

(2) 既存港湾施設（1号上屋）公募型サウンディング調査結果の報告

- 1) 公募型サウンディング調査／調査の実施概要
- 2) 個別対話／結果概要

<参考資料>

- ・事業者ごとの個別対話結果の概要
- ・今後の検討スケジュール

令和 4 年 1 月 13 日
芦屋港活性化推進室

1) 公募型サウンディング調査／調査の実施概要

- 第3回エリアマネジメント専門分科会（R3.7.20開催）にて、既存港湾施設（1号上屋）への民間活力導入の方向性について、より実現性が高いものとするため、「公募型サウンディング調査を実施し、事業要件を精査する」ことを承認いただき、下記のとおり公募型サウンディング調査を実施しました。

表 公募型サウンディング調査の実施スケジュール

日時	内容
令和3年10月18日（月曜日）	実施要領公表
令和3年11月1日（月曜日） 令和3年11月22日（月曜日）	現地見学会・説明会
令和3年12月15日（水曜日） 令和3年12月17日（金曜日）	個別対話

表 公募型サウンディング調査の参加者

区分	申込数
サービス業	2社
総合建設業	1社
合計	3社

2) 公募型サウンディング調査／結果概要

- 今回の公募型サウンディング調査により、事業アイデアや事業スキーム、事業参入の条件についてご提案をいただきました。
- 今後、公募型サウンディング調査の結果を踏まえ、事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。

【既存港湾施設 1 号上屋について】

表 個別対話の結果概要／民間活力導入の方向性（既存港湾施設 1 号上屋について）

対話の対象項目	提案及び意見の概要
参入意向及び提案の範囲	・費用負担の条件を含めた事業方式次第では、1号上屋全体の管理や一部テナントとしての参入意向がある。
事業アイデア	・レストラン等の飲食施設 ・コンテンツを入れ替えできるイベント施設 ・マリン用品のレンタル等を行う施設
事業方式	・公共施設を民間事業者が管理する指定定管理者制度が良い。 ・P F I（R O）方式を採用し、民間事業者が1号上屋を改修する場合は、民間事業者が改修及びサービス提供に要する費用を行政が負担しなければP F I（R O）方式の採用は難しい。
事業期間	・10年
費用負担	・施設整備等の初期投資費用については、すべて行政が負担することを希望する。



【個別対話の結果概要】

- 1号上屋全体または一部を対象範囲として、条件付きであれば民設民営での参入可能性（参入意向）を確認できた。
 - 参画条件としては費用負担がポイントとなり、躯体改修工事費と内装工事費用の2つに分けて官民分担することが考えられる。
- ⇒上記をふまえ、事業者公募に向けて、事業方式および公募要件を精査していく。

2) 公募型サウンディング調査／結果概要

【その他芦屋港の施設について】

表 個別対話の結果概要／民間活力導入の方向性（既存港湾施設 1号上屋について）

対話の対象項目	提案及び意見の概要
参入意向／対象施設	<ul style="list-style-type: none">費用負担の条件を含めた事業方式次第では、全天候型施設やポートパーク、海釣施設、その他施設について参入意向がある。
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none">VR体験ポートパーク、海釣施設の一括管理船舶の修理、メンテナンスマリンアクティビティ体験
事業方式	<ul style="list-style-type: none">公共施設を行政が整備し、民間事業者が管理する指定定管理者制度が良い。全天候型施設：公益施設として独立採算型の採用は難しいと考えられ、PFI方式の場合は、サービス購入型（※）が望ましい。 <p>※PFI事業者による公共サービス（施設整備、サービス提供）の対価として、行政が事業者に「サービス購入費」を支払うもの。</p>
事業期間	<ul style="list-style-type: none">全天候型施設：15年その他施設：10年
費用負担	<ul style="list-style-type: none">施設の整備費用及び維持管理費用の大部分において、行政が負担することを希望する。

- 個別の事業者との対話結果を下表に示します。

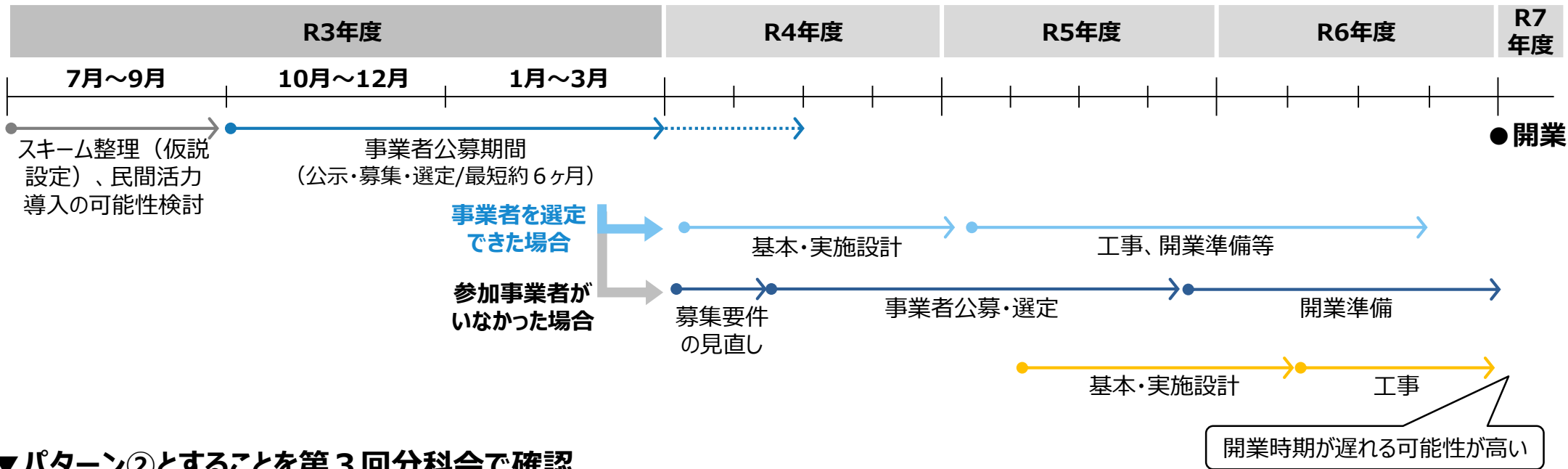
表 個別対話の結果概要／民間活力導入の方向性

	サービス業	サービス業	総合建設業
事業提案の対象範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1号上屋の一部（テナント入居）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1号上屋全体。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1号上屋全体。
事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント入居することにより情報発信ができる。 ・ 上屋の他テナントと連携を図り、協力してエリアの活性化を図っていききたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社が提案する内容以外に、サイクルステーション、観光案内施設の運営を含めて対応することは可能。 	<p>－</p> <p>（具体的な事業アイデアは特に得られなかった）</p>
参画における条件や配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナントの賃貸借としたい。 ・ 事業期間は、契約に基づいた期間としたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築躯体の改修工事は公共負担（従来型）で整備し、独立採算型を採用する場合は、内装部分に留めることが望ましい。 ・ 躯体部分、水道・電気等のインフラは、公共の費用負担、内装部分は民間負担で整備できる。 ・ 内装部分を民間負担とした場合は、10年間で投資回収が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担保権の設定など、ファイナンス検討努力が大きいPFI方式をわざわざ導入しなくてもよい。 ・ PFI事業とする場合は、事業期間は10年程度がよい。 ・ 既存上屋の所有権を移転しないスキームでは、上屋自体に手をかける施工（躯体部分）は公共負担であると、官民リスクを明確に分離するうえでメリットがある。
1号上屋以外の施設に対する管理運営意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ ボートパークと海釣り施設の管理運営を行いたい（ボートパークとセットであれば、1号上屋の一部へのテナント入居が考えられる）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益を増やすため、駐車場の管理運営をしたい。 ・ 全天候型施設の管理運営を行いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海辺のプロムナード及び駐車場兼用空間は、1号上屋で民間事業者が事業運営する上でのイベントスペースや余剰地としての機能が見込めるため、同時に管理することが望ましい。

今後の検討スケジュール

● 公募型サウンディング調査～事業要件の精査／スケジュール

【パターン①】事業者公募・選定 (PFI方式 (RO) を想定)



▼ パターン②とすることを第3回分科会で確認

【パターン②】公募型サウンディング調査実施による事業要件の精査

