

射水市道の駅周辺エリア整備事業に係る対話(サウンディング)型 市場調査結果を公表します

射水市道の駅新湊周辺エリアの整備に当たり、エリアの整備・運営手法や条件等に係る提案をいただくとともに、事業の市場性等を確認し、今後の事業実施に向けた参考とするため、対話(サウンディング)型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施経過

日 程	内 容
令和4年5月30日(月)	実施要領の公表
令和4年5月30日(月) ～令和4年7月8日(金)	サウンディング型市場調査への参加受付
令和4年7月26日(火) ～令和4年8月26日(金)	サウンディング型市場調査の実施

2 参加事業者

14者 ※複数事業者によるグループ参加も1者としてカウントしています。
(設計・建設事業者、商業・宿泊施設開発事業者、施設運営事業者、コンサルタント等)

3 参加事業者からの主な意見・提案等

(1)本事業への参画意向

設計、施工、管理運営、それぞれの立場での参画意向があった。

(2)独立採算、指定管理料0円・納付金納付を可能とするためのアイデア

- ・土地は定期借地で安価に設定し、事業者の固定資産税免除等の措置を求めたい。
- ・用途制限により、収益を上げられない規模の延床面積の建物しか建設できないという状況は避けてほしい。
- ・トイレや観光案内といった公共性の高い部分は、行政負担で整備・運営してほしい。
- ・民間事業者による独立採算での整備は難しいのではないかと。新規施設の建設費や既存施設の大規模改修費は行政負担としてほしい。
- ・商業部分においての独立採算は、可能性がある。
- ・収益に応じた比率を設定し、基準を超えた場合に納付金を支払うという考え方が適切である。収益が赤字となっても納付金を支払わなければならないと

いうリスクは避けるべき。

- ・日常的に地域の方々、特に40代以下の方々に来てもらえる場所にしていく必要がある。
- ・宿泊施設の運営を切り離し、地場産品直売所と飲食店をセットにした道の駅であれば、独立採算は可能である。
- ・コンセプトや顧客ターゲット、ブランディングに基づいた店舗設計が重要。

(3)地域資源の活用や市内企業・団体との連携についてのアイデア

- ・市内観光地の周遊を促す取組
- ・海王丸パークをはじめとしたベイエリアとの連携
- ・近隣温泉施設との連携
- ・地域の各団体・事業者との連携
- ・農産物の出荷者協議会を設立し、連携
- ・パークゴルフ場との連携

(4)他の道の駅との差別化等についてのアイデア

- ・通年利用できる、子育て世代向けの屋外施設、アクティビティ、遊具
- ・子ども向け体験型施設
- ・可動型屋根付き広場・全天候型イベントスペース
- ・屋内スポーツ施設
- ・市内施設との連携・結節の核、市内観光の総括の場
- ・地場産品、生鮮食料品（特に海産物）の直売所
- ・地元食材を使用したレストラン
- ・カフェ
- ・キッチンカー営業ができる広場
- ・地元の人を呼び込むための、県外や海外で話題となっているフード提供店
- ・コワーキングスペース
- ・カルチャー教室やフィットネスクラブ
- ・キャンプ場・グランピング施設
- ・バーベキュー施設
- ・ドッグラン
- ・レンタル農園・収穫体験施設
- ・地場産品の加工施設
- ・移動手段の拠点化に向けた設備（水素・蓄電池のハブステーション、グリーンスローモビリティ、サイクリスト向け休憩地点等）
- ・コンビニエンスストア

(5)事業地・施設の広さについて

- ・広さは足りている
- ・駐車場が不足している
- ・道の駅の広さが不足している
- ・エリア全体としての面積が不足している
- ・広くし過ぎると管理コストが高くなるため、現状の広さで動線の見直しにより対応すべき
- ・エリアは広い方が良いが、土地の賃料を支払って収支の均衡が保てるか検討が必要
- ・現状の不採算部分を集約し、コンパクトにすべき
- ・測量庭園のスペースを活用すべき
- ・国道からの進入経路を検討すべき
- ・エリアの中心を通る道路は危険なため、なくしたほうがよい
- ・隣接する田の部分まで、スペースが必要
- ・大規模施設建設の要望があれば、拡張を検討すべき
- ・新湊南部中学校までをエリアにしたい
- ・市有エリアを開発し、段階的に北側の田部分を整備してもよいのではないか

(6)既存建物の利活用について

- ・道の駅の躯体は改修しやすい
- ・道の駅を改修する場合は、フルスケルトンレベルでの大規模改修が望ましい
- ・道の駅内はベビーカーやショッピングカートでの通行が不便であり、拡張も視野に入れたほうが良い
- ・道の駅は改修より新築の方がよい
- ・大規模改修時の休業期間をなくすためにも、道の駅は移転新築が現実的
- ・農村環境改善センターは公共施設として残した方がよい
- ・農村環境改善センターは改修し、賑わい創出の場にするとうい
- ・農村環境改善センターは更地にし、跡地利活用を検討することが望ましい
- ・博物館をレストランとして利用できるとよい
- ・博物館の建物の活用は可能だが、博物館機能の移転は困難ではないか
- ・博物館は博物館のまま残せばよい
- ・博物館については、ミュージアム運営に長けている事業者を入れるという考え方もある
- ・博物館の建物を飲食系に転用するのは、設備面で難しい
- ・農村環境改善センターの施設機能を一部吸収し、博物館を新築してはどうか

- ・収蔵品を水害等から守るためにも、博物館機能は建物2階にあるとよい
- ・博物館、農村環境改善センターで維持しなければならない部分・機能を整理し、スケールダウンすることで発生する余剰面積を、民間が利活用できる仕組みにしてはどうか
- ・博物館で収益を出すことが難しいのであれば、博物館機能に加えて貸し展示室機能を備える等、公共性を高める方向に舵をきってしまってもよいのではないか
- ・美術系の学校と連携するなど、博物館の活用方法はある
- ・道の駅、博物館は独自の意匠を有しており、リノベーションで対応する方がよい
- ・新築だと、今までの建物が培ってきた歴史や記憶がなくなってしまうので、改修がよい
- ・測量庭園は定期借地契約で民間施設を整備するとよい
- ・既存建物を現在の用途で活性化させるのは困難であり、取り壊して再構成したほうがよい

(7)最も適当と考える手法について

・DBO方式

- ▷ 公設民営・指定管理での運営を希望
- ▷ 民間が整備する場合は公共機能部分はリースバックして指定管理がよい
- ▷ 設計と運営の一括発注は重要
- ▷ 行政側が大枠の方向性を示した上で民間提案を求めるべき

・DB方式

- ▷ DBにOを加えると荷が重い
- ▷ 管理組合方式を採用すればDBOも不可能ではない

・事業者等事前選定方式

- ▷ 施設整備は行政が行うべきで、PFIは馴染まない
- ▷ テナント運営は各事業者で行う形が望ましく、SPCによる運営・PFIは馴染まない
- ▷ SPCの設立は、組織運営の負担が発生するため、望ましくない
- ▷ 行政の思惑がある程度反映させられる仕組みにし、行政施設だからこそできることをしっかりやっていくべき

・従来方式

(8)全体事業スケジュールについて

- ・話題性を考慮すると、段階的整備ではなく一括整備がよい
- ・令和6年10月には北陸デスティネーションキャンペーンが行われるため、

できる限り整備事業は前倒しした方がよい

- ・全体で統一したコンセプトに沿って整備を進めるため、エリア全体を一体的に整備するスケジュールが望ましい
- ・この事業規模であれば、着工から3年程が必要となるのではないか
- ・事業者選定プロポーザル期間中の直接対話があると、提案の方向修正ができるのでありがたい。直接対話を入れた事業者公募を行うのであれば、提案作成に時間がかかるため、公募期間を5か月はみてほしい。

(9)想定される事業リスクについて

- ・国土交通省との調整、駐車場のゾーニングが課題である
- ・現状では工事費が読めない（施工時期により予算額から大きく乖離する可能性）
- ・周辺に大型商業施設が進出すると、競合する部分が多くなる恐れがある
- ・事業者撤退や物価変動等によるリスクが考えられる
- ・コンテンツが陳腐化するリスクが考えられる
- ・借地料と希望賃料が見合わないリスクが考えられる
- ・地元企業を多く取り込まないとうまくいかないと考えられるが、地元企業からどの程度出資を得られるか
- ・コンセプトに基づく設計がないと目的地化できず、集客施策を打ちづらい

(10)その他意見・要望

- ・このエリアでの宿泊施設誘致は難しいのではないか
- ・ビジネスホテル需要が考えられるため、宿泊施設の誘致は実現可能である
- ・道の駅と連携した、観光客向け宿泊施設の誘致は実現可能である
- ・ビジネスホテルとリゾートホテルの中間層の宿泊施設やコンドミニアムは、近隣にあまりないのでよいのではないか
- ・PFI事業では、まず公共部分を整備した後に民間テナント部分を整備することがあるが、民間テナントが開業する前から借地料の負担が発生すると、参画できる事業者が限られてくる（負担に耐えられない事業者は参画できない）
- ・自由提案を要件に入れ、道の駅、宿泊施設、測量庭園エリアを一体とした事業者公募を行うとよい（博物館と農村環境改善センターは枠組みから外す）
- ・個人単位の旅、車での旅、ペット連れの旅、サイクリング旅といったニーズを捉えるとよい
- ・新築もフルスケルトンによる大規模改修も、コストはあまり変わらない
- ・雇用の問題もあるため、地元事業者との連携が重要
- ・全世代が訪れる施設にしなければ、賑わい創出はできない

- 「近隣自治体とは違うもので人を呼ぼう」という欧米の観光地づくりに学ぶべきである
- まず「地元」を優先し、地元から愛され、結果として地域内の事業者や生産者が潤うようにしなければならない
- 農産物の直売は平日もあった方がよい
- 購買意欲がない人であっても、人がいることでエリアが盛り上がるため、居心地の良さが重要となる
- エリア全体を人が巡る動線にする必要がある
- 道路情報館が整備された時と現在では、情報の提供方法等が変わっているため、道路情報館のあり方も検討するとよい