

2) 概算事業費の設定

a) 初期整備費用の項目

○耐震改修費

今回、文部科学省所有倉庫（3棟）に関して耐震改修工事が必要となるが、その費用の算出にあたっては、過去の赤れんが4号棟、5号棟の耐震改修工事を参考に設定した。

○解体撤去費、外構整備費

実施計画における試算に基づき設定した。

初期投資費 一覧

項目	金額	単位
耐震改修費	889,400	千円
解体撤去費	86,100	千円
外構整備費	2,251,280	千円
合計	3,226,780	千円

b) 初期投資費に係る補助金

○耐震改修費に係る補助金

文科省所有3棟は国所有のため、文化庁規定により、耐震改修費の65%と設定した。

○外構整備費に係る補助金

解体撤去費及び外構整備費の75%と設定した。

調達金利

スキーム項目		設定値	設定の考え方
資金調達 金利	基準金利	1.69%	TSR12年物過去5年平均+標準偏差(上ブレリスク分)
	スプレッド (金融機関)	0.30%	本事業の特性及び他のPFI事業事例の提案水準等を参照に設定
	借入金利	1.99%	基準金利+スプレッド
	スプレッド(SPC)	0.20%	本事業の特性及び他のPFI事業事例の提案水準等を参照に設定
	割賦手数料率	2.19%	借入金利+スプレッド
	起債	0.22%	償還10年、据え置き2年
コスト 縮減率	施設整備関連	10.00%	—
	維持管理・運営関連	5.00%	—
収入増加率	—	10.00%	民活による売り上げ向上効果を想定
資本金	割合	5.00%	先行PFI事業の事例等を参照に設定
	目標EIRR	5.00%	先行PFI事業の事例等を参照に設定

2) 事業類型について

a) 基本的な考え方

○ サービス購入型

民間事業者が行う施設の改修業務、維持管理及び運営に対して、公共は当該サービスの対価を支払う。

図表 5 サービス購入型



○ 独立採算型

民間事業者が行う施設の維持管理及び運営に対して、施設利用者が支払う料金収入のみで資金を回収する。

図表 6 独立採算型



○ 混合型

民間事業者が施設の維持管理及び運営を行うが、収入源は施設利用者からの利用料金と公共からのサービス対価となる。

図表 7 混合型



b) 現在の収支構造と民活後の見通し

赤れんがパークの指定管理業務では、施設の利用料金収入を指定管理者が収受して必要経費を賄い、不足分については市が指定管理料を支払っている。過去の指定管理料については、おおむね年間 5,000 万円程度となっている。

なお、本事業において対象施設や業務内容が広がることによる収入と支出の影響を、直近の指定管理者の事業収支を基に整理すると下記の通りとなっており、民活効果を考慮しても年間 4,000 万円の不足が発生することから、混合型となる見込みである。

図表 8 官民連携の対象範囲における収支想定（年額）

C) 維持管理・運営業務に係る費用の項目

指定管理者の収支報告書（平成 27 年度、28 年度の平均値を使用）及び他事例等を参考に、下記のとおり設定した。

維持管理・運営業務の費用

項目		数量	単位	設定根拠	
維持管理・運営費	委託費	委託費単価	2.0	千円/年/m2	収支報告書より設定
		延床面積	8,940	m2	1～5号棟、文科省所有1棟の面積(外構の対象面積拡大は見込まない)
		計	17,992	千円/年	
	修繕費	修繕費単価	0.2	千円/年/m2	収支報告書より設定
		延床面積	11,120	m2	1～5号棟、文科省所有3棟の面積
		計	2,148	千円/年	
	その他維持管理・運営費	その他維持管理・運営費単価	8	千円/年/m2	収支報告書より設定
		延床面積	8,096	m2	2～5号棟、文科省所有1棟の面積
		計	67,084	千円/年	
	外構清掃費	公園維持管理単価	0.2	千円/年/m2	他事例より設定
		面積	67,400	m2	既存の指定管理者導入範囲(4,600㎡)を除く
		計	11,521	千円/年	
	仕入原価	物販等仕入原価率	50	%	収支報告書より設定
		仕入原価	50,365	千円/年	
	エリアマネジメント	エリアマネジメント業務費	4,100	千円/年/人	正社員を1人採用するものと仮定
社員数		1	人		
計		4,100	千円/年		
維持管理・運営費		153,210	千円		

d) 事業に係る収入の項目

指定管理者の収支報告書（平成 27 年度、28 年度の平均値を使用）及び近傍類似の事例等を参考に、下記のとおり設定した。

事業に係る収入の一覧

		項目	数量	単位	設定根拠
公共施設収入	貸館収入	貸館収入単価	1.1	千円/年/m2	収支報告書より設定
		面積	7,096	m2	2～5号棟及び文科省所有1棟から既存飲食店及び物販店の面積(千㎡と仮定)を除く
		想定収入 小計	7,455	千円/年	
	飲食店収入	飲食単価	597	円/人	収支報告書より設定
		客数	36,646	人/年	過去実績より設定
		想定収入 小計	21,860	千円/年	
	物販店収入	購入単価	1,816	円/人	収支報告書より設定
		客数	43,933	人/年	過去実績より設定
		想定収入 小計	79,765	千円/年	
	駐車場利用料	1台単価	100	円/台	市内の駐車料金を参考に設定
		年間台数	206,710	台	平均乗車人数は実績より3人/台と設定。
		自動車来場割合	81.4	%	来場者アンケート結果より設定
		想定収入 小計	16,819	千円/年	
			小計	125,899	千円/年
付帯事業	借家料	賃料単価	2.0	千円/m2	収支報告書より設定
		貸付面積	4,167	m <sup>2</sup>	文科省2棟+文庫山施設
		借家料	8,334	千円/年	
	借地料	固定資産税評価額	32	千円/m2	近隣の固定資産税路線価の平均値より算出
		建築面積	1,000	m2	駐車場の一部に1,000平米の建物を所有すると想定
		借地料	1,263	千円/年	条例に基づき、固定資産税評価額に4/100を乗じる。
	小計 (RO、PFI(RO)の場合)		8,334	千円/年	借家料のみ
小計 (コンセッションの場合)		9,597	千円/年	借家料+借地料	

支出 153,210 円  
 収入 125,899 円  
 —————  
 27,311 円

27313円赤字  
 16813円 駐車場収入

収入  
 収入(借家料) 8,334 円  
 8303円

項目	費用
収入（想定）	126,000 千円
支出（想定）	166,000 千円
収支（想定）	40,000 千円

### 3) 事業手法について

#### a) 基本的な考え方

本事業は、公共側が所有する施設の改修と維持管理・運営を民間事業者が行うものであり、想定されるパターンは以下の通りである。

#### ○ RO 方式

公共が、施設の改修業務と維持管理・運営業務を一体的に行う民間事業者（コンソーシアム）のうち改修業務を行う事業者と請負契約を、維持管理・運営業務を行う事業者と委託契約を、それぞれ締結し、改修業務の完了時に工事費を一括で支払う。

なお、維持管理・運営業務を行う民間事業者を、指定管理者に指定することで、使用許可や利用料金の収受など一部の公権力の行使を伴う業務を実施することができる。

#### ○ PFI (RO) 方式

公共が、施設の改修業務と維持管理・運営業務を一体的に行う民間事業者（コンソーシアム）により設立された SPC と PFI 事業契約を締結する。改修業務にかかる費用については、維持管理・運営期間中に延べ払いすることができる。

なお、RO方式と同様、使用許可や利用料金の収受など一部の公権力の行使を伴う業務を実施する場合には指定管理者の指定が必要となる。

#### ○ コンセッション方式

利用料金の徴収を行う公共施設について、公共が、施設の改修業務と維持管理・運営業務を一体的に行う民間事業者（コンソーシアム）により設立された SPC とコンセッション実施契約を締結し、SPC が収益の一部を運営権対価として支払う。

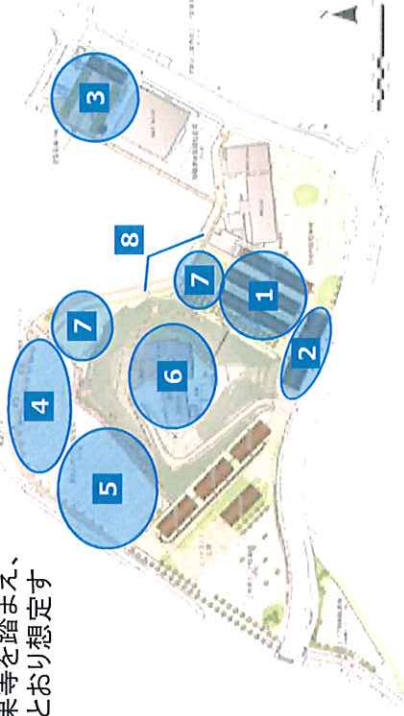
平成 23 年度の PFI 法改正により導入された方式であり、みなし物件である運営権を民間事業者に付与することで資金調達を円滑にし、積極的な投資による利用促進や、大規模な付帯事業の実施が可能となっている。空港や上下水道、文教施設等で先行導入が進んでいる。

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【分野 複合施設ー内容:イ】「海・みなと」「赤れんが」「赤れんがパーク民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所:舞鶴赤れんがパーク周辺施設) 【調査主体】舞鶴市

### 事業化検討

■想定される導入機能  
民間事業者への意向調査結果等を踏まえ、各施設への導入機能を右図のとおり想定することとした。



### ■想定される事業手法

本事業は、公共施設(展示施設)の整備運営、緑地の管理、れんが倉庫の活用等、複合的な業務構成となっている。  
そのため、土地の種別によって事業スキームが異なるため、以下の3つのケースの官民連携等を踏襲したケース  
①現在の用途地域等を踏襲したケース  
②対象エリア全体を都市公園としたケース(Park-PFI+指定管理者制度)  
③対象エリア全体を都市公園としたケース(公共施設等運営権方式)

### ■事業手法の評価結果

本事業で想定されるケースについて民間事業者への意向調査結果等を踏まえて定性評価を実施した結果、右表のとおりケース②が最も評価が高くなった。

No	導入機能	イメージ
1	赤れんがが倉庫を活用した集客・コミュニティ拠点	ブック&カフェ、コミュニティスペース、カフェレストラン、お土産店、集客・収益目的の企画展・ギャラリースペース。
2	簡易宿泊施設・イベントホール	施設内にユニット型の簡易宿泊施設を設置、貸イベントホールとして活用。
3	展示施設、市民・観光客の憩いの広場	赤れんが博物館は展示施設+来館者利便機能(カフェ等)。広場は遊覧船チケット売り場の他、憩いの空間やイベントスペース等の賑わい空間として活用。
4	ホテル等の収益施設兼駐車場	海に面した立地を活かし、ホテル等の収益施設を新設。また、駐車台数を確保するために地下もしくは1Fを駐車場として活用。
5	来場者用駐車場	来場者用駐車場、市職員用駐車場(主に平日)。
6	温浴施設・展望スペース	旧文庫山学園は自然を眺望できる日帰りバス+飲食+物販、屋外スペースは展望デッキとして活用。
7	アウトドア系事業・イベントスペース	市民等によるイベント等の他、アウトドアメーカーが主催するキャンピングイベントの実施。
8	親水空間	ボードウォークと街灯を整備し、来場者が浸水できる空間を演出。

評価軸	ケース①	ケース②	ケース③
管理運営の効率化	○ 対象地全体を包括的に民間事業者が管理運営することで効率化が図られる。	○ 対象地全体を包括的に民間事業者が管理運営することで効率化が図られる。	○ 対象地全体を包括的に民間事業者が管理運営することで効率化が図られる。
集客力の向上	○ 定期借地エリアについては民間の載量が大きく、その他のエリアは仕様発注の範囲で民間ノウハウを発揮できる。	○ 仕様発注の範囲で民間のノウハウを発揮できる。	◎ 仕様発注により、仕様発注と比べてより民間の載量が大きく、民間ノウハウを発揮しやすい。
公共性の担保	△ 定期借地エリアは公共性の担保が困難。	○ 仕様書により一定の公共性を担保。	△ 仕様発注のため公共性の担保は限定的。
民間事業者の参画可能性	○ 事例の多い手法であり、民間事業者からの参画意向も得られやすい。	○ 事例の多い手法であり、民間事業者からの参画意向も得られやすい。	△ 事例が少なく手続も複雑なため、民間事業者の参画意識が低い。
発注業務の煩雑さ	△ 現状の用途地域等に応じて複数の契約を締結する必要があり、煩雑となる。	○ 事例も多く契約関係もシンプルである。	× 事例が少なく、発注手続きが煩雑であり、官民双方にとって負荷が高い手続き。

### 今後の進め方

- ・R2年度 調査結果を踏まえ、公募条件等整理
- ・R3年度 公募
- ・R4年度～ 先行導入エリアにおける民間活力の導入

### 想定される課題

- ・先行導入エリアにおける民間活力導入後、順次編入するエリアにおける民間活力導入条件等の設定。
- ・重要文化財活用におけるリスク分担(契約条件)の設定。

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【分野 複合施設ー内容:イ】「海・みなと」「赤れんが」を活かした赤れんがパーク民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所:舞鶴赤れんがパーク周辺施設) 【調査主体】舞鶴市

### 調査対象事業の概要 / 施設の概要

#### ◆事業概要

日本近代化の躍動を体感できるまちとして、国の重要文化財である赤れんが倉庫群を要する都市公園「舞鶴赤れんがパーク(以下、赤れんがパーク)」を中心に、隣接する海上自衛隊関連施設等を活かした周辺整備を行うとともに、日本有数の一大交流拠点をつくるべく、エリア全体の魅力向上の為、段階的な民間活力の導入、公共機能の再配置に係る調査を行う。

#### ◆施設の概要

赤れんがパーク(約2.5ha)及び周辺施設

赤れんがパーク駐車場

⇒駐車場(動線拠点)整備。

その時々々の需要に応じた柔軟な活用ができるよう整備。(移動店舗等の設置スペース)

今後整備エリア...

- ・文庫山施設
- ・文庫山北エリア
- ・文部科学省所有倉庫3棟
- ・三角地エリア
- ・三角地エリア南側

赤れんが博物館(赤れんが1号棟)

海を活かした親水性を高める空間整備

現在直営運営。⇒運営方法等検討。

・医師会館[R2年度移転予定]

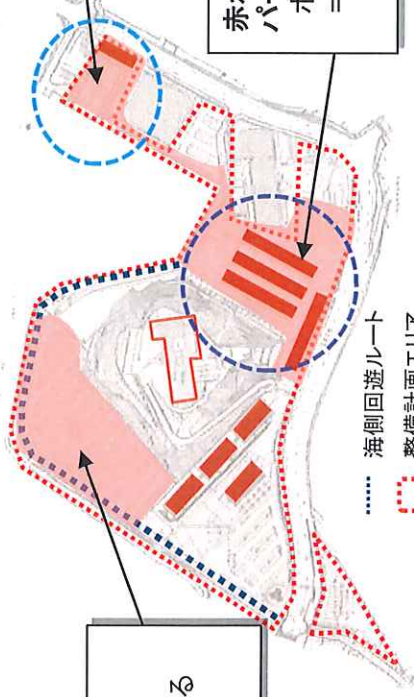
⇒博物館前広場や遊覧船乗り場、待合所を整備。

赤れんが倉庫群(赤れんが2~5号棟)

パーク来場者を迎え入れる、赤れんがを活かしたエリア整備

ホール、貸館機能、喫茶、物販など

⇒民間による新たな賑わいの創出、公共機能の再配置。



### 検討経緯等

赤れんがパークの来場者数 **急増**  
 H24 11.7万人 ⇒ H29 71.7万人、「日本の20世紀遺産20選」に認定

一方で...

駐車場が少ない

駐車場から博物館までの動線がわかりにくい

長く滞在できる施設が少ない

などの課題も...

①年間来場者数150万人を受け入れる整備

⇒防衛省補助金を活用し、H31年度から着手

②エリア全体の魅力向上、民間活力の導入

⇒整備段階に合わせた民間活力の導入

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

＜課題＞

- ・段階的な民間活力の導入
- ・国の重要文化財の活用

＜検討内容＞

- ・官民連携手法の検討
- ・段階的な官民連携に係る条件・効果検討
- ・国の重要文化財の保存、活用に係る条件・手法の検討

### 調査の流れ / 調査内容

＜今年度調査フロー＞

- ・前提条件の整理
- ・対象エリアの検討
- ・段階的官民連携に係る条件検討
- ・民間意向の把握
- ・段階的官民連携に向けた公募条件の整理



赤れんが周辺等まちづくり事業

民間活力導入調査業務

報 告 書

平成 30 年 2 月

舞鶴市

PwC アドバイザリー合同会社