

**袋井駅南地区「新幹線南側」における
民間活力導入に関するサウンディング型市場調査
実施結果**

1 実施主体

袋井市 都市建設部 都市計画課

2 個別対話期間

令和4年9月26日(月)～9月29日(木)

3 参加事業者数

8事業者

4 個別対話における提案・意見等(概要)

別紙のとおり

個別対話における提案・意見等（概要）

項目	提案・意見等
土地活用の アイデアや可能性	<p>【事業に関する印象、可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意形成、また収益性の点から全体を民間事業者主体で進めることは難しいため、民間事業者と行政の役割分担を明確にしなが事業を推進していく必要がある。 全体のコンセプトづくりは必要だが、対象地を区割りするなど、段階的に土地利用を進めたほうが、民間事業者が参入しやすい環境になる。また、全体で収益性の確保、還元等を考える必要がある。 持続可能な賑わいの場や、災害に備えた安全・安心な場の創出などの基本的な方向性は理解できるが、実現に向けて必要となる施設や機能を具体的に示したほうが提案・意見がしやすくなる。 収益性・実現性を高めるため、核となる施設（集客施設、業務施設など、人が集まる施設）が必要となってくると考える。 <p>【参画事業範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業・業務施設、住宅地等は、事業参画の可能性はある。ただし、事業内容を明確にし、需要の有無など、改めて市場調査が必要と考える。 遊水池公園の整備は、市が主体的に整備することを想定しているが、利活用方法によっては、設計から整備、運営まで民間事業者が参画する可能性はあり得る。 <p>【民間収益事業における利用者層】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設・機能の検討を進めるうえで、まずはターゲットを明確にすべき。 収益性を向上させるため、平日にも利用される施設を検討する必要がある。 <p>【民間収益事業に関する導入施設イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> レジャー・スポーツ施設、ノブレスパークと競合しない商業施設、コンセプトを持った住宅地（低層）、宿泊施設、農業体験施設、業務施設・オフィスなどが考えられる。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 想定する事業手法として、PFI-BTO方式、BT+コンセッション、土地区画整理事業の業務代行方式、Park-PFI、指定管理者制度、民間開発等が考えられる。 スケジュールについて、公表するスケジュール（実施要領P4参照）の通りに進めることは可能であるが、地権者の合意形成、地盤改良、治水対策がスケジュールに影響を及ぼすのではないかと懸念される。
本事業への関心度	<ul style="list-style-type: none"> 事業に対する関心度は高い。 市の本気度の高さにより事業者の関心度がより向上すると考える。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 市に期待することとして、用地の取得や、造成・インフラ整備の負担、地権者の調整、都市計画の手続き、周辺の交通渋滞の解消を求める。 民間の自由な発想を妨げないよう、用途地域、都市計画道路、景観規制の配慮を求める。一方で、地区計画による民間開発のコントロールも必要と考える。 新幹線北側と歩行者を安全につなぐ動線、移動手段が必要と考える。