

名古屋港における民活手法推進について
～名古屋港ガーデンふ頭東地区臨港緑地整備等事業～

平成17年12月9日

名古屋港管理組合

企画調整室(民間活力推進担当)

1 名古屋港の民活事業

① PFI法施行以前

(例) 民間企業(港湾運送事業者)による多数の公共
上屋建設

⇒ 自らが専属的に使用(専用使用)する上屋を自らの資金で建設
(本組合が普通財産で民間企業へ貸付け、上屋建設後、
本組合へ寄付)

インフラ整備における民活の役割大

⇒ 利用者による施設仕様の決定(利便性・効率性アップ)

⇒ 全てが実質独立採算型

**公共の役割は、地区全体の色づけと民間のノウハウを活か
せる環境づくり**

② PFI法施行後

* 指定特定重要港湾における民活

⇒直轄岸壁の民間企業への直接貸付け
背後ターミナル用地における民間企業の上物整備、維持管理・運営

⇒実質的にPFI手法と同じ効果

* 再開発事業における民間企業の整備・運営

- ・CBCによるJETTY整備(民活法)
- ・イタリア村(PFI法)

2 名古屋港ガーデンふ頭東地区臨 港緑地整備等事業

① 名古屋港ガーデンふ頭における開発経緯

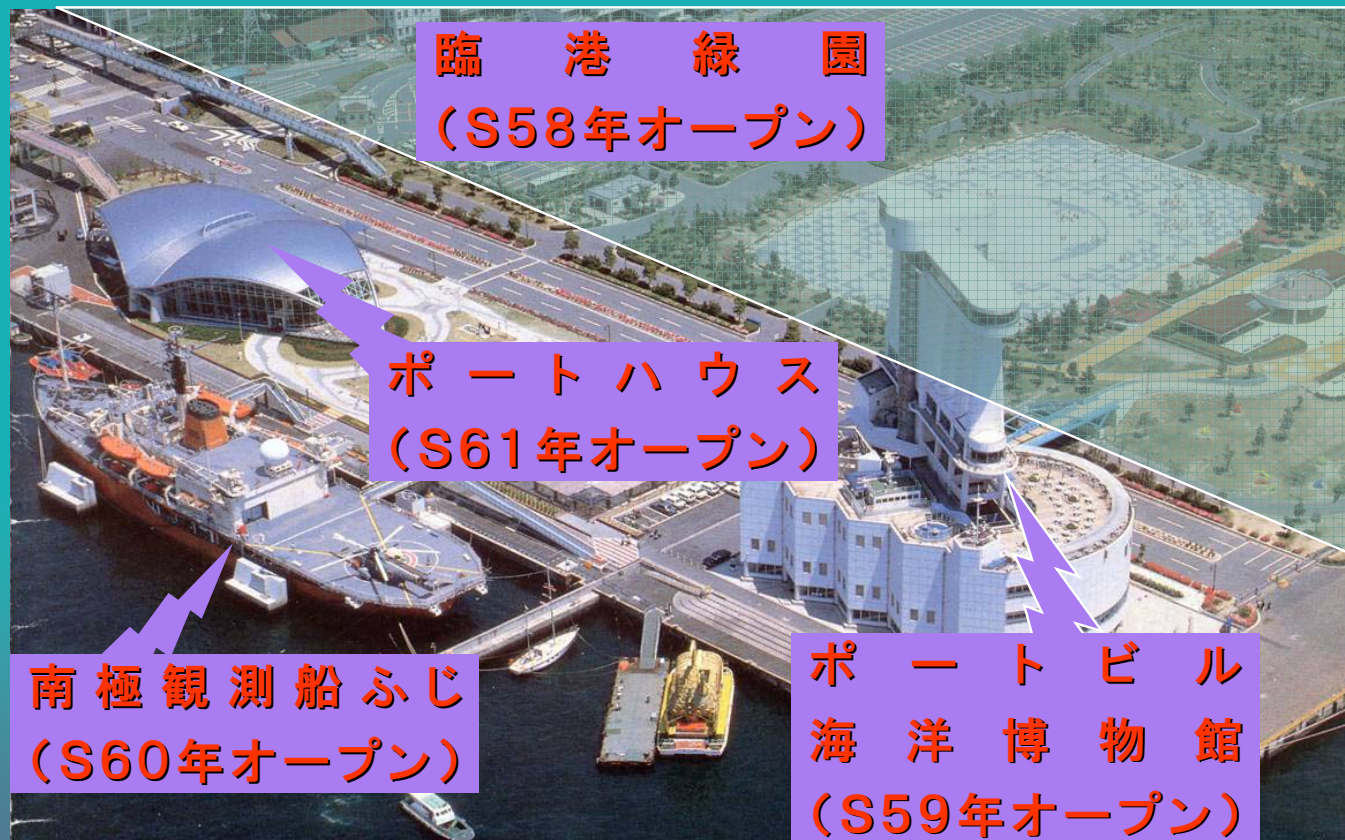
親しまれる港づくり懇談会からの提言(昭和52年度)、「築地ポートタウン計画」(平成3年 名古屋市と共同策定)

⇒物流の中心から交流拠点の中心へ

* 名古屋港水族館、ポートビルなどの公共施設の建設
(年間200万人弱の来港者)

ガーデンふ頭地区の整備（昭和）

昭和50～60年代：ウォーターフロント開発の黎明期



② ガーデンふ頭東地区

物流の中心的役割を果たしていた頃の旧倉庫群
が残存

(旧倉庫の所有関係)

1階部分は公共所有、2階・3階を民間所有(区分
所有)⇒再開発に伴い、本組合が取得

⇒建物全体を公共が所有

⇒旧倉庫の活用を検討

⇒**社会資本のコンバージョン**

③ 旧倉庫コンバージョンの課題

- ・莫大な改修費用⇒1棟当たり約10億円
- ・旧倉庫は現在の建築基準法の基準を満たしていなかった⇒単純な貸付けは困難
- ・港湾計画、公共取得の際の補助金などの「公共開発」という既定路線の変更が困難

④ 民活手法への転換

愛・地球博、名古屋港開港百周年を間近に控え、早期に整備する必要性

⇒「市民芸術村構想」の撤退

⇒民活手法による整備方針へ

⑤ 主な事業内容

- 発注者：名古屋港管理組合
- 事業形態：PFI事業(独立採算型)
- 開発面積：3.1ha
- 対象施設：園路・広場(BTO:Build Transfer Operate)
倉庫の改修(ROT:Rehabilitate Operate Transfer)
立体駐車場(BOT:Build Operate Transfer)
- 事業期間：15年間(施設完成後)
- 事業範囲：施設の設計、建設、維持管理、運営

⑥ 事業スキーム

(主要な点)

- ・複雑な事業スキーム(BTO・BOT・ROT)

⇒維持管理、運営を民間へ全面的に委ねるためのBOT方式(ROT方式)の活用

BTO方式適用部分は公共性の確保の要請が強い部分のみに限定

- ・PFI事業と付帯事業の混在に伴う複雑なリスク分担

- ・付帯事業者からのテナント料

- ・本組合への賃借料(年間約8,000万円)

⑦ 融資銀行団との直接契約

- ・融資銀行団による介入権設定
⇒民間企業の財務モニタリングへの期待
- ・融資銀行団を担保権者とする担保権設定
(いわゆるセキュリティ・パッケージ)に対する事業終了時の処理方法
⇒事業終了時の担保権抹消、本組合による付帯事業施設の代替撤去の許容

⑧ 事業効果

当初の入場者数目標(年間約200万人)

⇒開業して4ヶ月(平成17年7月末)で突破

⇒愛・地球博以降も安定した入場者数

(平成17年11月20日時点で**約355万人**)

⇒**名古屋港のイメージアップ(来港者の急激な増大)**

港区を中心とする雇用の拡大

周辺地域の活性化(隣接する物流倉庫は撤退)

民間企業からの注目度アップ

⇒**平成17年度土地活用モデル優秀賞受賞**

(財団法人都市みらい推進機構(国土交通省所管))

⑨ イタリア村への期待

本組合によるモニタリングの枠組み

⇒ マネージメントサイクル (Plan⇒Do⇒Check⇒Action) を民間企業が構築

⇒ 本組合はその仕組みを監視

*** サービスの受益者(住民)が評価主体**

⇒ 民間企業による独自の集客手法を活用

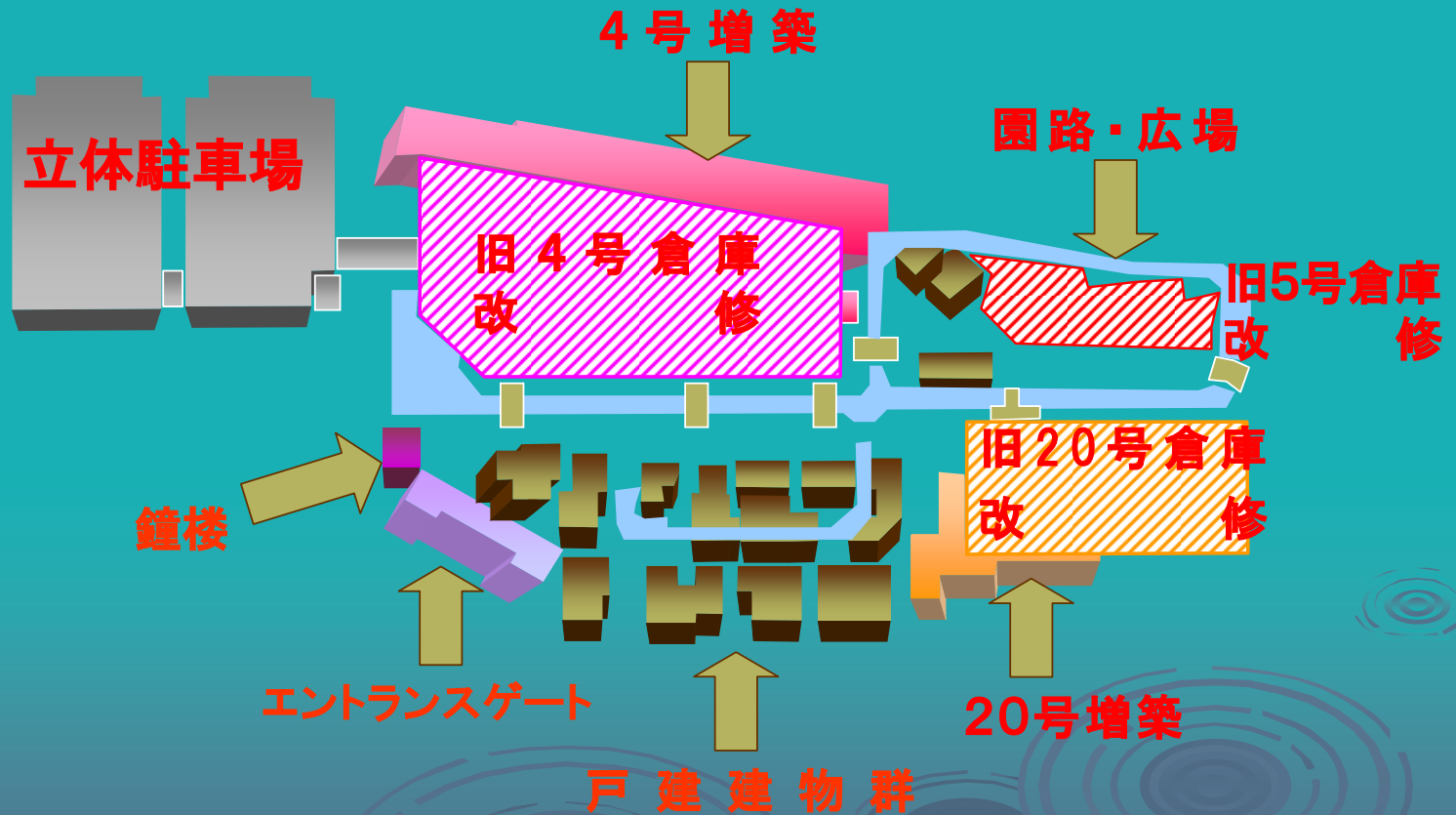
頻繁に行われるイベント(馬車、楽団の演奏、花火など)

⇒ 莫大な集客への効果増大

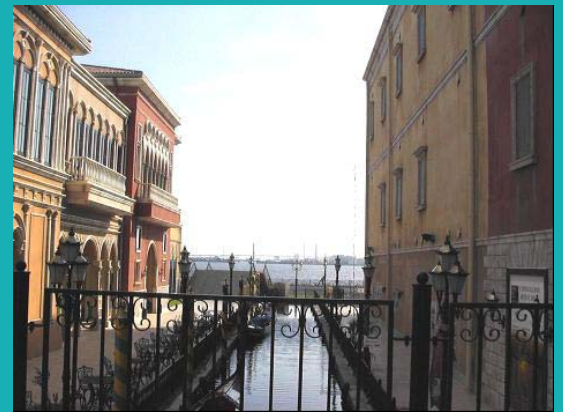
改修前と改修後の様子（全景）



施設の概要



賑わいの様子



3 今後の課題

①複雑化する資金調達スキーム

運営リスクに対する融資金融機関の抵抗感

プロジェクトファイナンスのみでは対応困難

（キャッシュフローの悲観ケース見込み相当分の融資）

⇒不動産証券化、ファンド・匿名組合を活用

したメザニンファイナンスによる資金補充

J-REITなどの投資ファンドの進出

⇒多数の事業関係者（従来のD・Aでは対応困難）

②官民パートナーシップの再認識

- ・民間企業は規制の客体ではなくパートナーだということの認識不足
- ・事前の市場調査など民間企業との接触への抵抗感
- * PFI5原則のうち、「公平性・透明性」のみが一人歩き

③人材育成

- ・運営をほとんど行わない「箱モノPFI」が典型事例
- ・補助金交付に対する誤解(PFIには補助金が出ない)
- ・面白半分の議論(自分ではやる気がない)

⇒本組合は平成17年4月に民活推進ガイドラインを策定

企画調整室に民間活力推進担当を設置し、今後の民活手法のレベルアップを推進