

グリーンパーク山東等管理運営に係る公共施設
等運営権事業導入可能性調査業務

報 告 書

令和2年3月

米 原 市

パシフィックコンサルタンツ株式会社

目次

1.	本調査の概要	1
1-1.	調査の目的	1
1-1-1.	目的	1
1-1-2.	内容	1
1-2.	自治体の概要	2
1-3.	事業発案に至った経緯・課題	4
1-3-1.	自治体が抱えている課題	4
1-3-2.	上位計画との関連性	5
1-3-3.	上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	5
1-3-4.	当該事業の発案経緯	6
1-3-5.	当該事業の必要性	6
1-4.	調査フロー	7
2.	条件整理	8
2-1.	検討対象となる PPP 事業手法の整理	8
2-1-1.	事業手法・スキームの整理	8
2-1-2.	参考にした類似事例	14
2-2.	対象施設及び対象地の概要	17
2-2-1.	対象地の状況	17
2-2-2.	対象施設の状況	18
2-2-3.	バンドリングによる効果	46
2-3.	PPP 事業手法の導入範囲の整理	48
2-3-1.	本事業の対象とする業務範囲	48
2-3-2.	各施設のポテンシャルの評価	49
3.	仮説の設定	52
3-1.	事業スキームの仮説の設定	52
3-1-1.	事業方式の検討	52
3-1-2.	事業形態の検討	58
3-1-3.	事業期間の検討	60
3-1-4.	PPP 方式で実施する場合の法制度上の課題等の整理	65
3-1-5.	使用料の検討	70
3-2.	コンセッション方式で実施した場合の設定	72
3-3.	事業収支の算定	73
3-3-1.	VFM シミュレーションの基本的な考え方	73
3-3-2.	手法別の公共負担額の整理	74

3-3-3.	VFM 算出結果	75
4.	仮説検証.....	77
4-1.	本件調査の結果得られた示唆	77
5.	検証結果反映	79
5-1.	調査結果及び示唆に基づく結論.....	79
5-1-1.	結論	79
5-1-2.	示唆に基づく事業スキーム案	80
5-1-3.	法令等の整理	81
5-2.	今後の進め方	81
5-2-1.	事業化に向けてのスケジュール.....	81
5-2-2.	今後の検討事項等	81

1. 本調査の概要

1-1. 調査の目的

1-1-1. 目的

本業務は、米原市の観光・レクリエーション関連3施設（グリーンパーク山東・近江母の郷文化センター・醒井水の宿駅）（以下「対象施設」という。）に公共施設等運営権の設定等を行い、バンドリング型等の管理運営事業（以下「本事業」という。）を民間活用事業（PPP事業）として実施する場合の事業スキームを検討するとともに、その効果および課題等を整理し、事業の実施可能性について評価することを目的とするものである。

1-1-2. 内容

- 1) 業務名 : 令和元年度 米商観委託第 25 号 グリーンパーク山東等管理運営に係る
公共施設等運営事業導入可能性調査業務
- 2) 対象施設 : グリーンパーク山東・近江母の郷文化センター・醒井水の宿駅
- 3) 履行期間 : 契約締結日（令和元年（2019年）10月31日）から
令和2年（2020年）3月23日まで
- 4) 発注者 : 米原市
- 5) 受注者 : パシフィックコンサルタンツ株式会社 滋賀事務所

1-2. 自治体の概要

米原市は滋賀県東北部地域の中心に位置する、人口約 3 万 9 千人の自治体である。

平成 17 年 2 月、坂田郡の山東町、伊吹町、米原町の 3 町が合併して誕生し、同年 10 月に米原市と坂田郡近江町が合併、旧坂田郡が一つとなり現在の「米原市」が誕生した。

市内には滋賀県最高峰の伊吹山とその南には霊仙山がそびえ、総面積の約 63%を占める森林にたくわえられた水が清流姉川や天野川となって地域を流れ琵琶湖に注ぎ込む、水と緑に包まれた自然豊かな水源の里となっている。

一方、滋賀県唯一の新幹線停車駅である米原駅を有するほか、JR 東海道本線、北陸本線、近江鉄道が乗り入れるとともに、主要道路として名神高速道路と北陸自動車道の 2 つの高速道路とそのジャンクション及び米原インターチェンジが立地するなど、県東北部における広域交通の要衝となっている。



図 1-1 米原市の位置と地勢

出典：米原市公式 web サイト

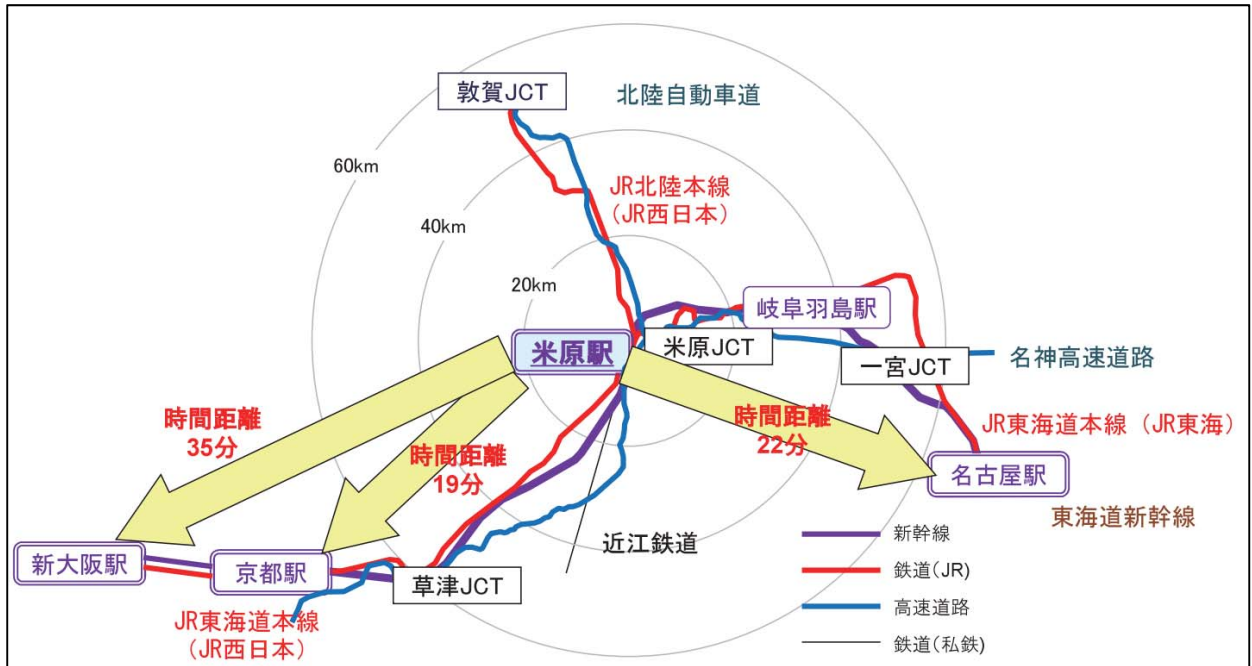


図 1-2 米原市の交通

出典：第2次米原市総合計画

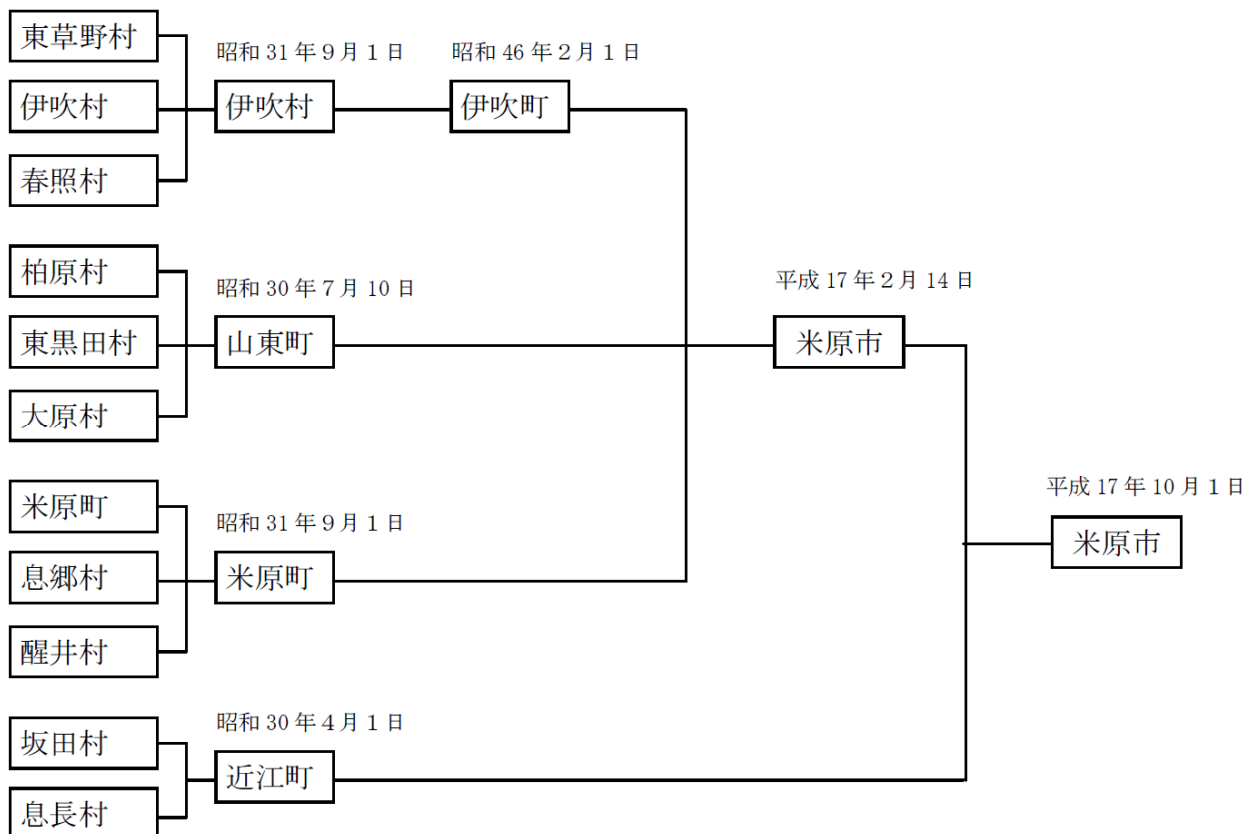


図 1-3 米原市の沿革

出典：米原市公共施設再編計画

1-3. 事業発案に至った経緯・課題

1-3-1. 自治体が抱えている課題

米原市の公共施設は、合併前の4町が建設した施設を引き継いだこともあり、行政財産・普通財産として多くの施設を保有している。また、類似施設が複数あることなどから、市民ひとり当たり公共施設延床面積でも、人口規模の類似した他団体と比較して多い状況となっている。

これらの課題を踏まえ、米原市では、施設の更新費用を適正な水準まで引き下げつつ、安定した住民サービスの提供と公共施設の適正な維持管理のため、施設数の削減を図りながら、長期的な視点による維持管理等への取組を計画的に行っていくことが求められている。

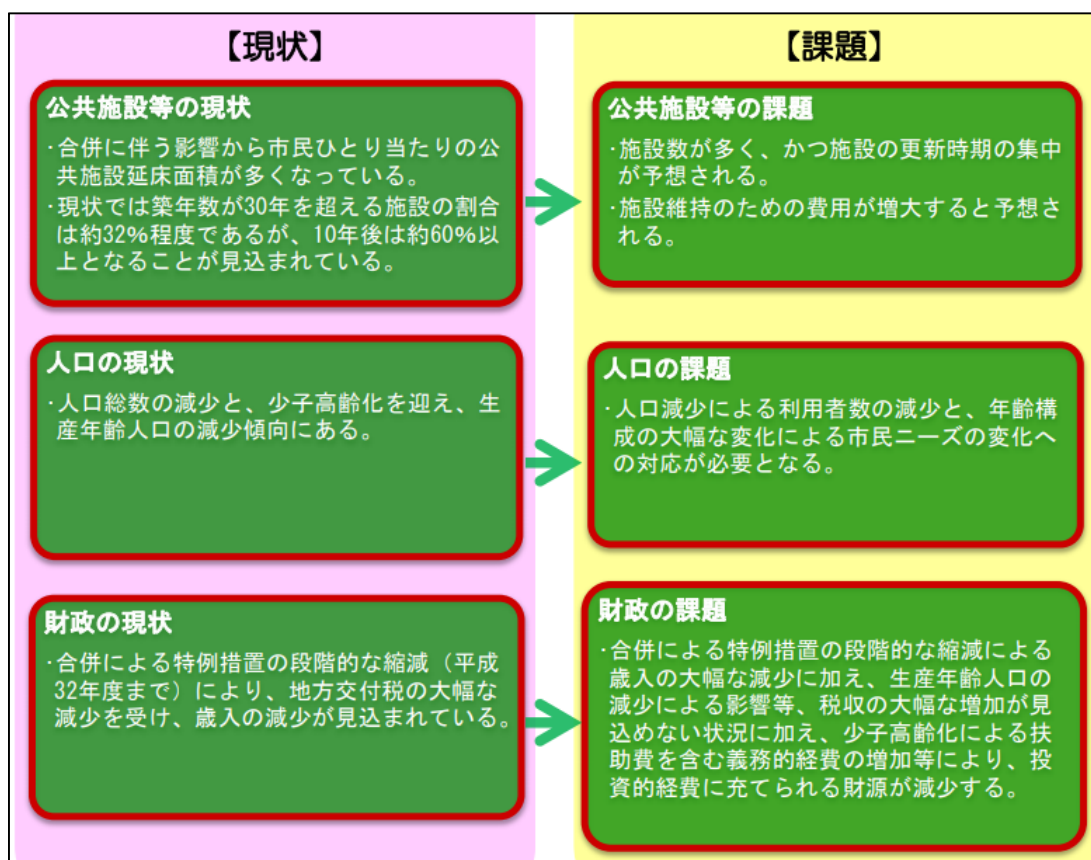


図 1-4 米原市の公共施設等の現状と課題

出典：米原市公共施設等総合管理計画

その中で本事業の対象施設は、いずれも開設後15年から20年以上を経過しており、今後の持続的な公共サービスの提供には、各施設の老朽化による修繕や更新が必要となる。このような状況の中、維持が望まれる施設機能の確保や新たな施設の建設などによる将来の社会資本投資の低減検討が喫緊の課題となっている。米原市公共施設等総合管理計画においては、各施設の将来更新予測額が示されており、財源の確保も課題である。

表 1-1 各施設の将来更新予想額（50 年間）

施設	将来更新予想額
グリーンパーク山東	24.44 億円
近江母の郷文化センター	12.21 億円
醒井水の宿駅	4.77 億円
合計	41.42 億円

出典：米原市公共施設等総合管理計画

1-3-2. 上位計画との関連性

米原市公共施設再編計画（平成 25 年 10 月策定）及び、米原市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）において、「レクリエーション施設・観光施設は、収益施設としての性格が強く、市有財産として保有する必然性が必ずしも高くない施設は、運営方法（譲渡、貸付等）の変更による転用を行います。」と定め、グリーンパーク山東及び近江母の郷文化センターがこの転用見直しの対象施設として位置付けられた。

また、平成 30 年度より、PFI 法に基づく公共施設等運営権制度の導入検討を開始した。

表 1-2 米原市公共施設再編計画（H25.10）による各施設の位置付け

施設分類	観光・レクリエーション関連施設（レクリエーション、宿泊施設等）			
方針	① <u>収益施設としての性質が強く、市有財産として保有する必然性が必ずしも高くない施設は、運営方法（譲渡、貸付け等）の変更による転用</u> とします。 ② 市有財産として保有する必然性が高い施設は、維持します			
維持する施設	施設名	維持する理由等		
	醒井水の宿駅	・収益施設ですが、 <u>地域振興の拠点としての機能を担っているため、当面は維持</u> とします。 ・将来的には民間事業者等への転用（貸付け等）について検討を行います。		
	外部評価	・収益施設で支出が多いため、売却、長期賃貸借等を検討されることが考えられます。		
見直しの施設	施設名	方向性	対応内容	目標年度
	グリーンパーク山東	転用（譲渡または貸付け）	・ <u>宿泊施設を含む観光、スポーツ等の大規模複合施設</u> であり、市有財産として保有する必然性は高いが、収益施設としての性質が強いため、 <u>市が保有すべき施設を検討した上で、民間事業者等へ譲渡または貸付け</u> を行います。	H28 年度
		外部評価	・施設の規模が大きく、収益施設であるため、民間事業者等への売却、長期賃貸借等が考えられます。	
	近江母の郷文化センター	転用（貸付け）	・ <u>道の駅としての機能を持ち、民間進出の傾向が高い</u> ため、収益性の向上と行政経費の削減を更に進め、 <u>市が運営すべき施設を検討した上で、民間事業者等へ貸付け</u> を行います。	H32 年度
		外部評価	・収益施設としての性質が強いため、譲渡または貸付けを行います。	

出典：米原市公共施設再編計画

1-3-3. 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

施設ごとの修繕計画等は策定されていない。

1-3-4. 当該事業の発案経緯

対象施設は、いずれも現在の指定期間が令和 3 年 3 月までとなっており、早急に次期の方針を決定する必要がある。

1-3-5. 当該事業の必要性

グリーンパーク山東は、現指定管理者による積極的な自主事業（グランピング施設）が、施設の利用者数の増加、収益増加等に大きく貢献している。一方で、必ずしも収益力の高くない他 2 施設（近江母の郷文化センター、醒井水の宿駅）では、**持続的なサービス提供のための管理運営のあり方が課題**となっている。

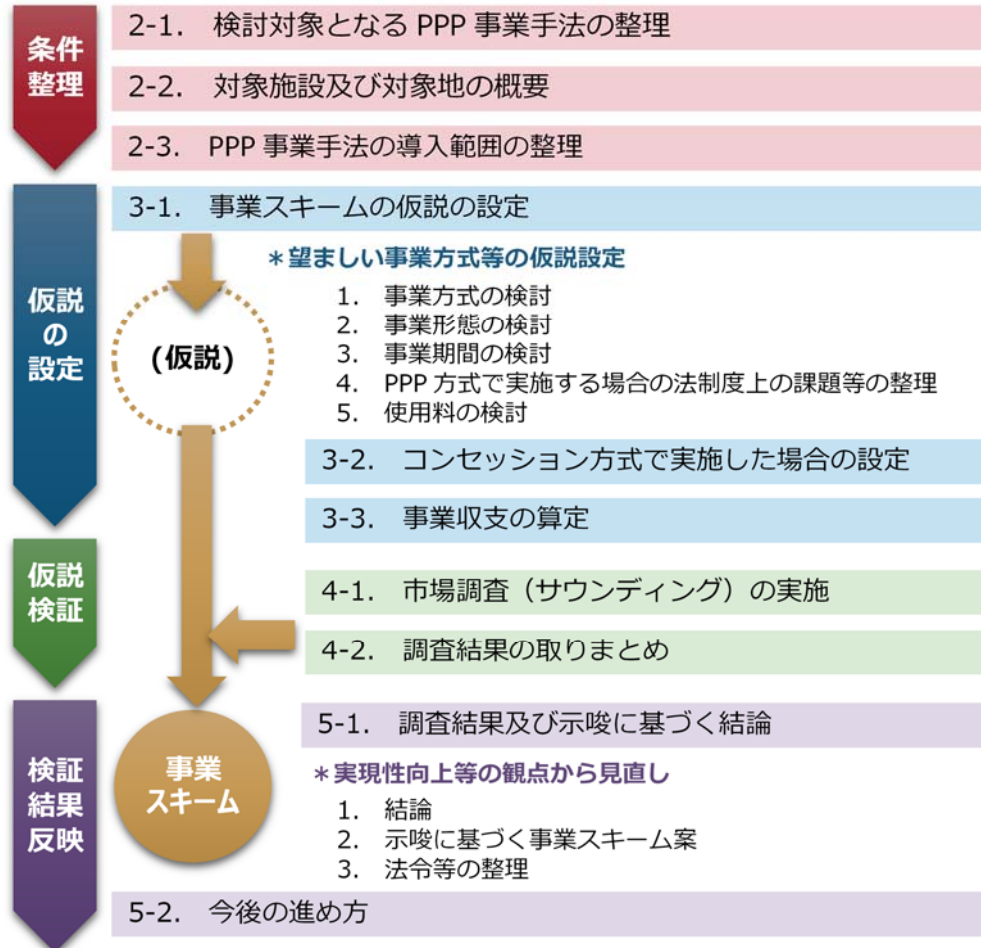
そこで、別々に運営管理されている「高収益施設」と「低収益施設」を合わせて **PPP 事業として取り組む（バンドリング事業とする）**ことで、**持続的な公共サービス提供のための管理運営を実現し、市の主要な観光エリアとしての価値を更に高めることが求められる。**

また、本事業の検討を踏まえ、本市が管理する他の公共施設（例．農業集落多目的集会施設、近江母の郷コミュニティハウス、米原市番場多目的広場など）においても、今後 PPP 事業を推進できるようノウハウ蓄積につなげていく。

1-4. 調査フロー

以下のフローに沿って、本調査を実施した。

図 1-5 本調査の実施フロー



2. 条件整理

2-1. 検討対象となる PPP 事業手法の整理

2-1-1. 事業手法・スキームの整理

対象施設の管理運営に関して、適用候補となる PPP 事業手法について各々の手法の概要及び特徴等を整理する。

(1) PPP 事業とは

内閣府の定義によると、PPP (Public Private Partnership) とは、官民連携事業の総称であり、PFI 事業の他にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸し出しなどの手段がある。

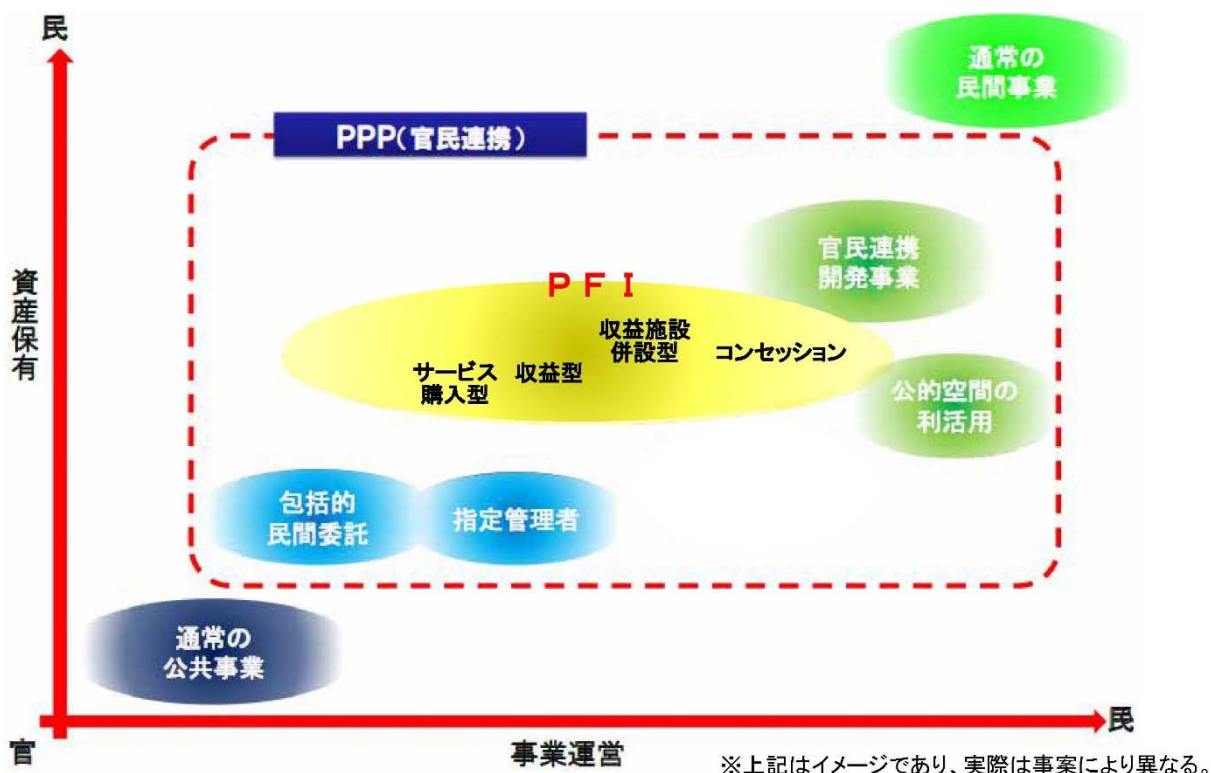


図 2-1 PPP (Public Private Partnership : 官民連携事業) とは

出典：内閣府

(2) コンセッション事業の概要

コンセッション事業とは、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が保有したまま施設の運営権を民間事業者を設定する事業方式で、平成 23 年 PFI 法改正により導入されたものである。公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスの提供を実現することを目的としている。

内閣府のガイドラインには、以下のポイントが整理されている。

1. ポイント

(1) 運営権は、利用料金の徴収を行う公共施設等について、当該施設の運営等を行う権利を民間事業者を設定するものである。

(2) 利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とすることにより、民間事業者の創意工夫が生かされ、既存インフラの価値が高まり、利用促進が図られることにより、公共施設等の管理者等（以下「管理者等」という。）、民間事業者、利用者の三者にとってそれぞれ有益なものとなることが期待される。

例えば、管理者等は、当該施設の所有権を有したまま運営等のリスクを移転することができ、運営権対価を徴収することにより施設収入の早期回収の実現が期待できる。また、民間事業者の知恵やノウハウにより、事業経営・事業実施を効率化し、顧客ニーズを踏まえたサービス向上の実現が期待される。

(3) 加えて、運営権を財産権と認め、その譲渡を可能とするとともに、抵当権の設定、減価償却等による資金調達の円滑化等が図られることが期待される。

出典：公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）

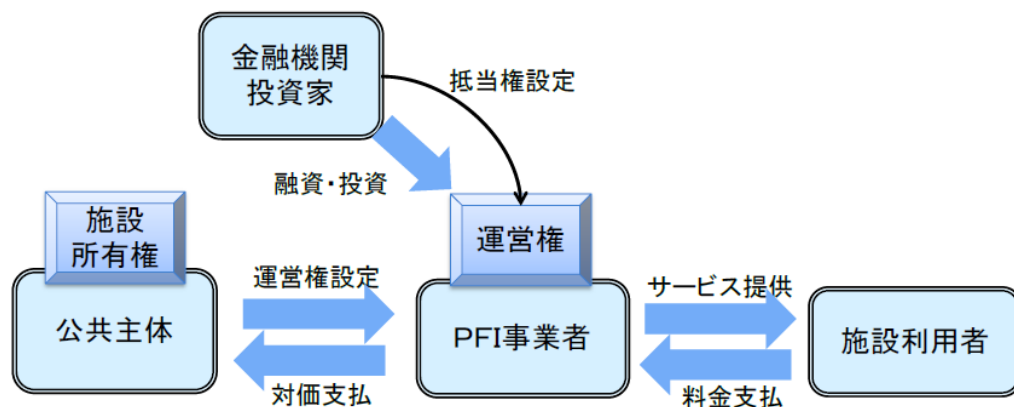


図 2-2 運営権のスキーム

出典：公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）

(3) コンセッション事業の特徴

1) 対象となる業務範囲

通常の PPP/PFI 手法では、公共施設等の所有を除く設計・建設・維持管理・運営を民間が担うことが可能であるが、コンセッション事業では、施設の設計・建設は運営権に含まれていない。

ただし、内閣府による「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」において、「増改築」、すなわち「いわゆる新設又は施設等を全面除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含む。）」は運営権の対象と示されており、「新設」または「施設等の全面除却を含む再整備」のみコンセッション事業の対象外である。

表 2-1 PPP/PFI 手法ごとの官民の契約形態、業務範囲、施設の所有者

PPP/PFI 手法		官民間の契約形態	業務範囲				施設の所有者
			設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)	
維持管理、運営等を行う方式	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	BOT	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BOO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BT	事業契約	民間	民間	—	—	公共
	RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	DBO	設計・建設は請負契約、維持管理・運営は事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
等を行う方式	公共施設等運営権（コンセッション）	事業契約	—	—	民間（※1）	民間	公共
	O	事業契約	—	—	民間	民間	公共
	指定管理者制度	指定（行政処分）	—	—	民間	民間	公共
	包括的民間委託	委託契約	—	—	民間	民間	公共

※1 PFI 法上の「維持管理」には、いわゆる新設又は施設等を全面的に除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含みます。）も含まれているため、既存施設（利用料金を徴収する施設に限る。）の改築については、公共施設等運営権方式も対象となります。

出典：PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引（内閣府）

2) 事業の主体

指定管理者制度や通常の PFI 事業では事業の経営主体はあくまでも公共にあるが、コンセッション事業では、所有権を公共に残したまま施設の運営権が民間事業者に設定され、民間事業者（運営権者）が経営主体となる。

このことから、コンセッション事業は、施設の所有権を公共が保有したまま事業リスクを民間に移転することができる手法である。また、民間事業者としては、事業に対する責任と共に、より経営の自由度が得られることが期待される手法である。

3) 運営権のみなし物権化と運営権対価の徴収

通常の PFI 事業では、事業の収益力を担保に資金調達が行われるが、コンセッション事業では、運営権が「みなし物権」と位置付けられるため、運営権を担保とした抵当権の設定や運営権の第三者への譲渡が可能となり、金融機関・投資家のリスクが低下する。その結果、運営権者としては、事業の資金調達がより円滑化することが期待されるほか、運営権設定期間にわたり運営権の取得に要した費用を減価償却することが可能なため、法人税等の負担軽減が期待される。

一方、管理者等としても、運営権者から運営権の設定に係る対価を徴収することで、施設収入の早期回収も可能となる。

運営権対価とは、運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除した額を現在価値に割り戻し、あらかじめ実施契約において公共と運営権者間で定めた金額であり、支払方法・時期は双方の合意により決定される。合意内容によっては、徴収しない場合もあり得る。

事業全体では運営権対価が発生しない場合でも、運営権者から運営権対価を徴収し、同額をサービス購入料に積み増し相殺する形も考えられる。その場合、運営権対価の早期回収により事業当初に公共が収入を得ることが可能であるが、運営権設定期間にわたる運営権対価相当額のサービス購入料が増加するほか、運営権対価に係る金利負担分をサービス購入料に上乗せする必要がある、期間全体では公共支出が増大することが想定される。

なお、本事業においては、上記のように運営権対価を徴収した上で同額を運営権者に支払うスキームは前提とせず、運営権対価を 0 とするスキームを前提とする。

4) 利用料金の設定

通常の PFI 事業、コンセッション事業のどちらの事業方式でも、PFI 事業者が公の施設の管理を包括的に行う場合には、通常、指定管理者制度を併せて適用する必要があるため、利用料金を徴収する場合には、地方自治法の定めにより、条例で定められた範囲内で利用料金を設定し、地方公共団体の承認を得ることが必要となる。

ただし、コンセッション事業では、「公共施設等運営権者が公の施設の指定管理者を兼ねる場合における地方自治法の特例」により、実施方針条例において定められた利用料金の範囲内で利用料金の設定を行うなどの条件を満たした場合には地方公共団体の承認を要せず、届出のみで可とされており、ニーズの変化等に合わせて柔軟に利用料金を変更することができる。

5) 増改築の扱い

通常の PFI 事業においても、修繕計画等に沿って民間事業者が増改築を実施することが可能であるが、コンセッション事業においては、運営権者による自発的な修繕や増改築も可能である。なお、既存の運営権が及ぶ範囲や、運営権者に増改築を認める範囲、増改築の際の手続きについては、管理者等が個別に判断し、実施方針及び実施契約に明記されることが望ましいとされており、その定めによっては、届出のみで増改築が可能と考えられる。

また、会計上の扱いを見ると、運営独立採算の PFI 事業（RO 等）において民間事業者が大規模修繕などの増改築を行う場合、その費用は行政主体への寄付とみなされ、原則として課税対象となる。一方、運営独立採算型のコンセッション事業において、運営権者が実施方針及び実施契約で認められた範囲での増改築を実施する場合、資本的支出とみなせる部分の減価償却が可能である。

(4) コンセッション事業の開始までの主な手続き

コンセッション事業の手続きでは、その他 PFI 事業における手続きに加えて、実施方針の策定の前に「実施方針条例の制定」（法 18 条）を行う必要がある。（次ページ参照）

年度初頭に実施方針の策定を目指す場合は、前年度中の議決が必要となることから、事業スケジュールを立案する上で、この条例を議決するタイミングが大きなポイントとなる。

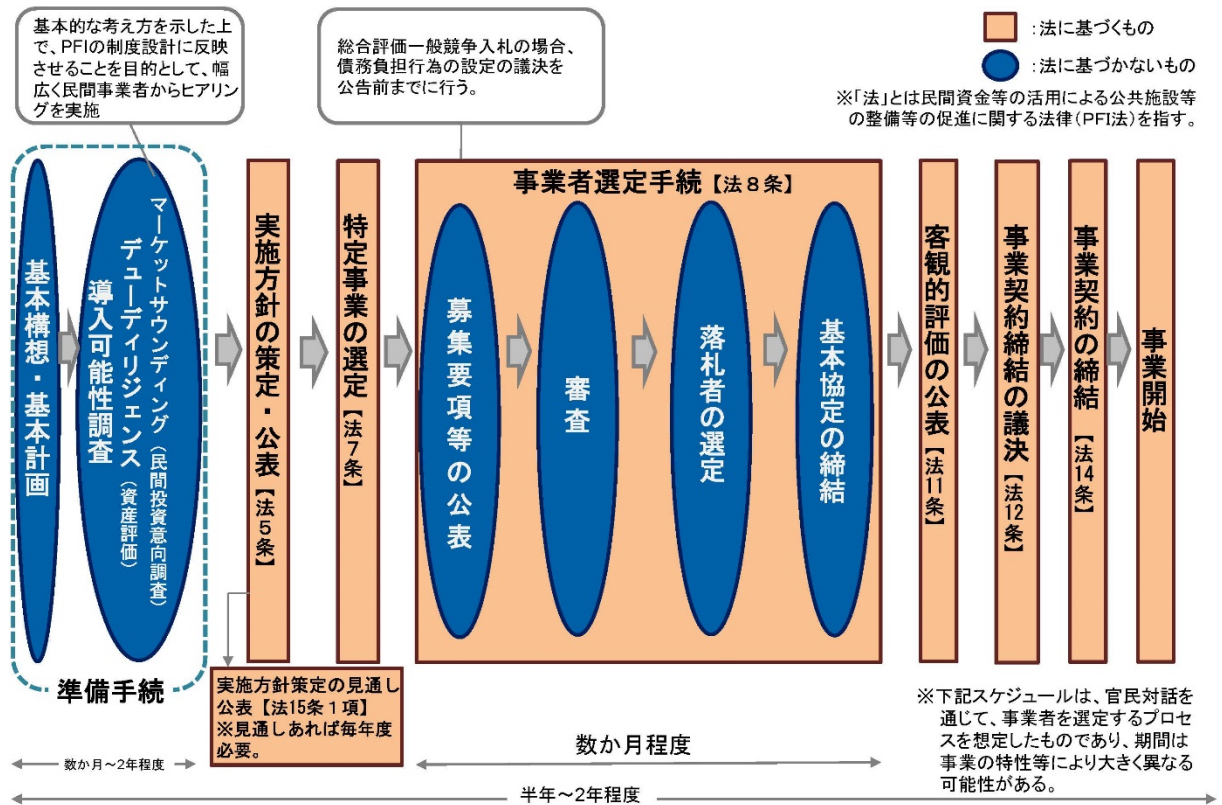


図 2-3 PFI (コンセッション除く) 事業開始までの主な手続き

出典：内閣府

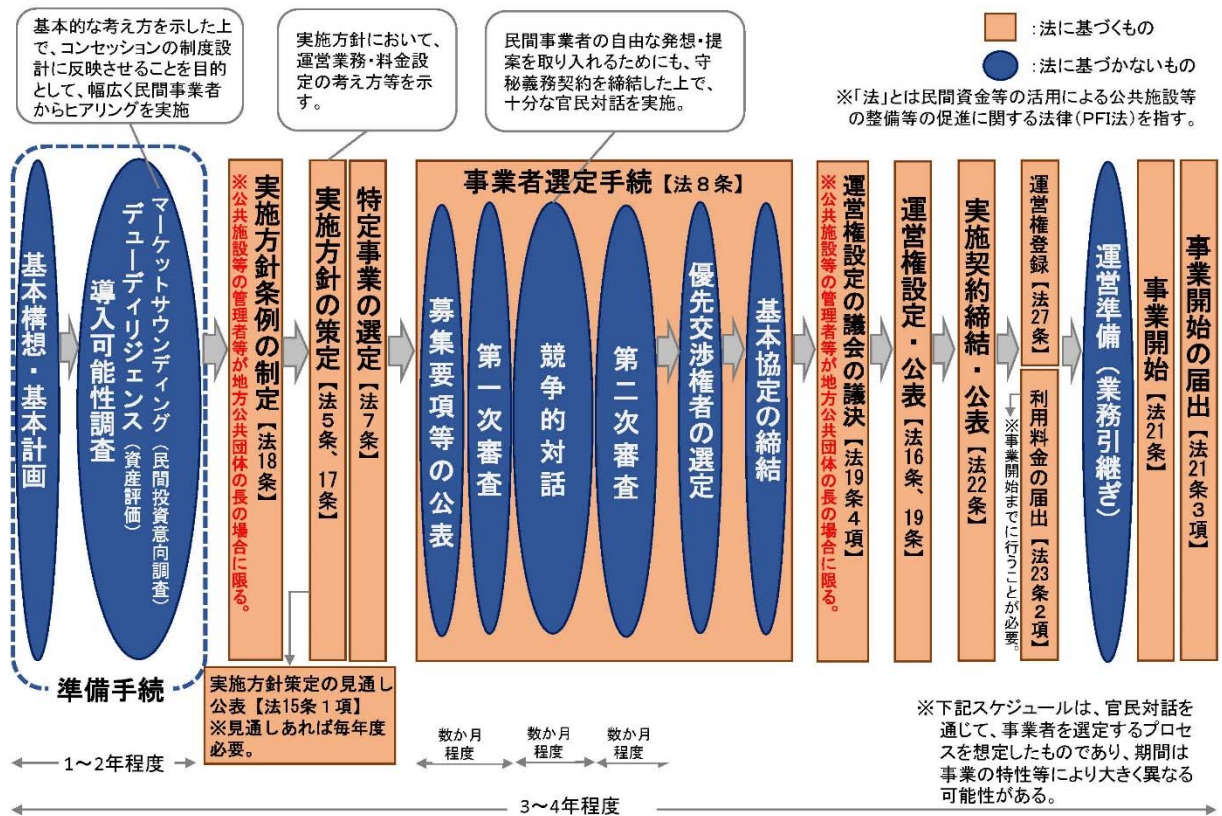


図 2-4 コンセッション事業開始までの主な手続き

出典：内閣府

2-1-2. 参考にした類似事例

(1) コンセッション事業等の事例

コンセッション事業は、政府全体の目標達成に向け、空港や水道等を中心に導入が進んでいる。観光施設等については、MICE 施設等数例が見られる。

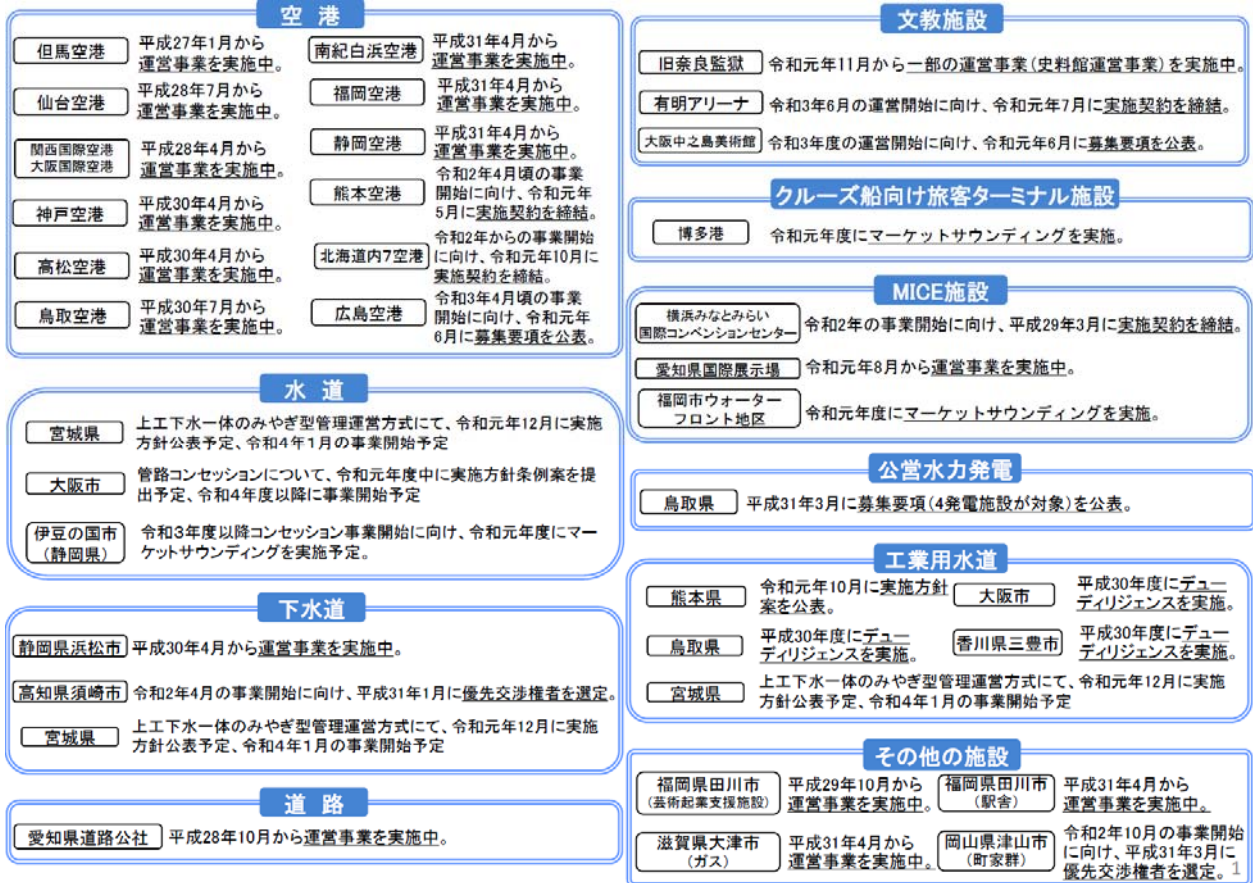


図 2-5 コンセッション事業等の主な進捗状況 (令和元年 11 月 1 日時点)

出典：内閣府

(2) 産業分野のPFI事業事例（観光施設、農業振興施設等）

産業分野（観光施設、農業振興施設等）のPFI事業事例は、件数ベースで全体の約2.4%と少ない状況である。令和元年11月時点では全国に21件あり、大半はBTO方式であるが、うち3件が公共施設等運営権方式となっている。

表 2-2 分野別実施方針公表件数

（平成31年3月31日現在）

分 野	事業主体別			合計
	国	地方	その他	
教育と文化（社会教育施設、文化施設等）	3	207(29)	40(2)	250(31)
生活と福祉（福祉施設等）	0	24(1)	0	24(1)
健康と環境（医療施設、廃棄物処理施設、斎場等）	0	111(7)	2	113(7)
産業（観光施設、農業振興施設等）	0	18(5)	0	18(5)
まちづくり（道路、公園、下水道施設、港湾施設等）	18(1)	151(20)	2	171(21)
安心（警察施設、消防施設、行刑施設等）	8	18	0	26
庁舎と宿舎（事務庁舎、公務員宿舎等）	45(2)	16(1)	6(2)	67(5)
その他（複合施設等）	7	63(3)	1	71(3)
合 計	81(3)	608(66)	51(4)	740(73)

（注1）事業数は、内閣府調査により実施方針の公表を把握しているPFI法に基づいた事業の数であり、サービス提供期間中に契約解除又は廃止した事業及び実施方針公表以降に事業を断念しサービスの提供に及んでいない事業は含んでいない。

（注2）括弧内は平成30年度の実施件数（内数）

出典：内閣府

表 2-3 産業分野の PFI 事業 事例一覧（観光施設または産業育成支援施設）

#	事業名	施設	募集・選定方式	事業方式	事業類型	事業期間	実施方針等公表日
7	兵庫県神戸市摩耶ロッジ整備等事業	観光施設	公募型プロポーザル	BOT (ROT)	独立採算型	20年	2000.08.02
10	三重県紀南交流拠点事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BOT方式	サービス購入型	20年	2000.09.11
27	岡山県リサーチパーク・インキュベーションセンター（仮称）整備等事業	産業育成支援施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	ジョイントベンチャー型	15年	2001.08.08
89	指宿地域交流施設整備等事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	15年	2003.01.14
190	（仮称）道の駅ようか整備事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	15年	2005.01.14
220	愛知県産業労働センター（仮称）整備・運営事業	産業育成支援施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	30年	2005.08.29
223	神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）施設整備・運営等事業	産業育成支援施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	ジョイントベンチャー型	20年	2005.10.20
246	呉市音戸ロッジ整備等事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	20年	2006.04.11
370	熊本市熊本城桜の馬場観光交流施設（仮称）整備運営事業	観光施設	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	20年	2008.09.18
375	新神戸ロープウェー再整備等事業	観光施設	公募型プロポーザル	RO方式	独立/サービス購入型	16年	2008.12.15
411	笠岡市笠岡バイパス道の駅地域振興施設整備等事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	15年	2009.08.13
473	（仮称）ハイウェイテラス・京たんば整備事業	観光施設	総合評価一般競争入札	DBO方式	サービス購入型	16年	2012.07.31
543	函南「道の駅・川の駅」PFI事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	15年	2014.08.08
580	県営プール跡地活用プロジェクトホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業	観光施設	総合評価一般競争入札	BTO方式	ジョイントベンチャー型	15年	2015.07.13
649	詫間港周辺地区にぎわい創造事業	観光施設	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	20年	2016.12.26
653	前橋市新設道の駅整備運営事業	観光施設	公募型プロポーザル	BTO方式	独立採算型	15年	2017.01.20
659	南の拠点整備事業（B棟）	観光施設	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	15年	2017.03.03
761	田川伊田駅舎施設運営事業	観光施設	随意契約	公共施設等運営権方式	独立採算型	20年	2018.04.16
782	旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業	観光施設	公募型プロポーザル	公共施設等運営権方式	独立採算型	20年	2018.12.19
801	美浜町地域づくり拠点化施設整備事業	観光施設	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	10年	2018.12.10
840	宮崎白浜オートキャンプ場施設運営事業	観光施設	公募型プロポーザル	公共施設等運営権方式	独立採算型	（提案）	2019.09.19

出典：PPP事業案件一覧（特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会）

2-2. 対象施設及び対象地の概要

2-2-1. 対象地の状況

対象施設の立地は以下のとおりとなっており、各施設は5~8km程度離れている。

近江母の郷文化センターは、琵琶湖岸を通る滋賀県2号線沿いに、醒井水の宿駅はJR醒ヶ井駅隣・国道21号線沿いに立地している。



図 2-6 対象施設 位置図

2-2-2. 対象施設の状況

(1) 対象施設の設置目的

対象施設は、それぞれ設置管理条例により以下のように位置付けられている。

表 2-4 対象施設の設置目的

施設	設置目的
グリーンパーク山東	米原市は、 文化、スポーツの振興と市民の健康の増進を図るとともに、本市の自然を生かした交流観光を振興し、市民の文化的な生活の向上と地域の活性化に資するため 、次の施設を設置する。(グリーンパーク山東条例 第1条)
近江母の郷文化センター	米原市は、 伝統工芸や文化諸活動の推進を図り、もって地域文化の向上に寄与するとともに、地域特産品等の情報発信と住民交流の活性化による産業の振興を図るため 次の施設を設置する。(近江母の郷文化センター条例 第1条)
醒井水の宿駅	米原市は、観光および産業の振興を図るとともに、地域資源を活かしたまちおこしに寄与するため 、来訪者と地域住民が憩い、安らぎ、交流する拠点施設として、次の施設を設置する。(醒井水の宿駅条例 第1条)

(2) 施設概要

■ グリーンパーク山東 (<http://greenpark-santo.com/>)

伊吹山が一望でき三島池に隣接した自然豊かな地にある、宿泊施設を備えたアウトドアレジャーとスポーツの複合公園。

宿泊施設(平成30年度に改修が行われ、日帰り入浴にも対応)、(オート)キャンプ場、テニスコート、屋内運動場、美術館、レストラン、グランピング施設等を備える。

ナイター設備付きのテニスコートや宿泊施設等を中心に、広域から利用者を集めており、年間観光入込客数は約7万人となっている。

現指定管理者による自主事業としてグランピング施設が運営されている。既設のコテージ3棟に、現指定管理者によって設置されたキャビンやテント等12棟を加えた計15棟が一体的に運用され、施設の利用者数の増加、収益増加等に大きく貢献している。