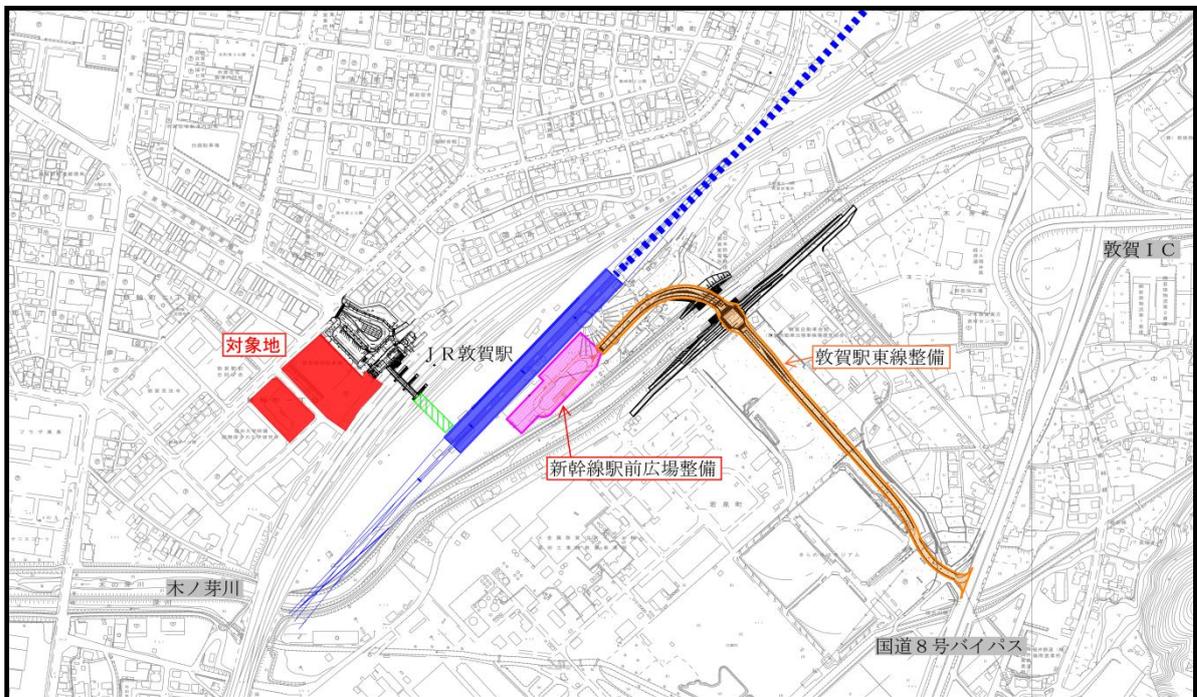


---

# 駅西地区土地活用に係るサウンディング型市場調査 結果概要

---



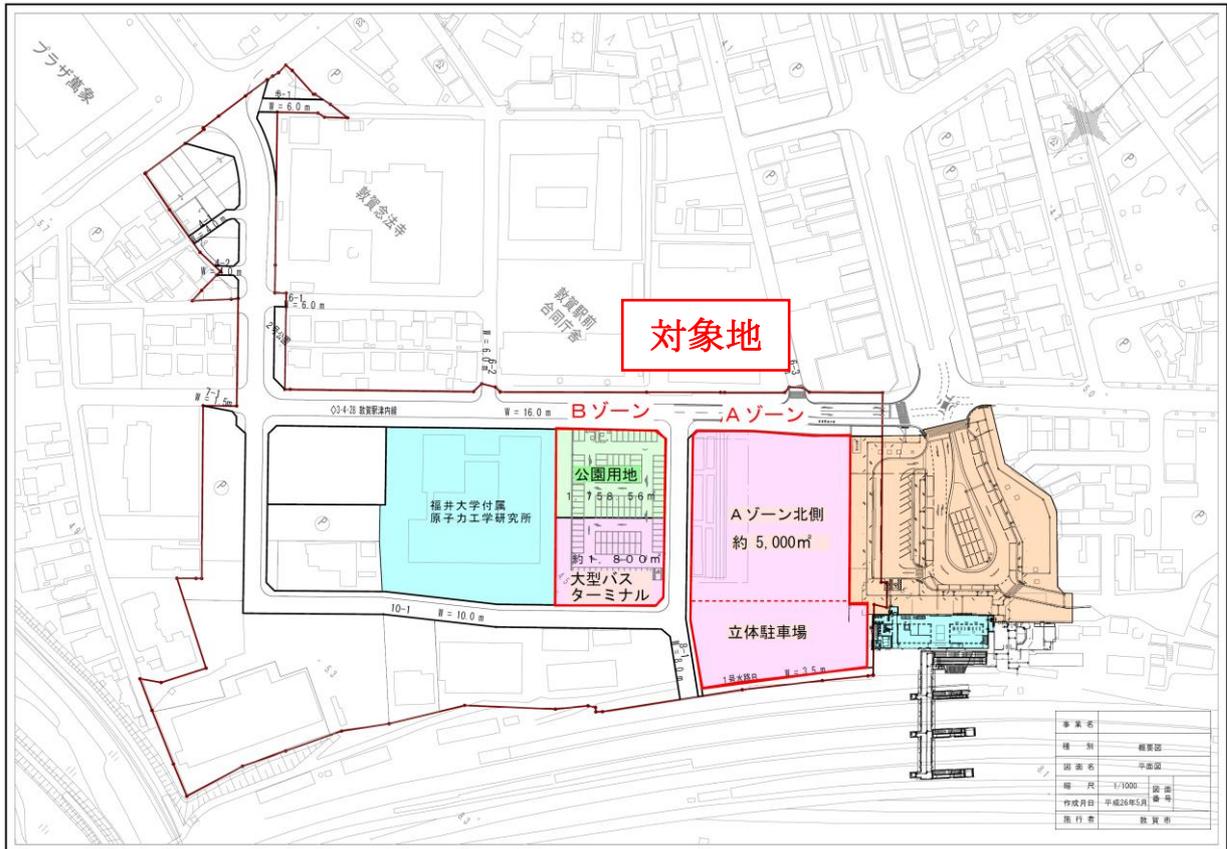
敦 賀 市

---

平成 29 年 3 月

# 1 サウンディング型市場調査の概要について

平成34年度の北陸新幹線敦賀開業に向け、駅前地区を「港まち敦賀」の玄関口にふさわしい賑わい交流拠点とするため、敦賀駅西地区土地活用エリアについて民間資本を活用した整備の可能性を判断することを目的に、民間事業者との対話を通じて市場性等を把握する「サウンディング型市場調査」を実施しました。



## (1) サウンディング型市場調査の実施経過

サウンディング型市場調査の経過は次のとおりです。

実施日	実施内容
平成28年9月26日	サウンディング型市場調査 実施要領の公表 【新聞報道及び市役所・PFI・PPP協会のHPに掲載】
平成28年9月27日 ～10月20日	サウンディング型市場調査の受付
平成28年11月1日 ～11月30日	サウンディング型市場調査（対話）の実施 【参加：16グループ】

## (2) 民間事業者との対話の視点及びポイント

サウンディング型市場調査については、下記の項目を中心に対話を実施しました。

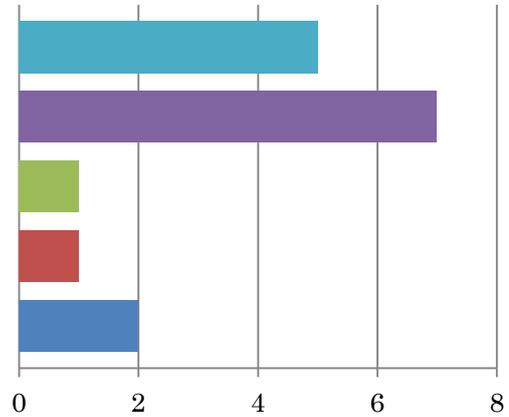
- ・本市の地理的環境や社会的状況から、対象地における事業の可能性はどうか、また、独立採算性を確保するための条件や官民連携の重要な要素は何か。
- ・対象地は定期借地方式を原則としているが、借地期間はどうか、また、A Bゾーン一体整備の可能性や行政には何を期待するかなど。

## 2 サウンディング型市場調査の対話内容について

### (1) 参加民間事業者数及び参加業種区分

調査には計16の民間事業者から参加があり、業種の内訳は以下のとおりです。

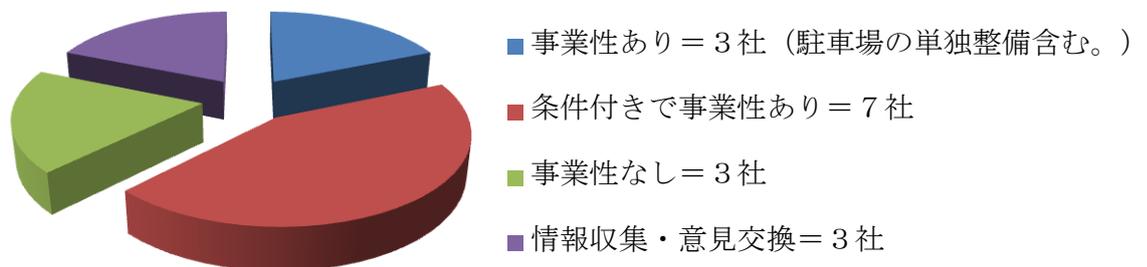
業 種 内 訳	建設業関係	5事業者
	リース・不動産関係	7事業者
	ビルメンテ関係	1事業者
	スポーツ関係	1事業者
	駐車場関係	2事業者



### (2) 民間事業者からの評価、意見及び提案など

#### ① 対象地の事業性評価

対象地における民間事業者による事業性の評価は、以下のとおりとなりました。



※結果は、駐車場単独の整備を含めると16グループ中10グループ、約6割の事業者が、条件付きで「事業性あり」との評価でした。

#### ② 官民連携の重要要素

対象地を利活用するに当たり、民間事業者が最も重要と考える要素について、参加事業者からの主な意見は、以下のとおりとなっています。

- ・ 地元の方をどれだけ集客できるかがカギ
- ・ 集客につながるイベントを官民一体で行うことが大切
- ・ 地元住民の満足度を優先することが重要
- ・ 行政の色が濃すぎないことがポイント
- ・ 港エリアなどの観光スポットへの周遊拠点としての機能と情報発信機能
- ・ 民間活用のノウハウを持った専門コンサルに相談することで手法を検討

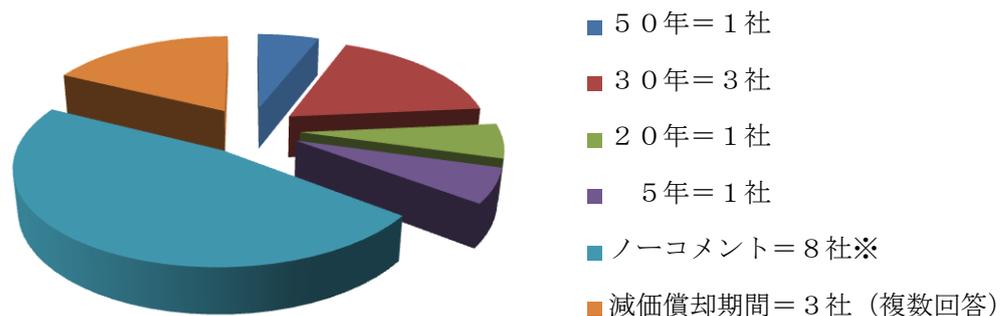
### ③ 独立採算の条件や行政への支援など

対象地での事業運営については、民間事業者へ独立採算制を求めています。独立採算事業として成立する条件と対象地を最大限活用するために、行政に求める支援等について、以下のような意見がありました。

- ・ 土地の一部売却及び安価な土地賃貸料
- ・ 安定的な収入が見込める行政機能等の入居（床賃貸）
- ・ 隣接する駐車場の管理運営（安定収入の確保）
- ・ 建物整備に係る行政からの補助金
- ・ 民間の自由な提案により事業展開が可能な環境（体制）整備
- ・ 県内外からの集客につながる「敦賀市」のPR活動
- ・ 固定資産税の減免など税の優遇措置（民間の運転資金を減らす方策）

### ④ 定期借地期間

対象地は定期借地方式を原則として対話を実施しましたが、事業を行う場合の定期借地期間についても聞き取りを実施しました。



※1：施設規模や内容により変動するため、現時点ではコメントできないとの意見

※2：新幹線延伸など社会的な変動要因に対応するため、短めの期間設定も一つの選択肢であるとの意見

### ⑤ ABゾーン一体整備の可能性

ABゾーンの一体的な整備に関する民間事業者からの主な意見は、以下のとおりとなっています。

- ・ 一体的な整備は有効ではあるが、行政との役割分担において実施
- ・ 建物所有者のリスクを減らすため、駐車場は行政で整備
- ・ 一体整備のほうが整備の幅が広がる（5,000㎡は決して広くない）
- ・ 公園と施設を一体としたデザインとし、公園を中庭として活用
- ・ 都市公園は集客が見込めるカフェ等を入れて行政にて整備
- ・ 大型バスの有料駐車場については、需要見込みを十分調査することが重要
- ・ 観光客誘致の観点からは、バス駐車場整備が旅行業界へのPRポイント
- ・ バス駐車場を一等地に整備するのは非効率、乗降場のみ整備し郊外に待機場
- ・ 全体的な事業継続性を考慮し、駐車場収益を他の事業に充当
- ・ 公募の前に官と民とで情報交換を行い判断するべき

### 3 サウンディング型市場調査の結果と今後の対応について

#### (1) サウンディング型市場調査の結果について

対象地における事業展開の見込みや、実現性の高い条件設定に向けた情報収集という対話の視点を踏まえ、民間事業者と対話を実施したところ、事業展開が見込めると期待を込めた意見もありましたが、多くの民間事業者からは、民間単独での事業展開は難しく、何らかの形での行政の支援は必要との意見がありました。

平成28年3月に取りまとめた『駅西地区土地活用に係る整備の方向性』において、平成28年度にサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、民間参入の可能性を判断するとしていることから、調査結果については、以下のとおり結論づけました。

**民間資本を活用した事業については、民間参入を促す公募要件を設定することにより、整備は可能である。**

#### (2) 今後の対応及び整備スケジュールについて

今回の調査結果を踏まえ、今後は整備内容や事業手法の検討及び民間事業者の参入を促す公募条件等の検討を行うとともに、民間事業者の公募及び選定作業を進めていきます。

また、整備スケジュールについては下表のとおりとしておりますが、可能な限り前倒しを行い、駅西地区の土地活用を推進します。

	H28	H29~H30		H31	H32	H33	H34	H35
Aゾーン 北側の整備 (官民連携)	サウン ディン グ調査	整備の 内容や 手法の 検討	民間事 業者の 公募 選定	官民連携による 当該エリアの整備 (設計・施工)			供用 開始	<u>【早春】 新幹線 開業</u>
立体駐車場 (参考)	同上	設計・施工 (管理運営⇒民間)		供用開始⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒				

敦賀市役所 都市整備部 新幹線整備課

〒914-8501

福井県敦賀市中央町2丁目1番1号

TEL 0770-22-8242 (直通)

FAX 0770-23-4127

Eメール [shinkansen@ton21.ne.jp](mailto:shinkansen@ton21.ne.jp)