
岡崎市コンベンション施設（民間都市型ホテル併設型）整備運営事業に
関するサウンディング型市場調査 結果概要

岡 崎 市

平成 30 年 9 月

1 参加申込受付期間

平成 30 年 6 月 18 日(月) ~ 6 月 29 日(金)

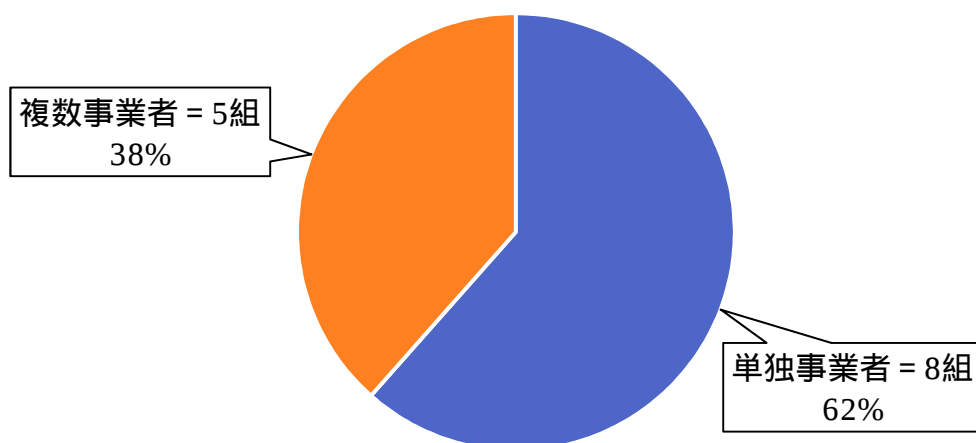
2 実施期間

平成 30 年 8 月 2 日(木)、3 日(金)、6 日(月)、8 日(水)、9 日(木)の 5 日間

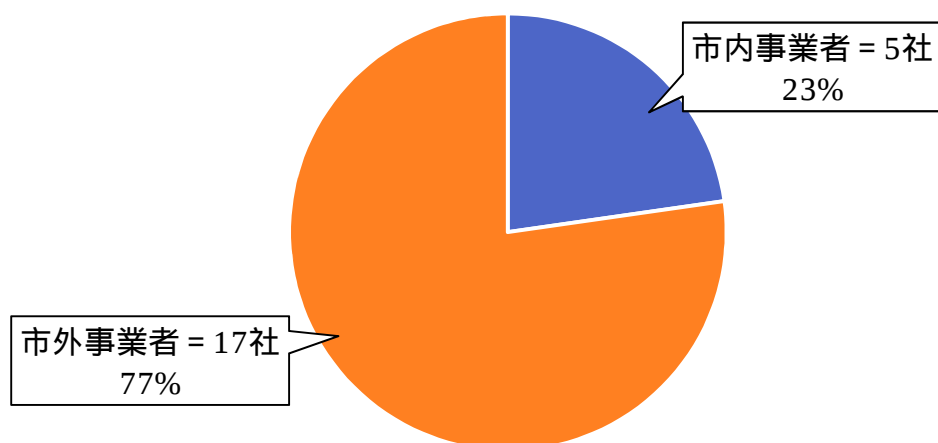
3 参加事業者数

調査には 13 組、22 社の民間事業者の参加があった。詳細は以下のとおり。

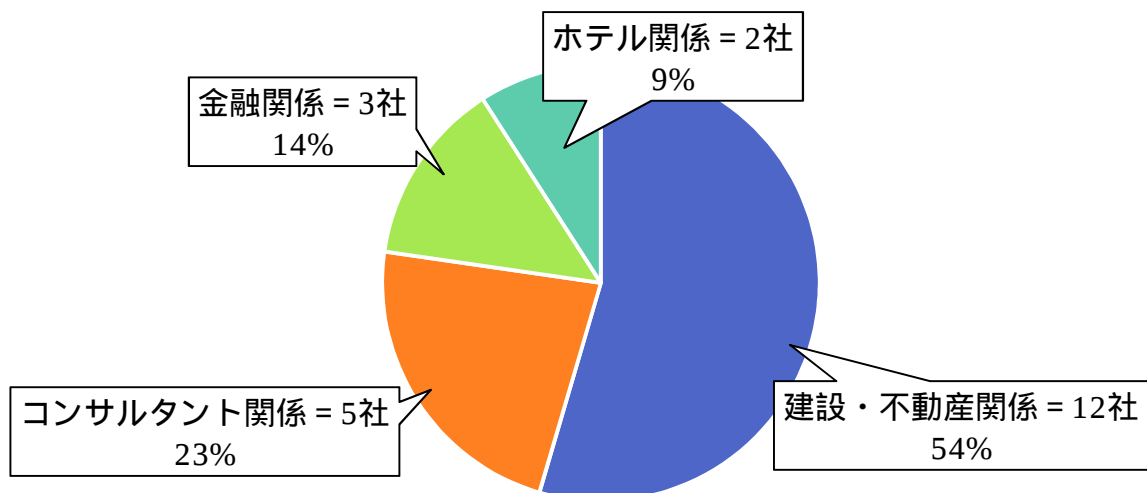
(1) 単独事業者の内訳 (全 13 組)



(2) 市内事業者・市外事業者の内訳 (全 22 社)

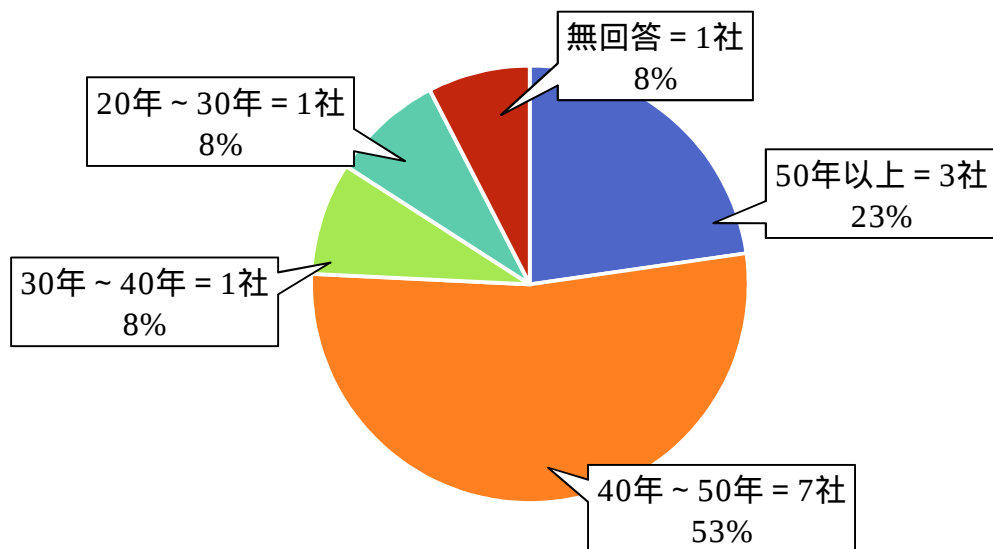


(3) 参加事業者の業種内訳



4 主な提案・意見

(1) 事業期間に関する主な提案・意見



- ・事業期間については、建物の構造等によって異なる。資産償却年数が一つの目安。
- ・初期投資の返済期間については、20～30年を想定。
- ・施設内容や規模が明確ではないが、工事期間は少なくとも1年半は必要。

本市の対応

- ・事業期間の設定に際しては、本事業に対する本市の基本的な考え方を反映させることに加えて、建物の建築手法等により事業期間の考え方に差が生じることにも配慮した事業者募集に努めます。

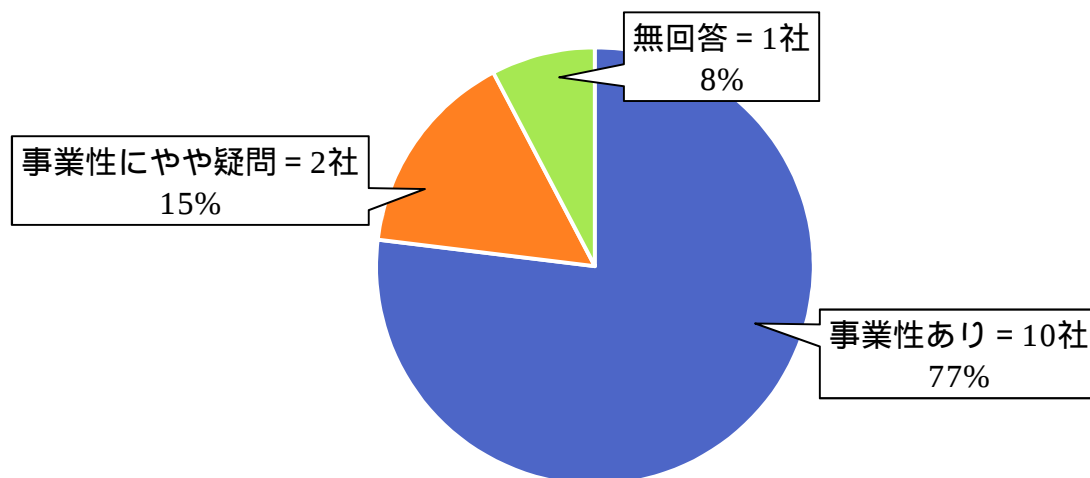
(2) コンベンション施設に関する主な提案・意見

- ・貸館収入や飲食収入による一定の収益は見込めるものの、民間の完全独立採算による建設や運営は難しい。事業継続には「公設」あるいは「市の支援」が必須。
- ・収益の柱となる貸館利用や飲食利用は、平日夜間や土日祝日がメインとなる。よって、利用が低調になる平日昼間の稼働率向上が課題。
- ・運営面においては、民間が高い自由度をもって収益活動を行える事業スキーム（行政による積極的な市場開放、規制緩和、民営化等）が重要。
- ・市が暫定的に示した機能や規模は、需要予測や敷地面積を考慮した場合、過大な印象がある。事業目的、施設用途、想定客層をさらに吟味・精査すべき。
- ・事業目的をより明確にしつつ、民間の自由度を上げる市の支援策が講じられれば、民間は施設の規模や機能を敷地面積に合わせて最適化でき、民設民営の可能性も高まる。
- ・事業者募集の際は、市がコンベンションの間取りや面積を明示するよりも、期待する機能や用途を明示する方が、民間はアイデアを出しやすい。
- ・料理を提供する方法については、厨房型、セントラルキッチン施設活用型、ケータリング型など多様な形態がある。提案時には、これらを民間が自由に選択できるようにして欲しい。
- ・施設利用者の駐車場を整備する必要があるが、その整備費用については市の負担、もしくは、市の支援が必須。敷地の狭さも課題の一つ。
- ・ハード面の支援だけでなく、会議や催事を誘致する、いわゆる「MICE」の取り組みなど、市や地域を挙げて、本事業を後押しするソフト事業が重要。
- ・市が把握しているコンベンションの需要予測などのデータを提供して欲しい。
- ・駐車場を含めて敷地に余裕があれば、コンベンションとホテルを分けて建設することもある。敷地に余裕が無いのであれば、コンベンションとホテルを一つの建物とし、所有者は市か民間のどちらかに一本化することが望ましい。一つの建物を区分所有することは修繕等の計画や調整が難しいため極力避けたい。

本市の対応

- ・コンベンションの機能や用途について、さらなる精査に努めます。
- ・民間が「稼ぐ力」を十分に発揮でき、民間の資金とノウハウを最大限活用できる計画づくりに努めます。
- ・ハードだけでなく、ソフトを含めた計画づくりに努めます。
- ・コンベンションの需要予測に関するデータの提供に努めます。

(3) ホテルに関する主な提案・意見



- ・ ホテル、ホール(バンケット)、レストランの利用客層がそれぞれ異なるシティホテルは、都市の規模等によって、利用客層の違いが強みとなったり、弱みとなったりする。そのため、全国的に人口や人の往来が集中する大都市を除いては、シティホテルの建設が必ずしも積極的でない傾向が見られる。
- ・ 立地や需要を考えれば、ビジネスホテル、あるいは、グレードの高いビジネスホテルが妥当なのでは。その場合、客層としては、ビジネス客と観光客が想定できるが、現在の岡崎市においてはビジネス客が中心になると考えられる。
- ・ 例えば「コンベンションの来賓・来客用ホテル」という位置付けを主目的にすれば、部屋数の少ない高級感のあるホテルが向いている。事業性もあると考えられる。
- ・ 本事業がホテルをメインとするのか、あるいは、コンベンションをメインとするのか、さらには、各施設にはどのような機能を望むのか、今後、こうした点について市の考えがより具体的に示されれば、民間の提案もより具体的になる。
- ・ 昨今、ホテルのグレードが多様化していることから、事業者募集の際は、市がホテルのグレードや部屋数を明示するよりも、機能・用途・客層等を明示する方が民間はアイデアを出しやすい。
- ・ ホテル専用の駐車場として、部屋数の3割～5割が必要。

本市の対応

- ・ ホテル事業の多様化を踏まえて、いわゆる従来型のシティホテルに限定した事業計画に頼ることなく、本事業の目的達成に向けた実効性ある計画づくりに努めます。
- ・ ホテルの機能や利用客想定について、さらなる精査に努めます。

(4) リバーベース機能に関する主な提案・意見

- ・ リバーベースに対する民間側の理解が浅い。市の構想をより詳しく知りたい。
- ・ リバーベースの需要予測など、市が保有するデータを提供して欲しい。
- ・ 河川空間と一体感のある事業計画には賛成。
- ・ 河川には様々な規制がある。民間がクリアできるのか不安。
- ・ 堤防沿いに商業施設を並べた場合、一年を通して平日の客足が心配。土日であっても暑い夏や寒い冬は客足が遠のく。長きにわたる事業期間の間、テナントを探し続けるリスクを誰が背負うのか、ここが課題。
- ・ 堤防法面の埋め立てを民間側の費用で担ったり、埋め立てた天端面の管理責任を民間側で担ったりすることは難しい。市の支援が必須。

本市の対応

- ・ 引き続き、リバーベース機能に関する情報提供に努めます。
- ・ 本事業を担う民間事業者が「乙川のかわまちづくり活動」に関して、誰(団体・個人)とどのような関係に基づき関わっていくのかなどについてさらに整理し、民間への情報提供に努めます。