

【R2:先-16】 マリントウン地区PPP導入可能性調査委託業務 (実施主体:沖縄県与那原町)

与那原町基礎情報(R3.1.1時点)
 ・人口:20,151人
 ・面積:5.18km²

【事業分野:公園、観光、エリアマネジメント】 【対象施設:都市公園、駐車場、野球場】
 【事業手法:PFI-BOT方式、BT+コンセッション方式】

調査のポイント

- 沖縄県との連携方策の検討:県による大型MICE計画エリア内に近接する複数の町有地等のPPP事業を町と県が連携して検討する。
- 財政負担軽減の検討:BT+コンセッション、BOT方式(独立採算制)等による手法で、財源の厳しい自治体が資金調達を行う方法を検討する。
- 事業採算性の検討:参画意向調査等を含めたマーケットサウンディングを実施し、同一エリア内に近接する町有地等(3街区)のPPP事業の事業採算性を検討する。

事業/施設概要

【各敷地の面積・所有形態・今後の用途(検討中)】

	従前の用途	面積	所有	今後の用途(検討中)
①東浜25番地 (東浜野球場)	野球場	2.3ha	土地開発公社 与那原支社	1. ナショナルトレーニング & ケアセンター (含:フィットネス、温浴施設) 2. 宿泊施設(合宿) 3. グラウンド/屋内テニスコート 4. ワークेशन設備
②東浜77番地 (与那古浜公園)	都市公園	4.2ha	与那原町	1. 芝のある公園 2. 商業施設(含:カフェ、バーベキュー) 3. 野外ステージ(収納式) 4. イベント会場 5. グラウンド
③東浜107番地 (駐車場)	駐車場	0.2ha	土地開発公社 与那原支社	1. デザイナーズホテル 2. 商業施設(含:レストラン) 3. ワークेशन設備
合計		6.7ha		

【従前の用途】

【今後の用途(検討中)】

1 東浜25番地 面積:約2.3ha
 2 東浜77番地 面積:約4.2ha
 3 東浜107番地 面積:約0.2ha

1 東浜25番地 トレーニング施設イメージ
 2 東浜77番地 カフェイメージ
 3 東浜107番地 ホテルイメージ

出典: Google Map
 画像 ©2021 Maxar Technologies, Planet.com

出典: 独立行政法人日本スポーツ振興センター
 出典: Sankai 社: ザ・ラスヴェガス
 出典: FLAP COFFEE and BAKE SHOP 豊文堂

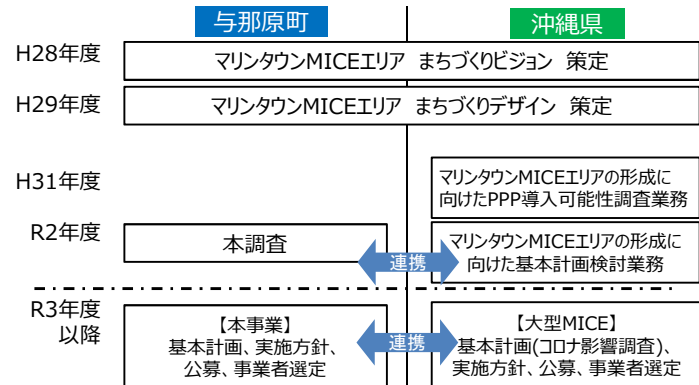
目的・これまでの経緯

【目的】

- 沖縄県与那原町マリントウン地区に存在する町有地などの土地の活用について、民間事業者の参入によるまちの魅力向上及び地域経済活性化を図るため、PPP手法の導入を調査する。
- マリントウン地区には沖縄県がPPP手法による大型MICEの建設計画を策定・検討しており、地域経済活性化のためには沖縄県と連携したまちづくりが必要である。

【これまでの経緯】

- 沖縄県、与那原町、西原町の3者共同でMICEエリアまちづくりビジョンを策定した。
- 本調査において、沖縄県と与那原町でマーケットサウンディング調査等における連携や今後の連携方策についての協議・検討をおこなった。



【R2:先-16】 マリントウン地区PPP導入可能性調査委託業務

(実施主体: 沖縄県与那原町)

調査結果

1. 前提条件等の整理

本街区の整備にあたり、関係する計画、法令、先行事例を整理し、本街区にPPPを導入するに当たり3つの課題(①MICE整備と連携したまちづくり、②町有地などの活用と運営体制の見直し、③交流人口増加に対する住民生活の両立)と4つの目的(①住民満足維持・向上、②町財政への貢献、③近年の事業環境変化への対応、④第5次与那原町総合計画の実現)を整理し、本調査の前提とした。

2. マーケットサウンディング調査

本街区の整備にあたり、広く民間事業者のアイデア及びノウハウを収集し、公益性を担保しつつも地域創生に寄与する実現的な活用方針を策定する必要があるため、マーケットサウンディング調査を行った。公募形式で調査協力者を募り、29社からヒアリングを実施し、26社から関心表明書兼誓約書を、20社からアンケートを受領した。

【マーケットサウンディング調査を踏まえた事業スキームの論点】

- ①民間投資を呼び込むには大型MICE施設の整備と連携しつつも同施設の整備の進捗状況に関わらず成立する事業モデルが必要。
- ②町民にも支持・利用され、県外からも利用される3街区独自の集客能力を構築するため、スポーツツーリズム施設の整備、大型MICEと連携したイベント開催機能の充実が必要。
- ③3街区の連携により経営の効率化・魅力向上のため、3街区を1事業体で開発運営するバンドリングスキーム(一体運営)が必要。
- ④公共性・継続性担保のための与那原町の永続的な関与(公共関与)が必要。

3. 沖縄県大型MICEとの連携の検討

各段階ごとに連携方策を検討し、以下の通り整理した。

【沖縄県大型MICE整備・運営との連携の方向性(与那原町検討)】

連携方法	選定段階での意見聴取	共同選定	エリアマネジメント・合同モニタリング
段階	選定段階	選定段階	選定段階/運営段階
概要	<ul style="list-style-type: none"> 施設の所在自治体となる与那原町、沖縄県に対して、選定段階での意見聴取、ヒアリングを行う 国管理空きのコンセッション事業では、競争的対話等において、空港所在自治体等に対してヒアリングする機会が設けられている 	<ul style="list-style-type: none"> 選定委員としての自治体職員(首長等)の参加、一体での選定基準の作成、一体での選定委員会運営等を行う 一体で選定する場合、公募実施時期、配点等の検討に時間を要する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 協議会、まちづくり会社等の設置により、一体的に運営を行う 事業実施時期がずれる場合に、先に選定される事業者が後続の事業において、一定の運営上の関与を行う等も考えられる 事業主体としての運営の他、合同でのモニタリング等も考えられる

4. PPP事業手法・スキームの検討&財務シミュレーションに基づくPPP事業の総合評価

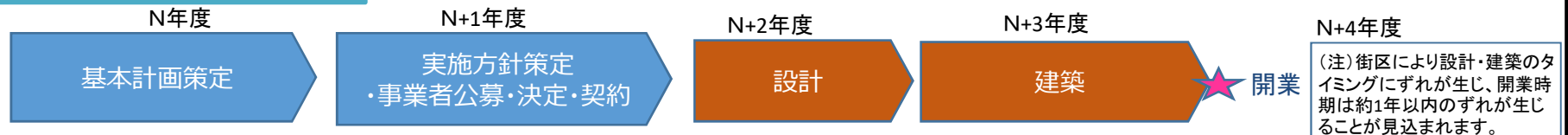
想定される事業手法について、定性的、定量的な比較検討を実施した。現時点の条件に基づく場合、PFI-BOT方式が最も定量的な効果が見られることとなった。

【PPP事業の総合評価(検討中)】

	指定管理(ハースケース)	BT+コンセッション	PFI-BOT(独立採算)方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 公共が建築主となり施設を整備 民間に維持管理業務を委託する 全期間を通して公共側が施設を保有し、維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> PFI-BT方式で施設を整備 事業期間中は、公共が施設を所有し、運営権に基づき施設を運営 	<ul style="list-style-type: none"> PFI-BOT方式/Park-PFIで施設を整備 事業期間中は、民間が施設を所有
施設所有	自治体	自治体	民間
資金調達	自治体	民間	民間
設計・建築・管理運営	民間	民間	民間
支払スキーム(施設整備)	一括払	分割払	独立採算制
支払スキーム(運営)	独立採算制	独立採算制	独立採算制
公共側	<ul style="list-style-type: none"> 包括的に民間に委託する場合でも事業主体は公共となる 事業リスクが発生する可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 起債等の資金調達は不要 施設所有に係る事業リスクが発生する可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 施設所有のための支出が不要 土地契約について取りうるオプションが多い
民間側	<ul style="list-style-type: none"> 施設所有が公共であり、民間裁量での設備投資に制限 	<ul style="list-style-type: none"> 民間側で資金調達が必要 運営権に基づき、民間裁量での設備投資が容易 	<ul style="list-style-type: none"> 民間側で資金調達が必要 事業リスクが高い可能性
公共側 累計FCF	-322百万円	-368百万円	560百万円
公共側 FCFの割引現在価値	-310百万円	-334百万円	492百万円

※事業期間：30年

事業化に向けた今後の展望



○事業化にあたっての課題

PPP事業化に当たっては、「①町民の声に応える、②町の財政に負担を掛けずに実現する、③長期的なまちづくりの視点で検討する」以上3つの課題があり、PPP事業化プロセスの中で対応策を検討予定。