【R5:情－5】 八方池山荘建替計画・運営における、コンセッション方式等官民連携調査 （実施主体：長野県白馬村）

白馬村基礎情報（R6.2.1時点）
・人口：9,248人
・面積：189.36km²

【 事業分野：その他 】【 対象施設：山小屋（宿泊・飲食） 】【 事業手法：PFI・BTコンセッション方式 】

調査のポイント

・官民連携の実績が少ない人口1万人未満の小規模自治体において、老朽化した山小屋をBTコンセッション方式で建替・運営することについて調査・検討を実施。他の事業手法との比較検討、民間事業者の参入意向調査、VFMの算定などから最適な事業手法について検討を行った。
・施設は築後約60年が経過しており、現状では利用者のニーズに合った施設だとは言えないが、素晴らしい眺望が望めることや、スキー場内に立地しているという利点を生かすことで年間を通して一定の利用客数・事業収入が期待できる。一方で、標高1,800m、車でのアクセス不可といった特殊性から、特に建設工事に関するリスクは他の公共事業と比較して相応に高い。本調査ではこれらの事業特性を考慮して検討を行った。

事業／施設概要

▼事業予定地・位置図

▼現在の八方池山荘

▼現存する八方池山荘の概要

所在地	長野県北安曇郡白馬村大字北城4487番地1外
アクセス	JR白馬駅から八方駅を経由し八方アルペンライン(ゴンドラ)で約1時間
敷地面積	1,724.452m²
延床面積	694.305m²
件築年	昭和39(1964)年建築・平成14(2002)年改修
構造	鉄骨造2階建/地下1階　※収容可能人員70名

▼予定地からの眺望（白馬三山・夏季）

目的・これまでの経緯

白馬村では「世界水準のオールシーズン型マウンテンリゾート・ Hakuba」を掲げ、官民一体となってオールシーズンの観光客受け入れに向け取組を進めている。その中で、八方池山荘を魅力ある観光施設、目的地となる場所、誰もが行ける山小屋（Hutte）としてリニューアルすることとなり、魅力ある通年型観光スポットとして、現状より多くの利用客数・事業収入が期待できる施設とするべく、官民連携による整備運営手法の導入調査に至った。

－検討経緯－
H29：公共施設等総合管理計画において存続施設に位置づけられる
H30：山小屋検討会議においてリニューアル施設に位置づけられる
R4　：建替計画基本設計策定
　　同検討会議開催
R5　：本調査実施

※R1山小屋検討会議でR10～11年度での開業を目指すこととなっている

【R5:情－5】 八方池山荘建替計画・運営における、コンセッション方式等官民連携調査（実施主体：長野県白馬村）

調査結果

1. 事業手法の比較検討

八方池山荘の特性を踏まえ、従来手法・DBO方式・PFI-BTO方式・BTコンセッション方式の比較検討を行った。結果、下表のようにBTコンセッション方式が優位である可能性が高いと分かった。なお、検討にあたり事前に類似事例の調査も実施した。※下表は検討結果の一部

	従来手法	PFI-BTO方式	PFI BTコンセッション方式
概要	・村が詳細な仕様を決め民間事業者に発注する方式。 ・指定管理は現在実施中。指定管理者が村に代わって山荘の管理を代行する。	・民間事業者が自ら山荘を建設(Build)した後、村に移管(Transfer)、民間事業者が管理・運営(Operate)する方式。資金調達は事業者が行う。	・BTO方式とは運営方法が異なる。山荘の所有権は村のまま、運営権を民間事業者に設定する想定。 ・民間の独立採算による自由度の高い運営が可能。
財政負担の平準化	施設整備費等の一部に起債を充当することで一定の平準化は可能	民間が資金調達を行い、公共が割賦支払いを行うことで平準化が可能	同左
民間ノウハウの発揮	分離分割発注のため、民間ノウハウ活用を最大化することは難しい	一括発注・長期契約のため、民間ノウハウの活用余地は大きい	より多くの裁量を与えるため収益を高める工夫などにも期待できる

2. サウンディング調査の実施

優位であると考えられるBTコンセッション方式で実施した場合の参入意向を把握するため、白馬村内や近隣地域で事業を展開する民間事業者13社を対象としてサウンディング調査を実施。結果として、民間事業者側に裁量のある事業手法とすることに対して肯定的な意見が数多く見られた。コンセッション方式での実施についても意欲的な民間事業者が確認された。

3. VFMの算出（定量評価）

従来方式で実施した場合とここまでの調査検討で優位であると評価されているBTコンセッション方式で実施した場合を比較したところ、BTコンセッション方式で実施した場合の方が公的負担を約7.9%削減できることが分かった。

本事業で必要な費用	概算金額
初期投資費（現施設の解体工事、新施設の建築工事、外構工事 等）	**約1,250,000千円**
維持管理運営費（施設の清掃・修繕 等）	**約53,000千円/年**

その他の費用、金利等の諸条件を設定し算出

項目	従来手法	PFI BTコンセッション方式
事業期間	23年間（建設3年＋運営期間20年）	
公的負担額（現在価値換算後）	約558,000千円	**約514,000千円**
VFM	―	**7.9%**

4. 調査検討を踏まえた結論

白馬村の財政負担及び収益性の高い事業実施の面で特に優位性が確認できたBTコンセッション方式を前提に検討を進める。

事業化に向けた今後の展望

R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	～
官民連携調査 ※本調査	次フェーズ **事業内容の詳細検討・公募準備（約1.5年）**	公募選定（約0.5年）	設計・建設(3-4年) ＋維持管理・運営(約20年)	

○事業化にあたっての課題

運営権に関する条件設定、山小屋としての機能を損なわない要求水準の検討、施設整備・維持管理運営に係る資金調達・財源確保、自然公園法に基づく制約の確認、建設工事に関するリスクの詳細検討、民間事業者とのリスク分担　等