

香陵公園周辺整備 P F I 事業
特定事業の選定について

平成 31 年 2 月 25 日

沼津市

「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。以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、香陵公園周辺整備 PFI 事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 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な評価の結果を公表する。

平成 31 年 2 月 25 日

沼津市長 頼 重 秀 一

目次

1. 事業内容に関する事項.....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 事業に供される公共施設の種類の種類.....	1
(3) 公共施設等の管理者.....	1
(4) 事業目的.....	1
(5) 事業の範囲.....	1
(6) 事業方式.....	2
(7) 事業期間.....	2
(8) 業務の範囲.....	3
(9) 公共施設等の概要.....	4
2. 市が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価.....	7
(1) 評価方法.....	7
(2) 定量的評価.....	7
(3) 定性的評価.....	8
(4) 総合評価.....	10

特定事業の選定について

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

香陵公園周辺整備 PFI 事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

新市民体育館、新駐車場（平面部・立体部）及び外構

(3) 公共施設等の管理者

沼津市長 頼重 秀一

(4) 事業目的

市民体育館は、昭和 48 年に「スポーツの振興と市民の心身の健全な育成等を図る」ことを目的に設置されたが、経年等による施設・設備の老朽化が著しく、構造上の問題から耐震補強ができない状況にある。

一方で、時代の移り変わりとともに、健康志向の高まりなども相まってスポーツに対するニーズは多様化、高度化しており、その対応が求められている。

これらの状況を踏まえ、市では、平成 25 年 9 月に「沼津市新市民体育館整備基本構想」、平成 29 年 8 月に「沼津市新市民体育館整備基本計画」を策定し、新たな体育館をまちづくりの視点等を踏まえ、新たな場所に設置することとした。

本事業は、持続可能なコンパクトなまちづくりの一環として、平成 29 年 8 月に策定した「香陵公園周辺整備基本計画」に定めた都市機能の適切な集約と 5 つの将来像の実現により居住環境を向上させるとともに、「沼津市スポーツ推進計画」に定める“市民ひとり 1 スポーツ”の推進を図るため、それぞれの年齢や健康状態、技術、興味、目的に応じて、子供から高齢者まで市民一人ひとりが生涯にわたってスポーツに親しむことができる環境を提供することを目的とする。

(5) 事業の範囲

本事業は、新設する新市民体育館及び新駐車場に加え、本事業対象地内（以下「外構」という。）の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営（既存施設の解体を含む。）を一体的に行うものとし、これらの業務を統括管理する。

なお、本事業地内に存置する市民文化センターの維持管理及び運営については、本事業とは別とし、市が別途選定する指定管理者が行うほか、以下のとおりとする。

対象施設	業務範囲							引渡時期 (市→PFI事業者)	
	統括 管理	設計	建設 整備	工事 監理	維持 管理	運営	解体		
新市民体育館	○	○	○	○	○	○			
新駐車場（平面部・立体部）	○	○	○	○	○	○			
外構	○	○	○	○	○	○			
既存施設	沼津市営香貫駐車場	○				▲	▲	事業者提案による	
	沼津市営香陵駐車場	○				●	●	2022年4月1日以降で市との協議による	
	沼津勤労者体育センター	○				▲	▲	○	2023年2月
	沼津市香陵武道場	○				▲	▲	○	2023年2月
	沼津市勤労青少年ホーム	○				▲	▲	○	市との協議による
	旧香陵運動場管理棟							○	事業者提案による
	沼津市民文化センター					●	●		
	沼津市消防団第3分団詰所					▲	▲		

○：PFI事業者 ●：市が別途選定する指定管理者 ▲：市が業務委託する者

(6) 事業方式

本事業は、PFI法に基づく特定事業を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）が新市民体育館、新駐車場（平面部・立体部）及び外構（以下「本施設」という。）の設計、建設を行い、市に施設の所有権を移転した後に、事業期間の終了までの間、地方自治法第244条の2第3項に基づく「指定管理者」（以下「指定管理者」という。）として維持管理及び運営業務を行うBT0（Build, Transfer and Operate）方式とする。

また、指定管理者の指定にあたっては、市は、地方自治法第244条の2第1項の規定に基づき、施設の設置及び管理に関する事項を条例で定める。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約（本契約）締結の日（2019年12月を予定）から2038年3月までの18年4か月を予定している。

1) **新駐車場（立体部） ※西エリアに独立して整備する場合**

① 設計・建設期間	事業契約締結日～2020年12月（提案による）
② 竣工・引渡し	2020年12月末日まで（提案による）
③ 供用開始	2021年1月（提案による）
④ 維持管理・運営期間	引渡し予定日～2038年3月（17年3か月）

2) **新市民体育館**

① 設計・建設期間	事業契約締結日～2022年12月
② 竣工・引渡し	2022年12月末日まで
③ 供用開始	2023年1月
④ 維持管理・運営期間	引渡し予定日～2038年3月（15年3か月）

3) **新駐車場（平面部）・外構**

① 設計・建設期間	事業契約締結日～2024年3月
② 竣工・引渡し	2024年3月末日まで
③ 供用開始	2024年4月
④ 維持管理・運営期間	引渡し予定日～2038年3月（14年）

(8) **業務の範囲**

PFI事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

1) **統括管理業務**

- ① 統括マネジメント業務
- ② 総務・経理業務
- ③ モニタリング評価業務
- ④ その他必要な業務

2) **設計・建設・工事監理業務**

- ① 事前調査業務及びその他関連業務（市が提示した調査以外に PFI 事業者が必要とする調査を含む。）
- ② 既存施設の解体に係る設計及びその関連業務
- ③ 施設整備に係る設計及びその関連業務
- ④ 既存施設の解体工事及びその関連業務
- ⑤ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ⑥ 備品（什器含む）の設置及びその関連業務
- ⑦ 工事監理業務

- ⑧ 建設に伴う各種申請等の業務
- ⑨ 市が行う国庫支出金(補助金)及び地方債申請の協力業務
- ⑩ 本施設の引渡業務
- ⑪ その他設計・建設に伴い必要となる業務

3) 開業準備業務

- ① 開業準備業務
- ② 施設の利用促進に係る業務
- ③ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務
- ④ 開業準備期間中の維持管理業務

4) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品・什器等保守管理業務
- ④ 清掃業務
- ⑤ 環境衛生管理業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ 植栽管理業務
- ⑨ 外構管理業務
- ⑩ 長期修繕計画策定業務

5) 運営業務

- ① 利用者等対応・利用受付業務
- ② 予約システム関連業務
- ③ 消耗品・備品管理業務
- ④ 広告・宣伝業務
- ⑤ 駐車場運営業務
- ⑥ 安全管理業務
- ⑦ スポーツ振興事業推進業務
- ⑧ 行政等への協力・調整業務
- ⑨ 期間終了後の引継業務

(9) 公共施設等の概要

1) 立地条件

所在地	沼津市御幸町 92-1 ほか
既存施設	沼津市民文化センター、沼津勤労者体育センター 沼津市香陵武道場、沼津市立勤労青少年ホーム 旧香陵運動場管理棟 沼津市消防団第3分団詰所 沼津市営香貫駐車場 沼津市営香陵駐車場
敷地面積	約 4.1ha
土地所有者	沼津市
区域区分	市街化区域
用途地域	①近隣商業地域 ②第一種住居地域
建ぺい率	①80% ②60%
容積率	①300% ②200%
防火・準防火地域	①準防火地域 ②なし
日影規制	第一種住居地域において 4 時間・2.5 時間(4m)
交通アクセス	沼津駅から約 1.2km (直線距離で約 900m)

2) 施設構成の概要

施設の概要は、以下のとおりとする。

なお、本事業の施設の詳細な施設・整備内容、施設規模等及び整備条件等については、入札説明書等で明らかにする。

① 新市民体育館

諸室等	内容等
延床面積	12,900㎡未満
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> 有効競技床61m×37m以上（有効天井高12.5m以上） 市民の日常的なスポーツ等に利用 大会、各種スポーツイベント、レクリエーション及び興行等に利用
メインアリーナ 観覧席	<ul style="list-style-type: none"> 1,000席以上（固定席） 通路部分を屋内ランニングコースとして利用
サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> 有効競技床39m×32m以上（有効天井高12.5m以上） 市民の日常的なスポーツ等に利用 観覧スペースを確保
武道場	<ul style="list-style-type: none"> 有効競技床60m×18.5m以上 柔道、合気道などの練習や大会に利用（畳敷き） 剣道、空手、なぎなた等の練習や大会に利用（板張り）
弓道場	<ul style="list-style-type: none"> 和弓（近的・28m）10人立 講習会への対応や観覧スペースを確保
フィットネス スタジオ（多目的室）	<ul style="list-style-type: none"> 健康体操やダンス等の教室や練習に利用

卓球場	・卓球台8台設置
大会本部室 選手控室 (会議・研修室)	・メインアリーナに併設 ・大会のほかスポーツに関連する研修、講習会、会議等多目的に利用 ・総合型地域スポーツクラブ等の会議、打合せ、交流の場として利用
トレーニング室	・筋力・体力の増強をはじめ、運動不足の解消や生活習慣病の予防など健康・体力づくりに利用 ・健康・体力相談室を併設する。 ・体力測定室を併設する。
子ども体育室 (キッズルーム)	・幼児や児童の体育室として利用
ラウンジスペース	・利用者の待機や休憩場所としての利用、市民の交流の場としての利用
更衣室、トイレ	・多機能トイレ(オストメイト対応)、身障者及び介助者に配慮した更衣室等の設置
器具庫 防災備蓄倉庫	・使い勝手のよい配置で、必要な器具、避難所用備蓄品を収納
事務室 機械室、通路階段等	・利用者動線や施設管理者動線に配慮するとともに、適切な規格と規模で設置

② 新駐車場（平面部・立体部）

新駐車場の駐車台数は、平面部と立体部を合わせて 650 台を確保すること。

また、上記に加え、公用車専用の駐車台数 81 台（市マイクロバス 1 台を含む）を確保する。

③ 外構等

事業対象地を緑豊かな場所にすることや日常における賑わいの創出を目的に、2,000 m²以上のまとまった広場空間を確保する。

④ 自由提案施設

PFI 事業者が独立採算により実施する自由提案施設は、入札参加者の任意で提案するものであり、提案が義務付けられるものではない。

2. 市が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価

(1) 評価方法

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、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、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の2点を選定の基準とした。

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 PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算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 PFI 事業として実施する場合の公共サービスの水準等について、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 PFI 事業として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、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。

VFM 検討の前提条件

	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
市の財政負担額 の主な内訳	収入 ①新市民体育館施設・備品の利用料金 収入 ②各種教室の運營業務収入 ③新駐車場の利用料金収入	収入 ①新市民体育館施設・備品の利用料金 収入 ②各種教室の運營業務収入 ③新駐車場の利用料金収入
	費用 ①施設整備費 ・事前調査費 ・設計費 ・工事監理費 ・建設費 ・什器備品費 ・解体費 ・広場・外構整備費 ②地方債利子 ③開業関連経費（式典費含む） ④維持管理費	費用 ①施設整備費 ・事前調査費 ・設計費 ・工事監理費 ・建設費 ・什器備品費 ・解体費 ・広場・外構整備費 ②建中金利 ③地方債利子 ④市中借入利息

	⑤運営費 ⑥光熱水費	⑤開業関連経費（式典費含む） ⑥維持管理費 ⑦運営費 ⑧光熱水費 ⑨公租公課 ⑩アドバイザー経費 ⑪モニタリング費 ⑫その他経費 ・SPC 経費、金融組成費 等
共通条件	※西エリアに新駐車場（立体部）を独立して整備する場合 ○設計・建設期間 新駐車場（立体部）：約 1 年 新市民体育館：約 3 年 新駐車場（平面部）：約 4 年 3 か月 ○運営・維持管理期間 新駐車場（立体部）：約 17 年 3 か月 新市民体育館：約 15 年 3 か月 新駐車場（平面部）：約 14 年 ○物価変動：加味しない ○割引率：1.37%	
資金調達に関する事項	① 地方債 ② 一般財源	【PFI 事業者】 ①市からの一括払い分 ②自己資金 ③市中借入 【市】 ①地方債 ②一般財源
積算方法	既存施設の実績、類似施設事例の実績等を踏まえて設定	PFI の先行事例などを参考に、性能・一括発注により、PFI 事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現するものとして算定

※ 本試算では PFI 事業者が独立採算にて実施する自由提案事業、自由提案施設事業の収入及び費用は加味していない。

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 PFI 事業として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別に算出して現在価値化し、その合計額を比較した。この結果、市の財政負担額は、PFI 事業として実施することにより 4.1%の縮減効果を見込むことができる。

(3) 定性的評価

本事業を PFI 事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

1) 利用者におけるメリット

① サービスの質の向上・維持

設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務を PFI 事業者に一括して発注することで、各業務を単体で発注する場合と比較し、維持管理運営期間を見据えた効率的・効果

的な施設整備が可能となり、利便性や機能性の向上が期待できる。

また、長期の維持管理・運営期間とすることで、PFI事業者のネットワークを活かし、スポーツ施設分野の運営者、スポーツ教室のインストラクターの安定的な確保・活用が期待できる。これにより、より質の高い運動・スポーツ指導や助言が可能となり、スポーツへの市民参加を促すシステムづくりが期待される。

② 自由提案事業・自由提案施設事業による相乗効果

自由提案事業・自由提案施設事業の実施を可能とすることで、市の要求事業との相乗効果により利用者の利便性と事業地の魅力を高めることが期待できる。

さらに、地域資源の活用が図られることで周辺地域への波及効果により、まちづくりの促進と賑わいの創出に期待ができる。

③ 社会環境の変化等への迅速かつ柔軟な対応

社会環境の変化等があった際、市が直接実施する場合は、さまざまな手続に日時を要するのに対し、本事業をPFI事業として実施することにより、PFI事業者による迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

2) 市におけるメリット

① 効率的な設計・建設・維持管理・運営の実施

維持管理及び運営を行う企業が設計の段階から参画することで、維持管理や運営をしやすい施設設計が実現できるなど、業務の効率化が実現される。

② リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI事業の契約において市とPFI事業者間の役割・リスクを明確かつ適切に分担することにより、これまで市が負担していた施設整備、運営のリスクの一部をPFI事業者に移転することや、PFI事業者のノウハウ等によるリスクの軽減が期待できる。

また、PFI事業者の主導による円滑な業務遂行が可能となり、リスクが顕在化したときにも両者のパートナーシップの下で適切かつ迅速な対応が可能となり、安定した事業運営が期待できる。

③ 財政負担の平準化

PFI事業者が施設の設計、建設（初期投資）にかかる資金（民間資金）を自ら調達し、市がこの初期投資部分を事業のサービス購入費として事業期間中の各年度に分割して支払う。この民間資金の活用により、初期投資を含む事業費を分割して支出することが可能となり、結果として費用負担の平準化が期待できる。

(4) 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が自ら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4.1%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できる。

以上により、本事業をPFI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。