

小田原駅東口お城通り地区再開発事業に係る事業者意向調査結果報告
〈 資 料 〉

平成22年9月7日

事業者ヒアリング等集計表(平成22年6月21日～8月20日)

※ヒアリング実施数等

1. 問い合わせ件数 7件 2. ヒアリング実施数 7グループ

3. ヒアリングを実施したグループ別事業者構成

Aグループ	デベロッパー系 1社 + テナント系 1社	Bグループ	ゼネコン系 1社	Cグループ	コンサルタント系 1社	Dグループ	コンサルタント系 1社
Eグループ	デベロッパー系 1社	Fグループ	ゼネコン系 1社	Gグループ	コンサルタント系 1社		

※意向調査対象とする各事業者業務内容の概要(事業上の主な役割)

- デベロッパー: 事業において土地・建物の権利調整等、テナントの業種・業態構成の検討、建物床の取得等、計画全体の進行・管理を行い、事業の全般を担う者
- テナント: 施設の借家人として店舗を営業する者(キーテナントとしてデベロッパーと連携し開発事業に参画する場合もある)
- ゼネコン: 自ら計画立案をし、計画全体の進行・管理を行うと共に工事を実施する者
- コンサルタント: 事業に関する計画・運営等の事務代行(デベロッパー、テナント、ゼネコン等の間のコーディネート業務)を行う者
- ファイナンス: 事業者に対して資金調達等を行う者

※意向調査アンケート等集計結果

意向調査アンケート項目等	意向調査アンケート回答等									
①小田原駅周辺地域について、他の周辺都市駅前と比較してどのような特性や優位性があると考えますか。また、どのような点に改善が必要だと思いますか。	A	<ul style="list-style-type: none"> 地方都市として規模の割に各種交通が充実している。鉄道:JR東海道線、新幹線、小田急線、箱根登山鉄道線、大雄山線、道路網も発達していて県西部の要衝となっている。 大都市東京、横浜に比較的近い。 日本史的に意義があり、この点の魅力がある。 伊豆箱根富士国立公園などの観光資源が背景にある。 上記の割りに、駅勢圏・足元商圏の世帯数は多いとは言えない。 駅勢圏・足元商圏での道路交通はあまり良いとは言えない。 商業施設の充実、吸引力があり、川東地区に対抗でき、かつ地元と共存が可能な大型専門店などの誘致・整備が課題である。 将来的には自動車の南北通行道路及び歩行者の南北自由通路の整備が課題である。 								
	B	<ul style="list-style-type: none"> 小田原駅は広域交流拠点整備構想でも記されている通り、交通結節点として神奈川西部の中心ターミナルとなっており、約12万人の多数の方が駅を利用している。 小田原駅周辺には小田原城跡等の史跡がある他、国内有数の観光地である“箱根”の玄関口であるなど、観光・文化の面で他の地域中核都市にない特性・優位性がある。 地下街の衰退に代表されるように地域の車社会に対応しきれず商業の地盤沈下が生じており、ニーズに対応する改善が求められている。 								
	C	<ul style="list-style-type: none"> 小田原駅周辺地域については、他の周辺都市駅前と比較し歴史・文化・観光という面についてかなりの優位性がある。 駅を中心とした周辺市街地エリアで解決すべき課題として、地下商店街のシャッター通り化、観光バスの発着場、歩行者回遊動線、高齢化の進展、商業の沈滞が挙げられる。 お城通り地区だけのまちづくりの検討の前に、駅周辺地区の課題等を共通認識しておく必要があると考えている。 								
	D	<ul style="list-style-type: none"> 小田原駅周辺地区は、小田原城という歴史遺産を持つという文化的優位性、大観光地箱根の玄関口としての商業的優位性は他の同規模都市と比べて際立っていると考えられる。 小田原駅東口、西口とも必要な整備は完了していると思うが、東口地下街の再整備と並んで、本再開発計画地の再開発はまちづくりを考える上で、行政主導で急ぎ整備を行うべき地区であると考え。 								
	E	<ul style="list-style-type: none"> 周辺人口が少ないとはいえ小田原駅の乗降客数は1日約21万人おり、駅利用者の駅ビル需要は高いと考えている。また観光客が年間500万人近く訪れ、周辺エリアの観光客にとって小田原駅は玄関口となっており、観光客需要を取り込める点はプラスと考えている。 反面、駅前道路の狭さ、一方通行の道路の多さなどから、車での来街者の取り込みは難しいと思われるため改善が必要と考えている。 								
	F	<ul style="list-style-type: none"> 小田原駅は、富士・箱根・伊豆という観光の玄関口となっており、当該地においても小田原城や相模湾を見渡せる位置に立地する環境に恵まれた場所と考える。 また、新幹線を利用することにより品川まで30分弱という通勤にも大変便利な場所が魅力である。ただ、ロケーションの優位性を生かした転住者の増加を促す施策が望まれる。 								
	G	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏において唯一天守閣を備えた城郭を持つ市街地である点が特性といえる。 また城下町文化としての「和菓子」や多彩な祭りも挙げられる。 その反面、これらの資産が認知されていない点が懸案となっている。それぞれの見学、体験を一本化するプラットフォームとしての仕組みが必要と思われる。 								
②小田原駅前再開発準備組合が再開発事業に取り組んでいることについて、以前から知っていましたか。	項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ	Fグループ	Gグループ	合計	
	知っていた	○	○	○	○	○	○	○	7	
	名称程度は知っていた									
③報告書では、広域交流施設ゾーンについて4つのパターンを提示していますが、どの案が参画可能な案だと思いますか。(複数回答可)	項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ	Fグループ	Gグループ	合計	
	公共公益中心型		○		○				2	
	複合型①		○					○	2	
	複合型②							○	1	
	商業・業務中心型					○			1	
	独自提案	○		○				○	3	

意向調査アンケート項目等	意向調査アンケート回答等								
	項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ	Fグループ	Gグループ	合計
④報告書では、駐車場施設ゾーンについて2つのパターンがありますが、どちらの案がより参画可能な案だと思われますか。	公共公益施設有り	○		○	○	○		○	5
	公共公益施設無し	○	○	○			○		4
⑤当該再開発においては、一定規模の公共公益施設を配置することを想定していますが、公共公益施設を配置することについてどのように考えますか。	A	<ul style="list-style-type: none"> ・駅至近の複合再開発ビルに公共公益施設が入るのは当然と考える。 ・本件事業者に民活により市の施設を作らせ、これを市が長期固定契約により借り受ける等も考えられる。 ・事業者側としても、公共施設は一部を除いて上層階でも良い場合が多く組み立てしやすいと想定する。 							
	B	<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設を配置することは、人の交流の面からも事業の安定性の面からも好ましいと考える。 							
	C	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化を考慮すると駅周辺におけるコンパクトシティ構想も視野に入れる必要がある。その場合、それに見合った公共施設は必要と考えられ、図書館・保育所・高齢者向け賃貸住宅等の配置が必須になると思われる。 							
	D	<ul style="list-style-type: none"> ・他市での再開発事業で、最大権利者であった公共が権利床も含め85%の公共公益床を取得した。公共が多くの保留床の取得を担保したことで、ゼネコンに多少の保留床取得リスクを課す形での特定業務代行者制度の活用が可能となったともいえる。事業推進のため可能な限りの公共公益施設の配置が必要と考える。 							
	E	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を誘致することで、商業施設への来店者数が少ない平日にも公共施設利用者の来店が望めると考えられる。 ・また、リーシングが難しくなる恐れがある上層階部分に公共施設を誘致すれば開発事業者のリスクも低減されと考えますし、利用者の方にとっても駅前に公共施設があることは利便性が高くなると考えられる。 							
	F	<ul style="list-style-type: none"> ・民間テナントのみの誘致では、将来に渡り確実な賃料収入確保に対するリスクが大きいのに対し、長期的に安定した賃料を確保出来る公共公益施設をどれだけ多く配置出来るかが重要と考える。 							
	G	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定性や目的施設としての集客機能の効果が期待できる。 							
⑥施設構成(商業・業務、公共公益、駐車場)について、他に配置したほうが良いと思う施設はありますか。(複数回答可)	項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ	Fグループ	Gグループ	合計
	他に必要ない					○			1
	分譲住宅				○		○		2
	賃貸住宅	○		○	○				3
	ホテル		○						1
	コンベンションホール								
	フィットネス・スポーツジム	○	○	○					3
	遊技場(映画館・ボーリング場など)			○	○				2
	教育・カルチャー		○						1
	民間保育園・託児所	○							1
	病院・医療機関	○				○		○	3
⑦当該検討案において、一番評価できる点は何ですか。また、より実現性の高い事業計画とするためには、どのような点について留意・改善等をしたほうがよいと思いますか。	A	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用定期借地方式で事業者の自由な発想ができることが評価できる。 ・地代が比較的低めに設定されるであろうと予測されることが評価できる。 ・権利関係者が少なく、合意形成が比較的容易と想定されることが評価できる。 ・既に一度大型計画が頓挫しており、関係者が無理をすべきではないと認識していることが想定される。 ・地権者の権利調整が残っていて、この調整が事業者責任となる場合は、本件事業参画への意思決定に重大な影響を及ぼすと予測されることに留意したほうがよい。 ・キーテナントとの合意問題、時期の問題及び駐車場施設の契約問題に留意した方がよい。土地区画整理事業とはしない方法で進めたい。 							
	B	<ul style="list-style-type: none"> ・広域交流施設ゾーン・駐車場施設ゾーンに分割され、地下駐車場の見直し等により施設計画の効率化が図られたことを高く評価する。 ・広域交流施設ゾーンについて施設需要も踏まえて検討を加えていくことにより、より実現性が高まるものとする。 							
	C	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前再開発ビルを起爆剤とする地盤沈下中の旧商店街の連鎖型再開発の立上げが必要ではないかと考える。 							
	D	<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設の配置と数段構えの計画であることは評価できる。 ・基盤整備は行政が行うべきと考える。地価水準が長期低迷状況にあることから、事業用借地権による暫定利用以外、定期借地権が事業者誘致の呼び水にはなりづらいと考える。 ・現在の不動産市況を勘案すると、上物整備に伴うコスト縮減のため何らかの補助金の交付が必要で、事務所テナントの外部誘致には相当の困難が予想されるので従前テナント対応に留めるべきであるとする。 							
	E	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の誘致を検討している点である。 ・より実現性の高い計画とするには、駅からの導線計画を検討する必要があると考えている。 							
	F	<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設を配置するのは大変良い事と思うが、どれだけ多く配置出来るかが今後の課題と考える。 ・「⑥施設構成」のところでも記入したが、分譲住宅を含めた検討をした方がよいと考える。 							
	G	<ul style="list-style-type: none"> ・公共駐車場を併設する点は事業者の負担軽減効果が高いと考える。さらに駅ビルとの連絡性の向上が必要と考える。 							

意向調査アンケート項目等	意向調査アンケート回答等								
	項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ	Fグループ	Gグループ	合計
⑧当該再開発事業への参画時期について、どのようにお考えですか。	いますぐにでも								
	数年先(概ね____年を目途)								
	現時点では、無理だと感じた								
	今後、更に検討したい	○	○			○			3
	参画有望な事業者と早期に詰めたい			○	○		○	○	4
貴社としては、当該再開発事業への参画について、どのような考えをお持ちですか。	A	<ul style="list-style-type: none"> ・大型専門店としての商業施設とスポーツジム、公共公益施設、高齢者向け優良賃貸住宅などの組み合わせを想定している。 ・役割・機能として、デベロッパー、短期的ホルダー、コーディネーターなどのいずれかの立場での参画を検討中である。 							
	B	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業のコーディネーターとして全国的に再開発事業推進の協力を行っているとともに、優良建築物等整備事業についてもコーディネーターとして事業を完成させた実績がある。 当該再開発事業へは事業計画検討協力、床取得者の誘致等で協力できるものと考えている。 							
	C	<ul style="list-style-type: none"> ・先行して市が中心となって区画整理を行ってほしい。区画整理に際しては、計画・運営・事務代行など、コーディネートから運営までに関わってほしい。その区画整理と並行して参画有望な事業者と検討を行い、再開発事業を行うにあたっては、企業ヒアリングや事業者公募の事務局など、サポート業務に関わってほしい。 							
	D	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの担当業務の経験を活かし、再開発コーディネーター等、本地区の再開発計画の事業化に向けた作業に関わってほしい。 							
	E	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地案件のため、積極的に検討したいと考えていますが、事業計画時期・費用負担・収支性能等については今後精査が必要と考えている。 ・スケジュール・商業ボリューム等について、詳しい話を伺いたいと思っている。 							
	F	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業において、事業計画の成立性を十分に判断した上で参画の意志を決定したい。 							
	G	<ul style="list-style-type: none"> ・当社は設計事務所のため、事業者としての事業の参画はできないが、積極的に考えている事業者を紹介することが可能である。 							

※事業者ヒアリングにおける主な意見

A	<p>○事業化に向けた問題点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者との調整について、調整の完了する時期、内容等が現時点で把握できていない点が参画の是非を判断する上での大きな要素である。 ・事業手法について、いかに短い施行期間で行うかが問題である。費用はもちろん、3つ以上の組み合わせのテナントを配置することを考えているが、それらテナント(エンドユーザー)との調整について、参画の意思決定までに至る期間は1年程度の期間で行えるようにしなければならないと思う。 ・一番の課題と考えているのが、駅からお城への眺望であり、駅からペDESTリアンデッキに出て、右を見たらすぐにお城が見えなければならないとなると、非常に厳しい。 ・お城への眺望に加え、広場を確保することは、建物の高さが31mまでに抑えるとなると、当該敷地においては非常に困難だと思われる。総合設計を行い、本体ビルをタワー式にできるなど、検討が必要だと思う。 ・1階、2階部分に大型店舗を配置することが有効と考えるが、それに見合った広い床面積が必要である。3階部分から建物を駅側に寄せた形で設計するなど、お城への眺望の確保のために工夫が必要だと考えている。
	<p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナントとしては、物販、家電、公共施設等に加え、高齢者向け優良賃貸住宅(設備等高齢者に配慮した良質な賃貸住宅)の導入も考えている。 ・事業の長期的な安定を目指すため、基本的なテナント構成のイメージは、大型専門店を中心に集める形(物販、家電、スポーツクラブに加え公共施設、高齢者向け優良賃貸住宅等を整備する)になると思う。 ・配置するテナントは販売商品に特化した大型専門店であり、基本的には周辺商業店舗への影響は少ないものと考えている。
	<p>○事業への参画時期について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参画時期については、いまずぐは無理である。もっと時間が欲しい。 ・事業規模、費用等の予測ができ、エンドユーザーと協議、交渉を進めた上でなければ事業参画を決断することは難しい。
	<p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の民間企業が駐車場を整備・運営するとなった場合、本体ビルの経営上の支配下に置きたいので困る。 ・なお、できるなら公共等に駐車場を整備・運営してもらいたい。理由は、駐車場は再開発ビルのためだけではなく、まちを訪れる人たちのための公共的、恒久的な利用の観点で駐車場を経営してもらえらるからである。 ・商業的複合施設事業と駐車場事業については、得意とする業者が分かれているため、別々に整備することが望ましい。 ・広域交流施設ゾーンに専念したいという考えもあるので、それ以外の駐車場等の部分については、別途段階的に整備するなど対応を考えてもらいたい。

B	<p>○参画に対する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発に関しては単純に工事の請負をするだけではなく、進行・管理も行うことができるが、自らが床取得をすることまではしないので、エンドユーザーを探すこともしている。 ・地域特性(商業・交通・歴史等)を踏まえた中で再開発を考える必要があり、それを今後精査していけば、事業化の確度が上がるものと考えている。 <p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の民間施設の実情を考えた場合、公共公益が中心的施設になったほうが安定化が図れる。 ・商業店舗について厳しい時代であり、最初に大きな規模の商業施設が入居し、それが仮に撤退してしまった場合、次の店舗を入れることは至難の状況である。 ・店舗の規模・構成としては、比較的小規模な専門店を並べるイメージをしており、空き店舗のリスクを回避するため、地元根付いた商業を中心に固めたほうがよいと考えている。 <p>○事業への参画時期について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参画時期については、具体的にデベロッパーやエンドユーザー等との関係も考えたうえで時間をかけて検討していきたい。 <p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本体ビルと駐車場は、分けた場合のほうが、事業者の参画が行いやすいと思う。 ・駐車場については本体ビルと一体で整備することにこだわりはなく、本体ビルとは別の運営主体に経営させることが望ましい。 <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャブプレートは、施設規模の大きさ等の設定次第で変わってしまうものであり、一定規模の床を行政が利用すれば確実な収益が得られ、安心して事業をすることができる。 ・事業手法は、区画整理よりも容易に進められる開発行為で事業を行うことが出来るのであれば、そちらのほうがよい。
C	<p>○事業化に向けた問題点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業化検討調査報告書の4案は、どの案も事業者が喜んで参加するような計画案とは思えない。 ・商業・業務施設だけでは厳しく、住宅系(高齢者専用賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅)の収益が得られるようなものでなければ、民間の採算ベースに乗らないと考えている。 ・建物の高さが31mまでだと住宅系を入れるのは難しい。お城への眺望を妨げない範囲で、総合設計を利用し線路側に建物を寄せる形で高層化を検討する必要がある。 <p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設については具体的な検討はしていないが、周辺の商業施設を踏まえた中で調整していくことになる。 ・テナントとしてホテルを整備することは難しいと思うが、シネコンやフィットネスを誘致することは出来ると思う。 <p>○事業への参画時期について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当社の関わり方から考えた場合、想定事業者との調整にもよるが、時間的には相当にかかるのではないかなと思う。ただし、公募開始時期が先へ延びたとしたら、引き続き協議をしていきたいと考えている。 <p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本体ビルと駐車場の経営が別になっても、本体ビルの附置義務駐車場分を全てとはいわないが、一部でもまかなってもらえるというのであれば問題ない。 ・当該敷地を一体的に整備していくことは、必ずしも事業を行っていく上での前提条件ではないと考えている。
D	<p>○事業化に向けた問題点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他市で再開発を手掛けた際に、組んだデベロッパーから小田原は事務所需要が無いと聞いた。 ・相当な部分を公共公益とすべきである。駅前なので公共公益としては交流施設などがある。図書館も最近多い。 ・デベロッパーは人が交流する施設が入るならば魅力を感じるが、貸し会議室などは利用需要が分からないので事業者運営という点では評価が低い。 ・今はローリスク・ローリターンでも確実に収益が得られるなら事業者は参入する。 ・公募要綱がどのような内容になるのかが重要である。要綱の内容・条件等が厳しいと事業者にとって魅力が無くなる。 <p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マーケティングの結果ではないが、この土地で事業性が確実なものとして分譲住宅を提案した。加えて高齢者専用賃貸住宅を入れ込むことも有効と考えている。定期借地権付だと土地のコストが落ちるので、その点については問題は無いが、定期借地契約の期間が終了した時のことについては考えなければならない。 ・飲食系の短時間で用を済ますような店舗がいいと思う。小田原らしさが出せる飲食店がいい。 ・クリニックモールやケア施設も良いと考えている。 <p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どちらかというと駐車場は公共側で整備・運営してもらうのが望ましい。デベロッパーは駐車場をやりたがらない。周辺の状況変化に左右されやすく経営上や運営上のリスクがある。デベロッパーにとって参画に向けての大きな要素となる。 ・駐車場施設を持つ事業者を参入させることは難しい。広域交流施設ゾーンとは別に駐車場を運営する専門業者も考えられないことは無い。 <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過大に大きなものを作らない考え方は評価できる。いわゆる身の丈再開発を考えることが有効と思われる。 ・地元のデベロッパーの参画も考えてもいいのではないかなと思う。 ・地下街がどうなるのか、デベロッパーがその状況を知りたがっている。

E	<p>○事業化に向けた問題点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業化に向けて一番問題になるのは事業スケジュールである。テナントとの交渉を行うにしてもスケジュールがはっきりしないと、相手方から具体的な回答が得られない。 ・商業施設として採算が確実に見込めるのは2階までの低層階であり、中高層階へのテナント誘致が課題になると考えている。 ・現時点では、商業施設の開発の担当部門でヒアリングに臨んでいるが、今後、社内で他の開発部門(商業施設以外)との連携も考えていきたい。 <p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県西地域の玄関口としての小田原駅前という優位性を踏まえた中で、観光客も対象とした商業施設の配置を考えていきたい。 ・具体的な施設等に係る相談・協議を行ってはいないが、小田原らしい、地域性にあった施設構成を考えていきたい。 ・1階、2階の商業施設は採算上問題ないと考えているが、それより上階が課題である。そのため、公共公益施設が上階に入れば、事業性の安定及び集客機能としても期待できるので公共側に整備をお願いしたい。 ・上階の商業施設については都心であっても厳しいものがあり、公共公益施設以外としては、目的性、特色性のある施設でなければ集客は望めないと思う。 <p>○事業への参画時期について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参画時期については、いまずぐにということは無理である。今後更に検討した上で、事業スケジュールが明確になり、入るべきテナントとの調整が済まなければ時期を決定することは出来ない。 <p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場ゾーンには、沿道の賑わいを生み出すためにも、また、人の回遊性の観点からも駐車場棟に公共公益施設等を配置したほうが良いと思う。 ・広域交流施設ゾーン、駐車場施設ゾーンを一体的に整備することについてこだわりはなく、別々に整備が行われたとしても事業を行っていく上で影響はないものと考えている。
F	<p>○事業化に向けた問題点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デベロッパー等へのヒアリングでは、駅乗降客も多く関心のある地区であるということだが、商業地という観点からいけば川東地区があり、当該地区においての大々的な商業施設展開は難しいという意見であった。 ・分譲住宅を考えた場合、採算性、ボリュームの観点から、高さが31mで抑えられるということについては、大きな問題点、課題になると考えている。 <p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナントとして、ホテルについては、事業者と調整を行ったが、難しいということであった。また、スポーツジムについても、基本的には難しいという意見であった。 ・公共公益施設の配置に関しては、事業性の安定という面から適当な整備をお願いしたい。公共公益施設の配置は事業性のうえで、大きな要素となる。 ・長期間にわたりホルダーとなって商業施設のテナント経営を行ってもらう業者を探すのは非常に難しく、分譲住宅を配置したほうが良いと考えている。 <p>○事業への参画時期について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参画時期については、いまずぐにということは無理である。有力な事業者と調整の上、時期については詰めていきたいと考えている。 <p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場施設ゾーンは駐車場のみで、公共公益施設は広域交流施設ゾーンに集約化してもらいたい。定型規格の駐車場施設が利用できることで、建設費等が軽減でき採算面で有利である。 ・広域交流施設ゾーン、駐車場施設ゾーンを一体的に整備することについてこだわりはなく、別々に整備しても構わない。 ・事業者にとっては、本体ビルと駐車場は異種業種になるので、2業種を同時に管理・運営していくことは難しいかもしれない。
G	<p>○事業化に向けた問題点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地方式で事業の検討がなされているが、土地借地料の額が、事業性を決める大きな要素であると思う。 ・住宅施設も想定しているが、その場合、現在の31mの高さ規制は厳しい。建物を高く出来るような方法について検討する必要がある。 ・公共公益施設については、集客力の観点から、どのような施設が入るかも、事業性の上で大きな要素になる。 <p>○テナントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地区には、住宅を配置することを検討する必要がある。分譲住宅や賃貸住宅を整備し、人を街なかに定住させることで、街なかに賑わいと活気を生み出すことが出来ると考えている。 ・但し、住宅施設を設けない場合でも、対応は出来るものと考えている。 ・公共公益施設は、上階に集客力のある、目的性のある図書館や子育て施設の整備を検討して欲しい。事業性の安定の面から、公共公益施設は優良なテナントである。 ・テナントとして、業務系(オフィス等)施設を配置することは難しいと思う。ホテルの可能性は無いわけではないが、その場合、シティホテルは難しく、ビジネスホテルレベルの施設になると考えられる。 <p>○事業への参画時期について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参画時期については、いまずぐというのは難しいが、現在協議中の事業者を中心に今後詳しく事業性等について検証した上で、出来るだけ早く参画時期を見極めたい。 <p>○駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場ゾーンには、沿道の賑わいや回遊性を生み出すために、公共公益施設等を配置すべきだと考えている。 ・駐車場は当然必要な施設だが、事業者自らが駐車場施設を建設してまで、駐車場事業を行いたいとは考えていない。駐車場施設については、公共側での施設整備・運営をお願いしたいと考えている。