

湯沢駅周辺複合施設整備
民間事業者の進出意向調査

ヒアリング調査報告

令和4年2月

 八千代エンジニアリング株式会社

目次

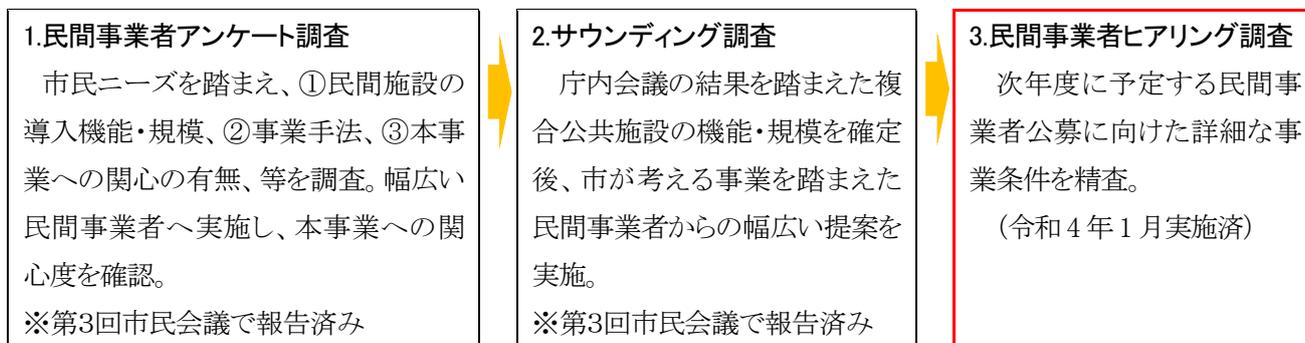
1. 民間事業者の進出意向調査	1
1.1. 調査概要	1
2. 民間事業者ヒアリング調査	2
2.1. 調査の目的	2
2.2. 調査実施時期	2
2.3. 調査対象	2
2.4. 調査方法	2
2.5. ヒアリング内容	3
2.6. ヒアリング調査結果（概要）	4
2.7. ヒアリング結果のまとめ	5

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。

本市民会議では、「(第3段階) 民間事業者ヒアリング調査」について調査結果の報告を行う。



※赤枠：今回の報告対象

図 1 3段階による進出意向調査の考え方

2. 民間事業者ヒアリング調査

2.1. 調査の目的

アンケート調査（第1段階）結果及びサウンディング調査（第2段階）結果等を踏まえ、次年度以降の公募開始に向けて、さらなる民間事業者の参加促進や提案精度の向上を図るため、市が想定している具体的な事業条件（複合施設の導入機能・規模、業務範囲、事業スキーム【BTO方式 or DBO方式+余剰地活用事業を基本】、民間事業者に対して市が期待すること等）を民間事業者に伝え、現時点の参加意向や参加可能な事業条件を具体的に詳細に把握し、着実な実現化に向けて募集条件に反映する。

特に、本事業では募集条件の検討に当たって以下の点を明確にすることを目的とする。

- ① 民間収益施設の導入可能性（導入機能、事業スキーム、市に求める支援内容等）
- ② 複合施設の運営体制（複合機能一体での運営【指定管理者】の可能性、人員配置計画等）
- ③ 市が想定する事業スキームを踏まえた本事業への参画可能性・参画条件（とりまとめ役としての参画意向、コンソーシアム組成、民間収益施設をセットで募集することに対する意向等）
⇒①はデベロッパー系企業、ホテル企業、②は運営企業、③は建設企業（同種事業の実績を有する企業等）に対してヒアリングを実施する。

2.2. 調査実施時期

令和4（2022）年1月14日（金）から1月31日（月） 各社1時間程度

2.3. 調査対象

サウンディング調査（第2段階）参加企業のうち、上記の①～③の視点を踏まえ、対象企業の選定を行った。

表1 ヒアリング調査の対象企業

No.	分類	実施日	No.	分類	実施日
1	デベロッパー系企業	1/21(金)	7	運営企業	1/27(木)
2	デベロッパー系企業	1/21(金)	8	運営企業	1/21(金)
3	ホテル企業	1/31(月)	9	運営企業	1/21(金)
4	建設企業	1/14(金)	10	運営企業	1/21(金)
5	建設企業	1/17(金)	11	その他企業 ※歴史資料展示機能設計企業	1/21(金)
6	建設企業	1/28(金)			

2.4. 調査方法

調査受託者から調査対象企業に対して、ヒアリング内容を事前に電子メールで送付のうえ、WEB会議形式によりヒアリングを実施した。

2.5. ヒアリング内容

主に以下の内容について調査した。

1. 複合公共施設に係る業務範囲、官民役割分担等について	
	<p>(施設整備について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対応が困難な業務内容 ・市が想定するもの以外に民間事業者側で提案可能な内容（ハード面） ・複合施設の整備費 ・整備期間 ・地元企業との連携方策
	<p>(運営について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対応困難な業務内容 ・市が想定するもの以外に民間事業者側で提案可能な内容（ソフト面） ・運営体制（想定する役職、人数、運営ローテーション等） ・地元企業との連携方策
2. 民間収益施設の導入可能性について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能と考える民間収益施設の機能・規模 ・借地料（土地購入費）
3. 事業スキームについて	
	<ul style="list-style-type: none"> ・望ましい事業手法 ・望ましい事業期間
4. 本事業への参加意向及び参加する場合の役割	
	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点での参画意向 ・参加する場合の役割 ・コンソーシアム組成状況・課題 ・事業者募集時に必要な資料・情報等
5. 本事業に参加する場合に想定される障壁について（官民リスク分担等）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・想定される障壁 ・施設利用者の変動に伴う利用料金収入の増減に対する意見・要望等（コロナ対策）
6. 事業スケジュールについて	
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スケジュールに対する意見・要望・懸念事項等
7. その他自由意見	

2.6. ヒアリング調査結果（概要）

ヒアリング調査結果として、ヒアリング内容のうち、民間活力を導入した本事業の実現可能性に
関係する「2. 民間収益施設の導入可能性」「3. 事業スキーム」「4. 本事業への参画意向及び参
加する場合の役割」について概要を以下に整理する。

2. 民間収益施設の導入可能性について

《主な意見》

- 一般的に本事業での民間収益施設の導入は厳しい。引き続き、調査・検討が必要
という意見が得られた。

（飲食・物販系機能）

- 飲食施設（カフェ等）を整備する場合、全国チェーンの企業が参入するこ
とは厳しく、地元で運営可能な企業を探す必要がある。
- 地元の飲食施設等の導入を想定する場合は、収益性の観点から、市が施設
整備費を負担し、地元企業がテナントとして入居し、賃料を市に支払う形
が想定される（公設民営方式）。
- 公設民営方式として、飲食施設（カフェ等）のほかに、特産物や民芸品を扱
う施設や広場やオープンスペース等を整備し、イベントを実施（産直市場
やコンテナハウス、キッチンカー等）することも想定される。

（住居・宿泊系機能）

- 上記以外の機能では、ビジネスホテル、分譲マンション、サービス付き高
齢者向け住宅 等は検討の余地があるという意見が得られた。
- ただし、横手駅前の再開発事業において住居機能の導入も想定されるため、
本事業における分譲マンションの導入可能性は低いと考えられる。
- 土地を貸し付ける場合、テナント賃料が大きく見込めるエリアではないため、土
地の貸付料は、可能な限り低額が望ましいという意見が得られた。（市に対して減
免措置を希望 等）

3. 事業スキームについて

《主な意見》

- 公共施設の整備・運営手法としては「DBO方式」もしくは「BT0方式」が望ましい
という意見が得られた。
- （建設企業の主な意見）公共施設整備単独の事業でも、十分な事業規模が確保で
きるが、余剰地活用事業（民間収益施設の施設整備）も一体的に行うことで事業
規模が大きくなり参画意欲も高まる。
- （運営企業の主な意見）余剰地活用事業を公共施設整備とセットとした事業の場
合、民間収益施設の収益性の影響により複合公共施設の長期安定的な運営・サー
ビス提供にまで影響を及ぼすといったリスクが生まれる可能性がある。
- 民間収益施設の導入手法としては、「借地」「土地売却」「行政財産の使用許可（公
設民営）」等が実現可能性のある手法として意見が得られた。

4. 本事業への参画意向及び参加する場合の役割

《主な意見》

- 複数の企業から、事業条件次第では参画意向があるという意見が得られた。
- 民間収益施設の導入を必須とする場合、余剰地活用事業の実施企業とのコンソーシアムを組成することが、参画意向に大きく影響する。
- (運営企業) PPP/PFI 地域プラットフォームのような地元企業の意向を把握する(対話する)場を設けていただけると良い。

2.7. ヒアリング結果のまとめ

本ヒアリング調査を含む3段階の民間意向調査の結果から、設計・建設企業、維持管理・運営企業、デベロッパー系企業等、幅広い企業から本事業に関する御意見・御提案を頂きました。

意向調査の結果から得られた課題(民間収益施設の導入を条件とした事業条件の明確化)を踏まえ、次年度以降は、引き続き、民間収益施設の導入も含めた一体的な事業条件について、全国の民間事業者、更には市内商工団体を中心とした地元企業の意向を把握することが望ましいと思われま