

市場調査の結果

1. 目的及び調査方法

市場調査については、PFI 手法等の導入可能性、収益事業の成立の可能性、本事業への民間事業者の参入についての意向、条件などを把握するために、9月中旬～11月上旬に、アンケート調査・ヒアリング調査の二段階調査を実施しました。

【アンケート調査】

- ・実施期間：令和4年9月12日～30日
- ・回答企業：27社
(建設企業(全国・地元)、運営・維持管理、開発(全国)、金融機関、その他業者)
- ・調査項目：下記のとおり

【ヒアリング調査】

- ・実施期間：令和4年10月中旬～11月上旬
- ・実施企業：7社
(子どもの屋内遊び場や便益・収益機能の設置に興味を有した事業者等)
- ・調査項目：アンケート調査項目を深掘する形で意見交換を実施。

【調査の前提条件】

- ・子どもの屋内遊び場、相談機能等の導入機能や、下記のゾーニングなどについて調査を行いました。



<配置パターンの留意事項>

- ① 敷地南側の鶴ヶ城や會津風雅堂、県立博物館などが集積する文教地区に面している藤室鍛冶屋敷敷地側に対して公共施設のファサード(顔)を配置することを基本とする。
- ② 車両動線は、接道する二路線(藤室鍛冶屋敷線・千石町小田橋線)に対して間口を設け、敷地内で繋ぐこととしスムーズな車両誘導に配慮する。
- ③ 本施設(公共施設)として必要な駐車台数を確保する。
- ④ その他の用地としては、民間事業者の収益施設の出店等を誘導するエリアもしくは未利用地(将来的な事業用地)についてゾーニングする。
- ⑤ 配置パターンは、検討のための参考であり、今後の検討状況や事業者からの提案等により変更となる可能性がある。

2. 調査結果（概要）

主な項目における調査結果は下記のとおりです。

項 目		内 容
施設計画		<ul style="list-style-type: none"> 立地特性、施設不足や子育て世帯に力点を置いているなどから、「テーマなどに魅力がある」との意見が7割以上を占めた。
ゾーニング		<ul style="list-style-type: none"> 南面道路からのアクセスやシンボリック性の観点から、南面道路に接する形で広場・緑地を配置し、その北側の敷地中央部に屋内遊び場等の公共施設を配置する案について、連続性や一体感、前面に開かれている点から「適切である」との意見が寄せられた。 一方、駐車場北側設置への疑義、隣地に民家がある点、安全性に対する懸念から「現時点ではわからない」との意見もあった。
導入機能について	子どもの屋内遊び場	<ul style="list-style-type: none"> 遊び場の運営業務を整備等の民活事業（PFI等）に含めることについては、「適切である」との意見が多かった。 また、プレイルーム等に対するハード面での具体的なアイデアとともに、あそびを通じた子ども同士や親子間のコミュニケーションの観点から人的環境の配慮も必要との意見が寄せられた。
	相談機能	<ul style="list-style-type: none"> 相談機能の運営を民間事業者へ委託することについては、「あそびながら気軽に相談すること」や「総合的な子育て機能が必要」との観点から「適切である」との意見が寄せられた一方、「相談機能は専門性が高い」や「市が実施すべき業務である」との意見も寄せられた。
	広場・緑地機能	<ul style="list-style-type: none"> 広場・カフェ等の空間提供、キッチンカー向けスペース・芝のスペースなどを設けることに加え、各種イベントの実施や自然環境と融合したアウトドア機能の展開などの意見が寄せられた。
	防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 防災機能は当然に必要であるとの意見に加えて、施設内、広場を含めた避難場所としての機能を設けることや防災キャンプの開催や食料や水の備蓄等の必要であることなどのアイデアが寄せられた。
	便益・収益機能	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの屋内遊び場の運営企業等を中心に「小規模なカフェ等が望ましい」との意見があった一方、建設・開発企業を中心に「中～大規模な商業施設も望ましい（開発可能である）」との意見も寄せられた。（詳細は、別記のとおり）

(別記)

類型	内容
<p>小規模な カフェ等がよい という意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ごく小規模な規模かつ公共施設内にて設置可能性があると考える。利用者満足度を高める意図で、小規模なカフェ・物販を想定したい。 ・雨天時等を考えると公共施設内の設置が望ましい。子育て世代に使いやすい安価かつ身近な施設（カフェ、コンビニ等）を検討したい。 ・地域で実施してもらいたいことが望ましいが、小規模なカフェ等が必須になれば自社でも検討は可能。一方、中～大規模な商業機能は民業圧迫につながる可能性もあり、市事業としては回避すべきではないか。
<p>中～大規模な 商業機能がよい という意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地上ある程度規模感がある民間施設も開発可能。遊び場との親和性も考慮しつつ、飲食、サービス、物販店舗などの誘致を図りたい。 ・立地も魅力的かつ土地も広い。市財政負担額の軽減のため、貴市がより多くの収入を得ることを目的に、土地貸付を前提に、商業施設（数千㎡程度のロードサイド店舗等）を導入すべきと考える。 ・会津には子連れで一日を通して遊べる場所が少ない。屋内遊び場は大変よいが、それだけでは物足りないため、プラスαを考えたい。 ・2012年の「会津東宝」の閉館以降、会津地方に存在していない映画館について、市民アンケート結果でも高いニーズがあること、芸術・文化・学習機能の補完として整備したい。具体的には、シネマコンプレックスを中心とした複合商業施設を併設する形を想定している。

項目	内容
<p>公共施設等の 事業スキーム</p>	<p>事業方式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI方式よりDBO方式がよいとする意見がやや多かったが、PFI方式となった場合に参入できないといった明確な意見はなかった。
	<p>事業形態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入館料は無料を基本としつつ、屋内遊び場等における有料プログラム・講座等の売上や多目的スペース機能等における個人・他団体から得られる各種使用料を事業者収入とすることについては「一般的である」「適切である」との意見もあった。 ・ 一方、事業性が低いために運営のあり方次第で参画が難しくなること、有料プログラム・講座の範囲設定次第であることなどから、「現時点ではわからない」との意見が多くあった。
	<p>事業期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営事業者の切り替え可能性や収益性が見込めないために「5年程度」との意見、15年後の子ども数の観点から「10年程度」との意見もある一方、大規模修繕や設備機器更新、将来需要変化の見通し等から「15年程度」とする意見が多く寄せられた。
<p>民間収益事業の 事業スキーム</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「公共施設内における設置可能性あり」と回答した企業が多くを占めているが、不動産開発能力を有する企業にて「民間の別棟にて可能性あり」との回答も複数寄せられた。 ・ 民間施設を別棟にて設置時のスキームについては「用地貸付」が適切との意見が多かった。