

【R2:先-9】 師崎港観光センター周辺整備調査業務委託

(実施主体:愛知県南知多町)

南知多町基礎情報(R2.3.31時点)

・人口:17,478人

・面積:38.37km²

【事業分野:港湾、駐車場・駐輪場】 【対象施設:フェリー乗り場、駐車場】 【事業手法:PFI(BTO)・PFI(BT+コンセッション)】

調査のポイント

- ・港湾施設のコンセッション事業は大規模案件に限られている中、小規模自治体の小規模港湾施設におけるコンセッション事業の実現可能性を確認
- ・町の厳しい財政状況や限られた土地での駐車場拡張といった制約条件の中で、過大な駐車場台数とならないよう、最適な駐車場台数を検討
- ・公費負担を最小限に抑えつつ民間事業者のノウハウを活用するため、BT+コンセッション方式等の運営方式を検討

事業/施設概要



- ・ 師崎港観光センターは、南知多町の離島である日間賀島・篠島への定期高速船等が発着する海上交通の拠点であり、島民や観光客が利用。高速船利用客の待合所機能のほか、物販、軽飲食(屋内・屋外)がある。竣工から45年が経過して老朽化が著しく、施設内外の商業施設も撤退が続き、観光拠点としての機能も低下。
- ・ 住民や観光客の主要アクセス手段は自家用車であり、駐車場(平面・立体)や周辺の民間駐車場に加え、繁忙期には臨時駐車場も開設される。
- ・ 繁忙期には多数の観光客により交通渋滞が発生し、住民・島民の生活にも支障をきたしている一方、繁閑の需要変動が大きいため、周辺の渋滞を解消しつつ、過大とならない駐車場の整備を検討する必要がある。

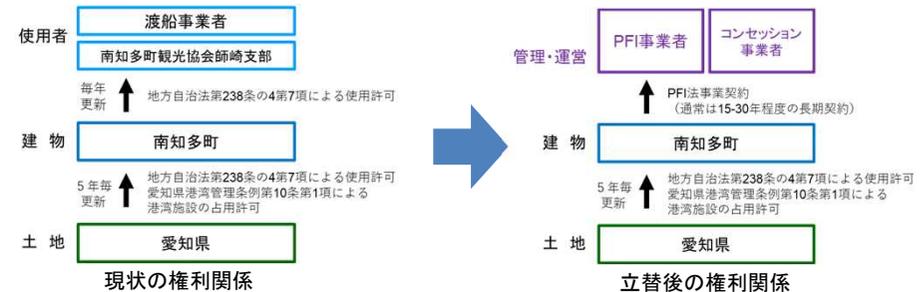
目的・これまでの経緯

老朽化の進む師崎港観光センターを新たな観光拠点として再整備するにあたり、公費負担を最小限に抑えつつ、渡船及び誘客施設としての機能を最大限に発揮できるよう、官民連携の導入や実施に向けた検討のための調査を実施するもの。

経緯	内容
H25	南知多町地域振興計画(師崎地区)で、センター建替及び観光情報機能の強化、観光客向け駐車場の新設を検討
H26-29	「師崎港周辺整備基本構想・基本計画」として公設公営による建替えを検討するも、公費負担過大のため再検討が必要と判断
H30-R1	民活導入の可能性について検討。内容を地元区、漁協、観光協会等関係団体に説明。

調査結果① 県港湾用地におけるPFI/コンセッション事業実施の課題整理

現在の師崎港観光センター等は、県が所有する港湾区域内の用地に町が使用許可を得て建物(師崎港観光センター)を設置。建物の一部を各使用者が町の使用許可を得て使用。



【課題】

- ・ PFI事業の事業主体が所有者でない土地でのPFI契約締結の可否
- ・ コンセッション事業の前提となる運営権の設定が使用許可等の第三者転貸を禁じる港湾管理条例に抵触する可能性
- ・ 通常のPFI/コンセッション事業では15~30年の長期契約が一般的である中、土地の使用許可期間より長いPFI契約を締結することの可否

↓
建物の所有者が町である限り、現行の法制度上での事業は可能と確認

【R2:先-9】 師崎港観光センター周辺整備調査業務委託

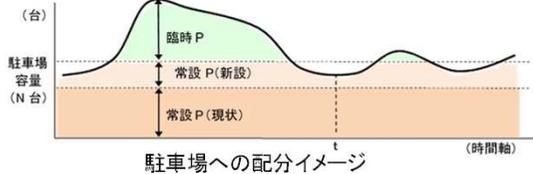
(実施主体:愛知県南知多町)

調査結果② 師崎港周辺の交通対策と駐車場整備計画

【課題】師崎港周辺は、島民に加えて観光客も多く訪れ、通常の週末にも渋滞が発生。観光客へのアンケート結果からも「渋滞」「混雑」のイメージによる機会損失があり、駐車台数の確保による渋滞・混雑の解消及びマイナスイメージ払しょくの必要性を確認。

【調査内容】町の厳しい財政状況や限られた土地での駐車場拡張といった制約条件も踏まえ、既存駐車場の利用実績データや南知多道路(対象地への主要アクセスルート)の交通量データの分析、関係者へのヒアリングを実施。

【結果】GWや盆休み等のピーク時には、引き続き臨時駐車場を活用し、通常の週末に発生していた渋滞を解消するためには、最低約100台分の駐車場拡張が必要と推計。



調査結果③ 新観光センターの整備

【結果】渡船機能及び観光案内機能を核としつつ、事業性(採算性)から判断する付帯機能(物販・飲食、利便機能)についても導入を検討すべきとの方向性を整理

【今後の課題】対象地のポテンシャルの高さから、賑わい機能(物販・飲食)や利便機能は導入への期待が高く、一定のニーズも確認できるものの、実際の導入にあたっては、施設規模や周辺施設の類似機能、ターゲットとする客の動向を踏まえ、慎重な検討を要する。

観光センター	交通結節点機能(屋外)
旅客船ターミナル機能 出札所・乗降口/待合室 便所(トイレ)	駐車場(一時・定期)
観光案内機能	バス停留所(ロータリー)
飲食機能	駐輪場 (一般/観光用)
物販機能 (土産物販売・小規模売店)	イベント広場
事務機能	
地域交流機能 (展示等)	
共用部 廊下・階段・エレベーター等 授乳室/哺乳室など Wi-Fi機能	トイレ(24時間利用)

□: 必須機能

導入機能の概況

調査結果④ 民間意向調査

官民連携手法による整備運営を想定し、民間事業者へヒアリングを実施したところ、複数の事業者から極めて前向きな反応を得た。

【事業評価】ポテンシャルは高い

【導入機能】賑わい機能導入には地域との十分な連携が望ましい

【駐車場】利用状況は堅調と評価。渋滞解消のため、駐車台数の拡充が望ましい。

調査結果⑤ 事業スキームの検討

官民連携手法の導入を前提に、定性評価による手法の絞り込みの後、収支及びVFMの試算を実施。

	従来手法	DB+ 指定管理	DBO	PFI(BTO)	PFI (DB+コンセッション)	PFI (BT+コンセッション)	PFI (BTO+コンセッション)
コストの軽減	× 分割発注	△ 運営まで想定した整備によるコスト軽減は期待不可	○ 運営まで想定した施設整備	◎ 運営まで想定した施設整備、運営権設定によるコスト縮減の期待大			
財政負担の軽減	× 町が資金調達、財政負担の平準化不可	○ 民間が資金調達、財政負担の平準化可	◎ 整備は町が資金調達するが、運営権対価で財政負担の軽減が可	◎ 民間による資金調達、運営権対価の取得で財政負担の平準化及び財政負担の軽減が可			
良質な公共サービスの提供	× 仕様発注	△ 整備と運営が別事業者となり効果の発揮は限定的	○ 民間ノウハウにより良質な公共サービスに寄与	◎ 民間がリスクをとって運営することから、より良質な公共サービスに寄与	◎ 民間がリスクをとって運営が分割され、より良質な公共サービスに寄与	○ 観光センターと立駐車が分割される、観光センターにおける効果の発揮は限定的	
競争性の確保	× 事業が分割されることから民間の参画意欲が低下	△ 事業規模は一定程度確保されるが、運営の裁量が低いことから、民間の参入意欲が低下	◎ 事業規模、収益性が十分あり、各業種の民間から参画の可能性あり	◎ 事業規模、収益性が十分あり、民間から参画可能性はあるが、運営権対価によってはやや参入意欲低下の可能性			

↓ PFI(BTO)、PFI(BT+コンセッション)に絞り込み

【VFMの試算】事業方式(サービス購入、独立採算)、VFM比較対象(支出、収益)のパターンを組み合わせることで試算した結果、「PFI(BT+コンセッション)」「(独立採算・収益)でのVFMが最大となった。

【結果】資金調達及び使用料収入等の配分方法については、今後十分に協議する必要があるが、町が民間事業者より一定の運営権対価の支払いを受ける形でのコンセッション方式の導入も可能との結論を得た。

事業化に向けた今後の展望

R3年度	事業条件等の精査、事業スキームの詳細検討、民間事業者ヒアリング、事業収支シミュレーション
R4年度	公募→事業者選定
R5年度	民間事業者による事業開始
R6年度	新観光センター開業

【課題】

- 事業実施範囲及び事業スキーム確定のための関係者との協議
- 町事業収支計画と民間事業者負担額の詳細な試算
- 渡船事業者との役割分担の協議
- 地元関係者への説明