

ベルビア 1 階北側未利用床を活用した
公民連携による交流拠点整備に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和 6 年 8 月

茅野市

1 調査の目的

(1) 背景・目的

茅野市の都市基盤分野の方向性を示す「都市計画マスタープラン（平成30年3月策定）」においては、茅野駅周辺を含む市街地ゾーンの都市構造を「交通結節点である茅野駅を中心とした半径1kmの徒歩圏を“都市機能集約拠点”とすること」としています。

茅野駅周辺エリアは、蓼科湖エリア、白樺湖・車山エリアと並ぶ、茅野市の交流の核となる重要な拠点の一つです。茅野市の玄関口として、ベルビアをはじめとする茅野駅周辺エリアに、人や機能を集積させて3つの拠点を人が行き交うようにすること、また、駅周辺の施設が安心・安全・快適に利用できるようにすることは、茅野市が目指す駅周辺の将来像です。

一方、茅野市内には市民の居住地域である郊外の要所に既にショッピングセンターが立地しており、市民の日常生活の買い回り等の中心は郊外に形成され、市民生活上も定着しています。したがって、現状では茅野駅中心部やベルビアにまとまった規模の店舗や飲食店の誘致の可能性は低く、新たなテナントを誘致することによりベルビアを商業施設として再生し、エリア価値の向上させることは困難と考えています。

そのような中で、ベルビア内にある茅野市コワーキングスペース「ワークラボ八ヶ岳」や市民が育てるコミュニティ型ライブラリー「まちライブラリー@My Book Station 茅野駅」では、幅広い人材が集まり、交流する環境が整いつつあります。

これらを踏まえ、従来型の「人を呼び込む施策」から必然的に「人が集積する施策」への転換を目指し、ベルビア1階北側の市所有未利用床を活用し、意欲ある市内事業者等と行政が協働で、滞留人口と幅広い経済的な波及効果を生み出す場所を整備し、持続的に運営していく公民連携プロジェクト「(仮称)ワークラボ茅野ナレッジセンター構想(以下「構想」という。)」を形にしていくため、民間事業者から対話形式で意見を募る「サウンディング型市場調査」を実施します。

(2) 期待する効果

検討の早い段階で、多様なノウハウ・手法を持ち、実施主体となる意向を有する民間事業者の皆様から、市場性の有無や条件等について幅広い御意見をいただくことで、公民連携プロジェクトとしての実現性や役割分担など、より効果的な事業検討を行うことができ、地域課題の解決につながることを期待します。

(3) 民間事業者側のメリット

事業者公募（賃貸、指定管理者、業務委託、譲渡等）の前から、仕様や条件等を確認できるので、早い段階から応募について検討いただくことができます。また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を確認した上で検討いただくことが可能です。

本調査にて御提案いただいた内容が、構想実現に資する公民連携プロジェクトとして、実現性の高いものであれば、事業者公募の仕様等に反映される可能性があります。

提案に当たり、簡易な調書の作成はお願いしますが、対話形式による聞き取りが中心となるため、資料作成等の事業者側の負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。

(4) 市側のメリット

市としては、茅野市の厳しい財政事情を踏まえ、構想の実現に向けては、民間活力の最大限の活用を基本とし、行政負担に依存しない持続的な仕組みづくりを目指します。本調査により、市の考えと民間事業者の考えをすり合わせる事ができ、実際の事業展開における公民それぞれの負担、役割、リスク分担等の判断材料が確認できるため、構想を形にする公民連携プロジェクトの実現可能性や市場性を、より幅広い視点から検討することができます。

2 対象施設の概要

(1) 建物情報

建物名称	ベルビア
所在地	長野県茅野市ちの 3502 番地 1
建物概要	茅野駅前第一種市街地再開発事業の再開発ビルとして整備
開業年	昭和 62 年
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
階数	地下 2 階、地上 4 階
施設面積	敷地面積：6,066 m ² 建物面積：5,273 m ² 延床面積：27,786 m ²
組織体制	ベルビア管理組合：床を所有する権利者組織 ベルビア名店会：販売促進活動（34 店舗加入） 株式会社ベルビア：ビル管理、運営企画等 株式会社東急コミュニティー：共有部メンテナンス等ビル管理



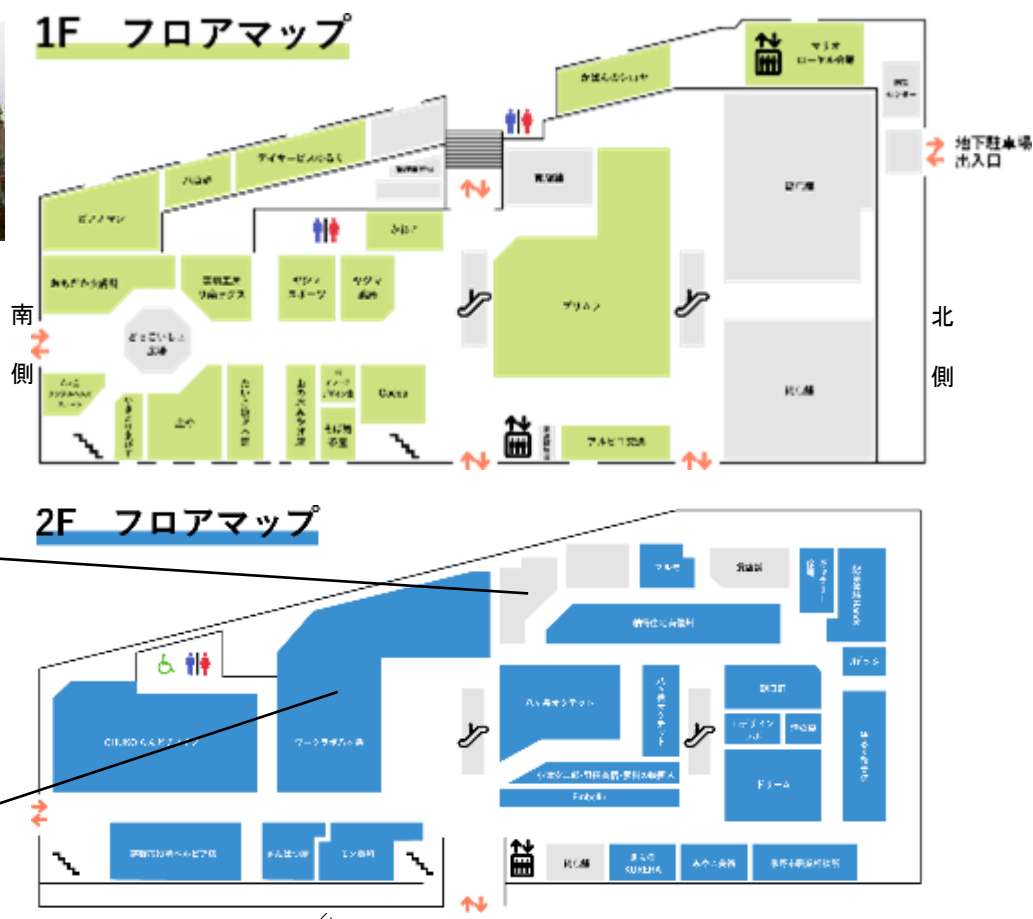
ベルビア外観



まちライブラリー



ワークラボハチ岳



3F フロアマップ

3 活用内容の条件

3

基本的な考え方	従来型の「人を呼び込む施策」から必然的に「人が集積する施策」への転換を目指し、ベルビア 1 階北側の市所有未利用床を活用し、市内事業者等と行政が協働で、滞留人口と幅広い経済的な波及効果を生み出す場を整備し、持続的に運営していく公民連携プロジェクト「(仮称) ワークラボ茅野ナレッジセンター構想」※¹の実現を目指します。
必須事項	・「2 対象施設の概要」の(2)の図に示す利活用可能な範囲を、①市がテレワーク拠点施設として設計・整備する部分^(注)(以下「市事業エリア」という。)と、②民間事業者へ普通財産として貸し付け又は譲渡した上で、民間事業者が設計・整備する部分(以下「民間事業エリア」という。)に物理的に分けて整備を行います。その上で、民間事業エリアと市事業エリアを一体的に運営する事業を前提として、活用方法を検討することとします。 (注) 市は国土交通省の「地方移住促進テレワーク拠点施設整備支援事業」(以下「国交省補助金」という。)の内示を受けており、令和6年度に市事業エリアの設計、令和7年度に工事を予定しています。
事業方式	・民間事業エリアについては、市が未利用床を事業主体に貸し付け又は譲渡し、事業主体の責任と負担において施設整備、運営を行うことを想定しています。 ・市事業エリアは、市がテレワーク拠点施設として設計・整備した後、市の施設として民間事業エリアの事業主体に指定管理又は管理委託することを想定しています。 ・民間事業エリアと市事業エリアを一体的に運営し、駅周辺の賑わいや交流の創出、移住・二地域居住促進に資する活動、市民のニーズ等を反映したサービスを実現することとします。 ・ただし、基本的な考え方や要求事項をより効果的に実現する方法であれば、必ずしもこれ以外の事業方式を排除するものではありません。
要求事項	・茅野市の厳しい財政事情を踏まえ、構想の実現に向けては、民間活力の最大限の活用を基本とし、行政負担に依存しない持続的な仕組みづくりを前提とすることとします。 ・受益者に対し、サービス内容に応じて適正な負担を求め、管理運営の自立採算性や持続性を確保することとします。 ・未利用床を活用した事業を契機とし、ベルビア全体や駅周辺活性化への将来展望を持って事業を推進することとします。 ・事業主体としては、既存組織に限らず、新たに法人等を立ち上げることも可能とします。その際、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とした法人の場合、将来的には都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づく「都市再生推進法人」※²の指定を受けることも考慮することとします。 ・民間事業エリアに係る未利用床は原則として、現状での提供となります。
その他	・市が設計・整備するテレワーク拠点施設としては、主として貸オフィス、デスクシェアの他、トイレ等の共有的な機能を持た

	せることを検討していますが、民間事業エリアと一体的な運営を行う視点から、市事業エリアに求める機能仕様、市事業エリアに係る運営方式（指定管理又は委託契約やその金額等）もサウンディングにおける提案事項とします。
--	--

※１：「（仮称）ワークラボ茅野ナレッジセンター構想」について

本構想は、場集まる企業や人々により知的な刺激や情報を交換し、新たな事業や活動を創発する空間づくりを想定しています。例えば、高等教育機関やクリエイティブな活動を目指す企業や団体が協働で利活用しながら、お互いの活動領域を拡大し、新たな視点での展開を生み出すことを目指し、優良な教育、企業の拠点づくりのための磁力を発揮する空間がイメージされます。また、茅野市の玄関口として、様々な目的の人々の活動が常にあり、人々が立ち寄りたくなるような空間と新たな交流やつながりが促進される機能を有していることも期待されます。また、場としては、安全を第一に、清潔感を感じるデザインと機能が揃ったクオリティーコントロールも求められます。

※２：「都市再生推進法人」について

まちづくりの新たな担い手として行政の補完的な機能を担いうる公的位置付けが付与された法人で、自らの業務を行うために必要な都市再生整備計画の作成を市に提案することができるほか、各種補助・税制特例等の支援を受けることができます。

【想定される事業イメージの一例】

- ・大学のサテライトキャンパスや通信制高校、学習塾やリモートオフィス等の企業、諏訪圏の産業集積と親和性の高い事業者等にオフィスや会議室、教室、ロッカー等を賃貸する事業
- ・近隣施設や他テナントとの相互送客等で連携し、ワークショップや販促会等、親和性の高いイベントやサービスを実施する事業
- ・製品サービス PR・モニタリング、マッチング、各種相談会や展示会などの常設企画等を実施する事業
- ・デジタル田園健康特区に指定されている強みを生かし、ヘルスケア分野などの地域のDXを推進する事業
- ・移住等の相談や働き方の提案、情報発信を行うための移住・二地域居住に資する交流を生み出す事業 など

4 サウンディングの内容

（１）サウンディングの対象者

対象施設の整備や、施設を活用した事業の主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループとします。

なお、本構想は、市内事業者等と行政が協働で、滞留人口と幅広い経済的な波及効果を生み出す場を整備し、持続的に運営していく公民連携プロジェクトであることの趣旨

を踏まえ、対象者は市内事業者であること（将来的に市内に事業拠点を置く予定の者も含む。グループの場合は市内事業者が1社以上含まれていること。）を必須とします。

ただし、次のいずれかに該当する者や団体は対象者とはなり得ません。

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・参加申込書提出時点で、茅野市から入札参加停止等の措置を受けている者
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）に該当する者
- ・暴力団、暴力団員の親族（事実上の婚姻関係にある者を含む。）又は暴力団員と密接な関係を有する者が、役員や職員であり、又は出資若しくは融資を行う等、これらの者が事業活動に相当程度の影響力を有している事業者、又はこれらの者と名目のいかんを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益供与を行っている事業者
- ・政治団体（政治資金規正法（昭和23年法律第194号）第3号第1項に規定する政治団体及びこれに類する団体
- ・宗教団体（宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に規定する宗教団体及びこれに類する団体
- ・税金（固定資産税、都市計画税、法人税、消費税及び地方消費税等）を滞納している者

（2）サウンディングの項目

- ①事業全体のコンセプト
- ②事業のアイデア（施設の内容、規模、事業費、資金計画、事業効果等）
- ③事業方式（事業主体の組成、契約方法、施設整備・管理運営方法等）
- ④将来展望の考え
- ⑤施設の取扱い、その他事業実施に当たっての課題、要望、行政支援等について

（3）サウンディングの進め方

上記（2）の内容について、調書・提案書を基に一括して御説明いただいた後、市側から質問させていただき、意見交換を行います。

なお、提案内容によっては、サウンディングの進め方を変更する場合があります。

また、時間は、1提案者あたり1時間程度を想定しています。

5 サウンディングの手続き

（1）現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、期日までに電子メールにて御連絡ください。

①申込受付期間

令和6年9月2日（月）～9月6日（金）正午

②申込先

「9 参加申込・問い合わせ先」のとおり

③開催日時

令和6年9月11日（水）午前10時から

④会場

ベルビア1階北側市所有未利用床現地

⑤申込時の記載事項

メール件名には「【サウンディング現地見学会参加申込】所属事業者名」とし、次の事項をメール本文に記載願います。

ア 参加人数（原則として1グループにつき7名以内）

イ 参加者氏名

ウ 所属事業者名

エ 電話番号（代表となる参加者のみで可）

※なお、お手数ですが、メール送信後、電話で「9 参加申込・問い合わせ先」に、電子メールで申し込みを行った旨の連絡をお願いいたします。

※参加者多数の場合、人数調整をお願いする場合があります。

⑥その他

現地見学会に参加しなくても、サウンディングに参加申し込みできます。

（2）サウンディングの参加申し込み

【別紙1】「参加申込書」を記入の上、電子メールにより提出をお願いします。メール件名は「【サウンディング参加申込】所属事業者名」としてください。

なお、念のため参加申し込み後には、電話で「9 参加申込・問い合わせ先」へ、参加申し込みを電子メールで提出した旨の連絡をお願いいたします。

①申込受付期間

令和6年10月3日（木）～10月9日（水）午後5時

②申込先

「9 参加申込・問い合わせ先」のとおり

③実施日時、場所

日時：令和6年10月21日（月）～10月23日（水）午前10時～午後5時のうち1時間程度

場所：茅野市役所庁舎の会議室

※参加申し込みのあった事業者の担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。

④サウンディング調書・提案書の提出

別途お知らせするサウンディング予定日の3営業日前までに【別紙2】サウンディング調書・提案書を電子メールで送付願います。メール件名は「【サウンディング調書・提案書の提出】所属事業者名」としてください。

⑤その他

サウンディングは、参加事業者の知識や着想の保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に当たっては、事前に提出いただいたサウンディング調書・提案書に基づき対話をさせていただきますので、可能な限りの記入をお願いします。（一部の項目だけでも結構です。）

サウンディングの実施に際して、別途、資料などの提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、併せて電子メールで送信ください。

6 スケジュール

（１）サウンディングについて

項目	日程
①実施要領の公表	令和6年8月23日（金）
②現地見学会の参加申込期間	9月2日（月）～9月6日（金）
③現地見学会の開催	9月11日（水） 午前10時～
④サウンディングへの参加申込期間	10月3日（木）～10月9日（水）
⑤サウンディングの実施日時及び場所の連絡	（申込から3日以内）
⑥提案書等の提出期限	（実施日の3営業日前）
⑦サウンディングの実施	10月21日（月）～10月23日（水）
⑨実施結果概要の公表	12月中（予定）

（２）実施結果の公表

実施結果については、その概要を茅野市ホームページで公表することを予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者の具体的な知識や着想、詳細な提案内容は、知的財産保護の観点から公表しません。さらに、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。対話内容及び資料の中で非公表としたい事項がある場合は、対話の際にその旨お伝えください。

7 留意事項

（１）サウンディング参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定等における評価の対象とはなりません。

（２）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（３）追加対話への協力

本サウンディング終了後、参加事業者に対し、必要に応じて追加の対話（文書照会含む。）やアンケート等を実施することがありますので、御協力をお願いします。

8 別紙・参考資料

- ・【別紙1】参加申込書
- ・【別紙2】サウンディング調書・提案書
- ・平面図

9 参加申込・問い合わせ先

各種申込、質問などがある場合は、以下の連絡先までお問合せください。

住所：〒391-8501 長野県茅野市塚原 2-6-1

所属：茅野市企画部企画課 (課長) 大蔵 (担当) 北原

電話：0266-72-2101 (内線 152) FAX：0266-82-0234

電子メール：kikaku@city.chino.lg.jp