

高山駅西地区複合・多機能施設整備に係る民間事業者による
付加機能に対する意見等の調査について

令和6年5月に策定した高山駅西地区複合・多機能施設整備基本計画（以下「基本計画」という。）において、高山駅西地区複合・多機能施設（以下「複合・多機能施設」という。）の事業手法は、運営者先行選定方式（DB）と定め、令和7年3月に複合・多機能施設の管理運営等業務に係る優先交渉権者を選定し、現在は、設計・施工事業者の選定手続きをすすめている。

そのなかで、ショッピングセンターや映画館などの民間事業者による付加機能について、令和7年3月の高山駅西地区まちづくり構想に関する特別委員会（以下「特別委員会」という。）における意見を踏まえ、事業者サウンディングを含めた検討を実施したことから、その結果を踏まえ、今後の方向性を次のとおりとする。

1. 令和7年3月の特別委員会までの民間事業者による付加機能に係る検討等の状況

（1）基本計画

①考え方

ショッピングセンターや映画館などの民間事業者による付加機能は、複合・多機能施設とは合築しないこととする（分築）。民設民営を基本とする。

②配置

複合・多機能施設と同一敷地内での分築、駐車場（新設）への併設、市民文化会館敷地の活用の中で検討する。

（2）設計・施工事業者の募集における提案

付加機能の提案は、必須とせず、任意とする。（プロポーザルにおいては、提案のある事業者と提案のない事業者との評価に差をつける。）

（3）令和5年度サウンディング結果概要

①映画館

- ・一般的に映画館のニーズは低下しており、また人口規模的に採算がとれる規模ではない。
- ・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。

②ショッピングセンター

- ・ネットショッピングの拡大により、ショッピングセンター利用者は減少傾向である。
- ・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。

2. 令和7年4月以降に行ったサウンディング（民間事業者による付加機能に対する意向調査）

（1）サウンディングの概要

基本計画及び令和7年3月までの特別委員会への協議・報告内容を基に、令和5年度にサウンディングを行ったショッピングセンターや映画館を運営する大手の事業者のほか、地域密着型の映画館を運営する事業者や開発事業等を展開する事業者も含め、サウンディングを実施した。

	アンケート	ヒアリング
期 間	令和7年4月14日～5月9日	令和7年4月24日～5月20日
事業者数	配布28社、回答4社	15社
内 容	・ 関心度 ・ 民間事業者による付加機能の想定 ・ 参画の可能性を高める方法 など	・ アンケートに沿った聞き取り

（2）サウンディング結果

①参画の関心度

	アンケート	ヒアリング
関心あり	0社	0社
関心なし	4社	15社

②主な意見等

【映画館】

- ・ 主な事業としている領域で、当該商圈において進出するにあたっての収益性が見込めない。
- ・ 新規出店の費用負担が厳しく、非常に難しい現状である。
- ・ 映画館を単体で誘致することは不可能である。映画館を誘致するためには、常時集客できる施設であることが条件であり、20～30店舗程度のテナントを誘致する必要がある。
- ・ 既存の公共施設において、上映機材等を持ち込み、映画を上映することが可能である。

【複合アミューズメント施設】

- ・ 人口20万人規模の地域でも出店をためらう状況である。
- ・ 当該地域は商圈としては厳しいと判断している。人口30万人程度の地域でも、出店を見送った事例がある。
- ・ 積極的に出店をしている時期もあったが、現在は、年間に1から3店舗位の国内新規出店ができればと考えている。

3. サウンディングの結果を踏まえた今後の方向性

複合・多機能施設の整備においては、令和7年3月の特別委員会への報告内容のとおり、民間事業者による付加機能を任意の提案として公募することとし、引き続き、設計・施工事業者の選定手続きをすすめる。なお、映画館のような機能については、複合・多機能施設の運営の中でも可能な限り実現できるように努力していく。

また、今回のサウンディング結果からも複合・多機能施設の整備に合わせた民間による商業施設や娯楽施設（機能）の整備については非常に厳しい状況ではあるが、高山駅西まちづくり構想では、「にぎわい」のまちづくりを進める中で、駅西地区に市民ニーズや地区のバランス等を捉えた商業機能・娯楽機能等を配置していくこととしており、駅西地区のまちづくりを推進する観点から、引き続き、関係者との意見交換や情報収集等を行う。

4. 今後の予定

令和 7年	9月	設計・施工事業者の公募開始
令和 8年	3月～	設計・施工事業者の選定
	6月	設計・施工事業者の決定
	7月～	設計・施工
令和13年	1月	供用開始