

特定事業の選定について

令和4年10月26日に、「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「PFI法」という。）第5条3項の規定により、まほろば健康パーク整備運営事業の実施に関する方針を公表した。同法第7条の規定に基づき、まほろば健康パーク整備運営事業を選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和5年3月16日

奈良県知事 荒井 正吾

特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

まほろば健康パーク整備運営事業

(2) 事業目的

県が管理する都市公園であるまほろば健康パーク（以下、現在供用中のまほろば健康パークを「既存公園」という。）の機能を、新たな課題に対応しつつ強化するため、隣接する奈良県浄化センター敷地の緩衝緑地の一部を含む10.8haを活用して、乳幼児から小・中学生までの子どもたちが、成長段階に応じて遊びや運動を楽しめる施設を中心に、すべての世代の人々が楽しく過ごせる公園を新たに整備することとした。

本事業は、民間事業者のノウハウを最大限活用するため、PFIの手法により新たな公園を整備・運営することで、既存公園の機能を強化し、利用者のニーズに応じたより質の高いサービスを提供することを目的とするものである。

(3) 公共施設等の管理者

奈良県知事 荒井 正吾

(4) 本事業に供される公共施設等の種類

公園

(5) 事業方式

本事業は、事業者がPFI法に基づき、本施設を整備した後、施設所有権を県へ移転した上で、事業期間を通して維持管理及び運營業務を実施するBTO（Build Transfer Operate）方式とする。

なお、一部の施設（有料の遊戯施設等）については、利用者ニーズや社会情勢の変化に柔軟に対応（増設・更新・修繕等）し、利用者の満足度向上や利用者数の増加を期待したいことから、当該施設を事業者が整備し、所有権を有したままの状態において、維持管理及び運營業務を実施するBOO（Build Own Operate）方式とする。

事業者による管理・運営事業の実施にあたっては、都市公園法、奈良県立都市公園条例及び奈良県立都市公園条例施行規則に基づく許可を得て行うものとする。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、県と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（事業契約書）の締結日から令和24年3月31日までの期間とする。

内容	時期
設計・建設、開業準備期間	令和5年12月～令和9年10月（予定）
供用開始	令和9年10月（予定）
維持管理・運営期間	令和9年10月～令和24年3月（約14年6ヶ月）（予定）

（7）事業者の支払い

事業者の収入は、県が支払うサービス対価、施設利用者から得る利用料金並びに飲食施設運營業務、イベント・プログラム運營業務及び自主事業から得られる収入で構成される。

1）県が支払うサービス対価

県は、事業者が行う設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運營業務に関する費用について、県が設定した予定価格の範囲内で事業者が提案した金額をもとに決定した金額をサービス対価として事業者に支払う。

このうち、設計業務、建設業務及び工事監理業務にかかる対価については、事業契約に基づき一定割合を設計・建設期間中に支払い、その残額を維持管理運営期間中において年度割にて支払うこととする。

ただし、以下に示すものについては、県が支払うサービス対価の対象外とする。

- ① 要求水準書（案）（令和5年2月6日修正版）P19【図表2-2 BOO方式の対象】に示す施設等の整備及び維持管理費
- ② 屋根付き人工芝広場及び飲食施設に関する運營業務
- ③ 自主事業にかかるもの

なお、BOO方式の対象施設のうち飲食施設を除くその他の施設の運營業務については、県が承認した利用料金による回収が困難と見込まれる費用に限り、県が支払うサービス対価の対象となる。

2）施設利用者から得る利用料金

施設利用者から得る利用料金は、事業者の収入とすることとする。なお、利用料金については、奈良県都市公園条例及び同条例施行規則の定める範囲内で事業者が提案し、県が承認のうえ設定する。

なお、県では障害者に対する県有施設の使用料減免を行っており、本施設においても内容を県と協議のうえ、減免を実施するものとする。

3）飲食施設運營業務、イベント・プログラム運營業務及び自主事業から得られる収入

事業者は、運營業務のうち、飲食施設運營業務、イベント・プログラム運營業務及び自主事業により得られる収入について、自らの収入として得ることができる。

(8) 事業概要

1) 事業用地の概要

区分	内容
敷地面積	・ 約10.8ha
都市計画	・ 市街化調整区域 ・ 都市計画施設（下水道・一部都市公園）
容積率	・ 400%
建ぺい率	・ 70% ・ 都市公園は2%、ただし、休養施設、運動施設及び教養施設は12%まで緩和、高い開放性を有する建築物（屋根付広場）は22%まで緩和。 (都市公園法第4条、都市公園法施行令第6条、奈良県立都市公園条例第1条の5)
防火指定	・ なし
日影規制	・ なし
道路	・ 接道：県道109号天理斑鳩線
土壌	・ 土壌汚染対策法に基づき、工事着工30日前までに県を届出者とする届出等を行う必要がある。
地質	・ 【要求水準書（案）資料3 地質調査結果】を参照
測量	・ 【要求水準書（案）資料4 現況測量結果】を参照
その他	・ 運動施設率50%以下（都市公園法施行令第8条の1、奈良県立都市公園条例第1条の6） ・ 大和郡山市水害ハザードマップにおいて、浸水想定区域に位置付けられている。浸水深は、0.5～3m未満、3～5m未満及び5～10m未満が含まれる。

2) 対象施設

分類	施設
園路・広場	園路、みんなの広場、無料遊具広場、イベント広場
修景施設	植栽、花壇、その他これらに類するもの
休養施設	休憩所、ベンチ、その他これらに類するもの
遊戯施設	乳幼児用屋内遊戯施設、乳幼児用屋外遊戯施設、子どもの屋内遊戯施設、子どもの屋外遊戯施設、フィールドアスレチック
運動施設	天然芝広場、屋根付き人工芝広場
便益施設	飲食施設、駐車場・駐輪場、トイレ、時計台、水飲場、手洗場、その他これらに類するもの
管理施設	総合インフォメーション、クラブハウス、サイン、案内板、その他これらに類するもの

3) 事業範囲

- ① 設計業務
 - ・ 事前調査
 - ・ 施設設計
 - ・ 各種申請等
 - ・ その他設計業務において必要な業務

- ② 建設業務
 - ・ 解体・撤去
 - ・ 建設工事
 - ・ 什器・備品の調達設置
 - ・ 本施設の引渡し
 - ・ 各種申請等
 - ・ その他建設業務において必要な業務

- ③ 工事監理業務
 - ・ 工事監理
 - ・ その他工事監理業務において必要な業務

- ④ 維持管理業務
 - ・ 建築物保守管理
 - ・ 建築設備保守管理
 - ・ 遊戯施設保守管理
 - ・ 園路・広場等保守管理
 - ・ 什器・備品保守管理
 - ・ 清掃
 - ・ 植栽維持管理
 - ・ 警備
 - ・ 環境衛生管理
 - ・ 修繕
 - ・ 駐車場及び駐輪場管理
 - ・ その他維持管理において必要な業務

- ⑤ 運営業務
 - ・ 開業準備
 - ・ 総合管理
 - ・ 遊びの支援
 - ・ イベント、プログラム運営
 - ・ 飲食施設運営
 - ・ 広報
 - ・ 事業期間終了時の引継
 - ・ 自主事業
 - ・ その他運営業務において必要な業務

2 県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事業として実施することにより、県が直接実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政負担額の軽減を期待できること、又は県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基準とした。

2) 定量的な評価

県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

本事業について、県が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額とPFIで実施する場合の公的財政負担の見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を【別紙 定量的評価の根拠】のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は県が独自に設定したものであり、入札参加者の提案を制約するものではない。

2) 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件のもとで、県が自ら実施した場合の県の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。ここでは、県が直接実施する場合の財政負担額を100とする指標により比較する。

県が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
100	92.3 (7.7%の縮減)

(3) 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県の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

① 一括発注による効率的、効果的な事業の実施

設計、建設、維持管理、運営を一括して事業者が発注することで、供用開始後の維持管理・運営方針に即した最適な配置計画や経済的な設計・施工等、効果的・効率的な業務の実施が可能となる。また、一貫した事業コンセプトの下で各業務が実施されることで、公園全体をとらえた効果的な整備・運営が期待できる。

② 長期の事業期間を通じたサービス水準の確保

長期にわたり一括して発注することにより、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの柔軟な対応が期待できる。また、長期にわたる事業期間において定期的なモニタリングを継続的に実施することで、多様化する利用者ニーズに対応するとともに、サービス水準の確保も可能となる。

③ 民間事業者の創意工夫の発揮

設計、建設、維持管理・運営の各業務を、要求水準書に基づく性能規定により発注するとともに、インクルーシブな環境づくりや子どもの遊びを引き出す各種の取組み等の提案を誘導することで、魅力的な施設整備のほか、質の高いサービスの提供など民間事業者の創意工夫ある提案が期待できる。

④ リスク分担の明確化による効果

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を県及び事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、安定した事業実施の確保が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業は、PFI方式によって実施することにより、県が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において7.7%程度の県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、効率的な維持管理、運営等の定性的効果も期待できる。

以上により、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、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の根拠

1 PSCとPFI-LCCのVFMの値

項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC（現在価値ベース）	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
②PFI-LCC（現在価値ベース）		
③VFM（金額）		
④VFM（割合）	7.7%	

2 VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	0.907%	最新の国債利率に基づき設定。
②物価上昇率	見込まない	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。
③リスク調整値	見込まない	定量化が困難なため、リスク調整値は考慮していない。

3 事業費などの算出方法

項目	PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①利用料金収入等の算出方法	類似施設の実績を勘案し設定	類似施設の実績を勘案し設定	PSCの各経費については、事業実績等を基に設定した。PFI-LCCの各経費については、本事業の業務内容を踏まえ、民間事業者の創意工夫により得られると想定される増減額を考慮し算出した。
②施設整備業務に係る費用の算出方法	事前調査費、設計費、建設費、工事監理費	事前調査費、設計費、建設費、工事監理費	
③運営業務に係る費用の算出方法	開業準備費、人件費、水光熱費、施設使用料	開業準備費、人件費、水光熱費、施設使用料	
④維持管理業務に係る費用の算出方法	保守点検費、清掃、植栽、警備、修繕費	保守点検費、清掃、植栽、警備、修繕費	
⑤資金調達に係る費用の算出方法	施設整備費は出来高に応じた支払	施設整備費は出来高に応じ支払うものと、維持管理及び運営期間での割賦支払いを設定	
⑥その他の費用	起債金利	起債金利、SPC経費、アドバイザー費、モニタリング費	資金調達条件については過去のPFI実績を参考とした。