

高山駅西地区まちづくり検討会議（第3回） 報告事項



市民意見收集

市民意見収集について

市民意見募集

整備方針案に対する意見を、WEBフォーム等により募集

募集期間	令和5年11月1日（木）～30日（木）
応募方法	WEBフォーム、郵送、FAX、メール、持参
募集結果	38件



駅西わくわくミーティング

希望者が一堂に集まり、整備方針案について意見交換を実施

時期	令和5年11月16日（木）19時～
場所	市役所地下市民ホール
参加者	12名



市民意見収集について

団体等意見交換

関係する団体等との意見交換を実施

期 間	令和5年10月23日（月）～12月28日（木）
方 式	対面方式（オンライン含む）、書面配布方式
団体等数	市内8団体



中高生ミーティング

中・高校生からワークショップ形式にて意見を募集

対 象	市在学の中・高校生
時 期	令和5年12月23日（土）16時～
場 所	村半
参 加 者	6名



アイデアBOX

駅西の”たまり場”のアイデアをWEBフォームで募集

期 間 令和5年12月1日（金）～令和6年1月8日（月）

応募方法 WEBフォーム

応募数 8件



サウンディング結果

サウンディング概要

10月中旬～11月上旬

アンケート

11月上旬～12月上旬

対面ヒアリング

- 複合・多機能施設への参画可能性を有する事業スキーム
- コスト削減率の見込み
- 民間サービスへの関心、具体的アイデア
- 映画館やショッピングセンターの参画の可能性 など

市内

配布36社 回答20社

10社

市外

配布34社 回答19社

18社

配布70社 回答39社

28社

一般的な事業手法

No.		1	2	3	4
手法名		従来手法	D B	D B O	P F I ・ リース
概要					
		<ul style="list-style-type: none"> 設計/施工/運営を個別に発注 	<ul style="list-style-type: none"> 設計/施工を一括で発注 	<ul style="list-style-type: none"> 設計/施工/運営を一括で発注 	<ul style="list-style-type: none"> 設計/施工/運営を一括で発注 民間が資金調達
発注	設計	個別	一括	一括	一括
	施工	個別			
	運営	個別			
資金調達		市	市	市	民間
組織の例		J V	J V	J V	S P C

D : Design 設計

B : Build 施工

O : Operation 運営

P F I : Private Finance Initiative 民間の資金とノウハウを活用する手法

S P C : Special Purpose Company 特別目的会社 (ある目的のために設立された事業会社)

J V : Joint Venture ジョイントベンチャー (複数の事業者が共同で連帯して事業を行う団体)

No.		1
手法名		従来手法
概要		<pre> graph LR D[設計D] --> B[施工B] B --> O[運営O] </pre>
		・設計/施工/運営を個別に発注
発注	設計	個別
	施工	個別
	運営	個別
資金調達		市
組織の例		J V

設計・施工・運営を分離して発注する従来手法

メリット

- 設計に関して市の意向が確実に反映される。
- 実績があり、市内外にかかわらず事業者の参画が容易である。

デメリット

- 設計・施工者と運営者が異なるため、運営者の意向が反映できない。
- 個別に発注するため、コスト削減が期待できない。
- 発注単位で個別調整が必要なため発注者（市）負担が大きい。
- 民間の創意工夫の余地が少ない。

一般的な事業手法

No.	2	
手法名	D B	
概要	<pre>graph LR; D[設計D] --> B[施工B]; B --> O[運営O]; subgraph "一括発注"; D; B; end</pre>	
	・設計/施工を一括で発注	
発注	設計	一括
	施工	
	運営	個別
資金調達	市	
組織の例	J V	

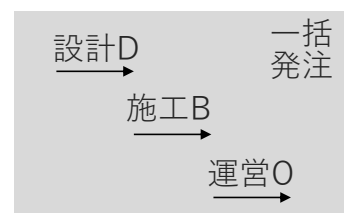
設計・施工を一括発注し、施工後に運営者を選定する手法

メリット

- 設計・施工の一括発注により、コスト削減や整備期間の短縮が期待できる。

デメリット

- 設計・施工者と運営者が異なるため、運営者の意向や視点が反映できない。
- 性能発注のため、設計に関して市の意向が十分に反映されない可能性がある。

No.	3	
手法名	D B O	
概要		
	<ul style="list-style-type: none"> ・設計/施工/運営を一括で発注 	
発注	設計	一括
	施工	
	運営	
資金調達	市	
組織の例	J V	

設計・施工・運営を一括発注する手法

メリット

- 設計・施工・運営の一括発注により、コスト削減や整備期間の短縮が期待できる。
- 設計段階から運営者の意向や視点を反映できる。
- 受注者の窓口が一本化されるため、発注者負担が軽減される。

デメリット

- 性能発注のため、設計に関して市の意向が十分に反映されない可能性がある。

No.	4	
手法名	P F I ・ リース	
概要	<p>設計D → 一括発注 → 施工B → 運営O</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・設計/施工/運営を一括で発注 ・民間が資金調達 	
発注	設計	一括
	施工	
	運営	
資金調達	民間	
組織の例	S P C	

民間が資金調達を行う手法

メリット

- 設計・施工・運営の一括発注により、コスト削減や財政支出の平準化、整備期間の短縮が期待できる。
- 設計段階から運営者の意向や視点を反映できる。
- 受注者の窓口が一本化されるため、発注者負担が軽減される。
- 発注者（市）の財政支出の平準化が可能である。

デメリット

- 性能発注のため、設計に関して市の意向が十分に反映されない可能性がある。
- 資金調達の負担や長期運営のリスクなどの面から、民間事業者の参画意欲が低下する可能性がある。

サウンディング結果（事業手法等）

複合・多機能施設

	市外事業者	市内事業者
参画可能性	○いずれの手法も参画可能性あり。	○リースを除き参画可能性あり。 ・DBの評価が高い。
手法別意見	<p>【DB】 ○施設整備主体となる建設事業者にとって最良の手法はDBである。</p> <p>【DBO】 ○SPC組成コストと金利差から、PFIよりDBOの方がよい。</p> <p>【PFI】 ○手続きが煩雑なため参画企業が限定的となる。</p>	<p>【DB】 ○市内事業者は、DBまたは従来方式がよい。</p> <p>【DBO】 ○資金調達の観点で、民間が資金調達をするPFIよりDBOの方がよい。</p> <p>【PFI】 ○市内事業者はSPCへの参画が困難である。（出資金の拠出が困難。市外事業者から声がかかれば動けない。）</p>

サウンディング結果（事業手法等）

	市外事業者	市内事業者
運営者の意向の反映	<p>○設計・施工の段階から運営者の意向を反映した整備をすることが重要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営者の意向を踏まえつつ設計・施工が可能である。（設計・施工事業者） ・事業費に責任のない運営者の意見（維持管理・運営が容易な高コストな設備等）を反映させるとコスト増加につながる。（設計・施工事業者） ・運営者側の意向を建設事業者側に伝えられるとよい。（運営者） 	<p>○設計・施工の段階から運営者の意向を反映した整備をすることが重要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営者の意向を踏まえつつ設計・施工が可能である。（設計・施工事業者）
その他	<p>○SPCやJVを構成するまでに時間を要するため、公募から提案までの期間確保が重要。</p> <p>○運営事業者数が限られるためDBOやPFIの競争性が担保されるか懸念。</p>	<p>○出資比率等の関係から、市外事業者に対して市内事業者の発言が通らないような事業手法は望ましくない。</p> <p>○市内事業者は、ホールの音響に関する設計ノウハウがない。</p>

サウンディング結果（事業手法等）

駐車場（新設）

	市外事業者	市内事業者
可能性	○いずれの手法も参画可能性あり。	○リースを除き参画可能性あり。
発注	○複合・多機能施設と一括発注可能。 ○駐車場単独では参画しない事業者あり。	—
独立採算	○独立採算（民設民営）の可能性あり。	○採算性の検討のためには統計データ等の公表が必要。
その他	—	○市内事業者で対応可能なため、従来方式でよい。

サウンディング結果（事業手法等）

市内事業者の参画

市外事業者	市内事業者
<p>○構成企業や協力企業へ参画する市内事業者数（例：SPC構成企業に市内事業者1社以上）を要件とすることは、参画意欲を低減させるとともに、競争性が失われる。</p> <ul style="list-style-type: none">・市内事業者が少ない中、特定の市内事業者と組んだ者が勝ってしまう。・市内事業者の与信が通らない。・公募条件が厳しくなる方が弊社には有利である。 <p>○「地元にくらお金が落ちたかが重要」との観点から、総事業費のうち市内事業者が得る収益の割合で評価するのも一案。</p>	<p>○市内事業者が関わりやすい制度設計を期待。</p> <ul style="list-style-type: none">・市内事業者でも参加できる手法がよい。・小規模事業者は、構成企業としては参画しにくい（参画要件を緩和した方が多くの市内事業者が関わるができる）。

サウンディング結果（民間サービス機能）

民間サービス機能の複合・多機能施設への合築

○全般

- ・小規模であれば合築可能である。（大規模施設の導入は困難）
- ・民間サービス部分を公共で整備し、貸し出すなど、公費導入を前提とした方がよい。
- ・駐車場に民間サービス機能を合築することは可能である。

○合築のメリット

- ・公的サービス機能と民間サービス機能の往来が容易である。

○分築のメリット

- ・建築単価の高い公共施設にあわせることなく、一般的な民間施設が建設できる。
（民間施設は軽微な建物でよいが、公共施設と合築することにより、過剰に堅固となり民間にとって負担となる。）
- ・長期間運営する公共施設と分築であれば、民間施設の収益が見込みやすい。
- ・権利区分が明確である。
- ・管理が容易である。
- ・改修時等に自由度がある。

サウンディング結果（民間サービス機能）

映画館、ショッピングセンターの参画可能性

		市外事業者	市内事業者
映画館	可能性なし	9社	9社
	条件次第	6社	4社
ショッピングセンター	可能性なし	7社	9社
	条件次第	8社	4社

サウンディング結果（民間サービス機能）

映画館

○現状

- ・一般的に映画館のニーズは低下している。
- ・人口規模的に採算がとれる規模ではない。
- ・シネコンは収益性の観点から厳しい。

○事例

- ・人口100万人規模の政令指定都市にて、50席程度の独立採算の映画館を検討したが、事業が成立しなかった。
- ・既存の市民ホールを活用し、映画会社が機材やスクリーンを持ち込み、月1回程度の上映をした事例がある。
- ・初期費用をクラウドファンディングにて獲得したミニシアターの事例がある。（上映される映画は、最新ではなく、気軽に入ってホッと楽しいもの）
- ・人口40万人規模の自治体にて、自治体が大規模な出資やリスクをとって、やっとの思いでシネコンを誘致した事例がある。

○映画館の整備の可能性

- ・多目的利用の1室を映画も可能なスペースとして活用するのが現実的である。
- ・指定管理料などにより市の補助があれば参画可能である。
- ・公共施設とは分築にするなどリスクヘッジが必要である。

サウンディング結果（民間サービス機能）

ショッピングセンター

○現状

- ・ ネットショッピングのシェア拡大により、ショッピングセンター利用者は減少傾向である。
- ・ 市人口に対して、スーパーなどの同類店が市内に存在するため供給過多になる。

○ショッピングセンターの整備の可能性

- ・ 地域で最大規模のショッピングセンターを出店できるのであれば、参画可能性がある。敷地が確保できるのであれば、駅西地区である必要性はない。
- ・ スーパーなどの場合は、駐車場は立体ではなく平面の方が望ましい。