

【R1:情-3】 沖縄県既存複数MICE施設への公共施設等運営権制度導入調査 (実施主体:沖縄県)

沖縄県基礎情報(R1.12時点)
・人口:1,448千人
・可住地面積:1,160.02km²

【事業分野:MICE】 【対象施設:MICE施設】 【事業手法:コンセッション方式、指定管理者方式】

調査のポイント

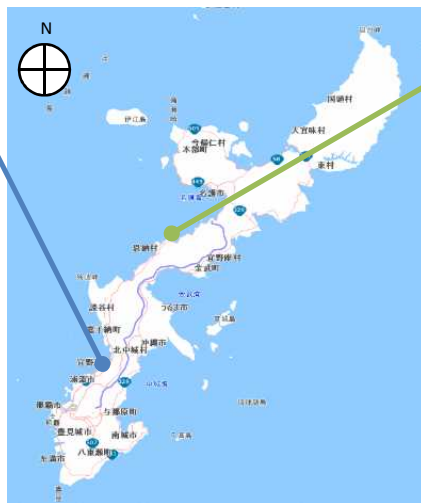
- MICE施設をコンセッション方式で管理運営することにより得られる効果を明らかにする
- さらに本調査では複数のMICE施設を一括管理する可能性を検討することで、一括管理により得られる相乗効果を明らかにすることも目指す

事業/施設概要

沖縄コンベンションセンター(宜野湾市)

会議棟、展示棟、劇場棟で構成される複合型MICE施設。最大5,000人を収容可能な展示棟や県内最大規模の劇場を有する。

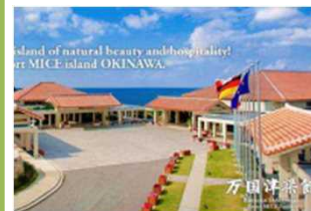
1987年(S62)開館/延床21,034m²



万国津梁館(名護市)

「九州・沖縄サミット」会場となったリゾート型MICE施設。最大で500人収容可能なサミットホールや340人収容可能なオーシャンホール等を有する。

2000年(H12)開館/延床4,900m²



目的・これまでの経緯

上記2施設は指定管理者制度を導入しているが、施設の老朽化に伴って今後負担が増加する修繕費の抑制・平準化が喫緊の課題となっており、さらなる運営効率化によるランニングコストの削減等が求められている。

H30年度に両施設に係るコンセッション等導入可能性調査を行い、「コンセッション方式による両施設の一括管理」が導入可能性のあるスキーム案として導き出されており、コンセッション方式導入の優位性、実現に向けた具体的なフローを明らかにするため本調査を実施した。

<検討経緯>

H26:「沖縄県MICE開催実態調査」を実施

H29:「沖縄MICE振興戦略」を公表

H30:両施設に係るコンセッション等導入可能性調査実施

調査結果

両施設の現状分析、国内外の先導的事例の調査、民間事業者ヒアリング(現運営者、参画可能性のある事業者、エンドユーザー動向を把握する事業者など)を通じ以下項目について検討を実施し、コンセッション方式及び一括管理の優位性はあるものと評価した。

1. 事業スキームの検討

両施設とも「行政財産」かつ「公の施設」としての現状の位置付けを踏襲する方針とし、運営権と指定管理方式の重畳的活用を主軸に継続検討することとした。

【スキーム上の留意点】

- ① 運営権設定による長期事業化
- ② 運営権対価の支払いを軽減
- ③ 長期修繕計画の効率的・効果的な実施
- ④ バリューアップのための投資を民間にて実施
- ⑤ 一括管理により多様なMICE需要を喚起

【R1:情-3】 沖縄県既存複数MICE施設への公共施設等運営権制度導入調査 (実施主体:沖縄県)

沖縄県基礎情報(R1.12時点)
 ・人口:1,448千人
 ・可住地面積:1,160.02km²

【事業分野:MICE】 【対象施設:MICE施設】 【事業手法:コンセッション方式、指定管理者方式】

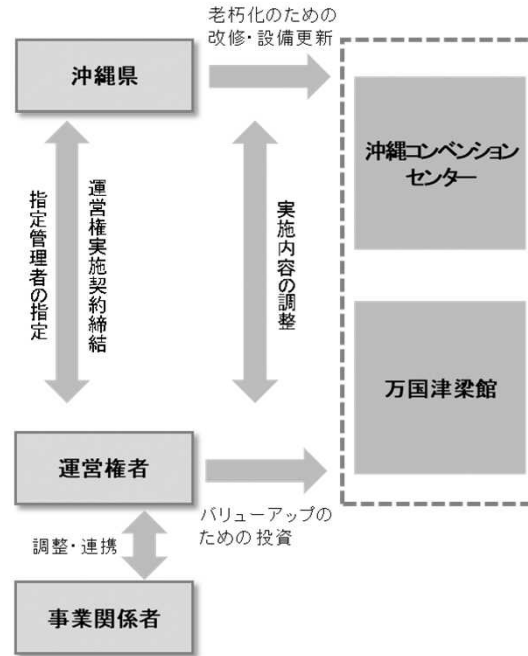
調査結果(つづき)

2. 運営権対価・VFM

【前提】 両施設への運営権制度導入に際しては、可能な限り民間側のバリューアップ投資を効果的に引き出すことを主要な狙いの一つとしているため、施設老朽化に伴う維持更新投資については、原則として引き続き県による財政支出で賄うこととした。このことから維持更新投資については民間の事業範囲から除外し、運営権制度を導入する場合に想定される効果を織り込んだうえで、運営権対価及びVFMを試算した。また、運営事業期間はPFI事業において一般的とみられる20年間とした。

	OCC	万国津梁館
利用料金収入	現行平均より10%の棟別稼働率上昇	現行平均より10%の施設全体稼働率上昇
自主事業収入	収入割合が全体収入比15%上昇	指定管理料を除く全体収入を現行平均より10%上昇

【結果】 両施設とも運営権対価の創出及びVFMの発現が期待される結果となった。



3. 公募条件の検討

- 【事業期間】 10～20年程度とする。
- 【サービス対価】 独立採算化を目指し、サービス対価は想定しないが、建物修繕を実施する際は相応の対価を県が支払う。
- 【運営権対価】 運営者の積極的な投資を促すため、0円を基準に検討する。
- 【プロフィットシェア】 独立採算化を目指すため、ロスシェアは見込まないが、想定より需要が上振れした際のプロフィットシェアは導入を検討する。
- 【維持更新投資】 バリューアップ投資は民間裁量により自由に投資ができる想定とする一方、老朽化に伴う大規模な維持更新投資は県が負担することを前提とし、県と事業者間の協議により民間ノウハウが発揮しやすい方針とする。
- 【一括管理】 両施設の特異性を踏まえると収支上の効果は限定的であるが、営業力強化においては期待ができるため、収益面のみならず、県の政策的位置づけも踏まえ検討する。

事業化に向けた今後の展望



【事業化にあたっての課題】

- ・県内他施設を踏まえた長期的な両施設の位置づけ … 両施設が、県が定めるMICE振興戦略における重要施設である点も踏まえ、両施設の運営の方向性と、両施設の一括管理の可能性、及び県内他施設との連携の在り方を検討する必要がある。
- ・施設毎の維持更新投資、及びバリューアップ投資の具体的検証 … 民間側の事業性を精緻化する為には、維持更新投資項目の具体化、及びバリューアップ投資の具体的検証を可能とするための詳細なデューデリジェンスが必要となる。