

箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等 再整備運営事業(PFI事業)について

平成25年1月28日

大阪府箕面市

目次

1. 箕面市の概要
2. 箕面駅周辺の状況
3. 箕面駅周辺施設の現状と課題
4. 駐車場駐輪場の整備検討
5. 事業手法の検討
6. コンセプション方式の導入検討
7. PFI事業の実施

1. 箕面市の概要（1）

箕面市の位置



1. 箕面市の概要（2）

箕面大瀧



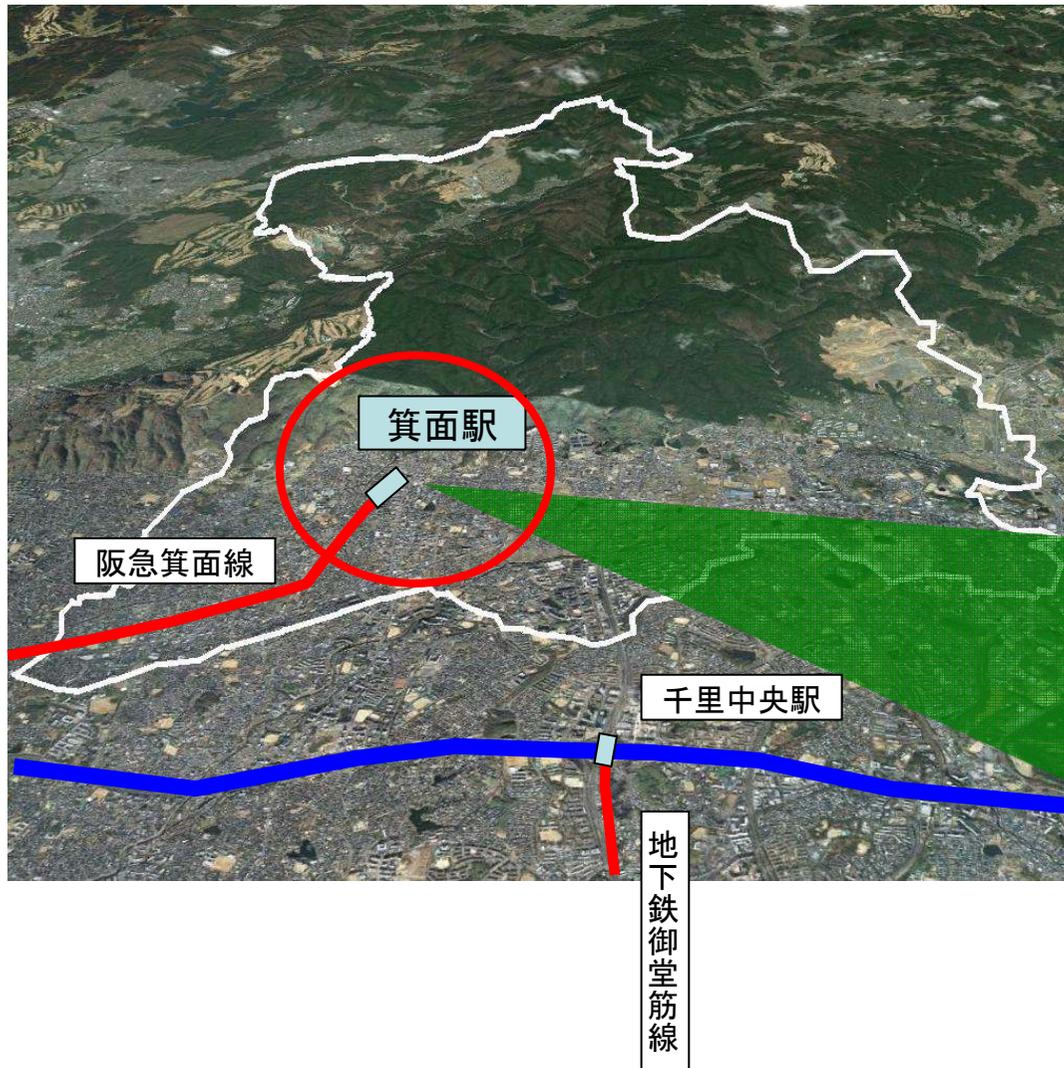
日本の滝百選の一つ（大阪府内唯一）



箕面市の概況

人口	約13万人
面積	約47.84km ²

2. 箕面駅周辺の状況（1）



2. 箕面駅周辺の状況（2）

- ◆昭和55年に箕面の玄関口として、市街地再開発、駅前広場、駐車場、駐輪場等を整備
- ◆約30年が経過し、中心市街地の衰退が進む。
 - ⇒ 中心市街地活性化計画（平成16年度）に基づき、箕面駅周辺整備計画作成（平成18年度）（計画内容） 駅前広場の整備、第一駐車場の改修、自転車駐車場の建て替え、アーケード・街路等の整備 等
- ◆駅前広場等の再整備完了（平成23年度）し、再整備が未了なのは、駐車場、駐輪場のみ

箕面駅前広場

整備前



整備後

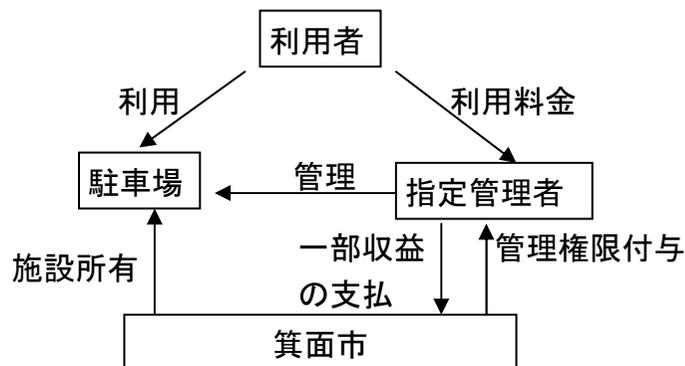


3. 駐車場・駐輪場の現状と課題（1）

箕面駅前第一駐車場

現 状

- ◆昭和55年建築
（敷地約3,000㎡、延床約5,700㎡）
 - ◆収容
（普通車265台・バス5台・バイク15台）
 - ◆利用状況
 - ・年間約20万台
 - ・観光期は観光駐車場としても利用
 - ◆収支（指定管理者制度を導入）
 - ・市への納付金
- （箕面駅前第一・第二駐車場で年間約3,800万円）



課 題

- ◆施設改善
 - ・バリアフリー化が必要
 - ・耐震補強が必要
 - ・山裾景観保全地区のため美装化が必要
 - ・回遊性の向上が必要
- ◆リニューアル工事だけでは効率的・効果的な施設改善はできない

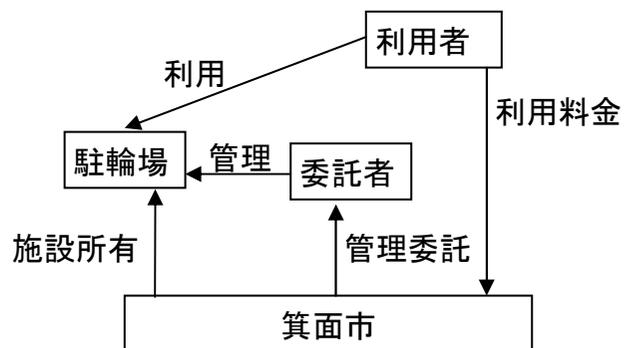


3. 駐車場・駐輪場の現状と課題（2）

箕面自転車駐車場

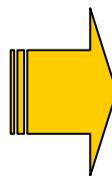
現 状

- ◆昭和55年建築
(敷地約500㎡、延床約1,100㎡)
- ◆収容(自転車709台、ミニバイク75台)
- ◆利用状況
 - ・年間約14万台
 - ・利用者は年々増加傾向
- ◆収支(業務委託で運営)
 - ・収入と支出(委託料)で±0



課 題

- ◆施設改善
 - ・不便な(敷地L型、3階建て)ため改善が必要
 - ・老朽化のため抜本的な改善が必要
 - ・山裾景観保全地区のため美装化が必要
- ◆リニューアル工事や単独施設としての改築だけでは抜本的な改善ができない。



4. 駐車場・駐輪場の再整備の検討(1)

(1)再整備の検討

まちづくりの課題

- ◆ 駐車場・駐輪場の再整備
- ◆ 周辺商業施設との連携
- ◆ 周辺景観と調和した駐車場・駐輪場の美装化

回遊性の課題

- ◆ 商業施設の連続性の確保
- ◆ 利用者による回遊性の創出

再整備の検討

- ① 駐車場・駐輪場の利便性向上
個別リニューアルでは、課題解決はできない。
⇒ 個別、一体的建て替えの検討
- ② 更なる回遊性の確保
周辺との調和や商業施設の連続性を分断している。
⇒ 新たな施設の導入の検討
- ③ 市の財政負担の軽減
⇒ 事業手法の検討(従来型、PFI、定期借地の比較検討)

再整備上の課題

- ◆ 駐車場のバリアフリー化及び耐震化対策
- ◆ 駐輪場の利便性向上策

財政面での課題

- ◆ 市の財政負担の縮減

4. 駐車場・駐輪場の再整備の検討(2)

(2)個別、一体的建て替えの検討

	改修案	一部改築案	一体建替案
整備内容	・駐輪場建て替え＋駐車場改修＋EV増築	駐輪場と駐車場の一部の一体的建て替え＋既存駐車場部改修(耐震改修必要)	駐輪場と駐車場の一体的な建て替え
建設費	397.5～545.5百万円	740.2百万円	1007.6～1249.9百万円
市負担	164～273百万円	370百万円	0～531百万円
課題・メリット等	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場を同一敷地で建て替えるため、利便性を考慮した正形かつ2層に集約できない。 ・最少限の安全対策は図られるが、バリアフリー化など安全面、利便性に課題あり。 ・改修により短期的な利便性は向上するが、建築躯体そのものの老朽化や耐用年数の課題あり。 ・駐車・駐輪台数の増加は図れない。 ・事業規模が小さく改修工事であり、PFI方式になじまない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場を新たに建て替えることにより、整形かつ2層に集約できる。 ・一部駐車場機能の改善により安全性や利便性が向上するが、既存駐車場部分で、バリアフリー化など安全面、利便性に課題あり。 ・既存駐車場部分で、改修により短期的な利便性は向上するが、建築躯体そのものの老朽化や耐用年数の課題あり。 ・駐輪台数の増加は可能だが、駐車台数の増加は図れない。 ・施設建設費事業規模が小さく、PFI方式になじまない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場を新たに建て替えることにより、整形かつ2層に集約できる。 ・安全性や利便性の抜本的解決が可能となり、駐車・駐輪場機能として利用ニーズに対応した整備が実現。 ・駐車・駐輪台数の増加が図れる。 ・相応の事業規模があり、PFI導入可能性あり、PFIの場合、市負担額の圧縮が可能。
評価	△	×	○

4. 駐車場・駐輪場の整備検討(3)

(3)新たな施設の導入検討

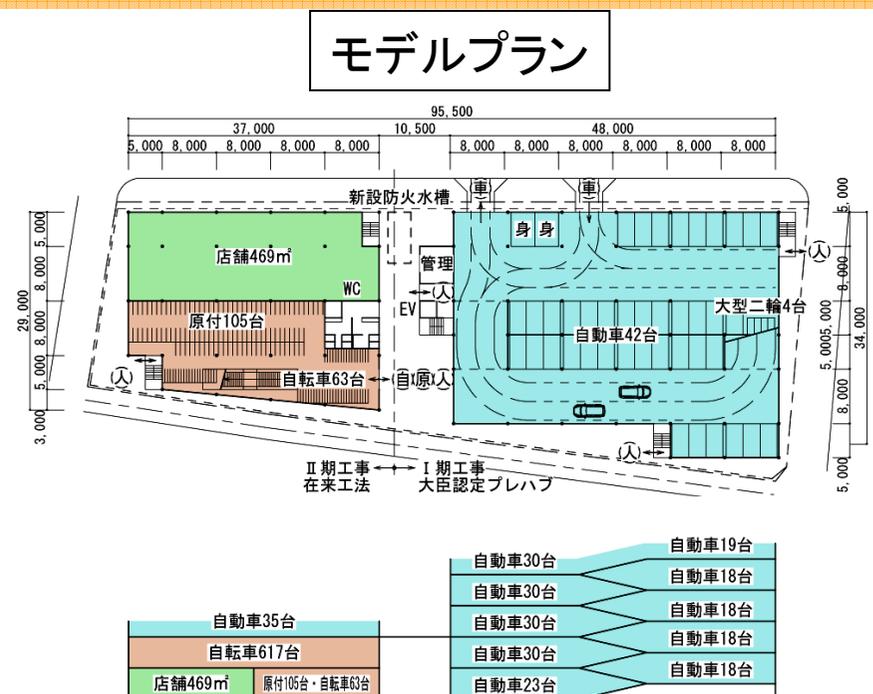
	一 体 建 替 案	
	住 宅 合 築	商 業 施 設 合 築
整備内容	土地の有効利用をめざし、別の都市機能の導入を図る。	
建設費	2167.1百万円	1239百万円
市負担	0~約581百万円	0~約508百万円
回遊性 ・賑わいの 創出	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅併設のため、公共駐車台数は微減し、大きな回遊性創出は期待できない。 ・居住者によるにぎわい創出は期待できる。 ・施設規模が商業施設と比較して、やや大きく多くの投資が必要となる。 ・分譲の場合、所有権等の課題の検討が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設利用者の新たな回遊性創出が可能。(但し、導入する業種形態に大きく左右される。) ・導入する商業施設によっては、にぎわい創出の面で最も大きな貢献が期待できる。 ・周辺への波及効果、まちづくりへの貢献性は最も高い。
評価	○	◎

5. 事業手法の検討(1)

①モデルプランによる事業手法の検討

◆モデルプラン

- ・整備内容: 駐車場・駐輪場一体建て替え(商業施設合築)
- ・建物諸元: 4階建て、建築面積(2,795㎡)、延床面積(8,370㎡)
- ・駐車場 : 普通車270台、大型2輪4台
- ・駐輪場 : 自転車680台、原付105台
- ・商業施設: 469㎡
- ・建設コスト: 約991百万円(既存駐車場・駐輪場の解体含む。)



◆事業手法

(A) 従来型事業

- ・市が整備
- ・市が施設を所有
- ・市が運営

市有地

(B) PFI事業

- ・PFI事業者が整備
- ・竣工後に市が施設を所有
- ・PFI事業者(指定管理者)が運営

市有地

(C) 定期借地事業

- ・民間が市から土地を賃借して整備
- ・民間が施設を所有
- ・民間が運営

市有地

5. 事業手法の検討(2)

②事業収支の検討結果

	(A)従来型事業	(B)PFI事業	(C)定期借地事業
事業の期間	20年間		
市の財政支出の内容 ①	建築費用、設計監理費用、指定管理費等。大規模修繕は含まない	割賦料、起債償還費、指定管理費、SPC管理費用、PFI事務費等。大規模修繕は含まない	なし
市の財政収入の内容 ②	交付金、利用料収入、賃料	交付金、利用料収入、賃料	地代
建設関連費用の想定	基本的な整備構想に基づき、建設費を想定。	市が直接実施する場合に比べて一定割合(10%)の縮減が実現するものとする。	
維持管理費用想定	モデルプラン、民間事業者からの参考見積に基づき算定。	市が直接実施する場合に比べて一定割合(10%)の縮減が実現するものとする。	
資金調達条件	事業費の44%の交付金を見込む。事業費の32.4%を起債。残額は、一般財源で調達。	事業費の44%の交付金を見込む。事業費の32.4%を起債。20%を民間資金で調達。残額は、一般財源で調達	民間がすべての資金を調達
市の事業収支(②-①)	399,354千円	447,571千円	177,760千円

結果

事業収支上は、(B)PFI事業が最も有利。

5. 事業手法の検討(3)

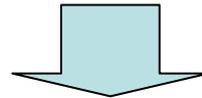
③事業手法の絞り込み

◆事業収支の検討結果

- 事業収支上は、(B)PFI事業が最も有利

◆民間事業者ヒアリングの結果

- 建設事業者6社、デベロッパー4社、駐車場運営会社3社にヒアリング(結果)
 - ⇒事業への参画意欲を確認
 - ⇒定期借地事業もしくはPFI事業が取り組みやすいとの意見が多い。
 - ⇒店舗の事業性については、立地に優れていることから、一定の事業性がある。



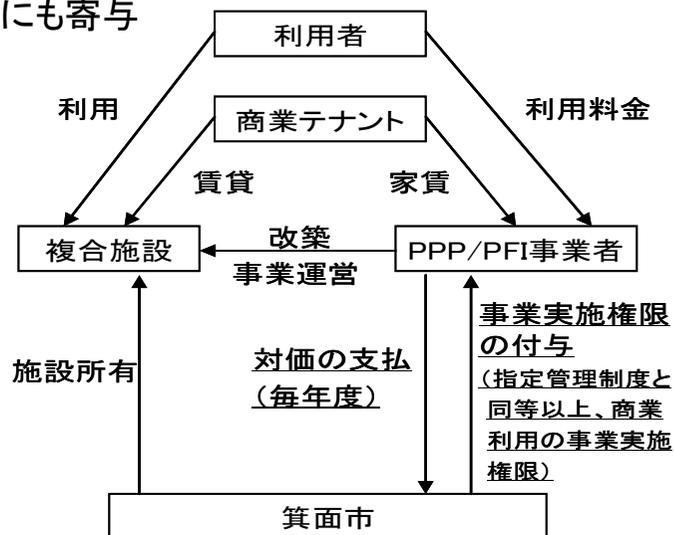
本事業はPFI事業で実施

6. コンセッション方式の導入検討（1）

(1) コンセッション（公共施設等運営権）方式と指定管理者制度

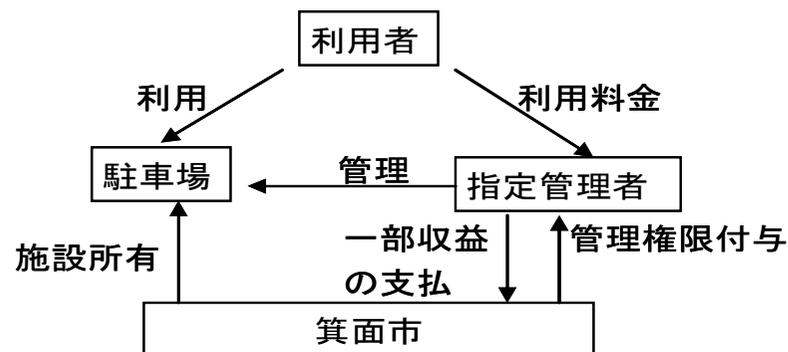
コンセッション方式の導入イメージ

- ◆コンセッション方式を導入し、PPP/PFI事業者に、施設の所有権を移転せずに、事業実施権限を長期間にわたって付与する。
- ◆公物管理権限を指定管理制度・利用料金制度と同等以上に民間開放するとともに、商業利用も可能とする。
- ◆市は対価として毎年度一定の支払いを受けるとともに、収益があればその一部を納付してもらう。
- ◆駐車場・駐輪場利用者の利便性向上が図られるとともに、回遊性の確保による中心市街地活性化にも寄与



指定管理者制度（現行制度）

- ◆指定管理者制度・利用料金制度を導入し、指定管理者が利用料金を設定（市承認）のうえ収入としている。
- ◆市は、現在、年間3800万円の納付を受け、それ以上の収益は指定管理者の収益となっている。



6. コンセッション方式の導入検討（2）

(2) コンセッション（公共施設等運営権）方式の導入検討

◆民間事業者へのヒアリング

- (i) 施設運営事業者に、コンセッションについての情報が浸透していない。
- (ii) 大型案件でコンセッションの導入事例が形成され、課題整理等がされた後であれば小規模物件への導入も可能。
- (iii) コンセッションへの参入については、民間事業者において検討を要する事項が多く、小規模な事業の場合、検討に要するコストとバランスしない。



◆コンセッション方式の課題整理

- ① 民間事業者のコンセッションへの反応が無く、検討を深めることができない。
- ② 前例がなく、民間事業者内において検討を要する事項が多く、本件事業の規模では、検討に要するコストとバランスしない。
- ③ コンセッションのメリットとして、料金設定の自由度、運営権の譲渡が可能ながあげられるが、施設の特性上、市の承認が必要であり、料金設定の自由度は実現しにくい。
- ④ 事業権の譲渡については、議会の承認が必要となる公算が高い。
- ⑤ 新設駐車場の整備とあわせて、既存駐車場の維持管理運営を含むことも検討している事業であり、コンセッションを導入する場合、より複雑なスキームとなり、民間事業者の参画確保が困難と思われる。
- ⑥ コンセッションの対価の収受は市の資産の処分となり、対価が適正かどうかを確認する手続きの要、不要について制度面の議論が必要。



検討結果

事業者の反応が薄く、課題が多いことから、導入見送り(従来型の指定管理者制度で実施)

7. PFI事業の実施(1)

(1)事業概要

①対象施設

■複合施設

(第一駐車場、駐輪場、地域活性化施設)

・設計＋撤去＋建設＋維持管理運営

■第二駐車場

・設計＋大規模修繕＋維持管理運営

②事業方式

■複合施設⇒PFI事業(BTO方式)

■箕面駅前第二駐車場⇒PFI事業(RO方式)

■施設の維持管理運営は、
地方自治法第244条の2に基づく、指定管理者
制度及び利用料金制度を導入、選定事業者を
指定管理者として指定する予定

③事業期間

■平成25年度～平成37年度(13年間)

・建設期間3年＋維持管理運営10年間



7. PFI事業の実施(2)

(2)PFI事業経過

時 期	内 容
平成24年9月	実施方針の公表(PFI法第5条) ・BTO方式、BOT方式の両面で検討 ・事業期間23年間
平成24年9月	実施方針の意見募集 ・受付数 220件、15事業者 ・主な意見 [<ul style="list-style-type: none"> ・BTO方式の採用(経費縮減等のため。) ・事業期間の短縮(利用料金制の導入による需要予測のリスク回避等のため。)]
平成24年12月	実施方針意見に対する回答公表 ・事業手法については、複合施設⇒BTO方式 第二駐車場⇒RO方式 ・事業期間は23年間⇒13年間に変更
平成24年12月	特定事業の選定(PFI法第6条) ・事業者からの意見を受けて、事業期間等の見直しを行い、PFI事業として実施することを決定 ・事業期間:13年間(建設期間3年間+維持管理運営期間10年間) ・定量的評価:VFM38.3%

7. PFI事業の実施(3)

(3)今後のスケジュール

時 期	内 容
平成25年2月	入札公告
平成25年5月	提案書受付
平成25年8月	停止条件付き契約(議会の議決を必要とする)の締結
平成25年10月	議会の議決(PFI事業契約締結、指定管理者の指定)
平成25年10月～ 平成27年3月	設計
平成27年4月～ 平成28年3月	工事
平成28年4月	維持管理
平成38年3月	事業期間終了