

# 【R3:先-15】 松が枝地区の整備に関するPPP/PFI導入可能性調査 (実施主体:長崎県)

長崎県基礎情報(R4.1.1時点)  
・人口:1,293,945人  
・面積:4,131km<sup>2</sup>

【事業分野:港湾】 【対象施設:松が枝国際ターミナル及び周辺地域】 【事業手法:PFI(BTO)、コンセッション等】

## 調査のポイント

- 国際クルーズのターミナルビル新築及び維持管理に関するコンセッションを含めた導入可能性の検討
- 港湾機能と都市機能が隣接する用地において、一体的な整備・維持管理による事業性創出の可能性の検討
- 路面電車の延伸や観光振興など周辺地域との連携強化を目指した都市機能施設等の導入検討

## 事業/施設概要

### 【事業概要】

- 長崎港松が枝地区のクルーズ岸壁延伸事業にあわせて、「海の国際玄関口」としてふさわしい空間形成を目指し、港湾施設と都市機能施設が連携した一体的なまちづくりを目指す

### 【施設概要】

- 都市機能施設(交通結節機能、観光・交流機能、地域の都市機能等)約1.8ha
- 港湾施設(旅客ターミナル、緑地及び駐車場等)約2.2ha



## 目的・これまでの経緯

### 【現状と課題】

- 対象地の背後に位置する南山手地区は、旧グラバー住宅(世界遺産)や大浦天主堂(世界遺産)をはじめ観光資源が集積する地区であり、これらを活かした観光活性化と、地域の生活利便性向上を図るために、都市機能施設と港湾施設、南山手地区とが連携した一体的なまちづくりが求められる
- 都市機能施設用地と港湾用地とで異なる所有者、収益構造が混在する場合に一体的な事業として実施する時の課題、公共側の事業収支等について検討する必要がある
- 景観計画による高さ規制などの制約があることから、実現性が高く民間事業者の参画が見込める事業内容や事業条件等の検討が必要である
- 今般の感染症によるリスクの影響と分担方法について、事例等を踏まえた詳細な検討が必要である

### 【目的】

- 松が枝岸壁の2バース化に伴い、新たな国際旅客ターミナルと都市機能施設を一体的な建設・運営とした場合について、地域活性化等の効果を最大化するためのPPP/PFIの導入可能性を検討する

### 【これまでの経緯】

- 平成29年度より長崎県、長崎市で構成する松が枝地区再開発構想検討会議において議論を重ね、平成31年3月に「松が枝地区再開発構想」(素案)を取りまとめ
- 令和元年度より、民間事業者へのヒアリングを開始
- 令和2年度に松が枝岸壁2バース化事業(国直轄)の新規事業化港湾施設の配置計画(案)の策定

# 【R3:先-15】 松が枝地区の整備に関するPPP/PFI導入可能性調査

(実施主体:長崎県)

## 調査結果

### 【調査フロー・概要】

1. 整備方針の整理	・中心市街地及び周辺地区に係る計画との連携・調和等の設定等
2. 土地利用計画(案)の整理 (一次サウンディング)	・導入機能とその必要規模・配置等を検討 ・交通結節機能の検討、土地利用計画(案)を作成 ・当該地区での実現性等をサウンディング
3. 交通結節機能の整理	・周辺道路や交差点を含めた概略図面を作成
4. 事業手法の検討	・導入可能な事業手法を抽出
5. 導入可能性の評価 (二次サウンディング)	・クルーズ船社のアフターコロナに関する配船等のヒアリング ・サウンディングにより導入可能性を確認 ・基本スキーム・スケジュール等を整理 ・本事業への導入(案)を策定

### 【サウンディング結果を踏まえた事業性評価】

- ・「個別協議型」で14社(一次) + 9社(二次)に対してサウンディングを実施
- ・多くの事業者が事業参画に興味を有しており、有力な事業と判断される
- ・コロナ禍の経験から需要リスクの民間負担は難しいとの意見が多く、特に、コンセッションの適用には、需要リスクの官民分担方法が、事業成立性に影響するため、利益・リスクのシェアリング等の手法の検討を進めていく必要がある
- ・これによる需要リスクの払拭と事業着手前のクルーズ需要の回復により、民間事業者の参画意欲の向上が期待される

### 【サウンディングで得られた都市機能施設に関する意見】

- ・クルーズ船利用者の利用を見込んでおく必要はあるが、寄港時以外にも収益を確保できるよう、国内観光来訪者や地元ニーズにも対応しておくことが望ましいとの意見が多数あった
- ・ターゲットが不明瞭なものよりは、明確なもので魅力を高めた方が良いとの意見が挙げられた(マーケティング調査が必要との意見)

### 【国際ターミナルと都市機能施設の一体的なPPP/PFIの導入可能性評価】

- 港湾施設(国際ターミナル等)についてはBTコンセッション(PFI)、都市機能施設については定期借地方式の適用が想定される。
- 港湾施設と都市機能施設を同一契約とする場合は、事業スキームやリスク分担、開発時期の調整など更なる詳細検討を行う必要がある。
- 港湾施設と都市機能施設を複数契約とした場合でも、相乗効果を得るために、一体的な開発について詳細検討を行う必要がある。

事業の内容	対象施設	事業範囲		事業方式							評価	
		整備	運営管理	公設公営	指定管理	BT+運営権	PFI	定借	売却	その他		
①港湾施設整備・運営管理事業	国際ターミナル	○	○			○	○					・新国際船ターミナルの整備維持管理は、PFI、コンセッション等が想定される。 ・コンセッションの適用においては、ターミナル使用料等の精査、需要リスクの分担方法の精査が必要。 ・運営は、ツアーバス駐車場等との運営を一体的に行うことで効率化が図られると想定される。
	駐車場	○	○			○	○					・ツアーバス駐車場は、入港船舶の増加に伴い利用が増加すると想定され、ターミナル運営との一体性が高く、収益事業としても期待されるため、ターミナル事業と一体的に行うことが望ましい。
	既存ターミナル		○		○						○	・既存ターミナルの運営事業は、指定管理もしくは施設の貸付等により新ターミナルと別事業とすることは可能であるが、事業の効率性、一体性からは、新ターミナルと一体的に実施することが望ましい。
②都市機能施設整備事業	商業施設	○	○						○	○		・商業施設の整備は、公共施設としての整備は想定しにくいいため、民間開発事業が想定される。 ・敷地条件から見て、定期借地権等の適用が想定される。
	エントランス空間	○	○	○	○		○				○	・エントランス空間は、公共用地として整備の他、民間事業者の公開空地としての整備も想定される。 ・将来的な路面電車の延伸の可能性があること等を想定すると公共用地として保有することが望ましいと考えられることから民間開発事業への負担金事業として、整備・維持管理等を実施することも想定される。

## PFI手法による事業化に向けた今後の展望

<R4年度~>

PFI導入詳細調査・検討

<事業化調整完了次第(N年度)>

実施方針作成  
要求水準書作成

<N+1年度>

実施方針等公表  
事業者公募~契約

<N+2年度>

PFI事業開始  
(設計~建設~運営)

### 【事業化にあたっての課題】

- ・外航クルーズ需要の回復
- ・ポストコロナにおける需要リスクの官民分担
- ・地権者との調整(地元合意形成)