

# 【R4:先-22】みなとまちづくりにおける民間活力の導入可能性調査調査 (実施主体:沖縄県宮古島市)

宮古島市基礎情報(R4.12月末時点)  
 ・人口:55,544人  
 ・面積:203.90km<sup>2</sup>

【事業分野:港湾】【対象施設:CIQ施設・観光案内所・港湾緑地等】【事業手法:PFI方式、DBO方式、貸付方式】

## 調査のポイント

- ・二次交通等の容量が小さい離島における、クルーズ来訪者の受入を含めた港湾全体の面的な賑わい創出に関する官民連携事業を検討した。
- ・人口が少ない島しょ地域における官民連携の実現可能性を市場調査により明らかにした。

## 事業/施設概要

市街地と一体となった「みなとまちづくり」・みなとにおける賑わい空間の創出を目指し、既存施設や低未利用地及び緑地の有効活用を図るため、民間活力の導入可能性について調査検討を行う。  
 なお、今年度においては、早急な対応が求められている拠点 I に関して、下記の民間活力導入可能性調査を実施する。

- ①平良港において整備された旅客受入施設(A-1)、観光案内所(A-2)及び二次交通駐車場(A-3)の管理運営
- ②現在、空地(A-4)や作業ヤードとなっている港湾関連用地(Bエリア)及び港湾緑地(Cエリア、Dエリア)の有効活用及び管理運営

拠点 II については、今後の調査を円滑に実施するために、事業化の方向性を明らかにした「基本計画【拠点 II 編】(案)」を作成する。

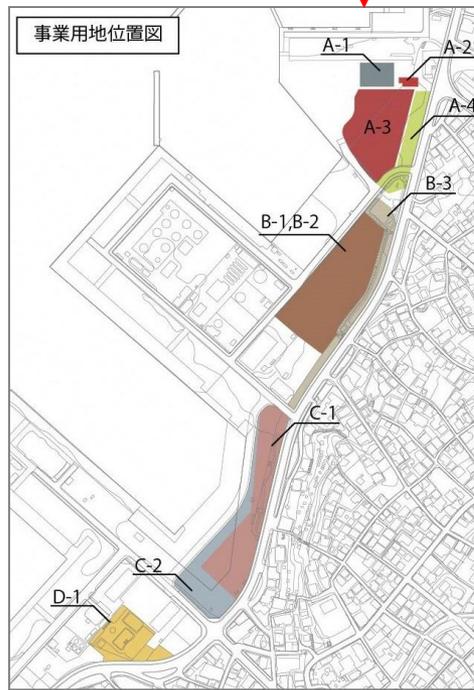
用地番号	施設名称	現況	敷地面積(m <sup>2</sup> )
A-1	旅客受入施設	既設	6,823.71
A-2	観光案内所	既設	
A-3	二次交通駐車場	既設	
A-4	商業施設①	空地	3,118
B-1	車両待機場	作業ヤード	12,181
B-2	商業施設②		
B-3	ひらりん公園(公園・プロムナード)	公園	4,126
C-1	商業施設③	公園	8,958
C-2	ひらりん公園(公園・プロムナード)	公園	5,292
D-1	はりみず公園	公園	4,627



Aエリア

Bエリア

Cエリア



## 目的・これまでの経緯

### 目的

本市においては、コロナ禍前は、伊良部大橋の開通、下地島空港の開業などにより、入域観光客が急増しており、平良港においてもクルーズの寄港回数が大幅に増加していた。  
 平良港においては、岸壁等の整備により、将来的に22万GT級の船でクルーズ旅客が来訪する可能性があり、二次交通逼迫、スーパーの混雑等の懸念があることに加え、近年のニーズを捉えた周辺施設及び土地利用のあり方の検討が必要とされている。  
 以上の背景から、市街地と一体となった「みなとまちづくり」を目指し、クルーズターミナルをはじめとする平良港の既存公共施設・公有地の有効活用における民間活力の導入について可能性調査を行う。

### 経緯の概要

#### 平成28年度

- ・「みなとまち宮古再生プロジェクト検討委員会」設置

#### 平成30年度

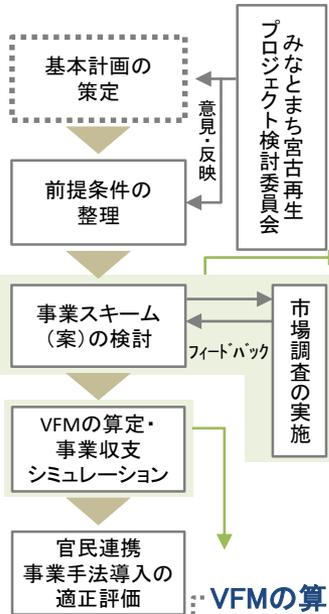
- ・課題の共有及びみなとまち宮古再生プロジェクト検討委員会の役割、まちづくりゾーニング(案)の確認
- ・交通ターミナルの確認及び「にぎわい空間のイメージ」の共有
- ・CIQ施設を含む交通ターミナルの位置変更等を確認の上、施設整備の方向性を決定

#### 令和3年度

- ・「宮古島市みなとまちづくり基本構想」を策定

調査結果

調査フロー



事業スキーム(案)の検討

事業スキーム(案)の検討

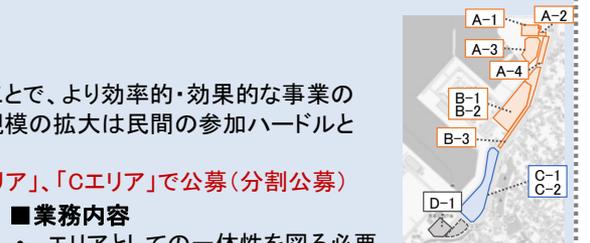
事業スキーム(事業区域、業務内容、事業手法、事業形態、事業期間)について、現在の委託状況・類似事例等を踏まえ、定性的に比較検討した

市場調査

- 対象企業数: 13社 (旅行業・観光業者7社/ディベロッパー6社)
- 調査方法: 個別対話(web)
- 調査時期: 2022年12月~2023年1月
- 得られた主な意見
  - ・事業参画に興味を示す企業が多数
  - ・民間の参画ハードルを下げるためには、事業区域を分割して公募することが望ましい
  - ・拠点Iとしてエリアの一体性を担保する仕組みが必要
  - ・運営権対価の支払いが可能となるような高い収益性は見込めない

得られた事業スキーム(案)

- 事業区域
  - ・事業区域を可能な限りまとめて事業化することで、より効率的・効果的な事業の実施が可能となる一方、市場調査より事業規模の拡大は民間の参加ハードルとなることが示された
  - ⇒親和性の高い事業を組み合わせ、「A+Bエリア」、「Cエリア」で公募(分割公募)
- 事業手法
  - ・A+Bエリアは公共施設の整備~維持管理・運営を行うエリアと公有地活用が想定されるエリアが含まれる。また、市場調査より運営権対価の支払いは困難であると推察されるため、コンセッション方式は想定されない。
  - ⇒以下のいずれかの手法が適切
    - 手法① PFI方式+貸付方式
    - 手法② DBO方式+貸付方式
  - ・Cエリアは民間収益施設が主体の公有地活用が想定される
  - ⇒貸付方式が適切



- 業務内容
  - ・エリアとしての一体性を図る必要
  - ⇒統括管理業務を設定
  - ・年間を通じて賑わいを生み出すことができるイベント企画・運営を想定した賑わい創出業務を設定

	Aエリア		Bエリア		Cエリア	
	A-1	A-2/A-3/A-4	B-1/B-2	B-3	C-1	C-2
統括管理業務(共通)			●			●
設計・建設業務	-	-	-	●	-	●
維持管理業務	●	●	-	●	-	●
賑わい創出業務			●			●
運営業務						
旅客受入施設の運営業務	●	-	-	-	-	-
観光案内所の運営業務	-	●	-	-	-	-
二次交通駐車場の運営業務	-	-	●	-	-	-
車両待機場の運営業務	-	-	-	●	-	-
民間収益事業	-	●	-	●	-	●

VFMの算定・事業収支シミュレーション

- VFMの結果(対象:A+Bエリア)
  - ・従来方式と比べDBO方式では2.59%、PFI方式では0.19%の市の財政負担の抑制が期待できる
- 事業収支シミュレーションの結果(対象:Cエリア)
  - ・土地の賃付料の設定にあたり、宮古島市港湾施設管理条例で定められた賃付料からの減免の可能性も視野に検討する必要性

官民連携事業手法導入の適性評価

- 定性的評価
  - ・一括発注による民間ノウハウの発揮が期待される
  - ・性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化が図られる
  - ・民間事業者の高い参画意向が認められた
- 定量的評価
  - ・A+Bエリアにおいて、PFI方式またはDBO方式を導入すると市の財政負担の抑制が期待される
  - ➡本事業について、官民連携事業手法の導入可能性は一定程度認められる

事業化に向けた今後の展望

事業化に向けたスケジュール

「A+Bエリア」「Cエリア」とともに令和8年度後半の供用開始に向け、民間事業者の公募を行う。



事業化に向けた課題

- 事業スキームの精査
  - 民間事業者の積極投資や参入意欲が促進される業務内容や事業期間等の検討
- 分割発注時の効率的な事業者選定スケジュールの検討
  - 市の発注事務負担や想定される工事期間等を考慮し、事業者選定スケジュールを検討
- エリアマネジメントの仕組みの構築と賑わい創出の具体化
  - エリア全体の賑わい創出の仕組みについて、具体的な方法や業務内容を検討
- 民間収益施設の設置に係る貸付条件の検討
  - 港湾環境整備計画制度の活用も視野に賃付料や貸付条件を検討