

烏城公園石山地区整備及び管理運営事業

特定事業の選定

令和8年4月23日

岡山市

目次

第1	事業概要	1
1	事業内容.....	1
2	事業目的.....	1
3	事業の内容.....	2
第2	市自らが本事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価.....	5
1	評価方法.....	5
2	市の財政負担見込額による定量的評価.....	5
3	PFI 事業として実施することの定性的評価	6
4	総合評価.....	6

第1 事業概要

1 事業内容

(1) 事業名称

烏城公園石山地区整備及び管理運営事業

(2) 公共施設の種類等

1) 名称

烏城公園

旭川烏城公園緑地

2) 種類

都市公園法に基づく都市公園

3) 公共施設の管理者の名称

岡山市長 大森雅夫

2 事業目的

烏城公園石山地区（以下「本公園」という。）は、都心の東西軸と南北軸の結節点に位置しており、「歴史を感じる憩いの広場」をコンセプトとして、都心の貴重な資産として利活用することで、旧城下町エリアひいてはまちなか全体の回遊性向上と、来訪者を迎える玄関口としての拠点形成を図ることとしている。

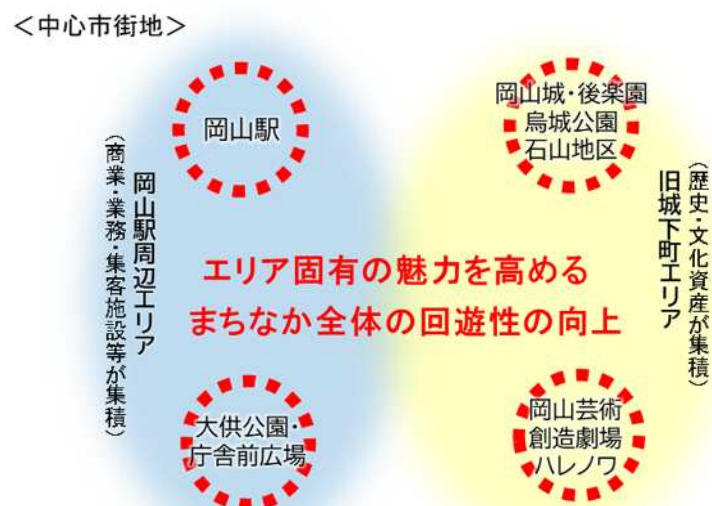


図 本事業のまちなかにおける位置づけ

3 事業の内容

(1) 本公園の概要

表 本公園の概要

対象	烏城公園石山地区（烏城公園及び旭川烏城公園緑地の一部）
所在地	岡山市北区丸の内二丁目、石関町地内
公園種別	都市公園（歴史公園・緑地）
敷地面積	北エリア 6,176.5 m ² 中エリア 5,252.7 m ² 東エリア 2,699.4 m ² 本事業対象面積 計 14,128.6 m ² ※CAD 上での測定面積であり、地籍面積と異なる場合がある。

(2) 事業方式

本事業は、都市公園法に基づく Park-PFI、PFI 法に基づく PFI（BT 方式）及び地方自治法に基づく指定管理者制度を活用して実施するものとする。各方式の概要は以下に示すとおりとし、本事業は、Park-PFI 事業者、PFI（BT 方式）事業者、指定管理者を一括して募集・選定するものである。

市は、多目的公共施設を含む本公園を公の施設とし、指定管理者制度（利用料金制）を導入して運営を行う。

(ア) 本公園において、民間事業者が Park-PFI の公募対象公園施設を設置し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の Park-PFI の特定公園施設の整備等を一体的に行うものとする。

(イ) 中エリアの多目的公共施設と公募対象公園施設が同一建物内に一体化した施設（以下「中エリア合築施設」という。）の整備は、PFI（BT（Build、Transfer）方式）により、多目的公共施設及び公募対象公園施設の躯体等の設計及び建設を行い、Park-PFI として公募対象公園施設の内装等の設計及び建設を行うものとする。

(ウ) 市が整備した公園施設、PFI 法に基づき整備した公園施設（以下「PFI 対象施設」という。）及び Park-PFI の特定公園施設は指定管理者制度により指定管理業務（管理運営）を行うものとする。

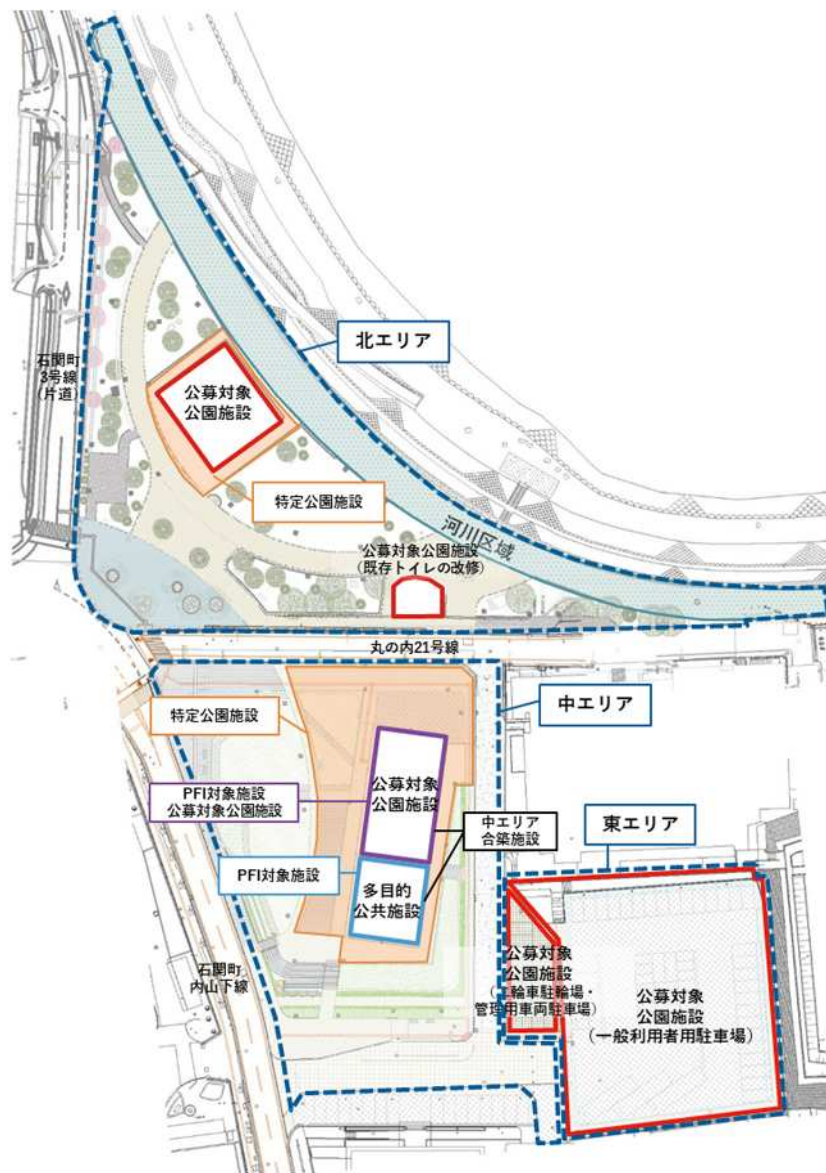


図 各エリアと事業方式

(3) 事業期間

(ア) 設計期間 : 1年

(イ) 建設・工事監理期間 : 1年

(4) 業務内容

1) 統括管理業務

2) PFI 事業

(ア) PFI 対象施設の設計・整備業務

3) Park-PFI 事業

(ア) 特定公園施設の設計・整備業務

(イ) 公募対象公園施設の設計・整備業務

(ウ) 公募対象公園施設の管理運営業務

(エ) 利便増進施設の設計・整備業務及び管理運営業務（任意）

4) 指定管理事業

(ア) 維持管理業務

(イ) 運営業務

第2 市自らが本事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

1 評価方法

PFI 事業として実施することにより、市の財政負担の縮減を期待できること及び公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の手順により客観的評価を行った。

- (ア) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (イ) PFI 事業として実施することの定性的評価
- (ウ) 上記による総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 市の財政負担見込額算定の前提条件

市自らが本事業を実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担見込額の算定にあたり、設定した主な前提条件は次のとおりである。維持管理及び運営費用については、本事業では指定管理者制度を活用することから、財政負担見込額として算出していない。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 市の財政負担見込額算定の前提条件

項目	市自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費 ・工事監理費 ・建築工事費 ・確認申請料 ・完了検査 ・省エネ確認申請料 ・備品購入費 ・起債金利 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費 ・工事監理費 ・建築工事費 ・確認申請料 ・完了検査 ・省エネ確認申請料 ・備品購入費 ・起債金利
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・設計整備期間 : 2年 ・割引率 : 1.7% ・物価上昇率 : 考慮しない 	
資金調達に関する事項	起債 <ul style="list-style-type: none"> ・償却期間 30年 ・据置期間 5年 ・調達金利 3.1% ・一般財源 	起債 <ul style="list-style-type: none"> ・市自ら実施する場合と同一
設計、建設、工事監理等に関する費用	同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べて、PFI 事業者による創意工夫の発揮により、一定割合のコスト縮減が見込まれるものとして設定

(2) 財政負担見込額の比較

上記(1)の前提条件に基づいて、市自らが実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。

表 財政負担見込額の比較

項目	市自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合	縮減値
財政負担見込額 (現在価値)	非公表	非公表	非公表
指数	100.00%	94.24%	5.76%

※財政負担見込み額（現在価値）は、募集等において正当な競争が阻害されるおそれがあることから非公表とする。

3 PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合、市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 効率的・効果的な公共サービスの提供

設計、工事、管理運営を一括で性能発注することから、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ効果的なPFI対象施設の整備が期待できる。

4 総合評価

本事業は、PFI事業として実施することにより、市自らが実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について、5.76%の縮減を期待することができるとともに、効率的かつ効果的なPFI対象施設の整備が期待することができる。

したがって、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法第7条の規定に基づき、特定事業として選定する。