

# 【H29:先-7】 赤れんが周辺等まちづくり事業における民間活力導入調査 (実施主体:京都府舞鶴市)

舞鶴市基礎情報(H30.1.1時点)  
 ・人口: 81,926人  
 ・可住地面積: 72,55km<sup>2</sup>

【事業分野:公園】 【対象施設:舞鶴赤れんがパーク】 【事業手法:RO、コンセッション等】

## 調査のポイント

国の重要文化財を含む複数の歴史的建造物群を活用し、エリアマネジメントを導入した収益併設型都市公園事業の検討

### 事業発案に至った経緯・目的

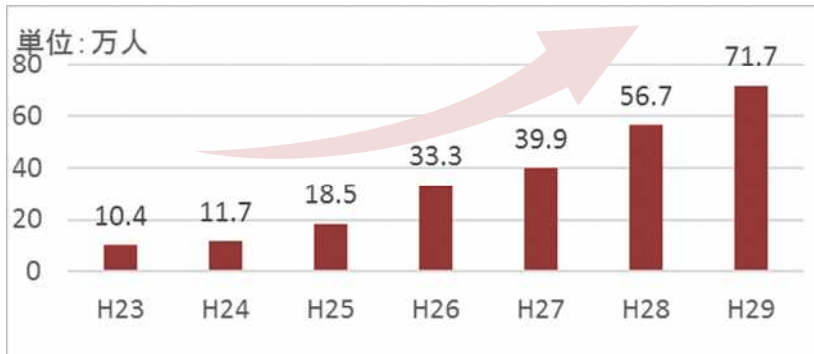
#### 事業の目的

- ✓ 都市公園における歴史的建造物を官民連携事業として活用することにより、舞鶴赤れんがパークを中心としたエリア全体の魅力の向上を図る
- ✓ 自衛隊施設が隣接するという特異性を活かしたまちづくりを進めるとともに、防災機能の強化を図る再整備を実施。また民間活力導入を通じて、再整備事業の効率化やさらなる付加価値の向上を図る
- ✓ 市街地への回遊性、経済波及効果を促進するため、官民連携によるエリアマネジメント展開を検討する

#### これまでの経緯

舞鶴市では、「舞鶴赤れんがパーク」を地方創生戦略拠点に位置付け、京都府北部5市2町と連携を図りながら、年間70万人の入込客数を実現している。今後は、年間150万人が来場し、滞在型観光や観光消費額の向上に資する拠点を形成するため、官民連携方策を検討するに至っている。

＜赤れんがパークへの来場者数推移＞



### 調査対象地及び施設の概要

#### 文庫山施設 (老人福祉施設)

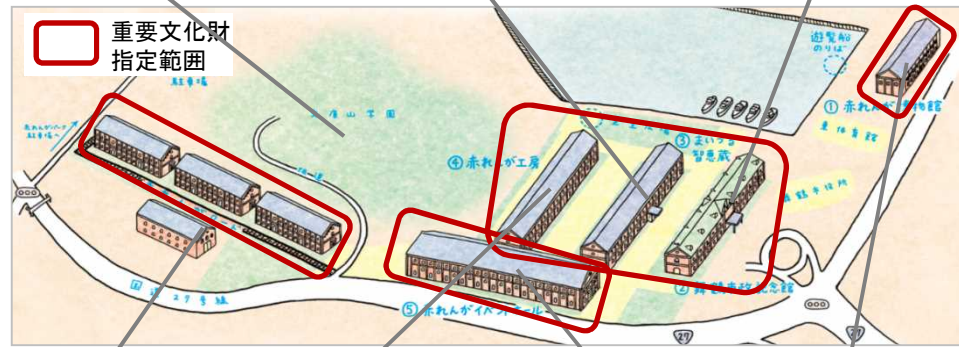
建設年度: 昭和54年 (RC造)  
 延床面積: 1,986.86㎡  
 主な施設: 大広間(舞台あり99畳)、多目的室、娯楽室(和室3室)、浴室、展望台、屋外運動場等

#### 赤れんが3号棟 まいづる知恵蔵 (物販・展示施設)

建設年月 明治35年  
 改修年月 平成19年4月  
 延床面積 1,521.62㎡  
 改修後に重要文化財認定

#### 赤れんが2号棟 市政記念館 (展示施設)

建設年月 明治35年  
 改修年月 平成6年10月  
 延床面積 1,204.12㎡  
 改修後に重要文化財認定



#### 文部科学省所有倉庫 (3棟)

建設年月 明治35年  
 未改修  
 延床面積 各1,090㎡

#### 赤れんが4号棟 赤れんが工房 (貸館)

建設年月 明治35年  
 改修年月 平成24年5月  
 延床面積 1,611.19㎡  
 重要文化財認定後に改修実施

#### 赤れんが5号棟 赤れんがイベントホール (多目的施設)

建設年月 大正7年  
 改修年月 平成24年5月  
 延床面積 2,532.50㎡  
 重要文化財認定後に改修実施

#### 赤れんが1号棟 赤れんが博物館 (展示施設)

建設年月 明治36年  
 改修年月 平成5年11月  
 延床面積 842.22㎡  
 改修後に重要文化財認定

※赤れんが2,3,4,5号棟は指定管理(5年間)期間中

# 【H29:先-7】赤れんが周辺等まちづくり事業における民間活力導入調査 (実施主体:京都府舞鶴市)

## 調査の流れ・調査内容

### 市場調査・事業者ヒアリング

#### 来場者アンケート

施設来場者にアンケート調査を実施  
(10/21~22日、154サンプル)

#### パネル調査(ネット調査)

全国を対象にWebアンケートを実施  
(11月、600サンプル)

### 民間事業者ヒアリング

歴史的建造物の利活用やPPP実績のある企業を中心にヒアリングを実施  
(10月~、26社)

### 現地説明会

本事業への関心を持つ事業者に対して、現地説明及び意見交換会を開催  
(11月、参加企業7社)

### RFI(Request For Information)

事業者の参加意向を確認し、事業条件を明確化するために情報提供依頼書を配布  
(12月中旬~1月中旬、参加企業6社)

### 収支シミュレーション

業務範囲及びRFI結果を踏まえて収支シミュレーションを実施しスキームを絞り込み

### エリアマネジメント検討

現状整理、既存のまちづくり団体、DMO等の関与方法、本事業への反映方法等について検討

### 公募資料(素案)作成

募集要項、要求水準書、評価基準等の素案を作成

## 今後の進め方(案)

- ✓ 平成30年度:公募資料作成、実施方針公表(1~3月)
- ✓ 平成31年度:公募、競争的対話、事業者選定、契約協議、議決
- ✓ 平成32年度:事業計画作成、工事・開業準備
- ✓ 平成33年度:工事・開業準備、供用開始

## 手法の検討方法等

### 想定されるスキーム

- ✓ 民間事業者ヒアリング、RFIを通し民間事業者の意向を確認すると共に、重要文化財の活用等本事業の特性及び留意点を鑑みた結果、本事業のスキームとして「R+O方式」「RO方式」「PFI(BTO+RO)」「公共施設等運営方式」のいずれかが想定される。スキーム毎のメリット・デメリットは下記の通り。

	①R+O方式(従来方式)	②RO方式	③PFI(RO)方式	④コンセッション方式
イメージ				
メリット	(民間)指定管理者収入により、安定的な経営が可能	(民間)一定の事業期間が担保されるため、積極的な投資が期待できる	(民間)一定の事業期間が担保されるため、積極的な投資が期待できる (行政)民間資金の活用により初期投資費の平準化が可能	(民間)民間の裁量が増えることで収入増が見込める。事業期間が長期にわたるため、大規模な投資を行いやすい (行政)付帯事業の収益から運営権対価が発生する可能性あり
デメリット	(行政)初期投資費用を一括払いする必要あり	(行政)初期投資費用を一括払いする必要あり	(民間)立地的に高い収益性を見込みにくく、資金調達が難航する可能性あり	(民間)敷地の制約や重要文化財としての制約があり、利用料金収入等の大幅な増加が期待しづらい
評価	—	△	○	○

### 手法検討方法

- ✓ 本事業で想定される業務を洗い出し、スキーム毎の得失を整理した。主な論点としては下記の通り。
- 重要文化財の改修について:重要文化財の活用は魅力度の高いコンテンツになると考える民間事業者が複数見受けられる一方、現状変更許可等の手続きが必要となり、許可が得られなかった場合のリスクを民間事業者が負うことは困難。
- ✓ 現時点での民間事業者の意向をRFIにて確認した。
- R+O方式(2社)、RO方式(2社)、PFI(RO)方式(2社)という回答結果になった。(重複回答あり)

### VFM算定結果

- ✓ 事業費ベースVFMはRO方式の場合4.42%、PFI(RO)方式の場合2.77%、コンセッション方式の場合2.77%となった。また財政負担ベースVFMはRO方式の場合26.78%、PFI(RO)方式の場合20.98%、コンセッション方式の場合33.88%となった。

### 事業を進める上での課題

- ① 重要文化財活用に向けた民間事業者の参入障壁の低減:民間事業者がより参入しやすい公募条件の詳細な検討、重要文化財の保存と活用のバランス検討等
- ② 地域との更なる連携:地元企業・団体との連携検討、交通事業者の誘致施策検討等