

資料1.(3)-④

金剛中央公園・多機能複合施設の検討状況について（報告）

1. これまでの経過

- ・金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画を策定（R6.3）
- ・官民連携手法の導入可能性調査を実施（R6年度）

2. 調査の内容

- ・民間活力の導入範囲の整理、事業手法/スキームの整理 等
※サウンディング調査、VFMシミュレーション等を実施

3. 民間活力の導入範囲の整理

- ・（仮称）こども・子育てプラザの検討状況やサウンディング調査の結果も踏まえ、以下のとおり整理しました

○:PPP事業 ×:公営

	対象施設	事業範囲			
		整備		維持管理	運営
		設計	建設		
複合施設	子育て支援機能（【仮称】こども・子育てプラザ）	○	○	○	×
	交流機能（貸部屋等）	○	○	○	○
	健康増進機能（屋内運動施設等）	○	○	○	○
	エントランスゾーン（デッキ等）	○	○	○	—
公園部	遊具ゾーン（屋外遊具）	○	○	○	—
	広場ゾーン（芝生広場、多目的広場、周遊路等）	○	○	○	○
	外周緑地	○	○	○	—
	駐車場ゾーン（駐車場、誘導路等）	○	○	○	○

- ※PPP事業とは、行政と民間が連携しておこなう官民連携事業
- ※（仮称）こども・子育てプラザ部分については公営を想定
- ※整備には既存施設の解体や造成を含みます

【想定スケジュール】

	R6	R7	R8	R9	R10	R11
導入可能性調査	■					
事業者選定		■				
基本設計・実施設計			■	■	■	
整備工事				■	■	■
供用						■

【ゾーニング（推奨案）】



金剛中央公園・多機能複合施設の検討状況について（報告）

4. VFMシミュレーションの結果

①VFMの考え方

・公設公営で実施した場合の事業期間にわたるコスト（PSC: Public Sector Comparator）と官民連携手法で実施した場合の事業期間にわたるコスト（PFI-LCC:PFI-Life Cycle Cost）を現在価値（複数年にわたる事業の経済的価値を図るために将来価値を一定の割引率で置き換えたもの）に換算して比較する

②算定の考え方

PSC	本事業を市が実施した場合に発生が見込まれる 既存施設の解体費、造成費、設計費、建設費、工事監理費、維持管理・運営費のほか、起債等による資金調達に係る費用 を算定
PFI-LCC	PSCと同様に 既存施設の解体費、造成費、設計費、建設費、工事監理費、維持管理・運営費 を算定し、民間の創意工夫による効率化として 一定の削減効果 を見込むとともに、 民間事業者による資金調達に係る費用やSPC関連経費等 を算定
事業期間	サウンディング調査の結果も踏まえ、 20年間 （整備:3年、維持管理・運営:17年）で設定

③算定の結果 ※国土交通省「VFM簡易算定モデルマニュアル」に基づき算定

（税抜き）

	公設公営	PFI手法 (BTO)	DBO手法	DBO手法+ Park-PFI手法	備考	
整備等費用	26.4億円	24.3億円	24.3億円	24.2億円	設計・建設等業務費（備品費含む、物価上昇反映）、削減効果反映	支出
維持管理・運営費用	11.9億円	11.3億円	11.3億円	11.2億円	管理・運営業務費（民間業務範囲、人件費上昇反映）、削減効果反映	
起債	2.0億円	-	1.9億円	1.8億円	起債金利（償還期間17年）※PFI以外は行政による資金調達（起債）	
PFI民間資金	-	2.5億円	-	-	割賦金利（償還期間17年）※PFIは民間による資金調達	収入
調査等費用	-	0.38億円	0.38億円	0.38億円	アドバイザリー費、モニタリング費	
国費	13.2億円	12.2億円	12.2億円	12.1億円	都市構造再編集集中支援事業（国交省）（1/2）を想定	
利用料金収入	1.3億円	-	-	-	類似施設（体育施設、貸部屋）の利用料金を基に算出	
民間事業者の収益	-	1.14億円	1.36億円	1.36億円	民間の資本金に対する配当等の利回りも含めて自動計算	
合計（割引前）	25.9億円	25.2億円	24.4億円	24.2億円	事業期間（20年間）の支出と収入の差額	
合計（現在価値）	24.4億円	23.6億円	22.9億円	22.8億円	国債利回りの平均を加味した割引率により現在価値へ変換（自動計算）	
VFM	-	2.9%（0.7億円）	5.8%（1.4億円）	6.5%（1.6億円）		

※現在価値の計算例：10年後の1億円の現在価値=1億円÷（1+割引率）¹⁰

5. 事業手法/スキームの整理

視点	評価結果（概要）
定量的評価 （財政）	・試算の結果、DBO手法とPark-PFI手法を併用すると、 VFMが6.5% となり、 約1.6億円の財政支出が抑制 される
定性的評価 （サービス向上、 効率性、安定性）	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設/公園部の整備・維持管理・運営を一括発注することで、施設運営をイメージした設計が可能となり、市民サービスが向上 ・民間事業者の創意工夫を発揮できる業務要素が一定含まれており、性能発注による創意工夫された魅力的な講座やイベント実施など、市民サービスが向上 ・包括的な維持管理・運営が可能となり、導入機能間の連携による相乗効果や事業運営の効率化が期待できる ・従来手法（分離発注）と比較して、入札・契約等事務が効率化され、それに係る事務手間（人件費）が低減できる ・適切なリスク分担を行うことで、長期的な視点で事業運営の安定化を図る仕組みの構築が可能となり、継続的な市民サービスの提供が可能
サウンディング （参入意欲）	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件による集客性・採算性への懸念はあるものの、小規模なPark-PFIの導入の余地あり ・人件費・物価等の上昇など、具体的な官民リスクの分担、民間事業者の参画を得られる事業スキームの検討が必要

