

【大阪市】公共施設(上屋施設等)及び近隣地区の効果的な整備・更新

1. 背景・目的

- 大阪市は平成27年度末時点で計81棟の上屋を所管。大阪市が所管する上屋のうち50年を超えているものが24.7%で約4分の1に達している。平均築年数は44年で全体的に上屋の老朽化が進んでおり、早急な施設更新が課題となっている。
- 本支援業務では、国及び市政改革室が推進するPPP/PFI手法を活用しながら、大阪港における公共施設(上屋施設等)及び近隣地区の効果的な整備・更新を目的とする。

2. 事業概要

- 81棟の上屋のうち、築年数が古く、また立地条件がよく需要のあるエリアを対象として、施設リノベーション官民連携による実施可能性を検討する。本支援業務および今後の継続的な庁内検討を推進するため、担当局だけでなく全庁的なPPP/PFI推進組織である市政改革室(官民連携担当)も地域協議会にオブザーバーとして参画する。
- H28年度:
 - ・ 既存上屋(81棟)の築年数、稼働率、収支状況について整理
 - ・ 立地、付帯設備、付帯規模を踏まえ検討対象を5地区に絞り込み
- H29年度:
 - ・ 5地区を元に事業可能性を民間事業者ヒアリングを実施
 - ・ 最終的に検討対象を2地区に絞り、官民連携ケースのうち、BOTにおける簡易な事業性評価を実施
 - ・ 対象施設は以下のとおり。底地及び上屋は港湾局所有
 - ・ 第一突堤:敷地面積約65,000㎡、上屋3、倉庫1等
 - ・ 第三突堤:敷地面積約43,200㎡、上屋4、荷捌き地等

3. 地域プラットフォームの取組概要

回数	日程	出席者	主な協議内容
第1回	H28.11.28	港湾局計画整備部、総務部 市政改革室 官民連携担当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域プラットフォームの設立 ・ 事業概要、検討の進め方の確認 ・ 検討対象施設の現状整理 ・ 事業者ヒアリング実施内容の確認
第2回	H29.2.22	港湾局計画整備部、総務部 市政改革室 官民連携担当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象施設の抽出、分析 ・ 事業者ヒアリングの実施 ・ 5地区への絞り込み
第3回	H30.2.15	港湾局計画整備部、総務部 市政改革室 官民連携担当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年度の検討方針確認 ・ 事業者ヒアリング報告 ・ 2地区における簡易評価報告
第4回	H30.3.27	港湾局計画整備部、総務部 市政改革室 官民連携担当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年度検討成果のとりまとめ ・ 次年度以降の事業スケジュールの確認

【事業関係図面等】



4. 取組成果

既存上屋81棟を対象に平成28年度には事業化の観点から5地区へ絞り込み、平成29年度には2地区まで絞り込みを行い、以下の検討を実施した。

- ・ 合築、分築のエリア設定や官民の役割を整理し、民間事業者ヒアリングを実施
- ・ 事業性評価では合築、分築など複数ケースを想定し簡易収支算定を実施。一定条件下で事業性が確認できたケースあり。ただし、事業規模、土地売却費、賃料、オペレーションコストなどについては、改めて事業者ヒアリングの上で精査する必要がある
- ・ 全国の物流を取り巻く環境は大阪市同様に老朽化等の課題を抱えていることから、本検討成果は、全国に先駆けた参考事例として展開することが可能であるとする。

5. 今後の活動計画

今後、事業可能性を検討するため、次年度以降も以下項目について検討する予定

- 事業スキームの設定(公共事業、民間事業、官民連携事業)
- コスト、法規制、スケジュールの設定
- 各ケースでのVFMの算定
- リスクの整理(津波リスク、将来の物流需要など)
- 事業性評価