

令和 4 年 9 月

## 「宮津地区将来構想」に関するサウンディング型市場調査 の結果について

上天草市では、宮津地区将来構想に実現に向けて、魅力的かつ効率的な施設の整備・運営を実現するためには、民間事業者のアイデアやノウハウを取り入れながら、官民連携での整備・運営を行うことが重要と考えています。

そのため、サウンディング型市場調査を実施し、民間事業者からの導入機能や整備手法等について広くアイデアを求め、対話を通じて市場性を把握するとともに、民間事業者のノウハウを活かした宮津地区の持続可能なまちづくりの可能性を把握するため、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

### 1 スケジュール

日時	内容
令和 4 年 6 月 3 日 (金)	実施要領の公表
令和 4 年 6 月 2 4 日 (金)	現地説明会の開催
令和 4 年 6 月 2 4 日 (金) ～令和 4 年 7 月 2 2 日 (金)	(サウンディングの参加申込) エントリーシート提出期間
令和 4 年 8 月 4 日 (木) ～令和 4 年 8 月 1 0 日 (水)	サウンディングの実施 (対面または Web 会議)

### 2 参加者

参加申込のあった 3 事業者と個別対話を実施しました。

## 3 主な意見

対話項目	主な意見概要
1 本事業への参画意向	<p><b>【参加意向】</b>  ・参加意向はある。</p> <p><b>【参画範囲】</b>  ・道の駅を核とした賑わい創出に貢献できる提案を行いたい。  例えば、民間活用を自由に取り入れた事業計画など柔軟に民間の創意工夫を取り入れられる内容であれば、十分に検討できる。  ・公園広場を中心とした施設の再編、施設機能の強化・充実、環境を活かした体験や居住者と来訪者が交流するソフト事業、地区の顔となる景観づくりを範囲として参画を検討している。  特に施設機能の強化・充実では公共施設から染み出す「質の高い賑わい」を中心に施設設計を考えていきたい。</p>

<p>2 市が想定している施設機能等について</p>	<p><b>【施設機能、施設規模、配置】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設機能、施設規模、施設整備区域は、貴市において想定されている内容で検討できる。</li> <li>・導入機能については、貴市が必須とする公募要件は最小限にとどめて、それ以外は市が想定するイメージを示す程度とし、民間事業者の提案に任せてほしい。</li> <li>・宮津地区の整備に係る運営に当たっては、集客できる場所が必要となってくるので、カフェ機能の導入が望ましいと考える。</li> <li>・民間誘致施設や立体駐車場の配置は、市で想定している施設整備区域において民間事業者の提案に任せてほしい。</li> </ul> <p><b>【施設整備検討区域（想定）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市で想定している施設整備区域でよい。</li> </ul> <p><b>【概算費用、事業実施期間、土地面積】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宮津地区の整備に係る概算費用は、物価及び建設資材高騰などにより算出は難しい。</li> <li>・公募提案提出時の価格を基本とし、事業契約時に物価変動などによるリスクは、協議することとしてほしい。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宮津地区は景観が良いため、道の駅と隣接させた形で市民が過ごせる場所を整備することで、これまで観光客が多く訪れる場所から市民が日常的に市の観光資源に触れることができる環境を提供できると考える。</li> </ul>
----------------------------	--

<p>3 2の他、将来構想の基本方針や将来像を踏まえた新たな機能・サービス等について</p>	<p><b>【独自事業の可能性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・民間施設の配置や公園の整備・利用方法などは民間事業者の提案に任せることによって、独自事業の可能性は十分にある。</li><li>・独自提案を検討するに当たって、海に関する法令等の規制を提示していただけると、それに応じた検討ができる。</li></ul> <p><b>【他施設との連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・参入する事業者エリアマネジメントの参画を公募の必須条件にするなど、協議により様々な連携方法が考えられる。</li><li>・宮津地区にある他施設と連携した大規模イベントなどの実施が考えられる。</li></ul>
--	--

4 官民連携のあり方について	<p><b>【官民連携（PFI 等）手法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・どちらかという独立採算型よりサービス購入型の方が参加しやすいと考える。</li> <li>※ 独立採算型…地方公共団体が民間事業者へお金を支払わず、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する形態</li> <li>※ サービス購入型…地方公共団体が民間事業者へお金を支払う形態</li> <li>・ PFI 方式、PPP（DBO 方式）などが想定される。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設資材等の高騰が起きているので、事前に事業者と規模感などについて対話を行うことが重要。</li> <li>・ 市場調査に基づくことになるが、道の駅の運営における独立採算型、施設整備費の運営事業者負担、売上に対する市への納付金など、民間事業者のリスクになる部分は、慎重に検討してほしい。</li> <li>・ 民間事業者が持つノウハウやデザイン性と民間金融機関の資金を活用することで、効率化やサービス向上が期待できる。</li> <li>・ 現在、道の駅の運営が直営であれば、運営を公募要件から外すことも検討してよいと思う。（高齢者施設も同様）</li> <li>・ 民間事業者が考える賑わい創出の提案について、より良いものが検討できるため、施設のリニューアルまたは新築によるかは民間事業者の提案に任せてほしい。</li> <li>・ 市が想定している多世代交流施設の運営は、指定管理が望ましい。PFI 事業で事業期間が長期間となった場合でも、5年ごとに事業内容の協議ができる体制が望ましい。</li> <li>・ 施設の配置については、民間事業者の提案に任せてほしい。</li> </ul>
5 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 熊本天草幹線道路ができれば、通過点にならないよう、上天草市に立ち寄ってもらう魅力をつくるのが大事。</li> </ul>