

市場調査の結果報告

市場調査の実施について

○本事業への参画(投資)意欲、導入機能に対するニーズ、事業スキームの妥当性等を把握することを目的に、WEBアンケート／ヒアリングを実施。

1. WEBアンケートの実施

参画(投資)意欲、導入機能に対するニーズ、事業スキームの妥当性等について意見収集する。



2. ヒアリングの実施

WEBアンケートの結果に基づき、参画(投資)意欲がある民間事業者や交通事業者に対して、さらに詳細について聴取する。



「企画提案の公募」の募集要領に、導入機能、事業スキーム等を反映

WEBアンケートの実施概要

- 参画(投資)意欲、導入機能に対するニーズ、事業スキームの妥当性等を把握することを目的に、各団体に属する民間事業者へWEBアンケートを実施。
- 162社から回答があり、バスターミナル及び上層部の民間施設の双方、いずれかの施設に参画(投資)意欲がある企業は34社(全体の21%)。

実施概要

- 調査対象: 右記11団体に所属する7,782社
- 調査期間: 2021年1月20日～2月19日
- 調査内容: 参画(投資)意欲、導入機能、事業スキーム、
想定される事業リスク、その他自由意見

<協力いただいた各業界団体>

| 対象設定の考え方 | 対象となる団体 |
|--------------------------------|---|
| 交通利便性やにぎわい創出に関連する団体(新潟県内・北陸地方) | (公社)新潟県バス協会、新潟経済同友会、東北経済連合会、新潟商工会議所、新津商工会議所、亀田商工会議所 |
| 都市開発・PPP/PFIに関連する団体(新潟県内) | 新潟ビルディング協会、(一社)新潟県建設業協会 |
| 都市開発・PPP/PFIに関連する団体(全国) | (一社)不動産協会、(一社)日本建設業連合会、(特非)日本PFI・PPP協会 |

実施結果

- 上層部の民間施設は、特に商業、複合施設に対するニーズが高い。
- 民間管理運営及びPFIが良いとの意見が多い。
- バス利用そのものの需要減、感染症や天災等による需要減に対するリスクへの声が多い。

ヒアリング調査概要

- 第5回検討会で示した40社を対象にヒアリング調査を実施。
- ヒアリング調査は、5月26日～6月30日にかけてWEB形式で実施し、32社から回答を得た。

ヒアリング調査概要

- 調査対象:40社
- 調査期間:2021年5月26日～6月30日
- 調査方法:WEB会議
- 調査内容:参画(投資)に関する条件、民間施設に係る導入機能に対するニーズ、事業スキームへの意見

ヒアリング調査対象

①参画(投資)意欲があり、PFI事業の実績がある民間事業者

+

②参画(投資)意欲はあるが、PFI事業の実績がない事業者

+

③新潟駅発着の高速バスを運行する交通事業者

↓

調査協力を得られた32社を対象に、WEB会議にて1社ずつヒアリングを実施

ヒアリングにおける聴取内容

- WEBアンケートで聴取した内容について、個々の回答結果からさらに詳細について聴取した。
- 主に参画条件、導入機能への意見、事業スキームへの意見等について聴取した。

<ヒアリングの主な聴取内容>

○参画(投資)意欲について

- 参画にあたっての対象企業の立場
- 参画する場合の課題・条件
 - 運営事業、建設事業等の立場を確認し、それぞれの立場において参画する場合の課題や条件を確認し、事業スキームの検討材料とする。
 - バスターミナル運営の参画に向けた課題や条件について意見を把握する。

○上層部の民間施設に係る導入機能について

- 具体的な導入機能に関する意見
- 想定する機能を導入するにあたっての課題・条件
 - 上層部の民間施設として想定している具体的な導入機能や、その機能を実現するための課題や条件を確認し、導入機能の検討材料とする。

○事業スキームについて

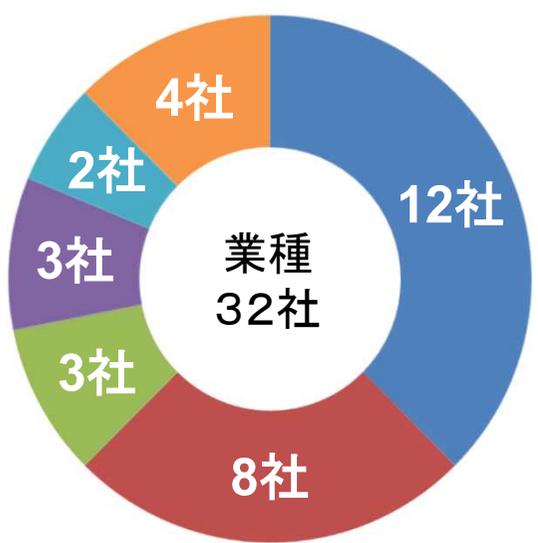
- 土地権原・事業方式に関する意見
- 事業者公募方法(一体公募/分割公募)に関する意見
 - 事業方式に関する意見を確認し、事業スキームの検討材料とする。また、事業者公募方法に関する意見を確認し、事業者公募方法の検討材料とする。

ヒアリング結果 ①回答者の属性

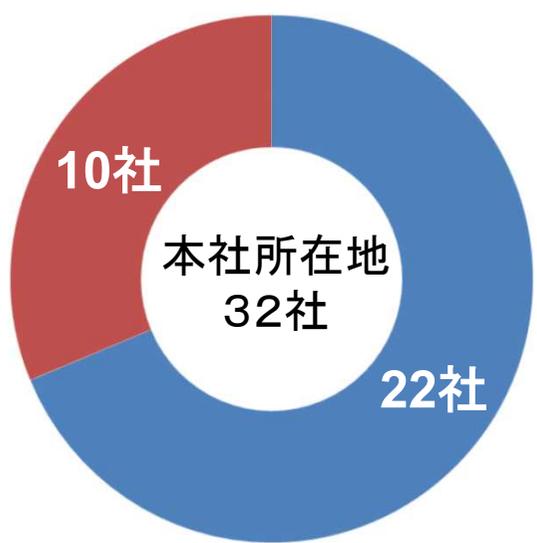
○回答者(32社)の業種は、建設業が最も多く、次いで不動産業が多い。
○本社所在地を新潟県内とする事業者は3割程度である。

■ 回答者の属性

ヒアリング回答者 計32社の内訳



- 建設業
- 不動産業
- 不動産及び建設業
- 交通及び不動産業
- 交通業
- その他



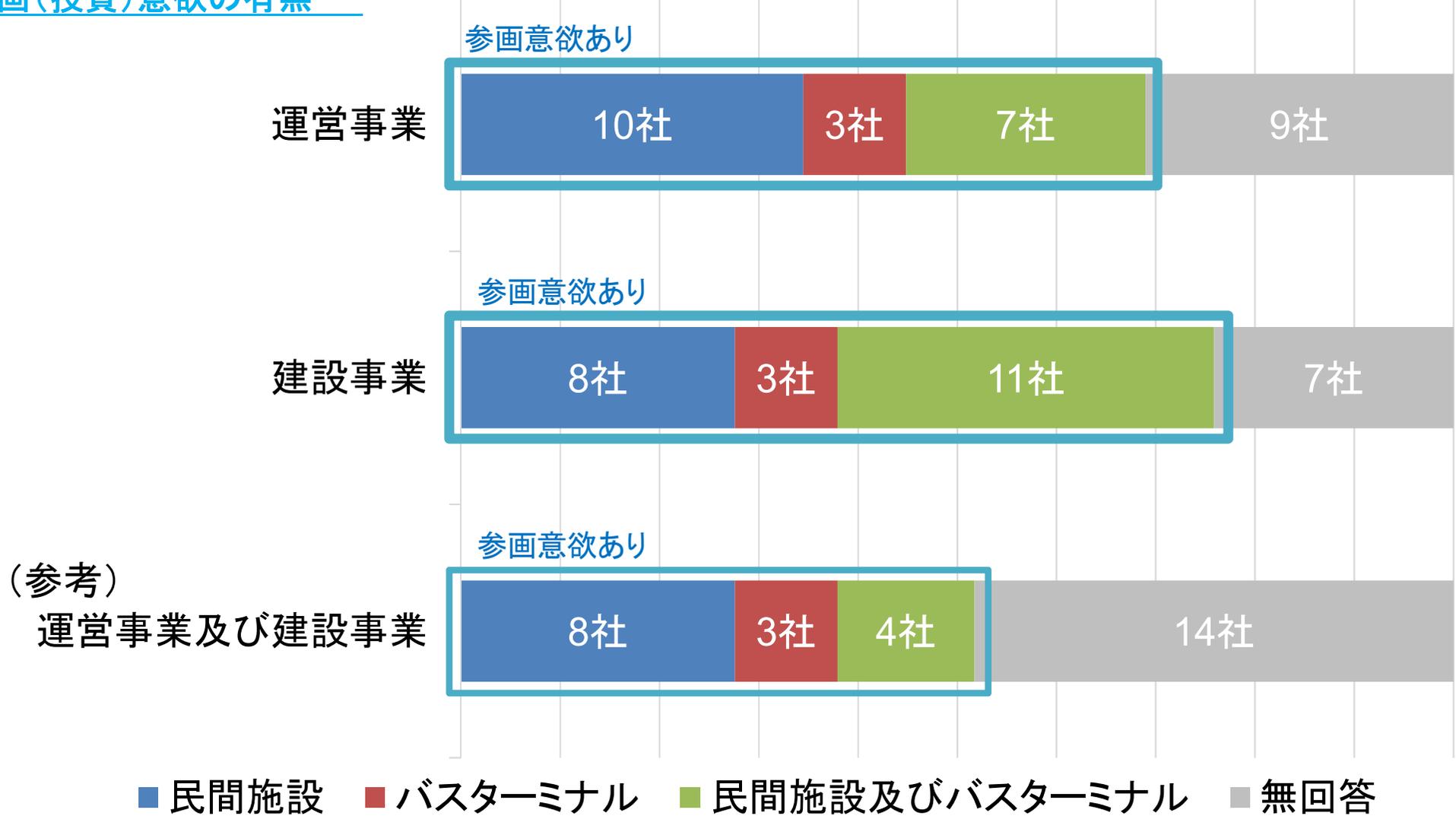
- 新潟県外
- 新潟県内

ヒアリング結果 ② 参画(投資)意欲

○WEBアンケートにおける各施設の参画(投資)意欲への回答を基に、各施設の「運営」と「建設」のいずれに意欲があるのか聴取した。

参画(投資)意欲の有無※

回答事業者：WEBアンケートにおいて、いずれかの事業に参画意欲があると回答した29社



※民間投資やPFIなどの事業スキームを前提としたものではなく、関心のある事業や施設を確認するもの。

ヒアリング結果 ③参画に向けた課題、条件

○参画に向けた課題、条件について意見聴取した。

■参画に向けた課題、条件

■上層部の民間施設

- ・参画を判断するには具体的な前提条件(事業手法、事業期間、権原、容積率、制約条件)が必要。
- ・導入機能は、周辺エリアのまちづくりとの連携を考慮した検討が必要。

→ [新潟市において令和3年10月より検討を始めた、「\(仮称\)新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン」との整合を図りつつ検討を進める](#)

※

※参考資料2

■バスターミナル

<参画意欲がある事業者の意見>

- ・バスターミナル事業の収支を試算できる情報が必要。
- ・運営権対価の考え方、独立採算が難しい場合や不可抗力が生じた際の費用負担の検討が必要。
- ・現状のバス利用状況や今後の路線運営方針などの情報が必要。

→ [バス利用者数や今後のバス便数の方針について追加調査](#)

<その他(交通事業者の意見)>

- ・実績や知見がないため、先進事例の情報が必要。
- ・バスターミナル単体で収益を上げることが難しいため、上層部との連携が重要。
- ・一事業者単独での運営ではなく、様々なバス事業者が集まって運営することが望ましい。

ヒアリング結果 ④導入機能(上層部の民間施設)

○導入機能の具体案、その導入機能を実現する上での課題、条件について意見聴取した。

■ 上層部の民間施設への導入機能

<導入機能として挙げられた具体案>

- ・ 商業施設、医療施設、福祉施設、観光施設、サテライトキャンパス (参考資料で例示した機能)
- ・ オフィス、ホテル、住宅、駐車場 (参考資料で例示した以外の機能)

<導入機能を実現する上での課題・条件>

- ・ 民間施設は収益重視となり、容積率の緩和が無いと魅力的な条件になりにくい。
- ・ 商業施設は駅構内や駅周辺で整備される施設の規模次第で需要の有無が変わる。

→ 新潟駅及び周辺施設の整備内容について追加調査

- ・ この場所を訪れる人の動機が何かを把握する必要がある。

→ 利用者となりうる市民等のニーズについて追加調査

ヒアリング結果 ⑤上層部の民間施設の権原

○企画提案公募に向け、想定される権原の可能性を確認するため、「所有権」「借地権」「借家権」「その他」について事業を進める上での望ましさを意見聴取した。

■上層部の民間施設の権原

- 「最も望ましい」「適切である」との回答の合計を見ると、「借地権」が11社、「所有権」が9社、「借家権」が8社の順となった。
→ 借地権を望む回答が多いが、所有権や借家権も考えられ、いずれのパターンも想定しておく必要がある

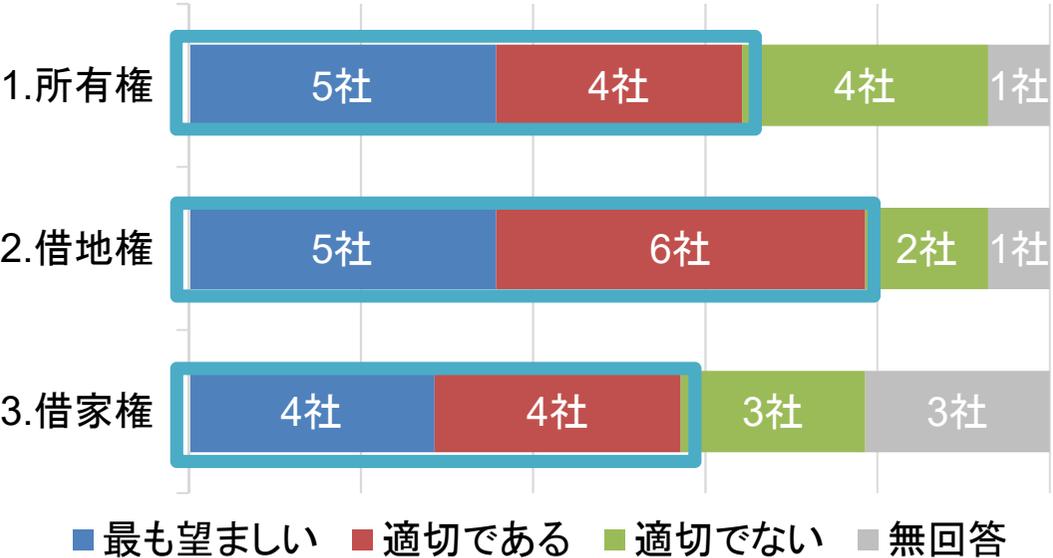


図 上層部の民間施設の権限について適切なもの

<望ましい理由>

- 所有権
 - ・住宅、学校であれば所有権でないとなしづらい
- 借地権
 - ・収支計画を立てやすい
 - ・公有財産は一般的に借地権設定が多い
- 借家権
 - ・固定資産税や土地利用料が発生しない

回答事業者：14社
(上層部の民間施設に参画意欲がある17社中「わからない」とした3社を除く)

ヒアリング結果 ⑥事業方法、公募方法への意見

○今後の事業者公募における、「上層部の民間事業」と「バスターミナル事業」の公募方法を検討するため意見を聴取した。なお、前段としてそれぞれの事業を別々とするか、一体とするか意見を聴取した。

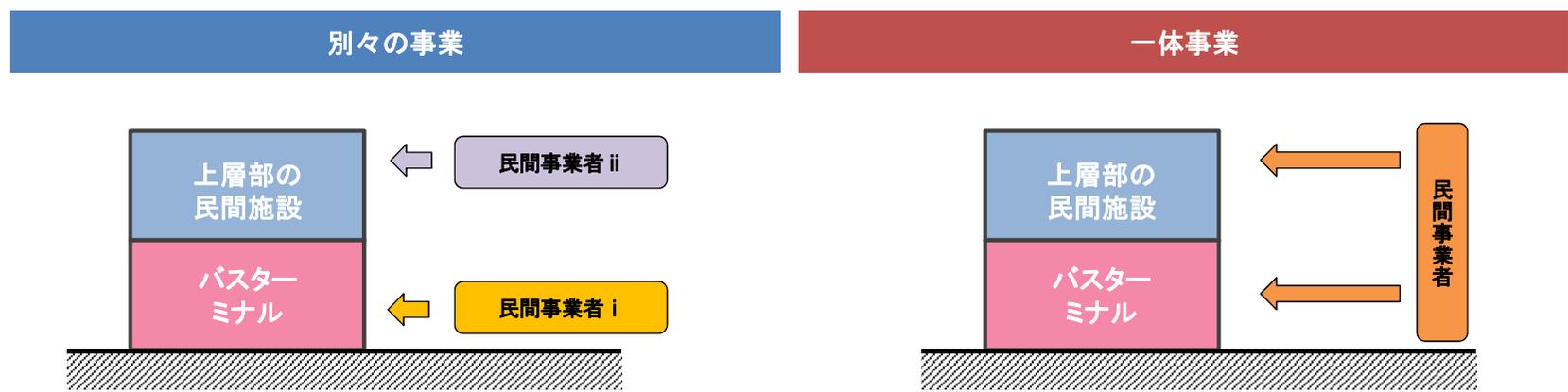
事業への意見

回答事業者：WEBアンケートにおいて、いずれかの事業に参画意欲があると回答した29社

○「上層部の民間事業」と「バスターミナル事業」を別々の事業とするか、一体事業とするか

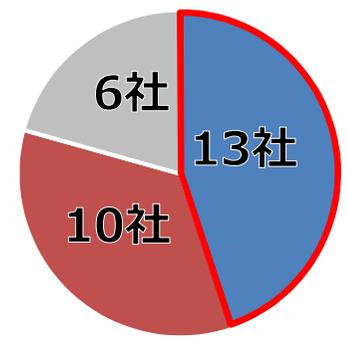
・ いずれかの事業に参画意欲があると29社に確認したところ、「別々の事業とすることが望ましい」が最も多く、13社。

- 別々の事業が望ましい理由…「双方で連携する必要はあるが、分野が異なるため同一事業で行うことを考えにくい」、「民間事業の倒産による影響を避けるため、公共事業のバスターミナルとは分けるべき」等
- 一体事業が望ましい理由…「民間のノウハウの活用が図れる」、「効率化が見込める」等



民間事業者 i と民間事業者 ii がバスターミナルと上層部の民間施設について、それぞれ維持管理・運営を行う。

民間事業者がバスターミナルと上層部の民間施設について、一体的に維持管理・運営を行う。



■ 別々の事業が望ましい
■ 一体事業が望ましい
■ わからない

図 事業のイメージ

図 事業への意見

ヒアリング結果 ⑥事業方法、公募方法への意見

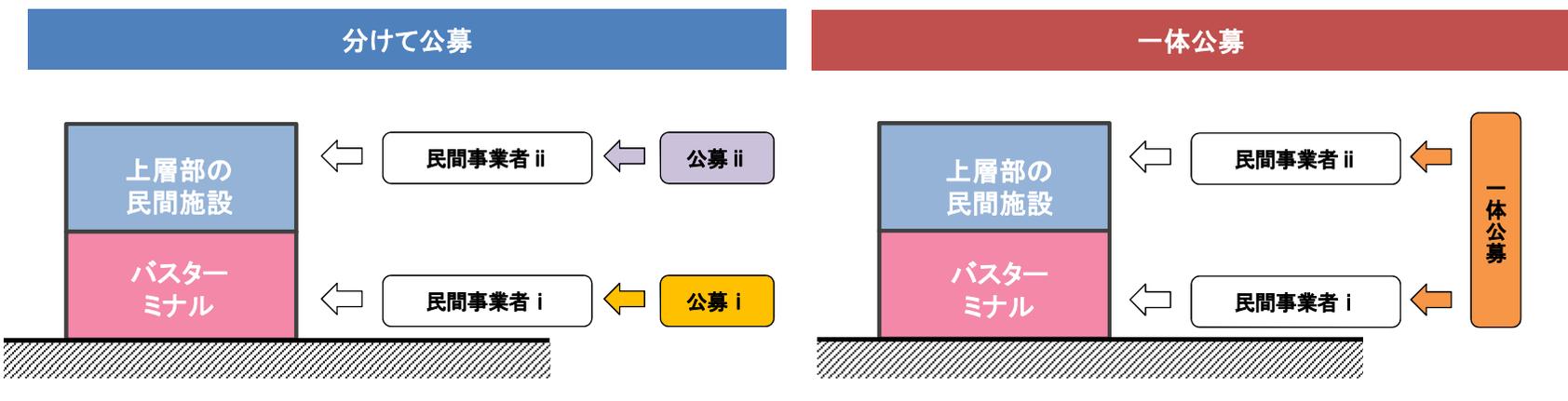
公募への意見

○「上層部の民間事業」と「バスターミナル事業」を分けて公募するか、一体で公募するか

・「別々の事業とすることが望ましい」と回答した13社に確認したところ、「分けて公募することが望ましい」が最も多く、7社。

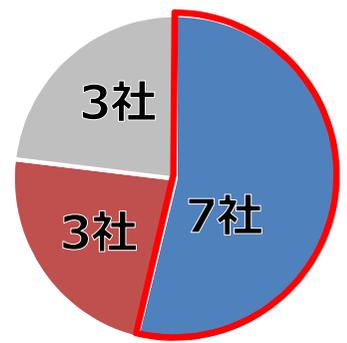
- 分けて公募が望ましい理由…「参画がバスターミナル事業のノウハウを持つ事業者限定されてしまう」、「上層部民間施設とバスターミナル施設の責任の所在を明確にする必要がある」等
- 一体公募が望ましい理由…「建設時の上下調整を考慮し一体が望ましい」、「事業者同士で連携できるよう」等

→ 今回の結果と、今後の企画提案公募の結果を踏まえ、事業スキームの検討を進める



バスターミナルの民間事業者 i、上層部の民間施設の民間事業者 ii の公募を分けて行う。

バスターミナルの民間事業者 i、上層部の民間施設の民間事業者 ii の公募を一体的に行う。



■ 分けて公募が望ましい
■ 一体公募が望ましい
■ わからない

図 公募への意見

図 公募のイメージ

○参画（投資）意欲について

- 上層部の民間施設の運営事業、バスターミナルの運営事業、施設の建設事業に対して参画（投資）意欲のある事業者がそれぞれ多数見られた。
- 参画を検討するためにはより詳細な情報が必要との意見が複数挙げられ、周辺エリアのまちづくりとの連携について指摘する意見も見られた。
 - 企画提案公募における提示資料とするため、必要な情報について追加調査（詳細は資料2）

○上層部の民間施設に係る導入機能について

- 前提条件等について把握する必要性を指摘する意見が複数挙げられた。
 - 企画提案公募における提示資料とするため、必要な情報について追加調査（詳細は資料2）

○事業スキームについて

- 土地権原について借地権が望ましいとの意見が最も多いが、所有権や借家権を望む意見も多数見られた。
 - 借地権、所有権、借家権、いずれのパターンも想定し検討を進める
- 「上層部の民間事業」、「バスターミナル事業」は、別々の事業とし、公募も分けて行うことを望む意見が多く挙げられた。
 - 今回の結果と、今後の企画提案公募の結果を踏まえ、事業者公募で提示する事業スキームの検討を進める