

# 羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に係る サウンディング型市場調査

## 結果概要



小美玉市  
平成30年3月

## 1. サウンディング型市場調査の概要

小美玉市では、羽鳥駅東口駅前市有地について、平成28年3月に小美玉市議会から提言された「政策提言書」及び平成29年2月に「羽鳥駅東口拠点整備等検討委員会」から提出された「羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言」を踏まえ、羽鳥駅周辺を「まちの灯台」に見立て、いつも明るく安全安心な場とすることを目指し、便利で賑わいのある拠点として民間活力導入による官民複合施設の整備を検討しています。

検討にあたり、民間事業者との対話を通して市場性等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

### (1) 調査対象地

名 称 : 羽鳥駅東口駅前市有地  
所 在 地 : 小美玉市羽鳥2719-6 外  
敷地面積 : 約4,800㎡  
用途地域 : 近隣商業地域

### (2) 調査の実施経過

サウンディング型市場調査の実施経過は以下の通りです。

日 程	内 容
平成 29 年 12 月 21 日 (木)	実施要領を公表 (市及び日本 PFI・PPP 協会のホームページ等に掲載)
平成 29 年 12 月 22 日 (金) ～平成 30 年 1 月 9 日 (火)	参加事業者事前説明会の受付
平成 30 年 1 月 12 日 (金)	参加事業者事前説明会の開催 ○参加事業者：8 事業者
平成 29 年 12 月 22 日 (金) ～平成 30 年 2 月 5 日 (月)	サウンディング参加申込の受付
平成 30 年 2 月 21 日 (水) 平成 30 年 2 月 22 日 (木)	サウンディングの実施 ○参加事業者：4 事業者

## 2. サウンディング型市場調査の対話内容について

### (1) 参加民間事業者数及び参加業種区分

4社の民間事業者から参加があり、業種区分は以下の通りです。

業種区分	金融業	1事業者
	建設業	1事業者
	サービス業	2事業者

### (2) 羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に関するサウンディング型市場調査 対話内容一覧

No.	参加した目的	当該地の活用アイデア	最も重要と考える要素	施設整備形態、運営方法、費用負担 土地・建物等の事業方式	障壁になると思われる事項、 市に求める支援や条件	参加事業者 業種区分
①	・公有地の活用をキーワードに、PPP・PFI 事業に注力しているため。	・公共施設をベースとし、景観を考慮した低階層の官民複合施設を整備する。	・市としてどのような公共施設を配置するか検討しておくことが重要。	・施設整備形態としては 10～15 年を目安とした事業用定期借地権を設定し、BOT(※1)、BLT 方式(※2)で整備するのがよい。	・駅前で好立地ではあるが、商業施設は難しいと思われる。 ・公共施設をベースとする中で、どのような施設を入れるかをある程度決めておく必要がある。	金融業
②	・羽鳥駅を主体とする、駅を活かした大きなまちづくりの提案がしたい。	・ユーティリティスペース（多目的空間）と緑地帯を一体とした人が集まれる場所を整備する。 ・羽鳥駅自由通路と市有地の建物を連絡通路で結び、東口市有地、駅舎自由通路、羽鳥駅西口を一体とした人の流れを創出する。 ・人が集まることにより、賑わいを創出し、店舗の誘致や新たな事業にも取り組む可能性が生まれる。	・駅周辺には住居や保育園、学童施設が多数あり、子ども、学生が多いにもかかわらず、図書館やコミュニティー施設等の公共施設が集約していないので生涯学習施設などを集約することが重要である。それにより、人が集まり、新たな事業の可能性が生まれる。	・市が施設を建設し、大学、企業、NPO などに運営を委託し、市と連携する。 ・人が集う魅力ある施設を建設し、その内部に店舗等を誘致する。	・施設整備費用は市が負担する。	建設業
③	・賑わいのある施設づくりを手伝いたい。	・公共施設をベースとした官民複合施設を整備する。	・民間のテナントを呼び込むためには資金面での話し合いが重要になる。	・土地は 20～30 年の期間で民間に無償貸与する。 ・施設整備形態としては、BOT 方式で、民間で施設を建設・運営し、期間終了後には、建物を解体し土地を更地で返還するか、建物を無償譲渡する。 ・市は施設整備費をリース料として民間に返還する。	・市有地近辺は人と車の通行量が少ないので、商業施設は難しいと思われる。 ・土地については無償貸与となる。 ・建設一時金や維持管理費などの補助が必要。	サービス業
④	・図書館を核とした施設の整備をした	・子育て支援施設（託児所、プレイルーム）や健康増進施設と図書館を一体的に整備する。	・市民が「この場所にこの施設があっ	・市が施設を建設し、指定管理者制度で民間が運営する方式がよい。	・市の図書館全体や、学校との連携を視野に入れた基本計画を策定する必要があると思われる。	サービス業

※1 BOT方式：民間事業者が公共施設等を整備し、一定期間施設を維持管理運営した後、公共にその施設の所有権を移転する方式。

※2 BLT方式：民間事業者が公共施設等を整備した後、公共にその施設をリースしたうえで、維持管理運営を行う方式。公共からのリース代で資金回収後、所有権を公共に移転する。

### 3. サウンディング型市場調査結果のまとめ

「当該地の活用アイデア」については、公共施設をベースとした、景観に考慮した低階層による官民複合施設の整備や、ユーティリティスペースと緑地帯を一体とした場所の整備、また、子育て支援施設や健康増進施設と図書館の一体的整備などの意見がありました。

「最も重要と考える要素」については、図書館等の生涯学習施設を集約化することや、民間事業者との資金面での協議、また、市民や駅利用者にとって利便性の高い施設を整備すること、などの意見がありました。

「施設整備形態、運営方法、費用負担、土地・建物等の事業方式」については、民間事業者が施設を建設するBOT、BLT方式や、市が施設を建設し、大学、企業、NPOなどに運営を委託する方法、また、土地は民間事業者に無償貸与する、などの意見がありました。

「障壁になると思われる事項、市に求める支援や条件」については、周辺人口や羽鳥駅利用者数を鑑みると、商業施設は難しいと思われることや、市に対して土地の無償貸与や建設一時金、維持管理費などの補助の必要があること、また、基本計画を策定する必要があること、などの意見がありました。

この調査結果を踏まえ、今後も必要に応じて追加のサウンディング等を実施し、民間事業者の参入の可能性や、施設整備形態、運営形態など具体的な事業計画をとりまとめていきます。