

常磐地区交流拠点施設整備事業に係る 公募型アンケート型市場調査 結果概要

本市は、令和4年10月に策定した「常磐地区市街地再生整備基本計画」において、市街地再生に向けた方針として「多世代が集う交流拠点の整備」を設定しており、その実現に向けた取組みとして「交流拠点施設・駐車場整備事業」の検討を進めています。

については、新たに整備する交流拠点の魅力向上や最適な整備・管理運営手法について、民間事業者の皆様からご意見・アイデアをいただくことで、より魅力的かつ実現性の高い方向性の検討を行うため、公募型アンケート型市場調査を実施しました。

1. 募集概要

(1) 事業用地

いわき市常磐湯本町天王崎 地内（JR 湯本駅前の約 4,000～4,500 m²（交流拠点施設整備検討区域）及び約 2,000 m²（駐車場整備検討区域））

※ 施設の詳細や整備事業の方針については、「常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】¹」、「常磐地区市街地再生整備基本計画【多世代が集う交流拠点施設基本計画】～（仮称）常磐地区交流センター基本計画～²」をご参照ください。

(2) 実施スケジュール

- ・ 令和4年10月17日（月） 市ホームページへの実施要領の掲載
- ・ 令和4年10月31日（月） 参加申込書提出期限
- ・ 令和4年11月7日（月） アンケート票提出期限

(3) 調査方法

参加申込書を提出した者に対し、事業概要書とアンケート票を送付し、メールにて提出されたアンケート票を集計しました。

(4) 参加事業者

22社からアンケート票の提出がありました。業種別に見ると、建設会社が3社、不動産開発事業者が4社、金融機関が4社、施設の運営に関わる事業者が5社、その他の会社が6社でした。

¹<<http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1599438023049/simple/jyoubankihonkeikaku.pdf>>

²<<http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1599438023049/simple/kouryuukyotennkeikaku.pdf>>

2. ご意見・アイデアの概要

(1) コンセプトに対する意見

基本計画で掲げるコンセプトや市民と観光客をターゲットとすることについて賛同する意見が多くありました。一方で、地元住民を主なターゲットとした方がよいという意見や、「温泉」や「フラ」をテーマとした施設は他にもあるため、市の歴史など他のものに焦点を当てた方がよいという意見もありました。

(2) 導入機能に対する意見

①導入予定の公共機能について

図書スペースについては、ゆったりとした滞在型施設とすること、温泉を活かした施設とすること、デジタルデータを活用することなどについて意見がありました。

基本計画段階で想定されている機能の他に導入すべき公共施設として、フラダンス記念館、フットサル場、健康増進施設、コミュニティ機能、コワーキング機能、美術館等の意見がありました。

また、ひとつの施設を多目的に利用した方がよいという意見、温浴施設や観光窓口機能は公共で整備した方がよいという意見、公共施設の面積は将来を見据えて整理（縮小）した方がよいといった意見がありました。

②民間収益機能に関する提案

飲食施設や物販施設、温浴施設の他、フィットネスやアスレチック施設、屋内遊具施設、ワーケーション、託児施設、ツアーあっせん所、アミューズメント施設などの意見がありました。

③機能間の連携に係る施設計画・運営上の工夫

複合化にあたっての課題としては、開館時間が異なる機能や無料・有料ゾーンの混在、緊急時の対応等の意見がありました。これらの課題の対応策としては機能ごとの集約、ルール作り、明快なサイン表示等の意見がありました。

この他、一体感を出すための方策として、エリアマネジメント機能を持つ組織の設立やパブリックスペースの設置、色合いの統一などの意見がありました。

市民利用の機能と観光利用の機能が混在することについては、多くの事業者が動線、ゾーニングを明確に分ければよいとの意見がありました。

(3) 施設配置に対する意見

①各機能の望ましい配置

支所等の公共施設の配置については、基本計画において駅側としていますが、駐車場に近い場所、あるいは建物の2階に配置した方がよいといった意見もありました。

基本計画上のスパ&ヘルス、ライフ機能は視認性がよい場所、緑道の両側等に配置した方がよいといった意見がありました。

②民間機能の想定延床面積

基本計画の想定では大きすぎるという意見がある一方で、一部の機能については、想定する導入機能からは面積が不足するという意見がありました。

③合築の是非・緑道の取扱い

合築の是非については、合築が望ましいとした事業者もいましたが、緑道の存在や管理運営のしやすさから分棟の方がよいという意見が多くありました。

緑道の取扱いについては、合築が望ましいとした事業者を除き、あっても問題ない、あったほうがよいという意見がありました。

(4) 事業スキームに対する意見

①業務範囲

整備・管理運営の一体的な実施については、ほぼすべての事業者が可能という意見がありました。支所機能の一部については、公共が対応した方がよいとの意見がありました。

②事業手法について

事業手法については、整備から運営まで一体的に実施できる PFI 方式や DBO 方式との意見がありました。

民間事業を定期借地で実施することについては、ハードルが高い、借地料の減免等の市の支援が必要といった意見がありました。

公共機能をリースとする可能性もあるものの、金利や固定資産税分、市が借り受けるための賃料が高額となる、維持管理・運営は別発注になるといったデメリットがあるという意見がありました。

事業期間については、PFI 方式や DBO 方式の場合は、大規模修繕を含まない概ね 15 年前後が望ましいという意見がありました。定期借地の場合は、30 年～50 年など、公共施設よりも長期に設定する必要があるという意見がありました。

駐車場を民設民営で行うことについて、複数の事業者から意見がありました。

(5) 上記以外の本事業に対する意見・アイデア

①賑わい創出の工夫

ハード面としては、コミュニティ施設やイベント広場等の公共空間、アミューズメント施設や遊技場等の整備、「ここにしかない」アイコンなどの創出といった意見がありました。

ソフト面としては様々なイベントの実施、浴衣レンタルやスタンプラリー、グルメなどまち歩きを促す仕組みの導入、フラに触れられるスクール等の開催等の意見がありました。

②環境負荷軽減策、災害時の地区拠点機能に対応した施設計画に係るアイデア

環境負荷軽減策としては、環境に配慮した設備の導入、地元木材の利用、屋上緑化、ZEB・CASBEE の採用等の意見がありました。

災害時の地区拠点機能に対応した施設計画としては、防災備蓄、災害自販機、地下避難施設の設置、災害時の施設の活用等の意見がありました。

③その他

湯本温泉のリブランディングやバリアフリー等について意見がありました。

(6) 参画に向けた課題

①参画にあたっての条件・課題、市への要望

官民連携事業とした場合、事業スキームや民間収益施設のリスク度合い(成立可能性)、他企業との連携が図れるか、事業費の確保ができるかなどが、参画にあたっての条件となるという意見がありました。

市への要望として、予算の確保、欠格事由や物価変動等のリスクの軽減、地元事業者の意向の反映といった意見がありました。

以上