

実施期間:令和5年10月19日～11月7日
配付企業:34社
回収企業:19社 ※回収率=56%

高山駅西地区複合・多機能施設整備基本計画策定に係る
民活導入アンケート調査結果について
(市外事業者)

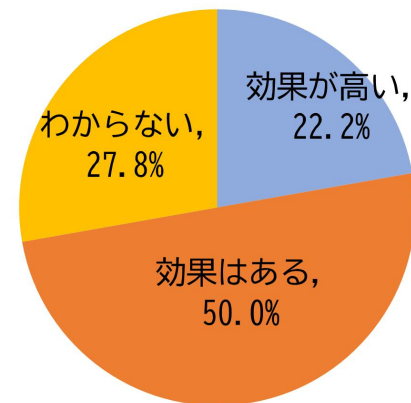
令和6年1月

【設問1】地域経済活性化への民活導入効果

駅西地区における民活導入は、一定の経済効果が発現するとの意見が72.2%を占めており、整備運営主体となる民間事業者の観点からも導入の有効性が示唆されている。

区分	回答数	割合
効果が高い	4	22.2%
効果はある	9	50.0%
効果は低い	0	0.0%
わからない	5	27.8%
合計	18	100.0%

設問1:地域経済活性化への民活導入効果

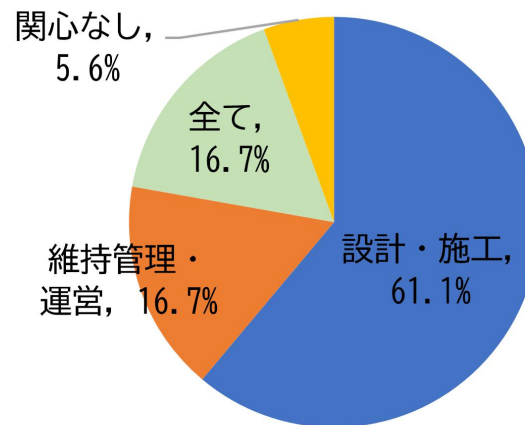


【設問2】複合・多機能施設等への参画可能性の有無

- ◆参画領域での差異はあるものの、本施設への参画の関心度は高く、回答企業18社のうち17社が「関心あり」の意向を示している。
- ◆回答企業の半数以上が建設企業であり、関心の高い領域は「設計・施工」が61.1%を占めている。
- ◆整備手法及び役割分担等の検討は必要となるが、立地条件、施設機能を鑑みた場合、民間事業者の参画は、期待可能と評価できる。

区分	回答数	割合
設計・施工	11	61.1%
維持管理・運営	3	16.7%
全て	3	16.7%
関心なし	1	5.6%
合計	18	100.0%

設問2:複合・多機能施設への参画可能性の有無



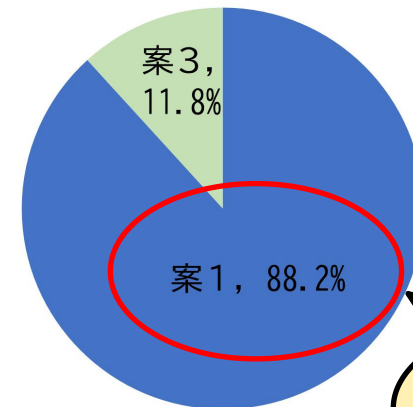
民間事業者の
参画が
期待できる

【設問3】参画可能性の高い配置パターン

- ◆最も高い参画可能性を有する配置パターンは、案1が88.2%と最も高く、民活導入の最適エリアと評価できる。
- ◆評価の主因は、敷地形状、既存施設のサービスを停滞させない、利用者アクセス等となっている。
- ◆一方、懸念事項は、立体駐車場と施設の動線、民有地での整備、搬入車両導入等となっている。

区分	回答数	割合
案1	15	88.2%
案2	0	0.0%
案3	2	11.8%
案4	0	0.0%
合計	17	100.0%

設問3: 参画可能性の高い配置パターン



案1のパターン
が最適な民活導入
エリアと評価

評価コメント

- 既存施設の撤去不要
- 現市民文化会館のサービスを停滞させない
- 周辺交通の影響が低い
- 最も集客しやすい立地
- 敷地形状の整形

懸念コメント

- 立体駐車場と施設の間に道路があり、利用者動線がネック
- 民有地での整備
- 大型トラック等の車両動線への配慮

【設問4】大ホールの席数

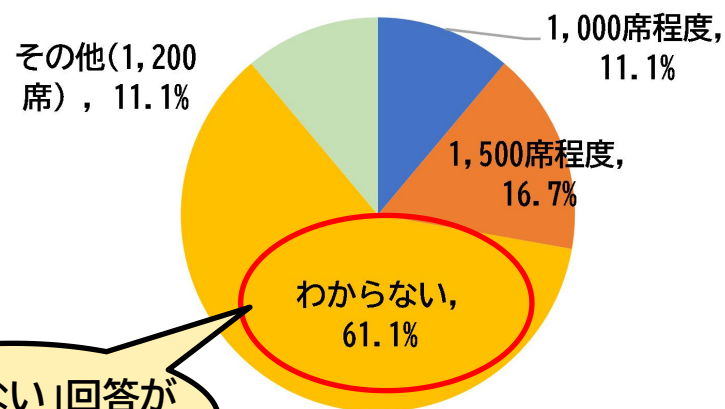
- ◆アンケート対象企業がホール系施設を専門としない企業が多いため「わからない」との回答が最も多い結果となった。
- ◆席数を回答した企業も現状施設の席数を基準とした回答が見受けられ、2,000席規模のホールを妥当とする企業は、ゼロ回答であった。

区分	回答数	割合
1,000席程度	2	11.1%
1,500席程度	3	16.7%
2,000席以上	0	0.0%
わからない	11	61.1%
その他(1,200席)	2	11.1%
合計	18	100.0%



2,000席以上の
回答はゼロ

設問4:大ホールの席数



「わからない」回答が
最も多い

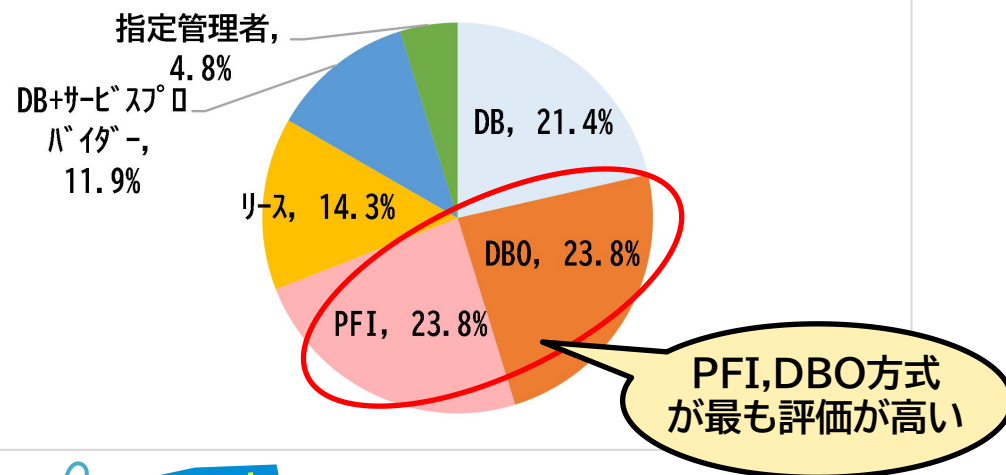
【設問5-1】複合・多機能施設に係る参画可能性の高い事業手法

- ◆施設特性等を鑑み、運営重視型の整備手法が有用との見解から、DBO、PFI等の設計、建設、維持管理運営を包括した整備手法が参画可能性を高める手法としての評価が高い。
- ◆維持管理・運営のみとなる指定管理者制度、コンセッション方式の評価は低調となっている。
- ◆建設企業は、DB手法(最も力を発揮できる)を期待する声も見受けられる。
- ◆DB+サービスプロバイダーの回答は5件と低調なのは、比較的新しい方式であり、事例も少ないことから、認識されていないことが原因と推定される。

複数回答

区分	回答数	割合
DB	9	21.4%
DBO	10	23.8%
PFI	10	23.8%
リース	6	14.3%
DB+サービスプロバイダー	5	11.9%
指定管理者	2	4.8%
コンセッション	0	0.0%
合計	42	100.0%

設問5-1:複合・多機能施設の事業手法



選定コメント

- 維持管理・運営のしやすい施設整備が必要
- 維持管理・運営を想定した設計・建設によりサービス向上を図る
- 建設企業はDB方式が最も力を発揮できる

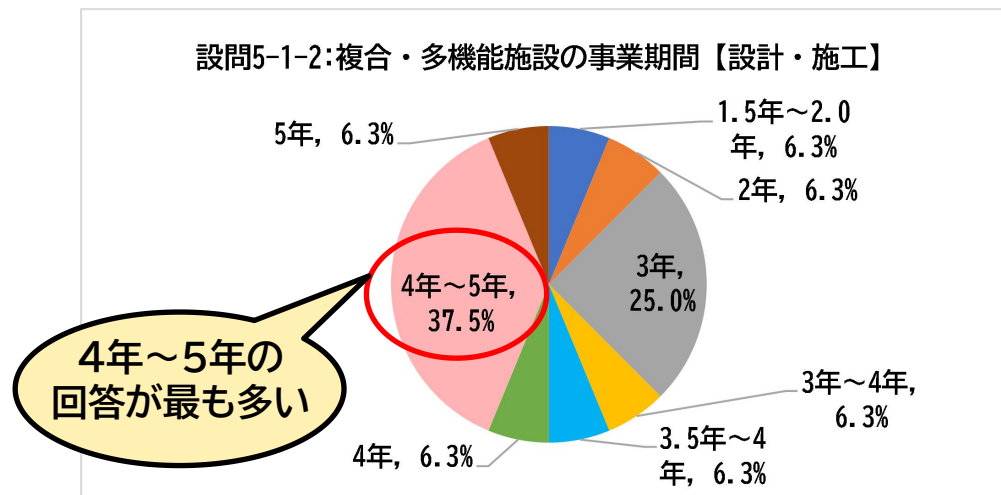
要望コメント

- DB方式を採用する場合は、運営者も同時公募
- 連帯責任に関する契約を避けてほしい
- PFIは手続きが煩雑なため、参加企業が限定
- 民間提案制度の導入も有効

【設問5-1-2】複合・多機能施設の事業期間(設計・施工)

- ◆4年～5年程度の期間が37.5%と最も高い妥当な工期として回答されている。
- ◆今後のヒアリング等において、設計・工事期間の内訳を確認するとともに、整備年度の社会情勢を踏まえた期間を検証する必要がある。

区分	回答数	割合
1.5年～2.0年	1	6.3%
2年	1	6.3%
3年	4	25.0%
3年～4年	1	6.3%
3.5年～4年	1	6.3%
4年	1	6.3%
4年～5年	6	37.5%
5年	1	6.3%
合計	16	100.0%



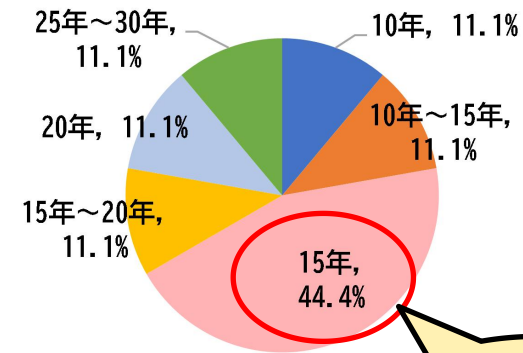
【設問5-1-2】複合・多機能施設の事業期間（維持管理運営）

◆15年程度の期間が44.4%と最も高い妥当な工期として回答されている。

※PFI等の維持管理運営期間は、15年程度の期間設定が一般的な傾向にあり、経験や事例等を判断基準としていると推察される。

区分	回答数	割合
10年	1	11.1%
10年～15年	1	11.1%
15年	4	44.4%
15年～20年	1	11.1%
20年	1	11.1%
25年～30年	1	11.1%
合計	9	100.0%

設問5-1-2:複合・多機能施設の事業期間【維持管理運営】



15年の
回答が最も多い

【設問5-2】駐車場に係る参画可能性の高い事業手法

- ◆DBO方式の回答が25.0%と最も高い回答となっているが、その他の手法も均衡している。
- ◆大規模事業を手がける民間事業者は、複合・多機能施設との一括発注に対応可能との回答であった。

複数回答		
区分	回答数	割合
DB	8	22.2%
DBO	9	25.0%
PFI	6	16.7%
リース	7	19.4%
DB+サービスプロバイダー	4	11.1%
指定管理者	1	2.8%
コンセッション	1	2.8%
合計	36	100.0%

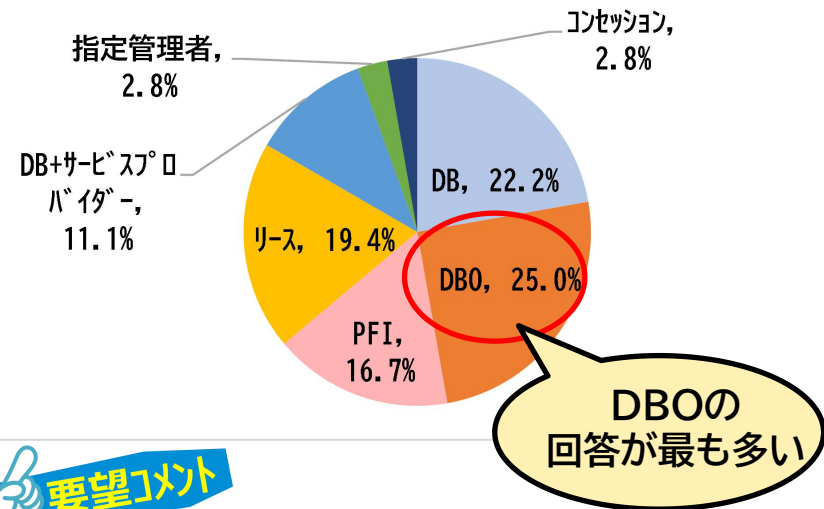


○独立採算の可能性がある場合は、コンセッション方式も可能性あり。



- 複合施設との一括発注に対応可能。
- 駐車場単独での参画は想定していない。
- 独立採算型の事業は不採算が懸念。

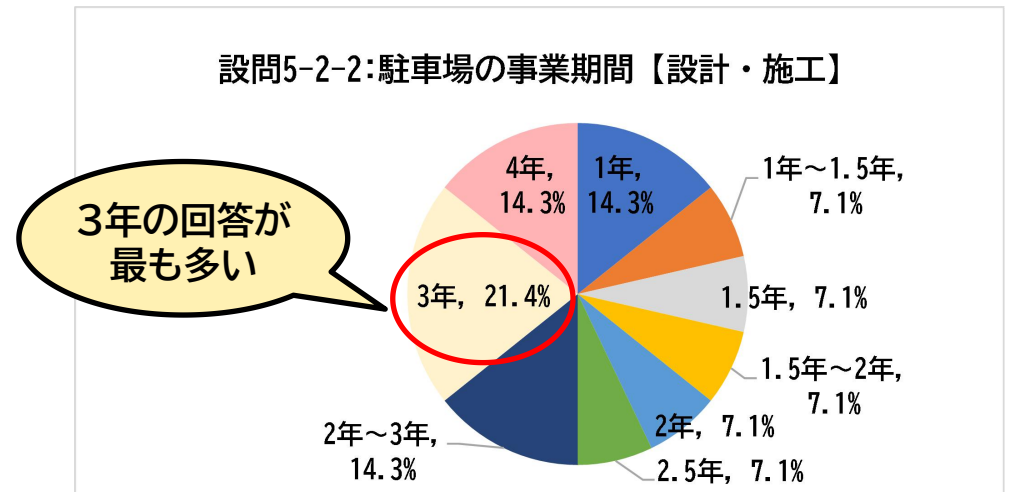
設問5-2:駐車場の事業手法



【設問5-2-2】駐車場の事業期間（設計・施工）

◆3年の期間が21.4%と最も高い妥当な工期として回答されている。

区分	回答数	割合
1年	2	14.3%
1年～1.5年	1	7.1%
1.5年	1	7.1%
1.5年～2年	1	7.1%
2年	1	7.1%
2.5年	1	7.1%
2年～3年	2	14.3%
3年	3	21.4%
4年	2	14.3%
合計	14	100.0%

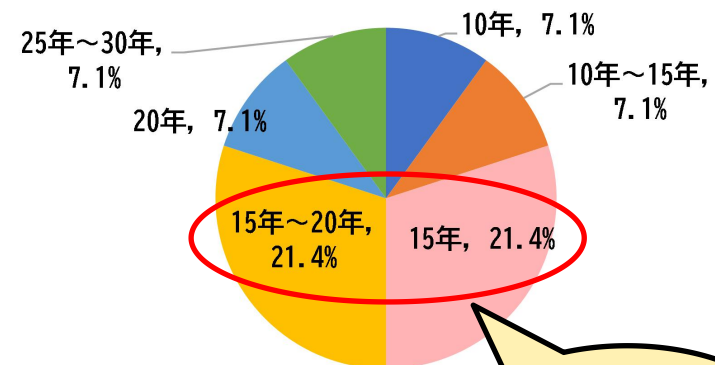


【設問5-2-2】駐車場の事業期間（維持管理運営）

◆15年、15年～20年の回答が21.4%と最も多い回答結果となっている。
※PFI等の維持管理運営期間は、15年程度の期間設定が一般的な傾向にあり、経験や事例等が判断基準としていると推察される

区分	回答数	割合
10年	1	7.1%
10年～15年	1	7.1%
15年	3	21.4%
15年～20年	3	21.4%
20年	1	7.1%
25年～30年	1	7.1%
合計	10	71.4%

設問5-2-2:駐車場の事業期間【維持管理・運営】



15年、
15年～20年の
回答が最も多い

【設問5-3】コスト削減

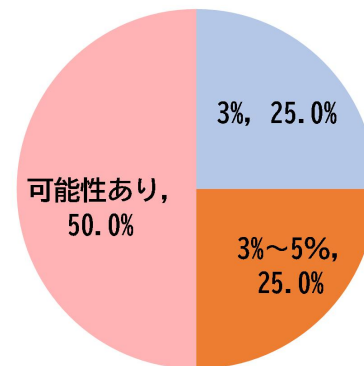
◆提示資料がイメージ図レベルの影響もあり、3%～5%程度の削減率を回答する企業も見受けられたが、大部分の企業が空白回答であった。
※今後ヒアリング等で再確認する必要性が高い。

区分	回答数	割合
3%	1	25.0%
3%～5%	1	25.0%
可能性あり	2	50.0%
合計	4	100.0%

課題

空白回答が多いためヒアリング
で再確認する必要あり

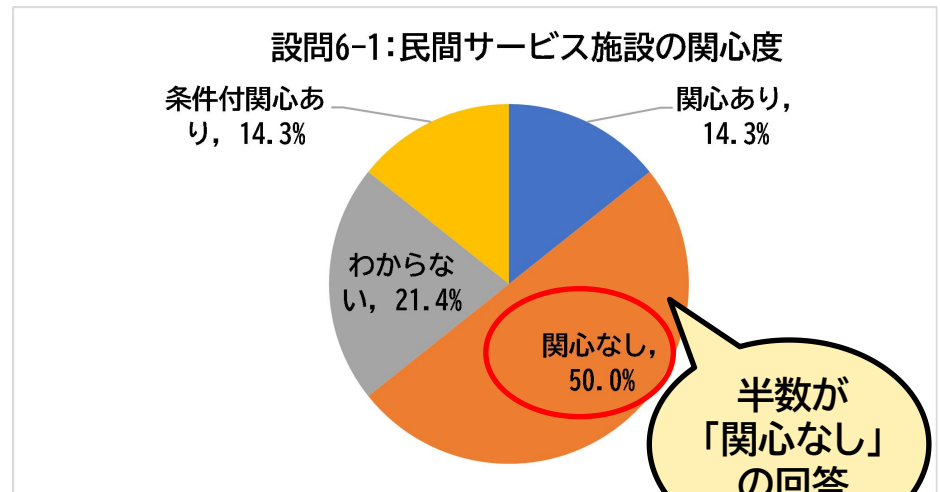
設問5-3:コスト削減



【設問6-1】民間サービス施設の関心度

- ◆導入施設(映画館、ショッピングセンター)が対象企業の実績のない領域であることも影響し、半数が「関心なし」の回答であった。
- ◆関心ありの回答は、2社であった。
- ◆「条件付きで関心あり」の条件は、施設整備費の公費負担、テナント方式の回答であった。

区分	回答数	割合
関心あり	2	14.3%
関心なし	7	50.0%
わからない	3	21.4%
条件付関心あり	2	14.3%
合計	14	100.0%



課題

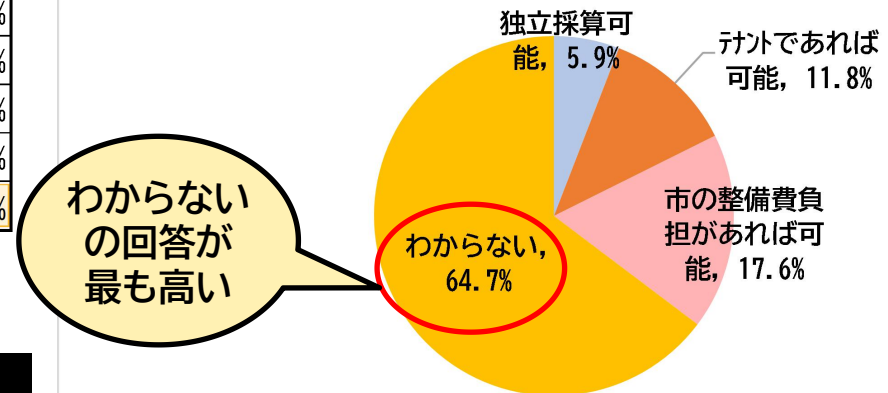
整備費の公費導入、テナント方式の条件等、独立採算性を見込めない回答が多く、導入にあたっての検討が必要

【設問6-2】民間サービス施設の独立採算の可能性

- ◆マーケット情報等が不足しており、わからない回答が64.7%と最も高い回答であった。
- ◆可能と回答した企業は1社のみであった。
- ◆設問6-1の条件として要望された、施設整備費、テナント方式であれば可能との回答も散見されたが、完全な独立採算(民設民営)は実現性が低いと評価できる。

区分	回答数	割合
独立採算可能	1	5.9%
テナントであれば可能	2	11.8%
市の整備費負担があれば可能	3	17.6%
わからない	11	64.7%
合計	17	100.0%

設問6-2: 民間サービス施設の独立採算の可能性



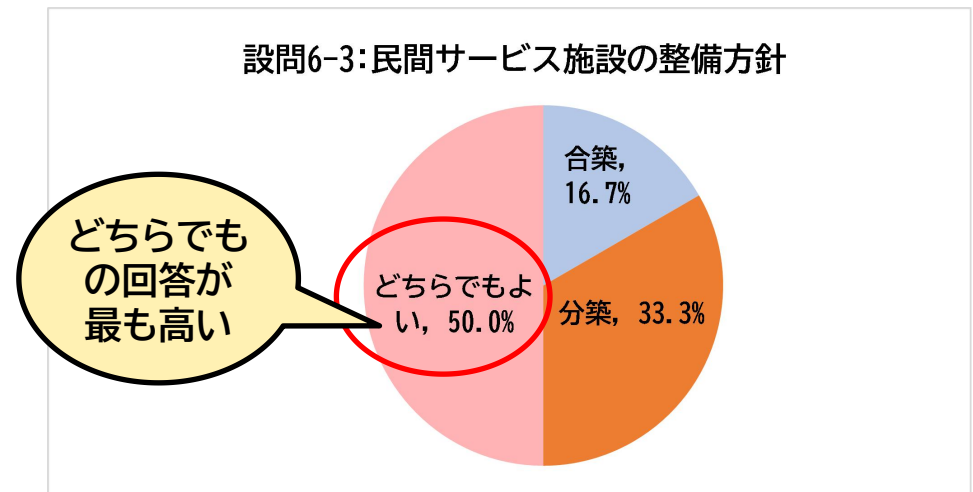
課題

独立採算性の実現性が低い回答が多いため、ヒアリングにて確認する必要

【設問6-3】民間サービス施設の整備方針

- ◆どちらでもよいとの回答がもっとも多い結果となった。
- ◆DB方式採用時の民間サービス施設の費用負担等、合築規定による参画意欲の低下(運営者未定での設計・施工)等、今後のヒアリングで調査を行う必要がある。

区分	回答数	割合
合築	1	16.7%
分築	2	33.3%
どちらでもよい	3	50.0%
合計	6	100.0%



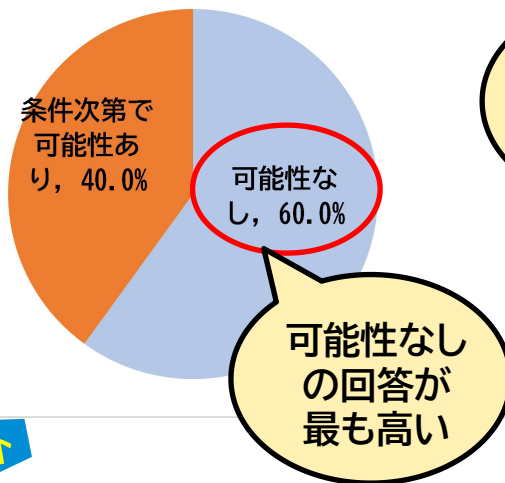
【設問6-4-1・2】映画館・ショッピングセンターの参画可能性

◆映画館は可能性なしの回答が60%と最も高く、ショッピングセンターは、条件次第で可能性ありの回答は53.3%と可能性なしを上回っている。

◆条件としては、公費導入、運営者の先行募集等が挙げられている。

区分	映画館		ショッピングセンター	
	回答数	割合	回答数	割合
可能性なし	9	60.0%	7	46.7%
条件次第で可能性あり	6	40.0%	8	53.3%
合計	15	100.0%	15	100.0%

設問6-4-1：映画館の参画可能性

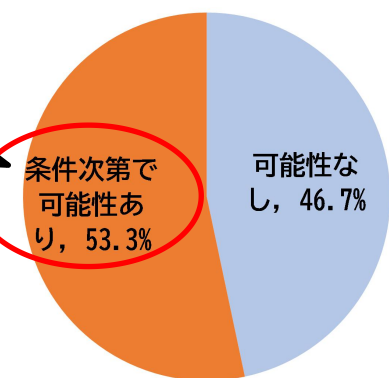


👍 条件コメント

- 施設整備費の補助、指定管理料の支払い
- 分棟によるリスク転換
- 運営事業者の先行募集
- ホールでの映画上映

設問6-4-2：ショッピングセンターの参画可能性

条件次第の回答が最も高い



👍 条件コメント

- 運営事業者の先行募集
- 大規模用地の確保

【設問6-5】民間サービス施設の導入機能(アイディア)

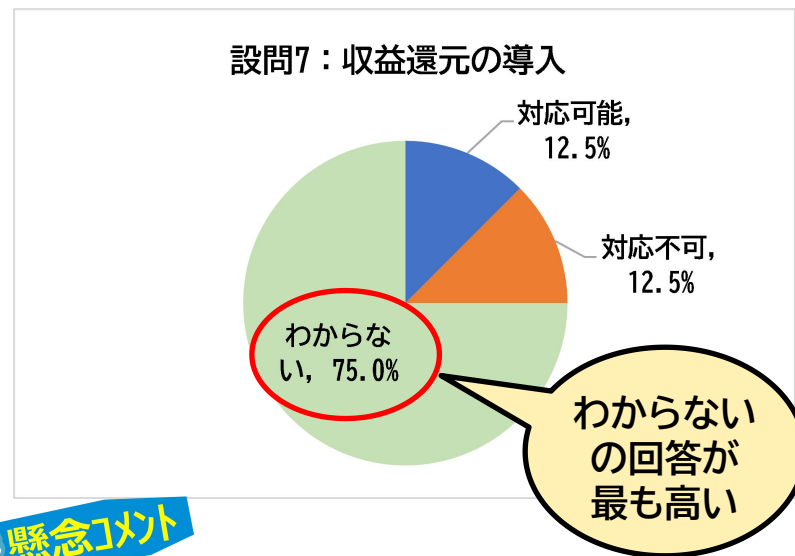
- ◆空白回答が多い中、ホテル、カフェ、インバウンド対応の施設の提案が見受けられた。
- ◆また、まちづくり計画を策定することを提案する意見もあった。

具体的アイディア
24時間営業の施設
インバウンド対応施設(MICE, アンテナショップ)
観光客向けホテル
カフェ・レストラン
まちづくり計画の策定

【設問7】収益還元の導入

- ◆わからないの回答がもっとも多い結果となった。
- ◆損失時の公共からの補填を求める声あり。
- ◆懸念コメントとしては、民間収益施設からの還元は困難、収益還元はメリットに値しないとの意見も見受けられた。

区分	回答数	割合
対応可能	2	12.5%
対応不可	2	12.5%
わからない	12	75.0%
合計	16	100.0%



選択コメント

- 還元率等の具体的な条件次第
- 事業者のモチベーションアップに寄与する
- 損失時の公共からの補填も検討すべき
- 駐車場であれば対応可能

懸念コメント

- 現文化会館の料金収入では還元できるほどの利益が捻出できない
- 民間収益施設からの還元は困難
- 収益還元はメリットにならない

【設問8】リスク分担案

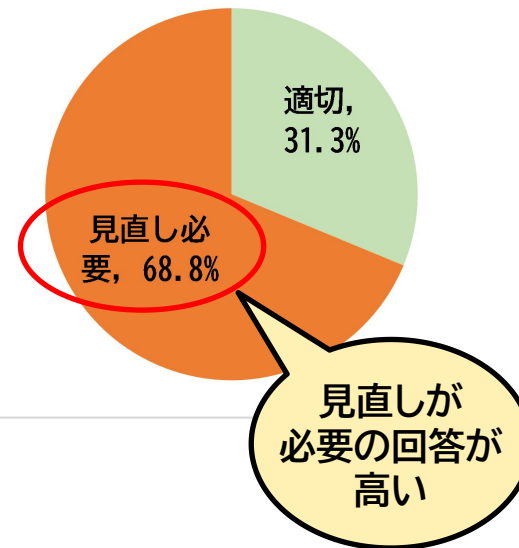
- ◆見直し必要の回答が68.8%の結果となった。
- ◆リスク内容として、社会変動、物価高騰等、現在の社会経済動向を鑑みた要望が見受けられる。
- ◆提案書作成に関する費用負担を公共に求める声もあった。

区分	回答数	割合
適切	5	31.3%
見直し必要	11	68.8%
合計	16	100.0%



- 議会リスクは公共とすべき
- 社会状況変動リスク(料金収入等)は公共
- 技術革新リスクの追加
- 設備機器等の納入遅延リスクは公共も負担(不可抗力事由の場合)
- 入館者数変動リスクは公共とすべき
- 物価高騰リスクは要検討
- 公募時の提案費用を公共負担 等

設問8：リスク分担



【設問9】段階的整備導入時の参画可能性

- ◆明確な期間設定等の提示があれば参画の可能性を有する意見はあるが、全体的には、ややネガティブな傾向となっている。
- ◆参画意欲の低下を懸念する意見も見受けられた。

参加可能性に関する意見
暫定利用の期間が予め決まっている場合提案可能。期限が決まっていない場合は、対応が困難。
段階的な整備は落札事業者が実施することが前提であり、サービス対価や要求水準書等の都度見直しが必要
最終形態がわからないまま事業を進めることに賛同はできない。
設計業務・建設業務・維持管理及び運營業務の発注作業が複数回になることから、事務コストアップが懸念。
複数回に分けての整備の場合、相乗効果が見込めない、またはプランニングに制約が出る可能性あり。
段階的な整備とする場合、事業収支に影響が出るため、事業規模・事業時期等を明確にする必要がある。
事業の先行き(規模・期間等)が明確でなければ、売上計画・人員計画を立てる事が難しくなり参画意欲が低下する。
長期間での事業はリスクが大きく、参画は難しい。段階的に公募が行われれば、参画は可能。
提案方法や資金調達方法、事業の進め方など、検討すべき事項が非常に多くなる。

【設問10】エリアマネジメントの関心度

- ◆わからないとの回答が高いが、関心ありの回答も均衡している。
- ◆エリアマネジメント導入に際しては、費用の確保、マネジメント団体の公募、収益還元の導入（再投資）等の費用面及び活動団体確保の必要性を期待する声がある。
- ◆具体的には、観光客対策、オフィスビル、インキュベート施設、イベント、新たな観光スポットの開発等の提案があった。

区分	回答数	割合
関心あり	7	43.8%
関心なし	1	6.3%
わからない	8	50.0%
合計	16	100.0%

設問10：エリアマネジメントの関心度



条件コメント

- エリアマネジメント実施の費用の確保
- 古い町並との連携
- エリアマネジメントを担う事業者の参画（公募）
- 収益の再投資の仕組みづくり
- 東西の交流促進

提案コメント

- 観光客向けの物販施設
- 市民団体の組成、市民参加
- オフィスビルの整備
- まちづくり協議会の組成
- イベント、新たな観光スポット開発

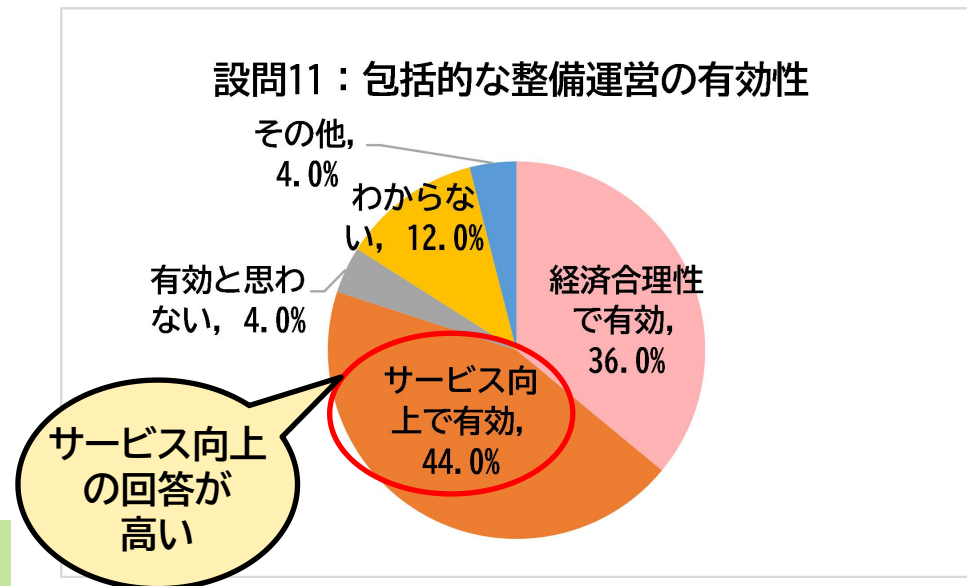
【設問11】包括的な整備運営の有効性

- ◆サービス向上と経済合理性が均衡した結果となっているが、サービス向上の回答が最も高く、包括運営の重要性が評価されている。
- ◆有効性の具体論として、多様な効果発現、利便性向上、コスト削減等の意見が挙げられている。

区分	回答数	割合
経済合理性で有効	9	36.0%
サービス向上で有効	11	44.0%
有効と思わない	1	4.0%
わからない	3	12.0%
その他	1	4.0%
合計	25	84.0%



- 複数施設の窓口の一本化
- 駐車場との連携は効果あり
- 一体化による効果発現
- スケールメリット
- 共通サービスによる利便性向上
- まちづくりの観点で集約化は有効
- にぎわい創出と維持管理費の抑制



【設問12】市への要望事項

◆地元企業の活用検討、物価スライドの導入等、地域要件及び物価リスクに関する声が挙げられている。

市への要望事項

市内業者の参画(SPCの構成員)を要件化は、複数事業者による競争性を疎外する他、事業全体のコスト縮減にも悪影響を及ぼす可能性があるため、事業毎で判断すべき。

過大な地域企業の参画要件の設定、施設利用料金収入の過大な期待、民間提案施設への過大な期待は求めない。

設計・建設業務に関して、参加資格に地域要件(岐阜県内に本店本社を設けている業者など)を設けられると検討ができなくなる。また(岐阜県内・市内に本店本社を設けている業者など)とのJV組成が必須の場合も検討しづらくなる。参加資格の緩和を検討願いたい。

民間の収益事業は民間の経営責任で行うべきであるが、公的施設の集客力が大事なポイントとなることから官民連携については柔軟な対応を願う。

地元企業の意向を早い段階で知りたい。

物価スライド条項を設ける。

基本計画図等を踏まえた設計、建設、維持管理・運営の精査を要望する。

市内企業の参画に関してはできる限りシンプルにしたほうが良い。

民間の事業参画を期待する場合、無理のない要項であることが重要。社会変動等についても一定の保証があることが望ましい。

維持管理運営については指定管理者制度として独立して募集する方が、柔軟に運営していくことが可能であると考える。

公共施設運営事業者が比較的規模の大きい民間収益施設経営を担うのは困難。適切な役割分担・リスク分担とすることが望ましい。