日本におけるモダン・ムーブメントの建築 197 選」に選定されています。また、建設費の約 2 割が市民からの寄付であったとされており、「市民による、市民のための庁舎」として長く愛され、建物の保存を希望する声は市内外から多く寄せられています。</p> <p>○これらのことから、コスト低減や収益性向上を図る民間事業者</p>

	のノウハウを最大限に取り入れ、現庁舎の改修と利活用（保存）を実現したいと考えています。
④前提条件	<ul style="list-style-type: none"> ○建物の外観意匠を保存すること。 ○保存が担保される提案であれば、譲渡についても検討します。 ○モダニズム建築の原則論や設計者の設計意図を継承する提案であれば、外観の一部を変更したり、建物の一部を除却することもあります。 ○隣接する丸子山公園との一体的な提案も可能です。 ○活用にあたっては用途に応じた耐震補強改修が必要です。市の費用負担については、提案内容に応じて検討します。 ○今回は用途地域については考慮しなくても結構です。
⑤事業スケジュール(予定)	令和4年度以降に着手可能

(2)対象地

①所在地(交通情報含む)	島根県江津市江津町 1525 (JR 江津駅から徒歩6分/江津I.C.から車3分)
②敷地面積	約11,000㎡ (現市庁舎敷地:約4,000㎡、丸子山公園:約7,000㎡)
③土地利用上の制約	第1種住居地域、建蔽率60%・容積率200%
④所有者	江津市
⑤周辺施設等	1km圏内に、保育園、小学校、中学校、工業高校、総合市民センター、市民交流施設、図書館、市役所(新庁舎)、丸子山公園、シビックセンター公園、JR江津駅、済生会江津総合病院、ゆめタウン江津(商業施設)、ビジネスホテルが立地
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	都市機能が集約された江津市の中心市街地
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	

(3)対象施設

4-1. 建物	既存	整備後(予定)																				
①施設名称	江津市庁舎	/																				
②施設の延床面積	総延床面積：4,040㎡ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>フロア</th> <th>A棟</th> <th>B棟</th> <th>C棟</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>—</td> <td>686㎡</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>中2F</td> <td>—</td> <td>262㎡</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>660㎡</td> <td>412㎡</td> <td>289㎡</td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>660㎡</td> <td>453㎡</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		フロア	A棟	B棟	C棟	1F	—	686㎡	—	中2F	—	262㎡	—	2F	660㎡	412㎡	289㎡	3F	660㎡	453㎡	—
フロア	A棟		B棟	C棟																		
1F	—		686㎡	—																		
中2F	—		262㎡	—																		
2F	660㎡		412㎡	289㎡																		
3F	660㎡	453㎡	—																			

	4F	—	358 m ²	—	
	5F	—	80 m ²	—	
	6F	—	80 m ²	—	
	7F	—	80 m ²	—	
	RF	—	20 m ²	—	
③建物の構成(構造、階数)	A棟：RC造・PC造3階立て B棟：RC造8階建 C棟：RC造・PC造平屋建て				
④主な施設の内容、導入機能	事務室、会議室、議場				
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	江津市(直営)				
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	・1962年完成				<ul style="list-style-type: none"> ・用途に応じた耐震補強改修が必要です。 ・隣接敷地の分庁舎、職員会館等は引き続き江津市が使用する予定です。
4-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存			整備後(予定)	
①施設名称					
②規模、能力等					
③運営状況 (運営主体、事業手法等)					
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)					

■ 添付資料

- 資料1-1 位置図(市域全体)
- 資料1-2 位置図(中心市街地周辺)
- 資料2 敷地図
- 資料3 現況フロア図
- 資料4 現況写真
- 資料5 竣工時の写真
- 資料6 人口、年代別人口構成、昼夜間人口構成比率
- 資料7 保存再生検討案
- 資料8 利用状況(江津図書館)
- 江津市庁舎改修整備基本計画 <http://www.city.gotsu.lg.jp/soshiki/19/7857.html>