

地方都市における新たな官民連携の
都市公園整備可能性調査業務

報 告 書

令和2年3月

彦根市

株式会社日本総合研究所

【 目 次 】

1.	本調査の概要.....	1
1-1.	調査の目的	1
1-2.	彦根市の概要.....	1
(1)	彦根市の地理的条件	1
(2)	彦根市の人口情報	1
(3)	彦根市の観光情報	5
1-3.	事業発案に至った経緯・課題.....	9
(1)	自治体が抱えている課題	9
(2)	上位計画との関連性	9
(3)	上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	9
(4)	当該事業の発案経緯	9
(5)	当該事業の必要性	9
1-4.	検討体制の整備（彦根市）	10
(1)	庁内の検討体制	10
(2)	民間の関係者との協力体制	10
2.	本調査の内容.....	11
(1)	調査の流れ	11
3.	前提条件の整理.....	12
3-1.	対象施設および対象地の概要.....	12
(1)	対象地の状況	12
(2)	近隣の類似施設（大規模公園）	13
(3)	対象地周辺の商圈人口（人口メッシュ）	14
(4)	対象地周辺の大規模商業施設の立地状況.....	15
3-2.	法令等の整理.....	16
(1)	関連する法制度等の解釈	16
(2)	関連する補助金等制度	26
4.	事業化検討	29
4-1.	事業手法等の検討.....	29
(1)	事例の整理	29
(2)	事業手法・スキームの整理	42
4-2.	サウンディング調査.....	47
(1)	サウンディング調査の概要	47
(2)	サウンディング調査の結果概要	48
4-3.	施設要件の検討.....	55

(1) 施設への導入機能・規模の検討	55
(2) 施設のモデルプランの検討	62
(3) 導入機能のイメージ事例	65
(4) 本事業で導入すべき先端技術	68
(5) 先端技術の事例	69
(6) 本事業で導入が考えられる新たな資金調達手法.....	73
4-4. 事業手法の比較.....	78
(1) 事業手法の定性評価	78
(2) 各種設定条件とその根拠	81
(3) VFM 算出結果.....	93
(4) 事業手法の総合評価	95
(5) 複合型官民連携手法の検討	95
4-5. 検討結果・結論.....	97
(1) 本件調査の結果得られた示唆	97
(2) 調査結果および示唆に基づく結論	97
4-6. リスク分担の検討.....	98
(1) リスク分担の考え方	98
(2) リスク分担表（案）の整理	98
5. 今後の進め方.....	101
5-1. ロードマップ.....	101
(1) 事業化に向けてのスケジュール	101
(2) 今後の検討事項等	101
5-2. 想定される課題.....	102
(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	102
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項.....	102
6. 資料編.	103
6-1. VFM 算定資料.....	103
6-2. パース図	104

1. 本調査の概要

1-1. 調査の目的

彦根市では、JR 稲枝駅周辺において、市域の都市公園の配置バランスを考慮し、防災機能やレクリエーション機能を備えた稲枝駅周辺のまちづくりの中心となる都市公園の整備を計画しているが、近年の厳しい財政状況をふまえ、民間の活力を活用した官民連携による事業の展開を目指している。

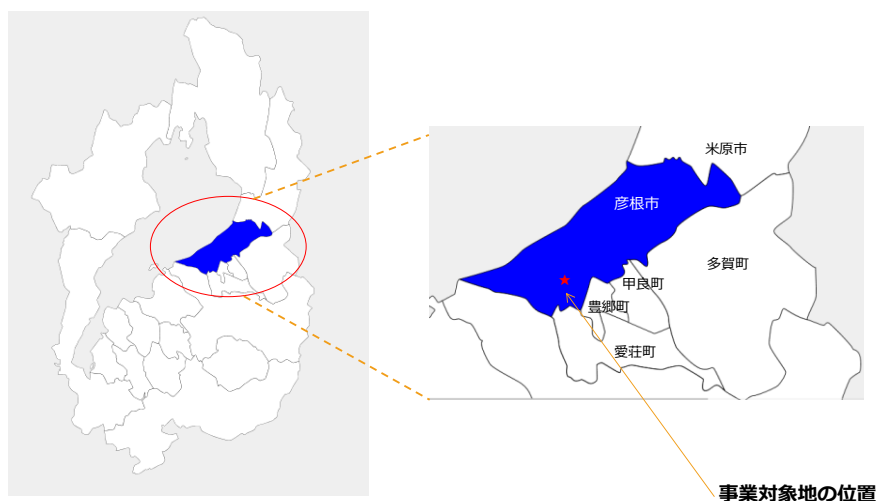
本調査では、都市公園の整備にあたり、民間事業者へのヒアリングによる事業参画意向の探索や最適な資金調達スキームの検討等によりその実現可能性を調査することを目的とする。

1-2. 彦根市の概要

(1) 彦根市の地理的条件

彦根市は滋賀県の琵琶湖東部に位置する。事業対象地は彦根市の中でも南部に位置している。

図表 1 彦根市、対象地の位置図



(2) 彦根市の人口情報

公園利用者の需要を検討するうえで、彦根市における人口情報を整理した。また、県内や、県外からの来場者も想定されるため、周辺都道府県や、周辺市町村の人口情報に関しても整理した。

① 広域の人口情報

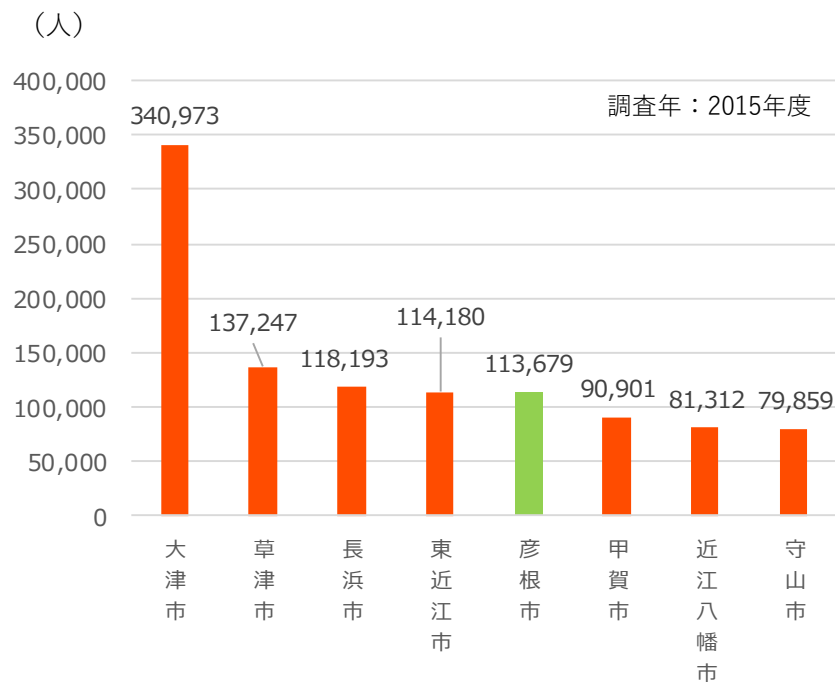
滋賀県は人口約 143 万人の自治体である。

大阪府、京都府など、大規模都市を有する都道府県と隣接している。

図表 2 彦根市周辺都道府県、周辺市町村の人口規模



出典：統計で見る都道府県のすがた 2019 より作成



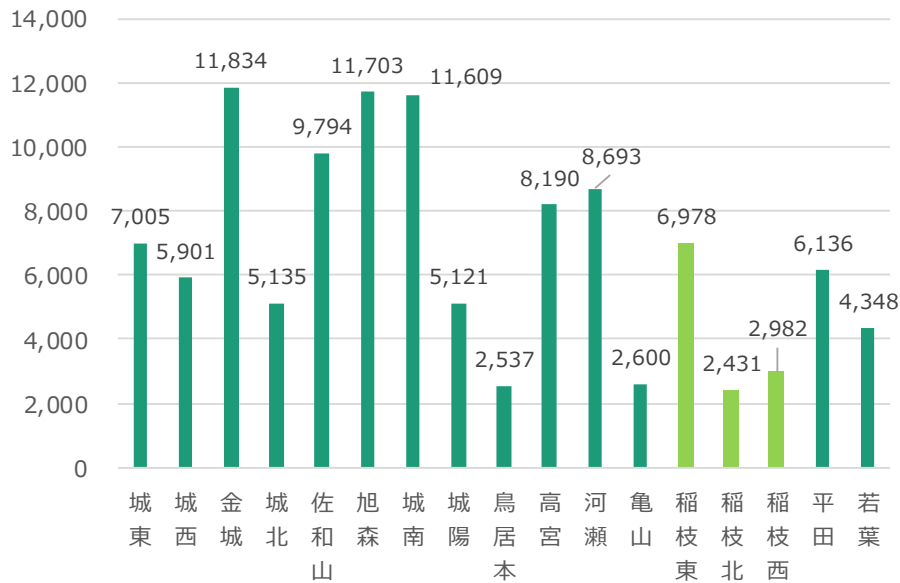
出典：統計で見る都道府県のすがた 2019 より作成

② 市内の人口規模

稲枝東は7千人、稲枝北は2千4百人、稲枝西は3千人と、稲枝地域の合計で、約1万2千人である。

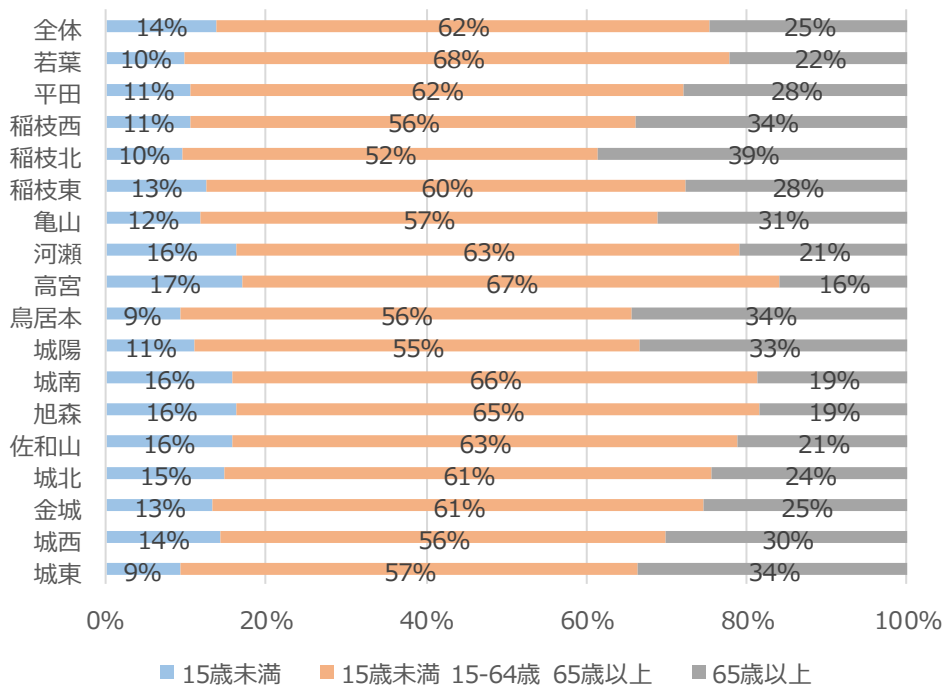
高齢者率については、稲枝東は28%、稲枝北は39%、稲枝西は34%となっており、彦根市全体の25%を上回っている。

図表 3 彦根市地区別人口規模



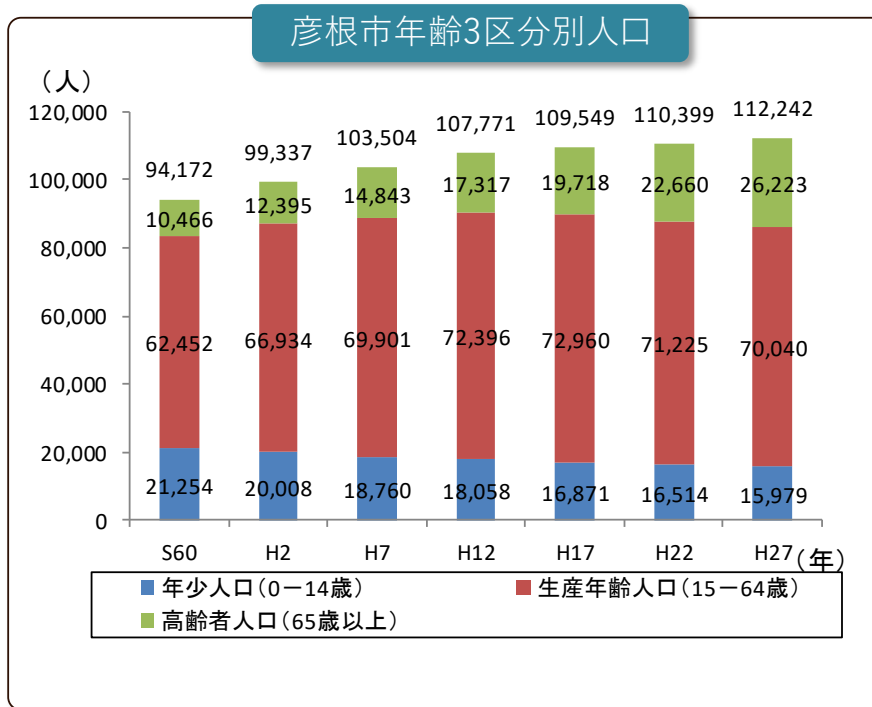
出典：彦根市 HP より作成（2019年4月データ）

図表 4 彦根市地区別年齢構成

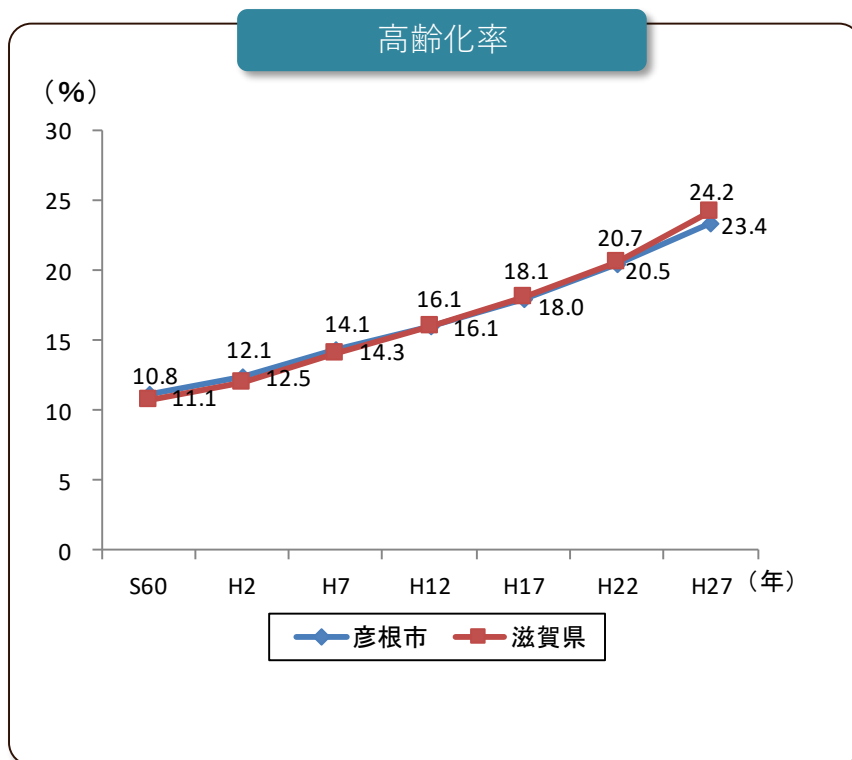


出典：彦根市 HP より作成（2019年9月データ）

図表 5 彦根市年齢3区分人口、高齢化率



出典：総務省統計局『国勢調査』



出典：総務省統計局『国勢調査』

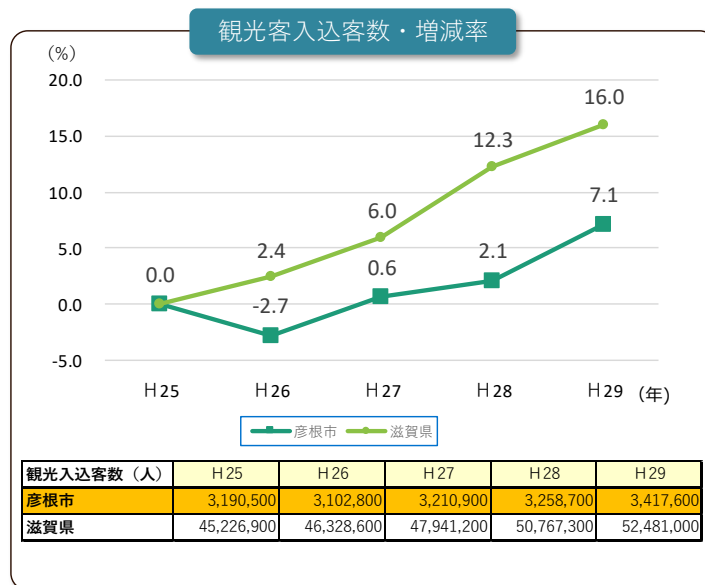
(3) 彦根市の観光情報

彦根市における観光客数は、近年では増加傾向にある。これは滋賀県と同様の傾向である。また、季節変動があるため、配慮が必要である。

① 市・滋賀県の観光入込客数

本市の観光入込客数は、平成25年から平成29年にかけて滋賀県全体と比較して大幅な増加率となっている。また本市の平成30年度観光入込客数を月別で概観すると、4月・8月・11月には30～40万人台で推移しているが、12月から2月では20万人に満たず、最多月と最少月では3.5倍以上の差が見られる。

図表 6 観光客入込客数・増減率、月別観光客入込客数



出典：滋賀県『滋賀県観光入込客統計調査所』

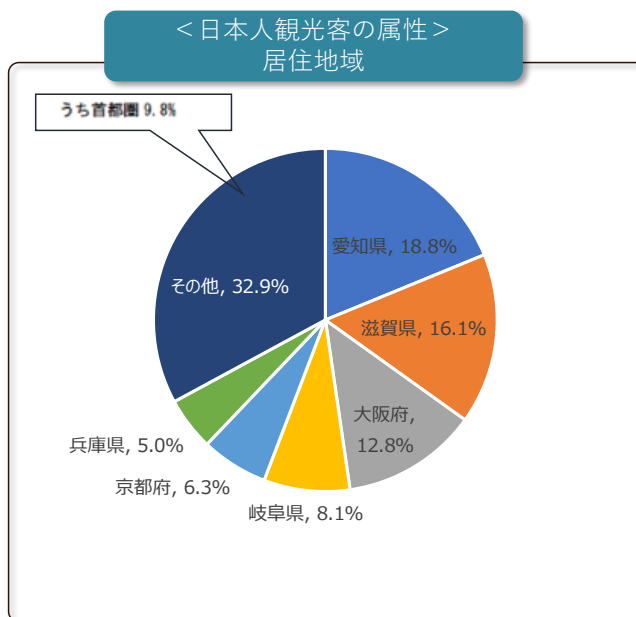


出典：彦根市観光に関する経済効果測定調査 報告書

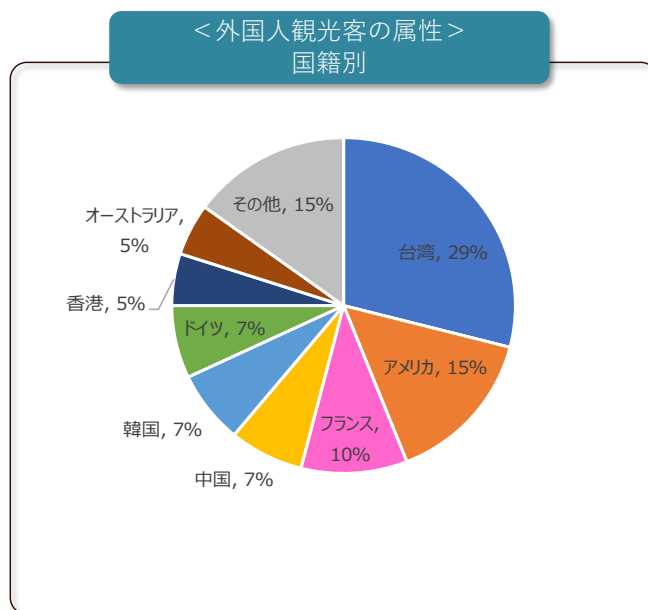
② 市の観光客の属性

彦根市を訪れた日本人観光客の居住地は、東海圏（愛知県・岐阜県）が 26.9%、滋賀県以外の近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）が 24.1%で多くを占めており、首都圏は 9.8% だった。外国人観光客の属性については、台湾が最も多い。東アジア（台湾・中国・香港・韓国）が 48%と半数を占める。

図表 7 彦根市の観光客の属性（居住地、国籍）



出典：一般社団法人近江ツーリズムボード「彦根市観光客満足度調査」（平成 28 年度）



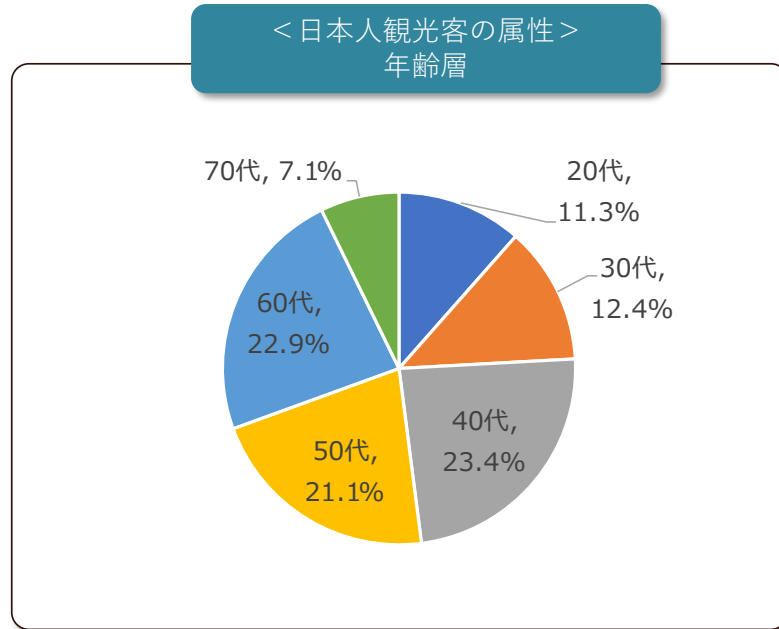
資料：滋賀大学「外国人観光集客プロジェクト 2015 春」外国人観光アンケート調査

出典：彦根市「彦根市観光振興計画」（平成 28 年 3 月）

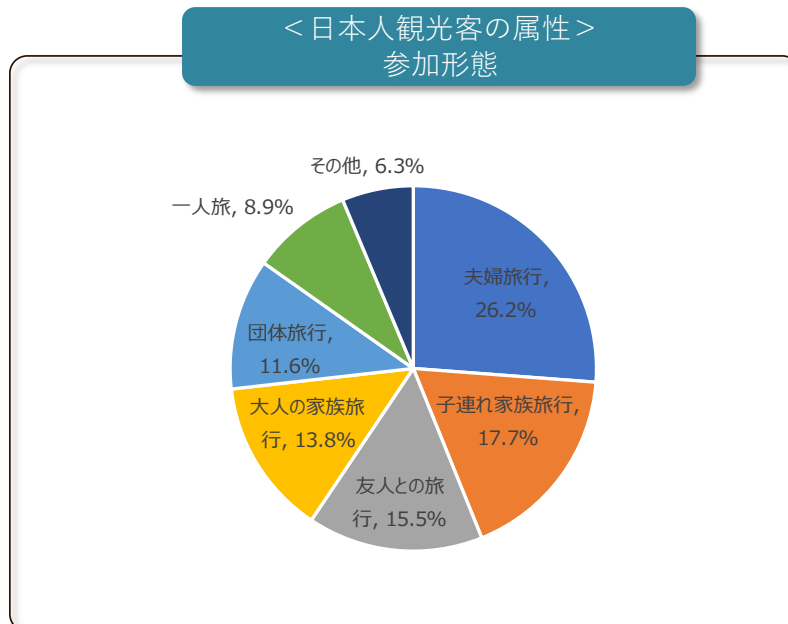
出典：奈良市観光入込客数調査報告書

本市の観光客の属性について年齢層を見ると、40代、50代、60代がトップ3を占めており、中年から年配の方を中心に来訪されている。参加形態は、夫婦旅行が26.2%と最も多く、次いで子連れ家族旅行・友人との旅行・大人の家族旅行となっている。

図表 8 彦根市の観光客の属性（年齢層、参加形態）



出典：一般社団法人近江ツーリズムボード「彦根市観光客満足度調査」（平成28年度）







出典：一般社団法人近江ツーリズムボード「彦根市観光客満足度調査」（平成28年度）

③ 市の特産品

彦根市においては、びわ湖の魚料理や果物などの特産品がある。また、彦根の地場産業は仏壇、バルブ、縫製（ファンデーション）で、地域経済に大きな貢献をしている。

図表 9 彦根市の特産品

<p>近江牛</p> 	<p>元禄年間に「反本丸」と称する薬用牛肉を製造したとの記録が残されています。近江商人によって全国的に知られるようになりました。</p>	<p>赤かぶら漬</p> 	<p>11月頃から、びわ湖岸でハサにかけて干された赤かぶらがずらりと並ぶさまは、彦根の冬の風物詩</p>
<p>湖魚料理</p> 	<p>びわ湖のさまざまな魚の旨味を活かした、伝統的な製法で今も作られています。</p>	<p>彦根梨</p> 	<p>荒神山の西麓で昭和56年（1981年）から栽培されています。特徴は完熟してからの出荷による高い糖度。ワインや調味料などの加工品も作られています。</p>
<p>鮎寿司</p> 	<p>千年以上の歴史を持ち、寿司の原型と言われます。その独特の味と香りは全国的にも有名</p>		

出典：City Do

④ 市の伝統行事、催し

図表 10 彦根市の伝統行事、催し

<p>4月</p> <p>龍潭寺 だるまつり 禅宗の開祖、達磨大師に由来する恒例事。大小3000体のだるまに入魂を行う</p> 	<p>7月</p> <p>高宮納涼花火大会 彦根市高宮町の犬上川で、昭和3年（1928年）から続く歴史ある花火大会</p> 	<p>10月</p> <p>彦根城夜楽 夜の彦根城で一夜限りの特別公開が行われる。</p> 
<p>5月</p> <p>彦根城桜まつり 彦根城を中心に約1,100本の桜が咲き、お城は1年で一番美しい季節を迎えます。満開の頃は例年4月8日前後</p> 	<p>彦根ゆかたまつり 江戸時代の町並みを再現した古くて新しい通り・夢京橋キャスルロードで開催</p> 	<p>11月</p> <p>ひこねの城まつりパレード メインイベント 子供大名行列 子供時代風俗行列 彦根町火消し列 一文字笠列 など</p> 
<p>ご城下にぎわい市（3月下旬～5月のGWまで） 特産の近江牛や湖国ならではの湖魚の佃煮などが大集合</p> 	<p>8月</p> <p>ひこね万灯流し 約千個の灯籠が芹川の水面に美しく映え、幻想的な夏ならではの風情</p> 	<p>12月</p> <p>彦根城で除夜の鐘をつく集い 彦根城で新年を迎えようと、人々で賑わいます。</p> 

出典：彦根環境ガイド・ロコ

1-3. 事業発案に至った経緯・課題

(1) 自治体が抱えている課題

本事業は、彦根市の南部地域において新たな拠点を形成し、彦根市全域のまちづくりに大きく貢献しようとする事業である。しかしながら、2024年に県内で開催を予定する第79回国民スポーツ大会・第24回全国障害者スポーツ大会の開催支援への対応等もあり、彦根市の財政状況等を勘案すると、可能な限り経済的に合理的な手法にて事業を実施する必要がある。

また、彦根市の新たな拠点形成に際しては、拠点の魅力化と合わせて、市民や関係する企業等が本事業に積極的に関われる仕組みの構築も必要であると考え。

本調査では、こうした課題の解決を図るために実施するものである。

(2) 上位計画との関連性

彦根市は「彦根市総合計画後期基本計画」、「彦根市都市計画マスタープラン」、「彦根市緑の基本計画」、「彦根市景観計画」、「彦根市地域防災計画」等の各上位計画、稲部遺跡発掘調査の結果に基づき、平成30年3月「JR稲枝駅周辺地区公園基本構想」を策定している。

(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

本事業については、以下に示すとおり、平成26年に地元地域より要望が出されて以来、地元地域との協働により検討を進めてきた。

- 平成26年から平成31年にかけて地元稲枝地区より都市公園整備の要望が計3回提出される。
- 平成28年度に改定した「彦根市都市計画マスタープラン」において、稲枝地区まちづくりおよび都市公園整備を明確化。
- 平成29年度末に公園整備基本構想策定。
- 平成30年度末に都市計画審議会でも都市公園整備について、相談事項として審議。
- 平成31年4月に地元要望に対して、令和3年度都市計画決定を目標に進める旨を回答。
- 令和元年7月に策定した「彦根市緑の基本計画改定」において、都市公園整備を明確図化。

(4) 当該事業の発案経緯

本事業は、平成26年からの地元地域との協働により検討を進め、平成30年に策定された「JR稲枝駅周辺地区公園基本構想」に基づき実施するものである。

(5) 当該事業の必要性

彦根市は観光資源や都市公園を含む都市機能・賑わい拠点の多くが市の北部地域に集中しているのが現状である。

こうした状況もあり、既述のとおり、本事業の対象地である地域では、平成26年より本事業に対する要望が出され、さらには、対象地の一部から「3世紀前半を中心とするヤマト政権成立期の大集落」、「クニの成り立ちを考えるうえで重要な遺跡」と評価される日本の歴史上重要な遺跡が発掘されたため、彦根市では当該遺跡の歴史公園化と合わせて本事業の実施を推進する必要がある。

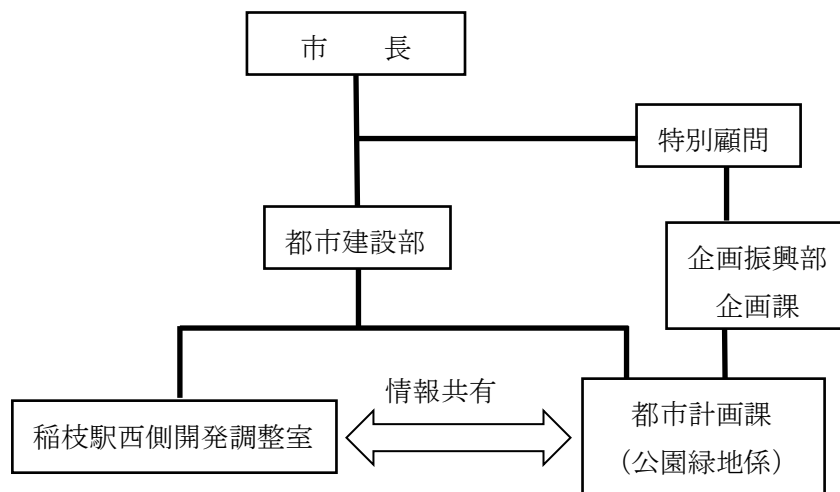
1-4. 検討体制の整備（彦根市）

(1) 庁内の検討体制

庁内の検討体制は、都市建設部都市計画課公園緑地係において主体的に行う。また、事業計画地の地元自治会等と随時意見交換等を行う稲枝駅西側開発調整室と情報共有する。

また、官民連携事業に関する知識、経験を豊富に有する特別顧問がアドバイザーとして関わり、企画振興部企画課においてノウハウの蓄積および庁内部局への展開を図る。

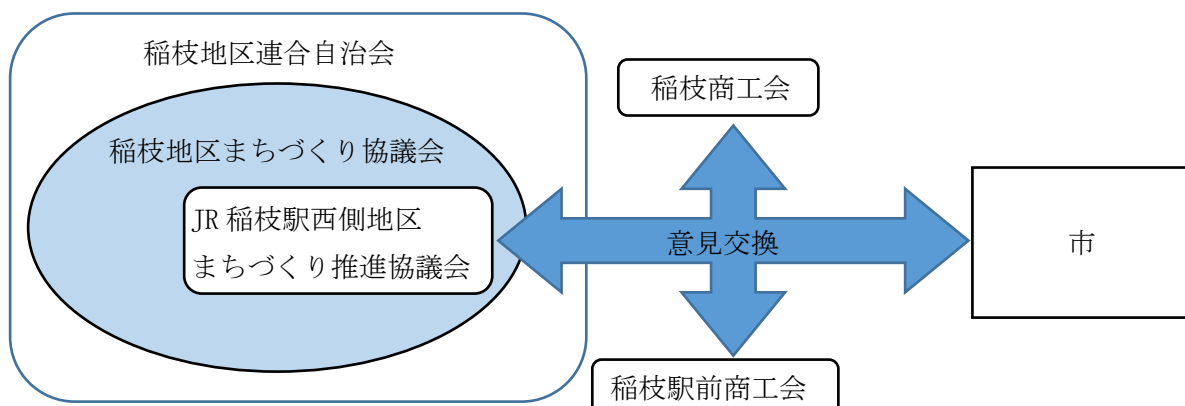
図表 11 庁内の検討体制



(2) 民間の関係者との協力体制

当該都市公園の整備については、地元地域の自治会においても専属組織を立ち上げており、都市公園を中心としたまちづくりについて市と意見交換を随時行っている。

図表 12 民間の関係者との検討体制



2. 本調査の内容

(1) 調査の流れ

本調査は、以下に示す流れおよび工程で実施した。

図表 13 本調査の流れおよび工程計画

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 対象事業に関する前提条件の整理		▶				
2. 民間事業者ヒアリングおよび参画意欲分析		▶	▶	▶		
3. 事業内容および事業範囲の検討		▶	▶	▶		
4. 新技術（ICT、IOT等）の導入検討		▶	▶	▶		
5. 新たな資金調達スキームの検討		▶	▶	▶		
6. 複合型官民連携スキームの検討		▶	▶	▶		
7. 今後の整備方針と課題の整理					▶	▶
8. 追加提案					▶	▶
中間報告				●		
最終報告						●
定例会	●	●	●	●	●	●

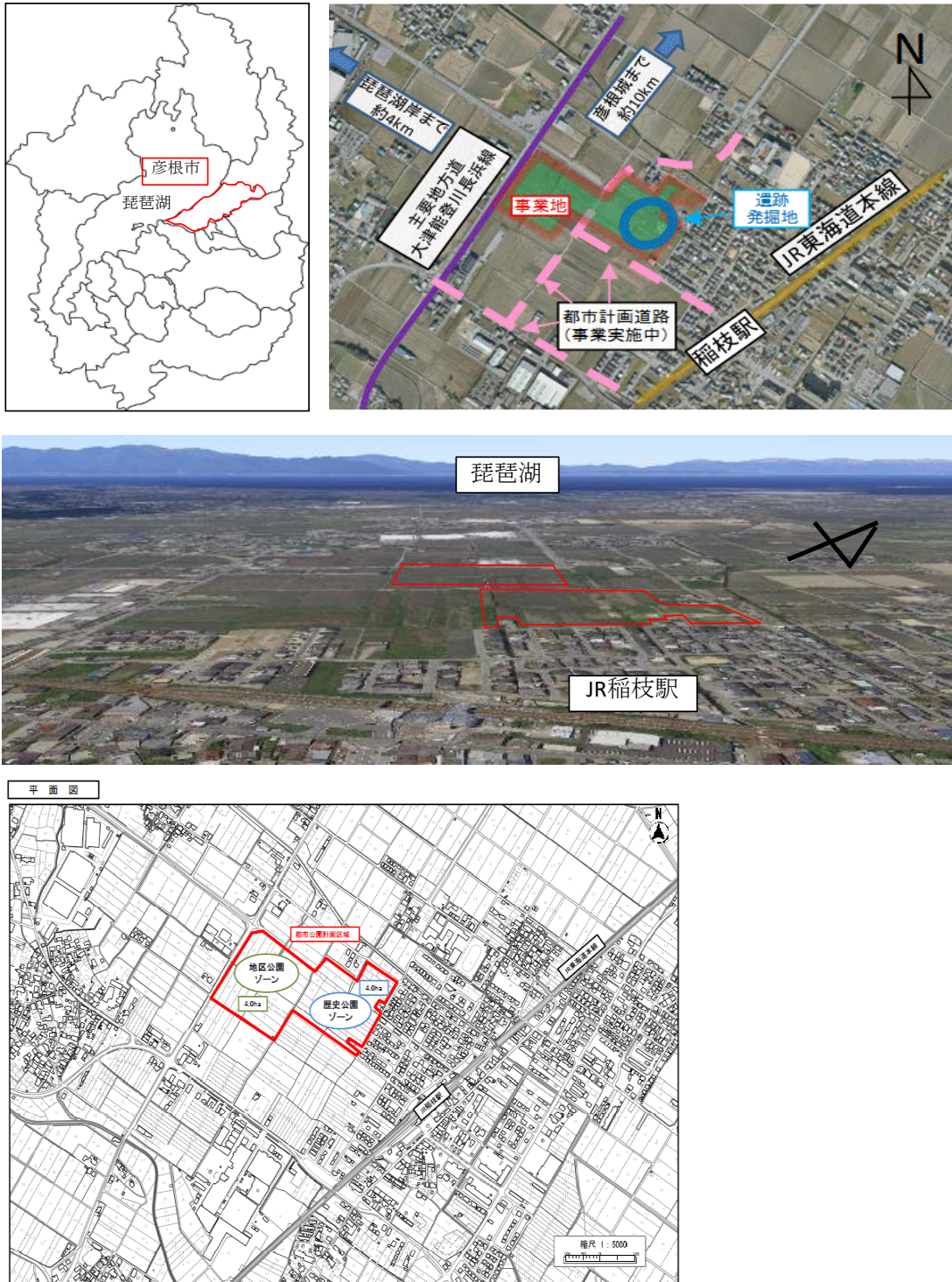
3. 前提条件の整理

3-1. 対象施設および対象地の概要

(1) 対象地の状況

対象地は稲枝駅北西に位置し、主要地方道大津能登川長浜線に接している。琵琶湖まで約4km、彦根城まで約10kmに位置している。

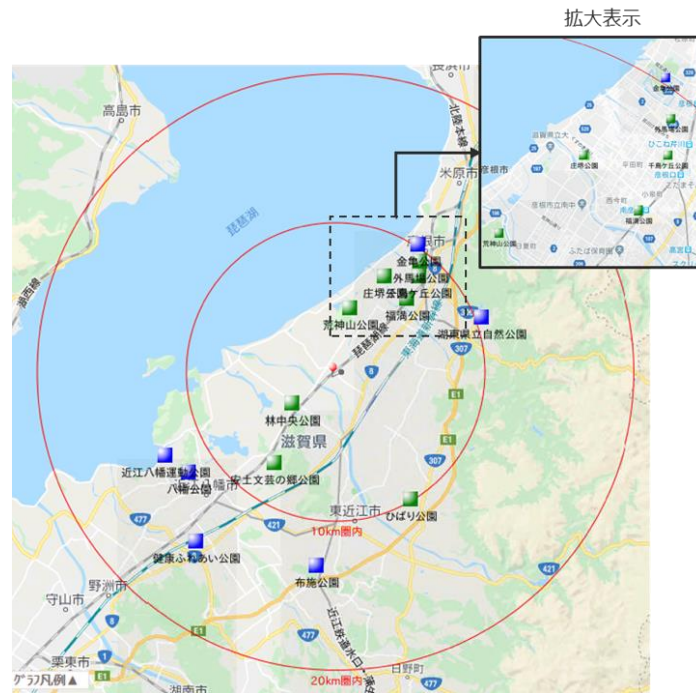
図表 14 対象地の図面、航空写真



(2) 近隣の類似施設（大規模公園）

対象地周辺には、類似施設となる大規模公園が 14 カ所ある。主に対象地北東にあたる彦根城周辺に集中して配置されている。

図表 15 対象地近隣の類似施設一覧、配置図



出典：J-STAT MAP

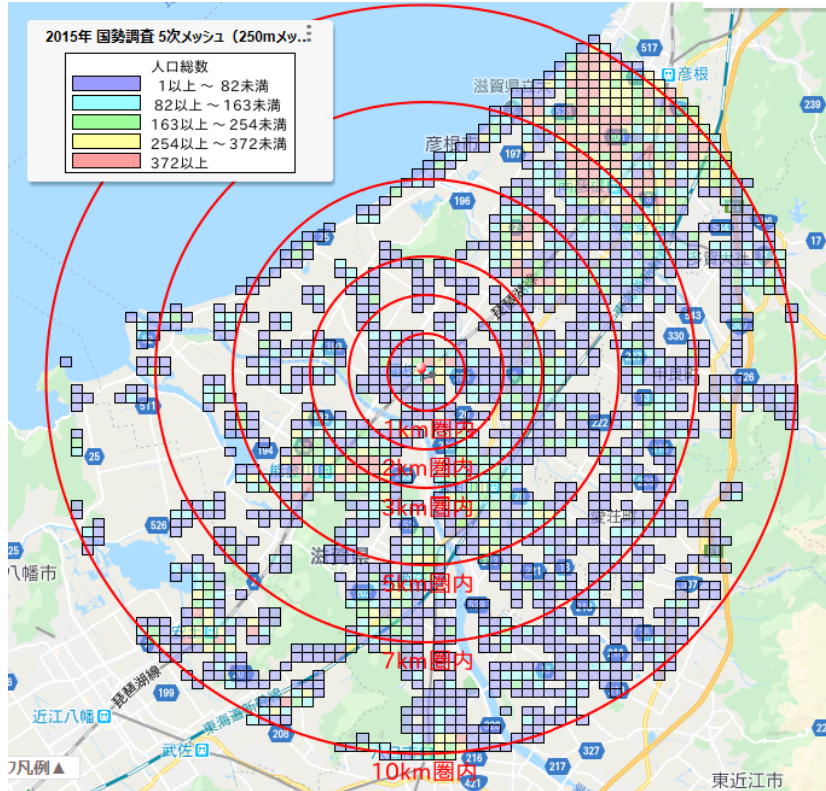
NO	公園・施設名	所在地	主な施設内内容	種別	共用面積
1	彦神山公園	彦根市	野球場、テニスコート、多目的広場、グラウンドゴルフ場などを備える総合公園。彦根市子どもセターも園内に設置。	総合公園	16.5ha
2	千鳥ヶ丘公園	彦根市	自然と共生した休憩施設は散策路、多目的広場、駐車場等	総合公園	10.0ha
3	庄堺公園	彦根市	バラ園、はなしょうぶ園、ハーブ園などを設置。公園を含む周辺一体は福祉ゾーンとして位置付けられ、これらの施設と一体的な利用を図り、多世代の交流の場となるよう整備されている。	地区公園	4.2ha
4	福満公園	彦根市	鏡の広場、遊びに比呂アハ、中央のお祭り広場、狩猟の丘、奇跡の丘、入り口付近の遺跡の広場、噴水など。そのほか、福満遺跡（集落跡）をはじめとして数多くの遺跡。	近隣公園	1.2ha
5	外馬公園	彦根市	水遊び場、遊具など	街区公園	0.28ha
6	林中央公園	東近江市	子ども用の勇武、広大な芝生広場	近隣公園	1.86ha
7	ひばり公園	東近江市	湖東スタジアム（スポーツ施設）、テニスコート、グランドパークゴルフ、文化施設、子供広場・アスレチック遊具	地区公園	10.05ha
8	安土文芸の郷公園	近江八幡市	コンサートホール、体育館、グラウンド、テニスコート貸出、展示施設（信長の館）、多世代交流館、レストラン	総合公園	11.6ha
9	金亀公園	彦根市	野球場、テニスコート等運動施設、修景広場、遊具広場、図書館前広場、駐車場など。平成元年度「日本の都市公園100選」、平成18年度「日本の歴史公園100選」に選出。	総合公園	37.9ha
10	布施公園	東近江市	「観知溜館（みちるかん）」（野鳥観察施設）、大型複合遊具、小型複合遊具、ターザンロープ、野草園	特殊公園	不明
11	近江八幡運動公園	近江八幡市	野球場、グラウンド、体育館、テニスコート、グラウンドゴルフ場	運動公園	13.1ha
12	健康ふれあい公園	近江八幡市	プール、多目的広場、クラブハウス、サッカー場、グラウンドゴルフ場、自動遊戯場	運動公園	0.86ha
13	八幡公園	近江八幡市	豊臣秀次像	地区公園	4.8ha
14	湖東県立自然公園	彦根市	斧谷ダム（野鳥の森）など	県立自然公園	4,367ha

出典：滋賀県・彦根市・東近江市・近江八幡市のウェブサイトを基に日本総研作成

(3) 対象地周辺の商圏人口（人口メッシュ）

対象地周辺の商圏人口は、1 km圏までが約2万人、3 km圏までで3.5万人ほどとなり、現状の商圏人口としては大きくない。

図表 16 対象地周辺の商圏人口



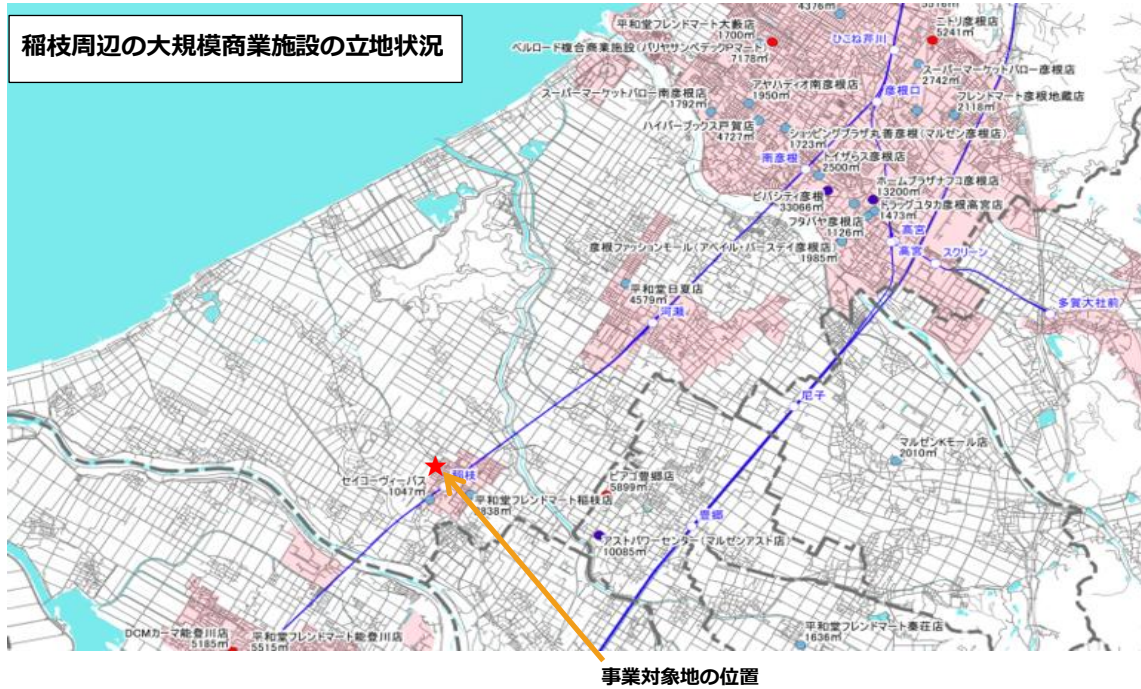
出典：J-STAT MAP

対象地からの 商圏範囲	平成27年国勢調査の人口						
	総人口	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
	人口 (人)	人口 (人)	割合 (%)	人口 (人)	%	人口 (人)	%
1km圏まで	21,672	3,017	14%	12,708	59%	5,347	25%
2km圏まで	4,946	730	15%	2,981	60%	1,168	24%
3km圏まで	9,549	1,269	13%	5,633	59%	2,424	25%
5km圏まで	69,783	10,022	14%	40,782	58%	15,766	23%
7km圏まで	112,824	16,295	14%	66,325	59%	26,551	24%
10km圏まで	198,837	28,742	14%	118,241	59%	47,221	24%

(4) 対象地周辺の大規模商業施設の立地状況

対象地周辺の大規模商業施設は主に、対象地北東部の彦根駅周辺に立地している。稲枝駅周辺となると2店舗が立地している。

図表 17 大規模商業施設の配置図



出典：JR 稲枝駅西側地区まちづくり計画（提言）

3-2. 法令等の整理

本事業の実施にあたり、関連する法制度や補助金制度等について整理した。

(1) 関連する法制度等の解釈

① 都市公園法等による許可

都市公園部分の土地利用に関する制限としては、都市公園法および彦根市公園条例に基づく設置管理許可、占用許可および行為許可がある。また、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。

a) 設置管理許可

図表 18 設置管理許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	都市公園法（第5条）、彦根市公園条例等
内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設（※1）の設置または管理を行わせることが可能（設置許可） ・都市公園内に、地方公共団体が所有する公園施設について、管理許可を与え、民間事業者等に管理させることが可能（管理許可）
年 数	10年間（更新後についても10年間）（都市公園法第5条第3項）
許可権限の移譲	指定管理者への許可権限の移譲は不可（※2）。
収益事業の考え方	民間事業者は、当該公園施設を活用して収入を得ることが可能

※1 都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」をいう。

※2 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成15年9月2日付け国都公緑第76号）においては、設置・管理許可の権限移譲の可否については明確には記載されていないが、国土交通省公園緑地課に確認をしたところ、設置・管理許可については、（占用許可と同様に）公園管理者が行うものであり、指定管理者への権限移譲は不可能との見解であった。

b) 占用許可

図表 19 占用許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	都市公園法（第6～7条）、彦根市公園条例等
内 容	都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設以外の工作物その他の物件または施設を設けて都市公園を占用させることが可能
年 数	10年間（都市公園法第6条第4項）
許可権限の移譲	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者への許可権限の移譲は不可（※1）。 ・一方で、平成14年8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」においては、「PFI事業者は、協定等で定めることにより、一定の範囲における占用

	許可等、より広範な事務を実施することも可能である」という見解が示されており、PFI 事業者に占有許可の権限を移譲可能との解釈も可能な表現となっている。しかしながら、平成 24 年 4 月「都市公園法運用指針（第 2 版）」においては、「PFI 事業における事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能を付与されるものではない」としており、見解に齟齬が見られる。（※ 2）
収益事業の考え方	民間事業者は、当該工作物その他物件または施設を活用して収入を得ることが可能。

※ 1 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成 15 年 9 月 2 日付け国都公緑第 76 号）を参照。

※ 2 平成 14 年 8 月 23 日国土交通省通知「PFI 事業者の公物管理法上の位置づけについて」および平成 24 年 4 月「都市公園法運用指針（第 2 版）」を参照。

c) 行為許可

図表 20 行為許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	彦根市公園条例等
内 容	彦根市公園条例に定める「行為の制限」に関わる行為の許可で、公園内で有料のイベントを実施する場合等一時的な使用に関する許可 <ul style="list-style-type: none"> ・行商その他これらに類する行為をすること。 ・業として写真または映画を撮影すること。 ・集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために公園の全部または一部を独占して利用すること。
年 数	—
許可権限の移譲	各自治体の都市公園条例内で定めれば、指定管理者に許可権限を移譲することが可能（※ 1）
収益事業の考え方	民間事業者は、当該行為によって収入を得ることが可能

※ 1 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成 15 年 9 月 2 日付け国都公緑第 76 号）を参照。

d) 協議会の設置

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。

都市公園法

(協議会)

第十七条の二 公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上を図るために必要な協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、次に掲げる者をもつて構成する。

一 公園管理者

二 関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体その他の都市公園の利用者の利便の向上に資する活動を行う者であつて公園管理者が必要と認めるもの

3 協議会において協議が調った事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

4 前三項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

② 都市公園法等による制限

a) 建蔽率の制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合、建蔽率に関する制限を受ける。原則、同法第4条第1項本文に基づく制限が適用され、例外的に、同法第4条第1項但書に基づく制限が適用される。

都市公園法

(公園施設の設置基準)

第四条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積

（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。

2 前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。

b) 彦根市公園条例第2条の5および都市公園法第4条第1項本文に基づく制限

図表 21 建蔽率の制限に関連する法制度等

施 設 の 種 別	制 限 の 内 容
以下の c) 以外の施設	建築面積の総計 < 都市公園の敷地面積 × 2%

c) 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

図表 22 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

施 設 の 種 別		制 限 の 内 容
休 養 施 設	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他条例で定める休憩施設	建築面積の総計 < 基準値+10% ※
運 動 施 設	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 リハビリテーション用運動施設 設 上記に類するもの 上記に付属する以下の工作物 附属する観覧席 更衣所控室 運動用具倉庫 シャワー 上記に類する工作物 その他条例で定める運動施設	
教 養 施 設	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体または気象観測施設 体験学習施設 記念碑 古墳 城跡 旧宅その他の遺跡およびこれら を復原したもので歴史上または学術上価値の高いもの	
災害応急対策 に必要な施設	耐震性貯水槽 放送施設 情報通信施設 ヘリポート 係留施設 発電施設 延焼防止のための散水施設	
屋根付広場、 壁を有しない	屋根付広場 壁を有しない雨天用運動場 壁を有しない休憩所	

施	設 の 種 別	制 限 の 内 容
雨天用運動場、その他の高い開放性を有する建築物	屋根付野外劇場	
仮設公園施設	3ヶ月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物	建築面積の総計 < 基準値+2%

d) 運動施設の敷地面積総計等の公園施設に関する制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合は、運動施設の敷地面積総計の割合に関する制限を受ける。原則、同法施行令第8条本文に基づく制限が適用される。

都市公園法施行令

(公園施設に関する制限等)

第八条 一の都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の五十を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合(国の設置に係る都市公園にあつては、百分の五十)を超えてはならない。

2 次の各号に掲げる公園施設は、それぞれ当該各号に掲げる敷地面積を有する都市公園でなければこれを設けてはならない。

一 メリーゴーラウンド、遊戯用電車その他これらに類する遊戯施設でその利用について料金を取ることを例とするもの 五ヘクタール以上

二 ゴルフ場 五十ヘクタール以上

3 都市公園に分区園を設ける場合においては、一の分区の面積は、五十平方メートルをこえてはならない。

4 都市公園に宿泊施設を設ける場合においては、当該都市公園の効用を全うするため特に必要があると認められる場合のほかこれを設けてはならない。

5 その利用に伴い危害を及ぼすおそれがあると認められる公園施設については、さくその他危害を防止するために必要な施設を設けなければならない。

6 都市公園において保安上必要と認められる場所には、照明施設を設けなければならない。

【参考 1】「指定管理者制度における都市公園の管理について」（平成 15 年 9 月 2 日付国都公緑第 76 号）（抜粋）

1. 指定管理者制度が創設されたことにより、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、指定管理者に対し、都市公園法第 5 条第 2 項の許可を要することなく、都市公園全体又は区域の一部(回路により区分される等、外形的に区分されて公園管理者との管理区分を明確にすることができ、公園管理者以外の者が包括的な管理を行い得る一定規模の区域をいう。以下「一定規模の区域」という。)の管理を行わせることができること。

2. 指定管理者が行うことができる管理の範囲は、地方公共団体の設置に係る都市公園について公園管理者が行うこととして都市公園法において定められている事務(占有許可、監督処分等)以外の事務(行為の許可、自らの収入とする利用料金の收受、事実行為(自らの収入としない利用料金の收受、清掃、巡回等)等)であること。

3. 指定管理者に行わせる管理の範囲については、地方公共団体の設置に係る都市公園について公園管理者が行うこととして都市公園法において定められている事務以外の事務の範囲内で、都市公園条例において明確に定めること。

この際、行為の許可等の公権力の行使に係る事務を行わせることについては、国民の権利義務の制限になることにかんがみ、慎重に判断を行うこと。

【参考 2】平成 14 年 8 月 23 日国土交通省通知「PFI 事業者の公物管理法上の位置づけについて」（抜粋）

2 公物管理法上の公物管理者に関する規定と PFI 事業者の関係

論点 1：PFI 事業者の法的地位について

(1) 公物管理法における公物管理者に関する規定は、国民等に対し、公物を管理する最終的な責任を負う主体を規定するものである。公物管理法は、公物管理における事実行為を民間主体に事務委任することを禁じてはいない。PFI 事業者は、この事実行為について、PFI 法第 2 条に規定する「公共施設等の整備等」を行うことができる。

(2) PFI 事業者は、協定等で定めることにより、一定の範囲における占有許可等、より広範な事務を実施することも可能である。例えば、道路サービス施設に係る占有許可等においては、取得した占有許可の範囲内で行われる 2 次的な利用（一定個所における占有主体以外の者による売店の営業等）について道路管理者による新たな占有許可を要しないこととされている。

このような考え方を踏まえ、PFI 事業においても、協定等で定めた一定の占有許可等の手続きについて、PFI 事業者は、逐一公物管理者に対する新たな手続きを経ることなく実施することができる。

【参考3】平成24年4月「都市公園法運用指針（第2版）」（抜粋）

3. 公園管理者以外の者の公園施設の設置等について（法第5条関係）

(7) 指定管理者制度、PFI との関係について

①指定管理者制度との関係

(中略)

地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者制度（以下「指定管理者制度」という。）も、都市公園の整備と管理に民間等のノウハウを活用する制度であるが、法第5条による第三者に対する公園施設の設置管理許可制度（以下「設置管理許可制度」という。）と比較すると、

指定管理者制度は、都市公園全体の包括的な管理を委ねることを原則とする制度であるのに対し、設置管理許可制度は、都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度であること

指定管理者制度は、管理のみを対象とした制度であるが、設置管理許可制度は管理のみでなく、設置についても許可を与えることができること

指定管理者制度に基づく管理者の指定に当たっては、地方公共団体の議会の議決を必要とするが、設置管理許可を与える場合には議決を必要としないこと

等の制度上の違いがある。

このため、一般的には、都市公園全体の管理を民間等に利用料金の収受も含めて包括的に委任しようとするような場合は指定管理者制度を適用することとなり、一方で、飲食店等の公園施設の設置又は管理を民間に委ねる場合や遊具、花壇等の公園施設の設置管理をNPO等に委ねる場合には、設置管理許可制度を適用するものと考えられる。

なお、指定管理者制度の創設に伴い、平成15年9月2日付で、国土交通省都市・地域整備局公園緑地課長より「指定管理者制度による都市公園の管理について」が通知されているので、参照されたい。

②PFI との関係

PFIにより行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能が付与されるものではない。

そのため、BTO方式やBOT方式により整備された公園施設の管理に当たり、当該公園施設又は当該公園施設の設置された都市公園の利用料金を民間事業者自らの収入として管理運営資金に充てるような場合には、別途指定管理者制度又は設置管理許可制度を適用することが必要となる。

また、B00方式により民間事業者が整備し独立採算で経営する公園施設については、設置管理許可制度を適用することが必要である。

③ 都市公園法改正による公募設置管理制度（Park-PFI）

人口減少が進み、地方公共団体の財政制約等も深刻化する中で、公園施設を適切に更新し、都市公園の質を向上させることが重要となっている。今後は、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ることが求められる。このような中、平成 29 年に都市公園法が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」（Park-PFI）が新たに設けられた。

図表 23 都市公園における PPP/PFI 手法の比較

制 度 名	根 拠 法	事業期間の 目 安	特 徴
指 定 管 理 者 制 度	地方自治法	3～5年 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）が主な目的。 ・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営・維持管理を実施。
設 置 管 理 許 可 制 度	都市公園法 第 5 条	10 年 (更新可)	<ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。 ・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。
P F I 事 業 (P r i v a t e F i n a n c e I n i t i a t i v e)	PFI 法	10～30年 程度	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の資金、経営能力等を活用した、効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 ・都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。
そ の 他 (DB、DBO 等)	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者に設計・建設等を一括で発注する手法（DB）や、民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法（DBO）等がある。
公 募 設 置 管 理 制 度 (P a r k - P F I)	都市公園法 第 5 条の 2～9	20 年以内	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置または管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年 8 月）

公募設置管理制度（Park-PFI）には、設置管理許可期間・建蔽率・占用物件の特例がある。

a) 設置管理許可期間の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法による設置管理許可期間の制限を受ける。

長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導するため、都市公園法第5条の2第5項により、認定された公募設置等計画の有効期間を最長20年としている。

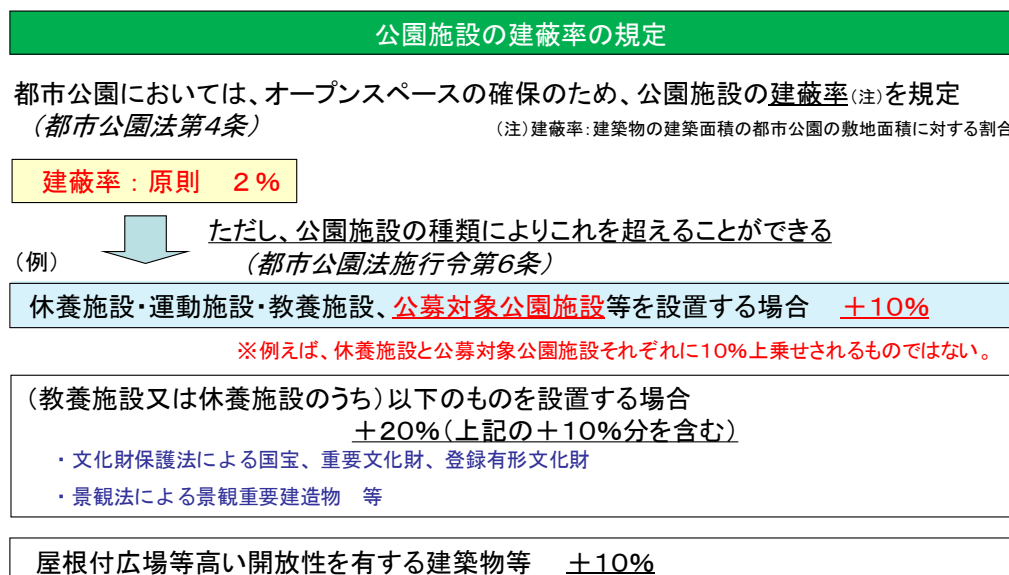
また、公園管理者は、都市公園法第5条の7第2項により、計画の有効期間中に、認定計画提出者から法第5条第1項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

b) 建蔽率の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法施行令による建蔽率の制限を受ける。

民間事業者の公募への参入意欲を高めるため都市公園法施行令第6条により、下図のとおり10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。

図表 24 設置管理制度（Park-PFI）における建蔽率の特例



出所:国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン (平成29年8月)

c) 占用物件の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法および都市公園法施行令による占用物権の制限を受ける。

都市公園法第7条および都市公園法施行令第12条により、法令で列挙されている占有物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占有の対象となる。

d) 運営・維持管理方法の選択

国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成29年8月）によると、民間活力による都市公園の質の向上と利用者の利便の向上という公募設置管理制度（Park-PFI）の趣旨を踏まえれば、地方公共団体に引き渡した特定公園施設は、公募設置等計画の認可を受けた民間事業者が引き続き運営・維持管理を行うことが望ましいが、地方公共団体による直営管理や、指定管理者等第三者による運営・維持管理を含め、事業の特徴と適合する管理方法を選択する必要がある。

図表 25 特定公園施設の運営・維持管理の方法例

公募設置等計画の認可を受けた民間事業者による維持管理			直営、または 第三者による管理
維持管理業務委託	管理許可による管理	指定管理者の指定	
<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する 	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に、当該特定公園施設に係る管理許可を与え、管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> 公募設置等計画の認定を受けた民間事業者を、当該特定公園施設を含む全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる 	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者は、公募設置等計画の認定を受けた民間事業者から当該特定公園施設の引き渡しを受けた後、直営で維持管理を行う または、すでに指定されている指定管理者等に維持管理を行わせる

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成29年8月）

(2) 関連する補助金等制度

① 社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）制度

a) 概要

平成29年度予算において、民間資金の活用による効率的な公園施設の整備を推進するため、公募設置管理制度（Park-PFI）により民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が負担する金額の1/2を社会資本整備総合交付金により国が支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」が創設された。

b) 社会資本整備総合交付金の要件

社会資本整備総合交付金は、PFI 事業の BTO 方式に対する支援と同様に、民間事業者が特定公園施設を建設後、施設を地方公共団体へ引渡す際に、地方公共団体が対価として支払う金額を交付金の対象としている（民間事業者への間接補助ではない）。他の事業手法の場合については、条件等を確認する必要があることから、事前に各地方整備局等へ相談することが望ましい。

c) 官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件

民間資金の活用を幅広く推進するため、交付金の対象となる都市公園は、面積 0.25ha（街区公園相当）以上の都市公園としている。

公募設置管理制度（Park-PFI）は、民間資金の還元による公共負担の軽減を趣旨としていることから、一定程度民間資金による施設整備を求めることを交付金採択の要件としており、既往の PFI 事業の VFM 等も参考に、特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する金額が、公募当初において特定公園施設の整備に要する費用として積算した金額より 1 割以上削減されることを要件としている。

図表 26 官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件

交 付 対 象	地方公共団体
面 積 要 件	面積 0.25ha 以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して、地方公共団体が負担する額の 1/2
事業費の要件	公募の結果、特定公園施設の積算額に対して、 <u>地方公共団体の負担金額が 1 割以上削減</u> されること

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年 8 月）

② 都市開発資金（賑わい増進事業資金）

都市開発資金は、都市の計画的な整備を推進するため、地方公共団体や土地開発公社等に対し、道路・公園等の公共施設や都市開発のための用地の先行取得資金、市街地再開発事業、土地区画整理事業、エリアマネジメント事業に必要な資金等について、有利子で貸付けを行っている。

図表 27 都市開発資金（賑わい増進事業資金）の貸付要件

貸付対象者	地方公共団体を通じて民間事業者（認定計画提出者）
貸付対象	認定計画提出者が設置する公園施設の整備に要する費用 （社会資本整備総合交付金や他の借入れ部分等を除く）
貸付割合	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の 合計の 1/2 以内
利率	有利子
償還期間	・ 10 年以内（4 年以内の据え置き期間を含む） ・ 均等半年賦償還

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年 8 月）

4. 事業化検討

4-1. 事業手法等の検討

(1) 事例の整理

本事業においては、都市公園の整備にあたり、先端技術の活用や新たな資金調達手法の活用等により、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出し、彦根市の財政負担を軽減しつつ魅力的な施設とすることで、彦根市の南部地域における新たな拠点形成を目指した事業である。

ここでは、都市公園において民間事業者の創意工夫や資本投下を促すことで、公園の魅力化・高付加価値化を図った先進事例について、民間事業者の創意工夫を引き出すポイントを参考とするために、事業スキームや事業性確保のポイント（事業収入のポイント）、事業効果について整理する。

① 大阪城公園（大阪府大阪市）

公園全体を総合的かつ戦略的に一体管理する民間主導の事業者：PMO（Park Management Organization）を導入し、公園における総合的なマネジメントを行い、新しい魅力ある施設の整備と既存施設の有効活用、アクセス向上策やイベント実施等により新たな観光拠点を創出する取り組みを実施している。

a) 公園概要

図表 28 大阪城公園の概要

所在地	大阪市中央区大阪城
事業期間	指定管理期間 20 年（平成 27 年 4 月から令和 17 年 3 月まで）
規模	105.5ha（公園全体の敷地面積）
運営主体	大阪城パークマネジメント共同事業体

b) 事業概要

ア 設置施設等

【事業者の管理対象施設】

大阪城天守閣、大阪城野球場、大阪城西の丸庭園、大阪城音楽堂、大阪迎賓館、旧第四師団司令部庁舎（もと大阪市立博物館）、茶室、少年野球場、太陽の広場、駐車場（城南）、売店、桜門等の重要文化財等

【事業者の管理対象外施設】

修道館、大阪城弓道場、大阪城ホール、公園事務所、水上バス関連施設、駐車場（森ノ宮）等

図表 29 大阪城公園の設置施設等



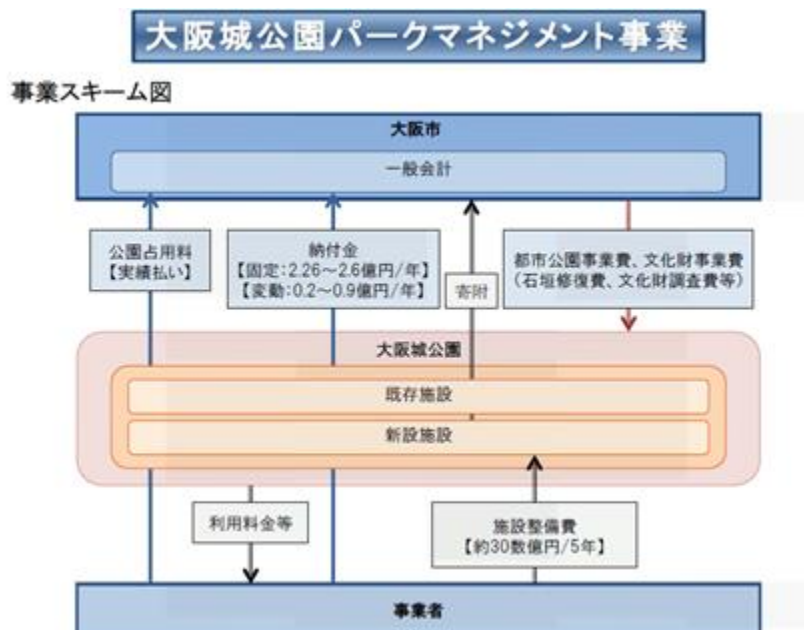
出所：大阪市「大阪城公園パークマネジメント事業 提案事業の概要」

イ 事業スキーム

PMO 事業者は、指定管理者として、既存施設および新しく整備する施設に係る管理運営事業ならびに既存施設の活用やイベント実施等による魅力向上事業を実施する。なお新たに整備した施設については、市に寄付を行った後、指定管理者として管理運営を行う。

PMO 事業者は、公園や公園施設の管理上必要な経費について利用料金収入や収益事業収入で賄い、市からの指定管理業務代行料の支払いはない。

図表 30 大阪城公園の事業スキーム



出所：大阪市経済観光局資料「大阪城公園パークマネジメント事業」

ウ 事業に係る収入等

民間事業者は、公園施設に係る利用料金および収益事業における収益を収入とする。市は、公園条例に基づく公園使用料のほかPMO事業者の事業収益に係る固定納付金および変動納付金を収入とする。

エ 事業による効果

民間発案の魅力的な集客イベントの実施、既存施設の改修による飲食店開業等の新たな賑わいの創出や、ロードトレイン等の導入による園内の周遊性の向上等が図られている。これらの取組みにより事業の初年度にあたる平成27年度は、前年に比べ入場者数が急激に増加し、事業収益の向上にも大きく貢献している。

また、PMO導入により、インバウンド需要の増加によるインフォメーションの多言語対応や、不足していた駐車場の整備を行う等の迅速な対応が可能となった。

② 天王寺公園エントランスエリア「てんしば」(大阪府大阪市)

「天王寺・阿倍野地区」の文化観光拠点としての発展に資するため、天王寺ターミナルおよび周辺観光資源と天王寺公園(動物園・美術館)を繋ぐエントランスエリアにおいて、民間事業者の柔軟かつ優れたアイデア、ノウハウを活かした施設整備や維持管理運営、イベント企画・運営等を実施している。

a) 公園概要

図表 31 天王寺公園エントランスエリア「てんしば」の概要

所在地	大阪府大阪市天王寺区茶臼山町
事業期間	設計施工：10ヶ月(平成26年12月から平成27年9月まで) 維持管理運営：20年間(平成27年10月から令和17年9月まで)
規模	約26.0ha(公園全体の敷地面積。うちエントランスエリア約2.8ha)
運営主体	近鉄不動産株式会社

b) 事業概要

ア 設置施設等

花・雑貨販売店舗、カフェ、レストラン、コンビニ、産直市場、子どもの遊び場、ペットショップ(有料ドッグラン付き)、宿泊施設(ゲストハウス)、フットサルコート、芝生広場、観光案内所、バス停留所

図表 32 天王寺公園エントランスエリア「てんしば」の設置施設等



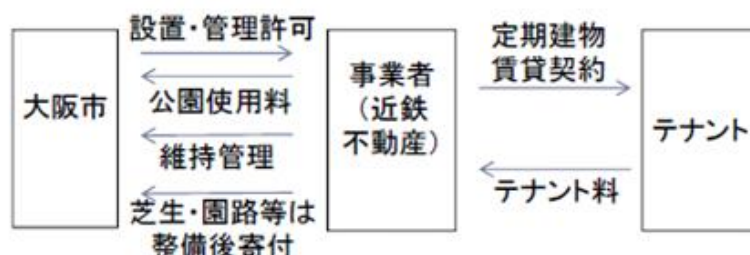
出所：大阪市 HP

イ 事業スキーム

民間事業者は、賑わい創出のための新たな施設の設置および運営によるハード事業と、当該ハード事業と一体となったイベント開催やプロモーション等のソフト事業を自らの提案により実施する。また、対象区域全域の清掃や緑地・施設維持管理等の維持管理業務も行う。施設の整備・運営については都市公園法に基づく設置管理許可により実施している。

市による整備事業（トイレ改修等）を除き、市の費用負担はなく、民間事業者自らが設置する施設等による収益等によって事業を実施する。また、民間事業者は芝生広場や園路等の市に寄付する施設を除き、施設に係る設置許可・管理許可およびイベント等の収益事業に係る行為許可・占用許可に係る公園使用料を市に支払う。民間事業者は誘致したテナントからの賃料やエリア内での広告掲出により得られる収入で投資を回収する。

図表 33 天王寺公園エントランスエリア「てんしば」の事業スキーム



出所：大阪市「大阪市における官民連携（PPP/PFI）の推進体制および取り組み」

ウ 事業に係る収入等

民間事業者は、設置施設に入居するテナントからの賃料および敷地内の広告掲出等による収益等整備した施設等の運営に係る収益を収入とする。

エ 事業による効果

飲食・物販店舗のほか、子供の遊び場やフットサルコート等、様々な施設の整備およびイベント等による集客効果により開園から6ヶ月間の入園者数は前年比の約4倍の約209万人を記録した。また、公園内のデジタルサイネージや案内サイン等に広告スペースを設け、一般に販売する等の収益事業も実施している。

平成28年11月には、バス待合所や国際観光案内所、外国人向けのゲストハウスを併設した複合棟を建設している。複合棟においては周辺大学で観光や語学等を学ぶ大学生をインターンシップとして受け入れる等、交流拠点および学びの場としての機能を果たしている。

③ 久屋大通公園（愛知県名古屋市）

久屋大通の中央帯を利用した南北2kmに渡る帯状の公園。全国に先駆けてPark-PFI制度の活用による整備を予定しており、平成29年10月に都市公園条例の改正および事業者の公募を実施している。

a) 公園概要

図表 34 久屋大通公園の概要

所在地	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目ほか
事業期間	設計建設：1年5ヶ月（平成31年1月から令和2年6月まで） 維持管理運営：17年10ヶ月（令和2年4月から令和20年2月まで）
規模	15.6ha（公園全体の敷地面積）
運営主体	新しい民間活用事業による事業者選定は平成29年度に実施し、三井不動産株式会社を選定 現在の指定管理者は、栄公園振興株式会社（公園施設（オアシス21））、公益財団法人名古屋市みどりの協会（久屋大通庭園）

b) 事業概要

ア 設置施設等

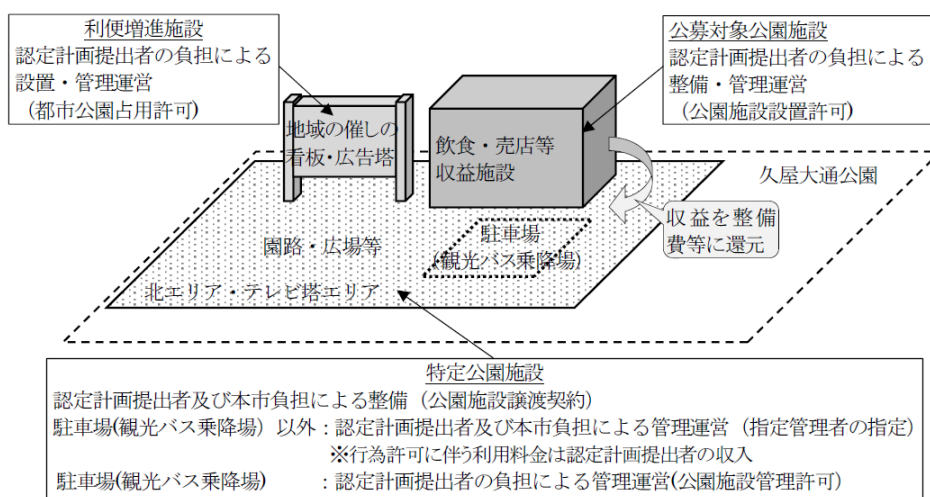
民間事業者の提案による売店、飲食店等の施設で当該施設から生ずる収益を特定公園施設の整備費に充てることができるもの（公募対象公園施設）、園路、広場等および民間事業者が任意で提案する施設で公募対象公園施設の周辺に整備するもの（特定公園施設）、自転車駐車場、看板、広告塔等で民間事業者が任意で提案する施設（利便増進施設）

イ 事業スキーム

Park-PFI 制度を導入し、民間事業者が久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）内において飲食・売店等の収益施設（公募対象公園施設）を設置するとともに、久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）全域にわたり園路や広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を実施する。整備後は指定管理者制度により公園の管理運営を行う。

なお、看板、広告塔等の利便増進施設の設置および管理運営は任意提案による。また、特定公園施設の整備に要する費用のうち、市が負担する金額は「官民連携型賑わい創出事業（社会資本整備総合交付金）」を活用する予定である。

図表 35 久屋大通公園の整備施設および事業イメージ



出所：名古屋市「久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）整備運営事業提案 公募設置等指針」

図表 36 費用負担および役割分担等

項目		対象公園施設	利便増進施設	特定公園施設	
				右欄以外	駐車場
整備	実施主体	民間事業者	民間事業者		民間事業者
	費用負担	民間事業者	民間事業者		民間事業者または市
運営	実施主体	民間事業者	民間事業者		民間事業者
	費用負担	民間事業者	民間事業者	民間事業者または市	民間事業者
位置づけ等		民間事業者が公園施設設置許可により整備および管理運営	民間事業者が都市公園占用許可により整備および管理運営	民間事業者が整備後、整備施設を市に譲渡（工事中は占用許可）指定管理者として管理運営	民間事業者が整備後、整備施設を市に譲渡（工事中は占用許可）指定管理者の自主事業として公園施設管理許可により運営

ウ 事業に係る収入等

募集要項において、民間事業者は、指定管理料のほか公募対象公園施設、利便増進施設、駐車場（観光バス乗降場）、自主事業等からの収益を収入としている。

市は、民間事業者の提案による単価により算出した公募対象公園施設に係る設置許可使用料のほか、任意提案の看板・広告塔等の利便増進施設に係る占用許可使用料および許可手数料を収入とする。

エ 事業による効果

Park-PFI 制度の導入をすることで公募対象施設の収益を特定公園施設整備に充てることができる。これにより、従来、市が整備していた園路等の公園施設に係る市の財政負担軽減の効果が期待される。

名古屋市屋外広告物条例等の改正により、都市公園内における広告物の規制緩和を行うとともに、広告料収入を公益上必要な施設の設置管理に係る費用や、地域の公共的な取組みに要する費用に充当することなどの規定を設けることで、民間事業者の収益の一部を公共施設や地域に還元する。

また、公募に際し、民間事業者にエリアマネジメントの展開について提案を義務づけるとともに、民間事業者が事務局となり、関係団体（名古屋テレビ塔、地下街の施設所有者および周辺まちづくり団体等）で構成するプラットフォームの形成を目指す。これにより、公園のみならず道路、地下街、テレビ塔その他周辺施設・地域を交えたエリアマネジメントによる周辺地域の魅力向上が期待できる。

④ 南池袋公園（東京都豊島区）

民間事業者と地域住民、行政が協働して事業を推進していく体制のもと、設置管理許可に基づくオープンスタイルのカフェ・レストランを整備し、地域住民と池袋を訪れる来訪者の憩いの場として平成 28 年 4 月にリニューアルオープンをした。

a) 公園概要

図表 37 南池袋公園の概要

所在地	東京都豊島区南池袋 2-21-1
事業期間	10 年間
規模	228.4 m ² （貸床面積）
運営主体	株式会社グリップセカンド

b) 事業概要

芝生広場、多目的広場、キッズテラス、サクラテラス、カフェ

図表 38 南池袋公園の設置施設等



出所：豊島区HP

ア 事業スキーム

区は主として建物の躯体工事の実施およびその費用負担を行う。民間事業者は主として建物の内装工事およびその費用負担を行い、都市公園法の設置許可に基づき施設運営を実施する。

図表 39 南池袋公園の事業スキーム

工事内容	負担区分		備考
	出店者	豊島区	
建物躯体工事	×	○	サッシ・外装含む
建物内装工事	○	×	
電気工事	○	○	一次側は豊島区で設置
給排水工事	○	○	同上
空調換気工事	○	○	ルート設定及び先行配管は豊島区
防災設備工事	×	○	
外構工事	×	○	

出所：豊島区立南池袋公園カフェ・レストラン設置管理運営業務事業者募集要項

公募の際に提示された要件として、民間事業者は単なる店舗運営に留まらず、区と連携しながら地域貢献やイベントの企画運営にも積極的に参加することとしている。また、施設2階を都市公園法に基づく教養施設として整備を行うことで、建蔽率等の緩和を行い、当該施設部分において民間事業者の費用負担により地域貢献活動を実施するものとした。

整備の目的を「日常的に人々が憩える空間整備に加え、災害時の帰宅困難者対策を担う機能を備える」こととしていることから、リニューアルにあたり備蓄倉庫を整備するとともに民間事業者においても防災イベント等への協力、参加を義務付けている。

イ 事業に係る収入等

募集要項において民間事業者は、飲食事業による収益を収入とするものとしている。同じく区は、固定分として月坪1万5,000円の使用料のほか、歩合分として月坪25万円の超過分について売上の10%を民間事業者より徴収するものとする。また、民間事業者は、地域還元費用として売上の0.5%を下限として費用負担を行い、地域に還元を行う。

ウ 事業による効果

立地的にも繁華街等に隣接しており、住所不定者等が滞留する公園といった従前のイメージを払拭し、若いファミリー層等が気軽に立ち寄れる空間となった。特に夏にはビアガーデンも開催し、利用者も増え賑わっている。

また、民間事業者の事業要件として義務付けられた地域貢献活動としてワークショップ等の学習体験等のサービスが実施され、集客に繋がっている。

公園のリニューアルにあたり、行政と地域とが協働しながら公園空間の良好な保全と健全な賑わいを創出し、地域の活性化を図ることを目的に、商店会・町会、隣接地権者、運営事業者、学識経験者等で構成された「南池袋公園をよくする会」が設立された。当該組織において公園利用のルールや公園の更なる魅力向上に繋がる活動の議論等を行うことで住民参加による公園の運営が実現している。

⑤ 名城公園（北園）（愛知県名古屋市）

名城公園（北園）の新たな賑わい創出と公園の機能増進を図ることを目的に、民間事業者による飲食施設、駐車場等の整備・管理運営、エントランス機能を有する公的施設の整備等を設置管理許可により実施した。

a) 公園概要

図表 40 名城公園の概要

所在地	愛知県名古屋市北区名城1丁目4番1号
事業期間	平成29年4月1日から10年（更新可）
規模	21.8ha（名城公園北園全体の敷地面積。うち提案対象区域面積約7,380㎡）
運営主体	中部土木株式会社（代表法人）、岩間造園株式会社（構成員）、株式会社マウントフジアーキテクツスタジオ一級建築士事務所（構成員）アイ・アンド・シー・コーポレーション株式会社（運営会社）

b) 事業概要

ア 設置施設等

【既存施設】

名城公園フラワープラザ、愛知県スポーツ会館、名城プール、野球場、名城庭球場、サイクリングコース、ジョギングコース、芝生広場、野外ステージ等

【整備施設】

カフェ、レストラン、コンビニ、スポーツ用品店、ランナー・サイクリストサポート施設、駐車場

図表 41 名城公園（北園）の設置施設等



出所：名古屋市HP

イ 事業スキーム

施設の整備については、民間事業者が実施する。整備費用については、エントランス機能を有する施設（公的施設）を除き民間事業者が負担し、所有する。実際の提案により必須提案の施設はもちろんのこと、任意提案の物販施設（コンビニ、スポーツ用品店）、スポーツ利用サービス施設（ランナー・サイクリストサポート施設）も整備された。

また公募の際には、設置許可に係る公園使用料のほか、売上等に応じた名城公園への還元策についても提案事項として定められた。

図表 42 名城公園（北園）の事業スキーム

区 域	設置許可区域					公的施設区域	植栽区域	
施設区分	設置許可施設					設置許可 区域内の その他の 整備	公的施設 エントランス	植栽帯
	営業施設			駐車場				
	① 飲食 施設	② 物販 施設	③ スペース利用 サービス施設	④ 駐車場				
提 案	必須	任意			必須		—	
整備主体	事業者						—	
整備費用負担	事業者					市	—	
所 有	事業者					市	市	
維持管理	事業者					市	事業者 (除草清掃) 市 (樹木剪定)	
そ の 他	屋内40席 以上	—	—	収容台数 75台 程度	—	整備後に 市が費用負担	—	

出所：名城公園（北園）営業施設等事業提案募集要項

ウ 事業に係る収入等

民間事業者は、整備し、所有した施設の運営による収益を収入とする。市は、公園使用料に基づく民間事業者からの公園使用料を収入とする。

エ 事業による効果

飲食施設の整備や物販施設の整備による賑わいの創出に加え、民間事業者の発案によるマルシェ等のイベントによる集客効果が期待できる。また、運営事業者と公園に隣接する大学との間で産学連携包括協定を結んでおり、市民等の健康増進活動の指導や生涯学習の機会の提供等において協力を行うこととしている。

現在、名城公園においては北園の当該整備施設（tonarino）のほかにも名古屋城正門および東門に整備予定の商業施設「金シャチ横丁」や天守閣木造化の検討等、公園全体の整備計画が進行中であり、将来的にはこれらの整備予定の施設との相乗効果による集客の向上や公園利用の活性化が期待される。

⑥ 上野恩賜公園および駒沢オリンピック公園（東京都）

公益財団法人東京都公園協会（以下、「公園協会」という。）が指定管理を行っている都立公園のうち、平成24年から上野恩賜公園のオープンカフェ2店舗、平成29年から駒沢オリンピック公園のレストラン1店舗において、公募により選定された民間事業者による運営が開始された。

以下は、公園協会へのヒアリングおよび同協会からの提供資料を基に整理したものである。

a) 公園概要

図表 43 上野恩賜公園および駒沢オリンピック公園の概要

	上野恩賜公園	駒沢オリンピック公園
所在地	東京都台東区上野公園・池之端三丁目	東京都世田谷区駒沢公園 1-1
事業期間	最大 10 年間	最大 20 年間
規模	53.85ha	40.52ha
運営主体	株式会社クリエイト・レストランツ・ホールディングス スターバックスコーヒージャパン株式会社	株式会社クリエイト・レストランツ・ホールディングス
指定管理者	公益財団法人東京都公園協会	

b) 事業概要

ア 設置飲食施設

カフェ 2 店舗（上野恩賜公園）、レストラン 1 店舗（駒沢オリンピック公園）

図表 44 上野恩賜公園（上）/駒沢オリンピック公園（下）の設置施設



出所：東京都 HP および公益財団法人東京都公園協会 HP

イ 事業スキーム

両公園とも、東京都より設置許可または管理許可を受けた公園協会が、東京都へ公園使用料を払う。一方で、各事業者は公園協会と業務委託契約または共同事業契約を締結し、公園協会に飲食店の営業に係る営業手数料を支払う。

両公園における民間事業者の公募は、東京都が実施したものではなく、公園協会が業務委託事業者（上野恩賜公園）または共同事業者（駒沢オリンピック公園）を選定するために公募を行ったものである。東京都としてではなく、指定管理者の公園協会が公募を実施した理由は、民間事業者からの収益の一部を都の一般会計に納

入することなく、公園への再投資に直接活用するためである。なお、事業者からの収入については、公園協会が設立した基金に預け入れられることとなる。

図表 45 上野恩賜公園および駒沢オリンピック公園の事業スキーム

	上野恩賜公園	駒沢オリンピック公園
所有者	東京都	民間事業者
施設整備	東京都が建物の設計および建築を行い、民間事業者は内装および厨房設備工事等を行う。	民間事業者が建物の設計、建築の全てを行う。
契約形態	公園協会と民間事業者の間で業務委託契約を締結	公園協会と民間事業者の間で共同事業契約を締結
収益還元の範囲	上野恩賜公園等	都立公園全般
収益還元の主な用途	景観向上および利用促進事業に還元	防災事業に還元

ウ 事業に係る収入等

民間事業者は事業による収益を収入とする。公園協会は事業者からの営業手数料（施設使用に係る基本料金および事業収益の一定割合）を収入とし、東京都は公園協会からの設置許可または管理許可に係る公園使用料を収入とする。

エ 事業による効果

飲食店経営における民間ノウハウを活用することで運営の質を高められるとともに、そこから得られた収益を公益的目的に還元することが可能となった。具体的には、上野恩賜公園においては、植栽、利用者への情報提供や事業 PR 看板の設置等の景観向上および公園の利用促進に、駒沢オリンピック公園では、防災普及啓発活動等の防災対策に還元するものとしている。

また、駒沢オリンピック公園において整備された施設は、平常時は民間事業者が飲食サービスを提供する飲食店として、災害時には、公園協会が帰宅困難者の対応や地域住民の支援を行う防災拠点としての機能を併せ持っている。公園協会と民間事業者は、平常時より実践的な防災訓練を実施するとともに、地域を巻き込んだ防災普及啓発を展開することで、地域の防災力向上を目指している。

(2) 事業手法・スキームの整理

本事業は、彦根市が新たに整備する都市公園であることから、採用できる事業手法は都市公園において適用可能な手法に限られる。また、彦根市の課題を勘案して、可能な限り財政負担の軽減が図れる手法であることが求められ、本施設の整備や管理運営に際しては、できるだけ包括的・一体的な手法であることが望ましいと言える。

加えて、対象地の立地環境等の特徴（周辺地域の人口規模は決して多くはない点、周辺の田園風景等の景観との調和への配慮が必要である点、住宅地に近接している点など）を勘案すると、本事業の施設整備を民間事業者の自己投資に期待することは難しく、彦根市の財政負担により施設整備を実施する必要があると思われる。また、管理運営に関しては民間事業者の創意工夫により、導入する機能や実施する業務の内容次第では、一部について一定の収益が期待できると言える。

以上を踏まえると、本事業で想定される事業手法は以下のとおりである。

- ・ 指定管理者制度
- ・ PFI 手法
- ・ 公募設置管理制度（Park-PFI）

① 指定管理者制度

a) 制度の概要

図表 46 指定管理者制度の概要

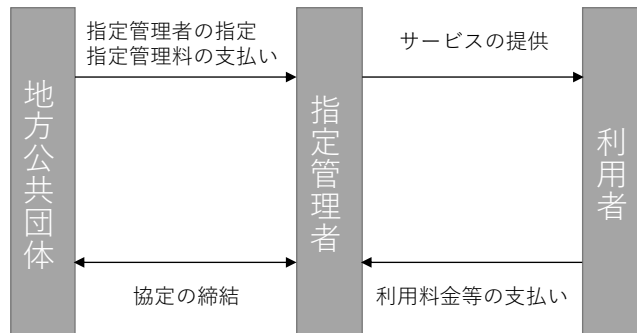
根拠法令	地方自治法（第 244 条の 2）
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体の公の施設の運営・維持管理に関する制度。 ・ 指定管理者の指定手続きおよび管理の基準ならびに業務の範囲は、条例によって規定する必要がある。指定に当たっては議会の議決が必要である。 ・ 委託契約と異なり、公の施設の運営・維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲される。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法による定めはなく、地方公共団体が指針やガイドライン等で原則的な事業期間を提示しているケースが多い。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 彦根市「公の施設の指定管理者制度導入および運用指針」では 4 年が原則となっている。ただし、PFI 事業等においては、4 年を超える期間の指定が可能。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市公園においては、一般的に、新たな公園施設の整備を伴わず、都市公園全体の運営・維持管理を民間事業者等に行わせる。 ・ 性能発注、一定期間にわたる業務期間、包括的な業務実施等による住民サービスの質の向上と行政の経費削減がメリット。

b) 一般的な事業スキーム

民間事業者は、地方公共団体から指定管理者としての指定を受け、協定等を締結し、当該協定に基づき指定管理業務を実施する。

指定管理者は、公園利用者より施設の利用料金等を収受することができるとともに、地方公共団体から協定等に定められた指定管理料の支払いを受け、サービスを提供する。

図表 47 指定管理者制度のスキームイメージ



② PFI 方式

a) 制度の概要

図表 48 PFI 方式の概要

根拠法令	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 (PFI 法)
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 法の手続きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、公園施設の整備・運営・維持管理を民間事業者を実施させる手法。 ・ これまで公共施設等の整備等に当たって、公共が設計、建設および施設の運営・維持管理を別々に発注し、住民等へサービス提供していたものを、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供させることで、サービスの低廉化および質の向上を達成することが期待されている。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上限なし（概ね 10～20 年程度としている例が多い）。 ・ 平成 29 年都市公園法改正により、PFI 事業の設置管理許可期間を最大 30 年まで延伸可能。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の整備および長期間にわたる運営・維持管理を、民間事業者を実施させることが可能。

b) 一般的な事業スキーム

PFI 事業の標準的なスキームは次のとおりである。

民間事業者は、PFI 事業を実施するための特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）を設立し、地方公共団体との間で PFI 事業契約を締結する。

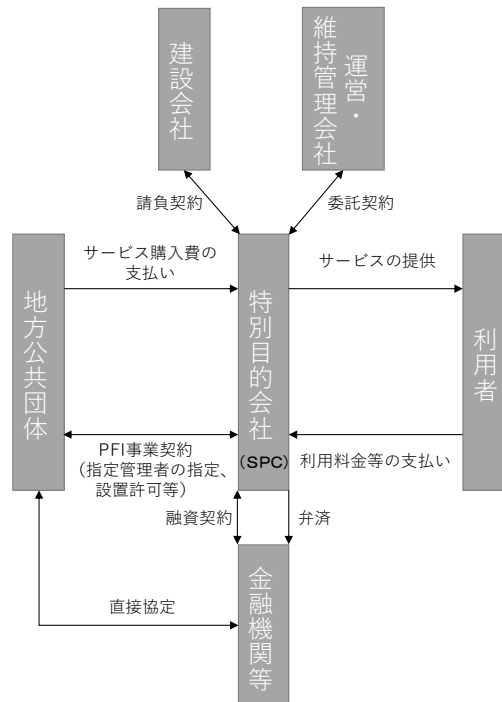
SPC は、金融機関等と融資契約を締結し、資金調達を行った上で、建設会社や運営・維持管理会社等に対し請負または業務委託を行い、公共施設等の整備・運営・維持管理を行わせる。

SPC は、利用者に対しサービスを提供し、当該サービスの対価として、利用者から得る利用料金および PFI 事業契約に定められた地方公共団体から支払われるサービス購入費を原資として、金融機関に融資を弁済する。

金融機関等は、地方公共団体との間で直接協定を締結し、財務面から SPC に対するモニタリングを行うとともに、事業の継続性に疑義が生じた場合には、事業に対して介入し、事業の立て直しを行う権利を有する。

なお、PFI 事業により行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、地方公共団体と民間事業者との間で交わされる事業契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせる PFI 法上の行為であり、都市公園における公物管理法である都市公園法上の権能が付与されるものではない。そのため、民間事業者に公園施設の使用許可や利用料金制の採用等の行政処分を行わせる場合は別途、指定管理者制度や設置管理許可等を適用する必要がある。

図表 49 PFI 方式のスキームイメージ



また、PFI 事業には、公共施設等の所有形態に係る事業方式と SPC の収入に係る支払い方式について、次の区分がある。

図表 50 事業方式と支払い方式の区分

【事業方式】

BT0 方式 (Build-Transfer-Operate)	施設整備後、公共に施設の所有権を移転し、民間事業者等が運営を行う方式
BOT 方式 (Build-Operate-Transfer)	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、公共に所有権を移転する方式
B00 方式 (Build-Operate-Own)	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、施設を除去して更地返還する方式
R0 方式 (Rehabilitate-Operate)	民間事業者等が施設の改修を行ったのち、当該施設の運営等を行う方式（一般的に所有権は公共から民間に移転しない）

【支払い方式】

サービス購入型	施設の整備および運営等の費用を公共からのサービス購入費のみによって回収する方式
独立採算型	施設の整備および運営等の費用を利用者から収受する利用料金のみによって回収する方式
混合型	施設の整備および運営等の費用を公共からのサービス購入費および利用者から収受する利用料金によって回収する方式

③ 公募設置管理制度 (Park-PFI)

a) 制度の概要

図表 51 公募設置管理制度 (Park-PFI) の概要

根拠法令	都市公園法第 5 条の 2～9
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・回収等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20 年以内
特徴	<p>次の 3 つの特例が設けられている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設置管理許可期間の特例 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 認定された公募設置等計画の有効期間を最長 20 年とし、さらに、設置管理許可の更新を保証。 ・ 建蔽率の特例 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 便益施設等であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの（公募対象公園施設）について、10%を参酌して条例で定める範囲を限定として建蔽率を上乗せすることができる。 ・ 占用物件の特例 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占用の対象となる。

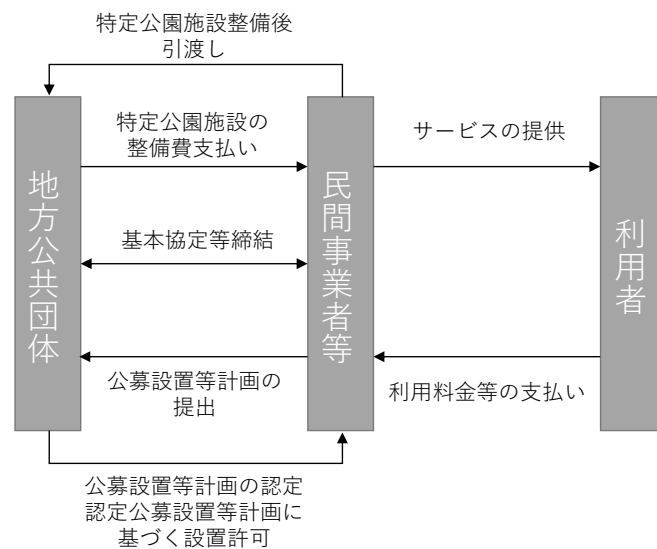
b) 一般的な事業スキーム

民間事業者は、地方公共団体が公示した公募設置等指針に基づき公募設置等計画を提出し、選定された後、地方公共団体から計画に係る認定を受ける。その後、民間事業者と地方公共団体との間で、認定された公募設置等計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体にかかる条件等を規定した協定を締結する。

民間事業者は、公募設置等計画および基本協定等に基づき、公募対象公園施設および特定公園施設を一体で整備する。地方公共団体は、特定公園施設の整備費のうち、公募設置等計画で民間事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として民間事業者に支払う。

民間事業者は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得る。

図表 52 Park-PFI のスキームイメージ



なお、地方公共団体に引き渡された特定公園施設についても、公募設置等計画の認可を受けた民間事業者が引き続き管理運営を行うことが望ましいが、地方公共団体による直営管理や、指定管理者等の第三者による運営・維持管理を含め、事業の特徴と適合する管理方式を選択する必要がある。

4-2. サウンディング調査

(1) サウンディング調査の概要

① ヒアリングの目的

本事業の立地条件、商圈の状況、市民ニーズ、類似・競合施設の状況等を踏まえた民間事業者の参画意向や参画条件等、本事業に導入が望まれる機能について把握するために、民間事業者に対してヒアリング調査を行った。

② 事業者ヒアリング実施概要

ヒアリングは令和元年11月から令和2年2月にかけて、15事業者および団体に実施を打診し、これらのうち9事業者（計12回）、及び地元企業・地元商工会の4団体に対して対面にて実施した。なお、ヒアリング当日は、事業概要書を持参し、本事業について説明した上で、ヒアリングを実施した。実施概要は以下のとおり。

図表 53 事業者ヒアリング実施概要

実施時期	令和元年11月～令和2年2月
対象事業者	デベロッパー 1社 水族館事業者 1社 アウトドアフィットネス事業者 1社 農業事業者 1社（2回） スポーツメーカー 1社 キャンプ事業者 2社（3回） 温浴事業者 1社（2回） esports 事業者 1社
ヒアリング項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業への関心 ・ 望ましい導入機能・施設 ・ 事業内容への意見・アイデア ・ 望ましい事業スキーム ・ 事業参画を検討する上で重要な条件
実施方法	対面ヒアリング

図表 54 地元企業ならびに地元商工会ヒアリング実施概要

実施時期	令和元年11月～令和2年2月
対象事業者	フィットネス事業者 1社 スポーツメーカー 1社 地元商工会等 2団体
ヒアリング項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域性について ・ 事業・コンテンツについて ・ その他
実施方法	対面ヒアリング

(2) サウンディング調査の結果概要

① 事業者ヒアリング結果概要

事業者ヒアリングで言及された民間事業者の意見の概要は以下のとおりである。

図表 55 事業者ヒアリング結果概要

	デベロッパー	水族館	アウトドア	農業事業者	スポーツメーカー
	A社	B社	C社	D社	E社
1.本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 稲枝の田園風景には魅力があると考ええる。 ・ 「歴史公園とのセットで事業を実施する、資源を活かす」という文脈で事業を創出することも考えられる。 ・ 地域コミュニティとの繋がりを活かす取組が重要になってくるだろう。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業概要書および事業のコンセプトを聞いた最初の印象では、事業対象地は田舎であり、大規模な水族館の整備に適した立地ではないと考える。 ・ 当事業対象地において一般的な水族館を整備するのは難しいであろう。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一本のコンセプトに絞り込んで、そのコンテンツに特化していくのが良いのではないかと考える。 ・ アクティビティを突き詰めていく等が良いのではないかと考える。 ・ レジャーとヘルスケアは一体としてとらえており、自然体験をレジャーとして実施している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、農業事業D社は滋賀県においては未だ展開していないこともあり、関心は高い。 ・ 農業事業D社が運営する農業学校・農場の拠点を増やし、(農業学校)卒業生を送り込めるような拠点・地域を増加させたい、という思いを有している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点のコンセプトであれば、スポーツ用品メーカーE社が事業に参画する余地は少ないと考えるが、「ヘルスケア・スポーツ分野、介護事業」において参画できる可能性はあると考えている。 ・ 「健康寿命を延ばすプログラム」等を展開できないかと考える。
2.望ましい導入機能・施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「事業対象地に施設を整備する、装置を整備する」というよりも、「田園風景を活かした食やエンタメ・スポーツ・宿泊などの体験・コンテンツ作り」に力を入れる」というようなイメージを持っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業対象地全体で一つのミュージアムとなるようなイメージが良いと考える。 ・ 話題になる仕組み作りは必要であろう。 ・ 「特徴的な水槽を置く」等が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明確なコンセプトを伴った施設にする必要があるのではないかと考える。 ・ 施設特化型であればハードの整備が必要である。 ・ 運動機能型であれば充実したメニューが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ハード部分に関して、簡易な研修施設等があれば良いと考えているが、特段必須施設はない。 ・ 農業関連事業が集客において「集客の軸としての機能」を果たすことは難しいと考える。 ・ 宿泊施設は収益性が高いため、宿泊を一つのコンテンツとして整備地に導入することができれば良いと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業対象地において、「スポーツ用品メーカーE社が独自に開発したプログラムを利用する機能訓練型特化のデイサービス」を実施出来る可能性がある。 ・ 60坪程度の屋内施設を整備出来れば、介護事業が実施可能である。
3.事業内容への意見・アイデア	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「市民の手作り感のある水族館」ができないだろうか。 ・ 水族館のコンセプトとして、「進化」を取り入れるのであれば、「SDGsと琵琶湖の生態系」を表現するようなコンセプトが考えられる。 ・ 「ラボ型の公園水族館」として全国に展開するような「滋賀モデル」が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園としてなんらかの聖地化が求められる。 ・ サイクルで捕らえると、瀬戸内のような連携事業が必要ではないかと考える。 ・ 医療センターが集まっている等の特徴があると良い。 ・ 社会的意義があるかどうか、社会問題を解決できるかどうかという視点が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業事業D社が展開する「体験農園」事業は収益性が低いため、体験農園単体での事業参画は難しいと考える。 ・ 農業教育に関しては、「プロ向け(プロ・プロになりたい人)」と「一般向け(趣味・子供向け)」があるが、事業対象地においては、「一般向け」のコンテンツを展開するイメージである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツ用品メーカーE社はキッズ教室のプログラムにも力を入れているため、「未就学児と高齢者」を対象にフィットネス事業を実施することが出来るだろう。 ・ 介護事業を地元企業とコラボレーションを組んで実施する等が出来ないかと考える。
4.望ましい事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期投資は行政が負担した上で、PFI方式やPark-PFIのように整備から長期の運営まで実施することは可能である。 ・ ただし、管理運営費についても全てを独立採算では難しいと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最低でもイニシャルコストは10億円が必要であると考えられる。 ・ 10億円規模となると、相当小さい水族館となる。 ・ 水族館は維持管理コストが多額にかかり、特に水道光熱費が膨大になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヘルスケア事業として、独立採算で実施することは、難しいと判断される。 ・ 公園の指定管理者から、事業委託を受ける形も考えられる。人材を派遣するようなかたちもある。本対象地においても、行政からの指定管理料がないと難しいのではないかと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業事業D社単独で事業を実施するのは難しいと考える。 ・ 事業対象地全体で、収益性の高いビジネスモデルを組んだ上で、そのモデルに農業事業D社が絡んでいくような座組を組むことができれば、理想である。 ・ 事業対象地においては、直接投資するのではなく、指定管理業務や委託業務であれば受託可能であると考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護事業に関しては、認定介護事業としての補助金が交付されるため、その運営に関して指定管理料を行政から収受すると二重で運営費を受け取ることになる。介護事業の運営費についてはその点の整理が必要である。

	デベロッパー	水族館	アウトドア	農業事業者	スポーツメーカー
	A社	B社	C社	D社	E社
5.事業参画を検討する上で重要な条件	<ul style="list-style-type: none"> 各機能を運営できるプレイヤー候補がいるようであれば、全体マネジメントの立場で参画は検討できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 水族館の整備費用を市に負担していただくことが必要である。 整備地には、無料駐車場が必要。子供やお年寄りが簡単に来ることができることが必須となる。 地元の教育機関とのコラボレーションが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 広域からの来場を想定すると、雄大な自然が隣接している等の特徴が無いと、事業として手を上げることは難しい。 ヘルスケアは、全体コンテンツの中の付加的な部分になる場合が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備費用に関しては、市に負担していただくことが必要である。 事業全体で考えると、導入機能其々で収益性に格差が生じることが予想されるため、「全体の収益を均した上で再配分するような仕組み」は必要であると考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備費用に関して、市に負担していただくことが必要である。 介護事業に関して、独立採算での運営は難しいだろう。

図表 56 事業者ヒアリング結果概要

	キャンプ事業		温浴事業者	esports 事業者
	F 社	G 社	H 社	I 社
1. 本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> 事業についての興味はある。関西圏で都市部からの距離感も良いため、キャンプサイトとしての可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点のコンセプトを聞く限り、「キャンプ事業」で参画できる可能性はあると考えている。 本案件は興味深い土地である。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点のコンセプトを聞く限り、「宿泊付きの温浴事業」で参画できる可能性はあると考えている。 日帰り温浴事業ではなく、温浴宿泊施設の運営事業を実施したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 滋賀県は esports の拠点が未だ存在しないため、興味深い土地である。 現時点の「農業」中心のコンセプトであれば、esports 事業 I 社が事業に参画する余地は少ないと考えるが、「VRAR、esports 等の IT・先端技術分野」において参画できる可能性はあると考えている。
2. 望ましい導入機能・施設	<ul style="list-style-type: none"> キャンプ事業 F 社の導入機能としてはキャンプ施設が考えられる。 1 サイトに対して 12m×12m が確保できるサイズとすると、他メーカーを含めて活用可能なものとなる。 先端技術として、VRAR を利用した体験型のエンターテイメントが考えられる。キャンプ場にきたお客さんが、VRAR を通じて遺跡発掘当初の時代を体験できる、彦根城が夜空に浮かび上がる、などの土地に即したストーリーを作るのがよいだろう。 現時点で弊社の他施設において、ICT や先端技術を取り入れた事例はないが、上記ストーリーに合う技術であれば、導入可能であると考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> キャンプ事業との親和性が高い「温浴設備」や「農業体験が出来る設備」が機能として導入されることは、当社にとっても歓迎である。 主な顧客がファミリー層であることを考慮すると、アスレチック施設等の「子どもが遊ぶことの出来る場所」も親和性が高いだろう。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業対象地において、「宿泊付きの温浴事業」を実施出来る可能性がある。 その点、温浴事業との親和性が高い「エンターテイメント性の高い事業」や「日中遊ぶことの出来る設備」が機能として導入されることは、当社にとっても歓迎である。 土日祝前日の主な顧客がファミリー層であることを考慮すると、アスレチック施設等の「子どもが遊ぶことの出来る場所」も親和性が高いだろう。 先端技術として、屋外においてプロジェクションマッピング「360° プロジェクションマッピングおよび 3D プロジェクションマッピング」を導入する事が可能である。 上記は、「音楽と風向きにより様々な形に変わるオーロラや花火を最新の光テクノロジーで再現する」といった応用も可能であり、エンターテイメントとして温浴施設との相性は高い。 また、「券売機とゲートを組み合わせたセルフ入退場ゲートシステムの導入及び、IC タグによる施設内のキャッシュレス化が可能である。 上記の技術について、いずれも弊社では他施設において、導入済みであり、顧客の満足感・利便性向上に貢献している。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業対象地において、「esports の合宿施設」を整備出来れば、面白いだろう。 若者向け「esports 版ライザップ」のようなプログラムを実施出来ないか。 温浴施設との相性も良いと考える。 先端技術として、「ホログラム・プロジェクションマッピング」を実施できるような機能を整備できれば面白いだろう。 「ホログラム・プロジェクションマッピング」は、複製したデータをスクリーンに流すことが主な業務内容であり、人件費を削減できるため、運営コストを大幅に抑えられるというメリットを有する。 当社は、某温泉施設のプロデュース事業において、「ホログラム・プロジェクションマッピング」事業の実績を有しており、本事業においても実施可能であろう。 「自然プラスアルファ」というコンセプトだと、「拡張現実 (AR)」が適するだろう。 自然の匂い・空気を感じながら、プロジェクションマッピングを視聴する・体感する、などが考えられる。 なお、スクリーンを利用する場合には、落下の危険性も伴うため、人混みの中での実施は難しく、広い敷地が必要である。この点、本事業のような地方案件での実施は適するだろう。 ひこにゃんは知名度が高いため、「ひこにゃんの VTube チャンネル」を製作してはいかがか。Vtube についても弊社で取り扱っているため、導入可能である。
3. 事業内容への意見・アイデア	<ul style="list-style-type: none"> 住宅街からのクレーム等への懸念がある。植栽による遮音等は考えられる。 周辺開発の可能性や連携に対して考慮が必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業地ならではの魅力を活かした上で、事業展開すべきであろう。 SDGs や現時点の公園のコンセプトとの絡みを考慮すると、キャンプ場における電源の確保に関し、太陽光発電等を利用することが考えられるだろう。 キャンプ地に併設される食事処では、地元の食材を利用出来るだろう。 	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設を整備した場合に、客に長時間滞在しただけのような、「エンターテイメント性のあるコンテンツ」を事業展開すべきであろう。 	<ul style="list-style-type: none"> esports 事業を単体で実施するのは難しい。 esports の良さは「オンライン大会・オフライン大会により、田舎でも実施できる、プレイヤーが活躍できる」点である。 esports 事業は、可能な限りランニングコストを要さない事業とする必要があるだろう。 当社は、某温泉施設のプロデュース事業において、「ホログラム・プロジェクションマッピング」事業の実績を有しており、本事業においても実施可能であろう。
4. 望ましい事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理のような事業スキーム、もしくは全体の公園管理を行う企業があり下請けとなる事業スキームのどちらかであれ 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理での業務受託も可能ではあるが、独立採算で比較的自由に事業を展開したいという思いが強い。 	<ul style="list-style-type: none"> 例えば、「整備後の施設運営を受託し、整備費相当額の賃料を市に支払い運営」、もしくは「指定管理での業務受託」も可能である。 他事業者と SPC を組み事業参画することも可能 	<ul style="list-style-type: none"> 独立採算での事業実施は難しいと考える。 他事業者と SPC を組み事業参画することも可能である。

	キャンプ事業		温浴事業者	esports 事業者
	F 社	G 社	H 社	I 社
	<p>ば、参画しやすい。</p> <ul style="list-style-type: none"> キャンプ場だけであれば全体として考えるが、公園全体となると全てを実施することにはならず、チームアップが必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> 他事業者と SPC を組み事業参画することも可能である。 	<p>である。</p>	
5.事業参画を検討する上で重要な条件	<ul style="list-style-type: none"> 大阪や京都での都市部の敷地では、民間企業の大きな投資も考えられるが、彦根市となるとある程度は自治体の負担が必要だと考えられる。 事業費の事例としては、高知で8～10億、鞍ヶ池で5億の整備予算となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地および施設の整備費用に関して、市に負担していただくことが必要である。 インフラ（水道・ガス・電気）設備を市に整備いただく必要がある。 近年主流となっているオートキャンプサイト（自動車をキャンプテントに隣接駐車するようなキャンプスタイル）をベースに考えているため、最低でも2ha程度の敷地は必要であろう。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地および施設の整備費用に関して、市に負担していただくことが必要である。 必要な土地面積は、宿泊施設全体で、延べ床面積ベースで10,000㎡程度である。 駐車場台数は100部屋規模の宿泊施設において160～200台分が必要である。 宿泊（1泊2食付）で、1名当たり7,980円～12,980円を想定する。 宿泊部屋数は120部屋程度を想定するが、当エリアにおいて120室規模で高稼働を維持出来るのか、部屋数を減らすべきか等、ニーズの強さについて市場調査を実施のうえ検討を行うこととなる。 1室あたり平均客室面積を33㎡とすると、3人程度での宿泊となるであろう。 年間稼働率はおおよそ80%を見込んでいる。 当社が強固な顧客基盤を有する関西圏、中京圏からの集客を想定する。 上記に加え、週末などの繁忙日においてラコリーナなど近隣施設からの周遊客を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備費用に関して、市に負担していただくことが必要である。 esports 事業に関して、独立採算での運営は難しいだろう。

図表 57 地元企業ならびに地元商工会等ヒアリング結果概要

項目	ヒアリング結果概要
1. 地域性について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 毎日が同じような生活サイクルになっているため、これに変化や刺激を与えるような公園にしてほしい。 ・ 生活を豊かにしてくれるような公園にしてほしい。 ・ 「稲枝にしかない特徴、特性」は何か、「外部者から稲枝地域を客観的に見た場合に、どのような魅力があるのか」について、外部事業者から意見を頂きたい。稲枝に長年住む者ではなかなか気づきにくいと考えている。
2. 事業・コンテンツについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康増進は重要なキーワードであり、何かスポーツ機能があると良い。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 例えば、グラウンドゴルフ、サッカー、高齢者用の歩くプールなど。 ・ 琵琶湖沿いにあるベンチが Instagram で話題となっているが、何か人呼び込めるような話題性がほしい。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 本公園を呼び水に、人を集める場所にしてほしい。 ➢ 公園を呼び水に、若者が地域に来てくれるような「活気のある公園」になればいいと考えている。 ・ 民間事業者の参入を考えると、地元住民の希望ばかりではなく、「収益性の確保」も考慮すべきであろう。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 宿泊施設は収益性が高いため、よいだろう。 ・ 駅近という立地も鑑み、他の地域から人を呼び込めるような公園となってほしい。 ・ 「ワンパターンな生活」とは一線を画す、「変化・刺激のある、違いのある」体験ができるような公園としてほしい。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 「公園が整備されてよかった、この地域で生活すること、公園に来る事で生きがいを感じられる」公園としたい。 ➢ 「単に広い」だけの公園が整備されるのであれば、必要ないと考えている。 ・ 彦根市民目線で考えると、「賑わい創出可能なプール施設」が必要ではないか。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ ただし、プール単体で民間事業者が整備・運営することは、難しいだろう。 ・ 贅沢かもしれないが、スポーツに関しては、「日常利用とイベント利用」の両方で活用できるような施設の整備が考えられないか。 ・ ビオトープは既に当地域に多数存在するため、需要がないのではないか。 ・ ヘルスケア施設の整備について賛成である。 ・ 稲枝地域に現在存在しない施設を整備すればよいのではないか。 ・ 温浴施設内に水中ウォーキングスペースを整備出来ないか。 ・ スポーツ施設に関しては、運営管理業務であれば可能であるが、そうでない場合は、難しいだろう。
3. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地買収費用を低減させるために、土地所有者の協力が必要であろう。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 例えば、施設利用券を対価とした「土地の現物出資」が考えられないか。 ➢ 民間事業者がサッカーコートを整備した上で、負担付寄附する、というスキームも考えられる。 ・ 商工会において、地元企業の事業参画可能性をヒアリングしたいと考えている。

② 事業者ヒアリングまとめ

民間事業者のヒアリングの結果、導入機能および望ましい事業スキーム等についてまとめると下記のとおりとなった。本事業への関心の高い事業者がそれぞれの機能を持ち寄り、市の負担により整備された土地および施設を利用し、事業者が独立採算による事業運営、もしくは指定管理料等、事業運営へ一定の補助をした上での事業運営委託の可能性があると結論付けた。

図表 58 事業者ヒアリングより得た要件

	まとめ
本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に関して、比較的興味を有しているのは、農業事業者、スポーツメーカー、キャンプ事業者、温浴事業者であった。
望ましい導入機能・施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「田園風景を活かした食・エンタメ・スポーツ・宿泊等のコンテンツ作り」に力を入れるのがよいと思われる。 ・ 事業全体を鑑み、より親和性の高い複数の事業を組み込み、相互にメリットのある機能を導入するのがよいと思われる。 ・ 事業全体における収益性を考慮した場合に、宿泊施設を導入するのが望ましい。
望ましい事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期投資を行政が負担するのであれば、PFI方式やPark-PFIのように整備から長期の運営まで実施することは可能である。 ・ 単一事業者による事業実施は難しいと思われる。 ・ 複数事業者がSPCを組み、事業参画することが可能である。 ・ 指定管理事業としての受託であれば、取り組みやすい。
事業参画を検討する上で重要な条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の整備費用に関して、市に負担していただくことが必要である。 ・ 収益性の高い温浴事業以外では、独立採算での運営は難しいと思われる。

図表 59 地元企業ならびに地元商工会等ヒアリングより得た要件

	まとめ
事業・コンテンツについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツ機能、ヘルスケア機能を取り入れた、「集客可能性が高く、収益性の高い機能」を取り入れるべきである。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地買収費用を低減させるために、土地所有者の協力が必要であろう。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 施設利用券を対価とした「土地の現物出資」や、民間事業者がサッカーコートを整備した上で、負担付寄附する、というスキームも考えられる。

4-3. 施設要件の検討

(1) 施設への導入機能・規模の検討

① コンセプト策定の背景

日本各地を行商し、信頼を得ながら販路を拡大した近江商人は、「売り手によし、買い手によし、世間によし」の「三方よし」を商いの精神に掲げていた。その意図は、「商いというものは、売り手も買い手も適正な利益を得て満足する取り引きでなければならない。そして、その取り引きが地域社会全体の幸福につながるものでなければならない」という共存共栄の精神を表していた。

江戸時代の現日本橋のまちづくりにも貢献しており、伊藤忠商事や西川産業、日本生命保険等、近江商人出自の企業が東京都内で現在も成功を収めている。三方よしを体現した近江商人の精神は、現在の滋賀にも伝わっており、滋賀県のSDGsの取り組みにもつながっていると考えられる。



※近江商人の代表的な考え方

○しまつして、きばる

近江商人に共通するのは遠い地域間の価格差を利用した点と、商売相手の利益を優先して考えるために薄利で実施した点である。利益を上げるために、他人の嫌がる苦勞を進んで「きばり」、長期的にみて経済の合理性を求めたのが「しまつ」である。

○好富施其徳

「富を好しとし、其の徳を施せ」は、八幡商人西川利右衛門の家訓。商売が繁盛して富を得るのは良い事とし、その財産に見合った徳、すなわち社会貢献をすることが重要と説いている。商いが大きくなると共に商人も大きな徳を持った人間へ成長しなければならないとしている。

○奢者必不久

「奢れる者かならず久しからず」は、五個荘商人松居遊見が座右の銘とし、自分の肖像画に自ら大書し遺訓とし、豪商で知られた松居遊見でも、表向きは百姓の身分で、商いはあくまで農間の余業であった。生活はきわめて質素で、手織木綿の衣服を着、常にわらじをはき、粗食で粗末な家に住み、陰徳を積むことを喜びとした。

② 滋賀県でひろがるSDGsの活動

滋賀県にサステイナブルな価値観の醸成・定着すべく、2017年1月に、都道府県では初めて、SDGsを県政に取り込むことを宣言した。琵琶湖を健全な姿で次世代に引き継ぐため、琵琶湖の環境にやさしい石けんを使う「せっけん運動」を行うなどの環境保全を官民で実施してきた。

「障害福祉の父」糸賀一雄氏の「この子らを世の光に」という思想が引き継がれてきた滋賀県では、未来に向けたSDGsの取り組みと県民との取り組みが合致した。現在もセミナーだけでなく、教育や産業などでもSDGsを取り入れ、積極的に活動を行なっている。



4 質の高い教育をみんなに

エディブル・スクールヤードの取組に通じる活動
(農業体験学習「たんぼのこ」)



多くの公立小中学校では、児童生徒が、米や野菜などを育て、収穫し、食べるという学習活動を通じて、自然・環境・いのち・地域・つながりの大切さを学んでいます。

15 陸域生態系保護を強化する

環境
こだわり農業



農業、化学肥料を使用しないオーガニック農業など、琵琶湖の保全や生物多様性保全につながる持続可能な農業を推進しています。

17 パートナリシップで目標を達成しよう

滋賀県立大学
SDGs宣言

滋賀県立大学では地域住民とともに、SDGs達成に向けた活動による人材育成や地域の持続的発展への貢献に取り組んでいます。



SDGs
滋賀で広がる
アクション



11 住み続けられるまちづくりを

遊べる・学べる
淡海子ども食堂

食事や遊び、学びを通じて子どもたちが地域の人とつながる共生の居場所「子ども食堂」の活動を支援しています。



9 産業と技術革新の基盤をつくろう

滋賀SDGs
×イノベーションハブ



産金官が連携し、社会的課題解決につながるイノベーションを創出するとともに、新たなビジネスモデルの発掘・構築を目指します。

8 働きがいも経済成長も

県内
金融機関の取組

県との包括的連携協定の一環として、社会的課題解決に寄与する事業などに対し県内金融機関が積極的にサポートする新たな金融商品づくりに取り組んでいます。

<p>滋賀銀行 「ニュービジネスサポート資金 (SDGsプラン)」、 「SDGs私募債『つながり』」</p>	<p>関西アーバン銀行 「びわこ・みらい活性化ファンド (FUNAZUSHIファンド)」、 「全国版CSR私募債～SDGs推進ファンド～」</p>
---	--

③ 事業全体コンセプト

Enjoy Sustainable Actions

未来の社会や自分自身にとって、今必要な選択を取り、行動するために、
受け継がれてきた田園風景の中で、
楽しみながら学び、実行するきっかけを得られる。
住民ひとりひとりが長期的な視点を意識する事によって、
滋賀らしい健康長寿な生活とまちづくりを目指す。

④ ヴィジョン

「三方よし」なサステナブルな社会の実現

滋賀県で大切にされてきた近江商人の「三方よし」な考え方を基盤に、
積極的に市民が参加する場として彦根市・事業者・市民が連携をし、
過去・現在・未来を想像し、見据えた行動を起こすことで、
未来に向けたサステナブルな社会の実現を目指す。

⑤ ミッション

想像力・判断力・実行力を養うリベラルアーツ

日々変化する様々な課題が複雑化している中で、
サステナブルな社会実現を行うためには、
各個人が総合的に想像力・判断力・実行力を発揮することが重要であり、
リベラルアーツを通して総合的な考える力を身に付けていく。

⑥ 3つのテーマ

事業全体コンセプト、ヴィジョン、ミッションに沿って、具体的にどのようなテーマで導入機能を検討するかテーマを策定した。テーマとしては、本対象地の特性や、周辺利用者のニーズを考慮し、3つのテーマを設定することで、魅力ある公園施設としての方針を検討した。




図表 60 3つのテーマ

A	B	C
暮らし・農	生物・動物	ヘルスケア
滋賀が培ってきた文化や農業を軸に、自然からの恵みを体感する食育や環境教育。	多様な生物と共生している中で、今後も相互に生存できるように生態を知り、学ぶ。	身体だけでなくこころも健やかに過ごすために必要な、自分と対峙する時間を過ごす。

⑦ テーマごとのメインの想定利用者

各テーマに沿った、具体的なペルソナとしての利用者像を検討した。

図表 61 想定利用者

A 暮らし・農	B 生物・動物	C ヘルスケア
ファミリー	小中高生	社会人・高齢者
<p>自然と普段の暮らしについて、キャンプなどのアウトドアや、農体験を通して幼少期から家族で学ぶことができる。</p> 	<p>自然に生息する生物や植物・動物等を観察・ふれあいを通して、特徴を理解し、今後の共生について考えられる。</p> 	<p>自分自身の身体やこころの健康を維持するための運動・ケアサービス・マインドフルネスの場。田園のおだやかな風景の中で気持ちをリセットする、都市部の企業のサテライトオフィスや合宿利用に対応。</p> 

⑧ テーマごとの導入機能

a) 暮らし・農

ア Fields

【米や野菜の栽培に参加することができる田畑】

栽培の過程や課題を肌で体感・経験することで、子どもも大人も、改めて食の大切さを考える機会を提供する。新規就農者を呼び込む為、教育&支援の拠点機能を担う。また、農作物の6次産業化を促進し、周辺エリアの農業価値の向上を目指す。

【遠隔でも栽培過程に関われるシステム】

頻繁に公園を訪れることが難しい人でも、継続的に参加できるよう、リアルタイムで栽培過程に関われるシステムを導入する。研究機関やIT事業者と連携し、実験的なICT・IoT×農業への取り組みを実践する事で、先進的な農業生産と田園生活のあり方を発信する。



イ Camp Sites

【自然と生きるスキルを学ぶキャンプ(100 サイト、2 ha)】

子どもと一緒にテント設営や調理を行いながら、火起こしの様子や昆虫を近くで見たり、普段は感じなかった不自由さをアイデアで工夫することで、楽しみながら、自然の中での生活を身近に感じられる。大人から離れ、子どもだけで過ごすことによって学びの機会も深まるサマーキャンプも行う。

【エコを意識したルールづくり】

コンポスト^{*}の導入や、自然環境に害のない洗剤、ゴミの制限など環境への負担を少なく過ごすためのルールを設け、幼少期から環境を意識した選択肢を知り、体験できる。

※コンポスト：枯れ木や生ごみ等の有機物を集めて、微生物の活動により分解発酵させ作る堆肥



b) 生物・動物

ア Museum & Lab

【なぜ?を深掘りするミュージアム】

公園が目指す持続可能な社会を実現する為の、市民の考える力を養うミュージアムによる学習の促進を行う。ただ物事の表層を眺めるだけの展示ではなく、[鳥の目・虫の目・魚の目]で多角的に事象に向き合う事で、深い知見が得られる展示とする。

また、エンターテインメント性の高い展示企画によって、子どもから大人まで楽しめるミュージアムを目指す。

【住民が研究者となるサイエンスラボ】

シチズンサイエンス(市民科学)をテーマに、住民が調査研究やミュージアムのキュレーション^{*}に参加する仕組みを作る。琵琶湖の動植物調査やまちづくりの研究など、市民参加による収集・調査・展示を目的とした拠点をめざす。子どもから高齢者まで、好奇心を刺激し、日々のやりがいを感じる事で、QOLの向上と公園への愛着を生む。

※キュレーション：美術館や博物館で、企画等を実施する際に、情報を収集して取捨選択し展示等を構成すること。専門職のことをキュレーターと呼ぶ。



イ Biotope

【滋賀の多様な生態系が詰まったビオトープ】

琵琶湖へとつながる水路を生かし、自身の五感で虫や魚を捕まえ生態系について学ぶ、フィールドプログラムを実施する。

環境への意識を高めるきっかけや、生物への興味を持つ機会を創出する。



c) ヘルスケア

ア Sports & Care service

【生涯を通して楽しむスポーツの基礎づくり】

競技を行う場としてではなく、自身の身体と向き合い、長期的な身体づくりや理論を学ぶことができる場を作る。各個人のその時々ニーズに合わせ、滋賀で親しまれているサイクリングや、登山、ウォーキングなどをベースにした運動を日常的に取り入れることができる。発酵をテーマにした栄養面を考慮された食事が提供される場も併設する。

【健康寿命を延ばすケアサービス】

住民の健康な生活を支援する、機能訓練に特化したケアサービス施設を作る。スポーツ科学を用い、対処療法的なケアだけでなく、予防の観点からのプログラムも行う。

また、既に作業療法にも取り入れられている esports といった先進的な分野を含め、ハンディキャップのある若年層にとっても生きがいを感じられるケアサービスを目指す。



イ Hot spring

【こころも体もリフレッシュする温浴（延床 10,000 ㎡）】

田園風景を見ながら、喧騒から離れ、疲れを癒すことができる自然一体型の温浴施設を作る。サウナやリラックスマームなどを配置し、ゆったりと思考を深め、自分と向き合う場としても使える。温浴施設の広域での集客力を生かし、宿泊&飲食機能を併設し、公園内の他のコンテンツとの相乗効果を生み出す。地域住民にとっても、開かれたコミュニケーションの場としての利用が期待される。



ウ Mindfulness

【思考を整理するマインドフルネス】

普段触れている情報やデジタルから離れ、自身の考えを深める時間を過ごせる場を作る。IT 企業等で導入されている思考整理法で、集中力やリラックス効果だけでなく、意志の力や自己鍛錬の力も高まると言われ注目されている。

【企業合宿利用】

日頃のオフィスから離れ環境を変えることで、チームでの集中会議や、チームビルディング、個人の気分転換やアイデアを深める時間など、多様な働き方を実現できる。年間での契約等を行い社員が自由に利用できる制度を設け、企業間同士の交流も図る。



(2) 施設のモデルプランの検討

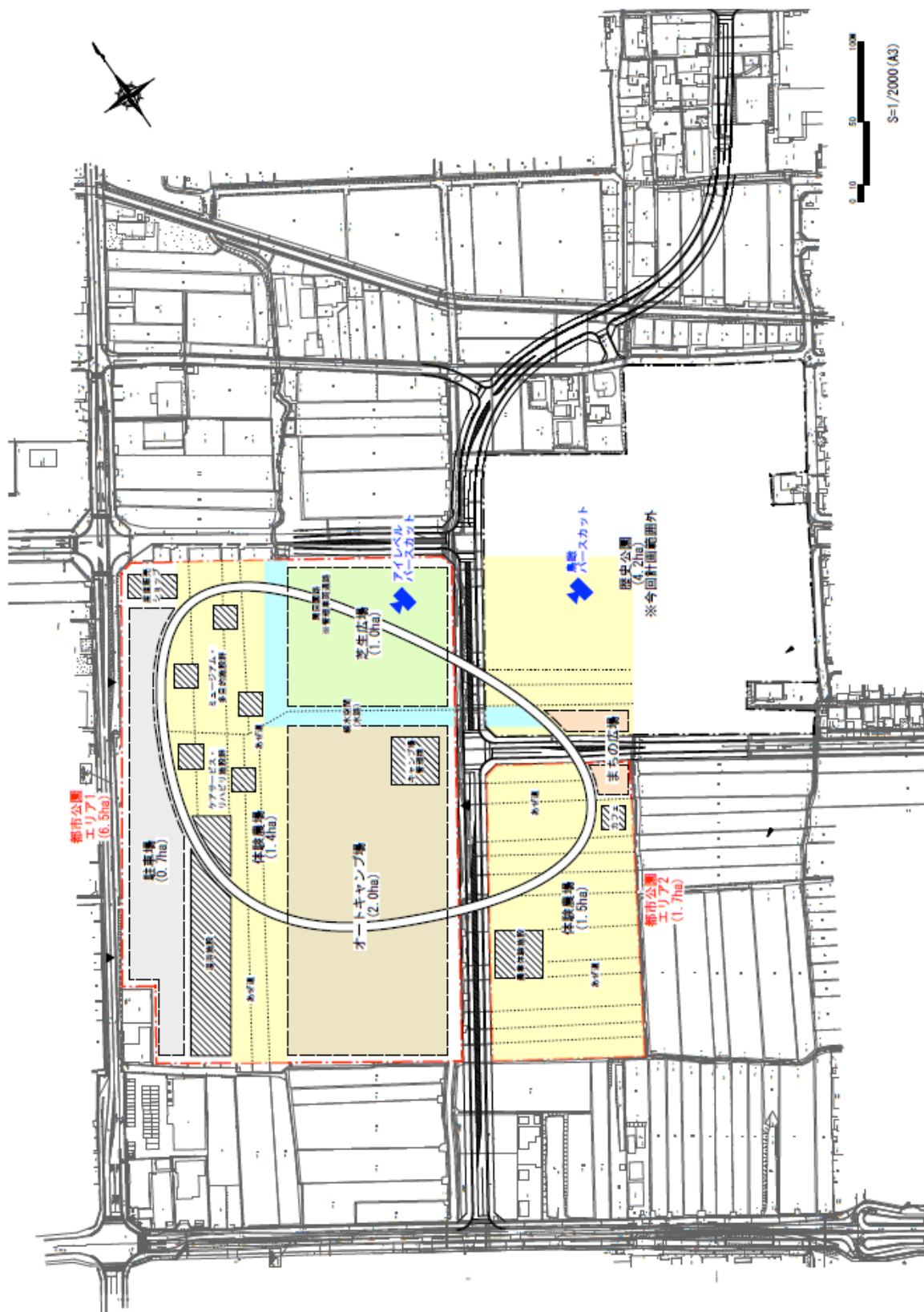
導入機能を考慮し、モデルプランの検討を行った。機能の規模を考慮し、2パターンのゾーニング図を作成した。

ゾーニング図 A 案においては、各機能配置に十分な敷地面積を確保するため、公園範囲を 8 ha として検討を行った。

ゾーニング図 B 案においては、4 ha に収まる形での配置として作成した。

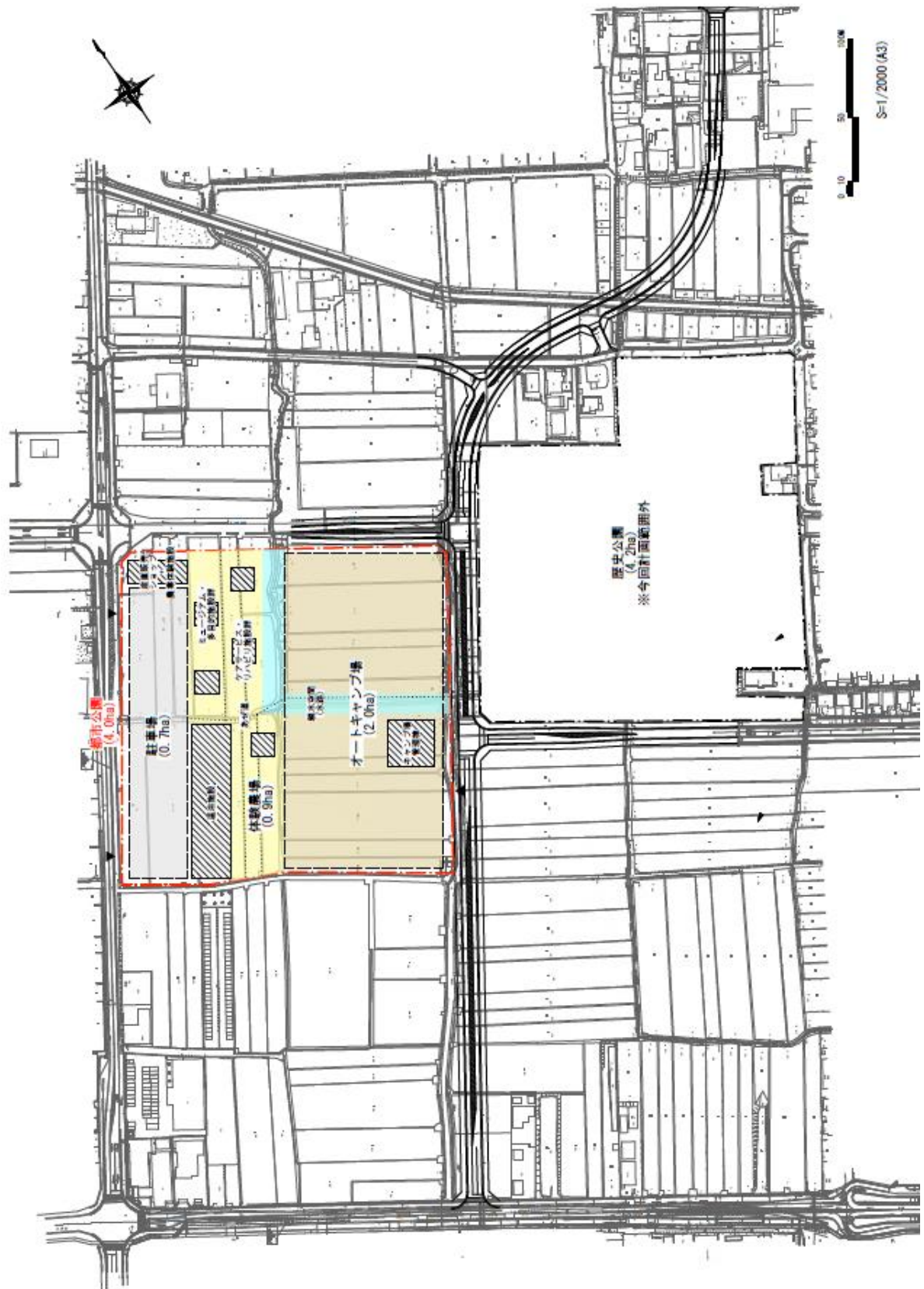
① ゾーニング図 A 案(公園範囲 8 ha)

図表 62 ゾーニング図 A 案



② ゾーニング図 B 案(公園範囲 4 ha)

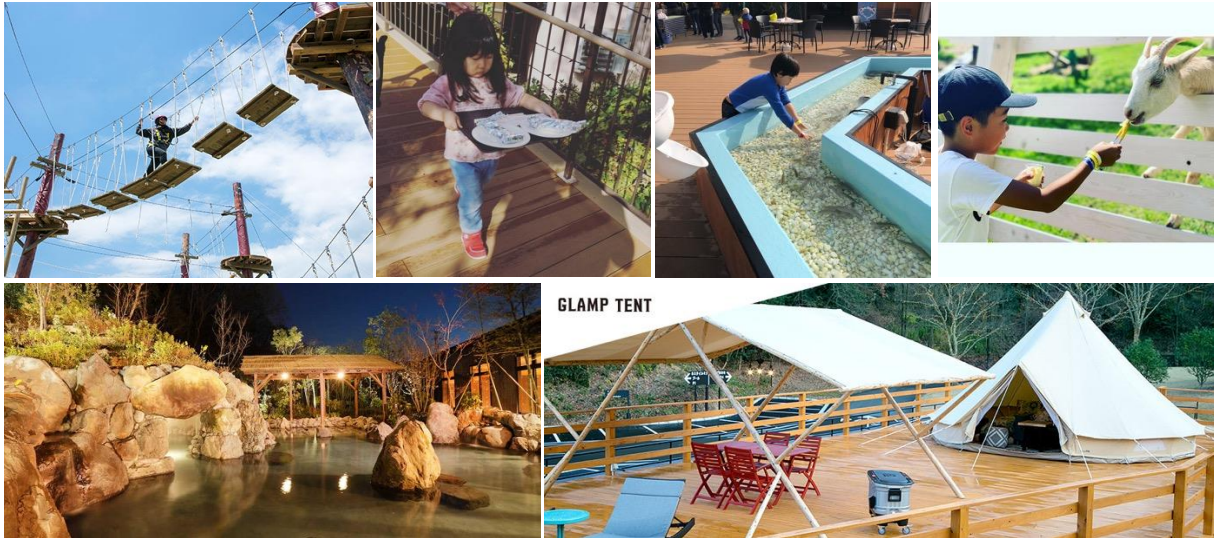
図表 63 ゾーニング図 B 案



(3) 導入機能のイメージ事例

① NESTA RESORT KOBE

自然の中でアクティビティやグランピングが楽しめる施設である。動物や水生生物とのふれあいや、自然を感じながら遊べる空中ジャングルや、バギー、カヌーや、温浴施設、日帰りBBQなども楽しめる。



② 新潟阿栗パーク

公立の教育ファームで、農作業・家畜の世話・ワークショップなどを体験できる施設である。新潟市内の小学校と連携し、授業として訪れ、食育プログラムを受けることができる。その他就農支援プログラムや、食品加工支援センターで6次産業化支援も行うなど、子どもだけでなく事業として農業に関わる人に向けたサービスも提供している。



③ 伊賀の里モクモク手づくりファーム

ファーム内には、一定期間参加する稲作作りや農業について学びながら野菜が作れる農学舎、ソーセージづくり・収穫体験・いかに遊びなどのアクティビティのほか、宿泊・レストラン・温浴施設・ブルワリー・ショップ等の機能があり、宿泊ヴィレッジでは風車でおこした電力や雨水をトイレに使用するなどのエコな取り組みが体感できる。



図表 64 ファーム案内図



④ ラ・コリーナ（たねや）

滋賀を代表する企業の一つであるたねやは、近江商人の心得を引き継ぎ SDGs 宣言を企業として行っている。たねやの本社があるラ・コリーナの敷地内では、たねやのショップ・カフェだけでなく米やオーガニック野菜の栽培、植樹祭等のイベント、京大との共同事業も実施している。また女性の働きやすい環境を目指した企業内保育園や、職人育成プログラムなど多方面に渡っての SDGs アクションを実行している。



たねやグループ“SDGs”宣言

田んぼがあり
村があり
お祭りがある

わたしたちがお孫子と歩み、かさねてきた歳月は
いつも「農」と「地域のつながり」、豊かな自然が支えた。

わたしたちみんなして これまでも、これからも
大切なものを見極め、これからの生き方を実践していきます。

これが「たねやグループ」のSDGsです。



⑤ スイデンテラス

目の前に一面に広がる水田や山を堪能しながら滞在できる宿泊施設である。水田と一体になったデザインの設えで、田園ビューの客室や、水田を一望できる露天風呂、打ち合わせ等ができる会議室、ライブラリー、レストラン、ショップのほか、室内で本能のままに体を動かすことができるキッズドーム SORAI が併設されている。



(4) 本事業で導入すべき先端技術

本事業では、各導入機能の魅力を高め、利用者の利便性の向上を図ることで利用者満足度の向上と利用者数の増加、さらには本事業の事業性の向上・財政負担の軽減を図るためには先端技術を積極的に導入することが考えられる。

先端技術の導入について、民間事業者からは「4-2. サウンディング調査」のとおり提案があった。サウンディング調査の結果や近年の集客施設等における先端技術、類似する施設における先進事例等から、各機能において導入する先端技術（案）を以下のとおり整理する。

なお、これらの先端技術は要求水準書にて提示し、施設整備と合わせて供用開始当初から導入されることを想定する。彦根市の財政負担によりこれらの先端技術を導入することで、本事業の魅力と事業性を高め、結果として民間事業者の自己投資による本事業への新たな投資等を期待するものである。

① 暮らし・農

Fields

- ・ 遠隔システム、ICT 農業、6次産業化技術

Camp Sites

- ・ VRAR を利用した体験型のエンターテインメント
- ・ VRAR キャンプ、VRAR 星空観察、オーガニックキャンプ

② 生物・動物

Museum & Lab

- ・ ホログラム（絶滅種等）、アートアクアリウム

Biotope

- ・ グーグルカメラ、図鑑アプリケーション、AR 虫取り

③ ヘルスケア

Sports & Care servicei

- ・ 体成分分析装置、クラウドサービス
- ・ ボディスキャン、ウェアラブルマシン、活動量計

Hot spring

- ・ 360° プロジェクションマッピングおよび3D プロジェクションマッピング
- ・ セルフ入退場ゲートシステム及び、IC タグによる施設内のキャッシュレス化
- ・ 統合決済システム

Mindfulness

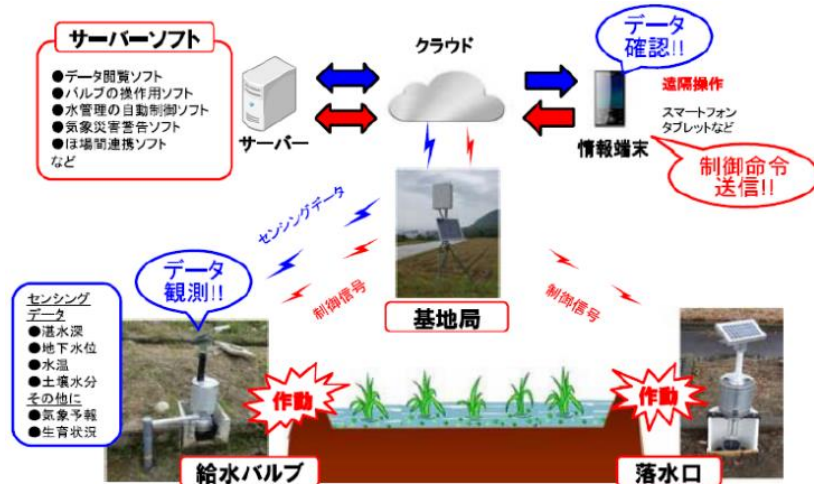
- ・ 脳波スキャン、脳内物質測定、音環境技術

(5) 先端技術の事例

「暮らし・農」「生物・動物」「ヘルスケア」において、事業性の向上・財政負担の軽減を図るためには先端技術の積極的な導入が求められるが、前段で示した技術案について、代表的な事例を整理した。

① 暮らし・農

Fields : 水田の水管理を遠隔・自動制御化する水管理システム (開発中)



【システム概要】

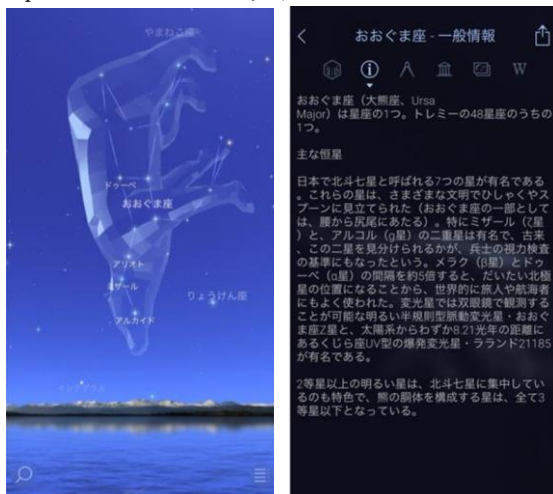
水田水位などのセンシングデータをクラウドに送り、ユーザーがモバイル端末等で給水バルブ・落水口を遠隔または自動で制御するシステムである。

【導入メリット】

センシングデータや気象予測データなどをサーバーに集約し、アプリケーションソフトを活用して、水管理の最適化及び省力化をすることにより、水管理労力を80%削減、気象条件に応じた最適水管理で減収を抑制する。

出所：スマート農業の展開（農林水産省）

Camp Sites : AR 星空観察アプリ



【利用イメージ】

AR (拡張現実) 機能を活用し、目視している夜空とスマートホン画面に移されている夜空を重ね合わせる。表示された天体に実際の星座や星が重なるため、観察や教育に活用可能である。

【アプリ概要】

名称：Night Sky

対応 OS：iOS 10.0 以降

価格：無料（アプリ内課金あり）

概要：

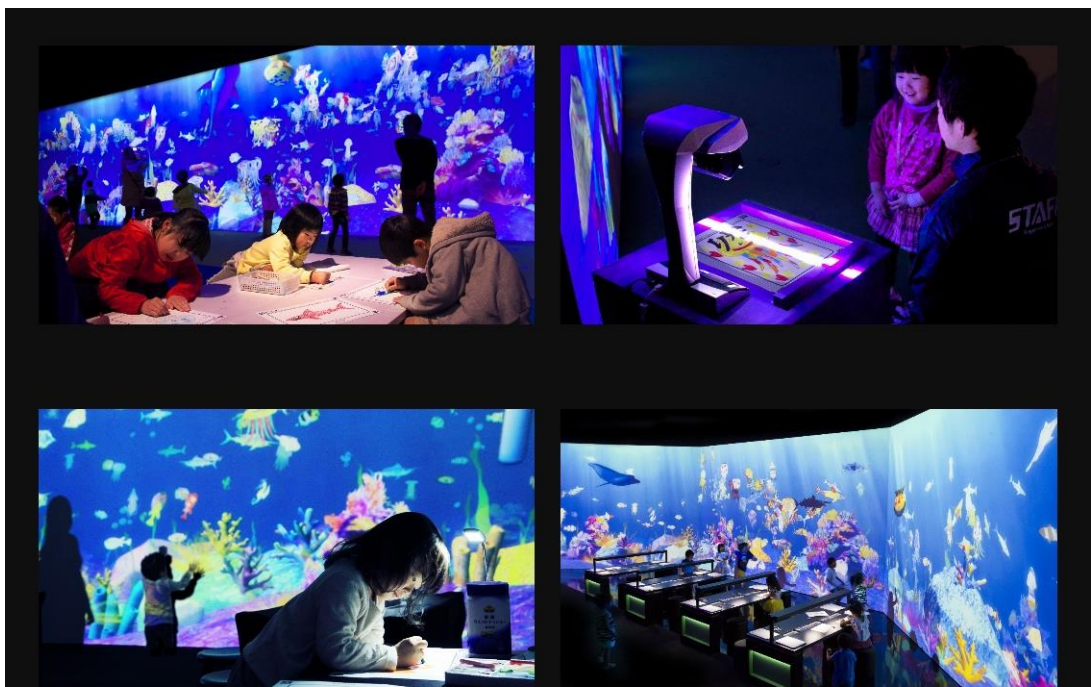
- ・ AR 透明天球儀を搭載し、星座をダブルタップすると 3D 表示される。
- ・ 3D 表示にした星座をスワイプすることで回転可能である。
- ・ 星座を形成する星の位置（奥行き）を知ることが可能である。

出所：星空の観察から、観察に適した天気の調べ方まで（価格.comHP）

<https://kakakumag.com/pc-smartphone/?id=14119>

② 生物・動物

Museum & Lab：お絵かき水族館/Sketch Aquarium



【エキシビジョン概要】

参加者が描いた魚たちが泳ぐ水族館として実施している。来場者が紙に自由に魚の絵を描くと、描いた絵に命が吹き込まれたかのように、目の前の巨大な水族館で、泳ぎ始めるというインタラクティブなエキシビジョンである。

泳いでいる魚に対しては、触れることもでき、触れられた魚は、いつせいに逃げ出すことや、エサ袋に触ることによって、魚にエサをあげることも可能であり、子供たちの参画・学習意欲を高める仕組みとなっている。

出所：チーム・ラボ HP

<https://www.teamlab.art/jp/w/aquarium>

Biotope : 図鑑ライブ



【サービス概要】

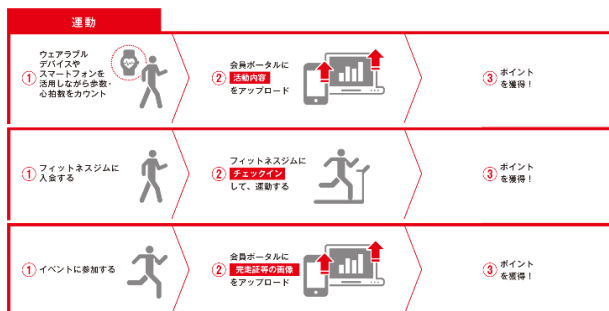
スマートホンやタブレットをかざして見られるAR動画で、昆虫や、動物や植物などを学習することができる。専用のARアプリを利用し、図鑑をスキャンするだけで、詳細な情報や動画や3D画像等が簡単に利用できる。

出所：学研の図鑑ライブ（学研 HP）

<http://zukan.gakken.jp/live/index.html>

③ ヘルスケア

Sports & Care service : 健康増進メニュー：日々の健康増進をポイント化



項目	獲得ポイントと基準					1日あたりの獲得ポイント
	64歳以下		65歳以上			
歩数	8,000歩以上 10,000歩以上 12,000歩以上	20pt 40pt 60pt	8,000歩以上 9,000歩以上 10,000歩以上	20pt 40pt 60pt		各項目のうち最も多いポイントのみ獲得できます(※)
心拍数	運動を30分間行い、その間の平均心拍数が(220-年齢)の60%以上 40pt 運動を30分間行い、その間の平均心拍数が(220-年齢)の70%以上 60pt 運動を60分間行い、その間の平均心拍数が(220-年齢)の60%以上 60pt					
フィットネスジム	60pt					
イベント	100pt	200pt	600pt	1,200pt	2,000pt	
ウォーキング	4km以上 10km未満	10km以上 15km未満	15km以上 30km未満	30km以上 50km未満	50km以上	
ランニング	-	5km以上 10km未満	10km以上 21km未満	21km以上 42.1km未満	42.1km以上	
水泳	-	0.6km以上 2.5km未満	2.5km以上 5km未満	5km以上 8km未満	8km以上	
サイクリング	-	15km以上 25km未満	25km以上 50km未満	50km以上 100km未満	100km以上	
トライアスロン	-	-	14km以上 25.75km未満	25.75km以上 51.5km未満	51.5km以上	

【サービス概要】

健康増進の状態を視覚化する保険サービスである。

健康診断のほか、ウェアラブルデバイス等による活動等をポイント化することで、運動へのインセンティブを与える方法である。

出所：住友生命 HP

<http://vitality.sumitomolife.co.jp>

[p/guide/about_program/](http://vitality.sumitomolife.co.jp/guide/about_program/)

Hot spring : IC タグ、ゲートシステムによるキャッシュレス化



【システム概要】

入退場をゲート化することで、少人数での運営が可能となる。QR コード等での入場や IC タグでのキャッシュレス化により、現金を持たない利用となることで、利用者が安心して施設を利用でき、また会計ミスの低減が可能となる。

出所 : セルフレジ. JP HP

<https://self-regi.jp/business/onsen-onyoku/>

Mindfulness : 脳をスキャンするヘルメット



【システム概要】

ヘルメット内に埋め込まれたセンサーが脳内の電気信号を測定するシステムである。自動車レース界での開発が進められており、自転車用ヘルメット等としても開発がなされている。

出所 : Exite HP

https://www.excite.co.jp/news/article/Karapaia_52278890/

(6) 本事業で導入が考えられる新たな資金調達手法

近年、民間事業や一部の公共事業においては、様々な資金調達手法が確立されつつある。これらの資金調達手法は様々な事業へ導入されつつあるものの、公共事業における官民連携事業においては、金融機関からの投融資や事業主体となる民間事業者による投資による資金調達手法が主流であり、近年確立されつつある新しい資金調達手法の導入は進んでいるとは言えない状況である。

ここでは、公共事業における官民連携事業において、財政負担等の縮減効果が期待され、且つまだ導入されていない、もしくは極めて導入事例の少ない先進的な資金調達手法について調査・整理する。

① 新たな資金調達の考え方

資金調達の方法としては、一般的に①投融資型、②寄付型、③購入型（商品・サービスで還元）の3パターンが考えられる。①については従前のPFI手法等における民間事業者による資金調達手法であることから、本調査では②および③に類する資金調達手法について検討する。

②および③の資金調達手法や実現可能性を検討する際の視点としては、「誰の資金を調達するのか（資金調達者）」、「誰が資金を調達するのか（資金調達代行者）」、「資金調達コスト」という観点からの検討が必要となる。

既成の枠組みとしては、②および③の資金調達方法として、クラウドファンディング、市への寄付、アレンジャーによる資金調達が考えられる。

図表 65 寄付型・購入型の資金調達手法の特徴

資金調達方法	概要	資金調達者	資金調達代行者
クラウドファンディング	専用サイトを通じた資金調達	市/民間	市/民間
市の公募 (ふるさと納税、命名権等)	市の公募による資金調達	市	市
アレンジャーによる資金調達	資金提供者を集めるアレンジャー（金融機関等）による資金調達	市/民間	市/民間

各資金調達手法における資金調達コストを下表に整理する。

資金調達コストの観点では、アレンジャーによる資金調達が最もコストが高くなる可能性がある（アレンジャーの活用は、資金調達の確度向上が期待できるため、高額な資金調達には検討の余地がある）。

図表 66 寄付型・購入型の資金調達手法における資金調達コストの相場

資金調達方法	資金調達コストの相場
クラウドファンディング	調達額の10~20%程度
市の公募（ふるさと納税、命名権等）	基本的に無料（行政事務コストのみ）
アレンジャーによる資金調達	数十万から数百万

② 本事業における新たな資金調達手法

上記における新たな資金調達の考え方及び本事業のコンセプト等にも考慮し、本事業への導入が想定される具体的な資金調達の手法の検討を行った。

三方よしを目指すうえでは、市民からの資金調達、事業者からの資金調達、行政からの資金調達として、資金の調達元を整理し、それぞれでの調達手法を検討した。

図表 67 本事業で想定される新たな資金調達手法

【市民よし】：市民参画による資金調達
<ul style="list-style-type: none"> ・ クラブ会員制 ・ クラウドファンディング ・ 事業用地等の現物出資
【事業者よし】：企業参画による資金調達
<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業版ふるさと納税 ・ 企業年間 COI 契約（企業による施設等の年間使用权の購入契約） ・ 民間事業の実証実験 ・ エンジェル投資家 ・ 環境保護団体
【行政よし】 行政が主導する資金調達
<ul style="list-style-type: none"> ・ エコシステム事業関連 ・ SIB（ソーシャル・インパクト・ボンド） ・ PFS（成果連動型支払方式）

図表 68 新たな資金調達手法の概要

概要/導入イメージ	
クラブ会員制	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設の利用に対してスポーツクラブの会員制のような制度を活用する手法である。 ・年間等の会員費用を収集することで、年度当初等にまとまった資金を集めることができる ・また、会員となることで、公園施設に対する活動への積極的な参画が期待できる <p>【導入事例等】 水生植物公園みずの森年間パスポート/滋賀県草津市</p>
クラウドファンディング	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者となることが想定される市民からWEBにて少額から協力可能な資金を集める手法である。 ・複数のコース（対価）を用意することで、想定される利用方法に適した金額設定が求められる ・コースの内容に関しては、整備する施設や機能のサービスにより検討が可能となる <p>【導入事例等】 IKEBUKURO LIVING LOOP（南池袋公園・グリーン大通り）/東京都</p>
事業用地等の現物出資	<ul style="list-style-type: none"> ・計画、また計画地周辺の地権者に対して、公園整備後の各施設の利用権限や、その他の関連事業連携等を視野に、地権者から無償、もしくは低廉な価格で事業用地を提供してもらう手法である。
企業版ふるさと納税	<ul style="list-style-type: none"> ・企業が寄付をすると、寄付額の約3割が税額控除される仕組みであり、本対象地周辺の地元企業や、地元出身者の経営する企業からの納税が期待される <p>【導入事例等】 にぎわい創生で取り組む琵琶湖保全再生プロジェクト/滋賀県</p>
企業年間 COI 契約（企業による施設等の年間使用权の購入契約）	<ul style="list-style-type: none"> ・施設に対する年間契約による収入獲得の手法である。 ・COI：Contractual Obligated Income：契約上で金額・期間等が定められた収入のことである。 ・スタジアムやアリーナでは、飲食物販の権利や、VIPに対するサービス提供の権利を、コンセッション（運営権）として民間企業に販売する等が行われている <p>【導入事例等】 奈良電力鴻ノ池パーク（鴻ノ池運動公園）/奈良県奈良市</p>
民間事業の実証実験	<ul style="list-style-type: none"> ・整備が想定されている機能に対し、技術開発を行っている企業と連携した実証事業を行うことで、その際の公園利用料を取得する手法である。

概要/導入イメージ	
	<ul style="list-style-type: none"> ・農地を活用した公園としてはICT農業の実証実験等への活用が考えられる。 ・また、実証実験を行なっている先進的な公園施設としてのブランディングが可能となる。 <p>【導入事例等】 万博記念公園を実証フィールドとした実証実験/大阪府・大阪市・大阪商工会議所</p>
エンジェル投資家	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内の教育機能等に対し、事業の成長性や将来的な可能性に、投資してもらい資金を調達する手法である。
環境保護団体	<ul style="list-style-type: none"> ・新規の公共施設整備として、自然環境に適しており、また環境学習への積極的な取り組みを行うことで、関連するNPO等からの支援を受けるなどの連携を図る手法である。
エコシステム事業関連	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全施設整備交付金等、自然とのふれあいの推進及び自然環境の保全・再生を図るための整備計画等に位置づけることで、各種の補助金や交付金を活用する手法である。 <p>【導入事例等】 関東ふれあいの道（関東圏自然歩道）/千葉県</p>
SIB（ソーシャル・インパクト・ボンド） PFS（成果連動型支払方式）	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の資金提供者から調達した資金を基に事業を行い、事業が成果を達成した場合に、行政から資金提供者に報酬が支払われる手法である。 ・健康ヘルスケア機能を重視した公園施設として、市民の健康に対する成果に連動した支払いを行うことを主軸とした制度の適用が考えられる。 <p>【導入事例等】 東近江版コミュニティビジネス/滋賀県近江市</p>

市民参画による資金調達については、クラブ会員制やクラウドファンディングなどは本事業の要求水準書に定め、本事業を実施する民間事業者が主体となって実施することを想定する。

事業用地等の現物出資については、地元団体へのサウンディング調査の結果、本事業の対象地として想定する用地（田畑）の地権者が土地を彦根市に無償譲渡し、その見返りとして本施設における無料使用权を得るという方法が示唆された（当該地権者の使用料は彦根市が負担する）。

この方法により、彦根市としては用地取得に係る240,000千円（算定根拠は後段の4-4（2）⑦にて詳述）の初期費用が調達できることとなり、事業期間を通じて整備費も含めた初期費用を平準化させたい彦根市にとっては、非常に効果的な方法であると言えます。

る。本事業では、引き続き、この方法について地元と協議を進め、彦根市が本事業で負担する初期費用の低減に努めることが必要である。

企業参画による資金調達については、市において企業版ふるさと納税の活用を検討中である。現在は、対象とするべき企業をリストアップしている段階であり、今後、彦根市が主導して本事業への寄付を受けられる企業へのアプローチを進めていくこととなる。現時点では本事業へ見込まれる寄付額の想定はできないものの、近畿圏内における施設整備事業に対する企業版ふるさと納税の活用事例では数千万円規模の寄付額となっている。

図表 69 近畿圏内における施設整備事業に対する企業版ふるさと納税の事例

地方公共団体名	事業名	寄付額	寄付企業
京都府亀岡市	「亀岡まるごとガーデン・ミュージアム」プロジェクト	25,000 千円 (2017 年度)	小城製薬株式会社
奈良県斑鳩町	まちあるき拠点用地の取得と店舗(宿泊施設・店舗等)誘致、空き家活用等の創業支援補助制度	70,000 千円 (2017 年度)	小城製薬株式会社

出典:内閣府「企業版ふるさと納税活用事例集」

その他の資金調達手法については、本事業を実施する民間企業と彦根市が協働することで、参画が期待される各企業へアプローチすることが想定される。

行政が主導する資金調達手法については、現時点では民間事業者等からのニーズは無かった。しかしながら、成果連動型支払方式などは、民間事業者の創意工夫を十分に引き出すことが期待される手法であり、彦根市としても成果としてのサービスの質の確保・向上が期待される手法である。今後、事業化に向けて具体的な事業条件や契約スキームを検討する上で、導入の可否について更なる検討が必要である。

4-4. 事業手法の比較

(1) 事業手法の定性評価

本事業の立地特性や民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえると、本事業の整備を民間事業者が負担することは難しく、彦根市の負担にて実施する必要がある。管理運営についても独立採算での実施が困難であることから、管理運営費の一部を彦根市が補填する必要もある。また、総事業費の低減と民間事業者の創意工夫により、本事業の拠点性を高めることが本事業の目的であることから、施設の整備から管理運営までを包括的に民間事業者が担える事業手法が望ましいと言える。

以上の観点から、本事業に導入が想定される事業手法は、DB+指定管理者制度、PFI手法（BT0方式）、Park-PFIである。

本事業では、こうした事業手法を導入し、事業開始に際しては整備費や管理運営費の一部を彦根市が負担することで、施設の拠点性・認知度・魅力を高めて、中期的には一定規模の来園者数を確保する。その結果として中・長期的には本事業の事業性を向上させ、民間事業者からの投資により更なる施設の魅力化を図ることを目指す事業とする。

以上の導入が想定される事業手法を定性的に評価するに際しては、彦根市が抱える課題や本事業の目的等を踏まえ、以下の視点により評価する必要がある。

一つは、彦根市の財政状況等を鑑みて、可能な限り経済合理性の高い事業手法を選定すべきである。従って、財政負担の軽減効果が期待される点を評価の視点とする。

二つ目は、本事業に要する事業費について、彦根市が独自に資金調達をすることは難しい状況にある。従って、資金調達を民間事業者に委ねることができる点を評価の視点とする。

三つ目は、本事業における施設の整備内容や管理運営事業において、民間事業者の創意工夫が十分に発揮できる点を評価の視点とする。

四つ目は、本事業が彦根市の南部地域における新たな拠点形成を目的とした事業であり、彦根市全域におけるまちづくりへの波及効果を期待されることに鑑み、賑わい創出が期待できる点を評価の視点とする。

五つ目は、本事業の事業者選定において、できるだけ多くの事業者が参画することでより優れた提案が提示されることが重要であることから、競争環境が確保されている点を評価の視点とする。

以上の5つの視点から評価した結果は以下のとおりである。

「財政負担の軽減」については、いずれの手法も施設の整備から管理運営までを民間事業者が包括的に実施する手法であることから、一定の財政負担の軽減効果は期待できる。ただし、DB+指定管理者制度については、彦根市の「公の施設の指定管理者制度導入および運用指針」において、指定管理期間が原則4年間とされていることから、長期的な管理運営による学習効果で管理運営費が削減される効果は限定的となる。

「市による資金調達の要否」については、DB+指定管理者制度は整備費の全額を彦根市が資金調達する必要があるため、評価は低くなる。

PFI手法（BT0方式）は整備費の全額を民間事業者が資金調達できるため、評価は高くなる。

Park-PFIは特定公園施設の一部を民間事業者が負担する制度であるが、民間事業者へのサウンディング調査結果等から本事業で民間事業者が整備費の多くを負担することは困難であると思われる。従って、Park-PFIであっても彦根市は整備費の多くを資金調達する必要があり、評価は比較的低くなる。

「民間事業者の創意工夫の発揮」については、DB+指定管理者制度は指定管理期間が原則4年間と短期であることと、仕様発注であることから民間事業者の裁量は仕様書に定められた内容に限定されることから評価は低くなる。

PFI手法（BT0方式）は長期の事業期間を設定できることから長期的視座に立った様々な事業企画・実行が可能であることと、性能発注であるため民間事業者の裁量は比較的大きいことから評価は高くなる。

Park-PFIは施設全体の管理運営を指定管理者制度で実施するため、管理運営に関しては仕様発注となるものの、長期の事業期間を設定できることから評価はPFI手法（BT0方式）に次いで高くなる。

「賑わい創出」については、DB+指定管理者制度は仕様発注であることと、指定管理期間が原則4年であり、仕様書に定められた範囲において短期的な取り組みに限定されることから、賑わい創出効果は限定的となる。

PFI手法（BT0方式）は性能発注により民間事業者が多くの裁量をもって管理運営事業に取り組み、さらには長期的な視座に立った幅のある様々な事業企画・実行が可能であることから、高い賑わい創出効果が期待でき、評価も高くなる。

Park-PFIは仕様発注であるものの、長期的な取り組みが可能であることから、一定の賑わい創出効果が期待でき、評価はPFI手法（BT0方式）に次いで高くなる。

「競争環境の確保」については、DB+指定管理者制度は整備費と管理運営費の一部を彦根市が負担し、全国的にも多くの事例がある事業手法であることから、民間事業者にとっての参入障壁は低く、十分な競争環境を確保できる可能性があることから評価は高くなる。

PFI手法（BT0方式）は、本事業では民間事業者が資金調達リスクを負うものの、施設整備は市が負担し、管理費運営費についてはサービス購入費による彦根市の一部負担もあり、さらに一定数の先例のある事業手法であるため、一定の競争環境を確保できると思われる。そのため、評価はDB+指定管理者制度に次いで高くなる。

Park-PFIは、先例のある事業手法であるものの、本事業では特定公園施設の整備費への民間事業者の負担や、民間事業者の自己投資による公募対象施設の設置が民間事業者

にとって困難であることが想定されるため、競争環境を十分に確保できない可能性がある。そのため、評価は低くなる。

以上の定性評価の結果から、本事業に最適であると思われる官民連携手法はPFI手法（BTO方式）であると考えられる。この結果に基づき、次項より従来手法と定量的な比較を実施する。

図表 70 事業手法の定性評価結果

事業手法	DB+指定管理者制度	PFI手法（BTO方式）	Park-PFI
財政負担の軽減	△ ・設計から管理運営まで一貫して民間事業者が実施することから、財政負担の削減が期待できる。 ・指定管理期間が原則4年であることから、管理運営費の削減効果は限定的となる。	○ ・設計から管理運営まで一貫して民間事業者が実施することから、財政負担の削減が期待できる。	○ ・設計から管理運営まで一貫して民間事業者が実施することから、財政負担の削減が期待できる。
市による資金調達の要否	× ・全て市が資金調達する必要がある。	○ ・資金調達は民間事業者が実施し、市負担分については、事業期間を通じた割賦払いとなる。	△ ・本事業では民間事業者が特定公園施設の整備費全額を負担することは難しく、市が整備費の一部を資金調達する必要がある。
民間事業者の創意工夫の発揮	△ ・仕様発注であることと指定管理期間が原則4年であることから、民間事業者の裁量は限定される。	◎ ・性能発注であり、長期の事業期間が設定可能であることから、民間事業者の裁量は大きく、創意工夫を発揮できる。	○ ・施設全体の管理運営は指定管理者制度によるため仕様発注となるが、長期の事業期間が設定可能であることから民間事業者の一定の創意工夫を発揮できる。
賑わい創出	△ ・仕様発注であることと指定管理期間が原則4年であり、仕様書に定められた範囲において短期的な取り組みとなることから、賑わい創出効果は限定的となる。	◎ ・性能発注により民間事業者の裁量が大きく、長期的な取り組みが可能であることから民間事業者の創意工夫を活用した賑わい創出が期待できる。	○ ・施設全体の管理運営は指定管理者制度によるため仕様発注となり、事業内容は仕様書に定められた範囲に限定されるが、長期的な取り組みにより民間事業者の創意工夫を活用した一定の賑わい創出が期待できる。
競争環境の確保	◎ ・事例が多数の事業手法であり、本事業では施設整備費及び指定管理料（管理運営費の一部）を市が負担するため、民間事業者の参入障壁は低く、十分な競争環境を確保できる。	○ ・本事業では民間事業者が資金調達リスクを負うものの、施設し整備は市が負担しサービス購入費の支払いもあり、さらに一定数の先例のある事業手法であるため、一定の競争環境を確保できると思われる。	△ ・先例のある事業手法であるものの、本事業では特定公園施設への整備費負担や民間事業者の自己投資による公募対象施設の設置が民間事業者にとって困難であることが想定されるため、競争環境を十分に確保できない可能性がある。

(2) 各種設定条件とその根拠

① 事業期間

各モデルについて共通で以下の事業期間とする。

図表 71 事業期間

整備期間	運営・維持管理期間
3年	20年

② 事業方式

上記、事業スキームの定性評価結果に基づき、PFI手法（BTO方式）を採用する。

③ 事業範囲、施設規模（敷地面積、建築面積、延床面積、外構）

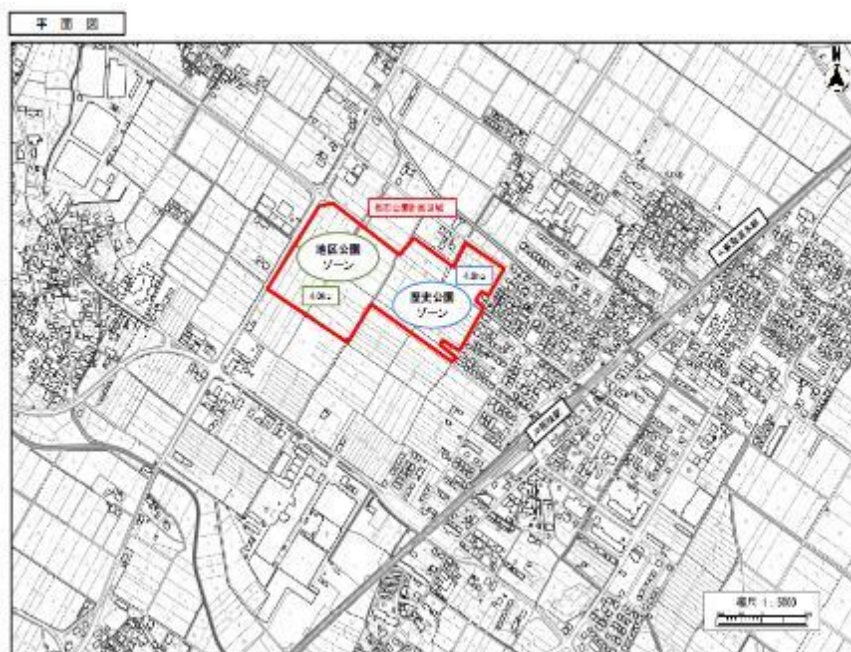
敷地面積は下記のとおりである。

図表 72 敷地面積

ゾーン	面積
地区公園	4.0ha 程度
歴史公園（※1）	4.0ha 程度

※1 都市計画道路整備時の埋蔵文化財調査において重要遺構が発掘された。

図表 73 ゾーンについて



施設規模は下記のとおりである。

図表 74 施設規模

項目	備考	規模
キャンプ事業	・約 10m×10m の電源付き区画サイト ・100 サイト程度必要	10,000 m ² 程度
温浴事業	・客室占有面積：40% ・1室あたり平均客室面積 33 m ² ・宿泊部屋数 120 部屋	10,000 m ² 程度
ヘルスケア事業	・60 坪の施設を「コの字型」に仮設 で3施設（計 180 坪）整備	600 m ² 程度
農業体験事業	15 m ² （1区画あたり面積）×区画数 （20 区画）	300 m ² 程度
ビジターセンター	・展示面積 700 m ² ・バックヤード 300 m ²	1,000 m ² 程度
駐車場事業	・1台分で約 15 m ² （乗用車） ・200～300 台必要（250 台想定）	3,500 m ² 程度

④ 税務条件（法人市民税等）

現行（令和2年1月時点）の法人税率等により、以下のとおり設定した。

図表 75 税率

法人税	23.2%
法人事業税	7.0%
法人県民税	1.8%
法人市民税	8.4%
固定資産税	1.4%
都市計画税	0.3%
不動産取得税	4.0%
登録免許税	0.4%

⑤ インフレ率

「IMFによる2019年10月時点の推計（0.99%）」に基づき、1%と設定する。

⑥ 資金調達条件

各モデルについて、次のような資金調達方法を設定した。

図表 76 資金調達

	PSC	PFI手法 (BT0方式)
国費	8億円と設定	8億円と設定
地方債 (公共事業等債)	整備費の37.5%と設定	—
一般財源	上記以外の残額と設定	—
民間資金	—	残額を民間の資金調達と設定

PSCの場合は、国費8億円 (社会資本整備総合交付金 (都市公園事業))、地方債37.5%、残額を一般財源とする。PFI手法 (BT0方式) の場合は、国費8億円、残額について民間資金を活用する (施設整備に係る費用をPFI事業者が金融機関から調達して立て替え、施設供用開始後、公共から運営・維持管理期間を通じて割賦払いを受ける)。金利については、国土交通省 VFM簡易算定モデルマニュアルを参考とし、1.0%と設定するとともに、償還期間は20年とした。

なお、国費8億円についての内訳は以下のとおりである。用地 $2.4\text{億} \times 1/3 = 0.8\text{億}$ 、施設整備 (造成含む) $(3.3\text{億} + 11.4\text{億}) \times 1/2 = 7.3\text{億}$ で、合計約8億円となる。

⑦ 初期整備費用 (従来手法、PFI等それぞれ)

PSCについては、彦根市作成の「稲枝地区概算事業費」より抜粋したものに加え、事業者ヒアリングから得た情報を元に下記のとおり算出した。PFI手法 (BT0方式) については、過去に実施された都市公園事業に係るPFI事業のVFM値 (図表78) を参考に、公共が整備費を負担する施設部分について、PSCに対して7.9%の削減率で算出した。

図表 77 整備費 (用地～粗造成)

項目		金額 (千円)
用地費取得	単価4千円 \times 60,000 m ² (※1) (※2)	240,000
工事費 (直工)	掘削 (※2)	3,120
	運搬処分 (※2)	84,000
	盛土 (※2)	138,600
	L擁壁 (※2)	5,730
	諸経費 (※2)	162,015
	消費税 (※2)	39,346
	工事費合計	432,811
合計		672,811

(※1) 用地取得費について、「4-2サウンディング調査」にも記載のとおり、現物出資なども考えられるため、さらなる低減の可能性もあるが、周辺相場を考慮し、

4,000 円/㎡とする。また、用地の残り 20,000 ㎡については、歴史公園の一部を想定しているが、初期整備段階での用地買収を想定しておらず、現時点では除くものとする。

(※2) 彦根市作成の「稲枝地区概算事業費」より抜粋

図表 78 都市公園整備に係る PFI 事業における VFM

事業名	事業主体	事業方式	VFM
盛岡南公園野球場（仮称）整備事業	岩手県盛岡市	BTO 方式	7.5%
中央公園整備および管理運営事業	長崎県長崎市	BTO 方式	9.3%
（仮称）お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業	京都府宇治市	BTO 方式	6.9%

図表 79 整備費（その他）

項目	備考	金額（千円）
キャンプ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・オートキャンプ（10 ㎡×10 ㎡）100 サイトを想定 ・ヒアリング事業者が事業主体である類似施設（12,600 ㎡）の整備費 8 億円を参考に、設定。 ・8 億円÷12,600 ㎡×10,000 ㎡=634,921 千円 	634,921
温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> ・建物規模（延べ床面積 10,000 ㎡） ・建築工事坪単価 130 万円 ・10,000 ㎡÷3.3 ㎡×130 万円=3,900,000 千円 	3,900,000
ヘルスケア施設	<ul style="list-style-type: none"> ・軽量鉄骨程度の造りの施設 60 坪で 2,000 万円 ・60 坪の施設を「コの字型」に仮設で 3 施設（計 180 坪）整備 ・2,000 万円×3 施設=60,000 千円 	60,000
農業体験	<ul style="list-style-type: none"> ・20 区画を想定（区画あたり単価 20 万円） ・20 区画×20 万円=4,000 千円 	4,000
ビジターセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・建物規模（延べ床面積 1,000 ㎡） ・建築工事坪単価 100 万円 ・1,000 ㎡÷3.3 ㎡×100 万円=303,030 千円 	303,030
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・300 台を想定 ・内訳は土地整備費、看板設置費、機器設置費であり、1 台あたり単価が約 332.63 千円 ・300 台×332.63 千円=99,790 千円 	99,790
外構工事	<ul style="list-style-type: none"> ・外構範囲 20,000 ㎡ ・工事単価 2 万円/㎡ ・20,000 ㎡×2 万円=40,000 千円 	40,000
合計		5,041,741

⑧ 運営・維持管理費用（従来手法、PFI 等それぞれ）

運営・維持管理費は下記のとおりとする。

ア PFI 手法（BT0 方式）

PFI における運営・維持管理費は事業者からのヒアリングの結果、下記のとおりとする。なお、温浴事業について、独立採算とするため、事業費を計上しないこととする。また、駐車場につき、民間事業者の独立採算での運用に 300 台のうち 200 台分利用するため、残り 100 台分の金額を算出する事とする。

図表 80 運営・維持管理費（PFI 手法（BT0 方式））

項目	概要	算定式	金額（千円）
キャンプ事業	人件費（5人（うち正社員5人））	①=③×66% （※1）	24,507
	人件費以外費用	②=③-①	12,673
	小計	③（※1）	37,180
ヘルスケア事業	人件費（5人（うち正社員5人））	④=⑥×45% （※2）	22,410
	人件費以外費用	⑤=⑥-④	27,188
	小計	⑥（※2）	49,598
農業事業	人件費（1人（うち正社員1人））	⑦（※3）	2,400
	人件費以外費用	⑧（※3）	150
	小計	⑨=⑦+⑧	2,550
駐車場事業（100台分）	人件費（2人（うちアルバイト2人））	⑩（※4）	5,840
	人件費以外費用	⑪（※4）	5,604
	小計	⑫=⑩+⑪	11,444
合計			100,722

（※1）類似施設「スノーピーク箕面キャンプフィールド」における、区画当たり運営費用単価が371,795円（事業支出33,461,560÷90区画）であり、当事業においては100区画整備予定であることから、37,180千円（371,795円×100区画）と算定。また類似施設における事業支出に占める人件費は22,055,869円であり、人件費割合は約66%である。本事業においてもこれを準用する。

（※2）市内類似施設における3か月あたりの運営費用が12,399千円であり、当事業において年間での稼働を考慮すると、49,598千円（12,399千円×4）と算定。また類似施設における事業支出に占める人件費割合は約45.2%である。本事業においてもこれを準用する。

（※3）事業者ヒアリングの結果、運営費用の内訳は人件費2,400千円（月20万円×12か月）、消耗品費150千円（年間）との回答を得ている。

（※4）類似施設「箕面第一第二駐車場」のH26年度における運営費用、駐車場1台当たり単価56,042円（31,720千円（施設管理費1,826千円、機械設備費10,699千円、

光熱費 4,944 千円、事務費 4,975 千円、一般管理費 9,276 千円) ÷ 駐車台数 566 台) を準用し、100 台分で 5,604 千円 (56,042 円×100 台) と算定する。

(※5) Web サイト「年収ガイド」より、駐車場職員人件費については「おおむね日給 8,000 円～1 万円程度」であり、人員 1 人当たり 2,920 千円となる (8,000 円×365 日分の稼働を想定)。人員を 2 人配置すると想定し、5,840 千円 (2,920 千円×2 人) と想定する。

イ PSC

PSC における運営・維持管理費は上記 PFI 手法 (BTO 方式) における金額のうち、人件費における正社員分を彦根市職員の平均年収 6,234,924 円 (総務省発表「地方公務員各都道府県データ」による彦根市(滋賀県)の地方公務員収入より)、アルバイト分を 2,920,000 円 (日給 8,000 円×365 日) に置き換えた上で、下記のとおりとする。なお、駐車場の管理については、比較的単純作業であることを鑑み、PSC と PFI 手法 (BTO 方式) について人件費単価を同額に設定する。

図表 81 運営・維持管理費 (PSC)

項目	概要	金額 (千円)
キャンプ事業	人件費 (正社員 5 人×6,434 千円+アルバイト 0.3 人×2,920 千円)	32,953
	人件費以外費用	12,673
	小計	45,626
温浴事業	人件費 (正社員 40 人×6,434 千円+アルバイト 20 人×2,920 千円) (※1)	315,797
	人件費以外費用 (※2)	557,452
	小計	873,249
ヘルスケア事業	人件費 (正社員 5 人×6,434 千円)	32,175
	人件費以外費用	27,188
	小計	59,363
農業事業	人件費 (1 人×6,434 千円)	6,435
	人件費以外費用	150
	小計	6,585
駐車場事業 (300 台分)	人件費 (アルバイト 6 人×2,920 千円)	17,520
	人件費以外費用	16,813
	小計	34,333
	合計	1,019,156

(※1) 「4-2 サウンディング調査の結果概要」より、PFI 手法 (BTO 方式) における人件費を売上 (図表 88 温浴施設の事業収入) の約 21% の 234,680 千円と想定し、正社員 (1 人当たり 4,407 千円 (Web サイト「年収ガイド」における、民間平均給与よ

り))を40名、アルバイト(1人当たり2,920千円)を20名に設定。PSCにおいては、正社員分の人件費を彦根市職員の平均年収に置き換えて計算。

(※2)「4-2 サウンディング調査の結果概要」より、ホテル事業における運営・維持管理費全体を70%程度と想定すると、772,632千円となる。ここに、金融コスト19,500千円(0.5%と設定し、3,900,000千円×0.5%=19,500千円)および減価償却費195,000千円(3,900,000千円÷20年間=195,000千円)を加算すると、987,132千円となる。上記(※1)より、人件費分の234,680千円を差し引くと、752,452千円となる。ただし、PSCにおいては減価償却費を考慮しない事から、195,000千円については差し引く必要があるため、557,452千円(752,452千円-195,000千円)となる。

⑨ その他経費について

その他、PFI手法(BT0方式)において発生する諸経費については、過去の類似事業における実績等を勘案し、次のとおり設定した。

図表 82 その他経費

項目	金額(千円)
アドバイザー費 (事業者選定に向けたアドバイザー業務をコンサル等に委託する際の費用:公共側に発生)	30,000
SPC 開業費(※1) (事業者によるSPC設立等にかかる諸経費:事業者側に発生)	28,212
SPC 管理費(※2) (事業者によるSPC管理等にかかる諸経費:事業者側に発生)	10,072

(※1)整備費全体の0.5%と設定する。

(※2)事業運営費全体(図表80 運営・維持管理費(PFI手法(BT0方式))100,722千円)の10%と設定する。

⑩ 事業収入(利用料金および使用料等を徴収する場合)

事業者ヒアリングの結果より、利用料金収入は次のとおりと想定した。

a) キャンプ事業

事業者ヒアリングの結果を踏まえ、その平均的な数値を利用する事とし、利用料金を下記のとおり設定する。

(ヒアリング内容)

- ・ 利用料金 はサイト料 3,000円+人数あたり利用料金である。
- ・ 宿泊時の利用料金は大人(15歳~)が1,500円、小人(3~14歳)が500円である。
- ・ デイキャンプの利用料金は、大人(15歳~)が500円、小人(3~14歳)が300円である。

図表 83 キャンプ施設の利用料金

用途	項目	利用料金 (円)
宿泊	来場 1 回あたり (大人)	1,500
	来場 1 回あたり (子供)	500
	サイト料	3,000
デイキャンプ	来場 1 回あたり (大人)	500
	来場 1 回あたり (子供)	300
	サイト料	3,000

想定利用者数を、下記のとおりと想定する。

(ヒアリング内容)

- ・ 当社が展開する、事業規模が本事業 (100 サイトを想定) に類似する施設 (90 サイト) において、宿泊による利用人数は年間で 11,046 人 (利用件数 3,894 件)、デイキャンプで 2,472 人 (利用件数 657 件) であった。

図表 84 キャンプ施設の想定利用人数

用途	項目	利用人数 (人)
宿泊	大人 (※ 1、2)	6,137
	子供 (※ 1、2)	6,137
デイキャンプ	大人 (※ 1、3)	1,373
	子供 (※ 1、3)	1,373

※ 1 利用者の約半数が大人、半数が子供と想定する。

※ 2 $12,273 \text{ 人} (\text{類似事例の利用者} \times 100 \div 90) \times 50\% = 6,137 \text{ 人}$

※ 3 $2,747 \text{ 人} (\text{類似事例の利用者} \times 100 \div 90) \times 50\% = 1,373 \text{ 人}$

上記を踏まえ、事業収入を下記のとおりと算出した。

図表 85 キャンプ施設の事業収入

用途	項目	事業収入 (千円)
宿泊	大人 (6,137 人 × 1,500 円)	9,205
	子供 (6,137 人 × 500 円)	3,068
	サイト料 (※ 1)	9,204
デイキャンプ	大人 (1,373 人 × 500 円)	618
	子供 (1,373 人 × 300 円)	370
	サイト料 (※ 1)	2,060
合計		24,637

※ 1 利用者は 4 人で来場と想定する。

b) 温浴事業

事業者ヒアリングの結果を踏まえ、その平均的な数値を利用する事とし、利用料金を下記のとおり設定する。

(ヒアリング内容)

- ・ 宿泊（1泊2食付）で、1名当たり7,980円～12,980円を想定

図表 86 温浴施設の利用料金

利用形態	項目	利用料金（円）
宿泊	宿泊1泊2日あたり	10,500

また、来客数については、「4-2 サウンディング調査の結果概要」を踏まえ、不確定要素はあるものの、現時点で想定される数値を利用する事とし、下記のとおり設定する。事業者は関西圏・中京圏に多数の顧客を有し、近隣エリアの商圈を熟知していることから、数値の信憑性は高いと判断する。

(ヒアリング内容)

- ・ 宿泊部屋数は120部屋程度を想定するが、当エリアにおいて120室規模で高稼働を維持出来るのか、部屋数を減らすべきか等、ニーズの強さについて市場調査を実施のうえ検討を行うこととなる。
- ・ 1室あたり平均客室面積を33㎡とすると、3人程度での宿泊となるだろう。
- ・ 年間稼働率はおおよそ80%を見込んでいる。
- ・ 当社が強固な顧客基盤を有する関西圏、中京圏からの集客を想定する。
- ・ 上記に加え、週末などの繁忙日においてラコリーナなど近隣施設からの周遊客を確保（ラコリーナ等の近隣施設においても、温浴施設との周遊により相乗効果が生じるものと思料）する。

上記より、温浴施設への来客数を算出すると、下記のとおりとなる。

図表 87 来場者数

項目	式	数値	単位
部屋数	①	120	部屋
営業日数	②	365	日
部屋販売数	③	43,800	部屋
年間稼働率	④	80	%
同伴人数	⑤	3	人
客数 / 年	⑥=①×②×③×④%×⑤	105,120	人

上記を踏まえ、事業収入を下記のとおりと算出した。

図表 88 温浴施設の事業収入

用途	式	事業収入（千円）
宿泊	10,500円×105,120人	1,103,760

なお、PFI手法（BT0方式）においては、温浴事業は独立採算が見込まれる事業であることから、彦根市が民間事業者から家賃を収受する事とする。

PSCにおける温浴事業の収支は上記で算定した通り、230,551千円（1,103,760千円-873,249千円）となるが、PFI手法（BT0方式）においても、彦根市が同水準以上の収益を確保すべきと考えた際には、温浴事業における家賃は230,551千円と設定できる。

一方で、家賃設定金額を温浴施設に係る建設費が回収可能な金額に設定すべきと考えた際には、PFI手法（BT0方式）においては事業期間を20年間とした場合には204,750千円（（3,900,000千円+建設時必要コスト5%）÷20年）となる。

上記を比較した結果、PSCにおける温浴事業の収益（230,551千円）が建設費を回収可能な金額（204,750千円）を上回っているため、230,551千円を温浴事業における家賃金額と設定する。

図表 89 家賃収入

項目	概要	金額（千円）
家賃収入	上記のとおり	230,551

c) ヘルスケア・デイサービス事業

市内類似施設における利用形態および利用料金を踏まえ、利用料金を下記のとおり設定する。

図表 90 ヘルスケア施設の利用料金

利用形態	項目	利用料金（円）
デイサービス	1か月あたり会費	2,000
フィットネス	1か月あたり会費	6,500

市内類似施設における利用形態および圏域人口を踏まえ、利用人数を下記のとおり設定する。

図表 91 デイサービス利用人数

施設	概要	利用人数（人）
デイサービス	定員12名（1施設）×3施設	36

図表 92 フィットネス利用人数

概要	人口 (人)	高齢者比率	高齢者人口 (人)	利用人数 (人) (※1)
稲枝東	6,978	34%	2,373	237
稲枝北	2,431	39%	948	95
稲枝西	2,982	28%	835	83
			合計	416

(※) 人口、高齢者比率については、上記「市内の人口規模」参照。

(※1) ターゲットを高齢者人口の10分の1と設定。

以上より、当施設における事業収入を下記のとおり設定する。

図表 93 ヘルスケア・デイサービス事業収入

概要	事業収入 (千円)
2,000円×定員12名×3施設×12か月	864
6,500円×会員416名×12か月	32,448
合計	33,312

d) 農業体験事業

事業者ヒアリングの結果を踏まえ、その平均的な数値を利用する事とし、利用料金を下記のとおり設定する。

(ヒアリング内容)

- ・ 農地1区画あたりの月額利用料金は3,000円～5,000円であり、都心部では高価格となるが、関西圏の都市部以外であれば、4,000円が相場である。
- ・ 年間運営費(会費)は農地1区画あたり11,000円である。
- ・ 農地1区画あたり面積は15㎡である。

図表 94 農業体験の利用料金

利用形態	項目	利用料金 (円)
農地1区画あたり	月額利用料金(4,000円)×12か月	48,000
	年間運営費(会費)	11,000
	合計	59,000

想定利用区画数を、下記より、20区画と想定する。

(ヒアリング内容)

- ・ 当事業地において、農地を20区画程度整備とする。

上記を踏まえ、事業収入を下記のとおりと算出した。

図表 95 農業体験の事業収入

用途	項目	事業収入（千円）
農業体験	59,000 円×20 区画	1,180

e) 駐車場事業

駐車場の事業収入について、下記と想定する。

図表 96 駐車場の事業収入

施設	式	数値	単位
来場者数頭数	①（※1）	124,144	人
自動車来場者数	②（80%が自動車での来場と想定）=①×80%	99,315	人
一台あたり乗車人数	③（一台あたり乗車人数想定）	3	人/台
利用台数	④=②÷③	33,105	台
利用料金	⑤（周辺相場より）	500	円
収入	⑥ =④×⑤	16,553（※2）	千円

（※1）来場者数累計（キャンプ事業 15,020 人+温浴施設 105,120 人+ビジターセンター35,040 人（温浴施設来場者の 33%が来場と想定）の合計）155,180 人の 80%と想定する。

（※2）なお、本事業の PFI 手法（BTO 方式）においては、駐車場 300 台のうち、200 台分を温浴事業のみで利用する事を想定するため、100 台分の収入のみを事業収入として計上する事とする。

f) まとめ

上記 a~f をまとめると下記のとおりである。

図表 97 事業収入

項目	金額（千円）
A キャンプ事業	24,637
B 温浴事業	1,103,760
C ヘルスケア事業	33,312
D 農業事業	1,180
E 駐車場事業	16,553
合計	1,179,442

(3) VFM 算出結果

		(単位 千円)	従来方式	BT0
歳入			29,453,044	5,517,991
	国庫支出金等		880,000	880,000
	地方債		2,626,090	0
	運営収入等		25,946,954	4,610,221
	法人税関連		-	27,770
	公租公課		-	0
歳出			32,129,214	8,955,657
	建設事業費小計		9,707,793	7,025,434
建設事業費	公債費	利息	78,796	0
		元本	2,626,090	0
	民間調達 割賦代分	利息	-	523,867
		元本	-	4,950,515
		消費税	-	495,052
	その他調達分		7,002,907	1,056,000
運営・維持管理費		22,421,422	1,897,223	
公租公課充当分		-	0	
事業化事務費		0	33,000	
公共負担額		現在価値換算前	2,676,171	3,437,667
		現在価値換算後	2,920,768	2,789,501

VFM	4.5%
-----	------

民間財務指標		
PIRR		2.80%
DSCR	平均	1.26

上記の通り、PFI 手法 (BT0 方式) を導入した際の公共負担額を従来手法による公共負担額と比較した定量評価の結果、VFM が 4.5%、PIRR (※1) は 2.8%、DSCR (※2) は 1.26 となった。この結果、PFI 手法 (BT0 方式) を導入した際に一定の費用削減効果があり、また、事業に一定の収益性が認められ、返済能力についても問題がないと判断する。

(※1) PIRR は事業期間を通じた事業自体の収益性・投資利回りを計るための指標である。一般的には、PIRR が対象事業の資本コスト (①負債コスト (金利) と②株主資本コスト (配当等の要求利回り) の加重平均値) よりも高いことが事業成立の条件となる。本事業においては、民間事業者による資金調達のうち、出資による調達比率は 0.3、残額を融資による調達と設定する (99.7%融資、0.3%出資)。ここで、本事業における負債コス

トは「4-4(2)⑥資金調達条件」より、約1%であり、株主資本コストを配当10%と設定(事業期間が20年に対して10年以内に投資回収を見込む設定)の上、上記の条件を当てはめると、「資本コスト=1%(金利)×99.7%(調達比率)+10%(配当率)×0.3%(調達比率)=1.027%」となる(税金を加味するとさらに低くなる)。以上より、最低限上回るべき資本コストを1.027%とし、それをPIRRが上回ることが、事業成立の条件となる。

(※2) DSCRは期間ごとの借入金の元利金返済の安全性を把握するための指標である。元利金返済が滞りなく行われるためには、DSCRが1.0を超えることが条件となる。

(4) 事業手法の総合評価

本事業は、彦根市の南部地域における一大拠点の形成を目指すものであり、そのためには、対象地の立地環境等から彦根市が施設の整備費と管理運営費の一部を負担しつつも、民間事業者の創意工夫により、包括的に事業を実施していくことが望ましいことが明らかとなった。また、彦根市の現在の財政状況等を踏まえると、本事業に係る事業費は事業期間を通じて平準化できることが望ましい。

以上を踏まえると、定性評価においては、本事業の初期費用に掛かる資金調達を民間事業者が実施でき、包括的・長期的に民間事業者が創意工夫を十分に発揮できるPFI手法（BT0方式）が最も望ましい事業手法となった。

この結果を踏まえてPFI手法（BT0方式）を導入した際の総事業費を従来手法による総事業費と比較した定量評価の結果、VFMが4.5%となった。

以上の結果より、本事業に導入する最適な事業手法はPFI手法（BT0方式）である。

(5) 複合型官民連携手法の検討

本事業では、彦根市の財政負担の軽減と民間事業者の創意工夫を促すという観点から、利用料金制を採用することが望ましいと言える。そのため、本事業に最適な事業手法となったPFI手法（BT0方式）に指定管理者制度を併用し、PFI事業者を指定管理者に指定する必要がある。

また、Park-PFIについては、本事業の特性を勘案すると、彦根市が資金調達をする必要がある点や特定公園施設の整備費の一部を民間事業者が負担する必要がある点等で、PFI手法（BT0方式）よりも低い評価となったが、施設の魅力化・民間事業者からの投資の誘発という点においては、Park-PFIの制度上の特性として主に以下の点が他の事業手法には無い特徴である。本事業にPFI手法（BT0方式）とPark-PFIを併用することで、以下の特徴も活用した施設の魅力化を図ることができる可能性がある。

- ・ 公園施設の設置管理許可期間の特例
- ・ 公園施設の建蔽率の特例 等

しかしながら、民間事業者へのサウンディング結果等から、本事業においては事業開始当初から民間事業者が自己投資により公園施設を整備・運営する意向は無く、まずは彦根市の負担により拠点形成が図れる施設を整備する必要がある。また、特定公園施設への民間事業者による整備負担も困難であると言える。従って、本施設の新設段階においてはPark-PFIを併用することは困難ではあるが、本事業により本施設の認知度や拠点性が向上し、一定の集客数や事業性等が確保されるようになれば、本事業の期間中にPark-PFIを併用する、もしくは本事業の終了後の施設更新の時期においてPFI手法（R0方式）にPark-PFIを併用することも考え得る。

以上より、本事業においては、施設の新設段階においては最適な手法であるPFI手法（BT0方式）に指定管理者制度を併用することが望ましく、本事業の事業期間中または本事業の終了後の施設更新時にPark-PFIの併用を検討することが考えられる。

4-5. 検討結果・結論

(1) 本件調査の結果得られた示唆

本調査の結果から、施設整備費については彦根市の負担による整備が必要であるものの、導入する機能の一部（宿泊・温浴施設）については、独立採算で管理運営が実施できる可能性があることが示唆された。

先端技術に関しては、本事業で想定する導入機能に対して様々な技術があることが確認され、これらの積極的な導入により、利用者利便性や事業性の向上が期待できる。

新たな資金調達手法については、市民や企業、彦根市のそれぞれが主体となる資金調達手法の導入が考えられ、中でも本事業の対象地となる用地の地権者が、土地の無償譲渡と引き換えに施設の使用権を得るという手法の可能性が示唆された。また、企業版ふるさと納税についても彦根市が主導して導入を検討しているところであり、こうした手法の積極的な導入により、本事業に係る初期投資費の低減の可能性が示唆された。

(2) 調査結果および示唆に基づく結論

以上の本調査における結果を総合的に踏まえると、本事業は彦根市の新たな賑わい拠点として、本調査で対象とした場所に本調査で提示した機能を導入することで整備することが望ましく、その際の事業手法としては、官民連携手法であるPFI手法（BTO方式）を導入することが望ましいと言える。

また、本事業の初期投資費の低減に向けた新たな資金調達手法として、事業対象地の地権者との継続的な対話と企業版ふるさと納税の実現に向けた更なる検討が望ましいと言える。

4-6. リスク分担の検討

(1) リスク分担の考え方

本事業は都市公園の整備・運営事業に対してPFI手法（BTO方式）を導入することを想定するため、官民のリスク分担については、一般的なPFI手法（BTO方式）におけるリスク分担の考え方で整理できる。

すなわち、彦根市が指示したことに伴うリスクや不可抗力等により生じるリスクについては彦根市が全部または一部を負担することとし、それ以外のリスクについては原則的に民間事業者が負うことが望ましいと言える。

(2) リスク分担表（案）の整理

以上の考え方を踏まえたリスク分担表（案）を以下に示す。

図表 98 全体を通して考えられるリスク

リスクの種類	リスクの内容		リスク分担 (●主, ▲従)		
			市	事業者	
入札説明書等, 公募書類リスク	入札説明書等の誤りによるもの		●		
	市の事由による内容の変更によるもの		●		
入札参加リスク	入札参加費用に関するもの			●	
契約締結リスク	市の事由により契約が結べない場合		●		
	事業者の事由により契約が結べない場合			●	
社会 リスク	法制度変更 リスク	法制度の新設・変更に関するもの(本事業に直接関連する法令変更)		●	
		法制度の新設・変更に関するもの(上記以外)			●
	許認可 リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの		●	
		上記以外の許認可に関するもの			●
		市が取得すべき許認可の遅延によるもの		●	
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの			●
	税制度 リスク	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの		●	
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの			●
		消費税の変更によるもの		●	
		その他の税制度の新設・変更によるもの			●
	政治関連 リスク	政策の変更によるもの		●	
		議会承認に関するリスク	市の事由によるもの	●	
			事業者の事由によるもの		●
	住民問題 リスク	施設の建設自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●	
		市の責めに帰すべき事由による調査・設計・工事および運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●	
		上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの			●
環境問題	事業者が行う業務に起因する環境問題(有害物質の排出・漏洩, 工事に伴う水枯れ, 騒音, 振動, 大気汚染, 水質汚濁, 光・臭気等)に関するもの			●	

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主, ▲従)	
			市	事業者
リスク	リスク	地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		●
	第三者賠償 リスク	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		●
		維持管理・運営業務に起因する騒音・振動等に関するもの		●
		施設の瑕疵による事故によるもの		●
		施設の劣化および維持管理の不備による事故によるもの		●
		市の事由によるもの	●	
債務不履行 リスク	事業者の責 によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		●
		事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合		●
		無許可での事業者の交代または義務の違反		●
	公共の責に よるもの	市の債務不履行	●	
不可抗力リスク	戦争・内乱・軍事紛争	●	▲	
	台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	●	▲	
資金調達リスク	事業者が必要な資金を調達できない場合		●	
	市が必要な資金を調達できない場合	●		
金利変動リスク	基準金利確定前の金利変動によるもの	●		
	基準金利確定後の金利変動によるもの		●	
物価変動リスク	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		●	
	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	●		

図表 99 計画・設計段階で考えられるリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主, ▲従)	
			市	事業者
計画・設計リスク		市の提示条件, 指示の不備・変更によるもの	●	
		上記以外の事由に起因するもの		●
測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
用地 リスク	土壌汚染 リスク	建設予定地の土壌汚染によるもの	●	
	地質障害・ 地中障害物 リスク	地中障害物が発見された場合	●	
		市が事前に公表した資料に明示されているもの		●
	埋蔵文化財 発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	●	

図表 100 建設段階で考えられるリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主, ▲従)		
			市	事業者	
工事リスク	工事遅延 リスク	市の事由に起因する工事完了の遅延	●		
		上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		●	
	工事監理 リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用および損害			●
		工事費増大 リスク	市の指示による工事費の増大・予算超過	●	
	上記以外の工事費の増大・予算超過			●	
	性能リスク	要求水準未達（施工不良含む）			●
	施設損傷 リスク	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害			●
		建設中に、市の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生	●		
性能変更 リスク	事業者の提案による仕様の変更によるもの			●	

図表 101 維持管理・運営段階で考えられるリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主, ▲従)	
			市	事業者
施設損傷リスク	劣化による損傷			●
	事業者の維持管理業務に起因する事故・火災等による施設の損傷			●
	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷		●	
	第三者の責めによる事故・火災等による施設の損傷		▲	●
施設瑕疵リスク	使用開始後2年以内（ただし、事業者に故意・重過失がある場合は10年以内）に、瑕疵が見つかった場合			●
	使用開始後3年目以降に、瑕疵が見つかった場合（但し、経年劣化と認められるものは除く）		●	
性能リスク	要求水準未達			●
需要の変動 リスク	利用料金	市の事由による事業内容、用途変更等に起因する収入に関するもの	●	
	収入	上記以外の事由に関するもの		●
事業内容変更リスク	市の責に帰する事業内容等の変更によるもの		●	
	事業者の責に帰する事業内容等の変更によるもの			●
運営リスク	利用者（参加者）の事故			●
	苦情やトラブル等への対応			●
維持管理・運営費増大リスク	市の事由による事業内容等に起因する維持管理および運営費の増大		●	
	上記以外の要因による維持管理および運営費の増大			●

5. 今後の進め方

5-1. ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本事業は、事業化に向けてまずは用地買収を令和2年度中に進め、事業者の公募までに完了させる必要がある。同時に、本事業の事業化に向けた庁内や関係機関との調整を令和2年度の上半期に進める予定とする。

令和3年度からは事業者の公募・選定に入り、令和4年度から事業を開始する予定である。

図表 102 事業化までのスケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
用地買収	→		
庁内・関係機関との調整	→		
公募書類の作成等準備		→	
事業者の公募・選定		→	
事業契約の締結		●	
事業開始			→

(2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けて、下表に示すとおり地元の地権者や稲枝地区との調整を進めていくとともに、庁内での合意形成を進めていく必要がある。

図表 103 今後の検討事項

検討事項	概要
用地買収等に関する地元との協議・合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の対象地は私有地（田畑）であるため、用地買収に向けた地権者との交渉が必要。 ・ その際、土地の譲渡と本施設の使用権付与との交換スキーム等について協議を実施。
事業内容に関する地元稲枝地区等との調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に対しては地元稲枝地区より要望書が出されている経緯があることから、本調査で実施した地元との意見交換を継続的に実施。
総事業費等に関する庁内調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に要する事業費等に関する庁内の関係各課との合意形成を実施。

5-2. 想定される課題

(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業では、まずは事業化に向けて地権者を含めた地元地域からの十分な理解を得ることが肝要となる。また、事業者の公募にあたっては、対象地周辺地域の人口規模が小さい等の市場環境から、高い事業性が見込めない可能性等を勘案し、本事業へ事業者が積極的に応募できる事業条件等の環境整備を図る必要がある。

事業開始後には、継続的に本事業に地元や市民が積極的に関与できる仕組み・関係性を構築していくことが重要である。

図表 104 想定される課題

事業化の段階	想定される課題
事業化に向けた調整	<ul style="list-style-type: none">・ 本調査で想定する規模と適切な価格で用地が確保されることが必要。・ 本事業に対する地元稲枝地区の理解を得ることが必要。
事業者の公募・選定	<ul style="list-style-type: none">・ 事業内容と総事業費、本事業で発揮される効果等とのバランス等を勘案して、複数の事業者が応募できる事業条件を整備することが必要。
供用開始以降	<ul style="list-style-type: none">・ 地元を含めた市民が積極的に利用し、本事業の運営に参画できる事業としていくことが必要。

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

事業化に向けた調整においては、本調査においても地元団体等との対話を実施し、既に種々の意見が出されているところであるが、こうした地元との対話を継続的に実施することで、本事業の事業効果の発現と地元のメリットおよび彦根市のメリットが釣り合う事業内容や事業条件について検討していくことが望まれる。

事業者の公募・選定においては、今後、彦根市庁内で総事業費等に関する合意形成を進めていく中で、本調査でサウンディングを実施した事業者等に対しても対話を実施していくことが望まれる。

供用開始以降については、本事業を実施する事業者に対し、地元との対話や協働をしながら事業展開していく仕組みを構築するために、地域との連携に関する業務を要求水準書等で提示することが望まれる。

以上

6. 資料編

6-1. VFM 算定資料

従来方式の試算結果

■公共負担額		事業期間	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
		令和																							
		合計	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
歳入		29,453,044	195,270	1,655,410	1,655,410	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	1,297,348	
	その他交付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	地方債	2,626,090	195,270	1,215,410	1,215,410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
歳出		32,129,214	455,285	3,283,867	3,346,461	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,256,315	1,246,259	1,183,665	
	公債費1	5,859	0	559	532	504	476	449	421	393	365	337	308	280	252	223	195	166	137	109	80	51	22	0	
	元本	195,270	0	9,497	9,525	9,552	9,580	9,608	9,636	9,664	9,692	9,720	9,748	9,776	9,805	9,833	9,862	9,890	9,919	9,948	9,977	10,006	10,035	0	
	利息	36,468	0	0	3,482	3,310	3,138	2,966	2,793	2,619	2,445	2,271	2,095	1,920	1,744	1,567	1,390	1,212	1,034	856	677	497	317	136	
	元本	1,215,410	0	0	59,112	59,284	59,456	59,628	59,801	59,975	60,149	60,323	60,498	60,674	60,850	61,027	61,204	61,381	61,560	61,738	61,917	62,097	62,277	62,458	
	利息	36,468	0	0	0	3,482	3,310	3,138	2,966	2,793	2,619	2,445	2,271	2,095	1,920	1,744	1,567	1,390	1,212	1,034	856	677	497	317	
	元本	1,215,410	0	0	0	59,112	59,284	59,456	59,628	59,801	59,975	60,149	60,323	60,498	60,674	60,850	61,027	61,204	61,381	61,560	61,738	61,917	62,097	62,277	
	建設事業費	7,002,907	455,285	3,273,811	3,273,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	運営維持管理費	22,421,422	0	0	0	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	1,121,071	
	入札等事業化事務費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公共負担額		2,676,171	260,015	1,628,457	1,691,051	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-41,032	-51,089	-113,683	
現在価値：割引率	2.3%	2,920,768	271,900	1,665,261	1,691,051	-40,125	-39,239	-38,371	-37,523	-36,694	-35,883	-35,090	-34,315	-33,556	-32,815	-32,089	-31,380	-30,687	-30,009	-29,345	-28,697	-28,063	-27,442	-33,413	

注：試算上は1円未満を切り捨て、併い、一部必要に応じて補正済み。/表記は千円未満四捨五入。

BTO 方式の試算結果

■公共負担額		令和	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
		年度																							
		合計	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
歳入		5,517,991	0	440,000	440,000	231,901	231,901	231,901	231,900	231,900	231,900	231,900	231,900	231,900	231,900	231,899	231,899	231,899	231,899	231,899	231,899	231,899	231,899	231,898	
	その他交付金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
歳出		8,955,657	187,000	451,000	451,000	391,058	391,283	391,511	391,741	391,973	392,207	392,444	392,683	392,925	393,169	393,416	393,664	393,916	394,170	394,426	394,686	394,947	395,212	395,479	
	サービス購入費																								
	割賦代金1	261,934	0	0	0	24,472	23,346	22,208	21,058	19,897	18,725	17,541	16,344	15,136	13,916	12,683	11,439	10,181	8,911	7,629	6,333	5,024	3,703	2,368	
	元本	2,475,258	0	0	0	112,387	113,514	114,652	115,801	116,962	118,135	119,319	120,515	121,723	122,944	124,176	125,421	126,678	127,948	129,231	130,527	131,835	133,157	134,492	
	消費税	247,526	0	0	0	11,239	11,351	11,465	11,580	11,696	11,813	11,932	12,052	12,172	12,294	12,418	12,542	12,668	12,795	12,923	13,053	13,184	13,316	13,449	
	割賦代金2	261,934	0	0	0	24,472	23,346	22,208	21,058	19,897	18,725	17,541	16,344	15,136	13,916	12,683	11,439	10,181	8,911	7,629	6,333	5,024	3,703	2,368	
	元本	2,475,258	0	0	0	112,387	113,514	114,652	115,801	116,962	118,135	119,319	120,515	121,723	122,944	124,176	125,421	126,678	127,948	129,231	130,527	131,835	133,157	134,492	
	消費税	247,526	0	0	0	11,239	11,351	11,465	11,580	11,696	11,813	11,932	12,052	12,172	12,294	12,418	12,542	12,668	12,795	12,923	13,053	13,184	13,316	13,449	
	建設事業費(竣工前/竣工時)	1,056,000	176,000	440,000	440,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	運営維持管理費(サ-本体価格)	1,523,204	0	0	0	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	76,160	
	消費税	152,320	0	0	0	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	7,616	
	SPC管理費	201,544	0	0	0	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	10,077	
	消費税	20,154	0	0	0	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	
	公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	アドバイザー等事業化事務費	33,000	11,000	11,000	11,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公共負担額		3,437,667	187,000	11,000	11,000	159,157	159,382	159,610	159,840	160,072	160,307	160,544	160,783	161,025	161,269	161,516	161,765	162,017	162,271	162,528	162,787	163,049	163,313	163,580	
現在価値：割引率	2.3%	2,789,501	195,548	11,249	11,000	155,640	152,415	149,260	146,171	143,149	140,190	137,295	134,461	131,687	128,972	126,314	123,713	121,167	118,675	116,236	113,848	111,511	109,224	106,985	
(公租公課の収入を見込まない場合)		3,437,667	187,000	11,000	11,000	159,157	159,382	159,610	159,840	160,072	160,307	160,544	160,783	161,025	161,269	161,516	161,765	162,017	162,271	162,528	162,787	163,049	163,313	163,580	
		2,789,501	195,548	11,249	11,000	155,640	152,415	149,260	146,171	143,149	140,190	137,295	134,461	131,687	128,972	126,314	123,713	121,167	118,675	116,236	113,848	111,511	109,224	106,985	

注：試算上は1円未満を切り捨て、併い、一部必要に応じて補正済み。/表記は千円未満四捨五入。

6-2. パース図





以上

