

4. 事業化検討

4-1 事業手法等の検討

(1) 想定される事業手法の抽出

本業務において想定される事業手法を抽出し、その概要を整理する。

1) PFI

① 概要

PFI（Private Finance Initiative）とは、PFI法に基づき、民間事業者の資金、経営能力及び技術能力を活用して公共施設等の建設、維持管理、運営等を行う公共事業を実施するための手法である。

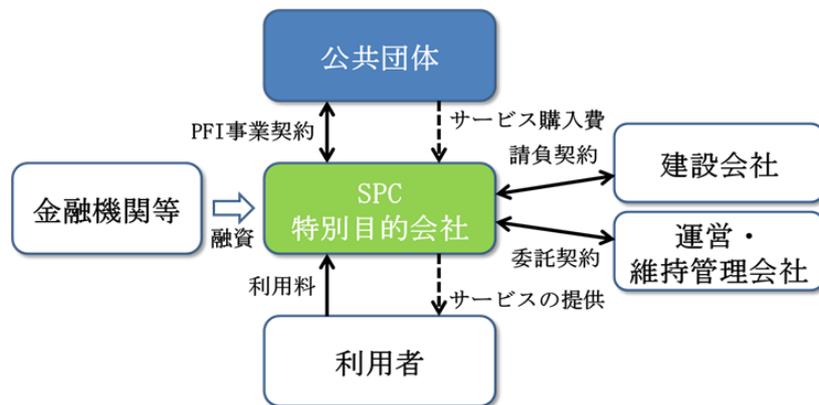


図 4-1 PFI の基本スキーム

a) 施設の所有形態による分類

PFI は、所有形態によって分類することができ、BTO、BOT、BOO 等が存在する。

事業方式		内容
BTO	建設・移管・運営 Build・Transfer・Operate	PFI 事業者が施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）したうえで、PFI 事業者がその施設の運営（Operate）を行う方式
BOT	建設・運営・移管 Build・Operate・Transfer	PFI 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）し、契約期間にわたり運営（Operate）・管理を行って、資金回収した後、公共側にその施設を移管（Transfer）する方式
BOO	建設・保有・運営 Build・Own・Operate	PFI 事業者が施設を建設（Build）し、そのまま保有（Own）し続け、事業を運営（Operate）する方式

b) 事業類型による分類

PFI は、事業費の回収方法によって、独立採算型、サービス購入型、混合型に分類することができる。

事業類型	内容
独立採算型	PFI 事業者が公共施設を整備・運営し、利用者から徴収する料金収入によって整備費用を回収する方式
サービス購入型	PFI 事業者が公共施設を整備・運営し、公共が利用者に代わって公共サービス料金を支払うことによって、事業費を賄う方式
混合型	独立採算型とサービス購入型を組み合わせ、利用者による料金等と公共からの補助金等によって、事業費を賄う方式

② 対象施設

- ・道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
- ・庁舎、宿舍等
- ・賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等
- ・情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く）、観光施設及び研究施設
- ・船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む）

③ 類似事例

事業名	長井海の手公園整備等事業	
所在	神奈川県横須賀市	
事業内容	公園の設計、建設、維持管理、運営業務	
事業期間	平成 15 年 8 月～平成 27 年 3 月	
施設	BOT 施設：青空市場、レストラン、温浴施設、体験教室棟、駐車場等 BTO 施設：公園敷地の造成、管理事務所、園路、休憩室、温室等	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・従来型手法に比べ、財政支出の軽減と初期費用の平準化が図られ、工期の短縮化が期待できるという点から、全国で初めて体験型総合公園に PFI 手法を導入した事業。 ・1つの事業に BTO 方式と BOT 方式の2つの事業方式を採用し、収益が見込める施設・設備（レストラン、温浴施設等）を事業者の負担で整備。 	

④ 課税措置

PFI では、民間事業者に対する現状の課税額は所有形態ごとに異なっており、BOT/BOO ≧ BTO ≧ 従来型の順となっている。

図 4-2 事業方式による課税額の違い

税目	課税主体	BOT/BOO	BTO/コンセッション	従来型 (公設公営)
法人税	国	○	○	×
法人事業税	府	○	○	×
法人府民税	府	○	○	×
事業所税	市	○	○	×
固定資産税	市	○	×	×
都市計画税	市	○	×	×
不動産取得税	府	○	×	×
登録免許税	国	○	×	×

※課税対象：○ 非課税：×

※契約条件等によって、本表と異なる場合がある。

※コンセッション方式の概要については後述

2) コンセッション方式

① 概要

コンセッション方式とは、2011年に施行された改正PFI法に基づき、公共施設の所有者である公的主体から運営権の設定を受けた民間事業者が当該公共施設の運営を行う方式である。運営権者は、自ら利用料金を決定し、利用料金を自己の収入として収受することができる。

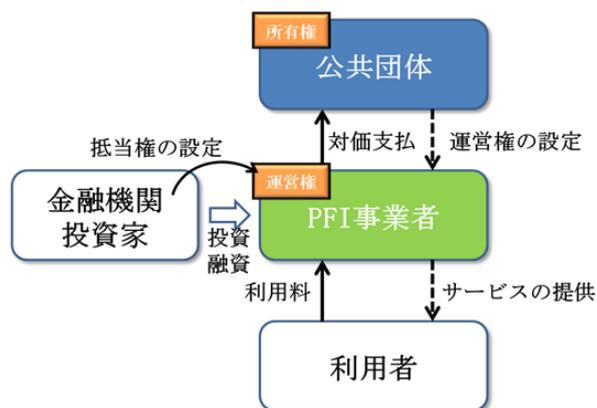


図 4-3 コンセッション方式の基本スキーム

② 対象施設

- ・道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
- ・庁舎、宿舍等
- ・賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等
- ・情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く）、観光施設及び研究施設
- ・船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む）

③ 類似事例

空港・道路・水道・文教施設等の事業で導入事例が存在するものの、都市公園における事例はない。

3) 設置管理許可制度

① 概要

設置管理許可制度とは、都市公園法第5条に基づき、公共から設置管理許可を受けることにより、公園管理者以外の民間事業者などが公園施設の設置及び管理することをできる制度である。民間事業者は、公共に対して許可の区分に応じた使用料を支払うことになるが、利用者からの事業収入を得ることが可能である。

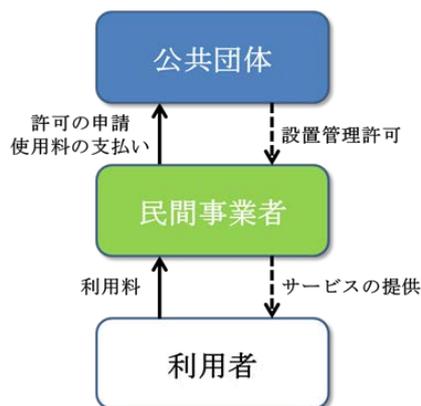


図 4-4 設置管理許可制度の基本スキーム

■公園施設を設ける場合の使用料

都市公園名	単位	金額	
		土地	水面
久宝寺緑地	年m ²	1,100 円	220 円

出典：大阪府都市公園条例（平成 29 年 11 月）

② 対象施設

- ・園路や広場等
- ・植栽、芝生、花壇、噴水、池等の修景施設
- ・休憩所、ベンチ、キャンプ場、ピクニック場等の休養施設
- ・ブランコ、シーソー、滑り台、砂場等の遊戯施設
- ・野球場、陸上競技場、サッカー場、水泳プール、テニスコート等の運動施設
- ・植物園、動物園、水族館、図書館等の教養施設
- ・売店、飲食店、宿泊施設、駐車場等の便益施設
- ・門、塀、管理事務所、倉庫等の管理施設
- ・展望台、集会所 等

③ 類似事例

都市公園名	概要
富山県富岩 運河環水公園	<p>【所在】 富山県富山市</p> <p>【業種】 カフェ</p> <p>【内容】 設置許可制度を活用して、スターバックスコーヒーが出店しており、世界一美しいスターバックスコーヒー店舗として、有名となり、公園利用者の利便性向上に貢献している。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

その他にも、設置管理許可制度を活用した公園施設が多数存在している。

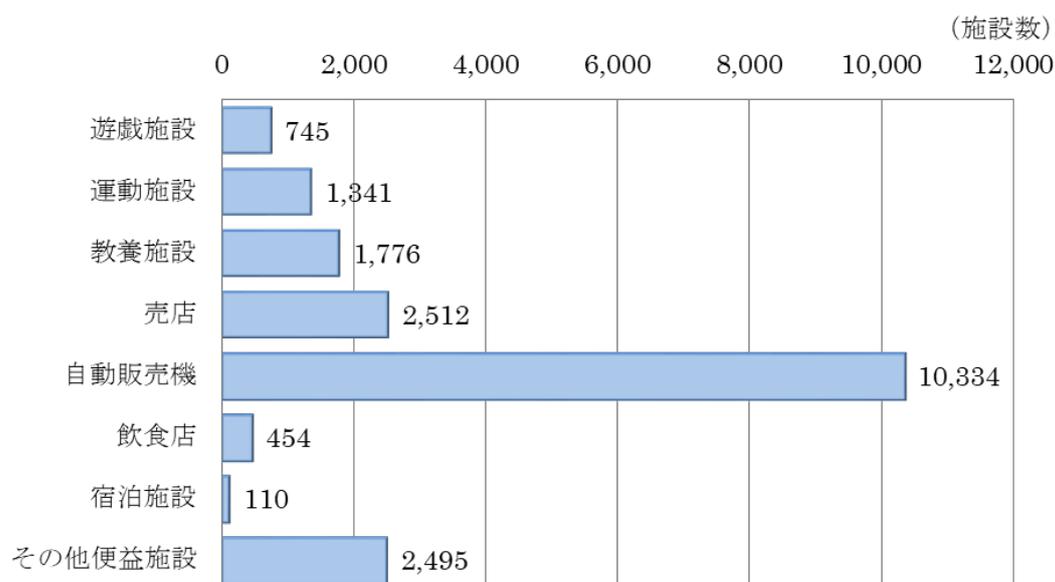


図 4-5 平成 26 年度末 公園施設の設置管理許可状況

出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年 8 月）

4) Park-PFI 制度

① 概要

Park-PFI 制度とは、公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して一般の公園利用者が利用できる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制度である。

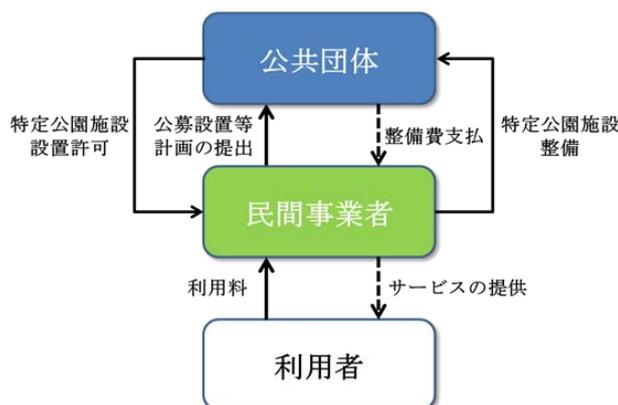


図 4-6 Park-PFI 制度の基本スキーム

■ Park-PFI の特例

Park-PFI 制度では、公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づく特定公園施設の整備を求めるとともに、設置管理許可期間の延伸や建蔽率緩和など、公募対象公園施設を設置し、運営しやすくする下記の緩和措置が適用される。

a) 設置管理許可期間の特例

認定された公募設置等計画の有効期間を最長 20 年とし、公園管理者は、計画の有効期間中に、認定計画提出者から法第 5 条第 1 項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証。

b) 建蔽率の特例

便益施設等であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの(公募対象公園施設)について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。

c) 占用物件の特例

法令で列挙されている占用物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占用の対象となる。

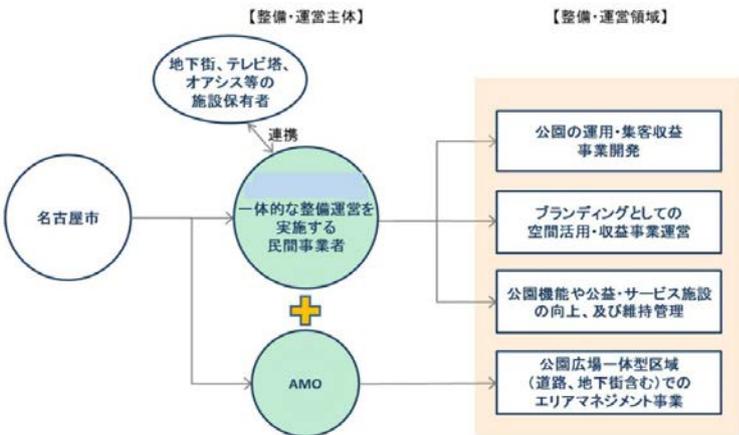
出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン(平成 29 年 8 月)

② 公募対象公園施設

- ・休憩所、ベンチ、キャンプ場、ピクニック場等の休養施設
- ・ブランコ、シーソー、滑り台、砂場等の遊戯施設
- ・野球場、陸上競技場、サッカー場、水泳プール、テニスコート等の運動施設
- ・植物園、動物園、水族館、図書館等の教養施設
- ・売店、飲食店、宿泊施設、駐車場等の便益施設
- ・展望台、集会所 等

③ 類似事例

Park-PFI 制度は、平成 29 年に改正された都市公園法にて新たに設けられた制度のため、導入事例はないものの、計画段階の事業が存在する。

都市公園名	概要
<p>久屋大通公園</p> 	<p>【所在】愛知県名古屋市</p> <p>【内容】民間事業者が整備・運営主体となり、テレビ塔や地下街など施設の所有者、AMO と連携し、公園と施設に加え両サイドの道路まで、一体的にマネジメントする。</p>  <p>※AMO（エリアマネジメントオーガナイゼーション）… 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み（BID 手法の導入検討）</p> <p style="text-align: right;">出典：名古屋市</p>

5) 指定管理者制度

① 概要

指定管理者制度とは、地方公共団体が指定する者(指定管理者)に公共施設の管理を行わせる制度である。指定管理者は、施設の使用に係る許可を与えられると共に、管理を行う公共施設の利用料金を自らの収入として収受できる。

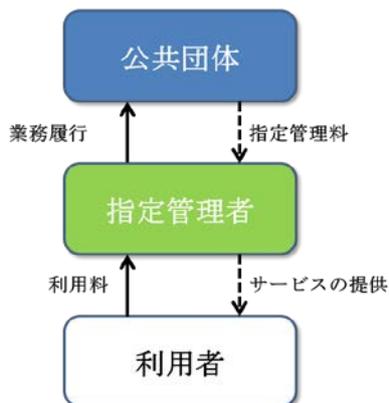


図 4-7 指定管理者制度の基本スキーム

② 対象施設

指定管理者制度では、住民の利用を前提とした公共施設が対象となる。

③ 類似事例

都市公園名	概要
大阪城公園	<p>【所在】大阪府大阪市</p> <p>【内容】民間主体の事業者が公園全体を総合的かつ戦略的に一体管理をする PMO 事業を導入した事例。PMO 事業者は公園の指定管理者としてだけではなく、大阪城公園の観光拠点化に向けて、新たな魅力ある施設の整備や未利用施設の活用を実施する。その際、指定管理料は発生せず、民間事業者は収益の一部を行政に納付金として支払うスキームとなっている。</p>



6) 事業手法を抽出した理由

検討対象とした事業手法の抽出理由を以下に整理する。

事業手法	理由
PFI	官民連携手法として一般的であり、都市公園において導入事例が多数存在するため。
コンセッション方式	都市公園においてコンセッション方式を導入した事例はないものの、実現した場合に先進事例となるため。
設置管理許可制度	都市公園における官民連携手法として一般的であり、導入事例が多数存在するため。
Park - PFI 制度	平成 29 年に施行された都市公園への民間活力導入促進を目的とした制度であり、先進性が高いため。
指定管理者制度	現在の久宝寺緑地における事業手法であり、都市公園の管理手法として主流であるため。

(2) 事業範囲の検討

事業手法の比較検討を行うにあたり、実現性の高い事業範囲を検討した。検討した内容を以下に示す。

項目		プール	プール/駐車場 (プール利用者分)	東地区	緑地全体
管理範囲					
大阪府	整備・運営の負担	× プールと公園全体の管理を分割して発注するため、管理費が高くなる。	× プール/駐車場と公園全体の管理を分割して発注するため、管理費が高くなる。	△ プール、プール/駐車場に比べて、一体的な発注となるため、管理費の低減が期待できる。	○ 緑地全体の一括発注のため、管理費の高効率化が期待できる。
	費用対効果	× プール以外の施設において従来の管理・運営となる。	× プール/駐車場以外の施設において従来の管理・運営となる。	△ 東地区でのみ一体的な整備が可能であり、民間ノウハウの活用が期待できる。	○ 緑地全体の一体的な整備により、公園自体の価値向上が期待できる。
	管理性	× 公園管理者とプール運営者を府が統括する必要がある。	× 公園管理者とプール/駐車場運営者を府が統括する必要がある。	× 北地区と東地区の管理者を府が統括する必要がある。	○ 公園の指定管理者が緑地全体の統括を行う。
	意向	分離発注による管理費の増額や管理・運営者の統括のための公共の人的負担が懸念される。	分離発注による管理費の増額や管理・運営者の統括のための公共の人的負担が懸念される。	事業範囲がある程度広域になるため、管理費の緩和が期待できるが、管理・運営者の統括のための公共の人的負担が懸念される。	公共の財政負担の面における高効率化が期待できるとともに、公園の価値を最大限に発揮することができると考えられる。
	課題	公共の財政負担の増加を念頭に置く必要がある。他、プール単体の運営での民間事業者の収益性をどのように確保するか検討する必要がある。	公共の財政負担の増加を念頭に置く必要がある。他、プール/駐車場の運営での民間事業者の収益性をどのように確保するか検討する必要がある。	東地区に存在するプールやスポーツ施設等の収益性が低い。民間活力導入を図るためには、拡張エリアの取扱を検討する必要がある。	民間活力を最大限に発揮させるために、拡張エリアの取扱や各地区の方針、管理規約等を民間企業の意向を考慮した上で、再構築する必要がある。
事業者	整備・運営の負担	× 他の公園施設との調和を図る必要があるため、施設整備の計画・運営の調整が必要となる。	× 他の公園施設との調和を図る必要があるため、施設整備の計画・運営の調整が必要となる。	△ 東地区において、民間の一体的な施設整備・運営が可能であるが、防災機能の制約があるため、施設設置は困難である。	○ 各地区の特徴を活かした一体的な整備・運営が可能である。
	費用対効果	× プールのみでは収益性が低いため採算性を確保できない。	× 駐車場収入による緩和が多少あるものの、収益性は低いままである。	△ 東地区は施設設置等の自由度が低いため収益性が見込めない可能性がある。	○ 収益施設の設置等、柔軟な管理・運営が可能である。
	管理性	○ プールのみであるため、管理しやすい。	○ プール/駐車場のみであるため管理しやすい。	△ 複合的な機能を含むため他社との連携が必要となる。	△ 複合的な機能を含むため他社との連携が必要となる。
	意向	プールの更新にかかる初期投資や運営コストをプールの収益のみで賄うのは困難である。	駐車場運営による収入があるため、プールのみの運営よりも収益が期待できるが、採算性が低い。	東地区には、有事の際に利用されるスポーツ施設が面積の大部分を占めているため、収益施設を設置するためのスペースが少ない。そのため、収益性を欠く可能性がある。	効率性向上による事業費の削減や収益施設等の設置による緑地全体の価値向上が期待できる。北地区の余剰スペースを活用することで運営の幅が広がる。
	課題	現在のプールの運営は、単独事業として成り立っておらず、企業の意向として適切な指定管理料や複合化による収益性向上の意見が示されている。	現在のプールの収支状況において、プール運営の赤字部分を駐車場売上でカバーしている状態であり、採算性が低いため、民間参入の難易度が高い。	東地区にはスポーツ施設が集積しているが、需要は低い状況が続いている。施設利用者を増加させるためのイベントや大会誘致、防災に配慮した施設整備等が必要となる。	プールだけでなく、北地区の有効活用等の公園全体の一体的な管理・運営が可能であるため、公園全体での事業提案が必要である。
総括	× プールのみでの運営では採算性が確保できないため、企業の参画が見込めない。	× プール/駐車場のみの運営では採算性が確保できないため、企業の参画が見込めない。	△ 現状では収益性が低いため企業の参画が見込めないが、拡張エリアの活用方法次第では、実現する可能性がある。	○ 公共の財政負担及び民間事業者の収益性といった点において、最適であるということができ、実現性は十分にある。	

(3) 事業手法の検討

それぞれの事業手法について定性的に評価し、検討を行った。検討した内容を以下に示す。

項目	PFI (BTO 方式)	コンセッション方式	設置管理許可制度	Park-PFI 制度	指定管理者制度 (従来方式)	
事業スキーム						
形式(原則)	民設民営	公設民営	民設民営	民設民営	公設民営	
契約期間	10～30年程度	上限なし	10年以内	20年以内	5年(現状)	
コスト削減効果	VFM	VFM	公園施設の維持管理費の一部	特定公園施設の整備費の全部又は一部	特になし	
事業化に要する期間	× 長期化の傾向	△ 2～3年程度	○ 短期間	× 長期化の傾向	○ 短期間	
公共性の確保	△ 公共性と収益性を考慮する必要がある。	× 運営権が民間企業に移るため、公共性を失う可能性がある。	○ 適切な施設導入が可能である。	△ 公共性と収益性を考慮する必要がある。	○ 要領に沿った管理・運営となる。	
先行事例	○ 比較的多い。	× 都市公園における事例はない。	○ 一般的で多い。	△ 現在、事例はない。	× 施設整備を伴う事例は少ない	
公園管理者の意向	施設の老朽化が著しいため、早期に事業着手する必要がある。	公園施設では、収益性が低いため、参画企業の確保が困難である。	プールではなく、その他の商業機能施設であれば活用の可能性がある。	施設の老朽化が著しいため、早期に事業着手する必要がある。	現在の指定管理料では、緑地の現状維持・運営だけで手一杯である。	
大阪府	負担	× 建設費用をサービス購入費として割賦で支払うことになるため最終的な負担は大きい。	△ 建設費用を負担することになるが、運営権対価を取得することが可能である。	○ 原則負担はない。	× 特定公園施設の整備費を公費で負担する。	× 指定管理料を支払ったうえで、プールの再整備を行う必要がある。
	意向	民間企業の成果(指定管理)に対して対価を支払う必要がある。他、事業対応への人的負担が発生する。	運営権を失うことになるが、建設費用以上の対価取得の可能性はある。	行政負担を生じることなく、使用料取得が可能である。	公園の整備費の一部を民間企業が負担するが、事業対応への人的負担が発生する。	指定管理制度単体の場合、プール整備が公設の事業となる上に、分割発注となるため事業費が高くなる可能性がある。
	課題	公園施設の収益性が低いため、公設での事業を検討する必要がある。	公園施設の収益性を考慮した運営権対価を検討する必要がある。	契約期間が最長10年と短いため、民間企業の初期投資を回収できるような仕組みを検討する必要がある。	収益施設等の民間企業側の自由度を確保した運営の仕組みづくりが必要となる。	プール整備において、事業費の負担が最大となると考えられるため、他の事業手法との併用を検討する必要がある。
民間事業者	負担	○ 初期投資と回収にかかる事業期間を考慮できれば、負担は少ない。	× 運営権の設定の対価と公園の収益性を考慮すると負担は大きい。	× 施設の建設費用や使用料を負担する必要がある。	× 公募対象公園施設の建設費用や使用料を負担する必要がある。	○ 原則負担はない。
	効率性	○ 建設や維持管理、運営業務に民間ノウハウの活用が可能である。	○ 維持管理や運営業務に民間ノウハウの活用が可能である。	△ 収益施設にのみ民間ノウハウの活用が可能である。	○ 建設や維持管理、運営業務に民間ノウハウの活用が可能である。	△ 運営業務にのみ民間ノウハウの活用が可能である。
	収益性	○ 管理運営を見据えた設計を行うことにより収益性に配慮した計画が可能である。	× 現状の公園施設では収益性が見込めない。	△ 契約期間が比較的短く、プールを前提とする設置許可では、収益を上げられない可能性がある。	△ 公募公園施設の収益を特定公園施設の整備費の一部に充当する必要がある。	○ 維持管理の対価として、指定管理料を安定的に取得することが可能である。
	意向	公園全体の指定管理と並行したプール施設のPFIを含めた公設民営の事業であれば可能性が高い。	公園施設では収益性が確保できないため、初期投資を回収することが困難である。	収益性の高い施設であれば参画の可能性はあるが、契約期間等の検討が必要となる。	維持管理費を賄えるだけの収益施設の規模が確保できれば難しい。	プール運営による収益が見込めないため、他の事業手法と合わせたスキームを検討する必要がある。
事業の実現性	△ 民間事業者の参画が期待できるが、事業の長期化や公的負担等の課題を解決する必要がある。	× 久宝寺緑地には収益性が高い施設が少なく、民間企業が参画するメリットがないため困難である。	△ 短期間での事業化が可能のため、契約期間や収益性、使用料等の問題を解決すれば、導入施設次第では実現の可能性がある。	△ 契約期間や建蔽率が緩和されるため実現しやすいが、プールも公募対象公園施設となるため、使用料等の検討が必要となる。	△ 指定管理のみでは、公的負担が大きくなるため、プール整備において他の事業手法の導入を検討する必要がある。	

4-2 事業スキーム（案）の検討

前節の検討結果より、①現行の指定管理者制度での事業化 ②制度改正による大阪府の負担の低減 を元に想定される事業スキーム（案）を抽出する。

表 4-1 事業スキーム一覧

	事業スキーム	指定管理 期間	概要
現行の 指定管理者 制度	Case① 設置許可	—	<ul style="list-style-type: none"> ・設置許可制度を用いて、民間事業者がプールの整備・運営を行う。 ・別途で公園全体の指定管理者を選定する。
	Case② PFI+指定管理+設置許可	5年間 (現状)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が指定管理者として、公園全体の管理・運営を行う。 ・また、指定管理者はPFIでプール、設置許可でその他の収益施設の整備・運営を行う。
改正後の 指定管理者 制度	Case③ 設置許可+指定管理 +事業用定期借地	20年間	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が指定管理者として、公園全体の管理・運営を行う。 ・また、指定管理者は設置許可でプール・その他の収益施設、事業用定期借地で小規模モールの整備・運営を行う。
	Case④ 設置許可+指定管理 (a)	20年間	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が指定管理者として、公園全体の管理・運営を行う。 ・また、指定管理者は設置許可でプール及びその他の収益施設の整備・運営を行う。
	Case⑤ 設置許可+指定管理 (b)	20年間	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が指定管理者として公園全体の管理・運営を行う。 ・また、指定管理者は設置許可で収益施設の整備・運営を行い、夏季において仮設プールの営業を行う。

(1) Case①：設置管理許可制度

民間事業者がプール施設を収益施設として整備・運営を行う。

表 4-2 事業手法・事業範囲

事業範囲	プール占有区域	
事業手法	プール占有区域	設置管理許可制度
	収益施設（プール/温浴等）	設置管理許可制度



図 4-8 事業分布（設置許可）

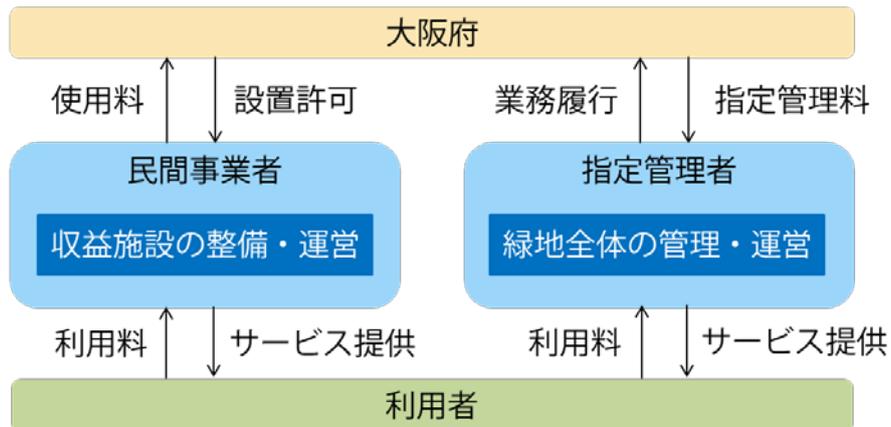


図 4-9 事業スキーム（設置許可）

（留意事項）

- ・更地での引渡し/利用料（1,100 円/年 m^2 ）の維持・低減/工事期間中のフリーレント等、事業者が参入しやすい条件の維持が必要。
- ・複合用途となるため、現状の区域内で配置できない可能性があるため、屋内/屋外プールや温浴施設・フィットネスといった、施設構成や規模の想定に基づく対象区域の検討が必要。
- ・収益施設として整備するため、現在の公営プールとしての利用料金水準を上回る可能性が高い。
- ・プール施設については、マーケットサウンディング調査から、20 億程度の整備費になるとの意見があり、事業期間を 20 年以上とする等、投資回収に応じた期間の設定が必要。
- ・管理範囲が占有区域内となるため、公園全体の管理体制との整合性や運営方法についての規約の調整が必要となる。
- ・今回実施のマーケットサウンディング調査において、官民連携実績のない企業であれば参入の可能性もあるかもしれない、と指摘された他、2 社のみ検討可能とした手法のため、プール施設の整備・運営に対して大阪府の負担は最も低いものの、民間企業の事業参画の可能性が最も低い。

(2) Case② : PFI+指定管理者制度+設置管理許可制度

プールの再整備において PFI を導入し、緑地全体の維持管理を PFI 事業者委託する。また、必要があればその他の収益施設を設置管理許可により整備・運営する。

表 4-3 事業手法・範囲

事業範囲	緑地全体	
事業手法	緑地全体	指定管理者制度 (5 年間)
	プール	PFI (BTO 方式)
	その他収益施設	設置管理許可制度

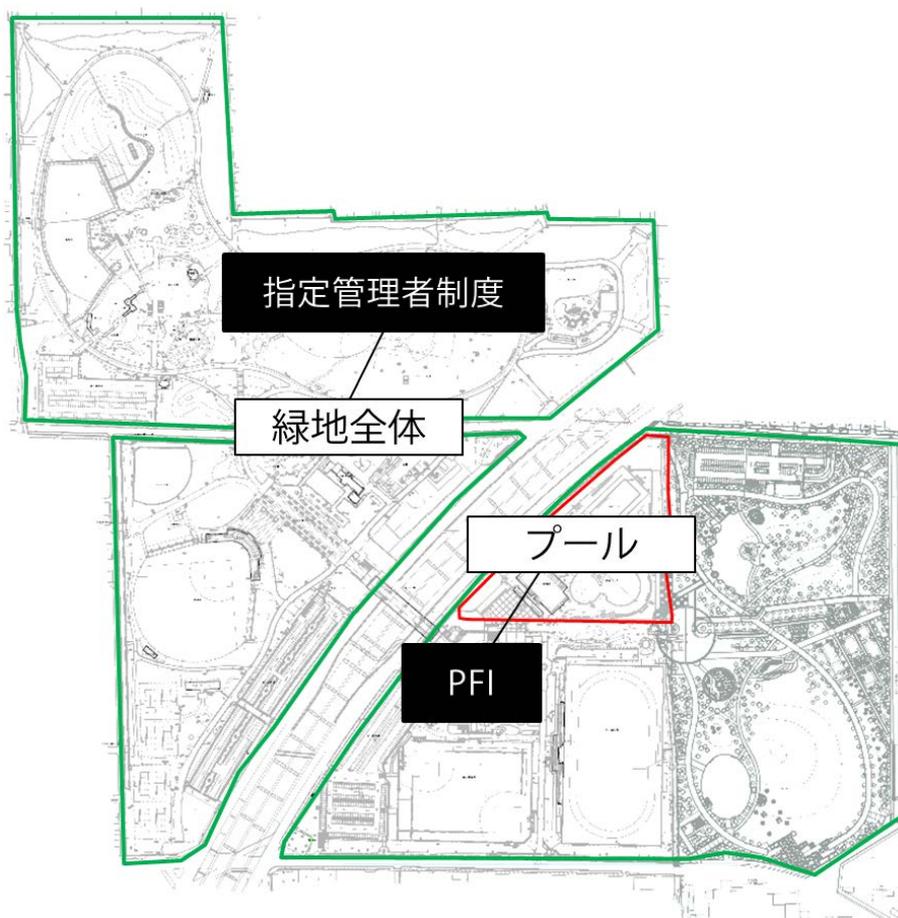


図 4-10 事業分布 (PFI+設置許可+指定管理)

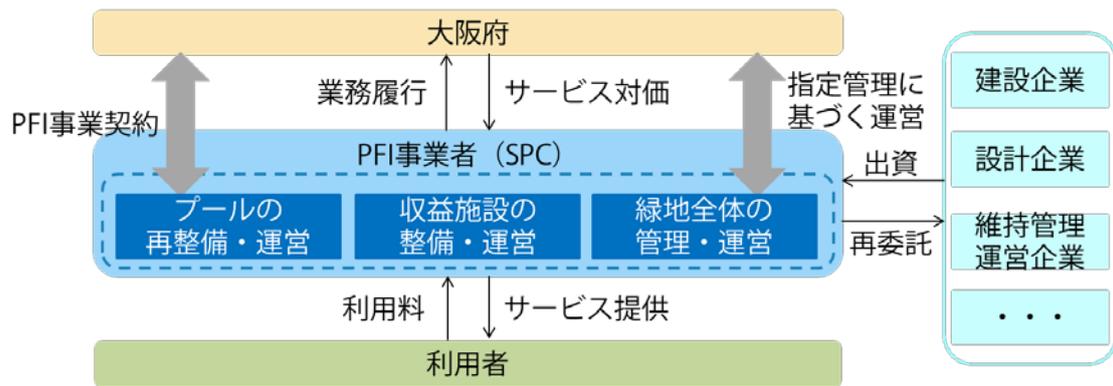


図 4-11 事業スキーム (PFI+設置許可+指定管理)

(留意事項)

- ・マーケットサウンディング調査において、民間事業者からの支持が最も高い手法。
- ・プール整備については、通年利用が求められるものの収益性が低いため、PFIによる整備/運営を行うとともに、公園全体の指定管理者制度を付加し、事業を拡大することで、民間事業者の参入を促す。
- ・収益施設整備については、拡張予定の東側 9ha や北側も含めた、公園全体での収益性向上を目指す必要がある。
- ・PFI/指定管理/設置管理許可について、通常の事業期間にそれぞれ差異があるため、各手法による期間の統一を図ることが望ましい。
- ・一方、PFI 事業推進にあたって、大阪府の財政的・人的負担が発生する他、公園拡張に伴う指定管理料の増加が考えられるため、予算の確保や公園全体での収益に基づく指定管理料の低減、といった事業提案が必要となる。

(3) Case③：設置管理許可制度＋指定管理者制度＋事業用定期借地

民間事業者が指定管理者制度に基づき、緑地全体の維持管理をするとともに、設置許可によりプールや飲食店等の収益施設の整備・運営を行う。また、附帯して緑地公園内において小規模モールを整備・運営する。なお、指定管理期間を20年間に改正したものとする。

表 4-4 事業手法・範囲

事業範囲	緑地全体	
事業手法	緑地全体	指定管理者制度（20年間）
	収益施設（プール/温浴等）	設置管理許可制度
	緑地区域除外エリア	事業用定期借地
収益施設（小規模モール）		

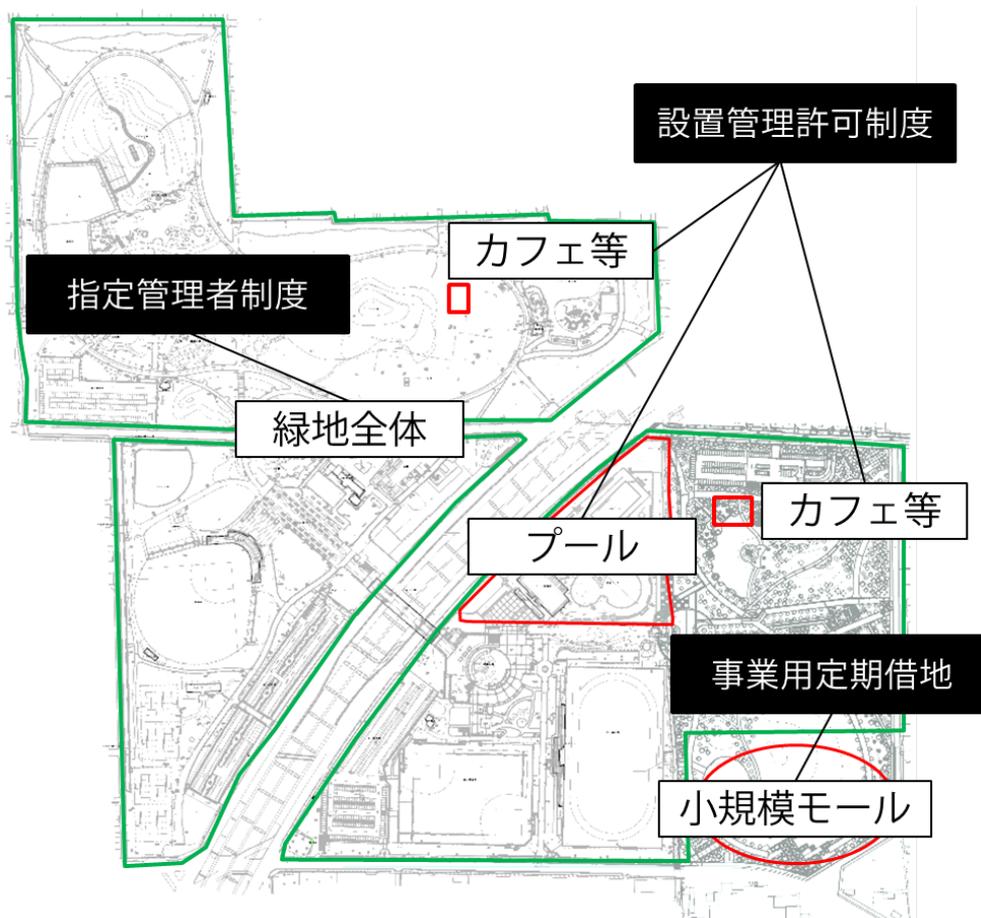


図 4-12 事業分布（設置許可＋指定管理＋小規模モール）

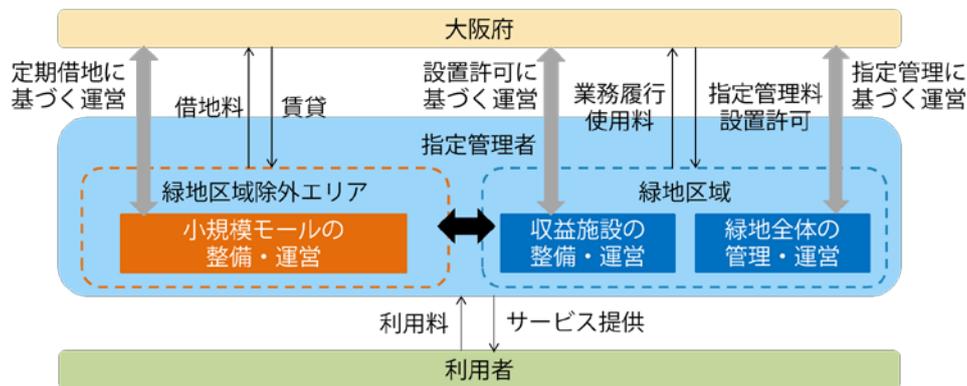


図 4-13 事業スキーム（設置許可+指定管理+小規模モール）

（留意事項）

- ・ プール整備等に対する留意点は、(1) の設置管理許可制度に準ずる。
- ・ デベロッパー2 社より、プール整備については PFI が望ましいが、設置管理許可制度で対応するのであれば、プール整備に係る投資や運営費を相殺できる事業構築が可能であれば検討の可能性がある、とされた手法。
- ・ 拡張予定の東側 9ha を中心に、導入テナントや駐車場方針（施設用に単独確保/公園駐車場と兼用）等、事業規模の想定は別途必要となるが小規模モールといった商業施設を整備・運営する。
- ・ 収益施設の拡大に伴い、指定管理費の低減も含めた事業提案を求める必要がある。
- ・ 都市公園法では開設不可業種もあり、構成テナントの内容に応じて施設整備区域を公園から除外する、といった対応が必要となる。
- ・ 用途や建物意匠等について、地区計画による設定等、地元対応が必要となる。
- ・ 事業期間については、通常の商業施設の場合、事業用定期借地として 50 年の運用が多く見られるため、プールや公園全体の指定管理期間との差異が大きくなる可能性が高い。
- ・ 小規模モールが民間商業施設となるため、業績不振等による事業者やテナントの変更、退店リスクが存する他、公園全体の公共性の低下が懸念される。
- ・ 商業施設の開設/運営については、近年、郊外型大規模モールと都心型に 2 極化の傾向があり、当立地での小規模モール開設/運営については、参画可能な事業者が少ないことが懸念される。

(4) Case④：設置管理許可制度＋指定管理者制度（a）

民間事業者が指定管理者制度に基づき、緑地全体の維持管理をするとともに、設置許可によりプールや飲食店等の収益施設の整備・運営を行う。なお、指定管理期間を 20 年間に改正したものとする。

表 4-5 事業手法・範囲

事業範囲	緑地全体	
事業手法	緑地全体	指定管理者制度 (20 年間)
	プールを含めた収益施設	設置管理許可制度

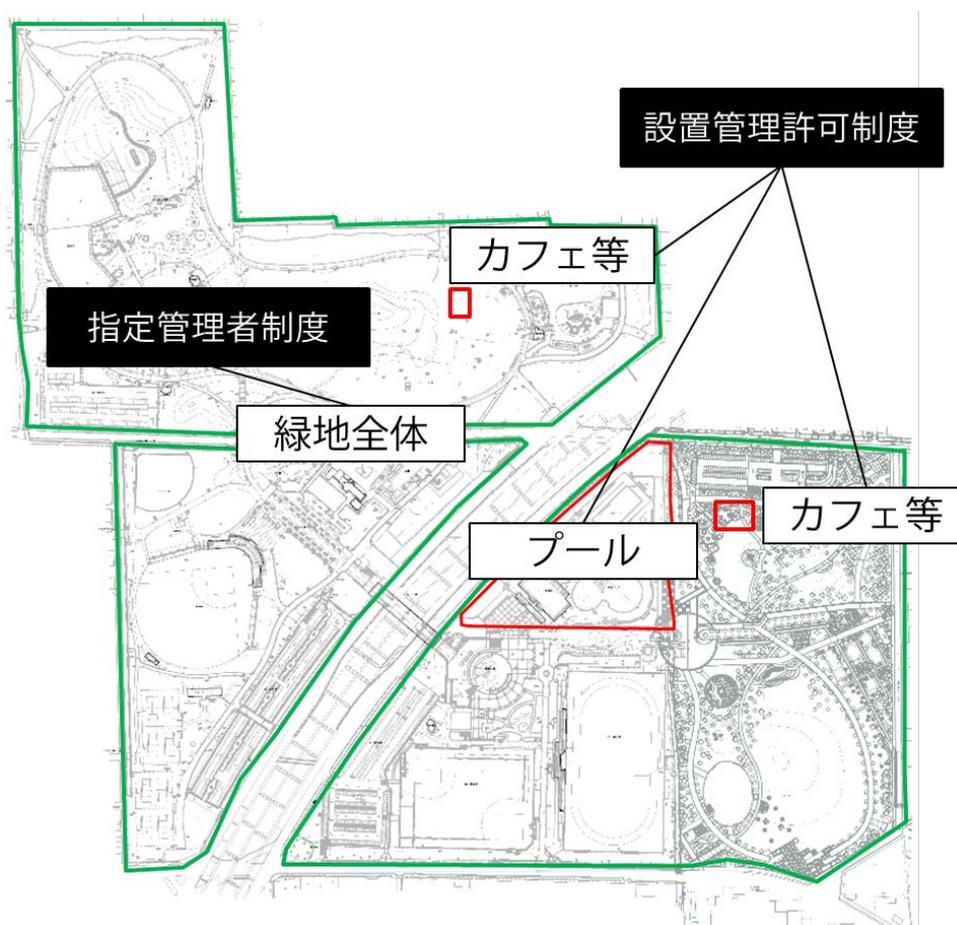


図 4-14 事業分布（設置許可＋指定管理）

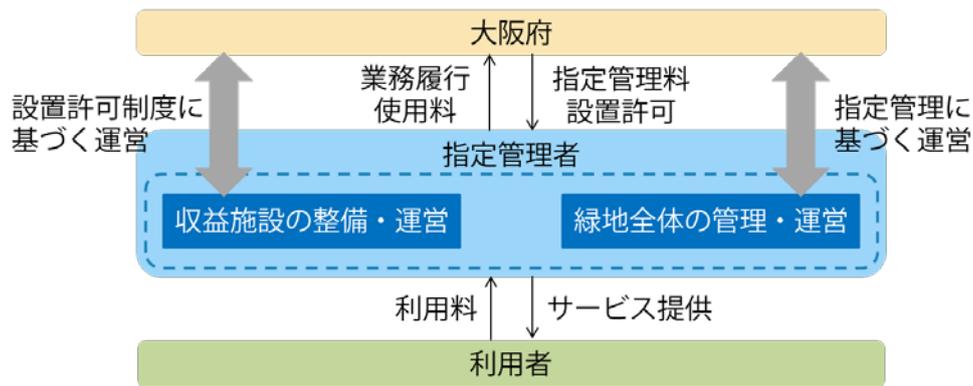


図 4-15 事業スキーム（設置許可+指定管理）

（留意事項）

- ・ プール整備等に対する留意点は、(1) の設置管理許可制度に準ずる。
- ・ (3) の内容に準ずるが、整備する収益施設について、都市公園法で開設可能な業種に限定、あるいは用途の拡大対応を行うものとする。
- ・ 収益施設について、カフェ等の飲食店を複数構成するだけでは、プール整備や運営に係る投資に見合った収益とはならないため、適正規模の検討が必要となる。

(5) Case⑤：設置管理許可制度＋指定管理者制度（b）

民間事業者が指定管理者制度に基づき、緑地全体の維持管理をするとともに、設置許可により飲食店等の収益施設の整備・運営を行う。なお、指定管理期間を20年間に改正したものとする。

表 4-6 事業手法・範囲

事業範囲	緑地全体	
事業手法	緑地全体	指定管理者制度(20年間)
	収益施設	設置管理許可制度

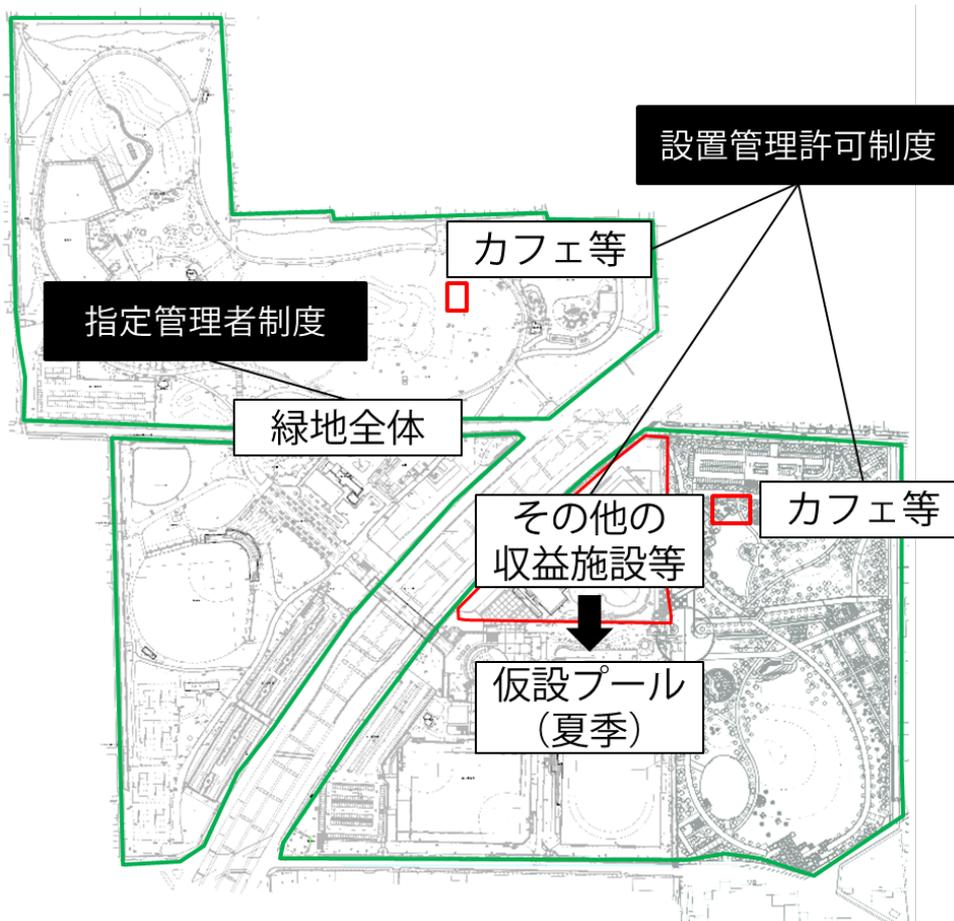


図 4-16 事業分布（設置許可＋指定管理＋仮設プール）

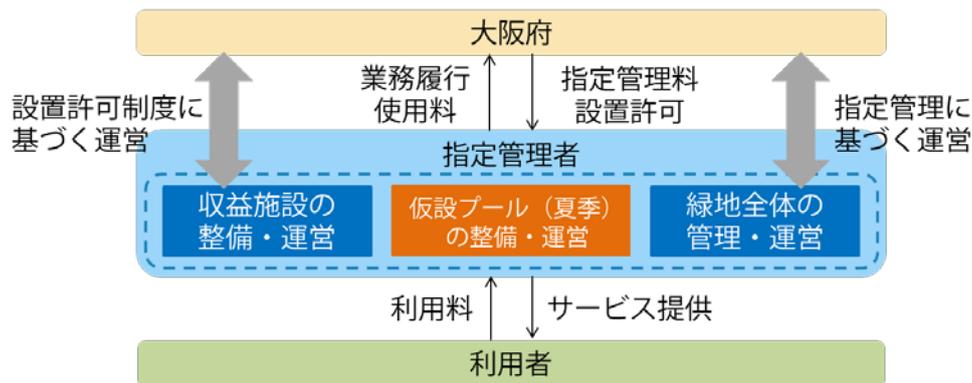


図 4-17 事業スキーム（設置許可+指定管理+仮設プール）

（留意事項）

- ・基本事項は（4）に準ずるが、プール施設の更新は行わず、現在のプールは撤去の上、各種イベントを行う多目的広場や、他の収益施設整備を行うものとする。
- ・プールについては、夏季に仮設プールを期間限定で運用することで、最低限の投資による、現在の久宝寺緑地公園の機能維持を図る。
- ・公園が拡張予定であり、指定管理費の増加が懸念されるものの、プールに係る費用が削減されるため、公園全体での適切な管理費の検討が重要となる。
- ・但し、プール撤去に伴う市内/地元調整が必要となる。
- ・また、対象とする整備事業がほぼプール撤去のみとなるため、民間事業者の参画メリットは低く、ほぼ指定管理者に対する事業者選定となる。

(6) 事業スキーム (案) の定量的評価

各事業スキーム (案) のプール及びその他収益施設の設置・運営、緑地全体の指定管理等における採算性を評価し、比較した。結果は以下の通り。

単位：千円

No.	Case①	Case②	Case③	Case④	Case⑤
事業スキーム					
プール以外の収益施設	—	—	小規模モール (SM、HC、ドラッグストア、飲食店×2、その他物販)・カフェ×2	カフェ×2、飲食店×4、物販×2	仮設プール、カフェ×2
指定管理	—	5年間	20年間	20年間	20年間
年間収入 (初年度)	332,725	742,049	824,946	692,040	416,231
年間支出 (初年度)	332,374	445,191	740,374	628,875	398,352
差引額 (収入－支出)	352	296,858	84,573	65,165	17,879
初期投資額	2,458,833	2,394,184*	3,569,952	2,973,868	43,819
投資回収年	×	14年度	20年度	20年度	初年度
民間参画の可能性	× プール関連施設の収益性が低いため、事業の採算性を確保することができない。民間企業の参画の可能性は最も低いと考えられる。	○ 初期投資をサービス購入費として、公共より割賦で回収することができるため、民間事業者の負担が少ない。民間企業の参画が最も期待できる。	△ 複数の収益施設の設置等により、公園全体で採算性を確保できれば、民間企業の参画が期待できる。しかし、モールは民間商業施設となるため、業績不振による撤退等のリスクが発生する。	△ 複数の収益施設の設置等により、公園全体で採算性を確保できれば、民間企業の参画が期待できる。	△ プールの整備が不要であるため、民間事業者の投資が最低限となる。しかし、対象事業がプール撤去のみとなるため、民間事業者の参画メリットが低いことが懸念される。
指定管理料	別途	148,830	148,416	148,830	153,018
プール費用	—	135,000	—	—	—
合計	—	283,830	148,416	148,830	153,018
府の財政負担	○ 設置管理許可によるプールの再整備であるため、公共の財政負担はない。	× 民間事業者の初期投資を最終的に負担することになる他、PFI事業者・指定管理者選定に伴い、人的負担が増大する可能性がある。	○ 設置管理許可によるプールの再整備であるため、公共の財政負担はない。	○ 設置管理許可によるプールの再整備であるため、公共の財政負担はない。	○ プールの撤去事業となるため、公共の財政負担はない。
事業性	× 府の財政負担が少ないものの、プールの収益だけでは確保することができないため、民間事業者の参画が見込めないと考えられる。	△ 現指定管理者制度において、採算性が見込める事業スキームであるが、公的負担が最も多いため、指定管理料の低減等の検討が必要になる。	△ 緑地からの除外が可能であり、プールの初期投資を相殺できる事業となる場合において、事業化が期待できる。	△ プールの初期投資を相殺できるだけの収益施設の設置・収益の確保が可能であれば、事業化が期待できる。	△ 公共の財政負担が少ないが、民間参画のメリットが低く、プール撤去後は従来方式の指定管理となる可能性がある。
課題	事業の採算性を確保する方法を検討する必要がある。	公的負担の軽減策の検討又は予算の確保等を実施する必要がある。	都市公園法において、設置できない業種の施設であるため、一部の区域を緑地から除外する必要がある。また、除外区域が借地扱いとなるため、借地料等の検討が必要となる。	民間事業者の収益性や負担を考慮すると、使用料の低額化や指定管理料の増額等を検討することが望ましいと考えられる。	初期投資が低いため、民間参画のメリットがない。そのため、プールの撤去と並行した付帯事業を検討し、初期投資額の底上げを図る必要がある。

※PFIの場合、公共が整備及び維持管理費をサービス購入費として民間事業者に支払うため、最終的な整備・維持管理負担は公共となる。

【参考】Case①：設置管理許可制度

●久宝寺緑地の管理運営及び事業手法検討 Case①～初期投資:0%自己資金/100%借入(X年借入・元金均等・年利0%)

a) 所在地	大阪府八尾市	d) 延床面積	13,094.27 m ² (3,961.02 坪)	g) 資金調達	・自己資金 0% 0千円	・敷金 118,831千円
b) 敷地面積	17,500.00 m ² (5,293.75 坪)	e) 賃貸面積	13,094.27 m ² (3,961.02 坪)		・借入A 100% 2,458,833千円(X年・元金均等・年利0%)	・その他補助金等 千円
c) 施設構成	プール	f) 階数	0階建て		・借入B 0% 千円(20年・元利均等・年利3%)	合計 千円

① 初期投資	合計	2,458,833千円
・ 土地取得費	0千円 (0.00 m ² : 0.00 坪) × 0 千円/坪	
・ 工事費計	2,261,313千円	
・ 設計費	67,839千円 建築費× 3%	
・ コンサルタント費	45,226千円 建築費× 2%	
・ リーシング料(不動産仲介料)	19,805千円 賃料 1ヶ月分	
・ 不動産仲介料	1,558千円 土地取得費の 3% + 借地料 1ヶ月分	
・ 開業費	0千円	
・ 建設期間中金利	0千円	
・	千円	
小計	2,395,742千円	
・ 登録免許税	12,211千円 (土地+建物)	
・ 不動産取得税	50,880千円 (土地+建物)	
・ 地価税	0千円	
・ オープン前固定資産税	0千円 (土地+建物)	
・ オープン前都計税	0千円 (土地+建物)	
・ 特別土地保有税	0千円	
・ 事業所税	0千円	
・		
小計	63,091千円	

② 年間収入	合計	332,725千円
a: 賃料収入	237,661千円 ※ 5年毎に 0 %UPとする	
b: 事業収入	95,064千円 ※ 手数料として 15% 含む)	
・ 駐車場収入	0千円 ※ 1年毎に 0 %UPとする	
・ スポーツ施設収入	0千円 ※ 1年毎に 0 %UPとする	
・ 指定管理料	0千円 ※ 1年毎に 0 %UPとする ※他地区事例	
・ 資金運用益	—千円 ※ 前期繰越金 0 千円×利回り 0.1 %	
・ その他収入	—千円	
・	千円	
・	千円	

③ 年間支出(初年度)	合計	332,374千円
・ 人件費	32,500千円 人員 5人 × 人件費 5,000 千円+会社経費(人件費× 30%)	
・ 借地料	18,700千円 借地面積 5,143 坪 × 平均借地料 303 円/月坪	
・ 共益費	80,805千円 手数料 15% を除く実費	
・ 修繕維持費(設置許可部分)	7,857千円 m ² 当たり 50 円 5年毎に 0 %UP	
・ 損害保険料	2,261千円 建物取得額 0 千円×料率 0 % 1年毎に 0 %DOWN	
・ 販促協力金	0千円	
・ 地価税	0千円	
・ 固定資産税	23,744千円	
・ 都市計画税	5,088千円	
・ 特別土地保有税	0千円	
・ 事業所税	0千円	
・ 減価償却費	建物本体 36,684千円 定額法 40年償却 残価率 10 %	
	付属設備 41,925千円 定額法 15年償却 残価率 10 %	
	内装 0千円 定額法 8年償却 残価率 10 %	
	コンサルタント費 9,045千円 定額法 5年償却 残価率 0 %	
・ 借入金利子	長期A 73,765千円	
	長期B 0千円	
	短期 0千円	
・ 維持管理費(指定管理部分)	0千円	

④ デベロッパ－指標	
・ 単年度黒字	初年度
・ 累積黒字	7年度
・ 投資回収年度	時期繰越金が負債残高を上回る ー年度
・ 単純利回り(年間収入/初期投資)	13.53%

○概算工事費				
	面積等	工事費単価	工事費	
・ 屋外プール建築工事	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	400 千円/坪	907,500 千円	
・ 管理棟建築工事	1,494.27 m ² / 452.02 坪	800 千円/坪	361,613 千円	
・ フィットネス建築工事	2,500.00 m ² / 756.25 坪	800 千円/坪	605,000 千円	
・ 温浴施設建築工事	1,600.00 m ² / 484.00 坪	800 千円/坪	387,200 千円	
・ NSC/飲食建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪	800 千円/坪	0 千円	
・ カフェ建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪	800 千円/坪	0 千円	
	合計		2,261,313 千円	

○想定年間収入								
	区画	面積	賃料単価(月坪)	月額賃料	共益費単価(月坪)	共益費月額	敷金	敷金総額
	屋外プール(設置許可)	7,500.00 m ² /	2,268.75 坪	5,000 円	11,344 千円	2,000 円	4,538 千円	6ヶ月 68,063 千円
	管理棟(設置許可)	1,494.27 m ² /	452.02 坪	5,000 円	2,260 千円	2,000 円	904 千円	6ヶ月 13,561 千円
	フィットネス(設置許可)	2,500.00 m ² /	756.25 坪	5,000 円	3,781 千円	2,000 円	1,513 千円	6ヶ月 22,688 千円
	温浴施設(設置許可)	1,600.00 m ² /	484.00 坪	5,000 円	2,420 千円	2,000 円	968 千円	6ヶ月 14,520 千円
	計	13,094.27 m ² /	3,961.02 坪	5,000 円	19,805 千円	2,000 円	7,922 千円	6ヶ月 118,831 千円
	※入居率 100% 想定				19,805 千円		7,922 千円	118,831 千円

⑥-1) 損益計算書 (オープン前~20年度)

項目	オープン前	オープン年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度		
収入	賃料収入		237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	
	事業収入		95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064	
	その他収入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	収入計	0	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	332,725	
支出	人件費等		32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	
	借地料		18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	18,700	
	共益費		80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	
	修繕維持費		7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	
	損害保険料		2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	
	販促協力金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	登録免許税	12,211																					
	不動産取得税	50,880																					
	地価税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	固定資産税	0	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	23,744	
	都市計画税	0	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	5,088	
	特別土地保有税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事業所税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	減価償却費		87,654	87,654	87,654	87,654	87,654	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	36,684	36,684	36,684	36,684	36,684	
	借入金利子 長期A		73,765	70,077	66,388	62,700	59,012	55,324	51,635	47,947	44,259	40,571	36,882	33,194	29,506	25,818	22,129	18,441	14,753	11,065	7,376	3,688	
借入金利子 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
借入金利子 短期		0	1,048	2,017	2,904	3,708	4,424	5,403	6,341	7,238	8,093	8,906	9,675	10,401	11,082	11,718	12,308	13,481	14,616	15,712	16,770		
コンサル委託料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
支出計	63,091	332,374	329,733	327,014	324,213	321,328	309,311	306,602	303,852	301,060	298,227	295,351	292,432	289,470	286,463	283,410	238,388	235,872	233,319	230,727	228,097		
税引前利益	-63,091	352	2,992	5,711	8,512	11,397	23,414	26,124	28,874	31,665	34,498	37,374	40,293	43,256	46,263	49,315	94,338	96,853	99,407	101,998	104,629		
〃 累積	-63,091	-62,739	-59,747	-54,035	-45,523	-34,126	-10,711	15,412	44,286	75,951	110,450	147,824	188,117	231,373	277,635	326,950	421,288	518,142	617,548	719,546	824,175		
法人税等	0	0	0	0	0	0	11,707	13,062	14,437	15,833	17,249	18,687	20,147	21,628	23,131	24,658	47,169	48,427	49,703	50,999	52,314		
税引後利益	-63,091	352	2,992	5,711	8,512	11,397	11,707	13,062	14,437	15,833	17,249	18,687	20,147	21,628	23,131	24,658	47,169	48,427	49,703	50,999	52,314		

⑥-2) 資金計算書

資金源泉	前期繰越金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自己資金と補助金	0																				
	敷金・保証金	118,831																				
	借入金 長期A	2,458,833																				
	借入金 長期B	0																				
	借入金 短期	0	34,936	67,232	96,808	123,584	147,474	180,100	211,371	241,268	269,768	296,852	322,498	346,685	369,390	390,591	410,267	449,356	487,187	523,742	559,000	592,944
	減価償却費		87,654	87,654	87,654	87,654	87,654	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	78,609	36,684	36,684	36,684	36,684	36,684
税引後利益	-63,091	352	2,992	5,711	8,512	11,397	11,707	13,062	14,437	15,833	17,249	18,687	20,147	21,628	23,131	24,658	47,169	48,427	49,703	50,999	52,314	
資金源泉計	2,514,573	122,942	157,878	190,174	219,750	246,526	270,416	303,042	334,313	364,210	392,710	419,794	445,440	469,627	492,332	513,533	533,209	572,298	610,129	646,684	681,942	
資金使途	床取得費等	2,395,742																				
	保証金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金元金返済 長期A		122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	122,942	
	借入金元金返済 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金元金返済 短期		0	34,936	67,232	96,808	123,584	147,474	180,100	211,371	241,268	269,768	296,852	322,498	346,685	369,390	390,591	410,267	449,356	487,187	523,742	559,000
配当等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金使途計	2,395,742	122,942	157,878	190,174	219,750	246,526	270,416	303,042	334,313	364,210	392,710	419,794	445,440	469,627	492,332	513,533	533,209	572,298	610,129	646,684	681,942	
剰余	次期繰越金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	当期剰余金		-34,936	-32,296	-29,576	-26,775	-23,890	-32,626	-31,271	-29,896	-28,501	-27,084	-25,646	-24,187	-22,705	-21,202	-19,676	-39,089	-37,831	-36,555	-35,259	-33,943
負債残高	敷金・保証金残高		118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831
	借入金残高 長期A	2,458,833	2,335,891	2,212,949	2,090,007	1,967,065	1,844,123	1,721,181	1,598,239	1,475,297	1,352,355	1,229,413	1,106,471	983,529	860,587	737,645	614,703	491,761	368,819	245,877	122,935	-7
	借入金残高 長期B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金残高 短期	0	34,936	67,232	96,808	123,584	147,474	180,100	211,371	241,268	269,768	296,852	322,498	346,685	369,390	390,591	410,267	449,356	487,187	523,742	559,000	592,944
負債残高計	2,458,833	2,370,827	2,280,181	2,186,815	2,090,649	1,991,597	1,901,281	1,809,610	1,716,565	1,622,123	1,526,265	1,428,969	1,330,214	1,229,977	1,128,237	1,024,970	941,117	856,006	769,619	681,935	592,937	

【参考】Case②：PFI+指定管理者制度+設置管理許可制度

●久宝寺緑地の管理運営及び事業手法検討 Case②～初期投資:0%自己資金/100%借入(X年借入・元金均等・年利0%)

a) 所在地	大阪府八尾市	d) 延床面積	13,094.27 m ² (3,961.02 坪)	g) 資金調達	・自己資金 0% 0 千円	・敷金	118,831 千円
b) 敷地面積	384,000.00 m ² (116,160.00 坪)	e) 賃貸面積	13,094.27 m ² (3,961.02 坪)		・借入A 100% 2,394,184 千円(X年・元金均等・年利0%)	・その他補助金等	千円
c) 施設構成	緑地全体/収益施設	f) 階数	0 階建て		・借入B 0% 千円(20年・元利均等・年利3%)	合計	千円

① 初期投資	合計	2,394,184 千円
・ 土地取得費	0 千円	(0.00 m ² : 0.00 坪) × 0 千円/坪
・ 工事費計	2,261,313 千円	
・ 設計費	67,839 千円	建築費 × 3%
・ コンサルタント費	45,226 千円	建築費 × 2%
・ リーシング料(不動産仲介料)	19,805 千円	賃料 1ヶ月分
・ 不動産仲介料	0 千円	土地取得費の 3% + 借地料 1ヶ月分
・ 開業費	0 千円	
・ 建設期間中金利	0 千円	
・	千円	
小計	2,394,184 千円	
・ 登録免許税	0 千円	(土地+建物)
・ 不動産取得税	0 千円	(土地+建物)
・ 地価税	0 千円	
・ オープン前固定資産税	0 千円	(土地+建物)
・ オープン前都計税	0 千円	(土地+建物)
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・	千円	
小計	0 千円	

② 年間収入	合計	742,049 千円
a: 賃料収入	237,661 千円	※ 5 年毎に 0 %UPとする
b: 事業収入	504,388 千円	※ 手数料として 15% 含む
・ 共益費	95,064 千円	
・ 駐車場収入	97,236 千円	※ 1 年毎に 0 %UPとする
・ 広告収入	— 千円	※ 1 年毎に 0 %UPとする
・ 自販機収入	— 千円	※ 1 年毎に 0 %UPとする ※他地区事例
・ 資金運用益	— 千円	※ 前期繰越金 0 千円 × 利回り 0.1 %
・ スポーツ施設収入	28,258 千円	
・ 指定管理料	148,830 千円	※ 初年度から5年間
・ 割賦対価収入	135,000 千円	※ 後述のVFM算定より
・ その他収入	— 千円	
・	千円	

③ 年間支出(初年度)	合計	445,191 千円
・ 人件費	32,500 千円	人員 5 人 × 人件費 5,000 千円+会社経費(人件費 × 30%)
・ 借地料	0 千円	借地面積 0 坪 × 平均借地料 #DIV/0! 円/月坪
・ 共益費	80,805 千円	手数料 15% を除く実費
・ 修繕維持費(PFI・設置許可部分)	7,857 千円	m ² 当たり 50 円 5 年毎に 0 %UP
・ 損害保険料	2,261 千円	建物取得額 0 千円 × 料率 0 % 1 年毎に 0 %DOWN
・ 販促協力金	0 千円	
・ 地価税	0 千円	
・ 固定資産税	0 千円	
・ 都市計画税	0 千円	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・ 減価償却費	240,898 千円	
・ 建物本体	0 千円	定額法 40 年償却 残価率 10 %
・ 付属設備	0 千円	定額法 15 年償却 残価率 10 %
・ 内装	0 千円	定額法 8 年償却 残価率 10 %
・ コンサルタント費	9,045 千円	定額法 5 年償却 残価率 0 %
・ 借入金利息	71,826 千円	
・ 長期A	0 千円	
・ 長期B	0 千円	
・ 短期	0 千円	
・ 維持管理費(指定管理部分)	240,898 千円	※ 初年度から5年間

④ デベロッパ指標	
・ 単年度黒字	初年度
・ 累積黒字	初年度
・ 投資回収年度	時期繰越金が負債残高を上回る 14 年度
・ 単純利回り(年間収入/初期投資)	30.99%

○概算工事費			
	面積等	工事費単価	工事費
・屋外プール建築工事	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	400 千円/坪	907,500 千円
・管理棟建築工事	1,494.27 m ² / 452.02 坪	800 千円/坪	361,613 千円
・フィットネス建築工事	2,500.00 m ² / 756.25 坪	800 千円/坪	605,000 千円
・温浴施設建築工事	1,600.00 m ² / 484.00 坪	800 千円/坪	387,200 千円
・NSC/飲食建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪	800 千円/坪	0 千円
・カフェ建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪	800 千円/坪	0 千円
	合計		2,261,313 千円

○経済条件想定							
区画	面積	賃料単価(月坪)	月額賃料	共益費単価(月坪)	共益費月額	敷金	敷金総額
屋外プール(PFI)	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	5,000 円	11,344 千円	2,000 円	4,538 千円	6ヶ月	68,063 千円
管理棟(PFI)	1,494.27 m ² / 452.02 坪	5,000 円	2,260 千円	2,000 円	904 千円	6ヶ月	13,561 千円
フィットネス(PFI)	2,500.00 m ² / 756.25 坪	5,000 円	3,781 千円	2,000 円	1,513 千円	6ヶ月	22,688 千円
温浴施設(PFI)	1,600.00 m ² / 484.00 坪	5,000 円	2,420 千円	2,000 円	968 千円	6ヶ月	14,520 千円
NSC/飲食(設置許可)	0.00 m ² / 0.00 坪	8,000 円	0 千円	2,000 円	0 千円	6ヶ月	0 千円
カフェ(設置許可)	0.00 m ² / 0.00 坪	10,000 円	0 千円	2,000 円	0 千円	6ヶ月	0 千円
計	13,094.27 m ² / 3,961.02 坪	5,000 円	19,805 千円	2,000 円	7,922 千円	6ヶ月	118,831 千円
※入居率	100% 想定		19,805 千円		7,922 千円		118,831 千円

区画	H28年度収益	比率	総額
駐車場(指定管理)	72,927 千円	1.33 倍	97,236 千円
スポーツ施設(指定管理)	28,258 千円	1 倍	28,258 千円

○想定年間支出			
区画	H28年度支出	比率	総額
緑地維持管理費(指定管理)	197,730 千円	1.22 倍	240,898 千円

⑥-1) 損益計算書 (オープン前~20年度)

項目	オープン前	オープン年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度		
収入	賃料収入		237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	237,661	
	事業収入		504,388	504,426	504,465	504,507	504,550	230,271	230,297	230,324	230,353	230,384	230,417	230,452	230,488	230,527	230,567	230,609	230,652	230,698	230,745	230,795	
	その他収入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	収入計	0	742,049	742,087	742,126	742,168	742,211	467,932	467,958	467,985	468,014	468,045	468,078	468,113	468,149	468,188	468,228	468,270	468,313	468,359	468,406	468,456	
支出	人件費等		32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	
	借地料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	共益費		80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	80,805	
	修繕維持費(設置許可部分)		7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	7,857	
	損害保険料		2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	2,261	
	販促協力金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	登録免許税	0																					
	不動産取得税	0																					
	地価税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	固定資産税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	都市計画税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	特別土地保有税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事業所税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	減価償却費		9,045	9,045	9,045	9,045	9,045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金利子 長期A		71,826	68,234	64,643	61,052	57,460	53,869	50,278	46,687	43,095	39,504	35,913	32,322	28,730	25,139	21,548	17,956	14,365	10,774	7,183	3,591	
	借入金利子 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金利子 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
維持管理費(指定管理部分)		240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
支出計	0	445,191	441,600	438,009	434,418	430,826	177,292	173,701	170,109	166,518	162,927	159,335	155,744	152,153	148,562	144,970	141,379	137,788	134,197	130,605	127,014		
税引前利益	0	296,858	300,487	304,118	307,750	311,385	290,640	294,257	297,876	301,496	305,119	308,743	312,369	315,996	319,626	323,257	326,891	330,526	334,162	337,801	341,442		
〃 累積	0	296,858	597,345	901,462	1,209,212	1,520,597	1,811,237	2,105,495	2,403,371	2,704,867	3,009,986	3,318,728	3,631,097	3,947,093	4,266,719	4,589,977	4,916,867	5,247,393	5,581,555	5,919,357	6,260,798		
法人税等	0	148,429	150,243	152,059	153,875	155,692	145,320	147,129	148,938	150,748	152,559	154,371	156,184	157,998	159,813	161,629	163,445	165,263	167,081	168,901	170,721		
税引後利益	0	148,429	150,243	152,059	153,875	155,692	145,320	147,129	148,938	150,748	152,559	154,371	156,184	157,998	159,813	161,629	163,445	165,263	167,081	168,901	170,721		

⑥-2) 資金計算書

資金源泉	前期繰越金	0	0	37,765	77,345	118,740	161,951	206,980	232,591	260,011	289,240	320,279	353,129	387,791	424,267	462,556	502,660	544,580	588,316	633,870	681,242	730,434
	自己資金と補助金	0																				
	敷金・保証金	118,831																				
	借入金 長期A	2,394,184																				
	借入金 長期B	0																				
	借入金 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	減価償却費		9,045	9,045	9,045	9,045	9,045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益	0	148,429	150,243	152,059	153,875	155,692	145,320	147,129	148,938	150,748	152,559	154,371	156,184	157,998	159,813	161,629	163,445	165,263	167,081	168,901	170,721	
資金源泉計	2,513,015	157,474	197,054	238,449	281,660	326,689	352,300	379,720	408,949	439,988	472,838	507,500	543,976	582,265	622,369	664,289	708,025	753,579	800,951	850,143	901,154	
資金使途	床取得費等	2,394,184																				
	保証金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金元金返済 長期A		119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709
	借入金元金返済 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金元金返済 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
配当等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金使途計	2,394,184	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	119,709	
剰余	次期繰越金		37,765	77,345	118,740	161,951	206,980	232,591	260,011	289,240	320,279	353,129	387,791	424,267	462,556	502,660	544,580	588,316	633,870	681,242	730,434	781,445
	当期剰余金		37,765	39,580	41,395	43,211	45,029	25,611	27,420	29,229	31,039	32,850	34,662	36,475	38,289	40,104	41,920	43,736	45,554	47,372	49,192	51,012
負債残高	敷金・保証金残高		118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831	118,831
	借入金残高 長期A	2,394,184	2,274,475	2,154,766	2,035,057	1,915,348	1,795,639	1,675,930	1,556,221	1,436,512	1,316,803	1,197,094	1,077,385	957,676	837,967	718,258	598,549	478,840	359,131	239,422	119,713	4
	借入金残高 長期B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金残高 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債残高計	2,394,184	2,274,475	2,154,766	2,035,057	1,915,348	1,795,639	1,675,930	1,556,221	1,436,512	1,316,803	1,197,094	1,077,385	957,676	837,967	718,258	598,549	478,840	359,131	239,422	119,713	4	

【参考】Case③：設置管理許可制度＋指定管理者制度＋事業用定期借地

●久宝寺緑地の管理運営及び事業手法検討 Case③ ～ 初期投資：0%自己資金／100%借入(X年借入・元金均等・年利0%)

a) 所在地	大阪府八尾市	d) 延床面積	20,929.69 m ² (6,331.23 坪)	g) 資金調達	・自己資金 0% 0 千円	・敷金	199,543 千円
b) 敷地面積	384,000.00 m ² (116,160.00 坪)	e) 賃貸面積	20,929.69 m ² (6,331.23 坪)		・借入A 100% 3,569,952 千円(X年・元金均等・年利0%)	・その他補助金等	千円
c) 施設構成	緑地全体/小規模モール/収益施設	f) 階数	0 階建て		・借入B 0% 千円(20年・元利均等・年利3%)	合計	千円

① 初期投資	合計	3,569,952 千円
・ 土地取得費	0 千円 (0.00 m ² : 0.00 坪) × 0 千円/坪	
・ 工事費計	3,277,485 千円	
・ 設計費	98,325 千円 建築費× 3%	
・ コンサルタント費	65,550 千円 建築費× 2%	
・ リーシング料(不動産仲介料)	33,257 千円 賃料 1ヶ月分	
・ 不動産仲介料	3,894 千円 土地取得費の 3% + 借地料 1ヶ月分	
・ 開業費	0 千円	
・ 建設期間期中金利	0 千円	
・	千円	
小計	3,478,510 千円	
・ 登録免許税	17,698 千円 (土地+建物)	
・ 不動産取得税	73,743 千円 (土地+建物)	
・ 地価税	0 千円	
・ オープン前固定資産税	0 千円 (土地+建物)	
・ オープン前都計税	0 千円 (土地+建物)	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・		
小計	91,442 千円	

② 年間収入	合計	824,946 千円
a: 賃料収入	399,087 千円 ※ 5 年毎に 0 %UPとする	
b: 事業収入	共益費 151,950 千円 ※ 手数料として 15% 含む)	
・ 駐車場収入	97,236 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 広告収入	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 自販機収入	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする ※他地区事例	
・ 資金運用益	— 千円 ※ 前期繰越金 0 千円×利回り 0.1 %	
・ スポーツ施設収入	28,258 千円	
・ 指定管理料	148,416 千円	
・ その他収入	— 千円	

③ 年間支出(初年度)	合計	740,374 千円
・ 人件費	32,500 千円 人員 5 人 × 人件費 5,000 千円+会社経費(人件費× 30%)	
・ 借地料	46,723 千円 借地面積 7,513 坪 × 平均借地料 518 円/月坪	
・ 共益費	129,157 千円 手数料 15% を除く実費	
・ 修繕維持費(設置許可部分)	12,558 千円 m ² 当たり 50 円 5 年毎に 0 %UP	
・ 損害保険料	3,277 千円 建物取得額 0 千円×料率 0 % 1 年毎に 0 %DOWN	
・ 販促協力金	0 千円	
・ 地価税	0 千円	
・ 固定資産税	34,414 千円	
・ 都市計画税	7,374 千円	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・ 減価償却費	建物本体 53,169 千円 定額法 40 年償却 残価率 10 %	
	付属設備 60,765 千円 定額法 15 年償却 残価率 10 %	
	内装 0 千円 定額法 8 年償却 残価率 10 %	
	コンサルタント費 13,110 千円 定額法 5 年償却 残価率 0 %	
・ 借入金利子	長期A 107,099 千円	
	長期B 0 千円	
	短期 0 千円	
・ 維持管理費(指定管理部分)	240,229 千円	

④ デベロッパー指標	
・ 単年度黒字	初年度
・ 累積黒字	2 年度
・ 投資回収年度	時期繰越金が負債残高を上回る 20 年度
・ 単純利回り(年間収入/初期投資)	23.11%

○概算工事費			
	面積等	工事費単価	工事費
・屋外プール建築工事	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	400 千円/坪	907,500 千円
・管理棟建築工事	1,494.27 m ² / 452.02 坪	800 千円/坪	361,613 千円
・フィットネス建築工事	2,500.00 m ² / 756.25 坪	800 千円/坪	605,000 千円
・温浴施設建築工事	1,600.00 m ² / 484.00 坪	800 千円/坪	387,200 千円
・SSM建築工事	2,975.21 m ² / 900.00 坪	400 千円/坪	360,000 千円
・HC建築工事	2,479.34 m ² / 750.00 坪	400 千円/坪	300,000 千円
・DgS建築工事	1,322.31 m ² / 400.00 坪	400 千円/坪	160,000 千円
・物販建築工事	495.87 m ² / 150.00 坪	400 千円/坪	60,000 千円
・飲食建築工事	396.69 m ² / 120.00 坪	800 千円/坪	96,000 千円
・カフェ建築工事	166.00 m ² / 50.22 坪	800 千円/坪	40,172 千円
	合計		3,237,313 千円

○想定年間収入								
	区画	面積	賃料単価(月坪)	月額賃料	共益費単価(月坪)	共益費月額	敷金	敷金総額
	屋外プール(設置許可)	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	5,000 円	11,344 千円	2,000 円	4,538 千円	6ヶ月	68,063 千円
	管理棟(設置許可)	1,494.27 m ² / 452.02 坪	5,000 円	2,260 千円	2,000 円	904 千円	6ヶ月	13,561 千円
	フィットネス(設置許可)	2,500.00 m ² / 756.25 坪	5,000 円	3,781 千円	2,000 円	1,513 千円	6ヶ月	22,688 千円
	温浴施設(設置許可)	1,600.00 m ² / 484.00 坪	5,000 円	2,420 千円	2,000 円	968 千円	6ヶ月	14,520 千円
	SSM(事業用借地)	2,975.21 m ² / 900.00 坪	5,000 円	4,500 千円	2,000 円	1,800 千円	6ヶ月	27,000 千円
	HC(事業用借地)	2,479.34 m ² / 750.00 坪	5,000 円	3,750 千円	2,000 円	1,500 千円	6ヶ月	22,500 千円
	DgS(事業用借地)	1,322.31 m ² / 400.00 坪	5,000 円	2,000 千円	2,000 円	800 千円	6ヶ月	12,000 千円
	物販(事業用借地)	495.87 m ² / 150.00 坪	10,000 円	1,500 千円	2,000 円	300 千円	6ヶ月	9,000 千円
	飲食(事業用借地)	396.69 m ² / 120.00 坪	10,000 円	1,200 千円	2,000 円	240 千円	6ヶ月	7,200 千円
	カフェ(設置許可)	166.00 m ² / 50.22 坪	10,000 円	502 千円	2,000 円	100 千円	6ヶ月	3,013 千円
	計	18,548.82 m ² / 5,611.02 坪	5,000 円	28,055 千円	2,000 円	11,222 千円	6ヶ月	168,331 千円
	※入居率 100% 想定			28,055 千円		11,222 千円		168,331 千円

	区画	H28年度収益	比率	総額
	駐車場(指定管理)	72,927 千円	1.33 倍	97,236 千円
	スポーツ施設(指定管理)	28,258 千円	1 倍	28,258 千円

○想定年間支出			
	区画	H28年度支出	比率
	緑地維持管理費(指定管理)	197,730 千円	1.21 倍
			総額
			240,229 千円

※「SSM」＝大型スーパーマーケット、「HC」＝ホームセンター、「DgS」＝ドラッグストアとする。

⑥-1) 損益計算書 (オープン前~20年度)

項目	オープン前	オープン年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度		
収入	賃料収入		399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	399,087	
	事業収入		425,860	425,893	425,931	425,932	425,931	425,932	425,930	425,930	425,933	425,939	425,947	425,959	425,972	425,989	426,008	426,030	426,024	426,021	426,020	426,022	
	その他収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入計	0	824,946	824,980	825,018	825,019	825,017	825,019	825,017	825,017	825,020	825,026	825,034	825,045	825,059	825,076	825,095	825,117	825,111	825,108	825,107	825,109	
支出	人件費等		32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	
	借地料		46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	46,723	
	共益費		129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	129,157	
	修繕維持費		12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	12,558	
	損害保険料		3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	3,277	
	販促協力金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	登録免許税	17,698																					
	不動産取得税	73,743																					
	地価税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	固定資産税	0	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	34,414	
	都市計画税	0	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	
	特別土地保有税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事業所税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	減価償却費		127,044	127,044	127,044	127,044	127,044	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	53,169	53,169	53,169	53,169	53,169	
	借入金利子 長期A		107,099	101,744	96,389	91,034	85,679	80,324	74,969	69,614	64,259	58,904	53,549	48,194	42,839	37,484	32,129	26,774	21,420	16,065	10,710	5,355	
借入金利子 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
借入金利子 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
維持管理費(指定管理部分)		240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229	240,229		
支出計	91,442	740,374	735,019	729,664	724,309	718,954	700,489	695,134	689,779	684,424	679,069	673,714	668,359	663,004	657,649	652,295	586,175	580,820	575,465	570,110	564,755		
利益	税引前利益	-91,442	84,573	89,961	95,354	100,710	106,064	124,530	129,883	135,238	140,596	145,957	151,320	156,686	162,055	167,426	172,800	238,942	244,291	249,642	254,997	260,354	
	〃 累積	-91,442	-6,869	83,092	178,446	279,156	385,219	509,749	639,632	774,870	915,466	1,061,423	1,212,743	1,369,429	1,531,483	1,698,909	1,871,710	2,110,651	2,354,942	2,604,584	2,859,581	3,119,935	
	法人税等	0	0	0	43,502	50,355	53,032	62,265	64,941	67,619	70,298	72,978	75,660	78,343	81,027	83,713	86,400	119,471	122,145	124,821	127,498	130,177	
	税引後利益	-91,442	84,573	89,961	51,852	50,355	53,032	62,265	64,941	67,619	70,298	72,978	75,660	78,343	81,027	83,713	86,400	119,471	122,145	124,821	127,498	130,177	

⑥-2) 資金計算書

資金源泉	前期繰越金	0	0	33,118	71,625	72,022	70,923	72,500	70,201	70,578	73,632	79,366	87,780	98,875	112,654	129,117	148,265	170,101	164,243	161,059	160,551	162,721
	自己資金と補助金	0																				
	敷金・保証金	199,543																				
	借入金 長期A	3,569,952																				
	借入金 長期B	0																				
	借入金 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	減価償却費		127,044	127,044	127,044	127,044	127,044	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	113,934	53,169	53,169	53,169	53,169	53,169
税引後利益	-91,442	84,573	89,961	51,852	50,355	53,032	62,265	64,941	67,619	70,298	72,978	75,660	78,343	81,027	83,713	86,400	119,471	122,145	124,821	127,498	130,177	
資金源泉計	3,678,054	211,616	250,123	250,520	249,421	250,998	248,699	249,076	252,130	257,864	266,278	277,373	291,152	307,615	326,763	348,599	342,741	339,557	339,049	341,219	346,067	
資金使途	床取得費等	3,478,510																				
	保証金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金元金返済 長期A		178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498
	借入金元金返済 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金元金返済 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
配当等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金使途計	3,478,510	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	178,498	
剰余	次期繰越金		33,118	71,625	72,022	70,923	72,500	70,201	70,578	73,632	79,366	87,780	98,875	112,654	129,117	148,265	170,101	164,243	161,059	160,551	162,721	167,569
	当期剰余金		33,118	38,506	398	-1,100	1,577	-2,299	377	3,055	5,734	8,414	11,096	13,779	16,463	19,149	21,836	-5,858	-3,184	-508	2,169	4,848
負債残高	敷金・保証金残高		199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543	199,543
	借入金残高 長期A	3,569,952	3,391,454	3,212,956	3,034,458	2,855,960	2,677,462	2,498,964	2,320,466	2,141,968	1,963,470	1,784,972	1,606,474	1,427,976	1,249,478	1,070,980	892,482	713,984	535,486	356,988	178,490	-8
	借入金残高 長期B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金残高 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債残高計	3,569,952	3,391,454	3,212,956	3,034,458	2,855,960	2,677,462	2,498,964	2,320,466	2,141,968	1,963,470	1,784,972	1,606,474	1,427,976	1,249,478	1,070,980	892,482	713,984	535,486	356,988	178,490	-8	

【参考】Case④：設置管理許可制度＋指定管理者制度（a）

●久宝寺緑地の管理運営及び事業手法検討 Case④～初期投資：0%自己資金／100%借入（X年借入・元金均等・年利0%）

a) 所在地	大阪府八尾市	d) 延床面積	15,045.39 m ² (4,551.23 坪)	g) 資金調達	・自己資金 0% 0 千円	・敷金	154,243 千円
b) 敷地面積	384,000.00 m ² (116,160.00 坪)	e) 賃貸面積	15,045.39 m ² (4,551.23 坪)		・借入A 100% 2,973,868 千円 (X年・元金均等・年利0%)	・その他補助金等	千円
c) 施設構成	緑地全体/収益施設	f) 階数	0 階建て		・借入B 0% 千円 (20年・元利均等・年利3%)	合計	千円

① 初期投資	合計	2,973,868 千円
・ 土地取得費	0 千円 (0.00 m ² : 0.00 坪) × 0 千円/坪	
・ 工事費計	2,733,485 千円	
・ 設計費	82,005 千円 建築費 × 3%	
・ コンサルタント費	54,670 千円 建築費 × 2%	
・ リーシング料(不動産仲介料)	25,707 千円 賃料 1 ヶ月分	
・ 不動産仲介料	1,737 千円 土地取得費の 3% + 借地料 1 ヶ月分	
・ 開業費	0 千円	
・ 建設期間期中金利	0 千円	
・	千円	
小計	2,897,604 千円	
・ 登録免許税	14,761 千円 (土地+建物)	
・ 不動産取得税	61,503 千円 (土地+建物)	
・ 地価税	0 千円	
・ オープン前固定資産税	0 千円 (土地+建物)	
・ オープン前都計税	0 千円 (土地+建物)	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・		
小計	76,264 千円	

② 年間収入	合計	692,040 千円
a: 賃料収入	308,487 千円 ※ 5 年毎に 0 %UPとする	
b: 事業収入	共益費 109,230 千円 ※ 手数料として 15% 含む)	
・ 駐車場収入	97,236 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 広告収入	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 自販機収入	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする ※他地区事例	
・ 資金運用益	— 千円 ※ 前期繰越金 0 千円 × 利回り 0.1 %	
・ スポーツ施設収入	28,258 千円	
・ 指定管理料	148,830 千円	
・ その他収入	— 千円	
・	千円	
・	千円	

③ 年間支出(初年度)	合計	628,875 千円
・ 人件費	32,500 千円 人員 5 人 × 人件費 5,000 千円 + 会社経費(人件費 × 30%)	
・ 借地料	20,846 千円 借地面積 5,733 坪 × 平均借地料 303 円/月坪	
・ 共益費	92,845 千円 手数料 15% を除く実費	
・ 修繕維持費(設置許可部分)	9,027 千円 m ² 当たり 50 円 5 年毎に 0 %UP	
・ 損害保険料	2,733 千円 建物取得額 0 千円 × 料率 0 % 1 年毎に 0 %DOWN	
・ 販促協力金	0 千円	
・ 地価税	0 千円	
・ 固定資産税	28,702 千円	
・ 都市計画税	6,150 千円	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・ 減価償却費	建物本体 44,344 千円 定額法 40 年償却 残価率 10 %	
	付属設備 50,679 千円 定額法 15 年償却 残価率 10 %	
	内装 0 千円 定額法 8 年償却 残価率 10 %	
	コンサルタント費 10,934 千円 定額法 5 年償却 残価率 0 %	
・ 借入金利息	長期A 89,216 千円	
	長期B 0 千円	
	短期 0 千円	
・ 維持管理費(指定管理部分)	240,898 千円	

④ デベロッパ－指標	
・ 単年度黒字	初年度
・ 累積黒字	2 年度
・ 投資回収年度	時期繰越金が負債残高を上回る — 年度
・ 単純利回り(年間収入/初期投資)	23.27%

○概算工事費			
	面積等	工事費単価	工事費
・ 屋外プール建築工事	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	400 千円/坪	907,500 千円
・ 管理棟建築工事	1,494.27 m ² / 452.02 坪	800 千円/坪	361,613 千円
・ フィットネス建築工事	2,500.00 m ² / 756.25 坪	800 千円/坪	605,000 千円
・ 温浴施設建築工事	1,600.00 m ² / 484.00 坪	800 千円/坪	387,200 千円
・ カフェ建築工事	166.00 m ² / 50.22 坪	800 千円/坪	40,172 千円
・ 飲食建築工事	793.39 m ² / 240.00 坪	800 千円/坪	192,000 千円
・ 物販建築工事	991.74 m ² / 300.00 坪	800 千円/坪	240,000 千円
	合計		2,733,485 千円

○経済条件想定								
	区画	面積	賃料単価(月坪)	月額賃料	共益費単価(月坪)	共益費月額	敷金	敷金総額
	屋外プール(設置許可)	7,500.00 m ² / 2,268.75 坪	5,000 円	11,344 千円	2,000 円	4,538 千円	6 ヶ月	68,063 千円
	管理棟(設置許可)	1,494.27 m ² / 452.02 坪	5,000 円	2,260 千円	2,000 円	904 千円	6 ヶ月	13,561 千円
	フィットネス(設置許可)	2,500.00 m ² / 756.25 坪	5,000 円	3,781 千円	2,000 円	1,513 千円	6 ヶ月	22,688 千円
	温浴施設(設置許可)	1,600.00 m ² / 484.00 坪	5,000 円	2,420 千円	2,000 円	968 千円	6 ヶ月	14,520 千円
	カフェ(設置許可)	166.00 m ² / 50.22 坪	10,000 円	502 千円	2,000 円	100 千円	6 ヶ月	3,013 千円
	飲食(設置許可)	793.39 m ² / 240.00 坪	10,000 円	2,400 千円	2,000 円	480 千円	6 ヶ月	14,400 千円
	物販(設置許可)	991.74 m ² / 300.00 坪	10,000 円	3,000 千円	2,000 円	600 千円	6 ヶ月	18,000 千円
	計	6,051.12 m ² / 1,830.47 坪	6,612 円	12,103 千円	2,000 円	3,661 千円	6 ヶ月	72,620 千円
	※入居率 100% 想定			12,103 千円		3,661 千円		72,620 千円
	区画	H28年度収益	比率	総額				
	駐車場(指定管理)	72,927 千円	1.33 倍	97,236 千円				
	スポーツ施設(指定管理)	28,258 千円	1 倍	28,258 千円				

○想定年間支出				
	区画	H28年度支出	比率	総額
	緑地維持管理費(指定管理)	197,730 千円	1.22 倍	240,898 千円

⑥-1) 損益計算書 (オープン前~20年度)

項目	オープン前	オープン年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度		
収入	賃料収入		308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	308,487	
	事業収入		383,553	383,574	383,599	383,603	383,598	383,596	383,591	383,587	383,586	383,588	383,591	383,597	383,605	383,615	383,627	383,642	383,634	383,627	383,623	383,622	
	その他収入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	収入計	0	692,040	692,060	692,085	692,090	692,085	692,083	692,077	692,074	692,073	692,075	692,078	692,084	692,092	692,102	692,114	692,129	692,120	692,114	692,110	692,108	
支出	人件費等		32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	
	借地料		20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	20,846	
	共益費		92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	92,845	
	修繕維持費 (設置許可部分)		9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	9,027	
	損害保険料		2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	2,733	
	販促協力金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	登録免許税	14,761																					
	不動産取得税	61,503																					
	地価税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	固定資産税	0	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	28,702	
	都市計画税	0	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	6,150	
	特別土地保有税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	事業所税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	減価償却費		105,957	105,957	105,957	105,957	105,957	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	44,344	44,344	44,344	44,344	44,344	
	借入金利子 長期A		89,216	84,755	80,294	75,834	71,373	66,912	62,451	57,991	53,530	49,069	44,608	40,147	35,687	31,226	26,765	22,304	17,843	13,383	8,922	4,461	
	借入金利子 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金利子 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
維持管理費 (指定管理部分)		240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898	240,898		
支出計	76,264	628,875	624,414	619,953	615,492	611,032	595,637	591,176	586,715	582,255	577,794	573,333	568,872	564,411	559,951	555,490	500,350	495,889	491,429	486,968	482,507		
税引前利益	-76,264	63,165	67,646	72,132	76,597	81,054	96,446	100,901	105,359	109,819	114,281	118,745	123,212	127,680	132,151	136,624	191,779	196,231	200,686	205,142	209,601		
繰越利益	-76,264	-13,099	54,548	126,680	203,277	284,330	380,776	481,678	587,037	696,855	811,136	929,881	1,053,093	1,180,773	1,312,924	1,449,549	1,641,327	1,837,558	2,038,244	2,243,386	2,452,988		
法人税等	0	0	0	25,208	38,299	40,527	48,223	50,451	52,679	54,909	57,140	59,373	61,606	63,840	66,076	68,312	95,889	98,115	100,343	102,571	104,801		
税引後利益	-76,264	63,165	67,646	46,924	38,299	40,527	48,223	50,451	52,679	54,909	57,140	59,373	61,606	63,840	66,076	68,312	95,889	98,115	100,343	102,571	104,801		

⑥-2) 資金計算書

資金源泉	前期繰越金	0	0	20,429	45,339	49,527	45,090	42,880	37,433	34,213	33,223	34,462	37,932	43,634	51,570	61,740	74,145	88,787	80,327	74,094	70,088	68,310
	自己資金と補助金	0																				
	敷金・保証金	154,243																				
	借入金 長期A	2,973,868																				
	借入金 長期B	0																				
	借入金 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	減価償却費		105,957	105,957	105,957	105,957	105,957	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	95,023	44,344	44,344	44,344	44,344	44,344
税引後利益	-76,264	63,165	67,646	46,924	38,299	40,527	48,223	50,451	52,679	54,909	57,140	59,373	61,606	63,840	66,076	68,312	95,889	98,115	100,343	102,571	104,801	
資金源泉計	3,051,847	169,122	194,032	198,220	193,783	191,573	186,126	182,906	181,916	183,155	186,625	192,327	200,263	210,433	222,838	237,480	229,020	222,787	218,781	217,003	217,454	
資金使途	床取得費等	2,897,604																				
	保証金返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金元金返済 長期A		148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693
	借入金元金返済 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金元金返済 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
配当等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資金使途計	2,897,604	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	148,693	
剰余	次期繰越金		20,429	45,339	49,527	45,090	42,880	37,433	34,213	33,223	34,462	37,932	43,634	51,570	61,740	74,145	88,787	80,327	74,094	70,088	68,310	
	当期剰余金		20,429	24,910	4,188	-4,438	-2,210	-5,447	-3,220	-991	1,239	3,470	5,702	7,936	10,170	12,405	14,642	-8,460	-6,234	-4,006	-1,778	
負債残高	敷金・保証金残高		154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	154,243	
	借入金残高 長期A	2,973,868	2,825,175	2,676,482	2,527,789	2,379,096	2,230,403	2,081,710	1,933,017	1,784,324	1,635,631	1,486,938	1,338,245	1,189,552	1,040,859	892,166	743,473	594,780	446,087	297,394	148,701	
	借入金残高 長期B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	借入金残高 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
負債残高計	2,973,868	2,825,175	2,676,482	2,527,789	2,379,096	2,230,403	2,081,710	1,933,017	1,784,324	1,635,631	1,486,938	1,338,245	1,189,552	1,040,859	892,166	743,473	594,780	446,087	297,394	148,701		

【参考】Case⑤：設置管理許可制度＋指定管理者制度（b）

●久宝寺緑地の管理運営及び事業手法検討 Case⑤ ～ 初期投資：0%自己資金／100%借入（X年借入・元金均等・年利0%）

a) 所在地	大阪府八尾市	d) 延床面積	166.00 m ² (50.22 坪)	g) 資金調達	・自己資金 0% 0 千円	・敷金 3,013 千円
b) 敷地面積	384,000.00 m ² (116,160.00 坪)	e) 賃貸面積	166.00 m ² (50.22 坪)	・借入A 100% 43,819 千円 (X年・元金均等・年利0%)	・その他補助金等 千円	
c) 施設構成	緑地全体/収益施設	f) 階数	0 階建て	・借入B 0% 千円 (20年・元利均等・年利3%)	合計 千円	

① 初期投資	合計	43,819 千円
・ 土地取得費	0 千円 (0.00 m ² : 0.00 坪) × 0 千円/坪	
・ 工事費計	40,172 千円	
・ 設計費	1,205 千円 建築費 × 3%	
・ コンサルタント費	803 千円 建築費 × 2%	
・ リーシング料(不動産仲介料)	502 千円 賃料 1ヶ月分	
・ 不動産仲介料	15 千円 土地取得費の 3% + 借地料 1ヶ月分	
・ 開業費	0 千円	
・ 建設期間中金利	0 千円	
・	千円	
小計	42,698 千円	
・ 登録免許税	217 千円 (土地+建物)	
・ 不動産取得税	904 千円 (土地+建物)	
・ 地価税	0 千円	
・ オープン前固定資産税	0 千円 (土地+建物)	
・ オープン前都計税	0 千円 (土地+建物)	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・		
小計	1,121 千円	

② 年間収入	合計	416,231 千円
a: 賃料収入	6,026 千円 ※ 5 年毎に 0 %UPとする	
b: 事業収入	共益費 95,064 千円 ※ 手数料として 15% 含む)	
・ 駐車場収入	28,258 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 広告収入	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 自販機収入	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする	
・ 資金運用益	— 千円 ※ 1 年毎に 0 %UPとする ※他地区事例	
・ スポーツ施設収入	28,258 千円 ※ 前期繰越金 0 千円 × 利回り 0.1 %	
・ 指定管理料	153,018 千円	
・ 仮設プール収入	105,606 千円	
・ その他収入	— 千円	

③ 年間支出(初年度)	合計	398,352 千円
・ 人件費	32,500 千円 人員 5 人 × 人件費 5,000 千円+会社経費(人件費 × 30%)	
・ 借地料	183 千円 借地面積 50 坪 × 平均借地料 303 円/月坪	
・ 共益費	1,024 千円 手数料 15% を除く実費	
・ 修繕維持費(設置許可部分)	100 千円 m ² 当たり 50 円 5 年毎に 0 %UP	
・ 損害保険料	40 千円 建物取得額 0 千円 × 料率 0 % 1 年毎に 0 %DOWN	
・ 販促協力金	0 千円	
・ 地価税	0 千円	
・ 固定資産税	422 千円	
・ 都市計画税	90 千円	
・ 特別土地保有税	0 千円	
・ 事業所税	0 千円	
・ 減価償却費	建物本体 652 千円 定額法 40 年償却 残価率 10 %	
	付属設備 745 千円 定額法 15 年償却 残価率 10 %	
	内装 0 千円 定額法 8 年償却 残価率 10 %	
	コンサルタント費 161 千円 定額法 5 年償却 残価率 0 %	
・ 借入金利子	長期A 1,315 千円	
	長期B 0 千円	
	短期 0 千円	
・ 維持管理費(指定管理部分)	247,677 千円	
・ 仮設プール整備・運営費	113,444 千円	

④ デベロッパーズ指標	
・ 単年度黒字	初年度
・ 累積黒字	初年度
・ 投資回収年度	時期繰越金が負債残高を上回る 初年度
・ 単純利回り(年間収入/初期投資)	949.89%

○概算工事費		
	面積等 工事費単価 工事費	
・ 屋外プール建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪 400 千円/坪	0 千円
・ 管理棟建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪 800 千円/坪	0 千円
・ フィットネス建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪 800 千円/坪	0 千円
・ 温浴施設建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪 800 千円/坪	0 千円
・ NSC/飲食建築工事	0.00 m ² / 0.00 坪 800 千円/坪	0 千円
・ カフェ建築工事	166.00 m ² / 50.22 坪 800 千円/坪	40,172 千円
合計		40,172 千円

○想定年間収入		
	区画 面積 賃料単価(月坪) 月額賃料 共益費単価(月坪) 共益費月額 敷金 敷金総額	
屋外プール(設置許可)	0.00 m ² / 0.00 坪 4,000 円 0 千円 2,000 円 0 千円 6ヶ月 0 千円	
管理棟(設置許可)	0.00 m ² / 0.00 坪 4,000 円 0 千円 2,000 円 0 千円 6ヶ月 0 千円	
フィットネス(設置許可)	0.00 m ² / 0.00 坪 4,000 円 0 千円 2,000 円 0 千円 6ヶ月 0 千円	
温浴施設(設置許可)	0.00 m ² / 0.00 坪 4,000 円 0 千円 2,000 円 0 千円 6ヶ月 0 千円	
NSC/飲食	0.00 m ² / 0.00 坪 6,500 円 0 千円 2,000 円 0 千円 6ヶ月 0 千円	
カフェ(設置許可)	166.00 m ² / 50.22 坪 10,000 円 502 千円 2,000 円 100 千円 6ヶ月 3,013 千円	
計	166.00 m ² / 50.22 坪 10,000 円 502 千円 2,000 円 100 千円 6ヶ月 3,013 千円	
※入居率 100% 想定		502 千円 100.4 千円 3,013 千円

	区画 H28年度収益 比率 総額
駐車場(指定管理)	72,927 千円 1.3 倍 97,236 千円
スポーツ施設(指定管理)	28,258 千円 1 倍 28,258 千円

	区画 利用者数 利用料金 総額
仮設プール(夏季)	66,004 人 1,600 円 105,606 千円

○想定年間支出	
	区画 H28年度支出 比率 総額
緑地維持管理費(指定管理)	197,730 千円 1.3 倍 247,677 千円

	区画 整備費 運営費 総額
仮設プール(夏季)	84000 千円 29444 千円 113444 千円

⑥-1) 損益計算書 (オープン前~20年度)

項目	オープン前	オープン年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
収入																					
賃料収入		6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026	6,026
事業収入		410,205	410,214	410,223	410,231	410,239	410,248	410,256	410,265	410,273	410,282	410,290	410,299	410,308	410,316	410,325	410,334	410,342	410,351	410,359	410,368
その他収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	0	416,231	416,240	416,248	416,257	416,265	416,274	416,282	416,291	416,299	416,308	416,316	416,325	416,333	416,342	416,351	416,360	416,368	416,376	416,385	416,393
支出																					
人件費等		32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500	32,500
借地料		183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
共益費		1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024
修繕維持費		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
損害保険料		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
販促協力金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
登録免許税	217																				
不動産取得税	904																				
地価税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産税	0	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422
都市計画税	0	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
特別土地保有税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業所税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費		1,557	1,557	1,557	1,557	1,557	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	652	652	652	652	652
借入金利子 長期A		1,315	1,249	1,183	1,117	1,052	986	920	854	789	723	657	592	526	460	394	329	263	197	131	66
借入金利子 長期B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金利子 短期		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
維持管理費(指定管理部分)		247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677	247,677
仮設プール整備・運営費		113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444	113,444
支出計	1,121	398,352	398,286	398,221	398,155	398,089	397,863	397,797	397,731	397,666	397,600	397,534	397,468	397,403	397,337	397,271	396,461	396,395	396,329	396,263	396,198
利益																					
税引前利益	-1,121	17,879	17,954	18,028	18,102	18,176	18,411	18,485	18,559	18,634	18,708	18,782	18,856	18,931	19,005	19,080	19,899	19,973	20,047	20,121	20,196
〃 累積	-1,121	16,758	34,712	52,739	70,841	89,018	107,429	125,914	144,473	163,106	181,814	200,596	219,453	238,383	257,389	276,468	296,367	316,340	336,387	356,509	376,704
法人税等	0	7,819	8,977	9,014	9,051	9,088	9,205	9,243	9,280	9,317	9,354	9,391	9,428	9,465	9,503	9,540	9,949	9,986	10,024	10,061	10,098
税引後利益	-1,121	10,060	8,977	9,014	9,051	9,088	9,205	9,243	9,280	9,317	9,354	9,391	9,428	9,465	9,503	9,540	9,949	9,986	10,024	10,061	10,098

⑥-2) 資金計算書

前期繰越金	0	0	9,426	17,769	26,149	34,567	43,021	51,432	59,880	68,365	76,887	85,447	94,043	102,677	111,348	120,056	128,801	137,211	145,658	154,142	162,664
自己資金と補助金	0																				
敷金・保証金	3,013																				
借入金 長期A	43,819																				
借入金 長期B	0																				
借入金 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減価償却費		1,557	1,557	1,557	1,557	1,557	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396	652	652	652	652	652
税引後利益	-1,121	10,060	8,977	9,014	9,051	9,088	9,205	9,243	9,280	9,317	9,354	9,391	9,428	9,465	9,503	9,540	9,949	9,986	10,024	10,061	10,098
資金源泉計	45,711	11,617	19,960	28,340	36,758	45,212	53,623	62,071	70,556	79,078	87,638	96,234	104,868	113,539	122,247	130,992	139,402	147,849	156,333	164,855	173,413
資金使途																					
床取得費等	42,698																				
保証金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元金返済 長期A	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191
借入金元金返済 長期B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金元金返済 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
配当等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資金使途計	42,698	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191	2,191
次期繰越金		9,426	17,769	26,149	34,567	43,021	51,432	59,880	68,365	76,887	85,447	94,043	102,677	111,348	120,056	128,801	137,211	145,658	154,142	162,664	171,222
当期剰余金		9,426	8,343	8,380	8,417	8,454	8,411	8,448	8,485	8,522	8,559	8,597	8,634	8,671	8,708	8,745	8,410	8,447	8,484	8,521	8,559
敷金・保証金残高		3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013	3,013
借入金残高 長期A	43,819	41,628	39,437	37,246	35,055	32,864	30,673	28,482	26,291	24,100	21,909	19,718	17,527	15,336	13,145	10,954	8,763	6,572	4,381	2,190	-1
借入金残高 長期B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金残高 短期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債残高計	43,819	41,628	39,437	37,246	35,055	32,864	30,673	28,482	26,291	24,100	21,909	19,718	17,527	15,336	13,145	10,954	8,763	6,572	4,381	2,190	-1

4-3 施設機能等の整理

(1) 基本コンセプト

1) これまでの考え方

① 久宝寺緑地の方針・将来ビジョン

久宝寺緑地の魅力の更なる向上を目指し、方針・将来ビジョンが設定されている。

表 4-7 久宝寺緑地の方針・将来ビジョン

方針	地域との関係性・緑地のレクリエーション性の再考
将来ビジョン	「公園と街が融合し、持続し、発展し続ける公園」 ～公園が媒体となり、地域の担い手がゲストを迎える舞台～

出典：久宝寺緑地東地区基本設計及びワークショップ等業務委託報告書（平成 27 年度）

② 府営公園全体の方向性と取組方針

府営公園の管理運営について、府と指定管理者が共有し、一体となって推進できるよう、府は平成 29 年 3 月に概ね 10 年先を見据えた管理運営の基本的な方向性を整理した。

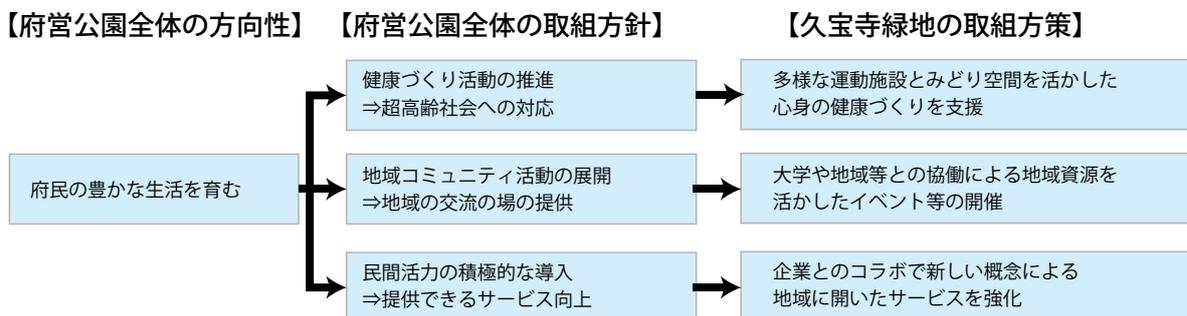


図 4-18 府公園全体の方向性と取組方針

出典：府営公園の管理運営の方向性（平成 29 年 3 月）

2) 見直しの考え方

方針・将来ビジョンと整合を図り、マーケットサウンディング調査結果から、下記の点に考慮し整備を進める。

- ・公園全体での収益性を考慮
- ・プールは通年利用を可能とする
- ・プールはレジャー性の非常に高い大規模なものにするなどの特徴づけを行う
- ・野球場や陸上競技場などの積極的な活用
- ・マルシェなどのイベントや効果的な誘客活動
- ・子どもの遊具があることから近隣住民の安定した来訪のためカフェ等の整備
- ・広域防災拠点として備蓄品の保管、緊急時の避難所としての活用
- ・公園のレジャー要素と健康増進要素のバランスの考慮

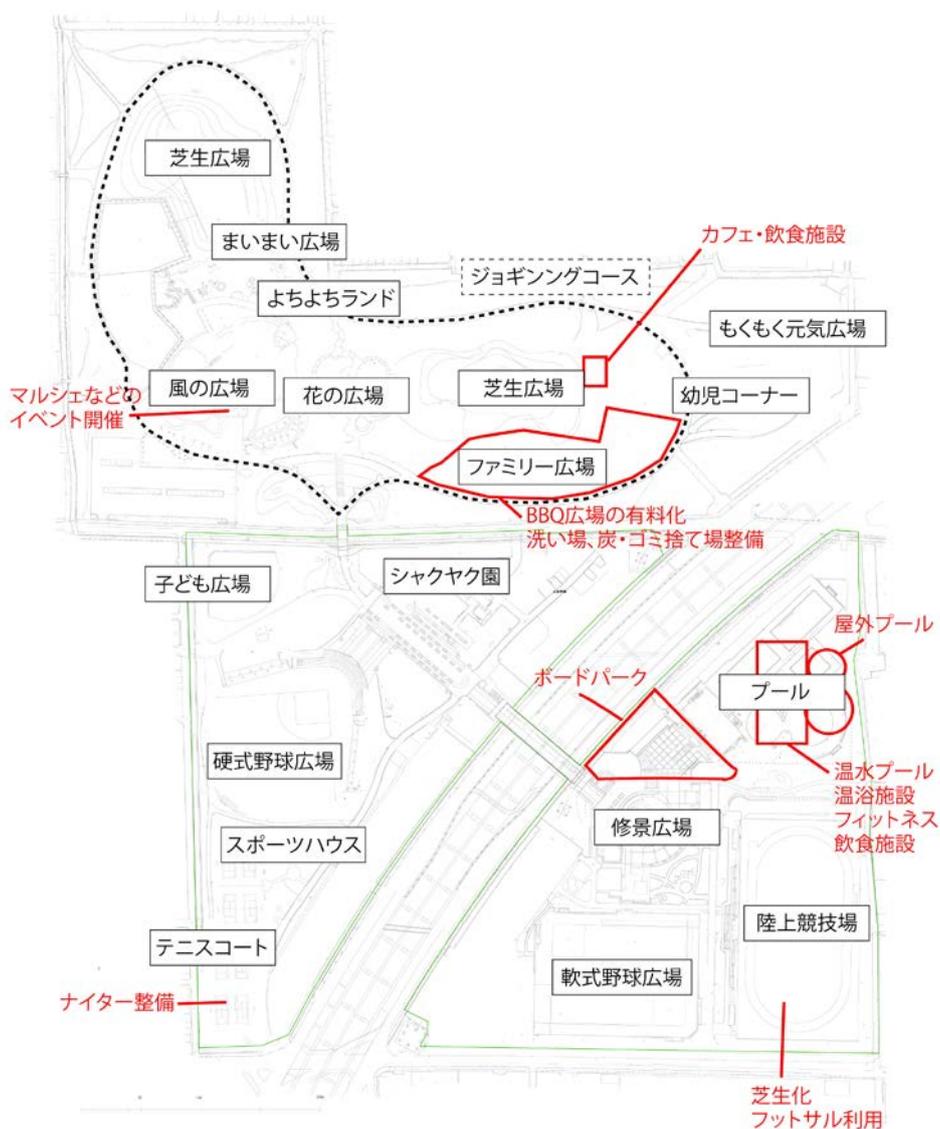


図 4-19 マーケットサウンディング調査結果整備箇所（北・中・東地区）

(2) エリアの考え方

北地区は「よちよちランド」や「もくもく元気広場」など、子どもが遊ぶ広場が集中していることや、BBQができるファミリー広場があることを活かし、「にぎわいエリア」とする。風の広場では、マルシェなどのイベントを継続し、地域コミュニティ活動の展開ができる場として整備する。

中地区・東地区は陸上競技場や硬式野球場などアクティブに活動するスポーツ施設が集積していることを活用し、「アクティブスポーツエリア」とする。民間活力の導入を積極的に導入し、サービス・魅力の向上を図る。

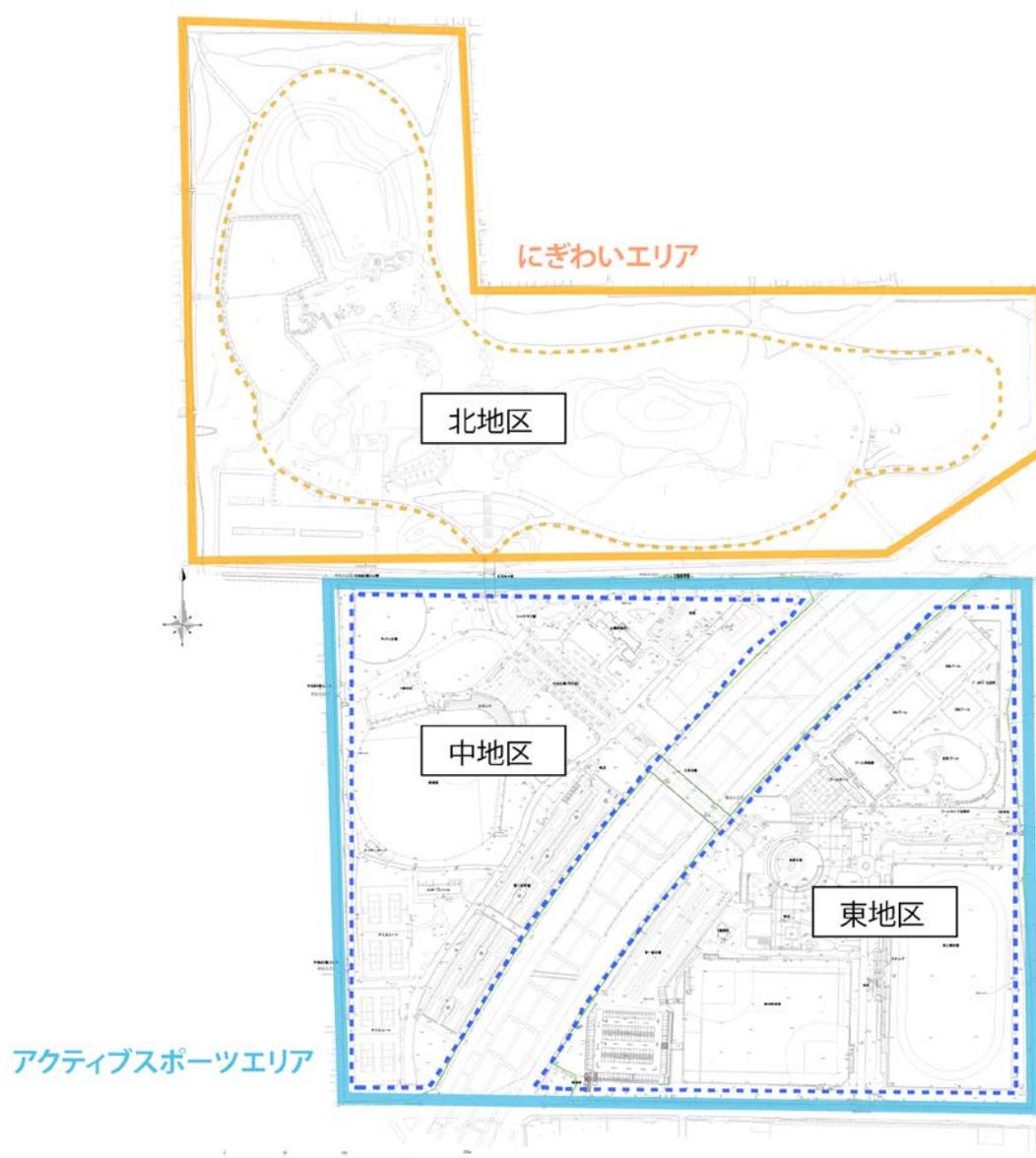


図 4-20 エリアの考え方 (北・中・東地区)

(4) 規模

ゾーンごとの整備施設を分類し、規模を算出する。

1) にぎわいエリア（北地区）

【位置付け及び役割】

にぎわいエリアには地域のイベント会場となっている風の広場があることや、幼児を連れた家族連れが訪れるふれあい広場があることから、訪れる人が休憩・交流ができるようカフェなどの休憩施設を設け利便性を図る。また、BBQ 広場の設備を充実させ、よりにぎわいあふれる広場とする。

【整備施設】

カフェ、BBQ 広場での洗い場、炭・ゴミ捨て場

【規模】

●カフェ

整備項目	面積
カフェ	83 m ² （客席数 50 席） 参照：用途・業態事業特性データファイル（複合型カフェ）

●BBQ 広場

整備項目	面積
洗い場	4,500 m ² （ファミリー広場）
炭・ゴミ捨て場	

2) アクティブスポーツエリア (中・東地区)

【位置付け及び役割】

硬式・軟式野球場やテニスコートなど、スポーツ施設が集積することから、アクティブに活動する人を対象としたゾーンとし、種目ごとにエリア分けを行う。また、屋外プールしかなかったプール施設にフィットネスや温浴施設・飲食施設を設けることで、プール以外のスポーツをする人も、休憩ができ、園内で1日過ごすことができるように整備する。

【整備施設】

ボードパーク、プール施設、球技場、陸上競技場のナイター設備、陸上競技場の芝生化

【規模】

●ボードパーク

整備項目	面積
フィールド整備、レール等	3,023 m ² (現在のプールゲート前エリア)

●プール施設

整備項目	面積
屋外プール	現行プール面積の半分を屋外プールとする。 水面積 2,500 m ² プールサイド 5,000 m ²
屋外プール管理棟	1,494.27 m ²
フィットネス (屋内プール含む)	2,500 m ² 参照：用途・業態事業特性データファイル (フィットネスクラブ)
温浴施設 (飲食施設含む)	1,600 m ² 参照：用途・業態事業特性データファイル (スーパー銭湯)

●球技場

整備項目	面積
ナイター整備	6,800 m ² (テニスコート面積) 15,000 m ² (軟式野球場) 14,000 m ² (硬式野球場) 20,000 m ² (陸上競技場面積)

●陸上競技場の芝生化

整備項目	面積
芝生化	20,000 m ² (陸上競技場面積)

4-4 官民連携事業化モデルプランの作成

先述した事業スキーム（案）で最も民間企業の参画が期待される手法である「PFI＋設置管理許可制度＋指定管理者制度」について、官民連携事業モデルプランを作成する。

（1）運営内容の検討

1) PFI 事業

① PFI 事業の対象施設

PFI 事業の対象施設（以下、対象施設）を以下の通りとする。

○久宝寺緑地プール（屋外）

- ・水面積：2,500 m²、プールサイド：5,000 m²

○フィットネスジム（屋内プール含む）

- ・延床面積：2,500 m²

○温浴施設

- ・延床面積：1,600 m²

② PFI 事業の範囲

a) 対象施設の設計・建設

PFI 事業者は、府の要求性能を満たす対象施設の設計及び建設を創意工夫のもとに行う。この設計及び建設には、これらを実施する上で必要な関連業務が含まれる。

b) 対象施設の事業期間中の維持管理・運營業務等

対象施設については、PFI 事業者が施設整備後、府が施設を所有し PFI 事業者に施設の維持管理業務と運營業務を委託する。

なお、運營業務には、施設の利用受付、料金徴収業務等の施設提供業務、施設利用者へのサービスの提供業務を含むものとする。PFI 事業者は、対象施設の活用促進を図るための提案を行い、実行するものとし、施設の提案にあたっては対象施設の活用促進を図るための創意工夫を設計に盛り込むこととする。

また、対象施設の対規模修繕については別途、府から PFI 事業者への発注をするものとする。

③ PFI 事業者の収入

PFI 事業者の収入は、対象施設の完成時以降に府が支払う建物代金（割賦金）と、運営段階で発生する対象施設の維持管理・運營業務受託費の他、施設利用者からの料金収入からなる。

2) 指定管理者制度

① 指定管理の対象施設

指定管理者制度の対象施設を以下の通りにする。

○特定公園施設

- ・都市公園の出入口と国土交通省令等で定める主要な公園施設との間の経路及び駐車場と屋根付広場等との間の経路を構成する園路及び広場
(芝生広場：32,000 m²、花の広場 9,000 m²、修景広場：10,000 m²、もくもく元気広場：7,880 m²、まいまい広場：7,000 m²、シャクヤク園：2,300 m² 等)
- ・休憩所、駐車場、便所、管理事務所、掲示板、標識 等

○有料公園施設（プール/フィットネス/温浴施設を除く）

- ・野球場：14,000 m²、陸上競技場：20,000 m²、テニスコート：6,800 m²、
スポーツハウス：延べ面積 333.74 m²、売店 4 カ所 等

② 指定管理の範囲

指定管理者は、「府営公園管理要領」及び「久宝寺緑地管理マニュアル」に基づき、公園内の施設の利用、維持、保全及び運営に係る包括的な管理を行う。

a) 有料公園施設の利用に関する業務

指定管理者は、有料公園施設の受付・予約、使用の許可、料金の徴収等の業務を行うとともに、有料施設の利用促進を積極的に行い、利用料金収入の増収に努める。

b) 運営管理業務

案内、利用指導、警備、苦情対応、府民共同、自然環境保全等、公園施設の運営に係る業務を行う。なお、公園では周辺地域の企業や地域住民、ボランティア等の団体と連携した利用促進及び地域活性化等、陸上競技場等の有料施設における特典・サービスの実施等による公園の活性化を積極的に進めるものとする。

c) 維持管理業務

指定管理者は、植物管理、清掃、施設保守点検、補修修繕、安全衛生管理等の公園機能の維持管理業務を行い、公園利用者への快適な公園環境の提供を行う。

③ 指定管理者の収入

指定管理者の収入は、府から支払われる指定管理料の他、有料公園施設における収入及び公園内でのイベント・大会等による料金収入からなる。なお、有料公園施設の収益が想定収入額を上回った場合は、公園の維持管理費に充当するものとする。

(2) 民間事業者の参画条件

1) SPC/構成会社の条件

(ア) 日本国内に営業所又は事務所を有していること

(イ) 府税、法人税並びに地方消費税に係る徴収金を完納していること

(ウ) 次の①から⑦までのいずれにも該当しないこと

- ① 地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により府又は他の地方公共団体から指定を取り消され、その取り消しの日から 2 年を経過しないもの
- ② 地方自治法施行令 (昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 の規定により一般競争入札の参加資格を有しないもの
- ③ 会社更生法 (平成 14 年法律第 154 号) 第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て (同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件 (以下「旧更生事件」という。) に係る同法による改正前の会社更生法 (昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。) 第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。) をした者又は更生手続開始の申立てをされた者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定 (旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。) を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定 (旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。) があつた場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかつた者又は更生手続開始の申立てをなされなかつた者とみなす。
- ④ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律 (平成 17 年法律第 87 号) 第 64 条による改正前の商法 (明治 32 年法律第 48 号) 第 381 条第 1 項 (会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。) の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- ⑤ 民事再生法 (平成 11 年法律第 225 号) 第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者 (同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。)、会社更生法 (平成 14 年法律第 154 号) 第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者 (同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。)、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者
- ⑥ 募集要項の配付開始の日から審査結果の公表の日までの期間について、大阪府入札参加停止要綱に基づき入札参加停止の措置を受けているもの
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に掲げる暴力団、大阪府暴力団排除条例施行規則 (平成 23 年大阪府公安委員会規則第 3 号) 第 3 条の規定による暴力団密接関係者及びそれらの利益となる活動を行う者

2) 各業務に主として当たる者の条件

SPC の構成会社及び協力会社のうち、各業務に主として当たるものは、以下に示す要件を満たすものとする。

(ア) 建築設計業務を行う者

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年間に完了した公共施設又は商業施設の実設計の実績を有すること。ただし、複数の者で設計業務を行う場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。

(イ) 建築物の建設業務を行う者

- ① 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事の特定建設業の許可を受けた者であること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。
- ② 建築物の建設を行う者の直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評定値が 700 点以上であり、かつ特定建設業許可を有すること。ただし、複数の者で施工する場合は、主たる部分を担当する企業が本要件を満たしていればよいものとする。
- ③ 建築物の建設を行う者の主たる営業所及び入札契約等の権限を委託された支店・営業所等の所在地が大阪府内にあること。
- ④ 第一次審査書類受付最終日までの過去 5 年間に完了した、公共施設又は商業施設の建築一式工事（新築、増築又は改築）の実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 50%以上である者に限る。ただし、複数の者で施工する場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。
- ⑤ 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

(ウ) 建築物の工事監理業務を行う者

- ① 建築士法第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- ② 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年間に完了した公共施設又は商業施設の設計又は工事監理の実績を有すること。ただし、複数の者で工事監理業務を行う

場合は、主たる部分を担当する企業が当該実績を有していればよいものとする。

(エ) 維持管理業務を行う者 (①、②についてはいずれか一方)

- ① 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年間に、公園又は公園施設における維持管理業務の実績が 1 件以上あること。
- ② 公園及び各公園施設における維持管理業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有していること。
- ③ 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

(オ) 運營業務を行う者 (①、②についてはいずれか一方)

- ① 第一次審査書類の受付最終日までの過去 5 年間に、公園又は公園施設における運營業務の実績が 1 件以上あること。
- ② 公園及び公園施設における運營業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有していること。
- ③ 業務を実施するために必要となる資格等を有する者を本事業に配置することが可能なこと。

4-5 リスク分担の検討

府の責任により発生したリスク以外は民間事業者のリスクとする。

段階	種類	内容	負担者		
			府	民間事業者	
共通	法令・条例等の変更	管理業務に影響のある法令・条例等の変更（他の項目に記載されているものを除く）		○	
	金利	金利の変動		○	
	資金調達	必要な資金確保		○	
	利用者、周辺地域及び住民への対応	公園利用者及び地域住民などから苦情等対応地域との協調		○	
	安全性の確保	管理業務における安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む。）		○	
	第三者賠償	維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○	
	事業の中止・延期		府の責任による遅延・中止	○	
事業者の責任による遅延・中止				○	
事業者の事業放棄・破綻				○	
応募段階	応募コスト	応募コストの負担		○	
	資金調達	必要な資金の確保		○	
準備段階	引継コスト	管理業務の引継コストの負担		○	
維持管理・運営段階	維持補修等	物価	物価変動		○
			事業者の発意により行う施設・設備等の維持補修		○
			府の発意により行う施設・設備等の維持補修	○	
			施設・設備等の保守点検 （法定点検及び日常の維持補修含む。）		○
			施設・設備等の経年劣化による改修 （法定点検及び日常の維持補修含む。）	○	
			施設・設備等の経年劣化による修繕・維持補修 （管理上緊急を要するもの）		○
			事故・火災による施設・設備等の維持補修		○
			天災その他不可抗力による施設躯体、設備等の損壊復旧	協議事項	
		法令改正により必要となった施設躯体の維持補修（施設利用者の生命身体の安全確保を目的として施設躯体の改修が必要となった場合）	○		
	天災地不可抗力による事業中止等	大規模な災害等による事業中止等	協議事項		
市場環境の変化	利用者の減少、競合施設の増加、需要見込みの誤りその他の事由による経営不振		○		

4-6 VFM 算定

プール施設の PFI について、VFM 算定による事業性の検証を行う。

(1) 算定条件の設定

1) 事業方式による分類

PFI 事業では、事業期間中の公共施設の所有権の状況によって、事業方式が分類される。代表的な例である「BTO」「BOT」「BOO」について整理し、評価を行う。

	BTO	BOT	BOO
正式名称	Build Transfer Operate	Build Operate Transfer	Build Own Operate
概要	民間が資金調達して整備 →整備した施設を官に譲渡 →事業実施 →事業終了	民間が資金調達して整備 →整備した施設を保有し続けて事業実施 →事業終了時に施設を官に譲渡	民間が資金調達して整備 →整備した施設を保有し続けて事業実施 →事業終了時に原状回復(整備した施設の撤去)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税がないので、事業が成り立ちやすい 必要な公共施設に PFI 事業を活用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の収入がある 必要な公共施設に PFI 事業を活用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の収入がある 必要な公園施設に PFI 事業を活用できる 事業終了の維持管理費が不要
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の収入がない 事業終了後の維持管理費が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 事業が成り立ちにくい 事業終了後の維持管理費が必要 	<ul style="list-style-type: none"> コストが最も大きい 事業が成り立ちにくい 事業終了後に何も残らない
事業中の所有者	官	民	民
事業終了後の状態	官が保有	官が保有	撤去される
評価	○	△	×

全体として、収益性が高い施設が少ないことを考慮すると、民間事業者側が固定資産税を支払う必要がない **BTO 方式**を採用することが望ましい。

2) 事業類型による分類

PFI 事業では、民間企業の初期投資の回収方法によって「独立採算型」「サービス購入型」「混合型」の3つに分類される。それぞれの特徴を整理し、評価を行う。

	独立採算型	サービス購入型	混合型
概要	PFI 事業者が整備した施設・サービスに利用者が料金を支払うことで、事業費を賄う方式	PFI 事業者が整備した施設・サービスに公的主体が対価を支払うことで、事業費を賄う方式	独立採算型とサービス購入型を組み合わせた方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業許可及びサービス水準等を定めるのみで、原則財政負担がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・予め定められたサービス購入費が支払われるため、安定的な事業が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス購入費及び利用料金による収入の取得が可能であるため、安定的な事業が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業が成り立ちにくい ・事業終了後の運営主体が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費は発注者負担 ・複数年にわたる債務負担行為の議会決議が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金や事業費の一部負担などの公的支援が必要となる
民間の収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・プールや温浴施設の利用料金のみでは収益性が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス購入費を安定的に得ることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金とサービス購入費を得ることができる
評価	×	○	○

プールやフィットネス等の利用料金のみでは収益性が低く、採算性を確保することができないため、独立採算型の PFI 事業は不適切と考えられる。

そのため、本業務ではサービス購入型もしくは混合型の形態を採用することが望ましい。

3) 事業期間

現在の指定管理期間は5年間である。PFI 事業における初期投資の回収等を考慮すると、5年のような短期間では困難である。そのため、候補期間を「12年」「17年」「22年」として、メリット・デメリットを比較し、検討を行った。

事業期間	12年	17年	22年
概要	契約後12年間のPFIとする。設計・建設期間を2年と仮定すると事業運営期間は10年	契約後17年間のPFIとする。設計・建設期間を2年と仮定すると事業運営期間は15年	契約後22年間のPFIとする。設計・建設期間を2年と仮定すると事業運営期間は20年
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が短いため、事業の予定や想定リスクの管理がしやすい ・事業期間中の大規模改修は必要ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営方法によっては事業期間内の大規模改修が不要なので事業費が少なくなる ・大規模改修を省くことで想定できるリスクの精度が上がる 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が長いので、年間収益が低くても、事業の採算性が確保できる可能性が高い
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が短いため、営業期間内に多額の年間収益が必要になる ・優秀な民間のノウハウを持った企業のみが参画可能である ・事業期間外において、改修が必要となるため、第1回目の大規模改修は府の負担となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間外において、改修が必要となるため、第1回目の大規模改修は府の負担となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が長いため、想定されるリスクが多岐にわたり、管理が難しい ・設備の大規模改修が必要となる可能性が高く、事業費が増大する恐れがある
評価	×	○	○

プールやフィットネス等は収益性が低いため、年間収益が低くても事業の採算性が確保しやすい事業期間とする必要がある。そのため、本業務では事業期間を **22年** とした。

4) 事業コスト

マーケットサウンディング調査の結果や類似事例を基に、本事業での施設整備費及び年間の運営・維持管理費を PSC の場合と PFI を導入した場合のそれぞれで算出した。なお、施設更新後の屋外プール以外の施設は通年営業とする。

① 施設整備費

マーケットサウンディング調査の結果から、本事業における PFI の場合の施設整備費は 2,500,000 千円程度になると推定される。

② 運営・維持管理費

■屋外プール

平成 25 年度～平成 28 年度における久宝寺プールの事業支出状況の平均を事業後の屋外プールの運営・維持管理費とした。なお、PFI 導入による費用削減率は 5% としている。

表 4-8 屋外プールの運営維持管理費

年度	支出 (千円)	備考
H25	38,442	—
H26	43,005	—
H27	37,502	—
H28	34,797	—
平均 (PSC)	38,437	H25～28 の平均より算出
PFI	36,515	PSC の場合の 95% と推定

※ 「PSC」

PSC (Public Sector Comparator) とは、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額の現在価値である。

■フィットネス/屋内プール

屋内プールを含めたフィットネスの類似事例より、本業務におけるフィットネスの運営・維持管理費用を算出した。なお、PFI 導入による費用削減率は 5% としている。

表 4-9 フィットネスの運営維持管理費

科目	金額（千円）	備考
人件費	63,827	—
水道光熱費	31,763	—
清掃・警備費	9,844	—
修繕・保守費	4,673	—
保険費	2,178	—
広告宣伝費	9,375	—
集金代行手数料	2,463	—
講師料	6,094	—
売上原価（レンタル品等）	10,313	—
その他諸経費	14,676	—
消費税	12,416	—
PSC	<u>176,443</u>	PFI の場合の 105% と推定
合計（PFI）	<u>167,621</u>	運営維持管理費の合計より算出

■温浴施設

温浴施設の類似事例より、本業務における温浴施設の維持管理費用を算出した。なお、PFI 導入による費用削減率は 5% としている。

表 4-10 温浴施設の運営維持管理費

科目	金額（千円）	備考
人件費	25,710	—
営業費	1,280	—
水道光熱費	2,590	—
仕入原価（食品等）	31,800	—
修繕・保守費	72,540	—
広告宣伝費	8,000	—
通信費	5,650	—
損害保険料	598	—
PSC	<u>155,966</u>	PFI の場合の 105% と推定
合計（PFI）	<u>148,168</u>	運営維持管理費の合計より算出

■事業コスト合計

以上の合計より算出した事業コストを以下に整理する。

表 4-11 事業コスト

	施設整備費（千円）	運営・維持管理費（千円）
PSC	<u>2,631,578</u>	<u>370,846</u>
PFI	<u>2,500,000</u>	<u>352,304</u>

③ 事業収入

屋外プール及びフィットネス（屋内プール含む）、温浴施設について、施設更新後の施設収入を検討し、整理をする。

■屋外プール

平成 22 年度～平成 28 年度での久宝寺プールの収入状況から算出した平均値を PSC の場合の事業収入とした。なお、PFI 導入による収入増加率は 10%としている。

表 4-12 屋外プールの事業収入

年度	収入（千円）	備考
H22	40,257	—
H23	34,408	—
H24	40,838	—
H25	37,321	—
H26	29,463	—
H27	33,031	—
H28	34,258	—
平均（PSC）	<u>35,654</u>	H22～H28 の平均より算出
PFI	<u>39,219</u>	PSC の場合の 110%と推定

■フィットネス/屋内プール

屋内プールを含めたフィットネスの類似事例より、本業務におけるフィットネスの事業収入を算出した。なお、PFI 導入による収入増加率は 10%としている。

表 4-13 フィットネスの事業収入

科目	金額 (千円)	備考
会員費収入	201,168	—
一般利用料	2,373	—
その他収入	32,852	—
PSC	<u>185,067</u>	PFI の場合の 90%と推定
合計 (PFI)	<u>203,574</u>	事業収入の合計より算出

■温浴施設

温浴施設の類似事例より、本業務における温浴施設の事業収入を算出した。なお、PFI 導入による収入増加率は 10%としている。

表 4-14 温浴施設の事業収入

科目	金額 (千円)	備考
入浴料収入	85,440	—
物販収入	18,000	—
飲食収入	57,600	—
PSC	<u>163,200</u>	PFI の場合の 90%と推定
合計 (PFI)	<u>179,520</u>	事業収入の合計より算出

■収入合計

以上の合計より算出した事業後の収入を以下に整理する。

表 4-15 事業収入

	事業収入 (千円)
PSC	<u>383,921</u>
PFI	<u>422,314</u>

5) 算定条件

検討した VFM 算定の条件を以下に整理する。

なお、VFM 算定には国土交通省 HP「VFM 簡易計算ソフト」^{※1}を使用した。

項目	前提条件	備考
事業方式	BTO	検討結果による
事業類型	混合型	検討結果による
事業期間	22 年	検討結果による
施設整備期間	2 年	検討結果による
事業運営期間	20 年	検討結果による
施設整備費	PSC : 2,631,578 千円 PFI : 2,500,000 千円	検討結果による
年間維持管理コスト	PSC : 370,846 千円 PFI : 352,304 千円	検討結果による
PFI による削減率	5%	—
事業収入	PSC : 383,921 千円 PFI : 422,314 千円	検討結果による ※PFI の場合は PSC の 1.1 倍になると仮定
資金調達に係る算定基礎数値	PFI 事業費割賦利率 : 3.7%等	—
PIRR 基準値 ^{※2}	3.5%	ソフトの初期設定による
EIRR 基準値 ^{※3}	5%	ソフトの初期設定による
割引率	1.8%	過去 20 年の長期国債 (20 年物) の平均利回りより算出
施設整備費用等の期間按分率	1 年目、2 年目共に 50%	均等に按分 (仮定)
民間事業者が負担する税率	実効税率 40.9%等	ソフトの初期設定による

※1 国土交通省「VFM 簡易計算ソフト」

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000007.html

※2 「PIRR 基準値」

PIRR とは、「設備投資額と、償却前利払前当期損益の現在価値の合計額が等しくなるような割引率」であり、事業の採算性を評価するための指標である。

※3 「EIRR 基準値」

EIRR とは、「資本金と元利返済後の当期損益の現在価値の合計額が等しくなるような割引率」であり、出資者にとっての投資採算性を示す指標である。

(2) VFM 算出による総合評価

1) VFM 算出結果

PFI 事業の VFM 算定を行った。VFM 算定結果を以下に示す。

■ 算定結果 公的財政負担の削減結果

PFI を導入した場合に、公共が民間に支払うサービスの対価	2,793,747	千円
(内訳) 割賦原価の支払額 (元本+利息分)	3,834,145	千円
その他のサービス対価	(1,040,398)	千円
<hr/>		
(A) PSC : 従来型 (公共が直接実施する場合) のコスト (現在価値)	2,778,247	千円
(B) PFI-LCC : PFI 方式で実施する場合のコスト (現在価値)	2,225,643	千円
(C) VFM : 財政負担削減額 (A-B)	552,604	千円
財政削減率 (C/A*100)	19.89	%

民間事業者の事業可能性

PIRR	3.82%	
DSCR【優先ローン】(平均)	1.10	
DSCR【優先ローン】(最低)	1.09	(参考値)
EIRR	9.98%	
LLCR【優先ローン】	1.15	

PFI 方式の場合に支払う対価 (名目額)

	事業期間計	最大値 (大規模修繕年次を除く)
施設整備費相当額		
国庫補助金等充当額	0	0
割賦対価【補助金等充当額除く】	2,585,732	178,633
割賦手数料	1,119,126	6,609
計	3,704,858	185,242
大規模修繕費相当額	0	0
維持管理費相当額	(990,855)	(49,543)
上記に係る消費税等	81,244	6,455
合計	2,795,247	142,154

VFM の財政負担軽減額 : 552,604 千円 > 0、財政軽減率 : 19.89% > 0 と正の値を示しており、PFI 導入による効果が認められる。

また、PIRR = 3.82% > 3.50% = PIRR 基準値、EIRR = 9.98% > 5.0% = EIRR 基準値とそれぞれ上回っていることから、民間事業者の参入及び出資が期待できる。

以上より、本事業は事業性が十分にあることが確認できる。

2) 各年度の公共の負担額

PFI 事業における事業期間中の年度別公共負担額を求めた。施設整備期間を除く各年度の公共負担額は約 135,000 千円程度である。

表 4-16 公共負担額表

単位：千円

事業年度	1	2	3	4
PFI 事業者への支払	147,149	133,970	134,137	134,309

事業年度	5	6	7	8
PFI 事業者への支払	134,490	134,678	134,873	135,075

事業年度	9	10	11	12
PFI 事業者への支払	135,289	135,510	135,739	135,978

事業年度	13	14	15	16
PFI 事業者への支払	136,228	136,485	136,756	137,036

事業年度	17	18	19	20
PFI 事業者への支払	137,329	137,632	137,948	138,277

事業年度	合計
PFI 事業者への支払	2,760,388

3) 感度分析結果

VFM 算定結果の感度分析を実施した。感度分析結果を以下に示す。

表 4-17 感度分析結果

維持管理費用削減率 施設整備費用削減率	0%	5%	10%	15%	20%
0%	2.36	13.52	24.67	36.67	47.22
5%	9.37	19.89	31.01	42.47	53.98
10%	15.17	26.27	38.44	48.78	60.75
15%	20.98	33.22	44.25	56.12	66.55
20%	27.99	39.02	50.05	61.93	72.84

【施設整備費用削減率・維持管理費用削減率の変動に伴う VFM 算定値 (%)】

施設整備費用削減率及び維持管理費用削減率が 0%の場合においても、VFM 算定値は限りなく 0%に近いものの、正の値を示しており、事業性があることが伺える。

また、施設整備費用削減率 0%となり、PSC の場合の整備費用と差がない場合においても、維持管理費用削減率を 5%以上に確保できれば、VFM は 10%以上を示し、PFI の導入効果が保たれる。

このことから、本業務において維持管理費用の削減は最も重要な要素であることがわかる。

5. 事業性の検証

5-1 官民連携事業モデルプランの事業性の検証

前章の検討より、本業務では、現行制度における「Case②：PFI+指定管理者制度+設置管理許可制度」または、指定管理期間を20年間に改正したうえでの「Case④：設置管理許可制度+指定管理者制度（a）」を導入することが望ましいと考えられる。

Case②とCase④の2つの事業スキーム（案）におけるデベロッパー/プール関連企業への意向確認結果及び平成35年4月のプール開設に向けた今後の課題・事業化ロードマップについて、次ページ以降に整理する。

(1) 民間事業者への意向確認

事業スキーム案の検討結果として整理された内容として、Case01「PFI+指定管理者制度+設置管理許可制度」及びCase02「設置管理許可制度+指定管理者制度」として、2つの事業手法に対してプール整備を含めた事業実施となった場合の参画検討可否について、デベロッパー並びにプール関連企業へ現時点での意向確認を行った。

表 5-1 民間事業者へのヒアリング結果

No	業種	本社/支店	Case01 について	Case02 について	その他
1	デベロッパー /PFI 代表企業	大阪市中央区	(評価：○) ・プールは初期投資が大きく、収益性が低い点を考えると、事業手法としてはPFIが望ましいと考える。 ・プール整備について、通年利用とするためのフィットネスや温浴といった複合型が望ましいが、複合施設をPFI事業とするのか、また、複合機能は事業者提案（設置許可による収益事業）とするのかによって方針が大きく変わるので、整備対象施設の明確化が必要と考える。	(評価：△) ・検討は可能と考えるが、プール関連についての投資額の相殺を可能とする、商業等の誘致の可能性や賃料収益について詳細の検討が必要。 ・商業テナントについては1～2年先の出店計画に基づいた検討となるため、事業着手時期を明確にされなければ、企業の囲い込みや具体的な検討を進めることは現時点では難しいかもしれない。	・Case01/02 いずれにおいても、設置許可の範囲として、利用可能な区域や整備可能な施設規模等を明確にして欲しい。
2		大阪市中央区	(評価：○) ・プールは初期投資が大きく、収益性が低い点を考えると、事業手法としてはPFIが望ましいと考える。 ・PFIによる整備対象を、プールのみの整備とするのか、フィットネス等の付帯機能も含めた複合施設とするのかで総事業費が大きく変わる。 ・総事業費が大きい方が大手ゼネコンやデベロッパーは検討しやすいと考える。	(評価：×) ・プールについて、単独で事業収益を確保している事例を聞いたことがない。 ・フィットネスや温浴といった機能を複合させ、収益性を高める方法はあると考えるが、その場合、公園全体の指定管理があるものの、ゼネコンとして当社が事業参画するメリットが少ない。 ・対応可能な企業としては、大和やオリックスといった企業に限定されるのではないかと考える。	・公募となった場合、設置許可による収益施設は各社の提案内容となるだろうが、区域や規模の他、公園が複数市をまたいでいるため、インフラ整備等の取扱は明確にする必要があると考える。
3		東京都港区/大阪市北区	(評価：△) ・現在、社として官民連携についての検討を進めており、現時点で公募されてもおそらく対応できない。	(評価：×) ・現時点でプール関連に要する投資を回収できる収益事業を当地で展開することはできないと考える。	
4		大阪市中央区	(評価：○) ・プール関連がPFIとなれば、事業検討は行いやすいと考える。 ・但し、「プール関連」について、整備対象にフィットネス等を含めるのかどうか、明確にする必要があるだろう。 ・また、設置許可として整備可能な規模や立地、業種の精査を行って欲しい。	(評価：△) ・NSCといった収益施設整備が可能であれば検討することはできる。 ・但し、プール関連については20億程度の投資となり、それを家賃収益で相殺する必要があることから、整備する収益施設については、規模やテナント誘致が重要となる。	・バーベキュー広場の有償化やカフェ配置、駐車場収益、公園の指定管理料等の考えられる収益を積み上げをした上で、細かな検討が必要になると思われる。
5		東京都港区/大阪市中央区	(評価：△) ・プール関連事業のみであれば、当社がデベロッパーとして参画するメリットは低い、公園全体の指定管理を含むのであればグループとしての取組メリットは見いだせる。 ・設置許可として、どの程度自由に検討ができるのか、規模や業種、配置等を明確にしてもらえれば、取組へ向けた検討は可能と考える。	(評価：△) ・プール関連に要する投資が大きいと考えるので、それに見合った商業施設としてどの程度必要かを検討しなければならない。 ・久宝寺という立地条件の中で、どれだけのテナント誘致が可能かを含めて検討することになる。	・Case 01/02 共に、収益事業の考え方が重要となる。 ・小規模SC等が必要と考えるが、具体的に検討するためには整備可能な区域や規模、業種について明確にして欲しい。 ・看板の設置等も含めて、提案することも可能と思われるが、できないことを提案することは効率が悪いので、府としてどこまで事業者意向を聞き入れる余地があるのか、検討して欲しい。
6		温浴施設	大阪市中央区	(評価：○) ・PFIとしての施設整備の検討は可能。 ・公共施設整備として、プールのみとするのか、温浴等を複合させたものとするのか、事業者提案の範囲等、公募条件についてはよく検討して欲しい。	(評価：○) ・プールのみでなく、温浴やフィットネス等が可能であれば設置許可においても検討は可能と考える。 ・設置許可で検討可能な敷地規模や構成機能等についての基本的な方針を明確にして欲しい。

(2) 検証結果

1) 現行制度（指定管理期間 5 年間）の場合

① 事業手法・スキーム

プールの再整備において PFI を導入し、緑地全体の維持管理を PFI 事業者へ委託する。また、必要があればその他の収益施設を設置管理許可により整備・運営する。

表 5-2 事業手法・範囲

事業範囲	緑地全体	
事業手法	緑地全体	指定管理者制度（5 年間）
	プール	PFI（BTO 方式）
	その他収益施設	設置管理許可制度

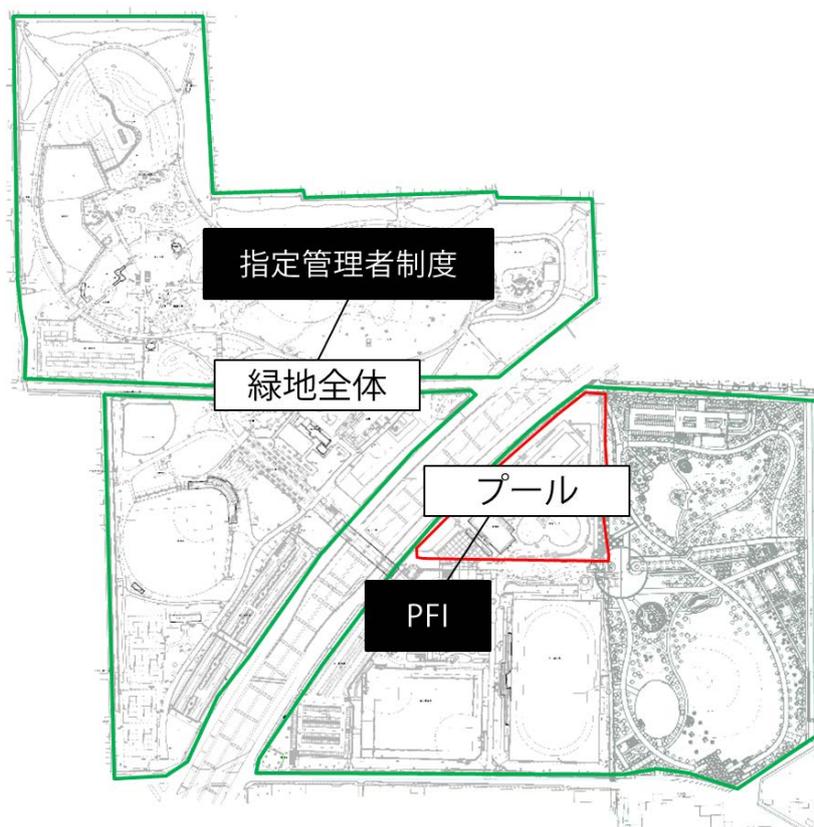


図 5-1 事業分布（PFI+設置許可+指定管理）

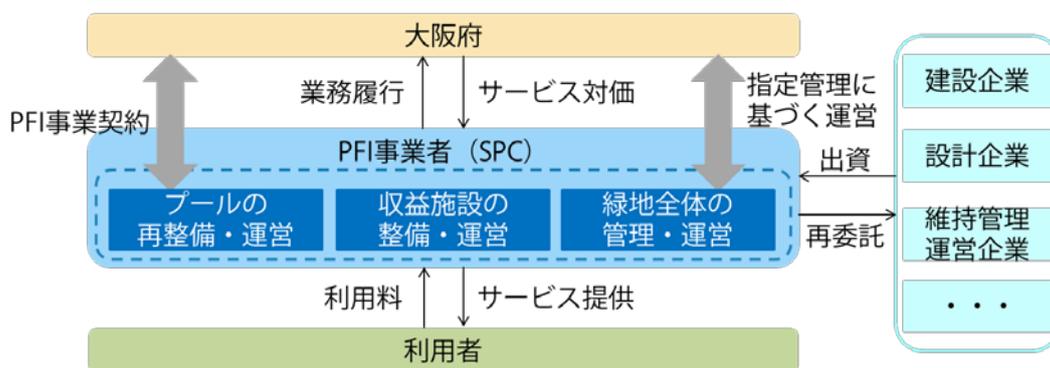


図 5-2 事業スキーム (PFI+設置許可+指定管理)

② 事業性

現行制度の場合、プール関連施設は収益を上げにくい業種であるため、設置管理許可制度等の民設民営による事業は成立しない可能性が高い。そのため、民間事業者の負担が少なく収益性に配慮した計画ができる「PFI」を導入することが望ましいと考えられる。

官民連携事業モデルプランのヒアリング結果において、デベロッパーのほぼ全社が「PFI 導入によるプール関連施設の再整備であれば検討が可能である」とする意向を示しており、事業への参画が期待できる。

また、BTO 方式/混合型/事業運営期間 20 年とした場合の VFM 算定より、PFI 導入効果が認められていることから、事業の実現性は高いと考えられる。

③ 今後の課題

■ 公共の財政負担の増大

- ・プールの再整備に PFI を導入する場合、プール開設に伴う初期投資を民間事業者が立て替えるものの、年度毎に公共が割賦対価を民間事業者に支払う必要があるため、最終的な府の財政負担が増大する。

■ 事業期間の相違によるリスク

- ・PFI の事業運営期間が 20 年であるのに対して、指定管理期間が 5 年となるため、PFI 事業期間中に指定管理者が変更されるリスクが発生する可能性がある。
- ・プールは規模が大きいため、指定管理との併用が不可能な場合に短期間での採算性の確保が難しくなることが懸念される。

④ 事業化ロードマップ

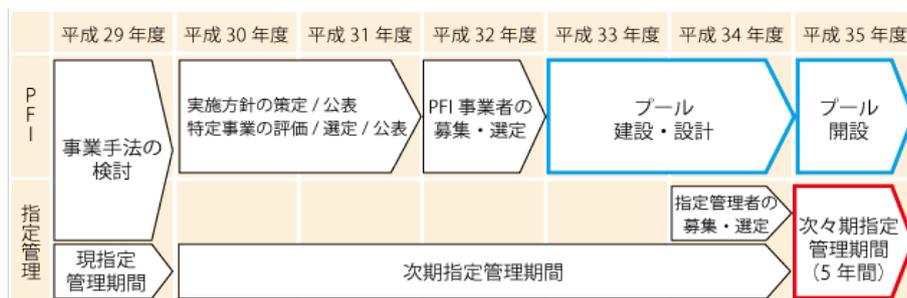


図 5-3 事業化ロードマップ (PFI+指定管理+設置許可)

平成 35 年 4 月のプール開設を実現させるため、次年度以降に施設計画の概略検討や市場調査等を実施し、PFI 事業の実施方針の策定・公表等、PFI 事業の推進を図るほか、並行して指定管理者の選定するために各関係機関との協議を実施していく必要がある。

2) 指定管理期間を 20 年間に改正した場合

① 事業手法・スキーム

民間事業者が指定管理者制度に基づき、緑地全体の維持管理をするとともに、設置許可によりプールや飲食店等の収益施設の整備・運営を行う。

表 5-3 事業手法・範囲

事業範囲	緑地全体	
事業手法	緑地全体	指定管理者制度 (20 年間)
	プールを含めた収益施設	設置管理許可制度

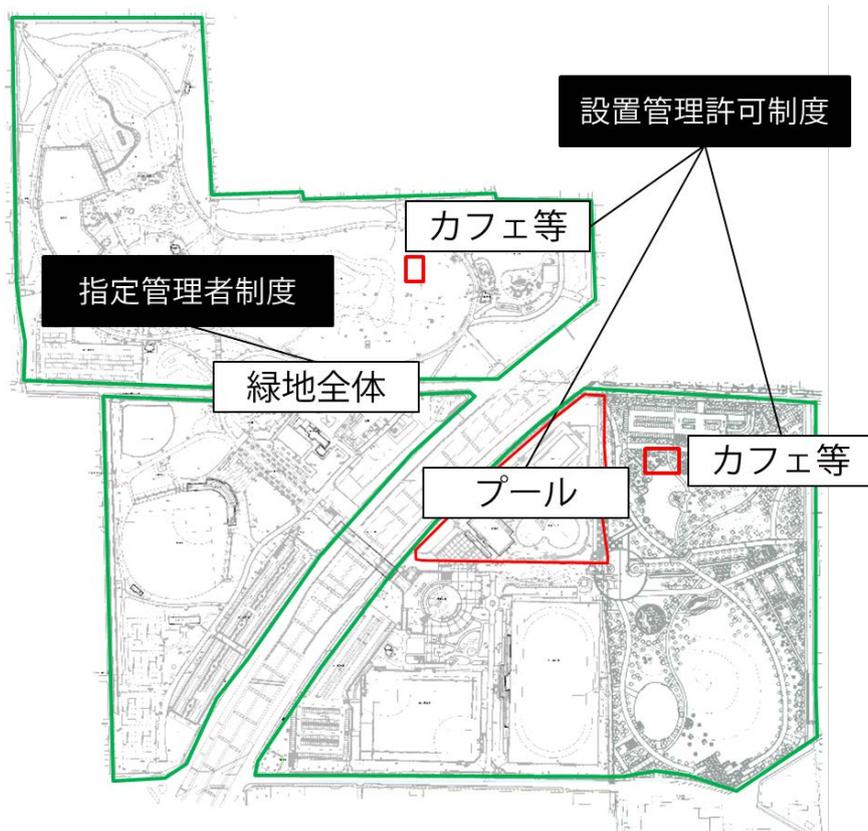


図 5-4 事業分布 (設置許可+指定管理)

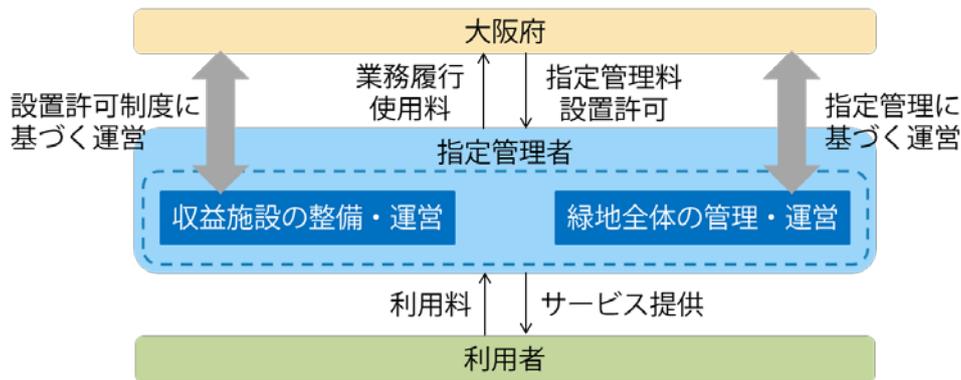


図 5-5 事業スキーム（設置許可+指定管理）

② 事業性

現在の公共の財政やプールの老朽化の状況を考慮すると、公共の財政負担が少なく、早期の事業化が可能な設置管理許可制度をプールの再整備及びその他の収益施設の設置へ導入することが望ましい。

官民連携事業モデルプランのヒアリング結果において、デベロッパーの「初期投資を相殺できるだけの収益施設の検討が必要」との意向を示しており、民間事業者が収益施設の規模・運営形態やテナントの業種等の考え方の裁量を与えることができれば、事業が実現する可能性がある。

③ 今後の課題

■ 民間事業者の収益性の確保

- ・ 定量的評価において、投資回収できるとされているものの、投資回収年度が指定管理期間満了年度となっている。そのため、事業の採算性を確保できるだけの収益施設の整備計画を検討する必要がある。

■ 現行制度の改正

- ・ 現行制度では、設置管理許可制度によるプールの再整備への民間企業の参画が期待できない。指定管理期間の改正をするとともに、指定管理料の増額や公園使用料の低額化等の対応により、民間事業者が参画しやすい仕組みづくりを検討していく必要がある。

■ 公園の公共性の確保

- ・ プールやフィットネスの収益性が低いため、複数の商業機能施設の設置が必要となり、公園の公共性の欠如が懸念される。公園の各地区の整備方針・収益施設の考え方等を明確にし、民間事業者の収益が見込める仕組みを構築していくことが必要である。

④ 事業化ロードマップ

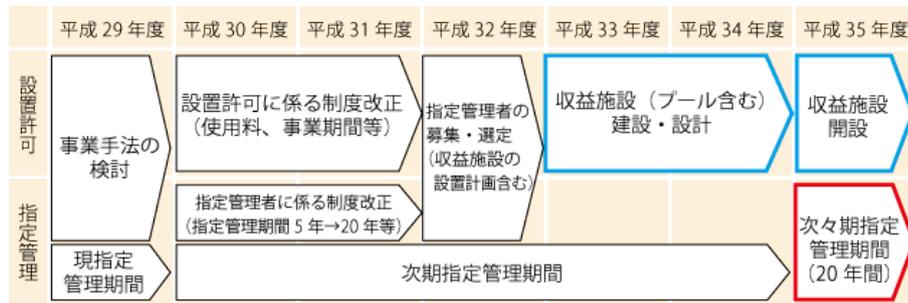


図 5-6 今後の流れ（設置許可＋指定管理）

公園全体の収益性や事業の採算性を考慮すると、次年度以降に設置管理許可制度及び指定管理者制度に関する制度・条例等を改正し、民間企業が参画しやすい仕組みを構築しておく必要がある。また、指定管理者の選定条件として、収益施設の設置計画を組み込むことが望ましいと考えられる。

6. 資料編

マーケットサウンディング調査での提供資料を次ページ以降に示す。

1. 久宝寺緑地公園の概要

- ・服部、大泉、鶴見の各緑地とともに大阪都市計画緑地として計画決定された大阪四大緑地のひとつ。
- ・野球場、陸上競技場などのスポーツ施設を中心に、プール、樹林地、芝生広場、児童遊戯場などのレクリエーション施設を備えた公園。

(1) 所在地とアクセス

所在地

〒581-0077 大阪府八尾市西久宝寺 323



アクセス

〈鉄道〉	
■JR 関西本線（大和路線）「久宝寺」	（北へ 1.2 km）
■JR 関西本線（大和路線）「加美」	（東へ 1.2 km）
■JR おおさか東線「新加美」	（東へ 1.2 km）
■近鉄大阪線「久宝寺口」	（西へ 1.2 km）
〈自動車〉	
■大阪中央環状線	

(2) 園内構成・規模

園内構成・規模



全面積	38.4ha	
運動施設	プール 4 面	5,000 m ²
	野球場	14,000 m ²
	陸上競技場	20,000 m ²
	テニスコート	6,800 m ²
	スポーツハウス	333.74 m ²
便益施設	売店	4 か所
	便所	8 か所
	駐車場	3 か所 (810 台)
広場	シャクヤク園	2,300 m ²
	芝生広場	32,000 m ²
	花の広場	9,000 m ²
	修景広場	10,000 m ²
	もくもく元気広場	7,880 m ²
	まいまい広場	7,000 m ²
	風の広場	1,500 m ²

2. 利用状況

(1) 来園者数

年間来園者数

平成 23 年度	約 1,811,000 人
平成 24 年度	約 1,728,000 人
平成 25 年度	約 1,749,000 人
平成 26 年度	約 1,867,000 人
平成 27 年度	約 1,942,000 人



(2) 園内のイベント等の利用推進の取組実績

		平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
各種イベント	件数	50	70	90
	参加人数	約 22,500 人	約 32,700 人	約 38,500 人

■主なイベント

『八尾音頭まつり』

【内容】

平成 24 年から久宝寺緑地において行われている八尾市最大の夏祭り。八尾の河内音頭をメインにしたまつりで、盆踊りやマルシェ、ふれあいステージでの吹奏楽やダンスコンテスト等の様々なイベントが開催されている。

【開催場所】

陸上競技場・軟式野球場 等

【会場・来場者数】

平成 19 年	八尾高校	100,000 名
平成 20 年	八尾小学校	80,000 名
平成 21 年	八尾小学校	50,000 名
平成 22 年	八尾小学校	75,000 名
平成 23 年	八尾小学校	35,000 名
平成 24 年	久宝寺緑地	42,000 名
平成 25 年	久宝寺緑地	28,000 名
平成 26 年	久宝寺緑地	62,000 名
平成 27 年	久宝寺緑地	13,000 名
平成 28 年	久宝寺緑地	67,500 名
平成 29 年	久宝寺緑地	101,300 名



『ハッピーアースデイ大阪』

【内容】

学生が主体となって、マーケットを出店し、「地産地消」「オーガニック」「国際協力」等の環境に配慮した店舗が約 100 ブース並ぶ。

【開催場所】

修景広場周辺

【開催日時・来場者数】

平成 22 年度	11/28 (日)	2,000 名
	3/26 (土)、27 (日)	12,000 名
平成 23 年度	11/6 (日)	8,500 名
	3/24 (土)、25 (日)	12,000 名
平成 24 年度	10/20 (土)、21 (日)	13,000 名
	3/23 (土)、24 (日)	15,000 名
平成 25 年度	10/19 (土)、20 (日)	3,000 名
	3/22 (土)、23 (日)	14,000 名
平成 26 年度	3/14 (土)、15 (日)	6,900 名
平成 27 年度	3/19 (土)、20 (日)	13,800 名
平成 28 年度	3/25 (土)、26 (日)	12,300 名



■その他イベント

春	こいのぼりの展示	<p>【内容】 こいのぼりを作成する幼稚園や保育園を募集し、園児が作成したこいのぼりを展示</p> <p>【開催月】 ・ 5 月（作成募集は 3 月末ごろ）</p> <p>【開催場所】 ・ 花の道</p>
通年	うんどう教室	<p>【内容】 トレーナーと共に運動を実施。効果のある正しい形で運動ができるようトレーナーが指導</p> <p>【参加費】 ・ 無料</p> <p>【開催日時】 ・ 毎月第 2 土曜日 10:30～11:30</p> <p>【活動場所】 ・ 健康広場（北地区） ・ 管理事務所会議室（雨天時）</p>
	うんどう習慣日	<p>【内容】 生活にかかわりの深い 4 種類の運動に、準備運動、整理運動を加えたうんどうプログラムを習慣化するためにトレーナーと共に運動</p> <p>【参加費】</p>



	<ul style="list-style-type: none"> ・無料 <p>【開催日時】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎月第4土曜日 10:30～11:30 <p>【開催場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康広場（北地区） ・雨天中止
久宝寺公園マルシェ	<p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マルシェの実施（大阪産、近郊農産物、無添加食品及び加工品の販売） ・アート、クラフト作品の展示及び販売、その他の物販、ワークショップ ・福祉事業所の授産商品 <p>【開催日時】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎月第4日曜日 10:00～16:00 <p>【開催場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風の広場付近（北地区） 
ノルディックウォーク講習会	<p>【内容】</p> <p>ノルディックウォークで姿勢改善&歩行能力向上</p> <p>【参加費】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・500円 <p>【参加日時】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2017年8月24日（木）10:00～12:00 <p>【開催場所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツハウス

■ ボランティア活動等

大阪ピンコロ・クラブ	ヒーリングガーデナークラブ
	
<p>【活動内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施内容：運動教室（うんどう教室、うんどう習慣日） 	<p>【活動内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施内容：高齢や障がいのため、一人で公園を利用することが難しい方々に公園の自然を楽しんでもらえるように、車いすを押したり、安全に誘導しながら公園案内をしたりすることで公園利用サポート ・活動日時：毎月1回第4土曜日と事務局で定めた日

3. 久宝寺緑地の各施設について

(1) プール施設



■概要 (平成 27 年度)

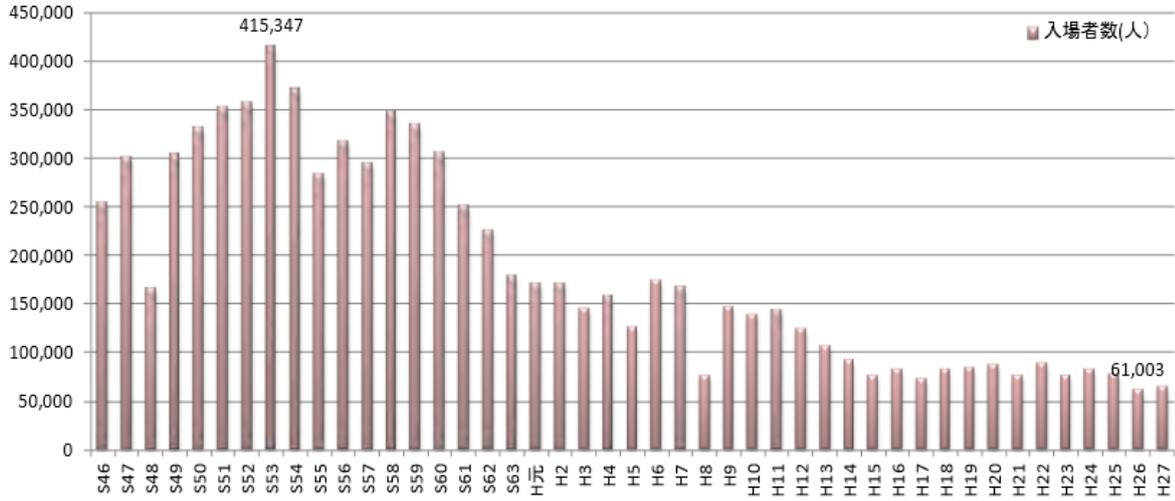
項目	内容
営業期間	9:30~18:00 入場は 17:00、遊泳は 17:30 まで 7月19日以降の日曜日・祝日及び 8月13日から8月16日は9:00開場
料金	大人 830円 中学生 420円 小人(4歳~小学生) 210円 4歳未満 無料 障害者手帳、療育手帳お持ちの方 無料 ロッカー使用料 100円
利用者数	平日1日平均 約1,500人 休日1日平均 約3,000人
施設	プール管理棟、変形プール、50mプール×2、25mプール、便所×2棟



久宝寺緑地プール現況把握図 III-13

■プール施設の年間入場者数の推移

プール入場者数の推移



昭和 52 年をピークに入場者数は減少していき、ここ 2 年は約 6 万人程度に留まっている。

■利用者層の把握

利用者特性	内容
利用者層	久宝寺緑地近郊に住む 30 歳代、40 歳代が中心のファミリー層
アクセス	自動車利用もしくは自転車利用 (近くても自動車利用が多い)
利用頻度	毎年複数回訪れるリピーター
利用時間	比較的長時間 (4 時間前後)
利用目的	レクリエーション
利用形態	昼食やクーラーボックス、テントを持ち込み家族で 1 日を過ごすタイプが増えている。ごみを放置して退場する利用者が多く、ごみ処理は大きな課題。
利用理由	近くて安いのが魅力。快適面や景観面の魅力は低い。
施設・サービスに対する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・流れるプールや、新しいスライダーなど遊具を充実してほしい (自由回答者 60 名のうち 31 名が要望している) ・フードメニューの充実 ・プールで泳ぐ以外の有効活用 (期間外も含む)

(2) 駐車場



■概要

項目	内容
営業時間	24 時間営業
料金	1 時間迄 420 円 (普通車) 1 時間超～2 時間迄 520 円 2 時間超～3 時間迄 620 円 3 時間超～4 時間迄 720 円 4 時間超～5 時間迄 830 円 5 時間超～6 時間迄 930 円 6 時間超～7 時間迄 1,030 円 7 時間超～8 時間迄 1,140 円 8 時間超～24 時間迄 1,240 円 大型車は (マイクロバスを含む) 4 時間まで 1,030 円 4 時間超～8 時間まで 2,060 円 バイクは無料
利用可能台数	第 1 駐車場 : 292 台 第 2 駐車場 : 320 台 第 3 駐車場 : 198 台 計 810 台



※久宝寺緑地プール施設及び駐車場の運営収支の状況

運営収支の状況

年度	プール売上高(円)	その他売上高(円)	プール+その他売上高(円)	駐車場売上高(円)	運営コスト(円)	プール入場者数(人)
H22	33,514,270	6,743,445	40,257,715	20,127,200	-	88,845
H23	28,740,860	5,668,006	34,408,866	19,487,700	-	76,510
H24	35,259,000	5,579,538	40,838,538	19,227,900	-	82,588
H25	32,192,280	5,129,207	37,321,487	18,545,300	38,442,000	76,875
H26	26,097,455	3,365,825	29,463,280	17,396,360	43,005,000	61,003
H27	28,000,000	-	28,000,000	-	-	63,766

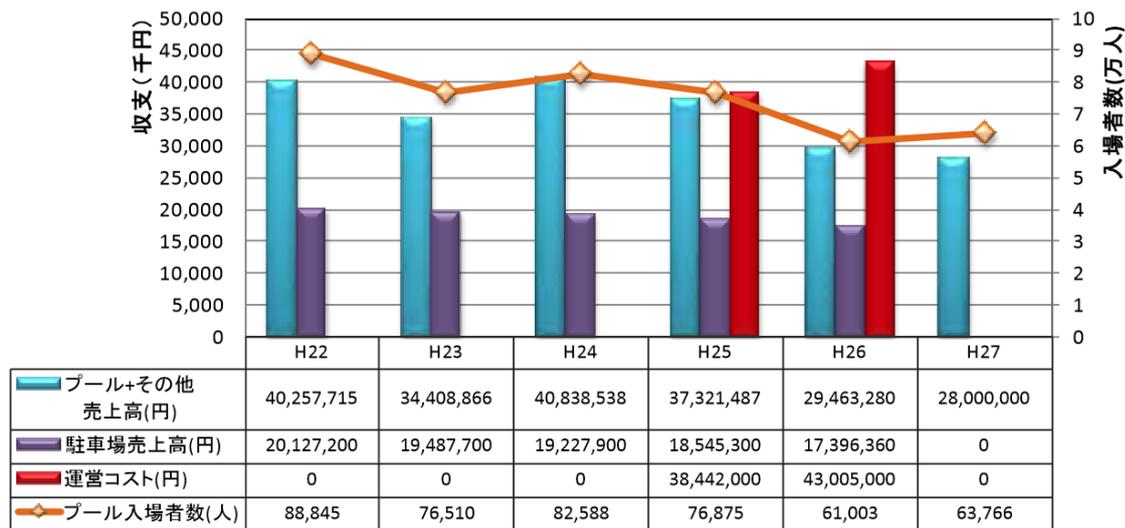
H25 は約 110 万円の赤字

H26 は約 1350 万円の赤字
※冷夏の影響により入場者数現

※プール売上・その他売上高（H22～H26）は、「久宝寺緑地プール運営について(久宝寺緑地管理事務所)」より作成
 ※プール売上高（H27）は、「プール業務の概観年度ごと推移(大阪府)」の収入グラフの数値を使用
 ※その他売上高は、食堂、自販機、売店占有料、プールロッカーの収入とする。ただし、H26のその他売上高は、食堂売上のデータ精査中により確定していないため、H25の食堂売上（1,272,550円）を含めている。
 ※駐車場売上高は、H22～H26は、「久宝寺緑地プール運営について(久宝寺緑地管理事務所)」より作成。
 ※運営コストは、「有料料金施設支出調書（大阪府）」のプール施設管理費より作成。
 ※運営コストは、人件費・電力・上下水道・その他の光熱費・人件費と光熱費以外の管理費を示す。
 ※プール入場者数は、「久宝寺緑地プール運営について(久宝寺緑地管理事務所)」より作成

※運営収支とプール入場者数の関係

収支と入場者数



久宝寺緑地プールの売上高（その他売上は別）は、過去 6 年間をみると約 3000 万前後で推移している。食堂やロッカーなどの「その他売上」は、500～600 万で推移していたが、平成 26 年度は、210 万円まで低下した。これは、冷夏による入場者数が少なかったことと、ロッカーを利用しない人が増加しているためと考えられる。

また、運営コストは、4000 万円前後となっている。

(3) その他の施設

■概要

スポーツハウス	久宝寺緑地プール
	
<p>【施設詳細】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テニスコート利用者休憩所エアコン完備 ・自動販売機2機設置 ・コイン温水シャワー完備 ・コインロッカー完備 ・AED設置 	<p>【平成29年オープン情報】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業期間：平成29年7月1日・2日・8日・9日、7月15日～8月31日 ・営業時間：9:30～18:00 (入場17:00まで、遊泳17:30まで。 7月16日以降の日曜日・祝日 お盆期間の8月13日から16日までは9:00開場) ・料金：大人830円 中学生420円 小人(4歳～小学生)210円

テニスコート	陸上競技場
	
<p>【施設詳細】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・図面：8面 ・利用種目：軟・硬テニス ・利用時間：9時～17時 ※夏季17時～19時 ・利用料金：1面1時間 平日1,030円 土・日・祝日1,240円 ・AED設置(スポーツ施設利用) ・ソフトテニススクール毎週開講 	<p>【施設詳細】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・図面：1面 ・利用種目：利用競技大会、運動会、ソフトボール、サッカー、ラグビー、ラクロス等 ・利用時間枠：9時～17時、9時～13時、13時～17時 ※夏季17時～19時 ・利用料金：1面1時間 平日3,090円 土・日・祝日3,710円 ・付帯設備：放送設備(一式)2,270円 ・AED設置

軟式野球場	硬式野球場
	
<p>【施設詳細】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図面：2面 ・ 使用種目：軟式野球・ソフトボール ・ 利用時間枠：9時～17時、9時～13時、13時～17時 ※夏季17時～19時 ・ 利用料金：1面1時間 平日1,650円 土・日・祝日1,980円 ・ AED設置 	<p>【施設詳細】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図面：1面 ・ 使用種目：軟・硬式野球 ・ 利用時間枠：9時～17時、9時～13時、13時～17時 ※夏季17時～19時 ・ 利用料金：1時間 平日3,500円 土・日・祝日4,200円 ・ 付帯設備：ロッカー室及びシャワー室1回1,750円（水のみ） 放送設備（一式）2,270円 スコアボード使用1,030円

子ども広場

<p>【施設詳細】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図面：1面 ・ 利用種目：少年軟式野球、運動会、少年ソフトボール、少年サッカー ・ 利用時間枠：9時～17時、9時～13時、13時～17時 ・ 利用料金：1面1回使用3,600円 ※対象は小学6年生まで

4. 東地区の整備計画

久宝寺緑地の魅力の更なる向上を目指し、東地区の整備・運営の計画案が作成されている。

■久宝寺緑地の方針・将来ビジョン

方針	地域との関係性・緑地のレクリエーション性の再考
将来ビジョン	「公園と街が融合し、持続し、発展し続ける公園」 ～公園が媒体となり、地域の担い手がゲストを迎える舞台へ～

本計画は、上記の方針・将来ビジョンに基づき、以下の条件を考慮している。

1. ワークショップによる府民の意見を取り入れる
2. 久宝寺寺内町などと地域連携を図り、地域活性化を促す。
3. 都市の魅力向上となる計画を行う。
4. 歴史文化とのかかわりを意識する。
5. 防災機能不足分を確保する（避難広場 2.6ha、救援広場 3.0ha）

■業務対象位置

本計画において、拡張を計画している事業予定地が下図である。



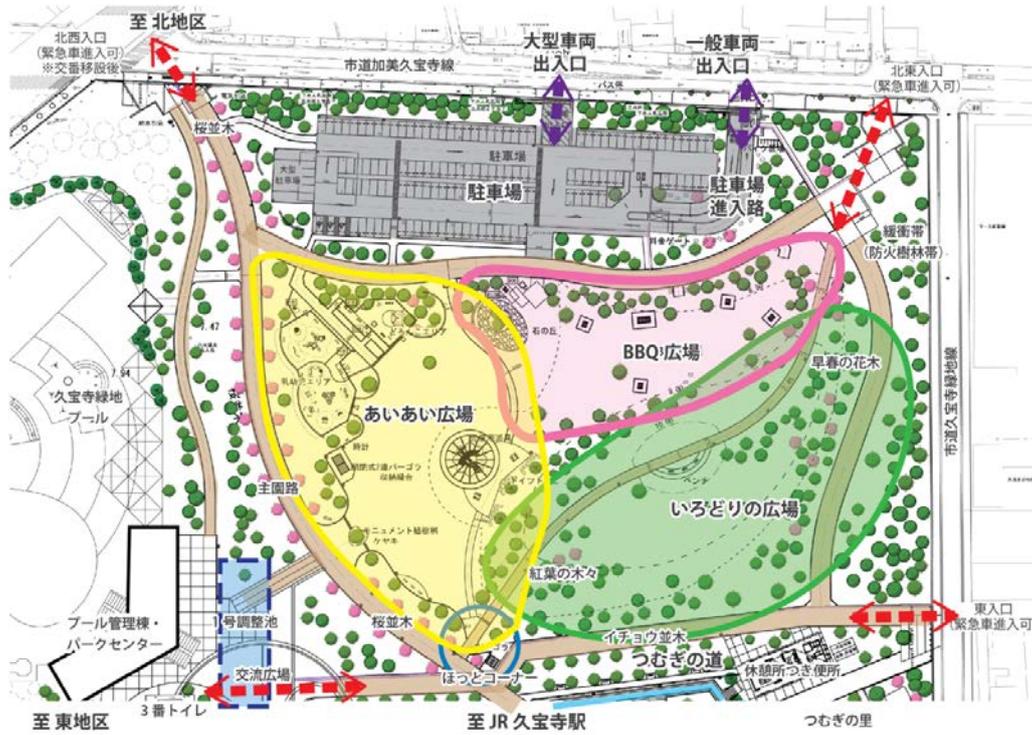
■工区割及び整備・開設の予定

平成28年度の時点において、用地取得状況等の理由を考慮したうえでの整備・開設の予定を右図に示す。なお、現時点においては5工区に分割して整備・開設を行うものとしている。



現時点での I 工区の動線・ゾーニング図と事業計画地の基本計画図を次に示す。

■ I 工区の動線・ゾーニング図



■ 事業計画地における基本計画図



5. にぎわい施設の設置

現在、東地区の整備計画とともに、久宝寺緑地の景観に調和し、魅力や防災機能が向上する公園の顔となる上質な便益施設として、にぎわい施設の設置の検討がなされている。

■概要

対象：久宝寺緑地（北地区・第3駐車場）

敷地：1,000 m²以内（店舗 500 m²以内）

施設：インフォメーション機能等を備えた売店

期間：最長 20年

手法：設置許可（都市公園法第5条）



■コンセプト

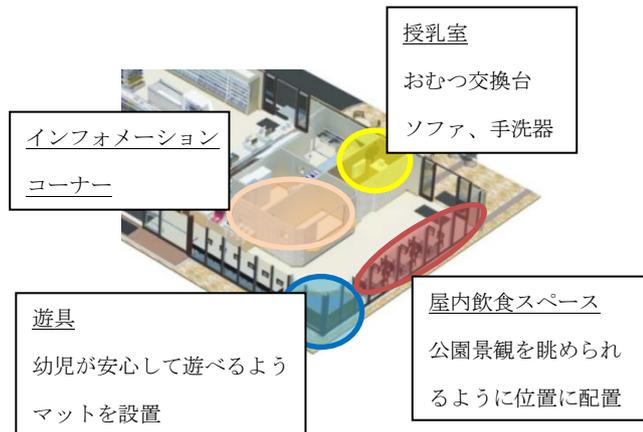
- ・公園利用者のみならず地域の方々にとって便利な買物ができる場
- ・子どもからお年寄りまでのあらゆる世代や、障がい者にもやさしい便益施設として、憩いと安らぎの空間を提供
- ・年中無休・24時間営業で灯りをともし続けることで、防犯や緊急時の拠点になる場として貢献
- ・久宝寺緑地の防災力を高める便益施設

■工程

平成29年4月～ 設計・開発申請

平成29年9月～ 開発・建築工事

平成30年1月19日
オープン！



6. 指定管理について

■現在の指定管理制度

久宝寺緑地公園における現在の指定管理制度の状況は次のようになっている。

管理施設名	府営公園 久宝寺緑地公園
管理面積	38.4ha
業務名称	府営公園 久宝寺緑地管理業務
履行場所	大阪市平野区加美東六丁目地内 東大阪市大蓮南三丁目地内 八尾市西久宝寺地内
指定管理期間	平成 25 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日
契約金額	総額 610,800,000 円 (うち消費税及び地方消費税額 29,085,714 円を含む)
提要除外条項	該当なし

■指定管理者の主な業務事項

○運営管理業務

(1) 有料公園施設の運営

- ・駐車場 3 箇所、プール、野球場、軟式野球場、テニスコート、陸上競技場 等

(2) 食堂及び売店等の運営

【食堂】 プール附属食堂、

【売店】 硬式野球場・軟式野球場・駐車場・陸上競技場・第三駐車場附属売店、臨時売店×2

○維持管理業務

(1) 重要公園施設管理業務

- ・特殊庭園管理業務 (シャクヤク園)
- ・主要植物管理業務 (花の広場、風の広場、花の道、久宝寺橋、水辺広場、ボランティア花壇)

(2) 一般園地管理業務

- ・草地管理、芝生管理、樹木管理、草花管理、宿根草管理、清掃業務 等

(3) 施設管理業務

- ・管理事務所、スポーツハウス、硬式野球場・陸上競技場スタンド、売店、休憩所 等
- ・プール施設管理、プール水質検査 等

6. 現地の写真

(1) 北地区

まいまい広場



芝生広場



よちよちランド



考えられたゲート。

もくもく元気広場



健康広場・風の広場



池



ファミリー広場 (BBQ)



設備：トイレ



拡張予定エリア



(2) 中地区・東地区

シャクヤク園



硬式野球場



駐車場



軟式野球場



大阪中央環状線・久宝寺橋



プール



修景広場



入口付近 (久宝寺駅側)



陸上競技場

