

淵野辺駅南口周辺の公共施設再整備後の跡地活用に関する 民間事業者等アンケート調査等の結果概要を公表します

本市では、淵野辺駅南口周辺の公共施設再整備後の跡地活用の検討を進めており、駅前自転車駐車場再整備や駅前市有地を活用したまちの賑わいの創出など、民間活力の活用等による地域の活性化に向けたまちづくりについて、専門的な知見を有する民間事業者等の皆様から幅広くご意見等をいただきましたので、その結果の概要を公表します。

1. 実施経過

実施時期	内容
令和5年8月9日(水)	実施の公表
令和5年8月23日(水)～9月12日(火)	アンケート調査の実施 【協力事業者27社】
令和5年10月23日(月)～11月16日(木)	ヒアリング調査の実施 【協力事業者21社】 ※アンケートの回答内容により、別途個別に依頼

2. 調査の対象

対象者	事業主体又はそれらの構成員となる可能性のある団体等
調査内容 (主なもの)	○ 駅前自転車駐車場再整備を含む駅前市有地の有効活用について ○ 淵野辺駅南口周辺の今後のまちづくりの取組について

3. 結果概要

別紙のとおり

4. 今後の予定

今回の調査結果については、今後の駅前市有地の有効活用等の実現に向けた検討に活用してまいります。

民間事業者等アンケート調査等の結果について（概要）

【駅前市有地（施設跡地等）の補足】

- ・駅前市有地A…現在の大野北まちづくりセンター・大野北公民館、あさひ児童館の敷地
- ・駅前市有地B－①…現在の淵野辺駅南口第1自転車駐車場の敷地
- ・駅前市有地B－②…現在の淵野辺駅南口第2自転車駐車場の敷地

1. アンケート調査の結果

(1) 協力事業者 27社（デベロッパー、建設、リース、施設維持管理、その他）

※27社のうち1社は、本部、支店及び営業所から回答のため、29件の回答あり。

(2) アンケート調査の結果概要

○駅前自転車駐車場再整備について

項目	アンケート調査の結果概要
民間活力を生かした事業の成立可能性	<p>【問】・民間活力を生かした独立採算型の再整備・管理運営について、「事業の成立可能性」に関し、「高い」、「やや高い」、「どちらともいえない」、「やや低い」、「低い」等の中から選択し、その理由を記入。</p> <p>【答】・「事業の成立可能性」は、約5割（14意見）が「高い」、「やや高い」と回答している。（全29意見、単一回答）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「高い」、「やや高い」と回答した14意見のうち、9意見は、「本事業用地の立地条件が良い」、「ポテンシャルが高い」と評価している。
淵野辺駅南口周辺の交通環境や駅利用者の安全性・利便性を考慮した再整備場所	<p>【問】・現在の淵野辺駅南口周辺の交通環境や駅利用者の安全性・利便性を考慮した場合の「再整備場所」について、駅前市有地の中から選択し、その理由を記入。</p> <p>【答】・「再整備場所」は、約4割（10意見）が現在の自転車駐車場が立地する駅前市有地B－①、B－②で再整備することが良いと回答している。（全29意見、単一回答）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前市有地B－①、B－②と回答（10意見）した主な理由として、「駅前市有地Aよりも駅に近く、利便性が良い」が4意見で最も多かった。
自転車駐車場の課題解決のためのアイデア	<p>【問】・現在の駅前自転車駐車場（第1・第2）の課題（施設・設備の老朽化等）に対応した解決のためのアイデアを記入。</p> <p>【答】・「ラック等の設備の工夫」、「フロア・車室の拡大」に関するものが6意見あった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「鹿沼公園や図書館敷地等に自転車駐車場を整備」、「多層式で整備」というアイデアがそれぞれ5意見あった。 ・「地上・地下で自転車駐車場を整備」というアイデアが2意見あった。

<p>考えられる施設の導入機能</p>	<p>【問】・再整備（又は管理運営）に当たり、「施設の導入機能」として、「単独施設（自転車駐車場のみ）」、「複合施設（自転車駐車場と他の用途との併設）」等の中から選択。</p> <p>【答】・「施設の導入機能」は、約3割（8意見）が「自転車駐車場単独で再整備（又は管理運営）」、約5割（13意見）が「自転車駐車場以外の施設との複合施設で再整備（又は管理運営）」と回答している。（全29意見、単一回答）</p>
<p>併設が期待できる導入可能な施設等</p>	<p>【問】・複合施設の場合、自転車駐車場との併設が期待できる「導入可能な施設」等を記入。</p> <p>【答】・自転車駐車場との併設が期待できる「導入可能な施設」は、商業施設のうち、「スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア」等の物販施設が7意見、飲食施設が2意見あった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車関連施設は2意見あり、その内容として、「シェアサイクル」、「自転車ショップ」が提案された。
<p>望ましいと考えられる事業手法等</p>	<p>【問】・自転車駐車場の再整備に当たり、望ましいと考えられる「事業手法」について、「民営化」、「PFI（BTO）」、「PFI（BOT）」、「PFI（BOO）」、「DBO」等の中から選択し、その理由を記入。また、「管理運営期間」、「事業スケジュール」を記入。</p> <p>【答】・「事業手法」は、「PFI（BTO）」が15意見、次いで「DBO」が11意見あった。（全46意見、複数回答可）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「民営化」のみを単独で回答した企業は無いが、「制約の無い状態での民営化を希望」、「民営化を含めた幅広い手法にて検討」等の意見があった。 ・「管理運営期間」は、約4割（10意見）が「15年以内」と回答している。（全29意見、単一回答） ・「事業スケジュール」のうち「設計期間」、「建設期間」とも、それぞれ約1年との意見が多かった。
<p>土地と建物の所有形態</p>	<p>【問】・自転車駐車場の再整備に当たり、「土地と建物の所有形態」について、市又は民間のどちらが所有した方が良いかなど、複数の選択肢の中から選択。</p> <p>【答】・「土地（駅前市有地）と建物の所有形態」は、「土地は市が民間に貸付けし、建物は民間が所有」が最も多く、10意見あった。次いで「土地と建物は市が所有」が8意見、「土地と建物は民間が所有し、自転車駐車場部分を市へ貸付け」、「土地は市が民間に貸付けし、建物は民間が所有し、自転車駐車場部分を市へ貸付け」がそれぞれ7意見あった。（全52意見、複数回答可）</p>

○駅前市有地の有効活用について

項目	アンケート調査の結果概要
両事業（自転車駐車場再整備と余剰地の活用）の事業参画の意向	<p>【問】・「自転車駐車場再整備」と「余剰地の活用」の両事業に関する事業参画の意向について、「両事業に参画」、「自転車駐車場再整備のみに参画」、「余剰地の活用のみに参画」、「参画は難しい」等の中から選択し、その理由を記入。</p> <p>【答】・「自転車駐車場再整備」と「余剰地の活用」の両事業に関する事業参画の意向は、約5割（15意見）が「両事業に参画する」と回答している。（全29意見、単一回答）</p> <p>・「両事業に参画する」と回答（15意見）した主な理由として、「一体事業とすることで、事業性や相乗効果が期待できる」が5意見、「土地のポテンシャルが高い」が3意見あった。</p>
事業参画する場合の組織形態	<p>【問】・事業参画する場合の組織形態について、「自社単独」、「グループ代表」、「グループメンバー」等の中から選択。</p> <p>【答】・「両事業に参画する」と回答した企業（15意見）では、「グループ代表」、「グループメンバー」での参画がそれぞれ6意見、「自社単独」での参画が3意見あった。（全15意見、単一回答）</p>
事業範囲	<p>【問】・「自転車駐車場再整備」と「余剰地の活用」の両事業に関する事業範囲について、「一体的な事業として活用（又は整備）を行う」、「別々の事業として活用（又は整備）を行う」等の中から選択。</p> <p>【答】・「事業範囲」は、8割（12意見）が両事業を「一体的な事業として活用（又は整備）を行う」と回答しており、約2割（3意見）が「別々の事業として活用（又は整備）を行う」という回答であった。（全15意見、単一回答）</p>
余剰地の活用に当たり事業の成立可能性が高い場所	<p>【問】・「事業の成立可能性が高い場所」について、駅前市有地の中から選択。</p> <p>【答】・「両事業（自転車駐車場再整備と余剰地の活用）に参画する」又は「余剰地の活用のみに参画する」と回答した企業（18社）のうち、「事業の成立可能性が高い場所」として回答したのは、「駅前市有地A」が最も多く、13意見あった。次いで「駅前市有地B-①」が10意見、「駅前市有地B-②」が9意見あった。（全34意見、複数回答可）</p>
有効活用に関する具体的な内容	<p>【問】・駅前市有地の有効活用に関する具体的な内容（「アイデア」、「導入可能な施設」、「事業手法」、「事業スケジュール」等）を記入。</p> <p>【答】・「有効活用に関するアイデア」は、自転車駐車場（多層式で整備、屋上等を有効活用）、複合化等（自転車駐車場と商業施設等を整備）、商業等（飲食施設、物販施設等）、住居（分譲・賃貸マンション）、医療・介護（クリニック、病院等）、地域コミュニティ施設（コミュニティ・子育て交流スペース等の設置）、ウォークブル・賑わい（歩</p>

	<p>道状空地等の整備、施設低層部に商業等を配置等)等の様々なアイデアが提案された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記アイデア(導入可能な施設)は、大きく「商業施設」、「集合住宅」、「医療・介護施設」、「地域コミュニティ施設」に分類され、「商業施設」、「集合住宅」と回答した企業が最も多く、それぞれ8意見あった。 ・「望ましいと考えられる事業手法」について、民間主体で活用する土地は、「土地売却」が最も多く、9意見あった。次いで「定期借地権設定」が4意見あった。 ・「事業スケジュール」のうち「設計期間」、「建設期間」とも、それぞれおおむね「約1～2年程度」とする意見が多かった。
事業参画等の条件等	<p>【問】・事業参画等に当たっての条件等(市に求めること等)を記入。</p> <p>【答】・「土地の高度利用や駅周辺の通行環境の改善」は、4意見あり、「駅前市有地B-①、B-②の間の道路を廃止し、敷地を統合してほしい」、「統合する敷地も含め、駅前広場等を含む一体的な再整備を検討」がそれぞれ2意見あった。</p>

○「まちづくりビジョン」を踏まえた淵野辺駅南口周辺の今後のまちづくりの取組について

項目	アンケート調査の結果概要
淵野辺駅南口周辺の状況(ポテンシャルと課題)の認識	<p>【問】・現在の淵野辺駅南口周辺(駅前市有地、駅前広場、周辺道路等)の状況について、ポテンシャルや課題への認識を記入。</p> <p>【答】・「淵野辺駅南口周辺のポテンシャル」として、「公園や公共施設があり、利便性が高く、賑わい創出等が期待できる」が14意見、「住宅地や複数の学校があり、人口等も多く、商業施設等の成立可能性が高い」が11意見あった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方、「淵野辺駅南口周辺の課題」として、「淵野辺駅北口との連続性がなく、南北の往来に課題がある」、「淵野辺駅南口に商業施設が少なく、賑わいが不足している」がそれぞれ5意見あった。
ふさわしいと考えられるまちづくりの提案	<p>【問】・淵野辺駅南口周辺のまちづくりの観点から、ふさわしいと考えられるまちづくりの提案を記入。</p> <p>【答】・「ハード面の取組」として、「人が滞留・交流できる拠点の整備」が最も多く、6意見あった。次いで「駅前広場等を含めたエリアの再整備」、「商業施設の配置」がそれぞれ5意見、「駅南口から公園までの動線整備」が4意見あった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ソフト面の取組」として、「各種イベント等の取組」等が9意見、「エリアマネジメントの取組」が4意見あった。
ウォークブルや景観形成の	<p>【問】・「ウォークブル」や「景観形成」の取組として、「公共施設の集約・複合化(図書館、公民館等の複合施設の設置)及び鹿沼公園のリニ</p>

取組の提案	<p>ューアル」と相乗効果が図られるような具体的な提案を記入。</p> <p>【答】・「ウォークブルの取組」として、「駅前広場等の再整備や駅南口から公園までの動線整備等」が最も多く、10意見あった。次いで「各種イベント等の取組」、「ウォーキング・ランニングコース等の設定等」がそれぞれ3意見あった。</p> <p>・「景観形成の取組」として、「駅南口から公園までの良好な街路空間の整備等」が10意見、「鹿沼公園のリニューアル」に関するものが5意見あった。</p>
エリアマネジメントによるまちづくりの提案	<p>【問】・「住民・事業主・地権者等が主体となったエリアマネジメントによるまちづくり」の展開（自らがまちづくりの担い手になり得る等を含む。）も視野に入れた提案を記入。</p> <p>【答】・「エリアマネジメントの取組」として、「活動拠点となる施設や活動エリアとなる公共空間の整備」が最も多く、11意見あった。次いで「地域が主体となる具体的な活動内容の提案」、「担い手の発掘や団体への支援等」がそれぞれ6意見あった。</p>

2. ヒアリング調査の結果

(1) 協力事業者 21社（デベロッパー、建設、リース、施設維持管理、その他）

(2) ヒアリング調査の結果概要

○駅前自転車駐車場再整備について

ヒアリング調査の結果概要	
	<p>(事業の成立可能性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年の建築費の高騰等を懸念する意見が多数あった。 ・単独施設では、事業採算性が合わない可能性が高く、地代の無償化や他施設との一体運営、商業施設との併設など、適切な事業条件の設定が必要との意見が多数あった。 ・施設整備から運営に至るまで、全てを担うことは難しいとの意見が複数あった。 ・施設の位置が駅前から離れると、収支のバランスが困難になるとの意見があった。
	<p>(事業手法)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間所有施設（市が土地を貸付け）の場合、自転車駐車場部分は、市が長期に借り受けるといった意見が多数あった。 ・商業施設と複合化する場合は、市が土地を貸付ける手法が望ましいとの意見があった。 ・完全な民営化は難しいとの意見が複数ある一方、収益性のある商業施設など他の施設との一体運営や利用料金の自社設定、地代の減免等によって、独立採算的な運営の可能性があると意見が複数あった。
	<p>(導入可能な機能・施設等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車駐車場と併設が可能な施設として、商業施設（自転車ショップ、コンビニエンスストア、カフェ等）のほか、子育て支援や学童保育、文化や地域交流を目的とした施設、ま

た、住居（マンション）など、多様な意見が多数あった。
(整備のアイデア)
<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設の場合、地下や2階以上で整備という意見や、敷地・建物内の動線を工夫し、他の集客施設への誘導が可能との意見が複数あった。 ・再整備場所として、コスト、利便性、安全性の面から、駅前市有地Aを評価するという意見が複数あった。 ・自転車交通量等を考慮すると、自転車駐車場は機能分散する方が良いとの意見が複数あった。 ・駅前市有地の有効活用の観点から、現在の図書館敷地で再整備を求める意見や、駅前市有地B-①とB-②の間の道路の廃止等の意見が多数あった。

○駅前市有地の有効活用について

ヒアリング調査の結果概要	
(事業手法)	<ul style="list-style-type: none"> ・住居や商業施設の需要が高いため、売却・貸付けの両面から検討が可能との意見が複数あった。 ・民間主体の土地活用を行う場合は売却、公共サービス（自転車駐車場）の提供を伴う場合は貸付けが望ましいといった意見、また、売却・貸付けの土地を組み合わせるといった意見が複数あった。 ・一体的な事業（自転車駐車場再整備と余剰地の活用）とすることで、収益性を確保できるといった意見があった。
(導入可能な機能・施設等)	<ul style="list-style-type: none"> ・住居や商業施設以外では、学生や市民のための地域コミュニティ施設、子育て支援施設の設置の意見が複数あった。
(有効活用のアイデア)	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的に、駅前市有地Aに住居（マンション）、駅前市有地Bに商業施設を配置するといった意見が多数あった。 ・駅前市有地Aと駅前市有地Bのそれぞれに自転車駐車場と商業施設を整備する方が良いとの意見があった。 ・有効活用の際して、歩行者優先の視点でインフラ整備を行うことが必要との意見が複数あった。 ・駅前広場、駅広隣接地区の再整備は、土地の資産価値を上げ、行政・民間の双方にメリットがあるといった意見があった。
(その他)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施に当たり、市内事業者との連携について、地域貢献の観点から積極的な意見が多数あった。

○「まちづくりビジョン」を踏まえた淵野辺駅南口周辺の今後のまちづくりの取組について

ヒアリング調査の結果概要	
(淵野辺駅南口周辺の状況認識)	
	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな公園、学生のまち、買い物が便利など、生活の場として魅力があるといった意見が多数あった。 ・歩行者・自転車の交通量が多く渋滞するなど、交通安全上の課題があるといった意見が複数あった。 ・駅南口を降りて公園まで駅前ロータリーを回らないと行けないため、動線整備等が課題という意見があった。
(各種まちづくりの提案)	
	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者・車両の動線分離、滞留スペースの確保など、安全性・利便性の観点から、駅前広場周辺の再整備（自転車駐車場位置の検討、ペDESTリアンデッキ・ロータリー等の整備）が望ましいとの意見が多数あった。 ・ウォークアブルな空間創出として、駅前広場（街区）の再整備や駅南口から公園までの道路の直線化等が有益との意見が複数あった。 ・駅南北間や駅南口から公園までの回遊性を高める取組として、地域や商店街との連携によるイベントの実施等が効果的との意見が多数あった。 ・商業施設について、駅前の商店街化や地元商店街との連携を図るとの意見が多数あった。 ・市民や学生のイベントや活動の場として、様々なことに活用できるスペース・拠点が必要との意見が複数あった。 ・学生や大学との連携による地域づくりへの取組が必要との意見が多数あった。
(エリアマネジメントの提案)	
	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントは、継続性や活動資金等の課題があり、具体的な目標の設定、イベント収入や企業からの出資・人的支援、行政の関与・連携が必要との意見が多数あった。 ・地域の人に関わりをもってもらうなど、施設を利用したイベントの実施や、担い手として、学生や地元商店街等が主体になることが期待されるといった意見が多数あった。

以 上