令和５年度
八方池山荘建替計画・運営に係る官民連携調査報告書
（概要版）

令和６年３月
白馬村観光課

本調査の概要・前提条件の整理

背景・目的

白馬村は、北アルプスの稀有な山岳景観と豊かな自然環境に恵まれ、登山やスキーを中心とした観光で発展を遂げてきました。また、民宿発祥の地とされ、スキーブームや長野五輪など、国内外から多くの人々を受け入れてきました。白馬村観光地経営計画後期計画では**「世界水準のオールシーズン型マウンテンリゾート・Hakuba」**を掲げ、官民一体となってオールシーズンの観光客受け入れに向け取組を進めています。

本調査の対象である八方池山荘はグリーンシーズンの魅力増進施設として大きなポテンシャルを秘めている施設であるものの、施設は昭和39年の開設から**約60年が経過しており、老朽化**が進んでいます。

こういった背景から、八方池山荘を魅力ある観光施設、目的地となる場所、誰もが行ける山小屋（Hutte）としてリニューアルすることが方針として定められました。「新八方池山荘」は魅力ある通年型観光スポットとして、現状より多くの利用客数・事業収入が期待できる施設とするべく、**官民連携による整備運営手法**の導入について調査及び検討を行いました。

新八方池山荘の目指すもの

令和4年度に実施された検討において、新八方池山荘のコンセプトは「**誰もが行ける山小屋（Hutte）**」となりました。具体的には下記を目指していくこととなります。

- **ランドスケープと建築が一体となり、白馬三山の眺望を最大限満喫できる白馬一番の眺望スポット**
- **白馬山岳観光の拠点として、あらゆる属性のゲストに情報・眺望・魅力的なカフェ/食事・宿泊機能を提供**
- **誰でも気軽に行けるバリアフリーな山荘**

▼現在の八方池山荘

出所：本調査での現地踏査にて撮影（令和5年10月）

本調査の概要・前提条件の整理

事業予定地について

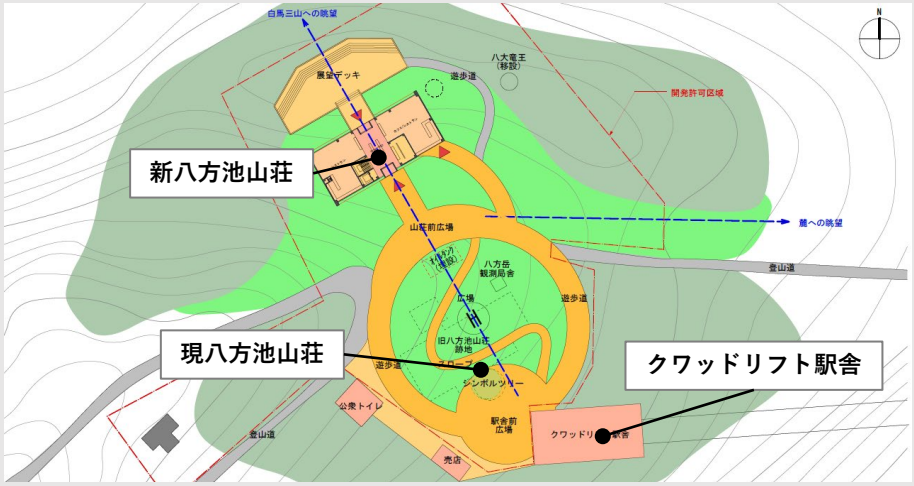
▼現在の八方池山荘の概要

事業予定地	長野県北安曇郡白馬村大字北城4487番地1外
交通アクセス	JR白馬駅から八方駅を経由し八方アルペンライン(ゴンドラ)で約1時間・標高1,830m
敷地面積・延床面積	敷地面積1,724m^2・延床面積694m^2
構造	鉄骨造2階建/地下1階

▼事業予定地・位置図

出所：令和4年度白馬村八方池山荘建替計画基本設計業務報告書

▼事業予定地・敷地図（新八方池山荘配置イメージ）



出所：令和4年度白馬村八方池山荘建替計画基本設計業務報告書

▼予定地からの眺望（白馬三山・夏季）

出所：令和4年度白馬村八方池山荘建替計画基本設計業務報告書

官民連携手法の先行事例調査

✓ 事業スキームの検討にあたり、主に集客施設の改修と運営を一体的に実施しているPFI事業について調査を実施しました。
このほかにも宿泊関連施設を中心にPPP・PFI事業の先行事例を調査しています。
✓ 類似施設の中には、**一定の事業収入を見込み、独立採算型の官民連携事業として実施する事例も見られました。**

▼先行事例の概要

事業名	グラスハウス利活用事業	おおい町複合型交流施設 第2期改修運営PFI事業	上郷・森の家改修運営事業
施設管理者	岡山県津山市	福井県おおい町	神奈川県横浜市
事業方式	RO方式（改修期間） コンセッション方式（運営期間）	RO方式	RO方式
事業形態	サービス購入型（改修期間） 独立採算型（運営期間）	ジョイントベンチャー型	サービス購入型
事業期間	令和3年11月から約10年間	令和5年12月から約15年間	平成30年から約17年間
施設の概要	レジャー施設 （屋内・屋外温水レジャープール等）	SPA棟(健康増進・にぎわい機能) ホテル棟(研修宿泊機能)	小学校の体験学習受入施設 （宿泊、飲食提供、浴場等）
延床面積	5,276m^2	SPA棟：2,789m^2 ホテル棟：3,637m^2	6,890m^2
施設外観			

出所：津山市HP、おおい町HP、ホテルうみんぴあHP、横浜市HP、上郷・森の家HPより

事業手法の比較検討

✓ 下記4つの事業手法について比較検討を実施しました。財政負担の軽減・財政負担の平準化・民間ノウハウの発揮などの観点から、**BTコンセッション方式の導入が適している可能性が高い**と思われます。

▼事業手法の比較

	ケース1（従来と同様） 仕様発注＋指定管理	ケース2 DBO方式	ケース3 BTO方式	ケース4 BTコンセッション方式
概要	・村が山荘の詳細な仕様を決め、民間事業者に発注する方式。 ・指定管理は現在実施中。指定管理者が村に代わって山荘の管理を代行する。	・民間事業者に設計(Design)、建設(Build)、運営(Operate)を一括して発注する。資金調達は村が行う。	・民間事業者が自ら山荘を建設(Build)した後、村に移管(Transfer)、民間事業者が管理・運営(Operate)する方式。資金調達は事業者が行う。	・ケース3と運営のみ異なる。山荘の所有権は村のまま、運営権を民間事業者に設定。 ・民間の独立採算による自由度の高い運営を可能とする。
財政負担の軽減	△ 分離分割発注のため、一括発注と比較しコスト縮減は期待できない	○ 実際の運営を見据えた設計が可能となりコスト縮減が期待できる	◎ 同左	◎ 民間の収益次第ではその一部を公共に還元する仕組みも想定される
財政負担の平準化	△ 施設整備費等の一部に起債を充当することで一定の平準化は可能	△ 同左	◎ 民間が資金調達を行い、公共が割賦支払いを行うことで平準化が可能	◎ 同左
民間ノウハウの発揮	△ 分離分割発注のため、民間ノウハウ活用を最大化することは難しい	○ 一括発注・長期契約のため、民間ノウハウの活用余地は大きい	◎ 同左	◎ より多くの裁量を与えるため収益を高める工夫などにも期待できる

サウンディング調査

✓ 白馬村や近隣地域で事業を展開する民間事業者を対象とし、本事業への参画意向や収益実現のためのアイデア、想定される事業課題などについてヒアリング形式の調査を実施しました。
✓ **民間事業者側に裁量のある事業手法とすることに対して肯定的な意見が多く見られました。**さらに、コンセッション方式での実施についても意欲的な民間事業者も複数見られました。

▼サウンディング調査の概要

目的	本事業に関心を有することが想定される民間事業者を対象に、事業費の設定、参画への条件・課題等について意見を聴取し、実現可能な事業手法を検討することを目的とした。
期間	令和5年12月4日（月）～令和5年12月21日（木）
方法	オンラインまたは対面にて、対象事業者に事前送付した質問項目に沿ってヒアリングを実施
対象	建設会社・宿泊施設運営会社・金融機関等（計13社）

▼サウンディング調査で得られた意見

官民連携手法に関する意見・要望

- 民間事業者に裁量のある事業スキームには賛成
- 従来方式の制約はできる限りなくし、民間の創意工夫が活かされた方が良い
- コンセッション方式での実施も可能だと思われる

新しい収益実現のアイデア・工夫

- 単価の向上を見据えた工夫を行いたい
- 単なる山小屋でなく白馬の象徴的な観光資源としていくことが重要
- 環境配慮の視点も取り入れるべき

想定される課題・問題点

- 冬季の積雪等の気象条件により工期が伸びるリスクがある
- 国立公園内であるため、許認可関連は課題となりやすい
- 特殊な立地であり、建設費の上振れリスクは比較的高い

VFM※1及びエリア全体への経済波及

✓ 本事業を従来方式で実施した場合とBTコンセッション方式で実施した場合の事業費を比較したところ、**BTコンセッション方式で実施した場合の方が事業費を約8%削減できる**ことが分かりました。
✓ また、新八方池山荘建設に伴う投資により創出される総合経済波及効果は約17億円と推計されました。
※ただし、いずれも現時点での想定に基づく試算結果であり、民間事業者の提案や物価変動等の影響によって実際の事業費は異なります。

▼従来方式で必要となる主な費用

初期投資費	概算金額
現施設の解体工事、新施設の建築工事、外構工事 等	**約1,250,000千円**※2

維持管理・運営費	概算金額
施設の清掃・修繕 等	**約53,000千円/年**

▼VFMの試算結果

項目	従来手法	PFI - BTコンセッション方式
事業期間	23年間（改修期間3年＋維持管理・運営期間20年）	
公的負担額（現在価値換算※3後）	**約558,000千円**	**約514,000千円**
VFM※1	**ー**	**7.9%**

※1 VFM（Value for Money）：PFIの基本原則の一つで、一定の支払に対し最も価値の高いサービスを提供するという考え方であり、従来方式で事業を実施した時とPFI方式で事業を実施した時の、公共の支払額（公的負担額）の差。
※2 本事業においては、社会資本整備総合交付金（都市再生整備総合交付金）を活用することを想定しており、VFMの算定においては当該交付金を考慮している。
※3 VFM算出の基本的な考え方では「事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値」で評価することとなっている。現在価値換算とは、将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価しなおすことをいう。

課題整理・事業スケジュール

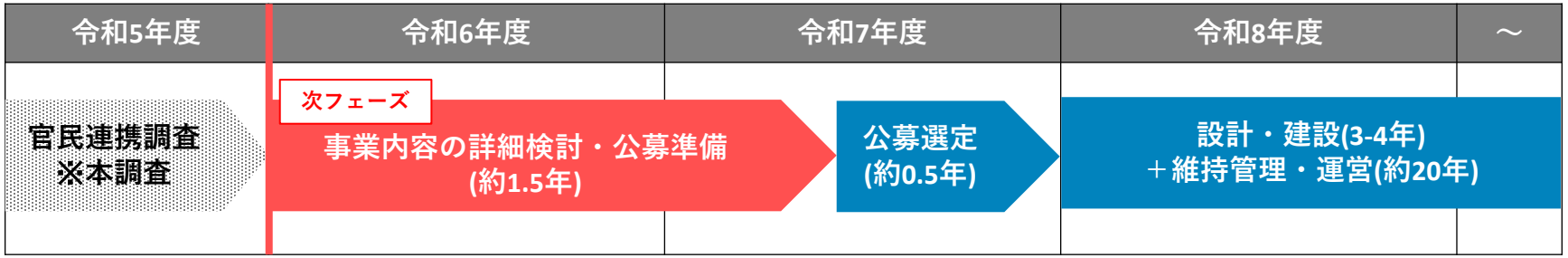
事業実施にあたっての課題の整理

国立公園内に位置する山荘という特徴から、事業実施に当たっては下記のような課題が想定されます。**適切な事業条件の設定・民間事業者とのリスク分担**などの継続的な検討が必要となります。

▼事業実施にあたっての主な課題（建設工事・法令等）

山間部での建設工事に関する課題	事業範囲（民間事業者の裁量の幅）・法令等に関する課題
積雪等による工事遅延リスクや建設費の変動リスクが他事業よりも大きいことから、適切な工期の設定、不可抗力リスクに関する取り決め等の対策が必要。	国立公園内に位置することから、自然公園法に基づき制約を受ける可能性がある。PFI手法の導入メリットである民間ノウハウを最大限活用するため、関係官庁と調整しながら検討を進める必要がある。また、自然公園法により民間事業者の裁量の幅が制限されうることは、本事業への参入を検討する民間事業者においても、十分に認識される必要がある。

事業スケジュール（案）

今後は令和7年度の事業公募に向けた事業内容の詳細検討を行います。その後、令和8年度の事業開始・**令和11年度の新八方池山荘の開業**を目指します。※事業スケジュール（案）は現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

▼今後の事業スケジュール（案）