

MICE施設拡充整備に向けた事業手法を検討するため、民間事業者の意向を把握するサウンディング調査を実施いたしましたので、その結果概要及び、その結果を踏まえた事業手法についての検討状況をご報告します。

1 サウンディング調査とその結果概要について

(1) 調査概要

平成25年3月に実施要領を公表。提案があった複数社と上半期に対話を実施。

(2) 対話で提案された共通事項の概要

ア 事業手法の実現性

- ・ MICE施設は初期投資の負担が大きく単体では収益性が低いことなどから、ホテルなどの民間収益施設の併設のみでは民間事業としての成立は困難。
- ・ 民間事業成立のためには、相当程度の公的支援が必要。

イ 民間収益施設

- ・ 複数社がホテル整備を提案。しかし、駅から距離が遠いことなどから、容積率を消化できない。

ウ MICE施設

- ・ 既存のパシフィコ横浜の土地等を含めた一体性について検討が必要であり、新施設の運営についても、パシフィコ横浜が担う必要がある。

※提案内容の詳細については別紙参照

【提案の前提条件】

敷地	みなとみらい21中央地区 20街区 (横浜市西区みなとみらい1丁目)	
施設の計画条件	多目的ホール	貸床面積 約10,000㎡
	会議室	貸室面積 約6,500㎡
	荷捌き駐車場	約20,000㎡を確保
	付帯施設を想定する場合	MICE施設との相乗効果が期待されるもの。
事業手法	定期借地、土地購入による民間事業を基本とし、幅広く提案を募る。	
公的支援等	特定都市再生緊急整備地域に指定されていることによる租税公課特例、国費などの補助制度、民間都市再生機構の制度活用について検討可能。	



2 事業手法の複数案の検討について

(1) 事業手法検討の前提条件

ア 敷地

みなとみらい21中央地区20街区 (22, 120㎡)

イ 機能及びスペック

多目的ホール	約10,000㎡ (約8,000㎡は分割可能な無柱空間とし、一体利用可能なホワイエを配置) 【多目的利用想定】 ・着席2,000人規模のレセプション、5,000人規模の会議室、10,000㎡の展示
会議室	貸室面積約6,500㎡を確保 (既存パシフィコ横浜会議センターと同等規模) 【想定】・アネックスホールと一体利用可能な配置
荷捌き駐車場	約20,000㎡を確保 【想定】・既存展示ホールを含めて運用可能なもの
付帯施設イメージ	ホテルを含む、MICE機能を補完する機能

(2) 事業手法の比較

①民間事業、②PFI事業(BTO方式)、③MICE施設を公共発注、の3つの事業手法を比較・検討しています。

	①民間事業 (民設民営)	②PFI事業 (BTO) (ホテルを付帯施設として整備・運営することを条件)	③MICE施設を公共発注 (土地を賃貸し、ホテル整備・運営する事業者を同時公募)
MICEの観点			
競争力確保	○運営事業者等に自由度がありノウハウ発揮が可能 (料金設定、誘致等)	△普通財産とした場合には、運営事業者等に自由度がありノウハウ発揮が可能	△普通財産とした場合には、運営事業者等に自由度がありノウハウ発揮が可能
供用時期	○平成31年度(2019年度)	△平成32年度(2020年度)	×平成33年度(2021年度)
付帯施設	○MICE施設と一体として契約	○MICE施設と一体として契約	×MICE施設と別事業
市の財政負担	×民間事業者への多額補助の是非 ×単年度負担の平準化は困難	○単年度負担は平準化	×単年度負担の平準化は困難
地元企業発注	○土地貸付や補助支出の条件とし、義務付け	△発注価格からWTOの対象となり、義務付け不可だが、提案において地元企業への発注を加点評価	×発注価格からWTOの対象となり、義務付け不可

※「Build(建てて) - Transfer(所有権を移転して) - Operate(管理・運営する)の頭文字」
供用開始後(工事完成後)、地方公共団体が施設の所有者となり、PFI事業者が管理・運営する。

【対話で提案された事項の概要】

【事業手法】
<ul style="list-style-type: none">・ 長期の定期借地、20年の定期借地、分割購入、公設(DB方式、PFI法のBTO方式)・ MICE施設はSPCが所有しパシフィコ横浜(既存MICE施設運営主体)へ賃貸、または、パシフィコ横浜とともに、民間MICE運営会社との連携したスキームを検討。・ パシフィコ横浜(既存MICE施設運営主体)へ賃貸や、パシフィコ横浜が運営。・ 民間収益施設はSPCが施設を所有し、民間事業者へ賃貸。・ 市の老朽化した公共施設の借地権を売却し、それを原資に20街区整備。
【事業実施体制イメージ】
<ul style="list-style-type: none">・ SPCの組成や自社で実施
【民間収益施設】
<ul style="list-style-type: none">・ ホテル、宿泊研修施設、ラボや研究開発施設、カフェ・飲食、高級外車ショールーム、太陽パネル、ネーミングライツ、老朽化した公共施設。・ 建設はMICE施設のみ。・ 駅から遠く、商圈が限定的であることから、目的型施設以外には成立困難・ 民間収益施設のニーズは容積率を消化する程ない。
【施設イメージ】
<ul style="list-style-type: none">・ MICE施設スペックを確保すると民間収益施設が成立するように配置できない。・ 建設コストを削減するため、用途ごとに棟を分ける。・ 民間収益施設の投資コストの削減と、投資の流動性の確保のため、構造的負担の大きいMICE施設と民間収益施設を完全にゾーニング。・ パシフィコ横浜の既存の土地、道路も含め計画。・ MICE施設と、老朽化した施設を合築するには、敷地が狭い。
【事業成立性】
<ul style="list-style-type: none">・ 大規模展示施設は初期投資の負担が大きい、収益性が低い、収益の変動予測が困難。・ ホール運営だけでは赤字。・ 民間収益施設は、MICE施設の損益を賄うほど期待できない。・ 民間収益施設併設のみでの民間事業成立は困難・ 民間事業とするためには、公的支援が必要 (建設費補助、土地無償貸付や減免、固定資産税など税減免、MICE施設賃料補助)
【事業条件】
<ul style="list-style-type: none">・ 30年の事業期間だとすれば、借入金は15年完済が望ましい。・ 事業期間に関わらず、20年で借入金のお全額返済が可能でないと、参画メリットがない。
【そのほか自由提案】
<ul style="list-style-type: none">・ パシフィコ横浜と連絡デッキで接続。・ パシフィコ横浜との一体的な運営のため、パシフィコ横浜との間の道路廃止や上空占有。・ キング軸の緩和・ 民間収益施設側でも、MICE施設需要に答えられる運用とするためのパシフィコ横浜を含めた組織体制等が必要。・ 臨港パーク内でのレストラン・カフェ等の出店、興業イベントの実施・ MICE施設および臨港パークが一体となった広告宣伝・ 交通アクセス補強(空港、駅、宿泊施設を結ぶシャトルバス、アフターコンベンションツアーバス運営)・ 集客方策の検討(飲食店・ホテルの割引パス発行)