

【R3:先-18】 境港公共上屋等整備に関する民間活力導入可能性調査 (実施主体:境港管理組合)

境港市基礎情報(R4.2月末時点)
 ・人口:33,175人
 ・面積:29km²

【事業分野:港湾】 【対象施設:上屋施設】 【事業手法:DB、DBO、PFI(BTO、BOT)】

調査のポイント

- ・港湾施設である公共上屋の再整備事業における輸出入貨物拡大の実現も視野に入れた一体的な整備手法の検討。
- ・老朽化した公共上屋を集約化による上屋機能の最適化と利用ニーズを踏まえた民間収益事業の実施可否を含めた検討。

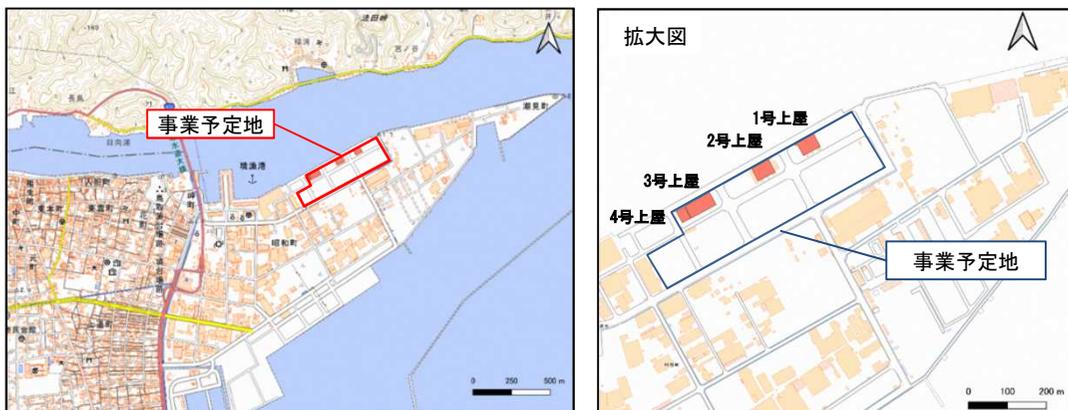
事業/施設概要

【事業概要】

境港に位置する公共上屋(1~4号)の再整備事業において老朽化への対応や上屋機能の最適化、取扱い貨物量の増加等を実現させるために、官民連携手法の導入可能性を調査及び検討する。

【施設概要】

調査対象の上屋施設



項目	1号上屋	2号上屋	3号上屋	4号上屋
所有者	境港管理組合			
場所	外港1号岸壁背後		外港2号岸壁背後	
建設年度	S39年(1964)	S41年(1966)	S46年(1971)	S53年(1978)
建築面積	1,918m ²	1,918m ²	1,692m ²	1,661m ²
総床面積	1,643m ²	1,643m ²	1,643m ²	1,651m ²
構造・階数	S造平屋	S造平屋	S造平屋	コンクリート造平屋
用途	荷主企業貨物(紙、パルプ製品、木製品、金属等)の一時保管			

目的・これまでの経緯

【経緯】

- ・境港における港湾施設である外港1~4号上屋は一番新しい4号上屋でも竣工後42年が経過している。
- ・近年、老朽化に伴う雨漏り被害等の発生により利用者への利用制限や損害賠償の対応が発生しており、都度、応急的な対応を行っているが、今後の更なる老朽化の進行や、隣接する境漁港高度衛生管理型市場の建設など社会情勢の変化を鑑み、抜本的な改修の検討が必要な状況となっている。
- ・令和3年の本調査実施前に行ったヒアリング等では、物流事業者から、「ふ頭用地、公共上屋の不足」や「物流ターミナルの検討が必要」といった意見を伺った。

【目的】

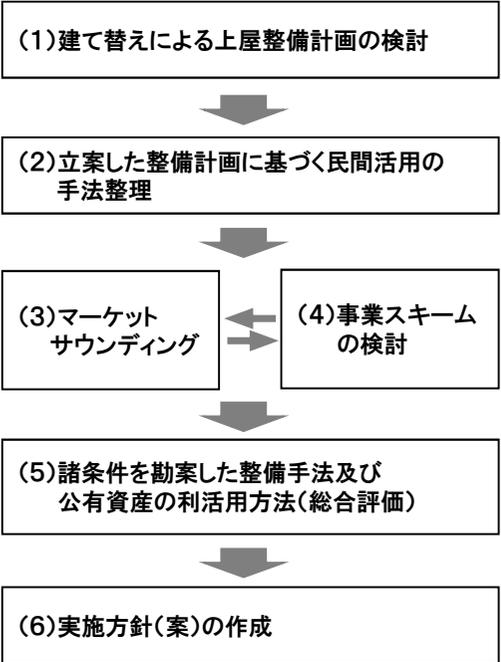
現在、境港管理組合が整備し管理・運営を行っている公共上屋の抜本的な改修等について、上屋の規模や機能の最適化、取扱い貨物量の増加(水産品等の輸出強化)を図るため、民間ノウハウや資金の活用も視野に整備手法等の検討を進めることとし、令和3年度は先導的官民連携支援事業(国補助事業)の活用により、本地区における上屋機能の整理及びPFI事業の導入について可能性調査を行う。

【R3:先-18】 境港公共上屋等整備に関する民間活力導入可能性調査

(実施主体: 境港管理組合)

調査結果

調査の流れ



【事業スキームの検討】

- ・上屋施設の整備のみを民間事業者が実施する手法(DB)と整備、維持管理・運営を包括的に実施する手法(PFI、DBO)を対象に検討を実施した。
- ・民間事業者へのマーケットサウンディングにより、整備と維持管理・運営の包括的な実施によりコスト削減効果や税制上有利であること、施設・事業の公共性の担保等の観点からPFI(BTO)が望ましいことが明らかとなった。
- ・公共上屋や野積場の使用料収入から維持管理・運営業務を独立採算にて実施することについて、特に維持管理業務はサービス対価による固定収入を望む意見が多くあった。

【事業範囲の検討】

- ・運営業務に「輸出入貨物量拡大に係る業務」を含める場合、ノウハウを有する民間事業者の獲得が課題となることが明らかとなった。

【民間収益事業の検討】

- ・既存上屋機能に加え、民間収益事業として冷凍・冷蔵倉庫機能の導入可能性を検討した。
- ・水産関係事業者等への需要調査において、新たな公共上屋に冷凍庫及び冷蔵庫を設置した場合の民間事業者の利用意向は2者程度(回答のあった9者中)に留まり、当該機能の導入には慎重な検討が必要となることが明らかとなった。

【総括】

- ・本事業に最も適した事業方式として想定したPFI手法(BTO方式)及びマーケットサウンディングにてPF手法(BTO方式)に次いで回答のあったDB方式について、定量評価を行った。
- ・その結果 PFI手法(BTO方式)は3.0%、DB方式は6.0%の削減効果が見込まれることが明らかとなった。
- ・本事業の目的である上屋の規模や機能の最適化、取扱い貨物量の増加の実現を図る上では、設計から維持管理・運営までを一体的に実施するPFI手法が最も望ましいと考えられるが、今後、事業実現性にも配慮し、適切な事業内容の構築が課題となる。

事業化に向けた今後の展望

○事業化にあたっての課題

- ・事業実現性や競争性を確保するためには、事業実施主体の獲得や民間事業者が対応可能な事業条件の調整が重要。
- ・港湾事業に関するノウハウを有する民間事業者に限られるため、適切な情報提供を行うと共に、民間事業者同士のマッチング機会を行政側が提供することで、民間事業者側のコンソーシアム組成の後押しを図ることも検討する。

事業化に向けた想定スケジュール

