

P F I 等手法導入の検討（（仮称）上用賀公園施設整備事業）について

（付議の要旨）

（仮称）上用賀公園施設整備事業について、サウンディング調査の結果や簡易な官民連携手法の導入可能性検討の結果、P F I 等手法の導入可能性が高いことから、今後詳細な導入可能性調査を実施し、事業手法のさらなる検討を進める。

1. 主旨

平成 11 年にいわゆる P F I 法が制定されて以降、区はこれまで大規模事業の整備手法の検討の際に、P F I 手法の導入可能性を検討してきており、平成 29 年以降は、公共施設等総合管理計画に「公共施設整備における官民連携指針」を定め、事業費総額が 10 億円以上の大規模事業等において官民連携手法の導入可能性の検討を行っている。

現在検討を進めている（仮称）上用賀公園施設整備事業において、これまでにサウンディング調査を実施し、従来手法（指定管理者制度）に加え、P F I 方式や D B O 方式、公募設置管理制度（P a r k - P F I 制度）等の官民連携手法導入の提案が寄せられた。

サウンディング調査の結果を踏まえ、（仮称）上用賀公園施設整備事業の基本構想案の作成にあたり簡易な官民連携手法導入可能性の検討を行ったところ、P F I 方式や D B O 方式などの官民連携手法を導入した場合、設計、建設、運営の一括発注及び性能発注による民間事業者のノウハウやアイデアを活かしたサービス水準の向上が見込める、また、経費面で一定のメリットが得られる可能性があるとの結果となった。

これらの結果を踏まえ、今後、詳細な P F I 等手法の導入可能性調査を実施してさらなる検討を進め、当該事業への P F I 等手法の導入可能性の可否を見極めた上で、事業手法を判断する。

2. 簡易な官民連携手法の導入可能性の検討

（1）サウンディング調査における提案及び主な意見の概要

（参加事業者：12 者）

内容	提案及び主な意見
事業手法	<ul style="list-style-type: none">・ 12 者中 8 者から P F I、5 者から P a r k - P F I の事業手法を望む旨の意見が寄せられた（設計・施工段階から運営・維持管理まで一体的に実施できる手法を望む声が強かった）。・ 12 者中 11 者から、事業効率性、スポーツ施設と公園でコンセプトの一貫性確保等の理由から、スポーツ施設と公園を一体的に管理すべきとの意見が寄せられた。
民間事業者による事業採算性	カフェ・駐車場・多目的広場（フットサルコート）に関し、民間事業者による事業の採算性が見込めるとの意見が寄せられた。

(2) サウンディング調査の結果を踏まえた検討条件の整理

①事業手法の検討条件

- ・サウンディング調査の結果を踏まえ、事業の効率性やコンセプトの一貫性確保等が見込めることから、事業手法について、設計・施工段階から運営・維持管理までを一体的に実施する手法（DBO方式及びPFI方式）の導入可能性を踏まえ、従来手法との事業経費の比較を行った。

<事業手法の概要等>

方式	従来方式 (分離発注方式)	DBO方式	PFI方式 (BTO方式)
概要	区が資金調達を行い、設計と建設を個別に民間事業者が発注する。完成後、維持管理や運営について、区が直営で行うか委託するかを判断する。	区が資金調達を行い、民間事業者が設計、建設、維持管理、運営を一括して発注する。	民間事業者が、資金調達をはじめ、設計、建設、維持管理、運営を行う。区は、サービス提供に対する対価を事業期間にわたり平準化して支払う。
当該事業への導入メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・区が主体の施設管理・事業運営となり、政策的な変更に対応が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営や維持管理を考慮した設計・建設が可能となり、経費削減が見込まれる。 ・民間事業者のノウハウやアイデアを活かしたサービス提供・利便性向上が期待できる。 ・スポーツ施設と公園の一体的な管理運営となり、コンセプトの一貫性確保が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営や維持管理を考慮した設計・建設が可能となり、経費削減が見込まれる。 ・民間事業者のノウハウやアイデアを活かしたサービス提供・利便性向上が期待できる。 ・スポーツ施設と公園の一体的な管理運営となり、コンセプトの一貫性確保が可能。 ・金融機関のモニタリングなどにより、事業の安定性が高い。
<p>【Park-PFI制度】 飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の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。</p> <p><本事業への導入メリット> 特定公園施設（民間収益施設周辺の広場、園路、花壇等の公共部分）の効率的、効果的な整備を行うことが可能となる。</p>			

②施設構成・施設規模等の前提条件

- ・公園施設の建ぺい率を12%とすると、上用賀公園の面積約41,000㎡×12%より、公園内に設置可能な施設面積は約4,920㎡となる。開設済み区域にはすでに施設が約35㎡整備されているため、残りの約4,884㎡でスポーツ施設及び民間収益施設等を整備することが可能となる。

- ・サウンディング調査の結果から、カフェ、駐車場、多目的広場（フットサルコート）について、事業採算性の面から民間事業者の参入意欲が見込めることが想定される。
- ・これらを踏まえ、施設構成・施設規模については、P a r k - P F I 制度を活用して特定公園施設（民間収益施設周辺の広場、園路、花壇等の公共部分）の効率的、効果的な整備を行うことを前提とし、民間収益施設として、カフェ、駐車場、多目的広場（フットサルコート）を想定する。

<施設構成・施設規模等の前提条件>

施設構成		規模、考え方
公園施設	都市公園	敷地面積 41,000 m ² （新設部分 31,000 m ² ）
	駐車場	面積 2,700 m ² 、アスファルト舗装
	便益施設	トイレ等（50 m ² 程度）、休憩施設（20～30 m ² 程度） 民間提案施設（カフェ 200 m ² を想定、その他民間収益施設を 400 m ² 程度まで整備可能）
スポーツ施設	体育館	建築面積 4,200 m ² 、延床面積 5,900 m ² （アリーナ、観覧席、トレーニングルーム、多目的室、広域用防災倉庫等）
	多目的広場	整備面積 3,000 m ² 、設置許可面積 1,600 m ² 、人工芝、防球フェンス、ベンチ等を設置。一部をフットサルコート（800 m ² ×2面）として貸出を行う。

(3) 簡易な官民連携手法の導入可能性検討によるVFMの算出

(単位：千円)

		従来方式	DBO方式	PFI方式	
歳入	社会資本整備総合交付金	1,935,695	1,935,695	1,935,695	
	使用料・賃料収入	323,315	323,315	323,315	
		1,612,380	1,612,380	1,612,380	
歳出		9,951,046	9,286,543	10,737,647	
	建設事業費	(建設事業費小計)	4,207,045	4,029,024	5,286,528
		民間調達割賦代分 利息			1,182,590
		民間調達割賦代分 元本			3,780,622
		その他調達分	4,207,045	4,029,024	323,315
運営維持管理費	5,744,002	5,257,519	5,451,119		
公共負担額	現在価値換算前	8,015,351	7,350,848	8,801,951	
	現在価値換算後	7,116,996	6,511,698	6,787,799	
VFM		—	8.5%	4.6%	

※建設期間は3年間、運営期間は20年間を想定。PFI方式はBTO方式を想定。

※官民連携手法における建設事業費の削減率は5%、運営維持管理費の削減率は10%で算出。

※民間事業者の調達金利は1.8%、区の割賦金利は2.8%、価値換算における割引率は2.6%で算出。

3. 官民連携手法の導入により期待される効果

- ・簡易な検討から、当該事業については、DBO方式やPFI方式の導入により、一定の経費削減効果を期待することができる。
- ・Park-PFI制度の活用による特定公園施設（民間収益施設周辺の広場、園路、花壇等の公共部分）の効率的、効果的な整備により、さらなる維持管理経費の削減が期待できる。
- ・当該事業においては、民間事業者の提案やノウハウを活かす余地が多く、例えば営業時間や提供プログラムの面などで、区民サービスの向上や利便性の向上が期待できる。
- ・公園内に民間収益施設が整備される可能性があり、公園の魅力向上や付加価値の創出が期待できる。

4. 今後の進め方

(1) 周辺住民への丁寧な情報提供や意見交換の実施

（仮称）上用賀公園施設整備事業における施設整備計画は大規模計画であり、周辺地域の住環境への配慮が必要と考えられるため、丁寧な情報提供や意見交換を実施しながら、計画の検討を進めていく。

(2) 事業協力者の公募・選定

（仮称）上用賀公園施設整備事業の基本計画の策定に際し、民間事業者の提案や考え方についてサウンディング調査時よりも現実的かつ具体的に把握し、事業の実効性を担保するため、事業の検討を共同で行う事業協力者を公募し、民間事業者と区民の意見を聞きながら検討を進める。

(3) 詳細なPFI等手法の導入可能性調査の実施

今後、詳細なPFI等手法の導入可能性調査を実施してさらなる検討を進め、調査結果を踏まえて事業手法を判断する。なお、応急対応活動に資する施設であることから、災害時等一定の状況下の際には、区の管理下で運営することを条件として民間活用の検討を進める。

<詳細な導入可能性調査で整理すべき事項>

- ・ 施設の構成・規模等の前提条件の整理（民間提案による施設の具体的な内容等）
- ・ Park-PFI制度の活用内容、範囲、及び導入の検討
- ・ 民間事業者からの見積もり等を通じた費用・収入等の設定条件の精査
- ・ 区と民間事業者との役割分担やリスク分担、事業スケジュールの検討
- ・ 公募範囲の検討（例えば、PFI事業者とPark-PFIの一括募集）
- ・ 法令等を踏まえた施設整備計画の実現性の検証、課題の整理 など

5. 今後のスケジュール（予定）

令和2年2月	地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会報告
令和2年度	事業協力者の公募・選定、官民連携手法の検討（導入可能性詳細調査）、事業手法の決定、基本計画案の策定
令和3年度	実施方針案の策定
令和4年度	事業者公募・選定・公表・契約・事業の実施（設計・工事）
～令和6年度	開設