

大松山運動公園第2期整備事業について

1. 事業の目的

大松山運動公園においては、老朽化により廃止したプール跡地の活用方法の他、公園全体の年間運営費に多額の費用が掛かっており、維持管理費用の抑制も課題となっているところである。

そこで、プール跡地に新たな機能を導入するにあたり、陸上競技場を含めた公園全体の管理までも含めた民間活力の導入の可能性を検討し、公園の活性化や利便性の向上のほか、維持管理費等の経費削減を目指すことを目的とする。

また、民間企業が設計から整備・運営までを一体的に行うPFI的手法の導入を見越し、民間の資金・ノウハウの活用による経費抑制や効率的・効果的運営を実現させることを目的とする。

なお、公園の魅力や利便性を高め公園の活性化を図り、周辺施設との連携や相乗効果により、近隣の街なかになぎわい創出にもつなげることを目的とする。

2. 事業スケジュール及び内容

【令和4年度】

実施事業：民間活力導入可能性調査

事業内容：

①基礎調査

- ・関連する上位関連計画から本事業の位置付け、本事業に関連する各種統計データ等の整理
- ・本事業と同種・類似の事例、官民連携による整備を行った事例等についての調査

②対象施設の維持管理・運営内容の整理

- ・公園施設の概況（施設概要、利用状況、管理運営コスト、利用料金収入等）及び維持管理・運営内容の整理

③導入機能・規模の検討

- ・先行事例調査等を踏まえ、導入可能な施設機能・規模の整理

④官民連携スキームの検討

- ・提供する公共サービス等の内容を踏まえ、適切な官民役割分担及び民間活力導入の対象範囲についての検討
- ・業務内容、官民役割分担を踏まえ、民間活力の導入による事業化を前提とした、リスク分担案の検討
- ・事業化を図るために最適な事業スキーム（施設所有・事業期間等）の検討

⑤民間事業者意向調査

- ・本事業への参画が想定される民間事業者に対して、前項までに検討した事業スキーム等に関する意向調査を実施
- ・調査結果を基に、民間事業者の参画可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化検討にあたっての課題を整理

⑥VFMの算定

- ・上記までの検討結果を踏まえ、本事業を従来型で実施する場合（PSC）と民間活

力を導入して実施する場合（LCC）を比較しVFMを算定

※VFM…バリュー・フォー・マネー（Value For Money）

支払い(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のこと。従来の方式（公設公営）と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合をいう。なお、同じ事業費であっても、PFIにより従来よりも良質のサービスが提供できるのであれば、その場合もVFMが得られたことになる

PSC…パブリック・セクター・コンパレーター（Public Sector Comparator）

公共が自ら実施する場合の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

LCC…ライフ・サイクル・コスト（Life Cycle Cost）

PFI事業として実施した場合、事業期間全体を通して、いくら民間事業者を支払うことになるかを計算したもの

⑦官民連携事業の事業化に向けた課題の整理

・事業実施にあたっての課題や事業スケジュール等を検討

⑧庁内検討委員会等の運営支援

・庁内検討委員会等の会議資料及び議事録等の作成による運営支援

⑨周辺住民・商工会の意見把握

・市民意見を調査するため、過年度に実施したアンケート調査やワークショップ等を集計・分析し市民意向を把握

⑩その他

・報告書のとりまとめ、打合せ協議

【令和5～6年度】

実施事業：アドバイザー業務 ※弁護士によるリーガルチェック含む

（令和5年度）

①事業者募集を考慮した事業スキームの精査

・民間活力導入可能性調査業務の検討結果を踏まえ、本事業で民間活力を活用することを前提に事業者を募集するために必要となる事業スキーム（対象施設、業務範囲、事業期間、リスク分担等）の精査を行う。

②市の財政負担額の算定（予定価格の設定）

・上記の検討結果を踏まえ、市の財政負担額の算定（予定価格の設定）を行う。

③公募設置等指針及び要求水準書の作成

・事業内容の詳細や事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した公募設置等指針及び要求水準書を作成する。

④民間事業者の選定基準及び様式集の作成

・民間事業者を選定するための選定基準（評価項目、評価方法等）を検討し、設定した選定基準に基づき、審査するために必要な提案書様式の作成を行う。

⑤契約書（案）等の作成

・事業者と市の契約条件を示した契約書(案)等を作成。

※契約書（案）の公表については、事業スキームの条件（事業の全般のリスク分担

含む) 及び民間事業者からの意見を踏まえ確定する。

⑥公募設置等指針等の公表に関する支援

- ・募集要項等の公表後、民間事業者からの質問・意見等について取りまとめ、質問に対する回答(案)を作成する。

⑦審査委員会の運営・公表に関する支援

- ・民間事業者からの提案書について、提案内容の確認を行い、審査委員会での審査補助資料の作成を行う。
- ・事業者選定にあたり必要となる審査委員会において、議題の提案、委員会資料の作成等の開催・運営支援等を行う。

(令和6年度)

①審査委員会の運営・公表に関する支援

- ・引き続き令和5年度⑦の支援を行う。

②契約交渉支援

- ・選定された民間事業者と市の契約内容を詳細に確認するにあたり、市と民間事業者の協議に伴い必要となる支援を行う。

3. アドバイザリー業務を必要とする根拠

(1) 金融分野への対応

P F I的手法のように、民間資金・経営能力・技術的能力を最大限活用する事業体系を確立するためには、民間の事業経営、資金調達等を熟知した上で、民間企業の視点に立った評価・判断基準を考慮して事業をとらえていく必要がある。

一方、事業自体は、公共サービスの提供であり、国の予算制度や事業執行に係る法令等の行政制度と齟齬をきたさないものである必要がある。

これらのことから、P F I的手法の仕組みを熟知するとともに、企業会計、特別目的会社に係る出資、融資金融機関によるプロジェクト・ファイナンス、また、税制上の措置や国の行政制度等に関しても十分精通し、P F I的事業の経済的合理性の判断能力、金融分野に関する専門的な知識やノウハウが必要になる。

(2) 法務分野への対応

P F I的事業の性格の一つとして契約主義が掲げられており、国と民間事業者との間における役割や責任分担等について、出来る限り明文化することが求められている。また、P F I事業契約締結までには、行政－民間事業者－金融機関等の間に介在する様々な契約関係の法的問題点を明確化し、適切な契約スキームを構築する必要がある。

このため、官民の適正なリスク分担について法的整理を図り、事業内容に応じた適切な合意を行うとともに、これらを明文化した契約書、協定書、融資金融機関との直接協定等の作成、更には解釈や疑義が生じた場合の規定、事業破綻の際の担保措置の対応等、法務分野に関して専門的な知識やノウハウが必要となる。

(3) 技術分野への対応

施設整備や維持管理を主に仕様規定により発注していた従来の工事や業務の発注形態に

対して、P F I 的事業では民間の技術的能力を活用し多様なノウハウを誘導できるよう、必要な機能等を詳細かつ遺漏なく整理し、要求水準として示す必要がある。また、V F M 評価や予定価格の作成の観点から、これらに基づいた適切かつ信頼性の高い P S C や P F I 事業の L C C の算定等が重要となる。

また、官庁施設の P F I 的事業の場合には、サービスの購入とはいえ公共施設等が整備されることには変わりなく、地域性・機能性・安全性といった施設のあり方について十分な検討を行い、基本となる施設整備のコンセプト等を整理しておく必要もある。

これらの業務は、施設整備業務の初期段階において整理する、求めるべき施設の機能や設計と条件から性能要求水準書を作成する側面と、これに基づく P S C や P F I 的事業の L C C の算定等の側面の混合形態をとるものであり、建設技術分野に対して専門的な知識やノウハウが必要となる。

(4) その他

想定する P F I 的事業の内容に照らして、保険分野、不動産分野等必要な分野がある場合には、別途これらの業務の専門的な知識やノウハウが必要になる。

4. 事業費

(1) 大松山運動公園の管理運営に係る民間活力可能性調査

・委託費：9,812,000 円 ※契約額

(2) 大松山運動公園整備・運営事業に係るアドバイザー業務（2 か年事業）

・委託費：1 年目＝17,974,000 円 2 年目＝11,869,000 円 合計＝29,843,000 円

※予算要求時参考見積額

【令和 5 年度】

項目		費用	備考
①直接 人件 費	(1) 事業者募集を考慮した事業スキームの精査	999,000 円	
	(2) 市の財政負担額の算定（予定価格の設定）	1,333,400 円	
	(3) 公募設置等指針及び要求水準書の作成	1,394,600 円	
	(4) 民間事業者の選定基準及び様式集の作成	1,124,000 円	
	(5) 契約書（案）等の作成	815,800 円	
	(6) 公募設置等指針等の公表に関する支援	771,900 円	
	(7) 審査委員会の運営・公表に関する支援	245,700 円	
	(8) 打合せ協議	201,300 円	
②直接経費		28,080 円	
③その他原価		3,707,949 円	①×0.35／(1-0.35)
④一般管理費		5,718,271 円	(①+②+③)×0.35／(1-0.35) - 端数処理
合計（①+②+③+④）		16,340,000 円	
消費税		1,634,000 円	
合計（税込み）		17,974,000 円	

【令和6年度】

項目		費用	備考
①直接 接人 件費	(1) 審査委員会の運営・公表に関する支援	491,400 円	
	(2) 契約交渉支援	575,400 円	
	(3) 打合せ協議	214,200 円	
②直接経費		50,100 円	
③直接経費（弁護士報酬）		5,000,000 円	
④その他原価		689,818 円	①×0.35 / (1-0.35)
⑤一般管理費		3,769,082 円	(①+②+③+④) × 0.35 / (1-0.35) - 端数処理
合計（①+②+③+④+⑤）		10,790,000 円	
消費税		1,079,000 円	
合計（税込み）		11,869,000 円	

5. 参考

(1) 大松山運動公園拡張整備に係る民間活力導入調査（H27年度実施）

・委託費：5,184,000 円

※民間企業アンケート 10 社

※整備施設決定（陸上競技場）後の調査

・次年度以降（アドバイザー業務 2 か年事業）の予算要求のための参考見積

1 年目=17,280,000 円 2 年目=15,120,000 円 合計=34,400,000 円

※結果的に従来方式による整備となったため予算要求等なし

(2) 石橋駅周辺公共用地活用基本計画策定（H30年度実施）

・委託費：7,992,000 円

※石橋複合施設の民間活力検討

(3) 石橋複合施設整備事業アドバイザー業務委託（R1～R2 の 2 か年事業）

・委託費：1 年目=15,950,000 円 2 年目=8,789,000 円 合計=24,739,000 円