

サウンディング結果 主な意見等

別紙 2

| サウンディング項目及び内容 | | 事業者 |
|------------------------|--|-----|
| 1 想定される事業スケジュール | | |
| (1) | パターン3は、PFI事業による文化会館の改修・維持管理の期間を超えて20年以上の維持管理を行う必要がある。PFI事業期間終了後、通常の公共施設の維持管理に戻す場合、維持管理が不効率となり、市の財政負担が増加するのではないか。 | A社 |
| (2) | パターン3は、文化会館のPFI事業 終了時の閉館・機能移転にこだわることなく、維持管理・設備更新等、修繕コストとのバランスをみながら可能な限り存続させることも選択肢のひとつである。公共施設としての文化会館とエンターテインメントとしてのアリーナは別物として扱ってもよろしいのではないか。 | B社 |
| (3) | パターン3は、PFI事業としての組み方も多々ある中、民間事業者と自治体が整備を折半し、沖縄市や太田市の様に自治体が資産として保有する形が望ましい。企業版ふるさと納税の活用等で資金が集められると民間事業者も参加しやすくなると推測される。5,000人規模のアリーナであっても、建設費が100億円程度必要となる事から、行政のサポートは必須である。 | C社 |
| (4) | 暫定利用としては、駐車場利用も考えられるが、それでは有効な活用とはいえない。比較的低密度な商業系利用として、平屋か2層程度の飲食店等が考えられる。暫定利用は、もったいないので、最初から本設の方が望ましい。 | D社 |
| (5) | 本庁舎敷地が更地になる場合、活用は可能と考えられる。ただし、用途次第で現本庁舎の解体費を民間で負担することは難しい。 | E社 |
| (6) | 現在行われている文化会館改修のPFI事業に当たっては、多額の事業費を投じているが、PFI事業が終了する際に文化会館機能を本庁舎敷地に移転するというのが考えられるのかという疑問がある。当社としては、パターン2がよいと考えている。 | G社 |
| 2 民間事業者の事業範囲 | | |
| (1) | 民間施設として大学などのサテライトキャンパスを誘致することは、十分に考えられる。複合開発を検討する際に、行政から大学誘致を求められるケースはある。 | A社 |
| (2) | 民間施設としてオフィス機能を導入することは、マーケット的に厳しい。どのような企業が相応の賃料で入居するのか見通すことが難しい。 | A社 |
| (3) | 大きなポイントとして、どこまで民間事業者がコミットメントするのか。可能な限り投資回収できる期間をいただきたい。 | C社 |
| (4) | 現本庁舎の解体については、その費用を民間事業者が行う運営事業からの収益のみで回収することは難しい。 | D社 |
| (5) | 現本庁舎の解体工事や多機能施設の整備費を負担することは民間にとって過大となり、回収も長期間に亘り難しいと考える。多機能施設の用途により、維持管理、運営は民間事業者にて検討可能となる。 | E社 |
| (6) | 所有権については、床を分けて所有するパターンもあるし、公共が賃料を支払ってテナントとして入ることも考えられる。市が区分所有するものの、整備費は15年間で分割して市が支払うという契約も可能である。いろいろな事を複合的に検討することが可能である。 | G社 |

| 3 導入する民間機能 | | |
|------------|---|----|
| (1) | 本庁舎敷地跡地は、駅前側のにぎわいに接し、にぎわいの受けとなる「大手公園」と、住宅地側に位置し広大な緑を抱く「厚木中央公園」とをつなぐ「ハブ機能」である必要がある。歩道状空地や緑道など、憩いと歩行者交通の両方の機能を配し、ゆるやかにまちをつなぐ役割を担うことが考えられる。 | A社 |
| (2) | 厚木中央公園の地下駐車場を活用又は相互利用することで、本庁舎敷地跡地に広場等の憩いの空間を創出しやすくなる。 | A社 |
| (3) | 多機能施設以外の部分には、住宅を整備する形がよいのではないか。ホール機能を有する多機能施設の建設費等を捻出するために、住宅が最もお金を生むことができるのではないか。 | A社 |
| (4) | 地方の場合、アーティストは、その場所でコンサート等を行うことの意義付けを求めることがあるが、神奈川県の中核では、由来のあるアーティストが多いため、上手く活用することが考えられる。土日はスポーツで、平日に音楽興行を行う。厚木市には若い人が多いため、平日に人を集めるチャンスがある。 | C社 |
| (5) | 商業機能を導入する場合、飲食・物販がメインと考えており、大規模な商業施設は想定していない。 | D社 |
| (6) | 厚木中央公園との相乗効果も考えられる。本庁舎敷地に導入する機能のサブ的機能を整備する。デッキなどで結ぶことも考えられる。フットサルコートやバスケットボールに関連する機能を整備することも考えられる。 | E社 |
| (7) | 大手公園については、多機能施設との一体整備が望ましいと考える。 | E社 |
| (8) | 官民の相乗効果については、「まなびの拠点」を前提とした相乗効果で考えると、厚木市の持つ大学とのつながり、当社の持つ全国のタレントネットワークの交流により学生や有識者同士も刺激し合い厚木市が「まなびの拠点」として全国に発信、また招致することも可能である。それにより関係人口の創出、厚木市の価値向上につながる。 | F社 |
| (9) | 周辺施設との連携については、周辺の都市公園や厚木中央公園地下駐車場との一体的な利便性向上は欠かせない。可能であれば、高架連絡橋などで歩行者や地下駐車場利用者が公道に出ずに行き来できればと考える。 | G社 |
| 4 事業スキーム | | |
| (1) | 事業スキームとしては、① 市と民間事業者が本庁舎敷地跡地の定期借地権契約を締結、② 民間事業者が市所有地上に民間施設及び多機能施設を建設（民間施設は民間事業者の所有、多機能施設は市所有の想定）③ 指定管理者制度により、民間事業者が多機能施設を運営、が考えられる。 | A社 |
| (2) | 公設民営のスキームがよいと考えている。大都市で集客力がある立地では民設民営のスキームが成り立つかもしれないが、地方都市の場合、PFI手法やコンセッション方式など、事業者の採算性が見込めるスキームの採用が必要である。 | B社 |
| (3) | 公設民営が一番ありがたい。もしくはBT+コンセッション方式なども考えられるが、所有は公共でお願いしたい。 | C社 |
| (4) | 居住系用途を導入する場合、定期借地権付き分譲マンションとすることが想定されるが、権利関係を単純化するために、敷地を分割し、他の建物との合築を避けられることが望ましい。多機能施設との区分所有となると、修繕や建替えの際に問題が生じる可能性がある。 | D社 |
| (5) | クラウドファンディングや個人版、企業版ふるさと納税の活用が考えられる。市民の皆さんにとって魅力的な施設であれば、お金はついていく。 | E社 |
| (6) | 想定される事業スキームとしては、敷地が狭いため当社が敷地全体を借地し、施設整備を計画する。現段階では事業用定期借地、官民合築、公共部については定期建物賃貸借契約でのスキームが考えられる。 | G社 |

| 5 事業条件 | | |
|-------------------------|--|----|
| (1) | 多機能施設の事業採算性については、現在の文化会館よりも駅に近く利便性が向上することに加え、スポーツ観戦や音楽鑑賞などの機能を付加することは、比較的事業採算性の向上が見込める要因である。大量集客が前提となるため、駐車場の拡充や、場合によっては周辺道路の整備等が求められる可能性が考えられる。 | A社 |
| (2) | 厚木市の場合、MICEで企業の展示会などを開催するという点については、若干可能性があると考えている。 | C社 |
| (3) | 多機能施設の事業採算性については、多目的な利用に対応しつつも必要十分な機能とし、過剰な初期投資及び維持管理費の発生を回避できることが望ましい。運営に当たって、民間事業者のノウハウを活用することにより、集客力を高め、事業採算性の向上を目指すことが考えられる。 | D社 |
| (4) | 多機能施設と併せて分譲マンションというのは厳しいのではないかと。機能としてうまくはまらない。結果として中途半端になる可能性があるため、多機能施設としてしっかりとしたものを整備した方がよいのではないかと。 | E社 |
| 6 多機能施設の整備に伴う現文化会館跡地の売却 | | |
| (1) | 文化会館で実施されている朝市については、文化として根付いているため取り扱いは軽視できないと考える。 | B社 |
| (2) | 現文化会館は、本厚木駅から少し距離があるが、その土地の売却益を施設整備費に充てるということも考えられる。財政負担の軽減につながる。 | C社 |
| (3) | 一種住居地域での開発はなかなか難しい。マンションとしても少し遠い。どちらかといえば戸建て住宅が適するエリアである。 | D社 |
| (4) | 市街化調整区域となるのであれば、民間活用の選択肢がかなり狭まる。 | E社 |
| (5) | 民間による活用はハードルが高い。民間が全て投資するというのは難しいが、公共的なものに対して民間が参入し投資することは可能である。 | G社 |
| 7 その他 | | |
| (1) | 住宅については、経済条件のみから提案しているのではなく、住人がまちづくりに参加していく仕組みも含めた中で提案している。昼間人口を増やす意味でも住宅を導入する効果はあるといえる。また、事業を成立させるに当たっては住宅の導入が必要と考える。 | A社 |
| (2) | いろいろなやり方が考えられるため、勉強会等を活用し議論を深めていきたい。市民の希望なども最大公約数をとっていかなければ成功しない。メインの利用者は市民であるため、しっかり意見を聞いていきたい。 | C社 |
| (3) | 本事業の実施に向け、民間事業者との情報共有、交換を図っていただけることは大変ありがたい。民間事業者の選定に当たっては、経済的な条件だけでなく、提案のまちづくりへの貢献度を高く評価していただくことを期待している。 | D社 |
| (4) | 文化会館機能の移転について、具体的になっていない。敷地の規模感もかなり違うため、イメージがしにくかった。 | E社 |