

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

津島神社周辺エリア民間活力導入検討調査 (調査対象箇所：津島市南門前町地内外)

【調査主体】愛知県津島市

調査対象事業の概要／施設の概要

(1)事業概要

本市は、インバウンド観光の需要回復も見据え、津島神社参集所、わざ・語り・伝承の館、観光センターの敷地を一体的に活用し、独立採算型のPFI等により観光施設を整備し、本市を代表する観光資源である津島神社と一体的に地域の魅力を発信する。また、既存施設の価値向上や地域特性を活かした拠点づくりを進め、民間の資金や創意工夫により収益拡大を図るため、観光施設に併せ隣接する国指定重要文化財の堀田家住宅を一括して運営する「バンドリング」を推進し、観光ターミナル機能を持たせ、(仮称)緑・文化・歴史の融合拠点とする。

さらに、Park-PFI及び指定管理者制度を導入して整備・管理運営する天王川公園(津島神社から東へ約220m)と併せて人を引き付ける中核とし、地域における成長の起爆剤とする。

(2)施設概要(観光施設の想定機能)

飲食店、売店、観光案内所、駐車場(普通車、観光バス)、広場、展示施設等 ※規模は、本調査で検討。

検討経緯等

都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定する中で、学識経験者や市民等の意見を聞き取り、事業の検討を進めてきた。特段、本事業について委託業務による調査・検討は行っていない。また、他省庁からの補助金等の支援も受けていない。

令和3年3月にわざ・語り・伝承の館が機能廃止され、天王川公園のPark-PFI及び指定管理者制度導入の目処(令和4年3月事業者選定)が付いたため、次のステップとして本調査を実施する。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

(1)整備・運営イメージ(案)の作成

- ①課題 : 津島神社及び既存施設の運営に携わってきた(一社)津島市観光協会、(公社)津島市シルバー人材センターへの適切な配慮が課題である。政教分離の観点から市と津島神社所有地の機能分担等の明確化及び文化財保護法の規制がかかる堀田家住宅の法規制を整理する必要がある。
- ②調査・検討: 類似事例、観光動向等の各種データ、法規制等を調査・整理し、それを関係者に示してヒアリングを行う。その結果を踏まえ、観光施設の機能、規模、配置等を検討し、PFI及びバンドリングを中心に(仮称)緑・文化・歴史の融合拠点の整備・運営イメージ(案)を作成する。整備・運営イメージ(案)を下記の民間企業の意向調査の際に明示することにより、民間から積極的に意見を引出すことができる。

(2)民間企業の意向調査

- ①課題 : 観光施設の機能が多岐に渡り、文化財保護法の規制がかかる堀田家住宅のバンドリングによる運営も考えていることから、事業の対象範囲も含め民間の意向を広く的確に把握し、民間の事業参画の観点から実現可能な整備・運営手法を見極めることが課題である。
- ②調査・検討: 整備・運営イメージ(案)をデベロッパー、施設管理、旅行会社等の多業種の民間企業に示してヒアリング調査を行い、PFI等により整備可能な観光施設の機能・規模・配置等を検討する。併せて、国指定重要文化財である堀田家住宅も事業対象範囲に含めるバンドリングの可能性を確認する。また、市所有地と津島神社所有地の機能分担や役割分担を明確化する。

(3)事業スキームの決定

- ①課題 : 市、民間に加え津島神社の3者の収支においてメリットがないと事業を進めることが出来ないことが課題である。特に津島神社にメリットが無く、事業の協力を得られないと、敷地面積を含め事業規模が大幅に縮小し、民間の事業参画が困難になることが想定される。
- ②調査・検討: (仮称)緑・文化・歴史の融合拠点の整備・運営に関するインシヤルコストや将来的な収支を算定・予測し、市、津島神社、民間の3者の収支にメリットがある事業スキームを検討して決定する。また、令和5年度の民間募集に向けて、市と津島神社で覚書等を締結し、民間募集の前提条件を整える。

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

津島神社周辺エリア民間活力導入検討調査 (調査対象箇所：津島市南門前町地内外)

【調査主体】愛知県津島市

調査の流れ／調査内容

- (1) 現状整理
 - ① 関連計画
関連計画における対象区域の位置づけを整理。
 - ② 概況
対象区域の歴史・概要、過去5年間の利用者数・収支等を整理。
 - ③ 既存施設及び敷地の状況
図面、権利関係、法規制等を整理。
 - ④ インフラの状況
電気、ガス、上下水道、通信、消火栓等の状況を整理。
 - ⑤ 成功事例
官民連携による低未利用の公的不動産の有効活用等の成功事例を整理。
 - ⑥ データ分析
周辺道路の交通量、人口動態、観光ニーズ等の各種データを分析・整理。
 - ⑦ 補助制度
適用可能な補助金、交付金、税制優遇等の支援措置を整理。
 - ⑧ 取壊費用
既存施設の概算の取壊費用(外構含む)を算出。
 - ⑨ 関係者ヒアリング
関係者の意向をヒアリングして整理。
- (2) 課題・前提条件の整理
上記(1)現状整理の結果を踏まえ、管理運営等の課題や前提条件を整理。
- (3) マーケットサウンディング(市場調査)
民間事業者(21者)との対話により、民間事業者の意見、意向、市場動向、アイデア、参画しやすい条件、事業化への課題等を把握。

事業化検討

- (1) 整備イメージ(案)作成
市の施設(歴史文化体験施設、観光案内所、広場、駐車場)、民間施設(飲食店、売店)の配置を5つの視点で比較し、整備イメージ(案)を4案作成。
- (2) 官民連携のスキーム検討
マーケットサウンディングの結果により、DBOとPFI(BTO)を比較検討し、DBOが実現可能性が高いと判断する。また、国指定重要文化財の堀田家住宅は、民間事業者の興味関心が高いため、新たに整備する観光施設とのバンドリングにより一体的な管理運営を目指す。
- (3) VFMの試算
従来方式とDBOの比較によりVFMを試算した結果、DBOの場合、従来方式に比べコスト削減を図れる結果となった。

今後の進め方

- 令和5年度：事業化検討の結果を踏まえ、事業化に向け関係者と調整を進める。
民間事業者の募集要項、評価基準、要求水準書、契約書作成。
令和6年度：民間事業者の募集選定。設計。
令和7年度：工事。供用開始。

想定される課題

市所有地と津島神社所有地の一体的な利活用の可否が、民間事業者の参画に大きく影響するため、津島神社や関係者との調整が課題となる。