

大浜公園再整備事業  
特定事業の選定について

令和4年12月

静岡市

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（平成 11 年法律第 117 号。以下、「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、大浜公園再整備事業を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和 4 年 12 月 16 日

静岡市長 田辺 信宏

## 1 事業概要

### (1) 事業名称

大浜公園再整備事業

### (2) 事業に供される公共施設の名称

大浜公園

### (3) 事業対象地

静岡市駿河区西島 1380

### (4) 公共施設の管理者の名称

静岡市長 田辺 信宏

### (5) 事業の目的

本事業は、大浜公園のリニューアルによって、1年を通じて賑わいあふれる公園を目指し、利用者のニーズに応える満足度の高いサービスを提供するとともに、健全で持続可能な施設運営を実現することを目的とする。

### (6) 事業内容

#### 1) 本事業の事業主体等

本事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「事業者」という。）は、本市との間で本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）を締結するものとする。事業者は、本事業の遂行のみを目的として新たに設立する会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社（以下「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立する。

#### 2) プール再整備運営事業

PFI法による事業契約に基づき、プール施設等の設計、建設、維持管理及び運営を実施する。市は、当該事業の実施に際して、別途、事業契約書に規定するサービス購入料を事業者に支払う。なお、プール施設等の利用者から得られる利用料金は、事業者の収入とする。

#### 3) 公園再整備運営事業

PFI法による事業契約に基づき、園路・広場・遊具・便益施設等の公園施設の設計、建設、維持管理及び運営を実施する。市は、当該事業の実施に際して、別途、事業契約書に規定するサービス購入料を事業者に支払う。なお、当該事業により設置する公園施設は、原則として無料の施設とする。

#### 4) 収益施設等整備運営事業

PFI法による事業契約に基づき、本公園の通年利用を促進するカフェ、レストラン、スポーツ支援施設等の収益施設及び駐車場（以下、収益施設及び駐車場の両方を指す場合は「収益施設等」という。）の整備・運営を行う。なお、当該事業は、事業者の独立採算により実施する。

#### 5) 事業方式

## ア プール再整備運営事業・公園再整備運営事業

プール再整備運営事業及び公園再整備運営事業において設置する施設については、当該施設等を設計、建設した後、市に施設の所有権を移管し、事業者が事業期間中に係る施設の維持管理、運営を実施する BTO (Build Transfer and Operate) 方式とする。

当該施設の管理にあたっては、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づく指定管理者制度を適用する。

## イ 収益施設等整備運営事業

収益施設等整備運営事業において設置する収益施設等については、事業者又は収益施設等整備運営業務を実施する企業が自らの独立採算事業として整備し、当該施設を所有した上で、その運営管理を実施する BOO (Build Own Operate) 方式とする。

当該施設の管理にあたっては、都市公園法第 5 条の規定に基づく設置管理許可制度を適用する。

## (7) 事業期間

PFI 事業の事業期間は下表のとおりとする。

区分	期間
設計・建設・工事監理業務の期間	事業契約締結日～令和 7 年 7 月
供用開始日	令和 7 年 7 月
運営・維持管理業務の期間	令和 7 年 7 月～令和 22 年 3 月

## (8) 事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は次のとおりとする。業務の詳細は要求水準書において提示する。

事業区分	事業内容
共通	a. SPC 運営管理（経営管理）業務
プール再整備運営事業 公園再整備運営事業	b. 設計、建設及び工事監理業務
	c. 維持管理業務
	d. 運営業務
収益施設等整備運営事業	e. 収益施設等整備運営業務

## 2 市が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価

### (1) 選定方法

市は、市が自ら事業を実施した場合と比較して、事業者が実施することにより、次に示すいずれかの効果が期待できると判断した場合に限り、特定事業として選定する。

- ①施設の整備業務、施設の維持管理・運營業務が同一の水準にある場合において、実施期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合
- ②市の財政負担が同一の水準にある場合において、施設の整備業務、施設の維持管理・運營業務の水準の向上が期待できる場合

なお、選定は次の手順により客観的評価を行う。

- ①市の財政負担の検討による定量的評価  
本事業を市が自ら実施する場合の財政負担額と、PFI 事業で実施する場合の財政負担額を算出のうえ、これを現在価値に換算し、VFM (Value for Money) を算定することにより評価を行う。
- ②本事業を PFI 事業として実施することについての定性的評価  
本事業を PFI 事業として実施する場合において、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。
- ③上記 2 点の検討による総合評価  
定量的評価及び定性的評価を総合的に勘案し評価する。

### (2) 市の財政負担見込額による定量的評価

本事業を市が自ら実施する場合の財政負担見込額と、PFI 事業により実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次項の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

市が自ら実施する場合と、PFI 事業により実施する場合の財政負担見込額の現在価値を比較すると、PFI 事業として実施する場合は、約 5.1%の VFM の向上が見込まれる結果となった。

【市の財政負担額算定の前提条件】

項目	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・既存施設解体撤去費</li> <li>・プール建設費</li> <li>・公園整備費</li> <li>・維持管理・運営費</li> <li>・起債償還（元本）</li> <li>・起債利息</li> <li>・従来方式に係る間接コスト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・既存施設解体撤去費</li> <li>・プール建設費</li> <li>・公園整備費</li> <li>・維持管理・運営費（指定管理料）</li> <li>・起債償還（元本）</li> <li>・起債利息</li> <li>・施設整備期間 SPC 設立・運営費</li> <li>・PFI 事業に係るモニタリング費</li> </ul>
事業評価期間	17 年（施設整備業務の期間：2 年、維持管理・運營業務の期間 15 年）	
費用の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の類似事業に対して要した費用を踏まえ、単価を設定し、各費用を算定した。ただし、市にて類似実績がないものについては、民間事業者へのヒアリング等の結果を参考とした。</li> <li>・プール利用料金は静岡市の収入として設定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の類似事業に対して要した費用を踏まえ、単価を設定し、各費用を算定した。ただし、市にて類似実績がないものについては、民間事業者へのヒアリング等の結果を参考とした。</li> <li>・設計・建設・維持管理・運営の一括発注、長期契約及び民間事業者の創意工夫等により、市が自ら実施する場合と比較して、一定割合の縮減が実現するものとして設定。</li> <li>・プール利用料金は SPC の収入として設定し、プール再整備運營業の運営・維持管理費については、市が一定額を PFI 事業者に支払うことを条件として設定。</li> </ul>
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の資金調達               <ul style="list-style-type: none"> <li>①一般財源</li> <li>②地方債</li> <li>③国庫補助金</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の資金調達               <ul style="list-style-type: none"> <li>①一般財源</li> <li>②地方債</li> <li>③国庫補助金</li> </ul> </li> <li>・民間の資金調達               <ul style="list-style-type: none"> <li>①民間事業者の自己資本金</li> </ul> </li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間：17 年</li> <li>・起債償還期間：17 年間</li> <li>・割引率：4%</li> <li>※インフレ率は考慮せず</li> </ul>	

### (3) 定性的評価

PFI 事業で実施することにより、以下の効果の発揮を期待することができる。

#### ①民間ノウハウ活用によるサービスの向上

多様な世代の方々が利用する本施設の特徴から、整備、管理及び運営の実施を包括的に事業者委ねることにより、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等の活用が図られた魅力ある集客施設となることが期待できる。

#### ②効果的・効率的な設計、施工、維持管理・運營業務の実施

設計・建設・維持管理・運営を一括して委ねることにより、各業務を各々分割して発注する場合に比べ、供用開始後の運営・維持管理方針に即した施設整備が可能になり、施設の利便性や機能性の向上が期待できる。

また、長期的な視点で運営・維持管理が実施されることによりライフサイクルコストの縮減や複数年における業務改善効果等の包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効果的かつ効率的な運営・維持管理の実現が期待できる。

#### ③リスク分担の明確化による効果

PFI 事業の計画段階において、あらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を市及び事業者の間で明確にすることにより、リスクの顕在化時において適切かつ迅速な対応が可能となり、安定的で円滑な事業の実施が可能となる。

### (4) 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、本市において定量的評価及び定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。

このため、本事業を PFI 法第 7 条に定める特定事業として選定することが適当であると認める。