

東部公園のプール再整備・
萩山公園のプール跡地活用に関する
公民連携事業

【特定事業の選定】

令和6年12月

東京都小平市

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、「東部公園のプール再整備・萩山公園のプール跡地活用に関する公民連携事業」を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業選定における客観的評価の結果を公表する。

令和 6 年 12 月 2 日

小平市長 小林 洋子

目 次

1	事業概要	1
	(1) 事業名称.....	1
	(2) 事業目的.....	1
	(3) 公共施設等の管理者	1
	(4) 事業対象地	1
	(5) 事業の範囲	2
	(6) 事業方式.....	5
	(7) 事業期間.....	6
2	特別目的会社の収入	6
3	市が実施する場合とPFI事業により実施する場合の評価	6
	(1) 特定事業の選定基準について	6
	(2) 評価の方法	6
	(3) 算定評価の結果.....	8
	(4) 定性的評価	8
	(5) 総合的評価	9

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

東部公園のプール再整備・萩山公園のプール跡地活用に関する公民連携事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業目的

本事業は、基本的な考え方において「多世代が集い、こどもたちが学びあうプール」という基本コンセプトを掲げた屋内温水プールを東部公園に整備するとともに、東部公園と萩山公園においてスポーツ施設を整備し、一体の事業として維持管理・運営するものである。市民の健康増進、スポーツをはじめとするニーズに応えることを目的として、民間活力導入により、さらに質の高い公園施設を整備・維持管理運営することを目指す。

(3) 公共施設等の管理者

小平市長 小林 洋子

(4) 事業対象地

本事業の対象地は以下に示す通りである。

ア 東部公園の屋内プール等エリア

- 1) 所在地：花小金井六丁目 13 番 1 号
- 2) 敷地面積：約 9,960 m²(市有地)
- 3) 地域特性：用途地域 第一種中高層住居専用地域

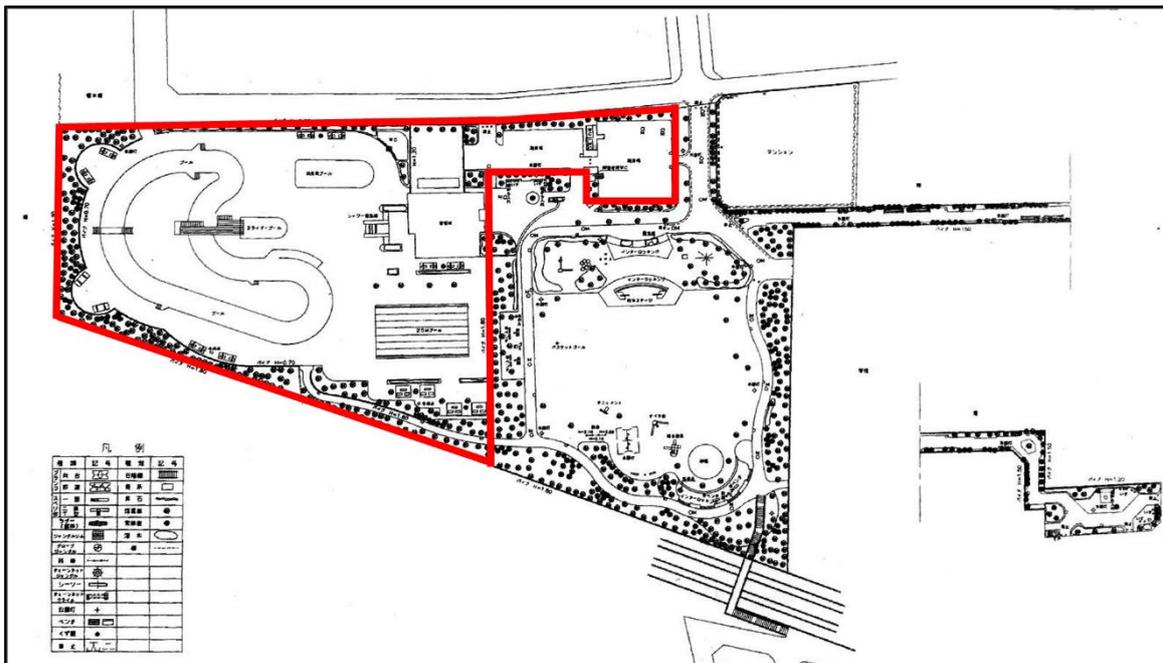


図 東部公園の屋内プール等エリア

イ 萩山公園のスポーツ施設エリア

- 1) 所在地：小川東町四丁目4番1号
- 2) 敷地面積：約 3,586 m²(国の借地)
- 3) 地域特性：用途地域 第一種中高層住居専用地域

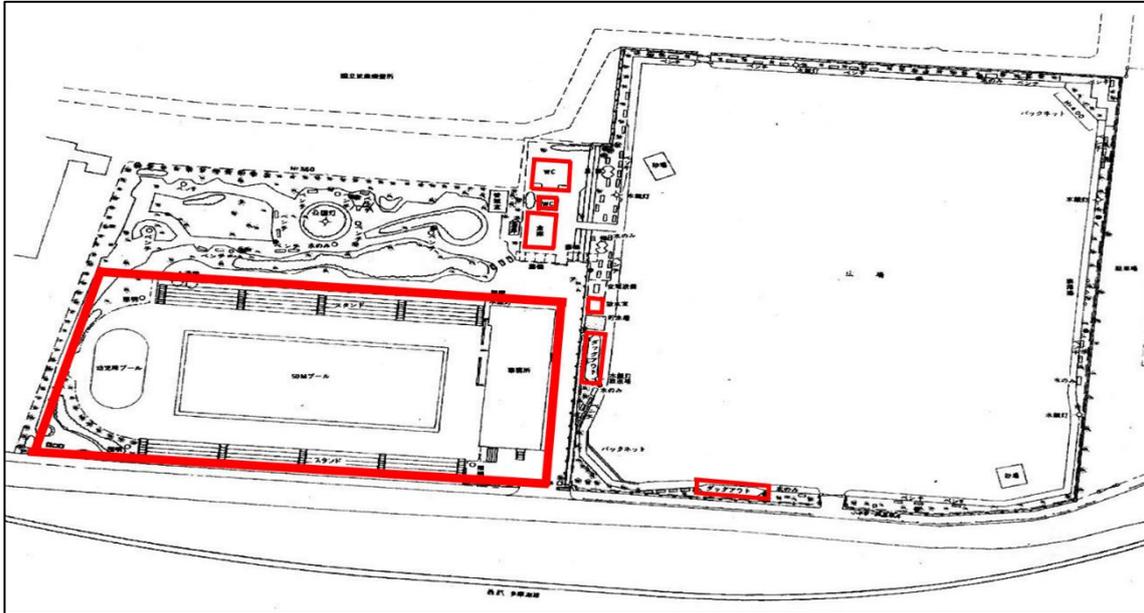


図 萩山公園のスポーツ施設エリア

(5) 事業の範囲

本事業は、PFI 法に基づき、市と契約した特別目的会社（Special Purpose Company）（以下、「SPC」という。）を契約期間中適切に維持し、東部公園の屋内プール等エリアに屋内温水プール施設を含む屋内外のスポーツ施設を、萩山公園のスポーツ施設エリアに屋外スポーツ施設を、それぞれ企画・調査・設計・建設・維持管理・運営を行うこととする。

1) PFI 事業に基づく事業範囲

PFI 事業	対象エリア	業務内容
特定事業	東部公園の屋内プール等エリア	①屋内温水プール施設 <ul style="list-style-type: none"> ・屋内温水プール施設整備業務 ・屋内温水プール施設維持管理運営業務 ②プール以外の屋内外（※）スポーツ施設 <ul style="list-style-type: none"> ・プール以外の屋内外スポーツ施設整備業務 ・プール以外の屋内外スポーツ施設維持管理運営業務 （※ 屋内外両方のスポーツ施設または屋内/屋外いずれかのスポーツ施設を指す） ③駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場整備業務 ・駐車場維持管理運営業務

		<ul style="list-style-type: none"> ④駐輪場 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場整備業務 ・駐輪場維持管理運営業務 ⑤学校利用時のバス乗降場所 <ul style="list-style-type: none"> ・学校利用時のバス乗降場所整備業務 ・学校利用時のバス乗降場所維持管理運営業務
	萩山公園のスポーツ施設エリア	<ul style="list-style-type: none"> ①屋外スポーツ施設 <ul style="list-style-type: none"> ・屋外スポーツ施設整備業務 ・屋外スポーツ施設維持管理運営業務 ②駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場整備業務 ・駐車場維持管理運営業務 ③駐輪場 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場整備業務 ・駐輪場維持管理運営業務 ④広場（グラウンド） <ul style="list-style-type: none"> ・広場（グラウンド）維持管理運営業務

2) 業務範囲

業務名	業務内容
①プロジェクトマネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> ◎SPC の組成及び契約期間中の維持に関する業務 ◎構成企業、協力企業、第三者企業間の調整 ◎適切な SPC の財務管理 ◎プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント ◎業務全体に関するセルフモニタリング ◎その他（業務実施に必要な環境整備など）
②企画・設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ◎インフラ調査 ◎地盤調査 ◎土壌調査 ◎電波障害事前調査 ◎周辺家屋影響調査（必要と想定される家屋が対象） ◎企画・設計 ◎本事業の企画・設計に関し、市（必要に応じて国や鉄道会社を含める）との調整 ◎企画・設計業務に関する市の要求水準との適合検査 ◎企画・設計業務に関するセルフモニタリング ◎その他（業務実施に必要な事前調査など）

<p>③整備・開発業務（解体・改修業務を含む）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◎解体・建設及び改修工事 ◎設備工事 ◎外構工事 ◎工事監理 ◎備品（什器含む）の調達、設置 ◎整備に伴う各種申請 ◎整備・開発業務に関する要求水準との適合検査 ◎整備・開発業務に関するセルフモニタリング ◎施設引渡業務 ◎その他（近隣対応、別途工事との調整など）
<p>④維持管理業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◎施設内外の劣化状況の点検、保守 ◎更新(部品等の取替え)及び修繕(小規模、中規模修繕) ◎電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の運転・監視 ◎電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の法定点検・定期点検 ◎修繕、補修、更新、劣化等の調査と対応 ◎業務に伴う消耗品購入 ◎警備システム管理 ◎植栽の保護・育成・処理 ◎外構施設各部の点検、保守、補修、更新、修繕 ◎植栽の剪定・除草 ◎側溝等の土砂上げ ◎備品の点検、保守、更新、修繕 ◎保安警備 ◎定期清掃、特別清掃 ◎設備定期清掃（貯水槽等） ◎維持管理業務に関するセルフモニタリング ◎その他（敷地内の管理など）
<p>⑤運営業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◎東部公園の屋内プール等エリア及び萩山公園のスポーツ施設エリア運営業務 ◎備品調達業務 ◎運営業務に関するセルフモニタリング ◎その他(開館準備等も含めた業務実施に必要な運営業務など)
<p>⑥その他業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◎市への所有権移転等に関する一切の業務 ◎市が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援 ◎事業期間中に市が実施する本事業の市民との協働に関する支援

(6) 事業方式

本事業は、民間事業者の企画力、整備力、運営力、資金調達力等を活用し、持続可能かつ良質な公共サービスの提供と基盤整備、さらには、市の将来の財政負担の効率化を目的として、公民連携手法を用いて実施する。

事業方式は、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に発揮できるよう、民間事業者による「選択制」を採用する。事業方式及び手法については、下記の複数の方式及び手法を組み合わせた提案も可とする。また、公民連携事業として事業開始後には、事業収支等の数年間分データをトラックレコードとして収集し、分析・検討協議の上、PFI法に基づく運営権の設定を視野にいたした事業推進を図ることも可とする。具体的な事業方式や事業方式の範囲等は、次に示すとおりとする。

1) 事業方式等

事業方式等	説明
事業契約方式	PFI法に基づく事業契約を前提とする。なお、PFI方式に他の方式を組み合わせた提案を可とする。
事業方式	下記の表に基づき、民間事業者にて提案する。なお、各方式等を複数組み合わせる提案ができるものとする。
資金調達	民間事業者によるサービス購入型、ジョイントベンチャー型及び独立採算型を選択できる。 なお、本事業に関しては、上記の事業方式を組み合わせた形で提案を行うことが可能であり、ソーシャルインパクトボンド(SIB)やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。

2) 選択可能な事業方式及び手法

方式	説明	
PFI方式	BTO方式	PFI事業者が自ら資金調達を行い、設備を設置(Build)した後、その設備の所有を市に移転(Transfer)した上で、契約期間にわたりPFI事業者がその設備の維持管理・運営(Operate)を行う方式。
	BOT方式	PFI事業者が自ら資金調達を行い、設備を設置(Build)し、契約期間にわたり、維持管理・運営(Operate)を行い、事業期間終了後、その設備の所有を市に移転(Transfer)する方式。
	BOO方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後も当該施設の所有権を維持する、または施設を解体・撤去して事業を終了させる方式。
	コンセッション方式	市が施設の所有権を有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。なお、コンセッション移行型BTO方式(収益に関するトラックレコードをとり、実際の収支を検討したうえでコンセッション方式の導入を検討する方式)となる。

Park-PFI 方式	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置または管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する方式。
設置管理許可	公園管理以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる方式。
借地権方式	借地借家法に基づく定期借地権を設定する方式 ただし、萩山公園は除く。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から 20 年間とする。

2 特別目的会社の収入

SPC の収入は、「1 事業概要 (5) 事業の範囲 2) 業務範囲」に示す業務範囲に関するサービス対価及び民間事業者による独立採算によるものとする。

なお、施設の利用料金の収受については、民間事業者の提案内容に基づいて、指定管理者制度等の併用を視野に入れ、協議の上、決定する。

3 市が実施する場合と PFI 事業により実施する場合の評価

(1) 特定事業の選定基準について

本事業を PFI 事業として実施することにより、市が直接事業を実施する場合 (PSC: パブリック・セクター・コンパレーター Public Sector Comparator) と比べて、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価、判断する場合に特定事業として選定する。具体的な評価基準は、①契約期間における継続的な市の財政負担の効率化が期待できること、②定量的な財政負担が同一水準にある場合において、公共サービスの水準の向上が継続的に期待できることの 2 点である。

(2) 評価の方法

本事業について、定量的に評価するにあたり、市が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合 (BTO 方式を想定) を比較し、各方式における市の財政負担額について、下記的前提条件において評価を行った。なお、この前提条件は、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い。

◆前提条件

	PSC	PFI (BTO 方式)
共通条件	① 事業範囲 東部公園の屋内プール施設等エリア 萩山公園のスポーツ施設エリア ②事業期間 20 年間 ③インフレ率 考慮しない ④割引率 0.198% (国債 10 年利回りの直近 10 年分の平均を参考に設定。)	
算定対象となる経費	①企画設計費 ②建設費 ③工事監理費 ④維持管理費 ⑤運営費	①プロジェクトマネジメント費 ②企画設計費 ③建設費 ④工事監理費 ⑤維持管理費 ⑥運営費 ※リスク調整 建設費の 1%
企画設計・建設に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の整備内容を市の仕様及び過去の事例を基に算定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が従来からの公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、企画設計・建設の包括発注によるスケールメリットからコストの効率化が図られることを想定し設定。
維持管理に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業で整備対象となる施設の仕様及び過去の事例を基に算定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が従来からの公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、SPC が適切な維持管理を行うことで、従来よりも維持管理費の削減が見込まれることを想定し設定。
運営に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業で整備対象となる施設の仕様及び同様施設等の運営状況を基に算定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が従来からの公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、SPC が適切な運営を行うことで、従来よりも運営費の削減が見込まれることを想定し設定。
その他の経費		<ul style="list-style-type: none"> ・ プロジェクトマネジメント費については、過去の SPC の業務実績を基に設定。

(3) 算定評価の結果

市は前述の前提条件を基に、市が直接事業を実施する場合と PFI 事業により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、現在価値換算額で比較した。ただし、本事業で得られると想定されるリスク移転による効果は加味していない。

この結果、本事業を市が実施するよりも、PFI 事業により実施する場合は、事業契約期間中の市の財政負担が約 5.4%削減されるものと見込まれる。

	PSC	PFI	VFM (%)
評価指数	100	94.6	5.4%

(4) 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 民間事業者の創意工夫による、公共サービスの質向上

市では、本施設の基本方針として、「多世代が集い、子どもたちが学びあえるスポーツ施設」、「誰もが気軽にスポーツに親しめる施設」、「地域の安全・安心につながるスポーツ施設」の3つを掲げている。

本施設の企画設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を性能発注により民間事業者に委ねることで、民間事業者の創意工夫を活かすことが可能となり、子どもたちがスポーツを通して楽しく学べる、多世代が交流できる、どんなスポーツへの関わり方でも親しめる、地域の安全・安心な暮らしにつながるなど、より質の高い公共サービスの提供が期待できる施設づくりとなる。

イ 一括発注による事業の効率化

市が直接整備する分離発注及び仕様発注に比べて、民間事業者が企画設計、建設、維持管理及び運営を一括して行うことで、民間の技術力及び企画力が発揮された施設整備や質の高い維持管理による事業の合理化や効率化が期待できる。

また、長期的な視点で維持管理・運營業務が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待できる。

ウ 事業期間にわたるサービスの水準の確保

本施設の企画設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を長期間にわたり発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

オ 財政負担の平準化

民間資金を活用することで、市は事業期間終了までの間に、施設整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

(5) 総合的評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、民間事業者のノウハウや創意工夫を得ることになり、この結果、定量的な市の財政負担の効率化と定性的な公共事業への効果が期待される。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適切であると認め、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。