

■ 民間事業者サウンディング調査結果

■ 調査目的

JR 阿南駅周辺の新たな賑わい・交流の創出を目指し、阿南市市民会館解体跡地、阿南市商工業振興センター前駐車場用地、阿南図書館用地の活用方策等を検討していくにあたり、民間事業者の意見やアイデアを広く募集するとともに、参加意欲の把握や民間活力導入にあたっての条件等の整理を行うことを目的とする

■ 調査対象企業

開発系企業 4 社（A 社～D 社）、開発系以外の企業 4 社（E 社～H 社）

■ 調査実施期間

令和 3 年 11 月下旬～12 月上旬

項目	開発系企業				開発系以外の企業			
	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	F 社	G 社	H 社
1. 市民会館解体跡地等への導入機能について (1) 本地区のポテンシャル、市場性	【ポテンシャル】 ・やり方によっては人が集まる場所である 【参入可能性】 ・自社のターゲットエリアから事業展開は難しい	【ポテンシャル】 ・分譲マンションの住宅ニーズはあるが、開発会社が土地を購入して分譲するととなると難しい ・官民連携により、エリア全体の整備を行うのであれば、事業として成立する可能性はある	【ポテンシャル】 ・住宅市場からみた魅力は非常に高い 【参入可能性】 ・人を呼び戻す取組みや、高密度の住宅地整備において、本計画地はうってつけの立地	【ポテンシャル】 ・必要な公共機能の複合化、集約化という観点からは、参入可能性は十分に感じられる ・民間企業の進出、市場性の観点からは、ポテンシャルが高いとはいえず、進出可能性が高いものではない ・公共施設の複合化によるエリア価値の向上⇒民間機能の誘致という流れが望ましい	【ポテンシャル】 ・ランドマークとなる公共施設を整備する場としては、ポテンシャルがある ・民間収益という視点では、ポテンシャルはわからない	【ポテンシャル】 ・住宅や図書館用地としてのポテンシャルはある ・物販、飲食等は、立地が大きな要素であるため、検証が必要	【ポテンシャル】 ・子育て世代を中心に、集合住宅等の住居ニーズはある ・人が集まり、賑わいを生む公共施設を作ることにより、民間投資を呼び込むことが出来る ・物販で新たに参入することはハードルが高い	【ポテンシャル】 ・駅の隣接地であり、どの市有地も図書館の立地条件としては好条件

■ 結果総評

- ・住宅や図書館整備において、ポテンシャルは高いとの回答が多い
- ・一方、民間の投資・市場性という観点から、ポテンシャルが高いとはいえず、進出可能性が高いものではないとの意見も見られた
- ・公共施設整備によるエリア価値向上⇒民間投資の誘導という流れが望ましいとの意見も見られた

項目	開発系企業				開発系以外の企業			
	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	F 社	G 社	H 社
1. 市民会館解体跡地等への導入機能について (2) 導入機能(案)の事業性・収益性等 図書館機能	—	【事業性】 ・共同住宅との親和性が高い 【整備・運営管理】 ・市が所有し、運営は市営、若しくは指定管理を想定	【機能案】 ・住民利用を中心に子供から大人まで利用できる機能をもたせたものが必要 【施設規模】 ・3,000 m ² +a 程度	【事業性】 ・子育て機能や生涯学習機能との複合化による相乗効果が期待できる ・駐車場の確保が重要	【機能案】 ・行政機能等を入れ、複合化を図る事例が多い ・新設図書館は一般と子供（未就学児も含む）と分離している事例がある	【事業性・収益性】 ・事業性○ ・収益性×	【機能案】 ・ライブラリー&カフェの空間創出し、来館のきっかけと、居場所づくりをする 【施設規模】 ・約 2,700 m ² 程度	【機能案】 ・駐車場の確保が重要 ・中高生を含む若者が集まれるスペースの整備が課題

項目	開発系企業				開発系以外の企業				
	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社	
1. 市民会館解体跡地等への導入機能について (2) 導入機能(案)の事業性・収益性等	子育て支援機能	—	【機能案】 ・ 利便性の高いところ、共同住宅などの施設に近いところにあることは重要	【機能案】 ・ 預かり保育、こども食堂等 ・ 図書館希望容量次第では、1F2Fに共存案も検討できる ・ 今回のエリア内でもよいが、富岡商店街内の既存建物を利用することも検討したい	【機能案】 ・ 運営業務の中で子育て支援プログラムを展開することや認定こども園の誘致などを検討し、複合化による相乗効果を生み出すことが望ましい	【機能案】 ・ 子育て支援機能の分解（ファミリーサポート・子育て相談・屋内遊戯施設・屋外遊戯施設等）が必要	【事業性・収益性】 ・ 事業性○ ・ 収益性×	【機能案】 ・ 子ども向けの図書や遊び場、新しい学びが受けられる等阿南市の子育ての象徴となる場所をつくる ・ 集まった人同士でコミュニティが生まれる場所をつくる 【施設規模】 ・ 100坪～200坪程度	【事業性】 ・ 図書館との親和性が高い
	居住機能	【機能案】 ・ 子育て支援住宅のような特化した施設 ・ 事例として、図書館と共同住宅を隣接させることで、需要を喚起した例がある	【事業性】 ・ 定住人口の促進についても住宅の導入は必要 【施設規模】 ・ 50戸程度	【事業性】 ・ マンション需要は十分に見込むことができ、定住人口の確保ができる ・ 収益性やステータス性を鑑みて、分譲マンションとすることが、まちなか再開発の相乗効果をあげる要素となる 【施設規模】 ・ 50戸～60戸程度	【事業性・収益性】 ・ 公共施設棟とセットで整備すると、事業期間を変える必要が出てくるなど、事業運営の上では難しい面もある	【整備・運営管理】 ・ 公設優良住宅のほうがリンクしやすい	【事業性・収益性】 ・ 事業性○ ・ 収益性○ 【施設規模】 ・ 公営住宅（ファミリータイプ）で、50戸程度	—	【事業性】 ・ 図書館との親和性が高い
	研究機能	【事業性】 ・ 教育機関が参入頂ければ、非常にエリア全体としても良い効果がある	【機能案】 ・ 教育機関の参入は有効	【機能案】 ・ 地元企業の研究施設や学生用のサテライト	【事業性】 ・ 確実な進出が見込める場合に導入すべき	【機能案】 ・ 産学連携イメージをかためる必要がある ・ コワーキング、ラーニングコモンズ等	【事業性・収益性】 ・ 事業性○ ・ 収益性○ 【機能案】 ・ コワーキングスペース、貸しオフィス	【機能案】 ・ 図書館の学習スペースをコワーキングスペースとしても利用 ・ 創業相談窓口も設置し、創業に関する相談や、産学官連携イベント、プロジェクトなども企画/開催 【施設規模】 ・ 100坪～200坪程度	—
	医療機能	—	【事業性】 ・ 高齢化問題により必要な機能 ・ 医師会との連携次第	【機能案】 ・ 健診施設等健康につながる施設がよい 【事業性】 ・ 近隣病院との連携が必要	【事業性】 ・ 確実な進出が見込める場合に導入すべき	【事業性】 ・ 独立採算としての導入は可能と考えられる ・ 調剤薬局との連携が必要	【事業性】 ・ 事業性○	—	【事業性】 ・ 図書館との親和性が高い
	健康増進・娯楽機能	—	【収益性】 ・ コロナ禍もあり、導入は難しい部分もある	【機能案】 ・ ボルダリング、3on3、フットサル、eスポーツ、囲碁・将棋サロン等若者から年配層までが集う場所があればよい	【機能案】 ・ 図書館機能、子育て支援機能と相性が良く、導入すべき ・ 市場性を踏まえると、民間の投資を前提とした公募にはしないことを検討すべき	【事業性】 ・ 図書館とジム（健康増進）はリンクする ・ 健幸ウエルネス構想とリンクしやすく図書館に集う高齢者とのリンクも考えられる	【事業性】 ・ 事業性○	【機能案】 ・ 市民活動イベント等によりヨガや体操等を実施し、市民活動団体に新しい参加者や若者の参画、市民同士の交流を促す 【施設規模】 ・ 100坪～200坪程度	【機能案】 ・ 図書館との複合施設に健康増進機能を導入した事例あり

項目	開発系企業				開発系以外の企業				
	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社	
1. 市民会館解体跡地等への導入機能について (2) 導入機能(案)の事業性・収益性等	おもてなし機能	—	【整備・運営管理】 ・観光の情報発信施設などは、収益性を生みづらい側面があるため、行政にお願いすることになる	【機能案】 ・まちの玄関としてお土産店、キッズプレイ施設、アンテナショップ等を設け、駅の東西の人流を図る	【機能案】 ・情報発信機能	【機能案】 ・情報発信はハブ機能とし、DMO（観光地域づくり法人）のベースとしての拠点とすることが考えられる	【事業性・収益性】 ・事業性× ・収益性×	【機能案】 ・観光情報発信や、まち歩きの拠点とする ・観光客だけでなく、市民がまちの良さを再確認できるような場づくりをする 【施設規模】 ・50坪程度	【機能案】 ・地域資料等の提供、情報発信、PRが重要
	物販・飲食機能	—	【収益性】 ・コロナ禍もあり導入については難しい部分もある	【機能案】 ・足湯や岩盤浴、美容関係を集約したような施設 ・地元だけでなく集客拠点として整備	【収益性】 ・市場性を踏まえると、厳しい ・地域事業者を中心に十分なサウンディングが必要	【機能案】 ・最近では社会福祉法人との連携で、障害者の社会参加および利用者の啓蒙および理解につながるとの意識から導入	【事業性・収益性】 ・事業性× ・収益性×	—	【事業性】 ・図書館に併設する施設として、カフェが人気だが、事業性の成立には、検証が必要
	その他	—	【機能案】 ・書店	【機能案】 ・温泉施設等	【機能案】 ・本屋、学習塾等	【機能案】 ・地域のサードプレイスとして機能することが重要 ・図書館を核に、健康・市民交流、子育て支援等	【機能案】 ・学習塾 ・市役所機能の一部	【機能案】 ・オープンな空間における市民活動支援	【機能案】 ・図書館に市民活動支援センターを導入する事例が多い

■ 結果総評

【図書館機能】

- ・居住機能や子育て支援機能、行政機能等との複合化により、集客力や相乗効果が期待できるとの回答が多い
- ・施設規模については3,000㎡程度との回答が見られた
- ・集客を高めていくため、駐車場の確保が重要という意見も見られた

【子育て支援機能】

- ・図書館機能との複合化、共同住宅や利便性の高い場所に整備するのが望ましいとの回答が多い

【居住機能】

- ・図書館との親和性もあり、需要もあるとの回答が見られた
- ・規模については50戸程度との回答があった

【研究機能】

- ・教育機関の参入が有効、コワーキングスペースの導入が考えられるとの回答が多い
- ・一方で、確実な進出が見込める場合に導入すべきとの意見もあった

【医療機能】

- ・実現に向けて、医師会等と連携が必要であるとの回答が多い

【健康増進・娯楽機能】

- ・図書館や子育て支援機能との相乗効果が見込める、多世代が集う場所となるよう整備するのが望ましいとの回答が見られた
- ・民間投資による導入は難しいとの意見も見られた

【おもてなし機能、物販・飲食機能】

- ・情報発信機能が必要との回答が多い
- ・民間企業による収益性は難しいとの回答が多い

【その他】

- ・学習塾、本屋、市役所機能等の回答が見られた

項目	開発系企業				開発系以外の企業				
	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社	
1. 市民会館解体跡地等への導入機能について (3) どのように導入機能を配置することが望ましいか	市民会館解体跡地	・土地形状としては、一番使いやすい ・図書館を核とした公共施設の複合化が見込める	・共同住宅 ・図書館 ・駐車場	・地元若者や年配層が集うエリア ・図書館とカフェ施設+分譲マンション	・図書館 ・子育て支援 ・健康増進 ・駐車場	—	—	・図書館+研究機能 ・図書館+研究機能+賑わい施設	・図書館 ・駐車場台数の確保
	阿南図書館用地	—	・医療 ・研究施設 ・市民会館 ・ホール	・若者が集うエリア ・土地状況より、平面利用が望ましい(補助駐車場、フットサル場、3on3施設等)	・居住機能	—	—	・集合住宅	—
	商工業振興センター前駐車場用地	—	・図書館 ・駐車場 ・行政施設	・市内外の人が集うエリア ・子育て支援施設、アンテナショップ、足湯等東西を行き来できるスポーツ施設	・おもてなし機能 ・研究機能	—	—	・市民活動支援施設 ・観光地域情報発信施設 ・子ども支援施設など ・駐車場の確保が課題	—

■ 結果総評

市民会館解体跡地	・ 駐車場が十分に確保できることから、図書館機能及び住宅や子育て支援機能等の複合施設との回答が多い
阿南図書館用地	・ 居住機能との回答が多い ・ 借地が含まれ、水路で分断されている土地状況より、平面利用が望ましいとの回答や医療・研究機能・市民会館等の複合施設という回答も見られた
商工業振興センター前駐車場用地	・ 駅に最も近く利便性が高いため、子育て支援機能、図書館機能、おもてなし機能等の回答が見られた

イメージ素案への展開

【前頁の総評も踏まえ】

- 図書館機能は、居住機能や子育て支援施設との複合化を図る (A案 図書館機能+集合住宅 B案 図書館機能+子育て支援施設)
- 集合住宅を導入し、戸数は50戸程度とする
- 阿南駅に隣接し、利便性の高い阿南市商工業振興センター前駐車場用地に、子育て支援施設、地域のための利便施設(おもてなし機能)を導入
- 健康増進、娯楽機能として、屋外スポーツを中心としたフットサル場、3×3コート、クライミングウォール等を導入するとともに、屋内での健康増進活動(ヨガ、体操等)が行える平屋建ての建物を導入

【導入を想定するコア機能】

市民会館解体跡地	・ A案 図書館機能+集合住宅の複合施設を導入 ・ B案 集合住宅を導入
阿南図書館用地	・ A案 暫定緑地広場(民間の開発促進地)を導入 ・ B案 屋外健康増進・娯楽広場を導入(平面利用)
商工業振興センター前駐車場用地	・ A案 地域のための利便施設(おもてなし機能)+子育て支援施設を導入 ・ B案 図書館機能+子育て支援施設の複合施設

項目	開発系企業				開発系以外の企業				
	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社	
2. 整備・運営管理手法について	(1) 望ましいと考えられる整備・運営管理手法	<ul style="list-style-type: none"> DBO、PFI(BTO)方式 管理までの一貫して行う手法が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 法定の市街地再開発事業 優良建築物等整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> (市民会館跡地) 分譲マンション用地は土地を売却。図書館は行政地として指定管理 (商工業センター前用地) キッズプレイ施設を中心とした複合建物。運営管理は要検討 (図書館用地) 土地状況より、平面での利用が適している 	<ul style="list-style-type: none"> DBO、PFI(BTO)方式 居住機能を導入する場合、公共用途の契約とは別に発注する方が効率的 	<ul style="list-style-type: none"> PFI方式 	<ul style="list-style-type: none"> PFI方式 図書館や子育て支援、住宅はサービス購入型 その他は独立採算型 	<ul style="list-style-type: none"> 図書館は、収益施設ではないため、指定管理者制度が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> PFI DBO DB+指定管理者制度
	(2) 事業への参画可能性、参画条件	<p>【参画可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現段階では難しい <p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業性が見込めるか 地域貢献度 阿南市が共同参画、補助金を入れるスキームがあるのであれば、民間事業者の参加ハードルも和らぐ 	<p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 参画可能性あり 法定の市街地再開発事業、もしくは優良建築物等整備事業 	<p>【参画可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 多岐にわたり事業参画を検討できる <p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅について、賃貸では実現困難と考えており、分譲マンションでの提供を行う場合は、土地の売却が必要 	<p>【参画可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共機能の複合化・集約化という観点からは、事業参入可能性は十分に感じられる 市場性の観点からは、ポテンシャルが高いとはいえない <p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共機能+民間機能の複合案件となった場合、民間機能のリスクが公共機能に及ぶ可能性のあるスキームは避ける 	<p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元を受け皿がある場合は参加しない 事業規模が大きく、とりまとめが必要な場合は参加している 	<p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 参画可能性あり おもてなし施設等の売上変動リスクのある分野の取り扱いには気になっている 	<p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 参画可能性あり 基本設計の初期段階から指定管理者が関われること 	<p>【参画可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 手法に関わらず、参画可能性あり <p>【参画条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間機能導入のウェイトを大きくしすぎると、ハードルが高すぎてチーム組成ができなくなってしまう可能性が高い

■結果総評

(1) 望ましいと考えられる整備・運営管理手法

- ・PFI方式や、設計・施工から運営管理まで一貫としたDBO方式が望ましいとの回答が多い
- ・その他、指定管理者制度や市街地再開発事業、集合住宅の場合は、土地の売却が望ましいとの意見も見られた

(2) 事業への参画可能性、参画条件

- ・多くの企業が、特に図書館等の公共施設整備に対し、参画可能性ありとの回答
- ・その条件としては、事業性や民間事業部分のリスク回避等が挙げられている

項目	開発系企業				開発系以外の企業			
	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社
3. 事業の波及効果について 想定される波及効果やその可能性、取 組むべき事項等	・鉄道で分断された地域を自由通路で活性化した事例がある	・線路にて分断される都市は多くあるが、自由通路や、それぞれの駅前に居住施設を配置することで、人の流れの発生が期待できる	・商店街と密に連携し、[歩く・遊ぶ・学ぶ]等のキーワードを発信し、市民だけでなく外からの人流を生む ・駅前の施設に集客力を持たせ、商店街及び東西の連携、人流を図る ・学生に一部建物デザイン等に参加してもらい、将来的な人流歯止めや、地域の建物といった意識改革の相乗効果を生む	—	—	・地元企業との連携 ・タウンマネジメント ・地元商店街等との連携	・定期的に駅やまちでイベントを開催することで、まちなかに人が向かい、結果として民間事業者の投資や出店が増えた事例がある	・西側エリアに波及するためには戦略が必要 ・図書館利用者に貸出によるポイント付与等により、利用者が飲食店のサービスを受けられる仕組みを導入している事例がある

■結果総評
 ・波及効果の創出に向けて、JR 東西自由通路整備、商店街や地元企業との連携、イベントの開催等が挙げられた

項目	開発系企業				開発系以外の企業			
	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社
4. その他 市への要望等	・ビジョン策定になると、各自治体で言葉が似通ってしまう傾向にあり、阿南市の特徴が薄れてしまう ・市街地から自然が近いといった立地特性を生かして、他地域との差別化を図る	・市街地再開発事業として、整備していけるようにしていただきたい	・事業リスク等を考慮した場合、使用料金制が望ましいと思われる ・建築コストは右肩上がりであるため、市民会館跡地についての意志決定および事業者決定は、早期にお願いしたい ・行政から事業者への補助金等支援策		・事業手法の確定およびリスク分解	・事業者へ過度なリスク負担を求めず、官が負担すべきリスクは官が負担する等の適切なリスク分担 ・複雑すぎず、シンプルなスキームの構築	・市民アンケート等により、幅広く市民の声を聞いて、機能やサービスに反映することが重要 ・駐車場の充実 ・利用満足度を上げるため、空間やインテリア等をデザイン	・維持管理・運営業務を含む事業手法を選択した場合には、設計・建設事業費と維持管理・運営事業費の上限額を別々に提示していただきたい