
金ヶ崎周辺官民連携事業に係るサウンディング型市場調査 結果概要



敦 賀 市
令和 2 年 6 月

1 サウンディング型市場調査の概要

敦賀市では、敦賀ノスタルジアム（ノスタルジー＋ミュージアムの造語）をコンセプトに、金ヶ崎周辺エリアに不足する飲食・物販機能の創出による魅力向上を図るため、民間活力による施設整備を行うことを検討しています。

また、エリア全体のサービス向上及び管理経費等の効率化を図るため、民間事業者による既存公共施設の包括運營業務委託（エリアマネジメント）を実施することが有効と考えています。本事業は民間事業者の創意工夫をフル活用し、だれもが行きたくなる、楽しめる空間形成を行うことを目的に、官民連携事業として実施するための条件を把握するためサウンディング型市場調査を実施しました。

(1) 調査対象箇所

①所在地	福井県敦賀市金ヶ崎町44（JR敦賀駅から徒歩約30分）
②敷地面積	約40,000㎡（うち、商業施設整備面積 約5,000㎡）
③土地利用上の制約	臨港地区、商業地域、建蔽率80%、容積率400%
④所有者	福井県
⑤周辺施設等	金ヶ崎周辺エリア （敦賀鉄道資料館、人道の港敦賀ムゼウム、赤レンガ倉庫） 1km圏内 （金崎宮、敦賀市立博物館、つるがみなと山車会館、魚市場）
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	臨港地区、緑地公園
⑦その他	【関係法令】 福井県港湾施設管理条例（占用料規定等） ほか



(2) サウンディング型市場調査の実施スケジュール

実施日		実施内容
令和元年	11月29日(金)	サウンディング型市場調査 実施要領の公表 【新聞報道及び市役所・PFI・PPP協会HPに掲載】
令和元年	12月2日(月)～ 12月18日(水)	サウンディング型市場調査の受付
令和元年	12月9日(月)～ 12月26日(水)	サウンディング型市場調査(対話)の実施

※申し込み状況により、当初の日程を延長して実施しました。

(3) 対話の視点・ポイント

① 飲食・物販施設について

- ・ 対象用地における事業性について(独立採算事業として成立する条件等について)
- ・ 事業期間(定期借地期間等)、期間満了後の取り扱いについて

② 包括管理運営業務委託(エリアマネジメント)について

- ・ 対象エリアにおける包括管理運営の実現可能性について

③ 共通事項

- ・ 行政に求める支援や配慮して欲しい事項等について
- ・ 事業スキームや公募条件設定について
- ・ 地域や各種団体等との連携体制の必要性について(先進事例の情報・実績等含む)

2 サウンディング型市場調査の結果

(1) 参加事業者の地域及び業種区分

業種	事業者数 (全国)	事業者数 (県内・市内)	合計
不動産関係	1事業者	3事業者	4事業者
小売・飲食関係	5事業者	10事業者	15事業者
サービス関係	11事業者	7事業者	18事業者
運輸・旅行関係	2事業者	3事業者	5事業者
金融関係	1事業者	3事業者	4事業者
合計	20事業者	26事業者	46事業者

(2) 調査結果

① 飲食・物販施設について

民間参入を促す公募要件を設定することにより実現可能である。

② 包括管理運営業務委託(エリアマネジメント)について

エリアの価値を高めるために実施すべきであり、飲食・物販施設との連携によりさらなる魅力向上に期待できる手法である。

(3) 対話の結果（要旨）

対話項目	地域区分	主要意見
① 飲食・物販施設について	全国	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームとしては成立すると考えるが、自社で投資をしてテナント賃料で返済をしていくスキームの場合、この地域でのマーケット分析が十分できていない（新幹線延伸の効果としてどのくらい来場者数が増えるのか等）ので、投資判断が難しい。 BOO 方式もしくは DBFO 方式※1 とし、飲食物販のテナントから賃料を徴収して行政に還元する方式であれば SPC を立ち上げず、自社単独での事業として参画できる可能性もある。
	県・市内	<ul style="list-style-type: none"> 投資規模にもよるが、小規模な開発から段階的に整備していく方式※2 がよいのではないかと。 テナントとして賃料を払って事業に参画することは考えたいが、扱う商品（食事メニューやお土産品等）については事業者の裁量を高めてほしい。
② 包括管理運営業務委託（エリアマネジメント）について	全国	<ul style="list-style-type: none"> これまでのノウハウを用いて包括的に管理することは可能であり、エリアの価値を高める意味でも実施すべき。 イベント実施などは毎年の予算を確保しないと、商業施設の収入資金で安定的に続けていくことは難しい。
	県・市内	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の包括管理の経験はないが、金ヶ崎の魅力を高め情報発信していくためのエリアマネジメントに関心はある。 公共施設の管理実績を持つ企業と連携して対応ができるとよい。
③ 共通事項 ・ 行政に求める支援や配慮して欲しい事項等について	全国	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者にて運営条件などを自由に設定できることが望ましい。 テナントとして参入意欲のある事業者の紹介をしてほしい。 敦賀駅西の開発との連携や交通の便充実による観光ルートの整備を進めてほしい。
	県・市内	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的な市の観光振興に向けた施策を計画し、インバウンドなど世界視点で検討を進めてほしい。
・ 事業スキームや公募条件設定について	全国	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模としては大きくないため、応募手続きや SPC 設立義務など手間がかかる条件を減らしてほしい。 地元企業が優先されるのではなく、地元企業と連携した体制を評価してもらえるようにしてほしい。 資金調達を考えた場合、市と金融機関（地方銀行等）が事前に情報共有や連携体制を取る手法は良いと思う。

	県・市内	・ 投資力があるわけではないので、段階的な整備など、市と協議をしながら事業を進めていけるスキームとしてほしい。
・ 地域や各種団体等との連携体制の必要性について（先進事例の情報・実績等含む）	全国	・ まちづくり会社や観光協会とのJV など、関連施策を行っている公的団体との連携も検討したい。
	県・市内	－

※1 DBFO方式（Design-Build-Finance-Operation）とは

- ・ 調査の中で意見をいただいた新たな官民連携の形で、その概要は下記のとおり。
- ・ 事業者が資金調達を行い、商業機能を創出する。
- ・ 初期投資額の1/2の額を10年割賦で公共が負担する。
- ・ 事業者は20年以上をかけて公共負担分を返済する資金計画を立てる。（使用料+成果連動型納付金）
- ・ 施設の運営は独立採算（維持管理・修繕等）とし、使用料及び成果連動型納付金等を公共へ支払う。
（その額は募集要綱に基づく提案事項）
- ・ 使用料は、当該施設が商業テナントの営業を続ける限り発生する固定費として取り扱う。
- ・ 成果連動型納付金についても同様に、営業が続く限り発生するものとするが、公共が負担した額の完済を契機に、その上限額や納付金の積算方法の変更を協議可能とする。
- ・ なお、本スキームについては、現時点で考えられる事項をまとめたものであり、今後詳細を整えていく必要がある。
- ・ そのため、今後さらなるサウンディング型市場調査を行う予定。

※2 段階的整備とは

- ・ 将来的な完成イメージを提示した上で、10～20年スパンで完成形を目指す考え方。
- ・ 段階的整備を提案した者が事業者に決定した場合は次の取り扱いとする等、募集形態を定める。
 - ①第2段階等へ移行する際の優先交渉権者に位置付ける。
 - ②完成形の実現可能性を審査対象とする。
 - ③設定する成果が達成された場合は必ず次の段階へ移行すること。
 - ④成果の達成がなされない場合の規定は契約締結時に双方協議の上決定する。
 - ⑤第2段階以降への発展時に、事業主体が優先交渉権者を含む共同事業体となることも可能。 等

3 今後の進め方について

民間事業者の皆さまからいただいたご意見・ご提案を踏まえ、事業スキームや事業条件等の具体化を進め、再度、サウンディング型市場調査を行うとともに、令和2年度中の公募に向け、公募条件の設定等を進めてまいります。

敦賀市役所 観光部 新幹線まちづくり課

〒914-8501

福井県敦賀市中央町2丁目1番1号

TEL 0770-22-8241 (直通)

FAX 0770-22-8184

Eメール shinmachi@ton21.ne.jp