

宮古広域公園（仮称）における民間活力による事業化検討に関する対話の結果について

沖縄県では、宮古広域公園（仮称）における官民連携による整備や管理・運営について、P-PFI や PFI などの PPP 手法による事業スキームを前提として、民間事業者の皆様の事業参画可能性や公募条件等についてのアイデアを広くお聞きし、参画しやすい公募内容等を検討するため、対話による市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1. 実施概要

実施期間 令和5年8月14日～9月7日

実施方法 Web 及び対面

2. 参加者数

参加者数 11 者（沖縄県 HP による公募等）

	事業者名	業種
1	株式会社日比谷アメニス	公園等の管理運営
2	沖縄文化スポーツイノベーション株式会社	公園等の管理運営
3	東急株式会社	不動産、交通、ホテル・リゾート
4	DOTOWN 株式会社	国内外のホテル・飲食施設の運営、国内外の不動産保有
5	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社	建設コンサルタント、公共施設等維持管理・運営
6	株式会社ニュージエック	建設コンサルタント
7	佐藤工業株式会社	総合建設業
8	前田建設工業株式会社	総合建設業
9	株式会社大米建設	総合建設業
10	株式会社仲本工業	総合建設業
11	株式会社屋部土建	総合建設業

3. 対話の結果概要

(1) 本事業への関心について

※「参画予定」「参画検討」の2択及び、参画形態、参画業種を調査した。

- 11者中5者が「参画予定」と回答した。
- 参画形態は、10者がコンソーシアムを形成すると回答し、1者は単独での参画またはコンソーシアムを形成しての参画と回答した。
- 参画業種は、2者が代表企業を想定しており、9者が構成企業としての参画と回答した。

(2) 必須提案施設、任意提案施設に関する意見について

- 「必要な施設」ではなく、「必要な目的・効用」を整理し、必須施設と任意施設のレベルを精査してもらいたい。
- 広域な敷地であり、水道・電気・ガス・通信などのインフラ整備に関する整備費を相当数見込む必要があるため、公募時には情報を示してもらいたい。

(3) 事業完了後の民間収益施設の取扱について

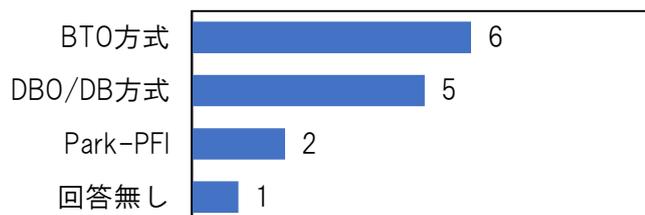
- 次期事業者への売却を可能とすることで、売却益も加味した事業性検討ができる。公募時には、解体か次期事業者への売却が可能か手法を設定してもらいたい。
- 耐用年数を踏まえて解体か譲渡を検討。インフラ設備・施設など、公共側に必要な施設として認められる場合は、BOT施設とし、事業期間終了後、簿価での譲渡とすることも考えられる。

(4) 本事業で想定する事業スキームについて

①公共施設（民間収益施設以外の公園施設）の整備手法について

※「BT0方式」「DBO/DB方式」「Park-PFI」について、どの手法が最適と考えるか、選定理由と共に調査した（複数回答可）。

- 11者中6者が「BT0方式」、5者が「DBO/DB方式」と回答し、2者が「Park-PFI」と回答した。（複数回答含む）また、1者が回答無しであった。



【BT0方式について】

- 民間提案の余地が比較的大きく、収益性を高めやすいBT0が適している。
- SPC組成が必須でないのならばJVとし、運営については設計会社や建設会社の責任を切り離した方が良い。また、SPCは法人の維持費用負担が大きい。
- 資金調達面で手続きが多く生じ、コスト面でも優位ではない。金利負担増大リスクもある。

【DBO/DB方式について】

- DBO/DBでは、建設費の入札額で事業者が選定される可能性があるため、民間収益施設込みでの提案のほうが民間事業者、県の双方にとって、施設の価値やコストの面でより良い提案ができる可能性がある。

【Park-PFIについて】

- 特定公園施設整備費の民間負担額が大きく影響を及ぼし、公共施設部分の品質が保たれないおそれがある。

【その他の方式について】

- スキームの基本はBT0方式とは考えているが、実施設計が終わっていない段階で入札しなくてはならないため、民間にとって大きなリスクがある。例えば、建設部分について、落札後に実施設計が完了した段階で行政が資金調達する等、行政の資金調達のタイミングをずらすという手法も考えられる。

②公共施設の維持管理運営手法について

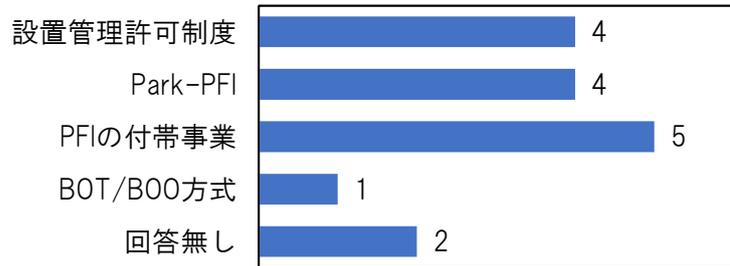
※「指定管理者制度」「コンセッション方式」のどちらの手法が最適と考えるか、理由と共に調査した（複数回答可）。

- 11者中、回答のあった8者すべてが「指定管理者制度」を選択。「コンセッション方式」の回答はなかった。
- 「公の施設としてのサービス提供」と「収益の追求」の両立は難しいため、コンセッション方式に対しては消極的である。また、将来需要の予測が難しい本事業の場合、コンセッション方式の採用は事業者リスクが高い。
- 民間事業者のノウハウに基づくサービス水準向上を期待する場合、価格設定の自由度をあげること含め、自主事業の柔軟性の担保が重要。

③民間収益事業の事業手法について

※「設置管理許可制度」「Park-PFI」「PFI事業の付帯事業」「BOT方式もしくはB00方式」のうち、どの手法が最適と考えるか、を理由と共に調査した（複数回答可）。

- 11者中4者が「設置管理許可制度」、4者が「Park-PFI」、5者が「PFI事業の付帯事業」、1者が「BOT方式もしくはB00方式」、と回答（複数回答含む）。また、2者が回答無しであった。



【設置管理許可制度について】

- 民間収益事業は収益変動リスクを受けやすいものであると想定するため、公共施設とは切り分けた事業スキームが望ましい。
- 整備費用の民間事業者負担割合が重要。BTO方式では資金調達面で民間事業者の手続きが多く、コスト面でも優位ではない。

【Park-PFIについて】

- Park-PFIは、特定公園施設整備費の民間負担額が大きく、品質確保に懸念がある。
- 4手法の中で、事業終了時の取り扱いが最も柔軟な手法であるとする。

【PFI事業の付帯事業について】

- 民間収益施設の事業主体はSPCとは別とした方が、事業の選択肢が広がる。
- 投資回収期間を考慮し、事業期間は30年程度が望ましい。

【BOT方式もしくはB00方式について】

- B00方式のようにSPCに収益変動リスクを残存させると、資金調達に難航する。

④総合的な事業手法について

※以下A案、B案の2案について、意見聴取を行った。

	公共施設		民間収益施設
	整備手法	維持管理運営手法	整備・維持管理運営手法
A案	BTO(PFI) (+Park-PFI(特定公園施設))	指定管理	Park-PFI (公募対象公園施設部分)
	DBO/DB (+Park-PFI(特定公園施設))		
B案	BTO(PFI)	指定管理	PFI付帯事業 設置管理許可
	DBO/DB		

【A案・B案共通意見】

- SPCの場合、建設・設計部隊が維持管理・運営段階で関係が希薄になる傾向があるため、参画形態はSPCに限定しない方が手を挙げやすい。
- どちらでも対応可能。ただし、BTO方式でのSPCによる整備と、Park-PFI方式での認定計画提出者による整備は、根拠法が異なる手法の混合であり、複雑となるため、官民の密なコミュニケーションが必要。
- Park-PFIを導入するのであれば全域Park-PFIが望ましい。
- 公共施設と民間収益施設の実施主体は、一体・分離を事業者が選択できるスキームを希望。

【A案について】

- Park-PFI制度を適用する場合、特定公園施設整備費への収益還元について、下限額などの条件を明確にしてもらいたい。また、特定公園施設の管理を「認定計画提出者」「指定管理者」どちらが行うのか明確にしてもらいたい。
- Park-PFIは、特定公園施設整備費の民間負担額が大きく、品質確保に懸念。
- 長期の契約年数が望ましく、30年は欲しい。
- 極力わかりやすいスキーム及び公募資料を希望。

【B案について】

- PFI事業の付帯事業（設置管理許可）とした場合、最長の契約年数が望ましい。
- 民間収益事業の事業期間（許可期間）の設定及び更新方法については、事業継続性を考慮し、事業者負担の少ない方法を検討してもらいたい。

（５）公募にあたっての要望（説明会等の有無など）等

【公募するにあたっての要望・留意事項について】

- 地元の機運醸成等が公募開始までに実施済みであれば、安心感がある。
- 民間ノウハウが最大限活かせるよう、提案の幅を限定することなく、県が要求する「性能」を満たす施設整備や配置などを、民間が自由に提案できるようにしてもらいたい。
- 民間同士が繋がる機会があるとよい。公募時点で、コンソーシアムが複数組成された状態が理想である。

【公募スケジュールについて】

- 公募までに、県と意見交換するための十分な期間と機会を設けてもらいたい。

（６）落札者決定基準における定性評価、定量評価項目や配点等について

- 公園単体の評価のみでなく、地域（周辺事業者との連携含む）・宮古島市・沖縄県としての価値向上に資するような施策についても評価してもらいたい。
- 地元企業の参画を必須要件とし、更に県内と市内で配点ウエイトを分けるなど、参加資格要件と合わせて、地域貢献度合いの評価及び配点設定としてもらいたい。
- 特に公共施設については、ある程度の要求水準を定めてもらいたい。

（７）その他

- 民間ノウハウを最大限取り入れた公園整備・運営が実現できる条件設定を求める。特に、民間収益施設が限定された想定となっているため、魅力ある公園・地域づくりに寄与できるよう、施設内容・配置も含めて幅広い提案ができるようにしてもらいたい。
- 民間収益事業におけるSPCのリスク回避を考慮するだけでなく、SPCの構成要件に柔軟性を持たせて欲しい。リスク回避に偏り過ぎると、民間収益施設だけ、もしくはその周辺だけが盛り上がって、公共施設は盛り上がらないということが懸念される。

4. 今後の予定

今回のサウンディングにより、事業スキームや公募条件、落札者決定基準等に関するご意見をいただきました。今後、サウンディング結果を踏まえ、事業実現に向けて検討を進めてまいります。

以上