

【R3:情-3】 師崎港観光センター周辺整備事業化準備調査

(実施主体:愛知県南知多町)

南知多町基礎情報(R3.12.31時点)

・人口:16,660人

・面積:38.37km²

【事業分野:港湾、駐車場】 【対象施設:観光センター、駐車場】 【事業手法:BT+コンセッション、BTO】

調査のポイント

- ・厳しい財政状況かつ収益施設の進出が難しい立地状況の中で、将来の駐車場収入を原資とし、稼働率向上とサービス向上が可能な観光センター及び駐車場の整備運営スキームを明らかにした。
- ・民間事業者に一定の裁量を与えることによる収益性向上策を検討し、島民アンケート・事業者サウンディングにより実現可能性を明らかにした。

事業／施設概要

【既存施設の概要】

名 称	構造	用途	延床面積
観光センター	RC	待合室他	1,128.15 m ²
観光センター 附属施設 (売店)	S	店舗	67.5 m ²
立体駐車場	S	自動車 車庫	8,992.5 m ²

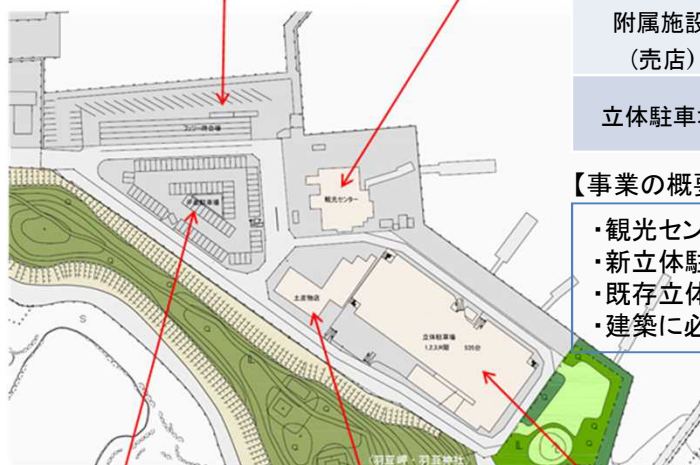
【事業の概要】

- ・観光センター建て替え、運営
- ・新立体駐車場建設、運営
- ・既存立体駐車場大規模修繕、運営
- ・建築に必要な道路の付け替え

〈フェリー待合場〉



〈観光センター〉



〈平面駐車場〉



〈売店(屋外)〉



〈立体駐車場〉

目的・これまでの経緯

令和2(2020)年度 師崎港観光センター周辺整備調査業務委託において、過大な整備とならない整備規模を検討し、事業手法としてBT+コンセッション方式の可能性を確認。

【これまでの検討概要】

- ① 県管理の港湾区域内ではあるが、町を施設所有者とするPFI/コンセッション事業の実施は可能であることを確認
- ② 対象地区における賑わい(物販・飲食)や利便機能については一定のニーズが確認出来るが、規模等については周辺の類似機能の状況やターゲットとする客の動向等も見つつ慎重に検討が必要であることを確認
- ③ 師崎港エリアのイメージ改善のためにも不可欠な駐車場の拡張規模として最低約100台を推計
- ④ 官民連携による整備運営を前提とした場合、複数の事業者が参画に興味を有することを確認
- ⑤ 官民連携手法、特にコンセッション方式の導入可能性を確認

【本業務の課題】

- これまでの検討を受けて、コンセッション方式を中心に、官民連携事業の事業スキームを具体的に構築するため、以下の調査が必要
- ・対象施設の基本情報の精査
 - ・将来需要の見通しの精査
 - ・町の財政負担可能水準の整理
 - ・関係者との調整
 - ・事業スキームの精査

【R3:情－3】 師崎港観光センター周辺整備事業化準備調査

(実施主体:愛知県南知多町)

調査結果

1. 財政負担可能水準の整理

既存施設の長期ライフサイクルコストを整理し、将来の駐車場料金収入を踏まえて本事業に導入可能な基金積立金の水準を整理した。

2. シェアリングエコノミー事業の検討

シェアリングエコノミー事業(カーシェアリング)の導入により、駐車場の収益性向上及び公共施設の規模抑制に繋がり、官民双方にメリットがあることを明らかにした。

3. モデルプランの精査

道路付け替え案、駐車場モデルプラン、観光センターモデルプランを比較検討し、事業費を精査した。



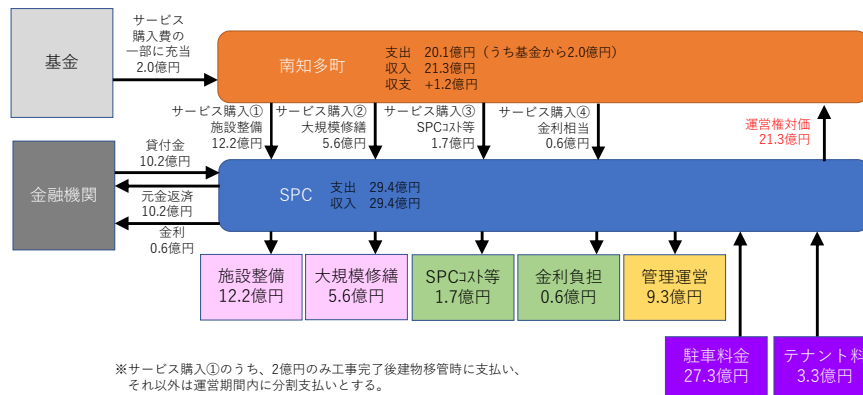
4. 関係者意向

港湾管理者が求める前提条件、地元関係者の意向等を確認した。

3. 事業スキームの検討

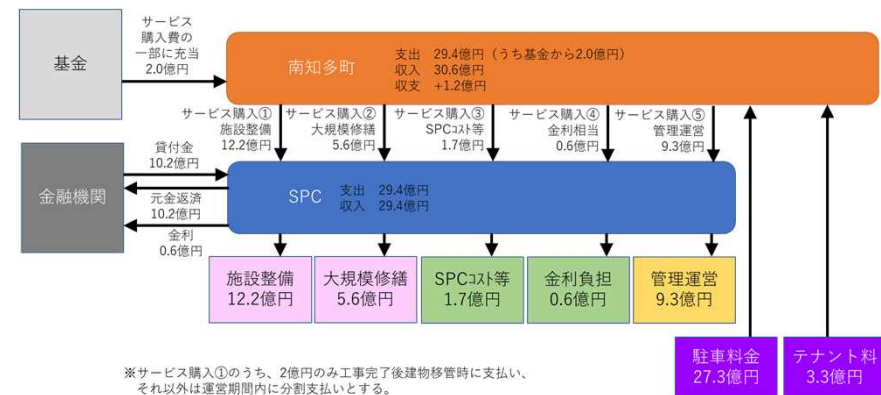
【BT+コンセッション方式(観光センター部分はBTO方式)】

コンセッション方式で柔軟な運営を促進しつつ、サービス購入費の導入と、ロスシェア・プロフィットシェアの導入により、金利負担等による財政支出抑制と、稼働率向上・サービスレベル向上を促進する事業スキームを構築。



【BTO方式】

事業者がより参入しやすく、プロフィットシェアの導入により稼働率向上・サービスレベル向上を促進する事業スキームを構築。



両手法とも、財政負担軽減効果及び、事業者の参入意向が確認された。

事業化に向けた今後の展望

令和4(2022)年度

- ・港湾施設道路の財産処分の手続き
- ・港湾計画(土地利用計画)変更
- ・実施方針の公表、事業者公募

令和5(2023)年度

- ・事業者選定、契約
- ・設計協議、設計

令和6(2024)年度

- ・建築審査会等
- ・既存施設解体等

令和7(2025)年度

- ・新施設建設等
- ・供用開始

○事業化にあたっての課題

- ・事業者公募までに財産処分、土地利用計画変更の手続きが必要
- ・事業者からの提案を踏まえた条例改正が必要
- ・観光センターの便民施設の規模、リスク負担の精査が必要
- ・地元関係団体等との事業条件の調整が必要