

個別対話シート

法人名

記載方法・文量についての指定・制限はありません。サウンディング項目に関する皆様のお考えを自由に御記載ください。図や表を添付いただいても結構です。今後の事業実施に向けての参考とさせていただきます。

【サウンディングの前提条件（再掲）】

- 本庁舎敷地跡地に確保する公共機能は、**現在の文化会館の機能を引き継ぐ多機能な公共機能**（以下「多機能施設」という。）とします。
- 事業スケジュールは、「8 想定される事業スケジュール」のとおり3パターンを想定しています。いずれのパターンにおいても、将来的に文化会館機能を移転する受け皿としての活用を行うものとします。
- 土地の活用形態については、**敷地の一部又は全部に定期借地権を設定**することを想定しており、売却については想定していません。
- 本庁舎敷地跡地に確保する民間機能は、「**中心市街地の回遊性の向上**」や「**憩いの場の形成**」といった本庁舎敷地跡地に求められる役割を踏まえたものとします。本市が本厚木駅周辺の都市機能誘導に維持・誘導することとしている施設については、次のとおりです。

なお、事業性確保や市財政負担の抑制の観点から、住居系機能等を含め御提案いただくことも可能とします

■ 各区域において維持・誘導する施設

誘導区域	分類	誘導施設の設定	維持	誘導	
本厚木駅周辺 (都市中心拠点)	行政機能	市庁舎	○	—	
	介護福祉機能	保健福祉センター	○	—	
	医療機能	地域医療支援病院	○	—	
	商業機能	大規模小売店舗 (3,000 m ² 以上)	○	○	
	子育て機能	子育て支援センター	○	—	
	教育・文化機能	図書館		○	—
		科学館		○	—
		市民交流施設		○	—
		市民ホール		—	○
		大学・短期大学・専門学校・専修学校 (サテライトキャンパスを含む。)		○	○

1 想定される事業スケジュール	
(1) 「8 想定される事業スケジュール」のパターン1又はパターン2について、多機能施設の整備のタイミングや民間事業者による活用期間などを踏まえ、事業参加の観点から望ましい事業スケジュールについて、お考えをお聞かせください。	
(2) パターン2を選択の場合、民間事業者による先行的な活用の用途等について、お考えをお聞かせください。	
(3) パターン1及びパターン2について、事業参加の観点から望ましいと考える理由及び望ましくないと考える理由をお聞かせください。	
ア パターン1について（公共の暫定的利用→多機能施設の整備）	
イ パターン2について（民間の先行的利用→多機能施設の整備）	
(4) パターン3を選択する場合の活用方法について、お考えがありましたら参考までにお聞かせください。	

次の項目以降は、本項目（1）で望ましいとお答えいただいた事業スケジュールを前提にお考えをお聞かせください。

2 民間事業者の事業範囲

(1) 本事業で想定される業務として、現本庁舎の解体、多機能施設の整備、維持管理、運営、民間施設の整備、維持管理、運営等が挙げられます。このうち、現本庁舎の解体、多機能施設の整備、維持管理、運営を民間事業者の事業範囲に含めることについて、お考えをお聞かせください。

(例 1) 現本庁舎の解体、多機能施設の整備については事業範囲とすることは可能であるが、多機能施設の維持管理・運営業務については、範囲外とするべき

(例 2) 民間施設の用途・規模等の設置条件によっては、多機能施設の維持管理・運営業務を事業範囲に含めることも想定できる など

(2) 本事業における最適な事業範囲（官民の業務分担）について、お考えをお聞かせください。

3 導入する民間機能

(1) 事業対象地の特徴や前提条件を踏まえ、本庁舎敷地跡地にはどのような民間機能の導入が想定されるか、お考えをお聞かせください。

(2) 本庁舎敷地跡地等の活用に当たっては、公共機能（多機能施設）と民間機能の複合整備等による更なるにぎわいの創出や付加価値の向上など、官民連携のシナジーが発揮されることを期待しています。官民の相乗効果として期待できる効果について、お考えをお聞かせください。

(3) 本庁舎敷地跡地等の活用に当たっては、周辺を面的に捉えた活用として、厚木中央公園、大手公園、厚木中央公園地下駐車場等といった周辺施設との連携を図ることが望ましいと考えています。既存インフラを生かした利用者利便性の向上や公園空間と連携した憩いの場の形成など、周辺施設との連携や一体的な活用方法について、お考えをお聞かせください。

4 事業スキーム

(1) 定期借地権契約に基づく活用として、民間施設及び多機能施設を整備する場合、想定される事業スキーム（建物の所有形態、契約形態や収益構造、PFI手法の導入、市財政負担を抑制するための仕組みなど）について、お考えをお聞かせください。

(2) 定期借地権契約に基づく活用を図るに当たり、想定される課題や懸念事項、またそれらに対する対応方法等について、お考えをお聞かせください。

5 事業条件

本庁舎敷地跡地等の活用に当たり、想定される事業条件等について、可能な範囲でお聞かせください。

(1) 定期借地権契約を行う場合の借地期間

現時点で導入が想定される民間事業内容に応じて、適切な借地期間についてお考えとその理由をお聞かせください（例えば、商業施設であれば、店舗リニューアルの必要性、将来マーケットの状況等を踏まえ 20 年程度等）。

(2) 適切な地代水準（地価にに対する割合等）

対象敷地の周辺相場、立地環境、事業性等から判断して、適切な地代水準はどの程度となるか、具体的なお考えをお聞かせください。また、借地期間等によって異なる場合、条件による地代水準の違いについても御教示ください。

(3) 商業やオフィスを想定する場合の建物の賃料水準

対象敷地周辺の商業やオフィスの需給環境、開発動向の影響等からみて、建物の賃料水準は、具体的にどの程度が想定されるのか、御教示ください。

(4) 分譲マンションを想定する場合の価格水準

分譲マンションを想定される場合、こういったタイプ（1戸当り間取り・面積等）で、どの程度の分譲価格が考えられるのか、御教示ください。

(5) 期待する投資利回り

商業施設やオフィスの場合の投資利回り、分譲マンションの場合の利益率等
はどの位を期待するのか、適切な利益確保に向けた条件整備の観点から、お考え
をお聞かせください。

(6) 多機能施設の事業採算性

多機能施設として、現状の文化会館で提供しているホール機能等以外に、ス
ポーツ観戦や音楽鑑賞など、商業目的の利用も想定されます。そうした多目的
施設についての事業採算性及び事業採算性向上のための条件等について、お考
えをお聞かせください。

(7) 民間事業者の事業性向上のための条件整備

民間事業性向上のため、国等の補助金制度の活用、容積率の緩和等、市にお
いて検討可能と考えられる具体的な条件整備について、お考えをお聞かせくだ
さい。

6 多機能施設の整備に伴う現文化会館跡地の売却について

本庁舎敷地跡地に多機能施設を整備した後、現在の文化会館については解体し、跡地については売却することを前提に検討を進めています。

民間事業者における現文化会館跡地の買入及び活用の可能性について、以下の参考情報に基づいた見解を参考までにお聞かせください。

7 その他

本事業の実施に当たって、本市に期待すること、想定される課題、配慮すべき点がございましたらお聞かせください。