

九州地方整備局は、平成28年4月27日に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下、「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（仮称）」に関する実施方針を公表しました。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、同事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

平成28年7月12日

九州地方整備局長 小平田 浩司

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 特定事業の選定について

1. 事業概要

(1) 事業名称

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業

(2) 公共施設事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

① 名称

海の中道海浜公園研修宿泊施設等

② 種類

都市公園法に基づく公園施設（便益施設・運動施設）

(3) 公共施設等の管理者等

九州地方整備局長 小平田 浩司

(4) 事業目的

海の中道海浜公園リゾートエリアにおいては、都市公園法第 5 条に基づき、国土交通省九州地方整備局（以下、「整備局」という。）との協議により、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が宿泊施設（ホテル）、研修棟、マリナー、テニスコート、駐車場、シオヤ岬レストハウス（以下、これらを総称して「本施設」という。）を公園施設として設置及び管理運営を行っているところであり、本公園のレクリエーションの拠点として現在まで良好な運営を継続している状況であるが、機構の業務見直しに伴い、機構による本施設の管理運営は平成 29 年度末までとなっている。

このため、海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（以下、「本事業」という。）は、機構に代わり民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、本施設の設置目的を踏まえ長期的な管理運営を行うこと、並びに管理運営の終了後は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリナー及び駐車場 B を解体撤去し、都市公園を原状に回復することを目的とする。

本事業の実施にあたっては、本施設が国の設置する都市公園内の公園施設であり、公共施設として広く一般の利用に供されるものであることを踏まえ、引き続き、便益施設及び運動施設として本施設が活用されるよう努めるものとする。

(5) 事業概要

選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立し、SPC は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリナー及び駐車場 B の建築物及び構築物等を所有した上で、以下の業務を実施するものとする。

- ① 宿泊施設（ホテル）等管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ② マリーナ管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ③ テニスコート管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ④ 駐車場管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ⑤ 解体撤去工事業務
 - ・解体撤去工事設計業務
 - ・解体撤去工事業務
- ⑥ 改修工事業務（提案がある場合のみ）。但し（7）②に定める維持管理・運営期間に行うものとする）
 - ・改修工事設計業務
 - ・改修工事業務

※全ての施設について運営業務の向上等に資する改修工事業務（独自のリニューアル等）に関する提案を事業者が行うことができる。ただし、改修工事等を実施する場合は、建築物全体を現行法に適合させること。

※SPC が所有することとなる施設（（8）②を参照）については、新築や増築及び躯体の改築を伴う改修工事の提案、並びに整備局が所有することとなる施設のうち建築本体及び外構に係る躯体の改築を伴う改修工事は提案できないものとする。

※ SPC が所有することとなる施設については、維持管理・運営期間終了時の残存価値の有無によらず、提案により改修工事がなされた箇所（施設・設備等）も含め解体撤去の対象とする。また、解体撤去の対象外とする研修棟、シオヤ岬レストハウス、テニスコート、駐車場 A・C については、維持管理・運営期間終了時の残存価値の有無によらず、提案により改修工事がなされた箇所（施設・設備等）も含め維持管理・運営期間終了時に整備局へ引き渡すものとする。ただし維持管理・運営期間終了時から 1 年以内に大規模修繕を要しない状態で整備局へ引き渡すものとする。

※解体撤去工事業務、改修工事業務を実施する企業については、SPC が事業契約締結後に選定する。

業務区分一覧表

業務名	対象施設	事業期間中の 資産の所有者	業務区分		
			①維持管理業務 (※1)	②運営業務 (※2)	備考
①宿泊施設 (ホテル)等 管理運営業務	宿泊施設 (ホテル)	SPC	○	○	
	研修棟	整備局	○	○	
	シオヤ岬 レストハウス	整備局	○	○	維持管理業務及び 運営業務の実施の 有無について SPCは選択でき る。
②マリーナ 管理運営業務	マリーナ	SPC	○	○	・クラブハウス含 む。 ・隣接地に棧橋あ り。(※3)
③テニス コート管理 運営業務	テニスコート	整備局	○	○	
④駐車場管理 運営業務	駐車場A・C	整備局	○	○	
	駐車場B	SPC	○	○	
⑤解体撤去工 事業務	宿泊施設 (ホテル)、 マリーナ、 駐車場B	SPC	—	—	下記⑥による施 設・設備等を含 む。
⑥改修工事業 務	全施設	整備局 SPC	○	○	提案がある場合の み。ただし、 (7)②に定める 維持管理・運営期 間に行うものとし る。

※1 各施設の維持管理業務：

建築物保守管理、建築設備保守管理、備品等保守管理、外構施設保守管理、清掃、植物維持管理、安全管理、環境衛生管理、修繕（原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要な全ての更新・修繕等）等

※2 各施設の運営業務：

利用者への宿泊・研修サービス、並びにマリーナ、テニスコート及び駐車場利用サービス（以下、「宿泊・研修等サービス」という。）提供に係る受付、料金徴収、企画・営業、広報等（宿泊・研修等サービス提供に付随して飲食物販その他のサービスを提供する場合は、宿泊・研修等サービス提供と一体となって実施）

※3 隣接地の棧橋：

マリーナに隣接して、棧橋（福岡市所有）が都市公園区域外に設置されており、現事業者等は、当該棧橋について福岡市より占用許可を受けて（使用料免除）、マリーナと一体的に管理している。SPCは、当該棧橋の管理及び将来的な解体撤去について、福岡市と協議する必要がある。

(6) 事業方式

SPC は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B を所有した上で、PFI 法に基づき、本事業を実施する。SPC は整備局から都市公園法第 5 条に基づく本施設の設置管理許可を受けるものとする。設置管理許可の期間は 10 年を予定しているが、許可の条件を満たす事業継続がなされることを前提として整備局は許可の更新を行い、維持管理・運営期間及び解体撤去工事期間にわたって許可を与えるものとする。

（7）事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成 52 年 3 月 31 日までの期間とする。

① 開業準備期間

機構からの引継ぎ等の開業準備期間は、事業契約の締結日から平成 30 年 3 月 31 日までを予定。

② 維持管理・運営期間

平成 30 年 4 月 1 日から平成 50 年 3 月 31 日までの期間（20 年間）を予定。

③ 解体撤去工事期間

平成 50 年 4 月 1 日から平成 52 年 3 月 31 日までの 2 年間を予定。

※ただし、平成 52 年 3 月 31 日以前に解体撤去工事が終了した場合は、その時点で事業期間も終了する。

（8）本事業の収入及び費用に関する事項

① SPC が実施する業務について

SPC は、自らが実施する業務に係る費用及び下記②に示す資産の譲渡対価を、本施設の運営から得られる収入により回収するものとする。なお、整備局は、事業契約書に特段の定めがある場合を除き、SPC に対して本事業の実施に要する費用を支払わないものとする。

②機構及び現事業者等が所有する資産の譲り受けについて

SPC は、管理運営業務の実施に先立ち、本施設のうち、宿泊施設、クラブハウスの構造躯体や設備配管、マリーナの舗装や修理庫躯体、並びに駐車場 B の舗装等の資産を機構より譲り受け、所有のうえ設置するものとする。SPC は、募集要項等公表時に示す金額を上限として、現事業者との交渉によって合意した金額で売買契約を締結するものとする。募集要項等公表時に示す金額の上限は、38 百万円程度（税抜き）を見込んでいる。

SPC は、維持管理・運営期間開始後、宿泊施設、研修棟、クラブハウスなど建物の内装や設備等（以下、「建物の内装や設備等」という。）について、管理運営業務に必要なものを設置するものとする。この際、SPC と、機構との営業契約により現在管理運営業務を行っている事業者等（以下、「現事業者等」という。）との間での個別の協議により、SPC が現事業者等の所有する建物の内装や設備等の資産を譲り受け、所有のうえ設置することは可能とし、SPC が譲り受けない現事業者等の所有資産については、現事業者等において撤去の義務を負う。なお、SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合には、SPC が現事業者等からの譲り受けを希望する資産項目や譲渡金額等、若しくは現事業者等が SPC への

譲渡を希望しない資産項目等を、SPC と現事業者等との間での個別協議により定めるものとする。

SPC は、機構の所有する資産の譲り受けにあたり、機構と譲渡契約を締結するものとする。SPC と機構が締結する譲渡契約は、事業契約締結後速やかに締結するものとし、本施設の管理運営の開始に支障のないよう所有権移転等の手続きを行うものとする。SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合も同様とする。

SPC は、募集要項公表時に示す金額で機構と譲渡契約を締結し、選定後から実際の資産譲渡日の間の資産の増減分にかかる譲渡金額の見直し等については、SPC と機構との間で合意した金額とする。

SPC が設置する建物の内装や設備等（現事業者等が所有する建物の内装や設備等の資産を SPC が譲り受ける場合も含む）は、整備局の承諾を得ることにより、構成企業または協力企業（ただしホテルの運營業務に携わる企業に限る）が所有することができる。

整備局は、機構の所有する資産の SPC への譲り受けに係る費用一切を支払わないものとする。SPC が現事業者等の所有資産を譲り受ける場合も同様とする。

③ 土地・施設使用料について

SPC は、都市公園法施行令第 20 条第 1 項に基づく土地・施設使用料を整備局に納めるものとする。SPC は、毎年度土地・施設使用料を納めることとし、事業期間中に金額の変更は予定していない。金額については、民間事業者の選定の際、募集要項公表時に示す金額とする。募集要項公表時に示す金額は、20 百万円／年程度を見込んでいる。SPC は、土地・施設使用料を本施設の運営から得られる収入により回収するものとする。

（9）事業期間終了時の措置

本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ、駐車場 B については、維持管理・運営期間の終了後、SPC が事業期間終了時まで解体撤去を完了し、都市公園を原状に回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は整地し、かつ解体撤去に伴う土壌汚染のない状態にするものとする。その他の施設については、維持管理・運営期間終了時に整備局へ引き渡すものとする。ただし、維持管理・運営期間終了時から 1 年以内に大規模修繕を要しない状態で整備局へ引き渡すものとする。

2. PFI 事業として実施することの評価

（1）評価の方法

本事業は、事業実施に要する費用を、本施設の運営から得られる収入によりすべて賄い、公共部門の支出は生じない事業（いわゆる「独立採算型事業」）である。

このため、「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」に従って、独立採算型事業である本事業について、「PFI 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うものとする。

本事業を「PFI 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という

評価を行うにあたっては、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性の視点で定量的評価を行うとともに、PFI 事業として実施することにより、サービス水準の向上が期待できるかという視点で定性的評価を行うものとする。

(2) 定量的評価

① 前提条件

本事業の採算性及び事業成立性を評価するものとして、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、本施設の過年度の運営実績等を踏まえ設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものではない。

評価に用いる収入	1) ホテル及びその他の施設運営収入等
評価に用いる費用	1) 修繕更新費 2) 維持管理運営費 3) 土地・施設使用料 4) 投資可能額 5) 金利 6) 公租公課 7) 解体・撤去費

② 評価結果

上記①の前提条件に基づき、本事業の収支を予測した結果、本事業を PFI 事業として実施した場合、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性が見込まれ、効率的かつ効果的に実施できることが確認された。

(3) 定性的評価

本施設の維持管理運営を一体として PFI 事業により実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

① 効率的な各業務の実施

本事業の維持管理運営を個別に発注する場合と比較して、時宜を得た業務の実施や業務間の連携が図られ、効率的な業務の実施が可能になる。

また、併せて SPC の専門性や創意工夫が十分に発揮され、最適なサービスの提供が期待できる。

② 利用者ニーズに合致した新たなサービスの提供

SPC の創意工夫により、利用者ニーズに合致した多様な提案及び実施が可能となり、魅力向上に資する取り組みなど新たなサービスの提供が期待される。

(4) 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施した場合、独立採算型事業として成立しうるほか、定性的評価で提示した効果が期待できるため、PFI 事業として効率的かつ効果的に実施できると評価した。

以上より、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。