

湯沢駅周辺複合施設整備
民間事業者の進出意向調査

中間報告

令和3年11月
湯沢市

目次

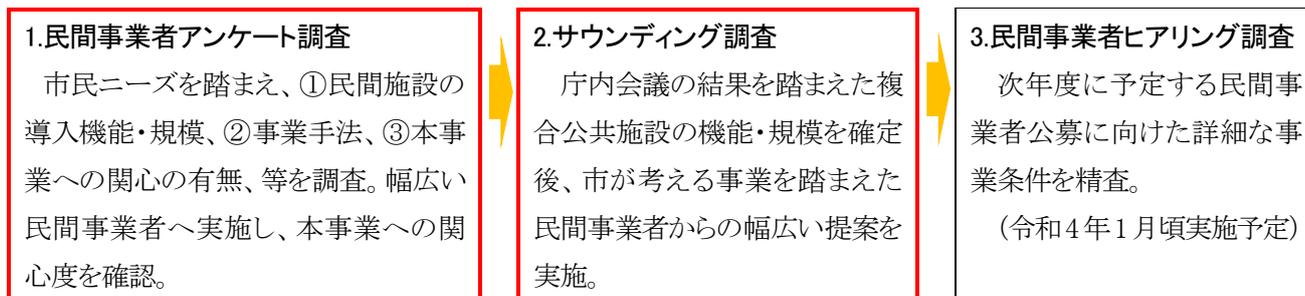
1. 民間事業者の進出意向調査	1
1.1. 調査概要	1
2. 民間事業者アンケート調査	2
2.1. 調査の目的.....	2
2.2. 調査期間	2
2.3. 調査対象	2
2.4. 調査方法	2
2.5. 主な調査内容	3
2.6. アンケート調査結果（概要）	4
3. サウンディング調査	9
3.1. 調査の目的.....	9
3.2. 実施経過	9
3.3. 参加者.....	10
3.4. サウンディング結果の概要	10
3.5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針	12

1. 民間事業者の進出意向調査

1.1. 調査概要

湯沢駅周辺複合施設の整備基本計画策定に向け、近年の新型コロナウイルス蔓延状況も踏まえ、確実な事業の実現化を図るため、以下に示す3段階の調査により精度の高い民間事業者の進出意向を把握する。

本会議では、「(第1段階) 民間事業者アンケート調査」及び「(第2段階) サウンディング調査」について調査結果の報告を行う。



※赤枠：今回の会議での報告対象

図 1 3段階による進出意向調査の考え方

2. 民間事業者アンケート調査

2.1. 調査の目的

民間事業者の進出意向調査の第1段階として、市民ニーズ調査結果を踏まえ、民間施設の導入機能・規模、事業手法、本事業への関心の有無等について、幅広い民間事業者に対して意向調査を実施した。

2.2. 調査期間

調査は、令和3（2021）年7月12日から7月26日にわたり実施した。

2.3. 調査対象

過去の類似事業等の実績を踏まえ、民間事業者45社を調査対象とした。

内訳は、設計・建設企業8社、デベロッパー企業8社、維持管理企業8社、運営企業13社、ホテル企業8社である。

回答があった企業は、設計・建設企業5社、デベロッパー企業6社、維持管理企業5社、運営企業9社、ホテル運営企業2社である。

表1 アンケート調査対象事業者リスト

業種	調査資料配布	回答結果
設計・建設企業	8社	5社
デベロッパー企業	8社	6社
維持管理企業	8社	5社
運営企業	13社	9社
ホテル企業	8社	2社
合計	45社	27社

※サウンディング調査の参加企業とは、一致しない

2.4. 調査方法

アンケート調査票の配布・回収を電子メールにて実施した。

2.5. 主な調査内容

主に以下の内容について調査した。

- ・ 事業対象地の市場性について
- ・ 本事業で対応可能な業務について
- ・ 本事業で対応可能な業務において想定される課題について
- ・ 望ましいと考える民間施設について
- ・ 望ましいと考える民間施設に必要な駐車・駐輪場台数について
- ・ 望ましいと考える施設整備パターンについて
- ・ 望ましいと考える事業手法について（公共複合施設／民間収益施設）
- ・ 参画意向について
- ・ 参画するにあたり想定される課題について
- ・ 今後のスケジュールについて
- ・ その他、本事業への意見等

2.6. アンケート調査結果（概要）

アンケート調査の回答があった企業は、調査対象 45 社のうち、27 社であった。

アンケート調査結果の概要を以下に整理する。

(1) 事業対象地の市場性について

- 肯定的な意見として、事業対象地へは車利用が想定され、国道沿いであれば民間施設の導入の可能性はあると意見が得られた。
- 一方で、否定的な意見として、JR 湯沢駅の利用者数や周辺の商店街の空き店舗状況などを踏まえると、大規模や長期にわたる民間施設の導入は厳しいとの意見も多く、カフェやコンビニエンスストアなどの用途に限られるとの意見もある。
- デベロッパー企業 1 社と運営企業 1 社からは、公共施設内にカフェ等の機能を配置し公共サービスを充実させることが重要との意見もある。
- その他、観光資源を生かした機能や豪雪を売りにしたインバウンド誘致の可能性があると意見も見られた。

(2) 本事業で対応可能な業務について

- 設計・建設業務に対応可能とした企業として、設計・建設企業以外にも、運営企業において、その専門分野（子ども広場空間や展示空間）に関する内装設計等の対応が可能との回答があった。
- 開館準備・維持管理業務に対応可能とした企業として、維持管理企業のほか、一部の設計・建設企業や、一部のデベロッパー企業、運営企業においても、グループ企業の活用を前提に開館準備や維持管理業務に対応可能とする企業があった。なお、開館準備および維持管理業務の全てに対応可能な企業は、2 者であった。
- 運営業務に対応可能とした企業として、運営企業のほか、一部の設計企業で図書館機能運営業務、一部の維持管理企業で複数の運営業務に対応可能とする回答があった。一部の運営企業では、公共機能（生涯学習、図書館、子育て支援、歴史資料展示）の運営を全て対応可能としている。
- 民間収益事業に対応可能とした企業として、デベロッパー企業、一部のホテル企業を中心に回答があった。

(3) 本事業で対応可能な業務において想定される課題について

- 設計業務の課題として、展示設計・製作業務を本事業に含める場合は、柔軟性かつ品質を担保した要求水準とする必要があるとの意見があった。
- 建設業務の課題として、募集条件として建設物価のスライド条項の規定をすることを要望する意見があった。
- 維持管理業務として、湯沢市近隣に本社、支店を有していない企業から、人材確保や緊急時対応における地元事業者との業務連携の難しさに対する意見があった。
- 運営業務として、公共機能における業務内容の条件設定や、利用料金制とする場合の指定管理料の見直し条件の設定に対する意見があった。
- 民間収益事業として、カフェ等を導入する場合の整備費に対する市と民間の負担の考え方に對する意見があった。

(4) 望ましいと考える民間施設について（複数回答）

- 「飲食施設（11社）」>「生鮮食品販売施設（8社）」＝「日用品販売施設（8社）」>「健康増進施設（6社）」の順に回答が多い。
- 「飲食施設」として、カフェとの回答が多く、規模は50㎡～300㎡の回答があった。一部の回答では、整備費を行政側の負担とし、運営費を民間事業者の負担を前提とした回答であった。また、地元の食材、稲庭うどん等の提供を提案する意見もあった。
- 「日用品販売施設」として、コンビニエンスストア、ドラッグストア等との回答が得られた。
- 「生鮮食品販売施設」として、スーパーマーケット、農産物直売所との回答が得られた。近隣に既存のスーパーがあるため市場性について詳細な検討が必要との意見もあった。
- 「健康増進施設」として、プール、ジム等との回答があった。また、温浴施設との回答も1社からあった。

(5) 望ましいと考える民間施設に必要な駐車・駐輪場台数について

- 望ましいと考える民間施設として、「スーパーマーケット」や「物産販売施設」等を想定している企業では、駐車場台数が概ね100台以上の確保を要望する傾向がみられる。
- 「カフェ」単体を想定する企業では、駐車場台数は概ね15～30台と少ない。
- 住宅系機能（分譲マンション等）では、1住戸あたり1台の駐車場台数を確保することが望ましいとしている。

(6) 望ましいと考える施設整備パターンについて

- 「パターン①：基本構想における市の想定」では、駅から公共施設への動線上に民間施設があることが良いとの意見があった。
- 「パターン②：パターン①から公共施設・民間施設の位置を入れ替え」では、パターン①とは反対に、駅から民間施設への動線上に公共施設を配置することで公共施設の利用率向上が期待できるとの意見があった。また、視認性が重視される民間施設を大通り沿いに、駅からのアイコンとして公共施設を駅前に配置することが望ましいとの意見もあった。
- 「パターン③：民間施設を大通りに接道、かつ、民間施設用駐車場を隣接」は1社のみ回答であった。
- 「パターン④：公共施設・民間施設の隣接による賑わい創出、駐車場近接を配慮」では、アクセスの観点から、道路から駐車場への進入や施設への入館利便性が高くなるとの意見や、賑わい性向上の観点から、民間施設と公共施設は歩いて往来できることが望ましいとの意見があった。
- また、駐車場については、1つにまとめて配置とした方が管理がしやすく、今後の更なる再開発がしやすいとの意見がある一方で、2つに分けて配置とした方が、例えばホテルなどの民間施設を導入する場合にホテル専用駐車場にできるとの意見があった。
- また、パターン①や②において、市道の付け替え、廃止を行い、敷地を一体として公共施設と民間施設を隣接して整備でき、賑わい創出が図れるとの意見もあった。

(7) 望ましいと考える事業手法について（公共複合施設／民間収益施設）（複数回答）

＜公共複合施設の事業手法＞

- 「BTO方式（14社）」、「DBO方式（12社）」と設計・施工・維持管理・運営を一体的に募集する事業手法において回答が多い。
- 「BOT方式」は施設建設後に民間事業者が施設を所有するスキームであるが、本事業においては、建物に関するリスクを保有するほど民間事業者にとってメリットが得られないと思われることから、回答する企業が少ない。
- 設計・建設と維持管理・運営を事業として切り離すことを想定する、「DB方式」や「指定管理者制度」では、建物の意匠性や管理運営のシステムの方向性を、公共施設と民間施設で合わせる必要があることから、回答が比較的少ない。ただし、設計・建設企業においては、本事業において、維持管理・運営業務のリスクを設計・建設企業が負うスキームは望ましくないとし、「DB方式」を回答している。
- その他の事業手法として、3社から提案があったが、住宅系機能の導入を想定するデベロッパー企業から再開発手法（優良建築物等整備事業）が望ましいとの回答や、対応可能な業務として歴史資料展示機能の展示設計、施工業務を想定する運営企業から、展示設計の特殊性を踏まえた従来型手法（設計業務と建設業務の別途発注）が望ましいとの回答があった。

＜公共複合施設の事業期間＞

- 設計・建設業務の事業期間については、2～3年とする回答が多い。
- 維持管理・運営業務の事業期間については、大規模修繕を事業範囲に含むことを極力避けるために10～15年程度とする回答や、民間事業者のノウハウの活用や投資回収のために長期間として15～20年程度とする回答が見られた。
- 一方で、一部の企業においては、維持管理・運営期間を5年ごとに更新し目標設定や社会変容による運営の見直し等を検討することが望ましいとの意見や、類似施設の実績をもとに30年～50年と長期間を提案する意見が見られた。

＜民間収益施設の事業手法＞

- 「定期借地権方式」との回答が11社から得られ、「土地売買方式」は1社のみであった。
- 「土地売買方式」を回答した1社は、住宅系機能（分譲マンション）の導入を想定したデベロッパー企業であり、それ以外の民間収益施設（飲食施設等）を想定する企業においては、民間収益施設の運営のためだけに土地を取得することはリスクがあり、税金等の支払いも発生するため、「定期借地権方式」としているとの意見があった。
- ホテル企業では、「定期借地権方式」としたうえで、運営開始後10年間の借地料を無償としてほしいとの要望があった。

＜民間収益施設の事業期間＞

- 設計・建設業務の事業期間については、1年とする回答や2～3年とする回答など、想定する民間収益施設の規模等により期間に差がある。
- 維持管理・運営業務の事業期間についても、最短で5年～10年とする回答や、30～50年とする回答など、想定する民間収益施設の規模等により期間に差がある。
- なお、公共複合施設の事業期間に合わせるとの回答も見られた。

(8) 参画意向について

- 「参画したい」は3社であった。
- 「参画しない」との回答は3社からあった。理由として、設計・建設企業では、施工体制の構築が難しいこと、維持管理企業では、事業所が遠く管理体制の構築が難しいことが挙げられた。
- 「条件次第で参画したい」が最も多く17社であった。
- 具体的な条件として、設計・建設企業では、民間収益施設のリスクがあることから、業務範囲外（DB方式）とすることや民間収益施設の事業性の担保をとることを求める意見があった。
- 住宅系機能の誘致を前提としたデベロッパー企業では、土地売却単価や所有の条件について意見があった。
- 維持管理企業や運営企業では、民間収益施設の誘致を前提として、その採算性の確保や市と民間事業者のリスク分担の考え方について意見があった。
- 運営企業では、市民が満足できる公共サービスの提供のために、十分な指定管理料を確保してほしいことや設計・建設段階から運営企業のノウハウが生かせる事業スキームであることを求める意見があった。
- ホテル企業では、事業対象地の市場が小さいため、事業の安定性を確保するために、地代や固定資産税等について、市からの支援を求める意見があった。

(9) 参画するにあたり想定される課題について

- 民間収益施設について、リスク分担等を含む与条件設定や事業の採算性に対する課題が各分類の企業から挙げられた。また、設計・建設企業からは、事業対象地が民間事業者が地代を支払って建物を所有することは厳しい立地であるとし、複合施設内の一部を民間事業者に貸し付けるスキームも視野に入れてほしいと意見があった。
- 維持管理企業からは、管理体制構築のため、市や地元企業との関係構築や地域ニーズに対応できる事業パートナーとの連携が課題として挙げられた。
- 運営企業からは、設計段階における施設計画やサービス内容の設定において、運営事業者のノウハウを反映できる余地があるかが課題として挙げられた。

(10) 今後のスケジュールについて

- 公募にあたっては、要求水準や支払い条件、リスク分担、利損益分担の考え方などが明確化されていること、また、市の描く将来像や市域全体における駅前エリアの位置づけ等が明確化されていることを求める意見があった。
- スケジュールとして、コンソーシアム組成のために実施方針公表から募集要項公表までの期間を十分に設けること、提案のために募集要項公表から提案までに5カ月程度の期間を設けることを求める意見があった。コンソーシアム組成期間が短い場合、民間施設の出店者を探すことが難しいとの意見もあった。
- 運営企業からは、開館準備期間として十分な期間を設けることを求める意見があった。

(11) その他、本事業への意見等

- コロナ禍を踏まえた想定外の事業リスクの考え方や民間収益施設のイベント事業の中止による損害の補償を検討してほしいとの意見があった。
- 事業費の算出においては、要求水準に見合った事業費の確保を行うよう要望する意見があった。
- 維持管理・運営業務の業務範囲について、複数企業が行うこと、1企業がすべてを担うことを許容するスキームを要望する意見があった。
- 図書館運営業務を中心とする運営企業からは、図書館システムの仕様決定、保守運営を民間事業者の業務範囲とした場合に、効率的なサービス提供が可能であるとの意見があった。

3. サウンディング調査

3.1. 調査の目的

湯沢市では、近年、本市の玄関口である湯沢駅周辺において湯沢駅周辺地区環境整備事業により駅舎改築や東西自由通路、駅前広場、駐車場、周辺道路などを整備し、利便性・安全性の向上や市民の交流促進等を図っている。更に、消防庁舎の移転や市が保有する既存の公共施設の老朽化等の背景を踏まえ、市民サービスの向上と中心市街地活性化につなげることを目的に、湯沢駅前の1haの公有地に複合施設の建設を予定し、その一環として、市では湯沢駅周辺複合施設の整備・運営内容について具体的に定める「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」の策定に向け、検討を進めている。

本事業は公共施設の整備にあわせ、民間機能の立地・誘導を視野に入れており、「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」の策定にあたっては、広く民間事業者の皆様から、本事業への参画意向や、最適な事業条件（ゾーニング、業務範囲、事業スキーム等）等について意見、提案を求め、計画の内容に反映させることを目的に、以下のように「(仮称) 湯沢駅周辺複合施設整備事業サウンディング調査」を実施した。

3.2. 実施経過

サウンディング調査は、以下の日程で実施した。

実施期間	実施内容
令和3年9月17日(金)	実施要領の公表
令和3年9月30日(木)	事前説明会の開催
令和3年10月26日(火)、27日(水)、28日(木)	対話の実施

※サウンディング調査の結果概要については、今後、市ホームページで公表予定

※現在、参加事業者に調査結果の内容について確認中であり、結果について一部変更する可能性がある。

3.3. 参加者

(1) 事前説明会の参加者

業種	参加者数
設計・建設企業	8者
維持管理・運営企業	4者
デベロッパー・リース系企業	3者
その他	10者
合計	25者

(2) 対話の参加者

業種	参加者数
設計・建設企業	4者
維持管理・運営企業	4者
デベロッパー・リース系企業	2者
その他	3者
合計	13者

3.4. サウンディング結果の概要

対話参加者から得られた主な意見は、以下のとおりです。

① 事業全体のコンセプト（事業対象地の魅力や課題、中心市街地活性化への取組の考え方 等）

《主な意見》

- 駅周辺ににぎわいを取り戻すためには、多世代が集まりたくなる魅力ある施設の整備が必要である。
- 中心市街地の活性化、老朽化した公共施設の再整備のため官民連携手法を用いることは、市の財政負担縮減の有効な手段である。
- 市の人口、駅の乗降客数を考慮すると、駅前立地とはいえ市場性が高いとは言えない。

② 公共施設部分に関する事項（機能・規模に対する意見・要望、事業参画が可能な条件 等）

《主な意見》

- 機能ごとの連携等により自主事業の実施が検討できる。
- 公共施設の設計・建設、維持管理、運営業務を民間事業者の業務範囲とすることについて、基本的には対応可能である。
- 複合施設の運営に当たっては、指定管理者制度の活用等により、公共サービスの複合化、マルチシフトによる人件費効率の向上が期待できる。
- 建設事業の施工単価は、近年高騰傾向にある。

③ 民間収益施設部分に関する事項（導入が想定される民間機能 等）

《主な意見》

- 導入機能については、カフェ、物販（地場産品）、コンビニ、ビジネスホテル、フィットネス、マンション 等が想定される。
- ※各社事業性については、未検討

④ ゾーニングに関する事項

《主な意見》

- 民間収益施設の用途・規模により、公共施設、民間施設の最適な配置は変わる。
- 民間収益機能として商業施設、コンビニ等の導入を想定した場合は、国道側からアクセスしやすい配置が望ましい。
- 事業者募集時には、応募者側に配置提案の自由度がある方が望ましい。

⑤ 事業スキームに関する事項（公共施設、民間収益施設の望ましいと考える事業手法、事業期間 等）

《主な意見》

- 公共施設部分の事業手法については、設計、建設、維持管理、運営業務を長期包括的に民間事業者が実施する BTO 方式、DBO 方式について対応が可能。
- その他の事業手法としては、DB 方式+指定管理者制度について対応が可能。
- 維持管理・運営期間としては、大規模修繕を除く形で、概ね 15 年～20 年が望ましい。
- 民間施設部分の事業手法については、定期借地権方式、土地売却、行政財産（公共施設）の貸付 等が考えられる。

⑥ 事業への参画に関する事項

《主な意見》

- 複合施設のみを対象（民間収益施設は対象外）とした事業であれば、参画可能性はある。
- 官民連携事業（PPP/PFI）で実施することを想定した場合、コンソーシアムの組成（グループ組成）は、今後検討していく。
- 地元企業の参画意向及び入札参加要件を踏まえ、参画検討していく。
- 官民連携事業（PPP/PFI）で実施することを想定した場合、設計・建設業務費、維持管理運営業務費の予算上限をあらかじめ示してほしい。

⑦ 事業スケジュールに関する事項

《主な意見》

- 市が想定する今後のスケジュール（事業者募集・選定、設計・建設 等）について、特に問題はない。

⑧ その他

《主な意見》

- 公共施設の開館時間については、「民間事業者との協議の上、変更できる」とすることで自由度が高く効果的な提案が可能である。
- 地域の担い手不足に対応するため、公共サービスにおいてもデジタル化による人件費の省力化を検討してほしい。

3.5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

本サウンディング調査では、参加者の皆様から本事業に関する様々な御意見・御提案を頂きました。今後、サウンディング調査結果を踏まえて、引き続き、民間事業者との個別ヒアリング等を行い、基本計画の内容検討及び本事業における最適な事業条件（ゾーニング、業務範囲、事業スキーム等）について検討を進めて参ります。