

アートラボはしもと再整備事業

サウンディング型市場調査の結果概要を公表します

アートラボはしもとは、市と近隣に所在する美術系大学が連携し、旧マンション販売センターを活用して平成24年に開所した美術施設です。施設の老朽化に伴い、令和4年度から官民合築による再整備の取組を進めておりましたが、令和8年5月に建築費高騰等の影響により民間事業者との協定を解除するに至りました。

これに伴い、本事業の実現可能性や実施手法等を改めて検討するため、市場性の有無や民間事業のアイデア等を直接対話により聴取する「サウンディング型市場調査」を実施いたしましたので、その結果の概要を公表します。

1 実施経過

令和8年6月	4日（木）	実施要領の公表
令和8年6月	4日（木）	対話Ⅰ型（提案資料なし）
	～6月17日（水）	【参加団体：5団体】
令和8年7月	1日（水）	対話Ⅱ型（具体案あり）
	～7月2日（木）	【参加団体：無し】

2 調査内容

（1）主な対話内容

- ・想定される民間施設・事業について
- ・橋本駅周辺地区のまちづくりのコンセプトに沿った効果・価値を創出する事業のアイデアについて
- ・本事業の実施において、特に重視する点や課題と考える点について

（2）調査の対象者

事業主体となる可能性がある団体またはそれらを構成員とするグループ

3 結果概要

別紙のとおり

4 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、アートラボはしもと再整備事業の実施手法について検討を進めてまいります。

【担当】

文化振興課

電話 042-769-8202

アートラボはしもと再整備事業 サウンディング型市場調査 対話結果概要

1 民間施設の実施事業について

(1) 想定される民間施設・事業について

- ・飲食店とアートラボはしもと後継施設を別棟で設置する。市有地の借地期間は20～30年を想定している。
- ・自動車関連施設とアートラボはしもと後継施設が一体となった複合施設を設置する。市有地の借地期間は30年間を想定している。
- ・地区計画の制限により実現不可能であるが、民間施設としては分譲マンションが最も考えやすい。
- ・事業対象地のみで収益を確保できる事業者は数少ないと思われ、現時点で黒字化を目指す場合は、隣接する商業施設に訪れる人を対象とする業態でなければ難しいと思われる。また、事業対象地での事業単独で黒字化を求めない企業であれば参画可能性がある。

(2) 橋本駅周辺地区のまちづくりのコンセプトに沿った効果・価値を創出する事業のアイデアについて

- ・実証実験の実施など、イノベーションの創出につながる取組を考えている。
- ・市民が後継施設の建設工程の一部（タイル貼り等）に関わる体験をすることで、シビックプライドを育むことができる。

(3) アートラボはしもとや隣接公園との連携・活用について

- ・多様な事業との連携を実施しており、アートとの連携についても提案いただいたものには積極的に取り組んでいきたい。
- ・リサイクル事業を行う企業と連携し、廃材を活用したアート制作などを実施できると考える。
- ・公園については、ドッグランの設置などができれば、集客に寄与できると考えている。

2 事業の実現可能性について

- ・事業採算性の観点から民間施設の面積が広く取れることが望ましいが、想定するアートラボはしもとの区画を考慮すると、収支を精査する必要がある。
- ・アートラボはしもとの区画が1200㎡程度となると、平屋（1階層）での設置が困難となり、建設コストが懸念事項となる。地域貢献を重視する店舗を想定しているが、当該店舗単独で建設コスト・ランニングコストの採算がとれる必要がある。アートラボはしもと後継施設の区画に係る賃料収入等を加えたシミュレーションにおいて採算性を確認できれば参画したい。
- ・事業参画に当たってはイニシャルコストを抑えることが非常に重要である。
- ・事業対象地に民間施設を設置する場合、ランニングコストの収支がマイナスにならない計画であっても、実際には建築費や物価高騰のリスクが残り続けるため、民間事業者は参画しづらい状態であり、このような状況が当面継続する見込みが高い。
- ・新築での建設となる場合は工事費の変動が大きく事業リスクが高いことから、民間事業者が参入する場合は既存建物を改修の方が事業性を見込みやすい。
- ・事業対象地でランニングコストをカバーできるだけの収益をあげることは困難であり、建設費の一部を負担するようなインセンティブがあっても参画は容易ではない。

3 その他

- ・隣接する商業施設と敷地内動線を設定いただきたい。
- ・現状において官民合築の施設として市場性が確認できなかった場合、仮施設であっても「アートラボはしもと」という拠点は橋本エリアで存在していることが望ましく、同エリアで活動の実績を積んでいくことが、アートラボはしもとの今後や橋本のまちづくりにとっても重要になると考える。
- ・まずは仮施設として整備し、少し期間を置いて橋本駅周辺のまちづくりにあわせて再整備することは、「まちづくり」という視点において検討の余地があるのではないかな。
- ・アートラボの機能を事業対象地と橋本駅周辺に分散して設置するなど検討することもできるのではないかな。