

九十九島観光公園の活用(動植物園移転検討含む)に係るサウンディング調査 実施結果

令和5年5月8日

佐世保市では、将来的に官民連携による事業化の可能性のある市有財産や事業等を「PPP ロングリスト」として公表し、随時、サウンディング(官民対話)を行っています。

今般、九十九島観光公園の活用(動植物園移転検討を含む)を確認するためのサウンディングを行いましたので、その結果を公表します。

1 実施主体

企画部政策経営課

2 実施経緯

令和4年7月19日(火)	令和4年度第1回佐世保PPPプラットフォームにおいて「九十九島観光公園の活用(動植物園移転検討を含む)について(サウンディング型市場調査の実施にあたって)」を説明
令和4年7月20日(水)	PPP ロングリスト公開
令和5年7月20日(水)～令和4年9月2日(金)	サウンディング受付・対話実施

3 参加状況

12者から意見をいただいた

4 対話の概要

別紙【対話の概要】のとおり

5 実施結果

サウンディングの結果、具体性を持ったアイデアをお示しいただき、民間活用の可能性があることを確認したうえで、事業化条件の整理を行うことができました。

● 対話の概要

項目	内容
① 事業スキーム案について	
事業手法・費用負担	<ul style="list-style-type: none"> ・BOT 方式（※ 1）とすることで、供用開始後の後年度における獣舎の追加建設等の対応がしやすくなる点は良いと考える。 ・BOT 方式については、事業期間（30 年）の間、建物を所有し続けること自体がリスクとなる。BTO 方式であれば完成時点で引渡しとなり取組みやすい。 ・BTO 方式（※ 2）が適当と考える。ただし、独立採算の成立が見込める事業性が確保できるのであればこのスキームには限らない。 ・事業者で入園料設定ができるのであれば、受益者負担で賄う独立採算を目指すべき。 ・募集時点でどのような追加投資を行うのかあらかじめ決まっていれば参画しやすい。
動植物園の自主事業 自由提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ・事業終了時の自由提案施設の扱いについて、公共で何らかの形（無償、有償を問わず）で引き取ってもらえるといい。 ・体験型のレジャーと動植物園の魅力が組み合わせられた、特別な体験ができるサービスも提供できると比較的高い単価であっても需要が望めるのではないか。 ・中長期的な公園整備として、本エリアの魅力を発信できるような内容があることが重要と考える。
配置案	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者側からしても、現在の供用開始部分（丘側）と未供用部分（動植物園移転検討地及び周辺の県有地等）との、エリアを明確に分けず、配置に自由度を持たせる方が良い。 ・提案側とすれば景観配慮の制約がない方が、自由度が高くなりありがたいが、当然に九十九島の眺望の確保については配慮していくものと認識している。 ・公園内で滞留できる場所の確保や、ホテル客など特定の客層に対応した動線計画が重要。 ・第 2 駐車場は、施設のすぐ隣に確保したい。 ・第 2 駐車場は離れすぎていると使われないことが多い。公園部分と第 2 駐車場を有機的につなぐことができる歩道の設置等は市側で行っていただきたい。 ・離れた場所に立地する場合は、駐車場からの歩きやすさが確保された上で、駐車料金の設定を工夫できれば効果的な利用が期待できる。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・動植物園の運営という視点からは、事業期間 30 年という期間は十分と認識している。 ・自由提案施設の投資回収という視点からは、事業期間 30 年は短い。宿泊施設の場合、投資回収してすぐ取り壊すこととなるため 50 年かそれ以上あると望ましい。 ・自由提案施設と動植物園の期間が別になるケース（契約は一本ではなく、それぞれの契約）も考えられないか。 ・運営側からは、社会情勢により物価や人件費の高騰などが見通せない中で 30

	<p>年という長期期間は大きなリスクとなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30年間の事業期間中、植物園の温室などの空調は大規模修繕が必要だが、その他の動植物園施設は大規模な修繕をせずに機能を維持することは可能と考えられる。
リスク事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物価上昇は誰も見通しが立てられない。それに関連するコストはリスクである。 ・動植物園の運営費用の補填を自由提案施設の収益で充てることは想定できないわけではないが、自由提案施設の集客は、動植物園の集客がある程度前提となるため、ロスシェアやプロフィットシェアを適切に想定していただくと参画のハードルは下がる。 ・動植物園側と自由提案施設側について、昨今の人材不足を踏まえると、人材を共有できる部分を認めて欲しい。 ・BOT方式で採算が回らなかった場合、追加投資によるテコ入れが出来ずにじり貧になるリスクがある。 ・動植物園事業者が運営リスクを取るような事業スキームになっているように思われる。運営リスクを取れる動植物園事業者となると、参画できる事業者がかなり限定され、事業全体の競争性が削がれるのではないかと。
九十九島 観光振興業務	<ul style="list-style-type: none"> ・同じ「九十九島」を冠とする水族館（海きらら）と連携すべきであり、実施することに問題はない。 ・運営上、地域のアクティビティと連携できるとありがたい。 ・地域連携についても、自由度がある方が、柔軟な発想ができ持続性のある事業ができる。 ・水族館運営者の意向も重要なため、市で方針を明示した上でリードしていただき、水族館運営者と連携に係る条件整理をしていただきたい。 ・観光公園の活用にあたっては、地元と連携しながら、地域全体のブランディングの中で集客を高めていくことが考えられるが、それが、単なる宿泊施設やレストラン、物産店を介した地産地消に留まると実現は難しいと考えている。そういった中で、チーム俵の活動やこれまでイベントを地元で継続してきた歴史があることは可能性を感じる。
② 想定事業費について	
項目の過不足や 金額感	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の管理運営において利用促進や地域連携の協議はお金（人件費）がかかると思われるため、事業費として十分に確保して欲しい。 ・事業を充実させ集客を伸ばすためには、広報などの営業費用を適切に見込むことが重要である。
工事費等の見通し、 設けるべき条項等	<ul style="list-style-type: none"> ・光熱水費について直近でかなり高騰している為、物価高騰を想定した事業費として欲しい。 ・ランニングコストは、人件費を含めて今後上がっていくことが想定されるため、事業期間全体の収支予測において考慮が必要であるとともに事業契約において物価変動リスクに対する官民のリスク分担を考慮してもらいたい。 ・物価上昇については非常に苦慮している。半年後どうなるかわからない。入園料の臨機応変な変更など見据えて、例えば 1,100 円の入園料に対して、条例では 1,500 円にしておくなど、将来の物価高騰に対する余裕を持った設定してもらいたい。

<p>想定利用者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自由提案施設は、動植物園の集客に応じて来ると考えられるため、施設の相性を考慮する必要がある。 ・コロナ前のピークの25万人は超えられると思われ、初年度では30万人超えは期待できる。その後徐々に集客を伸ばしていくといった考えを持っている。しかし、人口減少を考慮すれば、30年間、動植物園に38万人を集客するために相当の努力・工夫が必要。
<p>駐車場の有料・無料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は無料とし、駐車場の運営費分を動植物園の入場料から捻出する形のほうがよい。周辺の地形を見ると、提示された第2駐車場の位置でやむを得ないと思うがサービス上で不満感がある。 ・観光客の集客を見込む場合は（市民利用を主な集客源とするのでなければ）、有料でもよいと考えている。 ・駐車場は有料にすることで、公共交通を促すことも考えられる。 ・GW等の休暇時には、計画台数では駐車場が不足すると考えられる。 ・38万人の集客を目指す場合、現在の案の700台では厳しいのではないか。
<p>③その他</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・公募の段階で、温泉について情報が揃っていることが望ましい。 ・環境配慮（SDG's やゼロカーボンなど）のように、公園全体としてのバリューアップの具体的な方向性が見えたほうがコンソーシアムの組成がしやすい。 ・動植物園を核事業にすると、動植物園が集客の責任を負うこととなる。動物園頼みにせず、あくまで公園の一要素と捉えるような事業の組み立てが持続可能なのではないか。 ・慎重に議論・検討が必要なため、公募から提案書提出までは十分に時間を確保してほしい。

※1、※2 BTO方式、BOT方式はPFI（Private Finance Initiative）の事業方式であり、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用して公共施設等の建設、維持管理、運営等を行う公共事業を実施するための手法のこと。

・BTO（Build Transfer and Operate）方式

民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。

・BOT（Build Operate and Transfer）方式

民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式。

以上