

赤れんが周辺等まちづくり事業
民間活力導入調査業務

報 告 書

平成 30 年 2 月

舞鶴市

PwC アドバイザリー合同会社

目次（案）

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的.....	1
1-2 調査の流れ.....	1
① 市場調査・事業者ヒアリング.....	1
② 収支シミュレーション.....	2
③ エリアマネジメント検討.....	2
④ 公募資料（素案）作成.....	2
1-3 自治体の概要.....	2
① 舞鶴市の位置.....	2
② 舞鶴市の地勢.....	3
③ 舞鶴市の歴史.....	3
④ 舞鶴市の人口.....	4
1-4 事業発案に至った経緯・課題.....	4
① 自治体が抱えている課題.....	4
② 上位計画との関連性.....	5
③ 赤れんがを活かしたまちづくりの変遷.....	5
④ 当該事業の発案経緯.....	6
1-5 検討体制の整備.....	6
① 庁内の検討体制.....	6
② 民間の関係者との協力体制.....	6
2. 当該事業の概要.....	7
2-1 対象施設及び対象地の概要.....	7
① 対象施設の状況.....	7
② 対象地の状況.....	10
2-2 当該事業の必要性.....	10
2-3 施設機能の検討.....	11
① 地域住民や関係者のニーズ等の整理.....	11
3. 本調査の内容.....	12
3-1 調査内容（来場者アンケート）.....	12
① 実施目的.....	12
② 実施内容.....	12
③ 調査結果.....	13
3-2 調査内容（パネル調査）.....	13
① 実施目的.....	13
② 実施内容.....	13

③	調査結果	14
3-3	調査内容（民間事業者ヒアリング）	15
①	実施目的	15
②	実施内容	15
③	調査結果	15
3-4	調査内容（現地見学会）	16
①	実施目的	16
②	実施内容	17
③	調査結果	17
3-5	調査内容（RFI）	18
①	実施目的	18
②	実施内容	18
③	調査結果	19
4.	事業化検討	22
4-1	事業手法等の検討	22
①	事業化手法・スキームの考え方	22
②	業務範囲の検討	26
③	事業スキームの検討	32
4-2	法令等の整理	41
①	制約となる法令等の解釈	41
②	利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等	53
4-3	リスク分担の検討	59
①	リスク分担に係る基本的な視点	59
②	先行事例にみる主要リスクと官民分担	60
③	本事業におけるリスク分担の考え方	61
4-4	定量評価（VFM等の財政効果の算出）	64
①	各種設定条件とその根拠	64
②	事業費一覧	71
③	VFM算出結果	72
④	民間事業者の付帯事業の事業収支の整理	73
4-5	検討結果・結論	78
①	本件調査の結果に基づく結論	78
②	本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項	79
5.	事業者公募書類素案	80
5-1	実施方針（案）の検討	81
①	実施方針の位置づけと構成要素	81

②	記載すべき項目の検討	83
5-2	実施方針（案）の作成.....	92
6.	今後の進め方.....	93
6-1	ロードマップ	93
①	事業化に向けてのスケジュール.....	93
②	今後の検討事項等.....	93
6-2	想定される課題.....	94
①	今後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	94
②	課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	94

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本調査対象エリアである舞鶴赤れんがパーク（都市公園指定）は、文部科学省所有の赤れんが倉庫3棟を含めた群としての重要文化財建物及びパーク全体への民間活力導入を図っている。それらの管理方針においては、対象エリアのみならず、市街地を含めた範囲で、官民連携によるエリアマネジメントを導入し、包括的なまちづくり事業へ発展させることを検討している。

近年舞鶴市では日本近代化のストーリーが文化庁から日本遺産として認定を受け、また海軍施設と都市計画が日本イコモス協会から「日本の20世紀遺産20選」に選定される等、本市の有する歴史的価値が外部から評価を受けている。本件は民間活力を導入し重要文化財を保全するのみでなく、それらに新たな付加価値を与え未来を見据え活用し、本市の魅力を広く周知することを目指すものである。

更に、本市の取組は、本市同様、市街地の空洞化・活力低下が大きな課題となっている全国の自治体に対し、まちの歴史的資産を改修し、観光・市民交流拠点として、まちの活性化を図る事例として示唆を与えることが可能である。また、本調査では、舞鶴赤れんがパークを中心としたエリアの魅力向上と共に、自衛隊施設が隣接するという特異性を活かした防災機能の強化を図る再整備を実施し、再整備事業の効率化やさらなる付加価値向上を図る民間活力の導入についても検討するものである。

1-2 調査の流れ

① 市場調査・事業者ヒアリング

a) 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月21日～22日、154サンプル）

b) 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）

c) 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行い、本事業への関心を喚起すると共に意見交換を実施（10月～、26社）

d) 現地見学会

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）

e) RFI（Request For Information）

民間事業者ヒアリング・現地見学会を通し本事業に関心を持った事業者の参画意向を確認し、事業条件をより明確化するべく RFI を実施。合わせて事業者ヒアリング・現地見学会にて意見交換できなかった企業からも意見を収集。（12月中旬～1月中旬、参加企業6社）

② 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、スキームを絞込み（1～2月）

③ 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（1～2月）

④ 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（2月）

1-3 自治体の概要

① 舞鶴市の位置

舞鶴市は本州の中央部、日本海が最も深く湾入したところに位置する。京都府の北東部を占め、京阪神（京都市・大阪市・神戸市）からは100km圏内に在る。近隣の京阪神エリアからの観光客も多く、また近年は舞鶴若狭自動車道や京都縦貫自動車道の開通もあり北陸圏・中京圏からも観光客を集めている。



図表1 舞鶴市の位置

② 舞鶴市の地勢

舞鶴市域の大部分は山々と岳稜からなっており、平野部分の多くは河川が占めている。若狭湾に面する舞鶴港は、天然の良港を形成。120 kmに及ぶ海岸線は、入り江と岬が美しく交差したりアス式海岸で国定公園に指定されている。

③ 舞鶴市の歴史

舞鶴の歴史は古く、約1万年前には、舞鶴の地に人が住み始めたと言われている。浦入遺跡から出土した約5,300年前の大型丸木舟に象徴されるように、古くから海を介して、広い範囲の交流をしながら、人々の暮らしが営まれてきた。古代時代には、舞鶴は旦波（丹波）に入っており、奈良時代には、丹波国は分割され、舞鶴は丹後国加佐郡に入っていた。

室町時代には、室町幕府の成立によって一色満範が丹後国守護職となり舞鶴を含む加佐郡は特に一色家の統治下に置かれ、丹後国は一色家の領国として代々続き、西舞鶴地区は丹後の中心として栄える。

戦国時代末期に入ると、細川藤孝（幽斎）・忠興親子が丹後国一円を支配し、宮津城の支城として田辺城を築城して城下町を築いた。その後、関ヶ原の戦いの前哨戦である「田辺籠城戦」を経て、京極氏の治世の中で領国は3つに分けられ、田辺藩、宮津藩、峰山藩が成立した。

江戸時代には田辺の町（現在の西地区中心部）は、田辺藩の城下町として栄えるとともに、港は海運の拠点として発展した。その中で、芸屋台など城下町固有の民衆文化が生み出された。

明治維新翌年の明治2年に版籍奉還が行われ、同年6月に田辺城の雅号・舞鶴城に因んで舞鶴藩に改称し、このときに地名として舞鶴の名前が誕生した。明治22年に市町村制が導入されると、旧城下町である西地区は加佐郡舞鶴町となった。

その後明治34年10月には、軍事的要地として東舞鶴に舞鶴鎮守府が設置された。中地区は明治35年に余部町（大正8年に中舞鶴町と改称）として出発し、東地区の市街地は、明治39年に新舞鶴町となり、昭和13年に両町及び近村が合併して東舞鶴市制を施行した。東舞鶴の浜村などでは大規模宅地開発が計画され、京都市に模して碁盤目状の市街地が形成され、多くの海軍官署が設置された。軍都として順調に発展を遂げ、昭和14年には人口はピークに達した。

昭和18年になり、いよいよ戦局が激化すると、舞鶴鎮守府は日本海軍の重要拠点として強化される事となり、東舞鶴市（東舞鶴地区）だけではなく、旧舞鶴市（西舞鶴地区）にも海軍の諸施設が多数立地するようになった。海軍記念日にあたる同年5月27日に東西舞鶴両市は合併した。軍港建設と同時に鉄道や水道、砲台や道路等の建設も進められ、軍港都市として大きく発展をみせた。今なお、赤れんが倉庫群に代表さ

れる近代化遺産が数多く残されている。市役所は東舞鶴市中舞鶴支所に置かれることとなり、人口は15万人を超え、日本海側有数の大都市として重要な地位を占めるに至った。

戦線が激化するにつれ、舞鶴は後方支援都市として軍需産業が勃興し、人口も増加したが、昭和20年7月29日、突如としてアメリカ軍機が来襲、海軍工廠を中心に舞鶴を空襲した。また翌日も舞鶴港を中心に大規模な空襲に見舞われ、多数の死傷者を出した。

戦後はアメリカ進駐軍舞鶴分遣隊が駐屯、舞鶴港が昭和20年から、政府の在外邦人引き揚げ港に指定され、主に旧満州や朝鮮半島、旧ソ連からの引き揚げの拠点となった。特に昭和25年からは国内唯一の引揚港となり、昭和33年まで13年間にわたって66万人の引揚者を迎え入れた。戦後は臨海型重厚長大工業都市として、北近畿最大の経済規模を有した。

④ 舞鶴市の人口

人口総数：81,926人

男性人口：40,750人

女性人口：41,176人

世帯数：34,709世帯 (平成30年1月1日現在推計人口)

1-4 事業発案に至った経緯・課題

① 自治体が抱えている課題

平成27年に舞鶴若狭自動車道や京都縦貫道が全線開通し、舞鶴赤れんがパーク周辺エリアには近年、北陸圏・中京圏・近畿圏からの観光客数が増加している。さらに、観光クルーズ船の就航数の急増もあり、観光拠点化の土壌が整いつつある。

他方、地方創生の先駆的な取り組みが本市のみならず全国的に進められる中、自治体間競争の激化が指摘されている。文部科学省所有倉庫3棟を含む、全国に類を見ない、舞鶴赤れんがパークが有する群としての重要文化財建物や、海上自衛隊施設を背景とした特徴的な景観は高い競争力を有し、また京都北部の都市と連携し地方創生戦略拠点としての地位を確立する一方、その価値が対外的に周知されていなければ、観光客や民間事業者は舞鶴市の魅力を十分に理解する機会がなく、結果として他自治体との厳しい競争に晒される恐れがある。

舞鶴市が目標としている来場者150万人の実現は、単に民間事業者を誘致するのみでは不十分であり、本市が有する歴史資産を最大限活用すべく、市と民間とが、舞鶴のまちづくりの方向性を共有し、赤れんがパーク及び市街地を一体としたエリアマネジメントを実施する必要がある。官民がそれぞれの得意分野で能力を発揮できる環境づくりが

不可欠である。

② 上位計画との関連性

舞鶴市では、「新たな舞鶴市総合計画（2011～2018）」に基づき、各種施策の展開に取り組んできた。日本近代化の躍動を体感できるまちとして、舞鶴赤れんがパークを中心に海上自衛隊関連施設を含む周辺地域を一体的に整備し、市街地も含めたエリアマネジメントにより、海軍ゆかりの地・舞鶴のブランドを形成するべく努めているところである。

■ 舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 5 月策定）

「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人」を政策目標として掲げ、その実現の為 1. 商工業や農林水産業、観光振興や京都舞鶴港の活性化による「安定した雇用の創出」、2. 移住・定住の促進や教育環境等の充実による「人の流れの変化」、3. 安心して子どもを産み育てる環境や「0 歳～15 歳」の切れ目ない教育環境づくりによる「若い世代の希望の実現」、4. 安心の医療やコミュニティの強化、災害に強い都市基盤づくり、広域都市連携など「時代に合った地域づくり」を基本方針として、それぞれの分野において具体的な施策をとりまとめた。

■ 赤れんが周辺等まちづくり事業構想・基本計画・実施計画（平成 28 年 3 月～平成 30 年 3 月）

観光戦略拠点である「舞鶴赤れんがパーク」を中心に、隣接する海上自衛隊施設との連携・調和を図りながら、周辺一帯を日本有数の一大交流拠点とするため、防衛省の補助事業「まちづくり支援事業」を活用し一連の事業を実施した。

- 赤れんが周辺等まちづくり基本構想（平成 28 年 3 月）
拠点整備に関する基本方針の策定
- 赤れんが周辺等まちづくり基本構想（平成 29 年 3 月）
基本構想に基づく施設整備の方向性及び民間活力導入とエリア運営手法の検討
- 赤れんが周辺等まちづくり実施計画（策定予定）（平成 30 年 3 月）
基本計画に定める整備内容の具体化

③ 赤れんがを活かしたまちづくりの変遷

平成元年 自主研究グループによる赤れんが倉庫の活用

平成 5 年 赤れんが博物館オープン（1 号棟）

平成 6 年 市政記念館オープン（2 号棟）

平成 19 年 まいづる智慧蔵オープン（3 号棟）

平成 20 年 「赤れんが倉庫群」が国の重要文化財に指定

平成 24 年 舞鶴赤れんがパークグランドオープン（4・5 号棟）

平成 27 年 赤れんが周辺等まちづくり事業 基本構想策定

④ 当該事業の発案経緯

舞鶴市では、本市のブランドイメージである「赤れんが」「海・港」を活かした観光ブランド戦略の推進をはじめ、「海の京都観光圏（京都府北部 5 市 2 町）」における一体的な観光施策の展開などにより、近年、交流人口は大きく増加している。また、京都舞鶴港の機能強化が進むとともに、高速道路ネットワークの完成を迎えたことにより、今後、京阪神、北陸圏・中部圏からの交流人口のさらなる増加が見込まれている。そのため、本市においては、この好機を最大限に活かすため、観光戦略拠点である「舞鶴赤れんがパーク」を中心に、周辺一帯を日本有数の一大交流拠点とすることを発案した。

1-5 検討体制の整備

① 庁内の検討体制

a) 担当部署名

政策推進部企画政策課

b) その他関連する庁内の検討組織等

赤れんが周辺等まちづくり事業庁内検討委員会

② 民間の関係者との協力体制

国土交通省の「先導的官民連携支援事業」の本調査実施にあたっては、防衛省の「まちづくり構想策定支援事業」の実実施計画策定業務と連動しながら業務を進めることとし、本事業では歴史的建造物の保存・活用や観光活性化事業などのアドバイザーとして、PwC アドバイザリー合同会社に委託した。また、同社は歴史的建造物の改修・利活用に関して、株式会社昭和設計を技術アドバイザーとして、履行体制を構築している。

2. 当該事業の概要

2-1 対象施設及び対象地の概要

① 対象施設の状況

元々は明治34年の旧海軍舞鶴鎮守府の開庁に伴い、明治期から大正期にかけて建設された12棟の建造物群のある地区であり、赤れんが倉庫群は国の重要文化財及び近代化産業遺産に指定されている。貴重な歴史的遺産を活用するため平成24年に同地区が「赤れんがパーク」としてグランドオープンし、観光客獲得を目指している。一部の建物群は海上自衛隊所管で、倉庫としても使用されている。

a) 舞鶴赤れんがパーク施設配置図

図表2 施設配置図



b) 各施設の詳細

施設名	詳細	備考
舞鶴赤れんがパーク	種類：都市公園（歴史公園） 公園施設：赤れんが施設 （赤れんが 2～5 号棟）	
赤れんが 2 号棟 市政記念館 （展示施設） ＜重要文化財＞	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 m ² 改修後に重要文化財認定	指定管理（5 年間）実施中
赤れんが 3 号棟 まいづる知恵蔵 （物販・展示施設） ＜重要文化財＞	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 m ² 改修後に重要文化財認定	指定管理（5 年間）実施中
赤れんが 4 号棟 赤れんが工房 （貸館） ＜重要文化財＞	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 m ² 重要文化財認定後に改修実施	指定管理（5 年間）実施中
赤れんが 5 号棟 赤れんがイベントホール （多目的ホール） ＜重要文化財＞	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 m ² 重要文化財認定後に改修実施	指定管理（5 年間）実施中
文部科学省所有倉庫 （3 棟） ＜重要文化財＞	建設年月 明治 35 年 未改修 延床面積 各 1,090 m ²	
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 m ² 主な施設：大広間（舞台あり 99 畳）、多目的室、娯楽室（和室 3 室）、茶室、浴室、展望台、屋外運動場等	

② 対象地の状況

a) 施設概要

事業計画地	舞鶴市北吸地内
用途地域等	第二種住居地域、準住居地域
敷地面積	約72,000㎡(三角地を除く)
建ぺい率	60%
容積率	200%
都市公園 (舞鶴赤れんが パーク)	種別:特殊公園(歴史公園) 面積:42,217㎡ 公園施設:赤れんが施設(有料施設) 赤れんが2号棟(舞鶴市政記念館) 赤れんが3号棟(まいづる智恵蔵) 赤れんが4号棟(赤れんが工房) 赤れんが5号棟(赤れんがイベントホール) その他: 文部科学省所有施設(3棟:重要文化財)
その他施設	
赤れんが 博物館	赤れんが1号棟
文庫山施設	延床面積:1,986.86㎡ 建設年度:昭和54年度 用途:老人福祉センター(移転予定) ※耐震改修は未実施
駐車場	敷地面積:4,600㎡ 駐車台数:大型バス7台、普通車80台

b) 所在地

住所：〒625-0080 京都府舞鶴市字北吸 1039 番地の2 ほか

c) 交通アクセス

JR利用：京都駅より直通特急「まいづる号」などで約1時間40分

高速バス：京都より東舞鶴まで約2時間

2-2 当該事業の必要性

地方創生の先駆的な取り組みが本市のみならず全国的に進められる中、自治体間競争の激化が指摘されている。本市では、舞鶴赤れんがパークを中心に周辺一帯を、来場者数150万人の日本有数の一大交流拠点として発展させるべく、エリアマネジメントを含む民間活力導入の必要性がある。

また、本市の有する赤れんが倉庫のような重要文化財について、価値の保全を目指すだけでなく民間事業者の創意工夫を活用し、新たな付加価値を与えることも地域の歴史的財産を最大限活用するという意味で社会的意義が高い取り組みである。

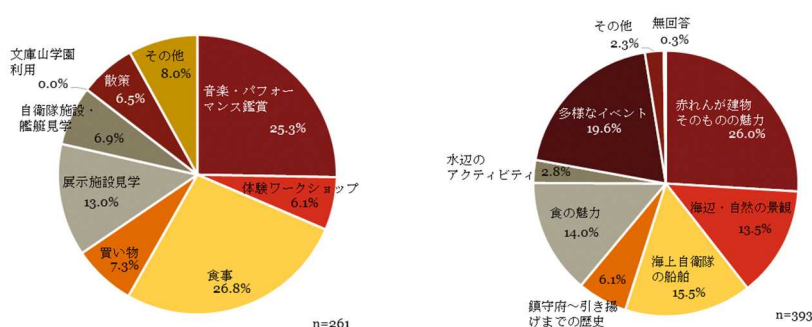
2-3 施設機能の検討

① 地域住民や関係者のニーズ等の整理

舞鶴赤れんがパークにて開催された、赤れんがフェスタ in 舞鶴 2017（平成 29 年 10 月 21 日、22 日開催）の来場者向けに実施したアンケートからは、以下の様な回答が得られた。（アンケート実施内容の詳細は、次章に記載）

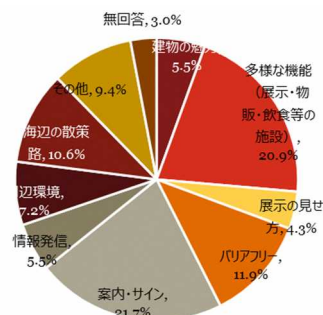
a) 来場目的及び施設の魅力として

「音楽・パフォーマンス鑑賞」と「食事」を目的として来場する方の割合が高い。「赤れんが建物」と「多様なイベント」に魅力を感じている方の割合が高い。



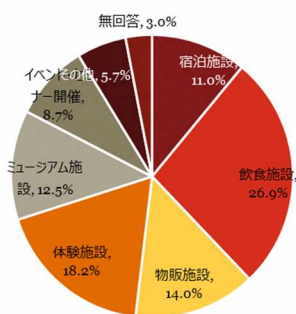
b) 施設の改善点について

赤れんがパークの改善点として、「多様な機能」と「案内・サイン」を挙げる方の割合が高い。次いで「バリアフリー」や「海辺の散策路」を改善点に挙げている。



c) 将来期待する機能について

将来期待する機能として「飲食施設」、「物販施設」、「体験施設」の割合が高く、全体の半分以上を占める。宿泊施設に対する期待度はミュージアム施設と同等である。



3. 本調査の内容

3-1 調査内容（来場者アンケート）

① 実施目的

赤れんがパークのイベントで来場者数の多い「赤れんがフェスタ」の場で来場者に対しアンケート調査を実施し、赤れんがパークの満足度や改善点等のニーズを把握することによって、今後、民間事業者がより効果的に赤れんが施設の機能や活用方法を検討するうえでの参考データを得ることを目的とした。

② 実施内容

<実施時期>

平成 29 年 10 月 21 日（土）、22 日（日）

赤れんがフェスタ in 舞鶴 2017 にて調査実施

※当日の総来場者数は 21 日 12,324 人、22 日 2,030 人 計 14,354 人

<当日の天候>

イベント当日は両日ともに台風と重なり荒天であった。これにより、一部のイベントが中止となった。

<調査対象及び調査手順>

可能な限り幅広い来場者から意見収集するため、来場者数が特に多いイベントである赤れんがフェスタにて調査を実施した。赤れんがパークにて来場者に対しアンケートのリンクと QR コードが掲載されたチラシを配布。回答者は自身の携帯電話等によりリンクにアクセス、アンケートに回答した。

質問項目	質問意図	回答方法
回答者属性	来場者の属性イメージを把握する（居住地、来場目的、交通手段、訪問頻度、日帰り・宿泊等）	択一式 +自由回答
赤れんがパークの満足度	現状の魅力を把握する（維持すべき機能） ◎選択肢 ・建物の魅力（赤れんが建物そのものの魅力） ・景観の魅力（海辺の景観、海上自衛隊の船舶等） ・歴史・文化の魅力（鎮守府～引き揚げまでの歴史） ・食の魅力（海軍カレー、肉じゃが、鮮魚等） ・海の魅力（遊覧船） ・イベントの魅力 等	
赤れんがパークの改善点	今後に向けた改善点を把握する（変えるべき機能） ◎選択肢 ・パーク内施設の課題（施設面、利用面、周遊面（案内	

	サイン等) ・アクセス性の課題（車、鉄道、バス等） ・滞在型施設としての課題 等	
将来期待する機能	今後新規に追加を検討すべき機能を把握する ◎選択肢 ・宿泊施設（滞在型観光の拠点となる施設） ・飲食施設（舞鶴ならではの食を楽しめる施設） ・物販施設（舞鶴ならではの製品や農作物等を購入できる施設） ・体験施設（自然、海、文化などの体験ができる施設） ・ミュージアム施設 ・イベント・セミナー開催 等	
その他		

③ 調査結果

回答サンプル：154 サンプル

回答結果詳細は別添 3 にて記載

<主な意見>

- ・ 観光目的は「食事」「展示施設見学」が多い。
- ・ リピーターは「赤れんが建物」より「自然景観」「歴史」「食」「多様なイベント」に魅力を感じる傾向がある。
- ・ 主な課題は「機能の多様化」「案内・サイン」である。
- ・ 期待する用途は「飲食施設」「体験施設」が多い。

3-2 調査内容（パネル調査）

① 実施目的

舞鶴赤れんがパークの来場者を今後舞鶴市外からも広く呼び込むことを目指す場合、対象者の観光における消費行動や赤れんがパークにおけるニーズを把握することが必要となる。そこで、来場者アンケートで収集した情報よりも更に広い範囲の消費者から情報を収集することを目的としてパネル調査を実施した。

② 実施内容

a) 対象者属性

リサーチ会社に登録しているアンケート会員のうち所得及び居住地でスクリーニング（回答数：600名）

男女比=50 : 50、年齢構成 : 20代 : 22.5%、30代 : 25.3%、40代 : 27.2%、50代 : 25.0%

b) 質問内容

質問項目の網羅性を担保するため「マーケティング 3C」のフレームを活用

		質問
Customer (顧客の視点)	行動	休日に外出する際、どのようなことに時間を使いますか。
	旅行	旅行先を選ぶ際、どのようなことに関する充実度合を重視しますか。
		国内旅行をする際、誰と行くことが多いですか。
		旅行先を決める際、どのような情報源を参考にしますか。
		旅行先での体験アクティビティとして、どのようなものに関するものに興味がありますか。
		旅先にて SNS (Instagram、Facebook 等) でどのような内容を発信しますか。
Company (自社の視点)	京都北部	京都府北部 (京丹後市、伊根町、宮津市、綾部市、福知山市、与謝野町、舞鶴市) に行ったことがありますか。
		京都府北部にどのようなイメージを持っていますか。
	舞鶴市	京都府舞鶴市に行ったことがありますか。
		京都府舞鶴市にどのようなイメージを持っていますか。
	海軍	海軍や海上自衛隊の関連施設に興味はありますか。
		海軍や海上自衛隊のどのような要素に興味はありますか。
	赤れんが	艦艇を宿泊施設として活用した「軍艦ホテル」があった場合、興味を引かれますか。
		赤れんが倉庫等の歴史的建造物に興味はありますか。
	赤れんが倉庫を活用する場合、どのような活用方法が好ましいと思いますか。	
Competitor (競合の視点)	競合の特定	京都市 (金閣、清水寺、二条城等が立地する地域) に行く場合、どの地域を合わせて観光したいと思いますか。
		京都北部の中でどこが魅力的な観光地だと思いますか。
	集客	アクセスが悪くても、魅力的な場所であれば足を運びたいと思いますか。
		どのような要素が充実している場所だと、アクセスが悪くても足を運びたいと思いますか。

③ 調査結果

回答結果詳細は別添 4 にて記載

a) 主な回答結果

- ・ 赤れんがパークの来訪経験者は2割。
- ・ 舞鶴市のイメージは「食の魅力」「海軍・自衛隊」「自然豊か」が上位。
- ・ 赤れんが建物（歴史建造物）に6割が「興味あり」と回答した。
- ・ 赤れんがの活用方法として「飲食」「物販」「美術館・博物館」「宿泊施設」との回答が多い。
- ・ 観光目的は「食事」「展示施設見学」が多い。

3-3 調査内容（民間事業者ヒアリング）

① 実施目的

赤れんが周辺等まちづくり事業への民間活力導入検討にあたり、民間事業者へ本件への関心を喚起するとともに、本件への参画可能性、事業内容、参画条件等について幅広く意見収集するべく開催した。

② 実施内容

a) 実施時期

平成29年10月11日～12月14日

b) ヒアリング実施企業数

26社（ディベロッパー10社、ゼネラルコントラクター3社、維持管理・運営会社9社、旅行代理店2社、PR会社1社、金融機関1社）

c) ヒアリング実施企業選定方法

飲食事業、宿泊事業等の想定される活用方法を基に、維持管理運営企業（特に歴史的建造物の活用実績を持つ事業者）、代表企業として本事業に参画し得るとと思われる企業にヒアリングの打診をした。

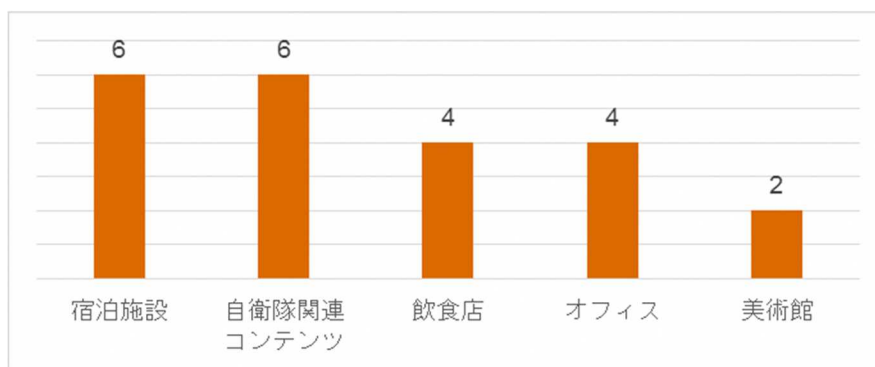
d) ヒアリング内容

事業内容、参画条件等

③ 調査結果

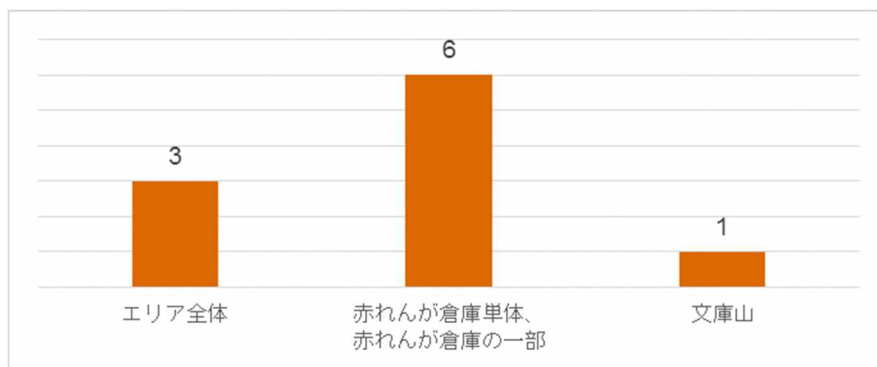
a) 事業内容

本事業の事業内容として、宿泊施設の設置、又は自衛隊関連コンテンツの活用を挙げた事業者が各6社ずつと最も多かった。飲食施設、オフィスとしての活用と回答したのはともに4社、美術館と回答したのは2社であった。それ以外の回答としては物販施設、道の駅、合宿・研修場所等が挙げられる。



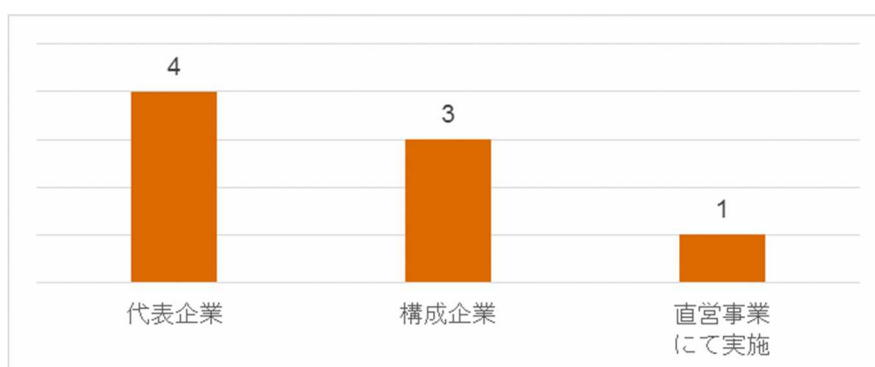
b) 対象施設

赤れんが倉庫単体、もしくは赤れんが倉庫の一部の活用を検討すると回答した事業者が6社と最も多く、計画対象地全体を活用対象とみなす事業者は3社であった。そのうち文部科学省所有倉庫の活用を検討すると回答したのは2社であった。また文庫山の活用を検討すると回答したのは1社であった。



c) 関与方法

代表企業としての参画を検討すると答えたのは4社、構成企業と答えたのは3社であった。また、直営事業として実施を検討すると答えたのは1社であった。



3-4 調査内容（現地見学会）

① 実施目的

赤れんが周辺等まちづくり事業への民間活力導入検討にあたり、民間事業者の本事業に対する関心をより喚起すると共に、現地の情報を密に伝えるべく開催したもの。

② 実施内容

a) 日時

平成 29 年 11 月 30 日（木）13 時 00 分から 17 時 00 分まで

b) 告知方法

舞鶴市 WEB サイトでの告知、民間の官民連携（PPP）関連情報発信サイトでの告知、ヒアリング実施企業への直接周知 等

c) 当日アジェンダ

現地見学会、質問会

d) 見学対象地

赤れんが 2-5 号棟、文部科学省所有倉庫 3 棟、赤れんがパーク駐車場、赤れんが博物館、文庫山学園、北吸配水池、五老ヶ岳（見学順）

e) 参加企業数

計 4 社

※当日に予定が合わなかった事業者にも個別に見学対応を実施（3 社）

f) 当日の天候

雨ときどき曇り

③ 調査結果

質問会で出た主な意見は以下の通り。

a) 本事業の活用アイデアについて

- ・アルゼンチンにある「世界で二番目に美しい本屋」や、京都にある「BOOK AND BED TOKYO」といった施設は面積を有効活用している印象がある。こうした施設を参考にして事業内容を検討してはどうか。
- ・舞鶴市の有する静かな入り江を活かし、海上に宿泊できるホテルを設置してはどうか。
- ・プライベートジェットを舞鶴市に飛ばせるようにするのも良いだろう。
- ・外部から観光客の誘致を目指す前に、地元住民の活用を増やすべきではないか。

b) 開示希望資料について

- ・現状の来場者層がどのような方々なのか確認したい。

c) その他

- ・赤れんがパークに市役所が隣接しているのが雰囲気にとぐわないという印象を

持った。

3-5 調査内容 (RFI)

① 実施目的

参画可能性のある民間事業者に対し、事業内容や条件等について確認するべく、RFI (Request For Information) を実施し、より本事業にとって魅力的な事業者が提案を行える競争環境を創出することを目的とした。RFI の質問事項は、事前のサウンディングのための民間事業者ヒアリングの内容を受けて作成しており、RFI ではヒアリング調査と比較し、より詳細な項目の情報提供を求めた。

② 実施内容

a) 実施時期

平成 29 年 12 月 18 日 (月) ~平成 30 年 1 月 19 日 (金)

b) 情報提供を求める事項

項目	情報提供を求めた事項
官民連携事業実施のポテンシャル	計画対象地の立地ポテンシャル評価
本体事業	事業スキーム、事業期間
付帯事業	活用対象施設、事業内容、スキーム、貸付条件、新規整備可能性、収支見込、投資判断基準、事業化を有利にする要因
本事業の効果と課題	民間活力導入による効果、重要文化財の活用による効果と課題
参加条件	参画意向、条件・要望

c) 開示資料

項目	開示資料
事業概要	インフォメーションパッケージ
各種図面	施設配置図
	既存建物図面
	重要文化財指定範囲図
維持管理・運営状況	入込客数
	赤れんがフェスタ来場者アンケート結果
	主なイベント実績
その他	既存施設の写真、赤れんが周辺等まちづくり構想策定時イメージ

③ 調査結果

質問内容は別添 5 にて記載

a) 参加企業数

6 社

- ・商業施設系ディベロッパー
- ・宿泊施設系ディベロッパー
- ・総合不動産サービス会社
- ・ゼネコン
- ・リース会社 等

b) RFI で得られた主な回答の分析

■ 官民連携事業実施のポテンシャル

- ・民間企業と市の継続的かつ密な連携が必要という回答の傾向（以下参考回答）
 - 歴史・観光の観点からポテンシャルは高いと思われるが、例えば付帯事業でホテルを整備して長期にわたって安定的に収益を確保できる仕組みをつくるには信用力が高かつ意欲的な民間事業者と官側との継続的な協力が不可欠。
 - 市役所周辺のれんが倉庫群を再整備し、市民や観光客等に対して魅力あるエリアを訴求することは重要と考えるが、地区エリアにおける一定のデザイン指針を持って、周辺景観の構成を逐次継続的に行う取組が必要。そのために民間の協力も含め、市の果たすべき役割が非常に大きいと考える。

■ 想定される事業スキーム

- ・各社共通して、改修・維持管理・運営を一体的に民間に委託し、資金調達も民間が行う PFI (RO) 方式については検討可能という傾向
- ・設計建設期間については、各事業者が考える既存施設の活用範囲によって、1 年～5 年までばらつきがあるが、維持管理・運営については、10 年～という回答で共通している。
- ・建物の貸付／使用許可については、各社共通して適切と考えており、また貸付期間については 10 年～を希望している。

■ 活用対象施設

- ・事業者ごとに、活用を想定している施設の組み合わせは異なる。

■ 実施可能性事業

- ・飲食、物販、展示、音楽、自衛隊関連事業については、各社共通して事業実施可能性があると回答。

■ 新規施設の可能性

- ・数社が新規施設の可能性として下記のアイデアを挙げている。

- 空き地に1,000坪程度の商業施設を設置
- カフェ・レストハウス
- 立体駐車場（時間貸し／市職員用）等

■ 付帯事業を実施する上で有利と思われる要因

- ・ いずれの企業も、赤れんが倉庫の歴史・文化的価値、自衛隊関連施設との相乗効果、周辺施設との相乗効果について、事業を実施するうえで有利な条件に成り得ると回答している。（以下参考回答）
 - 赤れんが倉庫の歴史・文化的価値：市役所周辺のれんが倉庫を一体的なものとして、歴史的な価値を保持すると共に観光利用客へアピールする。
 - 自衛隊関連施設との相乗効果：停泊艦艇や自衛隊関連施設の見学ルートの確立と見学の起点となる情報案内施設の整備運営。
 - 周辺地域との相乗効果：地元との一体感を持続することがエリア内の景観向上や地域の活性化に繋がる。

■ 民活導入の効果

- ・ いずれの企業も、にぎわい創出（来場客数の増加）と、地域経済活性化（消費額の増加と雇用創出）について、効果があると回答。他にも、周辺施設・企業とのタイアップによるイベント増加等の回答が得られた。

■ 重要文化財の活用による効果と課題

- ・ 重要文化財については、下記のような効果と課題が挙げられた。（以下参考回答）
 - 効果として、日本遺産に認定されたストーリーを体感できるまちとしての集客力があること、自衛隊コンテンツの活用による集客力があること、また国指定重要文化財活用の稀有な例とすることができること等が挙げられる。
 - 課題として、重要文化財の保護に関する規制があり、維持管理費の算出が難しいこと、既存施設を活用することで区画割、規模、業態等に関する制約を受けることが挙げられる。

■ 本事業への参加意向

- ・ 本事業に関心はあるが、具体的な方向性・立場については未定であるという回答が多い傾向

■ 本事業へ参加するために必要な条件、要望等

- ・ 下記のような意見が挙げられた（以下参考回答）
 - 京都市内・天橋立・舞鶴西港等既存集客エリアからのアクセス向上

- 認知度向上のための施策として PR 強化
- 地元又はナショナルブランドの食品産業観光施設の誘致支援
- 人員確保への地元／NPO 等の協力
- 万一の事業破綻時の撤退リスクの定量化
- れんがエリアを起点として市内全体へのまちづくり
- 文庫山北西側のパーキングの再整備
- 文科省所有倉庫 3 棟を始めに検討希望
- 文庫山は指定管理にて研修施設を整備し、学生等にて賑わい創出を検討
- 地元と市が主体となり、民間事業者はプラス α として考える
- 規制緩和
- 現状収支の開示 等

4. 事業化検討

4-1 事業手法等の検討

① 事業化手法・スキームの考え方

1) 本事業への官民連携手法導入に当たっての課題認識

a) 年間 150 万人の来場者を、地域経済の活性化につなげるための仕掛け

赤れんがパークの来場者数は平成 29 年度で約 72 万人を達成する見込みであるが、その多くがイベント利用目的の日帰り客、若しくは地域住民であることから、高い集客力を地域経済の活性化につなげるのが難しい状況である。また、現在は指定管理者により運営されているが、事業期間が 5 年と短いため積極的な投資も難しく、収益性の向上も課題である。

民間事業者が積極的な投資を行って施設の魅力を高めるとともに、滞在型の施設など新たな機能を導入することで、来場者が資金を落とす仕組みを構築するだけでなく、新たな需要喚起につなげるような工夫が求められる。

b) 重要文化財としての制約と付加価値の最大化のバランス

官民連携の対象施設である赤れんが 1 号棟～5 号棟、及び文科省所有 3 棟については、いずれも重要文化財に指定されており、施設の利用については、文化財保護法に基づく厳しい制約が課されている。特に、文科省所有 3 棟については、耐震改修を行ったうえで利活用する必要があるが、文化財保護の観点から大幅に現状を変更することは認められない可能性が高く、付加価値の高い事業を行ううえでの制約が大きい。このため、投資回収に必要な収益を上げることが難しいと判断される場合には、民間事業者の参画意欲が低下することが想定される。

民間事業者が持つ多様なノウハウや工夫を活かしつつ重要文化財としての価値の保持と付加価値の最大化の両立を図るためには、民間事業者が参画したくなるような条件(インセンティブ)の設定が求められる。

2) 本事業への官民連携手法導入に当たっての方向性

a) 公園全体や隣接する余剰地の積極的な活用

民間事業者が積極的に投資を行い、赤れんがパークを魅力的な施設に変貌させるためには、パーク全体での「面」としての取り組みが重要である。民間事業者ヒアリングにおいては全体の活用を望む事業者数は限定的であったものの、来場者アンケートからは機能の多様化やパーク内の案内不足が課題として挙げられたことから、今後は個々の施設の活用を目指すのに加えパーク全体に魅力的なコンテンツを散在させ、来場者の動線を広げる試みによって、来場者のパーク内での滞在時間の拡張、及び消費額の拡大に繋がれると考えられる。

このため、本事業では、赤れんがパーク及び隣接する公有地（文庫山施設、及び文庫山西側駐車場等）を全て事業対象地に含めるとともに、既存の赤れんが施設内の公共施設の再配置や未利用地・施設を活用した収益事業の提案を求めるなど、民間事業者の創意工夫の余地を高めるための条件整備がカギとなる。

尚、パーク全体の活用を目指すにあたり、代表企業としての参画を検討している民間事業者が参入しやすいような公募条件を設定する等の工夫により、民間事業者の参画障壁を下げられる効果も期待できる。

事業計画地	舞鶴市北吸地内	
用途地域等	第二種住居地域、準住居地域	
敷地面積	約72,000㎡(三角地を除く)	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
都市公園 (舞鶴赤れんが パーク)	種別:特殊公園(歴史公園) 面積:42,217㎡ 公園施設:赤れんが施設(有料施設) 赤れんが2号棟(舞鶴市政記念館) 赤れんが3号棟(まいづる智慧蔵) 赤れんが4号棟(赤れんが工房) 赤れんが5号棟(赤れんがイベントホール) その他: 文部科学省所有施設(3棟:重要文化財)	現状の公園範囲
その他施設	赤れんが 博物館 文庫山施設 延床面積:1,986.86㎡ 建設年度:昭和54年度 用途:老人福祉センター(移転予定) ※耐震改修は未実施 駐車場 敷地面積:4,600㎡ 駐車台数:大型バス7台、普通車80台	追加事業対象範囲

3) 検討の進め方

a) 対象施設の設定

まず、公園全体や隣接する余剰地の活用により魅力を向上させ、多様な機能の導入による地域経済の活性化を図るという観点から、対象施設を赤れんがパーク全体及び隣接する未利用地・施設で一体的に設定することを検討する。

具体的には、これまでの指定管理者の業務範囲である赤れんがパーク（赤れんが2～5号棟、駐車場含む）に加え、文科省所有3棟、文庫山、文庫山西側駐車場、及び赤れんが博物館（赤れんが1号棟）及び海辺の周遊ルート等を対象とすることが想定される。

b) 業務範囲の検討

次に、上述のとおり、赤れんがパーク及び周辺施設を一体的に官民連携事業に組み入れる場合には、各施設の整備状況や運営方法を踏まえ、どの部分を民間事業者にゆだねるべきか検討が必要である。

具体的には、公共施設（赤れんが1～5号棟、文庫山西側駐車場、外構等）については、各種法令等に基づき、民間にゆだねることのできる範囲を明確化したうえで、効率性や実施効果の観点から、官民分担を検討していく。また、文科省3棟については耐震改修が必要となることから、管理団体としての市の責務や民間の負担余力も見極めつつ、官民分担を検討する。

c) 事業スキームの検討

上記の検討を踏まえ、複数施設を包括的に対象とするための事業スキームについて検討を行う。

公共施設単体で考えた場合には、RO方式、PFI（RO）方式、公共施設等運営事業などが想定されるが、文庫山や文科省所有3棟を付帯事業として活用することも念頭におき、市の負担の平準化効果や運営権対価の可能性を含め、最も効果的なスキームに絞り込む。

② 業務範囲の検討

1) 現在の業務範囲

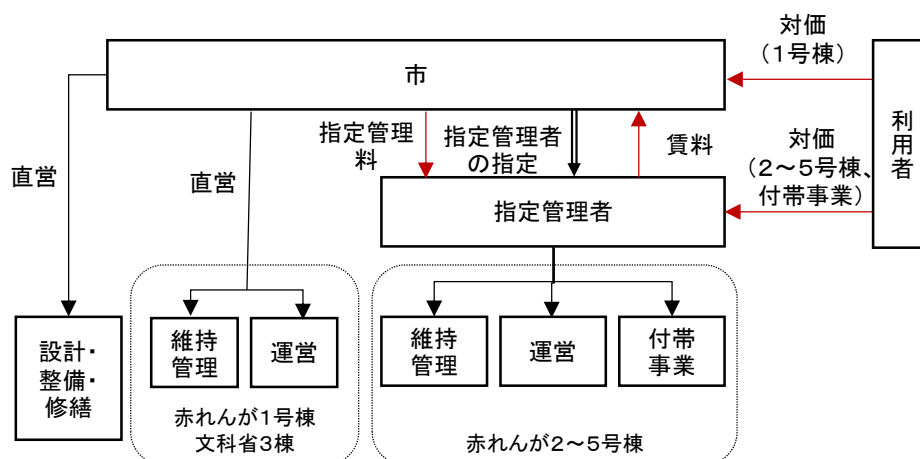
現在、赤れんがパーク（赤れんが 2～5 号棟及び外構）では指定管理者制度を導入し、官民連携により下記の業務を行っている。

施設の管理運営に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 職員の配置 ② 施設の利用承認 ③ 施設に関する問い合わせ対応 ④ 利用料金の徴収等 ⑤ 利用時の対応 ⑥ 展示 ⑦ 情報発信 ⑧ 利用促進策に関すること ⑨ その他管理運営に必要な業務
施設、付属設備及び物品の維持管理に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 保守管理業務 ② 清掃業務 ③ 備品等の保守管理 ④ 施設等の補修・修繕 ⑤ 保安全管理 ⑥ 保険加入 ⑦ その他設備等維持管理に必要な業務
外構、駐車場の維持及び保全に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> ①施設の維持及び保全 ②清掃、防災 ③施設、設備の小修繕 ④光熱水費等の支払 ⑤その他（指揮指導・調整、各種計画書、報告書等の作成）
自主的に実施する業務	独自の創意工夫を凝らした事業を自主的に実施

また、赤れんが博物館（赤れんが 1 号棟）及び文科省所有 3 棟については、市の直営で維持管理・運営が行われている。

これらの現状を図化すると下記のとおりとなる。

図表4 現行のスキーム



2) 本事業で想定している業務範囲

本事業では、前述の既存業務の他、賑わい創出のため新たに公園の外構や駐車場、園路等の整備や、老朽化が進んでいる文科省所有3棟の耐震改修等を予定しており、これらの業務についても業務範囲に含めることを検討している。

3) 民間が行うことのできる業務範囲

民間事業者が行うことのできる業務範囲については、公権力の行使を伴わず、かつ政策的な判断を伴わないもの、が基本となる。また、法令等で施設の開設者のみに認められた業務についても、民間委託の対象外となる。ただし、公権力の行使を伴う場合については、公共が行う業務を補助するものや事実行為に関する者については、民間委託の対象になり得る。また、指定管理者制度を適用することによって、権力性の低い業務であれば民間が行うことも可能となる。

この他、民間事業者が行うことにより、かえって非効率となる業務も存在する。例えば、公共側に多くの知見が蓄積されており、民間にノウハウを移転するためには多大な時間を要する業務（例：赤れんが博物館の学芸員機能など）や、既存の市内団体や周辺自治体とのネットワークを活かした業務（例：観光交流、PR機能など）については、公共や既存の公的主体による継続的な取り組みが有効となる場合もある。

大項目	中項目	小項目	現状		民間による 実施可否	
			公共	民間		
①経営管理	事業統括業務	1 事業計画書、報告書の作成	-	-	○	
	保存活用計画の策定・更新	2 市所有建物分(更新)	-	-	△※3	
		3 国3棟分(策定)	-	-	△※3	
②施設改修業務	事前調査業務	4 耐震診断、劣化診断		委託	○	
		5 その他調査		委託	○	
	改修及びその関連業務	6				
	設計業務	7			委託	○
		建物改修工事	8 構造補強工事		委託	○
	外構工事	9 内装工事			委託	○
		10 広場・園路・駐車場工事			委託	○
	各種許認可申請	11 植栽工事			委託	○
		12 文化財保存法関係		直営		△※3
		13 上記以外			委託	○
	備品等調達・設置業務	14 備品・造り付け家具等の調達・工事			委託	○
	③開館準備業務	開業準備業務	15 施設移転、トレーニング等	-	-	
	④維持管理業務	建物及び付帯設備の維持管理業務(保守、点検及び清掃を含む。)	16 建築物等保守管理		指定管	○
17 建築設備等保守管理業務				指定管	○	
18 大規模修繕				委託	△※2	
外構の維持管理業務		19 保守点検業務(外構)			指定管	○
		20 植栽管理			指定管	○
清掃業務(廃棄物処理含む)		21			指定管	○
警備業務		22			指定管	○
⑤運営業務	公園管理業務	23 各種許認可手続き			指定管	△※1
		24 料金徴収			指定管	△※1
	情報発信業務	25 広報、情報発信業務			指定管	○
	施設運営業務	26				
	赤れんが博物館運営業務	27		直営		△※4
	展示業務(舞鶴市のあゆみ展示、復元展示)	28 資料整理・保存業務			指定管	○
		29 展示、案内業務			指定管	○
	貸館業務(多目的ホール、展示エリア、スタジオ、工房等)	30 予約、受付業務			指定管	○
		31 備品管理・更新業務			指定管	○
	エリアマネジメント業務	32 関係団体との連絡調整業務		-	-	△※4
		33 各種イベントの企画、広報、実施業務			委託	○
	飲食・物販施設運営業務	34 飲食施設運営業務			指定管	○
		35 物販施設運営業務			指定管	○
駐車場運営業務	36		直営		○	
⑥付帯事業		37		指定管	○	

- ※1： 権力性のある業務だが、指定管理者に指定することで実施可能となる。
- ※2： 将来の費用見込みが難しく、含めないことが多い。
- ※3： 管理団体である市が行う必要があるため、事実行為のみ可能。
- ※4： 民間事業者の習熟に時間がかかり、市が行う方が効率的な可能性がある。

4) 本事業における各業務の概要

a) 経営管理

赤れんがパーク全体の設置目的の実現に向け、官民連携による効果を最大化するために、各種業務の全体統括や実施管理を行うものである。

これまでも指定管理者により一定の機能は果たされてきたが、本事業では対象エリアが拡大し、より多くの集客を目指すことから、民間のノウハウを活かした効率的・効果的な施設運営を期待して、下記の業務を実施する。

<想定される業務内容>

事業統括業務	事業計画書、報告書の作成
保存活用計画の更新	市所有建物分
	文科省所有 3 棟分

b) 施設改修業務

年間 150 万人の来場者を受け入れる施設となるため、既存建物の改修や文科省所有 3 棟の耐震改修及び保存活用、園路及び駐車場の整備等を行うものである。

<想定される業務内容>

事前調査業務	耐震診断、劣化診断
	その他調査
改修及びその関連業務	
設計業務	建物改修工事
	構造補強工事
	内装工事
	外構工事
	広場・園路・駐車場工事
	植栽工事
	各種許認可申請
文化財保存法関係	
	上記以外
備品等調達・設置業務	備品・造り付け家具等の調達・工事

c) 維持管理業務

【維持管理業務】

施設の維持管理業務は、使用に伴う建物や設備を定期的に点検し、必要に応じて劣化等を未然に防ぐための対策を講じる。また、耐用年数を迎えた設備機器についてはタイムリーに更新を行うことで、常に利用者が安全かつ適切に使用できる環境を整えるものである。

【清掃・警備業務】

事業期間にわたって施設が所与の性能を保ちつづけるよう、建物や設備の保守点検、清掃等を行うものである。また、利用者の安全確保等のための警備や、各種法令に基づき適切に廃棄物処理を行う。

<想定される業務内容>

建物及び付帯設備の維持管理業務（保守，点検及び清掃を含む。）	建築物等保守管理
	建築設備等保守管理業務
	大規模修繕
外構の維持管理業務	保守点検業務（外構）
	植栽管理
清掃業務（廃棄物処理含む）	
警備業務	

d) 運営業務

【公園管理業務】

公園管理業務とは、赤れんがパークに関わる各種許認可の手続きや使用許可を行い、施設利用者から条例に基づく使用料等を徴収する。

さらに赤れんがパークの利用促進に向けた情報発信やイベント等の告知等の広報を実施する。

【施設運営業務】

施設運営業務とは、赤れんがパーク内の施設の利用者が適切な施設利用を行うよう管理・指導を行うとともに、展示施設の資料整理や保存、企画、案内等の業務の他、ホール等の貸館の予約対応や利用管理、飲食・物販施設等の運営等を行い、施設の利用者が快適に利用できるように支援する業務である。

【駐車場運營業務】

駐車場運營業務とは、文庫山北側の赤れんがパーク駐車場など、施設内に設けられる駐車場の管理・運営を行うものである。これまでは無料となっていたが、民間活力の導入に合わせて有料化を検討する。

【エリアマネジメント業務】

エリアマネジメント業務とは、海の京都観光DMOや既存のまちづくり団体との連携により、赤れんがパークの賑わいを地域全体に波及させるための仕組みを構築することを目的として実施するものである。

具体的には、既存のまちづくりを進めている地域のステークホルダーである、DMO、ランドオペレーター、地元企業等と舞鶴市によって、地域プラットフォームを形成することを念頭に、民間事業者はその運営事務局として、各種の連絡調整やイベントの企画、広報、実施支援を行うことを想定する。

<想定される業務内容>

公園管理業務	各種許認可手続き
	料金徴収
	広報、情報発信業務
施設運營業務	
展示業務（舞鶴市のあゆみ展示、復元展示）	資料整理・保存業務
	展示、案内業務
貸館業務（多目的ホール、展示エリア、スタジオ、工房等）	予約、受付業務
	備品管理・更新業務
飲食・物販施設運營業務	飲食施設運營業務
	物販施設運營業務
駐車場運營業務	
エリアマネジメント業務	関係団体との連絡調整業務
	各種イベントの企画、広報、実施業務

e) 付帯事業

自主事業については、民間事業者が、パーク内の建物や敷地の一部を利用して、赤れんがパークとの相乗効果が見込まれる収益事業を行うものである。

民間事業者へのRFIに基づき、現状想定される付帯事業の内容としては下記のとおりである。

<想定される業務内容>

- ・ 飲食施設
- ・ 物販施設
- ・ 宿泊施設
- ・ ウェディング施設 等

③ 事業スキームの検討

1) 事業期間について

a) 基本的な考え方

○ 長期契約によるサービス向上、コスト縮減

通常の単年度の委託契約等と比較して、PFI等の官民連携事業では長期の契約期間（＝事業期間）の設定によって、民間事業者の創意工夫の余地を引出し、サービス向上やコスト縮減等による効率化を図ることが可能である。

<長期契約の効果例>

- ・ サービス向上（長期雇用や職員の固定配置、研修による業務習熟化）
- ・ 事務コストの縮減（公共の入札・契約手続きコストの削減、民間の資機材の効率的利用）
- ・ 最適ナリリスク管理等（民間による施設の性能管理、長期的観点から最適な投資計画）

○ 事業・業務の継続性・安定性

PFI事業や指定管理者等の官民連携事業は、入札時点で一定期間、一定の枠組みで、一定の業務を一定の金額で提供することを確定させる事業スキームである。そのため、事業期間の設定にあたっては、PFI事業の業務内容や業務量が過度に変動しない期間を事業期間として設定することが前提となる。

（業務内容や業務量の変動リスクについて、民間事業者が予見可能であり、かつその変動を発注者よりも効果的にコントロールすることが可能であれば、PFI事業の業務に含めることが適切であるが、そうでない場合に、事業者にリスク移転すると、結果的に事業費の増大や事業の不成立を招く。）

b) 考慮すべき制約条件等

○ 大規模修繕の取扱い

外壁塗装工事や屋上防水工事等の大規模修繕は概ね完工後15年から20年後に行われることが一般的である。しかし、本事業で対象とする重要文化財建造物は、耐震改修からすでに一定期間が経過しており、今後、大規模修繕工事に必要な内容やその実施時期を想定することは容易ではない。

そこで、近年の PFI (R0) 事業を見てみると、維持管理・運営期間についてはばらつきがあるものの、概ね 10～20 年程度に収まっている。

他方、旧奈良監獄の保存及び活用事業ではコンセッション方式を採用し、事業者側に大きな裁量を持たせて将来の大規模修繕をカバーできる収益が見込まれる場合には、30 年程度の期間を設定しているケースもある。

図表 10 赤れんが又は複合施設の事業期間

#	事業名	事業方式	事業期間	
			設計建設	維持管理運営
1	所沢市民文化センター改修事業	R0 方式	2 年	10 年
2	(仮称) 龍北総合運動場整備事業	BT0 方式及び R0 方式	2 年	15 年
3	末広パークビレッジ整備運営事業	BT0 方式及び R0 方式	1 年	20 年
4	上郷・森の家改修運営事業	R0 方式	1 年	15 年
5	国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア 改修・設置・管理運営事業	R0 方式	2 年	20 年
6	弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業	R0 方式	3 年	15 年
7	神奈川県立体育センター等再整備事業	BT0 方式及び R0 方式	3 年	15 年
8	大久保地区公共施設再生事業	BT0 方式及び R0 方式	3 年	20 年
9	(仮称) 四条畷市新小学校等整備事業	BT0 方式及び R0 方式	2 年	20 年
10	鎌倉芸術館 PFI 事業	R0 方式	1 年	9 年

○ 民間による投資回収期間

民間事業者が収益性の高い付帯事業を実施する場合は、民間が自ら資金調達を行い必要な設備投資を行うことが考えられるが、投資回収が可能となるような期間設定への配慮が必要となる。また、民間が付帯事業のために自ら建物等を設置する場合には、借地権の種類により設定可能な事業期間が異なることから、民間収益事業の内容に対応した事業期間 (=借地期間) とする必要がある。

参考までに、以下に借地権の種類と期間を挙げたが、店舗等で借地権を設定する場合には事業用定期借地権として少なくとも 10 年以上の期間設定が必要となる。なお、RFI 結果で得られた民間事業者の意向としても最低 10 年は必要とのことである。

<借地権の種類と期間>

- 普通借地権 : 30 年以上
- 一般定期借地権 : 50 年以上
- 建物譲渡特約付き定期借地権 : 30 年以上
- 事業用定期借地権 : 10 年以上 50 年未満

c) 本事業での対応

民間事業者の創意工夫を最大限に発揮させるには、できる限り事業期間の設定は長期であることが望ましいが、一方で大規模修繕に係るリスクの軽減や、民間事業者による収益性の高い付帯事業の可能性を考慮する必要があると考えられる。

そのため、本事業では、各種のリスクを回避しつつ、長期契約の効果が期待できる期間として、15年程度の期間設定が適切であると考えられる。

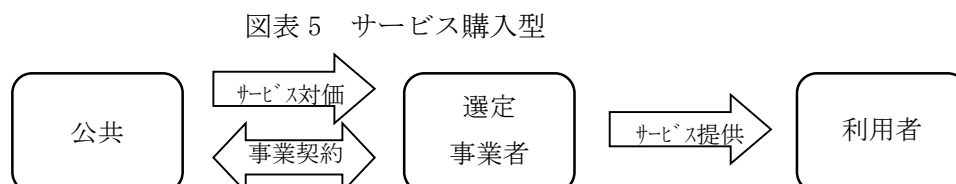
ただし、コンセッション方式の場合は民間事業者にリスクを移転することも可能であり、30年程度の期間設定とすることも想定される。

2) 事業類型について

a) 基本的な考え方

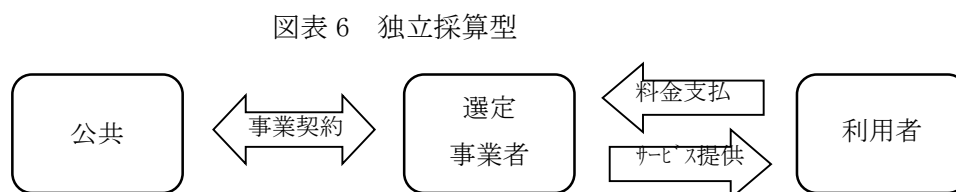
○ サービス購入型

民間事業者が行う施設の改修業務、維持管理及び運営に対して、公共は当該サービスの対価を支払う。



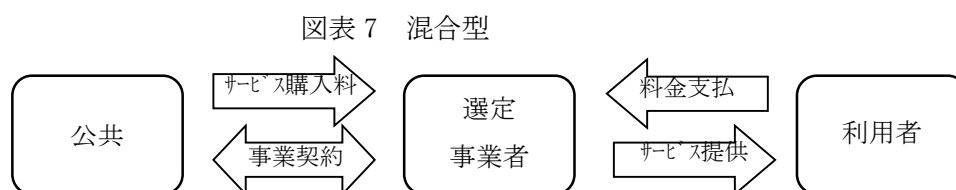
○ 独立採算型

民間事業者が行う施設の維持管理及び運営に対して、施設利用者が支払う料金収入のみで資金を回収する。



○ 混合型

民間事業者が施設の維持管理及び運営を行うが、収入源は施設利用者からの利用料金と公共からのサービス対価となる。



b) 現在の収支構造と民活後の見通し

赤れんがパークの指定管理業務では、施設の利用料収入を指定管理者が収受して必要経費を賄い、不足分については市が指定管理料を支払っている。過去の指定管理料については、おおむね年間 5,000 万円程度となっている。

なお、本事業において対象施設や業務内容が広がることによる収入と支出の影響を、直近の指定管理者の事業収支を基に整理すると下記の通りとなっており、民活効果を考慮しても年間 4,000 万円の不足が発生することから、混合型となる見込みである。

図表 8 官民連携の対象範囲における収支想定（年額）

項目	費用
収入 (想定)	126,000 千円
支出 (想定)	166,000 千円
収支 (想定)	40,000 千円

3) 事業手法について

a) 基本的な考え方

本事業は、公共側が所有する施設の改修と維持管理・運営を民間事業者が行うものであり、想定されるパターンは以下の通りである。

○ R0 方式

公共が、施設の改修業務と維持管理・運営業務を一体的に行う民間事業者（コンソーシアム）のうち改修業務を行う事業者と請負契約を、維持管理・運営業務を行う事業者と委託契約を、それぞれ締結し、改修業務の完了時に工事費を一括で支払う。

なお、維持管理・運営業務を行う民間事業者を、指定管理者に指定することで、使用許可や利用料金の収受など一部の公権力の行使を伴う業務を実施することができる。

○ PFI (R0) 方式

公共が、施設の改修業務と維持管理・運営業務を一体的に行う民間事業者（コンソーシアム）により設立された SPC と PFI 事業契約を締結する。改修業務にかかる費用については、維持管理・運営期間中に延べ払いすることができる。

なお、R0方式と同様、使用許可や利用料金の収受など一部の公権力の行使を伴う業務を実施する場合には指定管理者の指定が必要となる。

○ コンセッション方式

利用料金の徴収を行う公共施設について、公共が、施設の改修業務と維持管理・運営業務を一体的に行う民間事業者（コンソーシアム）により設立された SPC とコンセッション実施契約を締結し、SPC が収益の一部を運営権対価として支払う。

平成 23 年度の PFI 法改正により導入された方式であり、みなし物件である運営権を民間事業者に付与することで資金調達を円滑にし、積極的な投資による利用促進や、大規模な付帯事業の実施が可能となっている。空港や上下水道、文教施設等で先行導入が進んでいる。

想定されるスキーム		①従来方式	②RO方式	③PFI (RO)方式	④コンセッション方式
概要		<ul style="list-style-type: none"> 設計・改修（外構整備と文科省3棟の改修工事）と維持管理・運営を個別に委託する。 民間事業者が収入を得るために、指定管理者制度を適用する。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・改修（外構整備と文科省3棟の改修工事）と維持管理・運營業務を一体的に行う事業者を選定。 契約は2本に分かれ、設計・建設費は一括支払い、維持管理・運営は年度払いとなる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき、民間が設計・改修・維持管理・運営を一体的に行う事業者を選定。 設計・建設費については、民間事業者が負担し、市が事業期間にわたって延べ払いを行う。 維持管理・運営により得られる収入は民間が収受し（指定管理者の指定が必要）、不足分を市がサービス対価として支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき民間に運営権を設定し、設計・改修・維持管理・運営を一体的に行う事業者を選定 設計・建設・維持管理・運営費については、原則として民間が負担するうえ、民間から運営権対価を受け取ることも可能。
イメージ		<p>市</p> <p>請負工事契約 指定管理者</p> <p>JV</p> <p>設計 大規模改修</p> <p>SPC※</p> <p>維持管理 運営 付帯事業</p>	<p>市</p> <p>請負工事契約 基本協定 維持管理・運営委託契約</p> <p>コンソーシアム</p> <p>JV</p> <p>設計 大規模改修</p> <p>SPC</p> <p>維持管理 運営 付帯事業</p>	<p>市</p> <p>事業契約</p> <p>SPC</p> <p>設計 維持管理 大規模改修 運営 付帯事業</p>	<p>市</p> <p>実施契約 運営権設定 運営権対価</p> <p>SPC</p> <p>設計 維持管理 大規模改修 運営 付帯事業</p>
事業範囲	設計・改修	民間（設計施工分離）	民間（設計施工一括）	民間（設計施工一括）	民間（設計施工一括）
	維持管理・運営	民間	民間	民間	民間
	付帯事業	小規模なものに限定（イベント等）	小規模なものに限定（イベント等）	大規模な投資も可能	大規模な投資も可能
	資金調達	市	市	民間	民間
事業期間		設計・建設期間+5年程度	設計・建設期間+15年程度	設計・建設期間+15年程度	設計・建設期間+30年程度（延長可）
適用場面		—	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階から、維持管理・運営の効率性を考慮することができるため、トータルコストの縮減や、集客力の高い施設の導入などが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ②と同じ。 設計・改修費を延払いとすることで、財政負担を平準化することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ③と同じ。 民間に高い収益性が見込まれる場合には、運営権対価を受け取ることも可能。

b) 本事業における留意点

○ 耐震改修業務を担当する企業の参画要件

本事業において、重要文化財に指定されている文科省所有3棟については、保全のみならず民間事業者の創意工夫によって付加価値を加え活用を目指すことが望ましい。これらについては文化財保護法に基づく適切な対応が求められるが、歴史的なれんが建造物の耐震改修についての実績やノウハウを有する建設会社の数は非常に限られる。このため、コンソーシアムメンバーの参画要件を過度に厳しくすると、競争が働かず、適正な調達に影響がでる可能性がある。

改修業務と維持管理・運營業務を一体的に募集する場合には、重要文化財を適切に取り扱える最低限の条件を踏まえたうえで、より多くの企業が参画できる要件を整えることが重要である。

例えば、赤れんが建造物の保存・活用に関する官民連携の先行事例を見てみると、「組積造と文化財建造物」のみの実績を求めたり、「新築又は改修工事」にまで対象を広げたりするなど、参加者を確保するための条件設定がなされている。

本事業においても、これらの事例を参考としながら、求められる水準を確保しつつ競争環境が醸成できるような条件を設定していく必要がある。

図表9 類似事例における建設企業の参画要件

<p>【(仮称) 旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運營業 募集要項】</p> <p>(3) 改修業務に係る建設工事に携わる構成企業又は協力企業（以下「建設企業」という。）は、次の要件を満たす者であること。</p> <p>建設企業及び配置予定技術者について、<u>組積造の文化財建造物である建築物に係る保存及び活用事業に関する施工実績を有していること</u>。なお、複数の企業が分担する場合にはSPCから直接受託する企業が上記要件を満たしていること。</p>
<p>【弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 募集要項】</p> <p>ウ 本施設等の建設業務を行う者</p> <p>(略)</p> <p>(カ) 平成8年度以降に、延床1,500㎡以上の美術館、博物館等に類する展示施設の新築又は改修工事を完了した実績を有すること。なお、建設業務を行う者が複数である場合、当該業務を主として担当する者が要件を満たすこと。</p>

○ 民間の積極的な投資の呼び込み

本事業の目的の一つとして、赤れんがパークの一大観光拠点化が挙げられ、官民連携による地域経済の活性化への高い期待が寄せられている。そのためにも、民間事業者による大規模な集客施設など積極的な投資を呼び込めるような自由度の高いスキームとすることが望ましい。

例えば、コンセッション方式による運営権の付与や、PFI 法に基づく行政財産の貸付等の活用など、民間の投資意欲を高めるスキームへの配慮も重要である。

○ 財政負担の平準化

本事業にかかる整備費について、防衛省及び文化庁の補助金が交付されるものの、依然、数億円規模の初期投資費が必要となる。これらの費用を一括払うことができるかどうかは、今後の市内の他事業との調整によることとなり、歳出のピークをカットする必要性が生じた場合には、PFI 方式による延べ払いが有効となる。

今後の歳出、歳入のバランスを見極めながら、適切なスキーム選定に反映することが求められる。

C) 手法を比較する際の評価の項目

事業スキームの選定にあたり、行政、民間事業者の観点から評価を行う。

○ 行政の視点

- ・ 本事業では外構整備費や耐震改修費などで一定規模の財政負担が生じるが、財政がひっ迫するなかで、これらを一括払いとすることは困難であることから、民間資金を活用した負担の平準化が期待できるか。
- ・ 事業運営にあたり民間事業者による創意工夫がなされることで、現状発生している維持管理経費の縮小が見込めるか。
- ・ 赤れんがパークでは従来から指定管理者制度を導入してきたが、民間事業者による積極的な投資を呼び込むことのできる事業条件（期間、権原等）が設定できるか。
- ・ 防衛省の補助事業費等、関係省庁の支援制度を最大限に活用可能か。

○ 民間事業者の視点

- ・ 本事業は、重要文化財としての制約や休日と平日の来場者数のギャップがある等、様々な課題があり、民間事業者が柔軟に対応できるように十分な裁量を付与できるか。
- ・ 民間事業者の参画意欲を高めるためには収益性の向上が重要であり、付帯事業として十分な規模の事業が行えるか。
- ・ 複数の民間事業者に参画の機会があり、健全な競争性が働くような条件となっているか。

手法別の期待される効果

想定されるスキーム		①従来方式	②RO方式	③PFI (RO)方式	④コンセッション方式
概要		<ul style="list-style-type: none"> 設計・改修（外構整備と文科省3棟の改修工事）と維持管理・運営を個別に委託する。 民間事業者が収入を得るために、指定管理者制度を適用する。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・改修（外構整備と文科省3棟の改修工事）と維持管理・運營業務を一体的に行う事業者を選定。 契約は2本に分かれ、設計・建設費は一括支払い、維持管理・運営は年度払いとなる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき、民間が設計・改修・維持管理・運営を一体的に行う事業者を選定。 設計・建設費については、民間事業者が負担し、市が事業期間にわたって延べ払いを行う。 維持管理・運営により得られる収入は民間が収受し（指定管理者の指定が必要）、不足分を市がサービス対価として支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき民間に運営権を設定し、設計・改修・維持管理・運営を一体的に行う事業者を選定 設計・建設・維持管理・運営費については、原則として民間が負担するうえ、民間から運営権対価を受け取ることも可能。
事業範囲	設計・改修	民間（設計施工分離）	民間（設計施工一括）	民間（設計施工一括）	民間（設計施工一括）
	維持管理・運営	民間	民間	民間	民間
	付帯事業	小規模なものに限定（イベント等）	小規模なものに限定（イベント等）	大規模な投資も可能	大規模な投資も可能
	資金調達	市	市	民間	民間
事業期間		設計・建設期間+5年程度	設計・建設期間+15年程度	設計・建設期間+15年程度	設計・建設期間+30年程度（延長可）
適用場面		<ul style="list-style-type: none"> 従来と同様の方式である。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階から、維持管理・運営の効率性を考慮することができるため、トータルコストの縮減や、集客力の高い施設の導入などが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ②と同じ。 設計・改修費を延払いとすることで、財政負担を平準化することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ③と同じ。 民間に高い収益性が見込まれる場合には、運営権対価を受け取ることも可能。
評価	行政の視点	△：初期投資費が10億円程度かかる見込みであり（整備費：34億円、補助金：24億円）、一括払いが難しい可能性がある。	△：初期投資費が10億円程度かかる見込みであり（整備費：34億円、補助金：24億円）、一括払いが難しい可能性がある。	○：民間資金を活用することで、初期投資費の平準化が可能となる。	○：民間の裁量が増えることで収入が増え、市の負担軽減効果が期待できる。 ○：付帯事業の収益から運営権対価が発生する可能性がある。
	民間事業者の視点	○：指定管理料収入により、安定的な経営が可能。 △：事業期間が短いため積極的な投資は難しく、高い収益は見込みにくい。 ○～△：設計・改修工事については多くのプレイヤーが存在するため、競争が働きやすい。ただし、維持管理・運営については既存の指定管理者が有利となる。	○：一定の事業期間が担保されるため、民間による積極的な投資が期待できる。 ○：事業規模が大きくなるため、多くのプレイヤーの参画可能性が期待される。	○：一定の事業期間が担保されるため、民間による積極的な投資が期待できる。 ○：事業規模が大きくなるため、多くのプレイヤーの参画可能性が期待される。 △：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がある。	○：運営権を行使できるため、他案に比べて裁量が大きく、経営の自由度が高い。 ○：運営権の譲渡も可能であり、事業フェーズに応じて適切なプレイヤーが参画しやすい。 ○：事業期間が長期にわたるうえ、担保権も設定しやすく、他案に比べて大規模な投資を行いやすい。 △：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伸びは期待しづらい。
本事業での適否		—	△	○	○

4-2 法令等の整理

① 制約となる法令等の解釈

1) 重要文化財に関する整理

本計画対象地に所在する、重要文化財に指定された施設（文科省所有 3 棟を除く）は下記の通りである。

赤れんが 1～3 号棟（魚形水雷庫、予備艦兵器庫、弾丸庫並小銃庫）については、指定範囲から内装が除外されているが、赤れんが 4、5 号棟（雑器庫並預兵器庫、需品庫）は内層も含めて指定されている。

図表 11 重要文化財指定の範囲

名称	員数	構造及び形式	所有者	所有者住所	所在地
舞鶴旧鎮守府倉庫施設	七棟	鉄骨煉瓦造、建築面積四二四・三六平方メートル、二階建、鉄板葺（内装を除く）	省（国）（財務）	東京都千代田区霞が関一丁目	東京都府中市
魚形水雷庫		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、棧瓦葺（内装を除く）	舞鶴市	京都府舞鶴市	東京都府中市
予備艦兵器庫		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺	株式會社	京都府舞鶴市	東京都府中市
舞鶴海軍兵器廠		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
彈丸庫並小銃庫		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
舞鶴海軍兵器廠		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
雑器庫並預兵器庫		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
舞鶴海軍兵器廠		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
需品庫		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
舞鶴海軍需品庫		煉瓦造、建築面積七五六・〇五平方メートル、二階建、スレート葺		京都府舞鶴市	東京都府中市
宅地		煉瓦造、建築面積一三六・二五平方メートル、二階建、棧瓦葺		東京都府中市	東京都府中市
字北吸無番地の一部		煉瓦造、建築面積一三六・二五平方メートル、二階建、棧瓦葺		東京都府中市	東京都府中市

（出典）官報告示 文部科学省告示第 87 号

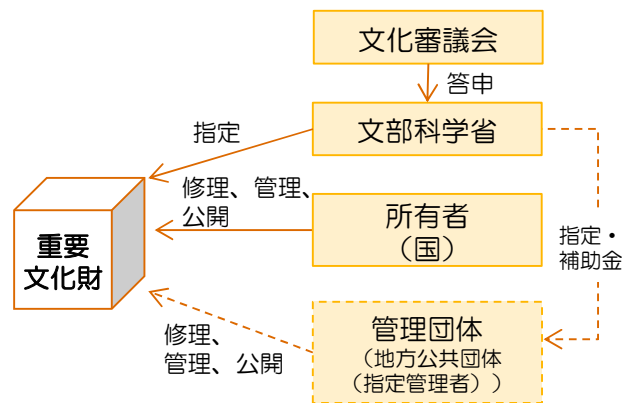
a) 重要文化財の保存・活用の根拠（文化財保護法第 153 条 1 号）

重要文化財の所有者には文化財保護法に基づく管理義務が課せられ、修理、管理、公開等の責任が生じる一方で、改修、維持管理等に係る国庫補助や固定資産税の非課税措置等の優遇措置が講じられる。

文化庁長官は、重要文化財の所有者による管理が著しく難しい場合※1、又は国の所有に属する重要文化財の保存のため特に必要があると認めたときは※2、適当な地方公共団体その他の法人を指定して保存のため必要な管理を行わせることができる（※1：文化財保護法第 32 条の 2、※2：同法第 172 条 1 項）。

管理団体として指定を受けた地方公共団体は、重要文化財を自ら管理するか、民間事業者を指定管理者に指定して管理させることができる。

図表 12 関係主体イメージ



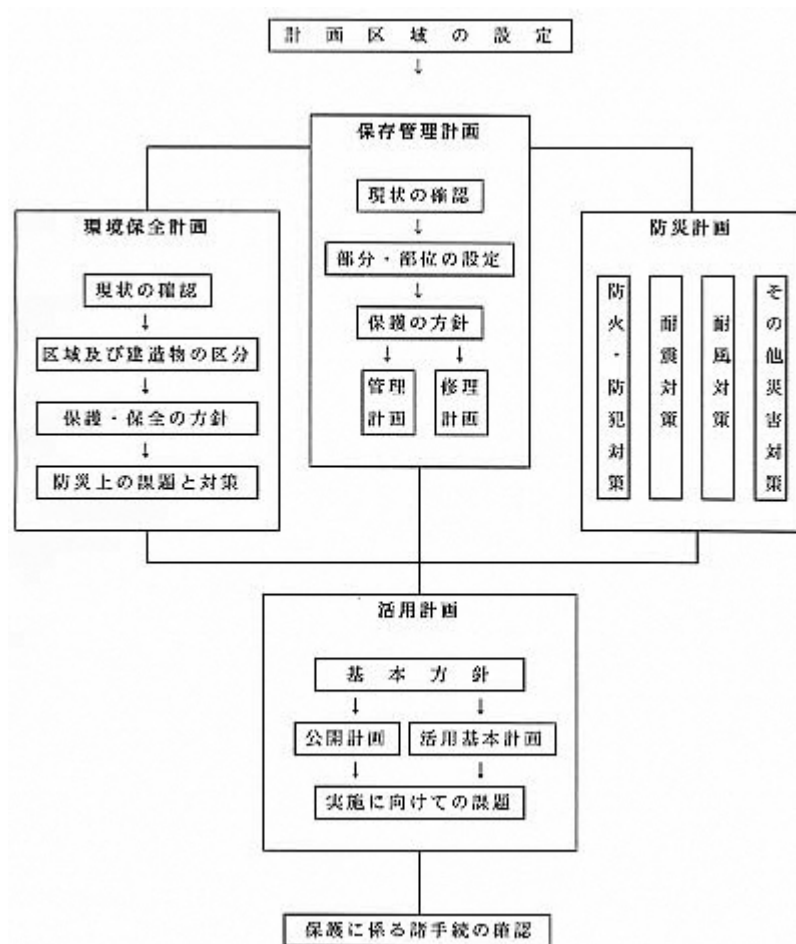
b) 保存活用計画の策定

保存活用計画は、所有者等が重要文化財（建造物）の現状と課題を把握し、保存・活用を図るために必要な事項や、所有者等が自主的に行うことのできる範囲等を明らかにし、また、これらに関して所有者等・関係地方公共団体・文化庁等の間の合意を形成しておくことによって、所有者等による自主的な保存と活用が円滑に促進されることを目的とするものである。

現在、赤れんがパーク内の重要文化財については保存活用計画が未策定であるが、今後、これらの施設を積極的に活用していくためには、保存活用計画の策定が必須となってくる。

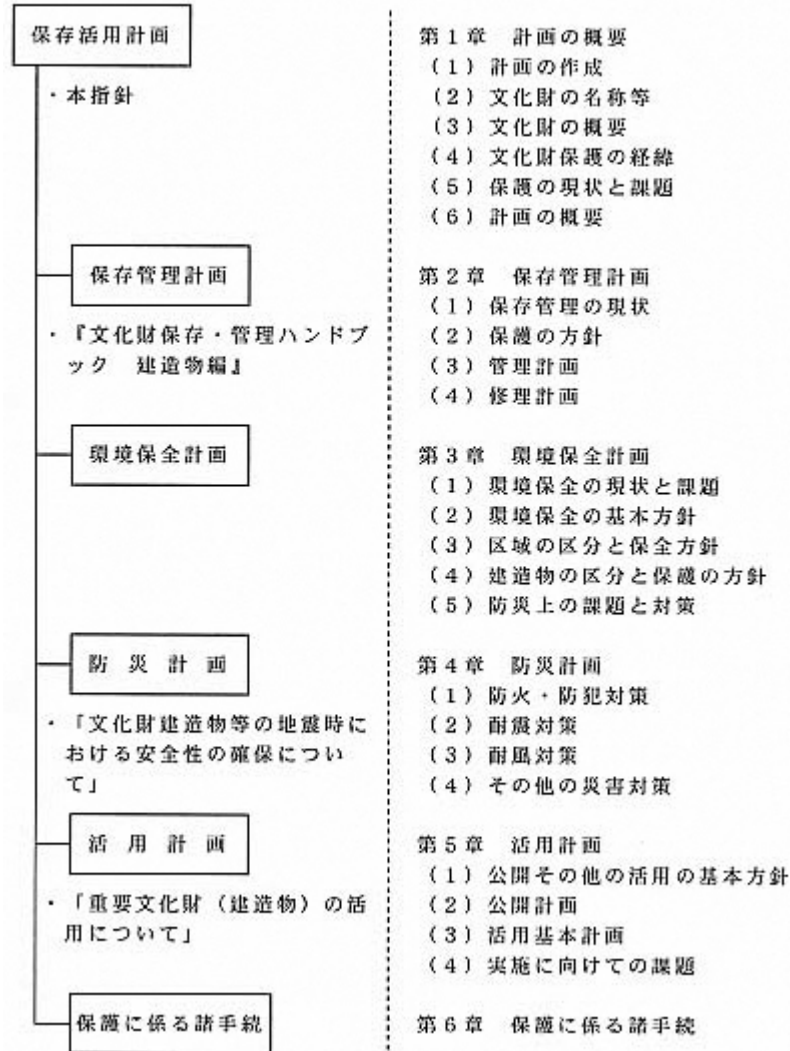
計画策定手順及び標準的な構成は以下のとおりである。

図表 13 重要文化財（建造物）保存活用計画策定の手順



(出典：「重要文化財（建造物）保存活用計画の策定について（通知）」平成 11 年 3 月 24 日)

図表 14 重要文化財（建造物）保存活用計画の標準構成
 <基準・指針等> <計画の標準構成>



(出典：「重要文化財（建造物）保存活用計画の策定について（通知）」平成11年3月24日)

c) 重要文化財（建造物）の耐震診断指針

重要文化財（建造物）の地震時の安全性を確保することは、文化財保護法（昭和 25 年 5 月 30 日 法律第 214 号）第 31 条の規定に基づいて所有者等が管理義務を遂行するために必要な行為であり、所有者等は以下のいずれかに該当するものを除くすべての重要文化財（建造物）について所有者等が自主的に耐震診断を実施することが望ましいとされている。

(1) 延べ面積 10 平方メートル以内の建築物

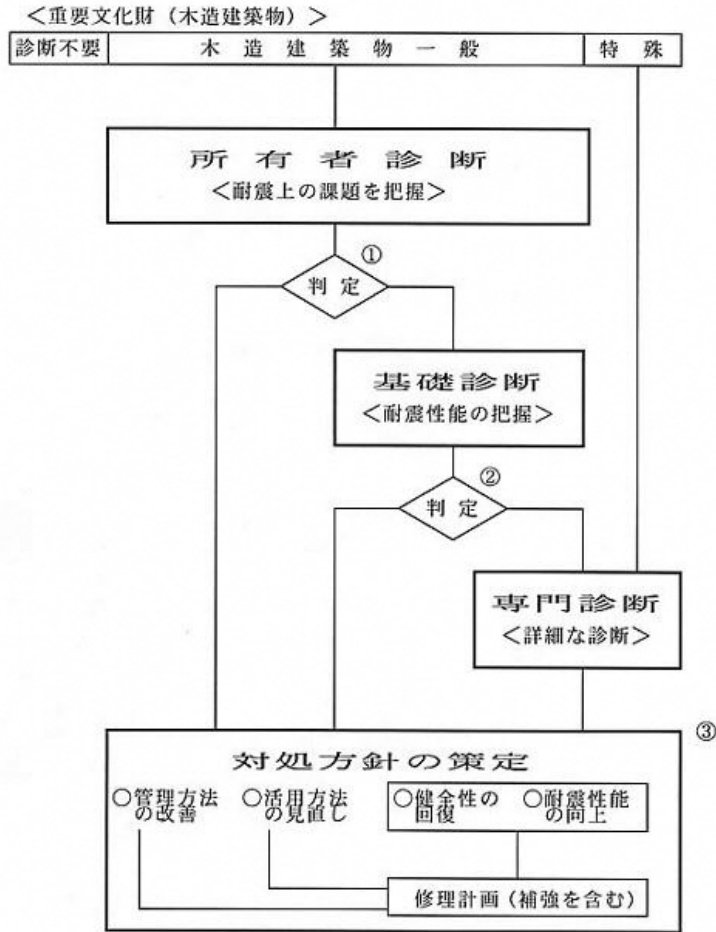
(2) その他の小規模な建造物（鳥居、石塔、塀等の小規模な工作物など）。なお、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日 法律第 201 号）の適用を受ける登録有形文化財（建造物）及び重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物についても、本指針の趣旨を尊重して地震時における安全性の確保に努めるものとする。

赤れんがパーク内の重要文化財建物のうち文科省所有 3 棟は、耐震補強が未実施であり、管理団体としての管理責任のみならず、多くの観光客が訪れる拠点施設として整備するにあたり、利用者の安全確保の観点からも、文科省所有 3 棟に関する耐震診断及び補強工事の実施は不可欠である。

次頁に、一般的な木造建築物の場合の診断のフローを示すが、レンガのような組積造の場合であっても、これらの手順を参考に、構造種別に応じた手法を用いて耐震診断を行うことが求められる。

図表 15 耐震診断と対処方針策定の流れ

表 耐震診断と対処方針策定の流れ



都道府県教育委員会は、所有者等の求めに応じて、

- ①市町村教育委員会及び文化財保護指導委員等の意見を聴取し、基礎診断の必要性について指導助言する。
- ②建築専門家の意見を聴取し、専門診断の必要性について、指導助言する。
- ③必要に応じて文化庁と協議の上、今後の対処方針について指導助言する。

（出典：「重要文化財（建造物）耐震診断指針の策定について（通知）」平成 11 年 4 月 8 日）

なお、耐震診断の結果に基づいて耐震性能の向上措置を行う場合は以下に留意することとされている。

図表 16 耐震診断指針の策定について

(1) 重要文化財としての文化財的な価値を損なわないように、本来の材料、工法・仕様、意匠を尊重する。

(2) 維持管理の充実を図り、適切な修理を行うなど建築物が本来有する性能を最大限に発揮させる。

(3) 耐久性に係る原因により必要な耐震性能が阻害されていると判断される場合には、補修等の実施に努める。

(4) 管理及び活用方法の見直しによる改善が可能な措置についても併せて検討する。

(5) 補強等の対策によって文化財的価値を損なう恐れがある場合は、活用内容等を見直して代替的措置を併せて検討する。

ア 本来の建設意図を越えて構造的耐力の著しい増強を要する用途への転用を避ける。

イ 活用内容の見直しや危険性の明示、避難経路の確保などの代替的措置も併せて検討する。

(6) 建築物の構造的な健全性の回復及び簡易な補強のために必要な応急措置について検討する。

(7) 本来の性能を越えて耐震性能の向上を要する場合は、利用状況の判断と、現状での耐震性能の適切な評価に基づいて、必要耐震性能の設定を行い、これに適合するように耐震要素の量とバランスの確保、荷重の低減、部材、接合部の補強等の根本的な対策を検討する。

ア 建築構造、文化財建造物修理、建築歴史等の専門家の参画による多面的な検討を経た上で総合的に判断する。

イ 建築物の構造、意匠、用途や周囲の環境など様々な側面から総合的に検討した上で、必要な措置を定める。

ウ 間仕切りの変更、構造躯体の変更など現状の大規模な変更を伴う措置、外観及び内部の意匠に大きな影響を及ぼす措置を必要とする場合は、専門診断を実施した上で判断するものとする。

(8) 補強案検討の経緯に係る記録を作成し、公開に努める。

(出典：「重要文化財（建造物）耐震診断指針の策定について（通知）」平成11年4月8日）

d) 現状変更と保存に影響を及ぼす行為の制限

重要文化財の所有者等は、重要文化財の現状を変更したり、建造物の保存に影響を及ぼす行為をしようとする際は、文化財保護法第43条に基づき文化庁長官の許可を受けなければならない。

図表 17 現状変更等の概要

●現状変更行為	●保存に影響を及ぼす行為
<p>許可が必要な現状変更は、1) 保存修理に伴う復元的行為、2) 保存管理上の行為、3) 活用のための行為があります。</p> <p>1) 保存修理に伴う復元的行為 保存修理にともない、文化財建造物を建立当初の姿、あるいは改変された後のある時期の姿に復元することがあります。どのような復元方針とするかは、文化財的な価値、保存上の理由、復元の根拠などから総合的に判断する必要があります。</p> <p>2) 保存管理上の行為 保存管理上の措置には、地上げや移築、構造補強などが挙げられます。構造補強は、本来の構造形式や意匠全体の変更に開く場合や恒久的な補強を行う場合に、現状変更の許可を要します。</p> <p>3) 活用のための行為 活用のために必要な現状変更をどこまで許容するかは、建造物の特性や、文化財的な価値の所在などを考慮し、個別に判断されます。</p> <p>○復元の事例 板倉寺講堂 (重文・千葉県)</p> <p>○構造補強の事例 (パトレス付置) 山形朝日教会講堂 (重文・山形県)</p> <p>○活用上の変更の事例 (活用に伴う身障者用エレベーターの設置に伴い、壁に開口部を設ける) 横浜市開港記念会館 (重文・神奈川県)</p>	<p>「保存に影響を及ぼす行為」とは、物件の形状に直接的物理的変化を生ずるものではないが、材質などに化学変化を起こし、又は経年変化を促進させるなど保存上何らかの影響を与える行為を指します。このうち、許可を受ける必要がある行為としては、以下の例があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建造物隣接地又は直下における大規模な掘削 ● その建造物が本来想定していない重量物の搬入 <p>許可を受けて行う行為</p>
<p>以下の「維持の措置の範囲」の行為については、許可申請の必要はありません(ただし修理届は必要です)。</p> <p>①維持修理 文化財がき損しているときに、同材種、同技法による原状への回復。→たとえば、屋根の葺替、障子の張替、床板、壁材の取替など。 ②応急修理 き損や災害などに伴う応急的な修理。→たとえば壁が脱落した際の板張り養生など。</p> <p>許可を要しない行為</p>	<p>保存に影響を及ぼす行為のうち、文化財を損ねるおそれなく、その影響が軽微なものについては許可を受ける必要はありません。その行為としては、以下の例があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居住施設である文化財の内部で日常的に火気を使用する場合 ● イベント等の一時的な催しのため、文化財の内部や隣接地に仮設物を設ける場合 ● 避雷針や火災報知設備などの設置 ● 仮設的な建具などの設置 ● 建造物の内部に、警備員の詰所や売店等のブースを仮設する場合 ● 電気、給排水、衛生、空調などの設備を更新したり、設置する場合 ● 手摺りやスロープなどを設置する場合 <p>許可を要しない行為</p>

(出典：「国宝・重要文化財建造物保存・活用の進展をめざして」より抜粋)

2) 付帯事業に関する法令整理

行政財産である土地に民間事業者が収益施設を整備し収益を上げようとする場合、地方自治法に係る制約とPFI法に係る制約を踏まえた条件設定が必要となる。また、貸付条件として借地借家法の規定に従う必要がある。

以下、本事業における民間収益施設の設置について、各法令に基づく適用条件を取りまとめる。

a) 地方自治法

○ 余剰床又は余剰敷地の貸付（地方自治法第238条の4第2項第4号）

行政財産の敷地の一部を第三者に貸付ける場合、既存の庁舎等に余裕床や余裕敷地がある場合に限り貸付けが可能とされている。

ただし、自治体の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分に限定されている。

○ 使用許可（地方自治法第条第2項第6号）

行政財産としての土地や建物は、用途又は目的を妨げない限度において、民間事業者による使用又は収益が許可されている。

なお、使用許可による場合には、借地借家法の適用を受けない。

○ 本事業での適用可能性

上記の整理結果から、本事業における付帯事業として、余剰敷地の貸付及び使用許可を行うことは可能と考えられる。

b) 都市公園法

赤れんがパークは都市公園（歴史公園）であり、都市公園法の規定に基づくことで敷地内に民間事業者が施設を建造して付帯事業を行うことも可能となる。

○ 設置許可（都市公園法第5条、第5条の2）

環境やレクリエーションに対する国民のニーズの多様化、社会貢献に対する意識の高まり等を背景とした公園施設の設置や管理への地域住民等多様な主体の参画ニーズに対応するために、「都市公園の機能の増進に資する」場合に、第三者に対して公園施設の設置又は管理を許可することができる。

許可対象としては、公園管理者が自ら設置するよりも、第三者の資金やノウハウを活用した方が、公園施設の機能向上や管理コストが縮減できる場合が想定されており、具体例として、特定のスポーツ競技のための公園施設の設置又は管理を当該スポーツ競技の愛好団体が行う場合、レストランを管理する民間事業者がレストラン前の芝生広場や花壇も一体的に管理して利用者が多い週末等にはオープンカフェとして利用する場合などが例示されている。

相手方については、都市公園法上特段の限定はなく、民間事業者やNPO法人等が幅広く対象となっているが、対象施設を設置するのに十分な能力や財産的基礎を有することを、あらかじめ審査することが求められている。

なお、公園使用料については、都市公園法第18条に基づき条例を定めて徴収することが「できる」とされており、舞鶴市都市公園条例第10条において「市長が必要と認める場合には」使用料の全部又は一部を免除することができることとなっている。

また、期間については、原則として最長10年間であるが、PFI事業として設置する場合に限り、設置許可期間を最長30年まで延伸することができる。

c) PFI法に基づく附帯事業としての民間収益施設の条件

市は、附帯事業を行うPFI事業者にPFI法の規定に基づき行政財産の敷地として貸付を行うことも可能である。この場合、PFI法及び地方自治法の遵守という観点から下記の条件に従うことが前提となる。

○ 貸付条件

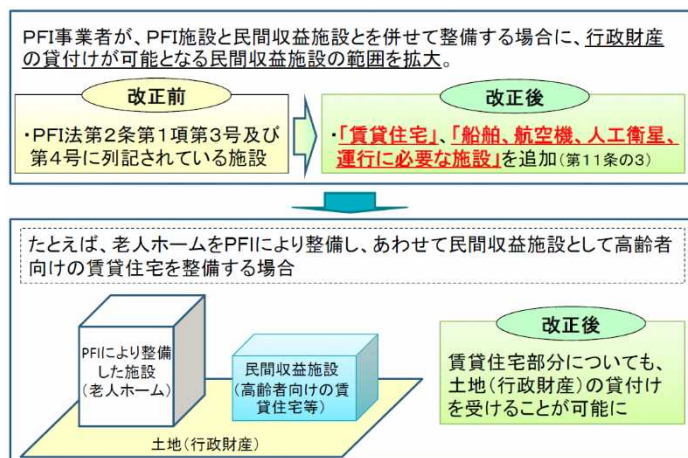
市は、必要があると認めるときに行政財産をPFI事業の用に供するためにPFI事業者へ貸付けることができるとされているが、これはBOT方式で民間が施設の所有権を保持している場合の想定であり、民間が自らの附帯事業として単体施設を整備することは含まれない。(PFI法第69条第1項)。

他方、PFI法第69条第2項では、PFI事業者が公共施設との一棟建物として民間施設を区分所有する場合には、公共事業の用途や目的を妨げない範囲においてPFI事業者へ貸付けることが可能であるとされている。

また、PFI法第70条では、対象施設がPFI法第2条第1項第3号乃至5号に規定されたものの限り、行政財産の敷地の一部をPFI事業者へ貸し付けることが可能となっている。この場合、民間収益施設を単体施設として整備することも可能である。

以上より、PFI法に基づき民間収益施設として貸付を行う場合、一棟の区分建物及び分棟いずれの形態でも可能であるが、分棟の場合には収益施設の用途が制限される。

図表 18 PFI 法改正内容



(出典：「PFI 法改正法に関する説明会」内閣府民間資金等活用事業推進室より抜粋。)

図表 19 PFI 法第 70 条に基づき貸付が可能な施設の種類の種類 (下線部)

<p>第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。</p> <p>一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設</p> <p>二 庁舎、宿舍等の公用施設</p> <p>三 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設</p> <p>四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設</p> <p>五 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）</p> <p>六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの</p>

○ 事業期間終了後の取扱い

上記の貸付については、事業期間の終了後の取扱いが課題となるが、PFI 法に基づき事業終了後も貸付を継続することは可能であり、手続きを踏めば、PFI 事業者から第三者への譲渡や再譲渡も認められている。

○ 本事業での適用可能性

上記の整理結果から、PFI 事業の附帯事業として SPC に土地の貸付を行うことは可能と考えられる。

d) 法令に基づく民間収益施設の位置づけ

民間収益施設の設置に係る地方自治法及びPFI法における整理結果を、次頁の表に取りまとめた。

		行政財産（舞鶴赤レンガパーク、赤レンガ博物館前広場）			
		I 設置許可 民間が建物を所有	IV 余裕床の貸付	V 余裕床の使用許可	
対象施設		舞鶴赤レンガパーク（都市公園）	赤レンガ棟（2～5号棟、文科省所有3棟）		
適用制度		公園施設の設置許可 （都市公園法第5条、第5条の2）	行政財産（建物）の貸付 （自治法第238条の4第2項④）	使用許可 （自治法第238条の4第7項）	
概要		・赤レンガパーク内に、独立した建物として民間収益施設（公園施設）を整備する（設置許可）。 ・公園施設として、都市公園法の制約を受ける。	・赤レンガ棟の床のうち、公共施設として利用しない部分を貸付し、民間収益施設を整備する。	・赤レンガ棟の床のうち、公共施設として利用しない部分を使用許可し、民間収益施設を整備する。	
イメージ	平面				
	立面				
権原	土地	市	所有権（底地）	所有権	所有権
		民間事業者	占用許可	-	-
	建物	市	所有権	所有権	所有権
		民間事業者	所有権	借家権	使用許可
地方自治法・都市公園法	利用条件	公園管理者以外の者が設けることが当該都市公園の機能の増進に資すると認められかつ都市公園の利用者の利便向上を図る上で特に有効であると認められるもの	事務又は事業の遂行に使用されない部分	行政財産の用途又は目的を妨げないこと。公用若しくは公共用に供する場合には、取り消しできる。	
	主体要件	公募により選定	規定なし	規定なし	
	期間	公募の場合：20年以下 上記以外：10年以下 （いずれも更新可）	規定なし	1年 （更新可）	
	事業期間 終了後の譲渡	規定なし	不可※	不可	
	本事業での適用	可	可	可	
	根拠法令	都市公園法第5条、第5条の2	自治法第238条の4第2項④	自治法第238条の4第7項	
	PFI法	利用条件	規定なし	PFI法2条1項③～⑤に規定された用途、かつ選定事業の実施に資すると認められるもの （例：熱供給施設の配管、高齢者住宅等）	規定なし
主体要件		PFI事業者			
事業期間		可 （第三者への譲渡、再譲渡も可）			
終了後の譲渡		PFI法に規定された用途（駐車場、観光施設含む）で、選定事業の実施に資するもの： 上記以外：不可			
本事業での適用		法70条			
根拠法令					
本事業における可否		可 （都市公園法）	可 （地方自治法）	可 （地方自治法）	

※第三者への譲渡が認められているのは、自治法第238条の4第2項③のみ

② 利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等

1) 文化庁補助事業

補助事業名	重要文化財（建造物・美術工芸品）修理、防災事業費国庫補助
担当省庁	文化庁
対象事業	<p>(1) 建造物</p> <p>ア 修理事業</p> <p>(ア) 解体修理、半解体修理、屋根葺替、塗装修理、部分修理、移築修理</p> <p>(イ) 災害復旧工事</p> <p>イ 管理事業</p> <p>(ア) 警報設備、消火設備、避雷設備、防盜、防犯設備、避難設備の設置工事</p> <p>(イ) 火除地設定、消防道路設置、保護柵設置、覆屋(保存庫を含む。)設置(増、改築を含む。)、擁壁、排水施設の設置工事</p> <p>(ウ) 鳥獣虫害防除、危険木診断及び危険木対策工事</p> <p>(エ) 耐震診断及び耐震対策工事</p> <p>(オ) 災害復旧工事</p>
補助対象経費	<p>(1) 主たる事業費</p> <p>ア 建造物</p> <p>(ア) 修理工事経費</p> <p>(イ) 防災工事経費</p> <p>(ウ) 耐震対策工事経費</p> <p>(エ) その他工事経費</p> <p>(オ) 情報発信経費</p> <p>(カ) 設計料及び監理料</p> <p>イ 美術工芸品 ア に準ずる</p> <p>(2) その他の経費</p> <p>(ア) 工事報告書印刷経費</p> <p>(イ) 事務経費</p>
補助率	(4) 補助事業が <u>国有文化財に係るもの</u> であって、当該補助事業者が管理団体である場合の補助率は、65%とする。
その他	<p>国庫補助事業に当たっては、以下の主任技術者に係る条件など、必要な要綱、要項、要領に従って実施しなければならない。</p> <p>(ア) 主任技術者に係る条件</p> <p>① 保存修理工事事業の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 補助事業に従事する主任技術者については、あらかじめ文化

	<p>庁の承認を受けた者を使用しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 京都府下にあるため、補助事業を京都府教育委員会に委託するよう申し込まなければならない。（「文化財保存事業費関係補助金交付要綱」による。） <p>② 耐震対策工事業の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計監理に文化庁の承認を得た主任技術者を使用するか、文化庁の承認を得た者の技術指導を受けること。（「重要文化財（建造物）耐震対策工事業取り扱い要領」による。）
--	--

補助事業名	文化財建造物等を活用した地域活性化事業費
担当省庁	文化庁
対象者	<p>(1) 重要文化財建造物</p> <p>補助事業者は、重要文化財の所有者又は文化財保護法第32条の2若しくは法第172条の規定により重要文化財の管理を行うべきものとして指定された地方公共団体その他の法人とする。ただし、3.</p> <p>(1) については、文化庁長官が適当と認める団体（営利法人を除く）、3. (4) については、当該文化財の所在する地方公共団体若しくは文化庁長官が適当と認める団体（営利法人を除く）も可とする。</p>
対象事業	<p>(1) 重要文化財建造物の公開活用事業</p> <p>ア保存活用計画の策定</p> <p>イ重要文化財建造物の公開活用に資する設備（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの（内装を含む。））の整備</p> <p>ウ重要文化財建造物の公開活用に資する附属施設（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの）の整備</p>
補助対象経費	<p>(1) 主たる事業費</p> <p>ア保存活用計画策定経費</p> <p>イ建築工事経費、設備工事費、環境整備費</p> <p>ウ設計料及び監理料等</p> <p>(2) その他の経費</p> <p>事務経費</p>
補助率	(4) 補助事業が <u>国有文化財に係るもの</u> であって、当該補助事業者が管理団体である場合の補助率は、65%とする。
その他	—
出典	http://www.bunka.go.jp/SeISaku/bunkazaI/joSeIShIen/hojo/PdF/kenzobutSu_katSuyo.PdF

補助事業名	平成 30 年度文化遺産総合活用推進事業 I. 地域文化遺産活性化事業 ※前年度 12 月締切
担当省庁	文化庁
概要	地域の文化遺産を活用した取組が計画的・効果的に実施されるよう、各地方公共団体において、地域活性化に資する特色ある総合的な取組に関する計画を策定。補助事業者が当該計画に基づき実施される補助対象事業に関する応募書類を作成。
対象者	地方公共団体
対象事業	(1) 地域の文化遺産次世代継承 <1> 情報発信事業 <2> 人材育成事業 <3> 普及啓発事業
補助対象経費	(1) 情報発信事業 ◆ 地域の文化遺産を網羅的に紹介するコンテンツ（ホームページやアプリ、パンフレット、映像資料等）の新規作成 ◆ 地域の文化遺産の普及・理解促進のための案内板等の設置 ▽ 地域の文化遺産を総合的に取り扱う事業が対象。（特定の文化遺産だけを対象にした情報発信は補助対象外。） ▽ 既存のコンテンツの更新（多言語化を除く）や増刷、サーバーの維持管理、管理費用等、いわゆるランニングコストは補助対象外。 ▽ 案内板等は 1 基当たり 10 万円（設置費・税込み）未満のものが補助対象。10 万円（設置費・税込み）以上のものは全額補助対象外。 (2) 人材育成事業 ◆ 地域の全ての文化遺産を紹介できる観光ボランティアガイドの養成 ◆ ヘリテージマネージャーの養成 ▽養成講座の修了者等の実際の活動状況を補助事業完了後も継続して把握すること。 (3) 普及啓発事業 ◆ 地域の民俗芸能等を一堂に公開する取組 ◆ 地域の伝統工芸技術等の公開や普及のためのシンポジウム、体験ワークショップの開催 ◆ 地域の文化遺産モニターツアーの実施（実施するだけの取組は補助対象外）

	<p>▽ 一過性のイベントは補助対象外。</p> <p>▽ 市民ホール等があるにもかかわらず、屋外で行う場合の仮設舞台経費等は補助対象外。</p> <p>▽ 地域との関連性が認められない取組は補助対象外。</p> <p>▽ 地域の史跡や文化財建造物等を活用した普及イベントは、実施内容に地域性が認められる場合に限り対象。(史跡や文化財建造物で地域性のない伝統芸能の披露やコンサートを実施する取組等は補助対象外。)</p> <p>▽ 地域との関連性が演目や演者等にのみ認められる取組は、原則として補助対象外。</p> <p>▽ モニターツアーは、業者に一括委託して行う場合は補助対象外。</p> <p>▽ モニターツアーは、参加者の調査報告(アンケートのみは不可)を元に分析して成果を取りまとめ、その成果の活用方法等を事業計画で明示している場合に限り対象とする。過年度に同種のモニターツアーを実施済みの場合は、その成果の活用状況を事業計画で明示している場合に限り対象とする。</p>
出典	<p>http://www.bunka.go.jp/SeISaku/bunkazaI/joSeIShIen/ChIikI_kaSSeIka/h30_SogokatSuyo/</p>

3) 国土交通省補助事業

補助事業名	集約促進景観・歴史的風致形成推進事業
担当省庁	国土交通省
概要	集約型都市構造への転換促進（集約促進）等に資する事業として地方公共団体が定める計画に位置づけられた景観・歴史的風致形成を推進する取組に対して以下の支援を行う
対象地域	<p>次の1から3のいずれかの要件に該当する地域。</p> <p>1 以下の要件に全て該当する地域</p> <p>「対象事業」の [1]、[2]、[4] から [6]、[8] 及び [9] に掲げる事業を実施する場合次に掲げるすべての要件を満たす区域であること</p> <p>イ 次に掲げるいずれかの要件に該当する居住等機能誘導に資する区域</p> <p>1) 次に掲げるすべての要件を満たす区域</p> <p>(1) 立地適正化計画（都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定める立地適正化計画に限る。以下同じ。）において定める居住誘導区域（平成31年3月31日までに当該区域を設定することを前提とした見込地を含む。）又は都市機能誘導区域（平成29年3月31日までに当該区域を設定することを前提とした見込地を含む。）</p> <p>(2) 人口密度が1ヘクタールあたり40人以上の一団の市街地又は集落の区域</p> <p>2) 立地適正化計画を作成していない市町村の区域であり、かつ、次に掲げるいずれかの要件を満たす区域（以下「市街化区域等」という。）内のうち、鉄道・地下鉄駅（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。）から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。）から半径500mの範囲内の区域</p> <p>(1) 市街化区域</p> <p>(2) 区域区分が定められていない都市計画区域であり、かつ、用途地域に定められた都市計画区域</p> <p>3) 地方公共団体において策定された観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、集約促進景観・歴史的風致形成推進計画に都市構造の集約化に関する方針が記載されており、当該区域の整備が都市構造の集約化と齟齬がない区域（立地適正化計画を作成している市町村においては居住誘導区域又は都市機能誘導区域</p>

	<p>を除き、立地適正化計画を作成していない市町村においては市街化区域等を除く。)</p> <p>ロ 景観計画区域又は歴史まちづくり重点区域</p> <p>2 「(2) 対象事業」の [3] 及び [7] に掲げる事業を実施する場合は、歴史まちづくり重点区域であること</p> <p>3 景観まちづくり刷新モデル地区</p>
対象事業	<p>対象地域内で行う以下の事業。ただし、[4]の事業にあつては、居住誘導区域又は都市機能誘導区域がいずれか設定された都市内で実施するものに、[13]から[18]の事業にあつては、採択後 3 年以内に調査事業を実施するものに限る。</p> <p>[1] 景観を阻害する建造物の除却</p> <p>[2] 景観を阻害する屋外広告物の除却</p> <p>[3] 易操作性の消火栓、放水銃等の防火設備の整備</p> <p>[4] 景観・歴史的風致形成に向けたデザインルール又はガイドライン等の検討</p> <p>[5] 景観・歴史的風致形成に向けた住民等の啓発又は合意形成を図るための活動若しくは専門技術者等の人材育成を図るための活動</p> <p>[6] 景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の利活用及びそのためのコーディネート活動</p> <p>[7] 伝統工法と現代工法の組合せによる歴史的風致形成建造物等のモデル施工</p>
補助率	<p>< 地方公共団体が実施する事業（直接補助） ></p> <p>[3] の事業にあつては当該事業に要する費用の 1/2 以内、その他の事業にあつては当該事業に要する費用の 1/3 以内</p> <p>< 民間事業者等が実施する事業（間接補助） ></p> <p>当該事業に要する費用の 1/3 以内かつ地方公共団体が補助する額の 1/2 以内</p>
出典	<p>http://www.mlIt.go.jp/toShI/townSCaPe/toShI_townSCaPe_tk_00033.html</p>

4-3 リスク分担の検討

① リスク分担に係る基本的な視点

1) 起因性・帰責性による負担の原則

起因性・帰責性が明確である場合、当該リスク顕在化の起因者・帰責者がリスク顕在化に伴う増加費用や損害を負担するのが原則となる。

例えば、工事中に公共が所有する敷地内の地下埋設物が発見されたことによりスケジュールが遅延し、維持管理・運營業務の開始が遅延された場合は、敷地の所有者（本事業の場合は舞鶴市）が工事の中断や維持管理・運營業務の遅延に係る追加費用を負担することとなる。

2) 官民いずれにも帰責性のないリスクの負担に関する考え方

リスクには、不可抗力や物価変動・金利変動のように帰責性のない、もしくは明確にできないリスクが含まれる。

この場合、施設の損傷など施設所有権と密接に関連するリスクについては、当該施設の所有者が負担することが一般的である。一方、施設が利用できないことによる逸失利益や費用増大リスクについては、従来のPFI事業等でも多様な取り扱いがなされており、運営を行う民間事業者のリスクとするケースや利益保険の付保を義務付けるケース、官民協議により都度調整するケース等が見られる。

② 先行事例にみる主要リスクと官民分担

既存施設のリノベーションにPFI事業等の官民連携を導入した事例において、どのようなリスク項目を民間事業者が負担すべきものとして整理されているのかを把握するとともに、その背景について整理した。同様に、官民が分担することとなっているリスク項目についても取り上げ、分担ルールについて整理した。

1) 民間事業者が負担するリスク

各事例において、民間事業者が負担することとなっているリスクを段階ごとに整理した。これによると、施設の違いかかわらず、概ね同様のリスク分担となっていることが分かる。

図表 20 民間事業者が負担するリスク

	弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業 (弘前市)	多摩地域ユース・プラザ運営 等事業 (東京都)
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・民間帰責による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止、第三者損害賠償、債務不履行等 ・本事業に直接関係しない法制度の変更 ・SPC の申請手続きの不備等による許認可等の遅延 ・本事業に係る住民反対運動・訴訟・要望 ・事業期間中に発生した環境問題 ・資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き継ぎ期間中の物価変動 ・民間帰責による許認可の失効 ・本事業に直接関係しない法制度の変更 ・資金調達、金利変動
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> ・測量・地質調査リスク ・公募資料から予見できる地中障害物等 ・民間帰責の設計変更、工事費変更、工事完了遅延 ・要求水準未達 ・施設損傷 ・資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設引渡し後の改修・修繕業務に関する瑕疵担保責任 ・利用者の減少 ・利用者への対応 ・修繕、備品更新 ・サービス水準未達
維持管理・運営段階	<ul style="list-style-type: none"> ・民間帰責による維持管理・運営開始の遅延、施設損傷、施設劣化、修繕・改修等 ・民間帰責による収入増減 ・要求水準未達 	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者賠償
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・付帯事業の整備、維持管理、運営全般 	

2) 官民が分担するリスク

一方、官民が分担するリスクとされているものは以下の通りである。物価変動や不可抗力リスクについては、いずれの事例でも官民分担の対象となっていることが確認できる。

図表 21 官民が分担するリスク

	弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業（弘前市）	多摩地域ユース・プラザ運営等 事業（東京都）
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議会リスク ・ 物価変動（主分担：民） ・ 不可抗力（主分担：市） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価変動（主分担：都） ・ 不可抗力（主分担：都）
維持管理・運営段階	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間帰責による公共収入の減少 	

③ 本事業におけるリスク分担の考え方

本事業における主なリスクの考え方と、官民分担の方針について検討する。

1) 重要文化財の現状変更に関するリスク分担の検討 <許認可リスク>

a) リスクの概要

本事業で対象とする重要文化財は、文化財保護法による規制があり、指定された現状からの変更が厳しく制限されているため、事業者が提案した内容が必ずしも実施できるとは限らない。

この場合、以下の観点で課題があるものと考えられる。

○公募資料の誤り

対象施設に適用される規制の内容について、市側で把握していながら公募資料で明確に示さなかったことにより、事業者が提案した内容が実現できず、提案内容の変更や事業計画の見直しに伴うコスト増加が発生した場合には、公募資料の誤りによるリスクとして市負担となる。

○許認可の遅延

重要文化財の現状変更は、通常、年数回の文化審議会において諮問答申が行われるため、この審議会スケジュールを踏まえたタイムリーな設計が求められるが、設計スケジュールが遅延して審議会のタイミングにあわなかったり、十分な検討がなされないまま現状変更許可申請を行った結果、許認可が得られなかったりす

ることが考えられ、事業スケジュールの遅延に伴う事業計画の変更リスクが生じる可能性がある。

b) 本事業での考え方

他事例のリスク分担で見たとおり、官民連携事業において許認可に関するリスクは民間事業者が負うのが一般的である。しかし、通常の建物整備や改修事業のように、許認可の取得にかかるノウハウを民間事業者が豊富に有している場合と異なり、本事業では極めて制約が多く、特殊な手続きが求められる重要文化財を対象としていることから、適切に対応できる民間事業者は限定されるものと考えられる。このため、過度に民間事業者にリスクを寄せてしまうと、不確実性の高さから参画意欲を損なうことになりかねず、競争が働かない可能性が出てくる。

これらを予防するため、想定される対策としては以下のとおりである。

○リスク軽減

- ・要求水準として、重要文化財の保存・活用にかかる具体的な内容を記載する（保存活用計画の事前策定）
- ・公募段階での対話を実施し、保存活用計画の内容理解の促進や、重要文化財を所管する文化庁の意向を事業者に伝える機会を設ける

○リスク移転

- ・民間事業者が、保存活用計画の内容に則り、手続の瑕疵なく現状変更許可を申請したにもかかわらず、文化審議会による許認可が得られなかった場合については、契約解除の違約金を軽減したり、損害賠償請求ができる旨を、契約書に規定する

2) 土地・建物の瑕疵に関するリスク分担の検討 <瑕疵リスク>

a) リスクの概要

赤れんがパーク及び赤れんが施設については、明治期以降軍港として利用されてきたため、敷地内には埋蔵文化財や地中障害物、土壌汚染が存在する可能性がある。また、赤れんが施設や文科省所有3棟の一部については、詳細な図面が残っていないうえ、文科省所有3棟は耐震調査も未実施であり、民間が提案するにあたって十分なデータを提供できない可能性がある。

この場合、以下の観点で課題があるものと考えられる。

○コスト増加

土地や既存建物に関する情報が十分に提供できない場合、瑕疵の存在を前提として提案時にリスクを見込んだ事業費が提案される可能性が高く、コストが割高となる可能性がある。

○事業スケジュールの遅延

着工後に、公募資料からは予見できなかった埋蔵文化財等が発見された場合、対策にかかる期間は事業中断となり、全体スケジュールの遅延が生じる可能性がある。

b) 本事業での考え方

土地や建物の瑕疵は、所有者が責任を負うのが一般的である。特に、海軍の武器庫等として利用され、築 100 年が経過する赤れんが施設では、通常とは異なる種類、規模の瑕疵が隠れていることが想定されるため、民間事業者にとって予見することは困難である。他方、公共側にとって責任を全て負担することは難しく、一定の免責を設けておく等の対策を講じることが望ましい。

これらの観点を踏まえ、想定される対策としては以下のとおりである。

○リスク軽減

- ・事前に耐震診断等を行ってデータを要求水準として提示することで、民間事業者
に十分な情報提供を行う

○リスク転換

- ・公募期間中に民間事業者による現地調査期間を設けることにより、隠れた瑕疵を
顕在化させる機会を設ける
- ・民間事業者の当初見込みとの差分については、市が一定の負担を行う条件とする
ことで、民間側のリスクを最小化する（例：旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共
施設等運営事業）

公共によるリスク負担や、契約締結前の調査を認めた事例

(提示条件との相違)

第 49 条本施設の現況が募集要項に基づき提示された図面その他本施設の資料と著しく相違し、又は募集要項等において提示された条件と相違するに至ったことにより、運営権者に相当の増加費用を生じることが見込まれ、かつ、運営権者が基本協定第 4 条第 1 項に基づき実施した調査において同条第 2 項に定める期限までにその旨が判明しなかったことについて合理的な理由がある場合については、前条第 3 項から第 5 項までの規定を適用する。

(出典：旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業 実施契約書)

4-4 定量評価（VFM等の財政効果の算出）

① 各種設定条件とその根拠

1) 事業条件の設定

a) 事業スケジュール

設計・建設期間を2年、維持管理・運営期間を15年と設定した。なお、コンセッション方式については、他のスキームと比較するため、維持管理・運営期間を15年で区切って算定することとした。

b) 事業方式

R0方式、PFI(R0)方式、コンセッション方式とした。

c) 事業範囲

民間が行う業務範囲は下記のとおりとする。

経営管理	事業統括業務	事業計画書、報告書の作成	
	保存活用計画の更新	市所有建物分 文科省所有3棟分	
施設改修業務	事前調査業務	耐震診断、劣化診断 その他調査	
	改修及びその関連業務		
	設計業務	建物改修工事	構造補強工事 内装工事
		外構工事	広場・園路・駐車場工事 植栽工事
		各種許認可申請	文化財保存法関係 上記以外
		備品等調達・設置業務	備品・造り付け家具等の調達・工事
	維持管理業務	建物及び付帯設備の維持管理業務（保守、点検及び清掃を含む。）	建築物等保守管理 建築設備等保守管理業務 大規模修繕
外構の維持管理業務		保守点検業務（外構） 植栽管理	
清掃業務（廃棄物処理含む）			
警備業務			
運営業務	公園管理業務	各種許認可手続き 料金徴収 広報、情報発信業務	
	施設運営業務		
	展示業務（舞鶴市のあゆみ	資料整理・保存業務	

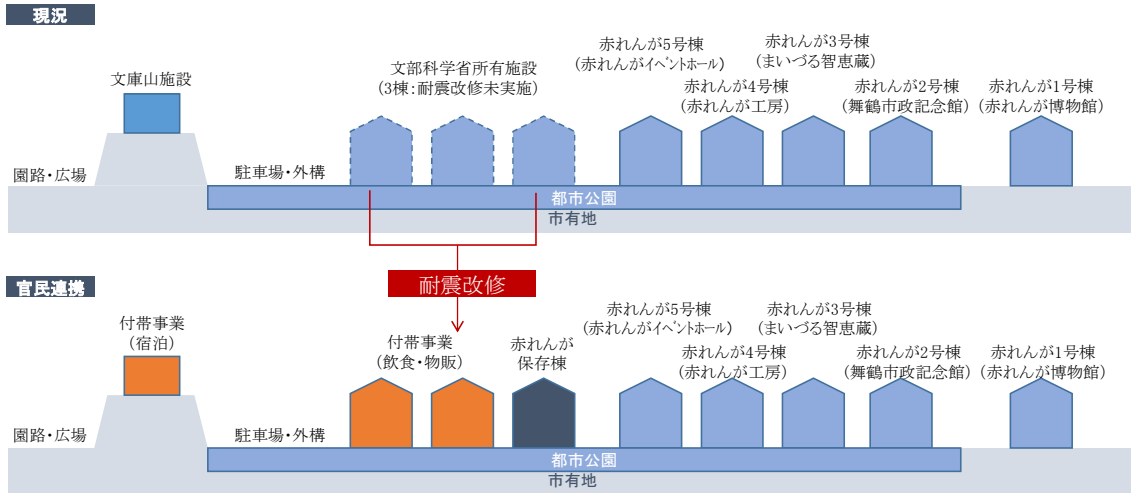
	展示、復元展示)	展示、案内業務
	貸館業務（多目的ホール、 展示エリア、スタジオ、工 房等）	予約、受付業務
		備品管理・更新業務
	飲食・物販施設運営業務	飲食施設運営業務
		物販施設運営業務
	駐車場運営業務	
エリアマネジメント業務	関係団体との連絡調整業 務	
	各種イベントの企画、広 報、実施業務	
付帯事業	付帯事業	

d) 施設規模（敷地面積、建築面積、延床面積、外構）

本事業で対象となる施設の概要は下記の通りである。

敷地面積	約 72,000m ²
（内、都市公園面積）	42,217m ²

施設名	建築面積（m ² ）	延床面積（m ² ）	用途
赤れんが博物館	436.44	844.48	現況と同じ
赤れんが 2 号棟	779.01	1,494.77	同上
赤れんが 3 号棟	789.93	1,494.77	同上
赤れんが 4 号棟	756.05	1,494.77	同上
赤れんが 5 号棟	1,266.25	2,521.32	同上
文部科学省所有倉庫 （3 棟）		3,270	1 棟：保存棟 2 棟：付帯事業
文庫山施設		1,986.86	付帯事業



e) 割引率

内閣府 PFI 推進室「VFM ガイドライン」より 2.6%と設定した。

F) インフレ率

見込まない。

g) 資金調達条件

先行 PFI 事例を参考に、下記のとおり設定した。

建中金利	建設工事期間中のつなぎ融資に係る金利	1.48%
レンダー側弁護士費用	融資契約に係る金融機関の弁護士費用	10,000 千円
エージェンツバンクフィー	プロジェクトファイナンスに係る口座管理手数料	2,000 千円/年
コミットメントフィー	与信枠を確保するための、貸出未実行残高に係る手数料	0.10% × 未貸出残高
アップフロントフィー	融資団の組成等、融資実行の取りまとめ作業に係る手数料	0.50% × 融資総額

調達金利

スキーム項目		設定値	設定の考え方
資金調達 金利	基準金利	1.69%	TSR12年物過去5年平均+標準偏差(上ブレリスク分)
	スプレッド (金融機関)	0.30%	本事業の特性及び他のPFI事業事例の提案水準等を参照に設定
	借入金利	1.99%	基準金利+スプレッド
	スプレッド(SPC)	0.20%	本事業の特性及び他のPFI事業事例の提案水準等を参照に設定
	割賦手数料率	2.19%	借入金利+スプレッド
	起債	0.22%	償還10年、据え置き2年
コスト 縮減率	施設整備関連	10.00%	—
	維持管理・運営関連	5.00%	—
収入増加率	—	10.00%	民活による売り上げ向上効果を想定
資本金	割合	5.00%	先行PFI事業の事例等を参照に設定
	目標EIRR	5.00%	先行PFI事業の事例等を参照に設定

2) 概算事業費の設定

a) 初期整備費用の項目

○耐震改修費

今回、文部科学省所有倉庫（3棟）に関して耐震改修工事が必要となるが、その費用の算出にあたっては、過去の赤れんが4号棟、5号棟の耐震改修工事を参考に設定した。

○解体撤去費、外構整備費

実施計画における試算に基づき設定した。

初期投資費 一覧

項目	金額	単位
耐震改修費	889,400	千円
解体撤去費	86,100	千円
外構整備費	2,251,280	千円
合計	3,226,780	千円

b) 初期投資費に係る補助金

○耐震改修費に係る補助金

文科省所有3棟は国所有のため、文化庁規定により、耐震改修費の65%と設定した。

○外構整備費に係る補助金

解体撤去費及び外構整備費の75%と設定した。

C) 維持管理・運營業務に係る費用の項目

指定管理者の収支報告書（平成 27 年度、28 年度の平均値を使用）及び他事例等を参考に、下記のとおり設定した。

維持管理・運營業務の費用

項目		数量	単位	設定根拠	
維持管理・運営費	委託費	委託費単価	2.0	千円/年/m2	収支報告書より設定
		延床面積	8,940	m2	1～5号棟、文科省所有1棟の面積（外構の対象面積拡大は見込まない）
		計	17,992	千円/年	
	修繕費	修繕費単価	0.2	千円/年/m2	収支報告書より設定
		延床面積	11,120	m2	1～5号棟、文科省所有3棟の面積
		計	2,148	千円/年	
	その他維持管理・運営費	その他維持管理・運営費単価	8	千円/年/m2	収支報告書より設定
		延床面積	8,096	m2	2～5号棟、文科省所有1棟の面積
		計	67,084	千円/年	
	外構清掃費	公園維持管理単価	0.2	千円/年/m2	他事例より設定
		面積	67,400	m2	既存の指定管理者導入範囲（4,600㎡）を除く
		計	11,521	千円/年	
	仕入原価	物販等仕入原価率	50	%	収支報告書より設定
		仕入原価	50,365	千円/年	
	エリアマネジメント	エリアマネジメント業務費	4,100	千円/年/人	正社員を1人採用するものと仮定
社員数		1	人		
計		4,100	千円/年		
維持管理・運営費		153,210	千円		

d) 事業に係る収入の項目

指定管理者の収支報告書（平成 27 年度、28 年度の平均値を使用）及び近傍類似の事例等を参考に、下記のとおり設定した。

事業に係る収入の一覧

項目		数量	単位	設定根拠	
公共施設収入	貸館収入	貸館収入単価	1.1	千円/年/m ²	収支報告書より設定
		面積	7,096	m ²	2～5号棟及び文科省所有1棟から既存飲食店及び物販店の面積（千m ² と仮定）を除く
		想定収入 小計	7,455	千円/年	
	飲食店収入	飲食単価	597	円/人	収支報告書より設定
		客数	36,646	人/年	過去実績より設定
		想定収入 小計	21,860	千円/年	
	物販店収入	購入単価	1,816	円/人	収支報告書より設定
		客数	43,933	人/年	過去実績より設定
		想定収入 小計	79,765	千円/年	
	駐車場利用料	1台単価	100	円/台	市内の駐車料金を参考に設定
		年間台数	206,710	台	平均乗車人数は実績より3人/台と設定。
		自動車来場割合	81.4	%	来場者アンケート結果より設定
		想定収入 小計	16,819	千円/年	
	小計		125,899	千円/年	
付帯事業	借家料	賃料単価	2.0	千円/m ²	収支報告書より設定
		貸付面積	4,167	m ²	文科省2棟+文庫山施設
		借家料	8,334	千円/年	
	借地料	固定資産税評価額	32	千円/m ²	近隣の固定資産税路線価の平均値より算出
		建築面積	1,000	m ²	駐車場の一部に1,000平米の建物を所有すると想定
		借地料	1,263	千円/年	条例に基づき、固定資産税評価額に4/100を乗じる。
	小計 (RO、PFI(RO)の場合)		8,334	千円/年	借家料のみ
小計 (コンセッションの場合)		9,597	千円/年	借家料+借地料	

② 事業費一覧

VFM の算定に用いる各種事業コストは下記のとおりである。

■初期整備コストの整理

(単位:千円)

	PSC コスト	民活コスト
施設整備費用	332,815	299,534
耐震改修費(補助金除く)	311,290	280,161
撤去費(補助金除く)	21,525	19,373
外構等整備費用	562,820	506,538
外構整備費(補助金除く)	562,820	506,538
施設整備費の合計	895,635	806,072

■維持管理・運営コストの整理

(単位:千円/年間)

	PSC コスト	民活コスト
維持管理・運営費	153,210	145,549
委託費	17,992	17,092
修繕費	2,148	2,040
その他維持管理・運営費	67,084	63,730
外構清掃費	11,521	10,945
仕入原価	50,365	47,846
エリアマネジメント業務費	4,100	3,895

■収入の整理

(単位:千円/年間)

	PSC	RO/PFI (RO)	コンセッション
公共施設収入	125,899	155,156	170,271
貸館収入	7,455	8,200	8,946
飲食・物販収入	101,624	111,787	121,949
駐車場収入	16,819	18,501	20,183
使用料収入	0	8,334	9,597
付帯事業	0	8,334	9,597

③ VFM 算出結果

①～②の条件に基づき算出した結果を下記に示す。

収入を含めない事業費ベースでは、RO 方式で VFM が 4.42%、PFI (RO) 及びコンセッション方式で 2.77% という結果となった。事業費ベースでは、民間の資金調達コスト等がかからない RO 方式が、最も VFM が高くなる傾向がある。他方、費用から収入を差し引いた純財政負担額ベースで VFM を算定すると、収入が最も多くなると見込まれるコンセッション方式の VFM が、最も高くなることが確認できた。

VFM の試算パターン VFM の項目	PSC (従来方式)	PFI-LCC		
		RO 方式	PFI (RO) 方式	コンセッション方式
事業費ベース (現在価値換算)	5,185,464	4,956,097	5,041,975	5,041,975
差額 (事業費ベース) (現在価値換算)	—	229,366	143,489	143,489
VFM (事業費ベース) (現在価値換算)	—	<u>4.42%</u>	<u>2.77%</u>	<u>2.77%</u>
純財政負担額ベース (現在価値換算)	1,482,619	1,085,642	1,171,519	980,291
差額 (財政負担額ベース) (現在価値換算)	—	396,977	311,100	502,328
VFM (財政負担額ベース) (現在価値換算)	—	<u>26.78%</u>	<u>20.98%</u>	<u>33.88%</u>
【参考】 引き渡し時の一括払い		<u>201,518</u>	—	—

本施設は、将来的に 150 万人の入込数を目標に掲げているが、現状の約 2 倍の客数を受け入れるための施設・設備投資や新たな集客施設の導入など、継続的な魅力向上が必要である。これらを実現するためには、民間事業者にとって資金調達が行いやすく、運営の自由度も高いコンセッション方式が望ましいと考えられる。

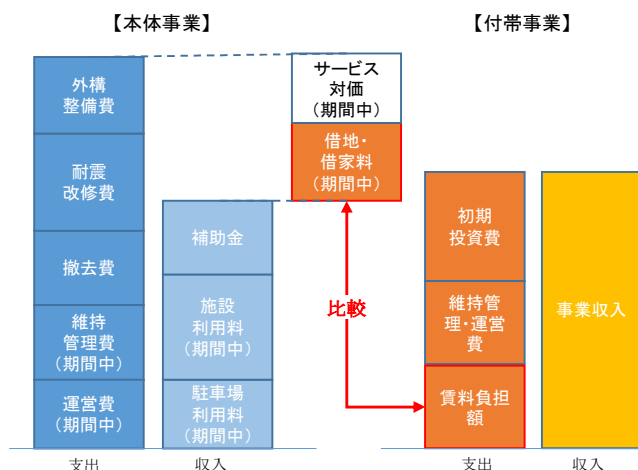
民間事業者のノウハウや資金を活かすことによって施設全体の収益性が高まり、市の収入増加につながれば、市の純財政負担額がさらに軽減することも期待される。

④ 民間事業者の付帯事業の事業収支の整理

1) 付帯事業のスキームの考え方

本事業における付帯事業の収支が成立するかどうかを確認するため、付帯事業から得られる収支によって算定される SPC の賃料負担額が、市の行政財産使用料条例に基づく賃料を上回るかどうかを確認するため、収支シミュレーションによる検証を行った。

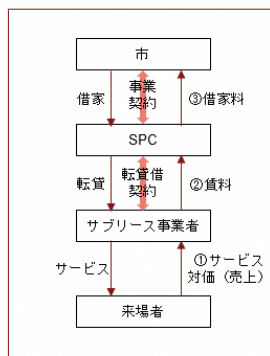
図表 22 付帯事業の収支の確認



PFI 事業の場合、コンソーシアムメンバーが SPC の構成員となるため、収益事業のノウハウや実施のための体制を有していないことが一般的である。このため、通常は SPC から他のオペレーターに対して業務委託や転貸を行い、付帯事業を実施するケースが多い。

そこで、賃料負担額の算定にあたっては、来場者からのサービス対価がサブリース事業者の売上(図中①)となり、サブリース事業者はそこから賃料を SPC に払う(図中②)。そして、SPC が市に借家料を払う(図中③)という流れを想定することとした。

図表 23 サブリースの場合の契約

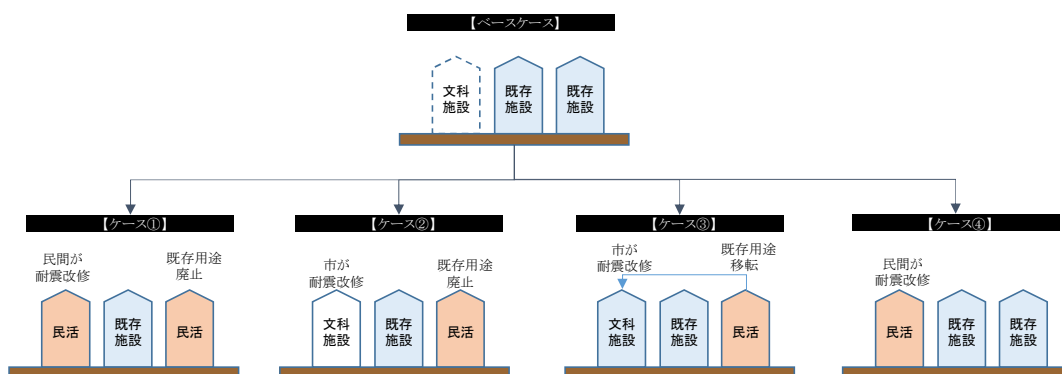


2) 付帯事業の検討パターン

シミュレーションを行うにあたり、「既存施設の活用の有無」、「既存用途の廃止又は移転」、及び「文科省施設の活用の有無」の3つの視点から4つのケースを設定した。

【ケースの設定】

			文科省施設の活用	
			提案あり	提案なし
既存施設の活用	提案あり	既存用途の廃止	【ケース①】 既存/文科施設活用+既存用途廃止	【ケース②】 既存施設活用+既存用途廃止
	既存用途の移転	(移転先なし)	【ケース④】 文科施設活用	【ケース③】 既存施設活用+既存用途移転
提案なし		(民活なし)		



3) 付帯事業の前提条件

はじめに、直接来場者からの売上を計上するサブリース事業者に係る前提条件を設定する。前提条件の整理に当たり、参画可能性のある民間事業者に対して行ったRFIから、ホテル、飲食店、物販店を付帯事業として行う可能性があるという回答が得られたため、これらの事業について前提条件を設定し、収益シミュレーションを行った。

a) ホテル

・客室単価

京都北部の低～中価格帯ホテルの平均単価を客室単価として設定した。

・延床面積

パターンごとにホテルとして活用する施設が異なる。具体的には、ケース①においては赤れんが2号棟、文科省所有の内1棟、ケース②・③においては赤れんが2号棟、ケース④においては文科省所有の内1棟を活用すると設定し、それぞれの延床面積を使用した。

・1部屋あたりの部屋面積

京都北部の低～中価格帯ホテルの平均部屋面積を1部屋あたりの部屋面積として設定した。

・客室面積割合

ビジネスホテルの一般的な客室部門の延床面積はホテル全体の延床面積の70%であるため、こちらの数値を使用した。

・客室数

上記延床面積を1部屋あたりの部屋面積で除し、そこに客室面積割合を乗じて算出した。

・営業日数

365日の営業と設定した。

・稼働率

宮津市構成員宿泊事業者の宿泊施設の稼働実績を参照し、55.5%と設定した。

・整備費

ホテルの内装費として、統計資料に基づきシティホテルの整備費である180千円/m²を使用した。

b) 飲食店

・飲食単価

既存飲食店の収支報告資料（平成27年度、28年度の平均値を使用）記載の赤れんが2号棟喫茶の売上を、喫茶の占有面積で除して飲食単価を算出した。

- ・延床面積

パターンごとに飲食店として活用する施設が異なる。具体的には、ケース①においては赤れんが3号棟、文科省所有の内1棟、ケース②・③においては赤れんが3号棟、ケース④においては文科省所有の内1棟を活用すると設定し、それぞれの延床面積を使用した。

- ・整備費

JBCIより取得した飲食施設の整備費を参考に、内装費として180千円/m²と設定した。

C) 物販店

- ・購入単価

既存物販店の収支報告資料（平成27年度、28年度の平均値を使用）記載の智慧蔵の売上を、占有面積で除して購入単価を算出した。

- ・延床面積

パターンごとに飲食店として活用する施設が異なる。具体的には、ケース①においては赤れんが博物館、文科省所有の内1棟、ケース②・③においては赤れんが博物館、ケース④においては文科省所有の内1棟を活用すると設定し、それぞれの延床面積を使用した。

- ・整備費

JBCIより取得した商業施設の整備費を参考に、内装費として70千円/m²を使用した。

4) 民間事業者（SPC）の付帯事業の前提条件

本収支シミュレーションでは、上記前提条件から算出できるサブリース事業者の売上に一定割合を乗じた金額をSPCは賃料として受け取ると仮定した。それぞれの事業ごとの賃料割合は下記の通り。

ホテル	ホテル収入の25%と設定
飲食店	飲食店収入の10%と設定
物販店	物販店収入の5%と設定

5) 民間事業者の付帯事業の収支

上記で設定した前提条件から、民間事業者（SPC・サブリース事業者）の付帯事業に係る収支は、ケース①、④では成り立つものの、ケース②、③ではサブリース事業者の投資回収が困難という結果となった。詳細は次頁に示す。

この結果より、付帯事業として文科省所有3棟を活用しなければ、付帯事業の成立は難しい可能性がある事が示唆される。

SPC付帯事業（マスターリース）としての収支

■付帯事業の収益価格

項目		ケース①	ケース②	ケース③	ケース④	単位	
収支	ホテル	賃借料	42,186	24,396	24,396	18,769	千円/年
		費用	19,311	11,167	11,167	8,591	千円/年
		収支 (NOI)	22,876	13,229	13,229	10,177	千円/年
	飲食店	賃借料	22,603	13,071	13,071	9,532	千円/年
		費用	10,346	5,983	5,983	4,363	千円/年
		収支 (NOI)	12,256	7,088	7,088	5,169	千円/年
	物販店	賃借料	36,531	15,947	15,947	20,584	千円/年
		費用	16,722	7,300	7,300	9,422	千円/年
		収支 (NOI)	19,809	8,648	8,648	11,162	千円/年
合計 (NOI)		54,941	28,964	28,964	26,508	千円/年	
CAPレート		2.6%	2.6%	2.6%	2.6%		
収益価格		2,113,129	1,114,016	1,114,016	1,019,519	千円	

SPCの投資判断	OK	OK	OK	OK
	OK	OK	OK	OK

サブリース先事業者の収支

■本事業で想定される営業利益（償却前）（サブリース）

項目		ケース①	ケース②	ケース③	ケース④	単位
ホテル収入	客室単価	11,664	11,664	11,664	11,664	円/室
	延床面積	2,585	1,495	1,495	1,090	m2
	1部屋あたり部屋面積	24.0	24.0	24.0	24.0	m2/室
	客室割合	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	%
	室数	75	44	44	32	室
	営業日数	365	365	365	365	日
	稼働率	52.6%	52.6%	52.6%	55.5%	%
	小計	168,746	97,585	97,585	75,074	千円/年
利益率（（営業利益+減価償却費））		12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	
ホテルGOP（≒NOI）		21,768	12,589	12,589	9,685	千円/年
飲食店収入	飲食単価	87	87	87	87	千円/m2
	延床面積	2,585	1,495	1,495	1,090	m2
	小計	226,027	130,711	130,711	95,316	千円/年
利益率（（営業利益+減価償却費））		6.4%	6.4%	6.4%	6.4%	
飲食業営業利益（償却前）		14,466	8,366	8,366	6,100	千円/年
物販店収入	購入単価	378	378	378	378	千円/m2
	延床面積	1,934	844	844	1,090	m2
	小計	730,621	318,946	318,946	411,675	千円/年
利益率（（営業利益+減価償却費））		4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	
小売業営業利益（償却前）		31,417	13,715	13,715	17,702	千円/年
本事業で想定される営業利益（償却前）		67,651	34,669	34,669	33,487	千円/年

■本事業で期待される利益（NOI）（サブリース）

整備費	ホテル	単価	180	180	180	180	千円/m2
		延床面積	2,585	1,495	1,495	1,090	m2
		想定支出 小計	465,259	269,059	269,059	196,200	千円/m2
	飲食店	単価	180	180	180	180	千円/m2
		延床面積	2,585	1,495	1,495	1,090	m2
		想定支出 小計	465,259	269,059	269,059	196,200	千円/m2
	物販店	単価	70	70	70	70	千円/m2
		延床面積	1,934	844	844	1,090	m2
		想定支出 小計	135,414	59,114	59,114	76,300	千円/m2
整備費合計		1,065,931	597,231	597,231	468,700	千円	
NOI利回り		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%		
本事業で期待されるNOI【B】		63,956	35,834	35,834	28,122	千円/m2	

サブリース事業者の投資判断	OK	NG	NG	OK	【A】 > 【B】
	OK	NG	NG	OK	【A】 > 【B】

4-5 検討結果・結論

① 本件調査の結果に基づく結論

本調査の結果をまとめると、下記のとおりとなる。

業務範囲	経営管理、施設改修業務、維持管理業務、運営業務、付帯事業
事業類型	混合型
事業手法	<p>コンセッション方式</p> <p>※1 赤れんが2~5号棟、文科省1棟、駐車場 ※2 文科省2棟(飲食、物販)、文庫山施設を活用</p> <p>※コンセッションの対象施設は現段階の想定であり、今後、関係者との協議を踏まえて変更する可能性があります。</p>
事業期間	改修業務：2年 維持管理・運営業務：30年
VFM	事業費ベース：2.77% 純財政負担額ベース：33.88%
付帯事業の条件	<ul style="list-style-type: none"> 文科省所有2棟及び文庫山施設の活用 宿泊、飲食、物販施設として建物を1棟利用 敷地内に1,000平米の民間収益施設を設置

② 本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項

近年、インバウンド観光客の流入が過去最高を記録する中、我が国固有の魅力を伝える存在である重要文化財を、観光拠点としての利活用しようとする機運が高まっている。これらの施設は地方都市にも数多く点在し、観光活性化の起爆剤としての効果も期待されている。一方で、歴史的価値を尊重するあまり活用のための改修ができず、使い勝手が悪いまま放置され、施設の魅力や地域経済への波及効果には必ずしも結びついていないものも多い。また、近現代建築物については、組積造など特殊な構造のものも多く、耐震改修にも多額の費用がかかることが、活用が進まない一因となっている。

このような中、民間事業者の資金とノウハウを活用して地方にある文化財の価値を高め、集客性を向上して地域活性化を目指すことは、我が国の地方創生にも資する非常に意義のある取り組みと考えられる。

しかしながら、これまでのPFI事業では、既存施設のリノベーションの取組事例はまだ少ない現状にあり、特に歴史的な建造物の保存・活用を対象とした案件は、法務省の旧奈良監獄の保存及び活用事業（公共施設等運営事業）や弘前市の吉野町緑地周辺整備事業（PFI事業）などに限られ、文化財の保存活用にかかるノウハウのある事業者も多くはない。文化財の価値をどのようにすれば保存でき、集客性の高い魅力ある施設に生まれ変わることができるのか、実践を通じたノウハウと実績の積み重ねが期待される。

本調査では、民間事業者が重要文化財を活用することで収益を上げることができれば、ある程度の初期投資費をかけてでも、一定期間で見れば公共の負担軽減にもつながることが示唆された。また、文化財保護法に基づく現状変更手続きや、重要文化財の保存活用に関する補助メニューについても整理し、重要文化財を積極的に活用するための情報も取りまとめた。

官民連携によって重要文化財の保存・活用を推進することで、財政負担を軽減しつつ観光集客力を高め、地域活性化につなげることが期待される。

5. 事業者公募書類素案

本事業は、PFI（RO）方式または公共施設等運営事業方式により実施することを想定しているため、PFI法に基づき必要書類を作成することとなる。PFI法に規定された資料としては下記の通り作成が必要な資料は以下の通りである。

本業務では、公募書類として最低限必要となる実施方針を作成することとする。

タイミング	概要	主な公表資料	根拠
実施方針の見直し	実施方針の策定に先立ち、見直しを公表するもの。	実施方針の見直し	PFI法 第15条
実施方針	特定事業の選定を行おうとする場合に、事前に当該事業の実施方針を民間事業者や関係住民に周知することを目的として公表するもの。 民間事業者への周知を目的として、業務内容を示した要求水準書（案）を添付することがある。	実施方針 要求水準書（案） リスク分担表（案）	PFI法 第5条
特定事業の評価・選定	PFI事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できるかどうか、定量的、定性的に評価するもの。	特定事業の選定結果	PFI法 第7条
事業者の募集・選定	特定事業の選定に続いて、これを実施する民間事業者の募集、評価・選定を行うための必要資料。	募集要項 要求水準書 基本協定書・契約書（案） 事業費の算定方法 業績評価の考え方	PFI法 第8条

5-1 実施方針（案）の検討

① 実施方針の位置づけと構成要素

実施方針は、事業の概要を迅速かつ広範囲に周知するため、PFI法第7条に基づく特定事業の選定を行おうとする場合には、事前に策定・公表しなければならないこととされている。記載内容については、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（以下、「プロセスガイドライン」という。）」において具体的に示されているが、主に事業条件、民間事業者の募集選定方法、リスク分担、施設概要等から構成される。

また、公共施設等運営事業の場合は、通常のPFI事業にはない「運営権」の概念が加わることから、運営権ガイドラインでは運営権の設定や存続期間、運営権対価の額等を予め実施方針で具体的に記載しておくことで、民間事業者が参入しやすい環境を整えるよう配慮がなされている。

■ PFI事業実施プロセスに関するガイドライン

ステップ2. 実施方針の策定及び公表

2-2 実施方針の策定及び公表

(1) PFI事業の検討により、法第7条に基づき特定事業の選定を行おうとする場合には、必ずその前に実施方針の策定・公表を行わなければならない。選定事業として選定される可能性がどの程度明確になれば実施方針の策定・公表を行うかということについての定めはないが、公平性及び透明性の確保の観点から、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、実施方針の策定・公表をなるべく早い段階で行うことが大切である。また、株式譲渡に関する方針は、実施方針に記載するなど早い段階で示すことが望ましい。早い段階で実施方針により事業概要を広く公表することは、民間事業者に対する準備期間の提供、関係住民に対する周知に資することとなる。

(2) 実施方針には次の事項を具体的に定めることとなっている。

- ① 特定事業の選定に関する事項
- ② 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- ③ 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- ④ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ⑤ 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- ⑥ 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
- ⑦ 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

■ 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

2 実施方針

(1) 実施方針

2. 留意事項

- (1) 運営事業の場合、実施方針に追加して記載する事項については、以下のものが

挙げられる。

- ① 選定事業者に運営権を設定する旨。
- ② 運営権に係る公共施設等の運営等の内容（設定範囲を含む）。民間事業者が参入するか否かを定めることが可能となるような内容とする。
- ③ 運営権の存続期間。存続期間については、提案によることが想定される場合や延長オプションを想定する場合には、その可能性を踏まえ、その旨を記載する。
- ④ P F I 法第 10 条の 7 に規定する費用又はそれ以外の金銭の負担を実施契約に基づき運営権者に求める場合にはその旨。また、あらかじめ負担額を定める場合にあつては、負担を求める旨及びその金額。負担額については、民間事業者による提案や、管理者等と選定事業者との協議により決定されることが想定されることから、必ずしも実施方針に明記する必要はない。なお、例えば、実施方針に民間事業者の金銭の負担に係る評価の考え方等を記載することも考えられる。
- ⑤ 実施契約において定めようとする事項及び実施契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項。なお、いわゆるリスク分担については、民間事業者の提案によることが想定されることから、これらの可能性を踏まえる。
- ⑥ 利用料金に関する事項。運営権者の自主性と創意工夫が尊重されることが重要であり、特定の者に対して不当な差別的取り扱いをするものではないこと、社会的経済的事情に照らして著しく不適切であり、公共施設等の利用者の利益を阻害するおそれがあるものではないことに留意して、適切な利用料金の上限、幅などについて規定する。なお、個別法に料金に関する規定がある場合は、当該規定に従い所定の手続きを行い、併せて P F I 法に基づく届出を行う（ただし、当該個別法に特段の規定がある場合を除く。）。
- ⑦ 運営権を移転する場合は、実施方針に照らして適切であることを確認する必要があるため、移転の条件を定める。例えば、従前の指定管理者の指定の取消し及び新たな指定管理者の指定の議決を条件とすることも考えられる。
- ⑧ 株式譲渡に関する方針がすでに定まっている場合は、当該方針。
- ⑨ 民間事業者の選定方法。なお、有識者等からなる審査委員会等に意見を聴く場合、その構成員については、実施方針策定後、募集要項又は入札説明書等においてできるだけ速やかに公表する。
- ⑩ その他運営事業の実施に関し必要な事項。

② 記載すべき項目の検討

各種ガイドラインの内容に基づき、公共施設等運営事業における実施方針の記載項目を抽出、整理した。

1) 特定事業の選定に関する事項

本事業をPFI事業として実施するための前提条件について、整理するものである。主な記載内容としては次の通りである。

a) 主な記載内容

- (1) 事業名称
- (2) 対象となる公共施設等
- (3) 公共施設等の管理者
- (4) 事業実施場所
- (5) 検討経緯（公共施設等運営権の設定に関する経緯を含む）
- (6) 公共施設等運営事業の概要（運営権の設定期間、事業範囲、利用料金等の収入）
- (7) 運営権対価
- (8) 事業スケジュール（予定）
- (9) 事業に必要と想定される根拠法令等

b) 記載にあたっての留意点

(1) 公募の趣旨、概要

- ・ 応募予定者に、本事業に対する理解を深めてもらうことを目的として、民間事業者の公募に至った背景をわかりやすく整理する必要がある。
- ・ 具体的には、旧施設における運用状況や収支バランスの課題、新たな社会的要請に対応するための「高度衛生管理基本計画」の導入、及び震災復興における本施設の役割等を示すことが考えられる。
- ・ また、高度衛生管理型施設を公の施設に指定する旨を明示し、指定管理者制度の導入により期待する効果についても示す必要がある。

(2) 民間事業者が行う業務の範囲

- ・ 民間事業者が行う業務については業務要求水準書に示すこととなるため、ここでは業務の目標や開場日時、業務のアウトライン等を簡潔に示すにとどめる。
- ・ これにより、公募書類間の重複感を解消するとともに、記載内容の齟齬を予防することとなる。

○事業収支に関する実績

- ・ 事業収支に関する情報としては、貸館事業のほか、飲食・物販施設における過去3年程度の実績を提示することが望ましい。

- ・ また、重要文化財の耐震改修については、既存の赤れんが 1～5 号棟の改修費の実績等も示すことで、事業者による過度なリスク費用の計上を回避することも重要である。

○民間事業者の権利の範囲

- ・ 民間事業者が料金徴収できるように、運営権と指定管理者制度の活用を想定する。
- ・ その他、民間事業者の権利の範囲について募集要項等において定める必要がある。
- ・ 例えば、運営権を活用した事業実施を進めている仙台空港のスキームが参考になる。

■仙台空港特定運営事業基本スキーム（案）

(9) 運営権者に与えられる権利

国は、運営権者に対して本事業に必要な権利として以下に記載したものを与える予定である。

① 運営権

- ・ 空港用地

・ 1. - (8) -①及び②に関連して運営権者が使用する滑走路、着陸帯、誘導路、エプロン、航空灯火、道路・駐車場、排水施設、トンネル、橋梁、共同溝、消防水利、場周柵、消防庁舎、除雪車庫、道路・駐車場照明、電源局舎、電源局舎内機器（航空保安無線施設用は除く。）、電線路等に設定される権利

② 不動産等所有権

・ 1. - (8) -④- (c) から (e) に関連する建物等について運営権者が保有する権利

・ 1. - (8) で運営権者が任意で行う事業・業務について運営権者が保有する権利

③ 土地の使用権

- ・ 国有財産貸付契約に基づく空港用地の使用権

④ 本事業関連物品等所有権

・ 国から運営権者に売り払う事業運営に必要な本事業関連物品等（消防車両、除雪車両等）

なお、国及び現在の空港機能施設事業者は、運営権が設定される資産、運営権者に移転される資産、物品、開示情報その他のあらゆる瑕疵について責任を一切負わないものとする。

○運営権の設定期間

- ・ 運営権の設定期間としては、一般的に 30 年程度とするケースがみられる。これは、運営権者が付帯事業として大規模な投資を行うことが想定されるため、投資回収に必要な期間を十分確保するためと考えられる。

- ・ 本事業でも、付帯事業として宿泊施設など一定の費用がかかる事業が見込まれており、参画意欲を高めるためにも 30 年程度の事業期間を設定することとする。

○運営権対価の考え方

- ・ 本事業は先述の通り、採算性の問題から運営権対価が発生しないものと想定される。
- ・ なお、運営権対価が発生する場合の実施方針における記載方法としては、運営権を活用した事業実施を進めている仙台空港のスキームが参考になる。

■仙台空港特定運営事業基本スキーム（案）

(11) 運営権者が支払う本事業の運営権等の対価

運営権者は、次に掲げる対価のうち、①及び②については現在の空港機能施設事業者に対して、③、④及び⑤については国に対して、それぞれ直接支払うものとする。

- ① 旅客ビル事業譲渡合意書で合意された旅客ビル事業取得対価
- ② 貨物ビル事業譲渡合意書で合意された貨物ビル事業取得対価
- ③ 駐車場資産譲渡契約書で定められた国に対する資産取得対価
- ④ 本事業関連物品の譲渡契約書（以下「本事業関連物品譲渡契約書」という。）で定められた国に対する物品取得対価
- ⑤ 実施契約に基づく国に対する運営権の設定に対する対価

いずれの対価も支払方法は指定された期日における一括払いとし、実施契約上別途定める場合を除き、運営権者への返還は行われず、運営権者は、延長オプションの行使の有無にかかわらず、対価の追加的支払請求を受けることはない。

なお、対価には最低提案価格を定めるものとする。

2) 民間事業者の募集及び選定に関する事項

民間事業者の募集、選定の前提条件として、募集選定に係る基本的な考え方やスケジュール、応募者の構成、参加資格要件、審査及び選定に関する事項、提出書類の取扱い等の項目からを整理する。主な記載内容としては、以下の通りである。

a) 主な記載内容

1. 事業者の募集及び選定の方法
2. 選定の手順及びスケジュール（予定）
3. 入札手続き等

- (1) 実施方針の公表
 - (2) 実施方針に関する質問・意見の受付及び回答
 - (3) 特定事業の選定・公表
 - (4) 入札説明書等の公表等
 - (5) 参加表明書、参加資格確認申請の受付、参加資格確認通知の発送
 - (6) 提案書の受付
 - (7) 選定結果の通知・公表
 - (8) 基本協定の締結
 - (9) 実施契約の締結
4. 応募者の構成
 5. 応募者の参加資格要件
 6. 審査及び選定に関する事項
 - (1) 事業者選定委員会
 - (2) 審査及び選定
 7. 入札に係る提出書類の取扱い
 - (1) 著作権等
 - (2) 入札提出書類の変更等の禁止
 8. S P C の設立

b) 記載にあたっての留意点

(1) 事業者の選定及びスケジュール

- ・ 本事業では指定管理者制度の活用を前提としているが、公共施設等運営事業と指定管理者制度を併用する場合には、公共施設等運営権実施契約と指定管理者の指定に係る議会の議決のタイミングに留意が必要となる。
- ・ ここで、総務省による PFI 事業契約と指定管理者の指定にかかる議会の議決スケジュールの考え方（下記）によると、PFI 事業契約と指定管理者の指定に係る議決は同じ議会で行うことができることとされており、公共施設等運営権実施契約の場合でも同様の整理が可能と考えられる。
- ・ 公共施設等運営権実施契約と指定管理者の指定に係る議決を同じ議会において行う場合には、その旨を明記しておくことが望ましい。

■ P F I と指定管理者制度について、平成 16 年 12 月 15 日、総務省

○ P F I と指定管理者それぞれに必要な議決項目

P F I

- ・債務負担行為の設定…①
- ・P F I 事業契約の締結…②

指定管理者制度

- ・公の施設の設置管理条例の制定…③
- ・指定管理者設置条例の制定…④
- ・指定管理者の指定…⑤

※③・④は同一の条例によることも可能

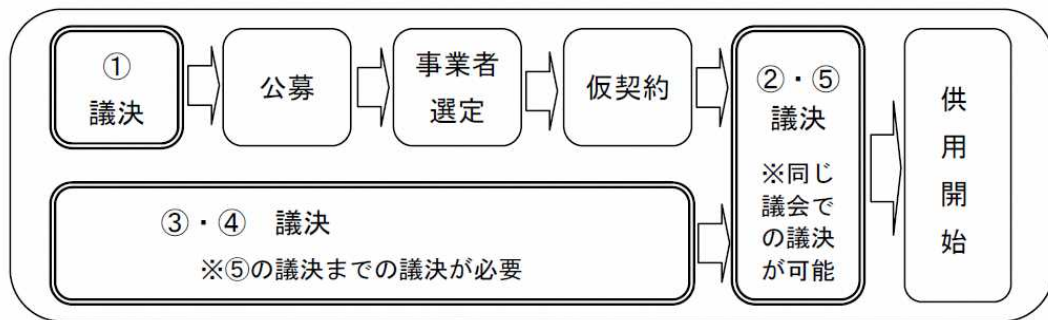
○基本的考え方

P F I 法上の契約と指定管理者制度とは、基本的には別個の制度であり、一方の手続きが「自動的」に他方の手続きを兼ねるということはできない。

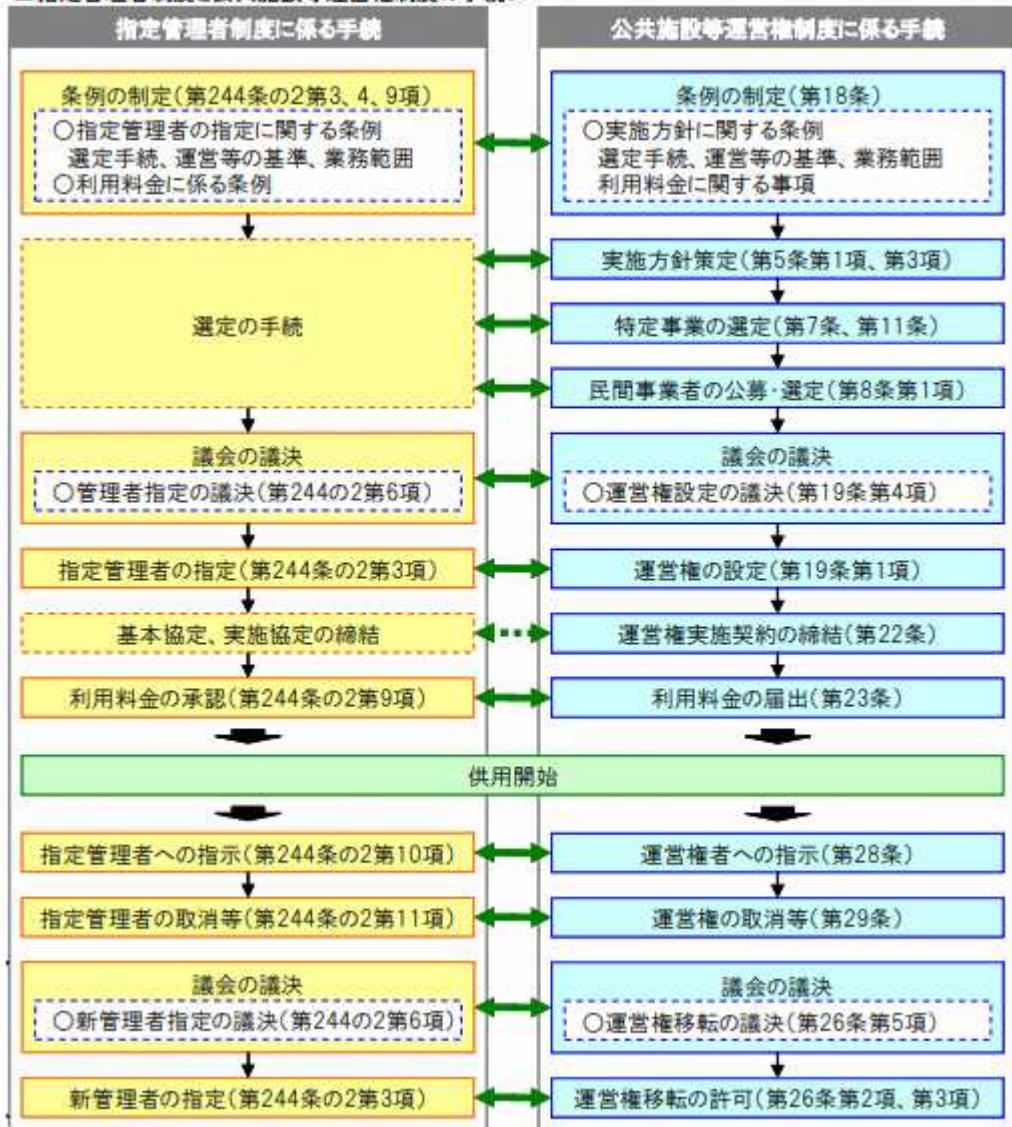
しかし、指定管理者は、公の施設の設置及びその管理に関する事項を定めた条例が制定された後に、当該条例において定められた手続きに則って選定されるものであり、指定管理者を選定する手続きについては、全て条例に委ねられていることから、議会や住民に説明がつくのであれば、公募等の方法によって指定管理者を選定することは必ずしも必要とされず、P F I 事業者が指定管理者として選定することができるよう条例で規定することも可能である。

また、公の施設の設置及びその管理に関する事項を定める条例は、その対象となる公の施設の目的や施設の状況が明らかになれば定めることができるものであり、P F I 契約に係る議決を行う議会と同じ議会において設置管理に関する条例を定めることも排除されない。(当該条例に規定する指定管理者を選定する手続きの方法によるが、同じ議会において指定管理者の指定の議決を行うことも可能。)

○考え得る議決のスケジュール



■指定管理者制度と公共施設等運営権制度の手続フロー



(出典：「地方公共団体における公共施設等運営権制度導入手続き調査研究報告書」より引用)

(2) 申請者の資格要件

- ・ 本事業の運營業務及び付帯事業を行う者には、交流・集客機能の向上といった本事業の目的を効果的・効率的に達成できる事業者の参画を促すことが望ましい。
- ・ 他方、改修業務として赤れんが建造物としての重要文化財の耐震改修が含まれることから、組積造の設計や重要文化財の保存活用に関する高度な知見やノウハウも求められる。
- ・ これら本事業に求められる条件を満たす事業者を求めるためには、公募要項において、市が参加企業に求める条件や実務経験等を明記することで、経験、能力を有する事業者の参画を誘導することが考えられる。

- ・ 先行する類似事例では、複数の企業によって構成されるグループであることや、税金の滞納がないこと等の制約条件が挙げられている。また、設計、建設、維持管理・運營業務に従事する企業に対しては、類似事業での実績要件を求めている。例えば旧奈良監獄の保存活用事業では、「組積造の文化財建造物である建築物に係る保存及び活用事業に関する調査・設計業務の実績を有していること」と具体的に記載している。本事業でも、民間事業者に任せる業務の内容、規模に応じて、民間事業者に求める実績要件等を設定することが考えられる。

図表 コンソーシアム構成企業の条件の例

■ (仮称) 旧奈良監獄の保存及び活用に関する公共施設等運營業

1 応募者の構成等

- (1) 応募者は、複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募グループという。」とし、代表企業を定め、当該代表企業が応募手続を行うこととする。
- (2) 応募者のうち、SPCに出資することを予定している企業等を「構成企業」、構成企業以外であって、SPCから直接業務を受託若しくは請け負い、又は付帯事業を担当することを予定している企業等を「協力企業」という。また、応募者は、構成企業及び協力企業が本事業の遂行上果たす役割等を明らかにするものとする。
- (3) 構成企業は、SPCに出資して株主総会における全ての決議裁について議決権を有する普通株式（以下「本議決権株式」という。）全ての割当てを受けるものとする。
- (4) 一のグループの構成企業及び協力企業は、他の応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。
- (5) 本要項第2・4・(5)・イの提案審査書類1の提出後、実施契約締結までの間は、構成企業及び協力企業の変更は認めない。ただし、構成企業又は協力企業の倒産等やむを得ない事情が生じた場合は、国がその事情を検討の上、可否の決定をするものとする。

2 応募者の要件

- (1) 全ての構成員は、次の要件を満たす者であること。
 - ア 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当しない者であり、かつ同令第72条に規定する資格を有する者であること。
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしていない者であること。
 - ウ 国からの委託に基づき、事業者の選定に係るアドバイザー業務を行う者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（(エ)において同じ。）。

なお、国からの委託に基づき、事業者の選定に係るアドバイザー業務を行う者は、次のとおりである。(以下略)

- エ 本要項第2・4・(6)・ウの事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
 - オ 資格審査書類の提出期限の日から優先交渉権者の選定の時まで、法務省から指名停止措置を受けていないこと。
- (2) 改修業務に係る設計及び工事監理に携わる構成企業又は協力企業(以下「設計企業」という。)は、次の要件を満たす者であること。
- ア 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - イ 設計企業及び配置予定技術者について、組積造の文化財建造物である建築物に係る保存及び活用事業に関する調査・設計業務の実績を有していること。
- (3) 改修業務に係る建設工事に携わる構成企業又は協力企業(以下「建設企業」という。)は、次の要件を満たす者であること。
- 建設企業及び配置予定技術者について、組積造の文化財建造物である建築物に係る保存及び活用事業に関する施工実績を有していること。なお、複数の企業が分担する場合にはS P Cから直接受託する企業が上記要件を満たしていること。
- (4) 史料館運営業務に係る維持管理・運営業務に携わる構成企業又は協力企業は、次の要件を満たす者であること。
- 歴史的資料を取り扱う文教施設の維持管理又は運営に関する実績を有していること。なお、複数の企業が分担する場合には、S P Cから直接業務を受託する企業が上記要件を満たしていること。

3) 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項として、民間事業者が実施する業務の範囲と官民によるリスク分担の考え方、提供する事業実施のモニタリング等について整理する。主な記載内容としては、以下の通りである。

a) 主な記載内容

1. 予想される責任、及びリスクの分類と官民間での分担
 - (1) 責任分担の考え方
 - (2) 予想されるリスクと責任分担
2. 事業の実施状況のモニタリング
 - (1) 目的
 - (2) モニタリングの方法

(3) モニタリング結果に基づく是正措置等

b) 記載にあたっての留意点

(1) 役割分担、リスク分担

- ・ 民間事業者と公共との役割分担の基本的な考え方を整理する際、本事業が指定管理者（利用料金制）により実施することを考慮すると、民間事業者による料金徴収リスクについても一定の範囲で民間が負うことに留意が必要である。
- ・ 具体的には、公権力の行使となる強制徴収は困難と考えられる等、民間が有する権限には制約があることから、民間が料金徴収リスクを負担できる範囲にも制約があると想定される等に留意が必要である。

4) 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

事業対象施設の立地や施設規模、配地に係る条件を整理する。主な記載内容としては、以下の通りである。

a) 主な記載内容

1. 施設の立地、配置図
2. 施設規模と機能
3. 土地に関する事項

b) 記載にあたっての留意点

- ・ 修繕や維持管理にかかる費用を適切に見積もることができるよう、設備については可能な限り詳細なリスト等を公表することが重要である。

5) 公共施設等運営権実施契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

公共施設等運営権実施契約の解釈について疑義や紛争が生じた場合の対応方法について、整理する。主な記載内容としては、以下の通りである。

a) 主な記載内容

1. 疑義が生じた場合の基本的な考え方
2. 管轄裁判所の指定

b) 記載にあたっての留意点

- ・ 紛争が生じた場合の協議の方法については、別途定めることも考えられる。
- ・ 例えば、「P F I 事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方」において、

紛争時の対応の考え方が示されており、これらも参考になる。

6) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合の対応について、整理する。主な記載内容としては、以下の通りである。

a) 主な記載内容

1. 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合
2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合
3. 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合
4. 金融機関等（融資団）と市との協議（資金調達がある場合）

b) 記載にあたっての留意点

- ・ 事業の継続が困難になった場合の基本的な考え方を整理する。詳細については入札説明書及び実施契約に示すこととなる。

7) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

法制度面や税制上の優遇措置や財政上、金融上の支援の有無について整理する。想定される主な記載内容としては、以下の通りである。

a) 主な記載内容

1. 法制上、及び税制上の措置に関する事項
2. 財政上、及び金融上の支援に関する事項

b) 記載にあたっての留意点

- ・ 本事業で民間事業者に対する税制上の支援措置等を講じる場合には、支援内容について詳細に記載する必要がある。

5-2 実施方針（案）の作成

上記に基づき作成した実施方針（案）を別添資料6に示す。

6. 今後の進め方

6-1 ロードマップ

① 事業化に向けてのスケジュール

赤れんが周辺等まちづくり事業は、防衛省のまちづくり支援事業を活用して進める。事業を進めるにあたっては、民間活力の導入等により、可能な限り負担の少ない整備を行うとともに、本市の財政負担を軽減するため、事業費の平準化に努める。現在想定している事業スケジュールは以下の通り。



事業スケジュールイメージ図

② 今後の検討事項等

平成 33 年度の供用開始 (予定) を目指すうえで、本調査の内容を基盤として活用し、当該事業の対象エリアに関連する文化庁、防衛省含め、関係機関との調整を継続的に図りながら、右記の通り事業を進める方針。

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

6-2 想定される課題

① 今後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業は、文部科学省所有倉庫 3 棟を含む、群としての重要文化財を有する事業であるがゆえ、その保存と活用のバランスの取り方について慎重な検討が必要である。また、それらの建物群が、国や市と所有者が異なる点や、段階的に事業を進める必要がある点等においても、難易度の高い検討が必要になる。

また、広域からの集客を見込む観光拠点の側面と、周辺地域住民が交流するコミュニティ拠点としての側面の重みづけについても、両立する最適な比重を見出す必要がある。維持管理についても、単体の施設としてではなく、赤れんがパーク及び周辺エリアを一体としたエリアマネジメントによる管理を導入し、さらには市街地への波及効果を生み出す方策を具体化する必要がある。

下記に、現時点で課題、懸念点として挙げられている項目を記載する。

a) 本事業の方向性の検討

プレヒアリングでは、赤れんが周辺等まちづくりの方向性について、市の意向を問う意見が多く聞かれたことから、公募までに方向性を明確にしておく必要があると推察される。

b) 既存施設の管理方法

現在、直営で運営している赤れんが博物館について、効率的な運営や集客力向上のために、民間事業者任せにすることも考えられる。公募までに民間事業者任せにすることを決めておく必要がある。

c) 重要文化財活用に向けた民間事業者の参入障壁の低下

活用にかかる規制の多さや手続きの煩雑さ、費用負担を懸念する民間事業者もみられる中、より多くの民間事業者に重要文化財活用に興味を持ってもらう必要がある。

d) 地域との連携

本市では、舞鶴赤れんがパークのみならず市街地を含めた範囲でのエリアマネジメントを導入し、包括的なまちづくり事業へ発展させることを検討している。したがって、本パークの活用にあたっては地域周辺の事業者とも連携を進める必要がある。

② 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

a) 課題 1：事業の方向性

論点：プレヒアリングでは、以下の事業の方向性について市の意向を問う意見が多く、公募までにスタンスを明確にしておく必要がある。

事業の方向性 1：広域集客拠点化を目指す（インバウンド含め）

事業の方向性 2：地域住民を主体とした拠点施設を目指す

■民間事業者の意見

【広域集客拠点化についての意見】

- ・京都市からのアクセス面に課題があり、京都の周辺には競合となる観光地も多いため、京都から足を延ばす観光拠点とすることは容易ではない。
- ・赤れんが関連施設は、国内でも舞鶴だけではなく他でも見られるため、赤れんが倉庫の魅力だけでは観光のコンテンツとして弱く、赤れんがの建物自体を来場の目的にする人はそれほど多くないと想定する。
- ・観光地として大幅に集客を増やすには、新たに強力な観光コンテンツを創出する必要がある。
- ・ウェディングもできる高級感のあるホテルリゾートにするならば、道の駅や日常的な物販施設はマッチしない。

【地域住民を主体とした拠点施設についての意見】

- ・日常的に市民の憩いの場として機能することは重要である。
- ・シェアオフィスやコワーキングスペース等、日常的に人がいる状態を作り出す企画が必要。シェアオフィスであれば、ロシアや韓国など、周辺諸国の人々が集まるインターナショナルなビジネスハブとして機能させる案も考えられる。
- ・オフィス機能を設けることで、街の産業創出につなげることも可能と考える。
- ・道の駅にもぎわい施設としては有効である。

■メリット・デメリット整理

目指す方向性	利点（メリット）	懸念点（デメリット）
広域集客拠点化	<ul style="list-style-type: none"> ・成功すれば広域から来場者を取り込み、来場者数の大幅な増加を見込める ・ホテル事業者等の民活事業者の参画を喚起しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・広域から集客できる見込みが予測困難 ・広域客向けの機能にすることで、現状の地域住民の来場者が離れてしまう可能性がある ・既に参赤れんがパークに参画している地域企業が離れてしまう可能性がある
地域住民を主体とした拠点施設	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の方向性を踏襲しながら堅実に来場者数を伸ばしていくことが可能 ・既に赤れんがパークに参画している地域企業を残すことができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・大幅な来場者数の増加を見込めない可能性がある ・ホテル事業者等の民活事業者の参画を喚起しにくい

【RFI 回答における事業実施可能性のある事業】

- ・ 飲食、物販、展示、音楽、自衛隊関連事業については、各社共通して事業実施可能性があると回答
- ・ 宿泊施設についても複数の企業が、事業実施可能性があると回答

■有効な事業の方向性の仮説

『地域住民にもオープンな広域集客拠点にする』

- ・ 広域集客拠点と、地域住民を主体とした拠点の機能は、必ずしも相反するものではなく、広域集客拠点を目指しながらも、地域住民も利用できる機能を一定割合維持することが有効と考える。
- ・ 地域住民を寄せ付けない高級リゾートのような観光地とするのではなく、地域住民とも触れ合えることを魅力の一つにするような観光地とする。
- ・ 例えば、ホテル施設には客室以外にも物販施設や飲食施設が存在し、それらは地域住民も利用可能な機能である。地域住民にとっても、ホテル内の物販施設や飲食施設では、非日常感を味わうことができ、地域住民の赤れんがパークにおける「体験価値」が向上する可能性がある。
- ・ 外部からの観光客は、その土地の地域住民の生活や暮らしが表出しているからこそ魅力的と感じることがある。
- ・ 舞鶴地域の特徴として、例えば、海上自衛隊の方々が日常的に赤れんがパーク内の飲食店を利用している姿等が垣間見えたらユニークであると考えられる。
- ・ 展示施設等も観光客と地域住民が共存可能な施設にすることは可能であり、地域住民が利用可能な展示空間やホールを設置することや、地域住民向けのレクチャー等を開催することが考えられる。
- ・ 地域に開かれたホテルの例：Onomichi U2
- ・ 観光客のみならず、地域住民のコミュニティの場としても愛されており、多くのイベントなどが開催されている。施設内のベーカリーやレストラン等では、地元の食材を使った食事が提供されている。
- ・ 地域に開かれた美術館の例：金沢 21 世紀美術館
- ・ 同美術館のコンセプトは「世界の現在とともに生きる」「まちに生き、市民とともにつくる参画交流型」「地域の伝統を未来につなげ、世界に開く」「子どもとともに成長する」という 4 つである。同美術館は、地域に開かれた公園でもあり、街中の商業空間を補完する存在でもある。

b) 課題 2：既存施設の管理方法

論点：現在公営で運営している赤れんが博物館の管理方法を今後どのようにするか。

■既存施設の管理方法

既存施設の管理方法について想定されるパターンとメリット・デメリットは下記の通り。以下を踏まえ今後も検討を重ねていく必要がある。

パターン	①維持管理のみ民間に委託（公設公営）	②運営も含めて民間に委託（公設民営）	③所有権まで民間に移転（民設民営）
概要	他の赤れんが施設と一体的に、建物や設備の保守点検、清掃、補修等を実施。	左記に加え、博物館の運営も民間事業者に委託。	建物や設備、展示物の所有権も民間事業者に移転。
メリット	既存の維持管理コストを縮減できる可能性がある（スケールメリット）	民間のノウハウによって魅力的な企画展示が行われ、集客力や収益性向上も期待	民間資金によって設備投資が行われれば、施設の魅力がさらに向上すると期待
デメリット	民活による効果は、コスト縮減に限定される	これまでの取り組みとの一貫性や、長期的な視座にたった調査・研究等に限界がある 学芸員のみ直営とするなどの工夫が必要	独立採算による博物館事業の成立は難しい可能性がある

c) 課題3：重要文化財活用に向けた民間事業者の参入障壁の低下

論点：重要文化財活用に民間活力を導入すべく、どのように参入障壁を下げるか。

■参入障壁の低下

4-5でも記載した通りであるが、国内において文化財の保存活用にかかるノウハウのある事業者が未だ多くないことから、民間事業者に対しては十分な情報提供や密なコミュニケーション、適切なリスク分担により参入障壁を下げる取り組みをすることが必要である。事業者に対してはこれまでの文化財活用の実績を求めるよりも、本件を通じ官民ともに実践を通じてノウハウと実績を積み重ねていくという姿勢を取っていくのが望ましい。

d) 課題4：地域との連携

論点：官民連携におけるエリアマネジメントを導入するにあたり、どのように地域と連携していくか。

■地域との連携

周辺地域と一体となってエリア全体の活性化を目指すにあたっては、地元企業との連携

や、周辺交通インフラの拡充等が求められる。地元企業との連携にあたっては、地元商工会議所との意見交換、協力要請や、事業者選定基準に地元雇用を組み入れる等の対応が考えられる。また、周辺交通インフラについては、舞鶴市内における二次交通の拡充のみならず、日本海側を周遊できるルートの策定、交通事業者誘致等の対応も考えられる。

6. 資料編

- ◇ 別添 1_事業期間における総額費用の比較
- ◇ 別添 2_VFM 計算
 - 2-1 : RO 方式
 - 2-2 : PFI (RO) 方式
 - 2-3 : コンセッション方式
- ◇ 別添 3_来場者アンケート結果
- ◇ 別添 4_パネル調査結果
- ◇ 別添 5_RFI 質問票
- ◇ 別添 6_実施方針 (案)

以上

別添 1

事業期間における総額費用の比較（民間収益事業のパターンによる比較）

期間：17年（改修：2年、維持管理・運営：15年）

（単位：千円）

	ケース① （既存施設・文科施設活用＋ 既存用途廃止）	ケース② （既存施設活用＋既存用途 廃止）	ケース③ （既存施設活用＋既存用途 移転）	ケース④ （文科施設活用）
初期整備費用	3,386,814	3,386,814	3,588,045	3,386,814
うち 補助金額	2,421,525	2,421,525	2,421,525	2,421,525
市負担分	965,289	965,289	1,166,520	965,289
維持管理・ 運営費用*	827,339	838,981	2,078,888	2,187,989
事業収入*	294,865	252,639	1,543,909	1,543,909
付帯事業 による収入*	940,359	507,509	507,509	432,850
収支	407,886	-78,833	-27,470	-211,231
年額 (千円/年)	27,192	-5,256	-1,831	-14,082
現在の指定管 理料(約54,000 千円/年)との 比較	市の負担 なし	負担軽減 効果あり	負担軽減 効果あり	負担軽減 効果あり
留意点	既存施設の用 途廃止を伴う ため、市民の合 意が必要	既存施設の用 途廃止を伴う ため、市民の合 意が必要		

※現在価値化

赤れんがフェスタ in 舞鶴 2017 来場者アンケート回答結果

<調査概要>

概要	内容
実施時期	<ul style="list-style-type: none"> 2017/10/21（土）～10/22（日）
調査対象	<ul style="list-style-type: none"> 赤れんがフェスタ in 舞鶴2017 来場者
サンプル数	<ul style="list-style-type: none"> 154サンプル サンプル内訳（年齢内訳） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 20歳未満：7サンプル ➢ 20代：12サンプル ➢ 30代：40サンプル ➢ 40代：51サンプル ➢ 50代：22サンプル ➢ 60代：14サンプル ➢ 70歳以上：8サンプル
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 回答者属性等に関する質問 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 年齢、性別、住まい、同伴者、移動手段、来場回数、宿泊状況 施設に関する興味や意見等に関する質問 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 来場目的、魅力、改善点、期待する機能

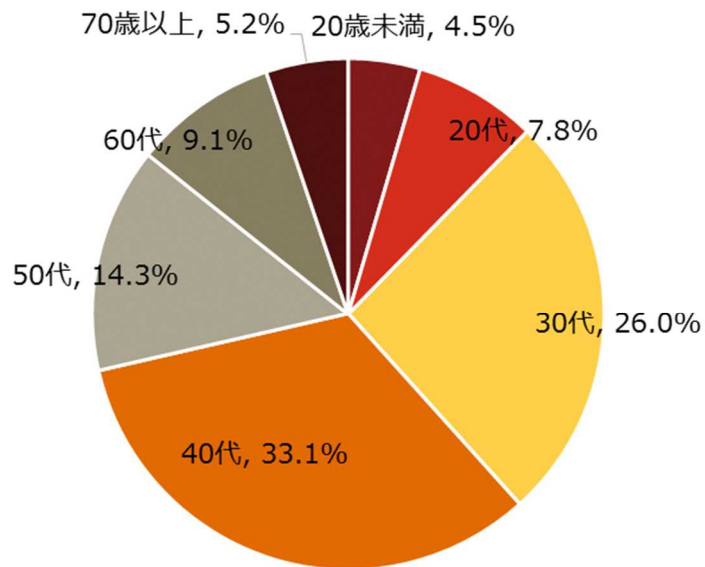
<アンケート結果のサマリー>

- 本イベント来場者の地域割合は京都府内が75%を占める。また、関東地方からの来場者も少数存在。
- 回答者のうち、8割以上が自動車で来場している。また、全体の約70%が家族連れである。
- 「食事」を目的として来場した方が多いが、それを魅力と感じている人の割合は低い。（クロス集計No.1-1とNo.2-1など）
- 40代は「食事」を目的として来場する方が多いが、50代以上になると「食事」よりも「音楽・パフォーマンス鑑賞」や「展示施設見学」を目的とする割合が増える。（クロス集計No.1-1）
- 全ての地域で「音楽・パフォーマンス鑑賞」、「食事」を目的として来場している方の割合が高い。京都府外からの訪れる観光客の特徴として、「展示施設見学」、「自衛隊施設・艦艇見学」の割合が高い。（クロス集計No.1-4）
- 来場回数の増加に伴い、「赤れんが建物」、「海上自衛隊の船舶」に魅力を感じる方の割合は低下する。他方で、「海辺・自然の景観」や「歴史」、「食の魅力」、「多様なイベント」の割合は横ばいもしくは増加する。（クロス集計No.2-2）
- 年代、来場回数の殆どのセグメントにおいて「多様な機能（展示・物販・飲食等の施設）」と「案内・サイン」を改善点と回答している方が多い。（クロス集計No.3-1～3-3）
- 食事を目的として来場する方が多いが、将来期待する機能として、「飲食施設」を選択される方の割合が高い。また、全世代において「体験施設」の割合が高く、「宿泊施設」に対する割合は低い。（N0.1-1やN0.4-1～4-3など）

<単独集計結果>

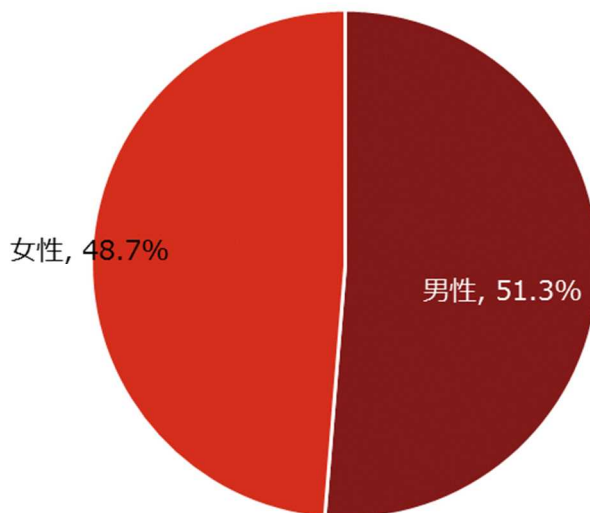
質問No.1 ご回答者の年齢(n=154)

本アンケートは、30～50代の回答者が全体の約75%を占める。



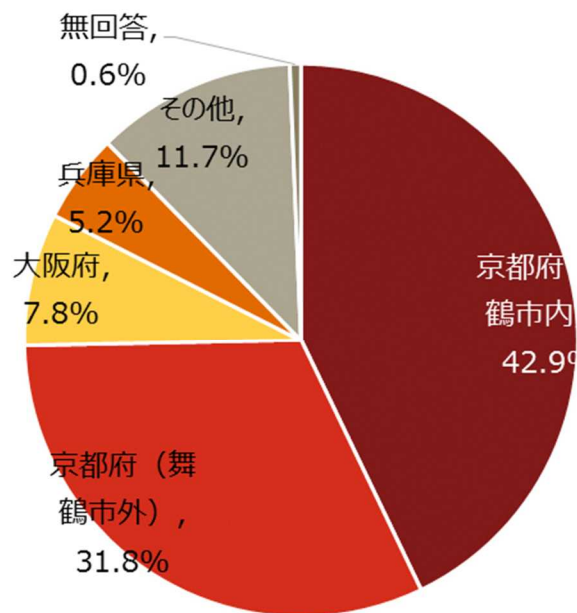
質問 No.2 ご回答者の性別

男女比率は約半々である。



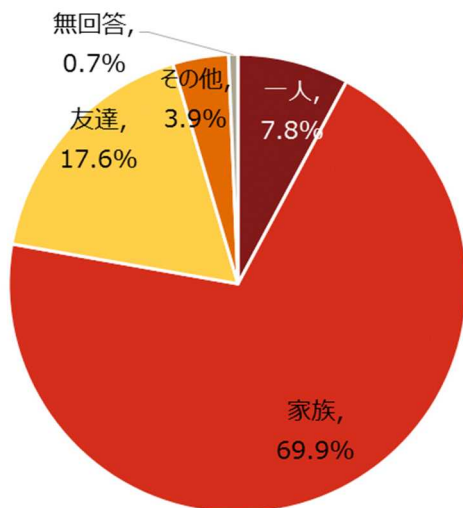
質問No.3 現在お住まいの地域

京都府内の観光客が全体の75%を占める。最も遠方から来場された方の住まいは神奈川県、千葉県、栃木県などの関東地方である。



質問No.4 同伴者について

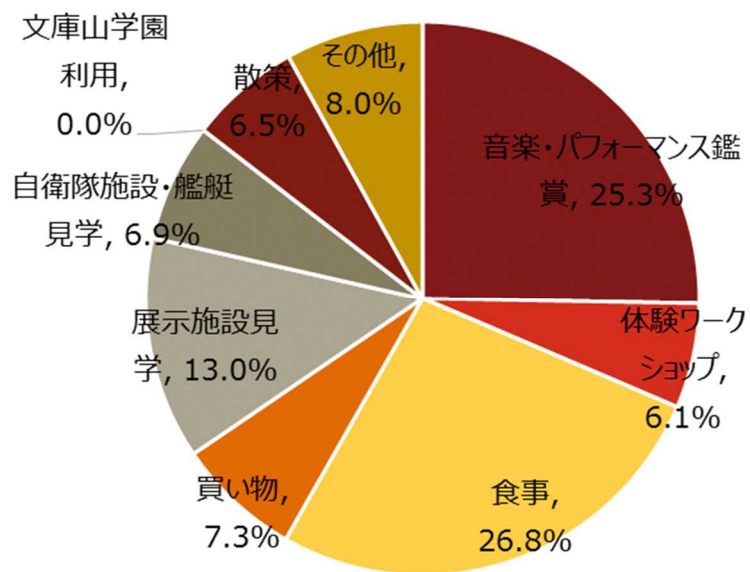
家族と来場した方が全体の約7割を占める。



#	その他の回答
1	恋人 (2件)
2	イベントスタッフとして (1件)
3	職員旅行 (1件)
4	同窓会 (1件)
5	PTA (1件)

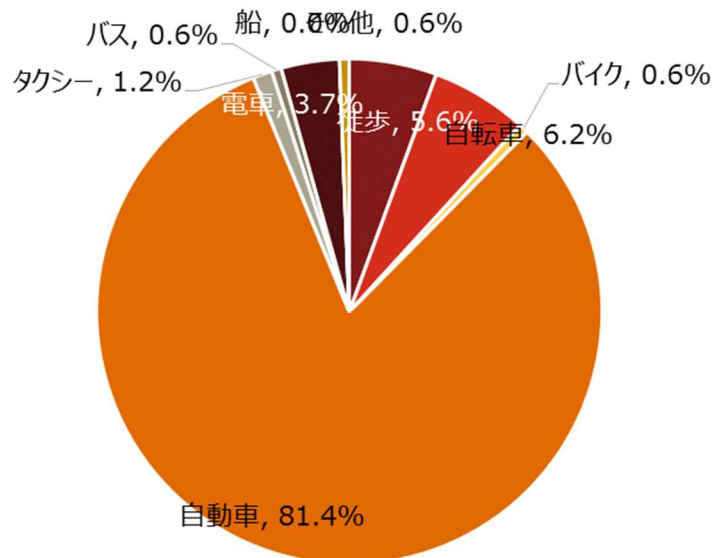
質問No.5 赤れんがパークへの来場目的(複数回答)

「音楽・パフォーマンス鑑賞」と「食事」を目的として来場する方の割合が高い。



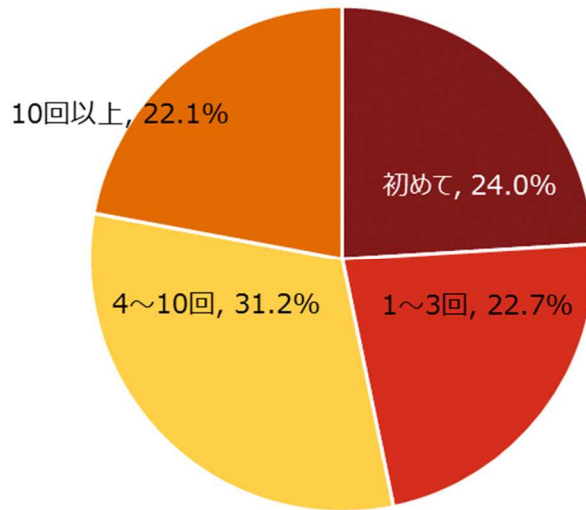
質問No.6 赤れんがパークへの主な移動手段(複数回答)

自動車で来場される方が最も多く、電車やバス等の公共交通機関を利用して来る割合が低い。



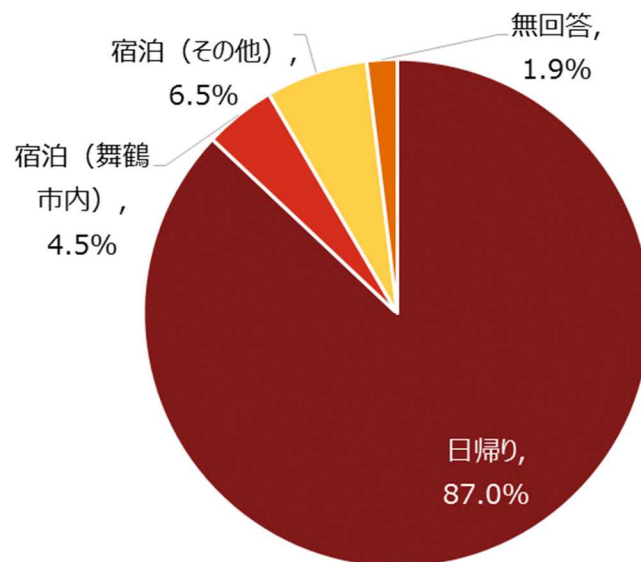
質問No.7 これまでの赤れんがパーク来場回数

赤れんがパークに初めて来場された方は全体の1/4を占める。また、複数回来場している方の全体に占める割合が高い。



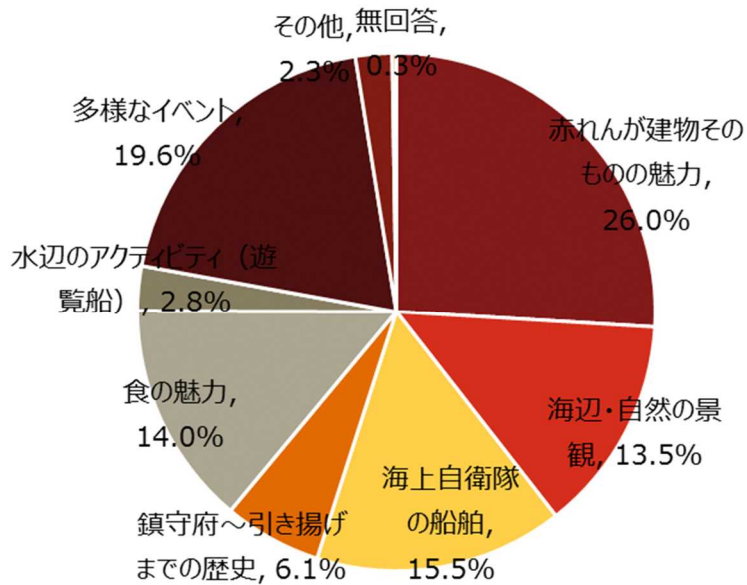
質問No.8 宿泊状況について

宿泊客は全体の1割しかなく、日帰り客が大多数を占める。また、舞鶴市内に宿泊する割合はその他よりも低い割合を占める。



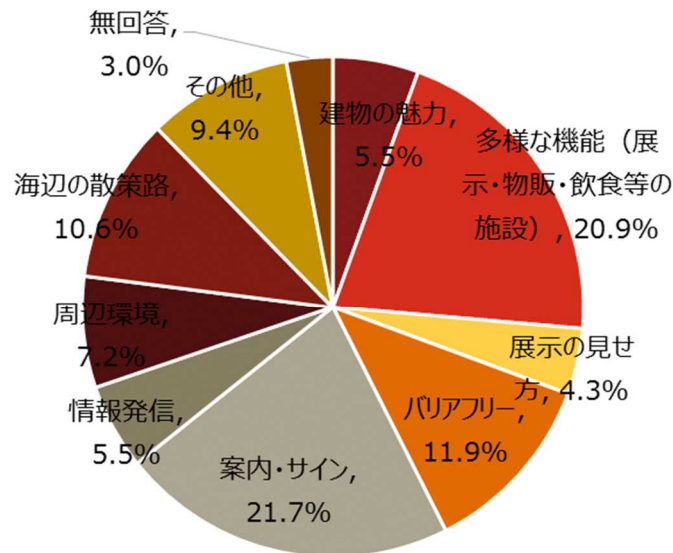
質問No.9 赤れんがパークの魅力(複数回答)

「赤れんが建物」と「多様なイベント」に魅力を感じている方の割合が高い。次いで、「海辺・自然の景観」、「海上自衛隊の船舶」、「食の魅力」の割合が高い。



質問No.10 赤れんがパークの改善点(複数回答)

「多様な機能」や「案内・サイン」を改善点として挙げている方の割合が高い。また、「バリアフリー」や「海辺の散策路」についても改善点として挙げる割合が高い。

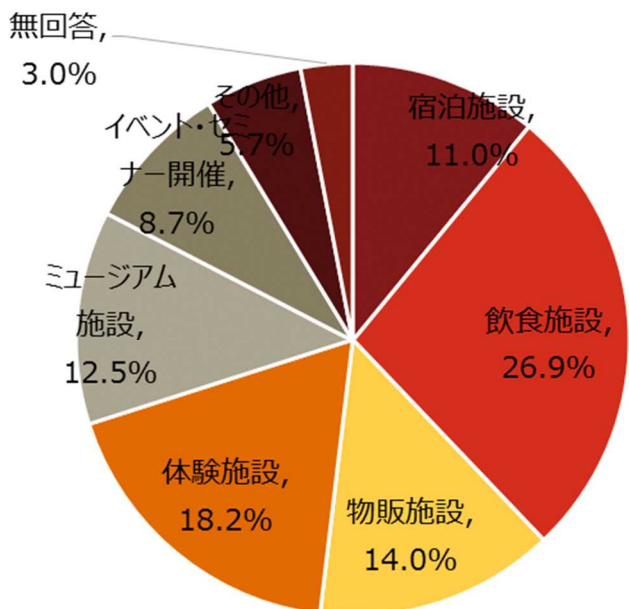


質問No.11 前項で選択した項目の具体的な内容

#	カテゴリ	内容
1	施設	駐車場が遠いので、近くに設けてほしい
2	施設	海辺にオシャレな散策路やお店があるといい
3	施設	トイレが使いにくい
4	施設	段差が多いので、なくしてほしい
5	施設	雨天時に地面に水が留まって歩きづらい
6	施設	座って食べる場所が少ない
7	施設	駐車場の砂利をコンクリートに替えてほしい
8	施設	雨天時の休憩場所がほしい
9	施設	季節を意識した花などを展示して、写真が撮れるスペースやモノづくりブースなどがあれば良い
10	施設	駐車場から赤れんがパークの魅力を感じとることができるように工夫するべき
11	施設	赤れんが建物特有のアミューズがほしい
12	施設	海辺にアトラクションをつくってほしい

質問No.12 赤れんがパークに将来期待する機能(複数回答)

「飲食施設」や「体験施設」に将来期待している方の割合が高く、「宿泊施設」や「イベント・セミナー開催」に期待している方の割合は低い。



前項で選択した項目の具体的な内容

#	カテゴリ	内容
1	イベント	ライブを増やしてほしい（有名人のコンサートなど）
2	イベント	子供向けのイベントを増やしてほしい
3	イベント	昔の映画の上映会をひらいてほしい
4	イベント	雨の日にも楽しむことができるイベントや施設がほしい
5	イベント	艦艇内で食事等の体験をしてみたい
6	イベント	釣りや料理体験ができるイベントがあれば良い
7	イベント	ボートを漕ぐ等の体験イベントがほしい
8	イベント	文化的な学びができる施設やイベントを設けてほしい
9	食事	レストランやショップ、カフェなどをもっと充実してほしい
10	食事	限定メニュー（食事）を増やしてほしい
11	食事	市役所に来た際に立ち寄れる定食屋やレストランがほしい
12	食事	魚介類の販売をしてほしい

#	カテゴリ	内容
13	食事	地域の食材を活かした料理を食べたい
14	施設	科学館やプラネタリウム、水族館がほしい
15	施設	舞鶴の漁業・農業の魅力を伝えることのできる施設がほしい
16	施設	休憩スペースがほしい
17	施設	常に遊べる施設がほしい
18	施設	平日にお散歩で子供を連れていけるように整備してほしい
19	施設	温泉施設があれば良い
20	宿泊	安価で宿泊できる施設がほしい
21	宿泊	赤れんが建物内に宿泊できれば良い
22	宿泊	観光客に喜ばれるような綺麗な宿泊施設をつくるべき
23	宿泊	自衛隊施設を宿泊施設にしてほしい
24	自衛隊	海上自衛隊の体験入隊

質問No.13 ご意見・ご要望

#	カテゴリ	ご意見
1	イベント	30～50代向けイベントのように見受けられた
2	イベント	伊藤歌詞太郎さんをまた呼んでほしい
3	イベント	月一回の頻度でイベントがあると良い
4	イベント	ステージ上になれるようにしてほしい
5	イベント	勤労市民大学がなくなり、市民が集まれる場所が減った
6	発信	イベント内容がわかるチラシを事前にほしかった
7	発信	福地山にない魅力があるので、もっと発信してほしい
8	発信	京都北部の魅力をもっと発信するべき
9	発信	Twitter等を活かして、情報発信力を高めてください（舞鶴市及び赤れんがパーク）

#	カテゴリ	ご意見
10	食事	一か所で複数のカレーを販売してほしい（分散しても歩き回れない）
11	食事	とれとれセンター以外でお寿司が食べたい
12	食事	飲み物ブースがほしかった
13	物販	他県と比べて、海辺の飲食、物販施設が充実していない
14	施設	音楽練習室があるのは良いが、防音が弱いのでは
15	交通	市民の人たちが気軽に足を運べるように交通を改善すべき
16	案内	駐車場整理員の教育を徹底すべき。案内がわかりにくい
17	その他	TV番組で舞鶴赤れんがパークが横浜と比較、揶揄されていた点が悲しかった
18	その他	赤れんがの保存にも力を入れつつ、観光地として躍進してほしい

以上

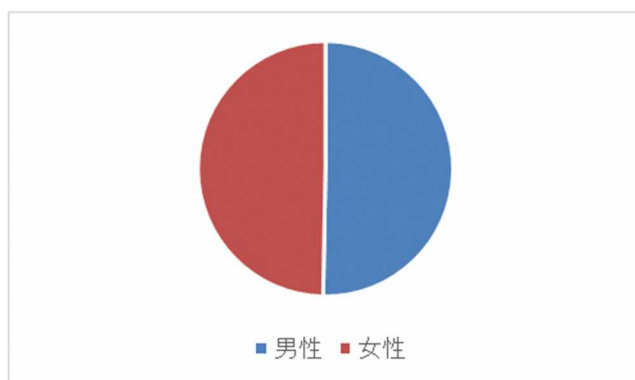
パネル調査結果

＜回答者属性＞

		該当数	男性	女性
全	体	600	50.3	49.7
別性	男性	302	100.0	0.0
	女性	298	0.0	100.0
代年	20－29歳	135	50.4	49.6
	30－39歳	152	50.7	49.3
	40－49歳	163	50.3	49.7
	50－59歳	150	50.0	50.0
居住地 (関西圏)	関西圏・計	300	50.0	50.0
	福井県	7	71.4	28.6
	滋賀県	13	53.8	46.2
	京都府	32	43.8	56.3
	大阪府	145	52.4	47.6
	兵庫県	77	44.2	55.8
	奈良県	15	53.3	46.7
	和歌山県	11	54.5	45.5

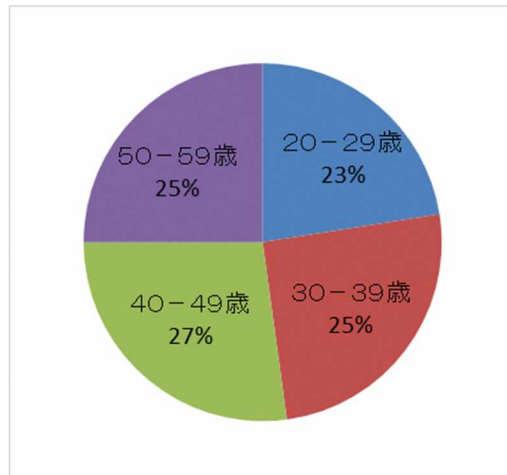
＜質問別回答＞

SC1 あなたの性別をお知らせください。(SA)



回答者の性別は約半々で設定

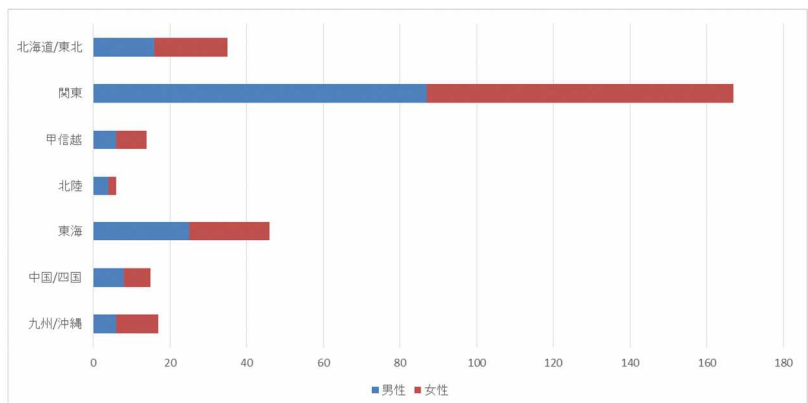
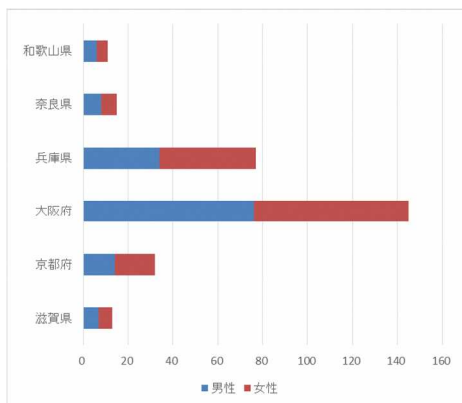
SC2 あなたの年齢をお知らせください。(SA)



回答者の年齢構成は各世代万遍なく設定

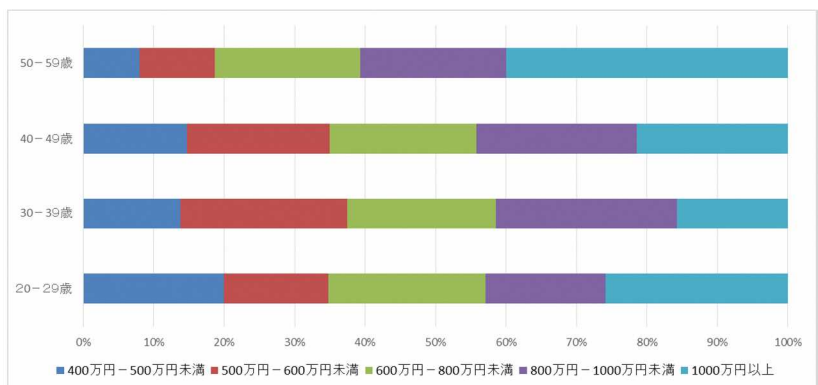
SC3 あなたのお住まいをお知らせください。(SA)

回答者の住まいは関西圏を中心に設定。

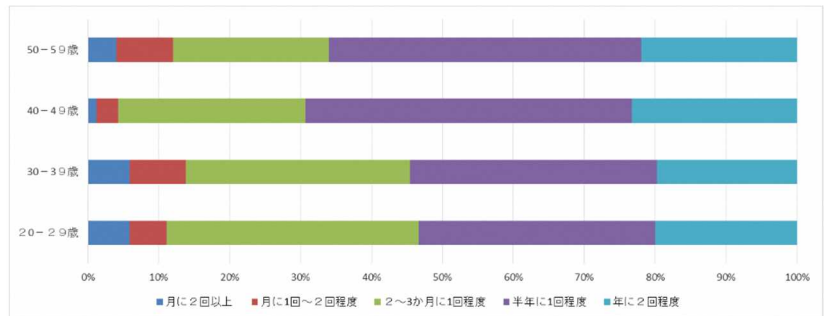
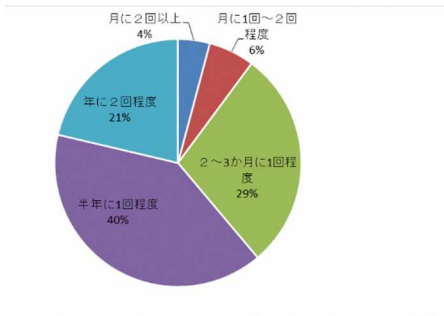


SC4 あなたの世帯の年収を教えてください。

回答者の世帯年収は400万円以上で設定。



SC5 あなたは、国内旅行(宿泊を伴うもの)にどの程度の頻度で行かれますか。

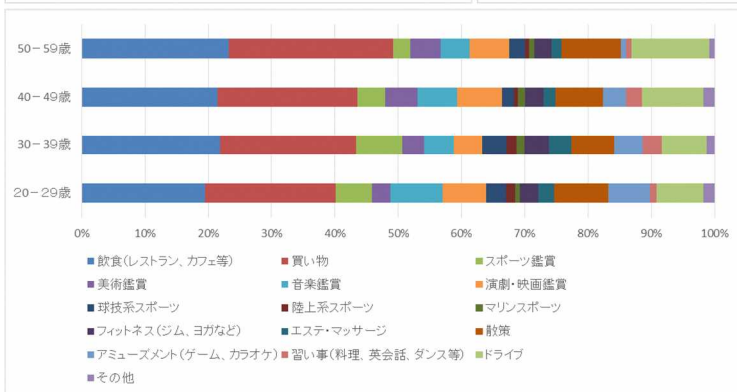
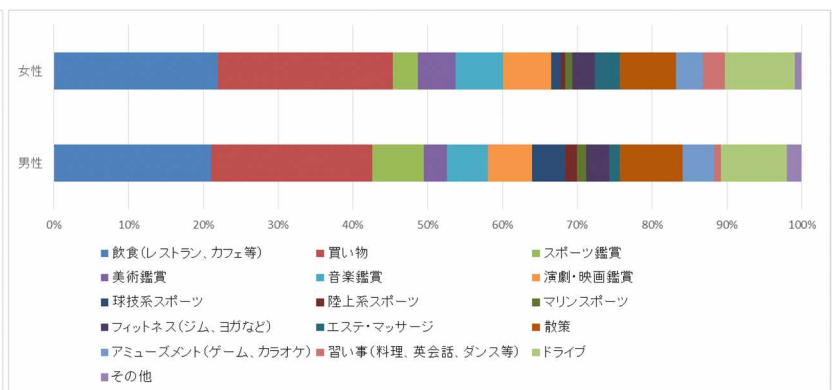
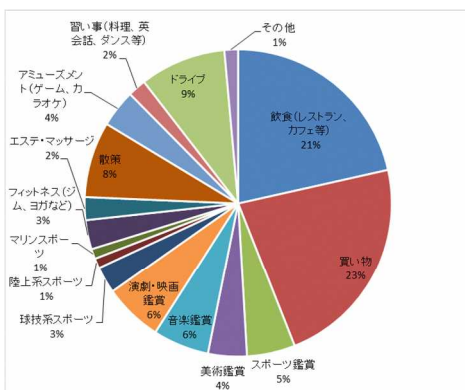


以下の中から、最もあてはまるものを一つお知らせください。(SA)

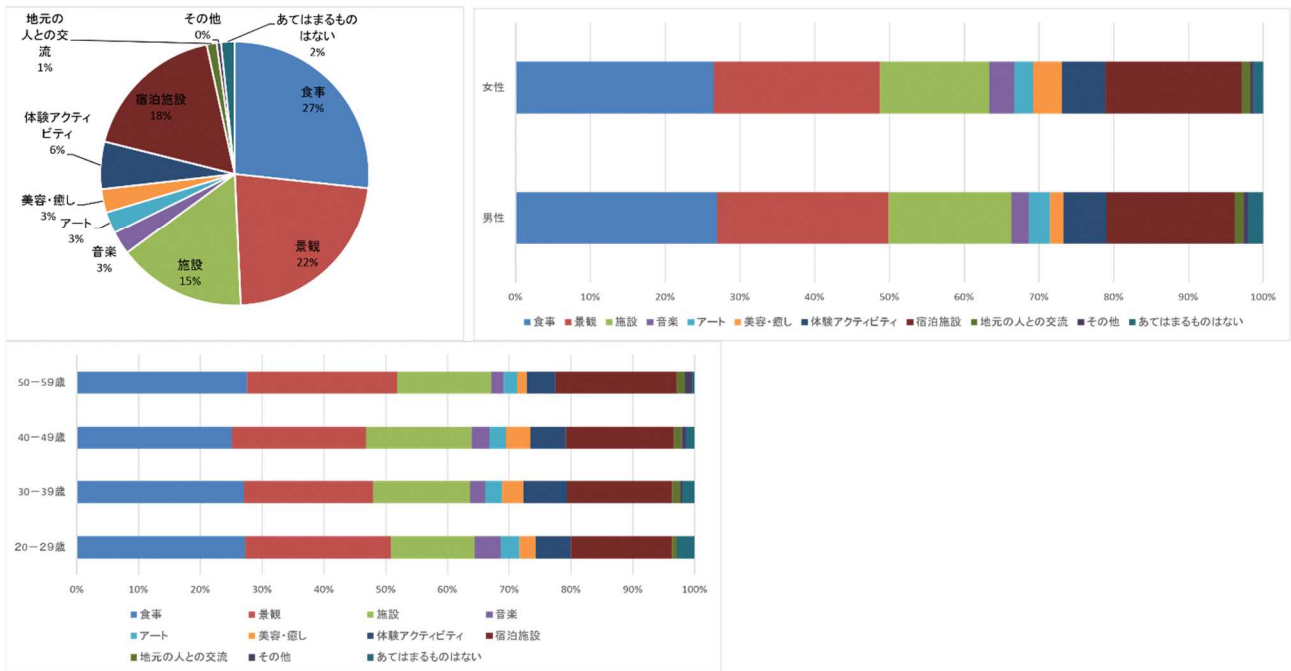
回答者は年に2回以上の国内力に行く人に設定。

Q1 あなたは、休日に外出する際、どのようなことに時間を使いますか。

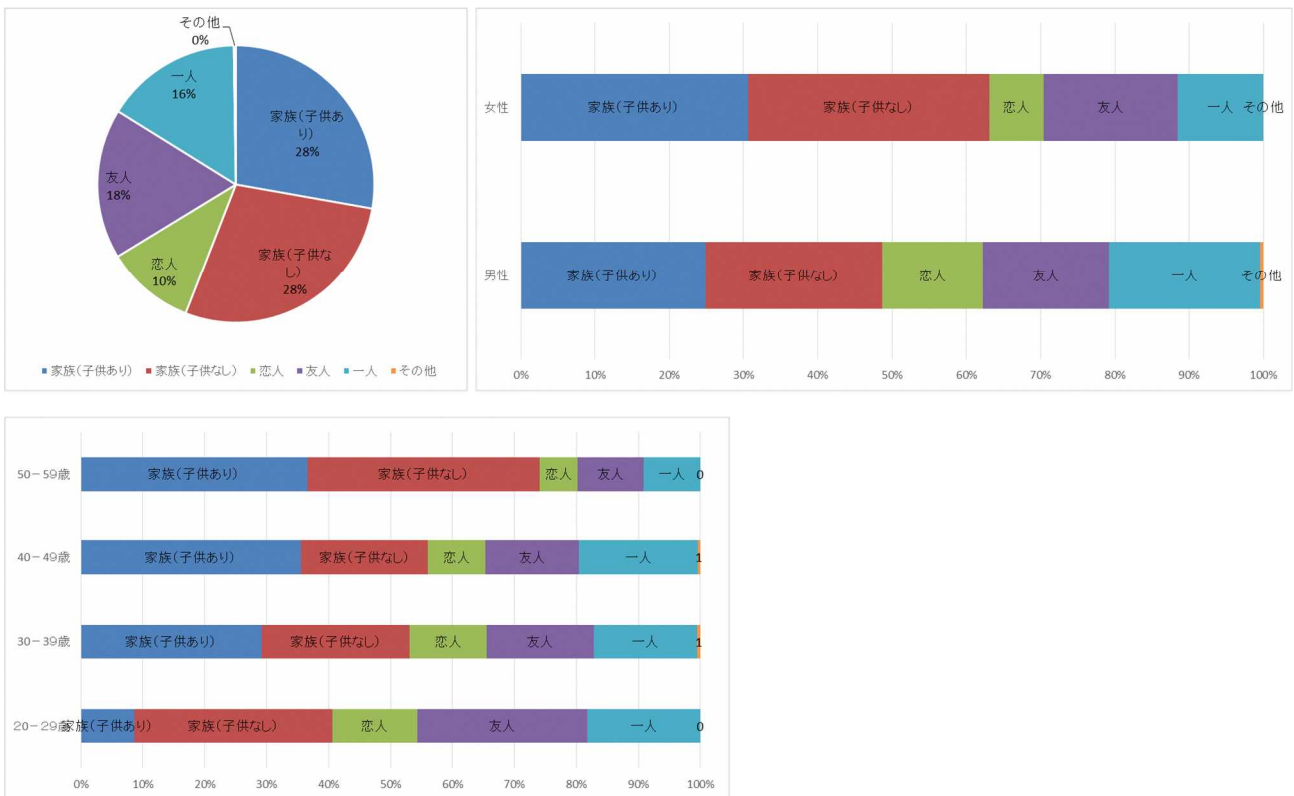
あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



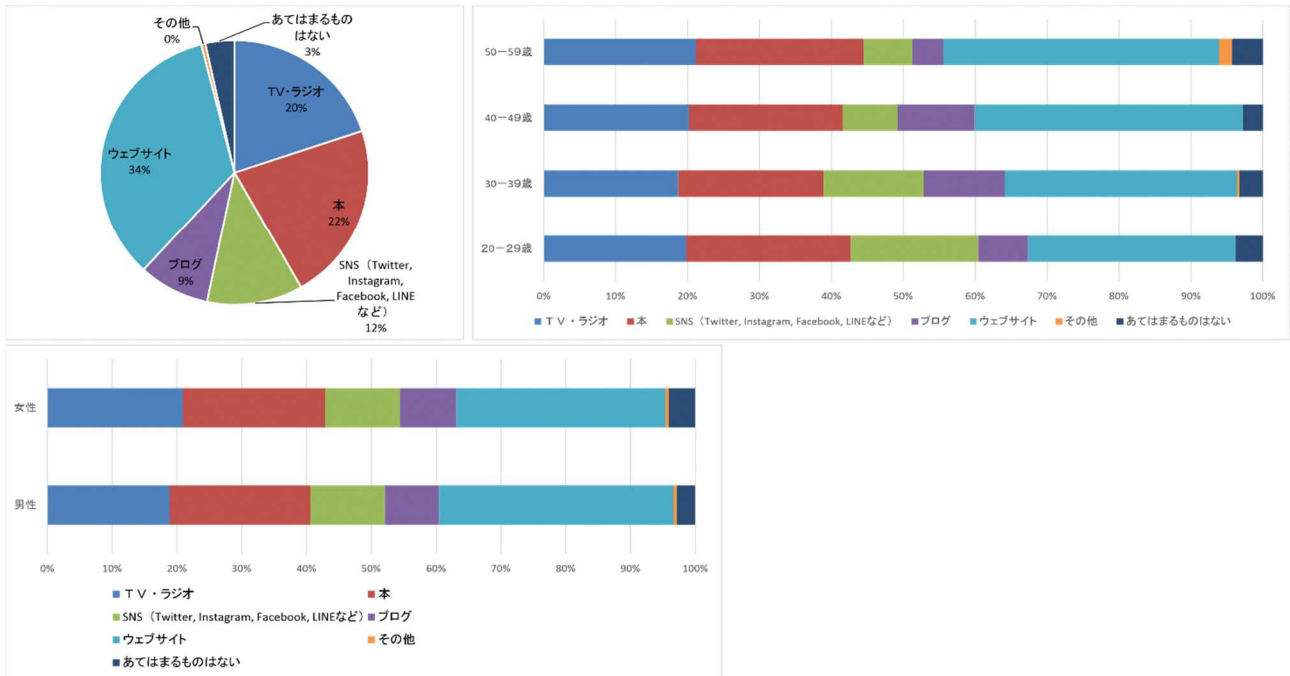
Q2 あなたは、どのようなことが充実している旅行先を選びますか。
重視するものを、全てお知らせください。(MA)



Q3 あなたは、国内旅行をする際、どなたと一緒にいくことが多いですか。
あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)

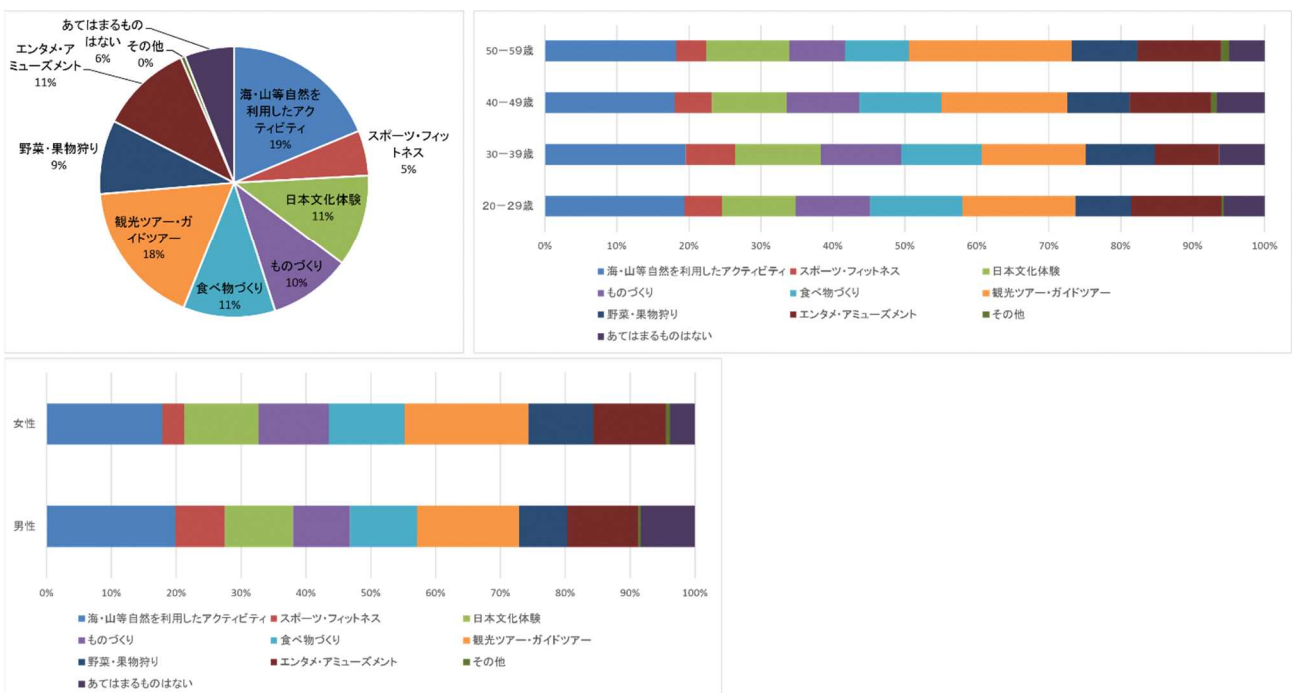


Q4 あなたは、旅行先を決める際、どのような情報源を参考にしますか。



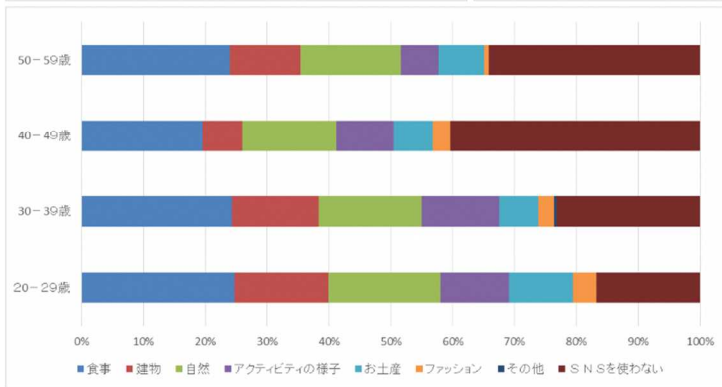
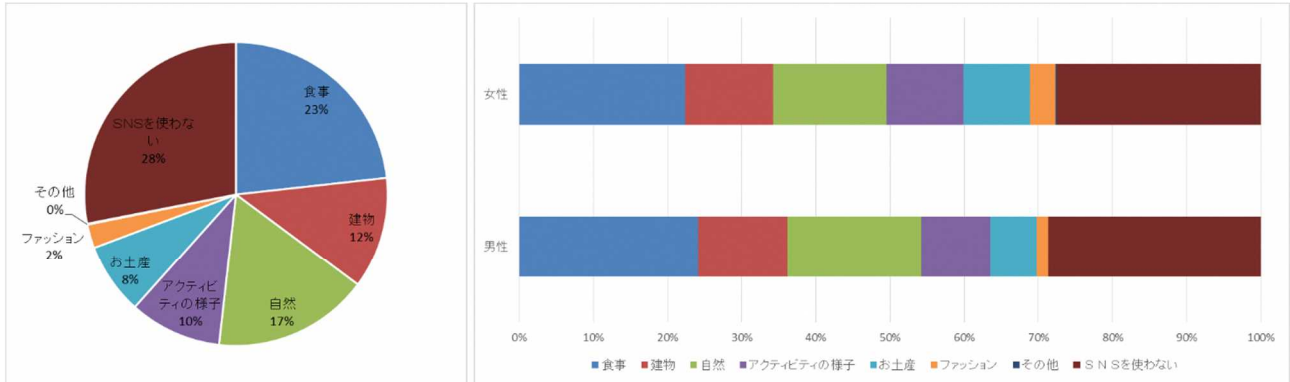
あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)

Q5 あなたは、旅行先での体験アクティビティとして、こういった内容に興味がありますか。

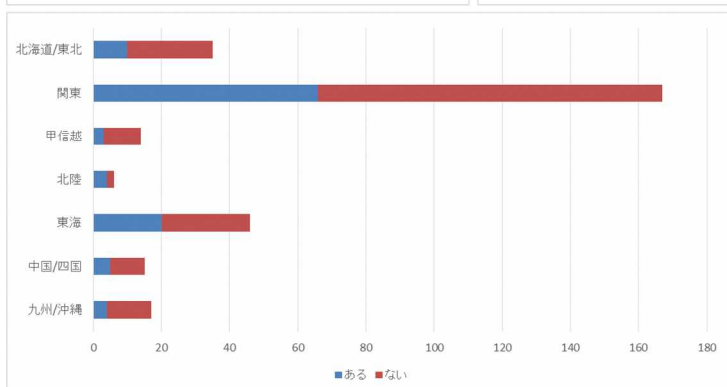
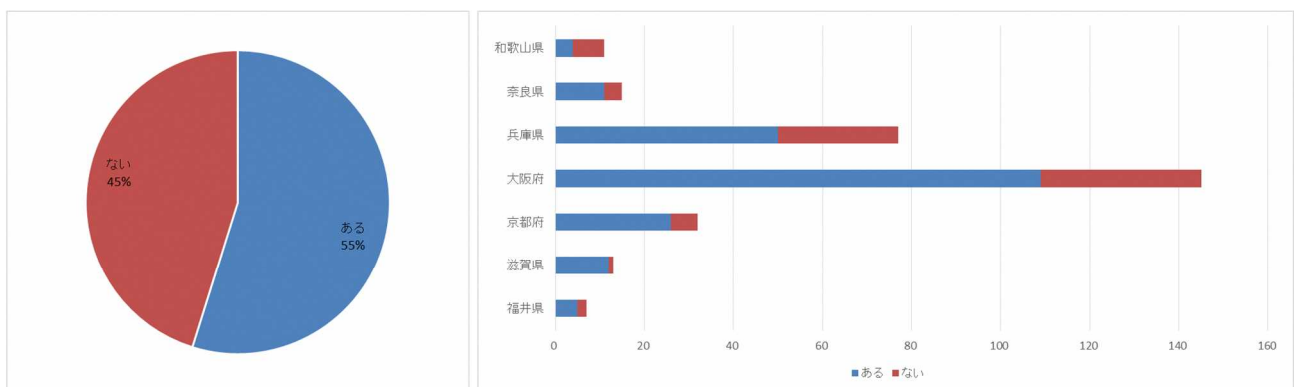


あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)

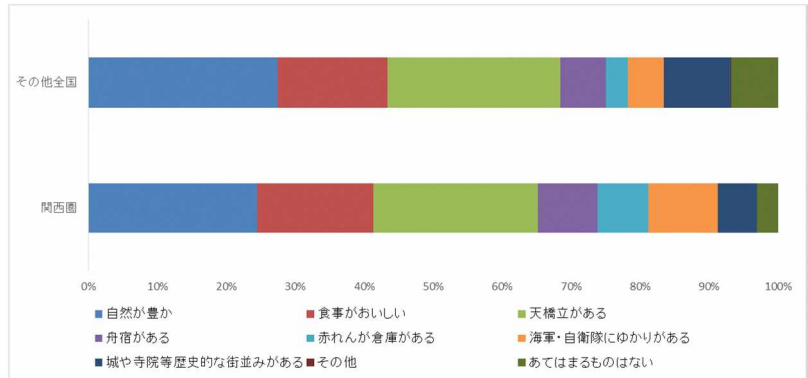
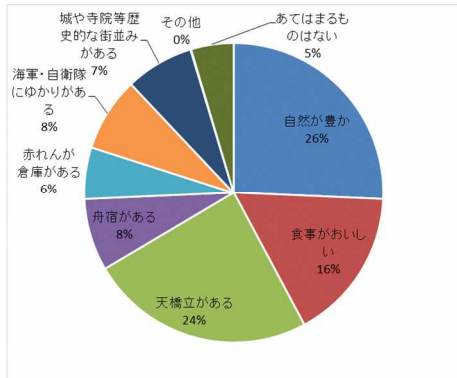
Q6 あなたは、旅先にてSNS (Instagram、Facebook等) でどのような内容を発信しますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



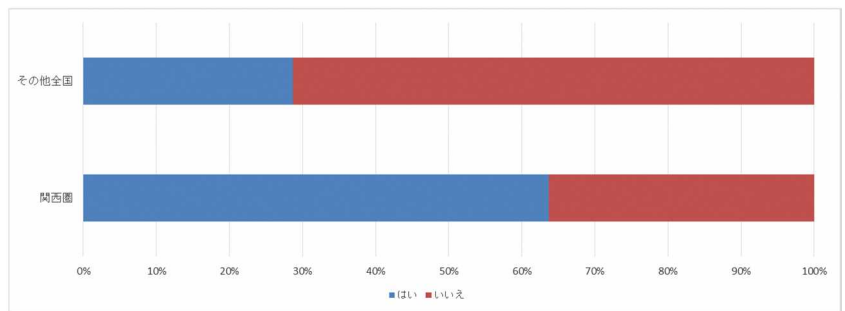
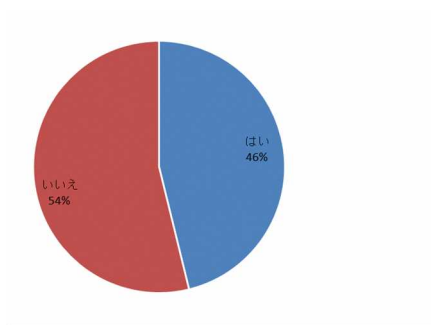
Q7 あなたは、京都府北部に行ったことがありますか。(SA)
(京丹後市、伊根町、宮津市、綾部市、福知山市、与謝野町、舞鶴市)



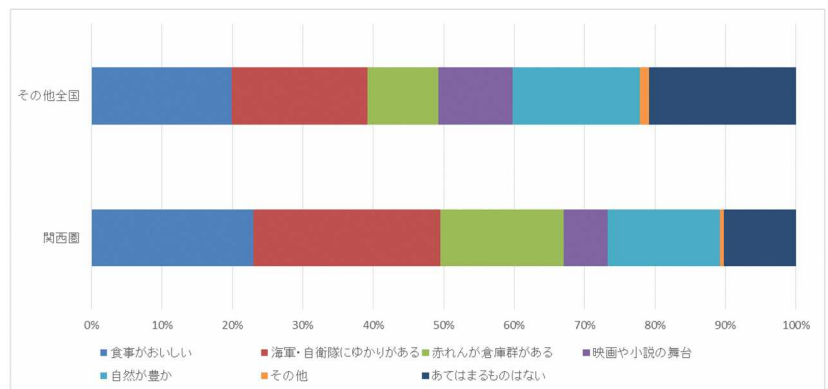
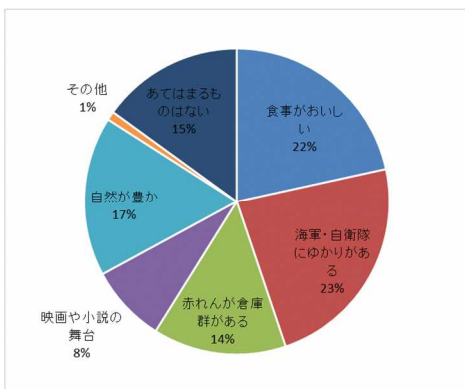
Q8 あなたは、京都府北部(京丹後市、伊根町、宮津市、綾部市、福知山市、与謝野町、舞鶴市)にどのようなイメージを持っていますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



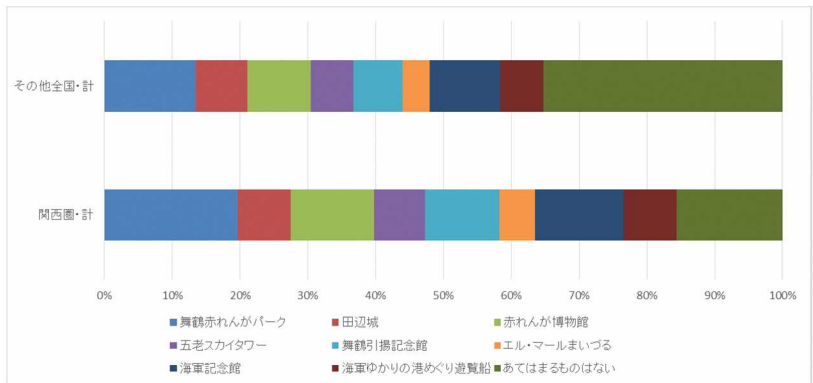
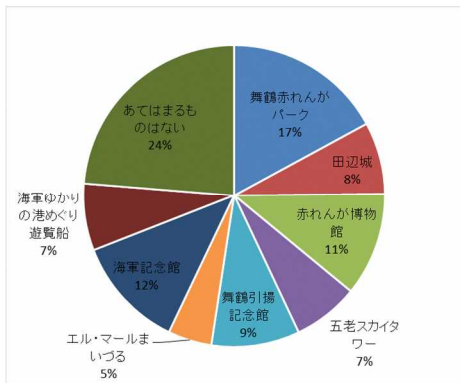
Q9 あなたは、京都府舞鶴市に行ったことがありますか。(SA)



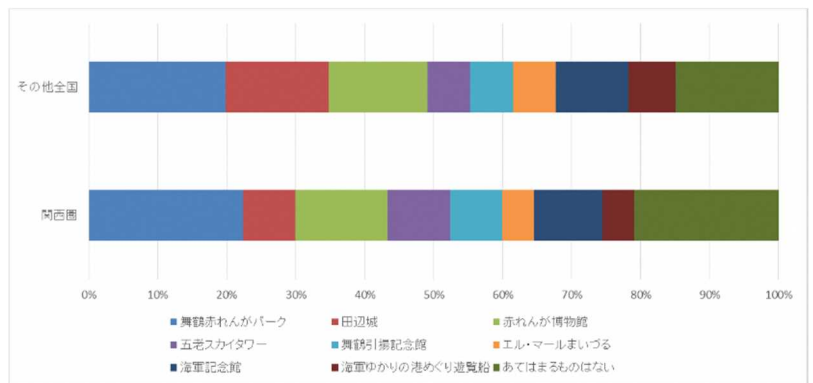
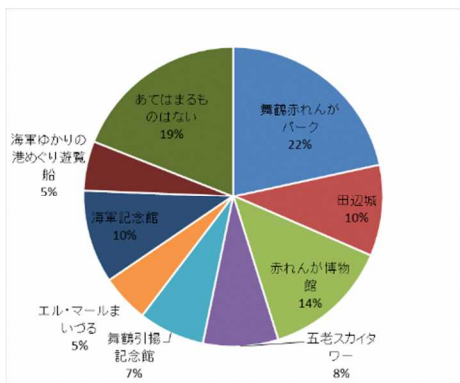
Q10 あなたは、京都府舞鶴市にどのようなイメージを持っていますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)

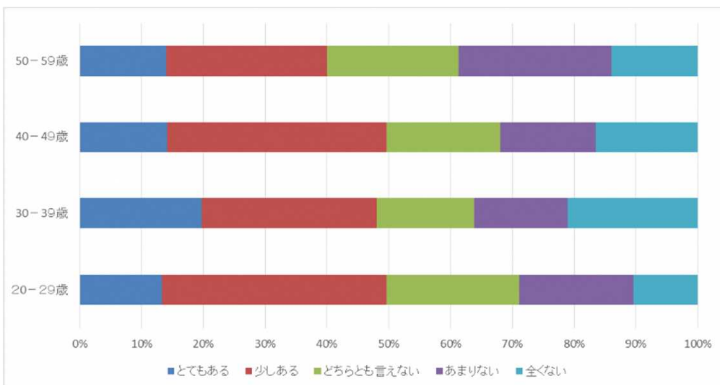
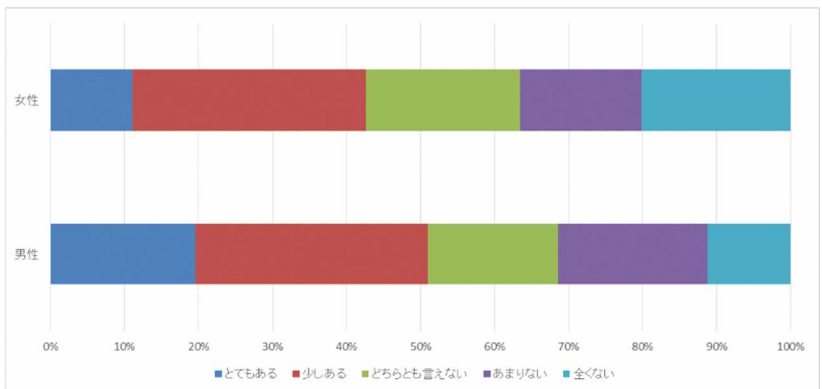


Q11_1 あなたは、以下の舞鶴市の観光地について知っていますか。
 あてはまるものをすべてお知らせください。(MA)



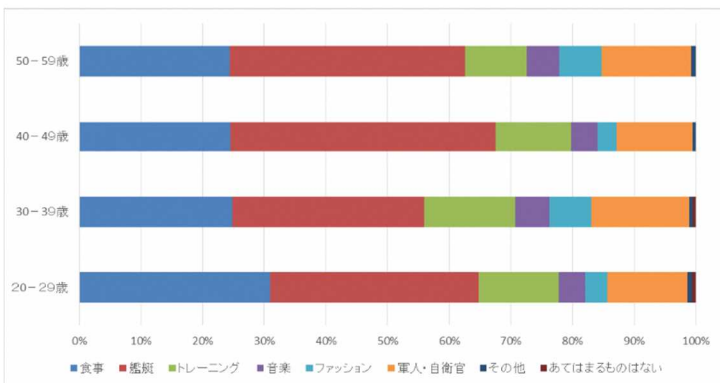
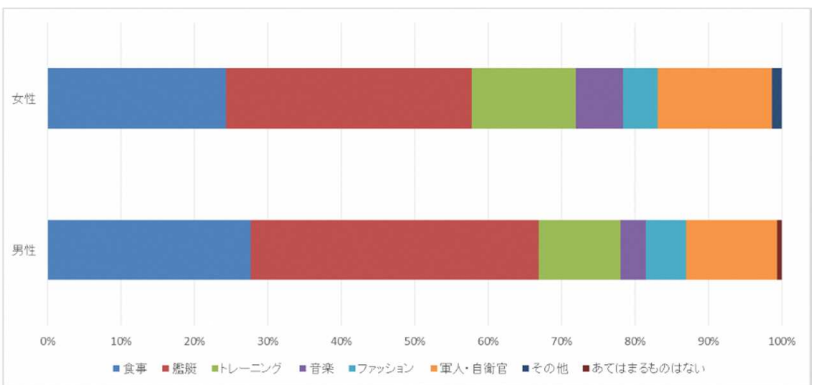
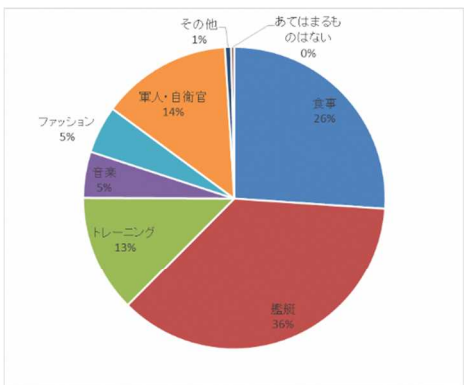
Q11_2 あなたは、以下の舞鶴市の観光地に過去に行ったことがありますか。
 あてはまるものをすべてお知らせください。(MA)



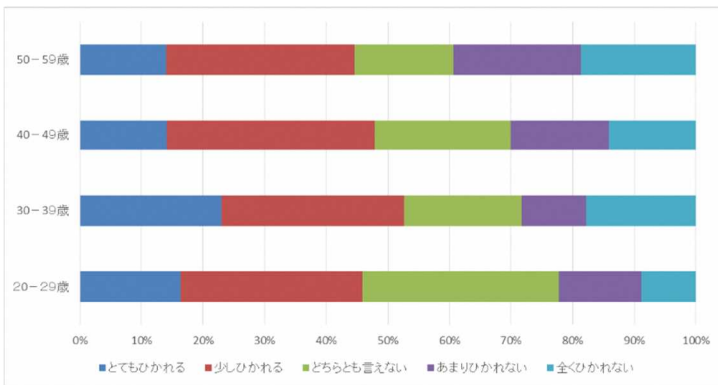
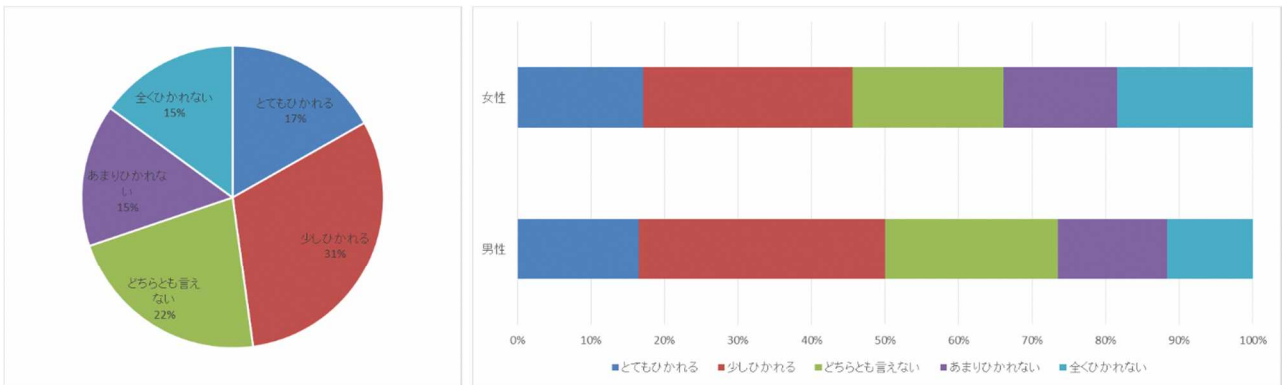


Q12 あなたは、海軍や海上自衛隊の関連施設に興味はありますか。(SA)

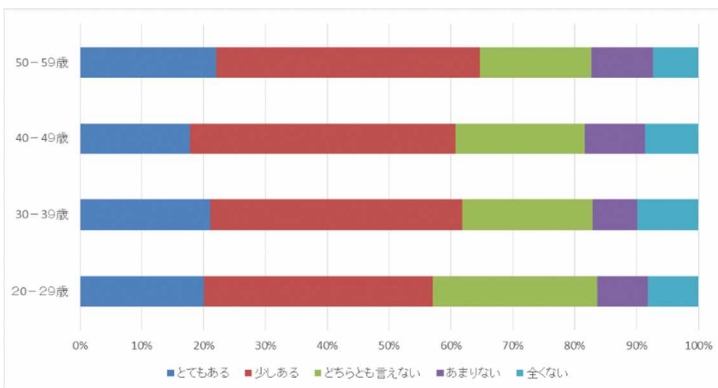
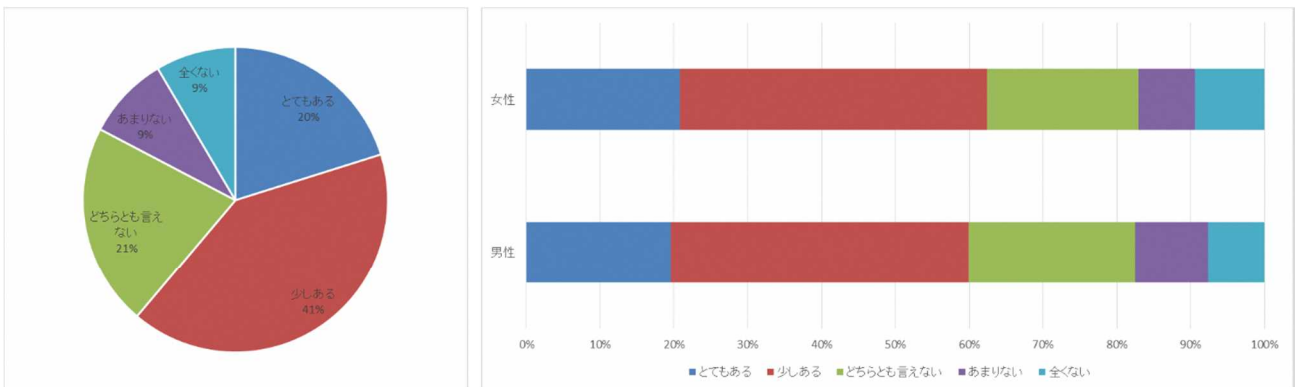
Q13 海軍や海上自衛隊のどのような要素に興味がありますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



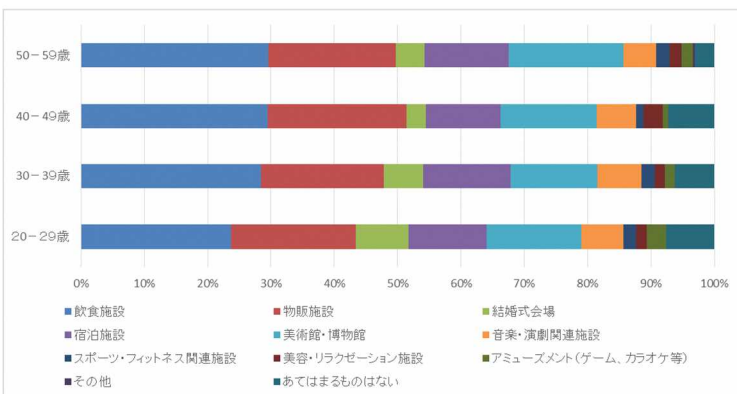
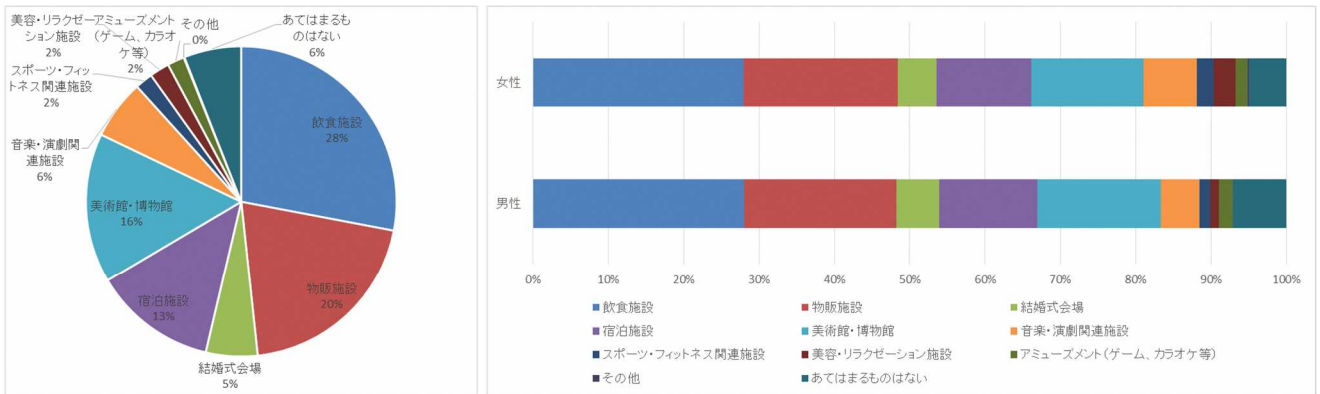
Q14 艦艇を宿泊施設として活用した「軍艦ホテル」があった場合、興味を引かれますか。(SA)



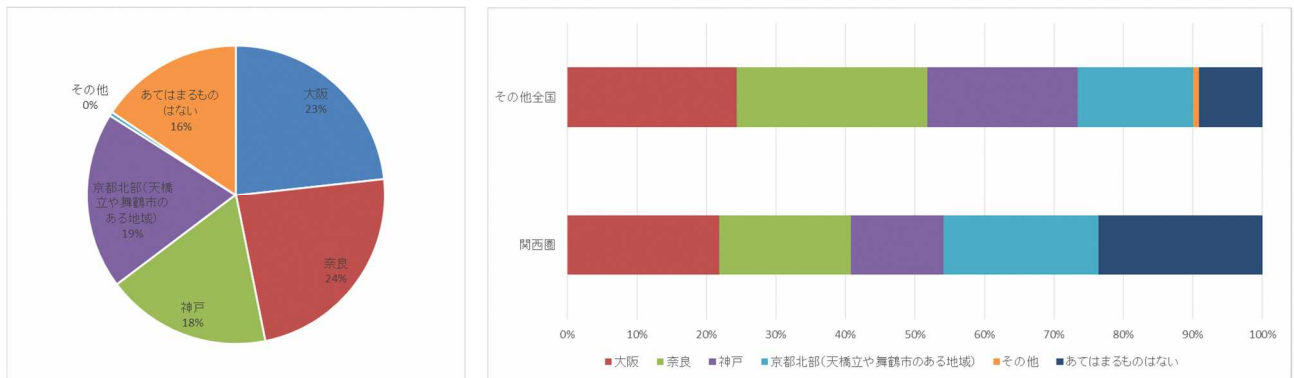
Q15 赤れんが倉庫等の歴史的建造物に興味はありますか。(SA)



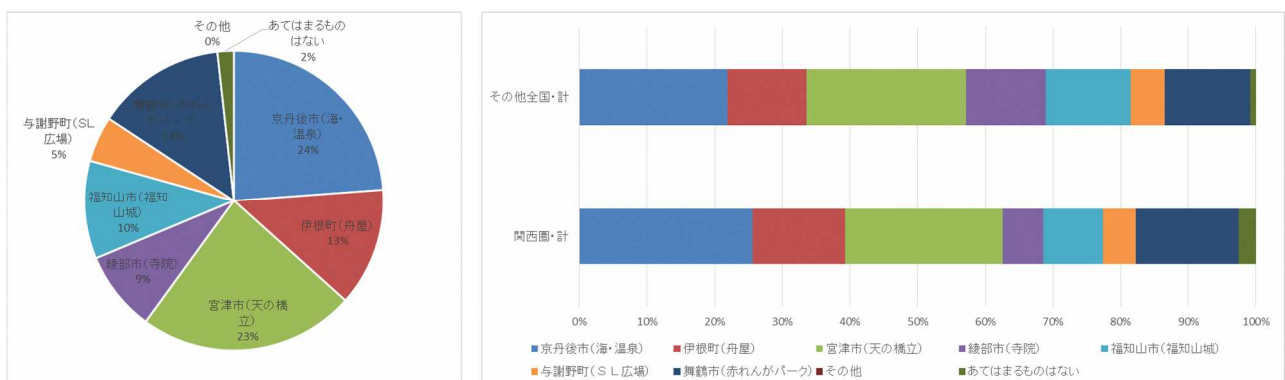
Q16 赤れんが倉庫を活用する場合、どのような活用方法が好ましいと思いますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



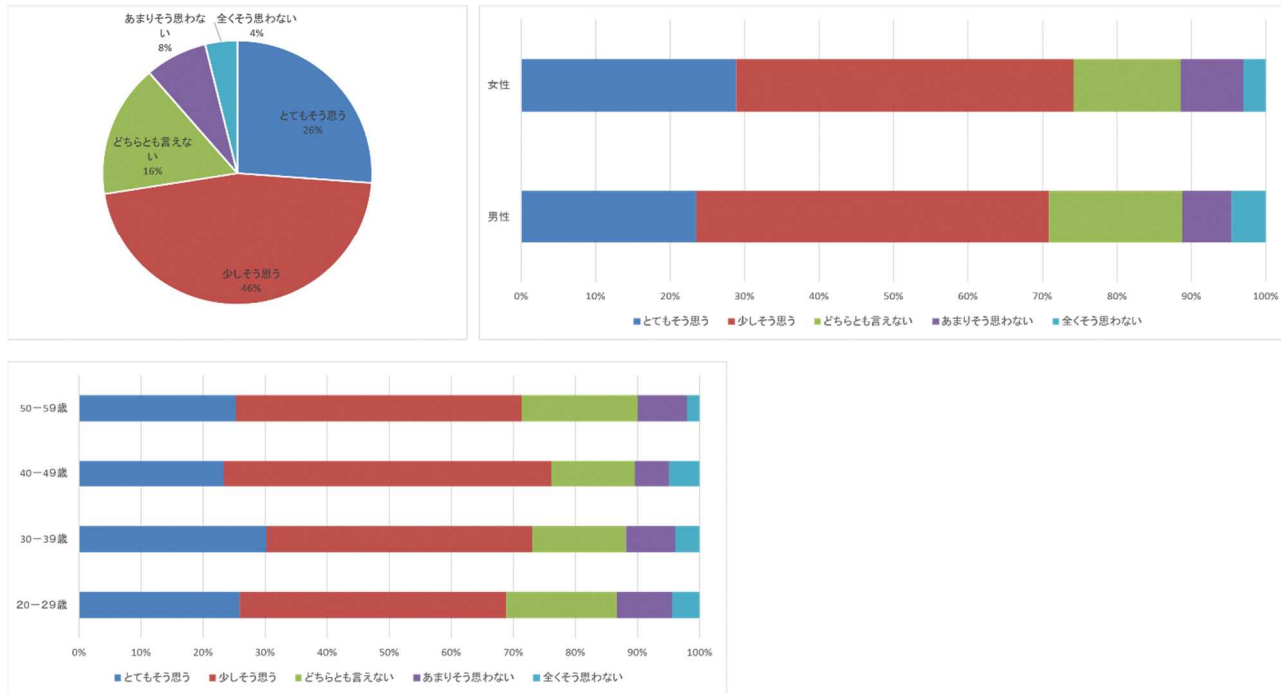
Q17 京都市(金閣、清水寺、二条城等が立地する地域)に行く場合、次のうちどの地域を合わせて観光したいと思いますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



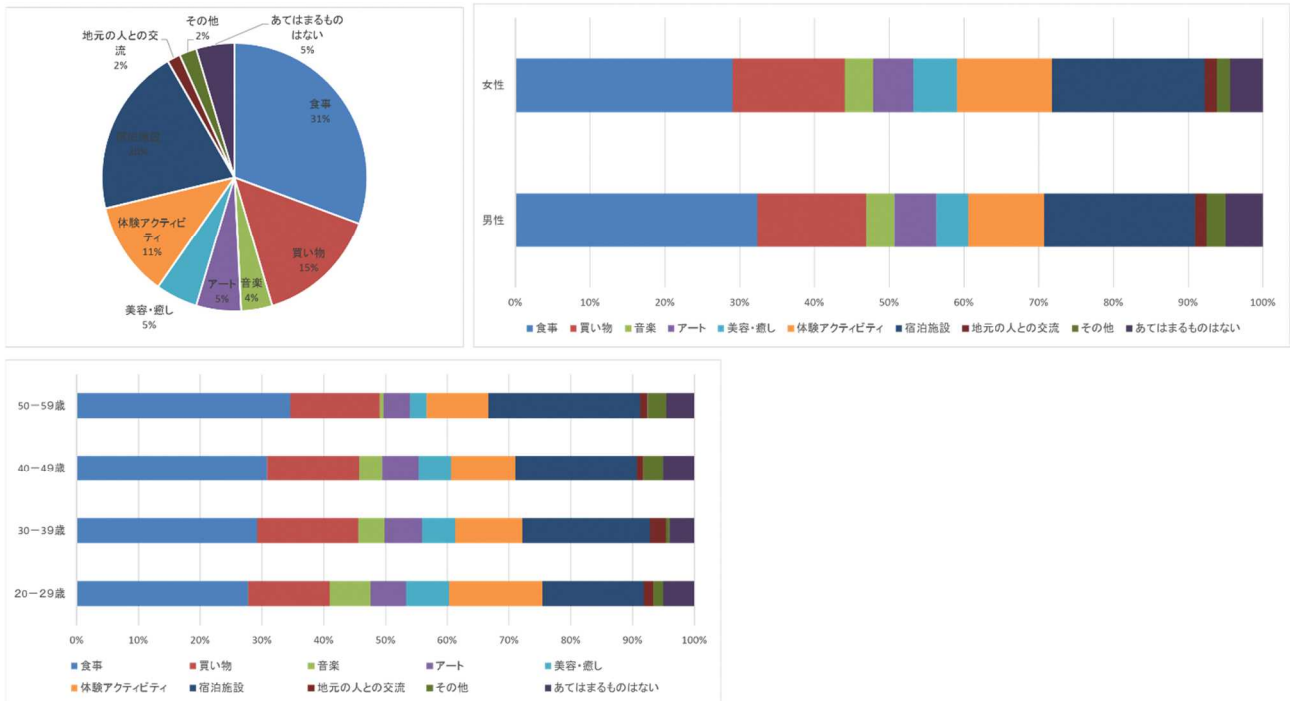
Q18 次のうちどこが魅力的な観光地だと思いますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



Q19 アクセスが悪くても、魅力的な場所であれば足を運びたいと思いますか。(SA)



Q20 どのような要素が充実している場所だと、アクセスが悪くても足を運びたいと思いますか。あてはまるものを、全てお知らせください。(MA)



以上

赤れんが周辺等まちづくり事業民間活力導入検討に係る
RFI 調査票

1. 官民連携事業実施のポテンシャル

官民連携事業を行う観点から、本計画対象地の立地ポテンシャルをどのように評価していますか。該当するものに○を付けて下さい。(複数回答可)

回答欄	ポテンシャル	理由
	① 官民連携事業を行う上でのポテンシャルは高い	
	② ポテンシャルは高いが、事業によっては立地の良さを十分に活かさない	
	③ 官民連携事業を行う上でのポテンシャルは高くない	

2. 本体事業

(1) 想定される事業スキームについて

本体事業について、どのような事業スキームが適切だとお考えでしょうか。該当するものに○を付けて下さい(複数回答可)。また、その理由もお教えてください。

尚、事業スキームの詳細については別紙(インフォメーション・パッケージ:p27)にてお示ししておりますのでご参照ください。

回答欄	スキーム	理由
	① R+0 方式	
	② RO 方式	
	③ PFI (RO) 方式	
	① コンセッション方式	
	② その他 ()	

※:「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

(2) 想定される事業期間について

本体事業について、どのような事業期間が適切だとお考えでしょうか。また、その期間が適切と思われた理由もお教えてください。

事業期間	回答欄
設計・建設期間	() 年程
維持管理・運営期間	() 年程度

3. 付帯事業

(1) 既存施設の活用可能性

1) 活用対象施設について

本事業の活用対象施設（赤れんがパーク内施設、赤れんが博物館、文庫山施設、駐車場）について、付帯事業としてどの施設を使用したいとお考えでしょうか。該当するものに○を付けて下さい。（複数回答可）

回答欄	選択肢
	① 赤れんがパーク内施設
	1) 赤れんが2号棟
	2) 赤れんが3号棟
	3) 赤れんが4号棟
	4) 赤れんが5号棟
	5) 文部科学省所有倉庫（3棟）※
	② 赤れんが博物館（赤れんが1号棟）
	③ 文庫山施設
	④ 駐車場
	⑤ その他 ※具体的な施設、範囲についてお答えください (自由回答：)

※本倉庫（3棟）は耐震改修が未実施なため、活用するにあたり耐震補強工事が必要となります。また、重要文化財に指定されているため、躯体や内装の現状変更には文化庁長官の許可が必要となります。

※：「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

2) 事業条件について

1)で回答頂いた施設を活用して、どのような事業を実施する可能性があるとお考えでしょうか。該当するものに○を付けて下さい。（複数回答可）

回答欄	選択肢
	① 飲食事業
	② 物販事業
	③ ウェディング事業
	④ 宿泊事業
	⑤ 展示事業（美術館・博物館等）
	⑥ 音楽・演劇事業
	⑦ スポーツ・フィットネス関連事業
	⑧ 美容・リラクゼーション事業
	⑨ アミューズメント事業
	⑩ オフィス事業
	⑪ 自衛隊関連事業（自由回答：)

⑫ その他（自由回答： ）

※：⑪「自衛隊関連事業」に○を付けた方はその事業内容も合わせてお教えてください。
 ※：「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

上記で回答頂いた事業を実施するうえで、どのようなスキームが適切だとお考えでしょうか。該当するものに○を付けてください(複数回答可)。また、そのスキームが適切と思われた理由もお教えてください。

尚、各スキームの詳細は別紙（インフォメーション・パッケージ：p28）でお示ししておりますのでご参照ください。

回答欄	スキーム	理由
	① 土地の譲渡	
	② 土地の貸付	
	③ 土地の貸付	
	④ 建物の貸付/使用許可	
	⑤ その他 ()	

※：「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

上記で回答頂いた事業を実施するうえで、どのような貸付条件が適切だとお考えでしょうか。

貸付条件	回答欄
貸付期間	
終了時の付帯施設の取扱い	
その他の条件	

(2) 新規整備の可能性について

(1) 以外の付帯事業として、本計画対象地内に新たな施設を整備する可能性はありますか。ある場合、どのような事業内容、場所、規模等を想定されていますか。

施設条件	想定している条件
事業内容	
場所	
規模	

(3) 付帯事業の収支条件について

(1) 2) 及び (2) で挙げた事業内容ごとに、想定される収入と費用、及びその算定根拠を可能な範囲で別添の回答フォームに記載してください。

(4) 投資判断について

付帯事業への投資を判断するための指標や基準値等があれば、お教えてください。(例：IRR 5%以上、等)

回答欄	
-----	--

(5) 事業化を有利にしている要因について

付帯事業を実施する上で有利と思われる要因として、どのようなものをお考えでしょうか。該当するものに○を付けて下さい(複数回答可)。また、具体的な内容についてもお教えてください。

回答欄	要因	具体的な内容
	① 赤れんが倉庫の歴史・文化的価値	
	② 自衛隊関連施設との相乗効果	
	③ 周辺地域との相乗効果	
	④ その他 () *	

※：「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

4. 本事業の効果と課題

(1) 民間活力導入による効果について

本事業を官民連携により実施することで、どのような効果が期待されるとお考えでしょうか。該当するものに○をつけてください（複数回答可）。また、定性的・定量的に効果についてもお考えをお教えください。

回答欄	効果	定性的な効果	定量的な効果
	① にぎわい創出	(例：来場者数の増加)	(例：来場者数●%増加)
	② 地域経済活性化	(例：消費額増加、雇用創出等)	
	③ その他 ()		

※：「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

(2) 重要文化財の活用による効果と課題について

本事業では、重要文化財の活用を前提としておりますが、他の事業とは異なる重要文化財ならではの効果や課題についてどのようにお考えでしょうか。

効果

回答欄 (例：一般的な公園よりも集客力が高い、等)

課題

回答欄

(例：活用にあたっての制約が多い、等)

5. 参加条件

(1) 本事業への参画意向について

本事業への参画意向について、該当するものに○を付けて下さい（複数回答可）。

回答欄	選択肢
	① 本事業に関心があり、自ら代表企業として参画したい
	② 本事業に関心があり、構成企業として参画したい (具体的な業務分担：)
	③ 本事業に関心はあるが、具体的な方向性・立場については未定である
	④ その他 ()

※：「その他」の内容が複数ある場合は、適宜行を追加してください。

(2) 本事業に参画するために必要な条件、要望等

本事業へ参画頂くにあたり、必要とされる条件や、市への要望等がありましたら、ご記入ください。

回答欄

6. ご連絡先

後日ヒアリングをお願いする場合がございますので、ご回答者様のご連絡先についてお教えてください。

項目	記入欄
会社名	
部署名	
担当者様名	
担当者様電話番号	
担当者様メールアドレス	

以上

実施方針（案）

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)第5条第1項の規定により、特定事業の実施に関する方針を定めたので、同条第3項の規定により、別冊のとおり公表します。

平成●●年●●月●●日

舞鶴市長 ●● ●●

(仮称) 舞鶴赤れんがパーク公共施設等運営事業

実施方針

舞鶴市

平成●●年●月●日

目次

第1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1	事業内容に関する事項.....	1
2	特定事業の選定方法等に関する事項.....	5
第2	公共施設等運営権を有する者の募集及び選定に関する事項.....	6
1	民間事業者の募集及び選定方法.....	6
2	優先交渉権者の選定手順及びスケジュール.....	6
3	選定手続等.....	6
4	応募者の要件等.....	10
5	事業者選定に関する事項.....	11
6	提案書類の取扱い.....	12
第3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	13
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	13
2	提供されるサービス水準.....	13
3	選定事業者の責任の履行に関する事項.....	13
4	市による事業の実施状況のモニタリング.....	14
5	事業者の権利義務等に関する制限及び手続.....	14
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	16
1	施設の立地条件.....	16
2	土地の貸付等に関する事項.....	16
第5	事業計画等又は協定の解釈に関する疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	16
第6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	17
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	17
2	事業の継続が困難となった場合の措置.....	17
3	金融機関（融資団）と市との協議.....	18
第7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
3	その他の措置及び支援に関する事項.....	18
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	18
1	選定手続への参加に伴う費用負担.....	18
2	本事業において使用する言語.....	18
別紙1	公共施設等運営事業の対象施設	
別紙2	文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針	
別紙3	重要文化財（建造物）耐震診断指針	

- 様式1 実施方針説明会参加申込書
- 様式2 質問等提出届
- 様式3 実施方針に関する質問書
- 様式4 実施方針に関する意見書

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称)舞鶴赤れんがパーク公共施設等運営事業(以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設の種類等

名称：舞鶴赤れんがパーク(以下「本施設」という。)

種類：都市公園(歴史公園)

(3) 公共施設等の管理者の名称

舞鶴市長 ●● ●●

(4) 事業の目的

本事業の対象となる舞鶴赤れんがパーク内には、旧海軍の倉庫群が集積しており、各建物および敷地が国指定重要文化財となっている。これらの施設は多目的ホールや展示施設、飲食・物販施設として活用されており、高い歴史的価値を保持しているが、今後より多くの賑わいを創出するために、民間の資金やノウハウを活用することが期待されている。

これらを踏まえ、市は、舞鶴赤れんがパークの保存及び活用を効果的に実施するため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)に基づく公共施設等運営権制度を活用し、本事業を行う民間事業者を募集するものである。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法第16条の規定により、同法第8条第1項の規定により選定された事業者(以下「事業者」という。)に、公共施設等運営権を設定し、舞鶴赤れんがパーク内の重要文化財建物の耐震改修等を行うとともに、維持管理及び運営を行うものである。

(6) 事業の範囲

本事業は、事業者が、本事業の遂行を目的として設立した株式会社(以下「SPC」という。)とPFI法第22条第1項の規定により公共施設等運営権実施契約(以下単に「実施契約」という。)を締結し、同契約に従って実施するものとする。

本施設の所有権は市が保有するが、事業者が設置した設備、什器・備品等は事業者が保有するものとし、事業期間終了後、実施契約に定めるところにより原状回復し、又は国に無償で譲渡することとする。

本事業の対象となる公共施設等は、「別紙1 公共施設等運営事業の対象施設」に示すとおりである。

また、対象となる事業の範囲は、次のとおりである。

なお、詳細については、募集要項及び要求水準書において示す。

ア 改修業務

(ア) 耐震改修

事業者は、重要文化財に指定された建物のうち、耐震改修が行われていない3棟について、「別紙2 文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」、「別紙3 重要文化財（建造物）耐震診断指針」に準拠し、耐震改修を行うとともに、公開活用に資する設備の整備（これに代わる機能の提供も含む。）を行う。

(イ) 構整備

事業者は、本施設の園路や広場、駐車場等の整備を行う。

イ 維持管理・運営業務

(ア) 維持管理業務

- ① 建築物及び付帯設備の維持管理業務（保守、点検及び清掃を含む。）
- ② 外構の維持管理業務（保守、点検、清掃及び植栽管理を含む。）

(イ) 運営業務

- ① 公園管理業務
- ② 情報発信業務
- ③ 施設運営業務
- ④ 駐車場運営業務

ウ 付帯事業

事業者は、文化財の保存に支障がない範囲で、本事業以外の事業（以下「付帯事業」という。）の提案を行うことができる。

(7) 本事業における利用料金の設定及び收受

ア 事業者は、舞鶴市都市公園条例第10条の2の規定により、本施設の利用料金を自らの収入として收受することができる。

イ その他利用料金に関する事項は、募集要項において提示する。

(8) 本事業における費用負担

事業者は、本事業の実施に係る一部の費用を負担し、残りは市が負担する。
なお、市が管理団体として事業者に委託して実施する本施設の管理又は修理（耐震改修を含む。）は、文化財保護法第172条第5項において準用する同法第35条1項の規定により、国庫補助の対象となる。補助金の交付に関する事項は、募集要項において提示する。

(9) 事業期間

本事業の事業期間は、実施契約を締結した日から、平成●●年3月末日までとする。

(10) 実施契約に定める事項

実施契約に含まれる事項は以下のとおりである。

- ア 本施設の運営等の方法
- イ 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
- ウ 公共施設等の利用に係る約款を定める場合には、その決定手続き及び公表方法
- エ 本事業に係る責任とリスクの分担その他実施契約の当事者の権利義務
- オ 運営権の移転に関する事項
- カ P F I 法第20条の規定により費用を徴収する場合には、その旨及びその金額又はその金額の決定方法
- キ 契約終了時の措置に関する事項
- ク 実施契約の変更に関する事項等

(11) 事業者が有することとなる権利・資産

ア 運営権

P F I 法第19条第1項の規定により別紙1の施設について事業者に設定される権利

イ 土地及び建物の使用权

舞鶴市都市公園条例に基づく本施設及びその敷地である土地の使用权

(12) 更新投資等の取扱い

ア 本事業の対象となる施設に係る更新投資等の取扱い

事業者は、本施設について、要求水準を満たす場合に限り、更新のための投資を行うことができる。ただし、事業者が本施設（本施設の敷地で重要文化財に指定された土地を含む。）の現状変更を行おうとするときは、文化財保護法第43条第1項に基づき、市の事前の許可を受けなければな

らない。また、事業者は、本施設について、増築等を行うことはできない。

市又は事業者が更新のための投資を行った場合においても本施設は、市の所有に属するものとする。

イ その他の施設等に係る新規投資等の取扱い

事業者は、別紙1の施設以外の施設について、要求水準を満たす場合に限り、自らの判断で新規投資（建物の建築等）を行うことができる。

ただし、事業者が本施設の敷地で重要文化財に指定された土地の現状変更を行おうとするときは、文化財保護法第43条第1項に基づき、市の事前の許可を受けなければならない。

(13) 事業者が支払う本事業の対価

事業者が支払う運営権対価の予定価格等は、募集要項において提示する。

(14) 事業スケジュール（予定）

基本協定書の締結	平成●●年●●月予定
運営権の設定、実施契約の締結	平成●●年●●月予定
本施設の耐震改修期間	実施契約締結～平成●●年●●月
本施設の供用開始	平成●●年●●月予定
事業終了	平成●●年●●月予定

(15) 事業期間終了時の措置

本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりである。

ア 運営権

事業期間終了日に消滅する。

イ 事業者の資産等

事業期間終了日又はその日以降の市が指定する日において、事業者は、本施設を市又は市の指定する第三者に引き渡さなければならない。

また、市又は市の指定する第三者は、事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。

なお、市が本事業の実施者を新たに公募により選定する場合は、市は当該実施者をして、当該資産の全部又は一部を時価にて事業者又は事業者の子会社等から買い取らせることを公募の条件とすることができる。

本事業の実施のために事業者が保有する資産（市又は市の指定する第三者が買い取る資産を除く。）については、全て事業者の責任において処分しなければならない。

1・(11)・イに定める本施設の敷地である土地については、事業期

間終了日までに、事業者が自らの費用負担により更地にして市又は市の指定する第三者に引き渡さなければならない。ただし、市又は市の指定する第三者が買い取る資産が本施設の敷地上に存在する場合は、現状で引き渡すこととする。

ウ 業務の引継

市又は市の指定する第三者への業務の引継ぎは原則として本事業期間内に行うこととし、事業者は自らの責任及び費用負担により、本事業が円滑に引き継がれるように適切な引継ぎを行わなければならない。

(16) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たって遵守すべき主な法令は次のとおりである。

ア 共通

- ・ 都市公園法、舞鶴市都市公園条例及びその関係法令、例規
 - ・ 建築基準法及びその関係法令
 - ・ 消防法及びその関係法令
 - ・ 労働安全衛生法及びその関係法令
 - ・ その他の関係法令、条例等

イ 本施設の保存・活用に関する法令等

- ・ 文化財保護法及びその関係法令
- ・ その他関係法令、条例等

(17) 実施方針の変更

実施方針の公表後の民間事業者からの意見等を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。実施方針の変更を行った場合には、舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 基本的考え方

本事業をPFI手法により実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できる場合には、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

特定事業として選定した場合は、その判断の結果を、評価の内容と併せて、法務省ウェブサイトへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。また、事業の実施可能性等についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事

業の選定を行わないこととした場合も同様とする。

第2 公共施設等運営権を有する者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定方法

市は、本事業を特定事業として選定した場合、本事業への参加を希望する民間事業者を募集要項等の発表を通じて公募し、P F I 事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で優先交渉権者を選定するものとする。

2 優先交渉権者の選定手順及びスケジュール

民間事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

実施方針の公表	平成●年●月●日
実施方針に係る説明会の開催	平成●年●月●日
実施方針に係る質問・意見の受付	平成●年●月●日
実施方針に係る質問への回答公表	平成●年●月●日
募集要項等の公表及び説明会の開催	平成●年●月下旬
募集要項等に係る質問・意見の受付	平成●年●月上旬
募集要項等に係る質問への回答公表	平成●年●月中旬
参加表明書の提出	平成●年●月下旬
競争的対話の実施	平成●年●月上旬
提案書類の受付	平成●年●月上旬
優先交渉権者の決定、公表	平成●年●月上旬
基本協定の締結	平成●年●月（予定）
運営権の設定、実施契約の締結 指定管理者の指定	平成●年●月（予定）

3 選定手続等

(1) 実施方針の公表

実施方針（参考資料を含む。以下同じ。）を公表する。

ア 閲覧期間

平成●●年●月●日（●）から●月●●日（●）まで

ただし、行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第1条に規定する行政機関の休日（以下「休日」という。）を除く。

イ 閲覧時間

午前10時から午後5時まで

ウ 閲覧場所

舞鶴市政策推進部企画政策課

なお、実施方針は、舞鶴市ウェブサイトでも閲覧できる。

<http://www.city.maizuru.kyoto.jp/>

(2) 実施方針の説明会

実施方針に関する説明会を次のとおり開催し、事業の内容、事業者の募集及び選定に関する事項等について国の考え方を提示する。

なお、参加を希望する者は事前に申し込むこと。

ア 開催日時

平成●●年●月●日（●）午後●時から午後●時まで

イ 開催場所

舞鶴市役所

ウ 申込方法

参加申込書（様式1）により、電子メールにてMicrosoft Wordにより作成したファイル添付の上●月●日（●）正午までに次の係宛て提出のこと。

舞鶴市政策推進部企画政策課

電話：●●-●●-●●●●

電子メールアドレス：●●●●@●●●●

(3) 実施方針に関する質問及び意見の受付

実施方針に記載された内容に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

平成●●年●月●日（●）から平成●●年●月●日（●）午後5時まで必着のこと。

イ 提出方法

質問等提出届（様式2）、質問及び意見の内容を簡潔にまとめた質問書（様式3）及び意見書（様式4）により、電子メールにてMicrosoft Excelにより作成されたファイル添付（10MBまで）の上、次の係宛て提出のこと。

法務省矯正局

電子メールアドレス：●●●●@●●●●

(4) 実施方針に関する質問回答

上記(3)により受け付けた質問及びこれに対する回答は、平成●●年●月●日(●)に公表することを予定しており、公表後は次のとおり閲覧に供する。

なお、質問及び質問の内容が、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係わるもので公表することにより、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある質問については、公表しない場合がある。

ア 閲覧期間

実施方針に関する質問回答公表後、14日間(休日を除く。)とする。

イ 閲覧時間

午前10時から午後5時まで

ウ 閲覧場所

舞鶴市政策推進部企画政策課

なお、実施方針に関する質問及びこれに対する回答の公表は、舞鶴市ウェブサイトへの掲載またはその他の方法にて行う。

<http://www.city.maizuru.kyoto.jp/>

(5) 実施方針に関する質問、意見に対するヒアリング

民間事業者から提出のあった質問、意見のうち、市が必要と判断したものについては、当該事業者から直接ヒアリングを行うことを予定している。

(6) 特定事業の選定

PFI法第7条の規定により本事業を特定事業として選定したときは、舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。また、特定事業としての選定しなかった場合も同様とする。

(7) 募集要項等の公表

特定事業の選定を行った場合は、募集要項等を舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。

(8) 募集要項等に関する質問受付

募集要項等に記載した内容について質問を受け付ける。質問受付の方法等は、募集要項に明示する。

(9) 募集要項等に関する質問回答の公表

市は、募集要項等に記載した内容に関する質問及びこれに対する回答を舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。

なお、質問の内容が、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係わるもので公表することにより、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある質問については、公表しない場合がある。

(10) 参加表明書の受付

応募者には、募集要項等に定める参加表明書の提出を求める。参加表明書の受付の方法等は、募集要項に明示する。

(11) 競争的対話の実施

市は、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業に対する応募者の理解を深め、また、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、参加表明書を提出した各応募者に対し、対面方式による競争的対話の場を設けることを予定している。

具体的な実施時期、実施方法及び留意事項等は、募集要項に明示する。

(12) 審査書類の受付

応募者は、募集要項等に基づき、本事業への参加資格を有することを証明する書類（以下「資格審査書類」という。）及び本事業に関する事業計画の提案内容を記載した書類（以下「提案審査書類」という。）（以下これらを総称して単に「審査書類」という。）の提出を求める。審査書類の受付の方法等は、募集要項に明示する。

(13) ヒアリング

市は、提案審査書類について、ヒアリングを行う。ヒアリングの方法等は募集要項に明示する。

(14) 優先交渉権者の決定

市は、5・(1)・イの事業者選定委員会の審査を受け、提案審査参加者の順位を決定し、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点交渉権者として選定する。

(15) 提案審査結果の通知及び公表

市は、審査結果及び選定結果について、舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。

(16) 基本協定の締結

市は、優先交渉権者と本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(17) 運営権の設定及び実施契約の締結

優先交渉権者は、基本協定の定めるところにより、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として、本事業の実施を目的として設立したSPCを設立する。

市は、SPCの設立後速やかに、SPCに対して運営権設定書を交付して運営権を設定する。また、SPCは法令に従って運営権の設定登録を行うとともに、市とSPCは、運営権の設定後速やかに実施契約を締結する。実施契約締結後、市は実施契約を締結した旨を舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。

4 応募者の要件等

(1) 応募者の構成等

ア 応募者は、複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、代表企業を定め、当該代表企業が応募手続を行うこととする。

イ 応募者のうち、SPCに出資し、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業等を「構成企業」、構成企業以外にSPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業等を「協力企業」といい、応募者は、応募グループを構成する企業が本事業の遂行上果たす役割等を明らかにする。

ウ 構成企業は、SPCに出資して第3・5・(2)の本議決権株式全ての割当てを受けるものとする。

エ 一のグループの構成企業及び協力企業は、他の応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。

オ 審査書類の提出後、構成企業及び協力企業の変更は認めない。ただし、構成企業又は協力企業の倒産等やむを得ない事情が生じた場合は、国がその事情を検討の上、可否の決定をするものとする。

(2) 応募者の要件

ア 全ての構成員は、次の要件を満たす者であること。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。

(イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしていない者であること。

(ウ) 市からの委託に基づき、事業者の選定に係るアドバイザリー業務を行う者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（(エ)において同じ。）。

なお、市からの委託に基づき、事業者の選定に係るアドバイザリー業務を行う者は、次のとおりである。

・●●

(エ) 5・(1)・イの事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

(オ) 資格審査書類の提出期限の日から優先交渉権者の選定の時までの期間に、法務省から指名停止措置を受けていないこと。

イ 改修業務に係る設計及び工事監理に携わる構成企業又は協力企業（以下「設計企業」という。）は、次の要件を満たす者であること。

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 設計企業又は各業務の配置予定技術者について、組石造の文化財建造物に係る保存又は活用事業に関する調査・設計業務の実績等を有していること。

ウ 改修業務に係る建設工事に携わる構成企業又は協力企業（以下「建設企業」という。）は、次の要件を満たす者であること。

建設企業又は各工事の配置予定技術者について、組石造の文化財建造物に係る保存又は活用事業に関する施工実績等を有していること。

なお、各工事を複数の企業が共同して実施することは差し支えないが、共同して工事を実施する建設企業のうちSPCから直接受託する企業がこの要件を満たしていること。

エ 維持管理・運営業務に携わる構成企業又は協力企業は、次の要件を満た

す者であること。

本施設と同規模の地域活性化施設の維持管理及び運営事業を行った実績を有していること。なお、複数の企業が分担する場合には、SPCから直接業務を受託する企業がこの要件を満たしていること。

5 事業者選定に関する事項

(1) 基本的考え方

- ア 応募者の審査及び選定に当たっては、透明性、客観性及び公平性の確保に努めるものとする。
- イ 応募者の提案審査は、学識経験者等により構成される事業者選定委員会において行う。事業者選定委員会の委員は、募集要項に明示する。
- ウ 事業者選定委員会は、あらかじめ設定し公表する「事業者選定基準」に従って、応募者からの提案内容について、応募者の創意工夫や独自性の観点を中心に評価を行い、審査結果を市に報告する。
- エ 市は、事業者選定委員会により提示された審査結果を基に、優先交渉権者を決定する。

(2) 事業者の選定

事業者の選定は、資格審査及び提案審査の2段階審査により行う。

市は、資格審査書類に基づき、応募者が本事業の参加資格を有していることを確認し、提案審査の結果を基に、優先交渉権者を最終決定するものとする。

各審査の主な視点は次のとおりとする。

資格審査	<ul style="list-style-type: none">・資格審査・事業者の実施体制
提案審査	<ul style="list-style-type: none">・本事業に関する具体的な提案内容（事業計画、耐震改修、維持管理・運営等に係る事項）・運営権対価（事業者が市に支払う対価の金額）

(3) 選定結果等の公表

審査及び選定の結果については、舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他の方法により公表する。

(4) 優先交渉権者を決定しない場合

市は、事業者の募集、審査及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない等の理由により、本事業を運営事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに舞鶴市ウェブサイトへの掲載その他適宜の方法により公表する。

6 提案書類の取扱い

(1) 著作権

提出書類の著作権は、当該書類を提出した応募者に帰属する。ただし、本事業において公表が必要と認めるときは、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、契約に至らなかった応募者の提案書については、事業者選定後返却することとし、その内容は市が事業者選定過程に関する事項の公表を行う以外には使用しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った者が負うものとする。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市がリスクを負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表」によるものとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項に明示し、最終的には実施契約において定めることとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が全額負担することとする。また、市及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項に明示する。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、「要求水準書」によることとする。

3 選定事業者の責任の履行に関する事項

実施契約締結に際しては、契約の履行を確保するために、次のいずれかの方法による実施契約の保証を付すことを予定している。

- ア 契約保証金の納付
- イ 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- ウ 事業期間中における履行保証保険による保証措置

4 市による事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が定められた業務を確実に実施し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、財務状況について把握するために、事業者によるセルフモニタリングに加え、市によるモニタリングを行う予定である。

モニタリングの結果、要求水準が達成されていない場合には、市は、事業者に対して改善措置を求めることができる。

モニタリングの具体的な方法については、実施契約書において定めることとする。

5 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

(1) 運営権の処分

事業者は、市の書面による事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について市との間で締結した一切の契約上の地位、並びに、これらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分を行ってはならない。

ただし、事業者は、PFI法第26条第2項の規定により市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができる。

市は、運営権の譲渡を許可する場合は、以下の条件を付すこととする。

ア 譲受人が、本事業における事業者の実施契約上の地位を承継し、本契約に従うことについて、市に対して承諾書を提出すること。

イ 譲受人が、事業者が所有し、本事業の実施に必要な一切の資産及び契約上の地位の譲渡を受けること。

ウ 譲受人の株主が、市に対して基本協定に定める株主誓約書（以下「株主誓約書」という。）を提出すること。

また、事業者が本事業の実施に要する資金を調達するために金融機関等から借入を行う場合であって、当該借入のために運営権に対して担保権を設定する場合、市は合理的な理由なくこれを拒否しない。ただし、市と金融機関等との間で、実施契約等に規定する事項を定めた協定書が締結されることを条件とする。

(2) SPCの株式の新規発行及び処分

事業者は、事業者の株主総会における全ての決議について議決権を有す

る普通株式（以下「本議決権株式」という。）及び事業者の株主総会におけるいかなる決議についても議決権を有しない種類の株式（以下「本完全無議決権株式」という。）のみを発行することができる。

資金調達の機動性及び柔軟性を確保するため、事業者が発行する本完全無議決権株式については、その新規発行又は譲渡、質権設定その他の担保設定（以下総称して「処分」という。）について、以下のとおり市は原則として関与しないものとする。

他方、事業者が発行する本議決権株式については、本施設が担うべき役割を担保する観点から、その新規発行及び処分について、以下のとおり一定の制限を課すものとする。

ア 本完全無議決権株式

本完全無議決権株式を保有する者は、自らが保有する本完全無議決権株式をいつでも自由に処分することができる。また、事業者は、会社法の規定に従い、本完全無議決権株式を自由に新規発行し、割り当てることができる。

イ 本議決権株式

本議決権株式を保有する者（以下「本議決権株主」という。）が、自ら保有する議決権株式を、①他の本議決権株主又は②市との間で締結された契約等によりあらかじめ処分先として認められた者（事業者に対して融資等を行う金融機関等を想定している。）以外の第三者に対して処分を行おうとするときは、市の事前の承認を受ける必要がある。優先交渉権者の提案により本議決権株主の株式又は持分を子会社等経由で間接的に有する者が、当該子会社等の株式又は持分を処分する場合には、それに対応して処分を制限する範囲を修正するものとする。

また、事業者は、本議決権株式を本議決権株主以外に対して新規発行する場合には、市の事前の承認を受ける必要がある。

市は、本議決権株式の譲受人が、基本協定又は株主誓約書に定める一定の資格要件を満たしており、かつ本議決権株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、関係行政機関と協議した上で処分を承認する。

本議決権株式の譲受人は、株主誓約書を、市に対して提出しなければならない。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

本施設の立地に係る条件は、以下のとおりである。

地名地番	奈良県奈良市般若寺町18番地
敷地面積	106,299.62㎡
用途地域等	第2種住居地域・第5種高度地区 一部 第2種風致地区・歴史的風土保存区域
建ぺい率	60% 一部30%
容積率	200%
最高高さ	15m 一部10m

2 土地の貸付等に関する事項

本施設の敷地である土地は都市公園法第2条に規定する都市公園にあたり、行政財産となる。市は、事業者に対して、行政財産無貸付契約に規定される条件で、事業期間中は当該地を貸し付ける。

第5 事業計画等又は協定の解釈に関する疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画、基本協定又は実施契約の解釈について疑義が生じた場合、市と協議の上、その解決を図るものとする。協議の方法や解決の手順等については、実施契約書において定めるものとする。

また、基本協定、実施契約に係る紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、実施契約で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合は、次の措置を採ることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 事業者の提供するサービスが実施契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、その他実施契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合には、市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。

事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は実施契約を解除することができる。

イ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、実施契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合は、市は実施契約を解除することができる。

ウ 上記ア、イいずれの場合においても、市は、実施契約に基づき、事業者に対して違約金又は損害賠償の請求等を行うことができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は、実施契約を解除することができる。

イ 上記アの規定により、事業者が実施契約を解除した場合には、市は、事業者が生じる損害を賠償するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

ア 不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

- イ 一定の期間内に協議が整わない場合は、事前の書面による通知により、市及び事業者は、実施契約を解除することができる。
- ウ 上記イの規定により、実施契約を解除する場合には、市は事業者が生じる損害について賠償することを基本とするが、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項に明示し、最終的には実施契約において定めることとする。
- エ 不可抗力の定義については、募集要項において明示する。

3 金融機関（融資団）と国との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、市は、事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接契約を締結することがある。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

なお、市は、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していない。今後、法制や税制の改正により、措置が可能となる場合は検討を行う。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるように努める。

3 その他の措置及び支援に関する事項

市は、事業者が本事業を実施するに当たり、必要な許認可等について、必要に応じて事業者で協議する。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 選定手続への参加に伴う費用負担

参加表明書及び審査に必要な書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とする。

2 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

赤れんが周辺等まちづくり事業
民間活力導入調査業務

報 告 書

平成 30 年 2 月

舞鶴市