

プレサウンディング調査報告

1. プレサウンディング調査の概要

1.1. 調査の目的

新公会堂の建設候補地選定にあたり、建設候補地の事業ポテンシャルについて民間事業者から意見を聴取し、事業の実施可能性を探ることを目的として実施する。

1.2. 調査方法

対象事業者に調査票及び候補地概要書をメールにて配布し回収した。

1.3. 調査対象事業者

デベロッパー、商社、ホール運営事業者など、計 10 社

1.4. 調査対象地

調査対象地は、候補地¹（旧古河体育館跡地）、候補地²（大堤地内）、候補地³（旧古河産業技術専門学院跡地）の 3 か所とした。

1.5. 回答状況

調査票を配布した 10 社のうち、2023 年 11 月 6 日時点で、8 社から回答があった。

1.6. 主な調査項目

- 各候補地における、ホール運営事業のポテンシャル
- 各候補地における、ホール整備と組み合わせる形で民間事業を付加させることによる、賑わいの核づくりの実現可能性・ポテンシャル
- 各候補地において、想定できる民間事業内容および想定規模

2. 調査結果

2.1. ホール運営事業のポテンシャル

【Q1】ホールの運営事業を行うにあたり、公共や民間で行う興行等の視点で、各候補地における実現可能性・ポテンシャルについて回答してください。

【回答状況】

- 候補地¹、候補地²が9点となっており、事業者からの評価が高い。

回答	候補地 ¹	候補地 ²	候補地 ³
高いポテンシャルがある。	3社	2社	1社
ある程度のポテンシャルがある。	3社	5社	2社
ポテンシャルは低い。	2社	1社	5社
評価 ※	<u>9点</u>	<u>9点</u>	4点

※評価：事業者からの回答について「高いポテンシャルがある」は2点、「ある程度のポテンシャルがある」は1点、「ポテンシャルは低い」は0点で評価した。

【各候補地に対する意見】

[候補地¹]

《肯定的な意見》

- 古河駅前からまっすぐつながる幹線道路に面しており、視認性も良く、市の文化の象徴となるにふさわしい立地である。
- 旧古河体育館跡地という点で、市民および近隣地域に場所の知名度・親和性がある。

《否定的な意見》

- 市民利用を考えると駐車場を十分に整備するスペースを確保できない可能性がある。

[候補地²]

《肯定的な意見》

- 来街手段は自家用車だけでなく、鉄道・バスなどの公共交通も含まれるため、立地条件・主要幹線道路への接道状況を鑑みると最も優位性が高い。
- 周辺に商業施設が立地し、また、交通量の多い道路に接道している。

《否定的な意見》

- 近接する自衛隊施設訓練状況による騒音発生、病院への騒音対策が未知数。

[候補地³]

《肯定的な意見》

- 被災の可能性が低い。

《否定的な意見》

- 車を持たない市民が利用しづらい立地である。
- 密集する周辺住宅への周辺住宅への騒音対策や建設工事理解・賛同が必要。

2.2. 民間事業の実現可能性・ポテンシャル

【Q2】ホール事業と組み合わせる形で、商業等の民間事業を想定するにあたり、各候補地における実現可能性・ポテンシャルについて回答してください。

【回答状況】

- 候補地²が9点となっており、事業者からの評価が高い。

回答	候補地 ¹	候補地 ²	候補地 ³
高いポテンシャルがある。	1社	3社	0社
ある程度のポテンシャルがある。	3社	3社	4社
ポテンシャルは低い。	4社	2社	4社
評価 ※	5点	<u>9点</u>	4点

※評価：事業者からの回答について「高いポテンシャルがある」は2点、「ある程度のポテンシャルがある」は1点、「ポテンシャルは低い」は0点で評価した。

【各候補地に対する意見】

[候補地¹]

《肯定的な意見》

- 近隣に古河一高、複数の小中学校、古河警察署等がある事で、商業等の民間事業の集客が見込める。

《否定的な意見》

- 接道部分に住宅や店舗が存在しており、開けた土地を確保できないため、視認性の点で劣る。
- 用途地域が第一種住居地域のため、民間施設として建築できる店舗等面積の上限や興行場等の整備許可が必要。

[候補地²]

《肯定的な意見》

- 敷地が広く、また、駅や市街地からのアクセスも良い。
- 国道に対する間口の広さと視認性の高さの観点から、商業立地として優位性が高い。
- 周辺に店舗や飲食店などが立地しており、エリア全体のポテンシャルを感じる。

《否定的な意見》

- 現状の高さ制限や鉄塔などを考慮した開発計画を検討する必要がある。
- 洪水・浸水等ハザード面を改善する土木工事・インフラ整備などの対策が必要。

[候補地³]

《肯定的な意見》

- 周辺に住宅が密集していることから利用者を確保しやすい。

《否定的な意見》

- 移動手段を持った地元住人向けの開発しか適さない。

2.3. 民間事業の内容とその想定規模（面積等）について

【Q3】 Q2 においてポテンシャルがあると回答した場合、対象地において一般的に想定できる事業内容とその想定規模（面積等）についてお聞かせください。

[候補地¹]

- ディーラー、アパレル関連等を中心とした商業テナント誘致の可能性はある。但し、商業部分で 3000 坪（約 1 万㎡）ほど必要であり、当地の敷地だけではホールと組み合わせるのは困難。
- 駅に近く前面道路も車通りが多いため、3000 ㎡以下の中型商業施設が想定できる。

[候補地²]

- 家電量販店、アパレル、スーパーマーケットを中心とした商業施設誘致ができる可能性がある。凡そ敷地面積で 1.5-2.5 万坪（約 5-8 万㎡）、延床で 1 万坪（約 3 万㎡）弱の規模の商業施設誘致の実現可能性がある。
- 生活密着型業態を集積した商業施設、ホールと商業施設を繋ぎ交流を自然と生み出すコミュニティ空間や広場等を一体的に整備することで、市民にとって居心地の良い快適なサードプレイスとなる拠点づくりがふさわしい。
- 国道 4 号バイパス付近のため、商業施設全般で大型商業施設が想定できる。
- 大型のショッピングモール等の複合施設。

[候補地³]

- 小規模のコンビニやコインランドリー、クリーニング屋の出店が想定できる。
- 食物販店舗（例：カフェ、パン屋、ペット関連、ホームセンター）。