

中央公園整備及び管理運営事業

特定事業の選定

令和元年 5 月

佐世保市

「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）第 7 条の規定に基づき、中央公園整備及び管理運営事業を特定事業として選定したので、法律第 11 条の規定により、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。

令和元年 5 月 13 日

佐世保市長 朝長 則男

目 次

第1 事業の概要	1
1. 事業名称	1
2. 事業目的	1
3. 施設整備の概要	1
4. 事業内容	2
5. 事業方式	2
6. 選定事業者の収入	2
第2 市が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価	3
1. 概要	3
2. コスト算出による定量的評価	4
3. リスク調整	6
4. PFI 方式により実施することの定性的評価	6
5. 総合的評価	6

第1 事業の概要

1. 事業名称

中央公園整備及び管理運営事業

2. 事業目的

本事業では、本公園のうち、名切地区まちづくり構想における「交流・文化ゾーン」及び「自然レクリエーションゾーン」の一部を対象としてリニューアルを行うが、事業実施にあたっては、名切地区全体の基本理念である「佐世保を象徴する場所として『憩い』と『交流』を創出する拠点づくり」の実現を目的とする。

また、具体的な公園施設の整備や管理運営にあたっては、「中心市街地のにぎわいの創出や拠点性の向上（交流・文化ゾーン）」、「豊かな自然環境の保全や憩いとアクティビティ空間の形成（自然レクリエーションゾーン）」といったゾーン毎の土地利用方針の具体化を目指す。また、名切地区全体の課題となっている交通環境の改善に寄与するものとする。

3. 施設整備の概要

施設名称	中央公園（総合公園）
施設種類	都市公園法に基づく公園施設
所在地	佐世保市宮地町
公園面積	約 137,000 m ² うち、事業区域の面積 交流・文化ゾーン 約 20,940 m ² 自然レクリエーションゾーン 約 33,300 m ²
施設概要	◆交流・文化ゾーン 【公募対象公園施設】 ・自由提案施設 【特定公園施設】 ・屋内遊び場施設（屋内遊び場、公園管理室） ・屋外広場 ・（既存）トイレ ・駐車場（（既存）市立図書館駐車場を含む） ◆自然レクリエーションゾーン 【公募対象公園施設】 ・自由提案施設 【特定公園施設】 ・屋外遊び場 ・駐車場 ・（既存）トイレ 【解体撤去施設】 ・（既存）児童文化館 ・（既存）アスレチック遊具

4. 事業内容

選定事業者は、公募対象施設及び特定公園施設の設置業務、管理運営業務及び管理運営に関する統括管理業務を行う。

事業期間は、契約締結日の翌日から令和 22 年（2040 年）3 月までとする。

5. 事業方式

本事業は、都市公園法に基づき、民間事業者が公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の特定公園施設の整備等を一体的に行う「公募設置管理制度（以下、「Park-PFI」という。）」を導入し、実施するものとする。

なお、上記目的の達成を追求するために、特定公園施設の整備等について、民間資金や民間事業者のノウハウを活用する PFI（BTO（Build, Transfer and Operate）方式）を併用するものとする。

6. 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下の通りとする。

（1）市のサービス対価

- ・ 特定公園施設の設置業務に対するサービス対価
- ・ 特定公園施設の維持管理・運営に対するサービス対価
- ・ 統括管理業務に対するサービス対価

（2）利用者から得られる収入

- ・ 公募対象公園施設利用者から得られる収入
- ・ 屋内遊び場利用者から得られる利用料金収入
- ・ 駐車場利用者から得られる利用料金収入
- ・ イベントに伴う収入（第三者が企画するイベントに対する行為許可に伴う収入を含む）

第2 市が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

1. 概要

(1) 選定の基準

本事業を PFI で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、又は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を選定の条件とした。

(2) 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、特定事業を実施する選定事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

(3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業を PFI 事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

2. コスト算出による定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の財政負担額と PFI 方式により実施する場合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、市が独自に設定したものであり、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。

財政負担見込み額の算定条件

	市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
財政負担の 主な内訳	① 施設設置費（設計費、建設費等） ② 管理運営費（統括管理業務費を含む）	① 施設設置費（設計費、建設費等） ② 管理運営費（統括管理業務費を含む） ③ 租税公課 ④ SPC 開業費等 ⑤ アドバイザリー費用 など
共通条件	○調査・設計・建設期間：約 2 年間 ○運営・維持管理期間：18 年間 ○敷地面積：約 5.4ha ○割引率※：0.96%	
利用料金 収入	市が自ら実施する場合、PFI 方式により実施する場合ともに同額を想定。	
施設設置に 関する費用	類似公共施設の実績等に基づき算出。	本市が自ら実施する場合に比べて、一定のコスト縮減効果が実現するものとして設定。
管理運営に 関する費用	類似公共施設の実績等に基づき算出。	本市が自ら実施する場合に比べて、一定のコスト縮減効果が実現するものとして設定。
資金調達	○交付金 ○一般財源	○交付金 ○市中銀行借入 ○資本金

※割引率：支出または歳入する時点が異なる金額について、これらを比較するために現在価値に換算する際に用いるもの。

(2) 算出方法及び評価の結果

先的前提条件を基に、市が実施した場合の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算で比較した。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合の財政負担額を 100 とした場合、PFI 方式により実施する場合は、90.7 となり、事業期間中の財政負担額が約 9.3%程度軽減されるものと見込まれる。

財政負担見込み額の内訳

本市が自ら実施する場合の現在価値 (A)	100
PFI 事業として実施する場合の現在価値 (B)	90.7
財政負担削減率 $(A - B) / A \times 100$	9.3%

3. リスク調整

本事業においては、従来、市の責任で行っていたリスクのうち、設計・建設に関するリスク、運営・維持管理に関するリスク、利用料金収入変動リスク等について、選定事業者の責任に移転するリスクがある。

これらのリスクについては、客観的な根拠に基づく定量化が困難なため、今回の積算には入れないこととしたが、相応の効果が見込まれる。

4. PFI 方式により実施することの定性的評価

本事業を PFI 方式により実施した場合、定量的な効果である財政負担額の軽減に加え、次のような定性的効果が見込まれる。

(1) 効率的な施設整備・維持管理の実施

PFI 方式による施設整備は、設計、建設、運営・維持管理までを一括して選定事業者が発注する。そのため、それぞれ単体で発注する場合に比べて、選定事業者の有するノウハウや創意工夫が盛り込まれることから、機能的に整備されるほか、効率的な運営・維持管理が期待できる。

(2) 利用者へのサービス向上

集客性の高い自由提案施設の設置や積極的なイベント企画等をはじめ、民間事業者の斬新で柔軟な発想により、集客施設としての顧客満足度が向上すると共に、地域の賑わい創出が期待できる。

(3) サービス水準の確保

要求水準に基づく定期的なモニタリングを実施することにより、長期の事業期間において、多様化する利用者のニーズを把握しサービスに反映しやすくなるとともに、安定的なサービス水準の確保を図ることができる。

(4) 官民連携推進への寄与

本市において初めての Park-PFI 及び PFI 方式を用いた事業であり、今後の官民連携施策展開の先駆けとしての効果が期待できる。

5. 総合的評価

本事業は、PFI 方式にて実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 9.3%程度の財政負担額の軽減が見込まれる。

また、機能的な施設整備や利用者のサービス向上・地域の賑わい創出等の定性的効果も期待できる。