

令和3年10月19日14時00分

資料配布 近畿地方整備局

国営飛鳥歴史公園祝戸地区における Park-PFI 事業に関する  
公募設置等予定者の選定について  
～宿泊研修施設を管理運営する新たな民間事業者が決定～

国営飛鳥歴史公園<sup>しゅうど</sup>祝戸地区(奈良県高市郡明日香村)において、宿泊研修施設を中心とした管理運営について、公募設置管理制度(Park-PFI)活用による民間事業者を公募しておりましたが、審査及び評価の結果、公募設置等予定者を選定しました。

【公募設置等予定者】

株式会社星野リゾート・マネジメント

【事業概要】

- ・明日香村内を周遊する観光客に休憩・体験・宿泊機能を提供し、地域の観光振興に貢献する。
- ・既存施設を活用し、個室型食事処と客室を中心に宿泊研修施設の運営を行う。
- ・明日香村らしい食事の提供の他、自然・歴史・文化を体験できる企画の実施等により、地域に根ざした活動を行う。

●今後、公募設置等予定者と協議を行い、公募設置等計画の認定、基本協定の締結を行う予定です。

<取扱い>

<配布場所>

近畿建設記者クラブ 大手前記者クラブ

奈良県政・経済記者クラブ 奈良県文化教育記者クラブ

<問合せ先>

国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所

調査設計課長 宇川裕亮 総務課長 桔梗元臣

電話(代表):0774-54-2662

(参考)

## 国営飛鳥歴史公園祝戸地区における Park-PFI 事業に関する 公募設置等予定者の選定について

国営飛鳥歴史公園 祝戸地区においては、宿泊研修を担う施設として「祝戸荘」が設置・管理運営されてきましたが、従来の設置管理者から撤退の意思が示されたため、公募設置管理制度 (Park-PFI) の活用により、宿泊研修施設を中心とした管理運営を行う新たな民間事業者を公募しました。

提出された公募設置等計画等について、都市公園法第五条の四の規定に基づき、令和3年9月27日に開催した「国営飛鳥歴史公園祝戸地区民間活用検討委員会」(以下「検討委員会」という。)における審査及び評価についての審議を経て、近畿地方整備局において、以下のとおり公募設置等予定者を選定しました。

### 1. 選定した公募設置等予定者 (以下、A者)

応募法人	株式会社星野リゾート・マネジメント
------	-------------------

### 2. 検討委員会の体制

分野	氏名	所属	備考
会計	石崎 一登	石崎公認会計士事務所	
造園	井原 縁	奈良県立大学 教授	
経済	熊谷 礼子	帝塚山大学 教授	
造園	武田 重昭	大阪府立大学 准教授	委員長

### 3. 選定結果

#### (1) 提案書の受付

令和3年4月15日より、公募設置等指針の交付を開始しました。

令和3年5月17日から5月28日まで、参加登録を受け付けた結果、3者から参加登録がありました。

令和3年7月20日から8月16日まで、公募設置等計画等関係書類の提出を受け付けた結果、1者から提出がありました。

#### (2) 提案の審査及び評価

##### ①提案の審査

応募者が公募設置等指針「3.1.公募への参加資格」に示す資格等を満たしているか、公募設置等計画等関係書類が法律などに違反していないか、また公募設置等計画の内容が公募設置等指針に照らし、適切なものであることを事務局で審査し、これらの条件を満たしていると認められました。

##### ②提案の評価

次に、提出された公募設置等計画、令和3年9月27日に開催した検討委員会の審議に

(参考)

おける委員の意見を踏まえ、事業者を選定しました。

### ③評価結果

提案の評価点は以下の通りです。

評価項目	評価の視点	配点	A者
(1)事業の実施方針	①公園の特性等を踏まえた事業運営の基本的考え方	15	8.25
	②本公園及び地域との連携方針	5	2.75
(2)事業実施体制	①応募法人等の実績・財務健全性	5	3.50
	②業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置	5	2.75
(3)施設の整備計画	①公募対象公園施設（利便増進施設を含む）の整備計画	20	12.00
	②特定公園施設の整備計画	10	5.50
(4)施設の管理運営計画	①公園施設の管理運営計画	20	11.00
(5)事業計画	①持続的な資金計画、収支計画	5	3.00
	②リスクへの対応方針	5	3.50
(6)価額審査	①公募対象公園施設に係る使用料の額	10	10.00
合計		100	62.25

※評価の基準については、公募設置等指針 P43～P44 で記載。

### ④総評

公募設置等計画に対する検討委員会の総評は、以下のとおりでした。

A者からの提案は、宿泊研修施設の再生に加え、国営飛鳥歴史公園全体の魅力向上や明日香村の観光振興に資する提案となっており、選定基準を満たすものと判断しました。

- ・明日香村での長期にわたる事業展開の方針や、グループを構成する企業の財務指標を考慮すると、事業の安定性が確保されていると考えられる。
- ・昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する厳しい社会情勢を考慮し、観光だけではなく、ワーケーションや多拠点居住といった社会的ニーズの変化への対応を踏まえた、効果的な集客策の提案や地域活性化に資する魅力的な取組を目指している点は評価できる。また、宿泊利用に繁閑があることが想定される中で、宿泊及び研修機能に周辺観光の際の拠点となる休憩機能を加え、施設を個室型食事処として活用することで、宿泊プランとあわせて多様な価格帯の飲食を提供する取組は、潜在的なニーズへの対応が期待できる。
- ・現況の景観に価値を見出し、既存施設の活用を前提に景観を阻害している要素を除去する等、改変を最低限に抑えるA者の提案における基本方針は、景観や環境の保全・継承

## (参考)

の観点から適切であると評価される。また、大きな改変を伴わず、既存施設およびその景観・環境を活かした計画であることから、施設の可及的速やかな再生が期待できる。一方、改変の内容が不明瞭であることから、飛鳥地域における歴史的風土の保存・景観保全に対する認識と各種規制条件を踏まえ、公募対象公園施設、特定公園施設共に、国をはじめ関係者との協議・調整に基づき、公園施設としての公益性の観点から、当該エリアの魅力向上に向けて、計画内容の具体化を進めてほしい。また、工事期間中の公園利用者への配慮も望まれる。

- ・当計画に特化した会社を立ち上げ、複数事業を展開する事業者としてのリスク回避や事業の透明性を確保する点は評価できるが、国営公園における設置管理者として適切に事業展開されるよう、国等の関係機関との連携や役割分担について協議を密に進めてもらいたい。また、事業を進めながらフレキシブルな事業運営を行うことは現実的ではあるものの、事業変更の幅が明確ではないため、持続可能な施設運営となるよう、集客の見込み等、実態に即した資金計画・収支計画を精査してもらいたい。
- ・A者の強みであるメディアを活用した情報発信による誘客方針は評価できるものの、国営飛鳥歴史公園祝戸地区の魅力やポテンシャルの発信を行うことで、飛鳥観光のPRにつながるようにする必要がある。

### (3) 公募設置等予定者の選定

評価結果をもとに、A者を公募設置等予定者として選定しました。

## 4. 公募設置等予定者の計画概要

### ○事業の実施方針

- ・明日香まるごと博物館構想等の地域の計画を踏まえ、明日香村内を周遊する観光客に休憩・体験・宿泊機能を提供し、地域の観光振興に貢献する。
- ・既存施設を活用し、個室型食事処と客室を中心に宿泊研修施設の運営を行う。
- ・明日香村らしい食事の提供の他、自然・歴史・文化を体験できる企画の実施等により、地域に根ざした活動を行う。

### ○公募対象公園施設

宿泊研修施設・レストラン等

合計面積：約 3,400 m<sup>2</sup>

### ○特定公園施設

展望広場休憩施設 1・2

合計面積：約 20 m<sup>2</sup>

### ○事業スケジュール

令和4年から20年間で事業を実施予定。

(参考)

○ 全体配置



○ 現宿泊研修施設の様子



○ 改装イメージ



ロビーの改装イメージ (右：事業者既存運営施設)



宿泊棟の個室型食事処兼客室への改装イメージ (右：事業者既存運営施設)

(参考)

### 参考：公募設置管理制度（Park-PFI 制度）について

「公募設置管理制度」は、平成 29 年の都市公園法改正時により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度のことです。都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称されています。

- ・ 公募対象公園施設・・・飲食店、売店等の公園施設で、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められる施設です。
- ・ 特定公園施設・・・公園利用者の利便の向上のために設置される園路、広場等の公園施設で、公園管理者との契約に基づき認定計画提出者が設置又は管理を行う施設です。
- ・ 利便増進施設・・・Park-PFI により選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、広告塔などの施設です。

### ■イメージ



### 【担当者】

国営飛鳥歴史公園事務所 調査設計課 宇川  
総務課 桔梗

Tel : 0744-54-2662 (代表)