

# 平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 加太地域などにおける文教施設に対するコンセッション手法の導入調査 (調査対象箇所：つつじが丘テニスコート、和歌の浦アートキューブ)

【調査主体】和歌山市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

(つつじが丘テニスコート)

- ・ 日本公式基準のコートを20面有する県内有数の施設であることから、市民などの健康づくりだけでなく、関連する大会の誘致なども積極的に行われている。
- ・ 市内の重要な観光エリアであるため、公共施設の運営に対して民間ノウハウを最大限発揮できる環境を整え、民間施設(宿泊施設・観光施設)とも連携した、エリア賑わいの創出・活性化が期待されている。

(和歌の浦アートキューブ)

- ・ 市民のアートを創る力やその可能性を発見し育成するためのアートセンターとして、芸術文化活動の育成と支援を事業目的とする、多目的ホール、アトリエ、スタジオ、カフェ等10個のキューブで構成された施設。
- ・ 重要な観光エリアであることから、民間ノウハウを最大限発揮させることによる更なる誘客や地域のゲートウェイ施設としての機能、民間施設とも連携した、エリア賑わいの創出・活性化を期待されている。

### 検討経緯等

平成15年度

和歌の浦アート・キューブ供用開始  
(指定管理者制度(非公募))

平成26年度

つつじが丘テニスコート供用開始(指定管理者制度)

平成28年度

PPP/PFIの導入促進に向けた庁内検討会(総務省の調査事業と連携)

平成30年度

つつじが丘テニスコート指定管理期間満了、青少年国際交流センター(仮称) 供用開始予定(新設)

平成32年度

和歌の浦アート・キューブ指定管理期間満了

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 【解決すべき課題】

1. **つつじが丘テニスコートへのコンセッション方式の導入検討**:単体のコンセッションの導入可能性の検討のみに留まらず、一体的運営やエリアマネジメントなども含めて民間ノウハウを最大限発揮するため、周辺の遊休化している公有地の活用も踏まえた方策を検討する必要がある。
2. **和歌の浦地域における民間ノウハウによる回遊性やにぎわいの創出**:和歌の浦アート・キューブ周辺は観光資源が多く存在するにも関わらず、回遊性が喪失しており、あまり誘客されていない。そのため民間の遊休不動産が多く、当該施設内のレストラン部分の指定管理事業も、収益環境の低さから継続が容易ではないため、当該施設における民間ノウハウを活用したエリア賑わいの創出の取組を行わなければならない。
3. **コンセッション事業等に対する市場ニーズが不明確**:市場規模が小さい地方都市において、コンセッション案件へのニーズ(民間事業者の参画意向や条件など)が確認できていない。

#### 【検討すべき内容】

- (1) 事業スキームの検討(利用状況や維持管理の状況など基礎条件の整理、各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討、官民間の業務分担、SPCの法的形態や運営権設定の範囲の検討)
- (2) 民間企業の意向調査(意向把握、結果の反映)
- (3) 運営権対価・VFMの算定(運営権対価の算定、民間活力を導入した際のVFMの算定)
- (4) 現状計画への反映(施設計画の修正(規模、工期、工事費など)、運営計画の修正(運営方法、コスト))
- (5) エリアマネジメントとの連携方策の検討(コンセッション事業との連携方策、役割分担、メリットの検討)



つつじが丘テニスコート



和歌の浦アート・キューブ

# 平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 加太地域などにおける文教施設に対するコンセッション手法の導入調査 (調査対象箇所：つつじが丘テニスコート、和歌の浦アートキューブ)

【調査主体】和歌山市

### 調査の流れ／調査内容

- 基礎条件の整理**
  - ・利用状況や維持管理の状況などの基礎条件の整理・課題の把握を行う。
- 運営方式検討**
  - ・コンセッション方式を含む運営方式や地域との連携方策について検討を行う。
- 事業スキームの検討**
  - ・事業範囲、SPCの法的形態や運営権設定の範囲、事業期間、各種リスクの抽出と官民負担等の検討を行う。
- 民間事業者ヒアリング**
  - ・民間企業や周辺地域のプレーヤーに対する参画のあり方や課題等に関する意向を把握し、検討に反映する。
- VFM算定**
  - ・事業実施にあたって、コンセッション方式を導入した場合の運営権対価・VFMの算定を行う。
- とりまとめ**
  - ・官民連携手法を取り込んだ際の既存運営計画の見直し点について整理を行う。
  - ・本事業をコンセッション手法で実施することの適合性・実現性の総合評価を行う。
  - ・本事業の実現にむけた課題整理と対応策の検討を行う。
  - ・事業スケジュールの検討を行う。

### 今後の進め方

- 【つつじが丘】**
  - ・新施設(新公園、駐車場)の整備について、平成30年度に関連予算案の計上を検討。
  - ・テニスコートの指定管理について見直しの方針を平成30年度に検討。

#### 【アート・キューブ】

- ・施設の一階の一部をテナント化する是非を含め指定管理の見直しの方針を平成30年度に検討。

### 事業化検討

- ①検討した事業手法
  - 【つつじが丘】(i)テニスコートを運営権により運営、新施設(駐車場、新公園)をDBO方式により設計・施工・管理する。(ii)テニスコート及び新施設について、施設の改築更新、指定期間の延長など指定管理手法を見直す。
  - 【アート・キューブ】(i)1階部分をテナント化し、運営権による民間事業者の運営とする。(ii)1階部分をテナント化し、指定管理による民間事業者の運営とする。
- ②定量評価(VFM等の財政効果の算出)
  - 【つつじが丘】(i)テニスコートと周辺施設の一体的な管理、新公園の設計・施工・管理運営の一体化、民間事業者の計画的な改築更新によるコスト削減が得られる。(ii)新公園において収益施設の導入による収益の増加が得られる。
  - 【アート・キューブ】(i)民間事業者の計画的な改築更新によるコスト削減が得られる。(ii)テナント入居者が維持管理費用及び賃料を負担することで大幅な管理費用の削減が得られる。(iii)テナント入居者の賃料支払いによる収益の増加が得られる。
- ③その他(定性評価等)
  - 【つつじが丘】(i)自由度の高い施設運営の導入や、DBO方式の導入により管理運営のノウハウ・アイデアを設計に反映することでサービス向上が見込まれる。(ii)運営権を導入する場合、新施設の需要を見通すことが難しく民間事業者のリスクが大。そのため、施設のデューデリジエンス等の作業が必要となり事業者選定に一定の期間がかかる。
  - 【アートキューブ】(i)テナント化により、集客効果や和歌浦地域の賑わい創出への貢献が期待される。また利用料金制導入により、稼働率向上に対するインセンティブを与えることで、自主事業や集客活動の活性化が期待される。(ii)長期にわたってテナント需要を見通すことが難しく、民間事業者のリスクが大きい。
- ④検討結果
  - 【つつじが丘】テニスコートと新施設の管理運営を一体化。他方、新公園整備当初には需要を見通すことが難しく、長期契約による収支の変動リスクが大きいことから、まずは改築更新を業務に加える等の改良を加えた指定管理(5年間)+DBOで実施し、その後に運営権の導入を検討。
  - 【アート・キューブ】民間事業者の参入を促進するためには、比較的短期の指定管理による運営にメリットがある。市の活用方針の公表、条例改正の後、テナント運営のモデル事業を実施して、その後に本格的なテナント運営の導入を目指す。

### 想定される課題

- 【つつじが丘】・当市においてDBO導入事例がないため、事業化する場合は、関係課との協議、連携の強化が必要であるほか、効果に見合ったメリットが得られるかを慎重に検討する必要がある。
- ・民間事業者による創意工夫を活かした事業運営について、マーケットサウンディングをさらに行っていく必要がある。
- 【アート・キューブ】・テナント化の導入には、既存の利用者との調整や、マーケットサウンディング等によるニーズの確認を慎重に行う必要がある。