

# 平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

平成28年度 歴史・文化資源活用手法調査事業 民間資金等活用可能性調査業務  
(調査対象箇所：伊豆の国市)

【調査主体】伊豆の国市

## 調査対象事業の概要／施設の概要

- 対象事業：中世武家社会への歴史変革の舞台であった3つの国指定史跡が存在する『守山中世史跡群』における、史跡の遺構発掘・復元整備・維持管理、展示収益施設の整備・維持管理・運営を対象とする。
- 対象手法：「守山中世史跡群整備基本計画」を策定し、発掘・整備を進めてきたものの進捗せず、一部未発掘、遺構復元や展示施設など未整備の状況である。その推進を図り、特に、展示収益施設の収益を発掘整備に還元するため、PFI-BTOとコンセッションの可能性を検討する。
- 対象施設：『守山中世史跡群』の3つの国指定史跡や周辺の遺跡範囲（周知の埋蔵文化財包蔵地）と展示収益施設等である。

名称	史跡指定面積
史跡北条氏邸跡（国指定史跡）	46,872㎡
史跡伝堀越御所跡（国指定史跡）	27,282㎡
史跡願成就院跡（国指定史跡）	52,638㎡

## 検討経緯等

- 平成14年3月に「守山中世史跡群整備基本計画」を策定。
- 平成26年3月に歴史文化基本構想を策定し、『守山中世史跡群』は『韮山反射炉』などと共に重点地区に位置づけられた。
- 平成27年7月に『韮山反射炉』が世界遺産登録され、人的・財政的に注力された。
- 一方、『守山中世史跡群』には、高い学術的価値を有する国指定史跡が存在するが、学芸員や予算確保などの課題があり、貴重な歴史資産である文化財保護と活用を進めるためにも、民間活力の導入手法を検討することになった。

## 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

### 【本件事業化にあたって検討した課題】

- 本件は対象施設の事業工程が未確定な段階であり、一定の仮説設定に基づいて事業性検証を行った。
- コンセッションの導入可能性調査を行うにあたり、運営権設定対象となる展示収益施設が未整備のため、収益見込みも仮説に基づく必要があった。
- 展示収益施設整備の前段階の発掘等にもPFI-BTOの導入可能性検討を行うため、PFI-BTOとコンセッションを併走させる方式の事業スキームにより、これらの合算で市の財政負担軽減メリットの有無を検討する必要があった。

### 【今後事業化に向けて解決すべき課題】

- コンセッション導入を目指す場合は、魅力的な展示等の展示収益施設の収入拡大のための集客の「呼び水効果」を担う要素が必要である。
- PFI-BTO導入のコスト削減効果による民間活力導入の方針で進める場合は、以下の点を整理する必要がある。
  - ① 各種法制度との整合性確認：文化財保護法などの従来から民間活力導入に積極的でなかった各種法制度と整合を図る、PFI事業のスキーム設定（例：SPCにおける市職員の配置の必要性など）
  - ② 工程計画の策定：事業導入には確定した工程計画が必要であり、市による今後の業務計画策定
  - ③ 展示収益施設の仕様設計：事業対象となる展示収益施設（ガイダンスとテナント収益施設）について、整備コスト積算のための基本的な仕様設計
  - ④ 民間事業者の参画可能性ヒアリング：史跡発掘・整備事業のPFI事業化は前例がないため、関連すると想定される発掘・土木建設事業者等に対する公募時参画可能性の事前ヒアリング
- PFI-BTO 導入による事業化をまず目指し、その結果や集客状況等を踏まえ、次の展開として運営段階でのコンセッション導入検討が必要である。

# 平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

平成28年度 歴史・文化資源活用手法調査事業 民間資金等活用可能性調査業務  
(調査対象箇所：伊豆の国市)

【調査主体】伊豆の国市

## 調査の流れ／調査内容

- 調査前提：収益源となる展示収益施設は現時点で建設されていないため、想定工程表（事業期間30年）を前提に調査を実施。
- 検証方法：3史跡の発掘から運営（活用）までを一つの連続した事業とすることを前提とし、市の財政負担が最も軽減可能な官民連携手法を、直営で行った場合との比較により明らかにする。
- 官民連携手法について、以下の2手法とその併走方式を想定し検証  
<手法①>「収益部分以外へのPFI-BTO 導入」
  - ・史跡遺構発掘、整備、維持管理、展示収益施設整備を対象。  
<手法②>「収益部分へのコンセッション導入」
  - ・収益部分の展示収益施設を運営権設定対象とし、運営・維持管理。
- 【検証ステップ1 手法①+②】  
手法①+②により市の財政負担がゼロとなるような展示収益施設の収入を逆算。年間55百万円のテナント収入が必要との結果が判明。対象地の市場相場賃料が年間15百万円であり、本スキームは不可。
- 【検証ステップ2 手法①+②】  
検証ステップ1のうち、市場相場賃料15百万円における②コンセッションを検証し、VFMが出ないことが判明。本スキームは不可。
- 【検証ステップ3 手法①に展示収益施設の維持管理含む】  
テナント運営収入のない事業期間を通じた①PFI-BTOを検証し、現在価値ベースで約289百万円の財政メリットを生じ、本スキームは可。

## 今後の進め方

- 2017～2018年度の保存活用計画策定・整備基本計画改定（本件調査を反映）により、具体化した発掘・整備等や工程を計画
- 2019年度以降、それら計画や法改正等の状況を基に、「守山中世史跡群」における、官民連携事業化に向けたより精度の高い可能性調査や民間事業者ヒアリング等を実施
- その結果を基に、PFI-BTOやコンセッションによる事業化に向けた、募集要項策定等を実施

## 事業化検討

1) 定量評価（VFM等の財政効果の算出：現在価値ベース）

検証ステップ	「史跡」	「展示収益施設」		
	発掘・整備・管理	整備	管理	運営
【ステップ1】テナント収入を55百万円/年	①PFI-BTO VFM +133百万円	②コンセッション VFM +22百万円		
【ステップ2】テナント収入を相場の15百万円/年	①PFI-BTO VFM +133百万円	②コンセッション VFM -357百万円		
【ステップ3】テナント収入なし（①PFI-BTOのみ）	①PFI-BTO VFM +289百万円			-

2) 定性評価等（その他、民間に委託することで、以下の可能性有り）

- 民間ノウハウで効率的に、発掘成果を得ることや集客可能な施設整備
- 予算・スケジュールの確実性向上とともに発掘等期間の短縮
- 運営の民間ノウハウで事業期間の来場者等の集客力を維持・向上

3) 検討結果

- 現時点の調査対象の状況では、相応の収益可能な施設は困難であり、コスト削減効果のあるPFI-BTOの導入可能性はあるという結果  
<手法①> PFI-BTOによる発掘・整備・維持管理は可能という評価  
<手法②> コンセッションによる展示収益施設部分の維持管理・運営はVFMが出なく困難という評価

## 想定される課題

- 「制約事項となる各種法制度整理」と「今後の方針変化・法改正への対応」  
文化財保護法に基づく各種協議・許認可の他、平成10年文化庁「埋蔵文化財の保護と発掘調査の円滑化等について」の「発掘調査に関する民間組織の導入」等にて、「公共による業務管理」の必要性が言及され、発掘業務をSPCの業務領域に含める妥当性整理、SPC体制への市職員配置等の検討が課題と考えられる。平成29年文化審議会「文化財の確実な継承に向けたこれからの時代にふさわしい保存と活用の在り方について」において、民間活力導入に前向きな言及がされ、今後の方針変化・法改正への対応が課題と考えられる。