

【H30:先-9】 港湾施設(上屋)のリノベーションに関する官民連携 事業調査 (実施主体:大阪府大阪市)

大阪市基礎情報(H31.1.1時点)
・人口:2,727,255人
・可住地面積:225.21km²

【事業分野:港湾】【対象施設:上屋施設】【事業手法:指定管理者制度、包括的民間委託、PFI、定期借地、コンセッション】

調査のポイント

大阪港に存在する上屋施設の整備、維持管理、運営への官民連携手法の導入について検討した。

調査対象地及び施設の概要

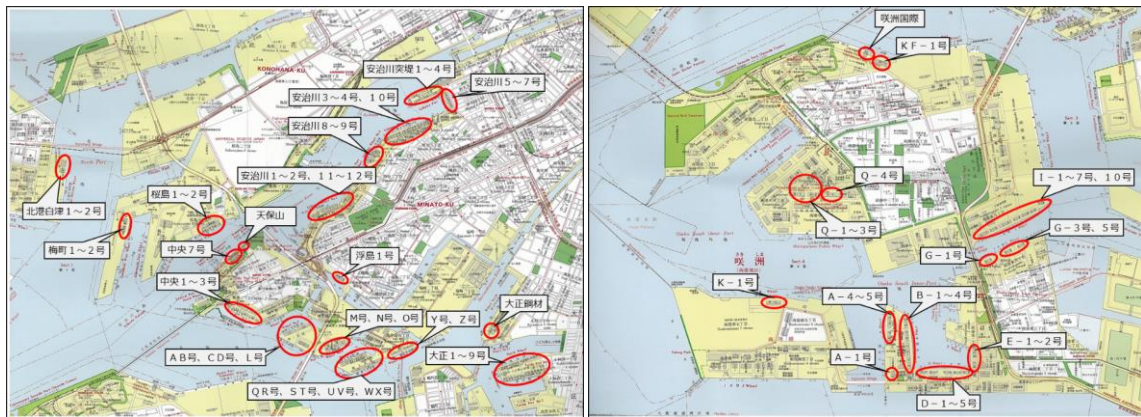
【施設の概要】

- 大阪港は年間約8,500万tの貨物を取り扱い、近畿圏の人口約2,100万人の生産・消費を支える一大物流拠点であり、コンテナターミナル・フェリーターミナルのほか、様々な物流関連施設が集積している。
- 今後も海上輸送・陸上輸送共に安定的な貨物取扱需要が見込まれる。
- 本市は平成30年度当初時点で計81棟の上屋を所管している。

【事業の概要】

- 本市が所管する81棟の上屋のうち、築年数が古いものの立地条件が良く民間事業者にとって需要があると見込まれるエリアに存在する上屋を対象にリノベーション事業を実施する。
- 本事業では、官民連携事業として進めることで、財政負担の軽減と上屋リノベーションにより確保される余剰地・余剰床の民間事業者による有効活用等を目指す。
- そこで本調査では、民間事業者による利活用が見込まれる地区を対象に、コンセッション制度の活用も含めた官民連携手法について検討する。

調査対象の上屋施設の配置



事業発案に至った経緯・目的

【経緯】

■平成28年度

- 「港湾施設提供事業経営計画策定に向けた基本方針」の策定
➢ 港湾施設のニーズや老朽化等に関する現状分析等を実施
- 近畿ブロックにおける官民連携事業の推進のための地域協議会支援等業務
➢ 81棟の上屋について、築年数、稼働率、収支状況、企業ヒアリング等の基礎調査に基づく候補地の検討等を実施

■平成29年度

- 官民連携事業の推進のための地域協議会支援等業務(その2)
➢ 事業性のある2エリアを対象に、官民連携ケースのうち、PFIを含む複数の事業ケースについて簡易収支計算等を実施

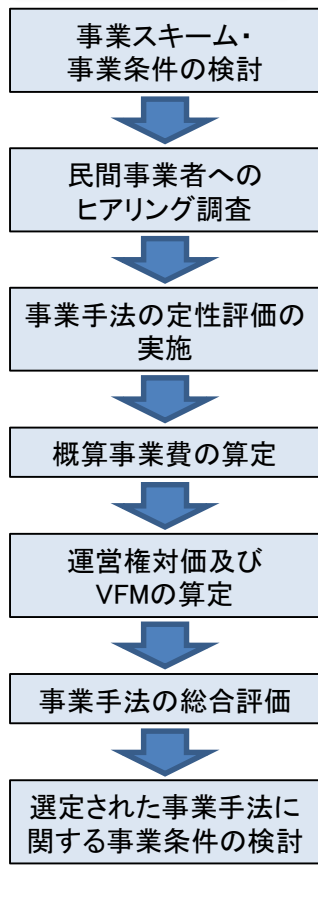
【目的】

- 全81棟の上屋を順次、リノベーションするためには巨額な財政負担が必要となることから、官民連携手法を活用することによる財政負担の軽減について検討する必要がある。
- 施設の統廃合の結果として生じ得る余剰地や、当地の容積率を勘案した際に生じ得る余剰床(建設可能床)については、民間事業者による有効活用(民間施設の整備等)により、更なる財政負担の軽減や地域の賑わい・活性化、雇用の創出等が見込まれる。
- 本市の上屋管理・運営事業は、総じて収支が黒字の独立採算を実現できていることもあり、施設リノベーション後の当該事業へのコンセッション制度の活用可能性についても検討を行う。

【H30:先-9】 港湾施設(上屋)のリノベーションに関する官民連携 事業調査 (実施主体:大阪府大阪市)

大阪市基礎情報(H31.1.1時点)
 ・人口:2,727,255人
 ・可住地面積:225.21km²

調査の流れ



調査内容・手法の検討方法等

【事業手法の検討】

- ・ 上屋施設の運営のみを民間事業者が実施する手法(指定管理者制度、包括的民間委託、コンセッション)と整備と運営を包括的に実施する手法(PFI、民間事業手法(上屋施設が民間施設にテナント入居))を対象に検討を実施した。
- ・ 民間事業者へのヒアリング結果等から、上屋施設の建替えにより捻出される余剰地の活用まで勘案すると、整備と運営を包括的に実施する手法が望ましいことが明らかとなった。
- ・ 上記の手法に関して、運営手法にコンセッションを導入することに対しては、民間事業者からは上屋施設の運営リスクを懸念されることから、具体的なニーズは得られなかった。(ただし、定量評価を行ったケースの中で最もVFMが高いケースにおいて、上屋施設の運営事業にコンセッションを導入し、民間事業者が一定水準の利益を確保するという条件下で運営権対価を試算すると、事業期間30年で約1,950百万円となった。)

【対象とする上屋施設】

- ・ 民間事業者の自己投資による余剰地の活用まで勘案すると、下表の3つのエリアで事業実施のニーズが確認された。
- ・ 余剰地の用途としては、物流系施設と賑わい系施設であった。
- ・ なお、想定される事業手法については、PFI手法と民間事業手法のいずれの手法も実施可能性があり、事業全体の経済合理性や民間事業者のニーズの大きさ等により、両手法の優位性を判断することとなる。

【最適な事業ケースの検討】

- ・ 民間事業者が各用途で想定する余剰地の規模等から6つの事業ケースが想定され、そのうち、既存の敷地規模等から実現可能な5つの事業ケースを抽出し、それぞれについて本市の財政負担の軽減、民間事業の事業性を考慮して検討した。
- ・ 定量評価の結果を踏まえた総合評価の結果、同一地区内での複数上屋の一体活用を行うケースが比較的实现性があり、VFMが最も高くなったケース2-①が本事業に最も適した事業ケースであることが明らかとなった。

対象とした上屋施設

対象上屋	余剰地活用の想定用途
第1~3突堤	・ 物流系
安治川沿い	・ 物流系 ・ 賑わい系(飲食・商業)
中央1~3号	・ 賑わい系(ホテル)

各事業ケースの実現可能性等の総合評価結果

	現在の敷地区画の中で実施	同一の地区内で複数の敷地区画を一体的に活用	複数地区を対象として既存上屋の移転集約等を想定
物流系施設	ケース1-① ○(VFM:27.94%)	ケース2-① ◎(VFM:58.17%)	ケース3-① ○(VFM:29.78%)
賑わい系施設	—	ケース2-② △(VFM:14.92%)	ケース3-② △(VFM:17.07%)

今後の進め方

本調査の結果を踏まえ、既存上屋利用者との合意形成や事業者が対応可能な事業条件の調整が最大のポイントとなる。

時期	取組(予定)	課題
2019~2020年度	事業条件の詳細検討、実施方針公表、事業者の公募・選定、事業契約締結、地元調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象とする既存上屋の利用者等との調整 ・ 事業者が対応可能な事業範囲の調整
2021年度~	事業開始	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上屋建替え中の代替施設の確保