

「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11年法律第117号)
(以下「PFI法」という。)第7条の規定に基づき、大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表します。

2023(令和5)年9月14日

大阪府知事 吉村 洋文

大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業

特定事業の選定

令和5年9月14日

大阪府

目 次

第 1	事業概要.....	1
1.	事業名称.....	1
2.	対象となる事業の概要.....	1
3.	事業目的.....	1
4.	事業方式.....	1
5.	事業期間.....	2
6.	事業範囲.....	3
7.	事業者の収入.....	3
第 2	府が自ら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.	概要.....	5
2.	コスト算出による定量的評価.....	5
3.	リスク調整（府のリスク軽減に係る評価）.....	6
4.	PFI 方式により実施することの定性的評価.....	6
5.	総合評価.....	7

第1 事業概要

1. 事業名称

大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業

2. 対象となる事業の概要

久宝寺緑地は、昭和 16 年に服部、大泉、鶴見の各緑地とともに大阪都市計画緑地として計画決定された大阪四大緑地の一つである。大阪府の東部地域に比較的少ないプール、野球場、陸上競技場、テニスコート等の運動施設を中心に、バーベキューの楽しめる「ファミリー広場」、児童遊戯場などのレクリエーション施設を備え、年間約 200 万人の利用者に親しまれている。

本事業は、事業を実施する民間事業者（以下「受注者」という。）が久宝寺緑地プールの再整備（既存施設の解体・撤去及び改修を含む）を行うとともに、久宝寺緑地プールを含めた公園全体を一体的に維持管理・運営管理するものである。

また、受注者又はその構成企業は、公園全体の活性化や利用増進を図ること等を目的とし、自らの提案に基づき、新たな公園施設（民間施設）を設置（以下「魅力向上事業」という。）するものとする。

3. 事業目的

平成 30 年 3 月に大阪府（以下「府」という。）が策定した「大阪府営公園マスタープラン」では、民間活力の積極的導入により、府営公園が地域に貢献し、都市の活力を生み出すような公園となるよう取り組むことを方針の一つとしている。

一方、昭和 46 年 10 月の開設から約 50 年が経過した久宝寺緑地プールは、プール躯体、ろ過装置、管理棟などの老朽化の進行が顕著であり、特に令和 2 年度のプール開設の際には、ろ過ポンプの停止や配水管からの大量漏水が突然発生し、急遽プールの営業を休止したことから、プール全体を早期にリニューアルする必要性が生じている。

本事業は、久宝寺緑地プールの再整備に併せて久宝寺緑地プールを含めた公園全体を一体的に維持管理・運営管理することにより、民間事業者の技術力やノウハウを最大限活用し、より高い公共サービスの提供と管理運営の効率化を図ることを目的とする。また、併せて、公園全体の魅力向上を目的とした魅力向上事業等を実施することにより、久宝寺緑地プール周辺を核としたにぎわいづくりを期待して実施するものである。

4. 事業方式

本事業のうち、久宝寺緑地プールの再整備に関する設計・建設業務（以下「設計・建設業務」という。）及び久宝寺緑地プールを含む公園全体の管理及び運営に関する業務は、PFI 法に基づく民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下「特定事業」という。）の対象とする。なお、久宝寺緑地プールを含む公園全体の管理及び運営に関する業務は、地方自治法（昭和 22 年 法律第 67 号）第 244 条の 2 に基づく指定管理者制度により行うものとする。（以下「久宝寺緑地プールを含む公園全体の管理及び運営に関する業務」を「公園管理業務」という。）

また、魅力向上事業は、特定事業の対象外（附帯事業）とし、府が受注者又はその構成企業に対し、都市公園法（昭和 31 年 法律第 79 号）に基づく設置管理許可等を行った

上で、受注者又はその構成企業が実施する。

【特定事業】 PFI 事業

PFI 事業は、受注者が設計・建設業務を行った後、府が完了確認を行い、府に所有権を移転した上で、管理運営業務を行う「BTO (Build Transfer Operate) 方式」により実施する。

【附帯事業】 魅力向上事業

魅力向上事業は、受注者又はその構成企業が都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）及び大阪府都市公園条例で認められた範囲で、公園の魅力向上や利用者サービスの向上のために、特定事業と分離した独立採算事業として、公園内において自らの責任において実施する。

なお、商品やサービスの提供により直接収益を得る場合は、特定事業と分離した独立採算事業として実施するものとし、府への収益還元を求める。

5. 事業期間

(1) PFI 事業

区分	期間
新久宝寺緑地プールの設計・建設期間	事業契約締結日（※1）～令和 10 年 6 月 30 日
新久宝寺緑地プールの供用開始日	令和 10 年 7 月 1 日（※2）
公園全体の管理運営期間	令和 7 年 4 月 1 日～令和 27 年 3 月 31 日（※3）

※1 大阪府議会における事業契約締結に係る議案の承認日（令和 6 年 10 月）を予定。

※2 要求水準書に示す利用日を基本に、府と受注者との調整の上で決定する。

※3 新久宝寺緑地プールの設計・建設期間に限り、1 シーズンまでのプール閉鎖を認める。

(2) 魅力向上事業

区分	期間
設計・建設期間	事業契約締結日（※1）～令和 12 年 3 月 31 日
供用開始日	令和 12 年 4 月 1 日
魅力向上事業の運営期間	令和 12 年 4 月 1 日～令和 27 年 3 月 31 日（※2）

※1 大阪府議会における事業契約締結に係る議案の承認日（令和 6 年 10 月）を予定。

※2 魅力向上施設の撤去・処分の期間を含む。

6. 事業範囲

(1) 設計・建設業務

1) 設計業務

- ①各種調査業務（敷地測量、地盤調査に係る調査、その他調査）
- ②基本設計業務
- ③実施設計業務
- ④各種申請業務

2) 工事監理業務

3) 建設業務

- ①建設工事
- ②建設工事に伴う各種申請等の業務
- ③什器備品の調達・設置業務
- ④解体・撤去工事業務

(2) 公園管理業務

1) 総括管理業務

2) 運営管理業務

3) 維持管理業務

(3) 魅力向上事業

- 1) 新たな公園施設（民間施設）の設置・運営
- 2) ソフト事業（イベント・体験プログラム等）

7. 事業者の収入

(1) 府が支払う契約金額

1) 設計・建設業務に係る対価

設計・建設業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金及び割賦方式により府が受注者に支払う。

このうち、一時支払金は、受注者が事業年度毎に出来高検査に合格した部分について請求書を提出し、予算の範囲内で支払いを行うものとする。

割賦払金は、支払利息を割賦元金に乗じた金額を上乗せし、令和10年度から令和26年度にかけて平準化した上で、会計年度ごとに支払うものとする

なお、一時支払金部分は、社会資本整備総合交付金及び地方債の活用を予定している。

2) 公園管理業務に係る対価

公園管理業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、本事業の事業期間にわたり府が受注者に支払う。

(2) 利用者から得る収入

1) 公園施設の利用料金収入

受注者は、大阪府都市公園条例に定めた金額の範囲内において、公園施設の利用料金

を自ら定め、自らの収入とする。

2) 利用促進事業により得られる収入

受注者は、自らの提案により利用促進事業を実施し、収入を得ることができる。

3) 魅力向上事業により得られる収入

受注者又はその構成企業は、自らの提案により魅力向上事業を実施し、収入を得ることができる。

第2 府が自ら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. 概要

(1) 選定の基準

府は本事業にPFI方式を導入することによって、事業期間を通じた財政負担額の軽減を期待できること、又は府の財政負担額が同一の水準にある場合において、サービスの水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

(2) 定量的な評価

府の財政負担額の算定にあたっては、将来見込まれる財政負担の各年度額（想定される府の支出から収入を差し引いたもの）を算出のうえ、これを現在価値に換算して累計することで評価を行った。

(3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

2. コスト算出による定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、府が自ら実施する場合の府の財政負担見込額と、PFI方式により実施する場合の府の財政負担見込額との比較を行うにあたり、その前提条件を次の通り設定した。なお、これらの前提条件は、府が独自に設定したものであり、実際の応募事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものではない。

項目	府が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 設計・建設費 (設計費、建設費、工事監理費) ② 運営管理費 ③ 地方債支払利息	① 設計・建設業務に係る対価 ② 運営管理業務に係る対価 ③ 地方債支払利息 ④ アドバイザー費用
共通の条件	① 事業期間 : 2025年4月から2045年3月末(20年間) ② 事業内容 : プールの再整備、公園全体の維持管理運営 ③ インフレ率 : 0% ④ 割引率 : 0.913%	
施設整備及び維持管理に関する費用	類似事業における経費実績等に基づき設定。	類似事業における経費実績等を勘案しつつ、一括発注、性能発注により、民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して設定。
資金調達の内訳	① 国費(交付金) ② 地方債 ③ 一般財源	① 国費(交付金) ② 地方債 ③ 一般財源 ④ 民間資金

(2) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、府が自ら実施した場合の府の財政負担見込額と PFI 方式により実施する場合の府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。この結果、本事業を府が自ら実施する場合に比べ、PFI 方式により実施する場合は、事業期間中の府の財政負担額が約 0.9%程度削減されるものと見込まれる。

3. リスク調整(府のリスク軽減に係る評価)

本事業においては、PFI 方式により実施する場合には、府と事業者間で適正なリスク分担を行うことにより、府のリスク軽減が図られることが期待できる。

具体的には、設計・建設、運営管理の各業務実施に係るリスク、再整備を行うプールの性能や品質に関するリスク等について、事業者側に移転することができる。

これらのリスク軽減については、客観的な根拠に基づく定量化が困難なため、上記の定量的評価の積算には含めないが、相応の効果が見込まれるものと判断される。

4. PFI 方式により実施することの定性的評価

本事業を PFI 方式により実施した場合、定量的な効果である府の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 民間ノウハウを発揮した公園やプールのサービス向上

- 性能規定に基づく運営管理を考慮した施設整備が可能となり、民間事業者の効率的な運営管理や市民サービスの向上が期待できる。
- 長期の契約において民間事業者の経営ノウハウの発揮が期待できる。
- 民間事業者のノウハウを生かしたサービス水準の高いプールの設計・建設・運営管理等が期待される。

(2) 金融機関のモニタリング等による事業の安定性の確保

- PFI 方式により実施した場合、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達が基本となり、金融機関の監視により事業の安定性の確保が可能となる。
- 受注者は本事業を実施するための特別目的会社（SPC）を設立して事業を行うこととなり、構成企業の事業破綻（デフォルトリスク）を回避し、事業の継続性が担保される。

(3) 財政支出の平準化

- PFI 方式により実施した場合、国費や地方債を充当する部分以外の資金調達については民間資金を活用することにより、プールの設計・建設費の割賦払いによる財政負担の平準化を図ることができる。

(4) 魅力向上事業との一体的な実施による相乗効果や賑わいの創出

○民間ノウハウを活用した、長期にわたる包括的な運営管理が可能となり、公園全体での魅力的なイベント実施等による集客向上、にぎわい創出が見込まれる。

5. 総合評価

本事業を PFI 方式で実施することにより、府が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において府の財政負担額の軽減が見込まれる。また、事業に係るリスクについても、PFI 方式によることで府のリスク軽減が期待できる。

さらに定性的な効果として、民間ノウハウを発揮した公園やプールのサービス向上、金融機関のモニタリング等による事業の安定性の確保、財政支出の平準化、魅力向上事業との一体的な実施による相乗効果や賑わいの創出が期待できる。

以上により、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、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。