

【R1:先-14】金ヶ崎周辺整備事業における官民連携事業調査 (実施主体: 福井県敦賀市)

【事業分野: 港湾】【対象施設: 緑地公園】【事業手法: 指定管理者制度、包括的民間委託、ファンド等連携型PFI】

事業／施設の概要

【施設の概要】

敦賀市は日本海側の港まちで、2023年の北陸新幹線敦賀開業を契機としたまちづくりを進めている。
敦賀港金ヶ崎(かねがさき)周辺エリアは明治後期から昭和初期にかけて、鉄道と船の中継地として栄え、モダンでエキゾチックな街並みが形成された場所、かつ過去の戦争時に迫害を受けたユダヤ人などを温かく受け入れた場所であり、今は市民や観光客が集い、憩う港湾施設である。

【事業の概要】

敦賀ノスタルジウム(ノスタルジー+ミュージアムの造語)を景観コンセプトに、**当該エリアの公共施設を一体的に管理**するとともに、来訪者の滞在時間を伸ばす、**飲食・物販機能の創出による魅力向上を図るため、民間活力による施設整備を行う。**
また、エリア全体のサービス向上及び管理経費等の効率化を図るため、**民間事業者によるエリアマネジメントを実施**する。
本事業は民間事業者の創意工夫をフル活用し、**だれもが行きたくなる、楽しめる空間形成を行う**事業である。

【金ヶ崎周辺エリアの将来イメージ】



▼対象エリア・施設の概要(調査対象施設)

施設名称	概要／管理経費(千円/年) 管理経費合計 83,600千円	施設種別	管理者	管理方法
I 金ヶ崎緑地公園	敦賀港シンボル緑地／4,500	港湾緑地	県	指定
II 赤レンガ倉庫	中核観光拠点／36,000	商業観光	市	指定
III 鉄道資料館	鉄道のまち敦賀の発信施設／3,100	観光交流	市	委託
IV 休憩所 (現ムゼウム)	ポーランド孤児、ユダヤ難民受入時の敦賀人の功績を展示／8,000	展示・休憩	県	委託
V 新人道の港 敦賀ムゼウム	観光交流センター／32,000(計画中) ノスタルジー×人道の発信拠点	観光交流	市	委託(予定)
VI 官民連携施設 (新規)	商業地域・臨港地区 約3,000m ² ・容積率 400%	飲食物販	県	BOO

検討経緯・調査事項等

2016年度	敦賀市再興プラン(総合計画)策定
2018年度	金ヶ崎周辺施設整備基本計画策定
	近畿ブロックプラットフォームサウンディング、地方ブロックプラットフォーム公共空間活用 作戦会議参加
2019年度	地元企業への参入意向調査の実施

調査のポイント:

- エリア内の関連する公共施設の一体管理とエリアの価値向上につながる、飲食物販施設の整備運営を一体で行うスキームを構築し、事業採算性を高め、民間参入促進の可能性を探る。
- 資金調達力は低い当該地での事業意欲を持つ企業等の参画を促進するため、地域金融機関や開発ファンド等と連携して、資金調達を円滑化する「ファンド連携」のスキームを検討し、実現方を明らかにする。

調査事項① 事業者募集条件の整理

- 開発ファンドや金融機関との協議を事業者募集より前の段階で整理することで、本事業への民間参入の可能性を高める募集形態を構築する。(例: プロジェクトファイナンスの設定等を行う。)
- 民間の資金調達を円滑化して実現可能性を高める
- 地元中小企業の参入機会の促進策を構築

調査事項② 包括運営(エリマネ)スキーム構築

- 当該エリアにおける、運営系(O系)PFI事業の実現に向けて必要な条件及び事業費を算定する。
- 理想的な収入額の把握と経費圧縮手法検討
- 15年以上の包括運営権付与の実現可能性調査
- 必要な収入額に見合う商業施設の規模を設定
⇒ 商業施設整備規模等の適正化を図る

調査事項③ 商業施設整備の事業性調査

- 施設経営の独立採算確保の検証と、エリアマネジメント(調査事項②)への協力金(毎年度の収益連動)が得られる事業形態(業種・業態)を洗い出す。
- 施設整備のイニシャルコスト等を試算
- 開発ファンド等の投・融資基準と突合

調査事項④ モデルスキームの実現可能性調査

- 上記調査で得たモデルスキームにおける課題の抽出、リスク分担、及び各主体の役割分担等を整理し、解決策を検討する。
⇒ 官民対話等で**最適な事業スキームを導く**

【R1:先-14】金ヶ崎周辺整備事業における官民連携事業調査

(実施主体: 福井県敦賀市)

調査結果

1. 事業者募集条件の整理

- 民間事業者が独自に投融資を受ける金融機関を探すことは難しいが、市が公募前に金融機関と事前相談を行い、紹介する手続きを行うことで、資金調達力が十分でない民間事業者でも参画が行いやすくなることが確認できた。
- 本事業では、民間収益施設の建設費は10億円を超えない規模を想定しており、PFI法による事業とせず、DBFO方式とし、民法上の契約とすることで民間事業者の裁量を上げるとともに、プロフィットシェアにより一定以上の収益が挙げられた場合に行政に還元するスキームが有効と評価される。

2. 包括運営(エリマネ)スキーム構築

- 飲食物販施設の運営と合わせ、15年間のエリア内の公共施設管理について包括的に委託するスキームとすることで、コスト削減が可能となることが確認できた。
- これまで行っていなかったエリア内のプロモーションやイベントなど本事業の目的であるエリマネ事業費も包括委託によるコスト削減を生かし、予算を確保できる可能性が確認された(全体で従来に比べ5%の削減)。

3. 商業施設整備の事業性調査

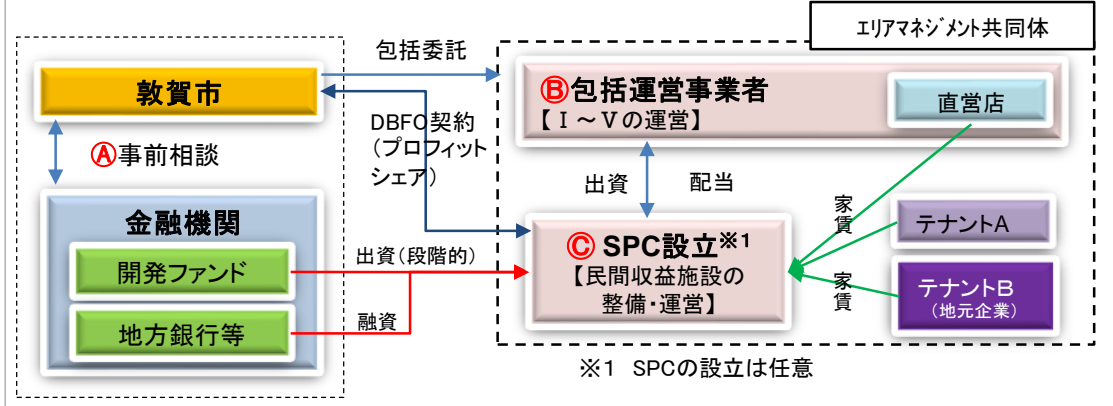
- サウンディング調査により、飲食物販施設についてテナントとして入居することは可能とする事業者も複数見られたが、新幹線開業による来場効果が把握できないこともあり、店舗規模については、段階的な整備が有効との意見が多数であった。

4. モデルスキームの実現可能性調査

- 行政からの最低限のサービス購入費は担保として必要であるが、テナント賃料(プロフィットシェア)により30年間では行政負担額を回収できることが確認できた。

◆開発ファンド連携型港湾緑地公園PPP事業スキーム

- フェーズ1: 開発ファンドと事前相談(A)
- フェーズ2: 包括運営事業者を先行選定(B) ⇒後のエリマネ主体
- フェーズ3: (A)+(B)の3者連携によるSPC※1の設立(C)
- フェーズ4: (C)による商業施設の整備または整備事業者の募集} ⇒(A)からの投・融資(業績をみて増設の追加投資)



期間: 15年(2023年~2038年)

(単位: 百万円)

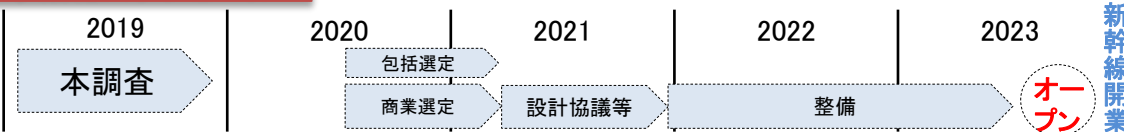
	DBFO方式	BOO方式	従来手法
初期整備費用	432	—	480
金利負担	41	—	8
運営・維持管理費用	1,191	1,191	1,254
事業収入	314	—	236
行政負担額 (VFM・現在価値)	1,350 (-10.4%)	1,191 (-20.9%)	1,506

期間: 30年(2023年~2053年)

(単位: 百万円)

	DBFO方式	BOO方式	従来手法
初期整備費用	432	—	480
金利負担	41	—	8
運営・維持管理費用	2,382	2,382	2,508
事業収入	628	—	472
行政負担額 (VFM・現在価値)	2,227 (-11.8%)	2,382 (-5.6%)	2,524

事業化スケジュール



・本調査結果を踏まえ、事業スキームの詳細を庁内で調整の上、2023年のオープンに向けた事業化検討を早期に進める必要がある。