

箕面駅前第一駐車場・駐輪場再整備事業【事業主体:大阪府箕面市】

1. 業務の概要及び前提条件

(1)業務の目的

箕面駅前の第一駐車場と駐輪場の一体建替えについて、コンセッション及び商業施設導入に向けたポテンシャルやリスクの検討

(2)調査内容

駐車場・駐輪場の建替えにあたり民間のノウハウを活用し、また、市の財政負担の軽減を図るため、公共施設等運営事業型(コンセッション)や付帯事業活用型(店舗)などを視野に入れた事業計画の精査を行い、民間事業者の選定に向けての検討を行う。

(3)導入可能性検討業務の成果の整理

- ➡ BTOによるPFI事業を実施
- ➡ 事業期間は20年程度を想定

調査を実施

2. 事業計画の精査(コンセッション及び店舗)

(1)事業計画の検討

- (i) コンセッションの設定対価について(※)
- (ii) 店舗部分も市所有とし、コンセッションの対象とする。

(※)市が負担した整備費用相当額を想定

(2)民間事業者ヒアリングの実施

- (i) コンセッション及び店舗の導入の可否についてヒアリングを実施

(3)整理

- (i) 事業計画の精査及びヒアリング結果を整理

検討



3. 結論

(1) 公共施設等運営事業(コンセッション)の導入について

民間事業者 ヒアリング等 の結果

- (i) 施設運営事業者には、未だコンセッションについての情報が浸透していない。
- (ii) 大型案件でコンセッションの導入事例が形成され、課題整理等がされた後であれば小規模物件への導入も可能。
- (iii) コンセッションへの参入については、民間事業者において検討を要する事項が多く、小規模な本件事業の場合、検討に要するコストとバランスしない。

検討の成果

- (i) 民間事業者へのヒアリングの結果、コンセッションへの反応が無く、検討を深めることができない。
- (ii) 前例がなく、民間事業者内において検討を要する事項が多く、本件事業の規模では、検討に要するコストとバランスしない。
- (iii) コンセッションと従来の独立採算型事業との差異は料金設定の自由度、運営権の譲渡が可能なことと言われているが、施設の特性上、上限価格を設定しておく必要があり、料金設定の自由度は実現しにくい。また、事業権の譲渡についても議会の承認が必要となる公算が高い。
- (iv) 新設駐車場の整備と既存駐車場の維持管理運営を含むことも検討している事業であり、コンセッションを導入する場合、より複雑なスキームとなり、民間事業者の参画確保が困難と思われる。
- (v) コンセッションの対価の収受は市の資産の処分となり、対価が適正かどうかを確認する手続きが必要かどうかについても制度面の議論が必要。

(2) 付帯事業活用型(店舗)の導入について

民間事業者 ヒアリング等 の結果

立地に優れることから事業性があるとの意見が多くあった。

検討の成果

店舗の規模は提案によるものとし、空室リスクはあるものの事業収支に貢献するため、導入が可能と考える。

事業に導入

導入を見送り

4. 今後の展開

付帯事業活用型の事業として公募書類等を作成し、来年度に民間事業者の提案を精査し、PFI事業の検討を深める。

- ➡ PFI(BTO)で実施するが、店舗部分についても市有とすることにより権利関係の単純化を図る。
- ➡ 駐車場・駐輪場部分と同じく、店舗部分についても施設利用料で民間事業者が維持管理運営。