

業務目的

- 本業務は、我が国の産業国際競争力の確保・向上や、地域経済の活性化を図るため、MICE施設を核としたエリアの官民連携による整備・運営スキームのあり方を検討することを目的として実施した。
- 公共によるMICE施設単体での整備が一般的な我が国に対して、海外においてはホテルや飲食物販等の「収益施設」と、「集客施設」であるものの単体での収益性は低いMICE施設を複合的に整備するスキームが導入されており、MICE施設の整備促進及びMICEエリアとしての魅力向上の双方を達成している。
- よって、本業務においてはMICEエリア開発の海外先進事例を幅広く調査し、その開発スキームについての情報を収集した。
- また、その調査結果を踏まえ、東京臨海部でのMICEエリア開発のケーススタディを実施するとともに、官民連携によるMICEエリア開発スキームの概要や成立条件、導入に向けた課題等を整理した。

※MICE・・・Meeting, Incentive, Convention, Event / Exhibitionの頭文字をとった、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

目次

- 海外におけるMICE施設を含むエリア開発のあり方検討
 - 海外事例調査
 - ・ 民間開発モデル
 - ・ PPP/PFIモデル
 - ・ 目的税充当モデル
 - MICE市場動向の把握
- ケーススタディの実施
 - 周辺エリアの現況把握
 - 新規整備機能・設備の抽出
 - 収支シミュレーション
- 官民連携によるMICE施設を核とした一体的なエリア開発・運営スキームのあり方検討
 - 想定されるスキームの検討
 - ・ 民間開発モデル
 - ・ PPP/PFIモデル
 - ・ 目的税充当モデル
 - スキームの成立条件の検討

検討概要

■ 海外事例調査

	民間開発モデル	PPP/PFIモデル	目的税充当モデル
調査対象事例	<ul style="list-style-type: none"> ・ マリーナ・ベイ・サンズ ・ サンテック・シンガポール ・ コエックス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ メルボルン国際会議場・展示場 ・ シドニー国際会議・展示場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サンフランシスコTBID地区 ・ サンディエゴTMD地区 ・ ウィニペグ市TIF地区
背景・目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間による国際競争力のあるMICE施設及び周辺機能も含めたエリア整備 ・ 観光客増加・輸出促進を実現する産業インフラとしてのMICE施設・エリアの位置付け 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の活性化、競争力強化に向けた魅力的なMICEエリアの整備 ・ 民間事業者への周辺地区の長期賃貸等によるエリア全体での公的負担削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・ MICE施設整備のために税の一部を目的税化し、税収を整備運営費用に充当 ・ 施設整備の結果、MICE産業が活性化することで経済活動が増加し、被課税者にも裨益
スキーム概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集客施設であるMICE施設の整備運営に必要な資金を、付随する収益施設によって賄う事で、民間によるMICEエリア開発を可能にするスキーム ・ 調査対象事例の収益施設 <ul style="list-style-type: none"> ➢ マリーナ・ベイ・サンズ ⇒ カジノ、ホテル、商業施設等 ➢ サンテック・シンガポール ⇒ 商業施設等 ➢ コエックス ⇒ 商業施設等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ MICE施設の設計、建設、維持管理は、PPP事業として民間事業者者に委託(公的資金充当) ・ 周辺商業地区の長期賃貸収入により公的費用を縮減 ・ 調査対象事例の特徴 <ul style="list-style-type: none"> ➢ メルボルン: MICE施設の運営は公的機関(トラスト)が実施 ➢ シドニー: PPP事業としてMICE施設の運営も民間事業者者に委託 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集客施設であるMICE施設の整備運営の財源確保を目的とし、施設により恩恵を受ける主体(整備地区周辺のホテルや事業者等)に課税し得られた税収を施設に充当することで、被課税者に還元するスキーム ・ 調査対象事例の特徴 <ul style="list-style-type: none"> ➢ サンフランシスコ、サンディエゴ: ホテル課税充当モデル ➢ カナダ ウィニペグ市: 固定資産税増収分充当モデル
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのMICEエリアも都心中心部に立地 ・ 商業地区として極めて高いポテンシャルを有していることが前提条件 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心商業地区として高いポテンシャルを有していることが民間事業者参加の前提条件 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費用は自治体が税増収分を償還財源とした債券発行等により捻出 ・ 目的税は自治体の直接的な負担を軽減する役割

検討概要(続き)

■ケーススタディからの示唆

- 民間事業者が参入するためには、期待収益が確保できる事業の存在が必要条件である。
- 展示場、大規模会議場等のMICE施設は収益性が低く、エリア開発に組み入れた場合、民間事業者にとって開発に参入する魅力が低下することに留意が必要。
- エリア開発に、民間事業者が参入可能な収益性を確保するためには、MICE以外の収益事業あるいは公的支援で、期待収益を確保できるようにする必要がある。
- ケーススタディ地区(臨海副都心)の場合、民間企業の参入条件を整備するためには、公的資金の投下、事業収益が確保できる不動産事業等と組み合わせることが考えられる。

結論

■想定されるスキームと成立条件

	民間開発モデル	PPP/PFIモデル	目的税充当モデル
概要	<ul style="list-style-type: none"> • 純粋民間事業として、MICE施設を含むエリアを一体的に開発、運営 	<ul style="list-style-type: none"> • PPP/PFI事業として、地区開発、施設建設・運営を民間企業等に委託 • MICE施設の建設・運営については必要に応じて公費を充当 	<ul style="list-style-type: none"> • 指定した地区内関連機関(ホテル等)の税・負担金等を活用して、MICE施設の建設、運営、プロモーション等を実施
公共の役割	<ul style="list-style-type: none"> • MICE施設を含むエリア開発戦略の策定 • 関連基盤施設の整備、民間投資促進 • 民間開発計画の審査、開発許可 • MICE開催の支援 	<ul style="list-style-type: none"> • MICE施設を含むエリア開発戦略の策定 • PPP/PFI事業としてのMICE施設等整備・運営の企画、調達 • MICE施設等の整備、運営。MICE開催の支援 	<ul style="list-style-type: none"> • MICE施設を含むエリア開発戦略の策定 • 地区指定(BID、TIF等) • MICE施設等の整備、運営。エリア開発、機能立地の促進。 • MICE開催の支援
民間の役割	<ul style="list-style-type: none"> • 民間の創意工夫を生かした全体事業計画の立案、遂行 	<ul style="list-style-type: none"> • 民間の創意工夫を生かした担当事業の企画、遂行(開発、運営) 	<ul style="list-style-type: none"> • 民間の創意工夫を生かした担当事業の企画、遂行(開発、運営)
スキームの成立条件	<ul style="list-style-type: none"> • 開発地区内に、事業者の参入条件に見合う収益性が確保できる事業が含まれることが必要 • 国内外から集客可能な立地条件 	<ul style="list-style-type: none"> • MICE施設は収益性が低いため、施設整備に公的資金の投入が必要 • 単純なサービス購入型としないためには、エリア開発に収益事業を含めることが必要 	<ul style="list-style-type: none"> • 関連機関の負担に向けた合意形成(MICEの集客による事業収益増、税収増等のメリットの明確化) • 関連機関の立地意向
スキーム例	<p>公共が「開発許可」を出し、「金融機関投資家」に「投融資」を行う。民間「開発事業者」が「地区開発・運営」を行い、「娯楽施設」「ホテル」「商業施設(飲食店等)」「MICE施設」を提供し、「利用者」が利用する。</p>	<p>公共が「投融資」を行い、「金融機関投資家」を通じて「SPC」と「PPP/PFI契約」を結ぶ。SPCが「地区開発・運営」を行い、施設を提供し、「利用者」が利用する。注: 基本的には、建設費の負担、運営補助が必要。</p>	<p>公共が「運営契約」を結ぶ。民間「施設運営会社」が「MICE施設」を提供し、「利用者」が利用する。また、「モニタリング」を行い、「地区マネジメント会社」が「マーケティングサービス」を提供し、「ホテル」を提供し、「利用者」が利用する。税・負担金等が公共に還元される。</p>

■今後の課題

- MICEエリアの整備に向けたビジョン策定
- MICEエリアにおける民間参入のための促進方策の検討
- 官民連携によるエリア開発先行事例の紹介とモデル事例の創出
- BID・TIF等、関連制度の整備