

【先-10】 浜松駅周辺公共施設に係る公共施設等運営事業の導入可能性調査 (対象箇所: 静岡県浜松市)

【実施主体】浜松市

①

平成25年度

目的

市営駐車場・浜松駅前広場などの浜松駅周辺公共施設については、利用率の低下や中心市街地の衰退が危惧されている状況にある。このような状況の中、本調査では、民間の創意工夫による低廉で良質な公共サービスの提供、ひいては中心市街地の活性化を図るため、公共財源に頼らない官民連携事業手法を検討する。

目次

- 第1章 市営駐車場及び浜松駅前広場の現状と課題整理
- 第2章 地域ニーズの把握
 - 2.1.行政としての施設ニーズ
 - 2.2.民間の施設ニーズ
 - 2.2.不動産市況の把握
- 第3章 民間活力導入手法の検討
 - 3.1.事業手法の分析及び検討
 - 3.2.事業計画案の策定
 - 3.3.浜松駅前広場の検討
 - 3.4.役割分担・リスク分担の検討
 - 3.5.契約規定の検討
 - 3.6.事業実施スケジュールの検討
 - 3.7.事業効果の検討
 - 3.8.余剰空間を活用した都市防災機能の設置検討

施設の概要

- 駐車場**
- 【東田町地下(民営化): 196台
 - 駅北: 817台 新川北: 40台
 - 新川南: 82台 ザザシティ: 651台
 - 浜松駅南地下: 502台】
- ・浜松駅周辺の市営駐車場については、指定管理者制度を導入しており、駅前広場、バスターミナルについては、随意契約による管理・運営を実施している。
 - ・浜松駅南地下駐車場については、平成25年度末に静岡県道路公社から本市へ移管、利便性の向上を目的とした大規模な施設改良を予定している。
- 駅前広場**
- 【浜松駅北口バスターミナル・駅前広場: 18,900m² 浜松駅南口駅前広場: 6,700m²】

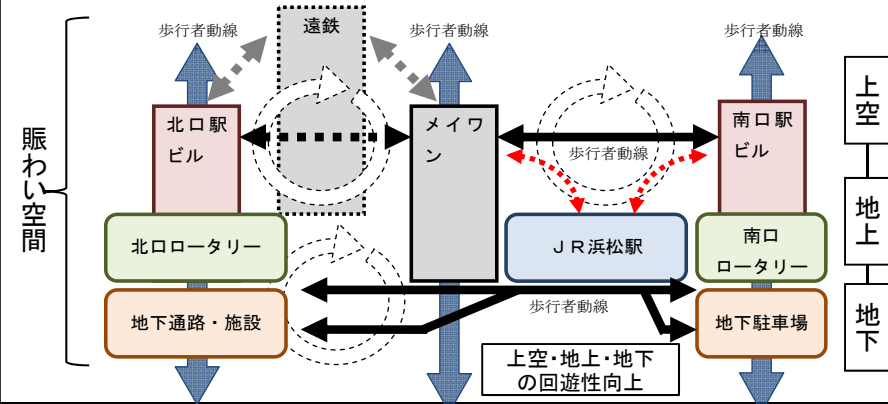
図1 検討対象施設 位置図



結論

- 浜松駅前広場整備事業
- 【課題】 施設の老朽化やバリアフリー化、UD対応の遅れに伴う交通結節点機能の更新が必要となっている。併せて中心市街地の活性化にも寄与する魅力的な駅前広場の再整備や管理運営が求められている。
- 【基本的方向性】 交通結節点機能の更新に加え駅前に魅力的な回遊・交流空間、商業等の賑わい空間を新たに創出することで、中心市街地の活性化、ひいては既存ストックである市営駐車場の利活用が有効となる。
- 【整備施策】 整備施策においては、特定容積率適用区域制度や立体都市公園制度などを活用しつつ、民間資金を活用したPFI事業を実施する。また、整備時期を市営駐車場施設の大規模改修とタイミングを合わせて実施することで、さらにPFI事業による経済効果が増大する。
- 【事業手法】 短期: 駅前広場管理者の公募や都市再生整備推進法人の導入検討 中長期: 公共財源の投資を最小化する「駅前広場整備PFI事業(独立採算型、混合型)」の導入検討

図2 浜松駅整備計画の概念図



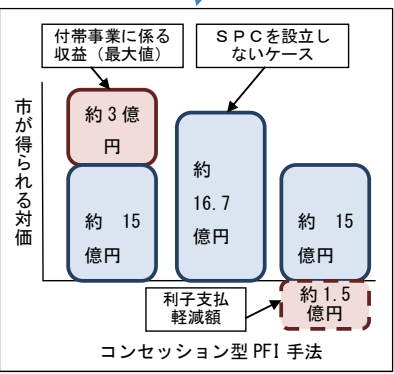
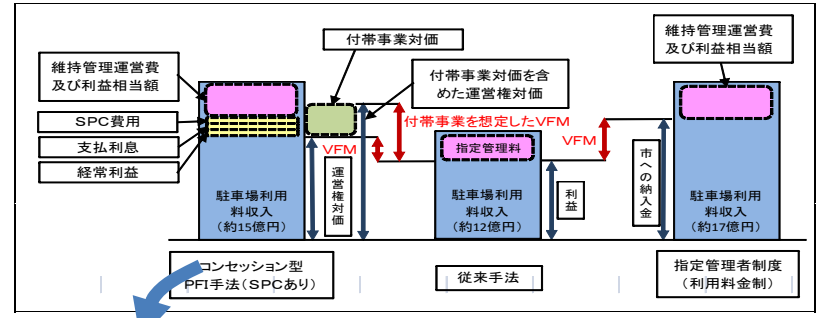
これまでの経緯

- 平成22年度 市営駐車場経営計画を策定。単年度実質収支が赤字の駐車場の民間への売却、賃貸の方針を決定
- 平成23年度・平成24年度 市営駐車場(2箇所)を民営化
- 平成24年度 浜松駅周辺改良基本構想を策定 浜松駅南駐車場経営計画を策定

結論(続き)

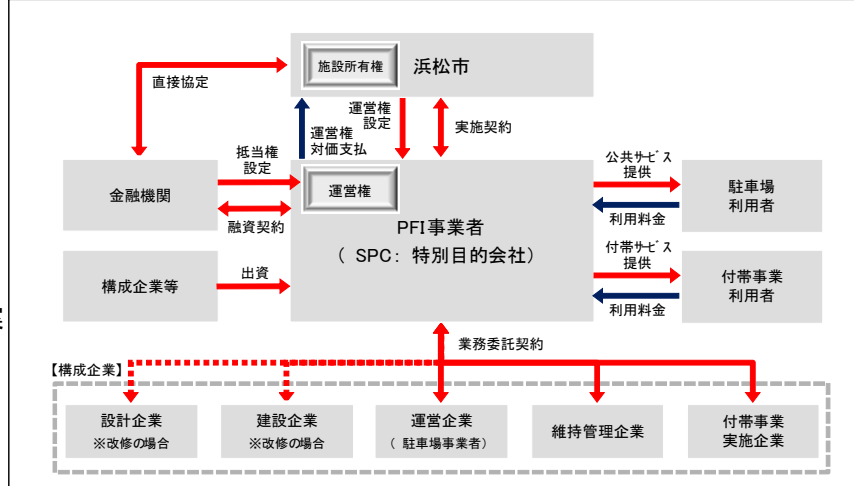
- 駐車場事業
- VFMの評価
- コンセッション型PFI手法を導入する場合は、従来手法との比較では、VFMを得られる結果となるが、金融機関への支払利息や各種費用等が発生するため、運営権対価よりも指定管理者制度(利用料金制)の納入金の方が、市の収受する金額は高くなる。
- ただし、当該事業の場合は、SPCを設立しないケースも想定されることから、指定管理者制度(利用料金制)と同等のVFMを得られる。
- また、付帯事業に係る収入次第では、運営権対価が納入金を上回る可能性があるとともに、民間企業の発想やノウハウにより、様々なアイデアの付帯事業が発案されることで、利用者増等による間接的経済効果も期待される。
- さらに、コンセッション型PFI手法の場合、対象施設のポテンシャル次第では、想定額を上回る入札が行われ、相当の運営権対価が得られる可能性がある。

図4 コンセッション型PFI手法と指定管理者制度(利用料金制)の収支イメージ



- コンセッション型PFI手法のケース
- 付帯事業に係る収益により最大で約3億円の上乗せが期待される。
- 当該事業の場合は、SPCを設立しないケースも想定されることにより、市への納入金が大きくなる。
- 運営権を一括で納入した場合、支払利子が軽減される(可能性がある)。
- 結論として、コンセッション型PFI手法(SPCの設置義務なし)+付帯事業の実施+既存債務の繰上償還に伴う利子支払軽減額のケースが最も高いVFMを得る。

図3 コンセッション型PFI手法の事業スキーム



事業化に向けた今後の展望

- 今後のスケジュール
- 駐車場事業
 - 平成26年度: 指定管理者制度の利用料金制導入準備(協定・契約)
 - 平成27年度~平成29年度: 指定管理者制度の利用料金制施行
 - 平成28・29年度: PFIアドバイザー業務
 - 平成30年度~平成34年度: 駐車場運営コンセッション型PFI事業施行
- 駅前広場事業
 - 平成26年度から施設改良の合意形成を図った後、PFI事業の導入検討
- 駐車場を対象としたコンセッション型PFI手法導入の課題・留意点
- 前提として、駐車場事業は、上下水道や空港等のように地域における独占性を有していないのが最大の特徴である。
- 駐車場事業は、周辺環境の変化に伴う需要変動リスクが大きい。
- 付帯事業において、駐車場を改築する大規模な設備投資を想定する場合は、長期の事業期間が設定されなければ、投資資金を回収することが困難であるが、対象施設のポテンシャル次第では、相当量の収益が期待されるとともに、民間のノウハウが発揮しやすい。
- 指定管理者制度(利用料金制)では、付帯事業に対して、「目的外使用許可」が必要なため、民間の提案が限定的になる。