

【R1:先-21】 中央卸売市場に隣接した道の駅等による広域観光交流拠点官民連携事業調査 (実施主体:和歌山県和歌山市)

和歌山市基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口:355千人
 ・可住地面積:147km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:道の駅】 【事業手法:PFI(BTO)方式/DBO方式】

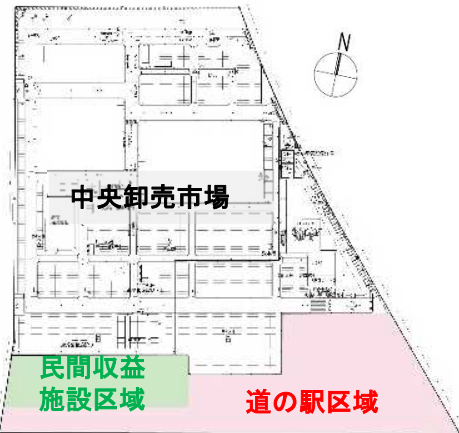
調査のポイント

- 中央卸売市場の南側余剰地を活用し、ナショナルサイクルルートのゲートウェイとして先進的な機能を有するサイクリング拠点、市場廃棄物のエネルギー化とIoT技術によるスマートモビリティやエネルギーマネジメントの導入など先例的なスマートシティの拠点の構築に向けたPRE活用方法の検討。

事業/施設概要

■事業概要

中央卸売市場南側公有地を活用した「道の駅」及び民間収益施設整備



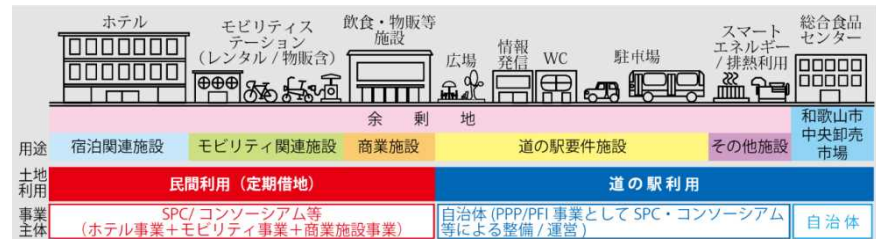
	現状	官民連携後	
施設	倉庫他	道の駅	民間収益施設
所有	市	市	民間
運営	市	民間	民間
面積	33,000m ²	25,000m ²	8,000m ²

調査結果

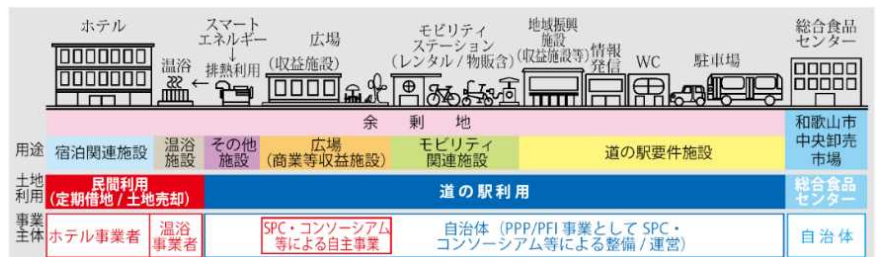
1. 事業スキーム(案)の検討

- 本事業における整備方針に基づき、想定される4ケース(道の駅最大活用案(余剰地全てを道の駅として活用)/宿泊関連施設のみ借地運用案/民間活用主体案/民間施設単独案)の事業スキーム(案)を抽出し、個別採算性やバンドリングの検討を行い、可能性のある2つのプランを選定。
- ホテル事業者の単独事業や他の業種・業態店の建物賃貸借への意向、市場関係者の店舗出店を想定した場合の賃料水準によるデベロッパー収益事業の難易が高いことから「民間施設単独事業案」を望ましい事業スキームと選定。

民間活用主体案



民間施設単独事業案



目的・これまでの経緯

■目的

本調査は、PRE(公有地利活用)事業による道の駅等の拠点施設の整備等について、官民連携事業としての事業実施条件等を整理の上、マーケットサウンディング等を通じて事業実現可能性の評価を行うことを目的とするものである。

■これまでの経緯

- 平成28年3月:「和歌山市中央卸売市場整備基本計画」の策定
- 平成28年度:「和歌山下津港における観光振興及び地域活性化のための基盤整備検討調査」/道の駅懇談会の開催
- 平成29年度:民間事業者におけるアイデア募集の実施
- 平成30年度:和歌山市中央卸売市場南用地検討協議会の開催

【R1:先-21】 中央卸売市場に隣接した道の駅等による広域観光交流拠点官民連携事業調査 (実施主体:和歌山県和歌山市)

和歌山市基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口:355千人
 ・可住地面積:147km²

調査結果

2. マーケットサウンディング調査

想定される導入機能から参入可能な企業18社を対象に、サウンディング調査を実施

●「市場隣接」「道の駅」「クルーズ船寄港」「観光資源」といった要素を踏まえると一定の宿泊需要は期待できる。借地による単独出店の意向を示すものの、利用者への対応として、飲食施設の充実が必要。

●レンタサイクルのみでは、採算性確保が難しいため、販売やサイクリングルートと連携したサイクリングツアーの商品化などの事業展開が必要。

●「食」について市場との連携や施設のオリジナルメニュー開発、定期的なイベントによる安定した集客を図ることが必要。店舗面積は、ワンオペレーションが可能な10坪程度の小規模なものから、一般的な飲食店に多い40坪程度の店舗面積で複数業態の構成が必要。

●市場での廃棄物を活用した再生エネルギー施設整備については、大規模な発電施設ではなく、充電設備の他、温浴関連への活用といった、市場や道の駅内での利活用とする施設整備が必要。

3. スマートシティの検討

●IoT技術を活用したエリアマネジメントシステムによる市場と道の駅のエネルギー利用の最適運用化

●市場内の廃棄物等を活用したバイオマス発電による再生可能エネルギーの利活用によるごみ処理の減量化、CO2の削減、光熱費の削減、BCP対応

●市内ベンチャー企業と連携した再生可能エネルギーを活用したEV充電サービスと市場内及び周辺施設を周遊する新たなモビリティ導入によるスマートモビリティネットワークの構築

4. 事業手法の総合評価

●市場整備と並行した事業であるため、本市の財政負担の平準化が図れるBTO方式(ジョイント・ベンチャー型)を選定

	PFI(BTO)方式	DBO方式
概念的評価		
コンセプト実現度	○：コンセプトに応じた民間の企画提案による一体的な整備と運営が期待できる	
民間ノウハウの発揮	○：整備～運営が一体的であり民間ノウハウや創意工夫が最大限発揮される	△：設計建設事業者と運営維持管理事業者が分かれるため、PFIと比べて創意工夫を活かす余地が少なくなる
契約の煩雑性	○：契約は1つで良いが募集等の期間を要する	
機能変更等に対する柔軟性	△：施設を市が所有、運営は民間となるため、柔軟な対応が難しい	
企業参画の可能性	○：事業者ヒアリングにより一定の可能性が示唆	
地元企業の参画可能性	○：地元企業の参入を事業者応募条件にすることで共同事業体の一員として参入可能／市場関係者など個別店舗のテナントとしての参画が可能	
リスク対応	○：契約によりリスク分担を行う他、銀行による財務状況確認が行われる	△：契約によりリスク分担を行うが、資金調達リスクは自治体にある
公共の関与	○：必要な部分に公共の関与が可能	
財政負担の平準化	○：施設整備費及び維持管理運営費は、割賦払いで平準化が図れる	×：施設整備費の一括支払いが必要であり、単年度の財政負担が大きい
公共負担額の軽減	○：民間ノウハウの発揮や収益事業が見込まれる場合には、事業費の縮減が期待できる	
VFM値	6.2%	8.2%
総合評価	○	△

事業化に向けた今後の展望

2020年度

・アドバイザー業務

2021年度

・実施方針の公表
 ・事業者公募
 ・道の駅事業者決定

2022年度

・道の駅基本計画
 ・基本、実施設計
 ・民間事業者公募

2023年度

・民間事業者決定
 ・トライアル事業準備

事業化にあたっての課題

・施設利用者の需要予測
 ・適切な起債比率の設定による資金調達計画
 ・物価変動に対する適切なリスク分担
 ・市場関係者や地元企業が参入しやすい事業条件