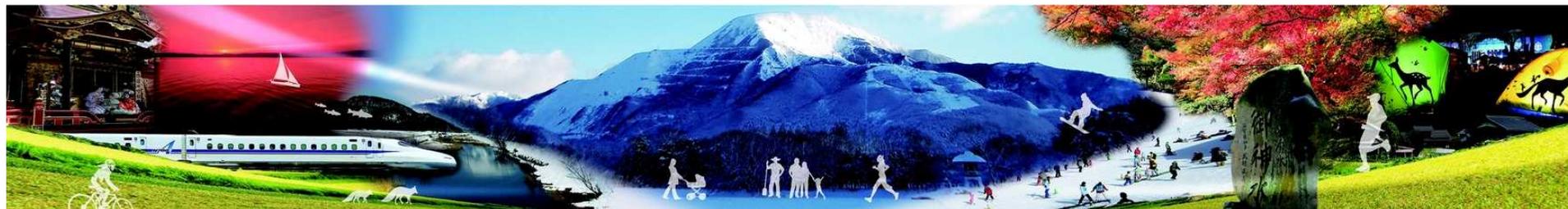


淡海公民連携研究フォーラム

# 米原市観光・レクリエーション関連2施設 公共施設等運営権事業



令和5年8月24日(木)



# 1 米原市の概要



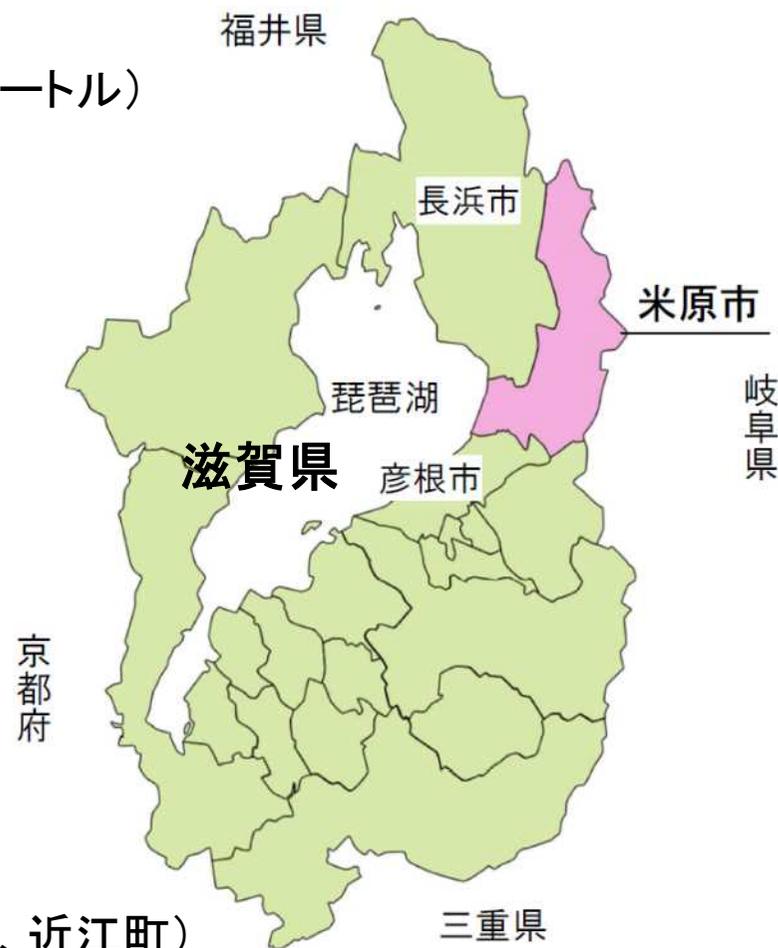
## (1) 米原市の概要

面積: 250.39平方キロメートル  
(うち琵琶湖の面積: 27.32平方キロメートル)

居住地面積: 65.21平方キロメートル

人口: 37,593人 14,875世帯  
(2023.4.1現在)

人口密度: 150.14人/平方キロメートル



- 2005年、旧坂田郡4町(山東町、伊吹町、米原町、近江町)が合併して米原市となる。
- 滋賀県北部、湖北エリアに位置。
- 西に琵琶湖、北に滋賀県最高峰の伊吹山(1,377m)がそびえる。
- 総面積の6割が森林。

## 2 公共施設等運営権事業の導入

### (1) 導入施設の概要



令和4年4月1日より観光・レクリエーション関連2施設のバンドリングによる公共施設等運営権事業を導入(指定管理者制度からの運営方法の変更)

#### グリーンパーク山東 (米原市池下・伊吹山のふもと・三島池に隣接)

開設時期:平成7年(1995年)

敷地面積:約22.2ha

観光入込客数:約8万人/年(平成30年度)

概要:アウトドアレジャー、スポーツの複合施設。  
自主事業(グランピング施設)が利用者増に大きく貢献している。



#### 近江母の郷文化センター (米原市宇賀野・びわ湖のほとり)

開設時期:平成元年(1989年)

敷地面積:約3.1ha

観光入込客数:約28万人/年(平成30年度)

概要:文化・スポーツ施設を併設した道の駅。  
宿泊可能な研修施設や物産販売所、レストラン、テニスコートなどを併設。



## 2 公共施設等運営権事業の導入



### (2) 導入の経緯

- ・米原市公共施設再編計画(平成25年10月策定)
- ・米原市公共施設等総合管理計画(平成29年3月策定)

#### 観光・レクリエーション施設の維持管理等に関する方針

- ・収益施設としての性格が強い
- ・市有財産として保有する必然性が必ずしも高くない

運営方法(譲渡、貸付等)の変更による転用を行う。

#### 観光・レクリエーション 3施設

- ★「グリーンパーク山東」と「近江母の郷文化センター」・・・**転用**の方針
- ★「醒井水の宿駅」・・・当面 **維持**。将来的に**転用**を検討

上記3施設を**転用見直し**の対象施設として位置付け

・平成30年度～

PFI法に基づく、公共施設等運営権制度の導入検討を開始

## 2 公共施設等運営権事業の導入



### (3) 検討の対象施設

#### 観光・レクリエーション 3施設 ※H17～18年度から指定管理制度により運営

##### グリーンパーク山東

開設時期:平成7年(1995年)

敷地面積:約22.2ha

観光入込客数:約8万人/年  
(平成30年度)

概要:アウトドアレジャー、  
スポーツの複合施設。  
自主事業(グランピング  
施設)が利用者増に  
大きく貢献している。

##### 近江母の郷文化センター

開設時期:平成元年(1989年)

敷地面積:約3.1ha

観光入込客数:約28万人/年  
(平成30年度)

概要:文化・スポーツ施設を  
併設した道の駅。  
宿泊可能な研修施設や  
物産販売所、レストラン、  
テニスコートなどを併設。

##### 醒井水の宿駅

開設時期:平成14年(2002年)

敷地面積:約0.3ha

観光入込客数:約11万人/年  
(平成30年度)

概要:JR醒ヶ井駅に隣接する  
観光施設。  
レストラン、喫茶、特産品  
販売のほか、ギャラリー  
や、研修室等。

### 運営上の課題

- ★開設後、15年～30年が経過し、老朽化が進んでおり、質の高い公共サービスの提供や、将来の大規模修繕・更新に対応できる財源の確保が必要。(自主事業の利益が施設に還元・再投資される仕組みの必要性)
- ★これまでの指定管理者制度のままでは、民間事業者の投資や創意工夫を積極的に活かすことができる仕組みとなっていない。

# 2 公共施設等運営権事業の導入

## (4-1) 公共施設等運営権事業導入可能性調査【概要】



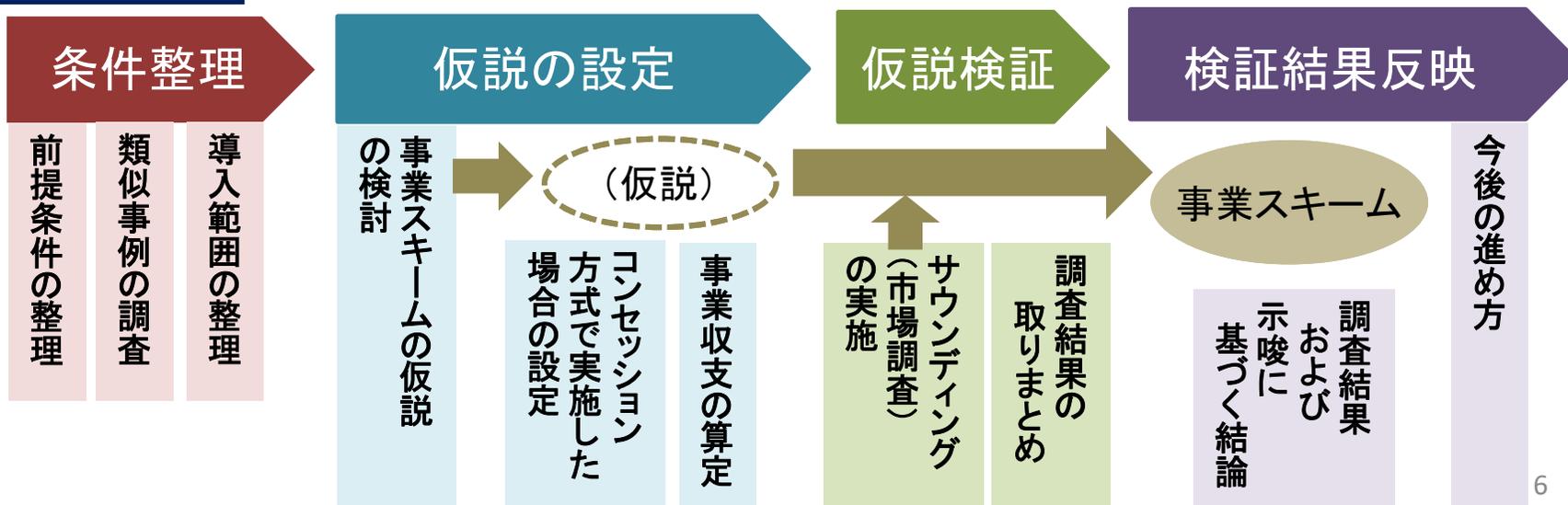
令和元年(2019年)10月から

公共施設等運営権事業導入可能性調査を実施 先導的官民連携支援事業 (事業手法検討支援型)

### 調査の目的

- ・民間事業者の柔軟な発想や経営能力を活かした魅力的かつ効率的な管理運営の可能性を明らかにする。
- ・自主事業の利益の一部還元を図るバンドリング型等のPPP事業の実現可能性を明らかにする。

### 調査の流れ



## 2 公共施設等運営権事業の導入



### (4-2) 公共施設等運営権事業導入可能性調査【結果】

#### 施設のポテンシャル評価

- ・全体のポテンシャルとして財政負担の縮減が可能
- ・醒井水の宿駅を除外することにより、事業性が向上する可能性
- ・自主事業の利益の一部を、施設へ還元・再投資することにより財政負担の軽減の可能性

#### 仮説の設定

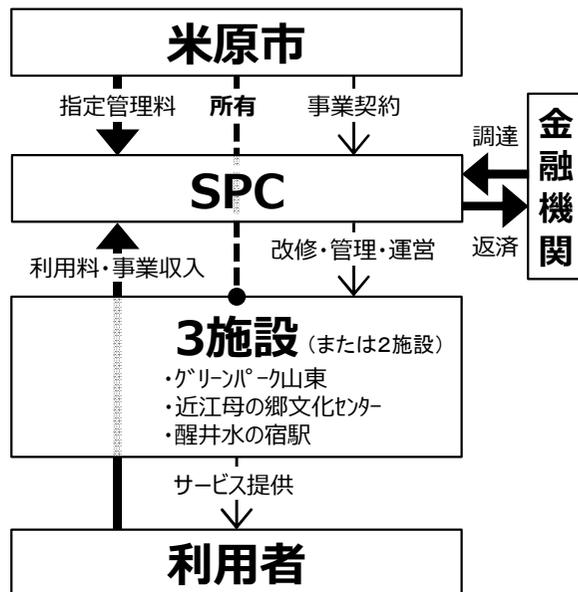


図 事業スキーム(仮説)

#### 仮説に基づくVFM算出結果

- ・修繕等コスト縮減および自主事業の利益の還元により、高いVFMが期待できる。
- ・3施設よりも、グリーンパーク山東と近江母の郷文化センターの2施設バンドリングの方が、より高いVFMが期待できる。

#### サウンディング結果から得られた示唆

施設の現指定管理者や類似事業の実績を持つ企業へのサウンディング(市場調査)を実施

##### ① 修繕計画の必要性

- ・・・適時・適切な修繕工事等を実施するため、「修繕計画」の作成が必要。

##### ② 施設の一部廃止・転用に関する計画等の必要性

- ・・・施設再編の可否が事業成立の重要なポイント。

##### ③ 料金設定に関する条例の見直し等の必要性

- ・・・民間提案によるサービス向上に応じた適切な料金設定。

##### ④ 事業方式に関する示唆

- ・・・RO方式またはコンセッションが適合する可能性がある。

##### ⑤ 事業期間に関する示唆

- ・・・コンセッションでは投資回収の観点から安定的な運営を行うため15～20年程度が望ましい。  
ROではリスク軽減のため10年程度に短縮。

## 2 公共施設等運営権事業の導入

### (4-3) 公共施設等運営権事業導入調査【結果および示唆に基づく結論】



この調査では、2施設のバンドリングによるRO方式のPFIまたはコンセッション方式のいずれかを今後選定することを結論とした。

方式	RO方式のPFI	公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)	指定管理者制度
根拠法	PFI法	PFI法	地方自治法
事業期間	○ 既存施設の瑕疵が懸念され修繕工事の規模が小さいならば、リスク軽減のため、10年程度に短縮。	○ 投資回収の観点から安定的な運営を行うために、15～20年程度の期間が必要。	○ 3～5年が一般的だが、PFI方式と併用する場合は、事業期間にわたる指定管理者の指定が可能。
業務の一体化	○ 修繕計画等に沿って、修繕を民間事業者を実施させることが可能。	◎ 計画修繕のほか、運営権者による自発的な修繕や増改築も可能。	△ 指定管理の業務範囲外となる修繕は、別途市が発注する必要がある。
料金設定の自由度	○ 設置管理条例に基づく利用料金の1.5倍まで、市長承認により変更が可能。	○ 実施方針条例に基づく利用料金の上限幅のなかで、届出により変更が可能。	○ 設置管理条例に基づく利用料金の1.5倍まで、市長承認により変更が可能。
公共の財政負担	○ 民間ノウハウの活用によりコスト削減が図られるほか、財政支出の平準化が可能。	○ 民間ノウハウの活用によりコスト削減が図られるほか、財政支出の平準化が可能。	△ 大規模修繕工事の予定年度において一括で予算を組むことは、市財政への負担が大きい。
実施体制の負担	○ 民間事業者が実施することから、市側の負担の軽減を図ることが可能。	○ 民間事業者が実施することから、市側の負担の軽減を図ることが可能。	△ 施設管理者が技術者でないために、市側の実施体制への負担が懸念される。
本事業における適正	○ 適合する可能性あり。	○ 適合する可能性あり。	△ 水の宿駅は指定管理が適当

## 2 公共施設等運営権事業の導入

### (5) 公共施設等運営権事業(コンセッション方式)の概要



**事業内容** 実施方法：「グリーンパーク山東」および「近江母の郷文化センター」の2施設のバンドリングによる、公共施設等運営権制度

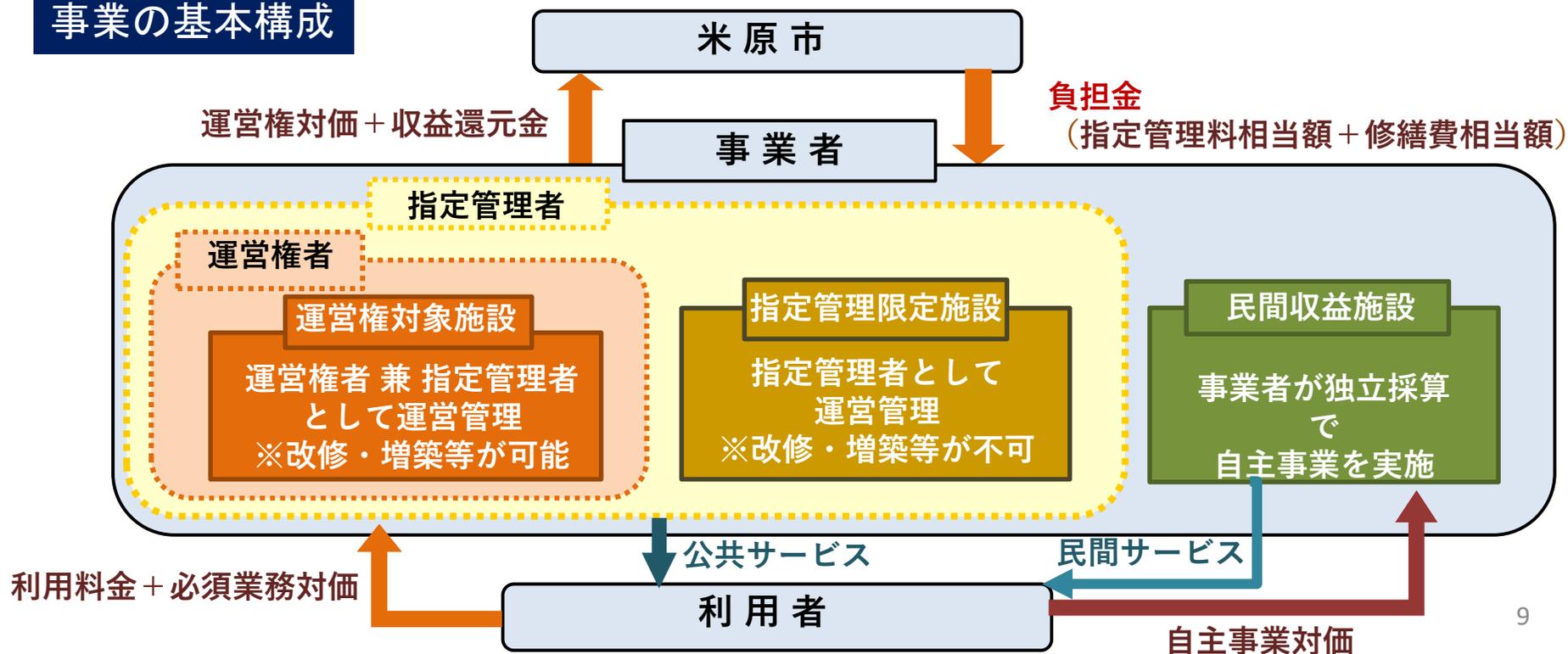
対象業務：運営管理、維持管理(修繕等)、改修・増築等、自主事業

事業期間：令和4年4月1日から令和14年3月31日(10年間)

(さらに10年間の延長が可能)

事業方式：公募型プロポーザル方式

#### 事業の基本構成

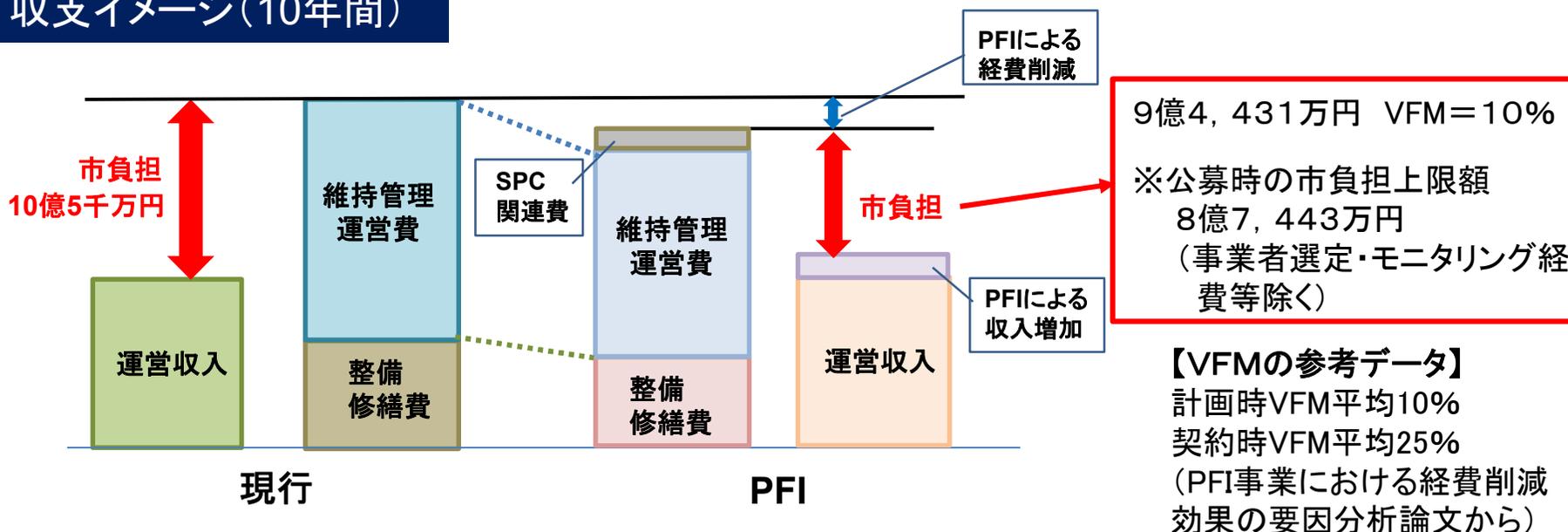


## 2 公共施設等運営権事業の導入

### (5) 公共施設等運営権事業(コンセッション方式)の概要



#### 収支イメージ(10年間)



#### 負担金 市が事業者に支払う費用・・・ 指定管理料相当額 + 修繕費相当額

指定管理相当額 : 指定管理施設の運営・維持管理業務に係る事業者の総支出額から施設の利用料金収入を控除した費用相当

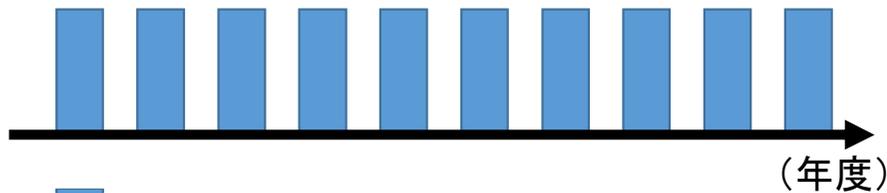
修繕費相当額 : 運営権対象施設の運営管理上必要となる修繕業務費のうち、運営権者として当然に負担すべき経常的な修繕業務費を除く、包括的な修繕業務を実施するための費用相当額(改修・増築等の費用は含まない)

# 2 公共施設等運営権事業の導入

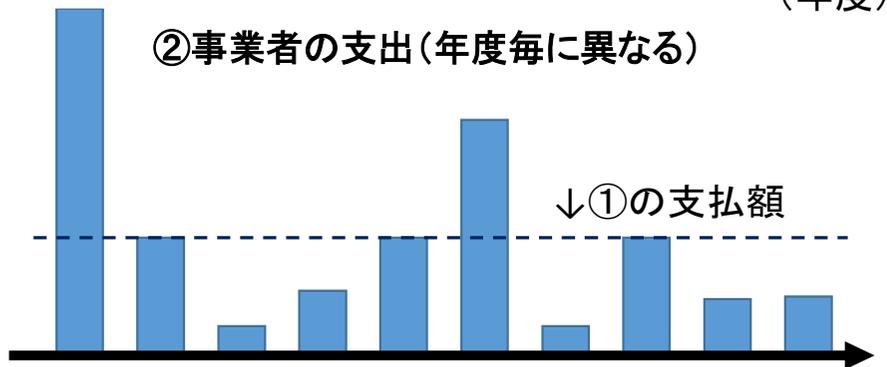


## (5) 公共施設等運営権事業(コンセッション方式)の概要

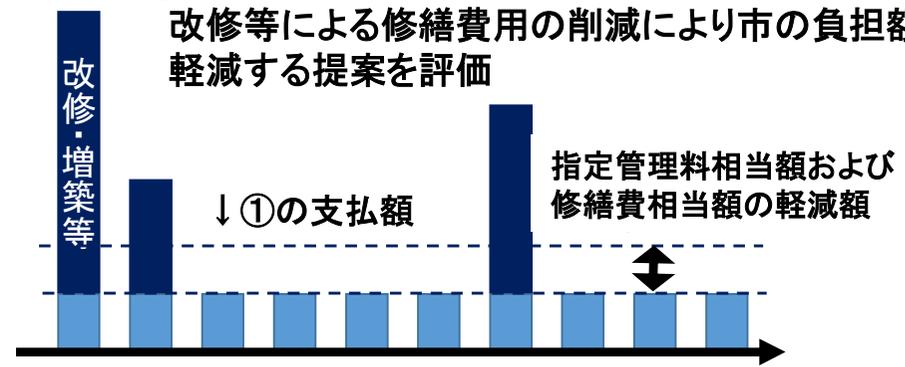
①市の支払い(毎年度平準化)



②事業者の支出(年度毎に異なる)



③事業者による修繕業務の効率化や事業者が行う改修等による修繕費用の削減により市の負担額を軽減する提案を評価



### 収益還元金

事業者は事業計画の収益を上回る収益が発生した場合、年度末時点での超過収益の5割相当額を市に納付する。



運営権対象施設に係る改修・増築等に要した費用金額分は、市への収益還元金の納付額から免除する

## 2 公共施設等運営権事業の導入

### (6) 事業開始までのスケジュール



時期		内容
令和元年	10月	管理運営に係る公共施設等運営権事業導入可能性調査
令和2年	5月	可能性調査の結果報告
	8月	PFI導入アドバイザー業務・修繕計画策定業務委託(～令和4年3月末)
		修繕計画・実施方針等検討
	12月	グリーンパーク山東条例および米原市近江母の郷文化センター条例の一部を改正 米原市観光施設PFI事業者選定審査委員を設置
令和3年	2月	米原市観光・レクリエーション関連2施設に係る公共施設等運営事業実施方針を公表
	4月	募集要項の公表 公募開始
	8月	優先交渉権者の決定
	10月	基本協定締結、仮協定締結
	12月	運営権の設定、事業契約の締結、指定管理の指定の議決
令和4年	3月	米原市観光交流施設条例の制定
	4月	事業開始

## 2 公共施設等運営権事業の導入



### (7) 導入に当たっての課題とその対策

建設後30年近く経過した観光関連2施設のバンドリングによる  
公共施設等運営権事業である。

#### 課題

- ・事業開始直後から、大規模な修繕・更新が必要。
- ・収益増を目指すには、施設のリニューアルや運営権者のアイデアを生かした新たな事業提案が必要。
- ・既存の施設設置条例では、時代に対応した運営権者の思い切った事業展開ができない。

#### 対応

- \* 競争的対話を実施し、課題に対して要求水準書の見直しを行った。  
(施設の建替の取扱い、収益還元金の取扱い、収支計画の変更など)
- \* 運営権者の新たな提案に対して、徹底した対話と協議で実現していく。
- \* 2施設を包括する新たな施設条例を制定。  
(設置目的の統一、多様なニーズに対応した運用を可能とする見直しなど)

#### 観光交流拠点

- ・市民の文化的な生活の向上
- ・地域の活性化および産業の振興
- ・米原市の魅力発信と観光エリア形成

# 3 公共施設等運営権事業による施設運営

## (1) 運営権者の概要と事業内容



運営権者：奥伊吹SPC株式会社

運営負担金(10年): 8億5,000万円

(市負担: 8億4,129万円 VFM=20%)



### 事業コンセプト

伊吹山麓と琵琶湖畔のロケーションを活かした新たな米原の観光のあり方の提唱と地域の魅力発信拠点の整備

### 実現に向けた5本柱

市の主要な観光エリアとしての魅力向上  
地域活性化への取組  
市民の健康増進と地域文化の向上  
関係機関との連携  
安心・安全な施設への取組



### 利用促進に関する提案

- ・老朽化した施設の更新
- ・施設利用者のための環境整備

### 運営に関する提案

- ・事業者や団体と連携したサイクルイベント
- ・ニュースポーツの提案
- ・アウトドアステイとアクティビティの提供

### 経営に関する提案

- ・シーズンや、平休日、大人・小人など利用日や時期に応じた料金設定の見直し

### 改修・増築に関する提案

- ・アウトドア施設の増設
- ・人気のスポーツ施設への改修
- ・駐車場の増設

### 自主事業の提案

- ・グランエレメントの営業
- ・パンプトラックの設置



# 3 公共施設等運営権事業による施設運営



## (2) 施設運営の状況

令和4年4月1日 グリーンパーク山東、近江母の郷文化センターで  
公共施設等運営権事業がスタート！！



### グリーンパーク山東

- ・Webサイト、パンフレットをリニューアル
- ・グランエレメント(自主事業)  
伊吹山の絶景と水上テラスが楽しめる ツインドームを増設
- ・アスレサーキットをフォレストアドベンチャーに更新 **R5.7.29OPEN!**



### 近江母の郷文化センター

- ・レストランが、そば店にリニューアルオープン
- ・物産販売所のレイアウトを一新

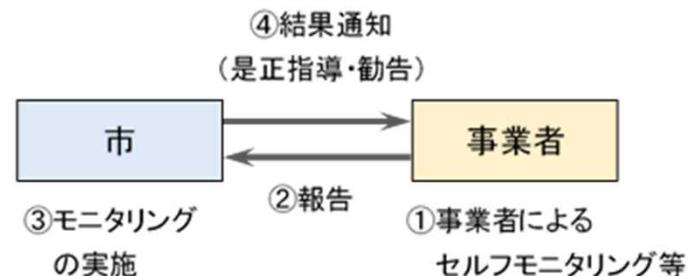
R4観光入込客数 300,691人(+28,935人)  
┌ グリーンパーク山東 87,425人  
└ 近江母の郷文化センター 213,266人

その他、各施設において新たな提案を計画中

### 運営モニタリングによる事業実施状況の確認

- ・運営管理業務
- ・維持管理業務
- ・改修・増築等に関する業務
- ・自主事業
- ・経営管理

【実施頻度】  
定期(四半期)および随時  
【実施方法】  
書面および実地



既存の公共施設が、  
官民連携による新たな挑戦によって  
市民に愛され、観光客をひきつける  
時代のニーズに応える観光交流拠点施設として  
生まれ変われる可能性がある。

