

**宮古広域公園(仮称)における民間活力による事業化検討  
個別対話による市場調査 添付資料**

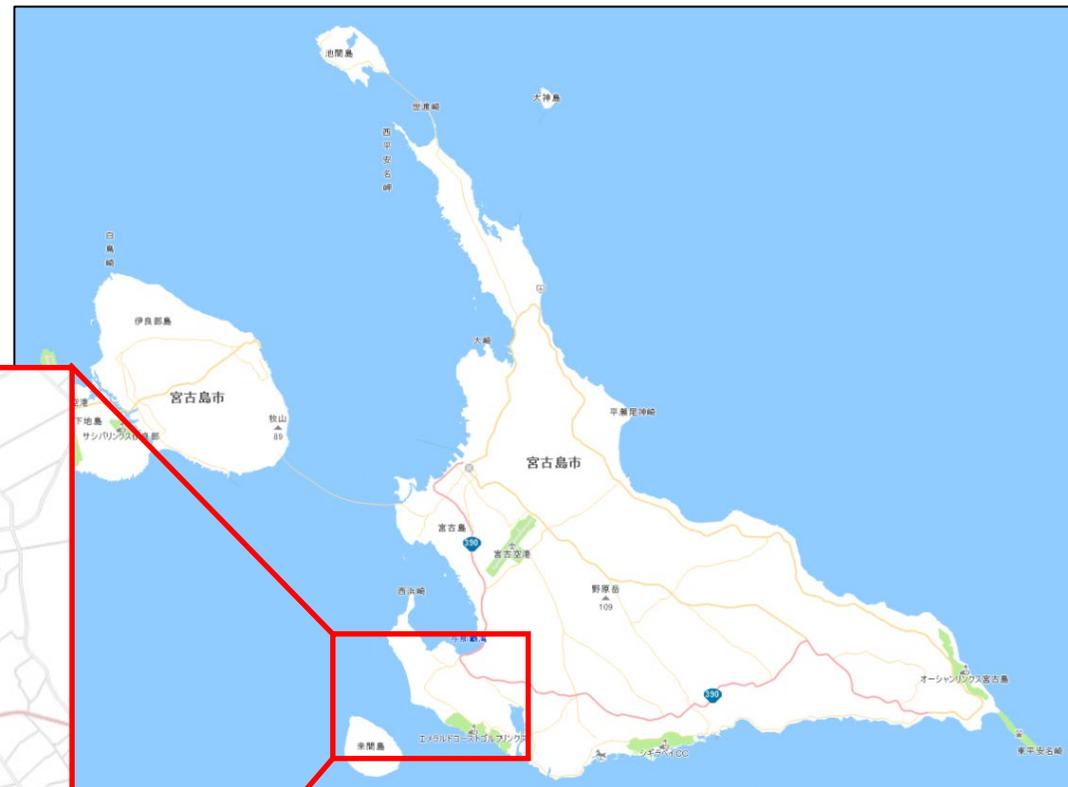
**宮古広域公園(仮称)  
事業概要**

1. 公園の概要
2. 施設配置計画
3. 民間活力導入予定施設の概要
4. 現場条件等

# 1. 公園の概要

# 公園の位置図

宮古の「海と海辺」を活かし、多様なレクリエーションを提供できる新規の県営公園を計画。



与那覇前浜地区

来間島

# 現地風景(ビーチ側)



# 公園の基本理念・目標像

宮古の美しい青い海とそこで育まれた豊かな自然と文化を活かした  
海と海辺を活かした公園

## ミヤークヌ・オー・イム・パーク

(宮古の青い海公園)

### ■目標像

- (1) 美しい海辺の景観や自然を守り育てる公園
- (2) 海や海辺での多様なレクリエーションを提供する公園
- (3) 海と結びついた生活や遊びを体験できる公園

# 基本方針

## ■自然と景観に関する方針

- 優れた自然環境の保全と創出・活用
- 宮古島らしい景観の保全と新たな公園景観の創出
- エコへの配慮

## ■利用・活用に関する方針

- 地域住民の日常レクリエーションへの対応
- 観光及び滞在型レクリエーションへの対応
- 多彩なイベント、スポーツコンベンションへの対応
- 宮古圏域の歴史・文化の活用と発信
- 人的資源の活用（地元住民と観光客との交流）
- 公園利用者の安全・安心の確保

## ■整備・運営に関する方針

- 地域振興に寄与する公園づくり
- 管理負担を軽減できる公園づくり
- 既存施設との連携と役割分担
- 段階的整備の実施
- 適切な公園マネジメントの実施による公共サービスの向上

# 利用者の想定

年間約73万人の利用者を見込む。

## ■年間公園利用者数の想定(区分別および合計)

年間公園利用者数	基本計画 (H29.2)	現段階の想定 (H30.9)
住民	133,000人	138,065人
国内客	250,000人	350,000人
海外客	—	250,000人
<b>合計</b>	<b>383,000人</b>	<b>738,000人</b>

基本計画からの以下の母数設定を変更

- 国内観光客数 (H26) 43万人→ (H29) 62.1万人段階的整備の実施
- 海外観光客 (H26) 統計なし→ (H29) 36.7万人

# 利用者想定の方(1)

## ■基本データ

- 住民（宮古島人口） 51,186人
- 住民将来人口（H33） 49,879人社人研H30推計
- 国内観光客62.1万人（H29）宮古島市統計資料
- 海外観光客36.7万人（H29）宮古島市統計資料チャーター便＋海路
- 国内観光客予想2021年度に70万人（※）
- 海外観光客予想2021年度に50万人（※）（※第2次宮古島市統計）

## ■目標年次における母数

年間公園利用者数	参考：基本計画	現段階の想定
目標年次	R7（2025）年	R7（2025）年
宮古島市人口	47,400人	50,000人
国内観光客数	430,000人	700,000人
海外観光客数	統計なし	500,000人

# 利用者想定の方(2)

## ■住民

公園の平均利用回数(※) × 大きな公園の選択率(※) × 母数

※H24 基礎調査アンケート結果より

●  $5.3\text{回} \times 52.1\% \times 50,000\text{人} = 138,065\text{人}$

## ■国内観光客

宮古公園への立寄率(※) × 母数

※前浜ビーチ訪問率43.9% (H22調査) と、新規公園利用意向71.7% (H27 調査) より設定

●  $50\% \times 700,000\text{人} = 350,000\text{人}$

## ■海外観光客

宮古公園への立寄率(※) × 母数

※国内客と同様とする

●  $50\% \times 500,000\text{人} = 250,000\text{人}$

## 2. 施設配置計画

# 候補地の特性を生かす整備方針

広がりを活かして  
メイン施設や遊び場、  
広場、スポーツ施設を整備

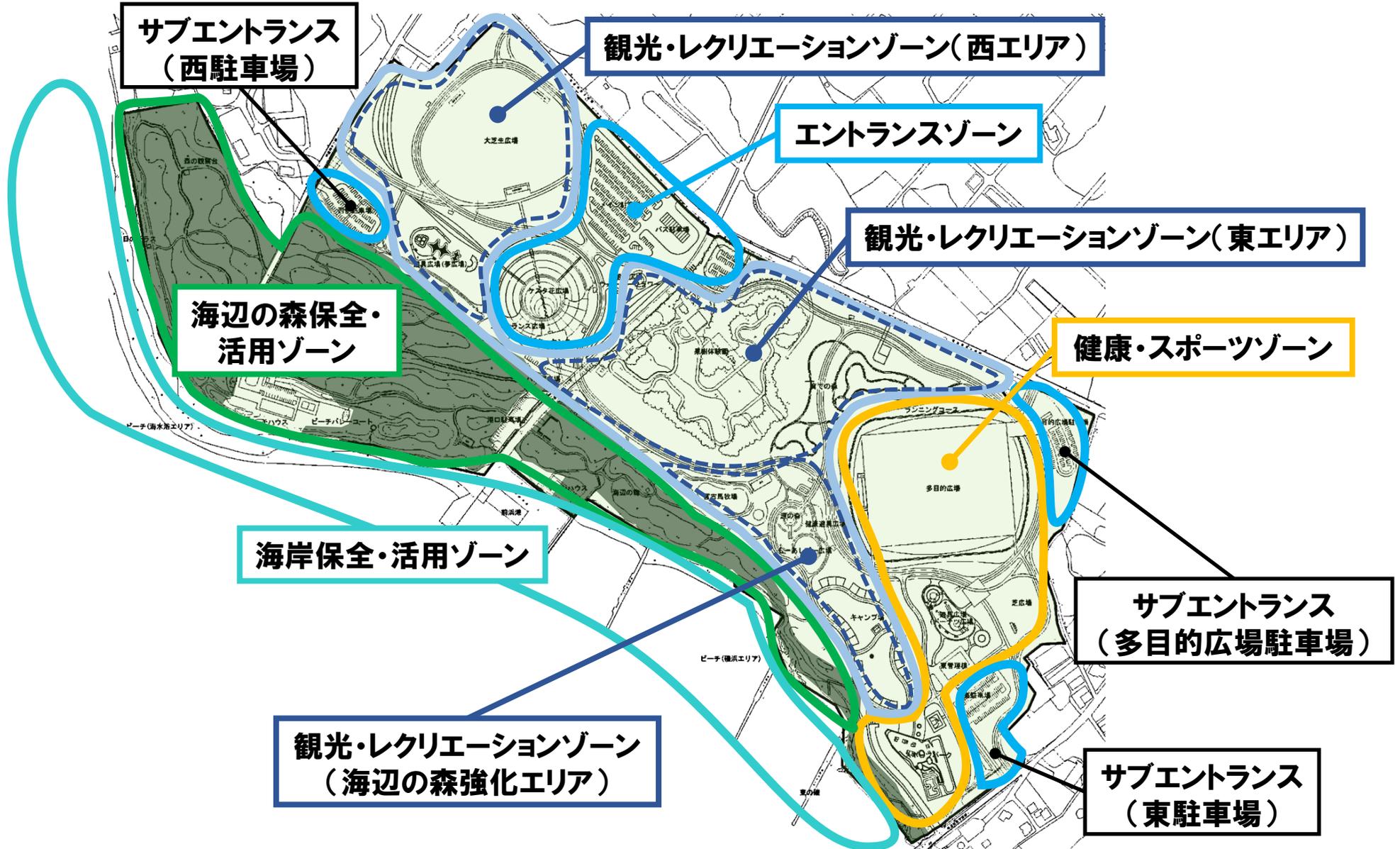
保安林指定の樹林帯  
保全し体験などに活用

美しい砂浜の連続  
自然はそのままに  
利便施設を良くする

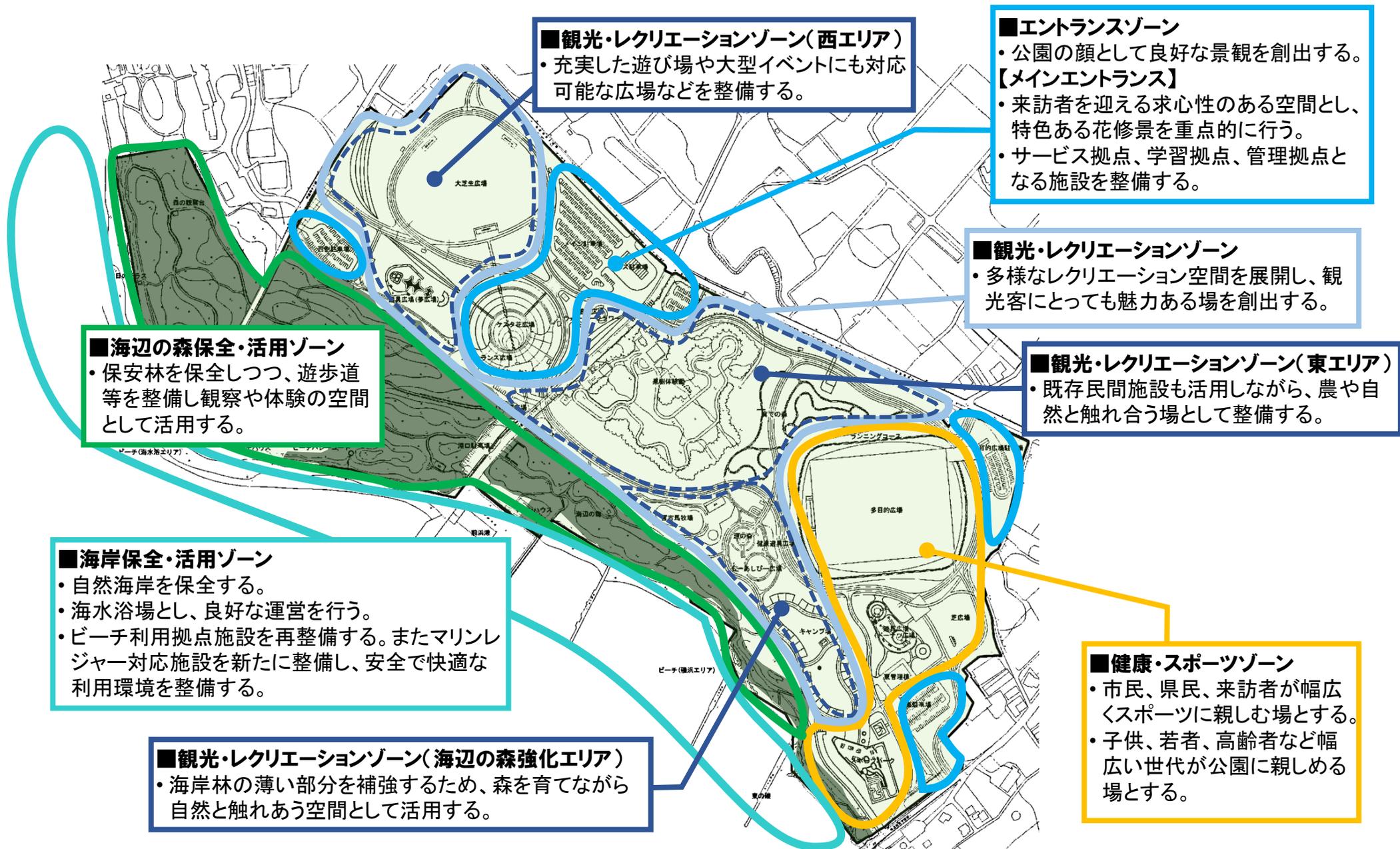
磯海岸

# ゾーン区分

## ■5つのゾーンを設定



# ゾーン方針



# 想定ターゲットの設定

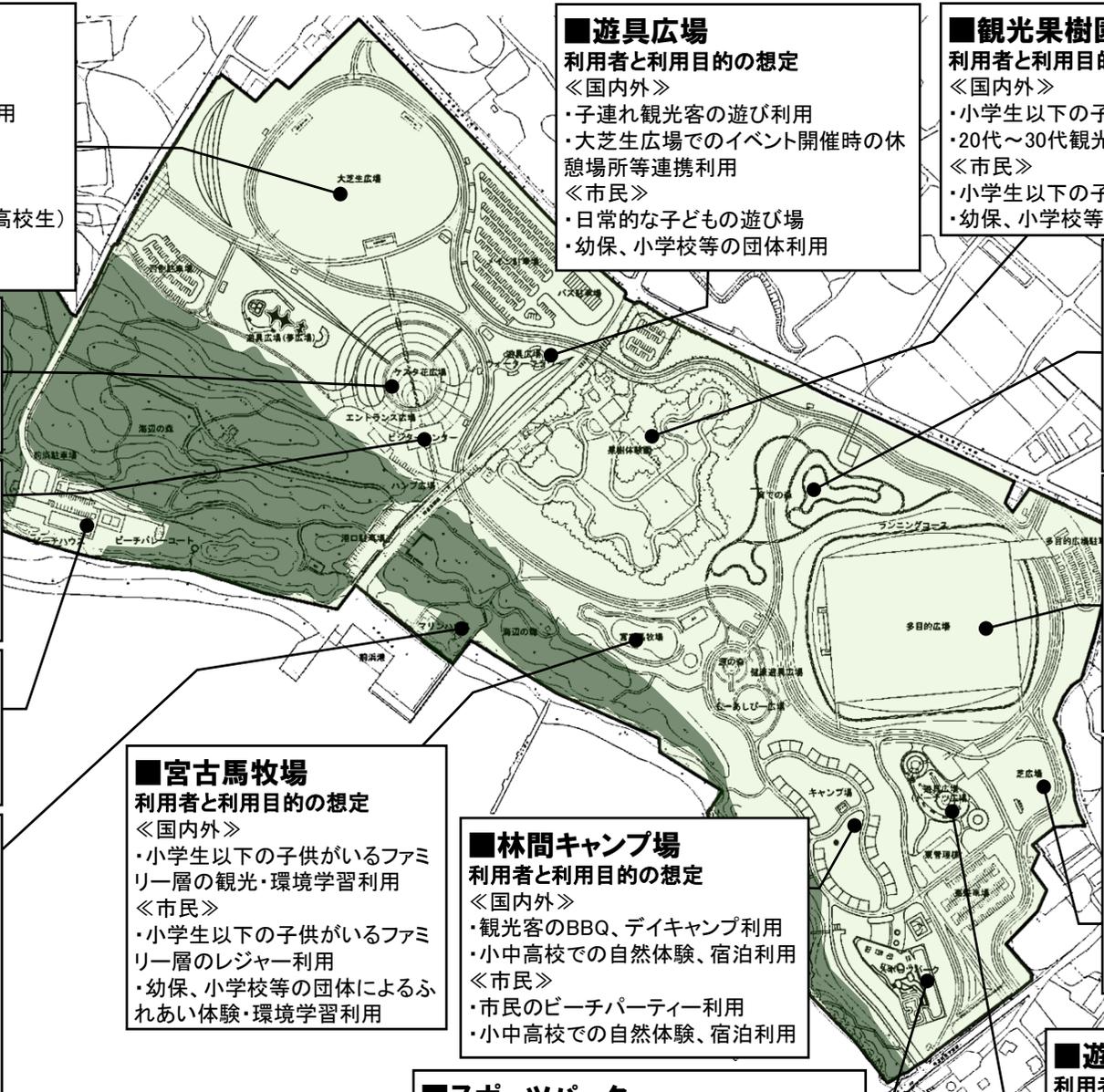
**■大芝生広場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・全日本トライアスロン宮古島大会参加者の拠点地利用  
 ・スポーツ合宿で滞在する競技者のトレーニング利用  
 ・音楽やフードフェス等大規模イベント利用  
 ≪市民≫  
 ・軽スポーツやピクニック活動(子ども連れ家族、小中高校生)  
 ・トレーニング利用(部活動の生徒、20~40代)  
 ・健康増進、リハビリ利用(50~70代)

**■メイン花壇**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外・市民≫  
 ・公園の顔として、全ての公園利用者を対象とした花  
 修景空間を提供

**■ビジターセンター**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外・市民≫  
 ・公園の拠点として、全ての公園利用者を対象として、  
 受付、レンタサイクル、軽食・売店、展示室・学習室・  
 会議室等を提供

**■ビーチハウス**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外・市民≫  
 ・海水浴を中心としたマリネジャー利用者の休憩や  
 軽食の飲食、更衣等の場

**■マリンハウス**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・カヤック等マリンスポーツ拠点として、利用者の休憩  
 や飲食、更衣等の場  
 ・観光客の土産品購入の場  
 ・夜間営業も想定した食事の提供の場  
 ≪市民≫  
 ・カヤック等マリンスポーツ拠点として、利用者の休憩  
 や飲食、更衣等の場



**■遊具広場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・子連れ観光客の遊び利用  
 ・大芝生広場でのイベント開催時の休  
 憩場所等連携利用  
 ≪市民≫  
 ・日常的な子どもの遊び場  
 ・幼保、小学校等の団体利用

**■観光果樹園**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・小学生以下の子供がいるファミリー層の観光利用  
 ・20代~30代観光客のフォトスポット利用  
 ≪市民≫  
 ・小学生以下の子供がいるファミリー層のレジャー利用  
 ・幼保、小学校等の団体による体験利用

**■育ての森**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・観光客がエコツーリズムを体験する場  
 ≪市民≫  
 ・健康増進等のための日常的な散策・ジョギン  
 グ利用  
 ・小中学生の環境学習の場

**■多目的広場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・競技スポーツの大会、合宿等の拠点地利用  
 ≪市民≫  
 ・健康増進等のための日常的な散策・ジョギン  
 グ利用  
 ・市民スポーツ大会、部活動大会等による利用

**■芝生広場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・多目的広場でのイベント開催時の休憩場所  
 等連携利用  
 ≪市民≫  
 ・グラウンドゴルフ等の軽スポーツ利用  
 ・日常的な子どもの遊び場やファミリー層のピ  
 クニック利用

**■宮古馬牧場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・小学生以下の子供がいるファミ  
 リー層の観光・環境学習利用  
 ≪市民≫  
 ・小学生以下の子供がいるファミ  
 リー層のレジャー利用  
 ・幼保、小学校等の団体によるふ  
 れあい体験・環境学習利用

**■林間キャンプ場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・観光客のBBQ、デイキャンプ利用  
 ・小中高校での自然体験、宿泊利用  
 ≪市民≫  
 ・市民のビーチパーティー利用  
 ・小中高校での自然体験、宿泊利用

**■スポーツパーク**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・スケートボード、BMXの大会や、複合ビーチ  
 イベント等の会場利用  
 ≪市民≫  
 ・10代~20代の若者の日常的なスポーツ利用

**■遊具広場**  
 利用者と利用目的の想定  
 ≪国内外≫  
 ・子連れ観光客の遊び利用  
 ≪市民≫  
 ・日常的な子どもの遊び場  
 ・幼保、小学校等の団体利用

# 主な配置予定施設

施設種別	分類	施設名
公園施設	園路系	主管道路／主園路／副園路／キャンプ場内園路／海へ続く回廊／花の回廊／細園路／林内散策路／ランニング専用コース／アプローチ道路／拝所へのアプローチ道路
	広場系	エントランス広場／メイン花壇／大芝生広場／遊具広場／健康遊具広場／育ての森／多目的広場／芝広場／林間キャンプ場／もーあしび広場と源の森／宮古馬広場／スポーツパーク／ビーチバレーコート
	修景施設系	ケスタ小丘
	便益施設系	メイン駐車場／北駐車場／前浜駐車場／港口駐車場／多目的広場駐車場／東駐車場／駐輪場／独立棟トイレ
	休養施設系	森の観察台／夕日のテラス／四阿・パーゴラ
	管理施設系	ビジターセンター／多目的広場避難タワー／東管理棟
	その他	観光果樹園まいぱり
収益施設等	便益施設系	ビーチハウス／マリンハウス
	その他	民間事業者提案収益施設

# 宮古広域公園(仮称)鳥観図



# エントランス広場のイメージ



# ドーナツ広場一帯(公園東側)のイメージ



# 3. 民間活力導入予定施設の概要

# 市場調査の対象



# ビーチハウス

海水浴を中心としたマリンレジャーや海辺での休憩・飲食を楽しむ利用者のためのサービス施設。

## ■機能と諸室規模(現段階での想定)

項目	内容及び規模
飲食店機能	2階に眺望を活かした店舗を設置。 50～60席規模を想定
サービス機能 (ショップ・軽食)	ショップ：ビーチ利用者向けショップ・サービス受付 軽食：パーラー
管理機能	管理・放送室、保健室、倉庫
便益機能	更衣・シャワー室、ロッカールーム、便所

# マリンハウス

- 桟橋付近を中心としたカヤック他マリンスポーツの拠点
- マリンレジャーや海辺での休憩・飲食を楽しむ利用者のためのサービス施設

## ■機能と諸室規模(現段階での想定)

項目	内容及び規模
マリンショップ	マリンレジャーの運営、受付、スーベニアショップ (海水浴用品含む)
艇庫	海水での艇庫事例 (136~450m <sup>2</sup> ) の中間値規模より 300m <sup>2</sup> とする
飲食店	2階に店舗を設置。 60席配置、テラス席も設ける
便益機能	更衣・シャワー室、ロッカールーム、便所

# 新たな収益施設の想定

R2年度業務によるサウンディングを踏まえ、ビーチハウス、マリンハウスのほかに、宿泊施設（ホテル）を想定。

## ■規模設定(現段階での想定)

項目	数量	単位	項目	数量	単位
ダブルルーム (35部屋)	25	m <sup>2</sup>	客室有効率	76	%
ツインルーム (65部屋)	25	m <sup>2</sup>	階数	2	階
客室面積	2,500	m <sup>2</sup>	部屋単価	17,500	円
建築面積	1,500	m <sup>2</sup>	客室m <sup>2</sup> 単価	700	円
延床面積	3,300	m <sup>2</sup>	稼働率	80	%

- 数量については、公園内に宿泊施設を建設した事例である「平成記念公園宿泊施設整備事業」等を参考として設定。
- 客室m<sup>2</sup>単価については、事業対象地周辺のホテルの相場をもとに設定。

# 施設共通 留意事項

## ■環境保全

- 排水処理について、高度処理浄化槽を用いた生物酸化処理等を行い、必ずBOD10ppm以下として放流とする。

## ■意匠及び構造(現段階での想定)

- 耐塩害・耐風性を考慮する。
- ビーチハウス・マリンハウスは、背後の海岸林のスカイラインを切らない2階建てとする。
- シンプルな形態で周辺環境に調和させる。
- 自然海岸のすぐれた景観を損なわない。また宮古島市景観計画に従う。

## ■その他

- バリアフリーアクセスを検討。
- ビーチハウス、マリンハウスのレストランは、それぞれ異なる客層を対象として多様なニーズに応える。

# 事業スキーム

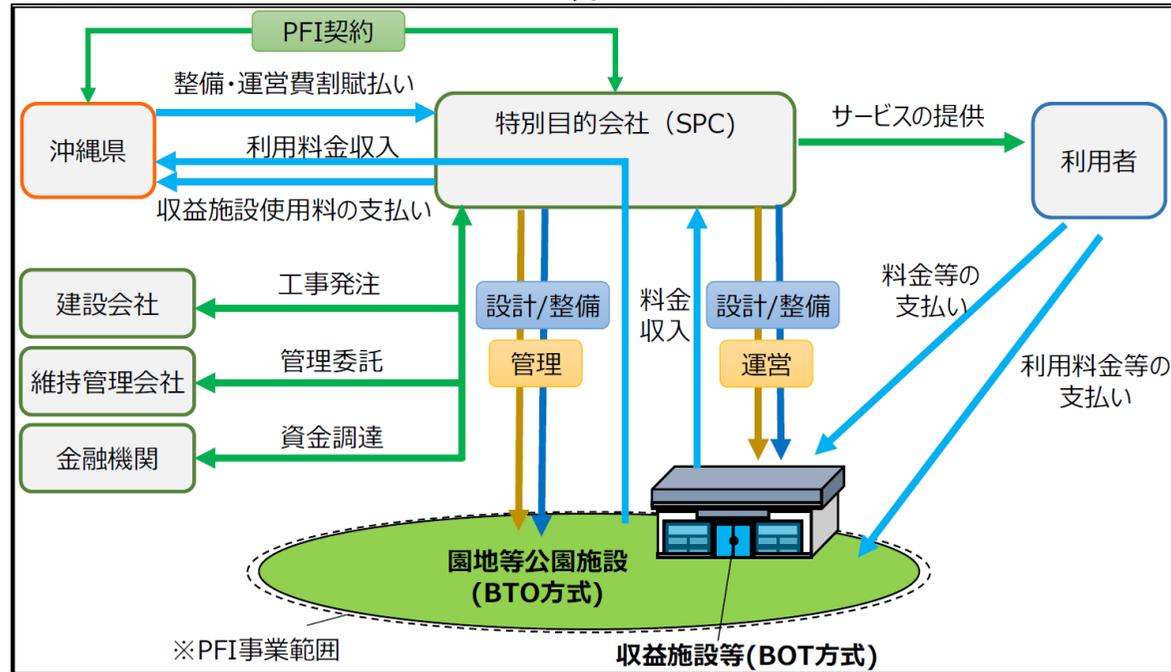
## ■想定する事業スキーム

事業スキームを比較評価した結果、「全域PFI（混合型）」が最適であると評価した。

項目	全域Park-PFI	全域PFI（混合型）	従来方式+Park-PFI	DBorDBO+Park-PFI	PFI+Park-PFI
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●事業者ノウハウを園全体に反映しやすい。</li> <li>●全域の整備から運営管理まで同一業者が行うため全体マネジメントが行いやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●事業者ノウハウを園全体に反映しやすい。</li> <li>●全域の整備から運営管理まで同一業者が行うため全体マネジメントが行いやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●サウンディングにて事業者より要望があった。</li> <li>●全域に比べて事業者ノウハウの反映範囲が限られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●官側の費用負担を抑えつつ民間ノウハウ活用が可能。</li> <li>●手続きが複雑化する。</li> <li>●Park-PFIの対象範囲設定に検討が必要。</li> </ul>	
官側費用負担	<p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●一括発注によりコスト縮減が図りやすい。</li> <li>●完了検査が必須でないことから、広大な特定公園施設の買い取りに費用とリスクが伴う。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●一括発注によりコスト縮減が図りやすい。</li> <li>●施設整備費・運営費の割賦払いが可能。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●初期費用が大きく、官民連携のメリットが少ない。</li> <li>●特定公園施設の整備費用を公募対象公園施設の収益から還元。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●初期費用が比較的抑えられる。</li> <li>●PFIとPark-PFIのメリット享受が可能。</li> <li>●検討や公募手続きの負担が大きい。</li> </ul>	
民側費用負担	<p style="text-align: center;">×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公募対象公園施設の収益から全体事業費の1割分の捻出が必要。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●整備から運営まで、負担が大きいですが、提案により収益化可能。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●費用負担の対象施設が全域に比べて限られるため、リスクが少ない。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●費用負担の対象施設が全限られるため、リスクが少ない。</li> </ul>	
総合評価	<p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●民間ノウハウを活かしやすいが、官側・民側のリスクともそれなりに大きい。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●官民双方にメリットがあり、利用者へのサービスやエリア活性化も図りやすい。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">×</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●一括発注でない点で官側メリットが少なく、官民連携の利点が活かしにくい。</li> </ul>	<p style="text-align: center;">△</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●一括発注でない点で官側メリットが少なく、官民連携であるものの手続きが複雑。</li> </ul>	

# 事業スキーム

## ■本事業で最適と評価したスキーム：全域PFI(混合型)



- 事業対象地全域について、特定公園施設または事業対象地全域の公園施設の整備・管理運営を、特別目的会社（SPC）へ一括で発注する。
- 県は、SPCとPFI契約を行い、公園施設の整備費・管理運営費を事業期間の割賦で支払う（サービス購入事業）。
- 公園施設のほか、民間事業者は独立採算により収益施設を整備・管理運営を行う。
- サウンディング調査において、事業者から本スキームでの実施要望があった。
- BOT方式によるサービス購入事業と独立採算事業との混合型にすることで県の割賦払い額を抑えることが可能となる。

# 主な配置予定施設

「全域PFI（混合型）」の場合、p 26 で示したように公園施設をBTO方式、収益施設をBOT方式とする。また、宿泊施設をはじめとして検討されている新たな収益施設は、事業期間後に県が所有する施設としてはなじまないことから、BOO方式とする。

施設種別	分類	施設名
公園施設 (BTO方式)	園路系	主管道路／主園路／副園路／キャンプ場内園路／海へ続く回廊／花の回廊／細園路／林内散策路／ランニング専用コース／アプローチ道路／拝所へのアプローチ道路
	広場系	エントランス広場／メイン花壇／大芝生広場／遊具広場／健康遊具広場／育ての森／多目的広場／芝広場／林間キャンプ場／もーあしび広場と源の森／宮古馬広場／スポーツパーク／ビーチバレーコート
	修景施設系	ケスタ小丘
	便益施設系	メイン駐車場／北駐車場／前浜駐車場／港口駐車場／多目的広場駐車場／東駐車場／駐輪場／独立棟トイレ
	休養施設系	森の観察台／夕日のテラス／四阿・パーゴラ
	管理施設系	ビジターセンター／多目的広場避難タワー／東管理棟
	その他	観光果樹園まいぱり
収益施設等 (BOT方式)	便益施設系	ビーチハウス／マリンハウス
収益施設等 (BOO方式)	その他	民間事業者提案収益施設

# 事業方式

PFIの事業方式には、供用開始後(工事完成後)の施設の所有者の違いや、移転のタイミングによって複数の方式が存在する。BTO方式では地方公共団体が、BOT方式及びBOO方式では民間事業者が施設の所有者となる。

## ■BTO方式(公園施設)

Build Transfer Operateの略。民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

### B → T → O 方式

Build (建てて)	Transfer (移転して)	Operate (管理・運営する)
----------------	--------------------	----------------------

## ■BOT方式(収益施設)

Build Operate Transferの略。民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

### B → O → T 方式

Build (建てて)	Operate (管理・運営して)	Transfer (移転する)
----------------	----------------------	--------------------

## ■BOO方式(新たな収益施設)

Build Own Operateの略。民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

### B → O → O 方式

Build (建てて)	Own (所有して)	Operate (管理・運営する)
----------------	---------------	----------------------

# 民間活力導入可能施設の方針

## ■導入可能施設

民間事業者からの事業提案において導入可能な施設は、基本設計で示された施設の機能を有する施設であることが基本的な要件となる。

なお必要提案要件のうち、WSでの検討や地区住民説明会での住民要望等から導入することとした施設、安全性確保のために必要な施設については、その主旨を十分反映した事業提案とすることが必須である。

要件		要件を満たす導入可能施設の例	
基本提案要件	基本設計で設定された施設機能の反映	基本設計時のすべての施設の機能を有する施設	
必要提案要件	検討委員会及び宮古島市ヒアリングでの要望	サイクリング用コース、ランニング用コース 等	
	ワークショップでの検討	遊具広場機能	発達に応じた構成でこどもの創造性を誘発する大規模遊び広場（水の活用、日陰の確保などを条件とする。基本設計のゆめ広場、ウォーターフラワー、ドーナツ広場に相当） 等
		スポーツパーク機能	若年層の利用が想定され、何らかの形で市内愛好団体の運営への参加が期待できるスポーツ施設（スケートボード、3on3バスケット、ストリートダンス等。ただし、周辺地域への騒音対策が必須） 等
		自然体験・学習機能	学習・案内の拠点施設、体験施設 等
	地区住民説明会での要望	拝所へのアプローチ道路 等	
	パブリックコメントでの要望	オートキャンプ場（現時点ではサイト別電源なし） 等	
	安全性の確保	津波避難施設、市道来間線の交通安全対策 等	
その他の提案要件	利用快適性・利便性の向上	基本計画で検討した大屋根広場等の日除け、降雨対策施設／園内交通システム／物販、飲食サービス施設 等	
	宮古島らしさの演出	ケスタ小丘、エントランス広場から海へ導く象徴的動線 等	

# 民間活力導入可能施設の方針

## ■設置できない施設

県の事業として設置ができない施設は、保安林や前浜等の海岸の自然環境を著しく改変あるいは悪化させる施設や都市公園法上設置が認められない施設である。

要件	設置できない施設等
保安林・海岸の自然環境を著しく改変あるいは悪化させる施設	保安林を伐採して設置する施設（遊歩道を除く）
	海岸の生物の生育・生息環境に影響を与える施設（砂浜を減少させる新たな工作物、夜行性動物の行動を妨げる夜間照明等）
都市公園法上認められない施設	都市公園法施行令第5条：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第四項に規定する下記の接待飲食等営業に係る飲食店 1)キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業 2)喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。） 3)喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの

# 事業収支の考え方

「整備費、維持管理見込み」及び「収益見込み」について、個別対話の場で貴社のご意見をお聞かせください。

## ■基本方針

- リスク分担を踏まえ受益者負担原則に基づき官民の費用負担役割を決定
- 収益施設は民間事業者の独立採算を原則とする

分類	施設名	想定規模、導入機能の想定	事業の位置づけ	整備費、維持管理費見込み	収益見込み
公園施設	広場系	キャンプ場（サイト、BBQ、レンタル機材、食材販売など）、多目的広場（利用料、貸室など）、自動販売機	必須：導入機能は目安、民間提案による	施設整備費 維持管理費 営業費用（年）	営業収入（年） ・利用者数： ・単価：
	管理施設系	ビジターセンター（軽食コーナー、売店、貸室、レンタサイクルなど）	必須：導入機能は目安、民間提案による	施設整備費 維持管理費 営業費用（年）	営業収入（年） ・利用者数： ・単価：
防災機能	津波避難施設	仕様未定	必須	—	—
収益施設	ビーチハウス	飲食店、サービス（ショップ・軽食）、管理機能、便益機能など 規模想定はP21参照	必須：導入機能は目安、民間提案による	施設整備費 維持管理費 営業費用（年）	営業収入（年） ・利用者数： ・単価：
	マリンハウス	マリンショップ、艇庫、飲食店、便益機能など 規模想定はP22参照	必須：導入機能は目安、民間提案による	施設整備費 維持管理費 営業費用（年）	営業収入（年） ・利用者数： ・単価：
	民間事業者提案収益施設	宿泊施設など 規模想定はP23参照	自由提案	施設整備費 維持管理費 営業費用（年）	営業収入（年） ・利用者数： ・単価：
その他	—	民間事業者提案	自由提案	〃	〃

## ■行政コスト負担軽減のアイデア

項目	ケース1	ケース2	ケース3
行政コスト削減	民間事業範囲を広げ、コストメリットを図る	指定管理費を民間提案で評価する	総合評価の価格点比率を上げる
評価			

項目	ケース1	ケース2	ケース3
民間収益の扱い	指定管理相当分を行政に還元	民間収益の一部を行政に還元（定額制）	民間収益の一部を行政に還元（定率制）
評価			

「行政コスト負担軽減のアイデア」について、上記案の評価や貴社のその他のご意見を、個別対話の場でお聞かせください。

# 本事業における官民の役割分担(案)

全域PFI（混合型）について、県と民間事業者のリスク発生時の役割分担（案）を下記に整理した。なお、下表は他自治体PFI案件をもとに想定されるリスクの内容、分担を作成しており、今後県や民間事業者の意向を踏まえて、本事業における官民の役割分担を検討していく必要がある。

## ■リスク分担表(案) 事業共通①

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			県	事業者
共通 社会リスク	入札説明書等、 公募書類リスク	入札説明書等の誤りによるもの	●	
		県の事由による内容の変更によるもの	●	
	入札参加リスク	コンソーシアム組成に関するもの		●
		入札参加費用に関するもの		●
	契約締結リスク	県の事由により契約が結べない場合	●	
		事業者の事由により契約が結べない場合		●
	法制度変更 リスク	法制度の新設・変更に関するもの（本事業に直接関連する法令変更）	●	
		法制度の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）		●
	許認可 リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	●	
		上記以外の許認可に関するもの		●
		県が取得すべき許認可の遅延によるもの	●	
	税制度 リスク	事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		●
		事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	●	
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		●
政治関連 リスク	消費税の変更によるもの	●		
	その他の税制度の新設・変更によるもの		●	
	政策の変更によるもの	●		
住民問題 リスク	議会承認に関するリスク	●		
	県の事由によるもの 事業者の事由によるもの	●		
住民問題 リスク	施設の建設自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●		
	県の責めに帰すべき事由による調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●		
		上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●

# 本事業における官民の役割分担(案)

## ■リスク分担表(案) 事業共通②

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			県	事業者	
共通	社会リスク	県が行う業務に起因するもの	●		
		事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		●	
		地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		●	
	第三者賠償リスク	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		●	
		維持管理・運營業務に起因する騒音・振動等に関するもの		●	
		施設の瑕疵による事故によるもの		●	
		施設の劣化及び維持管理の不備による事故によるもの		●	
	債務不履行	事業者の責によるもの	県の事由によるもの	●	
			事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		●
			事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合		●
	公共の責によるもの	無許可での事業者の交代又は義務の違反		●	
		県の債務不履行	●		

# 本事業における官民の役割分担(案)

## ■リスク分担表(案) 公園施設整備運営事業(BT0方式)①

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			県	事業者	
事業全体	不可抗力リスク	天災等(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象)や疾病(予測不可能なもの)など、管理者等及び選定事業者双方の責に帰すことができないもの	●	▲	
	資金調達リスク	事業者が必要な資金を調達できない場合 県が必要な資金を調達できない場合	●	●	
	金利変動リスク	基準金利確定前の金利変動によるもの 基準金利確定後の金利変動によるもの	●	●	
	補助金変更リスク	事業者帰責事由により実際に支給される補助金額が想定より減少 上記以外の事由に起因するもの	●	●	
	物価変動リスク	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減	▲	●	
計画・設計段階	計画・設計リスク	県の提示条件、指示の不備・変更によるもの 上記以外の事由に起因するもの	●	●	
	測量・調査リスク	県が実施した測量・調査に関するもの 事業者が実施した測量・調査に関するもの	●	●	
	用地リスク	土壌汚染リスク	建設予定地の土壌汚染によるもの	●	
		地質障害・ 地中障害物リスク	地中障害物が発見された場合 県が事前に公表した資料に明示されているもの	●	●
		埋蔵文化財発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	●	
建設段階	工事リスク	工事遅延リスク	県の事由に起因する工事完了の遅延 上記以外の事由に起因する工事完了の遅延	●	●
		工事監理リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		●
		工事費増大リスク	県の指示による工事費の増大・予算超過 上記以外の工事費の増大・予算超過	●	●
		性能リスク	要求水準未達(施工不良含む)		●
		施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
		性能変更リスク	建設中に、県の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生 事業者の提案による仕様の変更によるもの	●	●

# 本事業における官民の役割分担(案)

## ■リスク分担表(案) 公園施設整備運営事業(BTO方式)②

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			県	事業者
維持管理・運営段階	事業内容変更リスク	県の責に帰する事業内容等の変更によるもの	●	
		事業者の責に帰する事業内容等の変更によるもの		●
	施設損傷リスク	劣化による損傷		●
		事業者の維持管理業務に起因する施設の損傷		●
		県の責めによる施設の損傷	●	
		利用者等の第三者による施設の損傷	▲	●
	施設瑕疵リスク	使用開始後2年以内(ただし、事業者に故意・重過失がある場合は10年以内)に、瑕疵が見つかった場合		●
		使用開始後3年目以降に、瑕疵が見つかった場合(但し、経年劣化と認められるものは除く)	●	
性能リスク	要求水準未達		●	
維持管理・運営費増大リスク	県の事由による事業内容等に起因する維持管理及び運営費の増大	●		
	上記以外の要因による維持管理及び運営費の増大		●	
需要の変動リスク(利用料金収入)	県の事由による事業内容、用途変更等に起因する収入に関するもの	●		
	上記以外の事由に関するもの	▲	●	
運営リスク	利用者(参加者)の事故		●	
	苦情やトラブル等への対応		●	
移管段階	施設の性能確保リスク	事業期間終了時における要求水準の保持		●
		事業の終了手続きに関する諸費用の発生		●
	移管手続きリスク	事業者の清算手続きに伴う損益等		●

# 本事業における官民の役割分担(案)

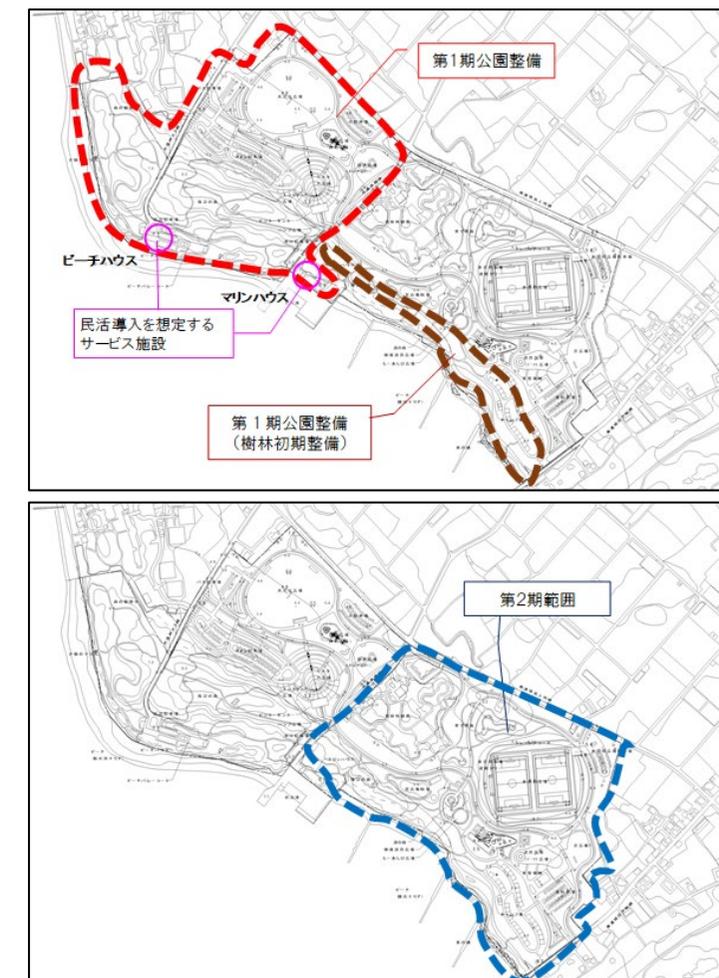
## ■リスク分担表(案) 収益施設等整備運営事業(BOT方式、B00方式)

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			県	事業者	
事業全体	不可抗力リスク	天災等(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象)や疾病(予測不可能なもの)など、管理者等及び選定事業者双方の責に帰すことができないもの		●	
	資金調達リスク	事業者が必要な資金を調達できない場合		●	
	物価変動リスク	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減		●	
計画・設計段階	計画・設計リスク	事業者が実施した計画・設計に関するもの		●	
	測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に関するもの 県が実施した測量・調査に関するもの	●	●	
用地リスク	土壌汚染リスク	建設予定地の土壌汚染によるもの	●		
	地質障害・地中障害物リスク	地中障害物が発見された場合 県が事前に公表した資料に明示されているもの	●	●	
	埋蔵文化財発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	●		
			●		
建設段階	工事リスク	工事遅延リスク	県の事由に起因する工事完了の遅延 上記以外の事由に起因する工事完了の遅延	●	●
		工事監理リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		●
		工事費増大リスク	県の指示による工事費の増大・予算超過 上記以外の工事費の増大・予算超過	●	●
		性能リスク	要求水準未達(施工不良含む)		●
		施設損傷リスク	工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
		性能変更リスク	建設中に、県の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生 事業者の提案による仕様の変更によるもの	●	●
維持管理・運営段階	事業内容変更リスク	県の責に帰する事業内容等の変更によるもの	●		
		事業者の責に帰する事業内容等の変更によるもの		●	
	施設損傷リスク	劣化による損傷		●	
		事業者の維持管理業務に起因する施設の損傷 県の責めによる施設の損傷	●	●	
	施設瑕疵リスク	利用者等の第三者による施設の損傷		●	
		使用開始後、瑕疵が見つかった場合		●	
	性能リスク	要求水準未達		●	
	維持管理・運営費増大リスク	県の事由による事業内容等に起因する維持管理及び運営費の増大 上記以外の要因による維持管理及び運営費の増大	●	●	
需要の変動リスク	利用料金収入に関するもの		●		
運営リスク	利用者(参加者)の事故		●		
	苦情やトラブル等への対応		●		

# 整備工程の考え方

基本設計時（H30.3）には、工区を1期・2期とわけた段階的な整備工程とし、部分供用期間を含めて15年程度の工事期間を想定していたが、令和2年度の事業者ヒアリングを参考に、工区を分けず、全体の工事期間を5年程度とする想定に見直した。

## ■段階的な整備工程とする案



見直し



## ■全域をまとめて整備する案



# 今後の事業スケジュール(案)

R2年度業務での検討を踏まえ、PFIにより事業を推進する場合の今後の事業スケジュール(案)を以下に示す。



# 4. 現場条件等

# (参考)現況写真

H30年7月 ビーチハウス予定地



マリンハウス予定地



# 法規制等 都市公園法(条例)

## ■沖縄県都市公園条例(現行)

- 建築面積

公園施設の設置(売店等) 建蔽率2%

- 使用料(公園施設を設ける場合※設置許可)

種別	単位	使用料
売店、軽飲食店その他の施設	1平方メートル1年につき	950円

- 使用料(公園施設を管理する場合※占用許可)

種別	単位	使用料
売店及び軽飲食店	1平方メートル1年につき	5,220円
その他の施設	1平方メートル1年につき	1,130円

# 法規制等 森林法(保安林)

## ■基本設計計画書より

- 既存樹林など可能な限り残す
- 現地形を残す



# 法規制等 港湾法・海岸法

港湾法・海岸法に関する施設設置・管理については、都市公園の設定・協定により調整する予定



## ■港湾隣接地域

- 港湾隣接地域内の公共空地に係る法第37条第1項第1号に掲げる行為の許可を受けた者は、占用料を納入しなければならない。（港湾法・沖縄県港湾管理条例）

## ■臨港地区

- 建築できる建物が制限される（港湾法・沖縄県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例）

## ■海岸保全区域

- 海岸保全施設以外の施設又は工作物を設置して海岸保全区域を占用しようとする場合は、海岸管理者の許可を受けなければならない。（海岸法）

# その他

## ■宮古広域公園整備事業環境影響評価

- 草地管理において、除草剤等による水域汚染への対応策が求められている。（宮古広域公園の整備方針としては除草剤等の農薬は基本的に使用しない方針）
- 砂浜に生息、生育する動植物への攪乱を避ける海岸利用方法が求められている。
- 特に、海岸沿いに生育している特定植物群落への保全対策が求められていることから、施設整備による群落の消失が起こらないよう進める必要がある。

## ■景観形成区域(宮古島全域)

- 景観形成区域（宮古島全域）宮古島景観計画に沿った施設整備を実施する必要がある。
- 建築物や工作物の新設、移転、外観の変更、開発行為等について宮古島市へ届出を行い、宮古島市景観審議会による審議・許可が必要。

## ■宮古島市景観計画(R3年4月改定)

- 「海岸地域景観ゾーン b. 観光・リゾート共生景観」の景観まちづくり方針及び基準に従い、眺望の障害を生じないよう緑化や規模形態の工夫、周囲の緑化、風土と環境に調和した意匠・素材の活用を積極的に行う。
- なお同基準では建築物の高さを13m以下（以前は7m以下）としているが、「一体的な開発において十分な緑地を確保し全体として景観に優れたもの」「良好な海岸景観と調和し眺望を妨げない配置、形態、意匠の工夫がされている」であればこの限りではないとされている。