

1 調査の背景・目的

八街市では、平成27年度に策定した「八街市総合計画2015」の前期基本計画において、八街駅北口の市有地を市の賑わいの創出や魅力ある場所として有効活用するために、民間の活力を含め調査・検討することを市のまちづくりの指針として挙げ、これまで市民アンケートや庁内で検討を重ねてきました。

しかし、現時点では対象地における市場性の把握や事業性の判断が難しいことから、今後はより多様な視点で調査・検討する必要があると考えています。

このことから、市では、八街駅北口及び中心市街地の活性化に向けて、民間事業者との「対話」を通じ、広くノウハウ・アイデア等の提案をいただき、市民にとって魅力ある八街駅北口の市有地の利活用の可能性を調査することを目的に、サウンディング型市場調査を実施しました。

○サウンディング型市場調査(以下、「サウンディング」という。)とは、公共施設や市有地などの有効活用に向けた検討にあたって、民間事業者から幅広く意見・提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査のことです。「対話」によって得られた意見・提案を直ちに事業化するものではありません。

(1) 調査対象地

【名称】八街駅北口の市有地

【所在地】八街市中央1番1 外4筆

【敷地面積】5675.61 m²

【用途地域】商業地域

(2) 調査実施経過

2020年8月24日(月)	実施要領の公表
2020年8月24日(月)~8月31日(月)	質問の受付期間
2020年9月7日(月)	質問の回答
2020年8月24日(月)~10月2日(金)	サウンディング参加申込期間 (ヒアリングシート、エントリーシート提出)
2020年10月5日(月)	サウンディング実施日時の連絡
2020年10月14日(水)/16日(金)	サウンディングの実施 ○参加事業者 4者
2020年11月2日(月)	実施結果概要の公表

2 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	リース業	1事業者
	医療・福祉	1事業者
	サービス業	1事業者
	小売業	1事業者

(2) 八街駅北口の市有地の利活用に関するサウンディング調査結果一覧

No.	業種	活用アイデア	概要	土地・建物の利用方法	有効活用に重要な要素、障壁となる事項	市に期待する支援、要望	地域、市全体への波及効果	その他対話時の意見
1	リース業	<ul style="list-style-type: none"> ・公共と民間の複合施設 民間：事業用店舗(日用品販売店等) 公共施設：避難所機能を持つ公園兼イベント広場、サテライトオフィス 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便施設を誘致することによる市民及び駅利用者の利便性向上。 ・北口市や落花生まつり等のイベント広場兼公園を整備し、市民交流の機会を創出。 ・防災備蓄倉庫やかまどベンチ等の整備により、災害時の避難所として活用。 ・サテライトオフィス整備により、県内外からの企業誘致による雇用創出を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の一部を事業用店舗用地として賃借することを想定。 事業用店舗用地：賃借 公園兼イベント広場、サテライトオフィス：市が所有 	<ul style="list-style-type: none"> ・南口利用者の方が多い。北口に來たくなる理由が必要。 ・経済条件(新型コロナウイルスの影響等) ・月額賃料・地代 ・周辺への騒音や臭い等の影響 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該用地で今まで通りイベントを行いたいと考えているか、地元企業の意向確認。 ・公園施設等の公共施設整備に係る費用について、予算措置の検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北口の賑わい創出 ・地代歳入による市財政への貢献 ・雇用創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・一ヶ所で完結できる施設が八街にはない。モノを買うだけではない、コト消費・アクティビティ(活動)体験が魅力の商業施設が求められている。 ・民間施設のみ誘致するのではなく、市民意見の多い子どもが遊べる公園等の整備も合わせて行うことで、公共施設の魅力が付加価値となり、民間活力をさらに生かせる事業になる。
2	医療・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ・医療施設を主軸とした、生活サービスを提供する複合施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセス良好な駅前に現施設のサテライト(支所)施設を設ける。 ・医療・介護の連携サービスによって、八街市健康プランの理念を体現し、まちづくりの一助を担う。 ・商業テナント誘致や行政機能設置により、官民一体で幅広い世代・地域住民が利用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体を購入し、施設を建設。建物の一部をテナントに貸し出す方針。 	<ul style="list-style-type: none"> ・南口から北口へ人の流れを作ること。 ・より多くの市民に利用の機会が開かれるよう、交通手段の確保(バス等の公共交通機関、マイカー利用者のための駐車場など。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の指定が必要な介護サービス事業への協力。 ・商業施設としての機能に鑑み、バスなど公共交通機関の整備が必要な際の検討。 	<ul style="list-style-type: none"> (想定地域)八街市全域及び隣接市(波及効果) 市民の健康増進、高齢者向けサービスの充実、商業施設利用による経済活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前の活性化を考えた複合施設。集える場所、ゆっくり話せる喫茶店、ドラッグストアの誘致。 ・駅前が空いている市は少ない。立地の良さが八街市民の為になる。駅に近いと施設入居者の家族も来やすい。
3	サービス業	<ul style="list-style-type: none"> ・公共が設置し、民間が運営する施設 全体または一部公共(図書館、市民交流施設等)、一部に商業・飲食など、施設用駐車場・駐輪場。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少が加速しているという八街市の課題に資する事業にする。 ・賑わいだけでなく、「学びたくなる」「遊びたくなる」市民活動をオープンに、将来の八街市を担う人達が集まる場所にする。 ・単に商業施設や住宅ではなく、市民がきちんと利用・参画できる公共施設を中心とし、継続性をもたせることが重要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の公共施設に対する指定管理方式(*1)やDB+0(*2)の提案。 公共施設部分は市が整備するが、民間事業者のノウハウを取り入れることが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まるには、子どもの要素や機能は必須になる。 ・何でもありの商業施設ではなく、設計段階からのコンセプトデザインが重要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・提案を既成概念に囚われず広く受け入れるため、市が事前に要件を決めすぎない。 ・継続性を高めるため、賃料の減免、内装や設備等の市負担を希望。 ・建物の設計にも早い段階から関わられることを希望。 	<ul style="list-style-type: none"> ・若者、女性、子どもが八街に残る、戻るようにする。 ・市内団体や人を交えて施設を作る。 ・雇用も基本は地元採用。 ・周辺都市から施設を目的に訪れる人も多くなることが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前が明るく、待合場所がある安心。まちの中心・入口を実感できる場所になれば、市民が八街に帰ってきた実感が湧くのではないかと。 ・昼間人口は低いが、時間帯で利用者層が異なる施設機能を設ければ、利用は見込める。 ・商圏的に民間単独は厳しいが、公共とセットであれば事業可能性はある。
4	小売業	<ul style="list-style-type: none"> ・公共が設置し、民間が運営する施設 市の公共施設(図書館等)の指定管理に、自らが運営する店舗を加えること等を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の公共施設(図書館、学習支援室、子ども家庭支援等)が建物に入ることを想定し、運営として関わり、まちづくりに貢献する。 ・特に子ども世代(小中高生)の「学び」に焦点を当て、楽しみながら、学びへの関心を高める運営を行う。教育機関(大学、博物館等)、出版社など各機関と連携することで運営の質を担保する。 ・街の玄関である駅前の施設を「子育てに寄与する」「安心安全に過ごせる」とすることで、八街市の施政方針を市民に発信すると同時に市のブランドイメージ向上にも寄与していくものにする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の公共施設が入ることを想定した指定管理 指定管理に加え、店舗出店の可能性などを探り、建物や市全体の活性化による検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物側、運営側、市側が一体となってまちづくりを進めていく体制が必要。 ・人を集めるイベントだけの施設は厳しい。地域貢献の視点が大事。 	<ul style="list-style-type: none"> ・三者協議会を立ち上げるなど、相互に情報共有を通じて協働体制を作っていく必要。 ・運営者として、建物の設計にも早い段階から関わられることを希望。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「教育・学び」で大学や研究機関等と連携することによる地域創生、まちづくり。 ・中高生が学校以外で集まれる場所がないが、公共施設であれば安心できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前という事業のふさわしさ・利便性を市の施設だけで使うのはもったいない。 ・書店収益が低い為、単独での出店は厳しいが、公共施設、その他テナントと協働しまちづくりをテーマとした活動を行うことで、施設全体が活性化し収益確保が見込めるのではと考える。

*1 指定管理者制度・・・市の施設の管理・運営を、法人その他の団体に包括的に代行させることができる制度。

*2 DB+0・・・市が資金調達を行い、民間事業者が施設を設計・建設し、管理・運営を契約期間にわたり行っていく方式。

Design-Build+Operate 設計-建設+運営

3 調査結果のまとめ

今回のサウンディングでは、4社の民間事業者からご提案をいただきました。

「活用アイデア」について、事業用店舗と公園・サテライトオフィス等を併せた複合施設、医療施設を主軸とした介護その他サービスを提供する複合施設、公共が設置し民間が運営する施設などの意見がありました。

また、対話実施により、当該地の有効活用に必要な事項、市に期待する支援・要望、地域・市全体への波及効果等についても意見交換を行うことで、民間事業者の視点から見た八街駅北口の市有地の現状や市場性を把握することができました。

市では、この調査結果を踏まえ、当該地の利活用の更なる推進に向けて、事業方式等の整理・検討を進めていきます。