

厚木市役所本庁舎敷地の跡地利用に関する マーケットサウンディング 結果概要について

現本庁舎敷地の跡地利用の検討に当たり、最適な民間機能の導入や効果的な事業手法等について、民間事業者から広く意見、アイデアを求め、事業条件等を整理することを目的に、サウンディング調査を実施しました。

サウンディング調査の経過及び結果の概要については、次のとおりです。

1 マーケットサウンディング実施の経過

実施要領の公表	令和4年8月3日
サウンディング参加申込期限	令和4年8月24日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和4年8月29日
別紙2「個別対話シート」の提出	令和4年9月5日
サウンディングの実施	令和4年9月13日～16日

2 参加企業数 13社/グループ

3 サウンディング項目

(1) 事業対象地について

- ア 事業対象地の評価
- イ 事業対象地の設定
- ウ 土地利用に当たっての懸念事項

(2) 導入機能について

- ア 民間機能（事業参加の視点／市民利用の視点）
- イ 官民施設の連携により生まれる付加価値
- ウ 事業対象地周辺を面的に捉えた活用

(3) 事業スキームについて

(4) 活用イメージ

(5) その他

4 意見等の概要

項目	意見等の概要
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">1 事業対象地について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本厚木駅が徒歩圏内であり、敷地北側が市役所中央公園通りに接し、国道 246 号線に近接していることから、歩車共に交通利便性が高い。周辺に複数のスーパーや公園が立地するほか移転後の新庁舎が徒歩圏にあり、駅周辺のにぎわいと住居エリアの落ち着いた着き、どちらも有する立地である。 ・相応規模の建築が可能であり、公共施設部分の規模が容積対象面積の過半を超えなければ、区域拡大の必要性はそれほど高くない。 ・徒歩圏に小学校、中学校、高校、厚木中央公園等が立地していることから、子育て世代、ファミリー世帯の住環境として最適な立地環境と高く評価している。 ・区域拡大による一体開発も選択肢の一つであるが、本庁舎敷地単独で一定規模かつ整形な敷地面積を有していることから、本庁舎敷地のみを事業対象地として想定している。 ・本厚木駅周辺エリアでは、新庁舎等複合施設の整備により行政・交通利便性の大幅な向上が見込まれることからポテンシャルは高い。その中で事業対象地は、中心市街地の賑わいと都市型住宅市街地の落ち着いた環境の双方を享受できる立地である。 ・事業対象地の範囲設定については、本庁舎敷地単独又は大手公園を含む形で十分な面積を有している。 ・交通利便性や周辺環境を含めた足元の人口等を勘案しても、一定の商圈を見込むことのできるポテンシャルのある土地である。 ・土地活用の面から、周辺施設等を考慮した上で区域拡大等の必要はない。 ・国道 246 号線に近く大通りに面しており、厚木中央公園地下駐車場も利用できることから、利用しやすい立地である。 ・庁舎跡地であることから市民の認知度が高く、事業用地として高評価である。 ・本厚木駅からやや距離はあるが、都市中心拠点の中心部分にあり、コンパクト・プラス・ネットワークの中心となり得る場所である。周辺には行政施設、病院及び商業施設があり、地域と地域、人と人の結節点として目的を持った人の来訪場所として活用が可能。 ・厚木中央公園及び大手公園との共同開発・運営管理とすることで、地域のにぎわいの核として、活用の幅ができる。 ・定住人口が多く、駅周辺に他業種が集まる昼間人口が多い立地であり、商業立地としてポテンシャルが高いと評価している。 ・官民の複合施設とする場合、本庁舎敷地のみではやや狭い。第二庁舎敷地や大手公園を一体で活用することが望ましい。 ・商圈としては、約 500m の距離に本厚木駅が位置し、その他多くの分譲マンションや住居が立ち並んでいることから、商業として非常に高いポテンシャルを感じている。また厚木中央公園があることも魅力である。 ・前面道路が片側一車線のため、交通渋滞を引き起こす可能性が高い。 ・拠点都市の中心部に位置しており、駅やバスセンターから徒歩圏内に立地していることから、交通利便性が高い。 ・周辺には業務、商業等を中心に多様な都市機能が集積している。また人口集積度が比較的高く、今後とも一定のポテンシャルを維持できる。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">1 事業対象地について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本庁舎敷地のみでは多様な民間機能の導入に限界があるため、厚木中央公園を含めた一体整備とすることで、事業対象地の快適性、防災性が向上する。 • 事業対象地については、住宅、商業、事務所等、どのような施設を整備するにしろも申し分ない立地であると評価している。豊かな自然と利便性の双方を享受することのできるのは厚木市の特徴である。 • 事業対象地の設定については、本庁舎敷地のみで十分な規模があるため、区域拡大の必要性はないものと認識している。 • 駅から微妙に離れていることで、歩行者の流れによるにぎわいが形成されているエリアであり、魅力的な立地である。 • 事業対象地の設定としては、第二庁舎の敷地などを含めた形で事業を行うことができると、向かいの厚木中央公園なども一体的に活用した仕掛けを考えることができる。 • 交通利便性は非常に良いが、本厚木駅を降りた際に、緑豊かな厚木中央公園からのつながりなどが感じられると、なおよいと考える。 • 駅からの視認性等を踏まえても、厚木公園程度までの範囲を含んだ一体的な整備ができれば、中心市街地の賑わいを想像することができ、素晴らしい計画になるが、現実的には厚木中央公園との関係、役割分担を考慮し、大手公園を含んだ一体開発が望ましい。 • 本厚木駅から徒歩7分程度であり少し距離があることから、競争力という点では、近隣の大規模商業店舗等の競争を考慮すると単独の競争力を備えることは難しい。近隣居住者や昼間人口をターゲットとした商業店舗等であれば事業性を有すると考えられる。 • 事業対象地の設定として、本庁舎敷地周辺の大手公園、第二庁舎敷地、厚木中央公園等を一体的に連携させた開発が望ましい。公園を含めた公共施設（文化施設）を核に連携することで大きな整備効果が見込めるのではないかと。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 導入機能について</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 分譲住宅、商業施設、クリニックモール、子育て支援施設の導入が考えられる。高容積な敷地であるため、価値最大化を考えると住宅が望ましい。 • 住宅の導入を想定した場合、消防施設との複合化は安心感がある一方で、夜間にサイレンが鳴り響く可能性があるため、相性として良いとは言えない。 • 周辺施設との連携により、防災やにぎわい創出関連のイベント開催が可能となる。文化施設との複合化によりマンションの価値が向上することから、厚木中央公園との連携を図ることでできれば、なお望ましい。事業対象地内にオープンスペースを設けることで、今後、厚木中央公園との一体利用も可能となる。厚木中央公園と歩行者デッキ等で接続されると、導入機能の魅力や安全性の向上、厚木中央公園との連携強化につながる。 • 分譲マンション機能の導入を想定。ウェルネス、ヘルスケア等に資する機能を低層部に導入する複合開発も考えられるが、本厚木駅からの動線上の商業集積を踏まえ、商業ではあまり面積をとらないことが地域全体の最適化につながる。 • 文化施設との連携によりシビックプライドの醸成や地域コミュニティ形成に向けた活動が期待できる。 • 地域住民に開かれたまちづくりという観点でも、厚木中央公園の既存アセットを最大限に生かすことで事業対象地に整備する分譲マンションの価値、印象の向上が期待できる。

- 住宅を含むことで事業性を確保することができ、文化施設及び消防施設の整備に掛かる市の財政負担を軽減することが可能となる。特にファミリー層を中心とした需要がある。
- 文化施設を補完し、かつ厚木らしさのあるコンセプト性の高い施設とすることで市民生活の質を高めることができる。具体的にはフィットネス、ボルダリング、園芸店、温浴・サウナ、アウトドア関係、マルシェ等。
- ホテル、オフィス等の誘致については、事業性を考えると出店は限定的と考えるが、その運営事業者やテナントによって取得費や賃料等の価格が安価であれば可能性がある。
- 事業対象地が市有地であること、近隣に多くの民間施設が点在していること、立地商圈等を考慮すると、医療系施設、高齢者施設、マンション、商業施設などが考えられる。
- 公共用地の利活用であるため、経済性を優先する民間用地の開発とは考え方が異なる。周辺住民の利便性を上げることやにぎわい創出などを評価するというのであれば、商業単独などでも事業を実施することができる。
- 厚木中央公園と隣接しているのであれば、Park-PFI と一体で検討を進めるというのも一つの考え方である。
- 官民連携の付加価値として、定期的な利用やイベント、会議の利用により、使用料が発生する。また教育機関の年間行事定期利用により合同行事も可能となる。あわせて、ハローワークから近い立地であることから、各求人企業の合同面接会場として活用でき、雇用促進につながる。
- 面的な利用として、各種イベントの屋外・屋内。市庁舎跡地新施設・厚木中央公園などで同時活用する、各種体験イベントの説明会等を新施設で行い、厚木中央公園にて実施するなどが可能となる。
- 分譲マンション、学生寮、社宅等は、一定程度事業として成立可能。すでに多くのマンションが駅前に立地しているが、一定の付加価値が増すのであれば、客層の集約は可能。
- 目的性のある生活利便施設としてカフェ、コンビニ、クリニックモール、保育所、学童などが考えられる。厚木中央公園と連携したカフェなどができれば、にぎわい創出につながる。
- 消防施設と併設した場合、サイレン音など騒音の関係から、特に分譲マンションとの相性は悪い。
- エリアマネジメントを実施することで、まちのにぎわい創出、ブランディングに寄与することができる。働いている方や消防団の方に加入してもらうことで、防犯力の向上などが期待できる。
- スーパーマーケットを核に、生活必需品を扱うドラッグストア、衣料品専門店、医療系クリニック、ファーストフード系飲食店等が望ましい。
- 市民や利用者の利便性向上が図られる施設として、コンパクトな市民交流センター等が官民連携の付加価値として考えられる。
- 消防施設については、民間施設との連携は考えづらいため、別棟で配置するべき。

2 導入機能について

- 食品スーパーなどの生活必需品を扱う店舗を核に据え、日常生活に沿ったものを取り扱うテナントを中心に、ショッピングや飲食、サービス業種に加え、公共サービス業種の取り込みも必要である。
- 民間施設においては、医療やコミュニティ機能を導入することで高齢者までの利用を想定する。健康促進という観点では、厚木中央公園のウォークラブルな環境との連携も必要。
- 文化施設との相性では、商業との融合による相乗効果を期待できる。
- 消防署との相性としては、緊急車両の出動や出入口の確保などを考慮すると、現実的には難しい。
- 中心市街地における定住人口の維持、増大に寄与する住居系機能の導入が考えられる。中期的には、事業対象地を拡大し、居住系に加え、業務、商業、宿泊滞在、健康スポーツ、医療福祉、教育文化等の多様な機能が考えられる。
- 消防施設との併設については、安心安全面での付加価値が想定されるが、大きな相乗効果は期待できない。
- 文化施設との併設については、集客の拠点になることが想定されることから、商業系施設との高い相乗効果が期待される。
- 厚木中央公園については、イベントスペースとして活用することにより、集客力の向上を図るとともに、避難場所としての機能を強化することにより、防災性の向上を図ることが考えられる。
- 分譲マンション、商業施設が考えられる。また高齢者への対応が一つの課題と考えられ、アクティブシニアをターゲットとした高齢者向けシニアレジデンスも考えられる。
- 分譲住宅の場合、人が集まる空間は作りづらい。その点、文化施設との複合化に関して、文化ホールのような人が集まることのできる空間の必要性は高く、相性としては悪くない。
- 消防施設と分譲住宅の複合というのはあまりイメージがわからない。消防施設との相性でいえば、スポーツジムなどのアクティビティ系が良いのではないか。住宅との相性として、消防の出動時のサイレン音は、好ましくない。
- 文化施設は一定の集客力を有するも、週末や平日夕刻に偏ったものであり、それだけに依存しない常時集客性を持った民間収益施設を併設することが必要。
- 容積を有効に使うことを考えると導入機能は住宅になる。また市の所有する土地に建設されたオフィスビルは信頼感があることから、オフィスの整備も考えられる。
- 中町第 2-2 地区の整備とは明確な役割分担が必要。
- しっかりとした収益施設をつくりながら、それで愛される場所を目指すべきである。そういった意味では、ビジネスマッチングや情報発信、コワーキングやインキュベーション等の機能が期待される。
- 文化施設と民間施設の融合は、イベントや情報発信などの観点においてもシナジーが期待できる。
- 厚木中央公園を含む周辺を一体的なエリアと捉え、市民の憩い、集い、活動、情報発信の場とする。また周辺商業エリアと賑わいの連携、駐車場の相互利用を促進し、エリア全体をウォークラブルなまちの機能の中心として整備することが望ましい。
- 事業対象地周辺の高い居住ニーズと昼間人口をターゲットとした、周辺の居住者に寄与する商業店舗等の導入が望ましい。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">2 導入機能について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・滞在、交流活動を行うことのできる市民のための憩える場、歩いて楽しい街の拠点となる休憩可能な施設の設置、さらには厚木中央公園との一体整備といった形が望ましい。 ・厚木中央公園や地下駐車場との連携等が重要である。例えば地下駐車場について、商業施設等と供用することにより、駐車場利用率の向上や敷地の有効活用促進等のシナジーが期待できる。 ・事業対象地を面的に捉え、周辺施設等の連携を考慮した利活用を行いエリア全体に求心力を持たせることで、中心市街地のにぎわい創出に寄与することができる。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">3 事業スキームについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権の設定といっても事業条件等により採算性は異なるが、民間の導入機能が住宅ということであれば、概ねスキームとしては成り立つ。継続的かつ安定した地代収入を見込むことができる。 ・民間資金及びノウハウを活用した公共施設等の建設、維持管理及び運営が考えられる。 ・分譲マンション機能の導入を想定した場合、建物の完全所有が望ましい。財政負担軽減の観点からは、土地売却資金を公共施設の整備費に充当する又は官民複合施設の場合、土地売却資金を建物床として還元する等価交換スキームが考えられる。 ・文化施設の機能次第では、官民一体整備や指定管理者制度の活用よりコスト低減を図るスキームも想定される。 ・民間事業者が公共から事業対象地の一部を買い受け又は借り受け、複合施設を整備。完成後、公共施設部分を公共に譲渡又は賃貸するスキームが考えられる。民間施設相当分についての地代収入、固定資産税収入を期待することができる。また経済活動活性化による税収増加を期待することができる。 ・消防施設については、他施設に左右されず将来的な災害対応に柔軟に対応できるよう別棟による併設が望ましい。 ・PPP（官民連携）＋PRE（公的不動産の民間活用）、PRE（公的不動産の民間活用）、事業対象地の買い取りが考えられる。PPP手法の活用により、コスト面、スケジュール面でVFMの最大化を図ることができる。 ・民間企業の他施設運営ノウハウ、集客手法、利便性向上の取組など、最小限の支出で最大限の効果を発揮する民間ならではの手法を發揮することが考えられる。 ・保留床の売却による、公共の財政負担縮減が考えられる。定期借地権による施設整備は、需要が広いという点で住宅が望ましいが、事業対象地においては、定期借地権による分譲マンションは難しい。定期借地とする場合、購入したいと思える価値の創造がポイントになる。所有権と比較した際に、付加価値がない場合、その差は価格差となる。近年は建築費が非常に高く、価格勝負を行った際、事業者の儲けとまらない可能性がある。 ・厚木中央公園については、公園単体で考えるのではなく、本厚木駅周辺エリア全体におけるまちのにぎわいづくりとして、公園の役割を考える際に Park-PFI などを実施する意味が出てくる。 ・事業用定期借地権設定契約が望ましい。公共は毎月の地代収入があり、事業者所有建物を公共が賃借して家賃を支払うことで、建設費の借入等の負担はなくなる。

3 事業スキームの種類

- マンションとの複合化を行い、1階部分にスーパーを配置する計画の場合、ディベロッパーと一緒に提案することも1つの参加方法である。
- 定期借地権の期間として、事業採算上は30年以上の期間が必要。その期間、借地料による公共財政負担の縮減が想定でき、文化施設については民間施設との一体整備により、投資コストの縮減につなげることができる。
- 公共から土地を定期借地で借りる場合、地代と委託料を相殺するような形の契約が多い。
- 土地所有又は普通借地方式、定期借地方式。定期借地権となると融資条件が厳しくなる可能性があることから、普通借地による事業実施についても検討いただきたい。
- 公共施設の整備については、PFI事業（BOT方式）による工事費等の低減、民間ノウハウの発揮や市民サービスの向上。
- 民間収益施設については、民間事業者が建設用地を市から取得又は借地し、民間事業者が施設を建設、運営・管理する。民間開発用地を売却又は借地とすることで、市は事業リスクのない収入を安定的に入手することができる。
- 定期借地による分譲住宅の整備の場合、事業スタートの段階では需要も高く、事業として十分成立する。しかし、新築時に問題がなくとも二次流通の部分で価格評価が厳しくなる。将来的な評価を考えると若干のリスクはある。
- 実際に事業対象地を活用する頃には、多くの公共施設が更新時期を迎え、市にとって大きな財政負担が見込まれることから、資金調達を民間事業者が行い、市は単年度の支払いを平準化することができるスキームが望ましい。
- エリアマネジメント、指定管理者制度を導入し、まちの管理コストを縮小する。市民やまちへの愛着を持つ民間人の団体がエリアや施設の管理を請け負うことで、管理コストの削減だけでなく、市民による集い、市民相互、行政、企業とのコミュニケーションを促進し、将来にわたり継続的な賑わいの創出につながると考える。
- 官民双方の複合施設である場合、維持管理等の一体運営を通じた民間ノウハウの発揮により、財政負担軽減や市民サービス向上に寄与することができる。
- 官民連携手法の中でも財政負担の削減を見込むことのできる手法として、PFI方式やリース方式が考えられる。
- 公共施設（文化施設）が配置された場合を考えると、建物の規模としても大きなものが想定される一方、文化施設単体での収益性がそれほど高いものではないことから、官民連携のスキームを用いたとしても一定程度の公共投資は必要になると考える。

4 活用イメージ

- 事業対象地に分譲住宅、商業施設、クリニックモール、子育て支援施設及び公共施設を複合施設として建設。文化施設及び商業施設の複合施設や近接する公共施設の利用便益が見込まれるとともに、行政の財政負担軽減や民間ノウハウ活用による公共サービス水準の向上を見込むことができる。
- 大規模な面的開発が可能と思われることから、様々な機能を集約することにより、生活利便性の向上、まちとしての価値向上につながり、長期的な経済的メリットを生む可能性がある。
- フィットネス、園芸店、温浴施設、登山用品店、マルシェなどのサービス施設、医療、保育施設、レストランやカフェなどの飲食施設、住宅、アトリウム空間やレンタサイクルの導入による周辺施設との面的な連携を想定。

- 厚木中央公園と対になる形で広場を配置し、緑豊かでにぎわいのある空間を醸成することができる。
- 現在の庁舎のみが立地している状況から民間機能を導入することで、周辺施設を含めた相乗効果によるにぎわいの創出や利便性の向上、駅前エリアでの回遊性の向上にメリットがある。
- 厚木市を発注者としたPFI及びPPP事業、包括管理事業、指定管理事業を実施。これらにより市民にとって利便性の向上やサービス向上、コミュニティの活性化、雇用促進等のメリットがある。また行政にとっては、財政負担の縮減、管理方法の簡素化、地域活性化、市民満足度向上などのメリットがある。
- 公園に隣接する店舗のメリットとして、公園利用者が買い物に来ることが挙げられる。公園によっては、お花見シーズンや夏場のバーベキューなど、必ず買い物をしていただいております、店内で涼むことも可能。
- 公園との連携という点で、事業対象地から道路を挟んでいるのはネックである。Park-PFIのような形で公園の管理を担いながら様々なイベントを開催するといった活動は考えられる。
- 駐車場の利用が必要と想定されるが、事業対象地だけではあまり多くの台数は確保できない。その際に厚木中央公園地下駐車場との連携が想定される。公園まで橋を渡すような形で連携できればと考える。
- 本庁舎敷地に集客の拠点となる文化施設を整備した上で、周辺に多様な都市機能を段階的に導入し、全体としてウォークアブルな中心市街地の形成を目指すことが考えられる。特に、本庁舎敷地、中町第2-2地区、駅前エリアを結ぶ動線づくりに仕掛けが必要である。
- 検討に当たっては、エリア全体で人の流れなどを考える必要がある。そうすることで厚木中央公園を始めとした周辺施設を生かすことができる。
- 分譲マンション、高齢者向けレジデンス、商業施設などを土地所有もしくは普通借地方式、定期借地方式により整備を行う。
- 民間事業者の視点による市民サービスの向上、収益事業の協働かによる公共の財政負担の軽減などがメリットとして考えられる。
- 導入する民間機能としては、商業店舗及び住宅施設の親和性が高いと考えられる。
- 厚木中央公園、大手公園、第二庁舎敷地を含んだ一体感のある整備とすることで、本厚木駅エリア、新庁舎エリアに続く第三のエリアとして、中心市街地の回遊性やまちなか歩きが促進される。
- エリア全体の一体開発として、広場等の空間整備ができると良い。また広場等に誘導するための公共の街路空間の整備も併せて必要である。
- 現状では、本庁舎敷地と厚木中央公園の間の部分はウォークアブルとは言えない。一体感のある整備により回遊性を向上させることで、エリア全体の価値向上につながる。
- 厚木市にしかない文化施設等、施設そのものを大きな売りとするのも、公共としての土地活用の上では有効なコンテンツとなり得る。
- エリアマネジメント会社の設立と当該会社による管理、運営が有効と考える。
- 電車に乗る機会が減っていることから、そのまちでとどまるのであれば、土日のシーン、平日のシーンで様々なイベントが開催されているという形も面白い。これまでの生活スタイルは変わっていていると考える。

5
その他

- 一体開発によるエリア価値の向上に対し、官民連携を密に取り組みことのできる環境整備、公共主導のアクション遂行を期待したい。
- 厚木中央公園と事業対象地が歩行者デッキ等で接続されると、事業対象地における導入機能の魅力や安全性の向上、厚木中央公園との連携強化にも繋がると考えられる。
- 事業者の公募を行う際は、提案の幅を広げるためにも価格評価だけでなく、定性的な評価も含めた総合評価とすることを期待したい。
- 市としての必須条件を事業者選定段階までに整理することをお願いしたい。
- 行政手続きやプロモーション、宣伝広告等について、事業者への支援、協力を賜りたい。
- 昨今の物価上昇による建設費の高騰やコロナ禍におけるテナントの出店意欲の減退等が事業収支を悪化させる可能性が想定される。また資材調達の困難さが事業スケジュールに影響する可能性がある。
- 公告から提案まで、余裕のあるスケジュールの検討をお願いしたい。また資材調達にリードタイム長期化を考慮した事業スケールの検討をお願いしたい。
- 民間施設内に導入する公共施設は、規模をコンパクトに集約することを期待する。建設費が高騰し続けていることから、極力投資は抑えられるようにしていただきたい。
- スーパーの場合、平面駐車場を確保できることが利用者の利便性の観点からも重要である。
- 公共施設をはじめとした魅力あるまちづくりの推進により、民間活力の導入が促され、エリア全体の賑わい創出及びエリア価値の向上につながる。

