

周南緑地整備管理運営事業 特定事業の選定

令和4年6月24日

山口県周南市

周南市（以下「市」という。）は、「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、周南緑地整備管理運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 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 6 月 24 日

周南市長 藤井 律子

1 事業概要

(1) 事業名

周南緑地整備管理運営事業

(2) 公共施設の管理者の名称

周南市長 藤井 律子

(3) 本事業の目的

本事業は、周南緑地基本計画に基づき、総合スポーツセンター、陸上競技場、屋内水泳場等の整備・充実を行うとともに、中央緑地及び東緑地の維持管理・運営事業を行うことで、これまでのスポーツを中心とした機能の充実に加え、遊び場や休まる場、コミュニティ形成や健康・福祉・教育など、公園を訪れるそれぞれの人にとって価値ある居場所、それぞれの人がもつ多様な価値が接しうる場所、それぞれの人々の価値を高めるとともに新しい価値を育む場所として都市公園がもつ自由で開放的な空間づくり、環境保全といった良好な都市環境の形成等、まちなかの広大な「緑とオープンスペース」となっているポテンシャルを最大限発揮し、まちと調和し、住み続けたいまち・訪れたいまち、シビックプライドの醸成の実現に寄与することを目的とする。

(4) 事業方式

本事業は、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、民間と行政のパートナーシップのもとで、財政資金の効率的かつ効果的活用を図るため、P F I法に基づき、本施設の設計、建設、維持管理及び運営の一部の業務を長期に、かつ、一体的に実施するものとし、事業者は、屋内水泳場の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において運営業務及び維持管理業務を実施するB T O方式（Build Transfer Operate）及び総合スポーツセンター、陸上競技場等を改修し、事業期間中において運営業務及び維持管理業務を行うR O方式（Rehabilitation Operate）とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和24年3月末日までとする。

各業務の期間は次のとおりとする。

| | | |
|---|-----------------------|--|
| ①第Ⅰ期整備対象施設 ・建築整備施設のうち事業者の提案する施設 ・公園整備施設のうち事業者の提案する施設 | 設計期間 | 令和5年4月から令和6年3月末 |
| | 建設・改修期間 | 令和6年度のうち事業者の提案する期間 |
| | 引渡し | 令和7年3月末日 |
| | 維持管理・運営期間 (指定管理期間) | 令和5年4月から令和24年3月末日 (改修工事により利用できない期間を除く) |
| ②第Ⅱ期整備対象施設 ・建築整備施設のうち陸上競技場及び事業者の提案する施設 ・公園整備施設のうち事業者の提案する施設 | 設計期間 | 令和5年4月から令和6年3月末 |
| | 建設・改修期間 | 【陸上競技場】 令和6年8月から令和8年3月末日 【改修施設】 令和7年度のうち事業者の提案する期間 |
| | 引渡し | 令和8年3月末日 |
| | 維持管理・運営期間 (指定管理期間) | 令和5年4月から令和24年3月末日 (改修工事により利用できない期間を除く) |
| ③第Ⅲ期整備対象施設 ・建築整備施設のうち新水泳場及び事業者の提案する施設 ・公園整備施設のうち事業者の提案する施設 | 設計期間 | 令和5年4月から令和6年3月末 |
| | 建設・改修期間 | 【新水泳場】 令和7年度から令和8年12月末日 【改修施設】 令和8年度のうち事業者の提案する期間 |
| | 引渡し | 令和8年12月末日 |
| | 開業準備期間 | 【新水泳場】 令和9年1月から令和9年3月末 |
| | 維持管理・運営期間 (指定管理期間) | 【新水泳場】 令和9年4月から令和24年3月末日 【改修施設】 令和5年4月から令和24年3月末日 (改修工事により利用できない期間を除く) |
| ④その他対象施設 | 維持管理・運営期間 (指定管理期間) | 令和5年4月から令和24年3月末日 |

(6) 事業範囲（指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲を含む）

本事業は、中央緑地及び東緑地（交通教育センター・市民の森を除く）を対象とし、以下を行う。

- ① 屋外水泳場を除く既存施設について、現指定管理者より業務を引継ぎ、維持管理・運営を行う。
- ② 東緑地内に新水泳場を整備し、維持管理・運営を行う。
- ③ 建築整備施設及び公園整備施設について下表に示す通り新設又は改修を実施する。
- ④ 既存施設のうち、屋外水泳場及び中央管理棟について解体する。

| 本事業における施設区分 | | | 設計・建設等 業務 | | 維持管理 運營業務 | 備考 | | |
|-------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------|--------------|----|--------------------|---------------------|
| | | | 新設 | 改修 | | | | |
| 本 施 設 | ス ポ ー ツ 施 設 | 建 築 整 備 施 設 | 新水泳場 | ○ | | ○ | | |
| | | | 総合スポーツセンター | | ○ | ○ | | |
| | | | 陸上競技場 | △ | ○ | ○ | 管理棟、スタンド屋根 は建替え | |
| | | | サッカー場 | | ○ | ○ | | |
| | | | 庭球場 | | ○ | ○ | | |
| | | | 屋外トイレ（6箇所） | △ | ○ | ○ | 1箇所建替え・2箇所 改修 | |
| | | | 補助競技場 | | | ○ | | |
| | | | 野球場 | | | ○ | | |
| | | | 補助サッカー場 | | | ○ | | |
| | | | アーチェリー場 | | | ○ | | |
| | | | ソフトボール球場 | | | ○ | | |
| | | | グラウンド（東第2～5） | | | ○ | | |
| | 園 地 等 | 公 園 整 備 施 設 | | 野球場東駐車場 | ○ | | ○ | 屋外水泳場を解体し、 跡地に整備 |
| | | | | 陸上競技場西駐車場 | ○ | | ○ | 中央管理棟を解体し、 跡地に整備 |
| | | | 総合スポーツセンター北 西駐車場 | ○ | | ○ | | |
| | | | ランニングコース | ○ | | ○ | | |
| | | | マンホールトイレ | ○ | | ○ | | |
| | | | メインエントランス | | | ○ | 平成30年開通 | |
| | | | 多目的広場 | | | ○ | | |
| | | | 芝生広場 | | | ○ | | |
| | | | 桜の森・梅の園 | | | ○ | | |
| | | | フレンドパーク | | | ○ | | |
| | | 駐車場 | | | ○ | | | |
| | | 道路、休憩施設等 | | | ○ | | | |

※屋外水泳場は令和5年度からは廃止とするため、維持管理・運営は本事業の業務範囲に含まない。

(7) 事業範囲（指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲を含む）

事業者が行う業務の内容は次のとおりとする。

- ① 統括管理業務
 - ア 統括マネジメント業務
 - イ 総務・経理業務
 - ウ 事業評価業務
- ② 設計・建設等業務
 - ア 設計業務（基本設計・実施設計）
 - イ 工事監理業務
 - ウ 建設業務
 - エ 解体・撤去業務
 - オ その他の業務
- ③ 開業準備業務
 - ア 新水泳場に関する開業準備業務
- ④ 運營業務
 - ア 利用受付業務
 - イ 施設管理業務
 - ウ プール運營業務（学校授業支援含む）
 - エ トレーニングエリア運營業務
 - オ 大会・イベント等運営支援業務
 - カ 自主事業
 - キ 広報・誘致活動
 - ク 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
 - ケ 公益財団法人日本連盟水泳公認取得申請及び公認再取得業務
 - コ 災害時対応業務
 - サ 付帯事業
 - シ 事業期間終了時の引継業務
- ⑤ 維持管理業務
 - ア 建築保守管理業務
 - イ 備品等保守管理業務
 - ウ 清掃業務
 - エ 環境衛生管理業務
 - オ 廃棄物処理業務
 - カ 警備業務
 - キ 園地等保全管理業務
 - ク 事業期間終了時の引渡業務
- ⑥ 民間提案施設事業（提案）

(8) 施設要件

本施設に必要な施設内容は、以下のものが想定される。

表 既存施設の概要

| 施設等 | 施設概要 | 開設年 |
|------------|---|------------------------------------|
| 既存水泳場 | 延床面積：408 m ² 50m プール：9 コース、幅 20m、水深 1.3～1.5m 25m プール：6 コース、幅 14m、水深 1.2～1.4 m 幼児プール：約 300 m ² 、水深 25～70cm 管理棟：事務室、更衣室、シャワー室、機械室 | 1972 年 7 月 |
| 総合スポーツセンター | 延床面積：13,054 m ² メインアリーナ：2,835 m ² (45×63m) ハンドボール 2 面、バスケットボール 3 面、バレーボール 4 面、バトミントン 15 面、観客席（固定 2,250 席、移動 5,325 席）、控室 4 多目的ホール：1,575 m ² (35×45m) バスケットボール 2 面、バレーボール 3 面、バトミントン 8 面、柔道 4 面、剣道 6 面、観客席（固定 408 席）、控室 2 弓道場：近的 28m 10 人立、遠的 60m 6 人立、更衣室 2 カルチャールーム 1、健康ルーム 1（体育協会の事務所に転用）、講座室 1、会議室 1、更衣室 2、喫茶室 1、図書室 | 1992 年 9 月 |
| 陸上競技場 | 延床面積：1,930 m ² トラック：シンダー舗装、1 周 400m、8 コース、幅 10m フィールド：バミューダ(オーガスタ)張芝、投てき、高跳び、幅跳び等 メインスタンド：RC 2 階建て、事務室、会議室、更衣室、便所 スタンド：土盛張芝 収容人数 10,000 人 | 1971 年 3 月 (メインスタンド 1981 年 3 月) |
| 庭球場 | 延床面積：811 m ² コート：全天候砂入り人工芝 8 面、硬式軟式兼用(車椅子テニス対応) 管理棟：3 階建て、事務室、研修室、休憩室、更衣室 2、会議室 2、シャワールーム 4 スタンド：コンクリート造ベンチ付(一部) | 2007 年 6 月 |
| | コート：全天候砂入り人工芝 10.5 面、硬式軟式兼用(車椅子テニス対応) | 2008 年 6 月 |

| 施設等 | 施設概要 | 開設年 |
|------------------|--|-------------------------------------|
| | ナイター設備：10面 | |
| サッカー場 | レッドクレイ舗装、ゴール、ネット常設 | 1990年7月 |
| 補助競技場 | トラック 300m、夜間照明 | 1972年7月 |
| 野球場 | 延床面積：1,047㎡ 内野：シンダー(黒土)舗装 外野：バミューダー張芝 アンツーカー舗装：センター 122m、両翼 100m メインスタンド：RC造 4,800人(車椅子用席新設) 内野スタンド：コンクリート造ベンチ付 3,300人 張出スタンド：1,000人 外野スタンド：土盛張芝 5,900人 | 1971年6月 (2011年9月 リニューアル 済) |
| アーチェリー場 | 延床面積：115㎡ 4人立 4的(90m) | 1991年12月 |
| ソフトボール球場 | センター 84m、両翼 71m 内野スタンド：コンクリート造、観客 1,000人、 審判室1 | 1972年3月 |
| グラウンド (東第2～5) | | |
| 交通教育センター | 13,000㎡ | ※本事業対象 外 |
| 駐車場 | 5箇所 中央緑地：陸上競技場南側 屋外水泳場正面 東緑地：総合スポーツセンター東側 総合スポーツセンター西側 桜の森・梅の里北側 | |
| 屋外トイレ | 6箇所 | |

表 新設・改修を行う施設の概要

| 施設名称 | | 整備概要 |
|-----------------|---|---|
| スポーツ施設 | 新水泳場 | <ul style="list-style-type: none"> ・公認 25m一般プール及び幼児プールをもつ屋内水泳場を建設する。 ・新水泳場内に総合スポーツセンターにある健康ルームと同等のトレーニングルーム等を設ける。(陸上競技場管理棟等の別棟に設けることも可とする。) |
| | 総合スポーツセンター | <ul style="list-style-type: none"> ・施設の照明器具全てをLED照明器具に更新する。 ・外壁改修により劣化部の補修、タイル張替え、塗装仕上材の塗替えを行う。 ・ステンレス屋根の全面改修を行う。 ・陸屋根アスファルト露出防水の全面改修を行う。 |
| | 陸上競技場 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理棟、スタンド屋根の建替えを行う。 ・トラックフィールドを全天候型舗装とする。 ・フィールドを投てき可能な人工芝とする。 ・ナイター照明柱を4箇所設置する。 ・フィールドに固定式の写真判定機を設置する。 ・フィールド出入口にある門扉等の劣化部を更新する。 ・第3種公認取得及び必要な備品を設置する。 |
| | サッカー場 | <ul style="list-style-type: none"> ・サッカーピッチを人工芝とし、その周囲を全天候舗装(ゴムチップ舗装)とする。 ・鉄筋コンクリート造の観客席を設置する。 ・進入防止のフェンスを設置する。 |
| | 庭球場 | <ul style="list-style-type: none"> ・コート的人工芝を張り替える。 |
| | 屋外トイレ | <ul style="list-style-type: none"> ・建替えや衛生機器の更新を主とした改修を行う。 |
| | 園地等整備施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外プールを解体撤去し、駐車場を整備する。 |
| 陸上競技場西駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・中央管理棟を解体し、駐車場を整備する。 | |
| 総合スポーツセンター北西駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・広場、植栽帯を撤去し、駐車場を整備する。 | |
| ランニングコース | <ul style="list-style-type: none"> ・陸上競技場及び野球場の周回通路をランニングコースとして舗装等を改修する。 | |
| マンホールトイレ | <ul style="list-style-type: none"> ・総合スポーツセンター近辺に災害時に使用できるマンホールトイレを設置する。 | |

2 市が自ら事業を実施する場合とBTO方式及びRO方式により実施する場合の評価

(1) 評価方法

① 選定の基準

以下の事項のいずれか、または両方が認められるかどうかを選定の基準とした。

- ・本事業をBTO方式及びRO方式として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減が期待できること
- ・市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できること

② 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額とBTO方式及びRO方式により実施する場合の市の財政負担額の総額を算出し、それぞれについて現在価値に換算したうえで比較することで定量的な評価を行った。

③ 定性的な評価

本事業をBTO方式及びRO方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

① 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とBTO方式及びRO方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加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。

表 VFM検討の前提条件

| 項目 | 値 | 算出根拠 |
|----------|---------|---|
| ア 割引率 | 1.16% | 平成14年度～令和2年度の財務省の国債（10年債）における表面利率及びGDPデフレーターを用いて設定した。 |
| イ 物価上昇率 | 考慮していない | 物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。 |
| ウ リスク調整値 | 考慮していない | 公表に際しての十分なデータが収集できないことから、リスク移転については定性的効果として認識。 |

表 事業費などの算出方法

| 項目 | 市が自ら実施する場合の費用の項目 | BTO方式及びRO方式により実施する場合の費用の項目 | 算出根拠 |
|---------------|----------------------------|--------------------------------------|---|
| ア 利用者収入等の算出方法 | 施設利用料金収入 | 同左 | ○市が自ら実施する場合 ・市及び近隣自治体の類似施設実績等に基づき設定 ○BTO方式及びROにより実施する場合 ・市及び近隣自治体の類似施設実績等に基づき設定 |
| イ 施設整備業務に係る費用 | 設計費 解体費 建設費 工事監理費 | 設計費 解体費 建設費 工事監理費 建中金利 | ○市が自ら実施する場合 ・施設整備業務及び維持委管理業務、運営業務に係る費用については、既存施設及び類似施設実績等を考慮して設定。 ○BTO方式及びROにより実施する場合 |
| ウ 開業準備業務に係る費用 | 開業準備費 | 同左 | ・民間事業者による創意工夫の発揮によりコスト削減が実現するものとして設定。 |
| エ 維持管理業務に係る費用 | 維持管理費 | 同左 | |
| オ 運営業務に係る費用 | 運営費 | 同左 | |
| カ 資金調達に係る費用 | 一般財源 補助金 起債 | 補助金 起債 自己資本 市中銀行借入（借入金金利含む） | ○市が自ら実施する場合 【補助金の条件】 ・補助額：補助金対象経費の45% 【起債の条件】 ・充当率：充当率は各起債対象の一定の割合 ・償還期間：施設引渡年度から事業期間終了年度まで（据置2年） ・利率：起債の近年動向を踏まえて設定 ○BTO方式及びRO方 |

| 項目 | 市が自ら実施する場合の費用の項目 | B T O方式及びR O方式により実施する場合の費用の項目 | 算出根拠 |
|------------------|--|---|---|
| | | | <p>式により実施する場合</p> <p>【市中銀行借入条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・償還期間：施設引渡年度から事業期間終了年度まで（据置なし） ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定 <p>【補助金の条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助額：補助金対象経費の45% <p>【起債の条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・充当率：充当率は各起債対象の一定の割合 ・償還期間：施設引渡年度から事業期間終了年度まで（据置2年） ・利率：起債の近年動向を踏まえて設定 |
| キ 用 その他の費用 | <p>設計業務及び建設業務積算関係費 検査・確認費 運営業務発注経費 緑地管理発注経費</p> | <p>アドバイザー費 モニタリング費 S P C設立費 S P C経費 公租公課等</p> | <p>○市が自ら実施する場合 設計業務及び建設業務積算関係費 検査・確認費 運営業務発注経費 緑地管理発注経費</p> <p>○B T O方式及びR O方式により実施する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー費、モニタリング費、S P C設立に伴う費用、経費、税。配当等及びS P C経費、公租公課等を計上 |

② 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とBTO方式及びRO方式により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ごとに算出し、現在価値換算額で比較した。本事業を市が自ら実施する場合とBTO方式及びRO方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりである。

表 定量的評価結果

| 項目 | 値(割合) |
|-----------------------|-------|
| ①市が直接実施する場合 | 100% |
| ②BTO方式及びRO方式により実施する場合 | 97.5% |
| ③VFM | 2.5% |

(3) 定性的評価

本事業をBTO方式及びRO方式により実施した場合、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の発揮

施設整備、維持管理・運営の各業務を各々分割して発注する従来方式に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能となる。

あわせて、長期的な視点で維持管理・運營業務が実施されることによるライフサイクルコストの縮減のみならず、施設全体と各施設、また、各業務が連携し、包括的に民間事業者の創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実現が期待できる。

② 事業期間にわたるサービスの質の確保

長期間にわたり一括で発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

③ 事業範囲、リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業範囲のすみ分けを行い従前の施設機能を損なうことなく事業を実施できる。また、開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業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。

④ 財政の平準化

本事業に必要な費用を維持管理・運営期間を通して、サービス対価として毎年一定額を支払うことから、市の財政支出について平準化することができる。

(4) 総合評価

本事業をBTO方式及びRO方式として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について現在価値換算で2.5%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上より、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。