

# 【H30:先-14】ヌーリ川公園整備事業におけるPFI導入可能性調査 (実施主体:沖縄県うるま市)

うるま市基礎情報(H31.1.1時点)  
 ・人口: 123,976人  
 ・可住地面積: 73.25 km<sup>2</sup>

【事業分野:都市公園、エリアマネジメント】 【対象施設:ヌーリ川公園】 【事業手法:PFI、DBO、指定管理、Park-PFI等】

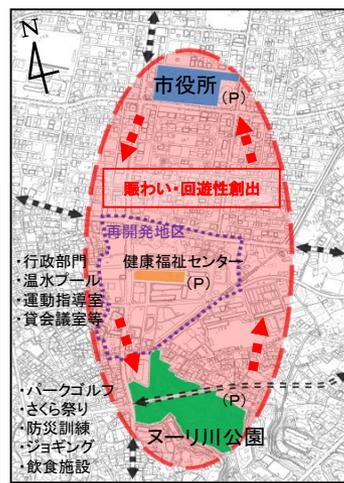
## 調査のポイント

- 地域の金融機関との連携(金融機関の立場から地元候補企業の抽出)
- 公園整備のみならず周辺地域の活性化に寄与するモデル(普及型モデル:エリアマネジメント)の在り方検討

## 事業/施設概要

- ヌーリ川公園は面積約6.2haの都市計画公園(新設)である。
- ヌーリ川公園は市の「複合中心拠点」に位置し、主要幹線道路に面していることから、市民の余暇活動や健康運動、レクリエーション、地域コミュニティの活動の場として利用され、地域活性化を図ることを目的とし、災害時の防災機能も有する施設として整備する。
- ヌーリ川公園は4つのゾーンに分けて整備される。

スポーツゾーン	パークゴルフ場を軸とした収益施設があるゾーン
遊び広場ゾーン	コンビネーション遊具が設置され、子どもたちの日常に供するゾーン
桜広場ゾーン	日常の散策利用者の利用に加え、多目的広場でのイベント使用が可能なゾーン
憩いのゾーン	シンボルツリーである大木ガジュマルを軸に日常利用に供するゾーン



## 調査の流れ

前提条件の整理

類似例調査

事業スキーム検討

- ・事業方式
- ・事業形態
- ・事業期間
- ・使用料
- ・リスク分担
- ・事業収支

市場調査

- ・プレヒアリング
- ・第一次市場調査
- ・第二次市場調査

普及型モデルの構築

事業手法の評価

## 目的・これまでの経緯

- 事業対象区域周辺は「複合中心拠点」として位置づけられている一方、中心市街地の空洞化が進行し、商業地としての活力の低下が課題である。
- ヌーリ川公園は琉球政府時代に都市計画決定されていたが、市の財政事業から平成22年度まで着手できない状況であった。
- 公園整備の事業化後も数度の事業計画変更に伴い、当初想定より整備費が増大しており、民間活力による行政負担の軽減が公園整備に必要である。
- 民間活力による行政負担の軽減に合わせて魅力ある施設整備、地域一体となった公園管理により地域の活性化が必要である。

### 【検討経緯】

- ・昭和43年10月 都市計画決定  
(面積:5.8ha) 琉球政府時代
- ・平成22年7月 基本設計着手
- ・平成23年4月 事業認可(面積:4.6ha)
- ・平成28年4月 第1回都市計画区域変更  
(面積:6.2ha)
- ・平成28年7月 第1回事業認可変更  
(面積:6.2ha)
- ・平成30年1月 第2回都市計画区域変更  
(連絡通路追加)

# 【H30:先-14】ヌーリ川公園整備事業におけるPFI導入可能性調査 (実施主体: 沖縄県うるま市)

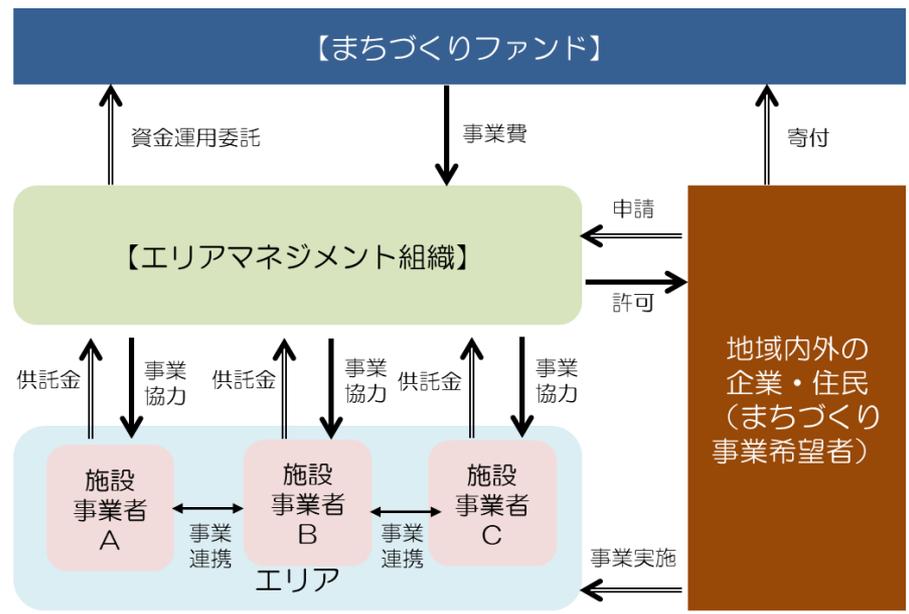
うるま市基礎情報 (H31.1.1時点)  
 ・人口: 123,976人  
 ・可住地面積: 73.25 km<sup>2</sup>

## 調査結果

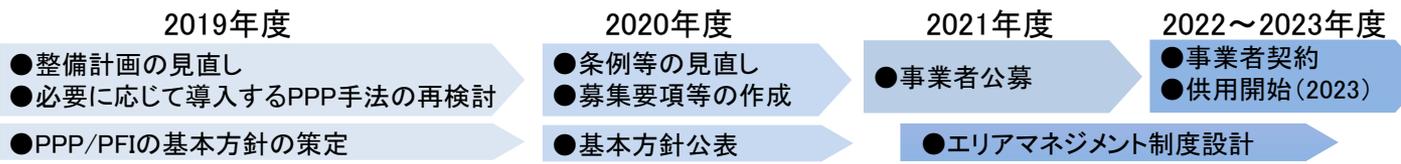
- 導入手法(事業スキーム)の検討
  - ・民間企業の参入意欲、VFM、整備費の予算化を考慮し総合評価
  - ⇒ 民間意欲、公的負担(総額)軽減ではDBO方式(最大VFM14.3%)
  - ⇒ しかし、整備費の予算化も考慮し、PFI(BTO)の事業期間10年が現計画では最も適した手法 (VFM3.6%)

- 普及型モデルの在り方検討
  - ・うるま市は魅力的な施設(勝連城跡、うるマルシェ、具志川運動公園)が点在しているメリットを活かし、対象を中～広域で設定したエリアマネジメントの実施
  - ・地域内にある公共施設から供託金(売上等の一部)を活動原資とし、各施設の事業支援を実施(収益配分型モデル)
  - ・行政、地元住民、施設管理者によるマネジメント組織の設立

事業方式	PFI制度 (BTO方式)	DBO方式	指定管理者制度
スキームイメージ			
サウンディング	PFI事業に対する民間参入意欲は高い。ただし、事業期間中の公租公課を鑑み、BTO方式でなら可能との意見。	公租公課の費用負担を削減でき、借入金も少ないDBO方式の参入意欲が高い。PFI制度に準じた方式であり契約上の民間の自由度がPFI事業と比較して高くなる。	管理運営段階からの参入意欲がある企業は指定管理者制度の意向が高い。しかし管理運営段階のみの参入だと、民間のメリットが小さいとの意見がある。
VFM	10年: 3.6% 20年: -2.4%	10年: 11.8% 20年: 14.3%	20年: 1.1% ※整備費含まず
評価	金利負担額が、管理運営期間の削減額より高い。10年であれば実現可能であるものの、20年では事業自体が成立しない。	公的負担が大きく軽減できている。民間企業の参入意欲も高いが、事業整備時の公共の事業予算化が課題。	事業整備時の公共の事業予算化が課題。事業全体を見ても公的負担額の軽減が限定的であるが、地元企業管理運営が期待できる。



## 事業化に向けた今後の展望



- 事業化に当たっての課題
  - ① 整備費(公的負担)抑制と予算化
  - ② 計画見直し
  - ③ 条例等の改正
  - ④ エリアマネジメントに向けた地域協議