

【H28:震一1】観光施設と遊休不動産の包括的な改修・運営等の官民連携手法調査（実施主体:岩手県八幡平市）

八幡平市・町基礎情報(H29.1時点)
 ・人口:26,627人
 ・可住地面積:211.24km²

【事業分野:道の駅、観光】【対象施設:国際交流村、都市公園、道の駅】【事業手法:PFI方式、公共施設等運営権】
 【キーワード:観光、改修、公共施設等運営権、包括化、収益施設併設】

事業発案に至った経緯・目的

- ①自治体が抱えている課題:八幡平市の観光客数は、東日本大震災後、徐々に回復傾向にあるものの、いまだ低水準にあり、また全国的なインバウンド急増の効果も十分に享受できていない。
- ②上位計画(復興計画)との関連性:上位計画等においては、①自然資源の活用、②スポーツ・合宿需要の取り込み、③官民連携による取組が示されている。また広域観光の視点からは、本事業が対象としている「道の駅にしね」と「岩手山焼走り国際交流村キャンプ場」が重要視されている。
- ③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や効果等:観光関連の公共施設について指定管理者制度を導入。タイ及び台湾からの観光客誘客に関するトップセールスを実施。八幡平温泉郷の温泉供給配管の更新に係る計画策定。
- ④当該事業の発案経緯:東北地方の観光振興、国立公園満喫プロジェクトなど、国が主導する観光振興施策が打ち出されている好機である点、また八幡平市滞在型観光振興計画の改定時期である点を鑑み、本事業を発案した。

調査対象施設(対象地)の概要

①対象地の状況

八幡平市は岩手県北西部、北東北の中心部に位置する。市域の一部は十和田八幡平国立公園の一部である。年間の観光客入込客数は約200万人であり、盛岡市、雫石市、一関市に次ぐ第四位である。年間外国人入込客数は約2万9千人であり岩手県内で最多である。

②対象施設の状況

【道の駅にしね】インターチェンジに近い立地であり、駐車場、休憩所、飲食施設、物販施設、生産物直売所を有している。食堂と売店の利用者は合計約28万人、年間約1.9億円弱の売上がある。事業収支は約1,200万円の黒字、営業利益率は約6.7%であり、健全な経営状態といえる。一方、客単価は約660円であり、これは必ずしも高い水準とはいえない。

【岩手山焼走り国際交流村】駐車場、休憩所、オートキャンプ場、多目的広場、天文台のほか飲食施設、物販施設、生産物直売所などがある。日帰り利用者が約67,000人、宿泊利用者が約7,700人であり、年間約9,100万円程度の売上があり、食堂売上げが最も多い。事業収支は約1,800万円の赤字である。客単価は約1,200円であり、必ずしも高い水準とは言えない。

【都市公園】妻の神キャンプ場及び県民の森キャンプ場を対象とする。施設の老朽化、陳腐化、アクティビティの不足がみられる。

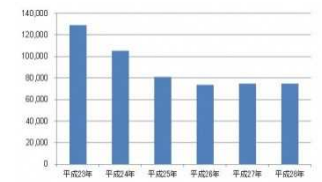
【遊休不動産】保養所を対象とした。敷地面積 3,412㎡、延床面積 866㎡。立地、施設保全状態ともに良好であり、有効活用が望まれるため対象としている。

【道の駅にしね】

収入	188,260
支出	175,485
収支	12,775

H27事業収支

【岩手山焼走り国際交流村】



入場者数の推移



道の駅にしね



現地写真

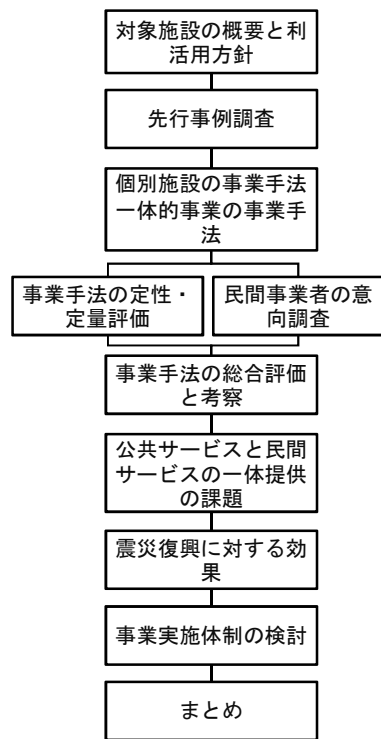


【H28:震一〇】観光施設と遊休不動産の包括的な改修・運営等の官民連携手法調査（実施主体：岩手県八幡平市）

八幡平市・町基礎情報（H29.1時点）
 ・人口：26,627人
 ・可住地面積：211.24km²

調査の流れ

各施設について利活用方針を検討したうえで、その一体的な運営の事業手法を検討・評価する。



調査内容

【利活用方針に関する事例調査】

- ①実施目的：地域の観光資源を活かした成功事例を調査。
- ②実施内容：キャンプ場、道の駅、合宿施設等を調査。
- ③調査結果：グランピングや体験型施設によって観光消費額の増加が図られる可能性あり。

【事業手法に関する事例調査】

- ①実施目的：観光施設等に関する官民連携事業の事例を調査。
- ②実施内容：観光施設のPPP/PFI事業、民間遊休不動産を自治体が取得・賃借して利活用する事例を調査。
- ③調査結果：公共施設等運営権事業やPFI-BOT事業によって事業者の自由度を高めることが重要。遊休不動産の活用は、立地条件と施設そのものの魅力が重要。

【民間事業者へのヒアリング調査】

- ①実施目的：本事業および八幡平市観光に関する意見の聴取。
- ②実施内容：民間事業者にヒアリング調査。
- ③調査結果：経営資源の集約化が重要。グランピングに一定興味あり。事業者の自由度を高めることが重要。担い手は地元が望ましい。

事業化検討

- ①検討した事業手法等：国際交流村、道の駅、遊休不動産利活用の3事業を一体的に実施する場合の事業手法として、指定管理・分離発注方式（PSC）、公共施設等運営権事業方式、PFI方式、PFI+自主事業方式の4ケースを検討した。
- ②定量評価：公共施設等運営権事業方式で34.5%、PFI方式で2.3%、PFI+自主事業方式で3.7%のVFMが発現する。

	指定管理 (PSC)	公共施設等運 営権事業方式	PFI方式	PFI+自主事 業方式
歳入	216	324	270	269
歳出	463	496	500	496
公共負担(現在 価値換算後)	203	133	198	195
VFM	—	34.5%	2.3%	3.7%

- ③その他：都市公園法、道の駅要件等を整理した。
- ④検討結果、結論：運営面において事業者の自由度を高めることが可能となり、かつ定量評価でも最もVFMが発現する可能性のある「公共施設等運営権方式」が本事業に適していると考えられる。事業者ヒアリングにおいても、市が初期投資を負担した上で、運営の自由度を高めるスキームを評価する意見が挙げられた。これは、被災地の観光振興を官民連携によって実現・実行することへの重要な示唆となる。さらに本事業によって、沿岸部被災地への流入人口約4,400人/年、観光消費額約6,100万円/年が期待されることを明らかにした。

今後の進め方

【ロードマップ】

対象施設のリニューアルについては、平成29年度以降、順次検討を進め、事業化に進む予定である。公共施設等運営権事業等の導入は、現在の指定管理期間が終了する平成34年以降に導入を予定する。

【想定される課題】

本事業の担い手の確保が課題である。特に、公共施設等運営権事業を実施する際は、運営リスクを長期にわたり負うとともに、運営権対価の調達ノウハウが必要となるため、そのような事業者を地域で確保可能か、引き続き調査・検討が必要である。