

旧氷見市民病院跡地活用に係る対話（サウンディング）型市場調査 実施結果概要の公表

旧氷見市民病院跡地の利活用に向けた「対話」を実施し、
9者の民間事業者様からご意見をいただきました！

【調査を実施する背景】

氷見市では、平成30年3月に「氷見まちなかランドデザイン」を策定し、旧氷見市民病院跡地においては、芸術文化の発信や多様な市民の交流と創造の拠点として、新文化施設を核とした「(仮称)ひみ文化交流プラザ」を整備することとし、民間活力の導入による施設整備を目指しています。

その中で、行政の内部検討だけで活用方法や公募条件を設定するのではなく、民間事業者との対話の場を設け、資産の市場性や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の設置を行うとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝え、優れた事業提案を促すことなどを目的にサウンディング型市場調査を実施しましたところ、9者の民間事業者様からご意見をいただきましたので、その結果の概要を公表します。

1. 調査実施の流れ

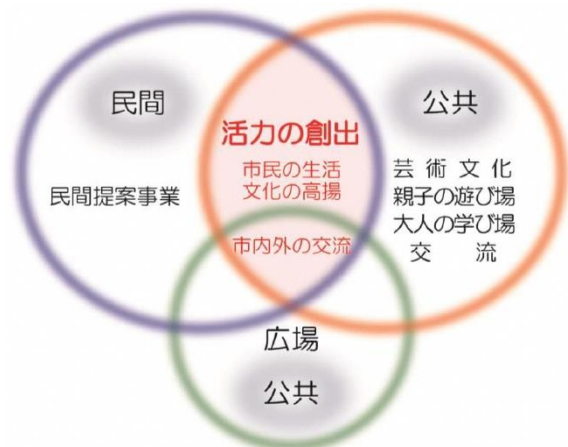
項目	日程
実施要領の公表	平成30年5月28日(月)
事前説明会の開催	申込 平成30年5月28日(月)～6月8日(金)
	実施 平成30年6月13日(水)
対話の実施	申込 平成30年6月14日(木)～6月28日(木)
	実施 平成30年7月4日(水)～7月6日(金)、7月12日(木)

2. 氷見まちなかランドデザインにおける旧市民病院跡地の活用概要

文化施設を核とした“まちの顔となる新シンボル”

芸術文化活動を核とし、氷見暮らしの魅力を高め、生活文化を楽しめる、憩いや集いの場とあわせた複合施設とし、5つの機能で構成するとされています。

- ①芸術文化（ホール、ギャラリー、練習スタジオ等）
- ②親子の遊び場（木育遊び、創作遊び等）
- ③大人の学び場（生涯学習、カルチャー教室）
- ④交流（メディアコーナー）
- ⑤民間提案事業（魅力的な氷見暮らしが感じられる賑わいと活気を創出）



3. 参加事業者からの主な意見

項目	意見
対象地の事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には国道 160 号線沿いを中心にロードサイド型の商業施設が数多く集積しており、視認性、認知度等のポテンシャルが高い立地特性である。 ・車のアクセスが良く、民間のロードサイド型の商業テナントであれば、十分に商売ができる立地であるが、既存事業者や番屋街と競合する懸念がある。市民が立ち寄りやすい立地性を生かし、市民のための施設を提供する視点が必要である。 ・民間事業や公共性の両面から考えると、交通の要衝であり、好立地と認識している。事業性を生み出すには、周辺の施設と連携し、回遊性を持たせる必要がある。 ・国道沿いかつインターチェンジが近いこと、遠方からの集客も見込めるエリアである。 ・採算ベース（民間事業）で考えると、昼間は人が少ないため、夜間にウエイトを置いた方が収益性は確保できる。 ・国道 160 号と 415 号の交差点、さらに能越自動車道氷見 IC に近接し、非常にアクセスが良好な場所であり、広域的な集客が見込める場所である。 ・芸術文化・イベント・交流等の拠点、市民が利活用する施設として利便性の高い立地である。観光客等については、幹線道路の交差点に位置し、氷見 IC にも近接しており自動車等での交通利便性は非常に高い。 ・鉄道駅から約 2km、徒歩 30 分かかるため、徒歩による利用は困難であり、バス等でのアクセスが必要である。周辺に商業施設等が点在しているものの、一部で歯抜けや空き店舗も多く、市場性と周辺人口を鑑みると、単純な商業立地としては難しい部分がある。 ・立地条件は国道 160 号、415 号の交差点に位置し、市民、観光客の集客場所として良好な場所と言える。
事業性を高める視点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化のスピードが重要である。 ・事業の早期実現による収益性向上を図る。 ・公共施設整備期間を民間活力により、短縮することで費用負担の低減を図る。 ・まちづくりとのジョイントが必要である。 ・市民の市民による市民のための施設を民間事業として行う場合、どれくらいの頻度でどれだけの収益を上げることができるか想定が困難である。基本的に民間施設をつくるとき、その初期投資費用の捻出が課題であるため、整備は非常に簡易で箱物に投資の少ないやり方で始め、その中で収益性を見込みを判断しながら、段階的に整備していくスタンスが必要である。 ・ホールの性格を捉えたときに、民間事業にとっても催し物などの利用時だけでなく、周辺住民を含めて日常的に利用いただけるような施設や空間などを複合することが必要である。 ・極論として他の施設（子育て支援施設など）を複合して、日常と非日常の両方で賑わいを創出する。 ・公共部分の「市民の芸術・文化の活動拠点」と民間部分の「賑わい・活気の創出」という二つの施設が、相乗効果によって個々の事業性の向上を目指した公民連携の施設づくり。 ・市外からも市民ホールを利用してもらうことで、まちの価値を高めることがポイントである。

項目	意見
事業性を高める視点	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が集まる所は、街の活気につながる。冬でも遊べる場所があれば、年間を通して、市内外から人が集まり、市街地や番屋街と連携したイベント等の実施により周辺の活性化にも波及効果が期待できる。 ・人口減少を抑制し、外部からの消費を促すなど、まちの魅力を高めることがポイントである。 ・市外、県外、国外にまで、魅力をアピールして、氷見に来てもらう仕掛けづくりがポイントである。 ・市民だけでなく観光客も訪れる、魅力や誘客力を持つ施設とする。 ・相乗効果が図れる要素を取り入れ、氷見の魅力をアピールすることが非常に重要である。 ・駐車場の共同利用や効率の良い建物の配置計画が必要である。 ・集客のためには十分な駐車場が必要である。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設部分は民間で一括して設計施工し、竣工後、市が買取る手法が考えられる。 ・DBO方式（公共が資金を調達し、施設の設計・建設、運営等を民間事業者に包括的に委託）が良い。 ・公共部分を施設整備完了後に市に購入していただくBTO方式が良い。 ・建物全体を民間事業者で整備し、それを20年、30年のリースと維持管理まで含めると、トータルコストを圧縮できる。（リースのほか区分保有方式も可） ・施設整備から施設運営までを一貫して行うことにより、コストの低減と実現性の向上が図られ、財政負担の圧縮とにぎわい創出の実現につながる。 ・施設整備は、一建物でありながら、公共と民間部分の所有・管理区分を明確に分けた分棟方式が望ましい。 ・借地事業と公共施設整備事業というものを明快に分けたスキームが良い。 ・民間部分については定期借地権を設定して施設整備を実施する。 ・事業期間（定期借地権設定期間）は、20年から30年が基準となる。 ・事業全体を推進する組織として、SPCや新たな法人を設立する。
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・設計施工で2年、建て方によるが施工は1年で可能である。 ・設計を含めて2年6ヶ月程度を希望したい。 ・基本・実施設計で12ヶ月、工事期間で18ヶ月を希望したい。 ・今からであれば、平成32年度中の竣工は困難である。 ・平成32年度の竣工は困難であり、工期の延長が必要である。
プロポーザルの条件	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設の面積制限をなくして自由提案としてほしい。 ・提案期間として6ヶ月を希望したい。 ・提案期間として5ヶ月を希望したい。 ・提案期間として4.5ヶ月程度が必要である。 ・プロポーザルの価格点に関しては、事業提案のウエイトを大きくしてもらいたい。 （予算に対する付加価値を創り出す提案、民間部分の提案内容や市民に対してのサービス向上など）

項目	意見
地域貢献・地域連携	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化とにぎわい創出に貢献する。 ・地元企業とも連携し、地域貢献を図る。 ・地元企業の出店は、市の産業や名産品をアピールする場となる。 ・小さな地域団体が安価で活動できる場を設け、その場で活動団体をアピールすることで市民参加を誘発できる機能を備える。 ・お祭りなどのイベント会場として利用することで、地域活性化や施設の認知度向上を図る。 ・SPCの場合、地元有力企業に出資いただければ、官民共同事業として街の活性化に貢献する。 ・災害時には、地域避難所としてスペースを提供できる機能を備える。 ・NPOと連携する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設の固定資産税免除や減免措置等を希望する。 ・民間施設部分の地代の減免を希望する。 ・地代を固定資産税相当としてほしい。 ・公共施設と民間施設の駐車場の共同利用を希望する。 ・駐車場は公共で整備する。 ・民間施設 2,000～3,000 m²はハードルが高く、もう少し小規模であれば、可能性が広がる。 ・市民、市内事業者と競合しない形で市全体の活性化につなげていくためには、まちづくり会社的な組織が機能し、行政として支援していくスタンスが必要。

4. 今後の計画について

対話（サウンディング）型市場調査の実施にあたり、ご協力いただきました各事業者の皆様には貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

今後は、いただいたご意見・ご提案の内容を踏まえまして、旧氷見市民病院跡地を公民連携による「芸術文化の発信や多様な市民の交流と創造の拠点」として整備することを目指し、引き続き、民間事業者の参入しやすい公募条件等を検討するなど、整備事業の推進に取り組んでまいります。

<問い合わせ先>

住 所：〒935-8686 富山県氷見市鞍川 1060 番地
 担当部署：富山県氷見市企画政策部新文化施設建設室
 電 話：0766(74)8215 F A X：0766-74-8255
 Eメール：shinbunka_kensetsu@city.himi.lg.jp