

(1) 既存港湾施設（1号上屋）の利活用における方向性について

- 1) 民間事業者の参入意向・意見（公募型サウンディング調査概要より）
- 2) 考えられる民間活力導入方法の比較
- 3) 利活用における方向性

<参考資料>

・事業スケジュール

令和4年2月9日
芦屋港活性化推進室

1) 民間事業者の参入意向・意見（公募型サウンディング調査概要より）

- 公募型サウンディング調査では、民間事業者の参入意向を確認するため、芦屋町・日本PPP・PFI協会ホームページ及び約120社への声掛けによる募集を行い、3社と個別対話を実施。



【公募型サウンディング調査（個別対話）の結果概要】

- 1号上屋全体を対象範囲として、**民設民営での参入意向はないことが確認できた。**
(ただし、サービス購入型（**施設整備費用は行政負担**）であれば、PFI（RO）方式活用の参入意向があった。）
- 参入条件としては**躯体改修工事費を行政が負担し、内装工事費は民間事業者が負担**するというもの。
- 雇用面を考慮すると、**管理運営期間は10年**が望ましい。
- テナント入居へ参入する意向があることも確認できた。



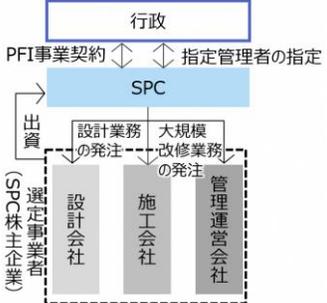
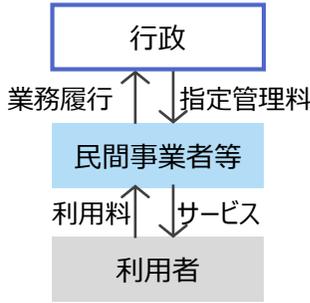
【民間活力導入検討の考え方】

上記をふまえ、事業者公募に向けて、民間活力導入の考え方を整理しました。

- 民設民営（PFI方式）が条件付きで可能と回答した事業者は限られており、民設民営の確実性、事業性は難しいと考えられます。
- PFI（RO）方式による民設民営の方法はサービス購入型であり、施設整備費用は行政が負担することとなります。
- PFI（RO）方式以外に施設整備費を行政負担し、民間事業者が管理運営を担うものとして、「指定管理者制度」も考えられます。
- より望ましい方向性（方法）を探るため、【PFI（RO）方式】、【指定管理者制度】の2つの方向性について比較検討を行い、民間活力導入の方向性（方法）を検討します。

2) 考えられる民間活力導入方法の比較

表 民間活力導入の方向性の比較検討

	PFI (RO) 方式	指定管理者制度
概要・模式図	<p>PFI事業者が施設を改修した後、施設所有権を行政へ移管し、事業者が施設運営を行う</p> 	<p>民間事業者が新たな施設整備を伴わず、施設の維持管理・管理運営を行う</p> 
施設所有	公共	公共
建設費用負担	公共（サービス購入型となるため）	公共
管理運営	民間	民間
一般的な管理期間	概ね10～20年程度が多い	3～5年程度
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階から民間事業者のノウハウを反映することで、コスト縮減や効率的な運営が期待される。 一定の事業期間を確保できるため、民間事業者のノウハウを活かした長期的な投資や取り組みができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 改修設計は公共発注となるため、施設の仕様に対して行政の意見を反映しやすい。 事業スタート時の管理運営期間を3～5年程度と設定できるため、事業スタート時の運営状況を踏まえて運営事業者の評価、切り替え等ができ、状況に応じた柔軟な対応が可能。 PFI方式と比べて、指定管理者制度は、事務手続きの手間や時間がかからず、行政の事務負担が少ない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 施設の仕様が全て民間事業者へ委ねられるため、行政の意見が反映しづらい。 事業期間が短いと整備費用を回収できないため長期契約となり、社会状況の変化や運営状況悪化等に対するリスクが大きい。 指定管理者制度と比べて、PFI方式は、事務手続きの手間や時間がかかる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階で管理運営視点が反映しづらい。（設計段階で管理運営者と協議するなどの工夫が必要） 管理期間が短く、民間事業者のノウハウを発揮する頃に管理期間が終了するため、長期的な経営の視点に立った投資や新たな取り組みがしづらい。
民間事業者の意向	<ul style="list-style-type: none"> 内装工事分のみであれば民間事業者の費用負担が可能。 躯体改修工事部分は、行政負担。 	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資や維持管理費用に関する民間投資がなく、採算性における民間リスクが少ないことが参画条件。 雇用面を考慮すると、管理運営期間は10年間で望ましい。

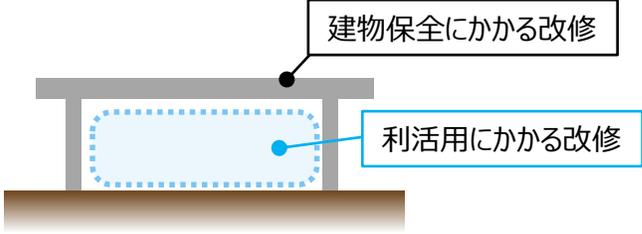
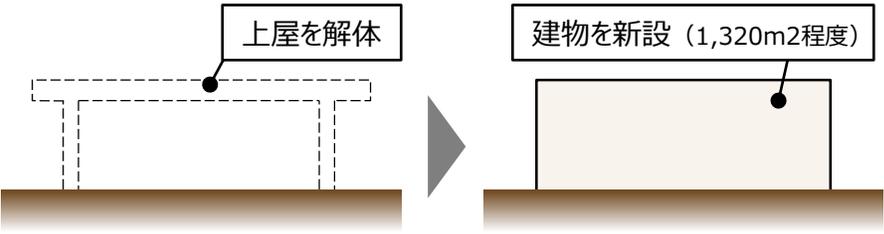
3) 利活用における方向性

- 既存港湾施設（1号上屋）に対する利活用の方向性を下記のとおりまとめました。

【既存港湾施設（1号上屋）に対する利活用の方向性】

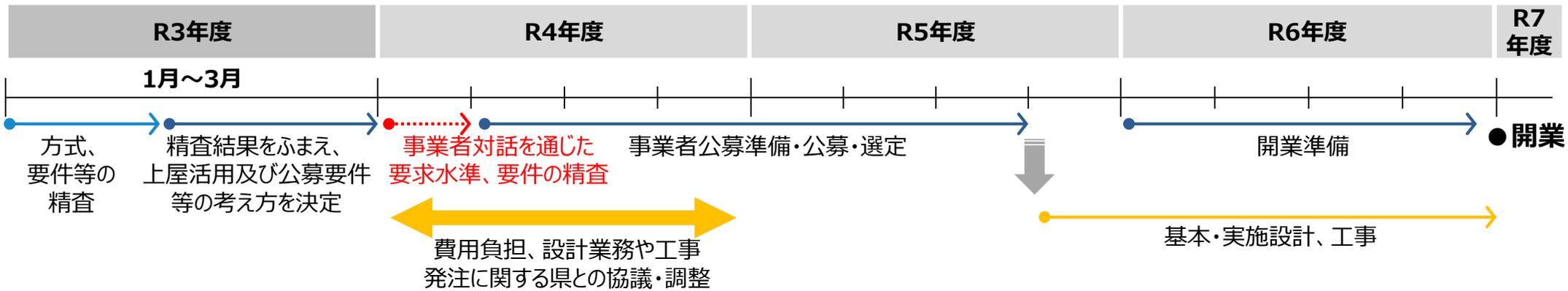
- 本事業では施設整備費を行政負担となること、事業期間が短く事業開始後の運営状況に応じた柔軟な対応ができること、エリアマネジメント組織が1号上屋の管理運営事業を行う場合に参入できる環境をつくること、制度の活用実績があり導入に当たって不安が少ないことから、【指定管理者制度】の活用を考えます。
- 管理運営期間の設定、運営者の意見を反映した設計方法、県との役割分担については、今後の検討課題とします。
- 施設規模が大きいという事業者意見が複数あったことから、今後の検討にあたっては、建物の解体も視野に入れます。

表 1号上屋利活用時と解体時における概算費用の比較

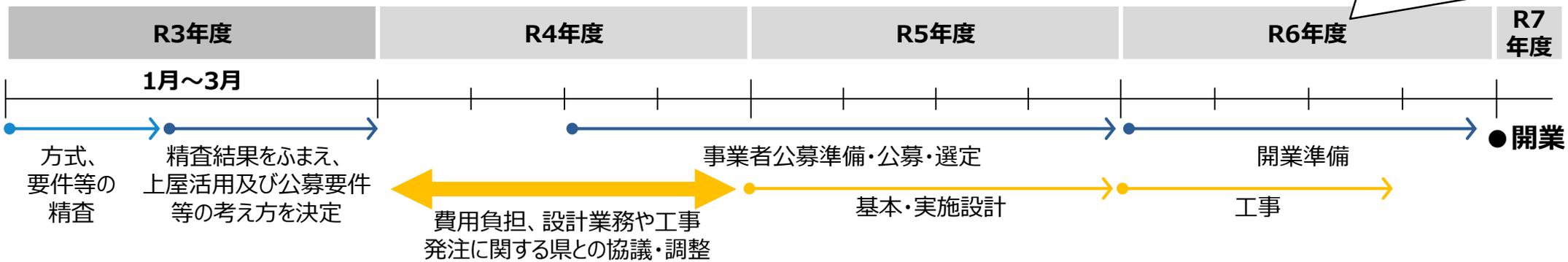
	利活用する場合（建物改修費）	解体する場合（解体費＋新設費）
概要・模式図	<p>施設が開業する令和7年時点で築37年となることから、①建物保全にかかる改修と、②利活用にかかる改修の2つを行う。</p> <p>①-1；建躯体部分の長寿命化改修 ①-2；屋根・屋上、内外装、設備等の部位更新 ②-1；間仕切壁（内壁）の設置 ②-2；開口部の設置 ②-3；中2階デッキ（200m²程度）の設置</p> 	<p>1号上屋を解体し、民間事業者が利活用する建物（飲食・物販施設320m²程度＋サイクルステーション1,000m²程度の計1,400m²程度）を敷地内に新たに整備する。</p> 
概算費用	315百万円程度	63百万円程度（解体）＋528百万円程度（新設）
今後の検討課題	<ul style="list-style-type: none"> ・建物保全にかかる改修費の行政負担可否。 ・今後、定期的に大規模改修を行う場合の役割分担。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1号上屋の解体可否と費用負担の分担。 ・新設建物設置＋利活用にかかる費用負担等の関係者調整。

●【PFI（RO）方式】、【指定管理者制度】それぞれにおける事業スケジュールを整理しました。

PFI（RO）方式の場合



指定管理者制度の場合



（参考）組織設立

