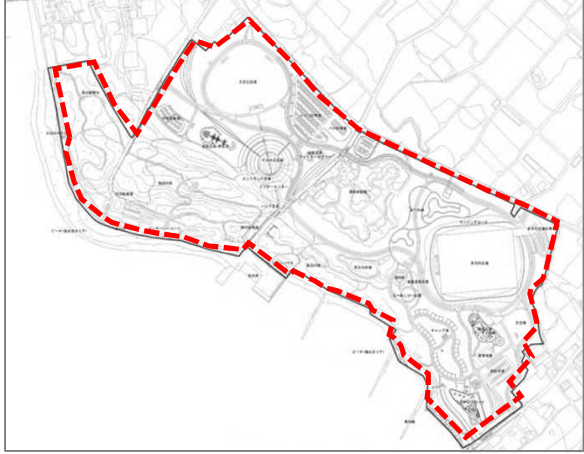
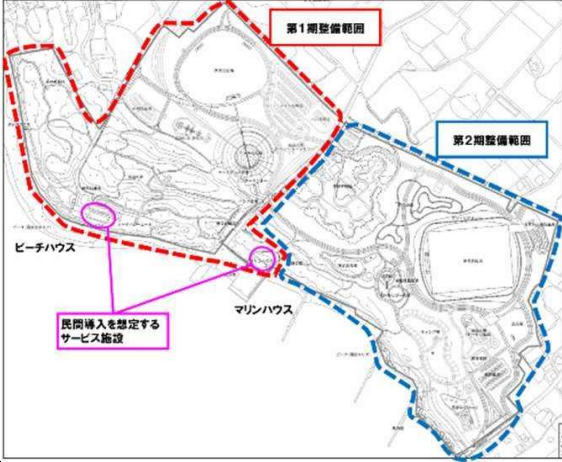


4. 事業区域の想定

事業区域(案)の比較

| 事業区域設定 | | 一括公募（全域） | 分割公募・分割整備（第1期＋第2期） |
|-----------|------------------------|--|--|
| 整備区分のイメージ | |  |  |
| 整備範囲・順序 | | 公園全域を一括整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・第1期整備：西側の計画区域（ビーチハウス・マリンハウスを含む） ・第2期整備：東側の計画区域 |
| 公募区分 | | 公園全域を一括公募 | 第1期、第2期に分けて分割公募 |
| 各手法の比較検討 | 早期供用開始・効果発現 | △ 全域整備後の供用開始となるため、公園開業による効果の発現が比較的遅れる | ○ 第1期は先行して供用開始が図れるため、公園開業による早期の効果発現が期待できる |
| | 将来的な情勢変化等への対応 | △ 当初の計画提案内容に基づき基本的な整備内容は確定するため、情勢変化への柔軟性は比較的低い | ○～△ 段階整備となるため、第2期の各公園施設の必要規模や導入機能に一定程度の柔軟性を持たせることが考えられる |
| | 公園サービスの一貫性や創意工夫の余地 | ○ ・同一事業者が手がけることで同一コンセプトの下、一貫性ある公園サービスが提供できる ・敷地全体における利用動向を想定した一体的なランドスケープや施設配置など回遊性の高いプラン検討が可能 | △ ・第1期と第2期で事業者が異なった場合、事業のコンセプトが重ならず、公園の管理運営を含めたサービス水準に違いが生じる可能性がある。また、第1期と第2期の構造物等の擦り合わせが必要となる。 ・第1期では整備範囲のみの利用を想定したプランにならざるを得ないため、第2期整備後の公園全体の利用を想定したプランを検討できない ・設計期間や供用開始までの期間が短くなるため、ニーズ特定やリスク想定がしやすく、提案の具体化が期待できる |
| | 事業規模によるスケールメリット（経済効果等） | ○ 全域一括整備・管理運営による対象範囲が大きいと、自由度の高い提案や一体的な公園サービス、効率的な整備・管理運営が行えることによるコスト縮減等が期待できる | △ 分割公募の場合、全体的な提案規模感が縮小し、整備・管理運営の効率化が限定され、全体コストが高くなる可能性がある等、経済効果が享受しにくい |
| | 民間収益施設の展開可能性 | ○ 対象敷地が広い方が施設配置のバリエーションについて幅広く検討できる | △ 限られた敷地の中で施設配置のバリエーションが限られる。 |
| 民間事業者の意向 | | ○ 一体的な公園整備・サービスの提供が可能なおとから、一括公募を望む意向が多い | △ 公園サービスのばらつきや提案規模感の縮小につながることを懸念する意向あり。一方で、第1期と第2期でのターゲット層のすみ分けや地域ニーズを踏まえた段階整備が可能であることに言及する意見もある。 |

5. 事業スキーム案

公共施設(民間収益施設以外の公園施設)の整備手法

| 手法 | BT0方式 (PFI法、サービス購入型) | DBO方式もしくはDB方式 (※ここではDBOについて記載) | Park-PFI (特定公園施設の整備) | 従来方式 | |
|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| スキームイメージ図 (公共施設の事業者との契約関係) | | | | | |
| 根拠法 | PFI法 | — | 都市公園法 | — | |
| 概要 | 民間事業者が設計・施工を行い、施設を公共に譲渡した後、管理運営を行う方式。資金は民間が調達。 | 公共が資金調達し、民間事業者が設計・施工・管理運営を一括で行う方式。 | 都市公園内に収益施設を設置・管理する民間事業者を公募で選定。収益施設で得られる収益を活用して他の公共施設を整備する手法。 | 公共が資金調達し、設計、施工、管理運営の各業務を分離発注で行う方式。 | |
| 業務範囲 | 設計 | 民間事業者 | 設計 | 公共 | |
| | 施工 | | 施工 | | |
| | 維持管理運営 | | 維持管理運営 | | |
| | 資金調達 | | 資金調達 | | |
| 施設の所有者 | 建設中:民間、運営中:公共 | 民間事業者 (民間:指定管理) 公共 | 民間事業者 (民間:指定管理) 公共 | 公共 | |
| 発注形態 | 性能発注・一括発注 | 性能発注・一括発注 | 性能発注・一括発注 | 仕様発注・分割発注 | |
| 契約形態、契約期間 | 長期包括(契約期間は最大30年間) | 長期包括 | 整備部分のみ複数年、包括 | 整備部分は単年度、分割 | |
| 支払い方法 | 施設整備費 | 出来高払い | 出来高払い(公募対象公園施設の収益還元あり) | 契約毎に一括払い | |
| | 維持管理・運営費 | 年度毎に支払い | 年度毎に支払い | 年度毎に支払い | |
| 各手法の比較検討 | 効率性・サービス水準の向上 | 設計・施工・管理運営を一体的に扱うことで、民間のノウハウ・技術を最大限活用でき、事業の効率化やサービス水準の向上が期待できる | 設計・施工・管理運営を一体的に扱うことで、民間のノウハウ・技術を最大限活用でき、事業の効率化やサービス水準の向上が期待できる | 設計・施工部分のみPFIやDBOと同等の効率性、サービス水準向上が期待できる | 効率性や利用者のサービス水準の向上などに民間事業者のノウハウを十分に活かす切れない |
| | 事業スケジュール | 用地取得後の公募となるため、整備着手が遅れる 設計・施工一括発注のため整備期間短縮が可能 | 用地取得後の公募となるため、整備着手が遅れる 設計・施工一括発注のため整備期間短縮が可能 | 用地取得後の公募となるため、整備着手が遅れる 設計・施工一括発注のため整備期間短縮が可能 | 小規模でも用地取得できた範囲から整備着手できるため早期着手が可能 設計・施工分割発注のため整備期間が長くなる |
| | 財政負担 (費用削減、平準化) | 性能、一括発注によるコスト削減が期待できる 一般財源分は財政負担の平準化が可能な一方で金利負担等は増える。国庫補助、起債分は財政負担が建設期間に集中する | 性能、一括発注によるコスト削減が期待できる 財政負担が建設期間に集中する | 性能、一括発注によるコスト削減が期待できる 財政負担が特定公園施設の引渡し時に集中する | 分割、仕様発注のため他方式に比べコスト削減が期待できない 財政負担が建設期間に集中する |
| | 事業継続性 | SPCによる責任の一元化や、民間、公共に加えて金融機関によるモニタリング等で事業継続を確保 | 金融機関のチェック機能が働かない。民間、公共によるモニタリングが必要 | 金融機関のチェック機能が働かない。民間、公共によるモニタリングが必要 | 金融機関のチェック機能が働かない。民間、公共によるモニタリングが必要 |
| 事業者からの評価 | SPC一括での整備・運営について賛成意見あり 一方で、民間収益施設を含めたPFIの場合は、SPCにリスクが残存することについての懸念意見あり | SPC組成が必須ではないため、応募要件が簡潔でよいとの意見あり | 全域をPark-PFIの特定公園施設として整備する場合は、整備費の1割負担が大きいため厳しいとの意見あり(※R3年サウンディング(前回業務)) | — | |

公共施設の維持管理運営手法

| 手法 | 指定管理者制度 | 公共施設等運営権方式 (コンセッション方式、PFI法) | 直営もしくは維持管理業務委託 | |
|----------|--|--|--|---|
| 根拠法 | 地方自治法 | PFI法 | 地方自治法 | |
| 概要 | 公共施設の維持管理運営を行う指定管理者を指定 | 公共施設所有権は公共が所有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する。運営権設定時に事業期間の運営対価を民間事業者が県に支払う | 直営もしくは業務ごとに委託 | |
| 管理運営期間 | ①従来の県営公園では3～5年 ②PFI事業期間に合わせて最長30年まで可（整備期間を含む） | 20年～30年 | 単年度 | |
| 利用料金の設定 | 民間事業者の提案について、公共が「承認」し、条例で定める。 | 協議の上、公共が民間事業者から「届出」を受け、条例で定める | 公共が条例で定める | |
| 公共の財政負担 | 利用料金収入から管理に要する費用を差し引いた不足分を公共が負担 | 基本的にはなし (民間事業者の独立採算) | 公共が全額負担 | |
| 利用料金収入 | 民間事業者が収受 | 民間事業者に帰属 (利益の一部を公共に還元可能) | 公共に帰属 | |
| 各手法の比較検討 | 公共の財政負担 | ○～△ 一括管理に伴う効率化による財政負担の削減 | ○ 一切の費用負担と管理運営が民間側となることで行政負担は大幅に削減 | × 公共が全額負担 |
| | 民間事業者の投資に対するリスク | ○～△ 収益施設のみ投資するためリスクが限定的 | × 本事業では将来需要が予測できず、運営対価に対する投資回収にかかるリスクが大きい | ○ 行政負担のためリスク無し |
| | サービス水準の向上 | ○ 民間事業者のノウハウに基づく公園のサービス向上が期待できる | ○ 民間事業者のノウハウに基づく公園のサービス向上が期待できる | × 短期間で民間の裁量によるサービス範囲が限定されるため民間事業者のノウハウが十分に発揮されない |

民間収益施設の整備・維持管理運営手法

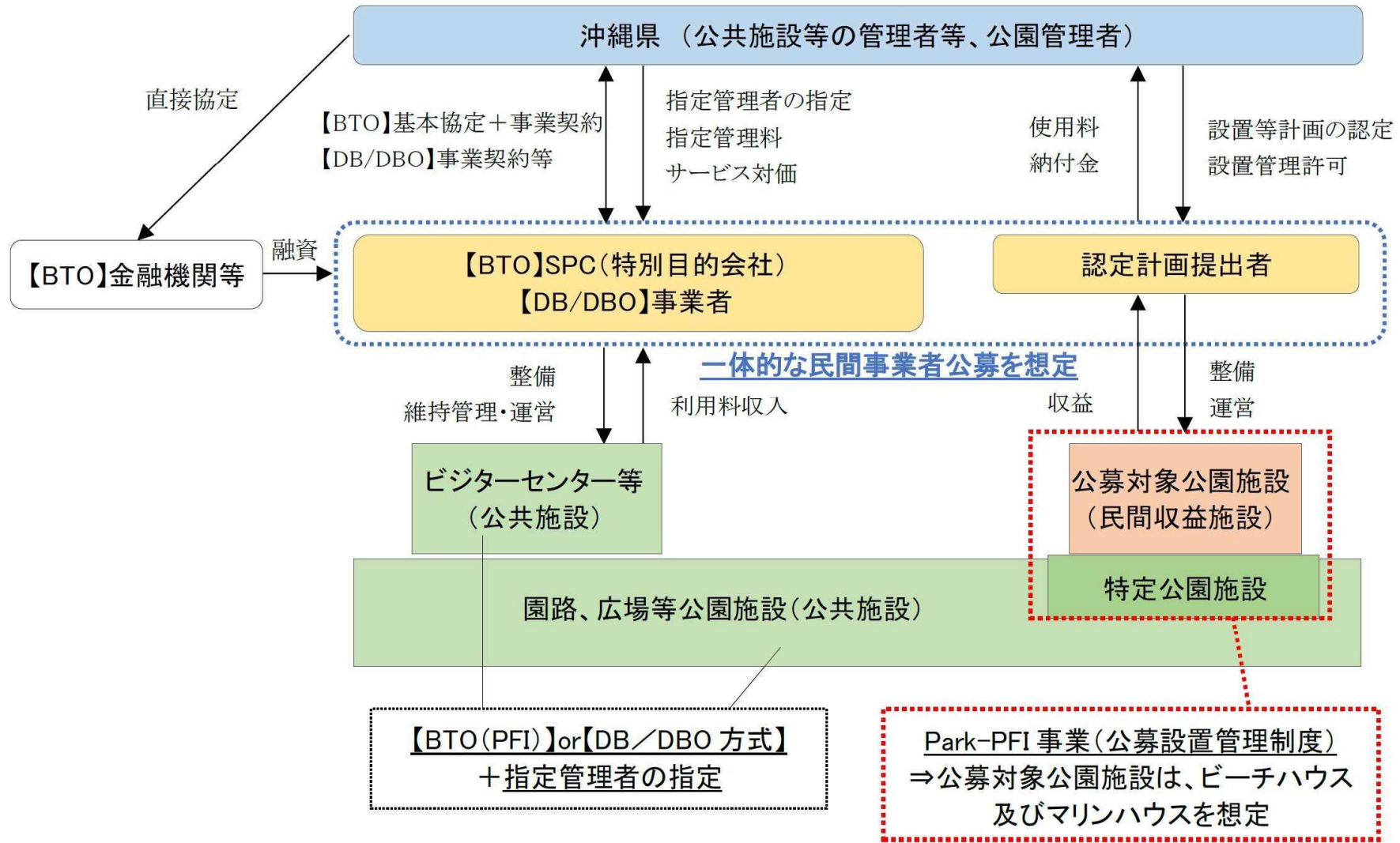
| 手法 | 設置管理許可制度 | Park-PFI (公募対象公園施設の整備・管理運営) | PFI 事業の付帯事業 | 【R2年度業務の推奨案】 BOT 方式もしくは BOO 方式(PFI 法) |
|---------------------------------------|---|--|--|---|
| スキームイメージ図 (公共施設と民間収益施設の各事業者との契約関係) | | | | |
| 根拠法 | 都市公園法 | 都市公園法 | PFI 法、都市公園法 | PFI 法、都市公園法 |
| 概要 | 都市公園法第5条第1項の許可により、民間収益施設を設置及び管理する。 | 都市公園法の第5条の2に定める公募対象公園施設として、民間収益施設を整備・管理運営する。(※設置管理許可も併せて必要) | 本来公共部門が必要とする施設(事業)に、民間収益施設事業を付帯的施設(事業)として加えて実施する。(※今回のケースでは、公共施設部分のPFI事業と一体公募する民間収益施設部分の設置管理許可制度と同義) | PFI 法に基づく BOT 方式もしくは BOO 方式により、民間収益施設を整備・管理運営する。(※設置管理許可も併せて必要) |
| 許可期間 | 最長10年 (許可の更新は可能) | 最長20年 (認定計画の有効期間20年以内) | 最長10年 (許可の更新は可能) | 最長30年 (都市公園法第5条第4項) |
| 特例 | — | ・許可期間の延伸(最長20年) ・建蔽率の緩和 ・占用物件の緩和 ・国庫補助、低利融資制度 | — | ・PFI 法に基づく選定事業における設置管理許可期間の延伸(最長30年) ・低利融資制度 |
| 民間事業者の費用負担 | ・民間収益施設の事業費(独立採算) ・設置許可使用料 ・納付金(県への収益還元) | ・民間収益施設の事業費(独立採算) ・設置許可使用料 ・特定公園施設の整備費の1割削減 ・納付金(県への収益還元) | ・民間収益施設の事業費(独立採算) ・設置許可使用料 ・納付金(県への収益還元) | ・民間収益施設の事業費(独立採算) ・設置許可使用料 ・納付金(県への収益還元) |
| 各手法の比較検討 | 事業期間 (民間収益施設の投資回収期間) | △ 事業期間が10年を超える場合は許可更新が必要 | △ 最長20年間 | △ 事業期間が10年を超える場合は許可更新が必要 ○ 最長30年間 |
| | 民間収益施設の収益変動リスクの隔離 (※公共施設の整備手法に PFI 事業を適用する場合のみ要検討) | ○ 民間収益施設の事業主体は、PFI 事業の SPC(特別目的会社)とは別主体(応募グループ内の企業)にできる | ○ 民間収益施設の事業主体は、PFI 事業の SPC とは別主体にできる | ○ 民間収益施設の事業主体は、PFI 事業の SPC とは別主体にできる |
| | 事業期間終了時の施設の取り扱いについて | ○ 原状回復、許可の更新など | ○~△ 原状回復、もしくは公園管理者が指定する第三者への譲渡 | △ 原則、原状回復 (許可の更新は、要協議事項) |
| | 事業破綻時の施設の取扱について(第三者への譲渡など) | △ ・事業破綻時には、事業開始時に預かる保証金を用いて民間収益施設を撤去する等の手法が考えられる。 | ○ 都市公園法第5条の8の規定による公園管理者の承認により、別の民間事業者による事業を承継させることが可能 | △ ・PFI 事業者しかその保有と運営ができないため、第三者への譲渡はできないと考えられる ※付帯事業の継続が困難となった場合も PFI 事業(公共施設部分)は継続できるようにする等、PFI 事業の扱いについて PFI 事業契約に明確に規定しておくことが望ましい |
| 民間事業者の意向 | — (ヒアリング未) | ○ 収益変動リスクを SPC や代表企業等から切り離すことができる | — (ヒアリング未) | △ 収益変動リスクを SPC に残存しない方式を望む意向 |

想定する事業スキーム

| No. | 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 |
| ① | B T O (PFI) (+Park-PFI (特定公園施設)) | 指定管理 | Park-PFI (公募対象公園施設) |
| ② | B T O (PFI) | 指定管理 | PFI 付帯事業 (設置管理許可) |
| ③ | D B O / D B (+Park-PFI (特定公園施設)) | 指定管理 | Park-PFI (公募対象公園施設部分) |
| ④ | D B O / D B | 指定管理 | 設置管理許可 |

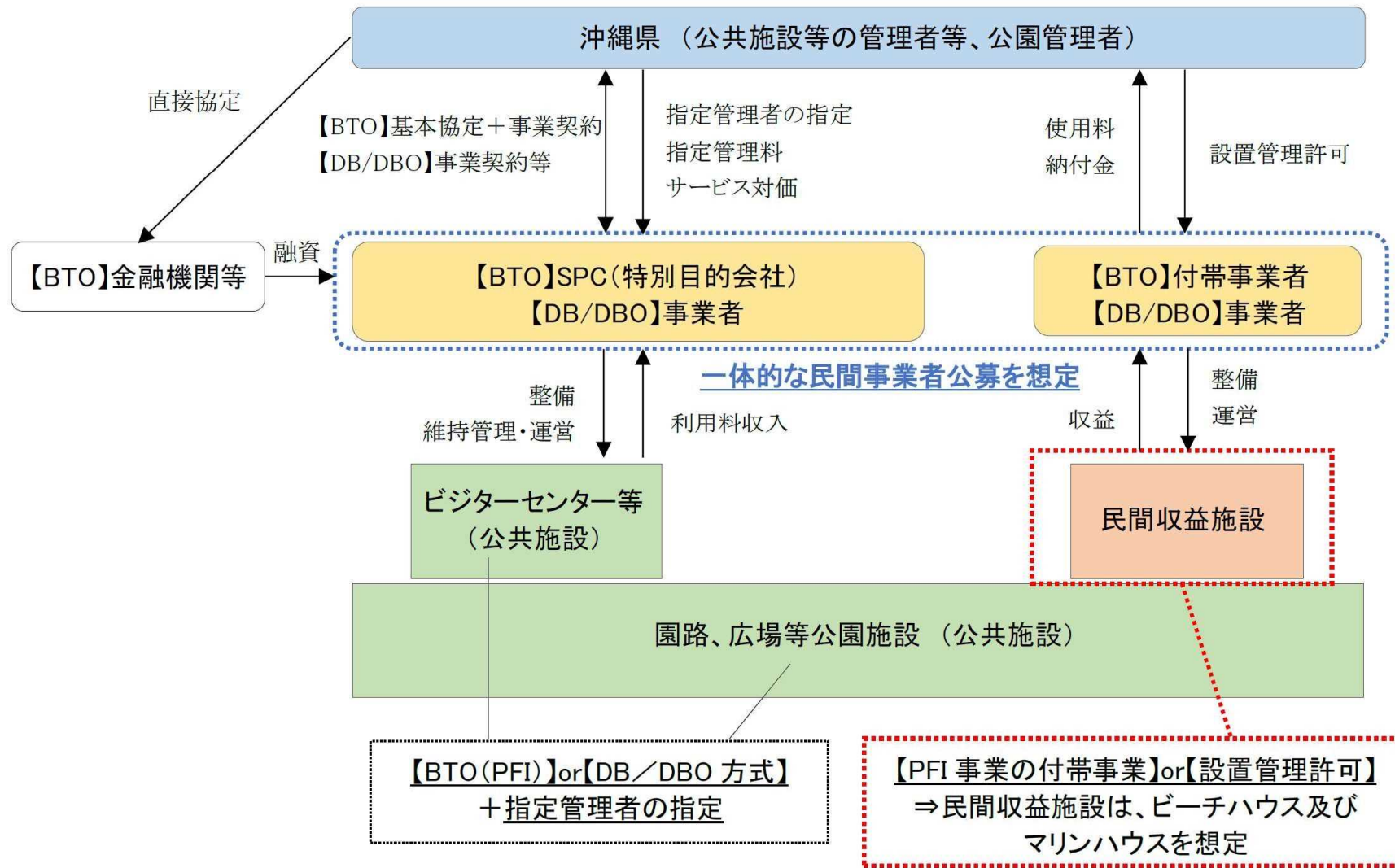
想定する事業スキーム A案

A案【①③】【BTO (PFI)】 or 【DB/DBO】 + 〔指定管理者制度〕 + 〔Park-PFI〕



想定する事業スキーム B案

B案【②④】【BTO (PFI)】 or 【DB/DBO】 + [指定管理者制度] + [PFI 事業の付帯事業] or 【設置管理許可】



(参考)事業方式の説明

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) |
|----------------|---------------|----------------------|

出典：内閣府

6. 公募条件

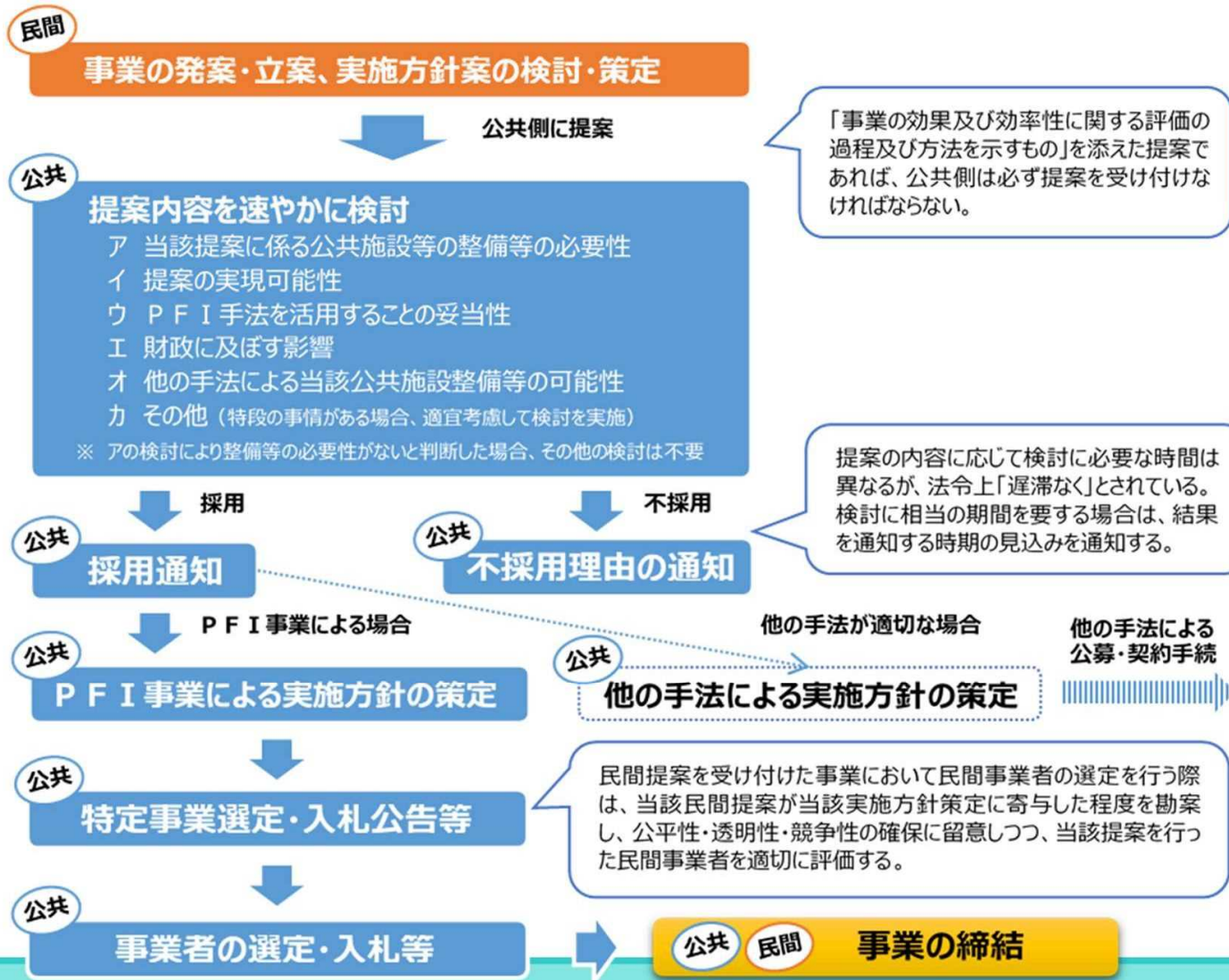
今後の事業スケジュール(案)

R4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。



(参考)PFI法に基づく民間提案制度

PFI法第6条に基づく制度であり、民間事業者から公共施設の管理者等（国や地方自治体）に対して事業実施の提案ができる制度です。



7. 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。