

マーケットサウンディング調査結果報告

1. 調査目的

- 現在、新潟駅南口に整備予定の中・長距離バスターミナルにおいて、官民連携による整備・運営手法、およびバスターミナル上部空間の利活用に関する検討を進めています。
- 本調査は、上層部等の民間施設を含むバスターミナルの整備及び管理運営に関して、事業者から意見・提案を聴取し、上層部等空間の利活用方針を定めるとともに、これらの方針を反映した事業計画の見直しを目的として実施しました。

2. 調査対象

本事業に関心があり、主体的な事業実施が可能な事業者、団体等の法人を調査対象としました。

3. 調査手続き

- 本調査ではまずWEBアンケートでの意見聴取を行い、その後、対応可能な民間事業者から意見書の提出を受け付けました。
- 意見書提出申込者には、守秘義務対象資料（事業内容説明資料）の開示、及び質問の受付・回答を行いました。
- 意見書で各事業者から受領した内容について、WEB会議による個別対話で事業者からの意見を聴取しました。

4. 調査項目

項目	内容
バスターミナルに関する意見	施設計画に関する懸念・代替案
	バスターミナルの利便施設に関する機能・規模の提案
上層部の民間施設に対する意見	導入機能として想定する必要規模・容積等の提案
	想定する賑わい・防災機能（オープンスペース等）の提案
合築建物に対する意見	事業採算性を考慮した望ましい施設配置
	西側連絡通路の整備における懸念点、工夫点
事業方式に対する意見	土地建物権原の懸念・代替案
	コンセッション事業の独立採算に向けた条件・工夫等
	事業スケジュールに対する意見・要望
その他	事業期間、参画意欲、意見・要望等

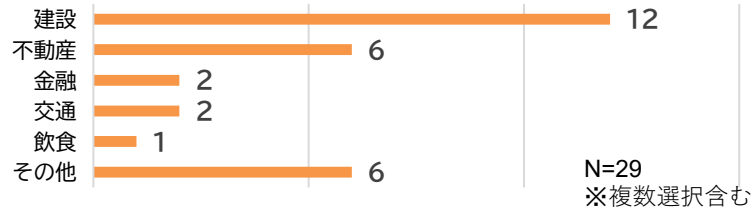
5. 調査スケジュール

項目	時期
募集要項等の公表	令和6年8月7日（水）
WEBアンケート回答期間	令和6年8月7日（水）～ 9月30日（月）
参加・守秘義務対象資料提供 申込受付期間	令和6年8月7日（水）～ 9月30日（月）
質問の受付期間	令和6年8月7日（水）～ 9月30日（月）
質問への回答	令和6年10月22日（火）
意見書の受付期間	令和6年10月2日（水）～ 11月19日（火）
個別対話	令和6年11月26日（火）～12月3日（火）
	令和7年7月29日（火）～8月8日（金）
	令和7年12月3日（水）～12月15日（月）
結果概要の公表	令和8年3月

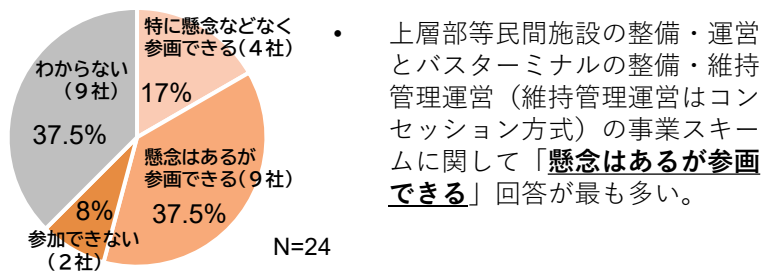
6. WEBアンケート調査結果

(1) 参加者について

- 建設、不動産、金融、交通等の業種の24企業から回答がありました。

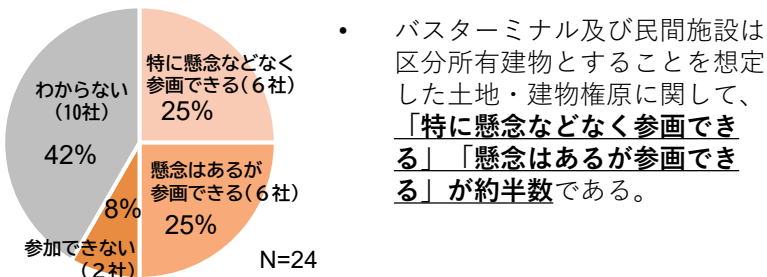


(2) 事業スキーム



- 上層部等民間施設の整備・運営とバスターミナルの整備・維持管理運営（維持管理運営はコンセッション方式）の事業スキームに関して「懸念はあるが参画できる」回答が最も多い。

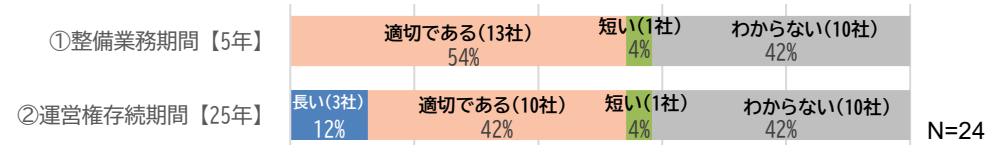
(3) 土地・建物の権原



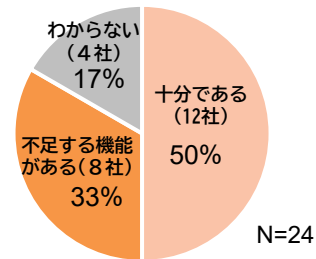
- バスターミナル及び民間施設は区分所有建物とすることを想定した土地・建物権原に関して、「特に懸念などなく参画できる」「懸念はあるが参画できる」が約半数である。

(4) 事業期間

- 整備業務期間【5年】は適切という回答が最も多かった。
- 運営権存続期間【25年】は適切という回答が多いが、今後の技術・制度の不透明さ、老朽更新等の費用を懸念して、長いという意見もあった。



(5) バスターミナルへの導入機能

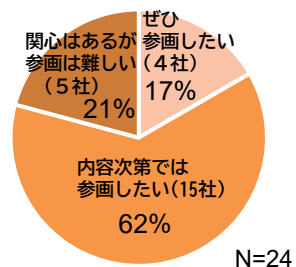


- バスターミナル導入機能（待合室、トイレ、事務室、便利施設、備蓄倉庫等）に関しては「十分である」と回答する意見が半数である。
- 複数回答があった主な不足機能として、デジタルサイネージ、観光案内所が挙げられた。

(6) 上層部等民間施設への導入機能

- 導入機能はビジネス（オフィス等）、ホテル、商業施設等が多い。
- 都市機能誘導施設以外では、ビジネス・子育て支援・医療等の公益性の高い機能、住宅・スポーツ、バス利用者向け機能（飲食・土産・簡易宿泊等）等が想定された。
- 新潟市の「南口コンセプト（案）」で提示する機能（滞在空間、災害時利用、オープンスペース等）は、「整備できる」「整備したい」があわせて過半数であった。

(7) 参画意欲

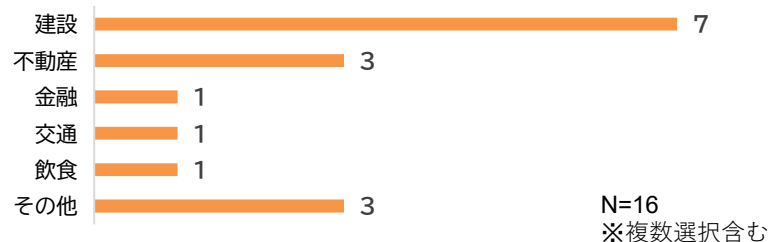


- 事業概要書等を踏まえた参画意欲について、「内容次第では参画したい」という意見が最も多い。
- 事業内容・与条件の確認、グループ組成を行ったうえで参画の可否を判断しようとする傾向がある。

7. 意見書・個別対話調査結果

(1) 参加者について

- WEBアンケートに回答した24企業のうち、12企業からの意見書提出があり、うち11社と個別対話を行いました。



(2) バスターミナルに関する意見

- バスバス数の精査を希望する意見があった。
- バスターミナルの収益確保の観点から、利便施設の面積精査を希望する意見があった。
- インフォメーションカウンターや有人窓口は設置を希望する意見があった。

(3) 上層部の民間施設に関する意見

- バスターミナルの上層部等の活用について、ニーズのある機能は検討可能、前向きに検討可能という意見があった。
- 上層部等への導入機能は幅広く提案可能とすることを希望する意見があった。
- 建設費高騰等の社会情勢を踏まえ、民間収益施設の採算性については懸念があるという意見があった。

(4) 合築建物に関する意見

- 区分所有建物である合築建物の整備に関し、区分所有権対価や整備費の官民負担方法の明確化を希望する意見があった。
- 西側連絡通路の位置づけ、取り扱いの明確化を希望する意見があった。

(5) 事業方式に関する意見

- PFI事業としてSPCの組成を義務とすることについては問題ないという意見が確認できた。
- バスターミナル運営実績が参加資格条件となると参画の難易度が高まるという意見があった。
- 合築建物について、バスターミナルと民間収益施設のリスク分離を図る事業スキームが望ましいという意見があった。
- コンセッション事業について、停留料金収入には限界があるためサービス購入料による一部公共負担が望ましい旨の意見があった。
- 大規模修繕については発注者負担を希望する意見があった。
- 土地建物権原について、土地取得や建物持分の引渡しにかかる民間負担の軽減を求める意見があった。
- 需要変動リスクを考慮した支払方法を希望する意見があった。

(6) その他

- アクセス道路や新潟駅周辺整備と連携した事業推進を希望する意見があった。
- 事業スケジュールの明示を希望する意見があった。
- 事業内容が多岐にわたるため、コンソーシアムの組成に向けた調整のためにも、十分な事業者選定期間の確保が望ましいという意見があった。
- 早期にバスターミナルに係る事業収支を開示し、民間事業者とのすり合わせを行うことがリスク回避につながるという意見があった。