

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 城山公園等再整備事業における民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：城山荘・城山公園)

【調査主体】福井県高浜町

### 調査対象事業の概要／施設の概要

#### ■事業／施設の位置図



#### ■既存施設の概要



宿舎(城山荘)



公園(城山公園)

完成	S36年(改築:S60年)
延床面積	1,358㎡
駐車場	30台収容(無料)
館内施設	浴室、大広間、喫茶室、食堂、大会議室:120名収容
指定管理	(株)せくみ屋グループ

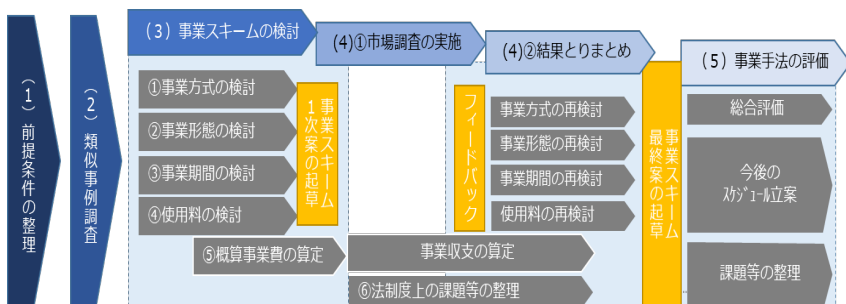
完成	S60年
公園施設	芝生広場、遊歩道、トイレ、パーゴラ、休憩所等
管理運営	高浜町
来場者数 (H30年度)	58,792人 うち城山荘除く: 35,744人

### 検討経緯等

- H21 高浜コンパクトシティ構想 策定
- H22 コンパクトシティ構想マスタープラン、城山公園・高浜漁港マスタープラン策定
- H29 城山荘・公園再整備基本計画 策定
- R 1 ※内閣府の「令和元年度優先的検討規程運用支援」を受けて先行調査

### 事業目的・事業内容

本業務は、高浜町が城山公園及び城山荘の再整備及び維持管理・運営に関してPFIを始めとした民活手法を導入する場合の事業スキームを検討するとともに、民活手法導入の効果及び課題等を整理し、民間活力導入の可能性について評価することを目的とする。



# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 城山公園等再整備事業における民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：城山荘・城山公園)

【調査主体】福井県高浜町

### 事業化検討

事業手法	導入機能	事業方式	事業形態	業務範囲					事業期間		使用料	事業収支 (税込)	
	城山公園 城山公園施設 城山荘・宿泊施設 城山荘・コンベンション デッキ・カフェ 城山及び天王山	PFI方式+指定管理 高浜町 PFI契約+指定管理者の指定 サービス購入料 SPC (特別目的会社) 設計 監理・建設 維持管理・運営 サービス 利用者	イニシャル ランニング	※橙色：サービス購入料あり					設計・建設	維持管理・運営		2年	15年
事業手法			サービス購入型 維持管理・運営独立採算型	設計	建設	監理	維持管理	運営	2年	15年	0円(なし)	概算事業支出 (-)	6,227,784千円
				設計	建設	監理	維持管理	運営	2年	15年		町負担額 (実額)	3,644,540千円
				設計	建設	監理	維持管理	運営	2年	15年		町負担額 (現在価値)	3,473,104千円
				設計	建設	監理	維持管理	運営	2年	15年		<b>V F M</b>	<b>4.2%</b>
				設計	建設	監理	維持管理	運営	2年	15年		プロフィット・ロスシェア (例)	
				設計	建設	監理	維持管理	運営	2年	15年		基準額の110% ≤ 実収入、超過額 = 実収入 - 基準額 還元額 = (超過額 - 基準額 × 10%) × 30% (補填下限額) 基準額の●% ≤ 実収入 ≤ 基準額の90%、減少額 = 基準額 - 実収入 補填額 = (減少額 - 基準額 × 10%) × 30%	

### 今後の進め方

月	2020 (R2)			2021 (R3)			2022 (R4)			2023 (R5)			2024 (R6)			2025 (R7)				
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
本事業 (城山荘・城山公園)																				
城山荘 指定管理延長																				
導入可能性調査																				
公募準備																				
事業者選定																				
福井県による公園事業の決定																				
設計																				
既存建屋解体																				
建設工事																				
周辺事業 (漁港：6次化施設)																				
建設工事																				

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

■ これまでの検討から、本事業における民活手法について、

**導入可能**

と判断する。  
事業方式としては、

**P F I 方式 + 指定管理**

が導入にあたって最位であると考えられる(事業スキームの詳細は、別紙、「事業スキームマップ最終案」を参照)。  
また、現時点では、

**V F M : 4.2%**

の削減効果が期待できる。

本事業では**事業期間：15年間、E I R R 9.0% (維持管理・運営サービス対価 0円)**を採用し、**V F Mは4.2%**と結論付ける。

ただし、民間事業者に委託するに当たって、**適切な量の維持管理・運営費が積まれているかどうか確認し、精査する必要がある。**

**またコロナ禍における経済動向を踏まえた内容精査が必要である。**

#### ＜本事業にかかる主な留意事項＞

- どの程度基本計画に寄らない民間事業者の提案を受け付けることができるか(民間事業者による基本計画の見直しをどの程度認めるか)、要求水準作成にあたって整理が必要である。
- 「コンベンション」は「宴会場」など、町の求める機能を表すよう改称が必要と考えられる。
- 既存の浜茶屋事業者に、事業を継続してもらうのであれば、**浜茶屋そのものを事業範囲から除外すること**も考えられる。浜茶屋を事業範囲に含むのであれば、これまでの「浜茶屋」とは異なる、ワンランク上、又はキッチンカーなどを活用した自由度の高いスペースとしてとり扱うことも考え得る。その上で、建物を常設するのか、デッキ上の仮設とするのかは、民間提案に委ねることが考え得る。ただし、**建物を常設とした場合、デッキ・カフェと機能が重複する可能性があること**に、注意が必要である。
- 駐車場は、繁忙期のみ有料として、民間事業者の収入に帰属するものとし、利用料を徴収することを想定している。ただし、**利用料徴収に関する自治会の活用や利用料の帰属先について庁内で確認が必要**である。
- **事業者選定期間は約1年間**とし、福井県による公園事業の決定に5か月間を見込み、**令和4年度4月までに事業者選定を行う(選定期間中は、3度の事前確認を依頼する。)**。契約締結は、令和4年度9月を予定する。
- **福井県が公園事業を決定しないことにより事業契約が締結できない場合の、リスク分担を明確化**する必要がある。
- 全施設の供用開始時期は、令和7年度4月を予定する(段階的に供用開始することもあり得る。)。ただし、設計・解体期間を半年間、建設を2年間を予定しているが、北陸新幹線の開業遅延や、着工に当たり開発許可を要することが想定されるため、これらの期間設定には、**事業者選定時において、より詳細な検討が必要**である。