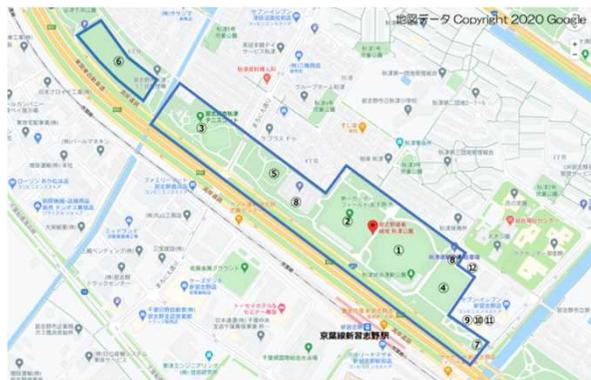


【事業分野:公園】 【対象施設:秋津公園等】 【事業手法:BT+指定管理、PFI-RO方式、コンセッション】

調査のポイント

- 公園内のスポーツ施設を「する」「観る」兼用施設に改修し、民間収益施設の導入を図ることで、スポーツ施設の稼働率向上や、公園全体の活性化を実現し、高齢化した地域における賑わい創出を目指す事業
- 事業スキームとしては混合型コンセッションを検討し、スポーツ施設(野球場、サッカー場、多目的広場)の稼働率向上や、駐車場の有料化・稼働率向上、民間収益事業の導入等による、公園とスポーツ施設等の一体的な収益向上を図ることで、公的負担の軽減も目指す

事業/施設概要



＜園内施設＞

| 施設 | 規模 |
|-----------------------|----------------------------|
| ①第一カッター球場(秋津野球場) | 23,933.6㎡ / 収容 約10,000人 |
| ②第一カッターフィールド(秋津サッカー場) | 13,742.6㎡ / 収容 約2,100人 |
| ③秋津テニスコート | 4,260㎡/6面(3面ナイター設備) |
| ④多目的広場 | 8,522.8㎡ |
| ⑤やすらぎ広場 | — |
| ⑥秋津近隣公園予定地 | 12,566.4㎡ |
| ⑦平和の広場 | — |
| ⑧駐車場(公園内3ヶ所) | 5,969㎡(計約250台) |

＜周辺及び公園の現状・課題＞

- ・周辺は、少子高齢化率が高く、活気に欠ける。
- ・周辺住民による公園の活発な利用はみられない。
- ・東京駅からJR京葉線で32分、新習志野駅から徒歩7分と、**アクセス良好**
- ・車によるアクセスも可能
- ・野球場・サッカー場は、長寿命化改修予定時期を過ぎ、施設の**老朽化・損傷が深刻**
- ・野球場・サッカー場は天然芝を採用していることから、養生等の都合上、**稼働率が低い**
- ・野球場・サッカー場の稼働率の低さや、駐車場が無料であることから、公園全体の**収益性が低い**
- ・屋外トイレや休憩スペース等も老朽化
- ・図書館・公民館が公園に隣接し、当該施設の駐車場にはゆとりあり

＜周辺施設＞

| 施設 | 規模 |
|-------------|---------|
| ⑨新習志野公民館 | 919.92㎡ |
| ⑩新習志野図書館 | 696.48㎡ |
| ⑪西部連絡所 | — |
| ⑫中央消防署秋津出張所 | 2,714㎡ |

目的・これまでの経緯

＜経緯＞

| | |
|-------|---|
| S57年度 | 秋津サッカー場開設 |
| S59年度 | 秋津野球場開設 |
| S63年度 | 秋津テニスコート開設 |
| H26年度 | 公共施設再生計画策定 →秋津野球場はH31年度、サッカー場はH28年度に大規模改修を実施予定であったものの未実施 |
| H29年度 | 秋津近隣公園予定地を取得 →具体的な方策未定 |

＜調査の目的＞

- ・当該地は昭和50年代の埋め立て地であり、全体として高齢化が進み、まちの活気が低調となっている。
- ・一方、秋津野球場と秋津サッカー場は、開設後40年近く経過するなど、公園内各施設は老朽化が深刻であり、設備も時代のニーズに適応できていない。
- ・こうした状況を踏まえ、習志野市は、財政負担の平準化を図りつつ、秋津公園という市民にとって重要なインフラを再生し、秋津地域(秋津1丁目～5丁目)全体の活性化、魅力向上を目的とした再整備を、官民連携事業として実施することを目指し、本調査を実施する。

【R2:先-3】 秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備の官民連携事業手法等調査 (実施主体:千葉県習志野市)

調査結果

1. 現況把握 2. 前提条件の整理・事業範囲の検討・整理 3. 再整備にあたっての課題の整理

4. 再整備方針及び計画の検討

- ・ 目指すべき公園像(案)は、「**オール習志野で実現する、スポーツが生み出す多世代の交流拠点**」

5. 官民連携手法による事業スキームの検討

- ・ 収益性の高いイベントが誘致できる立地や建物のスペックではない
- ・ 事業者対話等においても**混合型を含めコンセッションは不適との意見が多数**
- ・ 上記より、事業スキームは**PFI-ROが望ましい**と想定

8. 事業実施(公募)に向けた課題整理

10. 横展開の可能性等

9. 地域住民の意見聴取と整理

- ・ 住民の立場からは、**明るい公園、アクセス改善、施設再整備等**
- ・ 利用者の立場からは、**多様な主体が使える施設整備等**

6. 概算事業費の検討及びVFMの算定

- ・ PSCは約39億円で、VFMは約5%
- ・ 他に様々な経済的・社会的効果あり

7. 市場調査の実施

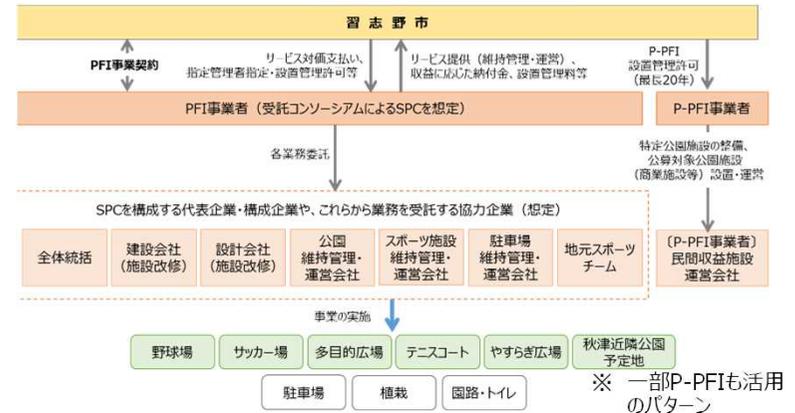
- ・ **需要リスク、天候リスク**が大きく、**市民利用ベースの料金収入**のため**混合型を含めコンセッションは不適**
- ・ **コロナ禍でのコンセッションは困難**
- ・ **民間収益事業の成立可能性は事業者ごとにばらつきあり**

公園とスポーツ施設の一体的再整備により得られる効果

- ・ **スポーツ施設の価値向上(改修)**により、**スポーツ施設の稼働率向上や興行収入増、公園内駐車場の有料化・収益化**が可能となり、**民間収益施設の導入**も想定しうる
- ・ これにより、**スポーツ施設及び駐車場の収益化**や**民間収益施設の地代収入**が見込め、**財政負担の抑制が可能**
- ・ 混合型コンセッションは困難と結果が出たが、PFI-ROでも、指定管理者制度を併用した**利用料金制**や、**プロフィットシェア**などを組み合わせることにより、**民間事業者の収益増や、財政負担のより一層の削減は可能**

事業スキームの検討及び想定スキーム図(PFI-RO)

| 検討手法 | 公共整備・指定管理(DBも含む) 民間施設はP-PFI | DBOまたはPFI(RO方式) 民間施設はP-PFI | コンセッション |
|---------------|---|--|---|
| 市の資金調達面 | × ・当初にまとまった資金を調達しなければならない | DBO× ・当初にまとまった資金を調達しなければならない PFI○ ・割賦支払いによって、支払いの平準化が可能 | ○ ・(混合型コンセッションの場合) サービス対価事業については、割賦払いによって支払いの平準化が可能。 |
| 公園の活性化や賑わいづくり | △ ・公園全体の活性化や賑わいづくりを目指す設計・整備にはつながりにくい ・公園全体の維持管理運営を指定管理者に委ねることによって一定程度は可能。 | ○ ・設計・整備・維持管理運営の一括発注によって、公園全体の活性化や賑わいづくりを目的とした設計・整備の工夫や、効率的な維持管理運営を可能とする整備などの工夫が期待できる。 | ○ ・民間事業者のノウハウを活用した収益確保やその他のための投資を期待することができる。 |
| 市の手続き等の煩雑さ | △ ・従来方式に近い。経験が豊富。 ・ただし、数度に渡る仕様書作成や、入札手続きが必要となる。 | △ ・PFI法に則った公表文書の作成等の手続きが必要。(DBOの場合は簡易な方法も可能) ・長期一括発注のため、1度の契約手続きとなる。 | × ・既存施設の価値評価(DD)等、導入までのプロセスが非常に煩雑である。 ・長期一括発注のため、1度の契約手続きとなる。 |
| 地元企業活用可能性 | ○ ・従来方式に近い。地元企業の応札が容易。 | △ ・地元企業は、コンソーシアムを形成して参加することが求められる。 ・地元企業活用を要求水準や審査基準等で求めることで地元企業活用推進につながる。 ・商工会議所の扱いについては要検討。 | △ ・地元企業は、コンソーシアムを形成して参加することが求められる。 ・PFI(RO)よりも参加のハードルが高くなる。 |
| 民間事業者の応募可能性 | ○ ・従来方式に近い。民間事業者の応募が期待できる。 | △ ・市で3件目のPFI事業となる。サービス購入型であれば、民間事業者の応募が期待できる。 | × ・公園の収益性が高くないことから、運営権対価が想定しにくい。混合型コンセッションの可能性が高い。 |
| 市のコスト削減効果 | × ・VFM精査が必要。 ・民間のコスト削減の工夫の余地が限定的である。 ・P-PFIの活用は公共負担の軽減につながる。 | ○ ・VFM精査が必要。 ・民間のコスト削減の工夫が設計・整備・維持管理面で活用できる。 ・P-PFIの活用は公共負担の軽減につながる。 | △ ・運営権対価なし、混合型コンセッションを想定した場合には、PFI(RO)と比べてのコスト削減効果はない。 |



事業化に向けた今後の展望

基本計画の策定

- ・ 秋津公園再整備の基本方針の検討
- ・ 公園全体および公園内各施設、近隣公園の再整備方針の検討
- ・ 事業スキームおよび事業手法の考え方の整理・検討
- ・ 各施設及び公園全体の具体的な整備・運営計画の策定
- ・ 有識者委員会の実施(住民やスポーツ関係者の意見聴取等)

令和3年度

民活導入可能性検討

- ・ 民活導入手法の前提の整理
- ・ リスク分担の検討
- ・ VFM試算
- ・ インフォメーションパッケージの作成
- ・ 事業者選定に係る文書等の作成準備

令和4年度

事業者の選定

- ・ 事業者選定に係る文書等の公表
- ・ QA対応
- ・ 民間事業者との対話
- ・ 事業者選定委員会の開催

令和5年度

令和6年度

事業開始、施設改修