

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

倉敷市鷲羽山レストハウスを活用したスモールコンセッション等実現可能性調査

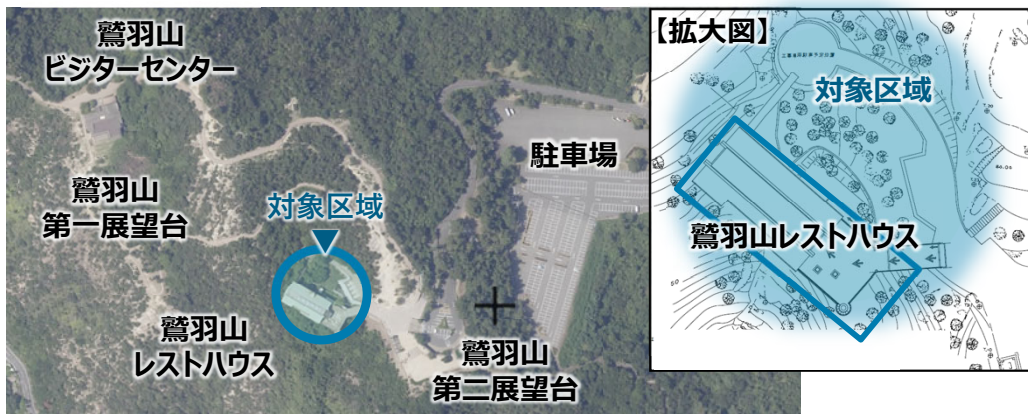
(調査対象箇所：岡山県倉敷市鷲羽山レストハウス)

【調査主体】岡山県倉敷市

調査対象事業の概要／施設の概要

- 倉敷市鷲羽山レストハウスは、瀬戸内海の島々や瀬戸大橋の眺望に優れた観光の要所に立地している施設だが、施設利用者数がコロナ禍以降年間5万人を割っており、施設の在り方や今後の方向性について抜本的な見直しが必要な状況である。施設の魅力向上や所在する児島地区のエリア価値向上につなげられるよう、PFI-コンセッション方式や賃貸借なども視野に、民間事業者との対話等を通じ、民間の創意工夫を最大限に活かせる事業手法の検討や、最適な事業スキーム等の調査・検討・評価を行い、2027（令和9）年度以降の具体的な事業化に繋げていくことを調査目的としている。

施設名称	鷲羽山レストハウス		
所在地	倉敷市下津井田之浦1-1		
建物用途 *建築確認済証より	レストハウス	財産区分	行政
建築年月日	1988（昭和63）/2/29	敷地面積	197,708.51㎡
建築面積	158.31㎡	延べ床面積	2,182.87㎡
施設内容	4階：喫茶、売店、厨房（、玄関） 3階：レストラン、厨房、事務室等 2階：休憩所、宴会場・会議室、厨房等 1階：機械室		



出所：国土地理院撮影の空中写真（2021年撮影）

検討経緯等

昭和63年～平成15年：鷲羽山レストハウス竣工から、市の直営で管理運営



平成16年～令和6年：指定管理（延べ5団体による独立採算）
令和2年から新型コロナ流行を契機に収支がマイナスとなり、独立採算での指定管理運営が継続困難な状況



令和6年9月：内閣府のPPP/PFI専門家派遣による現地視察と助言を受ける



令和6年9月：次期指定管理期間後について、PFI-コンセッションも視野に民間活力導入の検討を決定



令和6年10月：指定管理料年間600万円を上限に指定管理者を公募（指定期間：令和7～8年度）

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- ① 対象施設の用途変更や増築の可能性も視野に入れた民間事業者の柔軟な発想による対象施設の活性化、周辺エリアも含めた価値向上の方向性（機能導入等）を整理すること
- ② 民間資金の活用による市の財政負担の軽減と実現性の双方を両立する事業スキームを検討すること
- ③ ①②の実現に向け、自然公園法、都市計画法等の法的規制の課題について規制緩和等も含めた解決の方向性を検討すること
- ④ 事業化に向けた事業条件を整理すること（役割分担、スケジュール、参加資格、要求水準の骨子等）
- ⑤ 具体の事業候補者の見通しをつけること

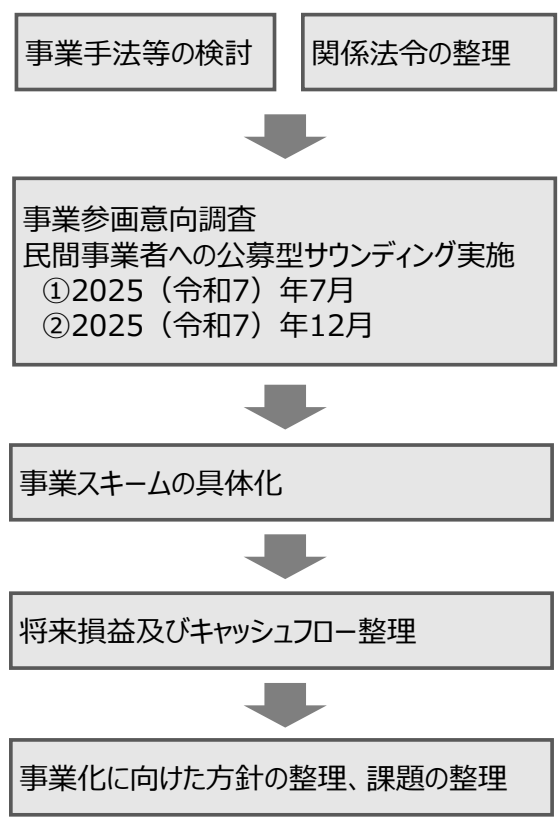
令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

倉敷市鷲羽山レストハウスを活用したスモールコンセッション等実現可能性調査

(調査対象箇所：岡山県倉敷市鷲羽山レストハウス)

【調査主体】岡山県倉敷市

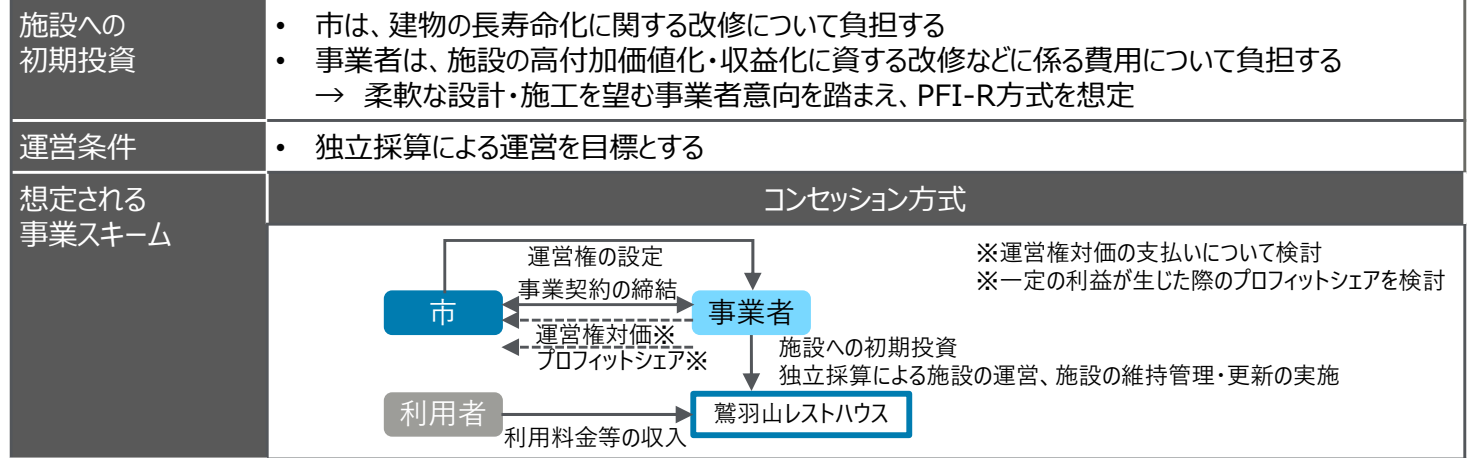
調査の流れ／調査内容



事業化検討

【事業者ヒアリング・事業スキーム】

- 事業者ヒアリングにて事業への参画関心を持つ事業者及び運営・維持管理方針に合わせた設計・施工、利用料金設定が柔軟に検討できることが望ましいとの意見が得られ、PFI-R+コンセッション方式の実現可能性が確認された。

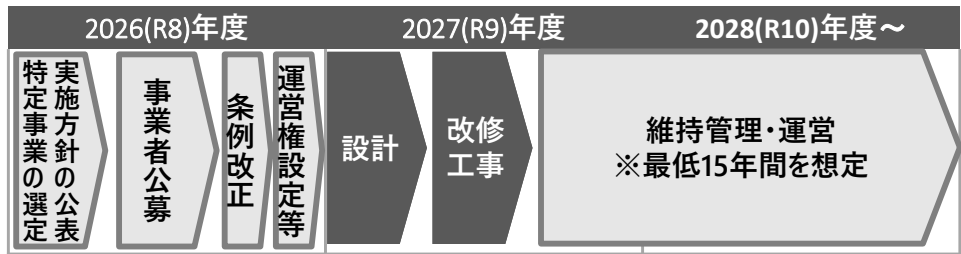


【多様な効果】・本事業実施時に①～⑥により事業の効果を測定することを想定する。

解消したい課題	関連指標	多様な効果の指標の例	
市の財政負担の軽減	①	①PFI導入による財政負担軽減額	④利用者満足度
対象施設の活性化	②④⑤	②施設利用者数	⑤催事（自主事業）実施回数
周辺エリアも含めた価値向上	③④⑤⑥	③児島地域への観光入込客数	⑥地域の雇用者数

今後の進め方

- 2026（令和8）年度中に公募し、2027（令和9）～2028（令和10）年度に開業を想定した事業化を進める予定。



想定される課題

- PFI-R+コンセッション方式による事業スキームの精査(運営権対価／プロフィットシェア、官民のリスク分担・費用分担等)
- 公募条件及び要求水準の策定に向けた事業者意向の把握
- 事業者が企図する施設改修について法的制限の観点からの実現性確認
- 事業スケジュールの精査（公募手続、法的制限に係る諸手続、設計施工期間）
- 適切なモニタリング実施及び事業者に伴走した支援・協力