令和6年度 国営備北丘陵公園コンセッションの導入可能性に関する サウンディング調査の結果について

国土交通省都市局及び国土交通省中国地方整備局は、持続的な公園経営の実現や更なる周辺地域の活性化及び多様な社会課題への貢献を目指すため、国営備北丘陵公園を検討のモデルとして、コンセッション事業の導入可能性の検討（基本スキーム（案）等）に向けたサウンディング調査を実施しました。

本調査の結果を概要としてとりまとめましたので公表します。

■結果概要

1 対象公園

- 国営備北丘陵公園 広島県庄原市三日市町 4-10

2 実施期間

- 令和6年9月～令和6年11月

3 参加者数

- 9社
(公園管理・運営、施設・設備維持管理、金融、不動産投資・開発、設計建設、交通など)

4 提案・意見の概要

主な提案・意見として以下のものがありました。

(1) 提供したい体験・サービスの方向性

- 本公園の景観への高い評価や、中国地方内のアクセス上、庄原地域の誘客可能性を一定評価する意見があった。
 - 複数の参加者から花修景の品質向上やイルミネーションのさらなる充実化について提案。
 - ひばの里をはじめとする園内の体験プログラムの高付加価値化について提案。特に、ひばの里については、里山の生活を提示する体験プログラムにより消費を拡大する提案。
 - 地元住民等に向けて、公園境界部に園外から直接利用可能な商業施設を誘致する提案。
 - 園内移動の利便性向上を目的として、自動運転技術等を利用した循環バスなど移動ツールを導入する提案。
 - インバウンドなどの観光客と地元住民の双方をターゲット層に設定し、地

元利用と観光利用を両立する提案。

- ・ (公園単体でのインバウンドの誘客の難しさから、) 周辺地域の資源と結びつけた誘客を必要とする提案。

(2) 持続的な管理運営に向けた取組

- ・ デジタル化の導入や民間ノウハウを活かした取組に関する提案があった。
- ・ 修繕業務や点検業務における点検データのデジタル化や植栽管理業務、点検業務の一部機械化などの DX 化、業務間での担当者の兼任を図ることで、人員の削減による業務効率化・コストの削減の提案。
- ・ クラウド化した情報共有ツールの活用による、コンソーシアム内や官民双方における円滑な情報共有に関する提案。
- ・ 公園管理にクラウドファンディングを活用する提案。
- ・ 自社開発アプリや SNS を活用して情報発信を行い、本公園の認知度を向上させる提案。

(3) 地域活性化、都市課題貢献に資する取組

- ・ 本公園を地域周遊の拠点化と位置づけ、地域経済・産業の活性化に関する取組の提案があった。
- ・ 人口減少・少子高齢化、地域産業の低迷に対して、地域の子育て支援や健康増進のための園内施設の整備による公園の快適性の向上や地域の世代間交流イベント、来園者増による経済活性化、地域産業との連携などの提案。
- ・ 夏季の気温上昇による外出控えに対して、夏季開園日・時間の変更や暑熱対策を強化する提案。
- ・ 自然環境(降雨・積雪等)による不確定要素の多さに対して、屋内施設の必要性に関する提案。
- ・ 地域資源のプロモーション不足、インバウンド対応、交通インフラの縮小に対して、多言語対応や SNS 発信などの地域の情報発信、PR イベントを活用した公園の地域周遊拠点化による地域全体の活性化に関する提案、広域旅行客獲得を念頭にした二次交通の整備等の取組に関心を持つ提案。

(4) 本事業への参画方法

- ・ 全ての参加者がコンソーシアムでの応募を検討していた。
- ・ 多くの参加者から SPC の設立を想定する提案があった。一方で、運営権者による SPC の設立を必須とした場合には、出資が必要になることや SPC 運営に係る工数の観点から参画の支障になるという意見もあった。

(5) 基本スキームに関する提案・意見

ア 事業期間

- ・ 国・地域との関係性を構築し、更なる活性化や広域集客の実現を目指す場

合、短期間の事業期間より 20 年間で望ましい。

- ・ 30 年以上の設置管理許可期間の可能性が示されると、大型施設の投資を行う可能性を確保しやすい。
- ・ 運営権者は 10 年間程度で事業計画を立てる、また人口減少や天候悪化によるアウトドアへの影響、災害等のリスクがあることから、10 年程度で事業の継続・撤退を選択できることが望ましい。
- ・ 事業環境の変化や需要変動のリスクがあることから、事業期間中に事業計画の見直しを実施する機会を設けていただきたい。

イ 事業範囲

- ・ 実施契約締結から運営開始までの期間において、運営準備を事業範囲に含めることが望ましい。
- ・ 樹木の管理やインフラ管理など、直接的な収益を見込むことが難しい施設や設備について、事業範囲に含めないことが望ましい。
- ・ 事業開始時点での施設の修繕状況について、実施方針等において、公表されることが望ましい。

ウ イベント利用規則

- ・ 柔軟な条件設定や迅速な対応を実現するため、手続きの簡素化や、運営権者に許可権限を付与することが望ましい。
- ・ イベントの制限条項については、予め実施方針等で示されることが望ましい。

エ 入園料

- ・ 園内に花などのコンテンツが充実しており、来園者へのアンケート調査においても現状の入園料が高いという意見は少ないことから、値上げの余地がある。
- ・ 駐車場料金は、運営権者の提案により値上げを実施できることが望ましいが、近隣相場に対する配慮から値上げが困難である。
- ・ 公園利用者にとっての分かりやすくするため、入園料と駐車場料金を一体化した料金形態とすることが望ましい。
- ・ 運営権者の提案により、繁忙期には利用料金を高く設定し、閑散期には低く設定するなど、季節やイベント開催状況に応じた料金の変動（ダイナミックプライシング）を導入することが望ましい。一方で、国営公園という性質上馴染まないことも懸念される。
- ・ ダイナミックプライシングについては、イベント時の周辺道路の混雑回避という観点から駐車料金にも導入することが望ましい。

オ サービス対価の算定、支払い

- ・ サービス対価の金額は、物価変動に応じて改定することが望ましい。物価

変動は、運営の実態に即した物価指数に基づいて判断することが望ましい。

- ・ 運営権者の立替払いの負担を軽減するため、サービス対価は、事業年度支払ではなく、四半期支払とすることが望ましい。
- ・ 事業として赤字が計上された場合に対し、特例措置を設定することが望ましい。

カ 収益還元

- ・ 駐車場の事前予約システム、園内カメラのクラウド化や各種施設の改修など、公園利用者の視点に立って満足度向上につながる施設整備に使用することが望ましい。

キ 開園日等の変更

- ・ 休園日や開園時間について、運営権者の裁量で設定できるようになることが望ましい。
- ・ 運営管理の効率化のため、閑散期における休園エリアの設定を検討する余地があることが望ましい。

ク 更新投資の扱い

- ・ 備北オートビレッジや売店等、収益が見込まれる施設については、計画修繕対象施設に入れていただきたい。
- ・ ひばの里における歴史文化的施設・建築物は、修繕手法や修繕費用の想定が困難であるため計画修繕対象施設に含めないことが望ましい。

ケ 事業終了時の時価買取

- ・ 契約の締結の際や新たな施設を設置する前に、国が時価買取の可否を表明していただけると、大型の投資がしやすい。

コ 募集・選定スケジュール

- ・ 基本スキーム（案）の募集・選定スケジュールで、民間事業者の応募・提案に必要な期間は概ね確保できている。
- ・ 実施方針の公表時点で、要求水準書や実施契約書の素案を示していただきたい。また、複数回の官民対話の機会が提供されることが望ましい。

(6) その他（ご要望・ご意見・ご質問等）

- ・ 管理費負担の削減という観点から、公園内で伐採された樹木の運営権者による売却を可能にするなど国有財産に関する制約の見直しがなされることが望ましい。
- ・ サウンディング実施者など本事業への参加を希望する事業者の社名公開や、他事業者とのマッチング機会の提供がなされることが望ましい。

■今後の対応

今回のサウンディング調査を通じて、国営備北丘陵公園のコンセッション事業スキーム(案)について、様々な提案・意見をいただきました。

サウンディング参加者からは、従来の運営維持管理業務よりも、運営権者の裁量が大きくなるコンセッション事業への参加意欲が確認され、地域資源と連携した活性化や都市課題解決に資する取組を実現し、これまで以上に公園の管理運営水準が高質化される可能性が確認されました。また、その他様々な提案により、更なる認知・誘客や多様な社会課題への貢献を実現することができる可能性があるかと把握することができました。

本調査の結果等を踏まえ、国営備北丘陵公園において次期運営維持管理(令和10年2月からを予定)からコンセッション事業として導入する必要性が高いことが確認されました。

したがって、令和7年度からはコンセッション事業の実施へ向け、引き続き、官民対話及び手続きを進めます。