

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【分野 複合施設ー内容:イ】「海・みなと」「赤れんが」を活かした赤れんがパーク民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所:舞鶴赤れんがパーク周辺施設) 【調査主体】舞鶴市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

#### ◆事業概要

日本近代化の躍動を体感できるまちとして、国の重要文化財である赤れんが倉庫群を要する都市公園「舞鶴赤れんがパーク(以下、赤れんがパーク)」を中心に、隣接する海上自衛隊関連施設等を活かした周辺整備を行うとともに、日本有数の一大交流拠点をつくるべく、エリア全体の魅力向上の為、段階的な民間活力の導入、公共機能の再配置に係る調査を行う。

#### ◆施設の概要

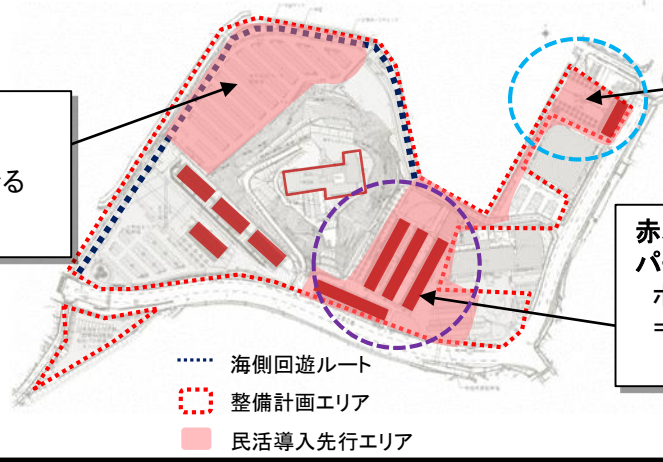
赤れんがパーク(約2.5ha)及び周辺施設

##### 赤れんがパーク駐車場

⇒駐車場(動線拠点)整備。  
その時々々の需要に応じた柔軟な活用ができるよう整備。(移動店舗等の設置スペース)

今後整備エリア・・・

- ・文庫山施設
- ・文庫山北エリア
- ・文部科学省所有倉庫3棟
- ・三角地エリア
- ・三角地エリア南側



##### 赤れんが博物館(赤れんが1号棟) 海を活かした親水性を高める空間整備

現在直営運営。⇒運営方法等検討。  
・医師会館[R2年度移転予定]  
⇒博物館前広場や遊覧船乗り場、待合所を整備。

##### 赤れんが倉庫群(赤れんが2～5号棟) パーク来場者を迎え入れる、赤れんがを活かしたエリア整備

ホール、貸館機能、喫茶、物販など  
⇒民間による新たな賑わいの創出、  
公共機能の再配置。



### 検討経緯等

赤れんがパークの来場者数 **急増**  
H24 11.7万人 ⇒ H29 **71.7万人**  
・観光ブランド戦略  
・隣接する自衛隊施設との連携  
・「日本遺産」認定  
・「日本の20世紀遺産20選」に認定

一方で・・・

駐車場が少ない  
駐車場から博物館までの動線がわかりにくい  
長く滞在できる施設が少ない  
などの課題も・・・

①年間来場者数150万人を受け入れる整備  
⇒防衛省補助金を活用し、  
H31年度から着手

②エリア全体の魅力向上、  
民間活力の導入  
⇒整備段階に合わせた民間  
活力の導入

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### <課題>

- ・段階的な民間活力の導入
- ・国の重要文化財の活用

#### <検討内容>

- ・官民連携手法の検討
- ・段階的な官民連携に係る条件・効果検討
- ・国の重要文化財の保存、活用に係る条件、手法の検討

### 調査の流れ／調査内容

#### <今年度調査フロー>

- ・前提条件の整理
- ・対象エリアの検討
- ・段階的官民連携に係る条件検討
- ・民間意向の把握
- ・段階的官民連携に向けた公募条件の整理

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【分野 複合施設ー内容:イ】「海・みなと」「赤れんが」を活かした赤れんがパーク民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所:舞鶴赤れんがパーク周辺施設) 【調査主体】舞鶴市

### 事業化検討

#### ■想定される導入機能

民間事業者への意向調査結果等を踏まえ、各施設への導入機能を右図のとおり想定することとした。



No	導入機能	イメージ
1	赤れんが倉庫を活用した集客・コミュニティ拠点	ブック&カフェ、コミュニティスペース、カフェレストラン、お土産店、集客・収益目的の企画展・ギャラリースペース。
2	簡易宿泊施設・イベントホール	施設内にユニット型の簡易宿泊施設を設置、貸イベントホールとして活用。
3	展示施設、市民・観光客の憩いの広場	赤れんが博物館は展示施設+来館者利便機能(カフェ等)。広場は遊覧船チケット売り場の他、憩いの空間やイベントスペース等の賑わい空間として活用。
4	ホテル等の収益施設兼駐車場	海に面した立地を活かし、ホテル等の収益施設を新設。また、駐車台数を確保するために地下もしくは1Fを駐車場として活用。
5	来場者用駐車場	来場者用駐車場、市職員用駐車場(主に平日)。
6	温浴施設・展望スペース	旧文庫山学園は自然を眺望できる日帰りスパ+飲食+物販、屋外スペースは展望デッキとして活用。
7	アウトドア系事業・イベントスペース	市民等によるイベント等の他、アウトドामーカーが主催するキャンピングイベントの実施。
8	親水空間	ボードウォークと街灯を整備し、来場者が浸水できる空間を演出。

#### ■想定される事業手法

本事業は、公共施設(展示施設)の整備運営、緑地の管理、れんが倉庫の活用等、複合的な業務構成となっている。

そのため、土地の種別によって事業スキームが異なるため、以下の3つのケースの官民連携手法が想定された。

- ①現在の用途地域等を踏襲したケース
- ②対象エリア全体を都市公園としたケース(Park-PFI+指定管理者制度)
- ③対象エリア全体を都市公園としたケース(公共施設等運営権方式)

#### ■事業手法の評価結果

本事業で想定されるケースについて民間事業者への意向調査結果等を踏まえて定性評価を実施した結果、右表のとおりケース②が最も評価が高くなった。

評価軸	ケース①	ケース②	ケース③
管理運営費の効率化	○ 対象地全体を包括的に民間事業者が管理運営することで効率化が図られる。	○ 対象地全体を包括的に民間事業者が管理運営することで効率化が図られる。	○ 対象地全体を包括的に民間事業者が管理運営することで効率化が図られる。
集客力の向上	○ 定期借地エリアについては民間の裁量が大きく、その他のエリアは仕様発注の範囲で民間ノウハウを発揮できる。	○ 仕様発注の範囲で民間のノウハウを発揮できる。	◎ 性能発注により、仕様発注と比べてより民間の裁量が大きく、民間ノウハウを発揮しやすい。
公共性の担保	△ 定期借地エリアは公共性の担保が困難。	○ 仕様書により一定の公共性を担保。	△ 性能発注のため公共性の担保は限定的。
民間事業者の参画可能性	○ 事例の多い手法であり、民間事業者からの参画意向も得られやすい。	○ 事例の多い手法であり、民間事業者からの参画意向も得られやすい。	△ 事例が少なく手続きも複雑なため、民間事業者の参画意欲が低い
発注業務の煩雑さ	△ 現状の用途地域等に応じて複数の契約を締結する必要があり、煩雑となる。	○ 事例も多く契約関係もシンプルである。	× 事例が少なく、発注手続きが煩雑であり、官民双方にとって負荷が高い手続き。

### 今後の進め方

- ・R2年度 調査結果を踏まえ、公募得条件等整理
- ・R3年度 公募
- ・R4年度～ 先行導入エリアにおける民間活力の導入

### 想定される課題

- ・先行導入エリアにおける民間活力導入後、順次編入するエリアにおける民間活力導入条件等の設定。
- ・重要文化財活用におけるリスク分担(契約条件)の設定。