

見附台周辺地区整備事業に関するマーケットサウンディング調査
 < 調査結果 >

平塚市は、見附台周辺地区整備事業（以下「本事業」という。）における民間活力導入の検討に当たって、実現性の高い事業方法等について民間事業者から広く意見、提案を求め、事業条件等を把握していくことを目的とし、マーケットサウンディング調査を実施しました。

1 実施経過

日 程	内 容
平成 29 年 12 月 25 日（月）	サウンディング調査実施要領等の公表
平成 30 年 1 月 17 日（水）	調査参加申し込み（エントリーシートの提出）
平成 30 年 1 月 22 日（月）	提案書の提出締め切り
平成 30 年 1 月 25 日（木） ～平成 30 年 1 月 26 日（金）	対話の実施 < 8 事業者 >

2 対話内容

事前の公表資料において、提示した【主な対話内容】は以下のとおりです。

<p style="margin: 0;">土地利用計画（A・Cブロック）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）新文化センター、見附台公園、商業・業務等施設、駐車場・駐輪場の配置について、望ましいと考える土地利用計画図（大まかなゾーニング図）をお示しください。 <p style="margin: 0;">賑わい創出の仕掛けについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A・Cブロックの賑わい創出を実現するため、考えられる仕掛け（例えば土地利用、施設計画、運営等）についてお聞かせください。 <p style="margin: 0;">余剰地活用事業について</p> <p style="margin: 0;">(1) 導入機能・規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 余剰地活用事業として、導入可能性のある機能の内容・規模についてお聞かせ下さい。 <p style="margin: 0;">(2) 駐車場台数・システムについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設用に整備する駐車場台数・駐車場形式についてお聞かせ下さい。 ・ 民間施設用の駐車場の整備・管理運営と合わせて、公共施設として必要な駐車場を整備・管理運営することは可能かについてお聞かせ下さい。また、その場合の駐車システムについてもお聞かせ下さい。 <p style="margin: 0;">（仮称）新文化センターと商業・業務等施設の複合化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）新文化センターと商業・業務等施設を複合化する場合の実現可能性や施設配置イメージについてお聞かせください。 <p style="margin: 0;">崇善公民館の利活用の可能性、施設所有形態の要望について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業で、既存の崇善公民館を利活用することについてご意見をお聞かせください。 （市の費用負担はしないことが前提）
--

本事業の事業範囲について

- ・本事業の事業対象地として、「崇善公民館の土地を含める場合」「崇善公民館の土地を含めない場合」のどちらが望ましいか、ご意見をお聞かせください。

事業実施条件について

(1) 事業スキーム

- ・現時点では、本事業のスキームの選択肢として、PFI方式(BTO)・DBO方式、余剰地活用部分は定期借地権方式を想定しています。これを踏まえ、最も実現性が高いと考えられる事業手法及び事業期間についてお聞かせください。

(2) 公民の役割分担について

- ・上記「事業スキーム」についてのご回答を踏まえ、貴社が望ましいと考える公民役割分担やリスク分担についてご意見をお聞かせください。

事業スケジュールについて

- ・改訂整備方針に示す事業スケジュールについて、ご意見をお聞かせください。

3 参加事業者数

建設事業者、デベロッパー事業者、運営事業者等8社の参加がありました。

4 調査結果の概要

土地利用計画（A・Cブロック）について

（仮称）新文化センター、見附台公園、商業・業務等施設（民間収益施設） 駐車場・駐輪場の配置は、大きく以下のパターンの提案がありました。

<（仮称）新文化センター・見附台公園の配置>

（仮称）新文化センター・見附台公園の配置は、大きく以下の3パターンが挙げられました。

（仮称）新文化センターをAブロック東側に配置	（仮称）新文化センターをAブロック中央に配置	（仮称）新文化センターをAブロック北側に配置
（仮称）新文化センターをAブロック東側、見附台公園を西側に配置。	Aブロック南側に（仮称）新文化センター、北側に見附台公園を配置。	Aブロック北側に（仮称）新文化センター、南側に見附台公園を配置。
		

（その他意見）

- ・現在の景観を残し、現在の見附台広場の位置に公園の広場を設置するのがよい。
- ・周辺住宅に配慮し、音漏れや人溜りによる騒音被害の対策、渋滞対策が必要。
- ・（仮称）新文化センターの運営面としては、出演者と来客者の動線等が分離されていることが重要。

<商業・業務等施設（民間収益施設）・駐車場・駐輪場の配置>

商業・業務等施設（民間収益施設）については、Cブロックのみ、またはAブロック南側及びCブロックの双方に配置する提案があり、いずれも旧東海道本通り沿いに配置する提案がありました。

また、駐車場・駐輪場（（仮称）新文化センターの関係者用駐車場を除く）については、公共用・民間用を共有する駐車場を、主にAブロック南側あたりに配置する提案がありました。



賑わい創出の仕掛けについて

賑わい創出の仕掛けについて、土地利用、施設計画、運営面から幅広い提案がありました。

<土地利用>

エリアの核となる施設として、民間収益施設を整備。/旧東海道の景観をイメージした空間整備、緑化推進。/公園側の（仮称）新文化センターには、憩いの空間としてカフェテラス等の設置。

<施設計画>

（仮称）新文化センター内に「囲碁」「七夕」などの紹介を行うスペースを設置。/見附台公園に子ども広場を設置。また、民間収益施設内に室内遊び場を設置。/見附台公園には、イベントや演奏等がしやすい多目的広場を設置。

<運営>

大型イベントの実施等。（例：七夕まつり、朝市、スポーツ・飲食イベント等）/公園に日常的な賑わいをもたせるためには、イベント実施等についてはコストが必要。

余剰地活用事業について

余剰地活用事業については、20～30年の定期借地権を設定した上で、物販、飲食店、スーパーマーケット等の導入機能の提案がありました。

< 機能 >

物販、飲食店、ドラッグストア、スーパーマーケット、サービス施設、サービス付き高齢者向け住宅、保育園、ギャラリー、クリニックモール、フィットネス等

< 期間等 >

20～30年の事業用定期借地。 / 30年以上だと業態が変わるため、20年がよい。 / 50年という長期間であっても検討の余地はある。

< 駐車場等 >

法的必要台数及び来場者のニーズ等を考慮して計画。 / 具体的な台数は民間収益施設の規模によるため、現段階では不明。 / 駅近のホールでは、ホール利用者用としては、そこまでの駐車台数は必要ない。 / 民間収益施設の敷地内に設置。 / 配置によっては、Aブロックに公共施設用駐車場の確保の可能性あり。 / 公共用と民間用を一体管理することが望ましい。 / 公共用と民間用を共用する場合は、料金収受、駐車場台数の配分（ホール催し物によって変動の可能性があるので）の課題あり。 / 定借期間後に更地返還する際に、公共施設用駐車場の確保の問題あり。

（仮称）新文化センターと商業・業務等施設（民間収益施設）の複合化について

（仮称）新文化センターと民間収益施設の複合化については、大規模な民間収益施設との複合化は難しい、との意見が多くありました。なお、（仮称）新文化センター内に小規模の飲食・物販等は導入可能、との意見もありました。

ホールと民間収益施設の合築は、構造面、管理関係の点で困難。 / 合築の場合はそれぞれの騒音対策が必要のため好ましくない。 / 小規模のカフェ、レストラン、販売スペース等であれば複合化の検討の可能性はあり

崇善公民館の利活用の可能性、施設所有形態の要望について

崇善公民館の利活用については、利活用を行うもの、行わないものについて、どちらも提案がありましたが、民間事業者が大規模な改修費用を負担してまで活用するという提案はありませんでした。

利活用はせず、更地にし、（仮称）新文化センター来場者向けのイベント広場、駐車場として利用するのがよい。 / 利活用にあたってのりノベーション費用の捻出がネック。 / 市の所有を前提に、民間事業者で軽微な改修を行い、利活用することは可能。（ギャラリー、カフェ等）

本事業の事業範囲について

本事業に崇善公民館の土地を含めるか否かについては、事業の条件次第という意見でした。

崇善公民館の土地を含め、イベント広場や駐車場として活用するのがよい。 / 崇善公民館を市が所有し、改修費が捻出可能であれば、本事業として崇善公民館の土地を含めることは可能。 / 事業範囲が広がると、参画できる企業が少なくなるため、含めない方がよい。

事業実施条件について

事業の実現化に向けた、条件について、様々な意見があり、民間ノウハウの適用が難しいという意見はありませんでした。

(仮称)新文化センター、公園はDBO方式が良い。/・BTO方式・DBO方式のどちらでも対応可能。/運営維持管理は他業務と兼務する等、効率的に実施することが可能。/公共側の事業期間について、指定管理者としてはスケールメリットを期待し、10年以上がよい。/PFI事業と余剰地活用事業(定期借地)の契約を分けた方がよい。/(仮称)新文化センターの運営については、民間ノウハウを活かせる部分である。/大規模改修を事業範囲とすると、市の予算と合わない可能性がある。/(仮称)新文化センターの運営収入リスクは、市の負担がよい。/公共用駐車場と民間用駐車場を共用する場合、公共用駐車場は市が費用負担することが望ましい。/道路の付け替え等の敷地条件の整理、事業遅延リスク、物価変動リスク等は市とすることが望ましい。

事業スケジュールについて

事業スケジュールについては、工事着手時期等、多くの意見がありました。

平成32年度に民間収益施設及び共有駐車場の供用開始、平成33年度に公共施設の供用開始を想定。/昨今の経済情勢から、民間収益施設のテナント誘致のためには、事業者決定からオープンまでの時間的ロスを極力抑える必要があり、早期の事業化が望ましい。/2019年度後半から着工すると、労務環境、資材高騰があり、厳しい時期と考える。2020年以降の着工がよい。/(仮称)新文化センターの工期は1年半~2年程度と想定する。/事業者募集から供用開始までは約4年かかると考えられる。/(仮称)新文化センター、公園、民間収益施設について、部分的な供用開始も考えられる。/(仮称)新文化センターの竣工から運営開始までは、最低でも3ヶ月の期間が必要。開館6ヶ月前から文化事業等を実施することが想定される。

その他意見等

その他、本事業に関わる多くの意見・要望等がありました。

既存樹木等の緑の保存については、地域の人に利用してもらうために周辺ニーズを踏まえて検討が必要。/現見附台公園西側の植栽部分は、周辺住民を含めたマネジメントを行うことが望ましい。/既存道路については、利用者もいるため、そのままでもよいと考える。/ホール施設は催しがないと閑散するため、エントランスホールの利活用、施設内で講座実施等、立ち寄る仕掛けがあった方がよい。