

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

佐伯市みなとオアシス拠点施設PPP導入可能性調査

(調査対象箇所：大分県佐伯市 葛港・港湾施設)

【調査主体】大分県佐伯市

調査対象事業の概要／施設の概要

- ・佐伯市市街地グランドデザインにおける重点エリアである葛港における賑わいの形成に向けて、「**みなと緑地PPP**」の制度を活用した民間事業者による収益施設の整備の可能性について検討した。
- ・併せて、現況では**分散している離島航路のターミナルを集約**して利便性の向上を図ることとし、これらを事業範囲として民間資金を活用したPPP手法の事業スキームを検討した。

現位置付近で、船舶・フェリーターミナルを集約し、駐車場を航路利用者用等として再配置（栈橋等は現状のまま活用）

老朽化が進む公設魚市場は、みなと緑地PPPにより民間施設として整備ができないか検討（現在の規模の半分程度）

導入機能の凡例

憩い・休憩・イベント広場機能

飲食・物販機能

体験サポート機能

移動円滑化サポート機能

ふ頭（公設魚市場跡地）に港湾計画上の緑地約5,400㎡を整備

緑地内に収益施設として飲食・物販機能、体験サポート機能を整備

緑地区域

自動車動線

歩行者動線

港を囲む、対岸を臨む景観の形成、遊歩道、ボードウォークの整備による回遊性・滞在性のある港づくり

現状の港湾緑地（約5,000㎡）を用途変更し、大規模イベント時やピーク時の駐車場をまとめて確保

検討経緯等

- ・令和2年度に、「佐伯市市街地グランドデザイン」を策定。重点エリアのひとつである「**駅前・港エリア**」の葛港を対象に、**みなとまち拠点施設の整備を行うこと**とした。
- ・令和5年度に、「佐伯市市街地グランドデザイン第1期実施計画」を策定。公設市場（葛港市場）のあり方を検討した。
- ・「佐伯市公設水産地方卸売市場のあり方検討委員会」等での検討を基に、「佐伯駅前・港エリア賑わいまちづくり基本計画（案）」（以下、「基本計画（案）」という。）を作成。**みなとまち拠点施設に求められるサービスや機能・施設**を示した。
- ・基本計画（案）を基に**本件で民間活力の導入可能性を検討**した結果を反映し、令和7年度までに基本計画を策定予定。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

課題

周辺人口の減少、産業の衰退等による港の賑わい低下、船舶・離島ターミナルの分散による利便性の低下に対して、**みなとエリア全体として魅力と利便性の向上を図る**必要があり、民間資金とノウハウを活用した官民連携による事業手法の導入可能性を検討する。

【賑わいの創出】

⇒現況の港湾緑地から葛港の中央のふ頭に同規模の緑地を移したうえで、**みなと緑地PPP制度を活用した民間事業者による収益施設の整備と賑わい創出の可能性（必要な機能・収益性など）**を検討する。

【移動円滑化と交通利便性の向上】

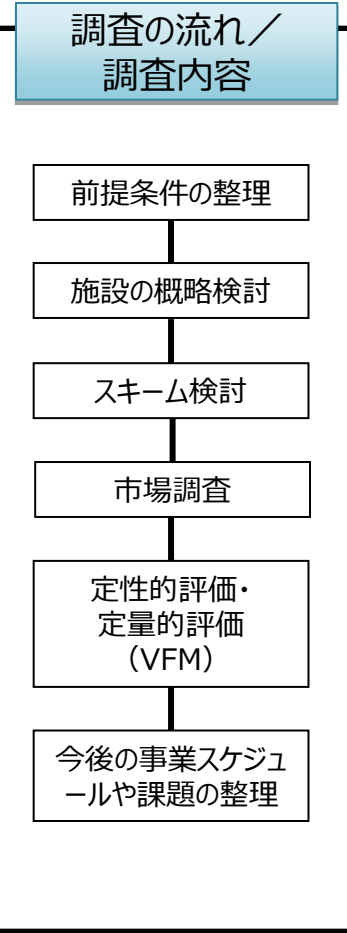
⇒分散している船舶・フェリーターミナルを**集約化することにより移動円滑化や交通利便性の向上を図る**が、その整備においてはターミナル単体では民間ノウハウ発揮余地が限られるため、**エリア一帯での事業化など、民間ノウハウ発揮余地を高めるスキームの検討が必要**。

【導入機能】

⇒中央のふ頭における**みなと緑地PPPにより整備される機能と併せて、移転・統合等のあり方が検討される公設魚市場について、関係者や事業者**にサウンディングを行い、**意向を踏まえたあり方**を検討することが必要。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業
佐伯市みなとオアシス拠点施設PPP導入可能性調査
(調査対象箇所：大分県佐伯市 葛港・港湾施設)

【調査主体】大分県佐伯市



事業化検討

スキームの検討案

- ・ サウンディング調査の結果を踏まえ、右図をスキームの検討案とした。
- ・ **みなと緑地PPP**により、民間事業者のノウハウ発揮して**収益施設を整備**する。
- ・ **DBOまたはPFI**による**ターミナル整備**と、みなと緑地PPPを1つの事業とし、ターミナル部分のサービス対価で民間事業者が一定の事業収入を確保することを想定。

機能

建物所有者 (運営事業者) 土地所有者

DBOまたはPFI

移動円滑化サポート機能

民間→公共 (民間)

県 (底地)

ターミナル

みなと緑地PPP

憩い・休憩・イベント広場機能

公共 (公共or民間)

県 (底地)

緑地

体験サポート機能 飲食・物販機能 魚市場

収益を一部充当

民間 (民間)

民間 (貸付)

県 (底地)

収益施設

VFM・定性評価

条件

- ・ターミナルのみを公共施設とする
- ・DBO、PFIによる削減期待値は、広く一般に用いられている10%とする(内閣府が示すものと整合)

- ・ターミナルのみの小規模な事業では、削減期待値に対してSPC設立費用や民間金利が高く、**DBO・PFIのいずれもVFMがマイナス**となった。またVFMをプラスにするには、**魚市場を民間施設として事業に含んだうえで、地代を現状の3倍程度にする必要がある**ことが分かった。
- ・一方、みなと緑地PPPは、**サウンディング調査で参加意向を示す民間事業者もあり**、定性的な効果として主に以下が想定された。

地元事業者の事業参画: PFI事業よりも参画がしやすく、また設計・建設だけでなく運営にも参画するなど、より地域に貢献・還元されると期待できる。

来訪者数の増加: 従来方式と比べて幅広い提案が可能であり、民間事業者による機能・施設整備により、さらに多くの来訪者が期待できる。

検討結果のまとめ

- ・ **みなと緑地PPPとターミナル整備は別事業とし、ターミナル整備は従来手法による整備を検討**する。
- ・ **みなと緑地PPPは、事業者の参画意向も踏まえ、トライアルサウンディングを重ねて実現化・具体化を図る。**

今後の進め方

- 【事前準備】港湾計画の変更を行い、緑地の位置を変更する。並行して、社会実験・トライアルサウンディングを進める。(～R10頃)
- 【第1段階】公共にて、インフラ基盤(緑地・駐車場・ボードウォーク等)を整備する。(～R13頃)
- 【第2段階】事業者募集を行い、収益施設の整備を行う。(～R18頃)

想定される課題

※みなと緑地PPPによる導入機能は、現時点での想定で、実際には事業者の意向等によるものとする。

- ・ 港湾計画上のふ頭用地と緑地の変更(港湾計画の変更)や、本事業の事業化に向けた県(港湾管理者)との協議・調整。
- ・ 事業に参画する民間事業者の確保(社会実験・トライアルサウンディングを継続的にを行い、需要の喚起や課題の検証を行い、収益性の向上を図る)
- ・ 魚市場の運営事業者や県営上屋の入居者など、関係者との合意形成。

①みなと緑地PPPにより、魚市場を含まないケース

項目	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式
公共の収入	199,200	206,927	27,770
公共の支出	692,503	837,864	707,183
現在価値化後	【VFM】	割合	-
			-28.42%
			-38.20%

②魚市場を含み、民間からの地代収入を現状の3倍としたケース

項目	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式
公共の収入	199,200	364,344	185,188
公共の支出	692,503	837,864	707,183
現在価値化後	【VFM】	割合	-
			3.20%
			-6.59%