

勝連城跡周辺整備事業
特定事業の選定

令和3年4月22日
うるま市

はじめに

うるま市（以下「市」という。）は、勝連城跡周辺整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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7条の規定に基づき特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和3年4月

うるま市長 島袋俊夫

目次

第1	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	本事業の目的	1
4	事業方式	1
5	事業期間	2
6	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	2
7	事業範囲	3
8	選定事業者の収入	5
第2	事業の客観的な評価	7
1	選定の基準	7
2	市の財政負担見込額による定量的評価	7
3	P F I 事業として実施することの定性的評価	9
4	総合評価	10

第1 事業概要

1 事業名称

勝連城跡周辺整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

うるま市長 島袋俊夫

3 本事業の目的

勝連城跡は、2000年（平成12年）に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」の一つとして世界遺産に登録され、年間約18万人と多くの観光客が訪れる沖縄県内でも有数の観光スポットである。このように勝連城跡は、市のみならず、沖縄県を代表する歴史文化資源であり、今後も文化及び観光資源としての活用が期待されているものの、周辺の整備が不十分であることから観光消費及び地域活性化に繋がっていない現状がある。

このような現状を踏まえ、市では、勝連城跡の世界遺産としての価値を保全しつつ、勝連城跡一帯を文化・観光の拠点として位置づけ、文化・観光の振興を通して地域活性化に資する複合的な機能を集約させたエリアの創出を目指し、創造性に満ちた施策の展開による勝連城跡の活用を図ることを本事業の目的とする。

また、本事業では、「勝連城跡」「文化観光施設」「勝連城跡公園」の3施設が効果的に連動し、周辺一帯の誘客力の強化と滞在時間の延長を図るため、「通過型」から「滞在型」の観光地への転換に向けた複合的文化観光拠点を整備するとともに、将来的には沖縄県が推奨するMICE事業との連携を視野に入れ、県東部の新たな観光拠点としていくことを目指している。

なお、市では、これまでに勝連城跡入口ゲート、文化観光施設の一部である歴史・文化施設と観光ターミナルの設計を行っており、これらの施設については2020年度（令和2年度）に竣工予定である。

市は、本事業の実施に当たって、民間の資金、創意工夫、技術的能力及び経営能力を活用することにより、事業期間を通してサービスの向上が図られ、安定的かつ継続的に各施設が維持管理・運営されることを期待する。

4 事業方式

本事業は、PFI法に基づき本事業を実施する者として選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が勝連城跡公園、物販・飲食施設（文化観光施設の一部）の設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中、勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園の維持管理・運営を行うBT0（Build Transfer Operate）方式とする。

また、選定事業者は、勝連城跡公園（都市公園）内において、「滞在型」観光に資する宿泊施設を設置し、管理する事業（以下「宿泊事業」という。）と、自らの提案に基づき、同公園内に民間収益施設を設置し、管理する事業（以下「自由提案事業」という。）を行う。宿泊施設及び民間収益施設の設置及び管理について、市は、選定事業者の提案に基づき、都市公園法第5条の規定による許可を与える。

5 事業期間

事業期間は、事業契約の締結日から2052年（令和34年）2月末日までとする。

6 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地条件

所在地	沖縄県うるま市勝連南風原地内
敷地面積	勝連城跡 : 約2.3ha（管理面積 ※史跡区域は13.1ha）
	文化観光施設 : 3.2ha
	勝連城跡公園 : 6.8ha
用途地域等	用途地域指定 用途未指定地域 ※勝連城跡公園は都市公園
	容積率 200%
	建蔽率 60%
	特定用途制限地域 勝連城跡周辺保全地区（幹線道路沿道地区（県道10号線沿道幅員25m））
	防火地域 指定なし
	景観地区 勝連南風原景観地区勝連城跡環境保全ゾーン
その他	「うるま市勝連南風原景観地区まちづくり計画における建築物の基準」に基づき、建築物の最高高さ並びに工作物（煙突、鉄塔等）の最高高さは9m以下とする。 勝連城跡公園の施設の形態や建蔽率等の制限については、都市公園法その他の関係法令に基づく。

(2) 施設構成

施設名称	規模
勝連城跡（既存施設）	総面積：約2.3ha（管理面積 ※史跡区域は13.1ha） 標高：約60m～98m ※2000年（平成12年）に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として、世界遺産に登録
文化観光施設	総面積：3.2ha
	勝連城跡入口ゲート（既存施設） 建築面積：休憩棟35.04㎡、トイレ24.60㎡、車庫棟50.63㎡ 延床面積：休憩棟26.00㎡、トイレ21.00㎡、車庫棟50.63㎡ 構造：休憩棟・トイレ棟：RC造 地上1階、車庫棟：S造 地上1階 竣工年：2019年（令和元年）
	歴史・文化施設 建築面積：2,023.4㎡ 延床面積：1,996.91㎡ 常設展示室360㎡、企画展示室100㎡、展示ホール175㎡、エントランスホール356㎡、その他1,005.91㎡ 構造：RC造 地上1階 準耐火建築物 竣工年：2020年（令和2年）（予定）
	観光ターミナル 建築面積：225.07㎡（屋外トイレ97.5㎡を含む） 延床面積：225.07㎡（屋外トイレ97.5㎡を含む） 構造：RC造 地上1階 竣工年：2020年（令和2年）（予定）
	物販・飲食施設 建築面積：公園内での提案建築物（宿泊施設等）を含めて9,395㎡以内 高さ：最高高さ9m以下 その他の条件は選定事業者の提案による
	その他 駐車場：大型バス6台、一般車140台（うち身障者用4台） ※上記に加え、事業開始後に入口広場を別途整備予定
勝連城跡公園	公園面積：6.8ha 【主な公園機能】 ・芝生広場、水景施設、修景林、イベント広場、展望デッキ、駐車場、便所、休憩施設、園路等 ・各機能の配置及び規模は選定事業者の提案による
宿泊事業及び自由提案事業により設置される施設	建蔽率：12% 高さ：最高高さ9m以下

7 事業範囲

(1) 勝連城跡事業

ア 維持管理業務

- (ア) 清掃業務
- (イ) 警備業務
- (ウ) 植栽維持管理業務

イ 運営業務

- (ア) 受付・案内業務
 - a 受付・予約管理業務
 - b 利用料金徴収業務
 - c 利用者サービス活動業務（城内案内・団体対応等）
- (イ) 普及活動業務（任意）
 - a 教育プログラム・観光体験プログラムの企画・運営業務
 - b イベント等企画・運営業務

※ 上記イの(ア)a、(イ)の実施に当たっては、市文化財課との事前調整を要する。

- (ウ) 情報発信活動業務
- (エ) 事業統括業務

(2) 文化観光施設事業

ア 設計業務

- (ア) 物販・飲食施設の設計業務
- (イ) 物販・飲食施設のその他関連業務（関連する調査、建築確認申請等）

イ 建設業務

- (ア) 物販・飲食施設の造成業務
- (イ) 物販・飲食施設の建設工事業務

ウ 工事監理業務

- (ア) 物販・飲食施設の工事監理業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 屋外施設保守管理業務
- (ウ) 建築設備保守管理業務
- (エ) 什器備品等保守管理業務
- (オ) 歴史・文化施設の展示物保守管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 歴史・文化施設の燻蒸消毒業務
- (ク) 環境衛生管理業務
- (ケ) 警備業務
- (コ) 情報システム管理業務
- (サ) 施設修繕及び更新業務

(シ) 植栽維持管理業務

オ 運営業務（観光ターミナルを除く）

(ア) 受付・案内業務

a 受付・予約管理業務

b 利用料金徴収業務

c 利用者サービス活動業務（館内案内・団体対応等）

(イ) 歴史・文化施設の展示活動業務

a 常設展示業務

b 企画展示業務

(ウ) 普及活動業務

a 教育プログラム・観光体験プログラムの企画・運営業務

b イベント等企画・運営業務

(エ) 情報発信活動業務

(オ) 物販・飲食事業

a 物販事業

b 飲食事業

(カ) 開館準備・備品・消耗品等調達業務

a 各種申請及び手続等

b 開館準備業務

c オープンイベント開催業務

d 備品・消耗品等調達業務

※ 歴史・文化施設及び勝連城跡入口ゲートの什器類は市が調達する。

(キ) 駐車場運営業務

(ク) 事業統括業務

(3) 勝連城跡公園事業

ア 設計業務

(ア) 設計業務

(イ) その他関連業務（関連する調査、建築確認申請等）

イ 建設業務

(ア) 造成業務

(イ) 建設工事業務

ウ 工事監理業務

エ 維持管理業務

(ア) 建築物保守管理業務

(イ) 屋外施設保守管理業務

(ウ) 建築設備保守管理業務

(エ) 什器備品等保守管理業務

(オ) 清掃業務

- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 情報システム管理業務
- (ケ) 施設修繕及び更新業務
- (コ) 植栽維持管理業務

オ 運営業務

- (ア) 受付・案内業務
 - a 受付・予約管理業務
 - b 利用料金徴収業務
 - c 利用者サービス活動業務（園内案内・団体対応等）
- (イ) 普及活動業務（任意）
 - a 教育プログラム・観光体験プログラムの企画・運営業務
 - b イベント等企画・運営業務
- (ウ) 情報発信活動業務
- (エ) 開園準備・備品・消耗品等調達業務
 - a 各種申請及び手続等
 - b 開園準備業務
 - c オープンイベント開催業務
 - d 備品・消耗品等調達業務
- (オ) 駐車場運営業務
- (カ) 事業統括業務

カ 宿泊事業

- (4) 自由提案事業（附帯事業）

8 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりである。なお、各施設の維持管理・運営業務については、選定事業者の収入による独立採算での実施を想定している。

- (1) 歴史・文化施設及び勝連城跡の入場料収入
- (2) 歴史・文化施設及び勝連城跡のその他収入
- (3) うるま市都市公園条例に基づく行為の利用料金収入
- (4) 市のサービス対価による収入
 - ア 文化観光施設事業における物販・飲食施設の設計業務、建設業務（内装、厨房機器、什器・備品等は除く）に係るサービス対価
 - イ 勝連城跡公園の設計業務、建設業務に係るサービス対価
- (5) 民間提案による収入

ア 公共施設（勝連城跡、歴史・文化施設、勝連城跡公園）を活用したイベント・プログラム等による収入

イ 物販・飲食事業による収入

ウ 文化観光施設の駐車場料金収入

(6) 独立採算事業による収入

ア 宿泊事業による収入

イ 自由提案事業（附帯事業）による収入

第2 事業の客観的な評価

1 選定の基準

(1) 特定事業の選定に当たっての考え方

本事業をPFI事業として実施することにより、市が自ら実施する場合と比較して、効率的かつ効果的に実施できることが期待できることを選定の条件とした。

(2) 定量的評価

市の財政負担見込額の算定に当たっては、選定事業者からの税収を見込み、将来見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。

(3) 定性的評価

上記の財政負担見込額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合のサービス水準について、定性的な評価を行った。

2 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 算出に当たっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額と、PFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額との比較を行うに当たり、その前提条件を以下のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容に制約を設けるものではなく、また、一致するものでもない。

【財政負担見込み額算定の前提条件】

項目	値	算出根拠
①割引率	0.43%	平成22年度～平成31年度の長期国債表面利率-GDPデフレーターにより設定
②物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴うサービス対価の改定を予定しているため、物価上昇率は見込まない。
③リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整値は考慮していない。

【財政負担見込み額の比較】

項目	値	公表しない場合はその理由
①市が自ら実施する場合の市の財政負担見込み額(現在価値換算)	非公表	正当な競争が阻害されるおそれがあるため
②PFI事業として実施する場合の市の財政負担見込み額(現在価値換算)	非公表	同上
③VFM(金額)	非公表	同上
④VFM(割合)	23.77%	

【事業費等の算出方法】

項目	市が自ら実施する場合の事業費等の項目	P F I 事業により実施する場合の事業費等の項目	算出根拠
①利用料金収入等の算出方法	利用料金収入	利用料金収入	○市が自ら実施する場合 ・既存施設及び県内類似施設の実績を勘案して設定 ○PFI 方式により実施する場合 ・既存施設及び県内類似施設の実績を勘案して設定
②設計業務、建設業務、工事監理業務に係る費用の算出方法	設計費 建設費 工事監理費	設計費 建設費 工事監理費 建中金利 開業費	○市が自ら実施する場合 ・設計業務、建設業務、工事監理業務に係る費用については、基本計画及び基本設計を勘案して設定 ・維持管理業務、運営業務に係る費用については、基本計画を勘案して設定
③運營業務・維持管理業務に係る費用の算出方法	維持管理費 運営費	維持管理費 運営費 S P C 経費	○PFI 方式により実施する場合 ・民間事業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト軽減が実現するものとして設定
⑤資金調達に係る事項	地方債 交付金	地方債 交付金	○市が自ら実施する場合 【起債条件】 ・充当率： 起債対象経費の 90%または 95% ・償還期間：20 年（建築物）、15 年（公園） ・償還方法：半年賦元金均等方式 ・利率：起債の近年動向を踏まえて設定 ○PFI 方式により実施する場合 【起債条件】 ・市が自ら実施する場合と同様に設定 【市中銀行借入条件】 ・返済期間：26 年（据置なし） ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定
⑥その他の費用	地方債利息	市中銀行借入利息 公租公課 SPC 運営費 アドバイザー費等	○PFI 方式により実施する場合 ・市中銀行借入利息、SPC 設立に伴う費用、経費、公租公課及び P F I 事業実施に係るアドバイザー費、モニタリング費を計上

※本試算では、民間事業者が独立採算で実施する物販・飲食施設の維持管理・運営費及び収入、宿泊事業及び自由提案事業（附帯事業）に係る費用及び収入を見込んでいない。

(2) 算定方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額と、PFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額を、事業期間にわたり年度別に算出し、これらの現在価値の総額を比較した。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が23.77%程度軽減されるものと見込まれる。

3 PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 一括発注による民間経営ノウハウの活用

施設ごとの設計・建設、維持管理・運営等の業務を分割して発注する場合に比べ、民間事業者が施設と各業務を一括して性能発注することにより、設計・建設から維持管理・運営までのライフサイクル期間及び施設全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。

本事業では、勝連城跡、文化・観光施設、勝連城跡公園の維持管理運営を一括して委ねることにより、単独事業では大きな利益を創出しにくい施設でも、複数施設を包括的に管理運営することによって、施設間の連携による相乗効果や戦略的な経営による事業運営の効率化が期待できる。また、施設整備の段階から性能発注とする物販・飲食施設や勝連城跡公園は、コストパフォーマンスの高い魅力的な施設となることが期待できる。

(2) 勝連城跡を最大限活用した魅力的な観光拠点の形成

PFI事業の特徴である性能発注では、民間事業者の視点・ノウハウが発揮され、市民や観光客が利用する施設のサービスが向上することが見込まれる。

本事業では、滞在型観光を誘発するための物販・飲食施設や宿泊施設等の施設整備、歴史・文化施設の展示、勝連城跡公園や勝連城跡を活用したイベントの実施など、民間ノウハウによる創意工夫を発揮できる業務要素が多岐にわたることから、勝連城跡を中心とした各施設の魅力を最大化し、市内観光施設との連携を図り、地域経済への貢献並びに地域活性化に資する県東部の新たな観光拠点となることが期待できる。

(3) 事業運営の安定性確保

従来方式では、公共が事業主体として事業全体の主導権を持つことができる反面、全ての事業リスクを負わなければならないが、PFI事業では、民間事業者がコントロールできるリスクは可能な限り委ねるという考え方にに基づき、適切な官民のリスク分担を行う。

本事業では、BOT方式を採用しており、宿泊施設以外については、市が供用開始後の施設所有に伴うリスクを担うことで税負担の軽減等を図る一方、利用料金制の導入等により需要変動リスクを民間事業者と分担することを想定している。このように、市と民間事業者の責任分担を明確にすることで、リスク対策に要する費用の削減及び問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となる。

4 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算）について23.77%の軽減が期待できるとともに、民間事業者の創意工夫の発揮による収益性の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。