

令和2年度
千年希望の丘管理運営事業への
Park-PFI 導入可能性調査業務

報 告 書

令和3年3月

岩沼市

パシフィックコンサルタンツ株式会社

目次

1. 本調査の概要.....	1
1-1. 調査業務の目的.....	1
1-2. 調査業務の概要.....	1
1-3. 業務項目.....	1
1-4. 自治体の概要.....	2
1-4-1 地理的条件.....	2
1-4-2 社会的条件.....	3
2. 前提条件の整理.....	7
2-1. 対象施設及び対象地の概要.....	7
2-2. 上位計画との関連性.....	10
2-2-1 いわぬま未来構想（岩沼市総合計画）（平成26年3月）.....	10
2-2-2 岩沼市都市計画マスタープラン（平成29年3月）.....	12
2-2-3 第2期岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）.....	15
2-2-4 岩沼市環境基本計画（平成28年3月）.....	18
2-2-5 岩沼市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）.....	20
2-2-6 第5次亘理名取地区広域行政計画（平成25年3月）.....	21
2-2-7 岩沼市震災復興計画マスタープラン（改訂版）（平成25年9月）.....	23
2-3. 法令等の整理.....	25
2-3-1 制約となる法令等の解釈.....	25
2-3-2 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等.....	46
3. マーケットサウンディング.....	52
3-1. 調査概要.....	52
3-1-1 目的.....	52
3-1-2 調査手法.....	52
3-1-3 対象事業者.....	52
3-1-4 調査実施期間.....	53
3-1-5 ヒアリング項目.....	53
3-2. マーケットサウンディング結果のとりまとめ.....	54
4. 事業内容の検討.....	55
4-1. 事業目的.....	55
4-2. 事業コンセプト.....	55
4-2-1 元居住者のコミュニティ形成.....	55
4-2-2 交流人口の拡大.....	55
4-2-3 効率的かつ効果的な維持管理・運営の実施及び費用の削減.....	55
4-3. 導入機能・施設の内容.....	56

4-3-1	整備施設の構成	56
4-3-2	維持管理・運営施設の構成	56
5.	事業費の算出	57
5-1.	算定根拠となる基本プランの検討	57
5-2.	事業費の算出	58
5-2-1	施設規模の検討	58
5-2-2	施設配置の検討	58
5-2-3	事業費の算出結果	59
6.	事業手法・事業スキームの検討	60
6-1.	事業範囲の検討	60
6-1-1	業務内容の整理	60
6-1-2	官民の業務分担の検討	61
6-1-3	事業範囲の検討のまとめ	66
6-2.	事業方式の検討	67
6-2-1	官民連携による事業方式の概観	67
6-2-2	官民連携手法導入の効果	69
6-3.	想定される事業方式	73
6-3-1	公共施設の整備を担う方式	73
6-3-2	公共施設の維持管理・運営を担う方式	80
6-4.	事業形態の検討	81
6-4-1	事業形態の種類及び概要	81
6-4-2	事業形態適用の判断	82
6-4-3	本事業における事業形態	83
6-5.	事業期間の検討	84
6-5-1	大規模修繕・更新の視点	84
6-5-2	法制度の視点	85
6-5-3	資金調達	86
6-5-4	投資回収の視点	86
6-5-5	需要変動の視点	87
6-5-6	先行事例の視点	87
6-5-7	事業期間の検討のまとめ	88
6-6.	リスク分担の検討	89
6-6-1	リスク分担の基本的な考え方	89
6-6-2	本事業におけるリスク分担（案）	91
7.	VFMの算定	93
7-1.	VFMの考え方と算定手順	93

7-2. VFM の前提条件の設定.....	94
7-2-1 事業方式と事業形態.....	94
7-2-2 事業期間.....	95
7-2-3 都市公園の使用料.....	95
7-2-4 割引率の設定について.....	95
7-2-5 PSC の設定.....	95
7-2-6 PPP-LCC の設定.....	96
7-2-7 削減率の設定について.....	98
7-3. VFM算定結果.....	99
8. 民間事業者意向調査.....	100
8-1. 調査概要.....	100
8-1-1 目的.....	100
8-1-2 調査手法.....	100
8-1-3 対象事業者.....	100
8-1-4 調査実施期間.....	101
8-1-5 質問項目.....	101
8-1-6 調査資料.....	101
8-2. 調査結果.....	102
8-2-1 回収率.....	102
8-2-2 回答結果.....	103
9. 検討内容への民間意見の反映.....	105
9-1. 事業範囲.....	105
9-2. 事業期間.....	106
9-3. 事業方式・形態.....	107
9-4. リスク分担.....	108
9-5. その他.....	110
10. 実現性の評価及び課題整理.....	111
10-1. 実現性の評価.....	111
10-1-1 事業スキームの検討結果.....	111
10-1-2 本事業スキームの評価.....	115
10-2. 課題整理.....	118
10-2-1 民間事業者の事業参画.....	118
10-2-2 立地条件による集客性及び採算性の懸念.....	118
10-2-3 需要変動リスクへの対応.....	118
10-2-4 事業財源の確保.....	118
10-2-5 事業実施の意思決定.....	118

10-2-6 事業準備	118
11. 今後のスケジュール検討.....	119

1. 本調査の概要

1-1. 調査業務の目的

本調査は都市公園「千年希望の丘」の防災機能に加えた平時の魅力づくりとして、パークゴルフ(以下「PG」という。)場の管理・運営について、官民連携による財政支出抑制効果や維持管理コスト削減効果等を検証し、Park-PFI 事業を始めとする民間の創意工夫を活かした官民連携事業手法(以下「PPP」という。)導入の可能性・実現性を確認することを目的とする。

1-2. 調査業務の概要

- 1)業務名 : 令和2年度千年希望の丘管理運営事業への Park-PFI 導入可能性調査業務
- 2)業務箇所 : 岩沼市 千年希望の丘
- 3)履行期間 : 令和2年7月22日～令和3年3月1日
- 4)発注者 : 宮城県岩沼市
- 5)受注者 : パシフィックコンサルタンツ株式会社

1-3. 業務項目

項目	規格	数量	摘要
1. 千年希望の丘管理運営事業への Park-PFI 導入可能性調査			
(1)前提条件の整理		1式	
(2)マーケットサウンディング		1式	
(3)事業内容の検討		1式	
(4)事業費の試算		1式	
(5)事業手法・事業スキームの検討		1式	
(6)VFM の算定		1式	
(7)民間事業者意向調査		1式	
(8)検討内容への民間意見の反映		1式	
(9)実現性の評価及び課題整理		1式	
(10)今後のスケジュール検討		1式	
(11)庁内説明会の開催支援		1式	
(12)報告書とりまとめ		1式	
(13)業務打ち合わせ		1式	
2. 業務における前提条件		1式	
3. 業務内容の説明及び資料作成		1式	

1-4. 自治体の概要

1-4-1 地理的条件

(1) 位置・気象

岩沼市は宮城県南部に立地し、仙台市から南へ17.6 kmの位置にある。西は阿武隈高地を跨いで柴田町・村田町と、南は1級河川阿武隈川を隔てて亘理町、北は名取市と接しており、東部太平洋沿岸から西部丘陵地との間には地勢平坦な名取平野が展開している。

気候は太平洋を北上する黒潮の影響により、冬季においても比較的温暖な地域である。

また、陸路は国道4号と国道6号の結節点、鉄路は東北本線と常磐線の分岐点となっており、さらに空路においては、東北の空の玄関、仙台空港が所在するなど交通の要衝の地でもある。



図 1-1 位置図

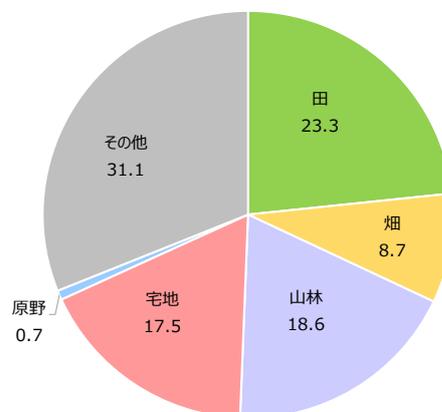
(2) 土地利用状況

- 平成28年の本市の地目別土地利用状況は、田23.3%、山林18.6%、宅地17.5%が上位を占めている。
- 農地（田・畑）、山林が全体の約5割の面積を占めているが、宅地は約2割未満の面積となった。

表 1-1 土地利用状況(平成28年)

	田	畑	山林	宅地	原野	その他	総面積
面積(ha)	1,411	525	1,124	1,060	45	1,880	6,045
構成比(%)	23.3	8.7	18.6	17.5	0.7	31.1	100.0

(注) 非課税を含む



出典：岩沼市「平成29年度版岩沼市統計書」より

図 1-2 土地利用状況(平成28年)

1-4-2 社会的条件

(1) 人口・世帯数

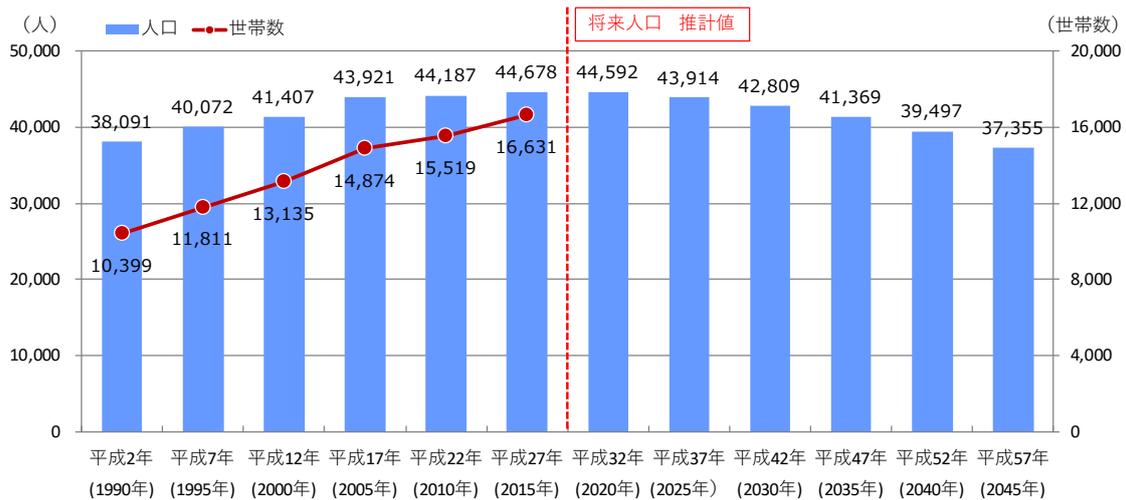
- 国勢調査における本市の平成 27 年の総人口は、44,678 人で増加傾向を維持しており、世帯数についても人口と同様、増加傾向である。
- しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成 27 年以降の推計値は減少しており、平成 52 年には 40,000 人を割り込み、平成 57 年には 37,355 人になると予想されている。

表 1-2 人口・世帯数

単位：人、世帯

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	平成32年 (2020年)	平成37年 (2025年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)	平成52年 (2040年)	平成57年 (2045年)
人口	38,091	40,072	41,407	43,921	44,187	44,678	44,592	43,914	42,809	41,369	39,497	37,355
世帯数	10,399	11,811	13,135	14,874	15,519	16,631						

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

図 1-3 人口・世帯数の推移

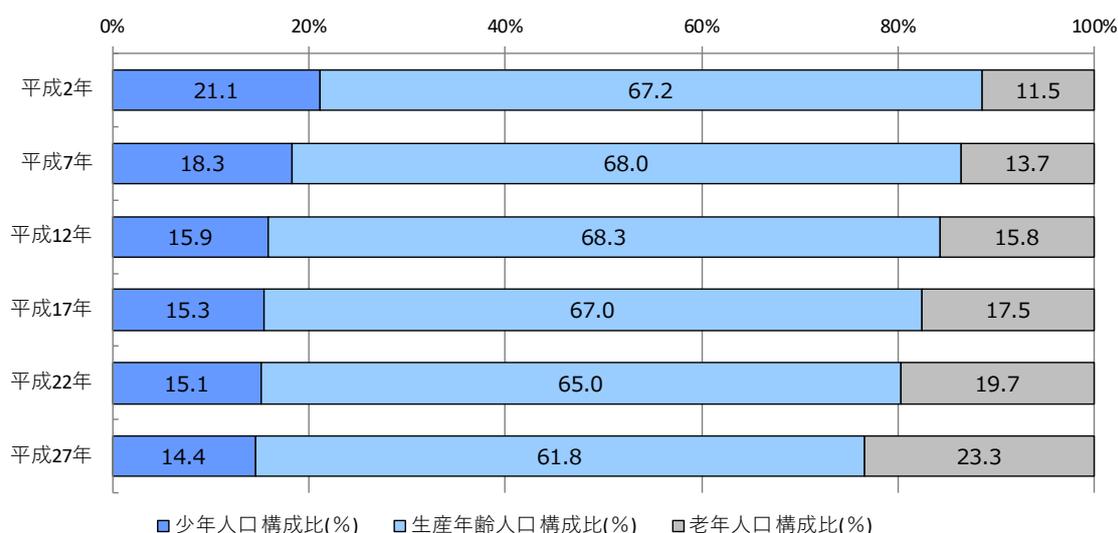
(2) 年齢別人口

- 国勢調査における本市の平成 27 年の年少人口（15 歳未満）は 6,445 人（14.4%）、生産年齢人口（15～64 歳未満）が 27,590 人（61.8%）と減少傾向が続いている。
- 一方で、老年人口（65 歳以上）は 10,410 人（23.3%）と増加しており、平成 17 年以降には、老年人口が少年人口を上回る傾向となっている。
- また、平成 27 年に 10,000 人を超え、老年人口の増加による少子高齢化が進展している。

表 1-3 年齢別人口

単位：人

	少年人口		生産年齢人口		老年人口	
	15歳未満	構成比(%)	15～64歳未満	構成比(%)	65歳以上	構成比(%)
平成2年 (1990年)	8,037	21.1	25,583	67.2	4,369	11.5
平成7年 (1995年)	7,350	18.3	27,249	68.0	5,473	13.7
平成12年 (2000年)	6,572	15.9	28,289	68.3	6,534	15.8
平成17年 (2005年)	6,739	15.3	29,443	67.0	7,703	17.5
平成22年 (2010年)	6,691	15.1	28,729	65.0	8,723	19.7
平成27年 (2015年)	6,445	14.4	27,590	61.8	10,410	23.3
宮城県 (平成27年)	286,003	12.3	1,410,322	60.4	588,240	25.2



出典：国勢調査

図 1-4 年齢別人口の推移

(3) 産業別就業人口

- 国勢調査における本市の平成27年の第1次産業就業人口は、494人と減少傾向であり、平成7年からの20年間で669人減少している。
- 第2次産業就業人口は、平成12年以降減少傾向であったが、平成27年に5,782人と平成22年から237人増加した。
- 第3次産業就業人口は、平成17年以降減少に転じていたが、平成27年に14,401人と平成22年から169人に増加した。また、最も人口が高く、全体の約7割を占めている。

表 1-4 産業別就業人口

単位：人、%

区分	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	就業者数	構成比(%)										
農業	1,501	8.2	1,153	5.8	917	4.5	812	3.8	679	3.3	487	2.3
林業	4	0.0	6	0.0	3	0.0	2	0.0	7	0.0	3	0.0
漁業	3	0.0	4	0.0	2	0.0	5	0.0	2	0.0	4	0.0
第1次産業	1,508	8.2	1,163	5.8	922	4.5	819	3.8	688	3.3	494	2.3
鉱業・採石業・砂利採取業	31	0.2	28	0.1	19	0.1	19	0.1	14	0.1	21	0.1
建設業	1,703	9.3	2,104	10.5	2,116	10.3	1,897	8.9	1,673	8.0	2,095	9.9
製造業	4,230	23.1	4,239	21.2	4,106	20.1	3,832	17.9	3,858	18.5	3,666	17.4
第2次産業	5,964	32.6	6,371	31.9	6,241	30.5	5,748	26.9	5,545	26.6	5,782	27.4
電気・ガス・熱供給・水道業	133	0.7	162	0.8	162	0.8	143	0.7	157	0.8	145	0.7
運輸・通信業	1,248	6.8	1,361	6.8	1,596	7.8	1,933	9.1	1,951	9.4	1,848	8.8
卸売業、小売業	4,185	22.9	4,789	24.0	4,847	23.7	4,077	19.1	3,711	17.8	3,548	16.8
金融業、保険業	468	2.6	487	2.4	447	2.2	404	1.9	410	2.0	406	1.9
不動産業、物品賃貸業	153	0.8	112	0.6	149	0.7	170	0.8	275	1.3	411	1.9
学術研究、専門・技術サービス業	—	—	—	—	—	—	—	—	513	2.5	535	2.5
宿泊業、飲食サービス業	—	—	—	—	—	—	938	4.4	1,078	5.2	990	4.7
生活関連サービス業、娯楽業	—	—	—	—	—	—	—	0.0	702	3.4	631	3.0
教育、学習支援業	—	—	—	—	—	—	1,092	5.1	1,048	5.0	1,028	4.9
医療、福祉	—	—	—	—	—	—	1,706	8.0	1,965	9.4	2,329	11.0
複合サービス業	—	—	—	—	—	—	247	1.2	167	0.8	207	1.0
サービス業(他に分類されないもの)	3,919	21.4	4,758	23.8	5,267	25.7	2,996	14.0	1,399	6.7	1,375	6.5
公務(他に分類されないもの)	700	3.8	752	3.8	755	3.7	883	4.1	856	4.1	948	4.5
第3次産業	10,806	59.0	12,421	62.2	13,223	64.6	14,589	68.3	14,232	68.3	14,401	68.2
分類不能の産業	22	0.1	21	0.1	78	0.4	201	0.9	382	1.8	439	2.1
全産業	18,300	100.0	19,976	100.0	20,464	100.0	21,357	100.0	20,847	100.0	21,116	100.0

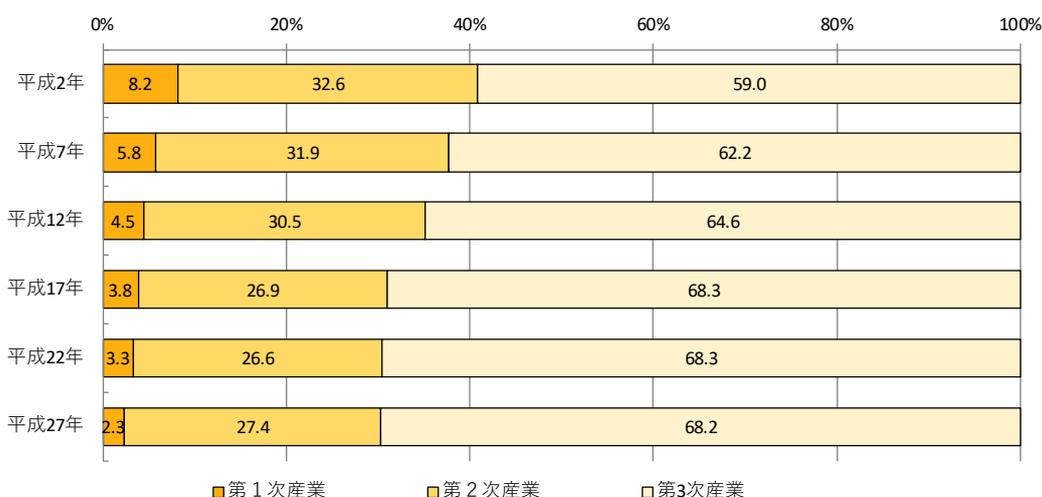


図 1-5 産業別就業人口の推移

出典：国勢調査

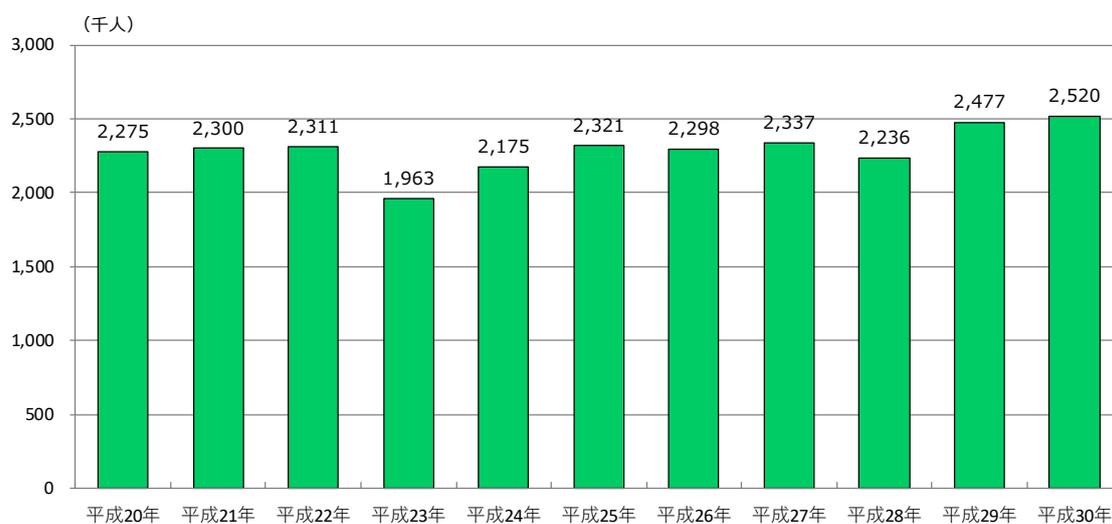
(4) 観光

- 本市の観光入込客数は、平成 23 年の東日本大震災で急激に減少したが、平成 24 年以降は増加傾向であり、平成 30 年には 2,520,148 人と増加を維持している。
- また、平成 29 年と比べると 42,755 人、1.7%増加し、過去 10 年のなかで最高を記録している。

表 1-5 観光入込客数

単位：人

	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
岩沼市	2,275,155	2,299,560	2,310,663	1,962,799	2,175,140	2,321,403	2,297,962	2,336,598	2,235,702	2,477,393	2,520,148



出典：宮城県観光統計概要

図 1-6 観光入込客数の推移

2. 前提条件の整理

2-1. 対象施設及び対象地の概要

千年希望の丘は、仙台市に南に位置する岩沼市の太平洋沿岸にある6公園で構成される。最北に位置する「相野釜公園」は、JR岩沼駅から直線距離で約6.5km、仙台空港から直線距離で約1.0kmの場所に位置し、仙台市からのアクセスも良好である。



地図出典：NTTインフラネット

図 2-1 施設広域位置図



図 2-2 アクセス図

「相野釜公園」には、東日本大震災の慰霊碑や津波被害を受けた住居跡の震災遺構等があり、また「避難の丘」に登って、実際の津波高さを体感することもできる。

相野釜公園内にある「千年希望の丘交流センター」では、震災当時や復興の様子の写真展示やDVD鑑賞、震災語り部ガイドによる体験談等の防災教育が行われており、全国から多くの見学者が訪れる。

また、震災復興プロジェクトとして、企業や各種団体及び市内外からの多くのボランティアが参加する植樹祭が開催され、丘と園路の保護・維持管理を目的とした植樹及び育樹活動が行われている。



写真1 避難の丘と慰霊碑



写真2 千年希望の丘交流センター



写真3 避難の丘(2号丘)



写真4 相野釜公園遠景



写真5 千年希望の丘 植樹祭



写真6 植樹の様子
写真出典：岩沼市

表 2-1 現況施設の概要

施設名称	千年希望の丘公園（都市公園）		
所在地	岩沼市下野郷字浜 177 番地ほか		
各公園面積 供用開始年		公園面積	供用開始年
	合計	約 495,000 m ²	
	相野釜公園	約 169,000 m ²	平成 26 年 8 月
	藤曾根公園	約 16,000 m ²	平成 29 年 2 月
	二野倉公園	約 118,000 m ²	平成 27 年 10 月
	長谷釜公園	約 145,000 m ²	平成 28 年 8 月
	蒲崎公園	約 12,000 m ²	令和元年 10 月
	新浜公園	約 35,000 m ²	令和元年 10 月
既存施設の概要	相野釜公園	1号丘、2号丘、交流センター1棟、トイレ1棟、多目的広場、サクラの広場、石の広場、遺構広場、慰霊碑、駐車場 80 台、大型車両 2 台	
	二野倉公園	7号丘、8号丘、芝生広場、駐車場 15 台 (近隣施設：二野倉神明社、いわぬまひつじ村)	
	長谷釜公園	11号丘、多目的広場、水辺広場、遺構広場、トイレ1棟、駐車場 9 台、大型車両 1 台	
交通アクセス	相野釜公園	JR 東北本線岩沼駅から車で約 20 分 岩沼 IC から車で約 10 分 仙台東部道路仙台空港 IC から車で約 7 分 仙台空港から車で約 5 分 仙台空港から徒歩約 17 分	
	長谷釜公園	仙台東部道路岩沼 IC から約 6 分 国道 4 号から約 10 分	
	二野倉公園	仙台東部道路岩沼 IC から約 5 分	
管理体制	<ul style="list-style-type: none"> 公園維持管理委託（草刈、点検等） 上記以外は市にて実施 		
災害危険区域	第 1 種区域（住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿その他居室（居住のために使用する居室をいう。）を有する建築物は建築してはならない）		
日影規制	なし		
高度利用地区	なし		
地区計画	なし		
都市施設	都市公園		
景観条例	なし		

2-2. 上位計画との関連性

2-2-1 いわぬま未来構想（岩沼市総合計画）（平成 26 年 3 月）

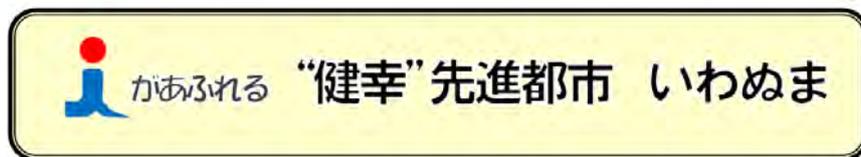
まちづくりの指針となる「新総合計画」を平成 16 年 3 月に策定し、まちづくりの方向をそれまでの拡大膨張から質的充実・成熟安定に定めた。「新総合計画」策定以降、少子高齢化、住民ニーズの多様化、気候変動、地方分権の進展など、本市を取り巻く状況が変化し、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により東部の沿岸部に甚大な被害を受けたことにより、東日本大震災からの復旧・復興が大きな課題となっている。

このことから東日本大震災からの復旧・復興を優先としつつ、市域全体の均衡ある発展を目指す将来像の実現を、市民とともに着実に進めるためのまちづくりの指針として、いわぬま未来構想を策定している。



図 2-3 防災集団移転先の整備イメージ

【将来都市像】



「」は、次のような多様想いと、この想いを市民一人ひとりがしっかりと見つめたいうえで、地域やふるさとに対して何ができるか、自ら考え行動する姿勢を表しています。

- あい・愛…家族や地域、ふるさとへの愛に満ちている
- I（英語の私）と岩沼の頭文字…個人（私）とまち（岩沼）が融和している
- 人…一人ひとりの市民が主役になっている
- 人と太陽…明るい未来を目指して歩んでいる

「健幸」はまちづくりを支える市民一人ひとりが、健康で長生きし、幸せを追求・実感することを表しています。

【まちづくりの柱】

- 安全・安心で快適な「まち」づくり
- 健康で長生き、地域で子育てできる「環境」づくり
- 人が集まる「産業」づくり
- 生涯現役で心豊かな「人」づくり

【土地利用の基本方針】※抜粋

① 東日本大震災からの復興に向けた“迅速な土地利用の再編”

- ・ 東日本大震災によって甚大な被害を受けた東部地区においては、防災集団移転促進事業による新たな雇用の場の確保、浸水農地の再生・活用など、市民の生活再建や新たな地域活力の創出に向けた土地利用の再編が必要です。
- ・ 実現に向け、震災復興計画や環境未来都市計画などの関連計画との整合を図りながら、計画的かつ臨機応変な土地利用を行うことで、市全体の活性化及び利便性向上を目指します。

② 市民の生命・財産を守る“安全・安心な土地利用の推進”

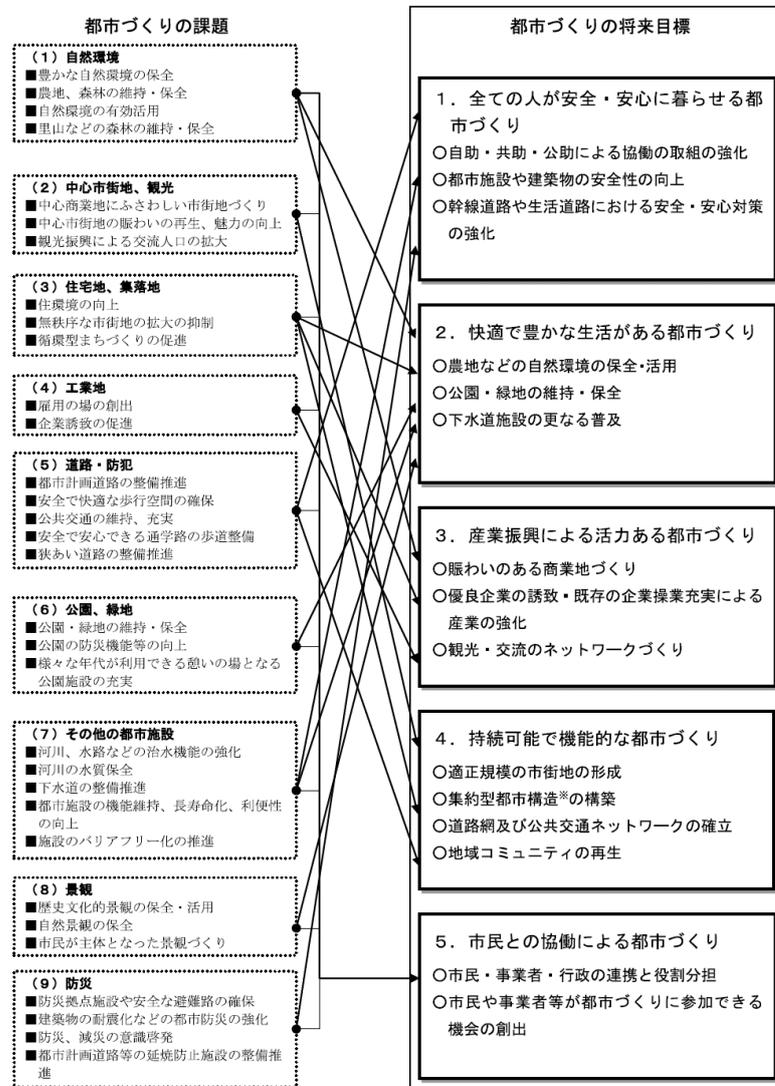
- ・ 誰もが安全・安心に生活できる都市であり続けるために、沿岸部については防潮堤や道路の嵩上げなど、減災施設の整備を推進するとともに、津波の教訓を後世に伝える減災機能を有した公園・緑地の創出に取り組めます。

2-2-2 岩沼市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月）

本都市計画マスタープランは、市が具体的な将来像や土地利用、都市施設整備の方針を明らかにすることを目的とし、用途地域や都市施設、市街地開発事業など、今後の都市計画を決定する上での拠りどころを示している。

【都市づくりの将来目標】

1. 全ての人々が安全・安心に暮らせる都市づくり
2. 快適で豊かな生活がある都市づくり
3. 産業振興による活力ある都市づくり
4. 持続可能で機能的な都市づくり
5. 市民との協働による都市づくり



第2章 将来目標の設定

2-5 将来都市構造

(3) 都市拠点

⑦海浜復興拠点

沿岸部の千年希望の丘、岩沼海浜緑地周辺を位置付けます。

震災により被害を受けた沿岸部は、市民の生活再建や新たな地域活力の創出に向けた土地の活用を図るとともに、東日本大震災の記憶を後世に継承する復興・防災のシンボルとして、自然環境と共生した空間づくりを図ります。

第3章 分野別整備の方針

3-1 土地利用の方針

(8) 臨海エリア

対象	整備・保全等の方針
・沿岸部	<ul style="list-style-type: none">■ 沿岸部については、防災機能の強化に向けて、地域や関係団体等と連携しながら、復興のシンボルとなる千年希望の丘の整備・活用を推進します。■ 全国及び海外にアピールできるような、千年希望の丘の魅力の向上を図ります。■ 未利用地については、周辺土地利用との調整を図りながら有効活用を図ります。

3-2 都市施設整備の方針

(3) 公園・緑地

対象	整備・保全等の方針
・朝日山公園 ・グリーンピア 岩沼 ・千年希望の丘 ・都市公園等	<ul style="list-style-type: none">■ 千年希望の丘は、緊急時の避難場所、メモリアルパークとして整備を図ります。

3-3 都市環境形成の方針

(3) 都市環境

対象	整備・保全等の方針
・都市防災	<ul style="list-style-type: none">■ 沿岸部に緊急時の1次避難場所となる「千年希望の丘」を整備し、減災に努めます。■ 「千年希望の丘」を含めたエリアを津波の記録の伝承や防災学習の場となるメモリアルパークとして整備を図ります。

第4章 地域別構想

4-2 東部地域（玉浦小学校区）

(4) 地域づくりの整備・保全の方針

① 土地利用の方針

- e. 臨海エリアは、防災機能の強化に向けた千年希望の丘の整備・活用を推進します。また、生活再建や新たな地域活力の創出に向けた未利用地の有効活用を図ります。

② 都市施設の方針

1) 公園・緑地

- k. 地域東側に広がる岩沼海浜緑地、千年希望の丘は、後世の人々へ津波の記録の伝承や防災学習の場とするため、メモリアルパークとしての整備を促進します。また、利用者が散策しやすい設備の充実を図ります。

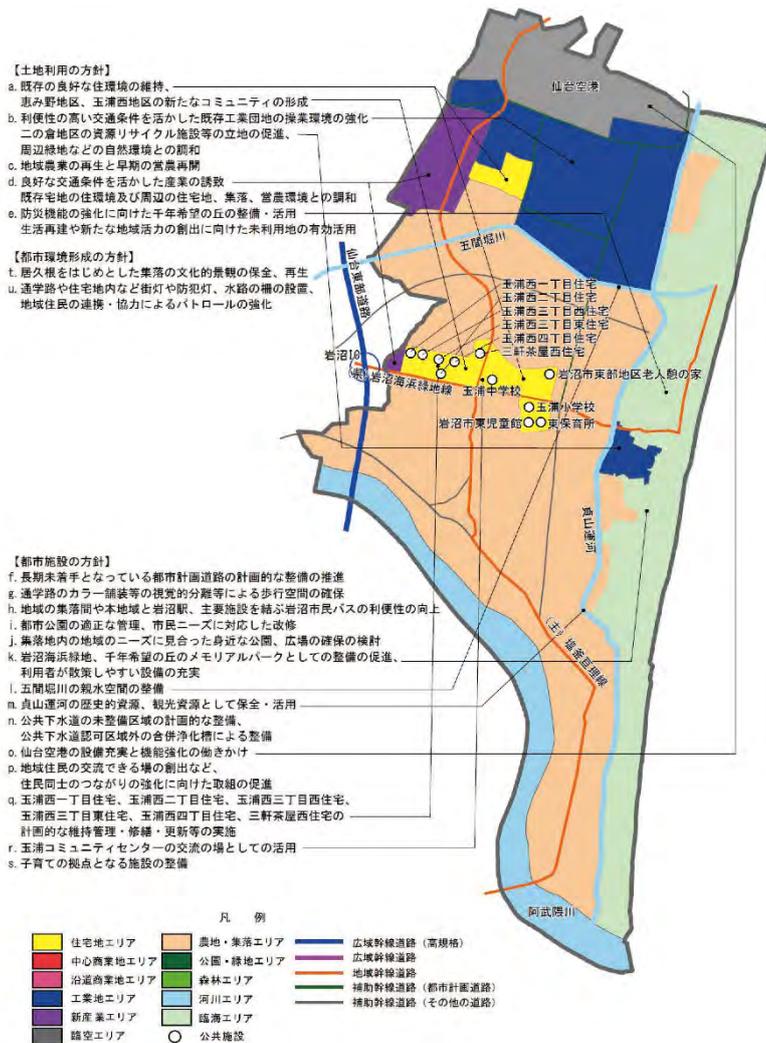


図 2-4 東部地域の方針図

2-2-3 第2期岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）

本市において、まち・ひと・しごと創生法に基づき、「岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を平成27年10月に策定し、2040年の人口を約40,100人に維持することを目標に、様々な施策等に取り組んできた。第2期となる総合戦略では、国の内容を踏まえつつ、新たな視点も加えた上で、「いわぬま未来構想」におけるまちづくりの指針の下に、自助・共助・公助と協働・連携を基本理念として、「第2期岩沼市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、引き続き人口減少の課題や魅力あふれるまち・ひと・しごとづくりに取り組むとしている。

【将来都市像】

- 「安心・安全で快適な『まち』づくり」
- 「健康で長生き、地域で子育てできる『環境』づくり」
- 「人が集まる『産業』づくり」
- 「生涯現役で心豊かな『人』づくり」

以上の4つをまちづくりの柱としている。

第2章 人口ビジョン

■現状と課題の整理

- ① 土地利用に対する影響
- ② 財政状況及び公共施設の維持管理への影響
- ③ 地域コミュニティへの影響
- ④ 医療・福祉への影響
- ⑤ 雇用や産業に対する影響
- ⑥ 安全・安心面への影響

■基本姿勢

- ・ 地域を共に創る
- ・ 岩沼で生まれ育った人が、岩沼に住み続ける環境の実現
- ・ 岩沼に移り住んだ人・移り住もうとする人が、住み続けたいと感じる環境の創出

■将来の方向性

- ① しごとづくり
- ② ひとづくり
- ③ まちづくり
- ④ 市民がつくる「まち・ひと・しごと」

■将来人口目標

令和 22 年(2040 年):約 40,100 人 令和 42 年(2060 年):約 34,000 人
--

持続可能で自立した「まち」であり続けるための人口バランスを目指します。

第 3 章 総合戦略 ※抜粋

■政策目標

基本目標		数値目標
1	安定した雇用を創出し維持する ～岩沼で仕事をしよう！～	従業員数（法人市民税申告書準拠） 16,000 人 (平成 30 年度：15,351 人)
2	新しいひとの流れをつくる ～魅力を伝えよう！岩沼で暮らそう！～	住み続けたいと思っている市民の割合 (市民満足度調査) 80% (平成 30 年度：79.8%)
3	結婚・出産・子育ての希望をかなえる ～岩沼で家族になろう！～	年少人口のいる世帯数 3,500 世帯 (平成 31 年 4 月 30 日現在：3,677 世帯) (令和 7 年における推計値：約 3,260 世帯)
4	共創のまちをつくとともに、地域と 地域を連携する ～岩沼でつながろう！～	住みよいまちだと思える市民の割合 (市民満足度調査) 88% (平成 30 年度：87.3%)

2 基本目標・具体的施策

2-2 新しいひとの流れをつくる～魅力を伝えよう！岩沼で暮らそう！～

(2) 基本的方向

地域の情報を積極的に発信するとともに「千年希望の丘」などを通じて、交流人口・関係人口の拡大を図ります。

また、定住者の確保・維持に向けて、企業、団体と連携を図りながら、「住んでみたい」「住み続けたい」と思えるまちづくりに取り組んでいきます。

■具体的な施策と重要業績評価指標（KPI）・令和6年度目標

具体的な施策・事業	重要業績評価指標（KPI）
<p>交流人口・関係人口の創出・拡大復興のシンボルである「千年希望の丘」の活用を推進するとともに、ボランティアによる植樹や育樹、震災語り部の活用等を通じて、震災伝承・防災教育を兼ねた復興ツーリズムの充実を図ります。</p> <p>また、近隣市町との連携による観光・物産振興に引き続き取り組むとともに、エアポートマラソンなどのイベントを通じて交流促進、関係人口の創出・拡大に努めます。</p> <p>（主な取組）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○千年希望の丘管理事業 ○観光振興事業 ○商工会活動費補助金 ○市民交流活動促進事業 ○各種スポーツ大会の開催 	<p>◆ 市外在住の各種サポーター数 ：300人 【基準値】平成30年度：204人</p> <p>◆ 観光入込客数：2,700,000人 【基準値】平成30年：2,520,148人 （宮城県「観光統計概要」）</p>

2-2-4 岩沼市環境基本計画（平成 28 年 3 月）

本計画は、本市を取り巻く様々な環境の変化などを踏まえて、平成 28 年度からの長期的な目標と施策の方向などを示すとともに、市・市民・事業者の各主体の自主的行動と協働によって、これらを総合的・計画的に推進するものと定めている。

■ 岩沼市が目指す環境像と基本目標

【本市が目指す環境像】

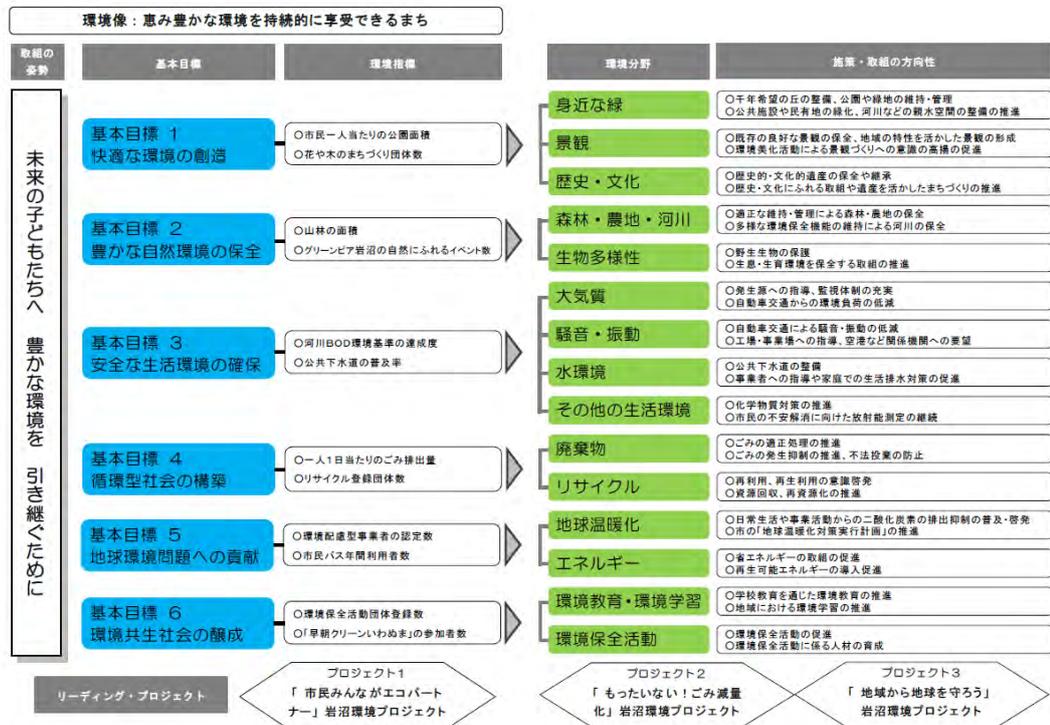
恵み豊かな環境を持続的に享受できるまち

【取組姿勢】

未来の子どもたちへ 豊かな環境を 引き継ぐために

■ 基本目標

1. 快適な環境の創造
2. 豊かな自然環境の確保
3. 安全な生活環境の確保
4. 循環型社会の構築
5. 地域環境問題への貢献
6. 環境共生社会の醸成



第5章 施策・取組の展開 ※抜粋

1. 快適な環境の創造

身近な緑とふれあう機会を充実するため、震災により甚大な被害を受けた沿岸部に整備が進められている千年希望の丘のほか公園や緑地の維持・管理を図ります。また、公共施設や民有地の緑化を進めます。

【環境指標】

○市民一人当たりの公園面積※	18㎡【増加】
〔平成26年度：11.6㎡/人〕 ※「公園」とは、都市公園法上の都市公園を指す。	
○花や木のまちづくり団体数	70団体【増加】
〔平成27年度：60団体〕	

【施策の方針】

施策の方針	担当
千年希望の丘の整備を進め、緑地の活用を図ります。	復興・都市整備課
市民が親しめる都市公園や緑地の適切な維持・管理に努めます。	復興・都市整備課
道路沿道の緑化など、街路樹の整備、維持・管理に努めます。	復興・都市整備課
学校施設や公共施設内の緑地を増やし、適切な維持・管理に努めます。	関係各課
市民が取り組みやすい住宅緑化などの情報を提供し、地域の緑化を進めます。	生活環境課
市民・事業者の緑化活動を支援し、花や木のまちづくりを推進します。	生活環境課
企業立地に伴う緑化等の環境保全の指導に努めます。	産業立地推進室 生活環境課

2-2-5 岩沼市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）

本市は、公共施設等を現状のまま維持していくことは困難な状況にあり、今後の公共施設等の管理にあたっては、現状及び将来の見通しを踏まえながら、総合的かつ計画的に取り組んでいくことが必要である。

本計画は、市民ニーズに応じた行政サービスの提供と健全な財政運営を目指して、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するために策定している。

【基本的な方向性】

「市民ニーズに応じた行政サービスの提供と健全な財政運営」
～ i があふれる“健幸”先進都市いわぬまの実現に向けて～

【マネジメントの視点】

- (1) 公共施設等の全体を最適化するマネジメント
- (2) 中長期的な視点に立ったマネジメント
- (3) 利用圏域を踏まえたマネジメント
- (4) 情報の一元化によるマネジメント
- (5) 全員参加によるマネジメント

【基本方針】

- ① 公共施設等の総量の適正化
- ② 公共施設等の適切かつ効率的な管理運営と有効活用
- ③ 公共施設等の長寿命化

3. 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 ※抜粋

(15) 公園・緑地等

⑥管理体制

- ・ 千年希望の丘は、千年希望の丘協会やボランティアとの協働による管理体制の構築を推進します。

2-2-6 第5次亙理名取地区広域行政計画（平成25年3月）

名取市、岩沼市、亙理町、山元町の2市2町で構成する「亙理名取地区広域行政連絡協議会」は、平成24年度を目標年度とする「第四次亙理名取地区広域行政計画」を平成13年度に策定し、亙理名取地区（以下本圏域という）の一体的な振興に努めてきたが、急速な少子高齢化や人口減少、循環型社会の発展など時代は変化し、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、太平洋沿岸部に位置する本圏域は大津波による甚大な被害を受けた。

このようなことを踏まえ、早期復旧・復興と本圏域の一体的な発展や質的充実、さらにはその発展等が仙台都市圏、宮城県、東北地方の充実等にも寄与することを目的として策定された。

【基本理念】

自然と共生した 災害に強い安全・安心な圏域づくり

【将来像】

震災からの力強い復興と新たな価値創造圏域

【将来像を実現するための施策】

- I 東日本大震災からのスピード感のある復興
 - (1) 健やかで安心感ある暮らし再建への支援
 - (2) 都市基盤の早期復旧・復興
 - (3) 災害に強い、安全・安心な圏域づくり
 - (4) 地域産業の再生
 - (5) 自然エネルギーを活用した圏域づくり

- II 豊かな自然と地域資源を生かした、活発な交流と多様な産業の集積により新たな価値を創造する圏域
 - (1) 多様な自然と持続可能な社会との共生圏の形成
 - (2) 共に生き、共に創る豊かな生活・文化圏の形成
 - (3) 恵まれた立地条件を生かした産業・交流圏の形成
 - (4) 効率的、効果的な広域行政圏の形成
 - (5) 圏域を支える基盤の整備

第3 基本計画 ※抜粋

第3節 災害に強い、安全・安心な圏域づくり

②津波に対する様々な減災対策

海岸堤防の復旧、海岸防災林の再生、道路の嵩上げ等の多重防御策に取り組むとともに、内陸への避難道路や津波避難施設を整備するなど、避難ルート及び避難場所を確保します。

- ・ 堤防の拡幅や親切による防潮堤整備
- ・ 海岸防災林の再生
- ・ 貞山堀の浚渫、護岸の嵩上げによる浸水対策
- ・ 多重防御機能を有する嵩上げ、道路等の整備
- ・ 「千年希望の丘」の整備
- ・ 災害時の避難場所や防災拠点となる防災公園整備事業

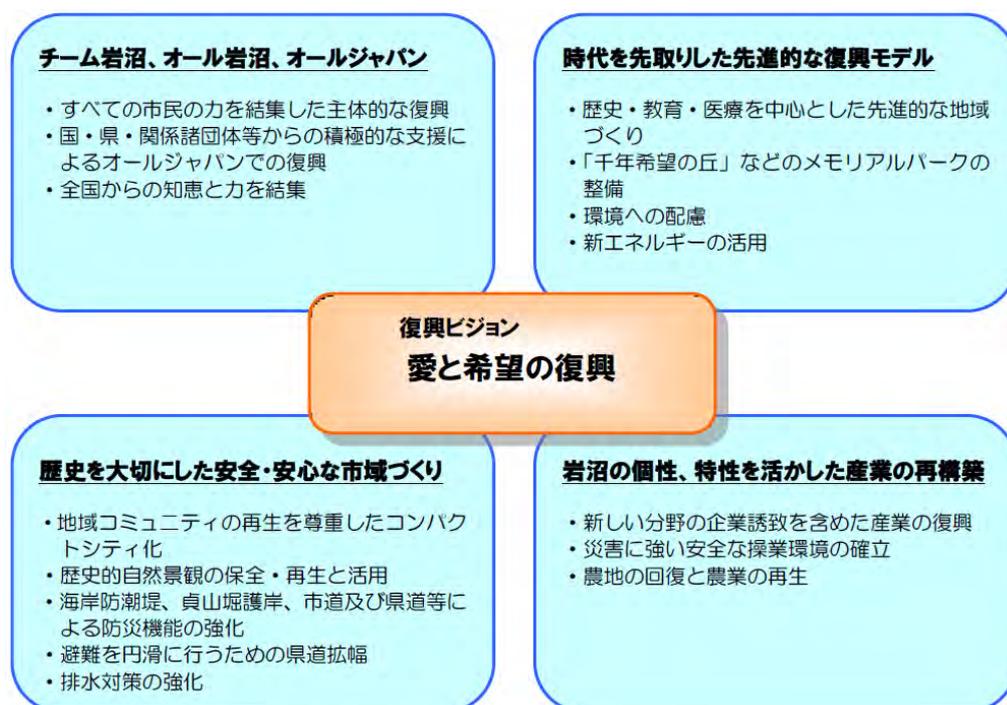


図 2-5 千年希望の丘イメージ図

2-2-7 岩沼市震災復興計画マスタープラン（改訂版）（平成 25 年 9 月）

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、我が国観測史上最大規模の地震であり、岩沼市においても過去に例を見ない甚大な被害が生じた。この震災からの復興を図るため、「岩沼市震災復興計画マスタープラン」を平成 23 年 9 月に策定し、2 年を経過する本計画では、これまで取り組んできた復旧・復興事業の進捗状況等、方向性を明確にし、復興期から発展期について整理した。

【基本理念】



【今後の重点取組】

（１）被災者の生活支援と住環境の整備

防災集団移転促進事業、災害公営住宅の建築、住宅再建者等被災者への支援、仮設住宅及び集団移転地における心のケア等

（２）減災を基本とした安全・安心なまちづくり

嵩上げ道路（市道相野釜浦崎線）・避難路（市道藤曾根線、市道本町早股線、市道寺島海岸線等）の整備、排水路・排水機場の整備、千年希望の丘の整備、地域防災計画の具現化、防災教育の取り組み、避難誘導標識整備等

(3) 産業の復興と新産業の創出

農業の再生、被災企業の復興、雇用の確保、健康医療産業集積地の整備、メガソーラー事業等

(4) 震災の伝承と歴史的景観の保全

(仮称)地震・津波防災ミュージアムの整備、震災記録の保全、貞山堀の景観保全、防風林の再生等

(2) 減災を基本とした安全・安心なまちづくり ※抜粋

【復興に向けた基本方針】

④ 国の制度を活用し、沿岸部に緊急時の避難場所となる「千年希望の丘」を整備し減災に取り組むとともに、後世の人々への津波被害の伝承や防災学習の場とするため、「千年希望の丘」を含めたエリアをメモリアルパークとして整備を図ります。また、「千年希望の丘」などの整備に際しては、幅広い支援による実現方策も検討します。

2-3. 法令等の整理

2-3-1 制約となる法令等の解釈

(1) 施設整備に係る法制度

① 都市計画法

千年希望の丘に定められている都市計画情報は、以下のとおりである。

表 2-2 計画地の都市計画情報

都市計画区域、 準都市計画区域	都市計画区域
区域区分	市街化調整区域 二野倉緑地のみ、一部市街化区域
用途地域	指定なし 二野倉緑地のみ、一部工業地域
建蔽率	60%（工業地域）
容積率	200%（工業地域）
災害危険区域	第1種区域（住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿その他居住室（居住のために使用する居室をいう。）を有する建築物は建築してはならない）
日影規制	なし
高度利用地区	なし
地区計画	なし
都市施設	都市公園
景観条例	なし

② 建築基準法

千年希望の丘は、防災集団移転促進事業が実施されたため、建築基準法第 39 条による災害危険区域の指定を受けている。

岩沼市災害危険区域に関する条例に規程する第 1 種区域に定められており、以下の制限がかけられている。

(建築制限)

第 4 条

災害危険区域においては、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿その他居住室（居住のために使用する居室をいう。）を有する建築物を建築してはならない。

2 前条第 2 項に規定する第 2 種区域においては、次の各号のいずれかに適合し、災害防止上支障がないと市長が認めるときは、前項の規定を適用しない。

(1)主要構造部（屋根及び階段を除く。）を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とし、かつ、地階に居住室を有さないとき。

(2)基礎を鉄筋コンクリート造とし、1階居住室の床面高さを、その敷地の接する道路面（2以上の道路に接する場合は最高路面高の道路とする。なお、道路の縦断面に高低差がある場合は、最も大きい高低差の2分の1の高さとする。）から1.0メートル以上とするとき。

(適用除外)

第 5 条

前条の規定は、次に掲げる建築物には適用しない。

(1)災害危険区域の指定の際に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物

(2)仮設建築物で、市長がやむを得ないと認める建築物

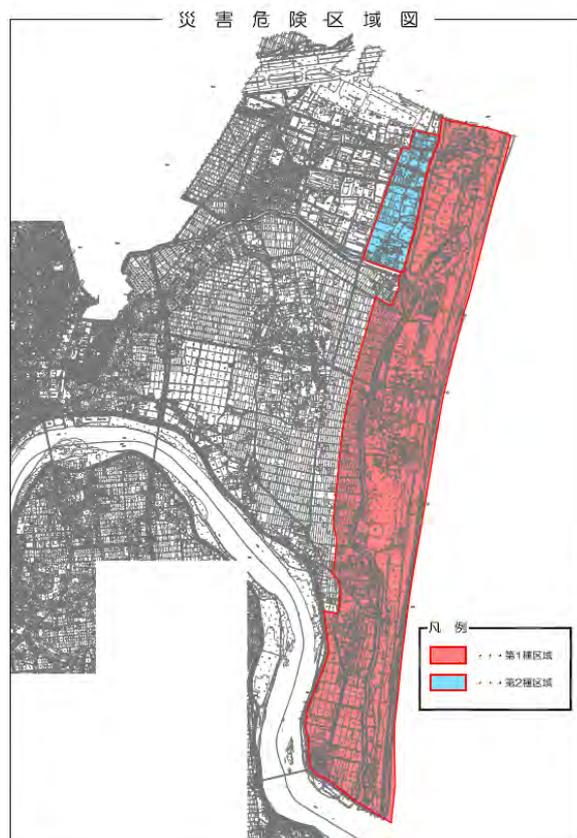


図 2-6 災害危険区域図

(2) 都市公園に係る法制度

① 公園施設の種類

「公園施設」の整備にあたっては、関連法制度に準拠することが求められる。

■都市公園法（抜粋）

（定義）

第二条

2 この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次の各号に掲げる施設をいう。

一 園路及び広場

二 植栽、花壇、噴水その他の修景施設で政令で定めるもの

三 休憩所、ベンチその他の休養施設で政令で定めるもの

四 ぶらんこ、すべり台、砂場その他の遊戯施設で政令で定めるもの

五 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設で政令で定めるもの

六 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設で政令で定めるもの

七 売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの

八 門、さく、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの

九 前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの

■都市公園法施行令（抜粋）

（公園施設の種類）

第五条

6 法第二条第二項第七号の政令で定める便益施設は、売店、飲食店（料理店、カフェー、バー、キャバレーその他これらに類するものを除く。）、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するものとする。

② 公園施設の設置基準

都市公園法第四条第1項の規定により、公園施設の建築面積の総計は、当該都市公園の敷地面積に対して100分の2を参酌し、当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合を超えてはならないと規定されている。

■都市公園法（抜粋）

（公園施設の設置基準）

第四条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。

2 前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。

■建築基準法（抜粋）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

当該都市公園を設置する本市の条例で定める割合は、岩沼市都市公園条例第2条の5において、当該基準は100分の2と規定されているため、100分の2が原則となる。

なお、都市計画法第四条第2項の規定により、公園施設の設置基準の特例が定められる規定があるが、本事業で整備する『便益施設』はこれに該当しないため、必要に応じて条例改正により基準を緩和することも考えられる。

■岩沼市都市公園条例（抜粋）

（都市公園の設置基準）

第2条の5 法第4条第1項の規定により条例で定める割合は、100分の2とする。

2 政令第6条第1項第1号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第1号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の10を限度として、法第4条第1項本文の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

3 政令第6条第1項第2号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第2号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の20を限度として、法第4条第1項本文の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

4 政令第6条第1項第3号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第3号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の10を限度として、法第4条第1項本文の規定又は前2項の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

5 政令第6条第1項第4号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第4号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の2を限度として、法第4条第1項本文の規定又は前3項の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

(平 25 条例 6・追加、平 30 条例 16・一部改正)

■都市公園法施行令（抜粋）

（公園施設の建築面積の基準の特例が認められる特別の場合等）

第六条 法第四条第一項ただし書の政令で定める特別の場合、次に掲げる場合とする。
一 前条第二項に規定する**休養施設**、同条第四項に規定する運動施設、同条第五項に規定する**教養施設**、同条第八項に規定する**備蓄倉庫**その他同項の国土交通省令で定める**災害応急対策に必要な施設**又は自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）に規定する**都道府県立自然公園の利用のための施設**である**建築物**（次号に掲げる建築物を除く。）を設ける場合

二 前号の**休養施設**又は**教養施設**である**建築物**のうち次のイからハまでのいずれかに該当する**建築物**を設ける場合

イ 文化財保護法（昭和三十五年法律第二百四号）の規定により**国宝**、**重要文化財**、**重要有形民俗文化財**、**特別史跡名勝天然記念物**若しくは**史跡名勝天然記念物**として指定され、又は登録有形文化財、登録有形民俗文化財若しくは登録記念物として登録された建築物その他これらに準じて歴史上又は学術上価値の高いものとして国土交通省令で定める建築物

ロ 景観法（平成十六年法律第十号）の規定により**景観重要建造物**として指定された**建築物**

ハ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）の規定により**歴史的風致形成建造物**として指定された**建築物**

三 **屋根付広場**、**壁を有しない雨天用運動場**その他の高い開放性を有する**建築物**として国土交通省令で定めるものを設ける場合

四 **仮設公園施設**（三月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物をいい、前三号に規定する建築物を除く。）を設ける場合

2 地方公共団体の設置に係る都市公園についての**前項第一号**に掲げる場合に関する**法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の十を限度として同項 本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。**

3 地方公共団体の設置に係る都市公園についての**第一項第二号**に掲げる場合に関する**法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の二十を限度として同項 本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。**

4 地方公共団体の設置に係る都市公園についての**第一項第三号**に掲げる場合に関する**法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の十を限度として同項 本文又は前二項の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。**

5 地方公共団体の設置に係る都市公園についての**第一項第四号**に掲げる場合に関する**法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の二を限度として同項 本文又は前三項の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。**

③ 設置管理許可制度

a. 設置管理許可

都市公園法第二条の三では、管理に関し、地方公共団体の設置に係る都市公園にあっては当該地方公共団体が、国の設置に係る都市公園にあっては国土交通大臣が行うこととし、これらの都市公園を管理する者を「公園管理者」としている。

ただし、同法第五条において、以下の場合は、公園管理者以外の者に公園施設の設置又は管理を許可することと規定されている。

- 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難である場合
- 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進

に資する場合

なお、同法第五条の規定により、公園管理者以外の者は、公園管理者に対し、国土交通省令に定める事項を記載した申請書を提出し、公園施設の設置又は管理の許可を受けなければならない。

また、同法第八条において、設置管理許可制度の適用に当たっては、都市公園の管理の適正を期するため、公衆の都市公園の利用の確保、公園施設の設置管理の良好な実施等につき、公園管理者は条件を付すことができるとしている。

■都市公園法（抜粋）

（都市公園の管理）

第二条の三 都市公園の管理は、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が行う。

（公園管理者以外の者の公園施設の設置等）

第五条 第二条の三の規定により都市公園を管理する者（以下「公園管理者」という。）以外の者は、**都市公園に公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。**許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

2 公園管理者は、公園管理者以外の者が設ける公園施設が次の各号のいずれかに該当する場合に限り、前項の許可をすることができる。

一 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不相当又は困難であると認められるもの

二 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの

（許可の条件）

第八条 公園管理者は、第五条第一項又は第六条第一項若しくは第三項の**許可に都市公園の管理のため必要な範囲内で条件を付することができる。**

b. 設置管理許可期間

設置管理許可の期間は、都市公園法第五条の第3項において10年以内と規定されており、これを超える場合は許可の更新が必要となる。ただし、平成29年の都市公園法の改正により、PFI事業で行う場合の期間は、事業契約の契約期間30年の範囲内で定めることができることとなった（都市公園法第五条の第4項）。

■都市公園法（抜粋）

（公園管理者以外の者の公園施設の設置等）

第五条

3 公園管理者以外の者が公園施設を設け、又は管理する期間は、十年をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。

4 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成十一年法律第百十七号）第二条第五項に規定する選定事業者が同条第四項に規定する選定事業として行う公園施設の設置又は管理の期間は、前項の規定にかかわらず、当該選定事業に係る同法第五条第二項第五号に規定する事業契約の契約期間（当該契約期間が三十年を超える場合にあつては、三十年）の範囲内において公園管理者が定める期間とする。

c. 使用料の徴収

都市公園法又は岩沼市都市公園条例による許可を受けて公園及び公園施設の使用等を行う者は、本条例による規定に基づき使用料を納付しなければならない。

なお、同条例第 14 条には、使用料の減免についての規定もなされていることから、今後、本事業における使用料の徴収の考え方について検討が必要となる。

■岩沼市都市公園条例（抜粋）

（使用料）

第 12 条 法第 5 条第 1 項、法第 6 条第 1 項若しくは第 3 項、第 3 条第 1 項若しくは第 3 項又は第 8 条第 1 項の許可(以下「都市公園の利用の許可」という。)を受けた者は、別表第 2 のそれぞれの区分によって算出した額の合計額に消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)に定める消費税の税率を乗じて得た額に相当する額及びその額に地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)に定める地方消費税の税率を乗じて得た額に相当する額を合算した額を加えた額の使用料を納付しなければならない。ただし、その額に 10 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、別表第 2 第 1 号から第 3 号までの使用のうち設置期間若しくは占有期間が 1 月以上の場合又は同表第 5 号に規定する有料公園施設を使用する場合の使用料は、同表のそれぞれの区分によって算出した額とする。

3 有料公園施設を利用する者が、入場料その他これに類する料金を徴収する場合における使用料は、前項の額の 3 倍に相当する額とする。

(平元条例 23・全改、平 4 条例 6・平 9 条例 7・平 15 条例 22・平 17 条例 10・令元条例 14・一部改正)

（使用料の徴収）

第 13 条 使用料は、公園施設の設置若しくは管理、都市公園の占用、第 3 条第 1 項各号に掲げる行為又は第 8 条第 1 項の許可の際徴収する。

2 使用料算定の基礎となる面積が 1 平方メートル未満であるとき又はその面積に 1 平方メートル未満の端数があるときは、これを 1 平方メートルとして計算し、使用料算定の基礎となる長さが 1 メートル未満であるとき又はその長さに 1 メートル未満の端数があるときは、これを 1 メートルとして計算する。

3 使用料が年額で定められているものについて、利用期間が 1 年に満たないもの又は利用期間に 1 年未満の端数がある場合は、利用開始の日の属する月から利用終了の日の属する月までの月割計算とする。

4 使用料が月額で定められているものについて、利用期間が 1 月に満たないもの又は利用期間に 1 月未満の端数がある場合は、これを 1 月として計算する。ただし、利用期間又はその端数が 15 日以内の場合は月額の半額とする。

(昭 53 条例 4・平 12 条例 9・一部改正)

（使用料の減免）

第 14 条 市長は、都市公園の利用の許可を受けた者の責に帰することのできない理由によって、その許可に係る行為又は都市公園の利用をすることができなくなった場合その他市長が必要と認める場合においては、使用料の全部又は一部を減免することができる。
(平 4 条例 6・平 12 条例 9・平 30 条例 16・一部改正)

④ 公募設置管理制度

a. 制度の概要

公募設置管理制度（Park-PFI）は、平成29年の都市公園法の改正により創設された制度である。本制度により、飲食店、売店等の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・管理運営と、その周辺の園路、広場等の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事業者を公募により選定することができる。

本制度導入の条件としては、民間事業者が飲食店、売店等の公園施設の設置又は管理を行うにあたり、その収益の一部をもって園路、広場等の公園施設の整備を一体的に行うこととされており、そのインセンティブとして、①設置管理許可期間の延伸、②建蔽率の緩和、③占用物件の緩和の3つの特例措置の適用が可能となっている。

なお、Park-PFIは通称名で都市公園法の範囲内で民間資金による収益還元型の民活事業を実施する制度となっており、PFI法を適用した制度ではない点に留意が必要である。

公募設置管理制度の特徴

公募設置管理制度とは・・・

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備に還元することを条件**に、事業者には都市公園法の**特例措置**がインセンティブとして適用される

条件 **園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

特例1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）

- ・公募設置等計画の認定の有効期間は**20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**
(設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証)

特例2 建蔽率の特例（2%→12%）

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、**休養施設、運動施設等と同様に10%の建蔽率を上げ**

特例3 占用物件の特例

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、**自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能**

<制度を活用した公園整備イメージ>

	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)
従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充て 公的資金

7

出典：「都市公園法改正のポイント」（国土交通省）

図 2-7 公募設置管理制度の特徴

b. 公募対象公園施設の種類

「公募対象公園施設」は、公園施設の中でも休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であつて、当該施設から生じる収益を、特定公園施設の建設・改修に要する費用に充当できると認められるものが対象となる。

■都市公園法施行規則（抜粋）

（公募対象公園施設の種類）

第三条の三 法第五条の二第一項の国土交通省令で定める公園施設は、次に掲げるものであつて、当該公園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のできると認められるものとする。

一 休養施設

二 遊戯施設

三 運動施設

四 教養施設

五 便益施設

六 令第五条第八項に規定する施設のうち、展望台又は集会所

（特定公園施設の種類）

第三条の四 法第五条の二第二項第五号の国土交通省令で定める公園施設は、公募対象公園施設と一体的に整備することにより当該公園施設の効率的な整備が図られると認められるものとする。

■都市公園法（抜粋）

（公募対象公園施設の公募設置等指針）

第五条の二 公園管理者は、飲食店、売店その他の国土交通省令で定める公園施設であつて、前条第一項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの（以下「公募対象公園施設」という。）について、公園施設の設置又は管理及び公募の実施に関する指針（以下「公募設置等指針」という。）を定めることができる。

2 公募設置等指針には、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 公募対象公園施設の種類

二 公募対象公園施設の場所

三 公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期

四 公募対象公園施設の使用料（公募対象公園施設の設置又は管理に係る使用料をいう。以下同じ。）の額の最低額

五 特定公園施設（公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者との契約に基づき、公園管理者がその者に建設を行わせる園路、広場その他の国土交通省令で定める公園施設であつて、当該公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるものをいう。以下同じ。）の建設に関する事項（当該特定公園施設の建設に要する費用の負担の方法を含む。）

六 利便増進施設（自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板その他の政令で定める物件又は施設であつて、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものをいう。以下同じ。）の設置に関する事項

七 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であつて公募対象公園施設の設置又は管理及び利便増進施設の設置に伴い必要となるものに関する事項（以下省略）

c. 設置管理許可期間の延伸

都市公園法第五条に基づく通常の設置管理許可では、許可の期間が最長 10 年とされているが、公募設置管理制度では、長期的な事業運営を担保することで民間事業者の投資を誘導するため、認定された公募設置等計画の有効期間を最長 20 年としている。

加えて、公園管理者は、認定計画提出者から認定公募設置等計画に基づき設置管理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とされており、実質的に設置管理許可の更新が保証されている。

■都市公園法（抜粋）

（公園管理者以外の者の公園施設の設置等）

第五条

3 公園管理者以外の者が公園施設を設け、又は管理する期間は、十年をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。

4 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成十一年法律第百十七号）第二条第五項に規定する選定事業者が同条第四項に規定する選定事業として行う公園施設の設置又は管理の期間は、前項の規定にかかわらず、当該選定事業に係る同法第五条第二項第五号に規定する事業契約の契約期間（当該契約期間が三十年を超える場合にあっては、三十年）の範囲内において公園管理者が定める期間とする。

第五条の二

5 第二項第八号の有効期間は、二十年を超えないものとする。

第五条の七

2 公園管理者は、認定計画提出者から認定公募設置等計画に基づき第五条第一項の許可の申請があつた場合においては、同項の許可を与えなければならない。

d. 建蔽率の緩和

都市公園法第四条では、公園施設の建蔽率は 2%を参酌して地方公共団体の条例で定める割合を超えてはならないとされているが、公募設置管理制度においては、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とする特例が設けられた（都市公園法施行令第六条の第 6 項）。

なお、休養施設や運動施設等は、政令で定める範囲（10%）を参酌して条例で定める範囲内で前述の 2%に上乗せした範囲まで設置できるとされているが、休養施設等と公募対象公園施設とをあわせて 10%であることに注意が必要である。例えば、既に休養施設や運動施設で 12%の建蔽率に達している場合は、公募設置管理制度で公募対象公園施設として便益施設を新たに設置することはできない。

なお、実際に各地方公共団体が管理する都市公園における建蔽率は、各地方公共団体が、法律で定める建蔽率を参酌して条例で定めた割合となり、岩沼市都市公園条例では、公募対象公園施設の基準は定められていないため、本事業において、公募設置管理制度を活用する場合は、条例改正が必要である。

■都市公園法（抜粋）

（公園施設の設置基準）

第四条 一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。

2 前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。

（認定公募設置等計画に係る公園施設の設置基準等の特例）

第五条の九 認定公募設置等計画に基づき公募対象公園施設を設ける場合における第四条第一項の規定の適用については、同項ただし書中「動物園を設ける場合」とあるのは、「動物園を設ける場合、第五条の七第一項に規定する認定公募設置等計画に基づき第五条の二第一項に規定する公募対象公園施設を設ける場合」とする。

■岩沼市都市公園条例（抜粋）

（都市公園の設置基準）

第2条の5 法第4条第1項の規定により条例で定める割合は、100分の2とする。

2 政令第6条第1項第1号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第1号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の10を限度として、法第4条第1項本文の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

3 政令第6条第1項第2号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第2号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の20を限度として、法第4条第1項本文の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

4 政令第6条第1項第3号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第3号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の10を限度として、法第4条第1項本文の規定又は前2項の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

5 政令第6条第1項第4号に掲げる場合に関する法第4条第1項ただし書の規定により条例で定める範囲は、政令第6条第1項第4号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の100分の2を限度として、法第4条第1項本文の規定又は前3項の規定により認められる建築面積を超えることができるものとする。

（平25条例6・追加、平30条例16・一部改正）

■都市公園法施行令（抜粋）

（公園施設の建築面積の基準の特例が認められる特別の場合等）

第六条

6 地方公共団体の設置に係る都市公園についての認定公募設置等計画に基づき公募対象公園施設である建築物（第一項各号に規定する建築物を除く。）を設ける場合に関する法第五条の九第一項の規定により読み替えて適用する法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、当該公募対象公園施設である建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の十を限度として同項本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。

e. 占用物件の緩和

公募設置管理制度では、法令で列挙される占有物件のほか、民間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、「利便増進施設」（占有物件）として設置可能となった。

技術的基準としては、占有物件全てに該当する基準のほか、利便増進施設の基準を都市公園法施行令において規定されており、自転車駐車場については、占有の場所は、都市公園の外周に接する場所などできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所とすることとされている。具体的には、道路から直接自転車駐車場に出入りできる場所、公園利用者のための自転車駐車場に隣接する場所、自転車駐車場を設置してもなお十分な幅員が確保される園路上などが想定される。

ただし、利便増進施設の占有許可の期間は、10年を超えることができないため、公募設置等計画の認定有効期間が10年を超える場合、認定提出者は、期間の終了前に更新の申請を行う必要がある。

■都市公園法（抜粋）

（公募対象公園施設の公募設置等指針）

第五条の二

2 公募設置等指針には、次に掲げる事項を定めなければならない。

一～五（略）

六 利便増進施設（自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板その他の政令で定める物件又は施設であつて、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものをいう。以下同じ。）の設置に関する事項

七 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であつて公募対象公園施設の設置又は管理及び利便増進施設の設置に伴い必要となるものに関する事項

八 第五条の五第一項の認定の有効期間

九 設置等予定者（公募対象公園施設に係る前条第一項の許可の申請を行うことができる者をいう。以下同じ。）を選定するための評価の基準

十 前各号に掲げるもののほか、公募の実施に関する事項その他必要な事項

（都市公園の占有の許可）

第六条 都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない。

2 前項の許可を受けようとする者は、占有の目的、占有の期間、占有の場所、工作物その他の物件又は施設の構造その他条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出しなければならない。

3 第一項の許可を受けた者は、許可を受けた事項を変更しようとするときは、当該事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。ただし、その変更が、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、政令）で定める軽易なものであるときは、この限りでない。

4 第一項の規定による都市公園の占有の期間は、十年をこえない範囲内において政令で定める期間をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。

■都市公園法施行令（抜粋）

（占有物件）

第十二条 法第五条の二第二項第六号の政令で定める物件又は施設は、次に掲げるものとする。

一 自転車駐車場

二 地域における催しに関する情報を提供するための看板及び広告塔

(占用に関する制限)

第十六条 都市公園の占用については、次に掲げるところによらなければならない。

一～三 (略)

三の二 第十二条第一項第一号に掲げる 自転車駐車場は、都市公園の外周に接する場所
その他のできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所に設けること。

三の三 第十二条第一項第二号に掲げる 看板及び広告塔は、都市公園の風致の維持又は
美観の形成に寄与するものであること。

(3) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI 法)

① 事業実施手続き

PFI 法第二条では、対象となる「公共施設等」が定義されており、本事業において整備する施設は公園施設に該当し、PFI 事業として実施可能である。

PFI 法においては PFI 事業を行うための手続きが示されている。以下に、PFI 事業の手続きを示す。

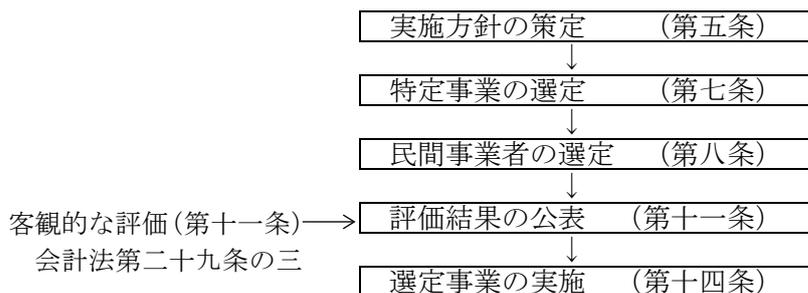


図 2-8 PFI 法で定められている PFI 事業の手続き

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (平成十一年法律第百十七号) (抜粋)
 (最終改正:平成三十年六月二十日法律第六十号)
 (定義)
 第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設 (設備を含む。)をいう。
 一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
 (中略)
 (実施方針)
 第五条 公共施設等の管理者等は、第七条の特定事業の選定及び第八条第一項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針 (以下「実施方針」という。) を定めることができる。
 (中略)
 (特定事業の選定)
 第七条 公共施設等の管理者等は、第五条第三項 (同条第四項において準用する場合を含む。)の規定により実施方針を公表したときは、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。
 (民間事業者の選定等)
 第八条 公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。
 (中略)
 (客観的な評価)
 第十一条 公共施設等の管理者等は、第七条の特定事業の選定及び第八条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価 (当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。) を行い、その結果を公表しなければならない。
 2 公共施設等の管理者等は、第八条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されるよう、原則として価格及び国民に提供されるサービスの質その他の条件により評価を行うものとする。
 (選定事業の実施)
 第十四条 選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、事業契約 (第十六条の規定により公共施設等運営権が設定された場合にあつては、当該公共施設等運営権に係る公共施設等運営権実施契約 (第二十二条第一項に規定する公共施設等運営権実施契約をいう。)。次項において同じ。)に従つて実施されるものとする。

(中略)

② 議会の議決

PFI 事業における契約については、PFI 法第十二条により、政令で定められた契約及び金額（予定価格）の場合は、PFI 事業契約締結の議決を経る必要がある。議決に必要な契約及び金額（予定価格）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行令において規定されており、施設整備にかかる市の費用負担が 1.5 億円を超える場合とされる。議会の議決が必要となる場合には、議会開催時期を勘案して余裕を持たせたスケジュールとすることに留意を要する。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成十一年法律第百十七号）（抜粋）
（最終改正：平成三十年六月二十日法律第六十号）
（地方公共団体の議会の議決）
第十二条 地方公共団体は、**事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。**

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行令（平成十一年政令第二百七十九号）（抜粋）
（最終改正：平成二十八年十一月三十日政令第三百六十二号）
（地方公共団体の議会の議決を要する事業契約）
第三条 法第十二条に規定する政令で定める基準は、事業契約の種類については、次の表の上欄に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額（借入れにあっては、予定賃借料の総額）が同表下欄に定める金額を下らないこととする。

		千円
第一項に規定する公共施設等（地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和三十七年法律第二百九十二号）第四十条第一項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。）の買入れ又は借入れ	都道府県	五〇〇、〇〇〇
	地方自治法（昭和三十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項に規定する指定都市（以下この表において「指定都市」という。）	三〇〇、〇〇〇
	市（指定都市を除く。）	一五〇、〇〇〇
	町村	五〇、〇〇〇

③ 行政財産の貸付・公有財産の無償使用

PFI 法第六十九条第6項において、対象施設の土地が行政財産である場合でも、地方公共団体が必要と認めた場合には、選定事業者に貸し付けることができると規定されている。なお、同法第七十一条には、国が、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、国有財産を無償又は低い対価で使用させることができると規定されており、地方公共団体の公有財産についてもこれが準用される。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成十一年法律第百十七号）（抜粋）

（最終改正：平成三十年六月二十日法律第六十号）

（行政財産の貸付け）

第六十九条

（中略）

6 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。

（国有財産の無償使用等）

第七十一条 国は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、**国有財産（国有財産法第二条第一項に規定する国有財産をいう。）を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。**

なお、岩沼市公有財産管理規則第24条第2項において、行政財産使用許可の決定者に、使用料を納付することが定められた書面を交付することが規定されている。

岩沼市公有財産管理規則（抜粋）

（許可の手続）

第24条 行政財産を使用しようとする者からは、行政財産使用許可申請書を提出させなければならない。

2 行政財産の使用許可は、次に掲げる事項を記載した書面により行う。ただし、必要がないと認めるときは、その一部を省略することができる。

- (1) 使用物件の表示
- (2) 指定用途及び使用上の制限
- (3) 使用期間
- (4) **使用料の額**
- (5) **使用料の納期**その他納入方法及び延滞金
- (6) 使用物件の維持保存に要する経費及び附帯設備の使用経費の負担
- (7) 権利譲渡の禁止
- (8) 使用条件に違反した場合の許可の取消し
- (9) 使用物件の滅失、毀損及び使用条件違反の場合の原状回復又は損害賠償
- (10) 使用物件の返還手続
- (11) 使用者の投じた有益費等の不請求
- (12) 返還の際の原状回復及び当該経費の負担
- (13) 調査、報告義務その他必要な事項

（平30規則20・一部改正）

（許可の期間）

第25条 行政財産の使用許可の期間は、1年を超えることができない。ただし、許可期間が満了した場合においてなお第23条各号に掲げる事由に該当する場合には、新たに使用の許可をすることができる。

④ コンセッション方式

PFI法では、第十六条以降において「公共施設等運営権」の設定を認めており、これらの規定により、利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を発注者に残したまま、公共施設等の経営を民間事業者が行うことが可能となる。

同方式は、実施方針において「公共施設等運営権」の設定及びその内容を公表するとともに、公共施設管理者と民間事業者は「公共施設等運営権実施契約」を締結することとなる。なお、「公共施設等運営権」の設定に際しては、議会の議決を図る必要がある。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成十一年法律第百十七号）（抜粋）

（最終改正：平成三十年六月二十日法律第六十号）

（公共施設等運営権の設定）

第十六条 公共施設等の管理者等は、選定事業者に公共施設等運営権を設定することができる。

（中略）

第十九条 公共施設等の管理者等は、第十七条の規定により実施方針に同条各号に掲げる事項を定めた場合において、第八条第一項の規定により民間事業者を選定したときは、遅滞なく（当該実施方針に定めた特定事業が公共施設等の建設、製造又は改修に関する事業を含むときは、その建設、製造又は改修の完了後直ちに）、当該実施方針に従い、選定事業者に公共施設等運営権を設定するものとする。

2 公共施設等運営権の設定は、次に掲げる事項を明らかにして行わなければならない。

一 公共施設等の名称、立地並びに規模及び配置

二 第十七条第二号及び第三号に掲げる事項

3 公共施設等の管理者等は、第一項の規定により公共施設等運営権を設定したときは、その旨並びに当該公共施設等運営権に係る公共施設等の名称及び立地並びに前項第二号に掲げる事項を公表しなければならない。

4 公共施設等の管理者等（地方公共団体の長に限る。）は、第一項の規定により公共施設等運営権を設定しようとするときは、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

（中略）

第二十二条 公共施設等運営権者は、公共施設等運営事業を開始する前に、実施方針に従い、内閣府令で定めるところにより、公共施設等の管理者等と、次に掲げる事項をその内容を含む契約（以下「公共施設等運営権実施契約」という。）を締結しなければならない。

一 公共施設等の運営等の方法

二 公共施設等運営事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

三 公共施設等の利用に係る約款を定める場合には、その決定手続及び公表方法

四 派遣職員（第七十八条第一項に規定する国派遣職員及び第七十九条第一項に規定する地方派遣職員をいう。以下この号において同じ。）をその業務に従事させる場合には、当該業務の内容及び派遣職員を当該業務に従事させる期間その他派遣職員を当該業務に従事させることに関し必要な事項

五 その他内閣府令で定める事項

なお、民間事業者は、発注者（公共施設管理者）にその対価を支払い、事業期間中に得られる施設利用者からの利用料収入によって投下資金の回収を図っていく仕組みとなっている。「公共施設等運営権」は、法律上の性質を「物権とみなす」とされており、財産権として不動産の規定が準用されるほか、税制上の償却対象資産とされる。一方で、固定資産税・不動産取得税の課税対象とはならない。

⑤ WTO 政府調達協定との整合

「WTO 政府調達協定」とは、平成 6 年 4 月 15 日にマラケシュで署名された政府調達に関する協定である。国だけではなく、都道府県、政令指定都市等が行う一定額以上の物品等、建設工事、設計・コンサルティング業務などのサービスの調達について適用される。

契約が、「WTO 政府調達協定」の対象となる役務（建設工事、設計・コンサルティング業務など）の調達を主目的とする契約であって、当該契約全体の予定価格が適用基準額以上となる場合には、協定に定められた手続を担保するために定められた「国の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（昭和 55 年政令第 300 号）により、総合評価一般競争入札を行う必要がある。

本事業の発注者である岩沼市は、「WTO 政府調達協定」の対象機関に指定されていないため、本事業については「WTO 政府調達協定」の適用を受けないものと考えられる。

(4) 地方自治法

① 指定管理者制度の概要

指定管理者制度は、条例で定めるところにより指定を受けた団体に、公の施設の管理を行わせるものであり、公の施設に係る管理主体の範囲を民間事業者等まで拡大することにより、民間経営の発想やノウハウの活用により、住民サービスの向上、行政コストの縮減等を図る目的で創設されたもので、地域振興及び活性化並びに行政改革の推進へ繋がることが期待されている。本事業においても、対象施設が公の施設であるため、指定管理者制度の活用が想定される。

以下、地方自治法における指定管理者制度に係る規定を示す。

地方自治法（昭和三十二年法律第六十七号）（抜粋）
（最終改正：平成二十九年六月二十三日法律第七十四号）
（公の施設の設置、管理及び廃止）
第二百四十四条の二
（中略）
3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。
4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。
5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。
6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。
7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。
8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として收受させることができる。
9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。
10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないとき認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

岩沼市都市公園条例第 18 条の 2 においても、市長が有料公園施設の管理上必要と認めるときは、指定管理者に有料公園施設の管理を行わせることができると規定している。本事業においては、有料公園施設以外の管理を含むため、条例の改正が必要である。

岩沼市都市公園条例（抜粋）
（指定管理者）
第 18 条の 2 市長は、有料公園施設の管理上必要と認めるときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者（以下「指定管理者」

という。)に有料公園施設の管理を行わせることができる。(中略)

(利用料金)

第 18 条の 5 第 18 条の 2 第 1 項の規定により指定管理者に有料公園施設の管理を行わせる場合の利用料金は、第 12 条に規定する使用料の額を上限として、市長の承認を受けて指定管理者が定める。これを変更しようとする場合も同様とする。
2 利用料金は、指定管理者の収入とする。

(参考)

名取市都市公園条例(抜粋)

(指定管理者による管理)

第 19 条 市長は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項の規定による市長の指定を受けたもの(以下「指定管理者」という。)に、都市公園の管理を行わせることができる。

2 前項の規定により指定管理者に都市公園の管理を行わせる場合における第 7 条第 1 項及び第 2 項の規定の適用については、これらの規定中「市長」とあるのは、「指定管理者」とする。

(参考)

盛岡市都市公園条例(抜粋)

(指定管理者による管理)

第 13 条の 2 岩手公園及び高松公園(市長が定める区域を除く。以下同じ。)並びに動物公園及び都南中央公園プール(以下「岩手公園等」という。)の管理は、指定管理者に行わせるものとする。ただし、次条第 1 項の申請がなかつたとき又は同条第 2 項に規定する審査の結果、指定できるものがなかつたときは、この限りでない。

② 指定管理者制度の実施手続き

指定管理者制度を導入する場合、指定管理者の指定には議会議決が必要となる。条例の内容は民間事業者の参入条件にも密接に関わることから、条例の制定又は改正は少なくとも公募前までに済ませておくことが望ましい。また、民間事業者の選定にあたっては、議会開催時期を勘案して余裕をもたせたスケジュールとすることに留意を要する。

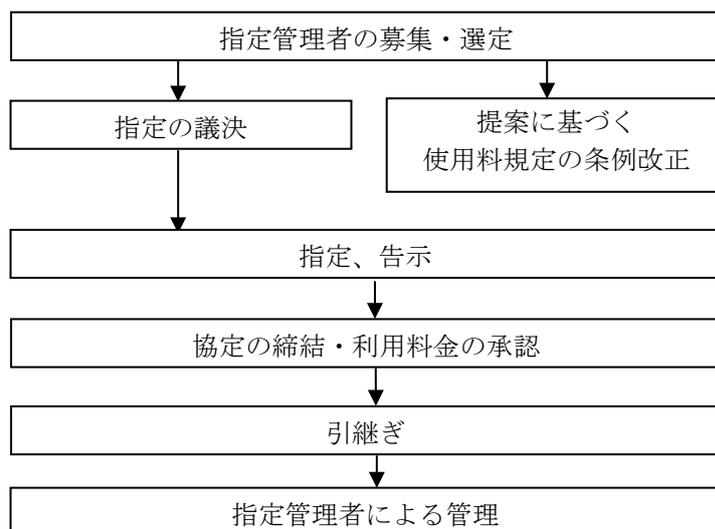


図 2-9 指定管理者制度の実施手続き

③ 指定管理者の業務について

指定管理者に施設に関する管理権限を与えることにより、指定管理者の裁量性は向上し、ノウハウが発揮されやすくなることが期待される。一方、平成15年9月2日付け国都公緑第76号国土交通省都市・地域整備局公園緑地課長通知では、「都市公園法において定められている事務以外の事務の範囲内で、都市公園条例において明確に定めること」とされており、都市公園における指定管理者の権限は、あくまで「都市公園法に定められている事務」の範囲外であることに留意する必要がある。また、指定管理者の行為許可や有料公園施設の使用許可等の権限を付与しようとする場合は、地方公共団体の都市公園条例において、「指定管理者の業務範囲」として規定しておく必要がある。ただし、「行為の許可等の公権力の行使に係る事務を行わせることについては、国民の権利義務の制限になることにかんがみ、慎重に判断を行うこと（同通知）」という点に留意する必要がある。

表 2-3 都市公園における行政事務の許可に関する官民の役割分担

	行政事務名	地方公共団体	指定管理者
都市公園法で定められている事務	設置管理許可	○	×
	占用許可	○	×
	監督処分	○	×
上記を除く事務	行為許可	○	○
	自らの収入とする料金收受	○	(条例で規定)
	自らの収入としない利用料金の收受	○	○ (利用料金の納付について条例で規定)
	事実行為（清掃、巡回等）	○	○ (条例で規定)

(出典：官民連携による都市公園魅力向上ガイドライン p.39)

(参考)

名取市都市公園条例（抜粋）

(指定管理者が行う業務の範囲)

第20条 指定管理者が行う業務の範囲は次に掲げる業務とする。

(1) 有料公園施設の**使用の許可に関する業務**

(2) 有料公園施設の維持管理に関する業務

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が別に定める業務

(参考)

仙台市都市公園条例（抜粋）

(指定管理者が行う業務の範囲)

第二十三条 前条の規定により指定管理者に都市公園の管理を行わせる場合に当該指定管理者が行う業務は、次に掲げる業務とする。

一 都市公園(市長が定める都市公園を除く。)に係る第三条第一項及び第三項の許可(市長が都市公園ごとに定める行為に係る許可に限る。)に関する業務

二 第八条第一項の許可に関する業務

三 都市公園の事業として市長が都市公園ごとに定める事業に関する業務

四 都市公園(市長が定める都市公園を除く。)の維持管理に関する業務（中略）

2-3-2 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

(1) 国の支援の種類

Park-PFI 事業の実施に際して、受託可能な国の支援については、特定公園施設に係る支援と認定計画提出者（民間事業者）が行う公園施設の整備に要する資金の貸し付けに係る支援の2種類があり、前者はさらに2種類の交付金に分かれる。

各資金の概要については、下表のとおりである。

表 2-4 交付金の種類

国の支援の種類	交付金の種類
特定公園施設に係る支援	社会資本整備総合交付金 (官民連携型賑わい拠点創出事業)
	地方財政措置
認定計画提出者（民間事業者）が行う公園施設の整備に要する資金の貸し付けに係る支援	都市開発資金（賑わい増進事業資金）

表 2-5 各支援の概要

国の支援の種類	特定公園施設に係る支援	認定計画提出者（民間事業者）が行う公園施設の整備に要する資金の貸し付けに係る支援
交付金の種類	社会資本整備総合交付金 (官民連携型賑わい拠点創出事業)	都市開発資金（賑わい増進事業資金）
対象	地方公共団体	地方公共団体を通じて認定計画提出者
補助率（貸付割合）	特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の 1/2	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の合計の 1/2 以内 ・有利子 ・償還期間：10 年以内（4 年以内の据え置き期間を含む）、均等半年年賦償還
要件	・面積 0.25ha 以上の都市公園 ・地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること	

4.2 特定公園施設に係る国の支援

(1) 社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）の概要

①制度概要

平成 29 年度予算において、民間資金の活用による効率的な公園施設の整備を推進するため、P-PFI により民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が負担する金額の 1/2 を社会資本整備総合交付金により国が支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」が創設された。

②事業概要

民間資金の活用を幅広く推進するため、交付金の対象となる都市公園は、面積 0.25ha（街区公園相当）以上の都市公園としている。

P-PFI は、民間資金の還元による公共負担の軽減を趣旨としていることから、一定程度民間資金による施設整備を求めることを交付金採択の要件としており、既往の PFI 事業の VFM 等も参考に、特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する金額が、公募当初において特定公園施設の整備に要する費用として積算した金額より 1 割以上削減されることを要件としている。

なお、上記の通り、「官民連携型賑わい拠点創出事業」の事業要件の一つとして、地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されることとしているが、本割合は「官民連携型賑わい創出事業」を活用するために設けた最低条件である。そのため、事業の実施に当たっては、民間資金の還元による公共負担の軽減という P-PFI の制度趣旨を踏まえ、マーケットサウンディング結果等を活用し、事業の特性に応じた適切な割合を示すとともに、費用負担に関する提案が、事業者の選定に適切に反映されるよう選定基準を定める必要がある。

■官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積 0.25ha 以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の 1/2
事業費の要件	地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること

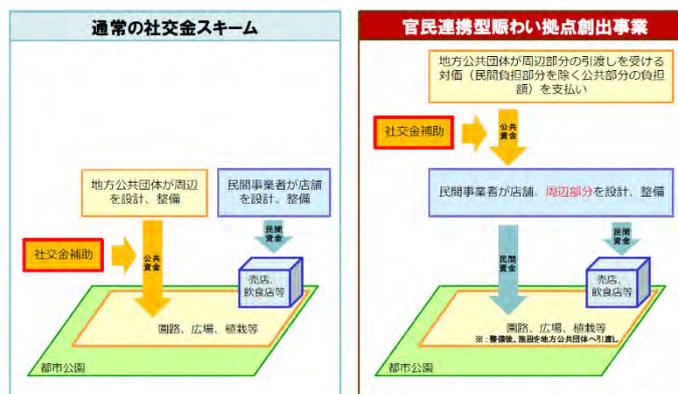
③事業対象についての留意点

社会資本整備総合交付金は、PFI 事業の BTO 方式に対する支援と同様に、民間事業者が特定公園施設を建設後、施設を地方公共団体へ引渡す際に、地方公共団体が対価として支払う金額を交付金の対象としている（民間事業者への間接補助ではない）。

従って、特定公園施設を建設後に民間事業者が一定期間所有、運営してから地方公共団体へ引き渡す場合（PFI 事業における BOT 方式）の交付金による支援の可否については、条件等を確認する必要があることから、事前に各地方整備局等へ相談することが望ましい。

また、補助対象となる施設は、地方公共団体が整備する際に社会資本整備総合交付金の対象となる補助対象施設と同様である。

■官民連携型賑わい拠点創出事業の支援対象イメージ



(2) 地方財政措置について

特定公園施設の整備に当たり公園管理者が財政負担を行う場合、地方財政措置として、官民連携賑わい拠点創出事業にあわせて公共事業等債を活用することができる。一方、公募設置等指針において、法第5条の2第2項第10号に関する業務として、特定公園施設を長期にわたり管理運営することを求める場合においては、公園管理者は、当該特定公園施設の建設に要した経費について、債務負担行為を設定し管理運営期間にわたって支出することも考えられる。債務負担行為の設定に当たっては、当該 P-PFI 事業が PFI 法第2条第4項に規定する選定事業に準じたものであることが前提となるため、事業スキームの検討に当たり総務省自治財政局に確認することが望ましい。

4.3 都市開発資金（賑わい増進事業資金）

(1) 都市開発資金とは

都市開発資金は、都市の計画的な整備を推進するため、地方公共団体や土地開発公社等に対し、道路・公園等の公共施設や都市開発のための用地の先行取得資金、市街地再開発事業、土地区画整理事業、エリアマネジメント事業に必要な資金等について、低利又は無利子で貸付けを行うものである。

■都市開発資金の構成



(2) 賑わい増進事業資金の概要

平成29年度予算において、民間活力を効果的に活用しつつ、効率的に都市公園の整備

を推進するため、認定計画提出者が行う公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国が、都市開発資金により有利子貸付けを行う制度が創設された。

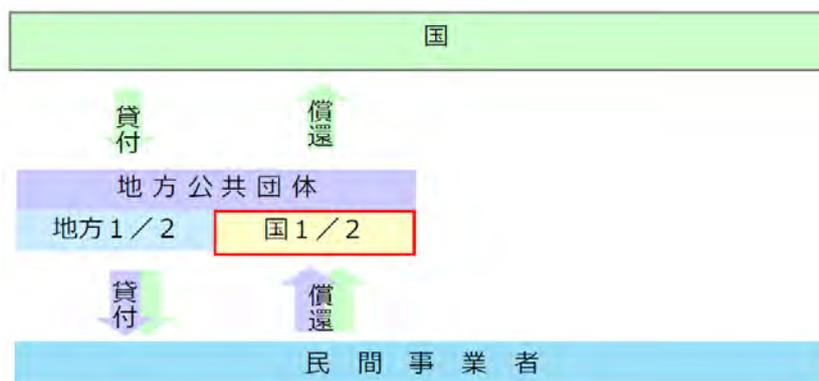
(3) 賑わい増進事業資金の貸付の要件
賑わい増進事業資金の貸付の要件は以下のとおり。

■貸付要件

貸付対象者	地方公共団体を通じて民間事業者（認定計画提出者）
貸付対象	認定計画提出者が設置する公園施設の整備に要する費用（社会資本整備総合交付金や他の借入れ部分等を除く）
貸付割合	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の合計の1／2以内
利率	有利子
償還期間	・10年以内（4年以内の据え置き期間を含む） ・均等半年賦償還

(4) 賑わい増進事業資金の貸付スキーム
賑わい増進事業資金は、地方公共団体が認定計画提出者に対して貸付ける金額の1／2を国が貸付けるものである。

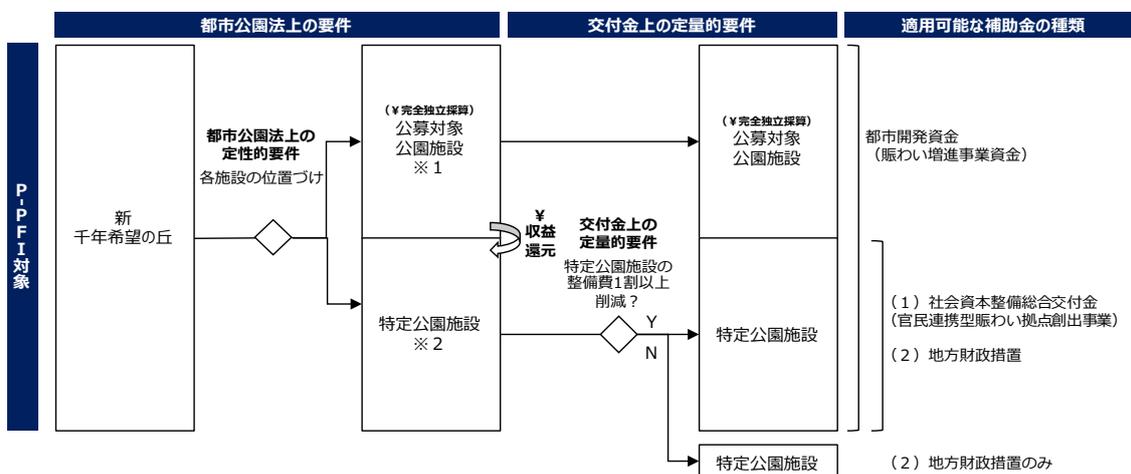
■貸付スキーム



(2) 千年希望の丘におけるケーススタディ

① 各施設の主体と交付金対象の整理

前項を踏まえ、国の支援の対象については、以下の図のとおり整理できる。



- ※1 ・都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの（法第五条の二）
 ・当該公園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（法施行規則第三条の三）
- ※2 ・公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの（法第五条の二_2_五）
 ・公募対象公園施設と一体的に整備することにより当該公園施設の効率的な整備が図られると認められるもの（法施行規則第三条の四）

図 2-10 交付金対象施設の要件

交付金については、特定公園施設が対象となるため、PG 場を公募対象公園施設とする場合は、PG 場は交付対象とはならない。ただし、公募対象公園施設は民間事業者が整備及び維持管理・運営を全て独立採算で行う施設であるため、公共側の費用負担は発生しない。

一方で、PG 場を特定公園施設として整備する場合は、公共が直営で整備した場合の費用から 1 割以上の削減を達成できる場合に、PG 場の整備費は交付金対象となる。なお、整備主体が民間事業者である点は公募対象公園施設とした場合と変わらない。

表 2-6 各施設の主体と交付金対象の別

	整備主体	維持管理運営主体	交付金対象
公募対象公園施設	民間	民間	×
特定公園施設	民間	公共※ ¹	○※ ²

※1：指定管理者制度を導入して、民間に実施させることも可能である。

※2：「地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること」という要件を満たす必要がある。

② 社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）の交付要件と市負担額のイメージ

社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）の交付要件を満たす場合と満たさない場合のそれぞれの市負担額のイメージは以下の図のとおりである。特定公園施設の費用は1億円と仮定している。

なお、仮に、市の当初の設計の考え方と大きく異なるような特定公園施設の提案があった場合は、事業者提案の積算書をもとに官側の単価で再積算を行い、その額に対して実際の市負担額が9割未満の場合に交付金の対象となる。

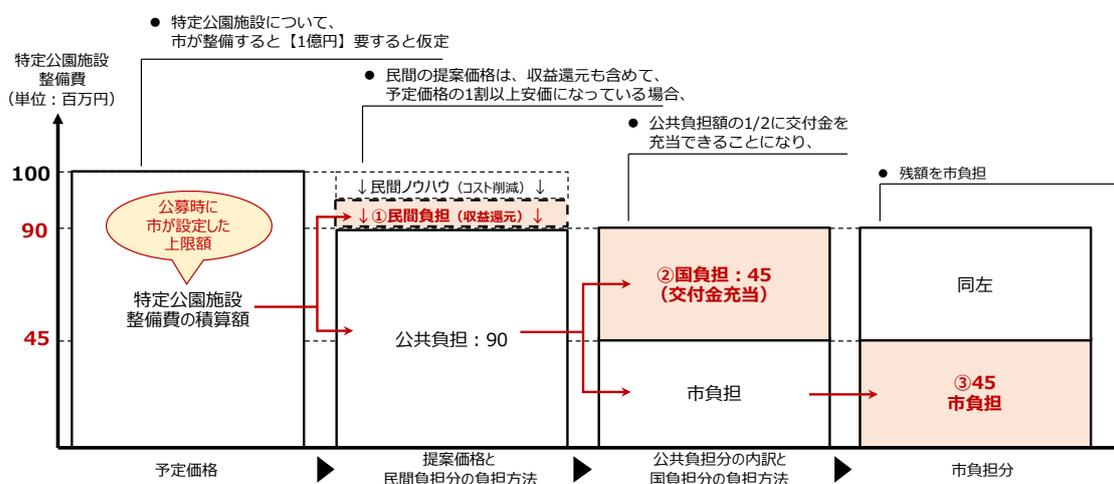


図 2-11 市負担額の推計(交付金要件を満たす場合)

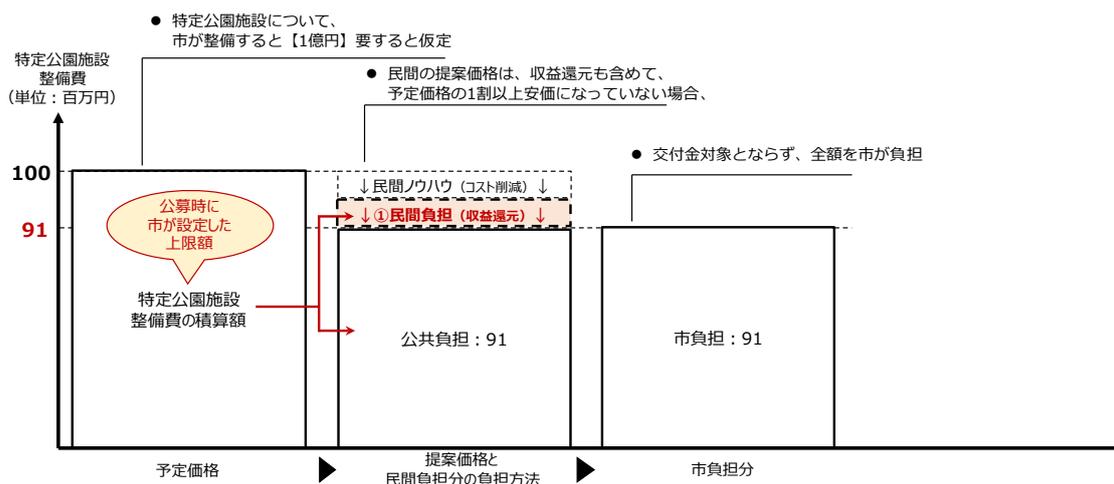


図 2-12 市負担額の推計(交付金要件を満たさない場合)

3. マーケットサウンディング

3-1. 調査概要

3-1-1 目的

本調査は、千年希望の丘における PG 場の建設に係る官民連携手法の導入検討にあたり、千年希望の丘の魅力向上に資する機能や施設、事業内容等の意見やアイデア、Park-PFI 導入の可能性や想定されるリスクについての意見や要望などを広く民間事業者から把握することを目的とする。

3-1-2 調査手法

新型コロナウイルスの蔓延状況も考慮し、対面又は WEB 会議システムによりヒアリングを実施した。

3-1-3 対象事業者

本事業の骨子ができる前の段階でのサウンディングであること及び広く事業に関する意見やアイデアを得る目的を踏まえ、対象事業者は、公園を対象とした官民連携事業の実績がある民間企業とした。候補企業の 7 社のうち、5 社のヒアリングを実施した。

また、千年希望の丘では、植樹や育樹、清掃等に関わるボランティア活動を実施する千年希望の丘サポーター制度を採用しているため、現状の公園の状況を踏まえた意見を把握するため、千年希望の丘サポーターのうち 2 団体を対象とした。

表 3-1 ヒアリング対象事業者

	業種	対象候補	実施
1	造園企業	・造園企業ア※	○
2		・造園企業イ	○
3		・造園企業ウ	○
4	PG 場	・PG 場建設運営企業ア	○
5	建設運営企業	・PG 場建設運営企業イ	×
6	キャンプ場運営企業	・キャンプ場運営企業	×
7	その他運営企業	・その他運営企業	○
8	千年希望の丘サポーター	・千年希望の丘サポーターア	○
9		・千年希望の丘サポーターイ※	○

※WEB 会議システムによるヒアリングを実施した事業者

3-1-4 調査実施期間

9月下旬に実施した。

3-1-5 ヒアリング項目

ヒアリング項目と、各設問のねらいは下記のとおりである。

表 3-2 ヒアリング項目

No.	設問	設問のねらい
1	導入する機能について (公募対象公園施設の機能)	本事業で考えられる公募対象公園施設の機能の候補を把握する。
2※	事業内容について (事業範囲の妥当性、維持管理を含むことの可否かなど)	事業内容、範囲を検討するための参考とする。
3※	想定されるリスクについて	本事業で想定される特有のリスクを把握し、リスク分担の検討の参考とする。
4	現状の課題	現状の施設管理上の課題を把握する。
5	その他要望	

※千年希望の丘サポーターには質問しない項目

3-2. マーケットサウンディング結果のとりまとめ

マーケットサウンディングの結果を踏まえ、事業内容、事業スキームの検討に向けた留意事項を以下に考察した。

なお、詳細な調査結果は巻末に付す。

表 3-3 マーケットサウンディング結果

設問	結果	事業内容、スキーム検討に向けて留意すべき事項
導入する機能について (公募対象公園施設の機能)	主に以下の機能が挙げられた。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 休養施設 (オートキャンプ場、グランピング場) ・ 運動施設 (堤防上でのサイクリング、カヌー等の水辺のアクティビティ) ・ 便益施設 (多人数での食事利用が可能な飲食施設、小規模飲食店 (コンテナ、屋台村)、産直、物販、シャワー施設、体験農園リゾート) ・ その他のアイデア (海岸の景観を活かした施設) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募対象公園施設については、多様な提案が見込まれるため、用途は限定しないこととする。 ・ 本事業区域は、災害危険区域に指定されているため、宿泊を伴う機能は認められないことに留意を要する
事業内容について (事業範囲の妥当性、維持管理を含むことの可否かなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2社は、事業者の努力に応じて収益が増減するインセンティブを設ける独立採算制や指定管理者制度の利用料金制を導入することが望ましいと回答した。 ・ 3社 (造園企業イ、造園企業ウ、その他運営企業) は、Park-PFI と公園全体の指定管理をまとめて行うことは可能であると回答した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ PG 場は、民間事業者の企業努力に応じて収益が増減するインセンティブを設ける制度の採用を検討する。 ・ 公園全体の指定管理者制度による維持管理・運営を業務範囲に含める。 ・ Park-PFI による公園再整備を基本としたスキームを検討する。
想定されるリスクについて	主に以下のリスクが挙げられる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間収益施設に関するリスク ・ 物価変動リスク (人件費) ・ 災害対応リスク ・ 引継ぎリスク ・ 季節リスク・天候リスク ・ 新型コロナウイルスリスク (人件費の増加、イベント収益の減少) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各リスクについて、適切な官民分担となる設定を検討する。
現状の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設に関する課題 (日陰となる場所がない、休憩所やカフェなどの休憩できる場所がない、交流センターの規模が小さく、多用途の導入ができない、行きたいと思える施設がない、公衆トイレが不足している) ・ 周辺施設との関係性 (県立公園へのアクセスが分かりにくい、空港から本公園への人の流れがない) ・ その他 (市の特産品がない、植樹活動への市民参加者が少ない、平場の土地は水はげが悪いので生育が悪い) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日陰となる場所や休憩場所が不足していることから、公園利用者が休憩し滞留できる空間が求められている。 ・ 多くの人が訪れたいと思える機能の整備が求められている。 ・ 施設情報の発信により、アクセスしやすい施設とすることが求められている。

4. 事業内容の検討

4-1. 事業目的

宮城県岩沼市の「千年希望の丘」は、東日本大震災の津波被害によって人が住めなくなった土地を活用して整備された公園であり、沿岸部の南北約 10km の範囲内にある「相野釜公園」、「藤曾根公園」、「二野倉公園」、「長谷釜公園」、「蒲崎公園」、「新浜公園」の 6 つの公園で構成される。

各公園には津波からの一時避難の場となる「避難の丘」が計 14 基整備され、各丘をつなぐ園路ネットワークは、津波の威力を減衰させる「緑の堤防」として機能する。平時は、丘は太平洋や市内を望む展望スポットとなり、園路はウォーキングやサイクリングのコースとしても利用される。

6 公園の最北に位置し、仙台空港に隣接する「相野釜公園」には、東日本大震災の慰霊碑や震災伝承施設「千年希望の丘交流センター」があり、全国から多くの見学者が訪れている。

本事業では、公園が有する防災機能に加え、平時の魅力づくりとして、PG 場を整備し、より多くの人々が本公園に足を運び、震災伝承の場として有効活用される公園として整備することを目的とする。

また、本事業は、官民連携事業手法により実施することとし、市の維持管理経費を削減することを目的とする。

4-2. 事業コンセプト

4-2-1 元居住者のコミュニティ形成

PG は老若男女が楽しめるスポーツであり、防災集団移転先の地域コミュニティ形成にも役立てられている。かつての居住地である千年希望の丘において、老若男女が楽しめる PG を通じて地域のコミュニティを継続する公園とする。

4-2-2 交流人口の拡大

PG 場とともに、民間収益施設を設置することで、市内外からより多くの人々が訪れる公園となり、地域に賑わいを創出し、交流人口を拡大する。

PG や民間収益施設を目的とした来場者が増えることで、震災伝承や防災・環境教育の場として、より有効に活用されることが期待される。

4-2-3 効率的かつ効果的な維持管理・運営の実施及び費用の削減

PG 場や民間収益施設だけでなく、千年希望の丘全体の維持管理・運営を一体的に民間に委託し、民間のノウハウを最大限に活用することで、効率的かつ効果的な公園の維持管理・運営を実現し、サービスの向上と維持管理費用の削減を目指す。

4-3. 導入機能・施設の内容

4-3-1 整備施設の構成

本事業において整備する公園施設は、表 4-1 に示すとおりである。

表 4-1 本事業の施設構成

施設種類	施設	備考
公共施設	PG場	4コース36ホール。周辺PG場との差別化を図り、特徴あるコース設定。
	PG管理棟	PG利用者の受付、休憩、トイレ利用を想定。
	屋外トイレ棟	PG場利用者用の屋外トイレを計画。
	駐車場※	PG場のメイン駐車場。乗用車56台（内障がい者用2台、バスを含む）を計画予定。
	その他	園路等
民間施設	自由提案施設	便益施設、運動施設、休養施設等 (災害危険区域であるため、宿泊を伴う機能は認められない)

4-3-2 維持管理・運営施設の構成

整備施設に加え、千年希望の丘全体の既存施設を対象とする。

5. 事業費の算出

5-1. 算定根拠となる基本プランの検討

施設規模及び施設整備、維持管理・運営費用を把握することを目的として、宮城県及び隣接県において、4コース36ホールのPG場の整備及び維持管理・運営を実施している7自治体に対してアンケート調査を実施した。

全ての対象自治体より回答を得た。

表 5-1 調査対象

県内・外の別	自治体名	PG場名	回答
県内	加美町	やくらいPG場	○
		ふれあいの森公園PG場	○
	栗原市	栗原市小田ダム湖畔PG場	○
	石巻市	石巻市かなんPG場	○
県外	久慈市	平庭高原PG場	○
	二戸市	稲庭高原PG場	○
	相馬市	相馬光陽PG場	○
	須賀川市	藤沼湖自然公園PG場	○

5-2. 事業費の算出

5-2-1 施設規模の検討

施設規模は下表のとおりとした。

表 5-2 施設規模と設定根拠構成

施設種類	施設	規模	設定根拠
公共施設	PG場	36ホール	本業務の前提条件
	PG管理棟	250㎡	【加美町】やくらいPG場 (210㎡)、ふれあいの森公園PG場 (544㎡)、【栗原市】小田ダム湖畔PG場 (156㎡)、【石巻市】かなんPG場 (69㎡) の平均値を採用
	屋外トイレ棟	17㎡	男性用 (大1、小2)、女性用 (大2)、多目的トイレ (大1)
	駐車場	1,680㎡	PG場の駐車場。乗用車56台 (内障がい者用2台、バスを含む)
	その他	-	園路等 上水道管は、既存管路から分岐させ、道路及び公園内道路に沿った最短距離959mと設定
民間施設	自由提案施設	400㎡	飲食施設と仮定し、団体利用を想定して、約100名収容可能な大きさを確保

5-2-2 施設配置の検討

算定根拠となる基本プランは以下の配置とした。

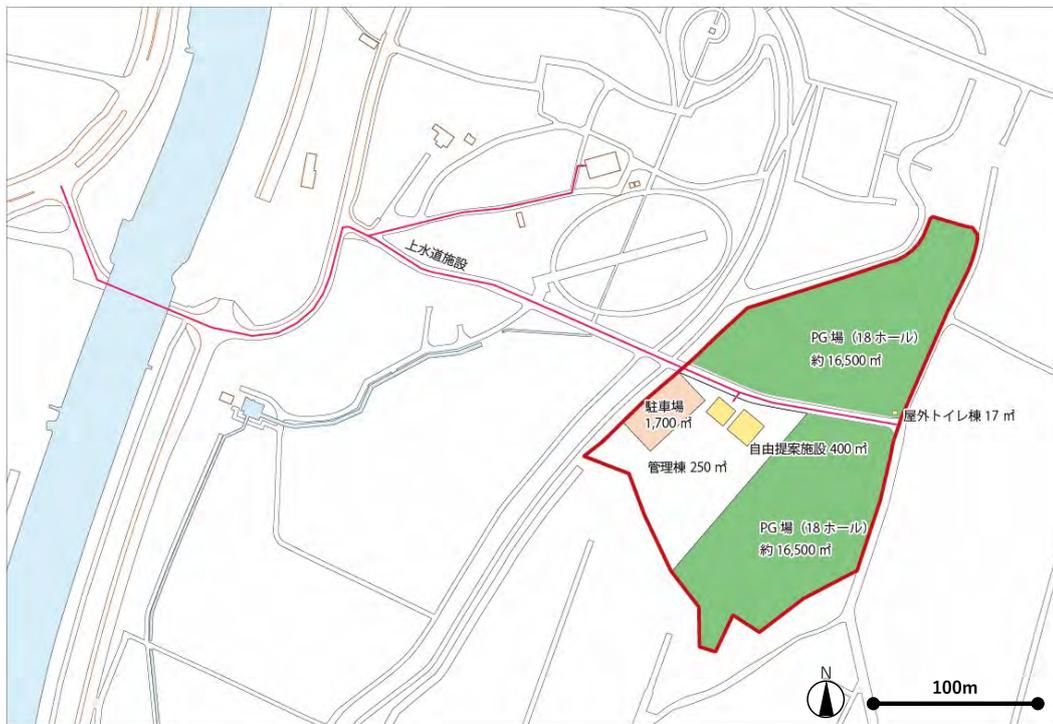


図 5-1 基本プラン

5-2-3 事業費の算出結果

前項のプランを踏まえ、事業費を算出した。

6. 事業手法・事業スキームの検討

対象施設の施設特性等を踏まえ、官民連携手法として実施する場合に適用が想定される事業スキームを検討する。

6-1. 事業範囲の検討

各施設の特性や事業進捗状況を踏まえ、本事業の適用候補となる官民連携手法と民間事業者の業務範囲を整理すると、下表に示すとおりとなる。

本事業において、民間事業者が行う業務範囲は、自由提案施設と PG 場、管理棟、屋外トイレ棟及び駐車場（以下、「PG 場等」という。）の施設整備（設計・建設）と、公園全体を含めた維持管理・運営を想定している。なお、民間事業者の施設整備範囲である事業用地の一部は、用地取得や造成が未実施となっている。

次頁以降に、各業務内容の詳細と官民の役割分担を整理する。

表 6-1 本事業における民間事業者の業務範囲

対象施設	民間事業者の業務範囲					適用候補となる 官民連携手法
	用地取得 ・造成	設計	建設	維持管理	運営	
自由提案施設	取得予定 造成未実施	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	設置管理許可 or Park-PFI 方式
PG 場	取得予定 造成未実施	事業範囲 (一部設計済)	事業範囲	事業範囲	事業範囲	Park-PFI 方式 or PFI 方式+ 指定管理者制度
PG 管理棟	取得予定 造成未実施	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	Park-PFI 方式 or PFI 方式+ 指定管理者制度
屋外トイレ棟	取得予定 造成未実施	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	Park-PFI 方式 or PFI 方式+ 指定管理者制度
駐車場	取得予定 造成未実施	事業範囲 (基本設計済)	事業範囲	事業範囲	事業範囲	Park-PFI 方式 or PFI 方式+ 指定管理者制度
その他園路等	取得予定 造成未実施	事業範囲 (基本設計済)	事業範囲	事業範囲	事業範囲	Park-PFI 方式 or PFI 方式+ 指定管理者制度
千年希望の丘	(不要)	(不要)	(不要)	事業範囲	(不要)	指定管理者制度

6-1-1 業務内容の整理

本事業における業務内容を洗い出すと、以下の項目が想定される。

本項では、これらの業務項目について業務特性を踏まえた官民の役割分担を検討する。

表 6-2 本業務で想定される業務内容

業務項目		自由提案 施設	パーク ゴルフ場	PG 管理棟	屋外 トイレ 棟	駐車場	その他 園路等	千年希望 の丘
用地取得・ 造成業務	用地取得業務	●	●	●	●	●	●	—
	造成業務	●	●	●	●	●	●	—
設計業務	調査業務	●	●	●	●	●	●	—
	設計業務	●	●	●	●	●	●	—
	その他関連業務	●	●	●	●	●	●	—
建設業務	建設工事業務	●	●	●	●	●	●	—
	工事監理業務	●	●	●	●	●	●	—
維持管理 業務	建築物保守管理業務	●	●	●	●	—	—	●
	屋外施設保守管理業務 (駐車場、広場、屋外トイレ等)	●	●	●	●	●	●	●
	建築設備保守管理業務	●	●	●	●	—	—	●
	什器備品等保守管理業務	●	●	●	●	●	●	●
	清掃・燻蒸消毒・環境衛生管理 業務	●	●	●	●	●	●	●
	警備・情報システム管理業務	●	●	●	●	●	●	●
	施設修繕及び更新業務	●	●	●	●	●	●	●
	植栽維持管理業務	—	●	—	—	●	●	●
運營業務	受付・予約管理業務	—	—	●	—	—	—	—
	利用料金徴収業務	—	—	●	—	●	—	—
	PG 場運營業務	—	●	—	—	—	—	—
	自由提案施設の運營業務	●	—	—	—	—	—	—
	開館準備・備品・消耗品等調達 業務	●	●	●	●	●	●	●
	駐車場運營業務	—	—	—	—	●	—	●
	事業統括業務	●	●	●	●	●	●	●

6-1-2 官民の業務分担の検討

(1) 用地取得・造成業務

① 用地取得業務

本事業用地の一部については、用地取得が済んでいない。

用地取得業務については、民間事業者側が取得する場合、公共側が確保した上で、提供（有償・無償）する場合の双方が想定されるが、実際の事務手続きについては、ノウハウの蓄積等から見て公共側が行うことが適切であると考えられる。

また、用地買収・収用の遅れ、用地費の予算超過など、事業スケジュールの遅延や新たな事業費負担の発生等のリスクを民間事業者に負担させることは過度のリスク移転と考えられるため、用地取得業務は事前に公共側で行うことが望ましい。

② 造成業務

造成業務については、事業用地周辺に対して土砂の流出を防止するなどの安全性確保の観点や、実際の土地の見た目では想定できない地質や気候等による工事遅延のリスクがあることから、公共側で設計から工事までを行うことが一般的である。

ただし、本事業において、PG 場は造成が主な工事内容となるため、後述する建設業務と一体的に民間事業者が実施することで、民間事業者の施工技術の活用や工事の効率化等により、施設整備の期間を短縮することも期待される。

(2) 設計業務

① 調査業務

調査業務としては、事業予定地の測量、地質調査、埋蔵文化財調査等がある。事業予定地を公共側が確保する場合、地中障害などによって生じる事業スケジュールの遅延や新たな事業費負担の発生等、調査・測量リスクを民間事業者負担させることは過度のリスク移転と考えられる。

そのため、調査業務は、事前に必要最小限を公共側で行うことが望ましい。ただし、民間事業者は、別途独自に建設にあたって必要となる測量、磁気探査調査、地質調査等を行うこととする。

② 設計業務（基本設計、実施設計）

公共事業における計画・設計業務は、主に基本構想、基本計画、基本設計（概略設計）、実施設計（詳細設計）の4段階に分けられる。

本事業において、PG 場は、事業者公募時には実施設計（詳細設計）まで完了する予定である。

一般的な官民連携手法においても、設計・建設から維持管理・運営までの一括発注によってライフサイクルコストの低減効果を図ることを目的として、「公共側で要求水準を設定し、基本設計及び実施設計を民間事業者の事業範囲とする方法」が採用されている。

本事業も、PG 場は、民間事業者のノウハウ発揮により、質の高いサービス提供と集客力や収益性が運営業務に求められることから、運営事業者のノウハウが設計に反映されるメリットは大きい。そのため、公共側で実施する実施設計に必ずしも従う必要がないこととし、基本設計及び実施設計を民間事業範囲とすることが望ましい。

③ その他関連業務

設計・建設段階に必要な建築確認申請等の各種手続きは、施工者である民間事業者が実施すべき業務であるため、民間事業者の事業範囲とすることが原則である。また、調査時に必要となる近隣対応は、随時調査実施者が行う業務であるため民間事業者の事業範囲とする。

(3) 建設業務

① 建設工事業務

建設工事業務については、民間事業者の資金調達とすることにより、早期資金回収のインセンティブが作用し、資材調達コストの低減や、工期短縮とそれに伴う建設コストの抑制が可能となる。特に規模の大きな施設においては、費用抑制効果の面で重要なコスト抑制要素の一つとなる。

本事業においても、スケールメリットを活かした民間事業者の創意工夫が期待されるため、建設工事業務は設計業務と合わせて民間事業者の事業範囲とすることが望ましい。

② 工事監理業務

官民連携手法において、工事監理業務は民間事業者に任せることが一般的である。なお、工事監理業務を民間事業者の事業範囲とする場合には、建設業務に当たる者と同一事業者もしくは関連会社に当たらないこととすることが基本である。

(4) 維持管理業務

一般的な維持管理業務には、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、屋外施設保守管理業務、什器備品等保守管理業務、清掃・燻蒸消毒・環境衛生管理業務、警備・情報システム管理業務、施設修繕及び更新業務、植栽維持管理業務がある。

これらの業務は、設計業務や建設業務とともに、可能な限り民間事業者に一括して委ねることで、創意工夫やノウハウにより、予防保全の考え方に基づくライフサイクルコストの低減や、一体的管理による作業効率化が期待できる。

そのため、維持管理業務は、民間ノウハウの発揮が期待されるため、すべて民間事業者の事業範囲とすることが望ましい。

(5) 運營業務

運營業務は、維持管理業務と同様、民間事業者が実施することにより、創意工夫やノウハウが発揮され、その結果として、利用者の増加に大きく寄与するものと考えられる。特に、運營業務には、PG 場運營業務、自由提案施設の運營業務を始めとした幅広い業務が含まれるため、民間事業者の自由度を可能な限り上げることが創意工夫の発揮の鍵となる。

一方で、業務内容の重要性や公共性及び民間事業者の収益性・効率性の観点から、民間事業者の事業範囲とすることが適切でない業務も存在するため、適切な官民役割分担とすることが重要である。以下に想定される各種運營業務の詳細を示す。

○ 利用料金徴収業務

PG 場及び駐車場の利用者からの利用料金徴収を予定している。これらの利用料金徴収業務は、包括的に民間事業者の事業範囲とすることで、効率的・効果的な顧客対応及び支出入の管理が期待できる。そのため、利用料金徴収業務はすべて民間事業者の事業範囲とする。

なお、利用料金については、民間事業者の収入とすることで、利用促進のインセンティブを民間事業者に付与することができ、その結果、施設機能の充実やサービスの向上などを図ることが期待される。

ただし、公共施設の利用料金を民間事業者の帰属とするためには、民間事業者が指定管理者である必要がある。利用料金の帰属と委託料（運営対価）の支払いの関係については、表 6-3 のような考え方がある。

(6) 駐車場運營業務

本事業地には駐車場が設置される予定であり、観光客、地域住民及び施設管理者による利用が想定される。これら駐車場の管理運営は、日々の施設の運営状況を踏まえながら、施設運営と一体的に行うことが効率的・効果的であると考えられるため、**駐車場運營業務は民間事業者の事業範囲とする。**

なお、駐車場は、現在の運用状況を踏襲し、原則無料とすることが望ましいが、事業全体の収支の見込みや民間事業者の意向等を踏まえて、今後、検討する必要がある。

(7) 事業統括業務

本事業は、PG 場、自由提案施設のほか、千年希望の丘全体の維持管理を含み、業務内容が多岐にわたる。このような複合施設の事業を統括することが、本事業を円滑に運営する上では鍵となると考えられる。

事業統括業務は、民間事業者に一体的に委ねることで、複合施設の各機能の連携や効率化の効果を最大限発揮することが期待できるとともに、本市にとっても民間側の調整窓口が一本化され、運営状況の管理がしやすくなると考えられる。

以上より、**事業統括業務を民間事業者の事業範囲とすることとする。**ただし、**本施設の運営状況の管理（モニタリング）は本市が実施することとする。**

表 6-3 利用料金の帰属と委託料(運営対価)の支払いの関係

方式	概念図	特徴	メリット	デメリット
利用料金制		<p>民間事業者は、利用者からの利用料金を自らの収入とすることができる。</p> <p>利用者からの利用料金を自らの収入とするためには、民間事業者は指定管理者である必要がある。</p>	<p>民間事業者に利用者増などの収入インセンティブを付与することができ、利用者増進に繋がる取り組みを期待できる。</p>	<p>需要変動リスクを民間事業者が負うため、需要予測を誤ると収益が悪化し、事業が破綻する可能性がある。</p> <p>減免制度がある場合、制度内容が不明確であると、民間事業者は収益予測が困難となり、リスクが増大する。</p>
利用料金制 (収益一部還元)		<p>利用料金制に加え、一定以上の利益が民間事業者に発生した場合、一定の取り決めで利用料金の一部を本市に還元する。または、民間事業者の収入実績にあわせ、委託料を変動させるパターンもある。</p>	<p>民間事業者に利用者増などの収入インセンティブを付与することができ、利益が一定以上となる場合は本市財政への還元を果たすことができる。</p>	<p>還元条件の設定によっては、民間事業者の利用者増進に関するインセンティブが低下する。</p> <p>減免制度がある場合、制度内容が不明確であると、民間事業者は収益予測が困難となり、リスクが増大する。</p>
利用料金徴収代行		<p>民間事業者は利用者からの利用料金を利用者から徴収し、本市に全額を納入する。</p> <p>民間事業者の収入は、本市が支払う委託料による。</p> <p>民間事業者は指定管理者である必要はない。</p>	<p>民間事業者に需要変動リスクが発生しない。</p> <p>本市が利用料金の改定や減免制度の柔軟な運用等を行いやすい。</p>	<p>民間事業者の利用者増進に関するインセンティブが発生せず、利用促進策が十分に機能しない可能性が高い。</p>
利用料金徴収代行 (インセンティブ有)		<p>民間事業者は、利用者からの利用料金を利用者から徴収し、本市に全額を納入するが、一定の取り決めで、民間事業者者にインセンティブ(ボーナス等)を支払う。</p> <p>利用者が一定数を下回った場合は、ペナルティ(減額)を課す場合もある。</p>	<p>民間事業者へのインセンティブ内容によっては、利用料金制と変わらない利用者増進を期待できる。</p>	<p>インセンティブとして委託料を上乗せする予算措置を年度内に行わなければならず、行政事務が煩雑化する。</p> <p>減免制度がある場合、制度内容が不明確であると、民間事業者は収益予測が困難となり、リスクが増大する。</p>

6-1-3 事業範囲の検討のまとめ

前項までの業務内容及び官民の役割分担の検討結果を整理すると下表のようになる。

表 6-4 本業務で想定される業務内容

業務項目		自由提案 施設	パーク ゴルフ場	PG 管理棟	屋外 トイレ 棟	駐車場	その他 園路等	千年希望 の丘
用地取得・ 造成業務	用地取得業務	公共	公共	公共	公共	公共	公共	—
	造成業務	公共	公共	公共	公共	公共	公共	—
設計業務	調査業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	設計業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	その他関連業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
建設業務	建設工事業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	工事監理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
維持管理 業務	建築物保守管理業務	民間	民間	民間	民間	—	—	民間
	屋外施設保守管理業務 (駐車場、広場、屋外トイレ等)	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	建築設備保守管理業務	民間	民間	民間	民間	—	—	民間
	什器備品等保守管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	清掃・燻蒸消毒・環境衛生管理 業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	警備・情報システム管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	施設修繕及び更新業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
植栽維持管理業務	—	民間	—	—	民間	民間	民間	
運營業務	受付・予約管理業務	—	—	民間	—	—	—	—
	利用料金徴収業務	—	—	民間	—	民間	—	—
	PG 場運營業務	—	民間	—	—	—	—	—
	自由提案施設の運營業務	民間	—	—	—	—	—	—
	開館準備・備品・消耗品等調達 業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	駐車場運營業務	—	—	—	—	民間	—	民間
	事業統括業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間

6-2. 事業方式の検討

6-2-1 官民連携による事業方式の概観

官民連携（PPP: Public Private Partnership）とは、公共と民間が連携して公共サービスを提供する事業方式をいい、指定管理者制度、包括委託などのアウトソーシング、PFI的方式（DB や DBO 方式）、PFI 方式、Park-PFI、設置管理許可、民営化など、様々な方式がある。公共施設整備、民間資金調達を伴い、公共が要求性能を示す場合には、PFI方式が最適とされる。各方式には、それぞれメリット・デメリット及び特性があるため、本事業の特性を勘案し、最も適した事業を採用することが必要である。

次頁以降に、本事業において活用が想定される PFI 方式、Park-PFI、DBO 方式、設置管理許可の各方式の概要について整理する。

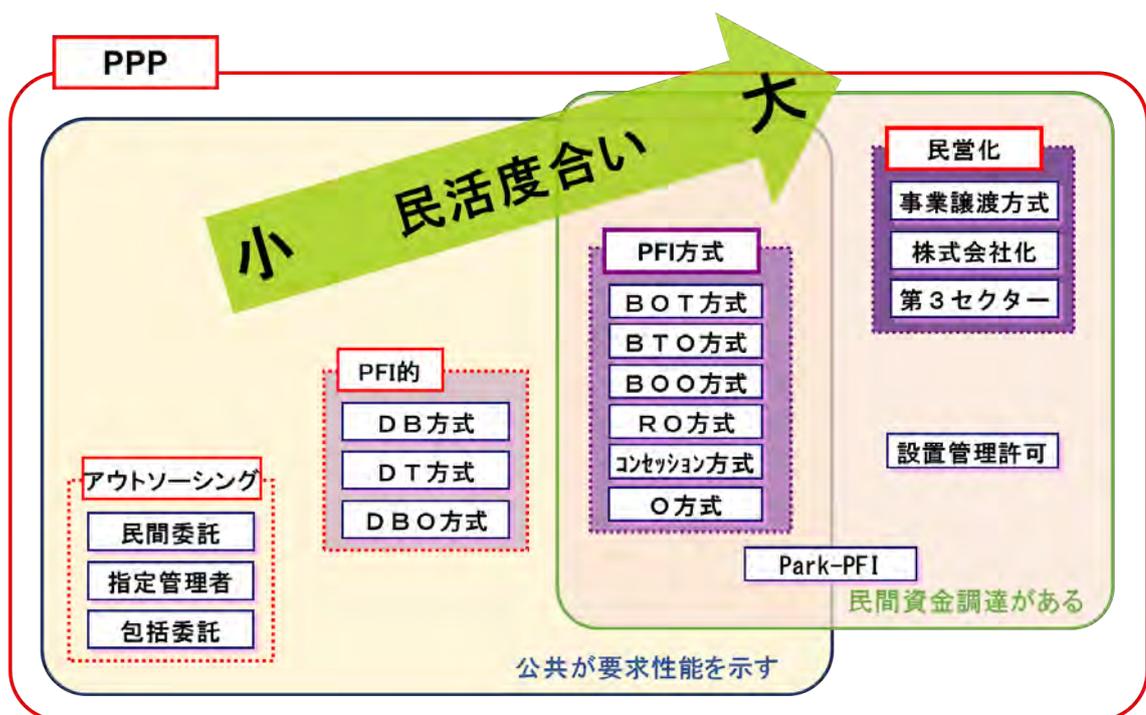


図 6-1 官民連携方式

本事業では、PG 場及び周辺の公共施設、民間収益施設の整備、維持管理、運営等について、本市が求める要求性能を示したうえで、民間の技術や資金調達を活用し、サービスの向上と公共財政負担の効率化を図ることが求められている。

これを可能とする官民連携手法は、次頁表に示すとおり PFI や指定管理者制度等があるほか、都市公園内の民間施設の設置・管理に係る手法には、従前の設置管理許可制度に加え、都市公園法改正に伴い新設された公募設置管理制度（Park-PFI）がある。

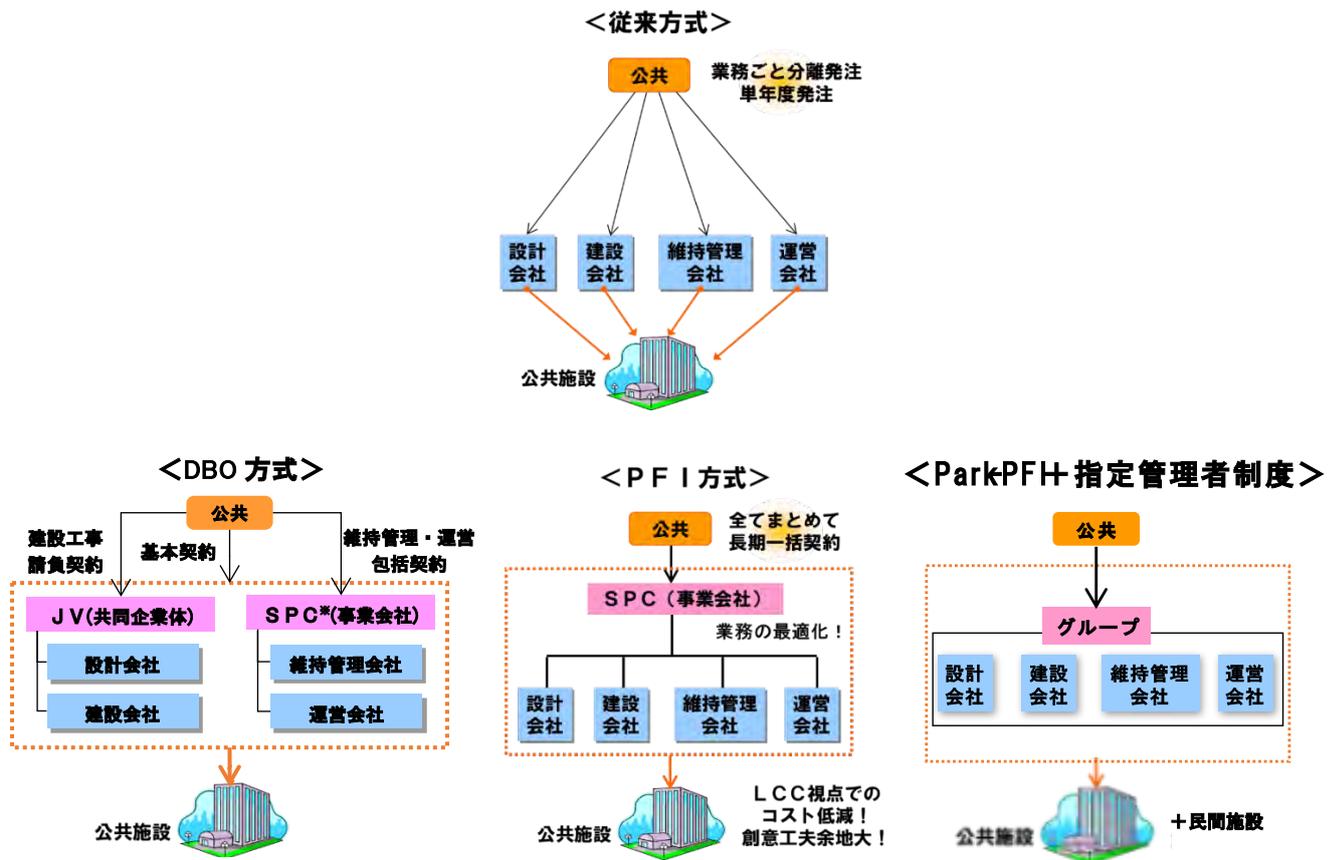
表 6-5 適用候補となる官民連携手法の概要

区分	手法		概要
公共施設等の整備、維持管理・運営を担う方式	PFI方式	BTO方式 (Build-Transfer-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式 ・資金調達に民間事業者が行うため、公共側の支払いを平準化することが可能 ・施設の所有権を移管する時点で民間事業者に建設費が支払われることが多く、また、施設所有に伴う不動産取得税、固定資産税等が非課税となるため、民間事業者にとっては、事業当初の大きな負担が軽減される
		BOT方式 (Build-Operate-Transfer)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式 ・資金調達に民間事業者が行うため、公共側の支払いを平準化することが可能 ・事業期間中は、施設の所有権が民間事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能
		BOO方式 (Build-Own-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了時点で解体・撤去するなど、公共側への施設の所有権移転がない方式 ・資金調達に民間事業者が行うため、公共側の支払いを平準化することが可能 ・事業期間中は、施設の所有権が民間事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能
	DBO方式 (Design-Build-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等の設計・建設と維持管理・運営を一括して性能発注する方式 ・資金調達や工事発注、施設所有は公共側が担う ・民間での資金調達が困難である場合に採用される 	
都市公園において民間施設を主体とした整備、維持管理・運営を担う方式	公募設置管理制度 (Park-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条2～9を適用し、公園管理者（公共）が公園管理者以外の者（民間事業者）に公園施設の設置管理を許可する制度（許可期間10年→20年、建蔽率2%→12%、占用物件の特例がある） ・民間事業者は独立採算で行う公募対象公園施設を設置するほか、一体的に整備することが有効な特定公園施設も整備する ・民間事業者は、特定公園施設の整備費に公募対象公園施設で得られる収益の一部充当する必要がある ・公共側で負担する特定公園施設の施設整備費は一括で支払う必要がある。 	
都市公園において民間施設のみ整備、維持管理・運営を担う方式	設置管理許可制度	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条に基づき、公園管理者（公共）が公園管理者以外の者（民間事業者）に公園施設の設置管理を許可する制度 ・民間事業者は当該公園施設を活用して収入を得ることが可能 ・PFI方式と併用する場合は事業期間を30年の範囲内で定めることも可能 ・民間事業者の業務範囲に公共側が所有権をもつ施設は含まれない 	
公共施設等の維持管理・運営を担う方式	公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金を收受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま民間事業者が運営権を取得し、維持管理・運営等を行う方式 	
	指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> ・公共側が民間事業者を指定管理者として指定し、公の施設の維持管理・運営を包括的に委ねる制度 ・料金收受や使用許可等の権限を付与することが可能 ・PFI方式やDBO方式と併用されることも多い 	
	包括的民間委託	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の維持管理・運営を長期間包括して、性能発注により民間事業者に委託する方式 	

6-2-2 官民連携手法導入の効果

本事業の対象施設のうち自由提案施設及び PG 場等については、施設整備から維持管理・運営までを事業範囲とする。

都市公園における公共施設の整備、維持管理・運営において、民間事業者のノウハウを活用する手法には、PFI 方式、DBO 方式及び Park-PFI+指定管理者制度があり、従来方式と異なる主な特色としては、一括発注、性能発注、長期契約等が挙げられる。



※特別目的会社 (SPC : Special Purpose Company) : 倒産隔離等を目的として、特定の1事業のみの実施を目的として設立された会社。

図 6-2 公共施設の整備、維持管理・運営を担う主な事業方式

また、これら官民連携手法の導入により、発注・契約形態、契約期間の転換を図るなどによって、一般的に以下7つの効果が期待できる。

本公園の維持管理を個別に業務委託している現状を踏まえると、官民連携手法の導入による効果は大きいことが期待される。

(1) 一括発注による民間経営ノウハウの活用

従来方式の公共事業では、受託事業者は、設計、施工、維持管理等の各業務の中で利益を確保する必要があったのに対し、民間活力を導入した事業手法では公共がこれらの業務を一括して特定の民間事業者委ねることを前提とするため、民間事業者は設計・施工から維持管理・運営までのライフサイクル期間全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。

(2) 工期の短縮による設計・建設費の削減

一括発注及び性能発注により、従来の公共施設整備と比べて調達プロセスが公共側からみて簡素化するため、施設の設計・建設に係る期間を短縮し、事務作業量等を抑制することができる。また、民間事業者の早期資金回収のインセンティブも相まって、工期短縮とそれに伴う建設コストの抑制が可能となる。

(3) 性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

従来方式の公共事業では、公共が仕様を定めて発注するため、その使用部材を提供し得るメーカー側も定価をベースに積算する。それに対し、民間活力を導入した事業手法では民間事業者が部材の発注主体となり、多様なメーカーから性能仕様に合致し、かつコストを抑えることができる部材を選べることが可能となる。部材によっては、民間事業者がメーカーから大量購入契約しているものを利用するなどのコストダウン方策も採用される。

また、民間活力を導入した事業手法では、性能発注のプロセスを採用し、公共側は公共施設として本当に必要なニーズの意識的な選別を行い、民間事業者がそれらニーズを最高のコストパフォーマンスで充足することが可能な施設・設備の提供を主体的に実施することで、結果的に公共の本質的なニーズを十分に満たしつつ、建設コストを抑えた施設の整備が可能となる。ただし、そのためには適切な要求水準の設定から公平かつ透明な提案評価までを含む、適切で包括的な性能発注のプロセスを経ることが前提となる。

(4) 財政負担の削減、平準化

従来方式の公共事業では、施設の設計・建設など、イニシャルコストに相当する費用の資金調達について、国庫補助・交付金、地方債による調達のほか、一般財源による調達を行うことが通常であり、一般財源によるまとまった財源確保を前提とする。近年、

少子高齢化の進展による社会保障費の増大に伴い、多くの地方公共団体では経常収支比率が増大している一方、インフラをはじめとする社会資本の更新投資の需要が高まっている中で、可能な限り突出した財政支出を避ける意義は高まっている。

DBO方式では、公共側が資金調達を行うことになるが、PFI方式では、国庫補助・交付金を除く部分については、民間資金により調達がなされるため、財政負担を平準化することが可能である。このため、社会資本の整備・更新に係る資金調達ニーズに柔軟に対応が可能となる。ただし、民間側が行う資金調達においては、公共側で行う場合よりも金利が高くなる。

また、Park-PFI方式では公募対象公園施設（民間施設）の収益が特定公園施設（公共施設）に充当されるため、イニシャルコストを削減することが可能となる。

(5) 建物のLCC（維持管理・運営）を考慮した設計・施工の実施

建物のライフサイクルコスト（LCC）のうち最大の部分は建設費ではなく維持管理・運用コストであることはよく知られているとおりである。しかし、従来方式の公共事業では、通常設計・施工を発注する部門と実際に維持管理・運営を行う部門が異なることから、十分な調整を行わずに施設が整備され、共用開始後にレイアウト変更が必要となることや、過大な維持管理・運用コストが掛かるといったことが珍しくない。民間活力を導入した事業手法では、民間事業者が一括して事業に取り組むために設計と運用の両面に配慮した提案が練られ、実際にそれに沿った運用によって維持管理コスト（特に人件費及び光熱水費・エネルギー費用）の抑制がもたらされる。

(6) 施設の維持管理費用の削減

利益追求を目的とする民間所有の施設では、常に厳格なコスト削減努力が求められる。利益が上がらない場合にはそれに応じた利益確保・コスト削減策がとられるため、長期間にわたる費用削減が達成される可能性が非常に大きくなる。

また、従来方式の公共施設管理においては、設備・部位・部材によって違いはあるものの「壊れてから直す」といった事後保全が一般的に行われていた。事後保全における修繕コストは、機能的劣化が放置されることにより故障率、修繕率が増加し、LCCベースで見れば予防保全を実施した場合よりもコストが掛かることが一般的に言われている。民間活力を導入した事業手法の場合は、長期契約の中で、施設の性能・機能を維持する責任を民間が負うため、公共では実質上ほとんど行われなかった「予防保全」「計画修繕」が実施され、建物のLCCを大幅に抑制することも期待される。

(7) 利用者サービスの向上

民間活力を導入した事業手法では、性能発注によって求められるサービス水準に対し、民間事業者の視点・ノウハウが導入されることにより、特に市民等、一般利用者が利用する施設のサービスが向上することが見込まれる。例えば、従前の公共施設から開館時間が延長されることや、イベント等による利用喚起など、様々な効果が期待できる。また、長期契約の利点として、施設に習熟した運営スタッフを長期間配置することができ、サービスの安定性と運営事業者の教育コストの削減を図ることができる。

さらに、PFI方式では、民間事業者に対して、附帯事業としての収益事業を行いやすいよう、行政財産の貸付の要件緩和等の規制緩和がなされている。これを利用することで、公共サービス部分との相乗効果が発揮され、利用者サービスがさらに向上するとともに、場合によっては附帯事業部分の利益を還元することによる公共サービスのさらなるコスト削減も可能である。Park-PFI方式においても、同様に、民間施設を併設することによる利用者サービスの向上及びコスト削減が可能である。

6-3. 想定される事業方式

6-3-1 公共施設の整備を担う方式

(1) DBO 方式と PFI 方式、Park-PFI 方式の比較

DBO 方式と PFI 方式、Park-PFI 方式の主な違いを以下に整理する。

表 6-6 DBO 方式と PFI 方式、Park-PFI 方式の比較

項目	DBO 方式	PFI 方式	Park-PFI 方式
根拠法	△ 手続きを定める 明確な法令はない (地方自治法、本市の条例等 に準拠する)	○ PFI 法に基づき実施する (手続きが明確、行政財産の貸 付等が可能)	○ 都市公園法に基づき 実施する
発注 方法 (契 約方 法)	△ 本市と SPC が交わす 契約が複数あり、 契約スキームが 複雑になる	○ 本市と SPC が交わす契約 は 1 つであるため、 契約スキームが わかりやすい	○ 本市と事業者が交わす 契約は 1 つであるため、 契約スキームが わかりやすい
公共の 財政 支出の 平準化	△ 施設整備費 (一般財源負担分) は、 平準化されない。	○ 施設整備費相当額を サービス対価として 分割して支払うこと (平準化) が可能	△ 施設整備費 (一般財源負担分) は、 平準化されない。
金利 負担	○ 起債等により公共側で 資金調達するため、 金利負担が小さくなる	△ 民間資金調達が大きく、 金利負担が大きくなる	○ 起債等により公共側で 資金調達するため、 金利負担が小さくなる
公租 公課	○ 公共が施設を所有する ため、固定資産税等は 非課税	△ BOT、BOO 方式では、 民間が施設を所有する ため、固定資産税等が課税	○ 公共が施設を所有する ため、固定資産税等は 非課税
交付金 (補助 金)	○ 公共が施設を所有する ため、補助金を活用 できる可能性が高い	△ BOT、BOO 方式では、 民間が施設を所有する ため、補助金に制限がある	○ 本方式を活用した場合 のみに適用される 補助金メニューがある。
融資機 関の 監視機 能	× 融資機関による監視機能 が働かないため、SPC の 経営が不安定となる可能 性がある	○ 融資機関による監視機能が 働き、SPC の運営状況が 事前に把握できるため、 SPC の経営安定化を図る 効果が期待できる	× 融資機関による監視機能 が働かないため、 事業者の経営が不安定と なる可能性がある
倒産 隔離	× SPC が経営破綻した 場合、事業継続が 担保されない。	○ SPC が経営破綻した場合、 融資機関が次の維持管理・ 運営会社を誘致するため、 事業継続が担保される	× 事業者が経営破綻した 場合、事業継続が 担保されない。
リスク 分担	△ 設計・建設等では、 公共が負担するリスクが 高い	○ 業務ごとに適切なリスク分 担が可能	○ 業務ごとに適切なリスク 分担が可能

① 根拠法

PFI 方式及び Park-PFI 方式は法律やガイドライン等によりプロセスや必要な手続きが詳細に規定されており、それに基づき実施される。

一方、**DBO 方式**はその手続き等を定める明確な法令等が存在せず、地方自治法や本市の各種条例といった従来の法令に準拠し、手続きを進めることになるが、**リスク分担や契約面で不十分な面が多いという課題が残る。**

② 発注方法（契約方法）

PFI 方式は、事業に係る全ての業務を一括して発注し、契約は選定された事業者が設立する SPC との間で PFI 事業契約のみを締結することとなるため、本市と民間事業者との契約スキームは単純で分かりやすい（必要に応じ、本市としては、SPC による事業継続が困難となった場合などに、事業の継続を目的として、金融機関等が一定の介入をすることができるように金融機関等と野間で直接協定を結ぶこともある）。

Park-PFI 方式も、選定された事業者との間で基本協定等を締結することとなるため、本市と民間事業者との契約スキームは単純で分かりやすい。

DBO 方式は、PFI 方式同様、事業に係る業務を長期一括で性能発注するが、契約スキームについては本市と事業者の交わす契約が①基本契約、②設計・建設請負契約、③維持管理・運営業務委託契約の 3 種類存在し、複雑になる。

③ 公共の財政支出の平準化

DBO 方式は、施設整備費については施設整備期間中の出来高に応じた支払いとなる。資金調達に起債によるものが一般的であるため、充当率分の施設整備費が償還期間にわたり分割が可能となるが、一般財源負担分は平準化されないため、事業期間全体で見ると公共の財政支出は平準化されない（交付金を活用できる場合には、本市の財政支出は低減される）。

Park-PFI 方式についても、同様に、施設整備費については施設整備期間中の出来高に応じた支払いとなる。

一方、PFI 方式では民間事業者が施設整備等の初期投資額を調達するため、本市は施設整備費相当額を事業期間中にサービスの対価として分割して支払いを行うこととなり、財政支出の平準化が可能となる。維持管理・運営費用については、施設の供用開始後に毎期サービス対価として民間事業者に平準化して支払うこととなる。

④ 金利負担

資金調達における金利面については、DBO 方式、Park-PFI 方式では公共が調達するため、低金利での資金調達が可能という点でのメリットがある。

PFI 方式の場合は民間事業者が金融機関から事業用の融資方法により資金調達を行う

ため、市場金利にスプレッド（個々の事業リスクに応じた上乗せ金利）が加えられるため、公共調達と比較して金利が割高となるデメリットがある。

⑤ 公租公課

DBO 方式及び PFI 方式の BTO、Park-PFI 方式では、供用開始後の施設の所有権は公共にあることから、固定資産税等の税負担が生じない。しかし、PFI 方式の BOT、BOO では、施設の所有権が民間にあるため、施設所有に伴う固定資産税等が課税される。

⑥ 交付金（補助金）

交付金の対象となるのは、本市が施設を所有する場合である。したがって、従来方式、DBO 方式、PFI（BTO）方式、Park-PFI 方式については、本市が施設を所有するため対象となる。しかし、PFI 方式の BOT、BOO では、施設の所有権が民間にあるため、補助金の活用には制限がある。

⑦ 融資機関の監視機能

PFI 方式では、SPC の経営に悪化の兆候が見られた際の早期事業修復措置（ステップイン）等を行う融資機関の監視機能により、SPC の運営状況を事前に把握できるため、SPC の経営安定化を図る効果が期待できる。

一方、DBO 方式、Park-PFI 方式は、融資機関の監視機能が働かず、SPC の経営安定性に不安が残るとともに、経営破綻時の事業継続が担保されない。そのため、融資機関に代わり、本市が SPC のモニタリング（監視）に主体的に関わる必要があり、本市の内部体制確立が必要となる。

⑧ 倒産隔離

PFI 方式は、民間事業者が長期一括して各業務を担当するが、契約相手方として SPC を設立することにより、業務担当企業から経営上の独立性を確立することが可能であるため、業務担当企業が破綻した場合の事業継続への影響が軽減される。また、上記のとおり、融資機関による監視機能が働くため、SPC の経営破綻時には、融資機関と本市との直接協定に基づき、融資機関が新しい維持管理・運営会社を誘致するため、事業継続が担保される。

DBO 方式及び Park-PFI 方式も PFI 方式と同様、長期契約による事業であるが、DBO 方式の場合は、融資機関の監視機能が得られないため、業務担当企業の破綻等を招くことも想定され、事業継続に支障を来す懸念がある。

⑨ リスク分担

PFI 方式では、官民双方において、個々のリスクを最も適切に対処できる者が当該リ

リスクを負うという考え方にに基づき、官民役割分担が定められている。BTO 方式では、供用開始後の施設は公共が所有することから、リスク移転量は BOO 方式及び BOT 方式と比較して小さくなるが、民間事業者としては適切な範囲でリスクが軽減されていると言える。

DBO 方式においても、基本的に PFI 方式と同様にリスクを分担することとなるが、公共の資金調達で設計・建設業務を行うため、PFI 方式と比較すると設計・建設業務におけるリスクは公共が負担する割合が高くなる。また、設計・建設業務と維持管理・運営業務は別契約になり、契約相手方も異なることから、施設供用開始後に生じた不具合については、その原因が施設にあるのか運営方法にあるのかが不明確となる懸念がある。

Park-PFI 方式においても、公共の資金調達で設計・建設業務を行うため、PFI 方式と比較すると設計・建設業務におけるリスクは公共が負担する割合が高くなる。

(2) PFI 事業における事業方式

PFI 事業により、施設を新設または改築する場合における事業方式については、維持管理・運営時に公共が施設を所有する BTO 方式と、民間事業者が施設を所有する BOT・BOO 方式に大別される。

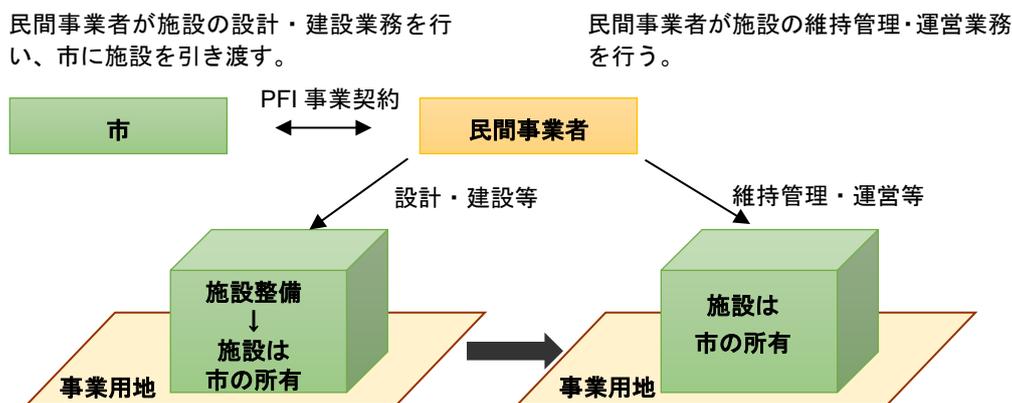


図 6-3 BTO 方式のイメージ

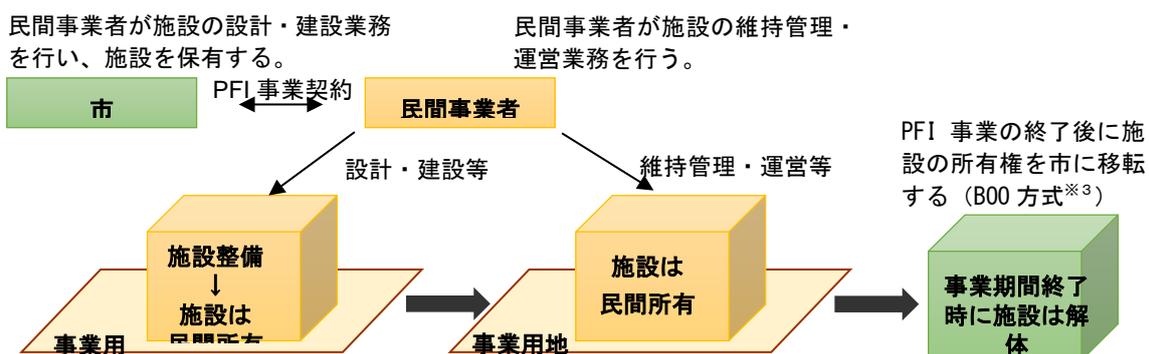


図 6-4 BOT・BOO 方式のイメージ

公共側の視点においては、一般的に国庫補助が支給される場合や関連法令で管理者等が所有することが決められているなどの特別な場合を除き、BOO 方式とすることが、より民間事業者にリスクが移転し、性能仕様により民間事業者のノウハウや創意工夫が発揮されることなどから、PFI 導入効果が高く、望ましいと言える。

ただし、過度なリスク移転は、事業破綻に繋がる可能性があり、民間事業者の参入意欲の低下を招くことも懸念されるため、民間事業者による経営で十分成立する事業であることを確認する必要がある。

下表に、各方式の特徴とメリット・デメリットを比較整理する。

表 6-7 PFI 事業における各方式の比較

方式		BTO 方式	BOT 方式	BOO 方式
概要		・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式	・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式	・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了時点で解体・撤去するなど、公共側への施設の所有権移転がない方式
施設の所有	事業期間中	公共	民間	民間
	事業終了後	公共	公共	(施設は解体・撤去等)
メリット・デメリット	リスク移転	△ ・施設所有に伴うリスクは公共が負担	○ ・施設所有に伴うリスクの大部分を民間に移転可能	○ ・施設所有に伴うリスクの大部分を民間に移転可能
	事業契約解除時の対応	○ ・事業契約解除後も継続して施設を使用可能	△ ・事業契約解除時に公共側の優先的な売買予約権等を事業契約で定める必要がある	△ ・事業契約解除時に公共側の優先的な売買予約権等を事業契約で定める必要がある
	施設の長寿命化の視点	△ ・公共が施設を所有するため、民間に長寿命化のインセンティブが働きにくい	○ ・民間が施設を所有するため、民間に長寿命化のインセンティブが働きやすい	○ ・民間が施設を所有するため、民間に長寿命化のインセンティブが働きやすい
	財政支出の視点	○ ・公共が施設を所有するため、固定資産税等の施設所有に係る民間税負担がなく、サービス購入料が割安となり、VFM が大きくなりやすい	△ ・民間が施設を所有するため、固定資産税等の施設所有に係る民間税負担が生じ、サービス購入料が割高となり、VFM が小さくなる傾向がある ・独立採算型とする場合は、税負担分が利用者から徴収する料金設定に影響する可能性があるため、税優遇措置等の検討が必要となる ・補助金活用面で制約が大きい	△ ・民間が施設を所有するため、固定資産税等の施設所有に係る民間税負担が生じ、サービス購入料が割高となり、VFM が小さくなる傾向がある ・独立採算型とする場合は、税負担分が利用者から徴収する料金設定に影響する可能性があるため、税優遇措置等の検討が必要となる ・補助金活用面で制約が大きい
運用主体		・運用主体が公共である場合、適正が高い	・運用主体が民間である場合、適正が高い	・運用主体が民間である場合、適正が高い

(参考) PFI 事業における各方式の公租公課

表 6-8 PFI 事業における各方式の公租公課

項目		法の定める 納税義務者	事業方式 (納税義務者/課税・非課税)		
			BTO 方式	BOT 方式	BOO 方式
登録免許税 (国税)	商業登記	登記申請者	民間/課税	民間/課税	民間/課税
	不動産登記	登記申請者	公共/非課税	民間/課税	民間/課税
固定資産税 (市町村税)		固定資産の 所有者	公共/非課税	民間/課税※	民間/課税
不動産取得税 (都道府県税)		不動産の 取得者	公共/非課税	民間/課税※	民間/課税
法人税 ※法人市民税、法人県民税、 地方法人税を含む。		法人	民間/課税	民間/課税	民間/課税

※サービス購入型の場合、特例により50%減免

(3) 本事業における適正

PFI 方式については、SPC を設立するため、SPC 設立費、経費、金融機関との直接協定締結費用などの追加費用が発生するため、事業規模の大きい施設に適用されることで初めて導入効果が発揮される。本事業では、公共施設については PG 場のみであることから、PFI を導入に適した事業規模には及ばないと想定される。

さらに、DBO 方式と Park-PFI 方式を比較すると、契約方法やリスク分担において、Park-PFI 方式が優位な手法であることが想定される。

以上より、本事業においては Park-PFI 方式が優位な手法であると考えられる。

6-3-2 公共施設の維持管理・運営を担う方式

本事業のすべての対象施設における維持管理・運営は民間事業者の事業範囲とする。

公共施設の維持管理・運営において、民間事業者のノウハウを活用する手法には、公共施設運営権制度（コンセッション方式）、指定管理者制度、包括的民間委託がある。

各方式の主な違いを下表に整理する。

本事業では、施設利用者からの利用料金を民間事業者に収受させることを想定しているため、それが可能となる公共施設等運営権制度または指定管理者制度の適用が考えられる。ただし、公共施設等運営権制度は、民間事業者が利用料金収入等による自らの資金調達で運営に係る費用を回収する独立採算による事業が前提となるほか、公共施設等運営権の設定に必要な契約等の手続きが複雑であることから、国内事例では空港や下水道等の限られた施設での運用実績にとどまっている。

そのため、本事業では、元住民のコミュニティ活動に資する公園として整備する事業目的を踏まえ、対象施設（都市公園内の収益施設を除く）を「公の施設」として位置づけ、指定管理者制度を適用することが望ましい。

表 6-9 公共施設の維持管理・運営を担う方式の比較

方式	公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)	指定管理者制度	包括的民間委託
根拠法	PFI 法	地方自治法	—
事業期間	○ 30 年以内	○ 3～5 年が一般的であるが、Park-PFI 方式と併用する場合は、事業期間に渡る指定管理者の指定がなされる	× 3～5 年が一般的であり、Park-PFI 方式との併用には馴染まない
料金収受	○ 利用者から民間事業者が利用料金を直接収受	○ 利用者から指定管理者（民間事業者）が利用料金を収受することが可能	× 利用料金の帰属は施設管理者（本市）となり、民間事業者は徴収代行を行う
公共の財政負担	○ 民間事業者の独立採算による運営が基本。本市は民間事業者から公共施設等運営権料を事業期間にわたり受け取る	△ 施設管理者（本市）が民間事業者に管理代行料を支払う。利用料金制の導入により、本市の財政負担を軽減することも可能	× 施設管理者（本市）が民間事業者に委託料を支払う
公募・契約手続き	△ 公共施設等運営権設定のための手続きが必要。	○ 公募により実施	○ 従来の委託と同様の発注方法による手続きとなる
適用施設	△ 独立採算が可能な公共施設のみ適用可能であり限定的（国内事例は空港、下水道等の限られた施設で実績がある）	○ 公の施設であれば、いずれの公共施設も適用可能	○ 公共事業であればすべてにおいて適用可能
本事業における適正	△	○	×

6-4. 事業形態の検討

6-4-1 事業形態の種類及び概要

官民連携手法の導入により実施する事業では、公共の関与の仕方に着目すると、一般的に以下の3つの形態に区分できる。

(1) サービス購入型

民間事業者が対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は民間事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。民間事業者のコストが公共から支払われるサービス購入料により全額回収される類型である。

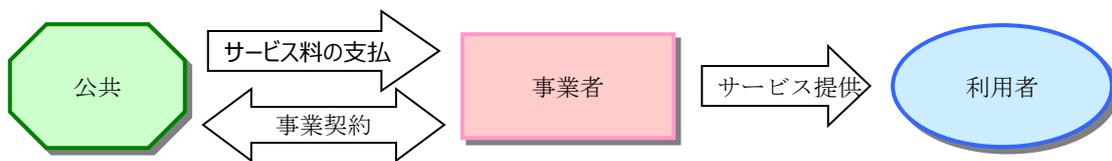


図 6-5 サービス購入型

(2) 独立採算型

民間事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型をいう。この場合、公共からのサービス購入料の支払いは生じない。ただし、公共により施設整備費の一部負担や事業用地の無償貸与が行われる場合もある。



図 6-6 独立採算型

(3) 混合型

民間事業者のコストが、公共から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいう。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型である。



図 6-7 混合型

6-4-2 事業形態適用の判断

前項に示した3つの事業形態の適用について、事業の中で①維持管理・運営コスト（ランニングコスト）を回収可能か、②建設コスト（イニシャルコスト）を回収可能か、③土地コスト（地代、税等）を回収可能かの3点を基準に判断を行う場合が多い。

維持管理・運営コストを事業の中で回収できない事業で、特に利用料金収入のほとんど発生しない公園などの無料の公共施設については、サービス購入型となる。本事業では **PG管理棟、屋外トイレ棟、駐車場、その他園路等、千年希望の丘はサービス購入型** となる。

一方、利用料金収入は発生するものの維持管理・運営コストを回収できない施設、すなわち「運営赤字」となる施設については、公共のサービス対価で赤字を補填するため、混合型（運営赤字）となる。本事業では、**PG場が混合型に該当**するものと考えられる。

維持管理・運営コストは回収できるが建設コストを回収できない施設、すなわち「運営黒字」となる施設については、建設コストを公共が負担する。このような事業形態は、維持管理・運営及び建設の双方に着目すると、利用料金とサービス対価を費用の原資としているため、広義の混合型となるが、より厳密に「運営独立採算型」と呼称する場合もある。

維持管理・運営コスト及び建設コストの双方を回収可能な施設を独立採算型（建設投資黒字）という。

維持管理・運営コスト及び建設コスト並びに土地コストを回収可能な施設は、完全独立採算型といい、基本的に民間事業の範囲と考えられている。本事業では、**自由提案施設が完全独立採算型の施設に該当**する。

ただし、土地コストについては、民間事業者の事業への参入意欲を高めるため、使用料の減免措置を講じることも考えられる。

	サービス購入型	混合型 (運営赤字)	混合型 (運営黒字)	独立採算型 (建設投資黒字)	完全独立採算型
維持管理・運営コスト (ランニングコスト)	公共負担	収入	収入	収入	収入
建設コスト (イニシャルコスト)	公共負担	公共負担	公共負担	収入	収入
土地コスト (地代、税等)					収入
本事業における 該当施設	PG管理棟	PG場			自由提案施設
	屋外トイレ棟				
	駐車場				
	その他園路等				
	千年希望の丘				

図 6-8 コスト回収と事業形態の関係

6-4-3 本事業における事業形態

各施設について、本事業の事業形態を下表にまとめる。

表 6-10 本事業における各施設の事業形態

	施設名称	事業形態
新規施設	自由提案施設	完全独立採算型
	PG 場	混合型
	PG 管理棟	サービス購入型
	屋外トイレ棟	サービス購入型
	駐車場	サービス購入型
	その他園路等	サービス購入型
既存施設	千年希望の丘	サービス購入型

6-5. 事業期間の検討

官民連携手法における維持管理・運營業務では、長期包括委託によるスケールメリットを活かした事業費の低減が、ひとつの目標となる。しかしながら、提案から長期間が経過し社会的変化に対応できない、将来的なリスクに対する予備費を見込むことによりVFMが低下するなど、過大な事業期間を設定することにより、最適な事業実施を阻害するおそれがある。

そこで、最適な事業期間を検討する上で、(1)大規模修繕・更新の視点、(2)法制度の視点、(3)資金調達の見点、(4)投資回収の見点、(5)需要変動の見点、(6)類似事例の見点が挙げられる。この主な6つの見点の基に、本事業の事業期間について、総合的に検討を行った。

6-5-1 大規模修繕・更新の見点

維持管理・運營業務の長期化にしたがって、大規模修繕・更新業務の発生が予測される。公共施設等に一般的に導入される減価償却資産の耐用年数では、建物では40～50年程度、構築物では20年、建物附属設備では13年又は15年となっている。

表 6-11 減価償却資産の耐用年数

種類	構造又は用途	耐用年数	
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの	50年
		飲食店用のもの	41年
		旅館・ホテル用のもの	39年
		店舗用のもの	39年
構築物	緑化施設及び庭園	緑化施設及び庭園（工場緑化施設に含まれるものを除く。）	20年
建物附属設備	電気設備（照明設備を含む。）	蓄電池電源設備以外のもの	15年
		給排水または衛生設備及びガス設備	15年
	冷房、暖房、通風またはボイラー設備	冷暖房設備（冷凍機の出力が二十二キロワット以下のもの）	13年
		その他のもの	15年

出典：国税庁HPより。

施設の稼働率や維持管理・運營業務の巧拙により、耐用年数と修繕・更新発生のはきは必ずしも一致しないが、事業期間を耐用年数よりも長期に設定した場合、官民連携事業の事業期間内に大規模修繕・更新が発生する可能性が高まる。大規模修繕・更新の要否は、供用開始後に実際の施設の状況から判断すべきであるが、計画時点から大規模修繕・更新を含む場合、大規模修繕・更新が不要にもかかわらず実施され、VFMを低下させる要因となり得る。仮に「大規模修繕・更新業務」を民間事業者の業務範囲から除外しようとする場合でも、そもそも経常修繕と大規模修繕・更新を明確に区別することは不可能であり、費用負担をめぐって、事業期間中に公共と民間事業者の係争の原因となり得る。

このことから、大規模修繕・更新の発生しない事業期間を設定することが望ましい。耐用年数を勘案すると、事業期間が15年程度であれば大規模修繕・更新を含まずに、事業の実施が可能と考えられる。

6-5-2 法制度の視点

公共施設の維持管理・運営又は附帯事業の実施を民間事業者に委ねる上で、主に①地方自治法、②都市公園法により、事業期間が制限される場合がある。

(1) 地方自治法

地方自治法において、「3.本事業に係る主な法制度等 (5) 公の施設の管理に係る制度」より、公共施設の維持管理・運営を民間事業者に委託する特例として指定管理者制度が定められている。指定管理者による公共施設の維持管理・運営について、期間の上限を定める法律や政令はないが、平成 27 年の総務省調査（公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果、平成 28 年 3 月、総務省自治行政局行政経営支援室）によると、5 年に設定されている施設が最も多い。

表 6-12 指定管理者制度導入施設の指定期間別状況

(単位:施設、%)

区分	都道府県	指定都市	市区町村	合計
1年	13 (0.2%)	83 (1.0%)	504 (0.8%)	600 (0.8%)
2年	42 (0.6%)	383 (4.8%)	840 (1.4%)	1,265 (1.6%)
3年	1,024 (14.8%)	664 (8.4%)	12,005 (19.4%)	13,693 (17.8%)
4年	306 (4.4%)	2,472 (31.2%)	3,120 (5.0%)	5,898 (7.7%)
5年	5,436 (78.7%)	4,011 (50.7%)	40,727 (65.7%)	50,174 (65.3%)
6年	6 (0.1%)	138 (1.7%)	213 (0.3%)	357 (0.5%)
7年	10 (0.1%)	1 (0.0%)	153 (0.2%)	164 (0.2%)
8年	16 (0.2%)	3 (0.0%)	44 (0.1%)	63 (0.1%)
9年	1 (0.0%)	9 (0.1%)	186 (0.3%)	196 (0.3%)
10年以上	55 (0.8%)	148 (1.9%)	4,175 (6.7%)	4,378 (5.7%)
合計	6,909 (100.0%)	7,912 (100.0%)	61,967 (100.0%)	76,788 (100.0%)

出典：公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果

岩沼市の定める条例やガイドラインにおいても、指定管理の期間を制限するものではなく、現在指定管理を導入している事例では、5～10 年間で指定の期間として定めているものが多い。一般的に、Park-PFI 方式の官民連携事業において、事業期間は 5～10 年よりも長期に及ぶため、その他の視点を勘案して適切な事業期間を設定し、指定管理の期間を事業期間に合わせる必要がある。

(2) 都市公園法

「3.本事業に係る主な法制度等 (2) 都市公園に係る法制度」において先述のとおり、都市公園内に附帯事業としてホテルなどの民間収益施設を設置する場合、都市公園法第 5 条の許可（設置管理許可）を要する。設置管理許可の期間は最長 10 年で、更新可能とされているが、Park-PFI を活用する場合、公募設置等計画の認定期間は最長 20 年（ただし、10 年ごとに許可の更新を要する）である。また、PFI 事業の附帯事業とする場合、許可の期間は最長 30 年かつ公共施設の事業期間内とする特例が定められている。

民間収益施設の設置期間を、必ずしも公共施設の事業期間と合致させる必要はないが、

次期事業における民間収益施設と公共施設の一体性などを勘案すると、その他の視点を勘案して適切な事業期間を設定し、許可期間を事業期間に合わせることを望ましいと考えられる。

6-5-3 資金調達の見点

Park-PFI 方式で実施する場合、公募対象公園施設と特定公園施設の一部については、民間事業者が資金調達を実施する。一般的に、金融機関からの固定金利による資金調達は、返済期間 15 年程度までが最も調達しやすいといわれている。これは、返済期間が 15 年の場合、1 回の借入で資金調達が可能であるが、返済期間が 20～30 年になると、2 回以上の借入又は金利の変更が必要になる。20～30 年の長期の事業期間を想定する場合は、民間事業者の金利変動リスクを軽減するために、5 年あるいは 10 年ごとの金利見直し等、金利変動リスクの一部を公共が負担するなどの工夫が必要になる。

したがって、民間事業者の資金調達の視点からは、返済期間が 15 年となるように事業期間を設定することが適切であると考えられる。

6-5-4 投資回収の見点

Park-PFI 事業で実施する場合、公募対象公園施設については、独立採算で整備及び管理運営することとなる。この場合、施設整備費用の原資を維持管理・運営期間の収益に求めるため、投資回収の視点からも事業期間の検討が必要である。一般的に、維持管理・運営期間が長期になるほど投資回収期間が長くなり事業性は高くなる。民間収益施設の提案内容により投資回収期間は異なるが、減価償却資産の法定耐用年数から、一般的に用いられる軽量鉄骨造（下表では「金属造のもの」）の投資回収には、20～40 年程度は要すると考えられる。

表 6-13 減価償却資産の耐用年数

種類	構造又は用途	耐用年数	
		事務所用又は美術館用のもの	50 年
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	飲食店用のもの	41 年
		旅館・ホテル用のもの	39 年
		店舗用のもの	39 年
		事務所用のもの	22-38 年
	金属造のもの	店舗用・住宅用のもの	19-34 年
		飲食店用・車庫用のもの	19-31 年
		旅館用・ホテル用・病院用のもの	17-29 年
		公衆浴場用のもの	15-27 年
		工場用・倉庫用のもの（一般用）	17-31 年

出典：国税庁 HP より。

6-5-5 需要変動の視点

事業を実施する民間事業者の視点に立つと、公共から長期にわたる安定的な収入源を確保できる場合、維持管理・運営ノウハウの蓄積による効率化、民間事業者の独自投資（自主提案プログラムや附帯事業等）の回収が容易になることから、事業期間は長期とすることが望ましいと考えられる。

一方、民間事業者は、サービス対価や基本的な事業計画について、当初の契約に則って事業を実施することとなる。本事業では、利用料金制を導入した混合型若しくは独立採算型の事業形態を検討しているが、民間事業者にとって数十年間に及ぶ長期の需要見通しを予測することは容易ではなく、また、要求水準等が時勢に即さず、事業が硬直化する可能性もある。

したがって、事業期間があまりに長期に及ぶ事業は、民間事業者にとって需要変動リスクを負いきれず、反対に参加を敬遠される可能性がある。事業期間は、10～20年とすることが適当と考えられる。

6-5-6 先行事例の視点

市町村が実施主体の Park-PFI 事業のうち、直近 15 件の事業の事業期間は下表のとおりである。

8割を超える事業において、Park-PFI 事業の上限事業期間である 20 年間と設定している。

表 6-14 先行事例の事業期間

事業名	実施主体	事業期間
徳川園管理運営事業	名古屋市	約 10 年間
飛鳥山公園の魅力向上事業（公募設置管理制度導入）	東京北区	約 20 年間
多摩中央公園改修整備・運営事業	多摩市	約 20 年間
中央公園官民連携魅力創出事業	久留米市	約 20 年間
コザ運動公園サッカー場跡地整備運営事業	沖縄市	約 20 年間
長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業	横須賀市	約 20 年間
鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業	木更津市	約 20 年間
翠ヶ丘公園温浴施設等整備事業	須賀川市	約 20 年間
武生中央公園水泳場再整備事業	越前市	約 20 年間
代官山公園官民連携型賑わい拠点創出事業	むつ市	約 20 年間
大仙公園（旧大仙公園事務所）飲食施設整備事業	堺市	約 10 年間
大仙公園（いこいの広場）飲食・物販施設整備事業	堺市	約 10 年間
鞍ヶ池公園民間活力導入事業	豊田市	約 20 年間
（仮称）青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業	青森市	約 20 年間
中央緑地内公募設置管理制度適用事業	四日市市	約 20 年間

6-5-7 事業期間の検討のまとめ

これまで各視点に基づいて検討を行った事業期間について、下表に整理する。

表 6-15 事業期間の検討のまとめ

事業期間検討の視点	備考	適切と考えられる期間
(1)大規模修繕・更新の視点	大規模修繕・更新の発生しない事業期間を設定することが望ましい。	15年間
(2)法制度の視点	①地方自治法：指定管理者制度を導入している本市の施設では、5～10年が多いが、特に期間に制限はない。 ②都市公園法：期間の上限は、スキームにより10年間・20年間・30年間とされている。	(その他の視点を勘案して、適切な事業期間を設定する。)
(3)資金調達の視点	返済期間15年程度までが、最も金融機関から資金を調達しやすい。	15年間
(4)投資回収の視点	民間収益施設の場合、20～40年程度の投資回収の期間が必要。	20～40年間
(5)需要変動リスクの視点	事業期間があまりに長期に及ぶ事業は、民間事業者にとって需要変動リスクを負いきれず、反対に参加を敬遠される可能性がある。	10～20年間
(6)先行事例の視点	直近15件の事例では、8割がPark-PFI事業の上限事業期間である20年間と設定している。	20年間

(1)大規模修繕・更新の視点及び(2)資金調達の視点からは、事業期間15年間で適切であり、一方、(4)投資回収の視点及び(6)先行事例の視点からは事業期間20年間で適切であると考えられる。(5)需要変動リスクの視点からは、15年又は20年間で適切であり、(2)法制度の視点から、期間の上限は自ずと定まるものの、適切な期間は特になくとも考えられる。

このことから、事業スキームの検討段階において、**事業期間は15～20年間と仮定**し、詳細な事業期間の適否については、市場調査における民間事業者の意見も踏まえて、判断を行うこととする。

6-6. リスク分担の検討

6-6-1 リスク分担の基本的な考え方

本項において「リスク」とは、事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価上昇等の経済状況の変化など、事業契約締結の時点では事業への影響を正確には想定できない不確実性のある事由を「リスク」と定義する。

官民連携手法におけるリスク分担の基本的な考え方は、「リスクを最も適切に予見できる主体がリスクを負担する」、「リスク管理能力が最も高い主体（リスクの最小化が可能な主体）がリスクを負担する」の二つである。

官民連携手法では、「公共と民間がどのようにリスクをシェアするか」ということが、事業の成否を左右するため、事業に関わるリスクの特性を十分把握したうえで、官民のリスク分担を慎重に検討・決定し、最終的に協定書に規定することが必要となる。

官民連携手法では、従来は公共が負っていた建設工事遅延リスクや設計施工期間の物価変動リスク等の多くのリスクを民間事業者に移転することが可能となるが、民間事業者が損害保険を付保する場合、保険料という形で費用が増大し、サービス対価に転嫁される可能性がある。

また、不可抗力リスク等の民間ではコントロールしきれない予測や管理が難しいリスク、確率は低いが発生すれば損失額の大きいリスク、効果に比べて対策費用が著しく大きいリスクも存在し、高いリスク対策費（保険料等）が価格の中に織り込まれる場合もある。下図は、官民連携手法におけるリスク移転の度合いとVFMの関係を表したグラフであるが、民間への過度なリスク移転は、逆にVFMの低下をもたらすことを示している。したがって、最大VFM達成のためにも、公共から民間事業者へ、適切なリスクの移転を行うことが重要である。

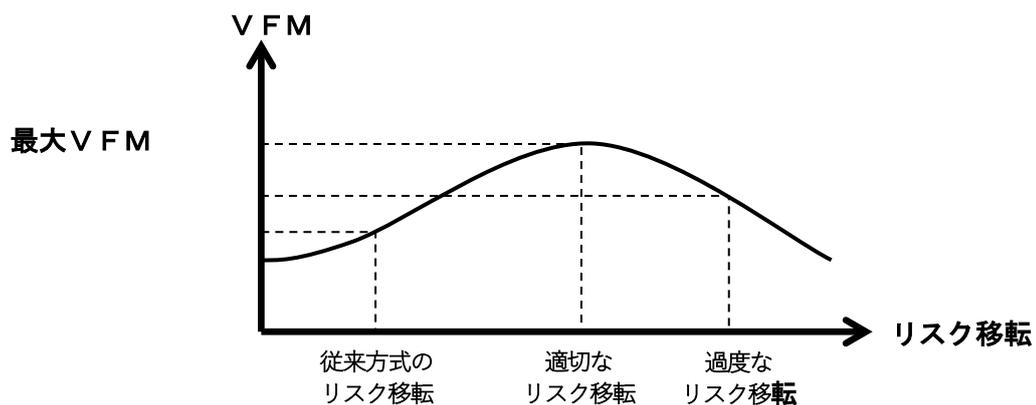


図 6-9 リスクとVFMの関係

6-6-2 本事業におけるリスク分担（案）

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			●：主分担	▲：従分担
			公	民
事業計画に関するリスク	募集書類リスク	募集要項等の誤り・内容の変更によるもの	●	
	資金調達リスク	本市が調達する資金	●	
		選定事業者が調達する資金		●
	許認可取得リスク	本市が取得する許認可	●	
		選定事業者が取得する許認可		●
	法令・政策変更リスク	事業に直接影響を及ぼす法令・政策の変更	●	
		事業に直接影響を及ぼさない法令・政策の変更		●
	税制変更リスク	事業に直接影響を及ぼす税制度の変更（消費税等）	●	
		事業に直接影響を及ぼさない税制度の変更（法人税等）		●
	住民対応リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	環境リスク	本市の事由によるもの	●	
選定事業者の事由によるもの			●	
事業中止・延期・遅延リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
第三者賠償リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
金利変動リスク	応募から施設の引渡しまで	●		
	施設の引渡し後		●	
不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等の事由によるもの ※1	●	▲	
協定締結前におけるリスク	応募費用リスク	応募に係る費用負担		●
	契約議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
	指定議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
用地リスク	用地取得リスク	用地取得の遅延によるもの	●	
	用地の契約不適合リスク	用地の地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染によるもの※3	●	
調査・設計・工事監理・建設に関するリスク	測量・調査リスク	本市が実施するもの	●	
		選定事業者が実施するもの		●
	設計リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	建設工事遅延・未完成リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
施設性能リスク	要求水準未達		●	
物価変動リスク	一定超の物価変動によるもの	●		
	一定以下の物価変動によるもの		●	
引渡前における施設の損傷リスク	工事目的物、工事材料、又は建設機械器具について生じる建設段階における施設損傷		●	
維持管理・運営に関するリスク	施設の契約不適合リスク	事業者が施工していない部分の契約不適合	●	
		事業者が施工した部分の契約不適合		●
	維持管理の要求水準不適合リスク	要求水準未達によるもの		●
	物価変動リスク	一定超の物価変動	●	
一定以下の物価変動			●	
光熱水費リスク	気温や天候の変動、燃料の高騰といった諸要因によるもの		●	

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			公	民
	維持管理・運営 費用変動リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	需要変動リスク	需要変動による利用料金収入の減少 ※4		●
	施設の損傷リスク	設計・施工に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		維持管理・運営に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		第三者に起因するもの ※5	●	●
		経年劣化 ※6	●	
	備品の損傷・ 紛失・盗難リスク	備品の自然劣化や第三者に起因する損傷・盗難		●
				●
	備品更新リスク	選定事業者の設置する備品		●
修繕リスク	選定事業者の施工した部分は、本市の事由によるものを除き、規模の大小を問わず事業者の負担とする		●	
	選定事業者の施工していない部分は、一定額以下の修繕は事業者、一定額超の修繕は本市が負担する	●	●	
その他のリスク	事業終了時手続きリスク	施設撤去・原状回復等の施設明け渡し手続きに伴う諸費用の発生・増加		●

※1 一定額以下は選定事業者が、一定額を越える金額については、本市が負担する。

※2 本市及び選定事業者は、相互に債権債務関係を負わないものとする。

※3 公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置について推察することが可能であったにも関わらず、民間事業者の過誤によりこれらの位置を判断できなかった場合や、民間事業者が事前調査を実施した箇所において調査の不備や過誤があり、工事遅延及び工事費増大が生じた場合は、民間事業者が負担する。

※4 民間事業者で予測不可能な事象を要因とした需要変動を除く。

※5 民間事業者の重過失や善管注意義務により生じた第三者による損傷を除く。

※6 民間事業者が適切な維持管理を怠り、本来予防可能であった施設や設備の経年劣化による損傷を除く。

7. VFM の算定

7-1. VFM の考え方と算定手順

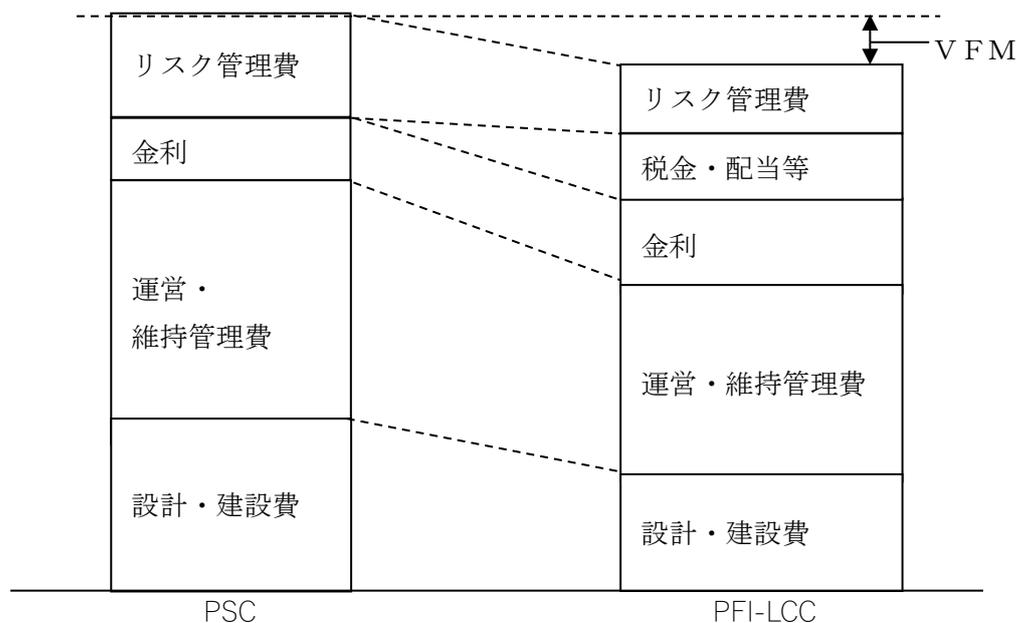
VFM (Value for Money) は、「お金の価値を最大化する」という考え方であり、市の立場からすると、税収を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなる。

「お金の価値を最大化」するには、同じ効果（市民サービス）を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果（市民サービス）を増大することが必要となる。事業者選定においては、これら費用と効果の組合せについて、応募者の提案から市が最も望ましい組合せを選択することでVFMが達成されることとなる。

PFIを始めとするPPP事業の要件がVFMの確保であるため、PPP方式の導入判断においては、VFMの達成を事前に見込むことが期待できるかが重要となる。VFMを事前に見込むことが期待できない場合は、従来方式で実施することが望ましい。

VFMは、公共部門が自ら実施する場合の事業期間全体のコスト総額（PSC：Public-Sector-Comparator）とPPP事業として実施した場合の事業期間全体のコスト総額（PPP-LCC（Life Cycle Cost））との比較により算出される。本来であれば、VFM検討に市民サービスの向上等の効果を含めることが望ましいが、これらは民間企業の付加的提案であり、どのような事業計画が立案されるかを想定することはできない。したがって、事業の効果についてはその水準が一定と想定し、費用を中心にした検討を行う。

一般的なPFI事業におけるVFM算定の概念モデル図を以下に示す。なお、Park-PFI事業においては、公共施設の資金調達に公共で実施するため、PFI事業とは異なるが、民間ノウハウの活用による整備費や維持管理・運営費、リスク管理費の削減効果は期待できる。



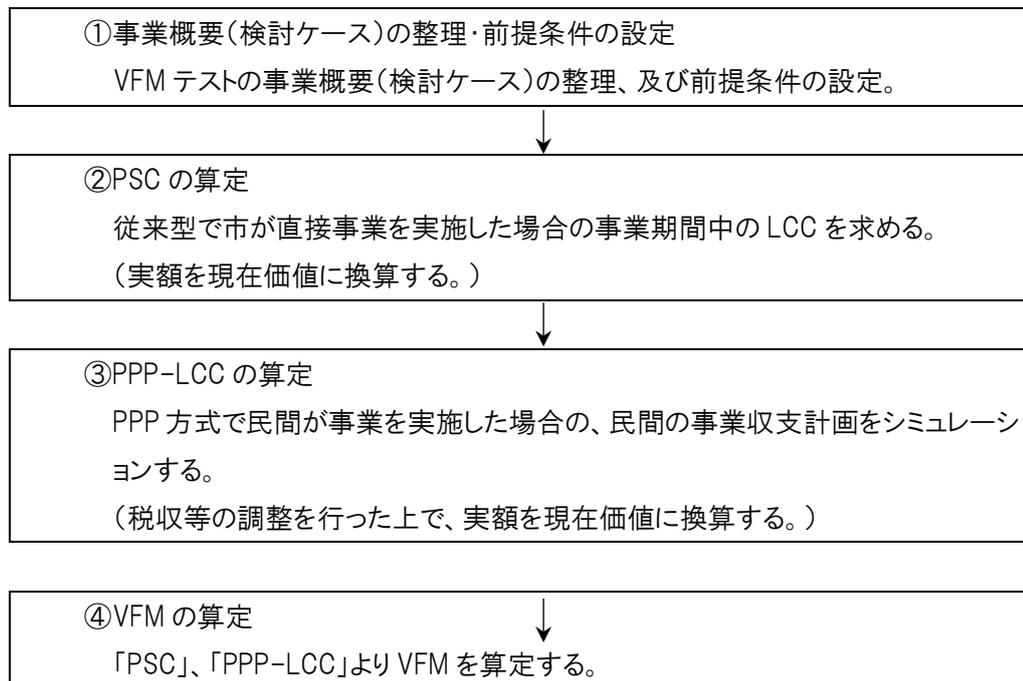


図 7-2 VFM の算定手順

7-2. VFM の前提条件の設定

本事業を従来の公共事業手法で行った場合と PPP 方式で行った場合の前提条件（初期投資費用、資金調達、各年の運営・維持管理費用等）を設定する。

7-2-1 事業方式と事業形態

PSC と PPP-LCC の事業方式と事業形態の設定は以下のとおりである。

表 7-1 事業方式と事業形態の設定

施設			PSC		PPP-LCC	
			事業方式	事業形態	事業方式	事業形態
Park-PFI 事業敷地	特定 公園施設	PG 場	公設公営		Park-PFI方式 +指定管理(利用料金制)	混合型※
		PG 管理棟				
		屋外トイレ棟				
駐車場						
		その他園路等				サービス 購入型
	公募対象 公園施設	自由提案施設	民設民営 (設置許可)	独立 採算型		独立 採算型
千年希望の丘			公営		指定管理	サービス 購入型

公共の財政支出の増減を基に VFM の算定を行うため、本事業の従来方式において、独立採算型での実施が見込まれている自由提案施設（民間収益施設）は、VFM シミュレ

ーションから除外することとする。

また、PG 場については、安全側（市財政負担額が大きい方式）として、サービス購入型と仮定する。

7-2-2 事業期間

PSC、PPP-LCC ともに事業期間は以下とする。

表 7-2 事業期間の設定

	設計・建設期間	維持管理・運営期間
設定	2 年	18 年

7-2-3 都市公園の使用料

自由提案施設については、都市公園の使用料として収益が発生する。

自由提案施設は、400 m²であるため、年間 120 千円の収益が発生する。

表 7-3 都市公園の使用料(出典:岩沼市都市公園条例)

種別	単位	使用料 (円)
公園施設の設置	1 平方メートルにつき 1 年	300

7-2-4 割引率の設定について

7-2-5 PSC の設定

5 章で算定した費用を採用する。

7-2-6 PPP-LCC の設定

(1) 施設整備費

施設整備費については、PSC の設定費用に対して削減率を乗算して算出する。

削減率は 10%として設定した。

(2) 維持管理・運営費

維持管理・運営費については、人件費のみ、厚生労働省が公表する「令和元年賃金構造基本統計調査」に基づき、削減効果を算定した。

(3) 資金調達方法

従来方式、PPP方式ともに、特定公園施設については、市が資金調達を行い、公募対象公園施設については民間事業者が資金調達を行う。

交付金については、PPP方式の場合のみ、社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）（特定公園施設の整備に対して市が負担する額の1/2）を使用する。当該交付金の交付要件である特定公園施設の整備費の1割以上の削減については、削減率の設定において記載したとおり見込まれるものと想定する。

VFMの算定においては、測量、基本設計、インフラ整備を除いた以下の項目を対象として設定する。なお、本交付金の対象となる項目については、国との協議等により精緻化することが必要である。

表 7-4 官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積 0.25ha 以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の 1/2
事業費の要件	地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること

(4) アドバイザリー費

PPP方式の場合には、事業者募集から契約までのコンサルタントのアドバイザー業務委託費を3千万円（税抜き）として見込む。

(5) 公租公課 (PPP)

① 実効税率

$$\text{実効税率} = \frac{\text{法人税率} \times (1 + \text{地方法人税率} + \text{住民税率}) + \text{法人事業税率}}{1 + \text{法人事業税率}}$$

表 7-5 本事業の施設構成

項目	課税標準	税率	実効税率
法人税	所得金額	23.2%	22.03%
地方法人税	法人税額	10.3%	2.27%
法人事業税（宮城県）	所得金額	5.3%	5.0%
法人県民税（宮城県）	法人税額	1.8%	0.4%
法人市民税（岩沼市）	法人税額	6.0%	1.3%
合計			33.6%

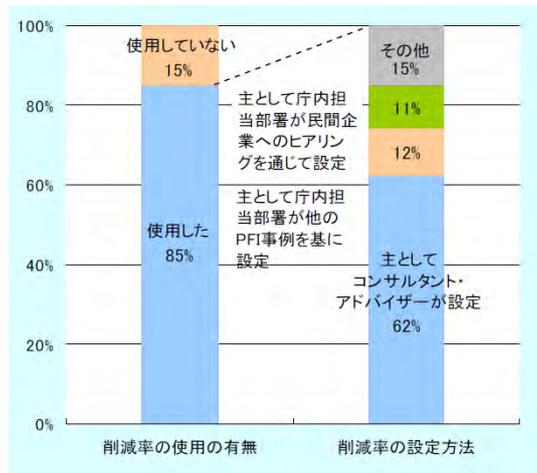
② 市の税収入

法人市民税 1.3%が市の収入である。

7-2-7 削減率の設定について

P F I 事業として本事業を評価・選定する際のVFMの算定におけるP F I - L C Cの算出方法として、多くの事例においてP F I方式で実施した場合の各費用と従来方式で実施した場合の各費用を比較し、P F I方式で実施した場合に一定の比率で各費用の削減がみられるものと想定する方法(いわゆる「削減率」)が用いられている(下図参照)。

削減率は、当該事業においてP F I方式による一括発注及び性能発注による民間事業者の創意工夫余地の拡大に伴うコスト低減効果の期待値と考えられ、当該事業の施設特性、事業条件、リスク特性等を踏まえて設定されるものである。

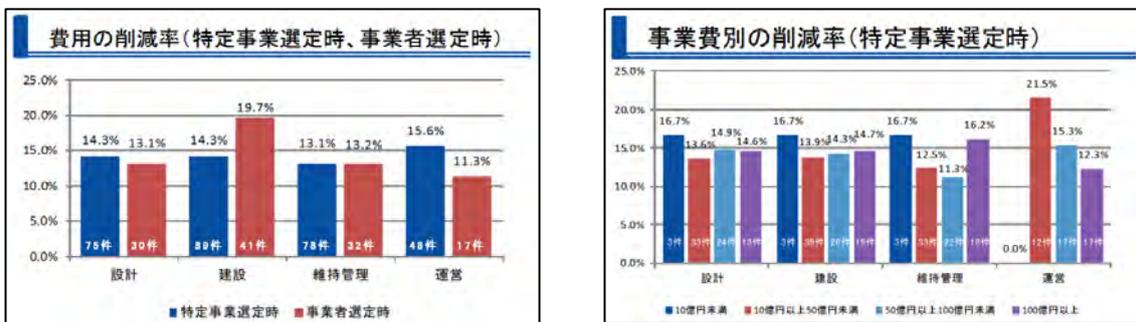


※内閣府P F I推進室 平成18年度P F Iアニュアルレポートより

図 7-3 削減率の使用の有無(左)とその設定方法(右)

内閣府が平成28年3月に公表した「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引」によると、平成25年度及び平成26年度の内閣府導入可能性調査で用いられたコスト削減率の平均は約10%とのことであった(内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引」(平成28年3月)P.29より)。

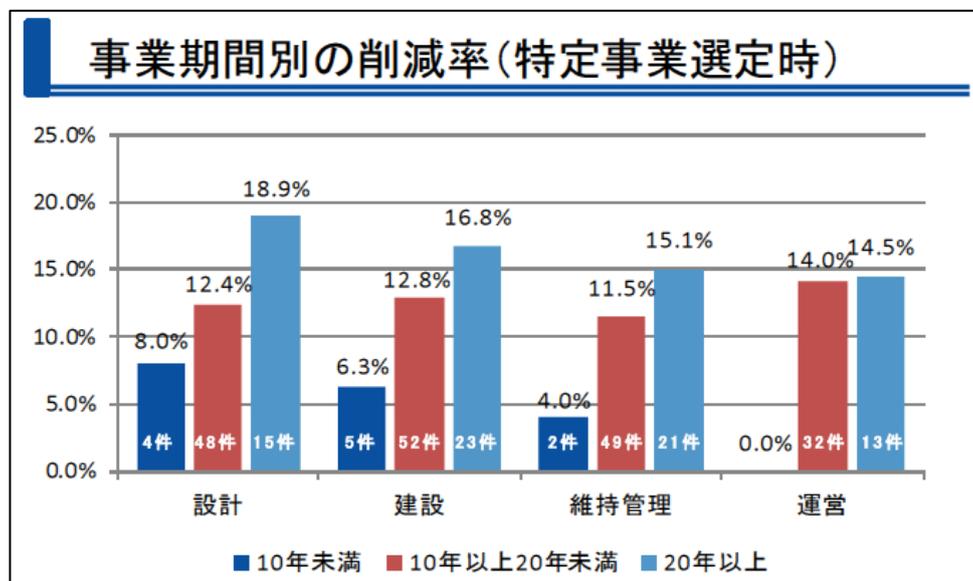
内閣府が平成29年1月に公表した「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」では、実施事例の多い事業分野のP F I事業を対象にアンケート調査を行ったところ、次の結果となった。



※出典：内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引 参考資料」(平成29年1月)より

図 7-4 業務別、事業費別のコスト削減率

「事業期間別の削減率（特定事業選定時）」によると、事業期間が10年以上20年未満の場合は、各業務で11.5%～14.0%のコスト削減率となっている。



※出典：内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引 参考資料」（平成29年1月）より
 図 7-5 事業期間別のコスト削減率

本事業はPFI方式ではなくPark-PFI方式であるが、設計、建設、維持管理、運営までを一括して委ねる事業であるため、民間の創意工夫の余地が大きく従来のPFI事業と同様のコスト削減効果が期待できる。本事業において、Park-PFI方式により実施することにより効率的な事業実施となることを期待するが、削減率は安全側で設定するものとして削減率10%として設定する。

7-3. VFM算定結果

以上の前提条件より、VFMは16.68%となる。

VFMの主な要因は、民間活力導入による特定公園施設整備費の削減、社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）の充当及び人件費の削減である。

8. 民間事業者意向調査

8-1. 調査概要

8-1-1 目的

前章までの検討結果をもとに取りまとめた本事業の事業概要（事業スキームの骨格や施設機能、規模の適正、参画意向等）について、民間事業者意見を把握することを目的とする。

8-1-2 調査手法

調査は2段階に分けて実施する。第一段階ではアンケート調査を実施し、第二段階では参画意向のある民間企業に対して、ヒアリング調査を実施する。

8-1-3 対象事業者

対象事業者は、事業概要の業務範囲を踏まえて、設計、建設、維持管理、運営の各事業者を対象とした。選定の基準は、「先行 PPP/PFI 実績（主に都市公園）のある事業者であること」及び「市内及び隣接市町村、県での実績があること」とし全 22 企業・団体を対象とした。

表 8-1 選定基準

業種	選定基準
建設企業	PPP/PFI 事業における実績を有する中堅建設企業
PG 場建設運営企業	PG 場運営実績を勘案し選定
造園企業	先行都市公園 PPP/PFI 事業における実績を勘案し選定
飲食関係企業	PPP/PFI 事業参画実績及び近隣市内での出店企業
その他運営企業	先行都市公園 PPP/PFI 事業における実績を勘案し選定
千年希望の丘サポーター	市と協議して選定

また、岩沼市ホームページにおいて、事業概要を公表しアンケートへの回答及びヒアリングを希望する企業を公募した。

8-1-4 調査実施期間

(1) 市から実績を踏まえて選定した企業

アンケートの配布・回収：令和2年12月3日（木）～令和2年12月17日（木）

ヒアリング調査の実施：令和3年1月7日（木）～令和3年1月18日（月）

(2) 市ホームページによる公募企業

公募期間：令和3年1月12日（火）～令和3年1月26日（火）

8-1-5 質問項目

以下の質問項目について、アンケート調査を実施した。ヒアリング調査においても、同様の質問項目で実施した。

表 8-2 質問項目

1	事業範囲について
2	事業期間について
2-①	設計・建設期間について
2-②	維持管理・運営期間について
3	最適な事業方式について
4	事業形態について
5	公募対象公園施設の機能について
6	本事業で留意すべきリスク・官民リスク分担について
7	効率的な事業実施のための民間ノウハウ活用について
8	本事業への関心(参加意向)について
9	その他本事業へのご意見、ご要望等

8-1-6 調査資料

参考資料を参照。

8-2. 調査結果

8-2-1 回収率

アンケート回収率及びヒアリング実施率は以下のとおりである。ヒアリングについては、アンケートにおいて参画意向の高い民間企業を対象として実施した。

表 8-3 調査実施状況

企業分類	ID	企業コード	アンケート回答	ヒアリング実施
建設企業	1	建設企業 A	○	実施
	2	建設企業 B	×	
	3	建設企業 C	○	
	4	建設企業 D	○	
	5	建設企業 E	○	
	6	建設企業 F	○	
PG 場建設・運営企業	7	PG 場建設・運営企業 A	○	実施
	8	PG 場建設・運営企業 B	○	実施
	9	PG 場建設・運営企業 C	○	
造園企業	10	造園企業 A	○	実施
	11	造園企業 B	○	実施
	12	造園企業 C	○	実施
飲食関係企業	13	飲食関係企業 A	×	
	14	飲食関係企業 B	○	
その他運営企業	15	その他運営企業 A	○	実施
	16	その他運営企業 B	○	
	17	その他運営企業 C	○	
	18	その他運営企業 D	○	
	19	その他運営企業 E※	○	実施
	20	その他運営企業 F※	○	実施
千年希望の丘サポーター	21	千年希望の丘サポーターA	○	
	22	千年希望の丘サポーターB	○	
	23	千年希望の丘サポーターC	×	
計（カテゴリー重複企業を含む）			20 社/23 社	9 社/23 社
			87.0%	39.1%

※ホームページでの公募に応募した企業

8-2-2 回答結果

民間事業者意向調査より得られた課題とその対応策（案）を以下に示す。

なお、調査結果の詳細については、巻末に付す。

表 8-4 傾向と課題と対応策(案)

No	項目	傾向	課題と対応策(案)
1	事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 約6割の企業は「事業範囲を適当である」と回答した。<u>PG場等と公園全体の管理運営が一括で発注されることによる業務の効率化、市民サービスの向上を図ることが可能</u>という意見が共通して挙げられた。 	
2 ①	設計・建設期間	<ul style="list-style-type: none"> 半数の企業は「適当である」と回答した。 概ね適当であることが把握できたが、「<u>公募対象公園施設の内容を検討できていない段階であるため、どちらともいえない</u>」という意見も共通して挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後事業内容の検討を進め、検討結果に応じた適切な設計・建設期間を精査する。
2 ②	維持管理・運営期間	<ul style="list-style-type: none"> 過半数の企業は「適当である」と回答した。 投資回収の視点から「<u>設置許可期間の最大が望ましい</u>」という意見が多く挙げられた。 留意点として、「<u>大規模修繕が含まれない期間設定が望ましい</u>」という意見や、「<u>3～5年ごとに物価変動等を考慮したサービス対価の見直しが必要である</u>」という意見が挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な指定管理事業と比較して長期的な期間であるため、物価変動等を考慮したサービス対価の見直しを設定する必要がある。 設定許可期間を最大限活用した事業期間の設定を検討する必要がある。
3	事業方式	<ul style="list-style-type: none"> 過半数が、「適当である」と回答した。 事業手法の代替案として <u>DBO方式と指定管理者制度</u>が挙げられた。 適当でない理由として、「<u>公募対象公園施設の収益を見込むことが難しい</u>」という意見が挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設の検討が可能な情報を公開していくことが求められる。
4	事業形態	<ul style="list-style-type: none"> 約半数は、「適当である」と回答した。 <u>サービス購入型を採用した場合、事業者としてモチベーションがないため、利用料金制の導入を希望する</u>という意見が挙げられた。 「どちらともいえない」理由として、「季節による営業への影響」や「事業者リスクが過大になることへの恐れ」が共通して挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> 混合型とする場合は、官民のリスク負担や金額設定について検討することが求められる。 十分な採算性がないという想定で検討を進めることが求められる。

No	項目	傾向	課題と対応策(案)																		
5	公募対象公園施設の機能	<ul style="list-style-type: none"> 以下のアイデアが挙げられた。 <table border="1"> <tr> <td>休養施設</td> </tr> <tr> <td>・ デイキャンプ場、BBQ 場</td> </tr> <tr> <td>運動施設</td> </tr> <tr> <td>・ 堤防上でのサイクリング</td> </tr> <tr> <td>・ カヌー等の水辺のアクティビティ</td> </tr> <tr> <td>・ フィットネス、トレーニング施設</td> </tr> <tr> <td>・ ドッグラン</td> </tr> <tr> <td>・ レンタサイクルステーション</td> </tr> <tr> <td>・ アスレチック(遊具)</td> </tr> <tr> <td>・ テニスコート</td> </tr> <tr> <td>・ 人工芝グラウンド</td> </tr> <tr> <td>便益施設</td> </tr> <tr> <td>・ カフェ</td> </tr> <tr> <td>・ レストラン</td> </tr> <tr> <td>・ コンビニ</td> </tr> <tr> <td>・ 物販</td> </tr> <tr> <td>条例改正が必要な施設</td> </tr> <tr> <td>・ 温泉(温浴施設)</td> </tr> </table> <p>※太字は、複数者から出た意見</p>	休養施設	・ デイキャンプ場、BBQ 場	運動施設	・ 堤防上でのサイクリング	・ カヌー等の水辺のアクティビティ	・ フィットネス、トレーニング施設	・ ドッグラン	・ レンタサイクルステーション	・ アスレチック(遊具)	・ テニスコート	・ 人工芝グラウンド	便益施設	・ カフェ	・ レストラン	・ コンビニ	・ 物販	条例改正が必要な施設	・ 温泉(温浴施設)	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の立地から、民間投資に見合う収益を挙げられないという意見もあり、実効性の検証に課題が残る。 設置許可使用料について、減免措置の検討が求められる。
休養施設																					
・ デイキャンプ場、BBQ 場																					
運動施設																					
・ 堤防上でのサイクリング																					
・ カヌー等の水辺のアクティビティ																					
・ フィットネス、トレーニング施設																					
・ ドッグラン																					
・ レンタサイクルステーション																					
・ アスレチック(遊具)																					
・ テニスコート																					
・ 人工芝グラウンド																					
便益施設																					
・ カフェ																					
・ レストラン																					
・ コンビニ																					
・ 物販																					
条例改正が必要な施設																					
・ 温泉(温浴施設)																					
6	官民リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> PG 場の混合型とした場合のリスク分担が最も多く挙げられた。 その他のリスクとして、冬季の利用者減少リスク、コロナ(感染症)に関するリスク(営業停止時の補填)、津波のリスク、PG 場の需要変動リスク(今後 PG 場の建設が周辺で進むことを考慮)等が挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスや災害等の不可抗力のリスク分担について、補填を含めた対応を明確に記載することが必要である。 																		
7	効率的な事業実施のための民間ノウハウ	<ul style="list-style-type: none"> 各社のノウハウについて把握した。 																			
8	本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> 約4割の企業が「非常に興味がある」、「関心がある」と回答した。 「PG 場建設・運営企業」及び「造園企業」が高い関心を示した。 	<ul style="list-style-type: none"> グループ組成のため、関心のある事業者が知り合う機会を提供することが求められる。 																		

9. 検討内容への民間意見の反映

前項までの各種調査等の結果を踏まえ、事業スキームへの反映を行う。

9-1. 事業範囲

市場調査において、事業範囲に関する主な意見は以下のとおりである。

【主な意見】

- ・ PG 場等と公園全体の管理運営が一括で発注されることによる業務の効率化、市民サービスの向上を図ることが可能。
- ・ イベント等行為許可権限の指定管理者への委譲及び外部イベントの受け入れを許可してほしい。

以上を踏まえ、事業範囲については、事業概要書（案）のとおり、PG 場等の整備管理運営と千年希望の丘全体の管理運営を一体的に民間事業者委ねることを前提とする。業務内容については、案を基本とし、一体的な管理運営による民間の創意工夫を最大限引き出すため、千年希望の丘におけるイベント等の行為の許可業務を民間事業者業務に追加した。によるイベントの受け入れは、コンセプトと合致するため事業者の任意の業務とする。なお、管理者が企画するイベントに関する行為の許可による収入は、管理者の収入とする。

表 9-1 業務内容と官民の役割分担案

業務項目		自由提案 施設	パーク ゴルフ場	PG 管理棟	屋外 トイレ 棟	駐車場	その他 園路等	千年希望 の丘
用地取得・ 造成業務	用地取得業務	公共	公共	公共	公共	公共	公共	—
	造成業務	公共	公共	公共	公共	公共	公共	—
設計業務	調査業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	設計業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	その他関連業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
建設業務	建設工事業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	工事監理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
維持管理 業務	建築物保守管理業務	民間	民間	民間	民間	—	—	民間
	屋外施設保守管理業務 (駐車場、広場、屋外トイレ等)	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	建築設備保守管理業務	民間	民間	民間	民間	—	—	民間
	什器備品等保守管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	清掃・燻蒸消毒・環境衛生管理 業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	警備・情報システム管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	施設修繕及び更新業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	植栽維持管理業務	—	民間	—	—	民間	民間	民間
運営業務	受付・予約管理業務	—	—	民間	—	—	—	—
	利用料金徴収業務	—	—	民間	—	民間	—	—
	PG 場運営業務	—	民間	—	—	—	—	—
	自由提案施設の運営業務	民間	—	—	—	—	—	—
	開館準備・備品・消耗品等調達 業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	駐車場運営業務	—	—	—	—	民間	—	民間
	事業統括業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	行為許可業務	—	—	—	—	—	—	民間

9-2. 事業期間

市場調査において、事業期間に関する主な意見は以下のとおりである。

<p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 設計・建設期間 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の詳細が決まっていないが、2年間は適切と考えられる。 ・ 芝に関しては、半年間の養生期間を設ける必要がある。 ・ 設計・建設期間の短縮提案を加点要素としてほしい。 ● 維持管理・運営期間 <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資回収の観点から設置許可期間の最大が望ましい。 ・ 大規模改修が含まれない期間設定が望ましい。 ・ 3～5年ごとに物価変動等を考慮したサービス対価の見直しが必要である。

以上を踏まえ、事業期間については、全体で Park-PFI の設置許可最大事業期間である 20 年間とし、各業務期間は以下のとおりとする。

表 9-2 事業期間

	Park-PFI 事業敷地	千年希望の丘
設計・建設期間	2 年	0 年
維持管理・運営	18 年	20 年

設置許可期間の最大を望む意見が挙げられたことから、解体期間を事業期間から除くことも考えられる（解体は占有許可とするなど）。なお、設計期間は事業者によって異なるため、供用期間を一定とした場合、公平な条件とはならないため、設計・建設期間は設置許可期間に含むことが望ましい。

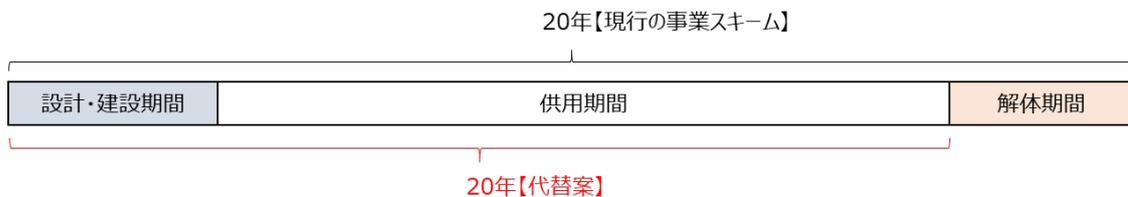


図 9-1 設置許可期間の考え方

9-3. 事業方式・形態

市場調査において、事業方式・形態に関する主な意見は以下のとおりである。

<p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 事業方式 <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理運営において、長期期間に渡って同一事業者が業務を担うため、施設利用者の意向を把握しやすくなり、市にとっても業務を効率的に進めやすくなる。 ● PG場の事業形態 <ul style="list-style-type: none"> ・ PG場を混合型とすることにより、一定の収入を確保しつつ収益性を高める新たなサービスのための投資の原資と出来るため適当である。 ・ サービス購入型は、事業者としてモチベーションがないため避けてほしい。 ・ 混合型とする場合は、不可抗力による営業停止時の補填や、負担金額など明確なリスク分担を求める。

以上を踏まえ、事業方式・形態については、以下のとおりとする。

事業方式は、Park-PFI+指定管理者制度が適当と考えられるが、本事業のリスクを鑑みて公募対象公園施設は小規模となることが想定される。

事業形態については、事業者のモチベーションを保つ混合型の採用が適当であると考えられるが、現時点では商圈を把握せず回答した企業が多いことに留意を要する。

表 9-3 事業方式と事業形態

施設		事業方式	事業形態	事業者の収入
Park-PFI 事業敷地	特定 公園施設	Park-PFI方式 +指定管理 (利用料金制)	混合型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備に係るサービス購入料 ・ 維持管理・運営に係るサービス購入料 ・ 利用者からの利用料金
			サービス購入型	
			独立採算型	
公募対象 公園施設	自由提案施設		サービス購入型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理・運営に係るサービス購入料 ・ 行為許可収入
千年希望の丘		指定管理 (利用料金制)	サービス購入型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理・運営に係るサービス購入料 ・ 行為許可収入

9-4. リスク分担

市場調査において、リスク分担に関する主な意見は以下のとおりである。

【主な意見】

- ・ PG 場を混合型とする場合は、不可抗力による営業停止時の補填や、負担金額など明確なリスク分担を求める。
- ・ 周辺での PG 場新設が盛んであり、将来の需要予測が難しい。
- ・ コロナ(感染症)や津波による営業停止の場合のリスク分担を明確に規程してほしい。

以上を踏まえ、PG 場の需要変動及び新型コロナウイルスに関するリスクを以下のとおり見直した。

表 9-4 本事業のリスク分担

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			●: 主分担	▲: 従分担
			公	民
事業計画に関するリスク	募集書類リスク	募集要項等の誤り・内容の変更によるもの	●	
	資金調達リスク	本市が調達する資金	●	
		選定事業者が調達する資金		●
	許認可取得リスク	本市が取得する許認可	●	
		選定事業者が取得する許認可		●
	法令・政策変更リスク	事業に直接影響を及ぼす法令・政策の変更	●	
		事業に直接影響を及ぼさない法令・政策の変更		●
	税制変更リスク	事業に直接影響を及ぼす税制度の変更(消費税等)	●	
		事業に直接影響を及ぼさない税制度の変更(法人税等)		●
	住民対応リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	環境リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
事業中止・延期・遅延リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
第三者賠償リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
金利変動リスク	応募から施設の引渡しまで	●		
	施設の引渡し後		●	
不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等の事由によるもの ※1	●	▲	
協定締結前におけるリスク	応募費用リスク	応募に係る費用負担		●
	契約議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
	指定議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
用地リスク	用地取得リスク	用地取得の遅延によるもの	●	
	用地の契約不適合リスク	用地の地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染によるもの※3	●	
調査・設計・工事監理・建設に関するリスク	測量・調査リスク	本市が実施するもの	●	
		選定事業者が実施するもの		●
	設計リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
建設工事遅延・未完成リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			公	民
	施設性能リスク	要求水準未達		●
	物価変動リスク	一定超の物価変動によるもの	●	
		一定以下の物価変動によるもの		●
引渡前における施設の損傷リスク	工事目的物、工事材料、又は建設機械器具について生じる建設段階における施設損傷			●
維持管理・運営に関するリスク	施設の契約不適合リスク	事業者が施工していない部分の契約不適合	●	
		事業者が施工した部分の契約不適合		●
	維持管理の要求水準不適合リスク	要求水準未達によるもの		●
	物価変動リスク	一定超の物価変動	●	
		一定以下の物価変動		●
	光熱水費リスク	気温や天候の変動、燃料の高騰といった諸要因によるもの		●
	維持管理・運営費用変動リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	需要変動リスク	需要変動による利用料金収入が一定額を下回った場合は、本市が負担する	●	
		上記以外の需要変動は民間事業者が負担する ※4		●
	施設の損傷リスク	設計・施工に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		維持管理・運営に係る選定事業者事業者の技術不足		●
第三者に起因するもの ※5		●	●	
備品の損傷・紛失・盗難リスク	備品の自然劣化や第三者に起因する損傷・盗難		●	
		経年劣化 ※6	●	
備品更新リスク	選定事業者の設置する備品		●	
修繕リスク	選定事業者の施工した部分は、本市の事由によるものを除き、規模の大小を問わず事業者の負担とする		●	
	選定事業者の施工していない部分は、一定額以下の修繕は事業者、一定額超の修繕は本市が負担する	●	●	
その他のリスク	事業終了時手続リスク	施設撤去・原状回復等の施設明け渡し手続きに伴う諸費用の発生・増加		●

※1 一定額以下は選定事業者が、一定額を越える金額については、本市が負担する。新型
**新型コロナウイルス感染症等の感染症の影響により通常必要と認められる注意や予防方法を
くしても事業の設計・建設・維持管理・運営等に支障が生じるといえる場合も含む。**

※2 本市及び選定事業者は、相互に債権債務関係を負わないものとする。

※3 公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置
について推察することが可能であったにも関わらず、民間事業者の過誤によりこれらの位置
を判断できなかった場合や、民間事業者が事前調査を実施した箇所において調査の不備や
過誤があり、工事遅延及び工事費増大が生じた場合は、民間事業者が負担する。

※4 民間事業者で予測不可能な事象を要因とした需要変動を除く。

※5 民間事業者の重過失や善管注意義務により生じた第三者による損傷を除く。

※6 民間事業者が適切な維持管理を怠り、本来予防可能であった施設や設備の経年劣化
による損傷を除く。

9-5. その他

その他の条件や意見・要望については、以下のものが挙げられた。

【主な意見】

- **自由提案施設**
 - ・ 自由提案施設として、温浴施設を提案する。
 - ・ 自由提案施設について、キャンプ場とした場合に、使用料の基準面積はどのように算定するのか。できるだけ使用料の負担を小さくしてほしい。
- **公園全体での魅力の向上**
 - ・ 明確な目的や優先順位を示してほしい。
 - ・ 千年希望の丘の各公園において、花の名所を整備することやイベントを開催することも考えられる。

自由提案施設については、以下2点の都市公園条例の改正の検討が求められる。

また、本事業の最優先の目的を示してほしいという意見も複数挙げられた。公園全体を使った魅力向上へ注力する方針や維持管理費の徹底的な削減など、提案審査基準にも関わるため、引き続き庁内で検討することが必要である。

● 設置許可対象公園施設種類の追加

公募対象公園施設のアイデアとして、温浴施設の提案が複数者から挙げられた。

温浴施設については、都市公園法に定める公園施設には含まれないため、岩沼市都市公園条例を改正することが必要である。公募の公平性を鑑みれば、できるだけ早い段階での改正が望ましい。

● 使用料の減免措置

本事業では、民間収益施設に関して、岩沼市都市公園条例に基づく使用料（¥300/㎡・年）を徴収することが原則となる。

一方で、同条例において使用料については、「市長が必要と認める場合においては、使用料の全部又は一部を減免することができる。」と規定されていることから、民間事業者の視点からは可能な限り低く、もしくは全額減免とすることが望ましい。

ただし、公共側の視点からは財政負担の軽減や公共用地（都市公園）の活用に対する収益還元の視点から、使用料は一定程度徴収することも有効である。

そのため、使用料については、他自治体の事例等を参考に、本事業における都市公園の使用料の減免を設定する、もしくは公募条件に使用料の提案を求める（価格競争）などの検討が必要である。

表 9-5 都市公園の使用料(出典:岩沼市都市公園条例)

種別	単位	使用料 (円)
公園施設の設置	1 平方メートルにつき 1 年	300

10. 実現性の評価及び課題整理

10-1. 実現性の評価

10-1-1 事業スキームの検討結果

各種調査・検討の結果、本事業における事業スキーム（案）を以下のとおりとした。

(1) 事業方式及び事業形態

表 10-1 事業方式と事業形態(再掲)

施設		事業方式	事業形態	事業者の収入
Park-PFI 事業敷地	特定 公園施設	Park-PFI方式 +指定管理 (利用料金制)	混合型	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に係るサービス購入料 維持管理・運営に係るサービス購入料 利用者からの利用料金
			サービス 購入型	
独立 採算型				
公募対象 公園施設	自由提案施設			
千年希望の丘		指定管理 (利用料金制)	サービス 購入型	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営に係るサービス購入料 行為許可収入



図 10-1 維持管理運営の敷地(左)、Park-PFI 事業敷地(右)

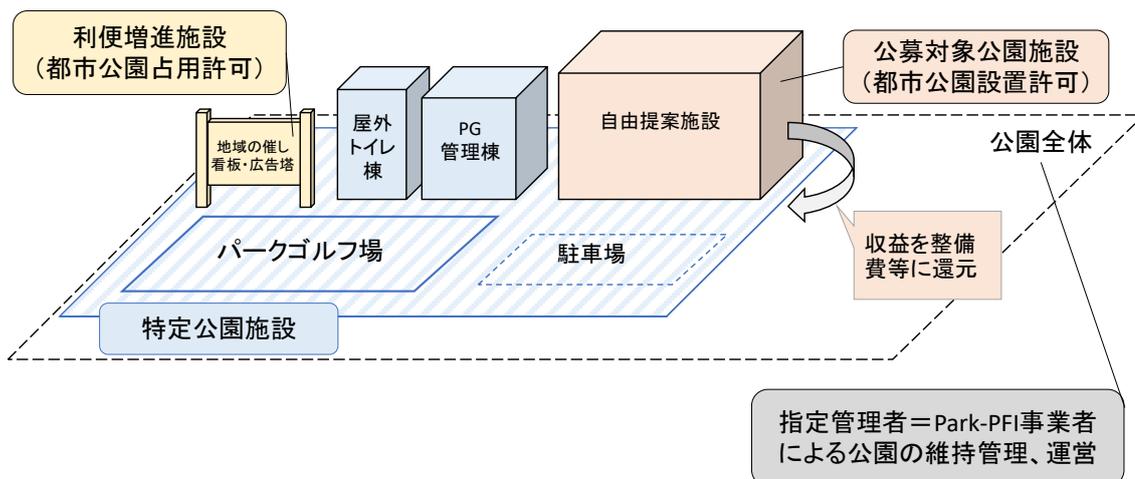


図 10-2 本事業の施設構成イメージ

(2) 事業範囲

表 10-2 業務内容と官民の役割分担案

業務項目		自由提案施設	パークゴルフ場	PG管理棟	屋外トイレ棟	駐車場	その他園路等	千年希望の丘
用地取得・造成業務	用地取得業務	公共	公共	公共	公共	公共	公共	—
	造成業務	公共	公共	公共	公共	公共	公共	—
設計業務	調査業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	設計業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	その他関連業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
建設業務	建設工事業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
	工事監理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	—
維持管理業務	建築物保守管理業務	民間	民間	民間	民間	—	—	民間
	屋外施設保守管理業務 (駐車場、広場、屋外トイレ等)	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	建築設備保守管理業務	民間	民間	民間	民間	—	—	民間
	什器備品等保守管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	清掃・燻蒸消毒・環境衛生管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	警備・情報システム管理業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	施設修繕及び更新業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
植栽維持管理業務	—	民間	—	—	民間	民間	民間	
運営業務	受付・予約管理業務	—	—	民間	—	—	—	—
	利用料金徴収業務	—	—	民間	—	民間	—	—
	PG場運営業務	—	民間	—	—	—	—	—
	自由提案施設の運営業務	民間	—	—	—	—	—	—
	開館準備・備品・消耗品等調達業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	駐車場運営業務	—	—	—	—	民間	—	民間
	事業統括業務	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	行為許可業務	—	—	—	—	—	—	民間

(3) 事業期間

20年間

表 10-3 事業期間

	Park-PFI 事業敷地	千年希望の丘
設計・建設期間	2年	0年
維持管理・運営	18年	20年

(4) リスク分担

表 10-4 本事業のリスク分担(案)

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			公	民
事業計画に関するリスク	募集書類リスク	募集要項等の誤り・内容の変更によるもの	●	
	資金調達リスク	本市が調達する資金	●	
		選定事業者が調達する資金		●
	許認可取得リスク	本市が取得する許認可	●	
		選定事業者が取得する許認可		●
	法令・政策変更リスク	事業に直接影響を及ぼす法令・政策の変更	●	
		事業に直接影響を及ぼさない法令・政策の変更		●
	税制変更リスク	事業に直接影響を及ぼす税制度の変更(消費税等)	●	
		事業に直接影響を及ぼさない税制度の変更(法人税等)		●
	住民対応リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	環境リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
事業中止・延期・遅延リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
第三者賠償リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
金利変動リスク	応募から施設の引渡しまで	●		
	施設の引渡し後		●	
不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等の事由によるもの ※1	●	▲	
協定締結前におけるリスク	応募費用リスク	応募に係る費用負担		●
	契約議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
	指定議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
用地リスク	用地取得リスク	用地取得の遅延によるもの	●	
	用地の契約不適合リスク	用地の地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染によるもの※3	●	
調査・設計・工事監理・建設に関するリスク	測量・調査リスク	本市が実施するもの	●	
		選定事業者が実施するもの		●
	設計リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	建設工事遅延・未完成リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
施設性能リスク	要求水準未達		●	
物価変動リスク	一定超の物価変動によるもの	●		
	一定以下の物価変動によるもの		●	
引渡前における施	工事目的物、工事材料、又は建設機械器具について生		●	

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			公	民
	設の損傷リスク	じる建設段階における施設損傷		
維持管理・運営に関するリスク	施設の契約不適合リスク	事業者が施工していない部分の契約不適合	●	
		事業者が施工した部分の契約不適合		●
	維持管理の要求水準不適合リスク	要求水準未達によるもの		●
	物価変動リスク	一定超の物価変動	●	
		一定以下の物価変動		●
	光熱水費リスク	気温や天候の変動、燃料の高騰といった諸要因によるもの		●
	維持管理・運営費用変動リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	需要変動リスク	需要変動による利用料金収入が一定額を下回った場合は、本市が負担する	●	
		上記以外の需要変動は民間事業者が負担する ※4		●
	施設の損傷リスク	設計・施工に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		維持管理・運営に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		第三者に起因するもの ※5	●	●
備品の損傷・紛失・盗難リスク	備品の自然劣化や第三者に起因する損傷・盗難		●	
		●		
備品更新リスク	選定事業者の設置する備品		●	
修繕リスク	選定事業者の施工した部分は、本市の事由によるものを除き、規模の大小を問わず事業者の負担とする		●	
	選定事業者の施工していない部分は、一定額以下の修繕は事業者、一定額超の修繕は本市が負担する	●	●	
その他のリスク	事業終了時手続リスク	施設撤去・原状回復等の施設明け渡し手続きに伴う諸費用の発生・増加		●

- ※1 一定額以下は選定事業者が、一定額を越える金額については、本市が負担する。新型コロナウイルス感染症等の感染症の影響により通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても事業の設計・建設・維持管理・運営等に支障が生じるといえる場合も含む。
- ※2 本市及び選定事業者は、相互に債権債務関係を負わないものとする。
- ※3 公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置について推察することが可能であったにも関わらず、民間事業者の過誤によりこれらの位置を判断できなかった場合や、民間事業者が事前調査を実施した箇所において調査の不備や過誤があり、工事遅延及び工事費増大が生じた場合は、民間事業者が負担する。
- ※4 民間事業者で予測不可能な事象を要因とした需要変動を除く。
- ※5 民間事業者の重過失や善管注意義務により生じた第三者による損傷を除く。
- ※6 民間事業者が適切な維持管理を怠り、本来予防可能であった施設や設備の経年劣化による損傷を除く。

10-1-2 本事業スキームの評価

(1) 定量的評価

特定公園施設整備費の1割削減が達成されたことを前提とした場合の事業収支を試算した結果、事業期間(20年間)全体でVFMは約16.68%(現在価値換算)と見込まれ、官民連携手法の導入による財政支出の抑制が期待できる結果となった。

(2) 定性的評価

① 一括発注による民間経営ノウハウの活用

従来方式の公共事業では、受託事業者は、設計、施工、維持管理等の各業務の中で利益を確保する必要があったのに対し、民間活力を導入した事業手法では公共がこれらの業務を一括して特定の民間事業者委ねることを前提とするため、民間事業者は設計・施工から維持管理・運営までのライフサイクル期間全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。

本事業では、PG場、民間収益施設、千年希望の丘の6公園を一括して委託することにより、複数施設を包括的に管理運営することが可能となり、施設間の連携による相乗効果や戦略的な経営による事業運営の効率化が期待される。

② 工期の短縮による設計・建設費の削減

一括発注及び性能発注により、従来の公共施設整備と比べて調達プロセスが公共側からみて簡素化するため、施設の設計・建設に係る期間を短縮し、事務作業量を抑制することができる。

本事業では、本市においてPG場、管理棟、屋外トイレ棟、その他園路等、整備する。これらの施設整備を一括して発注することで、発注手続きの事務作業を省力化するとともに、民間事業者のノウハウ活用により設計造成と建設業務をシームレスに計画して実施することが可能となり、工期の短縮が期待される。工期の短縮により、本事業コンセプトの一つである市民利用を早期段階より実施できる。

③ 性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

従来方式の仕様発注と比較して、官民連携手法では、公共が求める民間事業者が満たすべき要求水準(サービス水準)を規定する性能発注が基本となり、サービス水準を満たせば、民間事業者が自由に提案可能であるため創意工夫の余地が大きく拡大される。

性能発注では、公共が求める要求水準を民間事業者が最小のコストで最大の効果を達成しようと努力することにより、過剰仕様等の抑制や高効率の設備の導入等コストパフォーマンスの最適化が図られる。

本事業では、自由提案施設やPG場において、施設整備から維持管理、運営までを委

ねることになり、広大な面積の千年希望の丘の維持管理、運営を一括で委ねることとなるため、これら施設については、特に、民間事業者のノウハウを最大限活用し、コストパフォーマンスの高い魅力的な施設としていくことができる。

④ 利用者サービスの向上

民間活力を導入した事業手法では、性能発注によって求められるサービス水準に対し、民間事業者の視点・ノウハウが導入されることにより、市民や一般利用者が利用する施設のサービスが向上することが見込まれる。

本事業では、自由提案施設の管理運営や、PG 場の整備、千年希望の丘の広大な植栽管理など、民間ノウハウの活用による創意工夫を発揮できる業務要素が多岐にわたる。そのため、魅力的なゴルフコース設計、施設間の連携した運営、機械等を導入した効率的な植栽管理、スタッフの効果的な配置など、施設利用者が享受するサービスの向上が期待される。

⑤ 事業運営の安定性確保

従来方式では、公共が事業主体として事業全体の主導権を持つことができる反面、全ての事業リスクを負わなければならないが、官民連携手法を導入する場合は、民間事業者がコントロールできるリスクは可能な限り委ねるという考え方にに基づき、適切な官民のリスク分担を行う。

本事業では、Park-PFI 方式及び指定管理者制度を採用し、自由提案施設以外の施設については、本市が供用開始後の施設所有に伴うリスクを担うことで税負担の軽減等を図る一方、PG 場における利用料金制の導入により需要変動リスクは民間事業者も担うことを想定している。このような適切なリスク分担により、長期的な視点で事業運営の安定化を図る仕組みの構築が可能となる。

(3) 総合評価

都市公園「千年希望の丘」における官民連携手法(Park-PFI)導入について、民間企業の事業参画関心や財政支出抑制効果等の検証から総合的に判断すると、事業の実現可能性を有すると評価できる。

ただし、事業実現の前提となる民間事業者の参画については、まだ具体的な官民リスク分担（収益減時の費用負担等）が未確定のため、あくまで「興味」段階のものであり、具体的な事業スキームを検討した上で参画意向を得ることが必要となる。

また、立地条件による集客性・採算性への懸念が示されており、さらに事業規模拡大による市の財源確保等、多くの課題があることも明らかとなった。

なお、本事業は、集団移転元地の利活用方法としての Park-PFI 制度の導入検討、また複数公園のバンドリング管理の検討という観点から、先導的な官民連携事業の検討案件の形成に繋げることができた。

表 10-5 総合評価

視点	評価結果概要
財政 (定量的評価)	・事業収支試算の結果、VFM=16.68%であり、官民連携手法導入による市財政支出抑制が期待できる。(主に社総交の活用による効果)
効率性 (定性的評価)	・一括発注による民間経営ノウハウの活用、工期の短縮、性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化、利用者サービスの向上、事業運営の安定性確保等の効果が期待できる
民間参入意欲 (定性的評価)	・複数の事業者が興味を示したが、具体的な官民リスク分担（収益減時の費用負担等）が未確定のため、あくまで「興味がある」段階であり、民間事業者の参画を得られる事業スキームの検討が必要となる。
法制度	<p>《都市公園法関連》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者制度を可能とする旨と業務範囲を条例で定める必要がある ・公募対象公園施設の内容により、設置許可対象施設を条例で追加する必要がある ・都市公園内の使用料の徴収にあたっては、減免の是非を検討する必要がある <p>《地方自治法関連》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる公の施設の設置管理条例の制定（公募前が望ましい）とともに、指定管理者の指定における議決が必要となる ・設置管理条例の制定においては、利用料金（上限）も定めるが、指定管理者の指定後に、事業者提案に基づく料金変更を要する場合は、条例改正が必要となる

10-2. 課題整理

事業実現に向けては、法制度上の留意点や各種課題があるため、解決策の検討が必要となる。

10-2-1 民間事業者の事業参画

事業実現には民間事業者の事業参画が不可欠であり、民間事業者が参画可能となる事業スキームの作成可否が課題となる。

10-2-2 立地条件による集客性及び採算性の懸念

立地的な集客性の不安があるため、集客を見込める民間収益施設を誘致し、事業採算性が担保されるかが課題となる。

10-2-3 需要変動リスクへの対応

PG場の需要変動リスクも想定されることから、維持管理・運営に係るサービス購入料（委託料）について、官民それぞれが受容できるリスク分担（費用負担割合や定期的な指定管理料の見直し等）の設定が課題となる。

10-2-4 事業財源の確保

官民連携手法による財政支出抑制効果が確認されたが、事業規模拡大に伴う事業費増大もあり、財源問題の解消には至らないことから、事業財源確保が課題となる。

10-2-5 事業実施の意思決定

新型コロナウイルス対策や自然災害対策等、他事業との調整等も必要となる。

10-2-6 事業準備

(1) 事業用地の取得

事業予定地内に未取得の民有地があるため、用地買収が必要となる。

(2) 都市公園条例の改正

Park-PFI及び指定管理者制度導入を可能とするための、条例改正が必要となる。

(3) その他

周辺自治体事業との調整、民間事業者のマッチング機会の創出、事業期間の精査 等

11. 今後のスケジュール検討

今後のスケジュールを下図に示す。

	今年度		準備・公募期間				事業期間								
	4-9	10-3	1年目		2年目		1年目		2年目		3年目		...	20年目	
			4-9	10-3	4-9	10-3	4-9	10-3	4-9	10-3	4-9	10-3		4-9	10-3
P-PFI事業敷地			市による用地取得等				設計・建設		維持管理・運営						
千年度希望の丘	市による維持管理・運営						維持管理・運営								
民営導入に係る対応	本調査		公募資料作成 失効改正	事業者公募・選定		基本協定等締結									

図 11-1 今後のスケジュール