

# 1. 歴史公園の整備に至った背景

京阪宇治駅北側に広がっていた農地では、これまで幾度も部分的な開発相談が市に持ち込まれた経緯がありましたが、道路条件等が厳しいことから実現にいたることはありませんでした。こうしたなか、平成 16 年頃から動き出した土地区画整理の構想は、京阪宇治国道踏切の改良を含め、区域全体を対象とするもので、約 100 戸の戸建て住宅とマンション 1 棟(約 100 戸)の住宅地として 38 名の地権者が協働で取り組むものでした。

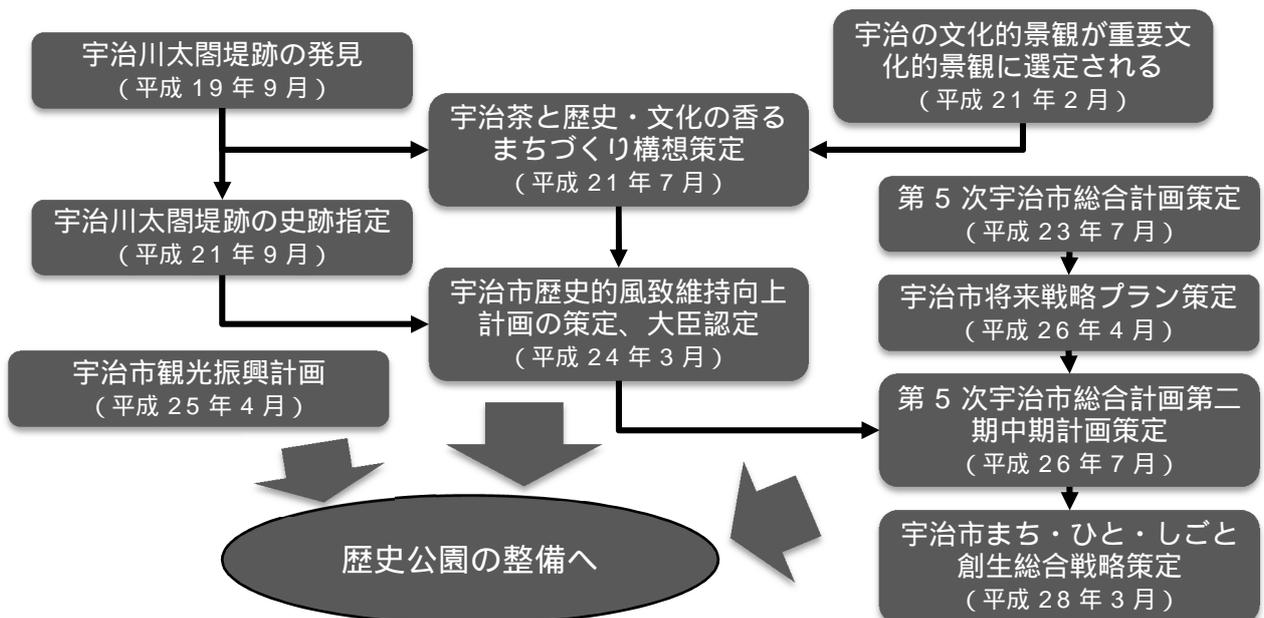
この土地区画整理事業において太閤堤の一部が発見され、後に国史跡に指定されることとなりましたが、一方で、事業者には土地区画整理の計画を全面的に変更していただく必要が生じました。

また、宇治川太閤堤跡の発見直後には、市民による「太閤堤を守る会」が組織され、遺跡の保存・活用に向けた署名運動やシンポジウムなどの活動が活発に行われました。

こうした動きを受けて、本市では遺跡を保存するだけでなく、この地を観光宇治の新たな拠点として整備し、合わせて周辺のまちづくりを推進するため、「宇治茶と歴史・文化の香るまちづくり構想」を策定、その後、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)に基づく「宇治市歴史的風致維持向上計画」を策定し、国土交通省、文部科学省、農林水産省の大臣認可を得ました。

一方、人口減少社会においても活力あふれ、持続的に発展する魅力ある宇治市を築いていくためには、交流人口の増加につながる施策である観光振興を積極的に推進することは重要であり、本市においては総合計画に「お茶と歴史・文化の香るふるさと宇治」をまちづくりの目標に掲げるとともに、平成 27 年度に策定した宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略では「確固たる宇治ブランドの確立」や「市民の宇治への愛着の醸成と市民によるふるさと宇治の創生」など 5 つの基本目標を定めました。

(仮称)宇治川太閤堤跡歴史公園は、こうした動きを背景として、宇治のまちの魅力をさらに高めることにより本市の持続的な発展を目指すために整備するもので、日本遺産に認定された「日本茶 800 年の歴史散歩」に関する取り組みや宇治茶の世界文化遺産登録に向けた取り組み、「お茶の京都」に関する取り組みとも連携するなかで、山城地域全体の発展にも寄与することができるものと考えております。

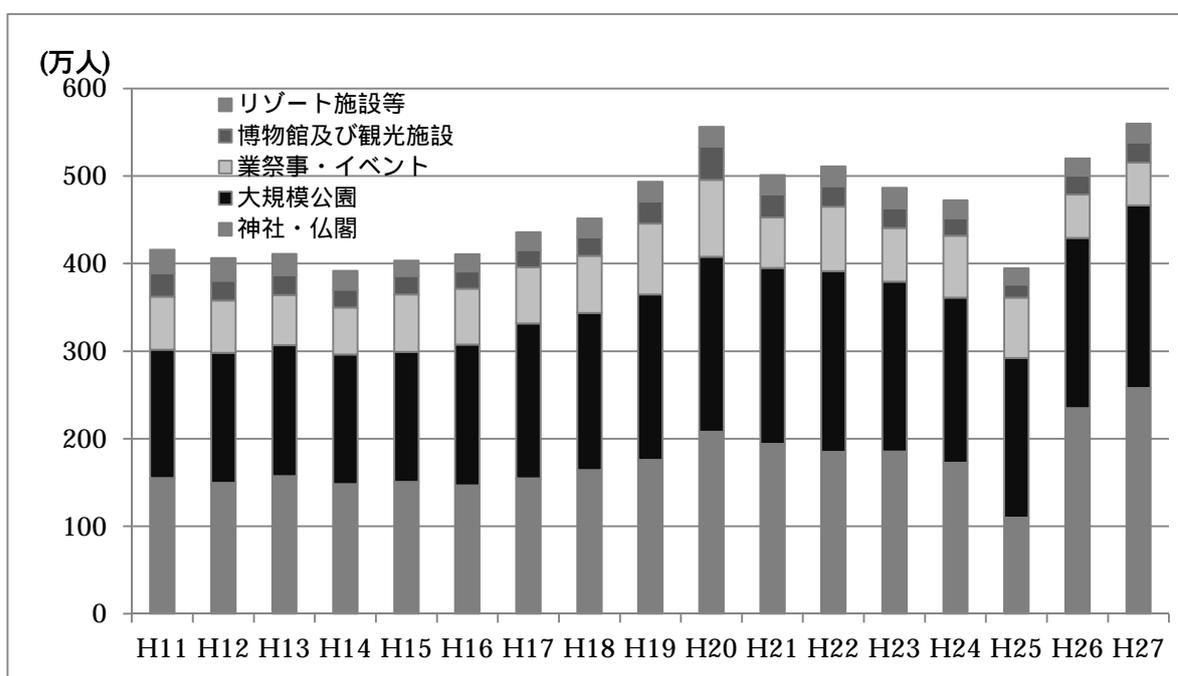


## 2. 宇治観光の現状と課題

### (1) 宇治観光の現状

観光入込客数の推移をみると、平成14年までの400万人から徐々に増加し、源氏物語千年紀にあたる平成20年には、京都府や京都市等との連携による各種イベントの実施や情報発信、また、源氏物語ミュージアムのリニューアル等によって始めて500万人を記録しました。その後も500万人程度を保っていましたが、平成23年の東日本大震災等の影響や、平成24年から始まった平等院鳳凰堂の大改修の影響から、平成25年は400万人を割り込みました。平成26年には平等院鳳凰堂が落慶し、現在は500万人台に回復しています。

< 宇治市の観光入込客数の推移 >



## (2) 宇治の観光に関する課題

宇治は世界遺産に登録された平等院や宇治上神社をはじめ、数多くの歴史・文化・観光資源に恵まれており、特に平等院は観光客の約8割以上が訪れるなど、一極集中の状況が顕著となっています。

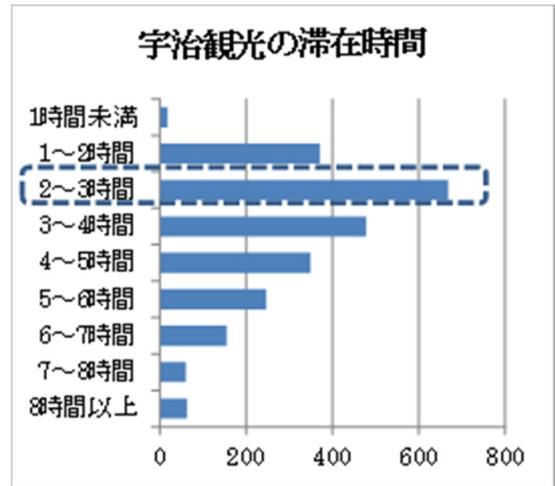
また、観光滞在時間が短いことや、全国の観光地と比較して、初めて宇治を訪れる人の割合が多いことが宇治の特徴である反面、リピーターが少ないことが課題となっています。

これは、平等院の知名度が際立つ一方で、対照的にまちに数多くある他の観光資源の情報が不足していることに加え、宇治のまちの特徴でもある重層的に発展した宇治の歴史や文化を総体として解りやすく伝えられていないことが要因となっていることから、「訪れてよかった」「また来てみたい」と思えるような宇治の魅力発信の強化が必要です。

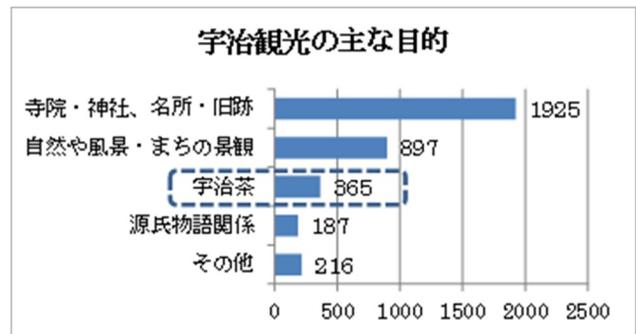
さらに、宇治茶については、その知名度・認知度は高いものの、宇治観光の主な目的とされている方はわずか15%であり、観光の目的になっていないのが現状です。

宇治茶が観光の目的となるためには、単に商品として宇治茶を認識するのではなく、宇治茶の歴史や文化、覆下栽培の独特の茶園風景や茶問屋が軒を連ねるまちなみ景観の魅力についての理解を深めるための発信力の強化が必要です。

この他、宇治を訪れたことがない人への情報発信力の不足や、交通・駐車場の問題、観光基盤の改善・観光地としての演出不足、インバウンド対策不足、おもてなし意識の希薄、商品開発力の不足などが宇治市観光振興計画においても課題としており、ハード・ソフト両面における総合的な取り組みが必要です。



宇治市観光動向調査 (H24年3月)



宇治市観光動向調査 (H24年3月)

- 「訪れてよかった」「また来てみたい」と思えるような、宇治の魅力発信の強化が必要
- 「宇治茶」が観光の目的となるような発信力の強化が必要

### 3. 本市の歴史まちづくりの方向性

#### (1) 本市が歴史まちづくりを進める必要性

豊かな自然によって育まれた本市固有の歴史・文化は、これまで市民一人ひとりのたゆまぬ努力によって受け継がれてきました。現在を生きる私たちの使命はこの豊かな自然や文化遺産を守り育て、未来へと引き継いでいくことによって、そこに住む人々が誇りと愛着を感じることができる「ふるさと宇治」を創造していくことであると考えています。

本市ではこうした取り組みとして、これまで「源氏物語のまちづくり」や、世界文化遺産に登録された平等院・宇治上神社をはじめとする文化遺産の保全、都市部ではじめて重要文化的に選定された「宇治の文化的景観」の保全、歴史まちづくり法に基づく「宇治市歴史的風致維持向上計画」の大臣認定と同計画に基づく事業実施、二子山古墳周辺の山並み景観の保全に向けた史跡・名勝指定の検討など、宇治市第5次総合計画のまちづくりの目標である「お茶と歴史・文化の香るふるさと宇治」の実現に向けた取り組みを進めてきました。

人口減少社会においても宇治のまちが持続的に発展するためには、宇治の特性を活かして地域を豊かにしていくことが重要であり、宇治の歴史や文化、宇治茶の魅力を活かした歴史まちづくりは本市の成長戦略として積極的に取り組む必要があると考えています。

#### (2) 宇治市歴史的風致維持向上計画の基本方針

「宇治市歴史的風致維持向上計画」は、平成21年7月に策定した「宇治茶と歴史・文化の香るまちづくり構想」の実現に向けた具体的な計画として、法定協議会である「歴史的風致維持向上協議会」などの場で詳細な検討を進め、平成24年3月に国土交通省、文部科学省、農林水産省の大臣認定をいただきました。

この計画は、歴史まちづくり法に基づく法定計画で、「遊覧と参詣～宇治川河畔の歴史的風致」「茶どころ宇治の歴史的風致」「宇治に伝わる祭礼の歴史的風致」の三つを本市の守るべき歴史的風致と位置づけ、この宇治らしい趣のある歴史的風致を守り育て、未来へと引き継いでいくための基本方針や、取り組むべき施策などを定めた本市の歴史まちづくりの指針ともいうべきものです。

#### 歴史的風致の維持向上に関する基本方針

- 宇治の歴史・文化を分かりやすく情報発信する
- 伝統文化・伝統行事の継承と振興を図る
- 多様な歴史的遺産の保存・活用を推進する
- 宇治らしい景観の保全・修景を図る
- 歴史のまちにふさわしい観光振興を図る

### (3) 歴史まちづくりを進める上での歴史公園の必要性

本市の歴史まちづくりを進めるためには、宇治の歴史・文化を分かりやすく情報発信することをはじめ、宇治市歴史的風致維持向上計画の基本方針に基づく総合的なまちづくりが必要です。

本市の歴史・文化に関する情報発信については、宇治茶の歴史や文化を総合的に伝えることや、宇治の歴史・文化に関する背景やストーリーを分かりやすく発信することが現状ではまだまだ十分でなく、こうした宇治の魅力を市民や来訪者に効果的・効率的に発信するためには、宇治の歴史や文化を総合的かつ分かりやすく伝えるためのミュージアムや、宇治茶の体験などを通じて日本茶の原点である宇治茶のことをもっと知っていただく施設の整備が必要と考えています。

また、「宇治に来て茶園がどこにあるのかわからない」「気軽に茶摘み体験ができる場所が少ない」といった声や、「雨の日に観光する場所が少ない」、「食事や休憩ができる場所が少ない」といった課題を解決する上でも、単に国史跡宇治川太閤堤跡を保全整備するだけでなく、新たな観光交流拠点として整備する意義は大きいと考えています。

## 4. 歴史公園の整備目的と期待される効果

### (1) 歴史公園の整備目的

(仮称)宇治川太閤堤跡歴史公園は、国史跡宇治川太閤堤跡の保存活用を図り「秀吉と宇治茶」を中心とした宇治の歴史・文化を総合的に分かりやすく伝えるとともに、宇治茶に関する様々な体験ができる観光交流の場とすることより、周辺地域と連携して宇治の観光振興及び地域振興を図ることを目的として整備するものです。

#### 【歴史公園の整備目的】

- 遺跡の保存・活用
- 宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信
- 宇治茶に関する魅力発信

### (2) 歴史公園の整備により期待される効果

歴史公園を訪れた人に対する効果

#### 《市民》

宇治の歴史・文化や宇治茶の魅力に関する理解を深めてもらうことにより、宇治への愛着が深まり、「ふるさと宇治」を誇りに思う心を育む効果が期待できるとともに、定住促進への効果も期待できます。

また、子どもたちが自分たちの住むまちを知ることによる教育的な効果とともに、世代を超えて宇治の歴史・文化や宇治茶の魅力を共有する効果も期待できます。

#### 《観光客等》

歴史公園において、宇治の歴史・文化や宇治茶の魅力を分かりやすく効果的に発信し、市街地への周遊観光を促進することで、宇治の観光スタイルが変化し、滞在時間の延長などの効果が期待できます。

また、海外からの観光客に対しても宇治の魅力を伝えることで、宇治の歴史・文化や宇治茶のことをより深く理解していただく効果も期待できます。

歴史公園の周辺地域に対する効果

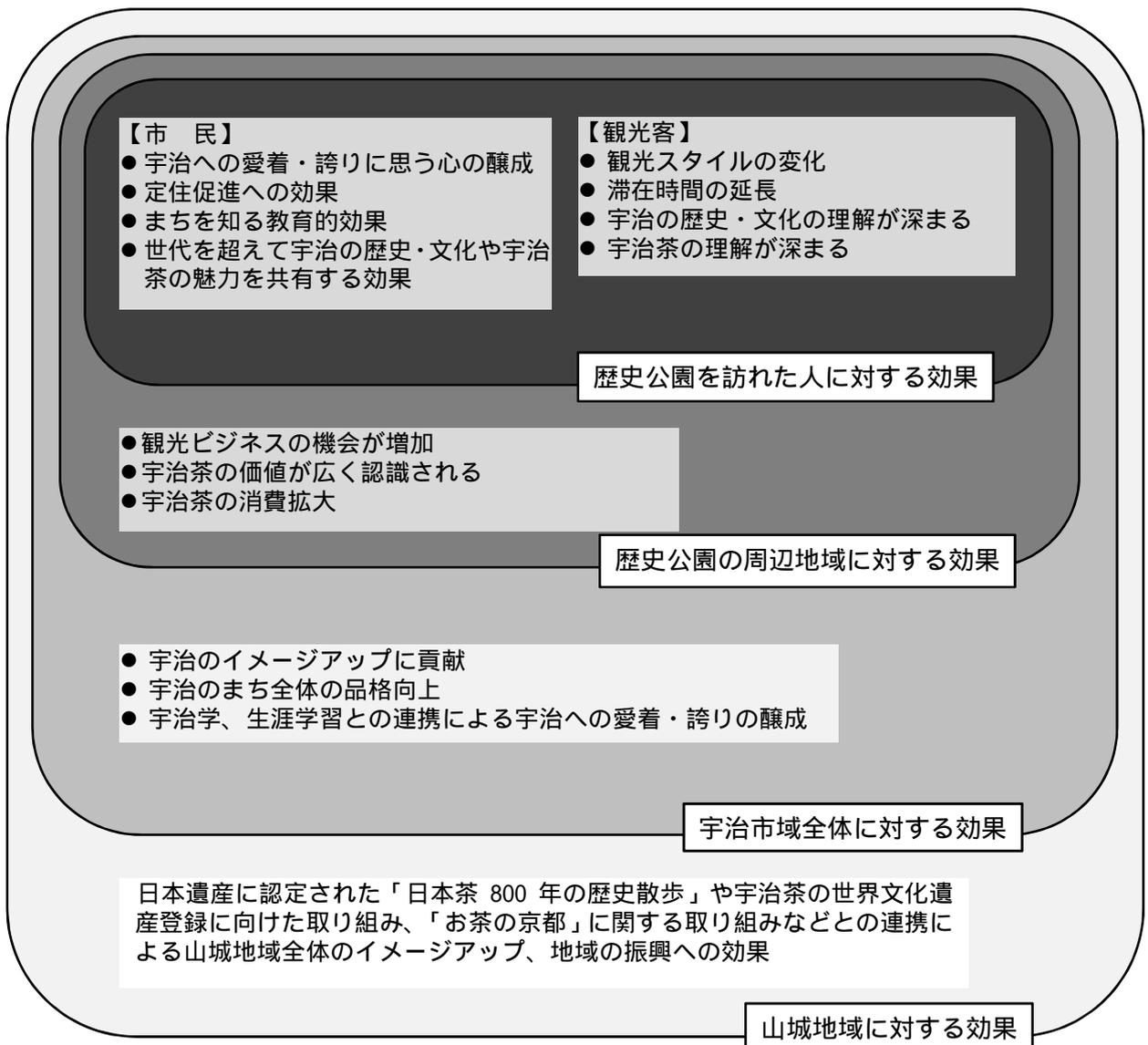
歴史公園の整備により周遊観光が促進されることで、観光ビジネスの機会が増える効果が期待できます。また、日本茶を代表する宇治茶の歴史・文化や手間暇をかけたその製法を理解することで、宇治茶の価値が広く認識され、消費拡大の効果も期待できます。

## 宇治市域全体に対する効果

これまでの「茶どころ宇治」「世界遺産のあるまち」「源氏物語のまち」に加えて「お茶と歴史・文化の香るまち」として、これまであまり注目されてこなかった宇治の歴史や文化を国内外に発信することができるようになることで、宇治のイメージアップに貢献できる効果が期待できます。また、本市の豊かな歴史・文化が全国に広まることで宇治のまち全体の品格が向上する効果が期待でき、小学校における宇治学との連携や生涯学習との連携による宇治への愛着、誇りの醸成にも効果が期待できます。

## 山城地域に対する効果

日本遺産に認定された「日本茶 800 年の歴史散歩」に関する取り組みをはじめ、宇治茶の世界文化遺産登録に向けた取り組みや「お茶の京都」に関する取り組みなどと連携することにより、山城地域全体のイメージアップや地域の振興にも効果が期待できます。





## (2) 史跡ゾーンの整備概要

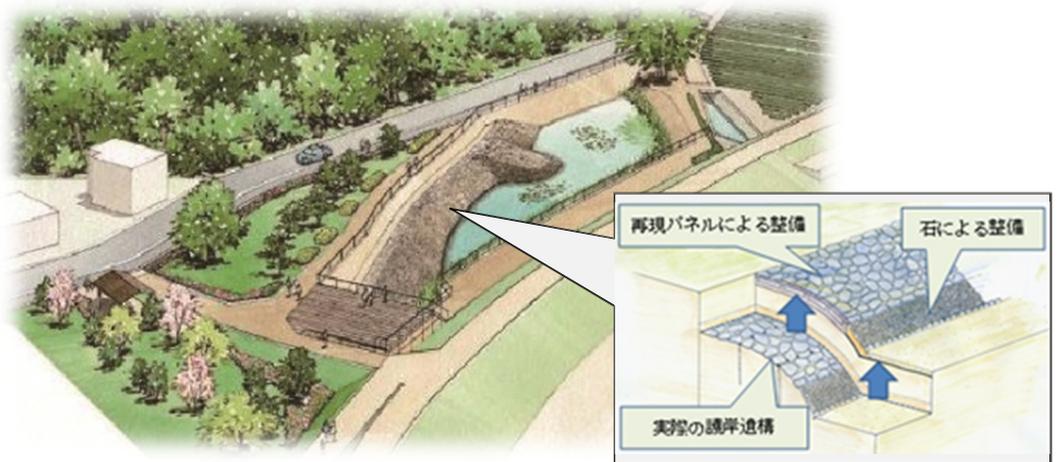
史跡ゾーンでは、国史跡宇治川太閤堤跡の遺構を安全に保存するとともに、護岸遺跡が築造されてから埋没していく歴史の変遷や護岸の連続性・スケール感が伝えられるような整備を行います。Aゾーンでは太閤堤が宇治川護岸として機能していた安土・桃山時代の様子を、Bゾーンは護岸が砂に埋もれてしまった江戸時代から明治時代の様子を再現します。



整備概要は今後詳細設計を進めるなかで変更となる場合があります。また、交流ゾーンをPFI事業として実施する場合は事業者の提案により変更となる場合があります。

### Aゾーンの整備（遺構再現展示・広場）

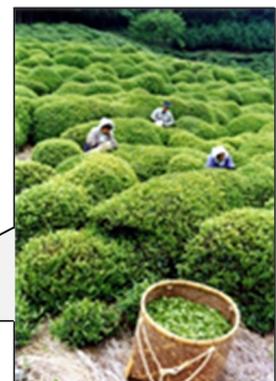
Aゾーンでは、現物遺構の直上に復元文化財として遺構を再現することとし、太閤堤前面の水辺空間と合わせて築堤当時の姿を再現します。



### Bゾーンの整備（遺構再現展示・修景茶園）

Bゾーンでは、太閤堤が造られた後に時間の経過とともに砂州が形成され、茶園として利用された時代を再現するとともに、茶摘み体験が行える修景茶園として整備します。

現代茶園とは異なる歴史的な茶園景観を再現するため、茶の木の配列を列状ではなく、絵図等に見られるような島状にし、太閤堤の埋没期の姿を再現するとともに、宇治茶の歴史を伝えます。



### (3) 交流ゾーンの整備概要

交流ゾーンは「観光交流センター」「庭園」「エントランス広場」の3つのエリアで構成します。

観光交流センターは、宇治の歴史や文化、宇治茶の魅力を発信するための施設とし、庭園やエントランス広場は、歴史公園を訪れる市民や観光客の憩いの空間としての整備を行います。



整備概要は今後詳細設計を進めるなかで変更となる場合があります。また、交流ゾーンをPFI事業として実施する場合は事業者の提案により変更となる場合があります。

### (4) 観光交流センターの整備概要

観光交流センター内にはミュージアム、宇治茶体験室、エントランスホール、レストラン・喫茶、ミュージアムショップ、講座室・会議室などを配置し、施設全体として宇治の歴史や文化、宇治茶の魅力を発信するための整備を行います。

#### ミュージアム

ミュージアムでは、宇治の周遊観光に結び付ける「宇治茶と宇治の歴史・文化」の情報発信や、「宇治のまち」の歴史物語の伝承、「宇治茶」の価値、「宇治川太閤堤跡」の歴史的価値の情報発信を通して宇治の歴史をわかりやすく紹介することで、現在の宇治の魅力への理解を深め、宇治観光への興味・関心へとつなげる展示とします。

#### 宇治茶体験室

宇治茶体験室では、茶業専門家等との連携により宇治茶に関する様々な体験メニューを提供し、団体客にも対応できる規模としています。

#### エントランスホール

歴史公園に訪れた市民や観光客をもてなし、憩いくつろげる空間を提供します。

### レストラン・喫茶

歴史公園を訪れる市民や観光客に食事の場を提供し、団体客にも対応できる規模としています。

### ミュージアムショップ

宇治の歴史や文化に関する土産物等を販売することで賑わいを創出し、歴史公園を訪れる市民や観光客の満足度の向上を図ります。

また、今後の事業者からの提案により、歴史公園のオリジナルグッズの販売など様々な運営が期待できます。

### 講座室・会議室

宇治の歴史や文化に関する講座、講演、イベントなどが開催できる講座室や会議室を配置します。

### その他

歴史公園を訪れる市民や観光客が利用するトイレや施設管理に必要な事務室、機械室、倉庫などを配置します。

## 6. 歴史公園への交通アクセスと駐車場

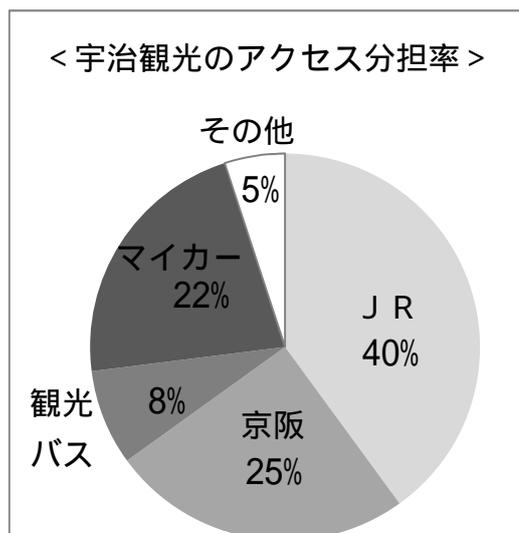
### (1) 歴史公園への交通アクセスと所要時間

#### ・宇治観光のアクセス分担率

平成 23 年度に実施した宇治観光動向調査では、来訪時の交通手段として JR が 40%、京阪が 25%、観光バスが 8%、マイカーが 22%などとなっています。

平成 12 年度の調査と比べると、JR が大きく伸びている一方で、マイカーが減少し、観光バスはほとんど変化がありません。

今後は、JR 奈良線の高速化・複線化第二期事業が進められていることから、JR の利用がさらに伸びる可能性があると考えています。



(H23 年観光動向調査より)

### (2) 歴史公園における駐車場の考え方

#### マイカー駐車場の考え方

歴史公園を訪れる観光客や市民の交通手段としては、京阪宇治駅に隣接する立地条件を活かしてできる限り公共交通での来訪を PR する一方で、マイカーによる来訪需要に応じた一定の駐車場の確保は必要です。

このため、観光交流センターに約 60 台収容できる駐車場(有料)を計画しています。

また、観光シーズンにおいては、エントランス広場を臨時駐車場として利用できる計画としています。

#### 観光バス駐車場の考え方

歴史公園の南側アクセス道路である市道宇治 12 号線は JR 宇治川橋梁部で高さが規制されており、観光バスの進入ができない構造となっています。また、北側からのアクセスは京阪三室戸踏切を通過するなど、周辺環境を考えると観光バスの受け入れは困難な状況となっていることから、現在宇治橋周辺での駐車場の確保を含めて観光バスのアクセス方法について検討しています。

## 7. 事業費の推計

### (1) 歴史公園の整備費（過年度分を含む）

#### 史跡ゾーンの整備費

史跡ゾーンは、文化庁補助事業により実施しており、補助率は用地費の 8/10、工事費等の 5/10 となっています。

#### < 事業費の内訳 >

項目	全体事業費	執行済み	H29 以降残	備考
用地費	19.0 億円	18.7 億円	0.3 億円	
工事費	7.8 億円	2.1 億円	5.7 億円	
測量試験費他	1.5 億円	1.2 億円	0.3 億円	
合計	28.3 億円	22.0 億円	6.3 億円	

#### < 財源の内訳 >

項目	全体事業費	執行済み	H29 以降残	備考
国費	19.7 億円	16.6 億円	3.1 億円	
起債	2.2 億円	-	2.2 億円	
一般財源	6.4 億円	5.4 億円	1.0 億円	
合計	28.3 億円	22.0 億円	6.3 億円	

#### 交流ゾーンの整備費

交流ゾーンは、国土交通省の社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）により実施しており、補助率は概ね 4.5/10 となっています。

#### < 事業費の内訳 >

項目	全体事業費	執行済み	H29 以降残	備考
用地費	18.7 億円	12.6 億円	6.1 億円	
工事費	20.6 億円	-	20.6 億円	
測量試験費他	1.8 億円	0.8 億円	1.0 億円	
合計	41.1 億円	13.4 億円	27.7 億円	

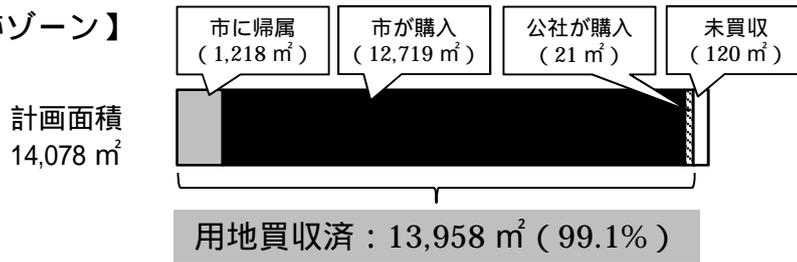
#### < 財源の内訳 >

項目	全体事業費	執行済み	H29 以降残	備考
国費	15.6 億円	6.1 億円	9.5 億円	
起債	18.7 億円	5.5 億円	13.2 億円	
一般財源	6.8 億円	1.8 億円	5.0 億円	
合計	41.1 億円	13.4 億円	27.7 億円	

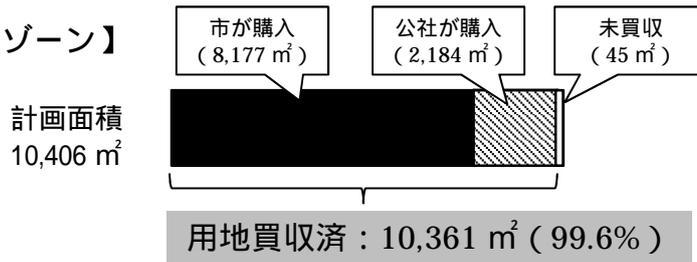
事業進捗率（平成 29 年 3 月末時点）

< 用地買収の進捗率 >

【史跡ゾーン】



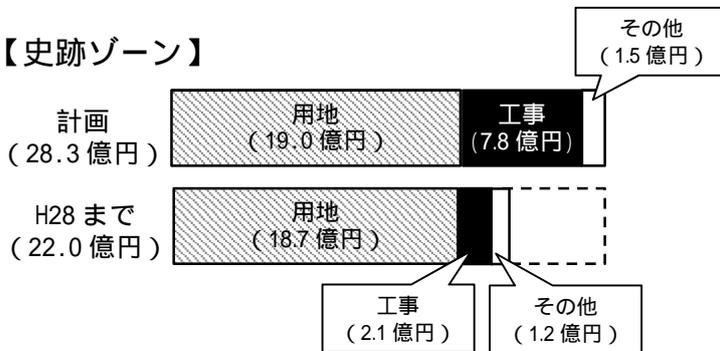
【交流ゾーン】



宇治市及び土地開発公社で歴史公園全体の  
99.3%の用地を取得済み

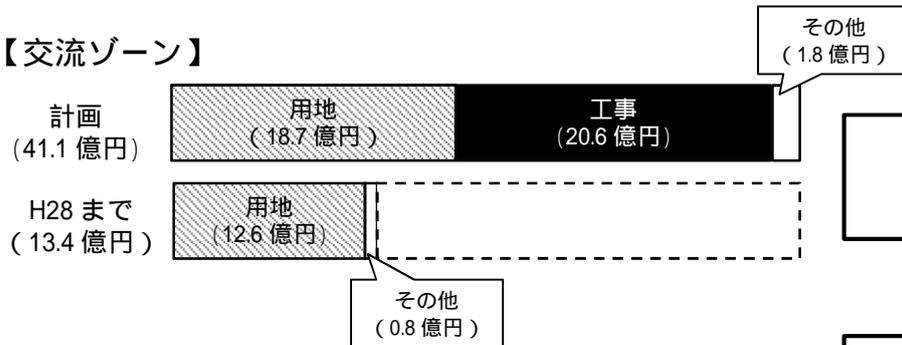
< 事業費の進捗率 >

【史跡ゾーン】



史跡ゾーン  
進捗率：77.7%

【交流ゾーン】



交流ゾーン  
進捗率：32.6%

歴史公園全体  
進捗率：51.0%

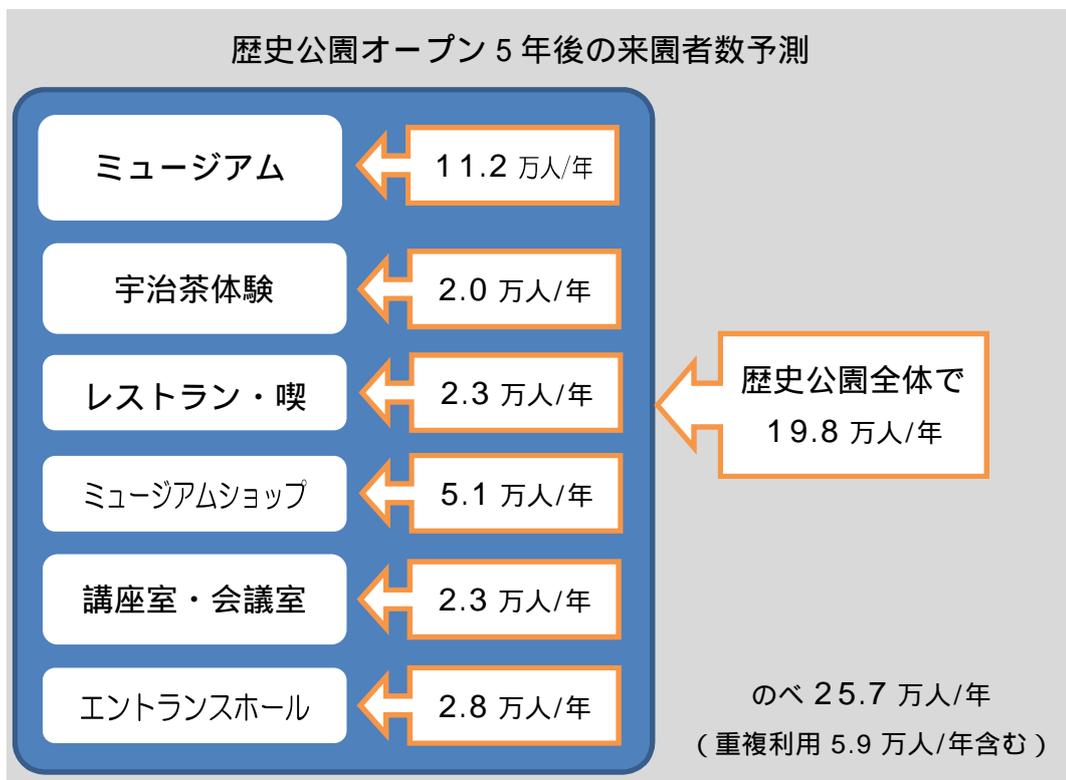
(2) 歴史公園の維持管理・運営費

歴史公園の年間維持管理・運営費は、従来方式として算出した場合、人件費や建物・庭園等の維持管理費、ミュージアムの展示更新費などを合わせて、年間約 1.2 億円程度となります。

これを 16.0 年間(運営期間 15.5 年 + 準備期間 0.5 年)に換算すると、116 百万円/年 × 16 年 = 約 18.6 億円となります。

(3) 歴史公園の来園者数予測

歴史公園オープン 5 年後の安定期における全体の来園者数及び、ミュージアムをはじめとした各施設の利用者数について、次のように推計しました。



(4) 歴史公園の年間収入

収入の考え方

歴史公園の収入は、ミュージアム入館料や宇治茶体験料、講座受講料、会議室使用料、駐車場使用料、レストラン・喫茶・ミュージアムショップの賃料を予定しています。その他、有料イベント等による収入も可能性は考えられますが、推計には含めていません。

年間収入の推計

歴史公園の来園者数予測に基づき、ミュージアム入館料をはじめとした収入を推計すると、年間で約 0.9 億円程度が見込めると予測しています。

また、オープン後の運営期間（15.5年間）の総収入としては、毎年同額の収入があるものとして単純計算しても約14.3億円程度が見込めると予測しており、オープン直後の特需を考慮すると、約14.8億円程度の収入が見込めると予測しています。

< 歴史公園の年間収入の予測一覧表 >

施設名		年間収入	運営期間の総収入
ミュージアム		43 百万円/年	毎年同額の収入として 単純計算した総収入 14.3 億円/15.5 年  （オープン直後の特需を 考慮した総収入 14.8 億円/15.5 年）
展示	11.2 万人/年		
宇治茶体験		21 百万円/年	
茶摘み体験	0.4 万人/年		
茶淹れ体験	1.0 万人/年		
製茶体験	0.6 万人/年		
講座室・会議室		2 百万円/年	
講座	0.2 万人/年		
会議室	2.1 万人/年		
駐車場		3.3 万台/年	
レストラン・喫茶（賃料）		200 m <sup>2</sup>	5 百万円/年
ミュージアムショップ（賃料）		150 m <sup>2</sup>	4 百万円/年
合 計			92 百万円/年

（5）歴史公園の収支のまとめ

項 目		金 額
建設費(用地費・工事費・測量試験費ほか)		(A) 69.4 億円
運 営 費	維持管理費	(B) 18.6 億円
	収入（オープン特需を考慮）	(C) 14.8 億円
	小計 (D)=(B - C)	3.8 億円
合 計 (A+D)		73.2 億円

上記は従来方式として試算したものであり、PFI 方式の場合は事業者の提案により数値が変わります。

維持管理費と収入との差額(B-C)は3.8億円となることから、歴史公園の運営期間16年間（運営期間：15.5年＋準備期間：0.5年）においては、年間平均で約2,400万円程度の市実質負担額になるものと予測しています。

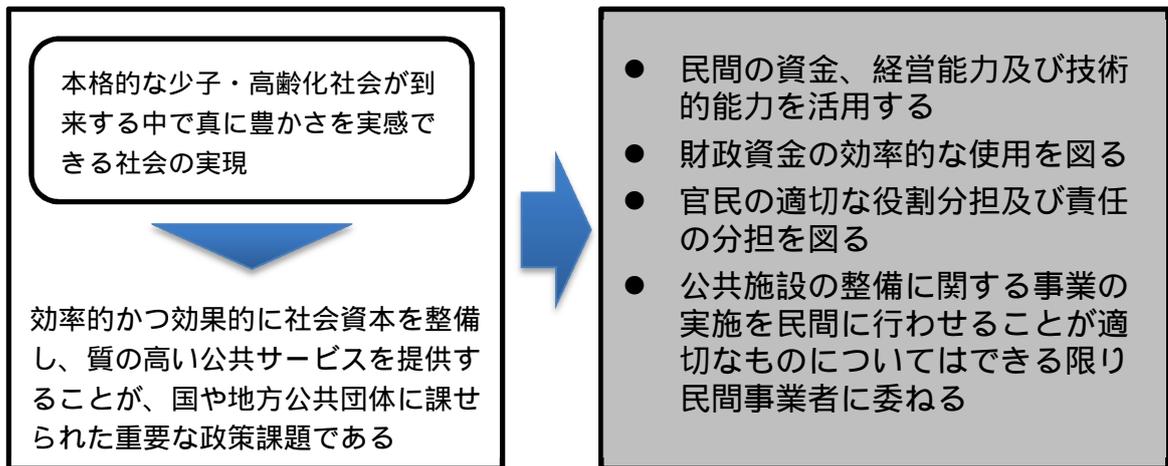
## 8. 事業手法の検討

### (1) 事業手法選定の考え方

歴史公園の整備は、「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」いわゆる PFI 法の基本理念や、国の示す実施方針、更には京都府が示す「PFI 導入可能性検討の実施に関するガイドライン」に基づき、財政の効率化、公共サービスの水準の向上等を念頭に、これまでの間検討を重ねてきた事業であり、こうした考え方は国においても強く推奨されているところです。

#### 公共施設等の整備に関する国の基本的な考え方

民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 24 年 3 月 27 日 閣議決定）では、「民間に行わせることが適切なものについてはできる限り民間事業者に委ねる」との考え方が示され、PFI 方式が強く推奨されています。



民間資金等の整備に関する公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針  
平成 24 年 3 月 27 日閣議決定

#### PFI 事業の成果として期待される事項

- 国民に対して低廉かつ良質な公共サービスが提供される
- 公共サービスの提供における行政の関わり方が改革される
- 民間の事業機会を創出することを通じて経済の活性化に資する

## PFI 事業に係る京都府の考え方

### 「PFI 導入可能性検討（スクリーニング）の実施に関するガイドライン」

PFI については、財政の健全化とともに効率的かつ透明性のある行財政運営を実施していくための手法として、導入・推進を図る

#### 【PFI 導入可能性検討の対象】

設計及び建設費が 10 億円以上の施設整備事業

#### 【PFI 導入可能性検討の視点】

- 長期にわたる安定的な需要が確保できること
- 民間の経営や運営に関するノウハウを活かすことができること
- 公共性による制限が少なく、民間に委ねられる部分があること
- 民間に任せる事業範囲が明確にできること
- コスト削減効果が高いと見込まれること
- 補助金等資金調達条件が不利にならないこと
- サービス開始時期までのスケジュールに一定の余裕があること

## 本事業に関する市の考え方

本市では、歴史公園観光交流センターの事業手法について、国及び京都府の考え方に基づき民間活力導入可能性検討を行ってきました。

現在、想定している歴史公園の観光交流センターは、施設の設計・建設と維持管理・運営が一体的に実施されることで民間のノウハウを活かす領域が広く、特にミュージアムやレストラン・喫茶、ミュージアムショップなどの運営には期待するところが大きいことに加え、各種イベントの企画・実施等においても様々な提案が可能でサービス水準の向上が見込めると考えています。また、市の財政面においては、財政支出の平準化が期待できると共に、公共と民間事業者との間でリスク分担を適切に行うことにより、事業全体のコスト縮減及びサービス水準の向上が期待できると考えており、設計・建設、維持管理・運営、資金調達を一括して委ねる「PFI 方式」が最も望ましい事業方式であると考えています。

### (2) 民間活力導入の対象範囲

歴史公園における官民の役割分担については、できる限り民間に委ねる方向で検討した結果、下表に示すとおり、史跡ゾーンの設計建設は本市が担当し、それ以外のすべてを民間が担当することとしています。

項目	史跡ゾーン	交流ゾーン
設計	公共（市）	民間
建設	公共（市）	民間
維持管理	民間	民間
運営	民間	民間

史跡ゾーンの設計・建設は、文化庁との調整や史跡指定地内における現状変更許可等が必要であり、民間が実施することは困難です。

### (3) 事業方式の選定

民間活力導入には様々な手法があり、その特徴を以下に示します。

直営方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設を建設会社等へ発注（仕様発注）</li> <li>● 維持管理・運営は維持管理企業へ単年度で</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間のノウハウを活かしたコスト削減は困難</li> <li>● 財政支出の平準化はできない</li> </ul>
指定管理方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設を建設会社等へ発注（仕様発注）</li> <li>● 維持管理・運営は維持管理企業へ複数年で</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財政支出の平準化はできない</li> </ul>
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設を建設会社へ一括発注（性能発注）</li> <li>● 維持管理・運営は維持管理企業へ複数年で</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財政支出の平準化はできない</li> </ul>
DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設、維持管理・運営を民間事業者へ一括発注（性能発注）</li> <li>● 資金調達は公共が行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財政支出の平準化はできない</li> </ul>
PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計・建設、維持管理・運営を民間事業者へ一括発注（性能発注）</li> <li>● 資金調達は民間が行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間のノウハウを活かしたコスト削減ができる</li> <li>● 財政支出の平準化が図れる</li> </ul>

歴史公園に計画している施設は、ミュージアムやレストラン・喫茶、ミュージアムショップなどの運営に加え、各種イベントの企画・実施等においても民間のノウハウを活かした様々な提案が可能であり、施設の設計・建設、維持管理・運営が同じ事業者によって一体的に実施されることで、提供されるサービスの水準の向上が見込めること、また、本市の財政面においては財政支出の平準化や事業全体のコスト削減が期待できることから、設計・建設、維持管理・運営、資金調達を一括して委ねる「PFI方式」が最も望ましい事業方式となります。

### (4) PFI 事業の特徴

PFIとは、民間の資金と経営能力・技術的能力を活用し、公共施設等の設計・建設、維持管理・運営を一括して民間事業者に委ねる公共事業の手法のひとつです。

PFI方式による事業では、設計・建設、維持管理・運営といった業務を「長期一括発注」し、発注者が求める性能（要求水準）を満たしていればその手法を問わない「性能発注方式」を採用していることから、従来方式のように業務を単年度分離発注し、発注者が詳細な仕様をあらかじめ定めておく「仕様発注方式」と比べて、民間の創意工夫により低廉かつ良質な公共サービスを提供することが可能となります。

民間の創意工夫による効果を最大限発揮させるためには、民間の事業者に行わせることが適切なものについてはできる限り民間の事業者に委ねることが重要です。

また、「性能発注方式」を採用しているが故に、事業に応募してきた民間の事業者の提案を受けなければ、要求水準を満たす事業計画の具体的な内容を示すことができないという特徴があります。

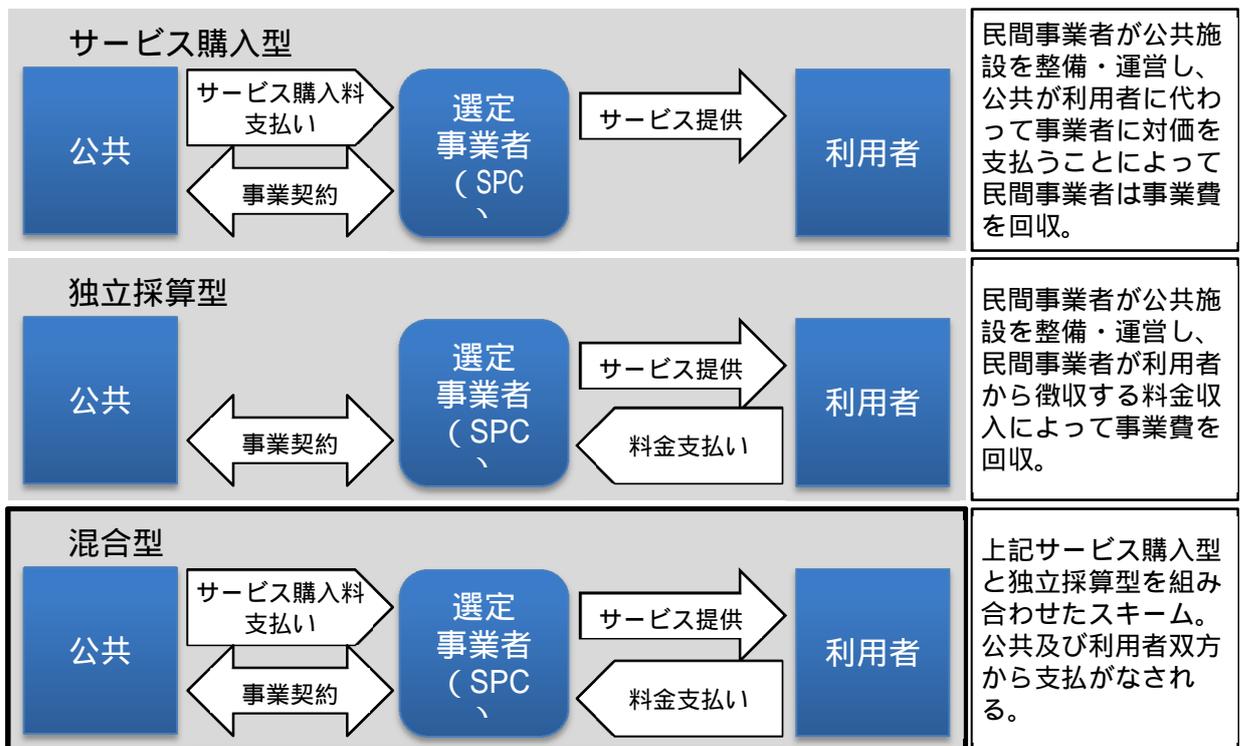
今後、PFI 方式による事業を実施する場合は、債務負担の設定に係る議決をいただいた後、本市が求める要求水準を定め、事業者の募集を行うこととなります。

その後、事業者からの提案の審査を経て 1 者に絞り込んだ段階で、議会にも提案内容を報告し、議会からの意見もいただきながら、最終的には事業者との契約において議会の判断を仰ぐこととなります。

( 5 ) 歴史公園における PFI 事業の概要

PFI 事業の種類 ( 支払い方法による )

歴史公園の PFI 事業では、ミュージアムの入館料、宇治茶体験料、講座室・会議室使用料、駐車場使用料などの収入が見込めるものの、こうした収入だけでは運営が困難であることから、公共及び利用者双方からの支払いにより事業費を回収する「混合型」を採用します。



PF I 事業の種類（施設の所有権の移転時期による）

PF I 事業における施設の所有権に関する分類では、施設建設後に公共に所有権を移転する「B T O方式」がV F Mの点で有利であり、補助金導入にも適していることから、この方式を採用します。

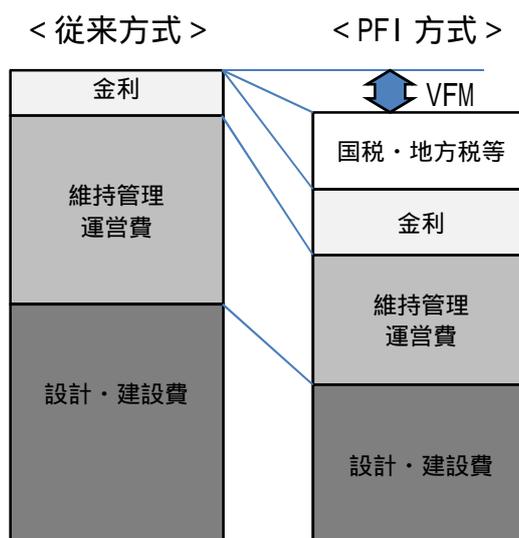
項目	B O O方式	B O T方式	B T O方式
概要	民間が施設等を建設し、維持管理・運営を行い、事業終了時点で民間が施設を解体・撤去等を行う	民間が施設等を建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に施設所有権を移転する	民間が施設等を建設し、施設等の完成後に公共に所有権を移転し、民間が維持管理・運営を行う
事業期間中の施設所有権	民間	民間	公共
事業終了後の施設所有権	解体・撤去等	公共	公共
特徴	民間が施設を所有するため税負担が生じ、サービス購入料が割高となり、V F M が小さくなる傾向がある	民間が施設を所有するため、税負担が生じ、サービス購入料が割高となり、V F M が小さくなる傾向がある	固定資産税等の民間負担がなく、サービス購入料が割安となり、V F M が大きくなる傾向がある 補助金導入が容易

（ 6 ） V F M の試算

V F M（Value for Money）とは

民間活力導入の可能性検討において、事業全体のコスト削減が見込めることを確認し、PF I 事業として実施するかどうかを判断する一つの指標として「V F M」があります。

V F Mとは「支払（Money）に対して、最も価値の高いサービス（Value）を供給する」という考え方で、従来方式と比べてPF I方式が総事業費をどれだけ削減できるかを割合で表したものです。



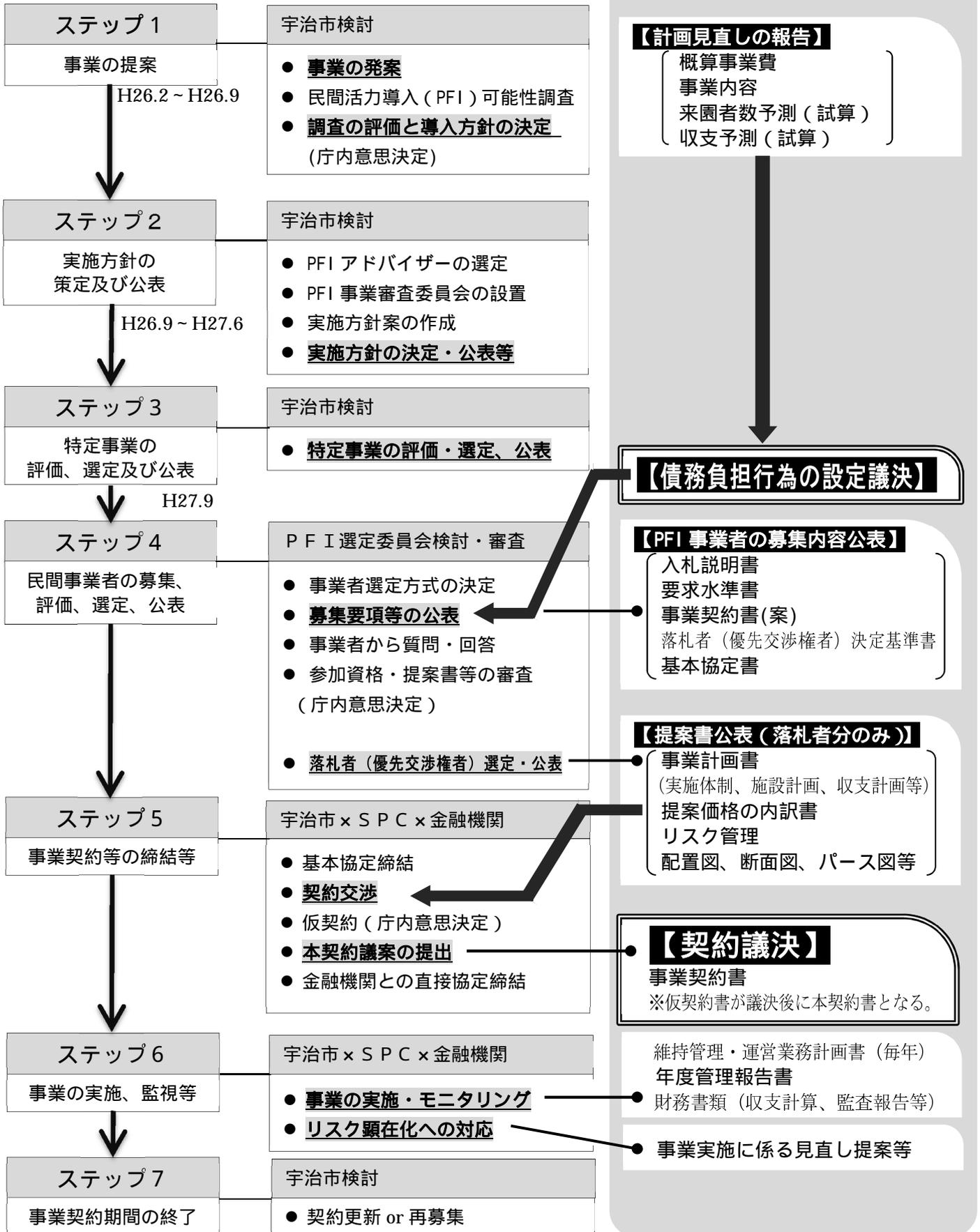
本事業における V F M の試算結果

本事業において現段階で実施した V F M は、約 8.8%と試算しました。

最終的な V F M は、事業者の提案内容に基づいて算出することになります。

## 9. PFI 事業の進め方

### (1) PFI 事業のプロセス (PFI 方式による事業の流れ)



この図は、PFI 事業のプロセスを示したものであり、宇治市議会への報告等においては、どの段階で議決が必要となるかを表示しています。

(2) 要求水準書等の概要について

歴史公園整備運営事業をPFI方式で実施する場合の主な要求事項及び提案事項の案は以下の通りです。

施設の主な要求事項及び提案事項		
施設名	市が要求するもの	事業者の提案によるもの
ミュージアム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「宇治茶と宇治の歴史・文化」の情報発信の実施</li> <li>・宇治川太閤堤跡の情報発信の実施</li> <li>・映像音響設備の設置</li> <li>・年中無休の運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報発信設備の内容</li> <li>・映像音響機器類の内容</li> <li>・営業時間</li> <li>・施設面積</li> </ul>
宇治茶体験・体験室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶摘み体験の実施</li> <li>・体験室は40名程度が収容できること</li> <li>・茶業専門家との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶摘み以外の体験プログラム</li> <li>・営業日、営業時間</li> <li>・茶業専門家との連携方法</li> <li>・施設面積</li> </ul>
レストラン・喫茶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年中無休の運営</li> <li>・50席程度の配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食品提供の内容</li> <li>・営業時間</li> <li>・施設面積</li> </ul>
ミュージアムショップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年中無休の運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業時間</li> <li>・施設面積</li> </ul>
講座室・会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・200名程度収容できる会議室及び控室（2部屋程度）の確保</li> <li>・観光に関する講座、講演、イベントの実施</li> <li>・防音性能の確保</li> <li>・映像音響設備の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室として利用できる設備の内容</li> <li>・営業日、営業時間</li> <li>・会議室の予約システム</li> <li>・映像音響機器類の内容</li> </ul>
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・憩いくつろげる空間の確保</li> <li>・映像音響設備の設置</li> <li>・観光案内カウンターの設置</li> <li>・宇治のまち情報の発信</li> <li>・年中無休の運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・映像音響機器類の内容</li> <li>・情報発信の方法</li> <li>・営業時間</li> <li>・施設面積</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常駐職員、従業員の執務室の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積</li> </ul>
休憩室・ロッカールーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員等の控室、更衣室の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積</li> </ul>
その他共用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、トイレ、機械室、倉庫の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・授乳室、ベビールームなど、施設機能を満たすために必要なもの</li> <li>・施設面積</li> </ul>
駐車・駐輪スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通自動車60台程度の確保</li> <li>・身体障害者用スペースの確保</li> <li>・駐輪場の確保</li> <li>・通年開放の運営</li> <li>・機械式の料金徴収設備の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の構造</li> <li>・自動二輪車、原動機付き自転車、自転車の駐輪台数</li> </ul>

庭園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通年開放の運営</li> <li>・憩いくつろげる空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積</li> </ul>
エントランス 広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通年開放の運営</li> <li>・イベント等ができる構造の確保</li> <li>・臨時駐車場への転用可能な構造の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積</li> </ul>
収蔵庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内収蔵を要する物品が適切に管理できること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積</li> </ul>
作業室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・展示の準備作業や資料等の整理が行えること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積</li> </ul>
建物の設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気設備、動力設備、電灯コンセント設備、照明機器設備、情報通信設備、放送設備、火災報知設備、防火排煙設備、屋外照明設備、監視カメラ設備、警備設備、給排水衛生設備、空調換気設備、映像音響設備（必要に応じ適宜設置）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機等設備</li> <li>・設備の機器類</li> </ul>
史跡ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・史跡ゾーンの管理</li> <li>・茶業専門家と連携した修景茶園管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茶業専門家との連携方法</li> </ul>

(3) 歴史公園 PFI 事業におけるリスク分担の考え方について

歴史公園整備運営事業を PFI 方式で実施する場合の宇治市と事業者 (SPC) とのリスク分担の案は以下の通りです。

リスク項目		リスクの内容	主な負担者	
			市	SPC
共通	募集図書リスク	募集要項, 要求水準書等の誤記, 提示漏れにより, 市の要望事項が達成されない等		
	応募コストリスク	応募費用に関するもの		
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由により事業契約が結べない等		
		SPC の責に帰すべき事由により事業契約が結べない等		
	計画変更リスク	市の指示による事業範囲の縮小, 拡大等		
	近隣対応リスク	本事業の建設そのものに対する住民反対運動等		
		上記以外のもの		
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更等		
		上記以外の法令等の変更等		
	税制度変更リスク	SPC の利益に課される税制度の変更等		
		上記以外の税制度の変更等		
	許認可取得リスク	SPC が実施する許認可取得の遅延に関するもの		
	債務不履行リスク	SPC の責に帰すべき事由による債務不履行リスク		
	物価変動リスク	工事費等に係るインフレ, デフレ		
維持管理・運営費に係るインフレ, デフレ				
事業の中止・遅延に関するリスク	市の指示, 市の債務不履行によるもの			
	SPC の債務不履行, 事業放棄, 破綻によるもの			
第三者賠償リスク	SPC が行う業務に起因するもの			
	上記以外の要因によるもの (SPC 及び第三者の責に起因しないものに限る)			
不可抗力リスク	天災, 暴動の不可抗力による費用の増大, 計画遅延, 中止等			
設計段階	設計費増大リスク	市の指示または市の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大, 計画遅延に関するもの		
		SPC の提案内容の不備, 変更による設計変更による費用の増大, 計画遅延に関するもの		
	測量・調査に起因した損害リスク	市が実施した測量, 地質調査部分によるもの		
		SPC が実施した測量, 地質調査部分によるもの		
建設着工遅延リスク	市の指示, 提示条件の不備, 変更によるもの			
	上記以外の要因によるもの			
性能リスク	要求水準の不適合			
建設段階	工事費増大リスク	市の指示, 提案条件の不備, 変更による工事費の増大		
		上記以外の要因による工事費の増大		
	工事遅延リスク	市の指示, 提案条件の不備, 変更による工事遅延, 未完工による施設の供用開始の遅延		
		上記以外の要因による工事遅延, 未完工による施設の供用開始の遅延		
一般的損害リスク	工事の目的物, 材料, 他関連工事に関して生じた損害			

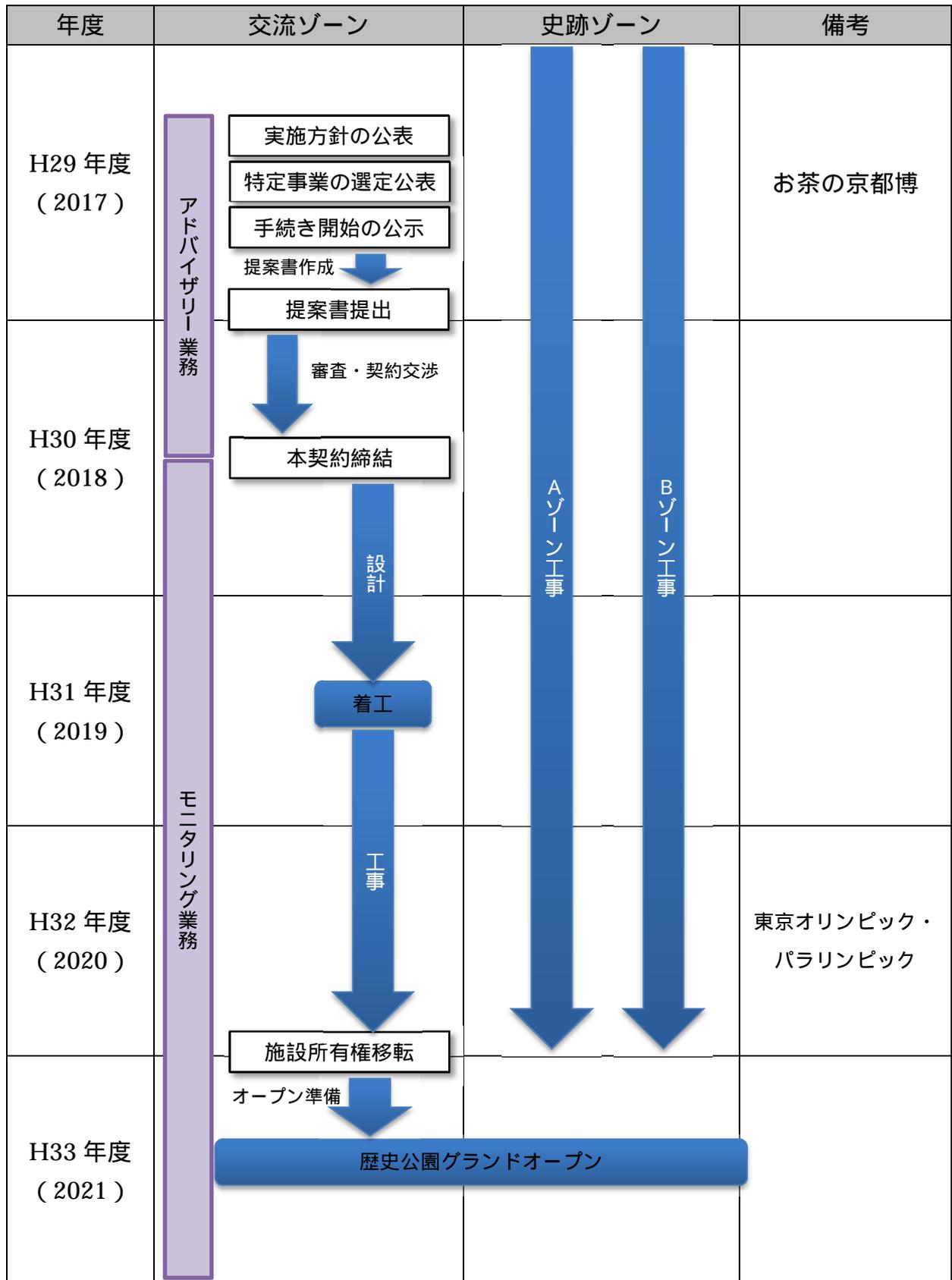
リスク項目	リスクの内容	主な負担者	
		市	SPC
性能リスク	要求水準の不適合		
展示リスク	SPC の責めに帰すべき事由による展示品の盗難、破損に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
所蔵リスク	SPC の責めに帰すべき事由による所蔵品の盗難、破損に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
需要変動リスク	「歴史・文化の情報発信」の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク( )		
	「茶体験プログラムの企画・運営」による利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
	「会議室」の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
	「レストラン・喫茶運営」及び「ミュージアムショップ運営」による収入の増減に関するリスク		
	「地域観光イベント」、「観光交流講座」等の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
	「駐車場管理運営」による利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		
計画変更リスク	市による事業計画の変更に関するリスク		
性能リスク	要求水準の不適合		
維持管理費増大リスク	SPC の責に帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
施設損傷リスク	SPC の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
茶樹の枯死リスク	SPC の責に帰すべき事由による茶樹の枯死に関するリスク		
	上記以外の要因によるもの		
施設劣化リスク	SPC の責に帰すべき事由(適切な維持管理業務を怠ったこと等)による施設の劣化に関するリスク		
施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		

維持管理・運営段階

「歴史・文化の情報発信」にかかる需要変動リスクは、需要が上ブレ及び下ブレした場合、官民でリスクを分担することを想定しています。

## 10. 事業のスケジュール

下記のスケジュールは、6月定例会において補正予算が可決された場合を想定して記載しています。



## 11. 計画見直しの経緯と見直し概要

### (1) 計画見直しに至った経緯

(仮称)宇治川太閤堤跡歴史公園の交流ゾーンには、これまで宇治公民館の機能移転を含む多機能複合施設の整備を予定していましたが、この計画案については議会から様々な意見が出されるとともに「まだまだ市民理解が深まっていない」として平成27年9月定例会、平成28年3月定例会の二度に渡って施設の整備運営事業に係る債務負担行為設定の予算を削除する修正案が可決されました。

歴史公園の整備方針等については、これまで「宇治茶と歴史・文化の香るまちづくり構想」や「宇治市歴史的風致維持向上計画」の策定段階において市民意見の反映に努めてきたところですが、二度に渡る予算の削除という厳しい状況を考えますと、この間議会から出された意見なども踏まえるなかで、整備内容等についての見直しを行い、これまで以上に市民理解が深まるよう努力することが必要と判断したところです。

### (2) 計画見直しの考え方

宇治川太閤堤跡の遺跡が発見され、これを契機としてこの地を「観光宇治の新たな拠点」として位置づけたことから、歴史公園の計画が始まりました。その後、行政改革の観点や公共施設の効率的かつ効果的な整備を図る観点から、歴史公園の交流ゾーンにおいて宇治公民館の機能移転を含めた「多機能複合施設」の整備を提案してきたところです。

一方で、宇治のまちの活性化にとって最も必要なことは、宇治のまちの歴史や文化を知ることを通じて市民や観光客が宇治のまちに愛着を感じ、宇治茶の魅力に触れることを通じて宇治茶への理解がさらに深まり、市民が誇りに思えるまちにするとともに、観光客が多く訪れることで賑わいあふれるまちにしていくことではないかと考えています。

このことを実現するため、宇治公民館の機能移転を取りやめ、歴史公園を観光目的に特化する内容に見直すとともに、本市の財政負担が少しでも小さくなるよう建設費や維持管理・運営費の抑制を図り、合わせて観光客への質の高いサービスが確保できるよう、計画の見直しを行うこととしました。

### (3) この間の検討経過

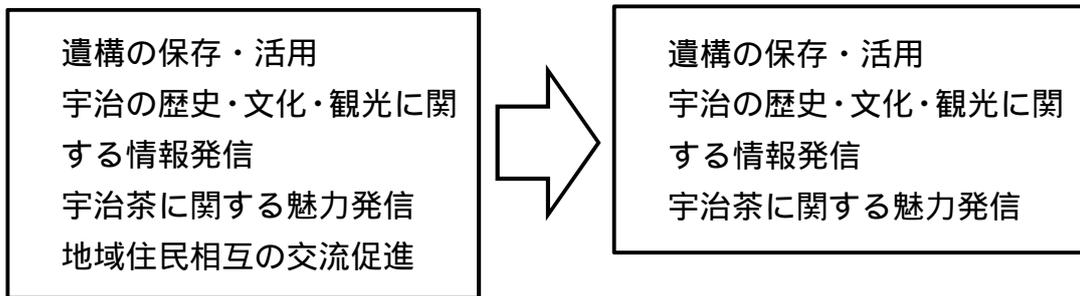
平成28年3月定例会において債務負担行為の設定を削除する修正案が可決された後、国、京都府、関係団体等に予算が削除された状況等を報告しました。

4月から見直しに着手し、計画を見直すための庁内組織を設置、関係部署間の連携を図るとともに意見交換を行いました。また、議会で出された様々な意見に関する事業シミュレーションを行い、見直しの方向性を検討しました。

9月からは観光目的に特化する方向に絞り込み、事業費縮減に向けた検討を実施、11月には観光交流センターの計画見直しに係る国土交通省・京都府との調整を始めたところです。

#### (4) 整備目的の見直し

上記「計画見直しの考え方」を踏まえ、従前計画における整備目的を見直し、以下の3つの目的を持つ施設として計画することとしました。



#### (5) 計画見直しの概要

- 国史跡に指定された宇治川太閤堤跡については、文化庁の指導のもとで遺構を保存し、再現文化財として遺構を復元するとともに、太閤堤の埋没期における茶園景觀を再現するなど、質の高い史跡整備をします。
- 従前計画では地域住民相互の交流促進を整備目的のひとつに掲げていましたが、この施設において観光客と地域住民相互の交流については様々な議論もあったことから、宇治公民館の機能移転を取りやめることで観光目的に特化した施設として整備します。
- 宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信や宇治茶の魅力発信は、宇治のまちの発展に寄与する重要な施策であり、歴史公園において宇治の歴史や文化、宇治茶の魅力を総合的に発信するミュージアムや宇治茶体験室、講座室・会議室、ミュージアムショップ、レストラン・喫茶等を備えた観光交流施設を整備する一方で、建物規模等をできる限り縮小するなど事業費の縮減に努めています。
- 宇治公民館の機能移転の取りやめに伴い、講座室・会議室及び駐車場については利用者数が減少するため、使用料収入について見直しを行っています。

(6) 観光交流センターの見直し計画

観光交流センターの機能及び施設規模を大幅に見直し、観光目的に特化するとともに、延床面積を 3,020 m<sup>2</sup>から 2,320 m<sup>2</sup>に縮小しました。

分類	名称	従前の 計画面積	見直し後の 計画面積	備考
<b>【観光交流センター】</b>		3,020 m <sup>2</sup>	2,320 m <sup>2</sup>	<b>【縮小】</b>
観光交流機能		1,200 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>	
	歴史・文化の情報発信	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
	宇治茶体験室	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
	レストラン・喫茶	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
	ミュージアムショップ	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	
	講座室・会議室	-	300 m <sup>2</sup>	従前は地域交流機能の会議室を利用していた
地域交流機能		570 m <sup>2</sup>	-	<b>【廃止】</b>
	会議室・研修室・実習室	550 m <sup>2</sup>	-	
	生涯学習事務室	20 m <sup>2</sup>	-	
憩い・くつろぎ機能		750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	<b>【縮小】</b>
	エントランスホール	500 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	<b>【縮小】</b>
	展望デッキ	250 m <sup>2</sup>	-	<b>【廃止】</b>
その他		500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	
	事務室・休憩室・ロッカールーム	500 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	<b>【縮小】</b>
	その他共用部（廊下・トイレ・機械室・倉庫・収蔵庫・ベビールーム等）			
<b>【駐車場】</b>		普通自動車 60台程度	普通自動車 60台程度	