

【R1:先-16】 グリーンパーク山東等管理運営に係る公共施設等運営権 事業導入可能性調査 (実施主体:滋賀県米原市)

米原市基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口:38,937人
 ・可住地面積:65.47km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:観光・レクリエーション施設、道の駅】 【事業手法:PFI(RO方式)、コンセッション、指定管理者制度】

調査のポイント

- ・地域の活性化・エリア価値の向上と持続可能な公共サービス提供に向けた、複数の公共施設の管理運営および大規模改修業務のバンドリングの成立可能性検討
- ・市内公共施設におけるPFI推進に向けた人材育成・ノウハウ蓄積

施設概要

① グリーンパーク山東 (観光入込客数約8万人/年)

概要:アウトドアレジャー・スポーツの複合施設。自主事業(グランピング施設)が利用者増に大きく貢献している。

施設:宿泊施設、(オート)キャンプ場、テニスコート、屋内運動場、美術館、レストラン、グランピング施設等

② 近江母の郷文化センター (観光入込客数約28万人/年)

概要:文化・スポーツ施設を併設した道の駅

施設:宿泊可能な研修施設、物産交流施設、レストラン、テニスコート、屋内多目的人工芝グラウンド、芝生広場、駐車場

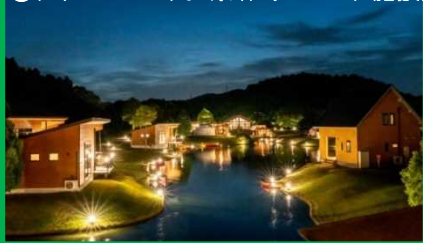
③ 醒井水の宿駅 (観光入込客数約13万人/年)

概要:JR醒ヶ井駅に隣接し醒井宿の魅力を発信する観光施設

施設:レストラン、喫茶コーナー、ギャラリー、観光案内、おみやげコーナー、多目的スペース(定員100名)

※3施設すべて、指定管理者制度を導入している。

①グリーンパーク山東(グランピング施設)



②近江母の郷文化センター



③醒井水の宿駅



[位置図]

目的・これまでの経緯

課題

- ・3施設とも老朽化が進んでおり、質の高い公共サービスの提供や将来の大規模修繕・更新等に対応できる財源の確保が課題。
- ・現状の指定管理は、民間事業者の投資や意欲、創意工夫を市が積極的に活かすことのできる仕組みとなっていない。

目的

民間事業者の柔軟な発想や経営能力を活かした魅力的かつ効率的な管理運営と、自主事業の利益の一部還元を図るバンドリング型のPPP事業の実現可能性を明らかにする。

【検討経緯】

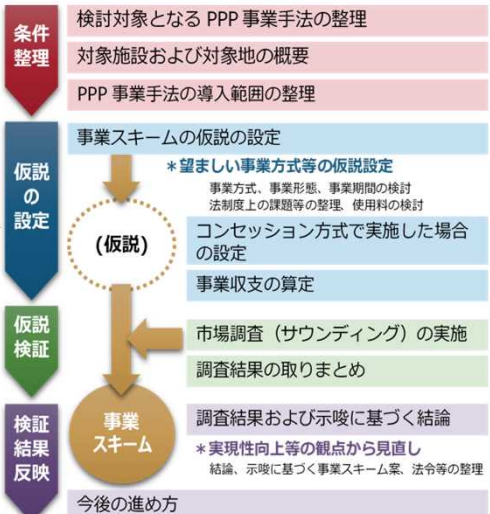
- ・米原市公共施設再編計画(平成25年度)
- ・米原市公共施設等総合管理計画(平成29年度)

「収益施設としての性格が強く、市有財産として保有する必然性が必ずしも高くない施設は、**運営方法(譲渡、貸付等)の変更による転用を行います。**」と定め、当該施設を、この転用見直しの対象施設として位置付け。

- ・公共施設等運営権制度の導入検討を開始。(平成30年度～)

【本調査の流れ】

まず事業スキームの仮説を設定した上で市場調査により仮説を検証し、事業スキームを見直し、事業手法の評価や課題等の整理を行う。



【R1:先-16】グリーンパーク山東等管理運営に係る公共施設等運営権事業導入可能性調査 (実施主体:滋賀県米原市)

米原市基礎情報 (R2.1.1時点)
 ・人口:38,937人
 ・可住地面積:65.47km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:観光・レクリエーション施設、道の駅】 【事業手法:PFI(RO方式)、コンセッション、指定管理者制度】

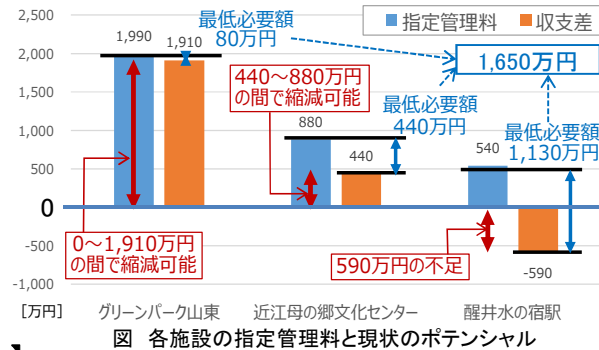
調査結果

1. 施設のポテンシャルの評価

【全体のポテンシャル】

・3施設の指定管理料(計約3,410万円)と指定管理者の利益との差額約1,650万円が3施設の維持に最低限必要な財政負担額。

➡ 財政負担額3,400万円から1,650万円の間で成立可能と考えられる。(修繕費を除く)



【醒井水の宿駅のポテンシャル】

- ・事前に正確な収益予測が難しかった可能性。
→運営に高いリスクが想定される。
- ・建物にも老朽化に伴う問題が多発している。
→修繕・更新に係る費用が想定より膨らむリスクが想定される。

➡ 醒井水の宿駅を除外することにより、事業性が向上する可能性がある。

【自主事業の考え方】

・グリーンパーク山東における自主事業の利益の一部を、同施設以外にも、還元・再投資することにより、3施設の管理運営および大規模改修等に係る財政負担を軽減できる可能性がある。

2. 仮説の設定

- ・バンドリングの対象が3施設/2施設(醒井水の宿駅を除く)、自主事業の利益率が①20%/②10%の4パターンで事業収支の試算を行った。
- ・また、事業スキームの「仮説」に対して、現指定管理者および類似事業の実績を持つ企業へサウンディングを行った。

【事業手法等(仮説)】

事業手法	RO方式のPFI
事業形態	指定管理料を支払う混合型
事業期間	15~20年
使用料	引き続き免除

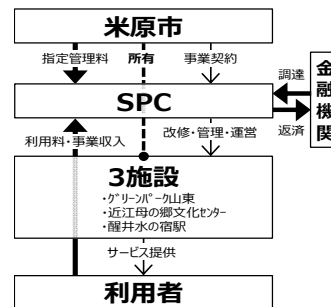


図 事業スキーム(仮説)

3.VFM算出結果

- ・仮説に基づく試算の結果、修繕等コスト削減および自主事業の利益の還元により、約32.5%~64.9%の非常に高いVFMが期待できるという結果になった。
- ・3施設のバンドリングよりも、2施設のほうがより高いVFMを期待できる。

[単位:千円]

	3施設-①	3施設-②	2施設-①	2施設-②
財政負担(単純合計額)	885,300	1,285,300	497,900	897,900
財政負担(現在価値)	821,136	1,190,169	463,728	832,761
VFM(現在価値)	53.5%	32.5%	64.9%	37.0%
サービス購入料[千円/年]	38,390	58,390	19,020	39,020

※①は自主事業の利益率20%、②は10%と設定。

- ・現行の指定管理方式とPFI事業の財政負担を比較すると、1年あたり約6,680~6,840万円(自主事業の利益率20%の場合)の軽減が図られる。

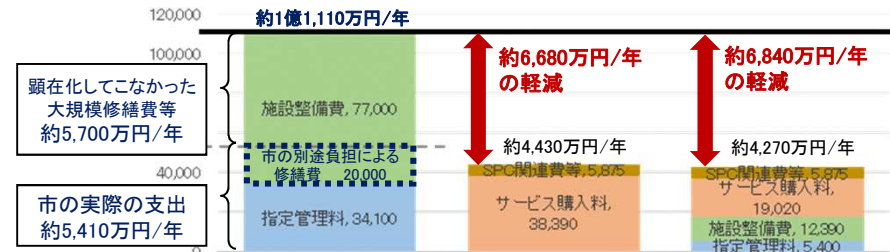


図 現行との比較 現行の指定管理方式 PFI【3施設-①】 PFI【2施設-①】

4. サウンディング結果から得られた示唆

- (1) **修繕計画の必要性:** 各施設とも老朽化が進んでいることから、適時・適切な修繕工事等を実施するため、「修繕計画」の作成が必要。
- (2) **施設の一部廃止・転用に関する計画等の必要性:** 事業者意向による施設再編の可否が事業成立の重要なポイントとなるため、市の計画等が必要。
- (3) **料金設定に関する条例の見直し等の必要性:** 民間提案によるサービス向上に応じた適切な料金設定を可能とするため、設置管理条例の見直し(コンセッションの場合は、実施方針条例に規定)が必要。
- (4) **事業方式に関する示唆:** RO方式またはコンセッションが適合する可能性がある。
- (5) **事業期間に関する示唆:** ROではリスク軽減のため10年程度に短縮、コンセッションでは投資回収の観点から安定的な運営を行うため15~20年程度が望ましい。

【R1:先-16】 グリーンパーク山東等管理運営に係る公共施設等運営権 事業導入可能性調査 (実施主体:滋賀県米原市)

米原市基礎情報 (R2.1.1時点)
 ・人口:38,937人
 ・可住地面積:65.47km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:観光・レクリエーション施設、道の駅】 【事業手法:PFI(RO方式)、コンセッション、指定管理者制度】

調査結果(つづき)

5. 調査結果および示唆に基づく結論

- 本調査では、**2施設のバンドリングによるRO方式のPFIまたはコンセッション方式のいずれかを今後選定することを結論とした。**

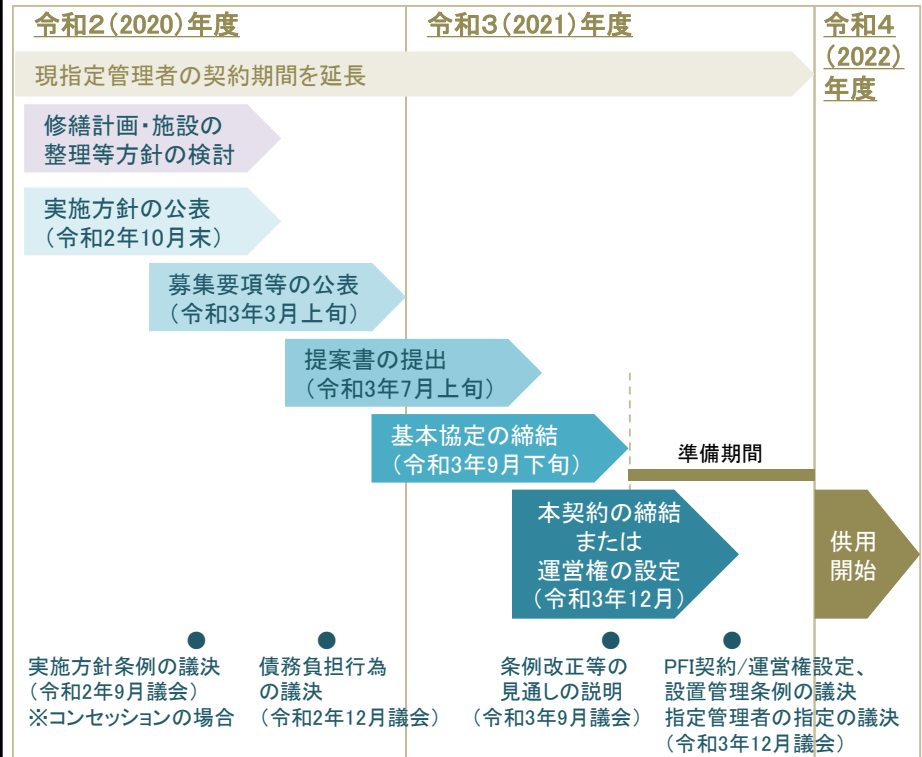
方式	RO方式のPFI	公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)	指定管理者制度
根拠法	PFI法	PFI法	地方自治法
事業期間	○ 既存施設の瑕疵が懸念され修繕工事の規模が小さいならば、リスク軽減のため、10年程度に短縮。	○ 投資回収の観点から安定的な運営を行うために、15～20年程度の事業期間が必要。	○ 3～5年が一般的だが、PFI方式と併用する場合は、事業期間にわたる指定管理者の指定が可能。
業務の一体化	○ 修繕計画等に沿って、修繕を民間事業者を実施させることが可能。	◎ 計画修繕のほか、運営権者による自発的な修繕や増改築も可能。	△ 指定管理の業務範囲外となる修繕は、別途市が発注する必要がある。
料金設定の自由度	○ 設置管理条例に基づく利用料金の1.5倍まで、市長承認により変更が可能。	○ 実施方針条例に基づく利用料金の上限・幅のなかで、届出により変更が可能。	○ 設置管理条例に基づく利用料金の1.5倍まで、市長承認により変更が可能。
公共の財政負担	○ 民間ノウハウの活用によりコスト縮減が図られるほか、財政支出の平準化が可能。	○ 民間ノウハウの活用によりコスト縮減が図られるほか、財政支出の平準化が可能。	△ 大規模修繕工事の予定年度において一括で予算を組むことは、市財政への負担が大きい。
実施体制の負担	○ 民間事業者が実施することから、市側の負担の軽減を図ることが可能。	○ 民間事業者が実施することから、市側の負担の軽減を図ることが可能。	△ 施設管理者が技術者でないために、市側の実施体制への負担が懸念される。
本事業における適正	○ 適合する可能性あり。	○ 適合する可能性あり。	△ 水の宿駅については、指定管理等の別の手法を検討。

2施設によるバンドリング(RO方式のPFIまたはコンセッション方式)については、修繕工事の規模によって適する事業手法および事業期間が異なるため、今後、「修繕計画」を策定した上で市として必要な修繕工事の規模を決定し、事業手法を選定していくことが必要

事業化に向けた今後の展望

【事業化に向けてのスケジュール】

- 令和2年度に修繕計画・施設の整理等方針を作成し、事業者公募を開始。
- 令和3年度に契約締結、令和4年度の供用開始を目指す。



【今後の検討事項等】

- 施設再編の可能性:** 実際の施設の利用状況を把握し、早急に対象施設の一部廃止・転用等の可能性について検討し、市の計画等としてとりまとめる。
- 各施設の修繕計画:** 施設再編の計画等を令和2年9月議会に諮り、令和2年10月末の募集要項の公表までの間に、修繕計画を策定する。
- 市条例改正の対応方針等:** 事業者提案への対応方針(施設再編、料金設定等)を検討する。コンセッションの場合は、令和2年9月議会に「実施方針条例」を上程し、10月末から事業者選定手続きに入る。