

(仮称)龍北総合運動場整備事業
特 定 事 業 の 選 定

平成 29 年 5 月 31 日

岡 崎 市

【用語の定義】

(仮称)龍北総合運動場整備事業における特定事業の選定では、次のように用語を定義する。

市	:	岡崎市のことをいう。
本事業	:	(仮称)龍北総合運動場整備事業のことをいう。
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 改正平成28年法律第51号)をいう。
P F I 事業	:	PFI法に基づき実施する事業のことをいう。
本運動場	:	本事業により整備、改修される施設を総称していう。
既存施設	:	本事業において改修利用する施設をいう。
運動施設	:	陸上競技場、野球場、テニスコート、蹴球場(サッカー、ラグビー兼用)、アーチェリー場及び多目的運動場のことをいう。
周辺施設	:	運動施設及び付属施設を除く、トイレ、駐車場、駐輪場及び園路のことをいう。
募集要項等	:	募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書(案)、事業契約書(案)等、募集要項の公表時に公表される書類をいう。
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。
S P C	:	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として選定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。
提案事業	:	市の要求水準及び加点項目に従い、選定事業者の提案により実施する事業
独立採算事業	:	選定事業者の任意提案により、本運動場の目的を逸脱しない範囲において、選定事業者が独立採算により実施する事業
独立採算施設	:	選定事業者の任意提案により、本運動場の目的を逸脱しない範囲において、選定事業者が独立採算により設計・建設・維持管理し、独立採算事業を実施する施設

PFI 法第 7 条の規定に基づく特定事業として、（仮称）龍北総合運動場整備事業を選定したので公表する。

また、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を併せて公表する。

平成 29 年 5 月 31 日

岡崎市長 内田 康宏

第1 事業概要等

1 事業名称

(仮称) 龍北総合運動場整備事業

2 事業に供される公共施設等の種類

教育文化施設

3 公共施設等の管理者

岡崎市長 内田 康宏

本運動場については、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条第1項の規定による「公の施設」として位置づけ、選定された事業者(以下「選定事業者」という。)を同法244条の2第3項に規定する「指定管理者」として指定する予定であり、指定の手続については、別途条例で定める。

4 事業目的

本運動場は市の北東、真伝町に位置し、昭和43年(1968年)3月から、野球場、庭球場から順次開場され、現在は208,311㎡の敷地内に第4種公認陸上競技場、野球場3面、テニスコート8面、蹴球場(サッカー、ラグビー兼用)1面、屋外プール(50m、25m、幼児用)、アーチェリー場1面を有する総合運動場である。

本運動場は、愛知県営の運動場として長く市内外の人々に親しまれてきたが、同規模施設が近隣自治体に整備されたことや施設の老朽化・陳腐化が進んだことを受け、県が平成23年12月に策定した「行革大綱に係る重点改革プログラム」に基づき検討が進められた結果、平成27年4月に地元である市に移管することで基本的な合意に達した。

それを受け、市では平成29年3月に「(仮称)龍北総合運動場整備基本計画」(以下、「基本計画」という。)を策定し、改修・再整備することとした。

本事業は、基本計画に基づき、本運動場の設計・建設、維持管理及び運営等について、民間事業者の創意工夫を活用す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、市民に快適なスポーツ環境を提供することを事業目的とする。

5 基本方針

次の事項に基づいて本運動場の整備を行うこととする。

(1) スポーツ機会の充実に資する施設

市民の現代ライフスタイルに合わせてスポーツの機会を充実させ、誰もが気軽に利用できる施設とします。

(2) スポーツ技術の向上に資する施設

施設・設備のレベルアップを行い、優れたスポーツ選手の育成につながる施設とします。

(3) スポーツ意識の向上に資する施設

トップレベルの試合や大会の開催、誰もが惹きつけられるスポーツプログラムの展開を行い、市民がスポーツを始めるきっかけを作る施設とします。

(4) 誰もが平等に使える施設

ノーマライゼーションの思想に基づきユニバーサルデザインを考慮して、誰もが平等に使える施設とします。

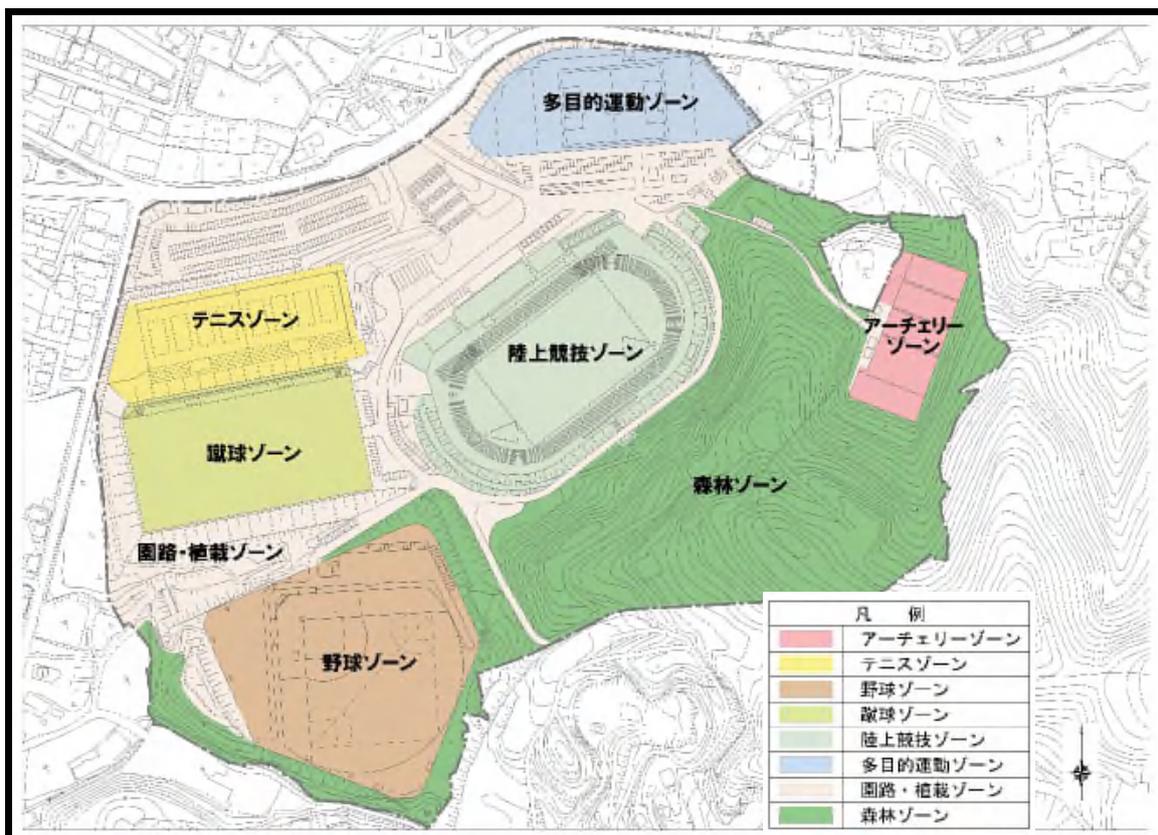
(5) 市の誇りとなる施設

施設に市の象徴となる意匠を施し、ランドマークとして将来にわたって市の誇りとなる施設とします。

6 事業の概要

(1) 事業内容

陸上競技において公認記録が取得できる大会やサッカーJFL公式試合の開催を目指した第3種陸上競技場の整備を主体に、既存施設である野球場、テニスコート、蹴球場及びアーチェリー場等を改修し、それら運動施設と事業区域内全体の維持管理並びに運営を行う。



(2) 本運動場を構成する施設

本運動場を構成する施設は次のとおり。

	名称	内容
運動施設	陸上競技場	トラック1面 新設スタンド 1
	野球場	1面
	テニスコート	8面 1
	蹴球場 (サッカー、ラグビー兼用)	1面
	アーチェリー場	最大90m、20射座
	多目的運動場	1面 1
周辺施設	トイレ	野球場・テニスコート・蹴球場・アーチェリー場
	駐車場	常設 400台以上 大型バス 8台以上 臨時 1,500台以上(常設含む)
	駐輪場	屋根付100台以上 1
	園路	園路、植栽

1は新設

7 事業方式と業務範囲

本事業の事業方式は、市が所有権を持ったまま、選定事業者が自らの提案をもとに設計、改修、維持管理及び運営業務を行うR0(Rehabilitate Operate)方式であり、第3種陸上競技場に整備する新設スタンド以外の運動施設、周辺施設及び陸上競技場のフィールド(トラック及びインフィールド含む)をこれにより整備するが、一部、第3種陸上競技場に整備する新設スタンドについては、選定事業者が自らの提案をもとに設計、建設した後、市に所有権を移転し維持管理及び運営業務を行うBT0(Build Transfer Operate)方式とする。

(1) 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・解体撤去工事業務
- ・ 建設工事業務(建築・土木)
- ・ 工事監理(管理)業務
- ・ 周辺家屋影響調査・対策業務
- ・ 備品等設置業務
- ・ 開業準備業務
- ・ 完成式典支援業務
- ・ 所有権移転業務

- ・各種申請業務
- ・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

(2) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・植栽・外構保守管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・公益財団法人日本陸上競技連盟公認取得申請及び公認再取得業務
- ・その他維持管理上必要な業務

なお、大規模修繕については、本事業には含まない。

大規模修繕に該当するかについては建築物修繕措置判定手法（建設大臣官房庁営繕部監修）に基づき市と協議するものとする。また運動施設（グラウンド等）については連続する一面又は全面に対して行う修繕に対しても大規模修繕の考え方を踏襲する。なお、市は事業期間における大規模修繕は想定していないため、保全予防に努めること。

(3) 運營業務

- ・運動施設運營業務
- ・提案事業実施業務
- ・集客促進業務
- ・駐車場及び駐輪場の運營業務
- ・飲料の提供販売業務

(4) その他

- ・独立採算事業の運営

8 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、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。

(1) 市が支払うサービス購入費

市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本運動場の設計・建設、維持管理及び運營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

書に基づき選定事業者に支払う。

(2) 本運動場について利用者から得る収入

選定事業者は、別途市が定める条例において上限が定められる本施設の利用料金収入を得ることができる。利用料金収入の総額（年額）が市の想定する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、選定事業者の提案とする。また、本施設を利用して実施する提案事業に係る収入を得ることができる。

(3) 独立採算により行う事業に係る収入

選定事業者は、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、独立採算施設等を整備し、又は本運動場を利用した独立採算事業を実施し、その収入を得ることができる。

なお、この独立採算施設の設置に伴い必要となる土地使用料及び本運動場を利用した場合の施設使用料は、選定事業者が市に支払うものとする。

9 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から 2035（平成 47）年 3 月 31 日の期間とする。

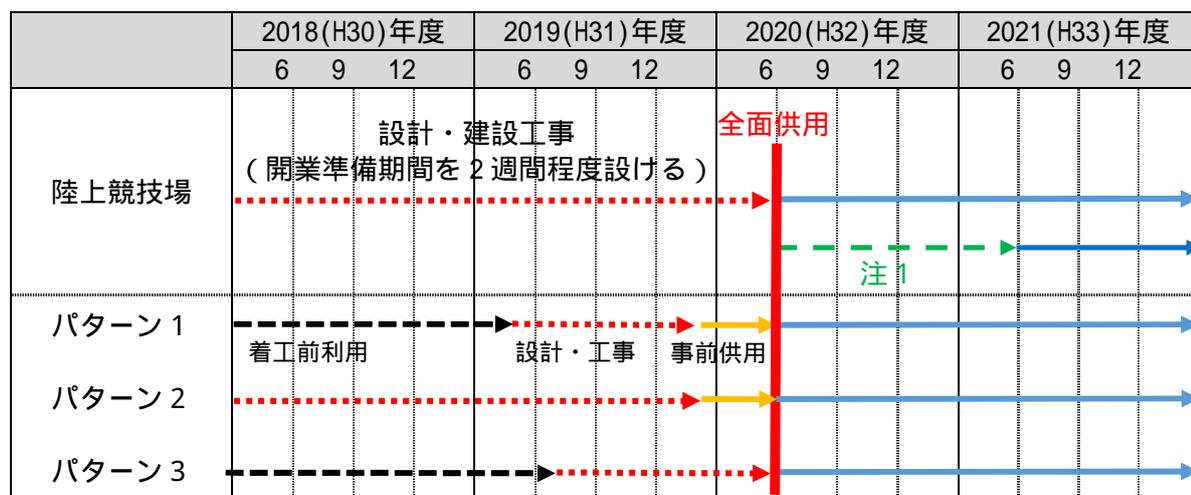
10 事業スケジュール

イベント	時期	備考
完成式典	2020(平成 32)年 7 月 4 日	式典・内覧会
オープニングイベント	2020(平成 32)年 7 月 5 日	提案

陸上競技場の新設スタンドを含めた運動施設、周辺施設の改修工事について、市の完成確認を 2020（平成 32）年 7 月 3 日までに終了すること。

なお、インフィールドは芝生養生期間として 2021（平成 33）年 5 月 31 日まで供用開始を猶予し、その他、夜間や雨天時（降雨翌日）に利用が可能となる設備や材質の導入により、利用機会向上を考慮した提案をする場合において工期に不足がある場合は、閑散期等において閉鎖期間を市と協議し工期を別途設けることを認める。また、改修工事等着手までの既存施設の利用（以下「着工前利用」という。）について、可能な範囲で利用できること及び、選定事業者の創意工夫により、設計及び工事期間を短縮し、供用開始日を早め、各運動施設の閉鎖期間を極力短くすることを期待する。

想定スケジュール



注1：インフィールドは最長1年間、芝生養生期間として未供用を認める。

注2：矢印(全面供用以外)の起点・終点は想定

供用開始の考え方

	着工前利用	事前供用	全面供用
期日	契約日～工事着工	市の完成確認後～ 2020(H32).7.3	2020(H32).7.4
維持管理主体	市	選定事業者	選定事業者
利用料金	無	有	有
陸上競技ゾーン	-	-	(インフィールド以外)
野球ゾーン			
テニスゾーン	-		
蹴球ゾーン		-	
アーチェリーゾーン	-		
多目的運動ゾーン	(テニス場として)	-	

...必須 ...提案 - ...不要

第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比較評価

1 評価の方法

PFI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) PFI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) 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、市が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較した。比較を行う上でのコスト算定の前提条件は次のとおり設定した。

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、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

項目	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合	算定根拠
設計・建設業務に係る費用	次の業務にかかる費用 ・事前調査業務 ・設計業務（建築・土木） ・既存施設改修・解体撤去工事業務 ・建設工事業務（建築・土木） ・工事監理（管理）業務 ・周辺家屋影響調査・対策業務 ・備品等設置業務 ・開業準備業務 ・完成式典支援業務 ・所有権移転業務 ・各種申請業務 ・国庫等補助金申請補助業務等	同左	市が直接実施する場合の費用は、類似施設の実績等を参考に整備費を算出し、一定の建設物価等の上昇を見込んで設定 PFI事業として実施する場合は、ヒアリング調査等を基に市が直接実施する場合と比べて一定の縮減が期待できるものとして設定

維持管理・運営に係る費用	維持管理業務に係る次の業務にかかる費用 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・植栽・外構保守管理業務 ・備品等保守管理業務 ・警備業務 ・清掃業務 ・廃棄物処理業務 ・公益財団法人日本陸上競技連盟公認取得申請及び公認再取得業務 	同左	市が直接実施する場合の費用は、類似施設の実績等を参考に設定 PFI 事業として実施する場合は、ヒアリング調査等を基に、市が直接実施する場合と比べて一定の縮減が期待できるものとして設定
	運營業務に係る次の業務にかかる費用 <ul style="list-style-type: none"> ・運動施設運營業務 ・提案事業実施業務 ・集客促進業務 ・駐車場及び駐輪場の運營業務 ・飲料の提供販売業務 		
資金調達に係る費用	【調達内容】 <ul style="list-style-type: none"> ・県負担金等 ・地方債 ・一般財源 	【調達内容】 <ul style="list-style-type: none"> ・市からの一時金 ・割賦料(公有財産購入費) ・サービス購入料(委託費) ・資本金 ・借入金 	県負担金等と地方債を見込む。 PFI 事業として実施する場合は、以下のように設定 【一時金】 <ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設業務に要する費用の75% ・県負担金等と地方債を見込む。 【借入金】返済期間は、各施設について返済期間15年(据置なし)、利率は市中銀行からの融資を想定して設定
	【調達にかかる費用】 <ul style="list-style-type: none"> ・地方債に対する金利 	【調達にかかる費用】 <ul style="list-style-type: none"> ・地方債に対する金利 ・資本金に対する配当 ・借入金に対する金利及び諸費用 	

その他の費用	・保険料	・アドバイザー委託料 ・SPC 設立費 ・SPC 経費 ・保険料 ・税金等	PFI 事業として実施する場合は、アドバイザー経費を計上 SPC 設立に伴う費用、経費を想定し計上 その他、事業実施に伴い必要となる保険料、税金等を計上
収入	・利用料金収入	同左	県運営時の稼働状況を参考に、施設稼働率を定め利用料金収入を見込む。 PFI 事業として実施する場合は、一定の稼働率の向上を踏まえた利用料金収入を見込む。
割引率	2 . 6 %		

(2) 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、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。また、PFI 事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較している。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、3.01%の削減が期待できる。

項目	値
市が直接実施する場合	100
PFI 事業として実施する場合	96.99
VFM	3.01%

VFM : Value for Money の略。支払 (Money) に対して最も価値の高いサービスを提供する考え方のこと。ここでは、市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

2 定性的評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、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) 良質な施設の整備

選定事業者が設計、建設、維持管理及び運営を一括で行うことで、選定事業者の企画力や技術力が活かされ、工期短縮や選定事業者の強みを活かした資材発注のほか、施設の管理・運営を見通した効率的、効果的な施設整備が期待できる。

(2) 良質なサービスの継続的な提供

長期雇用に基づく専門的な人材確保等による市民のスポーツ技術・意識の向上に資するサービスの提供や、利用者ニーズを踏まえた施設運営を行うことにより市民のスポーツ機会の充実に資するサービスの提供が期待できるほか、モニタリングを行うことで、サービスレベルの維持・向上が期待できる。

(3) 安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能である。

3 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3.01%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。

