

旧尼崎警察署サウンディング型市場調査結果等について

1 経緯、目的

本市では、旧尼崎警察署（以下「旧警察署」という。）について、利活用にあたって必要となる財政的負担の大きさなどから今後の取扱いの方向性を見出せていない状況にあった。

そこで、旧警察署について、現行の建物の市場性や当該施設を運営する場合の市の財政的負担の目安などを把握するとともに、今後の方針決定の材料を得るため、民間事業者との対話を重視したサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施した。

2 サウンディング対象用地、施設の概要

(1) 旧警察署の概要

所在地	兵庫県尼崎市北城内 48-4
構造	鉄筋コンクリート造 3 階建て
起工／竣工	大正 14 年 12 月 12 日／大正 15 年 11 月 30 日
設計者／施工者	置塩章／松村組
敷地／建築／延床面積	約 1,258 m ² ／約 583.5 m ² ／約 1,759.5 m ²
耐震性能等	Is 値 0.4 程度（1 階、平成 26 年耐震診断結果） 主要構造部分のコンクリート中性化進行等

(2) 都市計画等の制限

用途地域	第二種住居地域
建ぺい／容積率	60％／200％
その他	第 3 種高度地区／準防火地域／居住誘導区域／都市機能誘導区域

(3) これまでの状況

大正 15 年	旧警察署竣工
昭和 46 年	城内児童館及び出張所として転用利用開始
平成 7 年	阪神・淡路大震災被災により閉鎖（以降、倉庫として活用）
平成 28 年	建物利用中止

3 サウンディングの実施概要

(1) 基本的な考え方

旧警察署の活用については、建物の歴史・文化的価値や景観を保護しつつ、改修すれば 10 億円強の規模となると推計される市の財政負担について、可能な限り少なくすることなどを前提とした。ただし、より良い提案があれば、この条件以外での提案も聴取することとした。

(2) 実施時期

令和 8 年 4 月 13 日～4 月 28 日

(3) 参加事業者

不動産系、まちづくり・施設運営系企業など 3 社

4 対話結果

各社から提出を受けた意見・アイデアシートおよび口頭による対話の概要は以下のとおり。

	A 社	B 社	C 社
建物活用方法	ワンルームマンション、コワーキングスペース、シェアハウス、ホテル	ミュージアム、貸事務所	個室サウナ、宿泊施設、ベーカリー、レストラン（婚礼対応）、BAR
建物の扱い	建物の一部や装飾のみを残したり復元するなどて建替	文化財登録を見据えた保存活用を前提に意匠保存を重視した最低限の補修	現存建物を改修（目的地化する施設整備）
事業方式	市からの事業委託	公設民営（指定管理）	市が建物を整備し 事業者が家賃として改修費を一部返納
採算性	事業性が低くいずれも独立採算を取ることは困難	独立採算は困難・指定管理料等による補完が必要	市による改修費負担を前提に事業継続可能
懸念事項	耐震改修工事の難易度・費用の高さ	中性化等による劣化状況の不確実性、文化財登録による改修上の制約	劣化状況の不確実性に伴う想定以上の改修の必要性の発生
市の財政負担の程度、期待する支援や配慮	市が大きな財政負担をしてまで維持するか十分検討が必要	改修費の負担、文化財登録に向けた手続支援、補助制度の活用、適切な指定管理料設定、地域合意形成支援等、行政の継続的関与と柔軟な運用配慮	市による改修費の初期負担が前提、周辺開発との連携が必要

5 サウンディング結果の総括

今回のサウンディングを通じて把握された事項を整理すると、以下のとおりである。

- 参加した3社のうち、2社からは、建物改修費を事業者が自ら負担することを前提とする場合、採算の見込みはほとんどない、または自立運営は困難であるとの回答があった。
- 残る1社は市費の投入が必要となる提案であり、改修費用を事業者が家賃として複数年度で一部返納していくスキームの回答であった。
- いずれの事業者においても建物の改修に係るイニシャルコストは市による負担でなければ実施は不可能であるとの回答であった。
- いずれの事業者においても、旧警察署建物の耐震性能（Is 値 0.4 程度）の低さおよびコンクリートの中性化進行等の構造的課題が、改修費を押し上げる懸念要因となることが確認された。
- 建物のデザインを継承しながら活用するより、建物の一部装飾のみを残して建て替えた方が経済性に優れるとの意見もあった。
- また、建物を保存・活用する場合においても、劣化状況の不確実性から追加補修費が生じる可能性が高く、市の継続的な財政負担リスクが生じるため、十分な検討が必要であるとの意見もあった。

6 今後の対応について

今回のサウンディングの結果、耐震化や設備改修に多額の市費（10 億円強）を投入しなければ現行建物を活用・存続させる事業スキームは成立させることは難しいことが明らかとなり、活用・存続させることとした場合の本市の財政的負担は極めて大きいものとなることが想定される。加えて、現時点では想定しえない改修の発生や、保存・活用後の維持管理においても継続的な市費の投入が必要となる可能性が高いことが確認された。

一方で、C 社の提案に関しては収益性を確保しつつイニシャルコストを後年度に一部返納していくスキームであったが、一旦、市においてイニシャルコストを負担する以上、市にとっての財政負担リスクが発生する点においては他の提案と同様である。

こうしたことから、これらのサウンディング結果、および建物の耐震性能の低さ・構造的劣化の進行・長期的な維持管理コスト等を総合的に勘案した結果、市として旧尼崎警察署の建物については除却する方針とする。

なお、除却後の跡地の活用については、当該地が城内地区まちづくり基本指針において「歴史文化ゾーン」の重要な一角を構成する地域として位置づけられていることを十分に踏まえつつ、同指針の考え方や城内地区の将来像と整合した有効な土地利用の方向性について、改めて検討を行っていく。

以 上