

(仮称) 湯沢駅周辺複合施設整備事業における サウンディング調査の結果について

1 調査の目的

湯沢市では、近年、本市の玄関口である湯沢駅周辺において湯沢駅周辺地区環境整備事業により駅舎改築や東西自由通路、駅前広場、駐車場、周辺道路などを整備し、利便性・安全性の向上や市民の交流促進等を図っている。更に、消防庁舎の移転や市が保有する既存の公共施設の老朽化等の背景を踏まえ、市民サービスの向上と中心市街地活性化につなげることを目的に、湯沢駅前の1haの公有地に複合施設の建設を予定し、その一環として、市では湯沢駅周辺複合施設の整備・運営内容について具体的に定める「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」の策定に向け、検討を進めている。

本事業は公共施設の整備にあわせ、民間機能の立地・誘導を視野に入れており、「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」の策定にあたっては、広く民間事業者の皆様から、本事業への参画意向や、最適な事業条件（ゾーニング、業務範囲、事業スキーム等）等について意見、提案を求め、計画の内容に反映させることを目的に、以下のように「(仮称) 湯沢駅周辺複合施設整備事業サウンディング調査」を実施した。

2 実施経過

サウンディング調査は、以下の日程で実施した。

実施期間	実施内容
令和3年9月17日(金)	実施要領の公表
令和3年9月30日(木)	事前説明会の開催
令和3年10月26日(火)、27日(水)、28日(木)	対話の実施

3 参加者

(1) 事前説明会の参加者

業種	参加者数
設計・建設企業	8 者
維持管理・運営企業	4 者
デベロッパー・リース系企業	3 者
その他	10 者
合計	25 者

(2) 対話の参加者

業種	参加者数
設計・建設企業	4 者
維持管理・運営企業	4 者
デベロッパー・リース系企業	2 者
その他	3 者
合計	13 者

4 サウンディング結果の概要

対話参加者から得られた主な意見は、以下のとおりです。

① 事業全体のコンセプト（事業対象地の魅力や課題、中心市街地活性化への取組の考え方 等）

《主な意見》

- 駅周辺ににぎわいを取り戻すためには、多世代が集まりたくなる魅力ある施設の整備が必要である。
- 中高生が勉強することができる公的なスペースが少ない。
- 中心市街地の活性化、老朽化した公共施設の再整備のため官民連携手法を用いることは、市の財政負担削減の有効な手段である。
- 想定利用者層の検討に当たっては、市が考える整備目的を、市民の交流（世代間交流）を中心とするのか、利用者数増加を中心とするのか明確にしてもらう必要がある。
- 事業対象地に隣接する雄勝教育会館を本事業に含めることができれば敷地の有効活用が検討可能である。
- 市の人口、駅の乗降客数を考慮すると、駅前立地とはいえ市場性が高いとは言えない。
- にぎわいを生む場所として、他事例より「若い人が集まる場所になること」「多世代が利用できる場所であること」「リピーターを作ること」「買い物、飲食ができる場所があること」「音楽イベント、お祭りが開ける場所があること」が重要な要素である。

② 公共施設部分に関する事項（機能・規模に対する意見・要望、事業参画が可能な条件 等）

《主な意見》

- 公共施設部分の施設計画としては、「3～4階建て」が想定される。
- 機能ごとの連携等により自主事業の実施が検討できる。
- 公共施設の設計・建設、維持管理、運營業務を民間事業者の業務範囲とすることについて、基本的には対応可能である。
- 複合施設として、図書館とその他の機能が連携し、1 + 1以上のサービス提供ができると考えられる。
- 次世代を担う若者にとって使い勝手の良い公共施設とすることを要求水準書に盛り込むことを考慮する必要がある。
- 市民利用が高く市民の文化・芸術活動の場（発表・展示）として、ロールバックチェアを導入した多目的ホール（無料のイベント開催が可能な室）を公共施設として整備することが望ましい。
- 業務範囲は、官民役割分担の明確化が必要である。（例：歴史資料展示機能では、資料の保存・保全は市が実施し、展示運営を民間事業者が実施する。図書機能では、市が選書と除籍の基準を定め、指定管理者は利用者ニーズ等も踏まえながら業務を実施）
- 歴史資料展示機能については、特色や存在意義を持たせることにより、県内外からの視察や研究を目的とした来訪、産学官連携等が期待できると考えられる。
- 複合施設の運営に当たっては、指定管理者制度の活用等により、公共サービスの複合化、マルチシフトによる人件費効率の向上が期待できる。
- 維持管理業務は基本的に地元企業に委託する。ただし、長期の事業期間において発生する修繕リスクについては大手の維持管理企業に委託することが多い。
- 各業務に係る事業費については、要求水準の内容によって大きく変動する。
- 建設工事の施工単価は、近年高騰傾向にある。
- 自主事業については、公共機能と民間機能が連動した市民向けイベントの開催が想定される。

③ 民間収益施設部分に関する事項（導入が想定される民間機能 等）

《主な意見》

- 導入機能については、カフェ、物販（地場産品）、コンビニ、ビジネスホテル、フィットネス、マンション 等が想定される。
※各社事業性については、未検討
- 公共施設の利用者層として、平日は通勤通学による湯沢駅利用者や子育て世代が中心と考えられ、休日は平日過ごせる場所とすることが想定されるため、住む人が増えるような民間施設であれば公共施設との親和性が高いと考えられる。
- 小規模の民間収益施設（カフェ等）であれば、市が公共施設として一体で整備し、民間事業者が施設使用料を支払って運営することは可能である。
- 市の理解が得られるのであれば、「サービス付き高齢者向け住宅」等の機能についても検討の余地はある。
- 民間収益施設の運営も指定管理者が一体で行うことにより民間収益施設で得られ

る収入を指定管理者の収入とする事業スキームも考えられる。

- 駅前商店街と本事業で導入する民間施設の親和性について地元商工会の意見や意向を考慮する必要がある。

④ ゾーニングに関する事項

《主な意見》

- 民間収益施設の用途・規模により、公共施設、民間施設の最適な配置は変わる。
- 民間収益機能として商業施設、コンビニ等の導入を想定した場合は、国道側からアクセスしやすい配置が望ましい。
- 事業者募集時には、応募者側に配置提案の自由度がある方が望ましい。

⑤ 事業スキームに関する事項（公共施設、民間収益施設の望ましいと考える事業手法、事業期間 等）

《主な意見》

- 公共施設部分の事業手法については、設計、建設、維持管理、運營業務を長期包括的に民間事業者が実施する BTO 方式、DBO 方式について対応が可能。
- その他の事業手法としては、DB 方式+指定管理者制度について対応が可能。（設計業務の段階で、運営側の意見反映が可能。）
- 運営企業が公共施設の設計業務に対してアドバイスや意見を言える事業スキームが望ましい。
- 維持管理・運営期間としては、大規模修繕を除く形で、概ね 15 年～20 年が望ましい。
- 民間施設部分の事業手法については、定期借地権方式、土地売却、行政財産（公共施設）の貸付 等が考えられる。
- 設計・建設、維持管理・運営企業を一体で募集する事業方式の場合は、コンソーシアム内での予算取り合いが発生しないよう、施設整備費と維持管理・運営費に係る予算上限額を募集段階でそれぞれ定めておくことが望ましい。
- 物価上昇があった場合、合理的な指標、計算式を定めたうえで建設費を改訂できる等の物価スライド条項の明確な規定を考慮することが望ましい。

⑥ 事業への参画に関する事項

《主な意見》

- 複合施設のみを対象（民間収益施設は対象外）とした事業であれば、参画可能性はある。
- 官民連携事業（PPP/PFI）で実施することを想定した場合、コンソーシアムの組成（グループ組成）は、今後検討していく。
- 地元企業の参画意向等を踏まえ、入札参加要件として地元企業の参画を必須要件とした場合、参画が難しくなる場合がある。地元企業は、協力企業として参加することも検討していただきたい。
- 官民連携事業（PPP/PFI）で実施することを想定した場合、設計・建設業務費、維持管理運營業務費の予算上限をあらかじめ示してほしい。

⑦ 事業スケジュールに関する事項

《主な意見》

- 市が想定する今後のスケジュール（事業者募集・選定、設計・建設 等）について、特に問題はない。

⑧ その他

《主な意見》

- 施設の運営開始後、導入する各機能の所管課と指定管理者で月1回など定期的な協議の場を設け、複合施設に対する思想や目的を共有することが重要である。
- 公共施設の開館時間については、「民間事業者との協議の上、変更できる」とすることで自由度が高く効果的な提案が可能である。
- 地域の担い手不足に対応するため、公共サービスにおいてもデジタル化による人件費の省力化を検討してほしい。

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

本サウンディング調査では、参加者の皆様から本事業に関する様々な御意見・御提案を頂きました。今後、サウンディング調査結果を踏まえて、引き続き、民間事業者との個別ヒアリング等を行い、基本計画の内容検討及び本事業における最適な事業条件（ゾーニング、業務範囲、事業スキーム等）について検討を進めて参ります。