

金剛中央公園・多機能複合施設等 整備運営事業

特定事業の選定

令和7年5月

富田林市

目 次

I．特定事業の選定に関する事項	1
1．事業内容	1
II．市自らが本事業を実施する場合と「D B O手法と Park-PFI 手法を併用」により実施する場合の評価	6
1．評価方法	6
2．市の財政負担見込額による定量的評価	7
3．官民連携事業として実施することの定性的評価	8
4．事業者に移転するリスクの評価	9
5．総合的評価	9

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容

(1) 事業名称

金剛中央公園・多機能複合施設等整備運営事業

(2) 事業対象地の概要

所在地 : 富田林市久野喜台二丁目 2 番

敷地面積 : 27,991 m²

(3) 公共施設の管理者

富田林市長 吉村 善美

(4) 事業の目的

市金剛地区（高辺台、久野喜台、寺池台）は、開発後、半世紀以上が経過し、人口減少や少子高齢化、施設の老朽化等、いわゆるニュータウン問題が顕在化している。市では、2017 年 3 月に「金剛地区再生指針」（以下「再生指針」という。）を策定し、持続可能な都市の形成に向け、地区住民等との連携によるソフト面での取組の充実を進めるとともに、老朽化した施設等の再整備や都市空間の再編などによる都市機能の高度化等について検討を行ってきた。

このような中、2022 年 3 月には、金剛中央公園、金剛銀座街商店街、南海金剛駅周辺、寺池公園の再整備に向けたコンセプト、施設・エリア毎の方向性と導入機能を提示する「金剛地区施設等再整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定した。また、2024 年 3 月には、金剛中央公園における詳細機能、規模、概算事業費、整備手法等を整理する「金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定したところである。

本事業は、金剛地区のシンボル拠点となる多機能複合施設（以下「複合施設」という。）及び公園部の整備・運営において、民間企業の投資や多様な創意工夫が期待できる官民連携事業手法により整備・運営を行うものである。

(5) 事業の期間

特定事業契約締結の日から、令和 28（2046）年までの期間とする。

○公募設置等計画の認定 令和 8（2026）年 2 月

○特定事業契約の締結 令和 8（2026）年 3 月^{※1}

○事業期間 特定事業契約締結日～令和 28（2046）年 3 月 31 日

・設計・建設期間 特定事業契約締結日～令和 10（2028）年 12 月 31 日

・開業準備期間 令和 11（2029）年 1 月 1 日～令和 11（2029）年 3 月 31 日

・供用開始日 令和 11（2029）年 4 月 1 日

・維持管理期間 令和 11（2029）年 4 月 1 日～令和 28（2046）年 3 月 31 日

・公募設置等計画の有効期間

特定事業契約締結日～令和 28（2046）年 3 月 31 日（20 年間）

（※1）特定事業契約の締結のうち、基本契約書、工事請負契約書（設計施工一括発注方

式) 及びPark-PFI実施協定書は令和8年1月頃に仮契約及び仮協定を締結する。設計施工一括契約は、令和8年3月(予定)の富田林市議会の議決をもって本契約とする。指定管理者基本協定は、令和10年6月(予定)の富田林市議会の指定管理者の指定の議決をもって本協定とする。

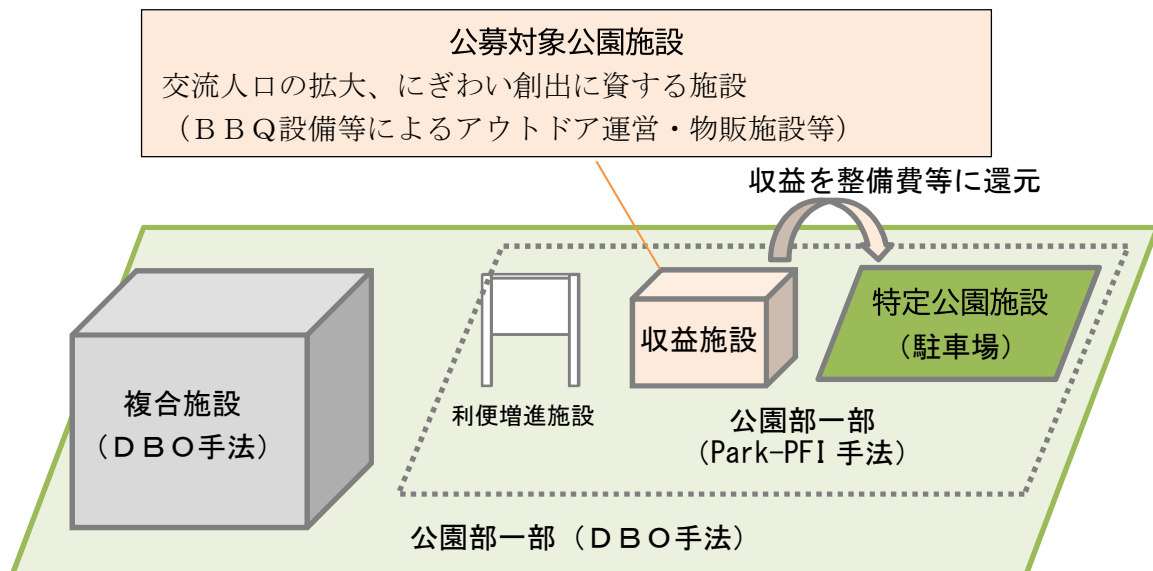
(6) 事業の内容

① 事業方式

本事業における複合施設及び公園部の一部は、事業者が複合施設等の設計・建設・維持管理及び運営業務を一括して行い、複合施設等の所有、資金調達に関しては市が行うDBO(Design Build Operate)手法により実施する。

また、公園部の一部において、都市公園法に基づき、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Park-PFI手法により実施するものとする。

(事業イメージ図)



※Park-PFI 事業における「建蔽率の上乗せ特例」は富田林市議会

(令和7年第2回定例会)に付議(予定)

② Park-PFI 手法とDBO手法の併用に伴う応募者の位置づけ等の考え方

Park-PFI 手法とDBO手法の併用にあたり、以下のとおり整理する。

その他、Park-PFI 事業の事業者公募、選定手続きや協定等についても、必要事項を踏まえて進めるものとする。詳細は、募集要項等(募集要項と合わせて公表する公募設置等指針)にて提示する。

ア 公募設置等指針

都市公園法第5条の2に規定される「公募設置等指針」で定めるべき事項は、今後公表する募集要項(募集要項と合わせて公表する公募設置指針)や業務要求水準書等の中で定めるものとする。

イ 公募設置等計画

都市公園法第5条の3に規定される「公募設置等計画」は、応募者が提出する提案書に含まれるものとする。

ウ 公募設置等予定者

都市公園法第5条の4に規定される「公募設置等予定者」として、後述する優先交渉権者を位置づけるものとする。

エ 認定計画提出者

都市公園法第5条の6に規定される「認定計画提出者」として、優先交渉権者からの地位承継を経て、Park-PFI 担当企業を位置付けるものとする。

③ 事業の内容

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、今後公表する業務要求水準書を参照すること。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括管理全体に関する業務
- (イ) 個別業務に対する管理業務

イ 設計業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 基本・実施設計業務
- (ウ) その他関連業務

ウ 建設業務

- (ア) 着工準備業務
- (イ) 建設工事業務（解体工事業務含む）
- (ウ) 施設引渡業務

エ 工事監理業務

オ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 衛生管理業務
- (オ) 警備業務
- (カ) 緑地・広場等保守管理業務（屋外施設保守管理業務）
- (キ) 修繕・更新業務
- (ク) 情報システム管理業務

カ 運營業務

- (ア) 開館準備・調達業務
- (イ) 各機能運營業務
- (ウ) 受付・予約管理業務
- (エ) 利用料金徴収業務
- (オ) 駐車場運營業務

キ 公募対象公園施設等設置管理業務

- (ア) 公募対象公園施設設置業務
- (イ) 公募対象公園施設管理業務
- (ウ) 利便増進施設設置管理業務

(7) 契約の形態

市は、本事業について事業者に本事業の統括管理、設計・建設及び維持管理・運営等を一括で発注するために、基本契約を締結する。

市は、基本契約に基づき、事業者のうち、公共施設等の統括管理業務を担当する者（以下、「統括管理企業」という。）、公共施設等の設計業務を担当する者（以下、「設計企業」という。）、工事監理業務を担当する者（以下、「工事監理企業」という。）及び公共施設等の建設業務を担当する者（以下、「建設企業」という。）と本事業に係る設計施工一括契約（以下、「設計施工一括契約」という。）を締結する。

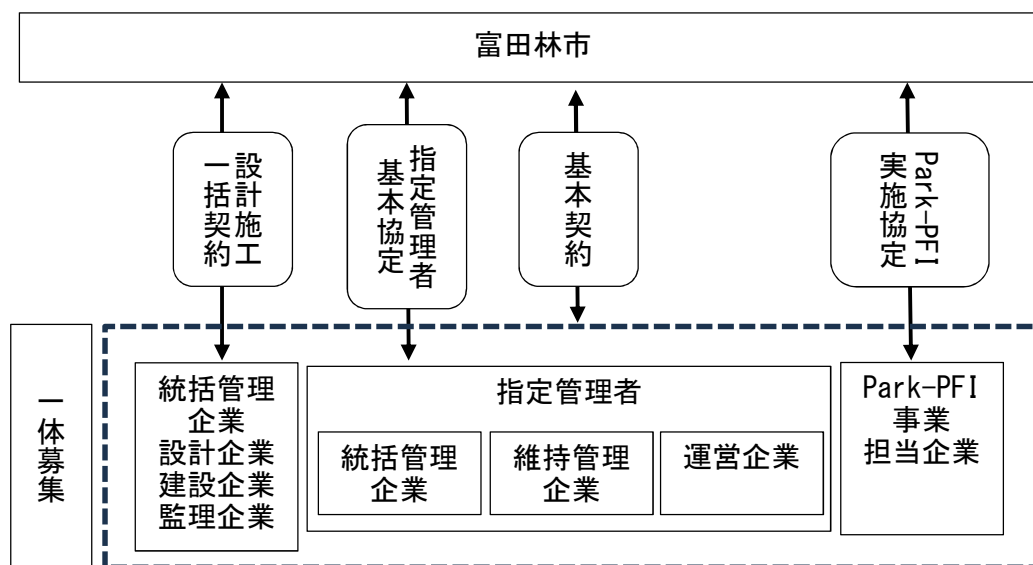
市は、基本契約に基づき、事業者のうち、公共施設等の統括管理業務を担当する者（以下、「統括管理企業」という。）、公共施設等の維持管理業務を担当する者（以下、「維持管理企業」という。）及び公共施設等の運営業務を担当する者（以下、「運営企業」という。）と指定管理者に関する基本協定（以下、「指定管理者基本協定」という。）を締結する。

市は、公募設置等計画に基づき、Park-PFI 事業担当企業との間で協議のうえ、Park-PFI 事業に係る事業実施条件や官民の役割分担、義務に違反した場合の対応などについて定めた「実施協定」を締結する。

下記、4つの契約等を総称して「特定事業契約」という。

- ① 基本契約（優先交渉権者決定後、基本契約締結に向け、基本協定を締結する。）
- ② 設計施工一括契約
- ③ 指定管理者基本協定（維持管理・運営委託契約）
- ④ Park-PFI 実施協定

(本事業の契約スキーム図)



※SPC を設置することも可能とする。

Ⅱ．市自らが本事業を実施する場合と「ＤＢＯ手法と Park-PFI 手法を併用」 により実施する場合の評価

１．評価方法

本事業を PFI 法に準じて、ＤＢＯ手法と Park-PFI 手法を併用した官民連携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、次の手順により客観的評価を行った。

- (1) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (2) 官民連携事業として実施することの定性的評価
- (3) 事業者に移転するリスクの評価
- (4) 上記による総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定にあたっては、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により評価を行った。

2. 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 事業範囲

民間事業者の事業範囲は以下のとおりとする。

表 本事業における民間事業者の業務範囲

	対象施設	民間事業者の業務範囲						官民連携手法
		解体撤去	造成	設計	建設	維持管理	運営	
金剛中央公園多機能複合施設	複合施設 子育て支援機能	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	範囲外	DBO手法
	複合施設 交流機能		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	DBO手法
	複合施設 健康増進機能		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	DBO手法
	エントランス ゾーン 屋外デッキ		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	—	DBO手法
金剛中央公園	遊具ゾーン 屋外遊具		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	—	DBO手法
	広場ゾーン 多目的広場＋ 芝生広場 屋外周遊路		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	DBO手法
	外周緑地		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	—	DBO手法
	駐車場ゾーン 駐車場、 誘導路		事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	DBO手法 Park-PFI 手法

(2) VFMの算定結果

複合施設及び公園部をDBO手法による整備とし、公園部の一部においてPark-PFI手法を導入することにより特定公園施設整備費の1割削減が達成されることを前提とした場合の事業収支を試算した結果、事業期間（20年間）全体について、現在価値換算でVFMは約6.5%（効果額：約1.6億円）と見込まれ、官民連携手法の導入による財政支出の抑制が期待できる結果となった。

3. 官民連携事業として実施することの定性的評価

(1) 定性的評価について

本事業を官民連携事業により実施する場合、市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

①一括発注による民間経営ノウハウの活用

従来方式の公共事業では、受託事業者は、設計、施工、維持管理等の各業務の中で利益を確保する必要があったのに対し、民間活力を導入した事業手法では公共がこれらの業務を一括して特定の民間事業者に委ねることを前提とするため、民間事業者は設計・施工から維持管理・運営までのライフサイクル期間全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。本事業では、複合施設及び公園部の整備・維持管理・運営を一括して委託することにより、複数施設・設備等を包括的に管理運営することが可能となり、施設間の連携による相乗効果や事業運営の効率化が期待される。

②工期の短縮による設計・建設費の削減

一括発注及び性能発注により、従来の公共施設整備と比べて調達プロセスが公共側からみて簡素化するため、施設の設計・建設に係る期間を短縮し、事務作業量を抑制することができる。複合施設及び公園部の施設整備を一括して発注することで、発注手続きの事務作業を省力化するとともに、民間事業者のノウハウ活用により設計造成と建設業務をシームレスに計画して実施することが可能となり、工期の短縮が期待される。工期の短縮により市民利用を早期段階より実施できる。

③性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

従来方式の仕様発注と比較して、官民連携手法では、公共が求める民間事業者が満たすべき要求水準（サービス水準）を規定する性能発注が基本となり、サービス水準を満たせば、民間事業者が自由に提案可能であるため創意工夫の余地が大きく拡大される。

性能発注では、公共が求める要求水準を民間事業者が最小のコストで最大の効果を達成しようと努力することにより、過剰仕様等の抑制や高効率の設備の導入等コストパフォーマンスの最適化が図られる。

本事業では、複合施設及び公園部の施設整備から維持管理、運営までを委ねることになり、民間事業者のノウハウを最大限活用し、コストパフォーマンスの高い魅力的な施設としていくことができる。

④利用者サービスの向上

民間活力を導入した事業手法では、性能発注によって求められるサービス水準に対し、民間事業者の視点・ノウハウが導入されることにより、市民や一般利用者が利用する施設のサービスが向上することが見込まれる。

本事業では、健康増進機能における体育館や交流機能におけるＢＢＱスペースなど、民間ノウハウの活用による創意工夫を発揮できる業務要素が一定含まれる。そのため、魅力的な講座開設やイベント等の実施、施設間の連携した運営、スタッフの効果的な配置など、施設利用者が享受するサービスの向上が期待される。

4. 事業者に移転するリスクの評価

(1) 事業運営の安全性確保

従来方式では、公共が事業主体として事業全体の主導権を持つことができる反面、全ての事業リスクを負わなければならないが、官民連携手法を導入する場合は、民間事業者がコントロールできるリスクは可能な限り委ねるという考え方にに基づき、適切な官民のリスク分担を行う。

本事業では、一部 Park-PFI 手法を採用し、公募対象公園施設以外の施設については、本市が供用開始後の施設所有に伴うリスクを担うことで税負担の軽減等を図る一方、健康増進機能における体育館等における利用料金制の導入により需要変動リスクは民間事業者も担うことを想定している。このような適切なリスク分担により、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る。

5. 総合的評価

本事業における官民連携手法導入について、民間企業の事業参画関心や財政支出抑制効果等の検証から総合的に判断すると、事業の実現可能性を有すると評価できる。

また、定量的評価、定性的評価を総合的に判断すると、本事業の実施にあたっては、DBO手法と Park-PFI 手法を併用して実施する手法が最適な手法となる。