

# 藤原総合文化会館に関するサウンディング型市場調査 実施結果（公表）について

藤原総合文化会館に関するサウンディング型市場調査の実施結果を公表します。  
なお、サウンディング（対話）では、参加事業者の皆さまから、さまざまなご意見・ご提案をいただきましたが、各事業者のアイデア・ノウハウなど知的財産保護の観点から詳細については公表を差し控えており、今回公表する内容については、参加事業者から了承を得たものとなっております。

## 藤原総合文化会館に関するサウンディング型市場調査実施結果概要

### 1 名称

「藤原総合文化会館」に関するサウンディング型市場調査

### 2 調査の対象

名称	藤原総合文化会館
所在地	日光市鬼怒川温泉大原1404番地1
敷地面積	約4,289㎡
施設概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：地上3階、地下1階 延床面積：3,158㎡（複合施設 文化会館：2,284㎡、藤原公民館：694.9㎡、鬼怒川・川治温泉観光情報センター：179.1㎡） 建築年：昭和48年（1973年） 耐震性：未耐震（I s 値：0.4） その他：舞台、ホール機能、1,222席のホール棟と公民館等貸館機能、鬼怒川・川治温泉観光情報センターが一体の複合施設
法令等による制限	【自然公園法】 ・日光国立公園 特別地域（第2種）※施設利用計画の内容によって、日光国立公園鬼怒川・栗山地域管理計画書による規制対象。 【都市計画法】 ・対象外 用途区分：商業地域 建ぺい率80% 容積率400% 【景観法】 日光市景観計画 景観計画区域（鬼怒川・川治湯の郷ゾーン） ※景観計画による規制あり

### 3 サウンディング型市場調査経過

サウンディング型市場調査の実施について公表（実施要領の公表）	平成30年11月12日（月）
現地見学会・説明会の開催	平成30年11月21日（水）
サウンディング参加受付	平成30年11月30日（金）～12月6日（木）
サウンディングの実施	平成31年1月15日（火）～1月21日（月）

### 4 対象市有地・市有施設利活用の基本的考え方

① 建物については、築後年数が40年以上経過し、経年劣化の進行が顕著であるとともに、耐震化未確保の状態、また、ホール機能を有した文化用途施設ということで、他用途への建物転用は難しいのではないかとこの観点から、基本的には、建物全てを解体し、土地のみを利活用する提案を主と考えています。

② 一方で現在敷地内建物の一部に鬼怒川・川治温泉観光情報センター（175㎡）が併設されていることから、文化会館施設廃止の際には、合わせて観光案内機能の移転を考える必要があり、事業化の提案の中で観光案内機能を整備内容の中に盛り込むことが可能かどうかの確認をしたい。

③ 跡地整備に関して、市の事業としての行政サービス提供は考えていませんが、駅前に立地していることから、鬼怒川温泉街の玄関口として、観光振興、賑わいの場、また地域住民と観光客との交流や周辺との調和、利便性が高まる施設が求められると考えています。

## 5 参加事業者

・ 2 団体

## 6 対話結果（概要）

別紙のとおり

## 7 調査結果

(1) 当該地の可能性として、駅前立地のため、鉄道利用観光客を出迎える玄関口としての役割は元より、周辺観光への回遊を促す出発点として、観光客と地域の交流場としての役割を担う、情報発信や賑わいを生み出す施設の複合化事業の可能性を確認することができました。

(2) 事業手法については、設置・管理・運営を民間事業者が行い、土地は 20 年以上の事業用定期借地方式や賃貸方式等による事業の可能性を確認することができました。

## 8 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査結果を参考に、今後、市財政運営に寄与する公有地の利活用、効率的な管理運営方法や持続可能な財産活用について検討を進めます。

## 対話結果概要

対話の対象項目	対話概要
●事業のアイデアに関する提案	
① 事業内容、整備施設内容に関する提案	<p>＜整備内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場、店舗、観光センター、図書館、広場、公衆トイレ</li> <li>・ 商業施設（飲食、物販） 商業施設への出店は、周辺地元出店者が第2店舗として出店。日光市の魅力をアピールするアンテナショップ機能を持たせる</li> <li>・ 観光情報発信センター</li> <li>・ 収益施設（ビジネスホテル等）</li> <li>・ 既存文化会館に隣接する図書館については、当該施設整備エリアに加わることになれば、新たな施設整備のなかで、設置が可能。</li> </ul> <p>＜整備施設の活用＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場については、駅前のイベント広場での観光イベントとの棲み分けにより、地域住民のカルチャー、地域イベントの場として活用。</li> <li>・ 観光情報発信機能については、駅前立地であること、かつ現施設に併設されている鬼怒川・川治温泉観光情報センターの利用率の高さから、鉄道撮影スポットや観光プランの提案だけでなく鬼怒川温泉以外の日光観光地の情報を提供、鬼怒川温泉以外の日光の魅力を発見、知ってもらうことにより、観光客数の増加、滞在日数の延長、リピート率の向上、インバウンドの増加に繋げ、観光面から日光の活性化を図る。</li> <li>・ 駐車場については、観光センター、図書館等の一体的整備と合わせ、利用者向けの駐車場として活用。</li> </ul>

<p>② 事業方式に関する提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者にてコンソーシアム組成・出資にてPFI事業会社を設立。</li> <li>・PFI事業会社は金融機関からの資金調達も加え、事業資金を確保。地元金融機関を入れることも可能。</li> <li>・市は土地を賃貸（譲渡）</li> <li>・PFI事業者が施設開発を行い、施設運営事業を展開。</li> <li>・施設運営については、各PFI運営方式（BTO／BOT／BOO）にて市と事業契約締結をし、PFI事業会社が運営を担う。</li> <li>・当該事業に関してはBOO（＝建設・運営・所有）方式が見合うのではないかと。</li> <li>・一部公共性のあるものは公共の管理運営。</li> <li>・民間事業者が設置・管理・運営</li> <li>・施設整備を民間事業者が行い、公的施設（図書館）を市が借りるという方式または、一部にテナントとして入る方式もある。</li> </ul>
<p>③ 土地活用方法に関する提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用定期借地契約（20～30年）</li> <li>・賃貸、定期借地等</li> <li>・現施設計画においては、20年設定の定期借地では事業採算性が合わないため、事業期間の更なる検討が必要である。</li> </ul>

<p>④地域貢献、周辺環境を踏まえた提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前提として、観光客プラス地元の人のための施設という点をコンセプトとし、商業施設への出店は、周辺出店者の第2店舗という位置づけ。日光市の魅力をアピールするアンテナショップとしての機能を持たせる。地産地消。</li> <li>・インバウンドに向けた施設</li> <li>・単なる観光だけでないニューツーリズム（体験・交流要素）の高まりを求める。</li> <li>・当該地に施設を設置することで、ホテル内で観光が完結しがちな鬼怒川温泉の大型ホテル宿泊者をホテル内から街なかへ引き込み、鬼怒川温泉の街並みを回遊してもらう。</li> <li>・鬼怒川温泉以外の日光市の観光地の情報を発信提供、日光の魅力を発見、知ってもらうことにより、観光客数の増加、滞在日数の延長、リピート率の向上、インバウンドの増加に繋げ、観光面から日光市の活性化を図る。</li> <li>・温泉地の街並みに合った昔風の外観の施設にすることにより、鬼怒川温泉駅からのアイキャッチ効果およびシンボリック機能も持たせる。</li> <li>・テナント部分については、地元商店等の物販を誘致したい。</li> <li>・イベント広場については、鬼怒川温泉駅前の広場が東武鉄道等と連動した観光イベントが主となっていることから、当該施設においては、地域、地元のイベント等で利用することを想定。</li> <li>・屋根付きのイベント広場は現状考えていないが、地域や行政側の要望に対応することは可能。</li> <li>・地域社会・NPOと共に推進する地域の交流拠点を展開。当該施設を交流スペースとして活用。</li> <li>・駐車場については、地元商店と連携し、提携駐車場等やサービス券等による地元商店への回遊等も検討。</li> </ul>
--------------------------	---

対話の対象項目	対話概要
●事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案	
① 既存施設の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物は市が解体、更地にした状態で整備。</li> <li>・既存施設については、市が解体取り壊し後新築整備。</li> <li>・公衆トイレはまだ新しいが、施設の統一感を図るため、既存建物は解体し、一体整備が望ましい。</li> <li>・その後の利用方法内容が決まってから解体の方が、行政・民間事業者相互にメリットがあると思われる。</li> </ul>
② 事業費（建設費・賃料等を含んだ計画全体の事業費）について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備内容、構造、パーツ等によっても事業費は異なるため、現段階では積算は難しい。</li> </ul>
③ 事業期間（計画全体から必要と思われる事業期間）について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備する用途によっても事業期間は異なるため、現時点では具体的期間の判断は困難。</li> <li>・具体的事業内容の調整と合わせ、事業計画の詳細協議が必要。</li> </ul>
④ 資金計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的事業内容を見て資金計画協議。</li> <li>・駐車場収入、テナント料収入。</li> <li>・商業施設（物産・飲食）、観光情報発信センター、図書館からのテナント料</li> <li>・収益施設での収入を主要収入源として自主運営</li> <li>・ふるさと納税、事業主旨に賛同する出資者を募る形のクラウドファンディング等も面白いのではないか。（地域創生ファンド）</li> <li>・情報情報発信センターにおける広告料収入等</li> </ul>
⑤ その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業公募の前に民間事業者と再度の対話などを挟むことにより、公募内容等を詰めることができると良い。</li> <li>・民間事業者としては、サウンディング後の事業化までのスパン、タイミングが重要となる。</li> <li>・行政からの補助金支援。</li> </ul>