

近畿地方ブロックフラットフォーム サウンディング結果報告

1. 開催日時等

平成30年2月26日（月）午後1時～

於：大阪心斎橋（TKPガーデンシティPREMIUM 心斎橋 3F）

2. 出席者

事業者：4社5名

傍聴者：約15名

野洲市：企画調整課 小池、村上、阪本

3. サウンディング結果等

1) 経緯

交流/商業施設については、これまでから（平成27年3月の野洲駅南口周辺整備構想策定以降）野洲市民病院の開院にできる限り合わせた供用開始を目指して、導入機能や事業スキームの検討を進めてきました。

市では公共事業方式の検討と併せまして、官民連携の可能性を検証するため、独自で民間事業者へのヒアリングを実施していたところ、昨年11月末に国土交通省主催の「民間事業者との対話を通し事業に対する様々な意見を把握する“サウンディング”」が開催される旨の通知がありました。

2) 目的

市がヒアリングを行うなかでは、官民連携による整備の可能性を感じておりましたが、ヒアリングできる事業者に限りがあり、国土交通省が主催するサウンディングは、公開により実施されることから多くの事業者にPRでき、意見をいただく貴重な場と捉え、実現可能性を検証するため交流/商業施設整備事業をサウンディングの案件として応募し、参加することとしました。

3) 結果

①質疑応答

事業用定期借地方式の借地料の考え方のほか、病院に隣接する立体駐車場の考え方等の質疑があり、集客における駐車場に対する関心の高さがうかがえました。その他としては、交番の移転や「交流施設等」との機能の住み分けに関する質疑がありました。

②意見交換

交流/商業施設への導入機能について、ビジネスホテルのほか、健康をテーマとした商業機能（スポーツジム・クリニック等）、交流の観点から図書機能や一般開放スペースなどの多世代がふれあう場を提供することで心の健康にも繋がるなど、野洲駅南口周辺整備構想のコンセプトに合致した、概ね良好な意見をいただきました。

事業用定期借地方式で進めた場合に市が想定しているスケジュールを提示し、事業者募集期間3～4ヶ月、設計施工約2年で問題ないとの意見をいただきました。併せて、可能であれば募集要綱（案）の段階で事業者等と意見交換を行ことが望ましいとの意見もいただきました。

③所見

本市が提示した条件等に対して否定的な意見はなく、概ね良好な結果でありましたので、対象敷地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者と連携して交流/商業施設を整備することにつきまして、実現可能性があることを確認しました。

4) 概要

① サウンディング

i 市による交流/商業施設整備事業の説明<別添サウンディング資料>

ii 質疑応答(事業者: ■、市: ◇)

- 事業用定期借地権について、借地料の考え方は。
 - ◇ 原則的には評価額に基づき算定する。ただし、柔軟かつ自由な発想の提案をいただくため、場合によっては一定の措置を行うことも検討する。

- 立体駐車場は専ら市民病院の外来患者の利用を目的としているのか。
 - ◇ 基本的には病院の附属駐車場という位置づけ。外来患者の利用が大半となり、利用時間帯は平日午前中に集中するため、他の時間帯は交流/商業施設での共用も図りたい。

- 立体駐車場の250台収容は附置義務か。
 - ◇ 現野洲病院の利用状況から必要台数を算出している。なお、市民病院の職員駐車場は別途設ける予定である。

- 車で交流/商業施設に来られる方は、市民病院を経由することになるのか。
 - ◇ 立体駐車場を利用される場合は市民病院(院内若しくはデッキ)を経由すると思われる。周辺のコインパーキング等を利用される場合はその限りではない。
 - 原則2階部分からということか。
 - ◇ そうである。

- 敷地形状の関係で野洲駅前交番を移転する可能性は。
 - ◇ 当地域を管轄する警察署と協議をしているが、現時点では存置する方向である。公共施設として整備した場合には、一体的な土地利用の可能性はあると考えておられる。県内に民間施設と一体化した事例がなく、考えにくいとのことであった。しかし、有効な土地利用の観点から引き続き協議を行う考えである。

- 駐輪場はどこに設置する予定か。
 - ◇ 交流/商業施設の敷地内に配置する予定である。
 - 立体駐車場に駐輪場を配置するか。
 - ◇ 現時点では考えていない。
 - 自転車やバイクで市民病院に来られた方はどうするのか。
 - ◇ 市民病院敷地内に駐輪(駐車)スペースを配置する予定である。

 - 配置予定の公共施設の駐車場に利用料を設定するか。
 - ◇ 駅に近く周辺に民営駐車場があるため、基本的に無料化は考えていない。病院・公共施設利用者とそれ以外の方については、何らかの差別化が必要となるかもしれない。今後の検討課題である。

 - 立体駐車場の台数は近隣市町からの通勤車両の利用も見込んでいるか。

◇通勤車両等については周辺の月極駐車場でまかなっていると考えており、市が整備する立体駐車場では想定していない。

■立体駐車場の利用動線はどうか。

◇現在協議中である。

■マンションが隣接しているが、その住民から飲食店を反対する声等は。

◇市民ワークショップ等ではカフェレストラン等の飲食店を求める声が多く、現時点では特定の商業を反対する声は無い。今後、隣接するマンション住民から反対が出る可能性は否定できない。

■現野洲病院の現状（診察時間・駐車場等）と市民病院との違いは。

◇現野洲病院の役割を引き継ぐため、午前診療がメインで診療時間に大きな違いはない。駐車場については、点在しているものを立体駐車場に集約することとなる。収容台数は現状より増やす予定である。

■「交流/商業施設」と「交流施設等」の差別化はどのように行うのか。

◇交流施設等にはコミュニティセンターのほか公共機能を配置するイメージでゾーニングしたが、具体的な内容は決まっていない。

■野洲駅南口周辺整備にて整備する施設には、駐輪場は設置しないのか。

◇それぞれの施設に駐輪場を設置する考えである。現在、駅利用者のために500台収容の駐輪場があり、その機能確保として500台としている。

■各施設の駐輪場は無料か。

◇運用方法は決まっていない。不法駐輪等が発生しないよう運用する必要がある。レンタルサイクル事業の発展にも寄与できないかとも考えている。

iii 意見交換（事業者：■、市：◇）

◇野洲駅南口周辺整備構想のコンセプトを踏まえ、単なる商業施設だけではない交流/商業施設として野洲駅前と考えられる施設は。

■健康をテーマに市民だけでなく野洲駅周辺の来訪者を含めて考えるのであれば、事業として手がけたことはないがスポーツジムがイメージしやすい。また、スペースの確保が課題であるが、個人的には平和堂や図書館が来ると良いと考えている。

■駅に近いので、保育所・レンタルサイクルなど様々なものが考えられる。近隣での事例あれば、「まつばらテラス」に近いのではないかと。駅と直結しているので、交流/商業施設も駅と直結できれば施設の稼働率が上がる。

■健康と直接関係はないが、豊洲（東京）の再開発で民間収益施設事業（キッザニア等）に携わった経験がある。老若男女が集まる施設があるとにぎわいは生まれる。体の健康だけではなく、多世代がふれあうことで心の健康につながるのではないかと。

■病院の駐車（輪）場を管理させていただいている中で、高槻にある病院の事例では、病院敷地内に一般開放スペースを設けて講座などを開催している。枚方では五六市というフリーマーケットを月1回開催している。ま

た、六甲道駅前では公園を設けており、そういったスペースを設けて交流を促進してはどうか。

◇診療所（クリニック）の可能性はどうか。

■市民病院と連携できる科目・時間帯であれば市民の方には喜んでもらえるのではないかと。駅前という立地から市外からの利用者も見込める。駅北口側にある大手事業所もこの事業には大きな関心を寄せている。

◇野洲市は事業所が多く立地しており、事業所への聞き取りによりビジネスホテル需要が一定あると認識しているが、可能性はどうか。

■飲食店と併せて考えるとより多くホテルの利用が見込めるのではないかと。
◇市内法人からビジネスホテル、住民から飲食店を求められている。これらと市の交流施設をうまくマッチングさせればにぎわいの創出につながるのではと考えている。

◇集客を考えた場合、事業者から見て交流/商業施設導入して欲しいという公共機能は。

■駅前で市民課の手続きができると市民は便利になる。
■道の駅のような地元農産物販売（朝市・夕市）をしてはどうか。
◇農産物の搬入に課題があるが、需要もあり JA との連携も考えられる。

■商業施設と交流施設を切り離して整備する可能性は。

◇当初のイメージでは商業施設ということも考えられたが、駅前という立地と今後数十年先のことを考えると最低限の公共機能は入れなければならない。公設公営の検討も行ったが、莫大な事業費に対して魅力の無い施設になるおそれがあったため、民間事業者の方と協力して整備を進めたい。

◇事業用定期借地方式で事業を進めた場合、設計施工で約2年のスケジュールとしているが、敷地面積等の条件から妥当な期間か。

■建物の規模にもよるが 1,770 m² という面積であれば可能である。市民病院や立体駐車場と建設時期が重なることが気になる部分ではある。
◇同時施工が良いのか、建設時期をずらした方が良いか。
■施工だけを考えればずらした方が良い。その後の運営等を考えると同時施工が望ましい。苦情も予想される。

◇事業者の応募期間について、募集要綱の公表から3～4ヵ月後に応募締切と想定しているが問題ないか。

■適当な期間である。可能であれば募集要綱（案）の段階で事業者等と意見交換を行い、要綱を確定させるのが望ましい。

以上