

仙台空港周辺地域活性化施設整備運営事業に係る

サウンディング型市場調査結果について

岩沼市では現在、空港周辺地域に新たなにぎわいを生み出すため「仙台空港周辺地域活性化施設(仮称)空の駅」の整備・運営事業に取り組んでおります。

本事業で想定している事業スキームの妥当性や市場性の有無を確認することを目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表いたします。

1 スケジュール

日 程	内 容
令和8年6月8日(月)	実施要領等の公表
令和8年6月8日(月)～6月19日(金)	本調査への参加申込み受付期間
令和8年6月29日(月)～7月10日(金)	調査(対話)実施

2 実施方法

事前に調査票を配布・回収し、WEB 会議ツールを使用して、個別に1者1時間程度で実施しました。

3 参加者

本調査に協力いただいた事業者数は、13社でした。

4 質問項目

質問項目は以下のとおりです。本調査では、事前に調査票に回答をいただいたうえで、調査票の回答に基づき、意見交換を実施しました。

項目		内容
基本機能に関する質問	基本機能の想定面積	基本機能の想定面積について、ご意見や条件がありましたら教えてください。
	収益性が期待される機能	基本機能のうち、収益性が期待される機能がありましたら教えてください。
	導入すべき機能やアイデア	コンセプト実現に向けて、他に導入すべき機能やアイデアがありましたら、教えてください。
	事業方式	基本機能の整備・運営にあたり、望ましい・対応可能な事業方式がありましたら教えてください。
	必ず整備すべき機能	現時点で想定している各導入機能を、本施設に必ず整備する「必須機能」として位置付けることについて、ご意見があれば教えてください。
	必ず整備すべき機能の影響	具体的な導入機能のイメージである基本機能の整備を必須とすると、仕様発注に近くなり、民間の創意工夫が

		限定されることが懸念されます。 基本機能を、本施設に必ず整備する「必須機能」とする場合に、事業参画意欲や提案内容に与える影響があれば教えてください。
	事業期間	基本機能の整備・運営にあたり、想定される期間を教えてください。
	その他	その他、基本機能についてご意見があれば教えてください。
連携機能に関する質問	導入すべき機能やアイデア	コンセプト実現に向けて、連携機能として導入すべき機能やアイデアがありましたら教えてください。
	借地期間・借地料	連携機能部分の土地は、市から事業者に貸し付けることを想定しています。借地期間・借地料について、ご意見がありましたら教えてください。
	借地方式	連携機能部分の望ましい借地方式があれば教えてください。
	その他	その他、連携機能についてご意見があれば教えてください。
施設配置に関する質問	各機能群の配置・必要な敷地面積	各機能群の配置・必要な敷地面積についてご意見があれば教えてください。
整備費用に関する質問	建設費単価・コストウェイト	現在想定している建設費単価・コストウェイトについてご意見があれば教えてください。
	官民の費用分担	官民の費用分担についてご意見があれば教えてください。
事業スケジュールに関する質問	事業スケジュール	本事業は令和 13 年度の供用開始を目指しています。事業スケジュール案についてご意見があれば教えてください。
参入可能性に関する質問	本事業への関心の有無	本事業の事業条件（案）を踏まえて、関心の有無について教えてください。関心がない場合は、その理由（ハードル）について教えてください。
	市に求める取組	市内事業者の参画に向けて、市に求める取組等があれば教えてください。
	その他	その他、懸念される事項や、本事業へのご意見がありましたら、教えてください。

5 実施結果

参加企業様よりいただいた回答の概要は、以下のとおりです。

対話項目	回答概要
1. 基本機能に関する質問	
基本機能の想定面積	・回答企業の約半数（6社）は、想定面積を「妥当である」と評価した。 ・レストランや物販等の収益機能については、面積が大き過ぎる、または不足しているとの相反する意見が複数企業から示され、想定する業態や運営方法により適正規模が異なることが確認された。 ・バックヤードや厨房、荷捌き場の確保、機能間の連携、需要に応じた柔軟な面積設定を求める意見があった。
収益性が期待される機能	・多くの企業（12社）は、地産レストラン及び地域特産物販売所を収益性が期待される機能として挙げた。 ・一方、これらを含む施設全体の独立採算については、困難又は慎重な検討が必要との意見が多く、公共による整備費・サービス対価・指定管理料等の支援を前提とする見解が示された。 ・屋内テラスは飲食・物販との相乗効果や空港の眺望を活かした滞在機能として、産業ショールームは出展料・協賛金や体験型コンテンツ等により収益化の可能性があるとされた。
導入すべき機能やアイデア	・民間ノウハウ・独自提案等に該当するため非公表とする。
事業方式	・DBO方式を選択した企業が最も多く、設計・建設段階から運営者の意見を反映できること、民間の初期投資リスクやSPC組成等の負担を抑えられることが評価された（8社）。 ・PFI（BT0）方式も、整備・運営の一体化が可能な方式として一定の支持がみられた（4社）。 ・また、E0I方式等により運営事業者を先行的に関与させる方式を望ましいとする意見も複数確認された（5社）。 ・基本機能は公共性が高く、施設整備費及び不足する運営費を行政が負担することが、民間参画及び事業成立性を高める上で重要との意見が多かった。
必ず整備すべき機能	・観光案内・情報発信施設は、多くの企業が必須機能とすることが望ましいと回答した（11社）。 ・屋内テラス（7社）、地域特産物販売所（7社）、地産レストラン（6社）についても、必須機能とする意見が約半数を占めた。 ・一方、文化体験施設（9社）及び産業ショールーム（10社）は、任意機能とする意見が多く、具体的な実現方法は民間提案に委ねることが望ましいとされた。 ・全体として、施設の基本的な方向性は行政が示しつつ、詳細な用途・規模・形態には柔軟性を持たせ、民間の創意工夫を引き出すことが重要との傾向が確認された。
必ず整備すべき機能の影響	・基本機能を必須とすること自体は、事業参画意欲を大きく低下させないとの意見が多くみられた（5社）。 ・一方、面積、設備、人員配置、営業形態等まで仕様を詳細に規定すると、民間の創意工夫や提案の柔軟性が損なわれ、収益性の確保も難しくなるとの指摘が複数企業からあった（7社）。
事業期間	・設計期間は6～24か月程度、建設期間は12～24か月程度との回答がみられ、

	設計・建設を合わせて概ね2～4年程度を想定する意見が確認された。 ・開業準備期間は1～12か月程度で、6か月程度とする回答が比較的多かった。 ・供用開始後の維持管理期間および運営期間は、3～30年程度と幅があるものの、10～20年程度を想定する回答が中心であった。
その他	・基本機能について、空港利用者だけでなく、地域住民や観光客が施設自体を目的地として訪れるための独自性や集客機能が必要との意見が複数企業から示された（3社）。 ・空港や周辺交通拠点からのアクセス性・回遊性の向上、基本機能と連携機能の一体的な運営を求める意見もみられた。
2. 連携機能に関する質問	
導入すべき機能やアイデア	・民間ノウハウ・独自提案等に該当するため非公表とする。
借地期間・借地料	・借地期間について回答した企業からは、15年程度から50年程度まで幅広い意見が示され、投資回収を踏まえた20年以上の期間や、事業期間の延長が可能な仕組みを求める意見もみられた（4社）。 ・借地料については、事業採算性や民間負担を踏まえ、無償または低廉な設定を求める意見が確認された（3社）。 ・一方、連携機能を民間独立採算・借地方式とすることについて、初期投資・撤退リスクを懸念し、公共整備とすることを提案する意見もあった（3社）。 ・また、基本機能と連携機能の公募・事業スキームを分けることを望む意見がみられた（5社）。
借地方式	・回答企業のうち、一般定期借地権方式または事業用定期借地権方式を望ましいとする意見が複数みられた（4社）。 ・特に、事業用定期借地権方式については、事業期間や返還条件を明確にすることで民間投資を促し、収益性・事業継続性を確保できるとの意見があった。 ・一方、連携機能を公共整備とし、借地を用いずに指定管理者が一体的に運営する方式や、事業終了後の施設譲渡・買取を求める意見もあった。 ・また、収益部分と非収益部分で土地単価を区分する方式も示された。
その他	・屋内遊戯施設については、既存施設「miina」との競合可能性があるため、導入に慎重な意見が多かった（5社）。 ・連携機能については、空港との連携や地域資源・周辺施設との相互補完を重視する意見がみられた（3社）。 ・一方、宿泊・ホテル機能については、立地条件や観光需要のみでの稼働率確保を踏まえ、事業成立性を懸念する意見が複数確認された（3社）。
3. 施設配置に関する質問	
各機能群の配置・必要な敷地面積	・敷地面積や機能配置について、概ね問題ないとする企業が多かった（6社）。
4. 整備費用に関する質問	
建設費単価・コストウエイト	・建設費の上昇や物価変動リスクを踏まえ、現在の想定単価では不足する可能性を指摘する企業が複数みられた（3社）。 ・特に、入札時までの建設費上昇分や、提案書提出後から着工までの物価上昇分を適切に反映することを求める意見があった。
官民の費用分担	【本事業全体について】 ・全企業（13社）より、本施設の「整備費用」及び「維持管理費用」の全額又は大部分を行政が負担しなければ、本事業への参画が難しいとの認識が示された。

	(本事業全体を、民間の独立採算で実施できると回答した企業数は0社。) 【基本機能について】 ・基本機能の整備費用については、全企業(13社)より、原則として行政が負担すべきとの意見が確認された。 ・一方で、条件によっては、収益が期待される機能のテナント専用の内装・設備(C工事)は、民間負担が可能との意見も確認された(3社)。 ・収益が期待される「地産レストラン」・「地域特産物販売所」などの一部機能については独立採算の可能性も示されたが、「商圏人口が少ない」・「空港からのアクセスが悪い」などの立地的課題から、大きな収益は見込めず、施設全体での独立採算運営は困難との認識が示された。 【連携機能について】 ・連携機能を独立採算とすると、初期投資リスクが高く、事業撤退リスクも伴うため、行政負担による整備(基本機能に含める)が望ましいとの意見も確認された。 ・連携機能の発注方式について、初期は行政主導で基本機能を整備・運営し、集客・需要の実績を見極めた上で、連携機能部分への民間投資を求めていくという段階的な整備アプローチが望ましいとの意見も確認された。
5. 事業スケジュールに関する質問	
事業スケジュール	・令和13年度の供用開始について、問題ないとする企業が5社あった一方、事業者選定から設計、建設、開業準備までを考慮するとタイトであり、課題があるとする企業も3社あった。 ・特に、令和10年度前半までの事業者選定、設計・工事期間、開業準備期間、人材確保等を踏まえた工程設定が重要との意見がみられた。
6. 参入可能性に関する質問	
本事業への関心の有無	・回答企業のうち、条件が合えば積極的に参入を検討する企業が最も多く、複数企業が本事業への関心を示した(8社)。 ・また、構成員としての参入意向を示す企業も3社確認され、代表企業としての参入意向を示した企業は1社であった。 ・一方、全企業(13社)から、独立採算や民間による初期投資を前提とした事業スキームについては、収益性や需要の不確実性から実現が難しいとの意見回答があった。
市に求める取組	・多くの企業から、事業参画の判断に必要な需要・市場性、施設整備・運営条件、行政と民間の役割分担等を早期かつ具体的に示すことを求める意見があった。 ・特に、指定管理料や事業期間、費用負担、リスク分担、運営裁量の明確化に加え、基本機能の行政整備やインフラ整備等による民間負担の軽減を求める意見がみられた。 ・また、仙台空港との連携・共同プロモーション、アクセス改善、地域住民・地元企業との調整支援を市が主体的に行うことを期待する意見も確認された。 ・独立採算を前提とした場合の参画ハードルを指摘する意見もあった。
その他	・回答企業からは、空港に近接しているだけでは十分な集客や事業成立が難しいとの意見が複数示された。 ・特に、空港利用者以外の周辺住民や観光客を取り込むため、地域特性を生か

	した独自コンテンツ、周辺施設との連携、アクセス手段の確保が重要とされた。 ・また、「道の駅」認定については、認知度や集客力の向上に有効との意見がある一方、差別化の観点から新たな施設カテゴリーを検討すべきとの意見もあった。 ・加えて、建設・運営費負担、需要予測、大規模修繕費の分担、補助制度の活用など、事業採算性に関する条件整理を求める意見が確認された。
--	--