

民間事業者意向調査の結果について

(1) 目的

本調査は、ひろばの事業実現化にあたり、民間事業者に対し、望ましい導入機能・規模、建屋の取扱い、本事業への関心、想定される課題等を確認するために行った。

(2) 調査対象及び回答状況

ひろばへの参画が想定される、建設業、維持管理・運營業、不動産・流通業、商業の事業者のうち、PPP/PFI 事業への参画経験のある事業者または市への問い合わせのあった事業者等を対象とした。

23 事業者に送付し、16 事業者から回答があった。以下に調査対象及び回答状況を示す。

表 1 調査対象及び回答状況

No	分類	事業者名	回答状況
1	建設業	A	○
2		B	○
3		C	－（関心がないため）
4		D	○
5		E	○
6		F	－（関心がないため）
7		G	○
8		H	○
9		I	○
10		J	○
11	維持管理・運營業	K	○
12		L	○
13	不動産・流通業	M	－（地理的に知見がないため）
14		N	○
15		O	○
16		P	－（会社の方向性と異なるため）
17	商業	Q	－（現時点では市の方向性が決まっていな いため回答を控える。ただし、事業には関 心がある。）
18		R	○
19		S	○
20		T	－（連絡なし）
21	その他	U	○
22		V	○
23		W	

※○は回答あり。－は回答見送り。

(3) 調査方法

調査対象事業者に、電話で依頼の上、【添付資料】をメールにて送付し、メールで調査票の回収を行った。

【添付資料】

- ①アンケート調査へのご協力をお願い
- ②事業説明資料
- ③諏訪湖イベントひろばの活用について
- ④基本構想（概要版）
- ⑤調査票

(4) 調査期間

令和2年2月26日（水）～令和2年3月6日（金）締切り

(5) 設問内容

民間事業者の意見を幅広く把握するため、事業対象地のポテンシャル、ひろば活用のコンセプト、導入機能・規模、建屋の取扱い、事業手法、参画意向など、全9問の設問で調査した。設問内容を以下に示す。

表 2 設問内容

1 対象地のポテンシャル
問1 対象地のポテンシャル
2 ひろばの活用について
問2 コンセプト及びビジョン
問3 ご提供可能な価値
問4 導入機能・規模、理由・条件、民間投資の可能性
3 建屋の取扱いについて
問5 建屋の取扱いと活用方法
4 事業手法について
問6 事業手法の事例
5 関心及び想定される課題
問7 ご関心
問8 参画の場合の課題
6 その他
問9 自由意見

(6) 調査結果の概要

1. 対象地のポテンシャルについて

問1 対象地のポテンシャル

- 「ポテンシャルがある」という意見が多かった。以下に主な理由を示す。
 - 上諏訪駅に近く、交通の利便性が高い。
 - 時計等の精密機器の生産拠点として知名度があること、観光資源として諏訪湖があることから、ものづくり、観光としてのポテンシャルは比較的高い。
 - 諏訪地域のランドマークである諏訪湖や赤十字病院に隣接しているため、認知されやすい。
 - 側に接道しているため多方面へ抜けやすい立地。
- 一方、「ポテンシャルがない」という意見もあった。以下に主な理由を示す。
 - 住宅地、商業地としてのポテンシャルはあまり高くない。
 - シーズン時の渋滞が懸念される。
 - 水害等ハザード面はやや弱いため、利用にあたっては対策が必要

2. ひろばの活用について

問2 コンセプト及びビジョン

- コンセプト及びビジョンについて、「内容を全て入れ込むことは困難」という検討が必要な意見が挙げられた。検討が必要な意見を以下に示す。
 - 基本構想の方針1～6までの内容を全て入れ込むことは難しい。どの方針が必須内容なのか。
 - 理解はできるが、行いたいことを全て描いている印象。絞り込みと優先順位を決めたうえで、段階的に整備を行い、効果を確認しつつ、具体的にビジョンを検討したほうが良い。
 - 最終的には一つ大きな核となる特徴を打ち出すことが有効ではないか。
- また、肯定的な意見を以下に示す。
 - 「諏訪ならではの」を活かすことをひろばの整備ポイントにされているところは非常に良い。
 - ものづくり産業が諏訪市様の大きな特徴・強みだと思われるため、「ものづくり」が最も適している。

問3 ご提供可能な価値

- 建設業では、「建物新築、解体、補強等の建設サービス」、維持管理・運営業の事業者からは、「観光施設、コミュニティ施設の管理運営」、不動産・流通業からは「公共体育館整備、ホテル事業者、スポーツ施設運営者の誘致」、「商業施設を通じた地域の集客、コミュニティーセンターを通じた外部の集客」といった意見が挙げられた。

問4 導入機能・規模、理由・条件、民間投資の可能性

- 民間投資の可能性がある機能は、「宿泊機能」が挙げられる。
- また、回答を保留した事業者も多かった。

3. 建屋の取扱いについて

問5 建屋の取扱いと活用方法

- 建屋の取扱いについて、「2. 新築」と回答した事業者が12事業者と最も多かった。
- 「3. 一部活用+新築」は1事業者で、「1. 改修」は0事業者であった。
- 「2. 新築」を回答した理由として、以下の意見が挙げられた。
 - 改修による耐震補強ではコストが大きくなる。
 - 現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。
 - 改築は元施工の関係など責任を負にくい部分、事業者に有利不利が発生する可能性がある。

4. 事業手法について

問6 事業手法の事例

- 「PPP/PFI」、「定期借地・賃貸借方式」と回答した事業者が多かった。
- 「商業部分を定期借地・賃貸借方式、公共部分をPPP/PFI」といった意見が挙げられた。

5. 関心及び想定される課題について

問7 ご関心

- 本事業への関心について、「2.条件次第では関心がある」と回答した事業者が9事業者で最も多く、次いで「1.関心がある」が3事業者、「3.関心がない」が3事業者、「4.どちらでもない」が1事業者だった。
- 「2.条件次第では関心がある」の条件として、以下の意見が挙げられた。
 - 自治体側にて目的が明確でなく、ほとんどの部分を民間提案に任されるような遊休地活用の色彩が強い場合は対応できない。
 - 施設の事業規模（建設費）がある程度大きいこと。
 - 賃貸条件を教えて頂ければ、商業施設として成立するか判断することができる。

問8 参画の場合の課題

- 「『方針1 諏訪圏工業メッセの継続開催』におけるイベントホールの必要規模とその条件、シーズン時の交通渋滞対策、イベント時の対応や交通渋滞対策」という意見が挙げられた。

6. その他

問9 その他、本事業へのご意見や市への要望等をご自由にお聞かせください。

- 「市としてこれだけは外せない、あるいは絶対に認められないといった条件・方針を具体的に整理して頂いたうえで幅広く民間企業の意見等を聞いて進めていくことが望ましい。(事業条件が漠然としていると意見が出にくい)」という意見が挙げられた。

(7) 調査結果

調査結果を以下に示す。

1. 事業対象地のポテンシャルについて

問1 事業対象地のポテンシャルについて、ご記入ください。

- 「ポテンシャルがある」という意見が多かった。以下に主な理由を示す。
 - 上諏訪駅に近く、交通の利便性が高い。
 - 時計等の精密機器の生産拠点として知名度があること、観光資源として諏訪湖があることから、ものづくり、観光としてのポテンシャルは比較的高い。
 - 諏訪地域のランドマークである諏訪湖や赤十字病院に隣接しているため、認知されやすい。
 - 側に接道しているため多方面へ抜けやすい立地。
 - 一方、「ポテンシャルがない」という意見もあった。以下に主な理由を示す。
 - 住宅地、商業地としてのポテンシャルはあまり高くない。
 - シーズン時の渋滞が懸念される。
 - 水害等ハザード面はやや弱いため、利用にあたっては対策が必要
- 当該地は上諏訪駅に近く、交通の利便性が高いエリアのため、鉄道利用による集客力がある程度あるものと考えられます。また、敷地面積が広いいため、駐車場用地を確保することによる集客も可能と思われます。(建設業 関心がある)
- 市の中心街地にあり、JR 駅からも徒歩圏に位置しているため、各種活用が図れると思います。河川・湖沼に近く、水害等ハザード面はやや弱いため、利用にあたっては対策が必要と思われます。敷地は広大なため、用途・目的によっては分割利用もありうると思います。一部は将来の公共施設等の建替え用地として確保しておくのも一案かと思えます。(市役所庁舎、図書館、赤十字病院等。)(建設業 条件次第)
- 諏訪エリアはセイコーエプソン等の本社があることから、時計等の精密機器の生産拠点として知名度があること、観光資源として諏訪湖があることから、ものづくり、観光としてのポテンシャルは比較的高いと考えられる。一方今後の人口動態から住宅地、商業地としてのポテンシャルはあまり高くないと考えられる。さらにイベント時には市外、県外から人が来るため、駅徒歩圏内であることのメリットを活かせるが、自家用車の利用が増加傾向にあることから通常時は市内、近隣都市の車利用する人が中心であると考えられることから、日常利用する施設を整備する際には、広大な平面駐車場が必要条件となる(建設業 条件次第)
- 市の人口が5万弱であり、少子高齢化により人口減少が進行している傾向があるなど懸念される条件があるものの、工業系メーカーの本社があり工業都市といわれる他、諏訪大社、諏訪温泉、霧ヶ峰高原等の観光資源も抱えており一体のポテンシャルのあるエリアであると理解しております。また、2002年より開催される「メッセ」は「地方では国内最大級の工業専門展示会」と高く評価されている等、認知度も高く、民間事業者の取組によりポテンシャルを活かせる可能性があると感じます。(維持管理・運営業 条件次第)
- 湖畔であり、市街地からもさほど離れていないため、スポーツツーリズム拠点として、公共体育館および宿泊施設を整備するコンセプトであれば、ポテンシャルはあるのではないかと感じます。(不動産・流通業 条件次第)
- 当該地は諏訪地域のランドマークである諏訪湖や赤十字病院に隣接しているため、認知されやすく、広域から集客できる場所だと考えています。一方、県道50号線(諏訪辰野線)の12時間交通量は10,570台(H27年発表資料)で国道20号線と比較すると少ないですが、地域住民の生活道路として幅広く使用されています。シーズン時の渋滞が懸念されますが、東側に接道しているため多方面へ抜けやすい立地です。以上のことから商業立地として広域集客も可能な適地だと考えています。(商業 関心がある)

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

2. 諏訪湖イベントひろばの活用について

問2 別紙「諏訪湖イベントひろばの活用について (P1～2)」に示す、ひろば活用のコンセプト及びビジョンについて、貴社のご意見をお聞かせください。

- コンセプト及びビジョンについて、「内容を全て入れ込むことは困難」という検討が必要な意見が挙げられた。
 - 検討が必要な意見を以下に示す。
 - 基本構想の方針1～6までの内容を全て入れ込むことは難しい。どの方針が必須内容なのか。
 - 理解はできるが、行いたいことを全て描いている印象。絞り込みと優先順位を決めたいうえで、段階的に整備を行い、効果を確認しつつ、具体的にビジョンを検討したほうが良い。
 - 最終的には一つ大きな核となる特徴を打ち出すことが有効ではないか。
 - また、肯定的な意見を以下に示す。
 - 「諏訪ならではの」を活かすことをひろばの整備ポイントにされているところは非常に良い。
 - ものづくり産業が諏訪市様の大きな特徴・強みだと思われるため、「ものづくり」が最も適している。
-
- 本事業の立地環境等も踏まえ、「ものづくり」のテーマから人やモノやコトが集積し、そこからさまざまな展開の可能性が生まれると考えます。(建設業 関心がある)
 - 産業振興や技術開発ということがコンセプトで示され、「諏訪ならではの」を活かすことをひろばの整備ポイントにされているところは非常に良いのではないかと感じました。ビジョンは4分野に整理され、幅広くイメージを打ち出されていますが、最終的には一つ大きな核となる特徴を打ち出すことが有効ではないかと思われまます。精密工業を中心としたものづくり産業が諏訪市様の大きな特徴・強みだと思われるため、「ものづくり」が最も適しているのではないかと考えられます。(建設業 条件次第)
 - 公共もしくはそれに近い機能の施設を整備することが、事業化の検討を進めやすいのではないかと考える。(建設業 条件次第)
 - 理解はできるが、行いたいことを全て描いている印象を受けます。絞り込みと優先順位を決めたいうえで、段階的に整備を行い、効果を確認しつつ、具体的にビジョンを検討したほうが良いと思います。(建設業 関心がない)
 - コンセプトに記載の内容は日常(医療・健康、コミュニティ)と、それ以外(ものづくり、観光、防災)を組み合わせたものと理解しています。(維持管理 条件次第)
 - ものづくりラボ機能以外の「健康機能『スポーツ施設整備による市民の健康増進・介護予防』」「観光機能『スポーツツーリズム導入による地域振興、観光需要の喚起』」「防災機能『市民の安心安全を確保できる広場と連携した防災拠点づくり』」は、整備事業の企画内容次第ですが、実現可能性があるものと考えます。(不動産・流通業 条件次第)
 - ひろばの活用コンセプト、基本構想の方針1～6までの内容を全て入れ込むことは難しいと感じています。どの方針が必須内容なのかご提示頂きたいと考えております。民間活力を導入する以上、収益性が確保されることが必須条件です。当該地だけでなく、周辺道路の整備などによる渋滞解消などの各種対策も並行して計画して頂きたいと感じています。(商業 関心がある)
 - 事業説明を見ると、商業的色彩はあまり望まれていないと思われるが、湖に面していることから、単純な足元商圈に頼る消費では難しい。敷地規模も大きく広域集客を前提として計画する必要があると感じる。(その他 条件次第)

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

問3 別紙「諏訪湖イベントひろばの活用について（P1～2）」及び問2を踏まえ、貴社が事業対象地でご提供可能な価値（サービス・付加価値）があればご記入ください。

- 建設業では、「建物新築、解体、補強等の建設サービス」、維持管理・運營業の事業者からは、「観光施設、コミュニティ施設の管理運営」、不動産・流通業からは「公共体育館整備、ホテル事業者、スポーツ施設運営者の誘致」、「商業施設を通じた地域の集客、コミュニティーセンターを通じた外部の集客」といった意見が挙げられた。

（建設業）

- 建物新築、解体、補強等の建設サービス。（条件次第）
- 商業用展示スペースの維持管理・運営。（関心がある）
- 建設企業として直接的に提供できるサービスについては、現状アイデアはない。（どちらとも）
- 施設の計画・建設において付加価値を生み出すことが可能と考えます（ひろばの活用方法や運営内容を踏まえた使いやすく経済的な建物など）。（条件次第）
- 地域のポテンシャルと展示機能の融合という観点で、弊社実績の「**燕市産業史料館**」（新潟県燕市）が参考になる。（関心がある）
- 設計、建設、運用、維持管理のすべての分野について、サービス提供は可能ですが、だれをターゲットとし、何をどのようにしたいのかがこのコンセプトからは読み取ることができないため、具体的に提供可能な価値を現時点で明示することは困難。（条件次第）

（維持管理・運營業）

- 観光施設、コミュニティ施設の管理運営（事業含む）（関心がない）
- 当社は維持管理企業ですので、ひろばと建屋（改修/新築/一部活用+新築のいずれかに関わらず）の維持管理をメインに担当する。（条件次第）

（不動産・流通業）

- 事業手法「定期借地・賃貸借方式」による公共体育館整備（施設開発機能、資金調達機能）、ホテル事業者、スポーツ施設運営者の誘致（事業企画機能、テナントリーシング機能）（条件次第）
- 商業施設を通じた地域の集客、コミュニティーセンターを通じた外部の集客、2つの集客・交流により地域活性の拠点となる施設を目指します。また、商業施設にはイベントスペースを確保し、花火大会時に観覧席の確保、屋台設置場所、仮設トイレ設置場所として利用できるようにします。コミュニティーセンターについては、防災拠点として整備することで複合的な利用が可能な施設として付加価値を付けていきます。（条件次第）

※（ ）内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

問4 別紙「諏訪湖イベントひろばの活用について (P1～2)」及び問3の価値を実現するにあたり、導入が望ましい機能すべてに○を付け、規模、理由・条件についてご記入ください。また、民間投資の可能性についてご記入ください。さらに、民間投資可能な機能があれば、行を追加し、ご記入ください。

- 民間投資の可能性のある機能は、「宿泊機能」が挙げられる。
- また、回答を保留した事業者も多かった。

ものづくり
オフィス
<u>導入規模 (最小～最大) :</u> ー <u>理由・条件 :</u> ・ ニーズが不明 <u>民間投資の可能性 :</u> ②公設民営 (1事業者)、①民設民営または②公設民営 (1事業者)
コワーキングスペース
<u>導入規模 (最小～最大) :</u> ー <u>理由・条件 :</u> ・ 地域でニーズがあれば。 ・ ニーズが不明 <u>民間投資の可能性 :</u> ②公設民営 (3事業者)
その他 (精密加工機器の再生)
<u>導入規模 (最小～最大) :</u> 1000 m ² <u>理由・条件 :</u> ・ 時計、カメラ等、以前「東洋のスイス」と称された工業地域の再生のための施設 <u>民間投資の可能性 :</u> ②公設民営 (1事業者)
その他 (ものづくり工房)
<u>導入規模 (最小～最大) :</u> 80 m ² <u>理由・条件 :</u> ・ 諏訪圏工業メッセの情報拠点。HC内施設。 <u>民間投資の可能性 :</u> ①民設民営 (1事業者)

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

医療・健康
医療・健康スペース
<u>導入規模 (最小～最大) :</u> ー <u>理由・条件 :</u> ・ 赤十字病院隣地で相乗効果が高めることが可能。 ・ 近隣病院等との連携の可能性等についても考慮が必要になると考えます。 <u>民間投資の可能性 :</u> ②公設民営 (1事業者)、①民設民営または②公設民営 (1事業者)

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

観光
宿泊機能
<p>導入規模（最小～最大）：2,000～5,000 m² (2,000 m²は、「延床約 2,000～3,300 m²」)</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 観光、コンベンション向け（100室程度） ・ 「スポーツ×観光」の需要喚起により、ホテル事業者進出可能性あり（※参考事例 星野リゾート BEB5土浦） ・ ニーズが不明 <p>民間投資の可能性：①民設民営（2事業者）、②民設公営（1事業者）、 ①民設民営または②公設民営（1事業者）</p>
サイクリング拠点
<p>導入規模（最小～最大）：300～1,000 m²</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪場、メンテナンススペース、ロッカー、シャワー、更衣室、レンタサイクル、サイクルショップ等 ・ 諏訪湖周回は平坦で、16kmとウォーキングやランニングコースとして整備されている事等から、ランニングステーションとサイクリングステーションの併設可能性があると考えます。 ・ 諏訪湖至近を活かした観光拠点として可能性あり。 ・ 将来サイクリングロードを整備予定のため。（HC内施設） <p>民間投資の可能性：①民設民営（1事業者）、②公設民営（3事業者）、 ②公設民営または③その他（1事業者）</p>
その他（道の駅等集客・観光拠点）
<p>導入規模（最小～最大）：-</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レストラン、カフェ、サイクリング拠点、観光案内所、地域生鮮品マーケット、定住促進コーナー <p>民間投資の可能性：②公設民営（1事業者）</p>
その他（飲食・物販施設）
<p>導入規模（最小～最大）：500 m²</p> <p>理由・条件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設内 <p>民間投資の可能性：①民設民営（1事業者）</p>

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

コミュニティ（防災）
エネルギーセンター
<u>導入規模（最小～最大）</u> ：－ <u>理由・条件</u> ： ・ － <u>民間投資の可能性</u> ：②公設民営（2事業者）
コミュニティカフェ
<u>導入規模（最小～最大）</u> ：100 m ² <u>理由・条件</u> ： ・ 企業商談、地元住民憩いスペース。HC 内施設。 <u>民間投資の可能性</u> ：①民設民営（1事業者）、②公設民営（1事業者）、 ①民設民営または②公設民営（1事業者）
イベントホール
<u>導入規模（最小～最大）</u> ：4,000～8,000 <u>理由・条件</u> ： ・ 諏訪圏工業メッセの開催（ホールとして利用する場合は可動式客席を導入） ・ これまでの展示会等の開催の継続等に必要のため。災害時の拠点として大空間の活用可能性 があるため。 ・ 恒常的にイベントを実施し収益を上げるのは困難であり、その費用負担は民間では賄いきれ ないため。ホールを諏訪市が賃借し、毎月定額賃料を支払えるのであれば民設の可能性が広 がる。 <u>民間投資の可能性</u> ：②公設民営（3事業者）、③その他（1事業者：民設公営、指定管理）
多目的スペース
<u>導入規模（最小～最大）</u> ：－ <u>理由・条件</u> ： ・ 会議室等。 ・ これまでの展示会等の開催の継続等に必要のため。災害時の拠点として大空間の活用可能性 があるため。 <u>民間投資の可能性</u> ：②公設民営（3事業者）
健康広場・防災広場
<u>導入規模（最小～最大）</u> ：30,000～40,000 m ² （地積） <u>理由・条件</u> ： ・ 芝生広場、備蓄倉庫 ・ これまでの展示会等の開催の継続等に必要のため。災害時の拠点として大空間の活用可能性 があるため。 ・ スポーツ施設と防災広場機能の連携が地域防災力の向上に資するため。 ・ 過去の実績から防災拠点としての機能は必要 <u>民間投資の可能性</u> ：②公設民営（4事業者）、 ②公設民営または③その他（平常時は②、災害時は③）（1事業者）

子育て支援機能
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：－</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> ニーズが不明 <p><u>民間投資の可能性</u>：②公設民営（2事業者）</p>
その他（環境教育施設）
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：500 m²</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> 諏訪湖の生物多様性に関する情報発信、環境教育、エコロジカルツアー利用等を想定 <p><u>民間投資の可能性</u>：②民設公営（1事業者）</p>
その他（公共体育館・アリーナ）
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：8,500 m²（延床）</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設整備により市民の健康増進効果が期待できるほか、新たな出会いや交流が生まれる市民活動拠点がこれからのまちづくりには重要なため。 <p><u>民間投資の可能性</u>：③その他（1事業者：民設公営※自治体がテナント）</p>
その他（ドッグラン）
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：－</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> 愛犬との散歩で健康づくり、観光客の憩いのスペース。敷地内施設。 <p><u>民間投資の可能性</u>：①民設民営（1事業者）</p>
その他（駐車場を一時避難場所として開放）
<p><u>導入規模（最小～最大）</u>：15,000 m²</p> <p><u>理由・条件</u>：</p> <ul style="list-style-type: none"> 有事の際の避難場所。敷地内施設。 <p><u>民間投資の可能性</u>：①民設民営（1事業者）</p>

※②公設民営については、維持管理運営段階での独立採算の可能性は不明。

3. 建屋の取扱いについて

問5 建屋の取扱いについて、以下に示すパターンを想定しています。貴社が適当だと考える取扱い方法に○をつけ、理由をご記入ください。また、その理由及び活用方法についてもご記入ください。

● 建屋の取扱いについて、「2. 新築」と回答した事業者が 12 事業者と最も多かった。

● 「3. 一部活用+新築」は1事業者で、「1. 改修」は0事業者であった。

● 「2. 新築」を回答した理由として、以下の意見が挙げられた。

- 改修による耐震補強ではコストが大きくなる。
- 現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。
- 改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者に有利不利が発生する可能性もある。

「2. 新築」を回答した理由

- 各棟とも竣工後 50 年程度を経過しており、標準的な耐震性からが著しく低いことが想定されることから、改修による耐震補強ではコストが大きくなることが見込まれる。(建設業 関心がある)
- 現在の建物では活用方法に限界があると思われるため、目的に応じた新しい施設を整備するほうが長期的にみてメリットがある。(建設業 条件次第)
- 既存施設の瑕疵等に起因する事業期間中に発生する不具合や事故の発生リスクを懸念している。(維持管理・運営業 条件次第)
- イベント会場、室内スポーツなど汎用性の高い建物にするためには新築が必要となります。(不動産・流通業 条件次第)
- 情報が少なく、わからない点も多いものの、行政が必要とする用途を洗出し民間活用と合わせてゾーニングをした方が長期的に良い施設となると思われる。また、改築は元施工の関係など責任を負いにくい部分、事業者に有利不利が発生する可能性もある。(その他 条件次第)

【一部活用+新築】を選択した理由

- 今後どのような活用ができるのか調査が必要だが、思い出が詰まった建物を少しでも残し、計画を進めていきたい。建屋の活用方法として、資材館（木材などの販売コーナー）として活用する可能性を今後調査していく予定である。(商業 関心がある)

※（ ）内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

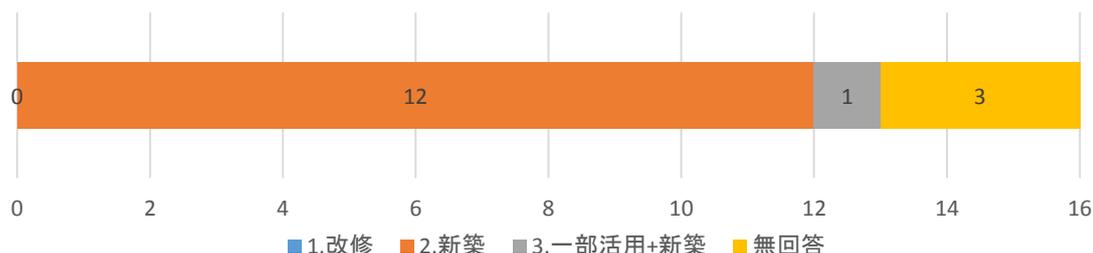


図 1 建屋の取扱い

4. 事業手法について

問6 ひろば活用において、参考となる事業手法の事例があれば、その理由と合わせてご記入ください。

- | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">● 「PPP/PFI」、「定期借地・賃貸借方式」と回答した事業者が多かった。● 「商業部分を定期借地・賃貸借方式、公共部分を PPP/PFI」といった意見が挙げられた。 |
| <ul style="list-style-type: none">➤ (スキーム) 民間企業の技術力、経営能力等が発揮でき、効率良く公共サービスを伴う事業の実施が可能になるのであれば、その方法の一つとして PPP/PFI 手法の導入が想定できます。(建設業 関心がある)➤ (スキーム) PFI (サービス購入型) が適当と考えますが、こだわりません。
(理由) 総事業費はややかさみますが、初期投資が少なく済みます。(建設業 条件次第)➤ (スキーム) 定期借地・賃貸借方式 (不動産・流通業 条件次第)➤ (スキーム) 商業ゾーンを事業用定期借地権設定契約で貸し、コミュニティーセンター、立体式パーキング、都市公園は PFI もしくは PPP で取り組めるスキームを望みます。
(理由) 敷地 7ha をすべて民間の力で開発するのが難しいため、敷地の半分で収益を確保し、残り半分を行政施設として利用することのできる上記スキームが良いと考えております。(不動産・流通業 条件次第)➤ (スキーム) 「カインズ昭島店」東京都昭島市にかつて存在していた都市型大型会議室・展示場施設として使用されていた『メッセ昭島』の跡地活用。定期建物賃貸借契約による既存建物の有効活用。
(理由) 1996年10月に公共施設としてオープンし、2004年2月に閉鎖した元展示場施設のため、ホームセンターの建物として再利用が可能な規模でした。(商業 関心がある) |

※ () 内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

5. 本事業への関心及び想定される課題について

問7 貴社のご関心について、当てはまる番号1つに○をつけ、条件や理由についてもご記入ください。

- 本事業への関心について、「2.条件次第では関心がある」と回答した事業者が9事業者で最も多く、次いで「1.関心がある」が3事業者、「3.関心がない」が3事業者、「4.どちらでもない」が1事業者だった。
- 「2.条件次第では関心がある」の条件として、以下の意見が挙げられた。
 - 自治体側にて目的が明確でなく、ほとんどの部分を民間提案に任されるような遊休地活用の色彩が強い場合は対応できない。
 - 施設の事業規模（建設費）がある程度大きいこと。
 - 賃貸条件を教えて頂ければ、商業施設として成立するか判断することができる。

「2.条件次第では関心がある」の条件及び理由

- 建設の事業規模（建設費）がある程度大きいこと。（建設業）
- 弊社が提案する「定期借地・賃貸借」方式による公共体育館整備手法が導入されるかどうか、公共体育館部分の建物質料について、市側の長期債務負担行為の議決が可能となるかどうか。（理由）弊社のPPPビジネスモデルに合致するかどうかによって、事業進出可否が判断されるため。（不動産・流通業）
- 賃貸条件、随意契約保証型の採用、弊社のシステム建築の採用によるコストダウン。（理由）**賃貸条件を教えて頂ければ、商業施設として成立するか判断することができるため。**（不動産・流通業）
- 自治体側にて、主体的に本件広場を活用したいニーズがあり自治体施設が設置されるなど、**積極的・自主的にも自治体の拠点化としたい意向がある場合。**（理由）自治体側にて目的が明確でなく、ほとんどの部分を民間提案に任されるような遊休地活用の色彩が強い場合は**対応できない。**（その他）

「1.関心がある」を選択した理由

- 活用案のコンセプトにある「ものづくり産業」由来の事業展開において、弊社の実績が活かせる展示施設の整備等が含まれ、且つ、事業手法等の課題も無ければ、積極的に関わって行くことができると考えます。（建設業）
- 『1. 事業対象地のポテンシャルについて』に記入させて頂いた通り、商業立地として大変魅力的な場所です。各関係者と今後協議させて頂き、諏訪広域連合のランドマークの一つとなるよう施設計画を進めていく予定です。（商業）

【3.関心がない】を選択した理由

- **事業対象地のポテンシャルに対し、用地がかなり大きい。**（建設業）
- **立地的なこと、PFI方式であることなど総合的に判断して関心なしとさせていただきます。**（維持管理・運営業）

※（ ）内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

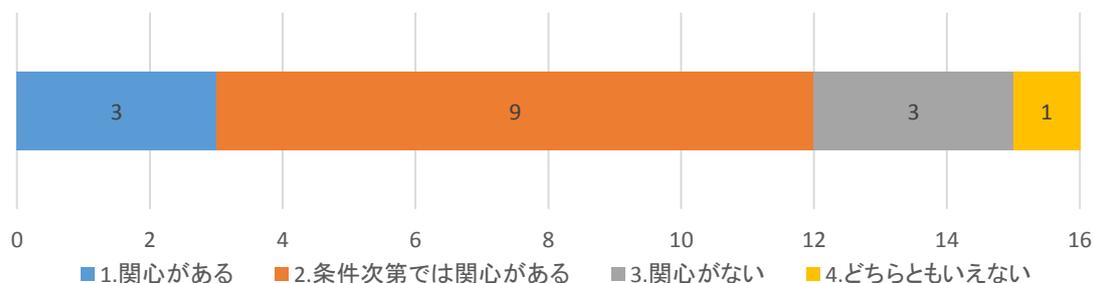


図2 本事業への関心

問8 貴社が本事業に参画するとした場合の課題をご記入ください。

● 『方針1 諏訪圏工業メッセの継続開催』におけるイベントホールの必要規模とその条件、シーズン時の交通渋滞対策、イベント時の対応や交通渋滞対策という意見が挙げられた。

- 本事業の内容に適した維持管理・運営担当企業とのコンソーシアム組成。維持管理・運営費の予算と見積との乖離の克服。(建設業)
- ①ひろばの活用コンセプト、基本構想の方針内の『**方針1 諏訪圏工業メッセの継続開催**』における**イベントホールの必要規模とその条件**
 - ②ホームセンター適正規模確保
 - ③**シーズン時の交通渋滞対策**
 - ④諏訪湖祭湖上花火大会などの**イベント時の対応や交通渋滞対策**
 - ⑤土壌改良工事の必要性の有無(商業)

※()内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。

6. その他

問9 その他、本事業へのご意見や市への要望等をご自由にお聞かせください。

● 「市としてこれだけは外せない、あるいは絶対に認められないといった条件・方針を具体的に整理して頂いたうえで幅広く民間企業の意見等を聞いて進めていくことが望ましい。(事業条件が漠然としていると意見が出にくい)」という意見が挙げられた。

- 最近のPFI案件では、予定価格が入札参加者の見積額を大きく下回り、やむを得ず入札を辞退する例が増加しております。予定価格を見積もる際には、維持管理・運営業務を担当している企業のヒアリングなどを密にいただき、適正な金額としていただくことを望みます。事業者選定段階において行われる官民直接対話で要求水準の解釈が明確になった場合には、質疑回答と同様に、入札までに事業者が提案内容に反映しブラッシュアップできる十分な時間をとれるよう早めにご公表いただくことを望みます。(建設業 関心がある)
- **市としてこれだけは外せない、あるいは絶対に認められないといった条件・方針を具体的に整理して**頂いたうえで幅広く民間企業の意見等を聞いて進めていくことが望ましいと考えます。(事業条件が漠然としていると意見が出にくいと思われま)す。(建設業 条件次第)
- 自治体側の財政支出を全く伴わない、民間による独立採算型での敷地利活用は事業採算上厳しいものと想定されますが、PFI法に依らない官民連携(PPP)手法「定期借地・賃貸借」方式を導入することにより、ひろばのポテンシャルを最大限に引き出し、シンプルかつスピーディーに事業化させることが弊社にて検討可能です。(不動産・流通業)

※()内は、業種及び問7の回答。青字は肯定的な内容、赤字は懸念事項として挙げられる内容。