

南公園整備事業

特定事業の選定

令和5年3月

岡崎市

【用語の定義】

本特定事業の選定では、次のように用語を定義する。

用語の定義

用語	用語の定義
本市	「岡崎市」のことをいう。
本事業	「南公園整備事業」のことをいう。
事業者	本事業の実施に際して事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
P F I 法	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 号改正令和 4 年法律第 100 号）をいう。
P F I 事業	P F I 法に基づき実施する事業をいう。
本公園	南公園のことをいう。
公園施設	都市公園法第二条第 2 項における都市公園の効用を全うするため、南公園に設けられた施設をいう。
有料公園施設	利用者から利用料金を徴収する施設をいう。
既存を残置する施設	本事業により既存を残置する施設をいう。
改修する施設	本事業により既存を改修する施設をいう。
解体・撤去する施設	本事業により既存を解体・撤去する施設をいう。
新たに導入する施設	本事業により新規導入する施設をいう。
再整備する施設	本事業により再整備(更新)する施設をいう。
実施方針等	実施方針、業務要求水準書(案)等、実施方針の公表時及び特定事業選定前に公表される書類をいう。
募集要項等	募集要項、業務要求水準書、審査基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書等、募集要項の公表時に公表される書類をいう。
基本計画	令和 4 年 3 月に策定した「南公園基本計画」のことをいう。
応募者	施設の設計・建設、運営及び維持管理等の能力を有し、本事業に応募する事業者グループをいう。
SPC	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として事業者により設立される会社をいう。特別目的会社ともいう。
構成企業	SPC に対して出資を行うものであり、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。
協力企業	応募者の構成企業以外の者で、事業開始後、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者をいう。
選定委員会	南公園事業者選定委員会をいう。
特定事業	実施方針で公表した事業の内、公共施設等の設計、建設、維持管理等を効率的にかつ効果的に実施できるか評価し、その結果 V F M(Value for Money)が認められる事業をいう。
自由提案施設	事業者の任意提案により、本公園の目的を逸脱しない範囲において、事業者が所有し、独立採算により設計、建設、維持管理、運営する施設をいう。

本市は「南公園整備事業」を、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 7 月 30 日法律第 117 号、以下「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づく特定事業として選定した。

P F I 法第 11 条第 1 項の規定による、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果と併せて公表する。

令和 5 年 3 月 31 日

岡崎市長 中根 康浩

第1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業の名称

南公園整備事業

(2) 立地条件

事業予定地	愛知県岡崎市若松町萱林 1 - 1
敷地面積	14.8ha
用途地域	市街化区域：第一種住居地域 西三河都市計画特別用途地区（南公園レクリエーション地区） ※公園施設の床面積の建築制限（合計 3,000 m ² ）を緩和
高度地区	第二種高度地区（最高高さ 25m）
都市公園	総合公園／愛知県告示 781 号（平成 22 年 12 月 24 日）
風致地区	南部風致地区（第 3 種風致地区） ※第 3 種風致地区指定に関する制限等 高さ制限：15m 以下 外壁後退：接道部分 2 m 以上、その他 1 m 以上 緑地率：30%以上 切土・盛土ののりの高さ等：1 ha 超は 5 m 以下 1 ha 以下は 5 m を超える場合、 植栽等の措置
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	5 m を超え 10m 以内：4 時間以上 10m を超える範囲：2.5 時間以上
宅地造成工事規制	あり（運動場周辺は規制区域外）
その他	地域森林計画対象民有林（一部指定）

(3) 事業に供される公共施設等の種類

都市公園法に基づく公園施設

(4) 公共施設等の管理者の名称

岡崎市長 中根 康浩

(5) 事業の目的

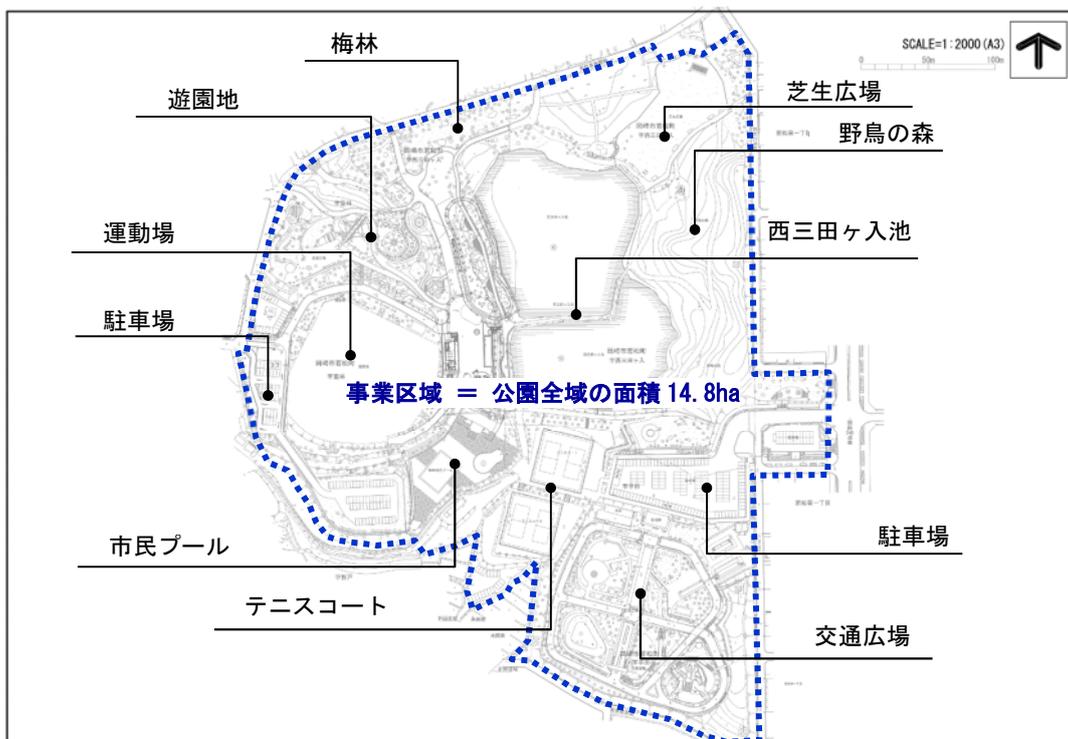
本公園は、昭和 37 年の 4 月に開園し、昭和 47 年の 7 月には市民プール、昭和 50 年の 3 月に交通広場、昭和 55 年には遊園地と梅林が順次開設され、古くより岡崎市民の憩いやレクリエーションの場となっている。その一方で、公園内の施設の多くは設置から 40 年以上が経過し、老朽化が顕著となっており、更新の時期に差し掛かっている。

このような現状を踏まえ、本市では平成 30 年度より本公園における民間活力導入に向けた検討に着手し、目指すべき導入施設の整備水準、概略規模等の基本的な考え方をまとめた「基本計画」を令和 4 年 3 月に策定している。

本事業は、「基本計画」に基づき、公園施設の設計・建設、維持管理及び運営等について、事業者の創意工夫を取り入れることにより財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図りながら、市民に快適な憩いやレクリエーションの環境を提供することを事業目的とする。

(6) 事業区域

本公園の事業区域は、公園の供用全域の面積である約 14.8ha とする。



現況図

(7) 本事業の対象施設

本事業の対象施設は以下のとおりである。

本事業の対象施設一覧

整備分類	対象施設
既存を残置する施設	遊園地の施設（園路以外）
	梅林の施設（園路以外）
	芝生広場、野鳥の森の施設（園路以外）
	池の管理施設（護岸、取水施設、余水吐き）
	池の噴水施設
	電子基準点
改修する施設	遊園地、梅林、芝生広場、野鳥の森の園路
解体・撤去する施設	岡崎市民プール
	テニスコート、クラブハウス
	運動場（照明施設を含む）
	第一駐車場トイレ
新たに導入する施設	多目的芝生広場
	大屋根（人工芝広場）
	屋内遊戯施設
	水遊び場
	遊具広場
再整備する施設	交通広場
	交通広場管理棟
	駐車場
	遊園地北側の六角トイレ
	野鳥の森のトイレ
	池の木橋
	児童公園
自由提案施設	民間自主事業により独立採算で整備運営する施設

(8) 特定事業の業務範囲

募集要項等に定める手続きによって選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とする会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、本事業に係る以下の業務を実施する。

- ア 統括管理業務
 - ・ プロジェクトマネジメント業務
 - ・ 経営管理業務

- イ 設計・建設業務
 - ・ 事前調査業務
 - ・ 設計業務（建築・土木）
 - ・ 既存施設改修業務
 - ・ 解体撤去工事業務
 - ・ 建設工事業務（建築・土木）
 - ・ 工事監理業務
 - ・ 周辺家屋影響調査・対策業務
 - ・ 備品等設置業務
 - ・ 所有権移転業務
 - ・ 各種申請等業務
 - ・ 国庫等補助金申請補助業務
 - ・ その他設計・建設業務上必要な業務

- ウ 運営準備業務
 - ・ 開業準備業務
 - ・ 開園式典業務

- エ 運営業務
 - ・ 施設管理業務
 - ・ 受付・応対業務
 - ・ 利用料金收受及び還付業務
 - ・ 広報・誘致業務

- オ 維持管理業務
 - ・ 施設・建築物等保守管理業務
 - ・ 設備保守管理業務
 - ・ 物品保守管理業務
 - ・ 植栽維持管理業務
 - ・ 清掃業務
 - ・ 警備・巡視業務

- カ 民間自主事業

(9) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、事業者が自らの提案をもとに施設の設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて、事業者が維持管理運営業務を行う方式（B T O（Build Transfer Operate））、事業者が自らの提案をもとに施設の設計・改修し、維持管理運営業務を行う方式（R O（Rehabilitate Operate））とする。維持管理運営業務については、市が地方自治法 244 条の 2 第 3 項に基づき事業者を指定管理者とする予定である。

民間自主事業にて設置する自由提案施設については、市は都市公園法第 5 条第 1 項の許可を与える予定である。

(10) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおり予定している。なお、内容の詳細や支払方法については、募集要項等及び事業契約書（案）で提示する。

ア 市が支払うサービス購入費

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本公園の設計・建設、維持管理及び運営業務等に係る費用について、事業期間中に予め定める額を事業契約書に基づき事業者を支払う。

イ 本公園について利用者から得る収入

事業者は、別途市が定める条例において上限を定められる本施設の利用料金収入を得ることができる。利用料金収入が一定額を超えた場合、超えた分の一部を市に納付するものとし、納付額については、事業者の提案とする。また、本施設を利用して実施する特定事業に係る収入を得ることができる。

ウ 独立採算により行う自主事業に係る収入

事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、自由提案施設等を整備し、又は本公園を利用した自主事業を実施し、その収入を得ることができる。なお、この自由提案施設の設置に伴い必要となる土地使用料及び本公園を利用した場合の施設使用料は、事業者が市に支払うものとする。

(11) 事業期間

本事業の事業期間（予定）は下記のとおりである。

実施方針、業務要求水準書（案）の公表	2023年（令和5）年2月14日
募集要項等の公表	2023年（令和5）年4月上旬
提案書〆切	2024年（令和5）年9月下旬
仮契約締結	2024年（令和6）年2月上旬
事業契約締結	2024年（令和6）年3月下旬
設計・建設期間（約3年）	事業契約締結日～2027年（令和9）3月31日
開業準備業務	2027年（令和9）年2月1日～供用開始日
維持管理期間	引渡し日～2044年（令和26）3月31日
運営期間	供用開始日～2044年（令和26）3月31日

供用開始日は2027年（令和9）年4月3日を予定

第2 本市が事業を実施する場合とP F I 事業として実施する場合の比較評価

1 評価の方法

P F I 事業として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の事項について評価を行った。

- ① 市の財政負担見込額による定量的評価
- ② P F I 事業として実施することの定性的評価
- ③ 上記の評価に基づく総合的評価

2 定量的評価

(1) 前提条件

本事業において、本市が直接実施する場合、及びP F I 手法により実施する場合の市財政負担額の比較を行う。

比較にあたり、それぞれの場合において提供される公共サービスは同一水準であるものと想定し、また、民間事業者へ移転されるリスク（リスク調整費）については定量的評価の対象外とした。

比較の前提条件は次頁のとおりである。

なお、本事業は、サービス対価と利用料収入により事業を実施するものとし、民間事業者が本事業の実施に要する費用から、施設利用料収入等を差し引いた額を、本市が事業契約に基づき、サービス対価として、事業期間にわたり支払うものとする。

また、本前提条件は、本市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制限するものではなく、またそれと一致するものでもない。

借地料収入（設置管理許可）、プロフィットシェアリングによる収入は、事業者の提案により異なるため見込まないものとする。

		本市が直接実施する場合	P F I 法により実施する場合
市の収入		○利用料金収入 ○地方債	○利用料金収入 ○地方債 ○公租公課
市の支出		○施設整備費等 ・基本設計等業務費 ・実施設計等業務費 ・建設工事費 ・工事監理業務費 ・什器・備品購入費 ○運営維持管理費 ○地方債の償還及び支払利息	○施設整備費等 ・基本設計等業務費 ・実施設計等業務費 ・建設工事費 ・工事監理業務費 ・什器・備品購入費 ○運営維持管理費 ○地方債の償還及び支払利息 ○その他費用（S P C 設立費、S P C 経費、アドバイザー費）
算定根拠	収入	本市の作成した基本計画及び類似実績を元に算定	
	支出	① 施設整備費 本市の作成したモデルプランを元に類似施設の実績等を参考に整備費を算出し算定 ② 運営維持管理費 現在の実績と類似施設の実績等を元に算定	民間事業者へのヒアリング調査等を基に性能発注・包括発注による民間事業者による業務の効率化及び創意工夫の発揮により想定される費用縮減を加味して算定
共通条件		設計建設期間：約 3 年 (事業契約締結日～2027 年 (令和 9) 3 月 31 日) 維持管理期間：約 17 年 (引渡し日～2044 年 (令和 26) 3 月 31 日) 運営期間：約 17 年 (供用開始日～2044 年 (令和 26) 3 月 31 日) インフレ率：0 % 割引率：2.0 % 消費税：10.0 %	
資金調達の内訳		① 国庫補助金 ② 地方債 補助対象事業費の 58 % 利率 0.2 % ③ 一般財源	① 国庫補助金 ② P F I とする場合の市からの一時金 (国庫補助金を除く設計、建設工事費の 75 %) ③ 地方債 補助対象事業費の 18 % 利率 0.2 %

(2) 評価結果

前提条件に基づき、本市が直接実施する場合の市の財政負担額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

その結果、PFI手法により実施する場合は本市が直接実施する場合に比べて事業期間中の市の財政負担額について3.9%の財政負担縮減効果（VFM）が見込まれた。

なお、PFI手法により実施する場合において、本市が民間事業者に支払うサービス対価（市からの一時金含む）は以下のとおりに見込まれる。

項目	値
本市が直接実施する場合	100
PFI事業として実施する場合	96.1
VFM	3.9

3 定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、本市が自ら実施する場合と比較して、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 民間事業者の創意工夫を発揮することによる公園としての魅力の向上

民間事業者が有する、デザイン力、建設技術、企画、維持管理技術のノウハウが一つの事業体の中で、意思疎通を図り発揮できるため、本市が自ら実施する場合と比較してソフト及びハードの両面において本公園の魅力が向上することが期待される。

(2) 施設の整備・運営維持管理の一括実施による業務の効率化

民間事業者が設計、建設、運営、維持管理を一括して長期間にて実施することにより、運営・維持管理を考慮した効率的かつ機能的な設計及び建設が期待されるとともに、運営・維持管理の長期の包括的な実施、修繕計画を見据えた改修設計・改修の実施により事業期間を通じて効率的な事業の実施が期待される。

(3) 最適なリスク分担による安定的な事業の実施

整備業務におけるリスク、及び運営・維持管理業務におけるリスクを民間事業者に移転されることにより、本市と民間事業者の間で適切なリスク分担に基づくリスク管理体制を構築することができる。これにより、リスクの顕在化を回避するとともに、リスクが顕在化した際に適切かつ迅速に対応することが可能となり、長期にわたる円滑な業務遂行や安定した事業運営の確保が期待される。工程遅延リスクや施設利用者（需要）変動リスクをPFI事業者が負担することとなるため、従来方式より市のリスク負担が少ない。

4 総合的評価

本事業は、PFI事業として実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について3.9%の縮減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認め、本事業をPFI法第7条の規定に基づく特定事業として選定する。