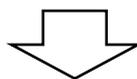


## 鬼怒川温泉駅前再整備区域のポテンシャル調査結果について

## 1 民間事業者へのヒアリング結果について

藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場の活用について、ポテンシャル調査の結果を踏まえ、以下のとおり今後の方向性を整理した。

項目	民間事業者意見
公共機能について	<p>【条件・機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>複合施設（公共機能+民間機能）として跡地を活用する場合、検討の余地がある。</u></li> <li>● <u>初期投資（施設整備）は公共側で行うことが、参画する場合の必須条件である。</u></li> <li>● 駅前である一方、地域柄、<u>自家用車での来客が大半であることから、駐車場の整備が必要</u>である。</li> </ul> <p>【温浴機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>温浴機能の鬼怒川温泉駅前への整備（鬼怒川公園岩風呂の機能移転）は、観光客の立ち寄りを期待できる。</u></li> <li>● （詳細な検討が必要ではあるが、）温浴機能については独立採算方式での運営ができる可能性はある。</li> </ul>
民間機能について	<p>【テナントについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>地元の飲食・物販事業に挑戦したい人が挑戦できる場</u>として検討できる可能性はある。（ナショナルチェーンを誘致することは困難）。</li> </ul>
検討の進め方について	<p>【検討手順・検討方法について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鬼怒川エリアの駅利用者数・観光客数・地元客数など、<u>ターゲットを明確にする必要がある。</u></li> <li>● 市有財産を活用する場合、導入機能等について、<u>地元事業者・市民と段階を踏んでしっかりと検討していく必要がある</u>と考える。</li> <li>● <u>地元事業者を巻き込んだ検討プラットフォームを設立し、</u>検討を深度化させる方法もある。</li> </ul>



## 【まとめ】

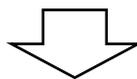
- ・複合施設（公共施設+民間施設）として、市が初期投資（施設・駐車場整備）を負担するのであれば、民間事業者も参入検討の余地がある。
- ・温浴機能は、観光客の集客に繋がる可能性があるが、運営条件等の詳細な設計が必要。
- ・地元の飲食・物販事業に挑戦したい方が活用できる場としても可能性あり。
- ・ターゲットの明確化、導入する機能について地元事業者や市民との検討が必要。

## 2 施設に導入する機能の比較検証について

複合施設に整備する機能の導入パターンとそのメリット・デメリットを以下に示す。

項目	機能	(パターン1) 公的機能のみ (温浴機能無し)	(パターン2) 公的機能のみ (温浴機能有り)	(パターン3) 公的機能 (温浴機能有り) +民間機能
<b>①藤原総合文化会館跡地</b>				
公共機能	・情報発信機能	○	○	○
	・貸室機能	○	○	○
	・駐車場機能	○	○	○
	・温浴機能	×	○	○
民間機能	・商業機能	×	×	○
<b>②鬼怒川温泉駅前広場</b>				
	・イベント機能	○	○	○
	・場所貸し機能	○	○	○

	(パターン1) 公的機能のみ (温浴機能無し)	(パターン2) 公的機能のみ (温浴機能有り)	(パターン3) 公的機能 (温浴機能有り) +民間機能
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共投資の額が他のパターンに比べ一番小さい。</li> <li>・民間事業者として最小限のコンソーシアムで応募が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン1に比べ、市民サービスの内容が充実できる。</li> <li>・パターン3に比べ、民間機能がないため、民間事業者として取り組みやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン1に比べ、市民サービスの内容が充実できる。</li> <li>・パターン1・2に比べ賑わいの創出が可能(民間機能)。</li> <li>・民間機能導入による土地の貸付料が発生。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン2・3に比べ、導入機能が限定されるため、賑わいの創出が不足。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共投資の額がパターン1に比べて大きい。</li> <li>・パターン3に比べ、賑わいの創出が不足。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共投資の額がパターン1に比べて大きい。</li> <li>・公共と民間機能を複合化するため、事業手続きが煩雑となり、民間事業者もコンソーシアム組成に時間を要する。</li> </ul>
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度</li> <li>・DBO方式 (サービス対価有)</li> <li>・PFI方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度</li> <li>・DBO方式 (サービス対価有)</li> <li>・PFI方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度</li> <li>・DBO方式 (サービス対価有)</li> <li>・PFI方式</li> <li>・定期借地権方式</li> </ul>



### 【まとめ】

賑わいを創出するには、温浴機能に加え、民間機能を導入すると効果が高いが、以下の点に留意する必要がある。

- ・貸付料等の収入が見込まれる反面、公共投資の金額は増加する。
- ・民間機能の導入にあたっては、定期借地権方式の検討も必要。