

(仮称) 犬山市道の駅整備・運営事業 官民連携に係るサウンディング型市場調査 対話結果 (要旨)

対話項目		回答数	主要意見/結果概要	
(1) 本事業に参加する場合に希望する立場・役割 (代表企業/構成企業/協力企業, 設計企業/建設企業/維持管理企業/運営企業 等)	立場	a 代表企業	7	代表企業、構成企業、協力企業を希望する企業数に、あまり偏りが見られなかった。
		b 構成企業	8	
		c 協力企業	6	
		d その他	4	
	役割	a 設計企業	6	運営業務への関与を希望する企業の参加が多かった。
		b 建設企業	6	
		c 維持管理企業	6	
		d 運営企業	10	
		e その他	3	
(2) PFI/PPP事業の実績 ※実績あり回答数		11	---	

対話項目		回答数	主要意見／結果概要
(1)道の駅の施設・機能の計画・内容	需要・規模について	----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では適当な規模感であるとする。</li> <li>・休憩場所としての需要はあるとする。</li> <li>・導入機能・施設の内容については妥当とする。</li> <li>・人口、世帯数ともにボリュームがある。</li> <li>・観光施設が市内に点在していることから、観光客と地元客の両方の利用も見込まれる。</li> <li>・5～7万㎡の商業施設でないと集客が難しい為、他に無いコンテンツが必須となる。</li> <li>・想定する導入機能については、特に異存はない。</li> <li>・シティプロモーションについては、どれだけ民間機能としてできるかを検討する必要がある。</li> <li>・コンビニエンスストアをテナントとして入れるのは大変である。</li> <li>・妥当と考えます。</li> <li>・規模は少々大きいかと思われるが、地域住民等の市民サービスとして通常使用と来訪者への体験館などがあれば利用有効活用できるかと思う。</li> <li>・仮眠できるような休憩所があるとよいのではないかと考える。</li> <li>・トイレの維持管理は重要</li> <li>・動線がわかりやすく、駐車しやすい、入りやすい、道路に出やすい駐車場</li> <li>・施設規模は妥当と思われる。</li> </ul>
	機能について	----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フレキシブルに対応可能なスペース、空間</li> <li>・天候の影響を受けにくいスペース</li> <li>・犬山市独自の文化を体験してもらえるような施設</li> <li>・十分な駐車場敷地の確保が最重要と考える。</li> <li>・歴史や文化を体感（体験）できる施設・地産地消の生鮮店舗の導入やオートキャンプ場、アスレチック施設の併設・道の駅施設内にもキッズスペースの確保や、屋外遊具広場の設置が必須と思われる。</li> <li>・民間の創意工夫を妨げないような、事業条件（制約事項）</li> <li>・市民参加型の農業体験コーナー</li> <li>・建築物の用途制限、建蔽率、容積率の緩和などがあるとよい。</li> <li>・全天候型のスペース（アスレチックや子供の遊び場も）</li> <li>・地元住民との交流を主体とした事業を展開するスペース（交流を目的とした広場）</li> <li>・屋内の多目的室（講座や体験型の事業、プレイルーム、子育て世帯が集まる機能）</li> <li>・飲食施設として焼き立てパンの提供や、カフェと併せた休憩施設</li> <li>・非常時の食料供給機能</li> </ul>
	採算性について	----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物販店舗、カフェは必要であり、設置は可能と考える。</li> <li>・屋外交流広場、屋内多目的スペース、子供の遊び場等採算的に難しい。</li> <li>・独立採算制としてやる予定です。</li> <li>・飲食店については独立採算の可能性はあるが、一般的な店舗が道の駅の性格上考慮する必要があると思われる。</li> <li>・民間企業で全ての機能を整備、運営管理することは難しいと思う。</li> <li>・周辺の人口数や市場をみる上では、独立採算での運営は困難と考えます。</li> <li>・マルシェ、飲食施設は、民間による独立採算でも実現可能と考える。</li> <li>・投資が必要な独立採算事業としては、コンビニ、カフェ、クッキングスタジオなど、面積・賃料の課題もありますが、条件により出店の可能性がある。</li> <li>・施設整備を除いた場合、物販部分につきましては、多くの案件で独立採算が可能と思われる。</li> <li>・収益を見込むことが出来ない施設は不可能と考える。</li> <li>・自主事業を実施する施設や、飲食店や地域特産品を販売する施設は可能と考える。</li> <li>・コンビニ、カフェ以外は独立採算は難しいと考える。</li> </ul>
2) 付帯事業の事業条件について ※付帯事業とは、道の駅以外で実施する民間事業者による収益事業		----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地が良いので、一定のニーズはあると思う・資源回収コンテナの設置</li> <li>・付近住民、エリア内商業施設</li> <li>・カフェ、物販店舗は最低限入れたいと考える。</li> <li>・マルシェはそんなに利益がでない。</li> <li>・付帯事業の利益をつぎ込むことは難しいと思う。</li> <li>・指定管理料をいただきたいと言わざるを得ないのではないかと考える。</li> <li>・地元の特産を生かしたカフェ、レストラン等、現在の道の駅予定地であれば、十分に採算が合うと思う。</li> <li>・飲食、フィットネスクラブ等</li> <li>・農産物及び特産品販売所</li> <li>・飲食コーナー</li> <li>・工房（菓子や惣菜）</li> <li>・イベントスペース</li> <li>・体験農園</li> <li>・完全な民間事業として実施することは、リスクが大きい。</li> <li>・国道41号アクセス面・認知性の側面からも、既存の道の駅より優位性があり可能性は十分あると思われるが、民間事業者が参入しやすい条件が望ましい。</li> <li>・賃料が非常に気になる。</li> <li>・飲食、物販施など</li> <li>・ある程度の集客は見込まれますが、簡単に採算がとれるものではないと考える。</li> <li>・近隣商業施設による客の分散。</li> <li>・駐車場利用者の滞留時間による駐車スペース不足の懸念。</li> <li>・わかりやすい導線の確保。</li> </ul>

対話項目				回答数	主要意見／結果概要		
(2)事業スキーム	1) 民間事業者が参入しやすい事業手法について	① 本道の駅事業への適用が想定される事業手法（PFI方式、DBO方式、指定管理者制度、その他）のうち、参画可能な事業手法	回答	a PFI方式の事業への参画が可能	6	PFI、DBOともに参画可能とする企業が見られた。現時点で回答のない企業もあった。	
				b DBO方式の事業への参画が可能	8		
				c 指定管理者としての参画が可能	4		
				d 従来型発注の事業以外は参加困難	0		
				e その他	1		
	2) 民間事業者が参入しやすい事業類型（サービス購入型、独立採算型、混合型）について	① 本道の駅事業のうち、独立採算で実施できる事業の範囲	回答	独立採算（収益性）の可能性があると考えている施設	a 屋内多目的スペース	3	特産品販売所、飲食施設、物販施設は独立採算での業務実施の可能性が高いとの意見が多かった。他の施設については、独立採算での事業実施の可能性が高いとの意見が少なく、サービス購入型、混合型での事業とするほうが事業者にとって参入しやすいと考えられる。
					b サイクルステーション、レンタサイクル	3	
					c 特産品販売所（マルシェ）	8	
					d 飲食施設	10	
					e 子どもの遊び場	4	
					f 物販施設	10	
					g 図書コーナー	1	
					h 体験工房	3	
					i 屋外交流広場	4	
					j 駐車場（地域振興施設分）	1	
上記で選択した施設の独立採算可能な範囲	a 施設整備も含めて独立採算可能	1	施設整備も含めて独立採算可能という意見は非常に少なかった。運営のみ独立採算とする事業の区分が想定される。				
	b 維持管理運営の範囲において独立採算可能（施設整備は市を想定）	5					
	c 一部施設は施設整備も含めて独立採算可能	5					
3) 民間事業者が参入しやすい事業期間（運営期間）について	① 本道の駅事業に参加する場合、参加しやすい事業手法、事業期間	回答	参加しやすい事業期間	a PFI方式の場合（ ）年	16.67	PFI事業の事業期間は長くても良いとの意見が多くあった。DBOの運営部分を、指定管理者と同等の5年程度が良いとの意見もあり、事業期間はPFIより短いほうが良いとの意見があった。	
				b DBO方式の場合（ ）年	13.85		
				c 指定管理者制度の場合（ ）年	8.00		
				d その他の方式（ ）年	----		
				平均			

対話項目		回答数	主要意見／結果概要
(3)事業者 選定方式	1) 先行して運営管理予定事業者を選定し、その事業者からの提案内容を実施方針や要求水準に反映することについて	----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営管理予定事業者の考え方が反映されると良いし、参加意欲はより高くなると思う。運営管理予定事業者を先行して決定することは良いのではないかと考えます。但しその独自性が強過ぎる場合は応募をためらう可能性も否定できません。</li> <li>・先行して運営管理予定事業者を選定することは事業者の参画意識が高まる。</li> <li>・出店する側から考えると、建物が先にあったほうが初期投資が少なくてよい。</li> <li>・建設・設計が先行する旧来の手法ですと、運営面であらゆるストレスが発生する。</li> <li>・犬山市の事を真剣に考えている方を、是非審査員として選定してほしい。</li> <li>・建設の専門家として新たな提案等が運営事業者が届かない事が想定されます。この運営事業者を先行する手法の採用には、疑問を持ちます。</li> <li>・運営管理事業者の意見を反映させた要求水準とする事で、理想的で採算性の高い事業となると考える。ただし、地域住民の意見やニーズを出来る限り取り入れた上での発想や手腕が必要。・不確定要素など別途、協議して決めるなど、余地を残したほうがいい。</li> </ul>
	2) 先行して運営管理予定事業者を選定し、制度的に可能である場合には、この運営管理予定事業者を代表企業とするコンソーシアムを事業者として特命随意契約することについて	----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（提案者と）特命随意契約をすることは、参加意欲が高くなる以上に事業を成功に導く大きなカギになると考える。</li> <li>・弾力的な方法が望ましいと考える。・提案に対する特命随意契約には大きな関心がある。</li> <li>・運営管理予定事業者の決定が非常に重要になってくるため、選定には収益性も含め、慎重さが求められる。</li> <li>・運営管理予定事業者と対話の機会等が設定されることを期待します。</li> <li>・地元企業の活用等について取り決めをしておくことが重要。</li> <li>・アイデアだけ取られてということは難しい。そうならないと良い。</li> <li>・本事業のこのような進め方は、あまり他事例が無く、当社としては大変歓迎する。</li> <li>・応募者が複数の場合、選定されなかった応募者の提案が使われるのではないかと？という印象がある。特命随意契約による参加意欲への影響は無いと考える。</li> <li>・提案交渉方式の場合、後で交渉したほうがもめる。事前に交渉するほうが良い。</li> </ul>
(4)事業リ スク	1) 想定される主要なリスクについて	----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民とのトラブル</li> <li>・費用負担</li> <li>・人材不足</li> <li>・近隣に似たような道の駅ができた場合・地元の方々との連携</li> <li>・物価スライド</li> <li>・投資リスク</li> <li>・事故・災害リスク</li> <li>・法務リスク（コンプライアンス違反、ハラスメント等）</li> <li>・他店競合・国道41号からの進入方法</li> <li>・平日の売り上げ確保・見た目・長期間の運営を担保</li> <li>・自治体の関与・名古屋より近すぎること（単なる道の駅のための機能であれば集客は難しい）</li> </ul>

対話項目		回答数	主要意見／結果概要	
(5)その他	提案期間の希望	回答 a 2か月以下でも可能	0	3か月程度を希望する意見が多いが、4か月、5か月を希望する企業もあった。提案の内容によるとの意見も多く、事業費の算定を求める場合には、長めの期間設定が期待されている。
		b 3ヶ月程度が妥当	6	
		c 4ヶ月欲しい	3	
		d 5か月欲しい	3	
		d それ以上必要	0	
	調査・設計・建設に係る期間	回答 a 2年以下	4	回答数にばらつきが見られた。
		b 3年以下	3	
		c 4年以下	5	
		d それ以上必要	0	
	2) その他、本事業を効率的に実施するための意見・要望があれば、お聞かせください。		----	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益構造を明確にビジョンを描く必要がある。</li> <li>・災害に対する支援体制、活動が重要</li> <li>・各種 SNS 等での発信</li> <li>・地域のコインの発行</li> <li>・子ども教育</li> <li>・6次産業の推進</li> <li>・造成は地元企業が実施し、建物の整備</li> <li>・維持管理</li> <li>・運営はPFI事業とするほうがよいと思う。</li> <li>・オープン前に駅長をたてて、駅長が自ら地元をまわることが必要。</li> <li>・開業までの期間が長い。サイクル的には場所の確保から開店まで2年程度である。</li> <li>・人の動きを変えるような施設が必要。</li> <li>・平日の利用者確保が重要。使いやすい仕組みを考えることが望ましい。</li> <li>・地元ネットワークは簡単に作れないので、そういった方を最初にもお願いすることもプランとして考える。</li> <li>・情報の提供をお願いしたい。</li> <li>・トイレなどの衛生面の維持管理・規模については、集客を大いに左右する。</li> <li>・全体的に「入りやすく、わかりやすい施設」であることが、集客にもつながる。</li> </ul>