

配付企業:36社

回収企業:20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  
(市内事業者)

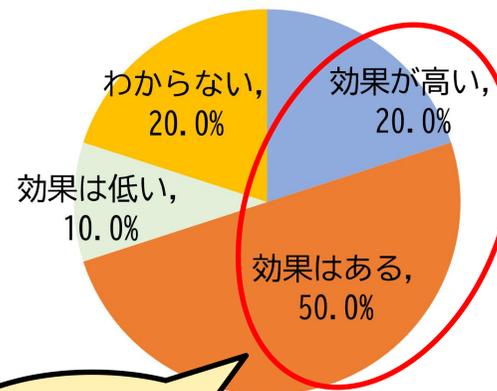
令和6年1月

# 【設問1】地域経済活性化への民活導入効果

◆効果が高い、効果はあるとの回答は70.0%を占めており、市内に所在する事業者目線において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	20.0%
効果はある	10	50.0%
効果は低い	2	10.0%
わからない	4	20.0%
合計	20	100.0%

設問1:地域経済活性化への民活導入効果



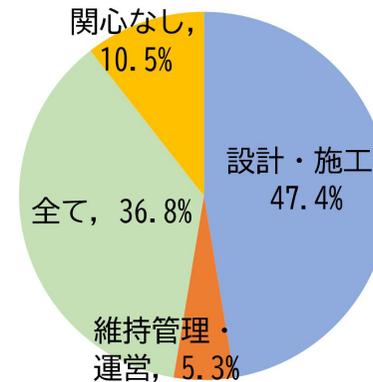
70%が効果ありと評価

# 【設問2】複合・多機能施設等への参画可能性の有無

- ◆アンケート対象者企業の業態の影響もあり設計・建設分野での関心度が47.4%と最も高い傾向となっている。
- ◆次いで設計～運営部門全てに関心があるとの回答が36.8%となっている。
- ◆19社のうち17社が関心ありと回答しており、参画形態は要検討事項となるものの、本事業への参画可能性は期待できる。

区分	回答数	割合
設計・施工	9	47.4%
維持管理・運営	1	5.3%
全て	7	36.8%
関心なし	2	10.5%
合計	19	100.0%

設問2:複合・多機能施設への参加可能性の有無



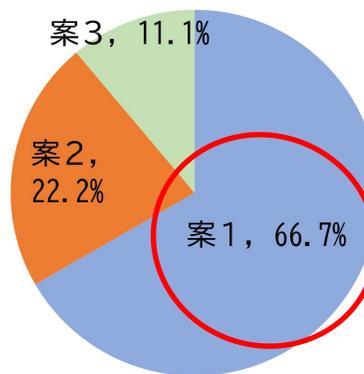
民間事業者の参画が  
期待できる

# 【設問3】参画可能性の高い配置パターン

- ◆案1が66.7%と最も評価の高い配置パターンとなっている。
- ◆評価要因としては、現市民文化会館を停滞することなく施設整備ができること、敷地の形状、地区の一体感が醸成される等の意見があった。
- ◆現市民文化会館の跡地の有効活用を期待する意見も見受けられた。

区分	回答数	割合
案1	12	66.7%
案2	4	22.2%
案3	2	11.1%
案4	0	0.0%
合計	18	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

- 市民文化会館のサービス停滞抑制(既存施設を利活用しながら新設工事を実施)
- 利便性向上と地区一体感の醸成

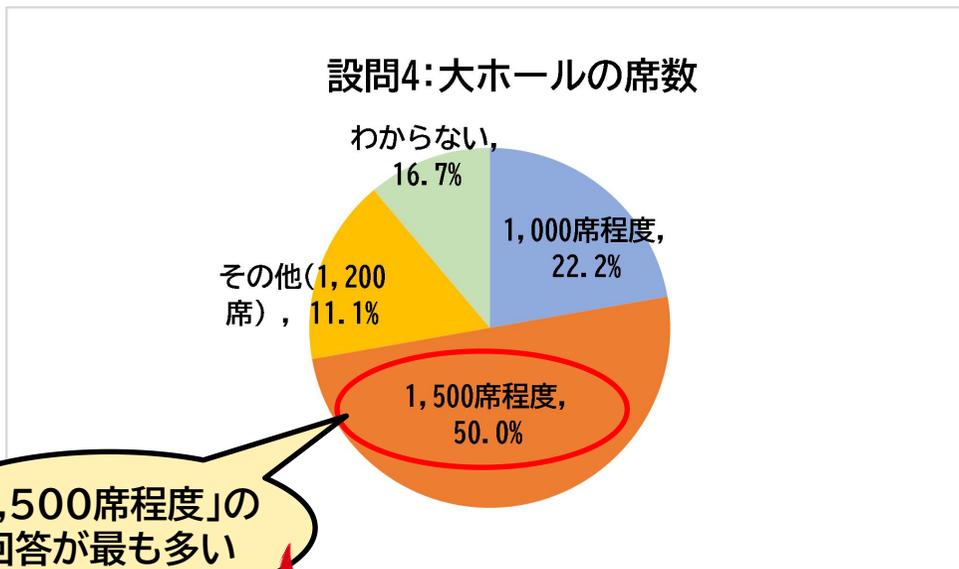
## 評価コメント

- 敷地形状が良好
- 跡地の有効活用を期待
- 駅からの視認性が良く集客面で効果あり

# 【設問4】大ホールの席数

- ◆ホールを専門とする事業者がない市内事業者という特性の影響もあり、1,500席の回答が半数を占める結果となった。
- ◆1,000席、1,500席の回答で72.2%を占めており、現状と同程度の席数が地元感覚で妥当と評価されている。
- ◆2,000席以上の大規模席数を評価する意見はゼロ回答であった。

区分	回答数	割合
1,000席程度	4	22.2%
1,500席程度	9	50.0%
2,000席以上	0	0.0%
わからない	3	16.7%
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

「1,500席程度」の回答が最も多い

1,000～1,500席程度の席数評価する意見が多い

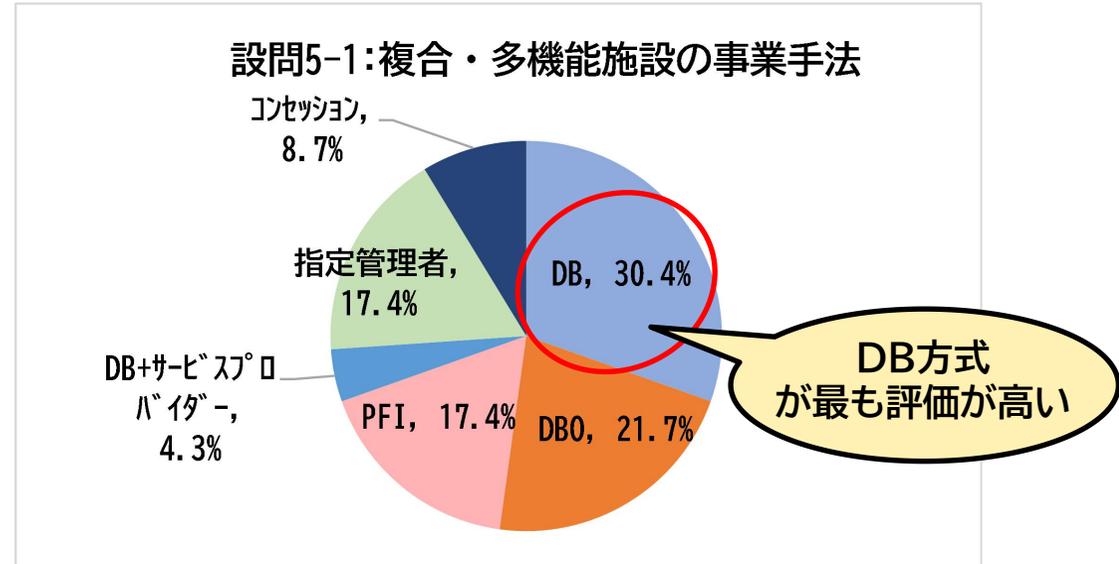
現状と同程度の席数が妥当

# 【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

- ◆DB方式が30.4%と最も参画可能性の高い手法と評価されている。
- ◆回答コメントに、選択肢に記載のスキームの理解不足を課題としている声あり。
- ◆導入に際しては要望コメントに記載されている「地域要件」のあり方が課題として顕在化している。
- ◆従来方式の導入や、先行事例のごみ処理施設のスキームを期待する声が見受けられた。

複数回答

区分	回答数	割合
DB	7	30.4%
DBO	5	21.7%
PFI	4	17.4%
リース	0	0.0%
DB+サービスプロバイダー	1	4.3%
指定管理者	4	17.4%
コンセッション	2	8.7%
合計	23	100.0%



## 選定コメント

- 運営者の声を反映させる仕組みが有効
- 資金調達の観点でPFIよりDBOが有利
- 市内事業者は、DB又は指定管理者が現実的

## 要望コメント

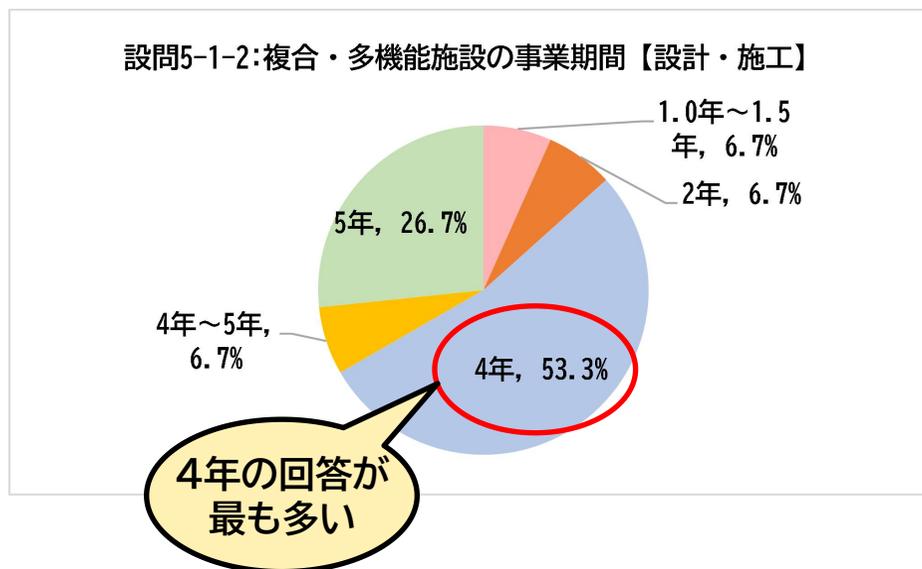
課題  
市内事業者の参画要件

- 地元参加を入札参加条件にする
- 従来手法を期待する
- 市内事業者が活躍できるスキームを構築する
- ゴミ処理施設の参画スキームを導入する
- 市内事業者がより多く参画できるスキームを導入する

# 【設問5-1-2】複合・多機能施設の事業期間(設計・施工)

◆4年を設計・施工期間とする回答が53.3%と最も多い傾向となっている。次いで5年間の回答の順となっている。

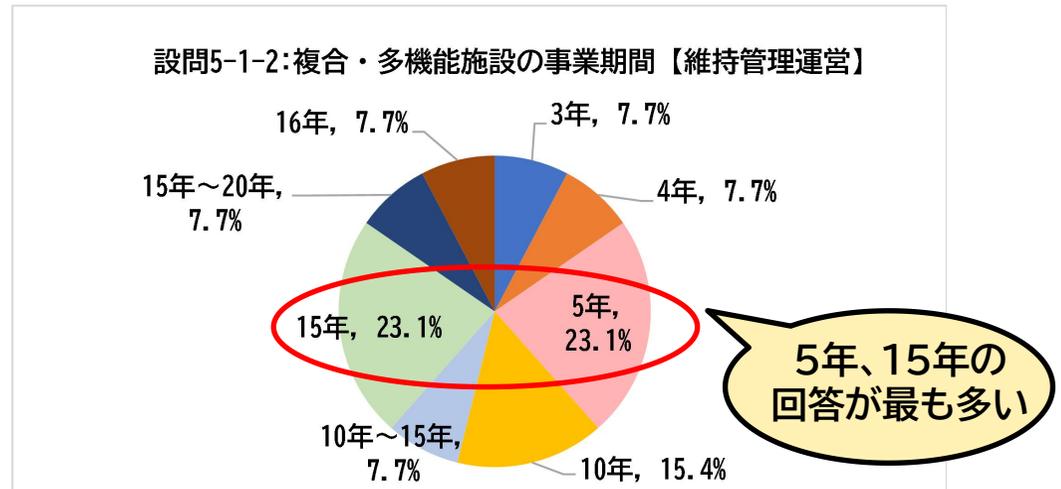
区分	回答数	割合
1.0年~1.5年	1	6.7%
2年	1	6.7%
4年	8	53.3%
4年~5年	1	6.7%
5年	4	26.7%
合計	15	100.0%



# 【設問5-1-2】複合・多機能施設の事業期間(維持管理運営)

- ◆5年、15年を維持管理運営の妥当な期間との回答が23.1%と最も多い傾向にある。
- ◆短期間の回答は、指定管理者の指定期間の影響があると推察できるが、短期～長期間を妥当とする回答が均衡している傾向にある。

区分	回答数	割合
3年	1	7.7%
4年	1	7.7%
5年	3	23.1%
10年	2	15.4%
10年～15年	1	7.7%
15年	3	23.1%
15年～20年	1	7.7%
16年	1	7.7%
合計	13	100.0%

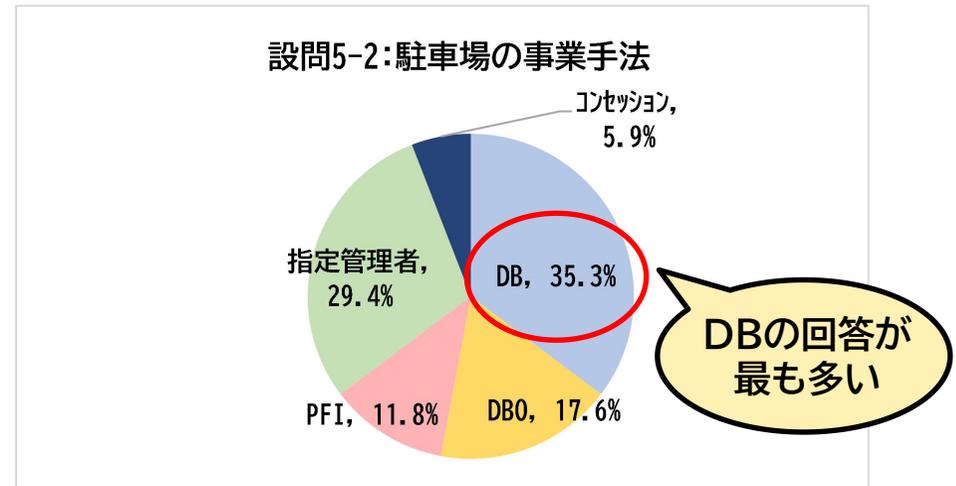


# 【設問5-2】駐車場に係る参画可能性の高い事業手法

- ◆施設整備と同様にDB方式の回答が35.3%と最も参画可能性の高い手法として評価されている。
- ◆採算性を検討可能な資料提供を期待する声あり。
- ◆駐車場という施設形態を踏まえ、市内事業者で十分対応可能であるとの見解から従来方式を期待する意見及び地域要件導入を期待する意見が散見される

複数回答

区分	回答数	割合
DB	6	35.3%
DBO	3	17.6%
PFI	2	11.8%
リース	0	0.0%
DB+サービスプロバイダー	0	0.0%
指定管理者	5	29.4%
コンセッション	1	5.9%
合計	17	100.0%



## 選定コメント

- 採算性が不明瞭なためDB方式を選択
- 採算性が高い場合はPFI方式も有効

## 要望コメント

- 採算性検討に必要な統計データ等の公表
- 市内事業者で十分対応可能なため従来方式でよい
- 施設整備同様に地域参画の促進を期待する声も見受けられる

市内事業者の  
参画要件

課題

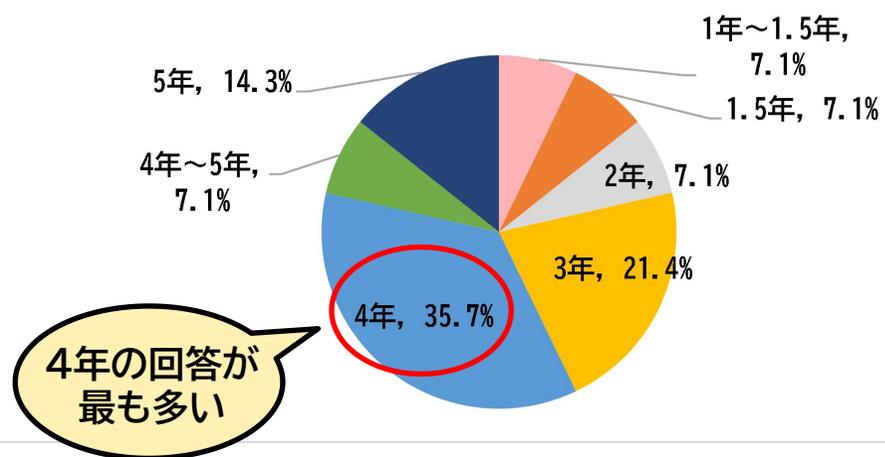
市内事業者による  
従来方式

# 【設問5-1-2】駐車場の事業期間(設計・施工)

◆4年の期間が35.7%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~1.5年	1	7.1%
1.5年	1	7.1%
2年	1	7.1%
3年	3	21.4%
4年	5	35.7%
4年~5年	1	7.1%
5年	2	14.3%
合計	14	100.0%

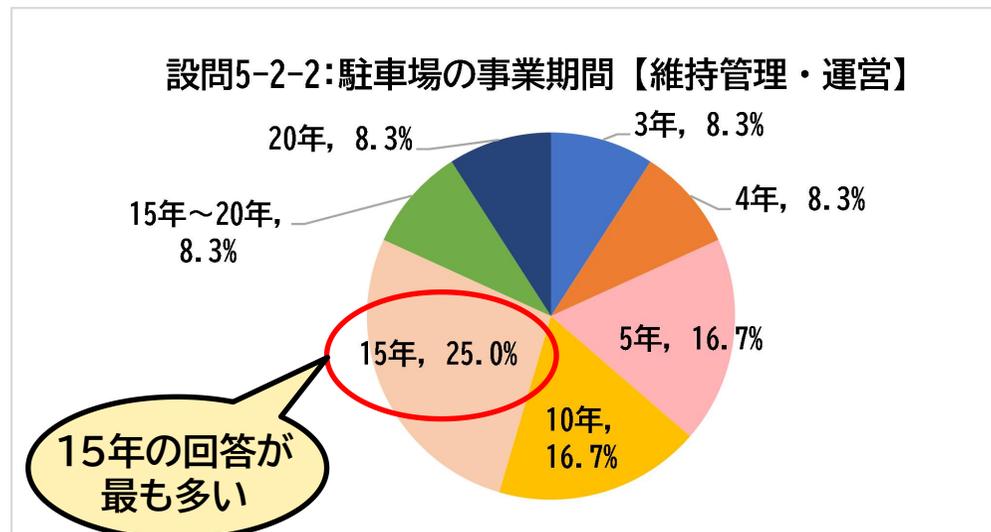
設問5-2-2:駐車場の事業期間【設計・施工】



# 【設問5-1-2】駐車場の事業期間(維持管理運営)

◆15年の回答が25.0%と最も多い回答結果となっている。

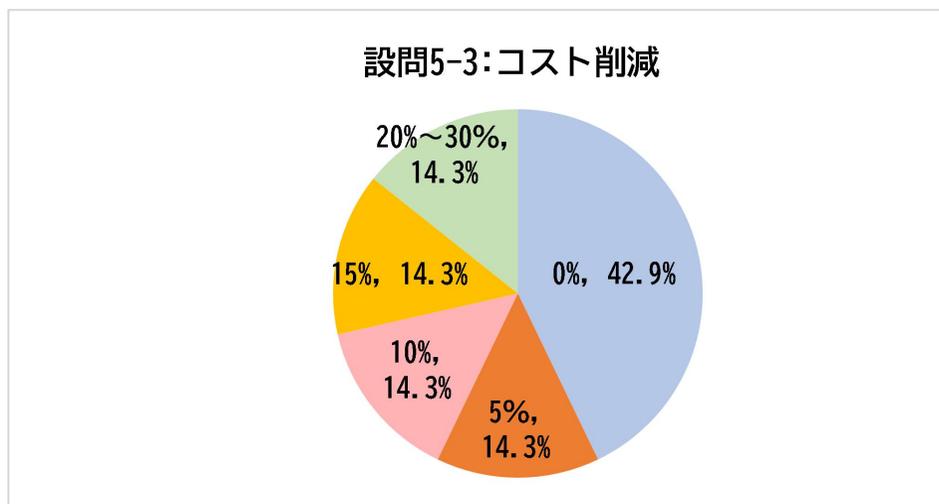
区分	回答数	割合
3年	1	8.3%
4年	1	8.3%
5年	2	16.7%
10年	2	16.7%
15年	3	25.0%
15年~20年	1	8.3%
20年	1	8.3%
27年	1	8.3%
合計	12	100.0%



# 【設問5-3】コスト削減

- ◆調査対象企業20社のうち、回答企業は7社と現時点では、削減率の見込みが困難であることが推察される。
- ◆回答としては、0%という回答が最も多い傾向にあり、現時点では、削減率の定量化ができない結果となった。

区分	回答数	割合
0%	3	42.9%
5%	1	14.3%
10%	1	14.3%
15%	1	14.3%
20%~30%	1	14.3%
合計	7	100.0%



回答率

7社÷20社=1.5%

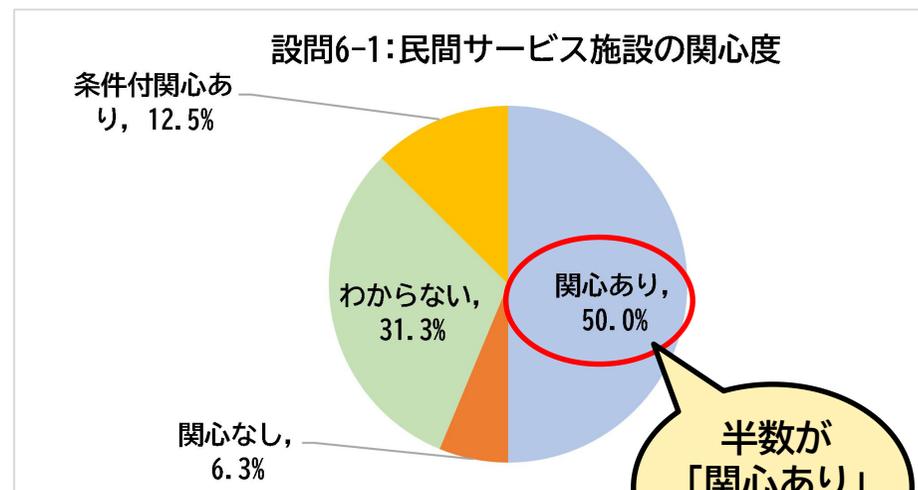
課題

コスト削減の定量化が  
困難な結果

# 【設問6-1】民間サービス施設の関心度

- ◆民間サービス施設への関心ありが50%と半数を占め、最も高い結果となっている。
- ◆参画可能性の条件としては初期投資の行政負担によるテナント参入。

区分	回答数	割合
関心あり	8	50.0%
関心なし	1	6.3%
わからない	5	31.3%
条件付関心あり	2	12.5%
合計	16	100.0%



条件  
内容

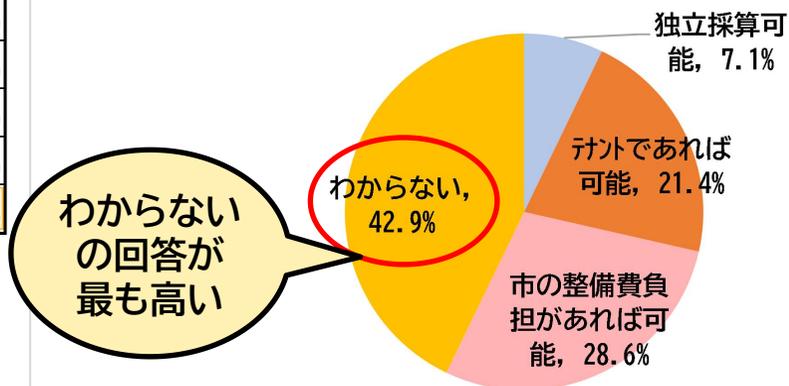
初期投資額は行政負担  
運営のみであれば可能性あり

# 【設問6-2】民間サービス施設の独立採算の可能性

- ◆「わからない」との回答が42.9%と最も多い結果となった。
- ◆施設整備費を含む完全独立採算型への参画可能性は低調な結果となり、テナント等による使用料支払い形態の場合は、可能性を有する回答が2割程度見受けられた。

区分	回答数	割合
独立採算可能	1	7.1%
テナントであれば可能	3	21.4%
市の整備費負担があれば可能	4	28.6%
わからない	6	42.9%
合計	14	100.0%

設問6-2: 民間サービス施設の独立採算の可能性

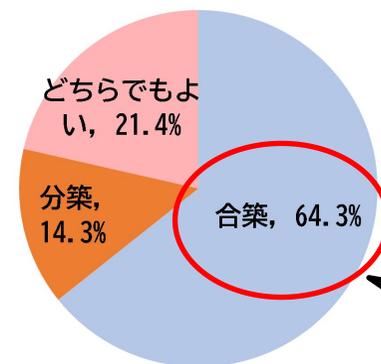


# 【設問6-3】民間サービス施設の整備方針

- ◆合築による整備方法の回答が64.3%と最も高い結果となった。
- ◆テナント方式での参画の声が一定数見受けられたことから、複合・多機能施設内の一部を賃貸する施設構成をイメージしていると推察できる。

区分	回答数	割合
合築	9	64.3%
分築	2	14.3%
どちらでもよい	3	21.4%
合計	14	100.0%

設問6-3:民間サービス施設の整備方法



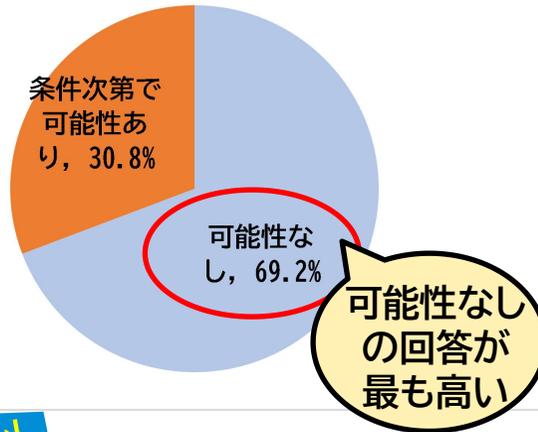
合築の回答  
が最も高い

# 【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、ショッピングセンターともに可能性なしの回答が69.2%と最も高い回答であった。
- ◆条件として一般的な施設でなく、特徴や独自性の保持が必要との意見あり。

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	69.2%	9	69.2%
条件次第で可能性あり	4	30.8%	4	30.8%
合計	13	100.0%	13	100.0%

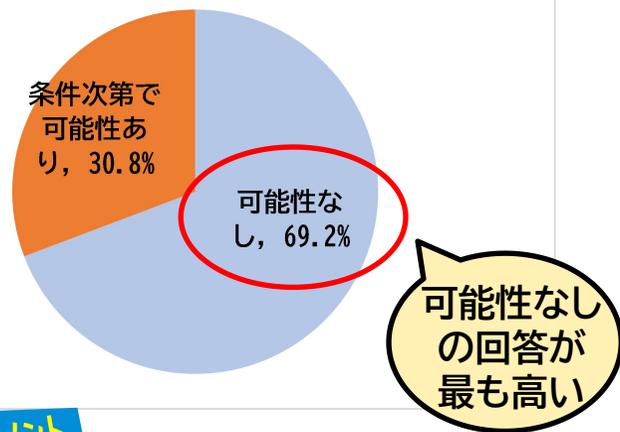
設問6-4-1：映画館の参画可能性



👍 条件コメント

- 一般的な映画館では維持できない
- クラウドファンディングによる資金調達
- ショッピングセンターとの連携

設問6-4-2：ショッピングセンターの参画可能性



👍 条件コメント

- 一般的なショッピングセンターでは維持できない
- 映画館との連携

# 【設問6-5】民間サービス施設の導入機能(アイデア)

◆独自性の高い施設導入を期待するアイデアが多い。

具体的アイデア
「今リアル」をテーマとした「生きている観光拠点整備 ※(お土産セレクトショップ、図書機能、コインランドリー一体化カフェ、移住相談等) ※(インタウンデザイナー、コミュニティラジオ、ITベンチャー等)
中心市街地エリアの利点を活かした民間賃貸住宅の整理
地場製品の展示資料
伊勢のおかげ横丁、高知のひろめ市場
独自性の高い子育て支援施設

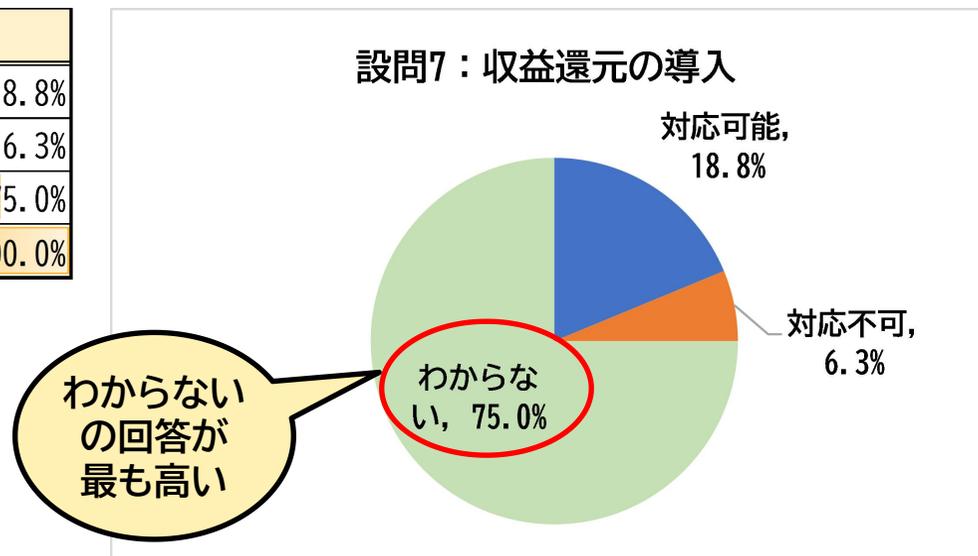
# 【設問7】収益還元の導入

- ◆わからないの回答がもっとも多い結果となった。
- ◆収益還元の前資を駅西周辺エリアに再投資するロジックを期待するコメントあり。

区分	回答数	割合
対応可能	3	18.8%
対応不可	1	6.3%
わからない	12	75.0%
合計	16	100.0%



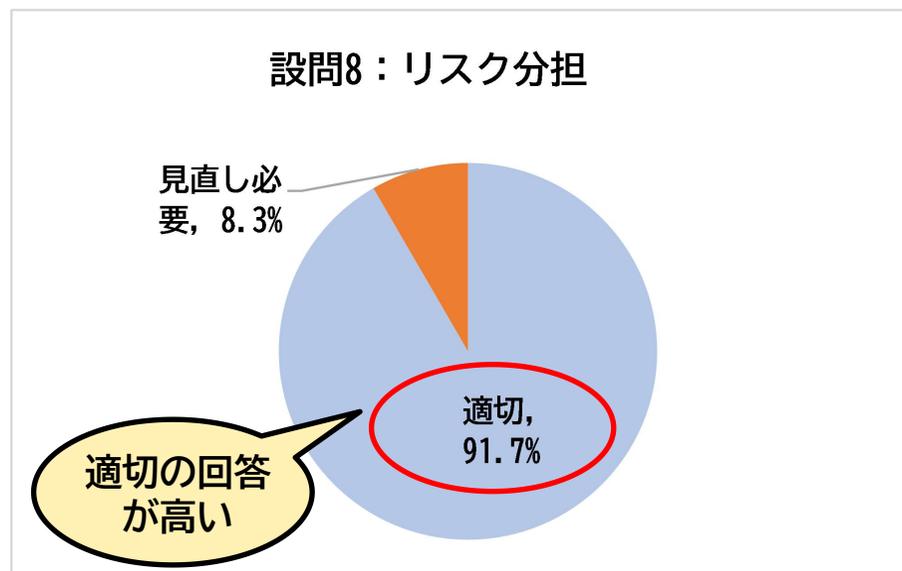
○収益還元の前資で再投資する(内部補助)



# 【設問8】リスク分担案

◆適切な回答が91.7%と最も多い結果となった。

区分	回答数	割合
適切	11	91.7%
見直し必要	1	8.3%
合計	12	100.0%



# 【設問9】段階的整備導入時の参画可能性

- ◆コスト増及び結果的に中途半端な施設に陥ることを懸念する声あり。
- ◆コンセプトを含め整備方針の一貫性を保持することが不可欠な条件と考える声あり。

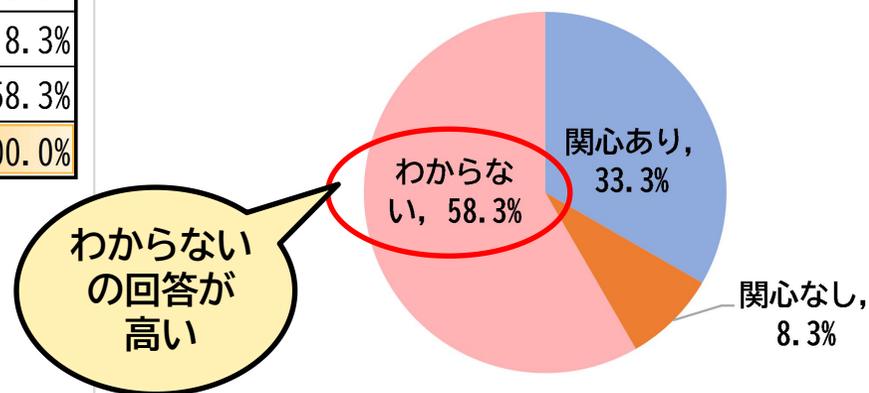
参加可能性に関する意見
過疎化の進行を踏まえると開発・まちづくりを先延ばしにすることには反対
リスク及びコスト変動を踏まえると困難
民間収益施設を整備するのであれば中途半端な利用は避けるべき
段階的整備はコスト増が懸念
一貫性を貫くロジックであればよいと考える
社会、経済動向を鑑みると無駄が生じると考える

# 【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58.3%と最も高い回答結果となっている。
- ◆周遊促進の移動モビリティの充実、未来を見据えた長期的なスパンでのマネジメントの重要性を期待する声あり。

区分	回答数	割合
関心あり	4	33.3%
関心なし	1	8.3%
わからない	7	58.3%
合計	12	100.0%

設問10：エリアマネジメントの関心度



## 条件コメント

- 手続きや事務所処理の簡素化
- 周遊手段の充実
- 未来予測図を作成し10年スパンで完成
- 駅東からバイパス以西までの道路整備

## 提案コメント

- コンペ方式で提案を求める
- 観光に特化した施設
- 東エリアの観光客の送客に留意する

# 【設問11】包括的な整備運営の有効性

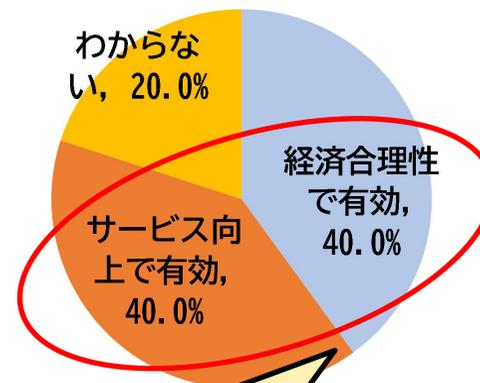
◆経済合理性及びサービス向上の回答が40%と最も多い回答結果となり、包括的管理の2大メリットが妥当と評価されている。

区分	回答数	複数回答	
		割合	
経済合理性で有効	10	<div style="width: 40%;"></div>	40.0%
サービス向上で有効	10	<div style="width: 40%;"></div>	40.0%
有効と思わない	0	<div style="width: 0%;"></div>	0.0%
わからない	5	<div style="width: 20%;"></div>	20.0%
その他	0	<div style="width: 0%;"></div>	0.0%
合計	25	<div style="width: 100%;"></div>	100.0%

 補足コメント

- ブランディングの発想が重要
- イベントによるにぎわい創出が期待

設問11：包括的な整備運営の有効性



経済合理性／サービス向上の回答が高い

# 【設問12】市への要望事項

- ◆運営主体のバランスと地域コミュニティ創出を踏まえた持続的な組織体制を期待する声あり。
- ◆地元事業の底上げによる官民連携への地域主導化の必要性を求めるとともに、地元参入の条件化を切望。
- ◆参画判断として事業費の精度アップが今後の重要な公表に値する。

市への要望事項
ただ「箱」を作って終わりではなく、「場」を満たすソフトの構築が最重要です。民間だけが先陣をきっても、部分的な動きに留まります。大事なことは、地域・企業・行政がバランスよく一体となって、ソフトを編み出し続けられるコミュニティを育てることです。そうしたことが可能になる風通しの良い座組、メンバー構成を期待します。
地元参入を条件としてください。
包括的な民活導入を整備するならば、公共施設の足枷(収益事業は認められない)などの基準を見直し、民間主導で事業を行えるようなシステムの構築が必要
業者選定が大切。地元愛と持続性を重視。
難しく、手間のかかる事業ですが、今後この様な手法で多くの施設運営となることを考えると、市内の事業者が中心となり、力をつけていく事が必要と思います。その様な機会になれば良いと思います。
昨今の人件費や 資材の高騰により、PFI事業を含む公共事業等の入札において、不調が散見されます。当該アンケート時点では、整備する施設の要求水準(規模や形状等)の詳細が未確定のため、適切な事業費の判断が難しいと考えます。今後において、基本計画図等を踏まえた設計、建設、維持管理・運営の精査を要望します。
建設会社としては、維持管理運営に関しては積極的にはなれない。リスクがあり、資金的にも可能性は低いと思う。