

【R2:先-1】 千年希望の丘管理運営事業へのPark-PFI導入可能性調査 (実施主体:宮城県岩沼市)

岩沼市基礎情報(R3.1.31時点)
 ・人口:43,195人
 ・面積:60.45km²

【事業分野:公園】 【対象施設:都市公園】 【事業手法:Park-PFI、指定管理者制度】

調査のポイント

- ・小規模市町村における既存複数公園(6箇所)のバンドリングによる維持管理運営手法の導入可能性を検討
- ・集団移転元地という利活用にあたって大きな制限のあるエリアにおいてPark-PFIの導入を検討

事業/施設概要

- ・東日本大震災の防災集団移転元地に整備した都市公園「千年希望の丘」(相野釜公園)の隣接地にPark-PFIによりパークゴルフ(以下「PG」という。)場等を整備するとともに、千年希望の丘の6公園を含めた一体的な維持管理運営を行う官民連携事業の導入を検討する。民間ノウハウの活用により、効率的な公園の維持管理と市の財政支出抑制効果を期待するもの。

表 各公園の面積

公園名	公園面積
相野釜公園	約169,000㎡
藤曾根公園	約 16,000㎡
二野倉公園	約118,000㎡
長谷釜公園	約145,000㎡
蒲崎公園	約 12,000㎡
新浜公園	約 35,000㎡
合計	約495,000㎡



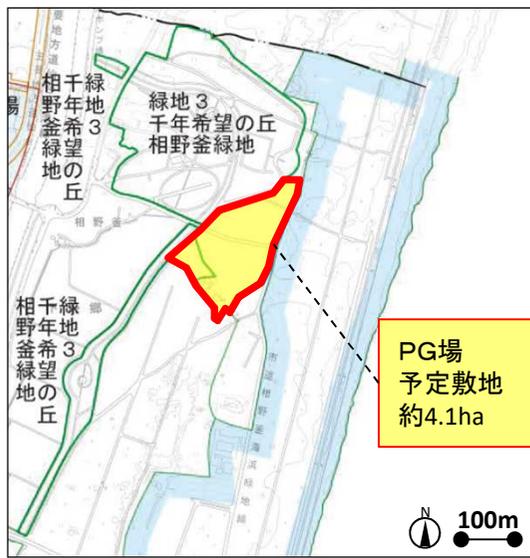
☒ 慰霊碑



☒ 避難の丘



☒ 千年希望の丘の周辺地図



☒ パークゴルフ場事業敷地図

目的・これまでの経緯

【岩沼市の本事業における現状と課題】

- ①東日本大震災からの時間経過とともに、被災者の高齢化や地域コミュニティの希薄化が進行
- ②復興期間終了後は、限られた財政制約の中で既存公園の効率的な維持管理運営と併せて、防災集団移転元地(市有地)の利活用実現が求められる
- ③防災集団移転先で地域コミュニティ形成にPGが活用される等、市民要望によって千年希望の丘へのPG場整備を検討

【本調査の目的】

「千年希望の丘」が持つ防災機能という特徴に加えた平時の魅力づくりとして、Park-PFIによる公園施設(PG場等)整備を検討。官民連携手法による財政支出抑制効果や維持管理コスト削減効果の検証等を実施することで、事業実施の可能性を確認する。

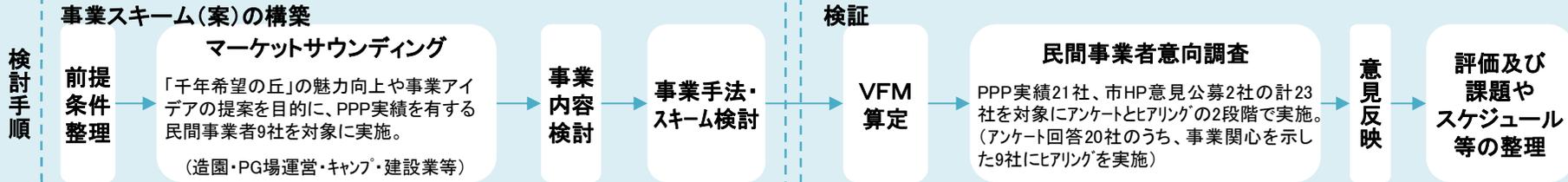
【これまでの検討経緯】

- ・平成29年「検討開始」
市議や市民からのPG場整備要望により検討開始
- ・平成30年「需要調査」
千年希望の丘にPG仮設コースを設置し、利用需要調査として実証実験を実施
- ・令和元年「実施設計」
千年希望の丘相野釜地区を計画地としたPG場の実施設計を実施
- ・令和2年「導入可能性調査」
官民連携事業の活用による事業検討のため、Park-PFI導入可能性調査を実施(本調査)

【R2:先-1】 千年希望の丘管理運営事業へのPark-PFI導入可能性調査

(実施主体:宮城県岩沼市)

調査結果



1. 事業内容の検討(導入機能・施設の内容を整理)

分類	施設	規模	設定根拠
公共施設	PG場	36ホール	本業務の前提条件
	PG管理棟	250㎡	県内同規模施設の平均値を採用
	屋外トイレ棟	17㎡	男性用、女性用、多目的
	駐車場	1,680㎡	パークゴルフ場の駐車場。乗用車56台(内障がい者用2台、バスを含む)
	その他	-	園路等
民間施設	自由提案施設	400㎡	団体利用(約100名収容)可能な大きさを想定



2. 事業手法・事業スキームの検討

項目	設定根拠
事業方式	【Park-PFI】施設規模、公共資金調達、リスク分担等の条件から、PFI方式・DB O方式等よりもPark-PFI方式に優位性あり。 【指定管理】維持管理・運営は、一部利用料金制による指定管理者制度とする。
事業形態	【PG場(混合型)】PG場利用料は民間事業者収入とし、維持管理・運営費の一部を市がサービス購入料として支払う混合型(利用料金制)とする。
事業期間	【20年】設計・建設期間2年、維持管理・運営期間18年。 自由提案施設の投資回収に必要な期間設定とする。
資金調達	【社総交の活用】一般財源及び社総交(官民連携賑わい創出事業)活用を想定。

検証

VFM算定

民間事業者意向調査

PPP実績21社、市HP意見公募2社の計23社を対象にアンケートとヒアリングの2段階で実施。(アンケート回答20社のうち、事業関心を示した9社にヒアリングを実施)

意見反映

評価及び課題やスケジュール等の整理

3. 検証結果(コストの回収可能性等を基に、事業方式・事業形態を整理)

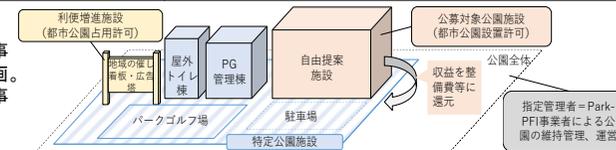
施設	事業方式	事業形態	事業者の収入
特定公園施設	Park-PFI+指定管理(利用料金制)	混合型	・施設整備に係るサービス購入料 ・維持管理・運営に係るサービス購入料 ・利用者からの利用料金
		サービス購入型	
公募対象公園施設	自由提案施設	独立採算型	・利用者からの利用料金 ※民間の創意工夫により増収も可能
千年希望の丘		指定管理	サービス購入型 ・維持管理・運営に係るサービス購入料 ・行為許可収入

4. 最終評価

定量的評価	定性的評価
<ul style="list-style-type: none"> ◆事業収支試算により、VFM=16.68% →P-PFIによる財政支出抑制効果を確認(社総交の活用、整備費削減効果10%、維持管理・運営費は人件費削減を見込) ◆財政支出抑制効果は確認できたが、財源確保の問題解消には至らない。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆官民連携手法により期待される効果 ・一括発注による民間経営ノウハウの活用 ・利用者サービスの向上 ・工期の短縮 ・性能発注による施設のコストパフォーマンス最適化 ・事業運営の安定性確保等

【官民連携事業への課題】

- ・集客・採算性を有する収益事業の確立と民間事業者の参画。
- ・適正な官民リスク分担及び事業財源の確保。



事業化に向けた今後の展望



○事業化にあたっての主な課題

- ①民間事業者の事業参画
(官民が受容可能な適正なリスク分担設定の可否)
- ②立地条件による集客性及び採算性の懸念
(集客を見込める民間収益施設の誘致)
- ③需要変動リスクへの対応
(需要低下へのサービス料補填、指定管理料の見直し)
- ④事業財源の確保
(事業規模拡大による事業費増大に対する財源確保)
- ⑤事業実施の意思決定
(新型コロナウイルス対策、自然災害対策等との事業調整)
- ⑥事業準備
(事業用地の取得、都市公園条例の改正)