

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4年2月1日～4日

実施方法 Web

2. 参加者数

参加者数 6者（過年度サウンディング調査対象12者及び要望のあった1者に参加呼びかけをした結果、参加申込のあった6者に対話を実施）

参加者業種 建設／不動産／造園・公園管理運営／ホテル・リゾート／
プロジェクト企画・調整・投資

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択を、理由と共に調査した。

- 本事業に関心はあるが、資金調達のためコンソーシアム組成など事業の実施体制を整える必要があり、参画は検討中である。
- 本公園と類似する官民連携事業手法を活用した公園事業に携わった経験があり、そのノウハウを活用できるため参画を予定している。
- 宮古島市内で既存事業を展開しており、宮古島エリア一体的な価値向上に取り組むべく、参画を予定している。

（2）新たな収益施設（宿泊施設）について

- 事業期間終了後に取り壊す前提であれば、建設費用が大きい簡易な宿泊施設になると想定される。本公園で実施する場合には、グランピングなど、市内の他ホテルとの差別化をはかることができる施設が望ましい。
- 宿泊施設の内容・グレードについては様々な考え方があり、公園全体の計画の中で検討が必要。実施方針、要求水準等においては自由度の高い提案を可能とする内容がよい。
- 20年、30年というスパンで利用者が過ごしやすい空間作りをイメージしている。

（3）事業スキームについて

- 全域PFIは公園全域を一体的に整備・運営管理できることから事業者側の提案の幅が広がる。
- DBO+Park-PFI もしくは、PFI+Park-PFIの組合せで一括公募（すべてを同一事業者が行う）のスキームであれば、公募条件がより単純明快でよいと考える。
- ビーチアクティビティ等集客性の高いビジネスに特化し過ぎて公園施設等の公共的なサ

ービス等がうまくいかないなど、エリア一体としての環境を損ねる計画が採択されないような公募条件にして欲しい。

- 全域PFIでBTO、BOT、BOOが混在する場合、SPCに収益変動リスクが残存する形だと資金調達が難しくなるため、収益変動リスクがSPCに残存しない方式を検討してほしい。

(4) 民間活力導入可能施設、官民の役割分担とリスク分担、事業収支について

- 公園サービスについては、宮古島でしかできない実証実験の場としての活用も視野に入れることも検討している。
- 予見できない地盤沈下や物価変動リスク、コロナで施設閉鎖となった場合等の不可抗力リスクについては事業者と県でリスクを負担し合うべきと考える。
- 工事期間が長期に渡ることから鉄骨等の価格変動が予測できないため物価変動リスクについては事業者が安心して応募できるリスク分担をお願いしたい。
- 収益については、使用料や還元が求められる金額にもよるため、現時点では想定しづらい。

(5) 港湾や海浜の管理について

- 海浜までの範囲を活用することは、事業の幅が広がる一方リスクも生じてくるため、十分なノウハウを有する事業者による管理が必要である。
- 利用ルールを定め、誰もが安心して利用できる環境づくりが必要である。当社では公共施設の海浜管理の経験があり、保全と利用の両立や利用調整にノウハウを生かすことができる。

(6) 地元企業との連携、マッチング支援への要望について

- 公園の管理運営については、地元の事業者にも担っていただきたい。共同事業体(またはSPC)の構成員もしくは協力事業者としての連携を想定する。
- 公園の整備・維持管理等については、市内地元企業との協働に特に重点を置き、地域と共生した地元密着型事業として推進していきたい。
- 地元企業との連携はすでに行っており、本事業でもコラボレーションしていきたい。

(7) その他

- 整備工程について、部分的に開園すると利用者へのサービスや安全管理を行いつつ工事を進めなくてはならず、コスト増になるため、一度に工事するほうが望ましい。
- 整備工程について、分割であると利用者が少ない中で経費だけが出ていくという可能性もあるので、全域まとめて整備した方が事業としてもよいのではないかと。
- ビーチ関連施設については、公園工事中も並行で営業できるのであれば望ましい。
- 事業概要にあるゾーン区分や収益施設の規模設定等について、仕様等を子細に定められると民間事業の計画提案の幅を狭めてしまう懸念があり、実施方針、要求水準においては、自由度の高い提案を可能とされたい。

4. 今後の予定

いただいたご意見をもとに、公募資料作成に向けた公募条件等を整理していきます。