

実施期間:令和5年11月2日~12月8日
対象企業:18社

**高山駅西地区複合・多機能施設整備基本計画策定に係る
民活導入ヒアリング調査結果について
(市外事業者)**

令和6年1月

1. 目的

目的

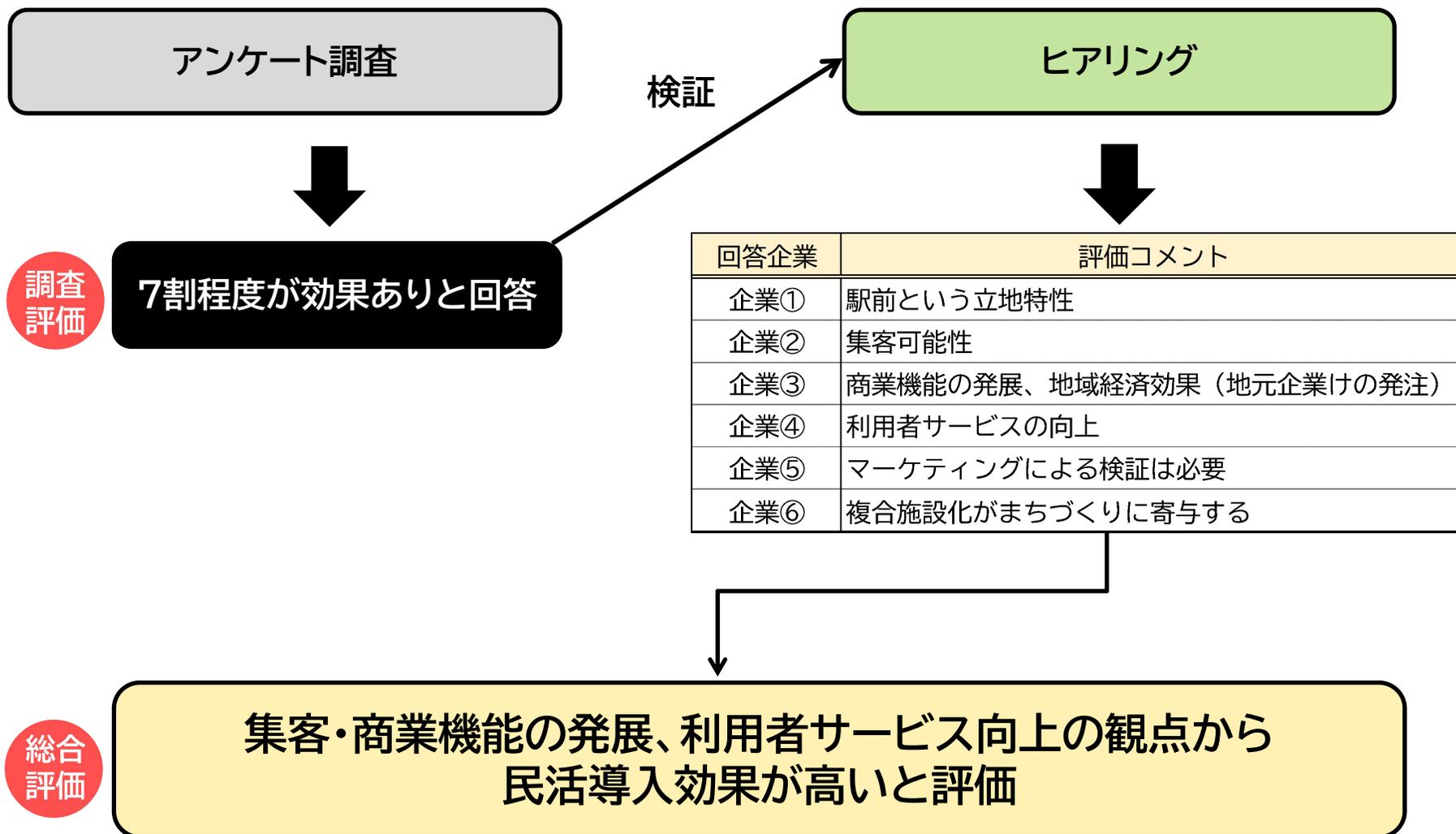
アンケート調査結果の補足として具体的な意見を聞き取り、
民間活力導入の方向性を整理

アンケート調査結果の整理

ヒアリング調査

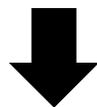
- ①地域経済活性化に民活効果はあるのか？
- ②参画可能性の高い配置パターンは？
- ③複合・多機能施設の整備手法は？
- ④複合・多機能施設の工期は？
- ⑤複合・多機能施設のコスト削減は？
- ⑥民間サービス施設の整備手法は？
- ⑦地元企業の参加をどう考えるか？

2. 地域経済活性化への民活導入効果



3. 参画可能性の高い配置パターン

アンケート調査

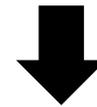


調査
評価

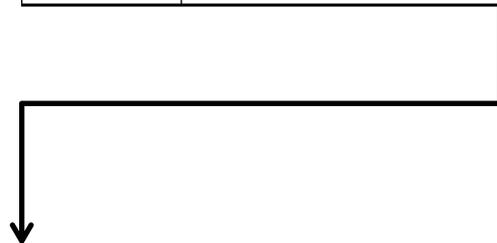
8割が案1が最適と回答

検証

ヒアリング



回答企業	評価コメント
企業①	敷地の有効活用がしやすい。用地取得は公募までに完了
企業②	鉄道近接施工はコストアップ要因
企業③	鉄道近接施工は工事の難易度アップ
企業④	大ホールが設計しやすい形状
企業⑤	既存施設の継続活用
企業⑥	駅からのアクセスが良い
企業⑦	駅からの視認性向上と駐車場の隣接
企業⑧	集客性の面で最もよい
企業⑨	駐車場からの動線がよい
企業⑩	大型車両動線に配慮する必要あり

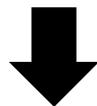


総合
評価

現市民文化会館の継続利用、駐車場との隣接
区画の整形の観点で案1を評価

4. 複合・多機能施設の整備手法

アンケート調査



調査
評価

PFI, DBO手法の
可能性が高いと回答

検証

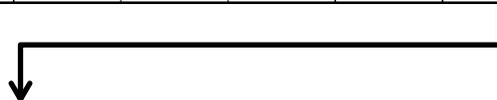
ヒアリング



ヒアリングで確認



回答企業	対応可能な事業スキーム							ベストスキーム
	DB	DBO	PFI	リース	DB+SP	指定管理者	コンセッション	
企業①	○	○	○	○				
企業②	○	○	○		○			DB
企業③	○	○	○		○			
企業④	○				○			DB
企業⑤	○		○					DB
企業⑥	○	○						DB
企業⑦	○	○					×	DB
企業⑧				○				リース
企業⑨		○	○					DBO
企業⑩		○	○	○				
企業⑪		○	○					
企業⑫				○				リース
企業⑬		○	○	○				
企業⑭	○	○	○	○	○			
企業⑮		○	○					
企業⑯					○	○		



総合
評価

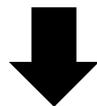
施設整備主体となる建設事業者はDBがベストスキーム



運営者の意向を反映した整備には賛同しており、「○」のあり方が要検討事項

5. 複合・多機能施設の工期

アンケート調査



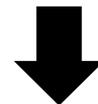
調査
評価

【設計・施工】
4年～5年の回答が多い

【維持管理運営】
15年の回答が多い

検証

ヒアリング



回答企業	設計	建設	管理運営
企業①	3年～4年		15年～20年
企業②	3.5年～4年		15年
企業③	1年	4年	15年
企業④	1.5年	2年～2.5年	—
企業⑤	1年	1年	—
企業⑥	1.5年～2年	3年～3.5年	—
企業⑦	1年	2年	—
企業⑧	2年		30年
企業⑨	1.5年	2.5年	15年
企業⑩	1.5年	2.5年	20年
企業⑪	3年～4年		15年～20年
企業⑫	3年		15年～20年
企業⑬			3年～5年
企業⑭	1年	2年	10年～15年
企業⑮	2年	2.5年	15年
企業⑯	—	—	5年～10年

総合
評価

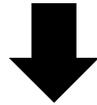
設計:1.5年～2年、施工2年～3年が妥当な工期設定



建設業界2024問題(完全週休2日制)を鑑みた余裕のある工期設定が重要

6. 複合・多機能施設のコスト削減

アンケート調査

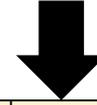


調査
評価

空白回答が多い

検証

ヒアリング



回答企業	コスト削減率
企業①	3~5%
企業②	3%



設計・工事費に関しては
物価スライド条項の導入が必要



導入しない場合は、
公募不調の可能性大

総額予測

100億以上、120億、140億
167億、200億

m2単価予測

120万円/m²
150万円/m²

総合
評価

3%~5%の回答あり(資材・人件費高騰の中、予測困難が多数)
物価・人件費高騰により「物価スライド」の導入検討が必要

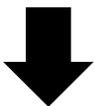


事業費は100億オーバーを民間事業者は見込んでいる
⇒適切な事業費算出が重要(入札不調リスクが懸念)

⇒物価高騰、円安の影響もあり、コロナ禍前と比して1.5~2倍相当

7. 民間サービス施設の整備方法(1)

アンケート調査

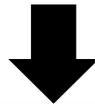


調査
評価

合築・分築どちらでも良い
回答が多い

検証

ヒアリング



回答企業	整備手法		理由
	合築	分築	
企業①		○	権利区分の明確化、合築は規模が小さい施設であれば対応可能である、改修等に民間の自由度が抑制
企業②	○		施設整備費は公費導入を前提としているため
企業③		○	公共施設と民間施設は仕様異なる。合築の場合はテナント方式となる
企業④		○	公共施設と民間施設では設計の思想異なる。管理がしやすい。
企業⑤	○	○	どちらでもよい。ただし、合築の場合、大規模施設の導入は困難と推察
企業⑥	○		公共施設と民間施設の利用者の往来が容易
企業⑦	○ ※小規模施設	○ ※大規模施設	
企業⑧	○		企業実績等による判断
企業⑨		○	合築の場合は制約条件が多くなる
企業⑩		○	合築の場合、公共施設の長期運営期間中に併せた民間サービス施設の収益性が懸念（運営期間の長期化が懸念）
企業⑪		○	合築の場合、公共施設と民間施設で構造仕様で差異が生じる



総合
評価

費用負担及び自由度を重視し「分築」が有効

7. 民間サービス施設の整備方法(2)

サウンディング
結果

商業・娯楽施設への「参画可能性」「独立採算運営の可能性」について

Q

運営参画可能性



回答結果

わからない

独立採算可能性

Q

ヒアリングで検証

複合・多機能施設内への商業・娯楽施設整備について

市場性

映画館とヨッピンセンターの市場は有る

※映画館のニーズは低下傾向

経済性

公共施設は民間施設より建築スペックが高くコストアップ(合築<分築)

採算性

人口規模、市民利用を踏まえると不採算リスク大

観光客を含めた利便サービス機能が得策

総合
評価

不採算リスクにより事業不成立が懸念⇒分築と整備時期の切り離し

8. 地元企業の参画等

