

富士見公園再編整備事業
特定事業の選定について

川崎市（以下「本市」という。）は、令和3年11月15日に、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5条第3項の規定により、富士見公園再編整備事業に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、富士見公園再編整備事業のうち、PFI事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和4年1月20日

川崎市長 福田 紀彦

第1 事業の概要

1 事業名称

富士見公園再編整備事業（以下、「本事業」という。）

2 事業の対象となる公共施設等の種類

都市公園

3 公共施設等の立地条件及び規模

1 事業予定地：川崎市川崎区富士見1丁目、2丁目地内

2 公園面積：都市計画決定面積（約17ha）
うち、本事業区域面積（約11.8ha）

4 本事業の目的

富士見公園は、昭和11年に都市計画決定し、昭和15年に供用開始された本市で最初に誕生した都市公園であり、野球場、テニスコート等の運動施設や、駐車場や遊具、広場の整備等を行い、古くから市民の憩いの場やスポーツ・文化・レクリエーション活動の拠点として親しまれてきた。

一方、富士見公園は公園本来の緑地や広場が少なく、施設の老朽化などの課題もあり、都心における総合公園としての機能回復やスポーツ・文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化が求められている。

これらの課題を解決するため、本市では、令和2年2月に富士見公園を含む周辺地区を対象に「富士見周辺地区整備推進計画」（以下、「推進計画」という。）を策定し、課題解決に向けた整備を推進してきた。そして、富士見公園の再編整備に向けた基本的な考え方や、具体的な整備内容、整備の進め方等について明らかにすることを目的として、「富士見公園再編整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を令和4年1月に策定し、公表したところである。

本事業は、基本計画に示す富士見公園の将来像「緑・活気・憩い・ふれあいのある都心のオアシス・富士見公園」の実現のため、富士見公園の再編整備を、管理運営を含めた一体の事業として実施するものであり、民間活用（川崎版 PPP）推進方針（令和2年）やパークマネジメント推進方針（令和3年）に基づき、民間活力を導入することで、民間事業者等が持つ柔軟な発想や専門的なノウハウを活かした再編整備を進めるものである。

5 事業方式

(1) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用する「PFI（BT0方式）」を導入して富士見公園再編整備を行うとともに、都市公園法に基づき、民間事業者が富士見公園の賑わいと活力・魅力の向上を図るため民間収益施設（以下、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、公募対象公園施設との一体的な整備により魅力向上が期待される公園施設（以下、特定公園施設）の整備等を一体的に行う「公募設置管理制度（以下、Park-PFI）」を併用して実施するものとする。

なお、PFI事業は、事業者が富士見公園の再編整備に係る設計業務及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転するとともに、事業契約書に定める事業期間中、指定管理者として富士見

公園の維持管理・運營業務を行うものとする。

一方、Park-PFI 事業は、Park-PFI 事業者が公募対象公園施設の設置・管理運営を行うとともに、特定公園施設の整備を行うものとする。特定公園施設は、本市に無償譲渡するものとし、譲渡後の特定公園施設は、PFI 事業の対象として、事業者が維持管理・運営を実施するものとする。

(2) 指定管理制度の導入

本事業の維持管理・運営については、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規程により、PFI 事業者を指定管理者として指定し、実施する予定である。

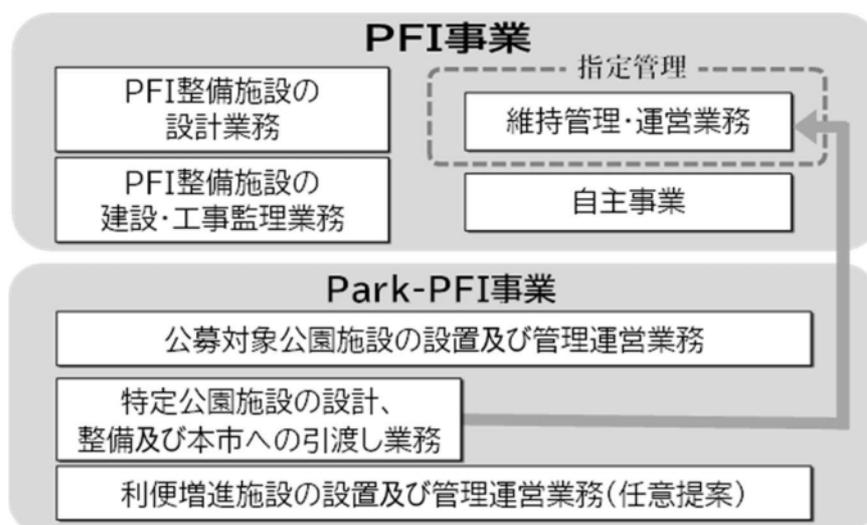


図 本事業の事業スキーム

6 事業内容

(1) 本事業の対象区域

本事業の対象とする区域は、富士見公園のうち約 11.8ha の区域（以下、「本事業区域」という。）とする。

(2) 整備対象施設

本事業での整備対象施設は、本事業区域内の施設とし、以下に掲げる（ア）及び（イ）で構成する。

ア PFI 事業による整備対象施設

本事業のうち PFI 事業で整備する施設（以下、「PFI 整備施設」という。）は、以下のとおりとする。

【 前期 】

< 一期工事部分 >

- ・ 便益施設（立体駐車場等）

< 二期工事部分 >

- ・ 運動施設（テニスコート、相撲場等）
- ・ 管理施設（クラブハウス等）
- ・ 便益施設（北側駐車場、自転車駐輪場等）

- ・ 植栽、休養施設等

<三期工事部分>

- ・ 園路広場（エントランス広場、プロムナード、東側広場、芝生広場、インクルーシブな遊びの広場、農と自然を体感する広場等）
- ・ 運動施設（富士見球場、川崎富士見球技場等）
- ・ 管理施設（パークセンター等）
- ・ 植栽、休養・便益施設等

【 後期 】

<四期工事部分>

- ・ 現公園管理事務所解体及び跡地整備

<五期工事部分>

- ・ 園路広場（多目的広場等）
- ・ 植栽、休養・便益施設等

また、事業者は、本事業の目的に即し、富士見公園の都市公園としての役割を充足する機能等を有する公園施設を「独自提案施設」として、PFI 事業の予定価格の範囲内で提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。

独自提案施設は、PFI 整備施設となるため、本要求水準書に従い、PFI 事業により事業者が整備したのち、本市に引渡しを行い、維持管理・運營業務の対象となるものであり、無料施設として運営することを前提とする。

イ Park-PFI 事業による整備対象施設

本事業のうち Park-PFI 事業で整備する施設は、以下のとおりとする。

- ・ 公募対象公園施設及び利便増進施設として Park-PFI 事業者が提案する施設
- ・ 特定公園施設として Park-PFI 事業者が提案する施設（※）

※特定公園施設は、Park-PFI 事業により Park-PFI 事業者が整備したのち、本市に無償譲渡し、PFI 事業（維持管理・運營業務）として事業者が維持管理・運営を行う。

なお、本市では、公募対象公園施設としてテニスコートの周辺及び芝生広場内にそれぞれカフェ・レストラン等の飲食施設を設置すること、並びに特定公園施設として芝生広場内又は近接してアメニティ施設を設置することを必須条件とするが、それに加え、Park-PFI 事業者の創意工夫により、公募対象公園施設、特定公園施設に係る「追加提案施設」を提案することができるものとする。

(3) 本事業の対象範囲

ア PFI 事業

本事業のうち PFI 事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(7) 統括管理業務

- ・ 統括マネジメント業務
- ・ 総務・経理業務

- ・ 事業評価業務
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (イ) **設計業務**
- ・ 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
 - ・ 設計業務
 - ・ 各種申請等業務
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (ウ) **建設・工事監理業務**
- ・ 建設業務
 - ・ 撤去・解体業務
 - ・ 移設業務
 - ・ 什器・備品等の調達及び設置業務
 - ・ 工事監理業務
 - ・ 各種申請等業務
 - ・ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査等を含む）
 - ・ 公園利用者への安全対策業務
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (エ) **維持管理・運営業務**
- ① 維持管理業務
- ・ 施設・設備の保守管理業務
 - ・ 備品等の保守管理業務
 - ・ 清掃等業務
 - ・ 警備保安業務
 - ・ 芝生・植栽管理業務
 - ・ 修繕業務
- ② 運営業務
- ・ 公園全体に係る日常運営業務
 - ・ 各施設の運営業務
 - ・ 広報業務
- ③ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (オ) **自主事業（ソフト事業）**
- ・ 必須提案事業
 - ・ 任意提案事業

イ Park-PFI 事業

本事業のうち Park-PFI 事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

- ・ 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- ・ 特定公園施設の設計、整備及び本市への引渡し業務
- ・ 利便増進施設の設置及び管理業務（※任意提案）
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約等締結日（PFI 事業に係る事業契約の締結日、公募設置等計画の認定・実施協定の締結日）より令和 25 年 3 月 31 日までとする。

(5) 民間事業者の収入等

ア PFI 事業

(7) サービスの対価

本市は、PFI 整備施設の設計業務及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、事業契約書にあらかじめ定める額を、本市への引渡しごとに、事業者に対し交付金（社会資本整備総合交付金）や地方債によって一時に支払う。

(イ) 利用料収入

統括管理業務及び維持管理・運営業務は、事業者が利用料収入により実施するものとし、本市は当該業務に係るサービスの対価（指定管理料）を支払わないものとする。

なお、本市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として收受させることができる「利用料金制度」を導入する。

事業者は、指定管理対象施設において、川崎市都市公園条例で定める額の範囲内で、事業者が本市の承認を受けて定める額の利用料を徴収し、これにより、当該業務を実施するものとする。

(ウ) 自主事業による収入

事業者は、本事業区域において、その維持管理・運営に支障のない範囲で、本施設を有効活用した自主事業（必須提案事業）を実施するものとし、また、自主事業（任意提案事業）を実施することができるものとする。

いずれの自主事業も、事業者の独立採算事業とし、その売上は、事業者の収入とすることができる。

なお、自主事業は、本施設を活用したソフト事業に限るものとし、自主事業のために新たな施設整備を行うことは認めないものとする。

(E) 指定管理納付金等

事業者は、利用料収入のうち、入札説明書等で本市が定めた金額を、納付金として、毎年度、本市に対して納めるものとする。

また、事業者は、指定管理納付金の納付とは別に、本施設の指定管理による収入（自主事業によるものは除く）の一部を本市に還元（以下、「追加還元」という。）するものとする。この追加還元は、各事業年度の利用料収入（実績）が、提案時の利用料収入の計画を上回った場合、その差額の一部を還元（現金による追加納付、又は同等規模の施設改修や地域向けイベント等による地元還元への活用を想定。）するものとするが、具体的な還元方法や還元額は、事業者の提案によるものとする。

イ Park-PFI 事業

(7) Park-PFI 事業による収入

公募対象公園施設及び利便増進施設に係る売上等は、Park-PFI 事業者の収入とする。

(4) 設置管理許可使用料等

Park-PFI 事業者は、Park-PFI 事業の実施にあたり、必要となる設置管理許可使用料等（以下、「使用料等」という。）を、本市に対し支払うものとする。

使用料等の詳細は、公募設置等指針にて示す。

(6) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業期間及び各施設の整備期間の想定、維持管理・運営期間を以下に示す。

表1 事業スケジュールの概要（予定）

基本協定の締結	令和4年10月中旬
仮事業契約の締結	令和4年10月下旬
事業契約等の締結	令和4年12月 ※事業契約の締結（PFI 事業） ※公募設置等計画の認定・実施協定の締結（Park-PFI 事業）
事業期間	事業契約等締結日～令和25年3月31日
公募設置等計画の認定有効期間	令和5年4月1日～令和25年3月31日
設計・建設期間	事業契約等締結日～令和9年3月15日
供用準備期間	各施設の引渡し日～各施設供用開始日前日
維持管理・運営期間	各施設供用開始日～令和25年3月31日

(7) 事業期間終了時の措置

民間事業者は、事業期間終了時に本事業区域から速やかに退去するものとする。

PFI 事業（維持管理・運営業務）の対象区域及び施設について、事業者は、事業期間終了後に本市が継続的に維持管理・運営を行うことができるように、事業期間終了日の約2年前から、維持管

理・運営に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業期間終了以外の事由による事業終了時の対応は、事業契約書において示す。）。

また、Park-PFI 事業に関する事業期間終了時の措置についての詳細は、公募設置等指針を参照すること。

第2 事業の評価

本市では、富士見公園再編整備事業のうち、PFI 事業（以下、「本 PFI 事業」という。）を特定事業として選定する。

そこで、本 PFI 事業に関し、本市の財政負担見込額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 本市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 評価の方法

本 PFI 事業は、設計業務及び建設・工事監理業務を「サービス購入型」として、統括管理業務及び維持管理・運営業務を「独立採算型」として実施する、「ジョイント・ベンチャー型」事業である。

そこで、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」（平成 30 年 10 月改定、内閣府）に基づき、事業全体について、PSC と PFI 方式による LCC の比較によって VFM の評価を行うとともに、独立採算型で実施する業務については、その採算性の評価を行うことにより、PFI 方式により効率的かつ効果的に実施できるかどうかを評価することとする。

(2) 本市の財政負担見込額算定の前提条件

本 PFI 事業を、本市が自ら実施する場合及び PFI 方式により実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は表 2 のとおりである。また、独立採算型業務についての採算性を評価するに当たり、設定した前提条件は表 3 のとおりである。

なお、これらの前提条件は本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 2 財政負担見込額算定の前提条件

	本市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
財政負担の 主な内訳	① 施設整備費用（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去・移設工事費、工事監理費 等） ② 維持管理・運営費用 ③ 地方債の償還に要する費用 ④ 以下の収入を反映 ・公園施設（テニスコート等）の利用者からの使用料 ・公園施設（北側エリア駐車場）の管理許可使用料 ・指定管理者（南側エリア）からの指定管理納付金	① サービスの対価（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去・移設工事費、工事監理費 等） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 地方債の償還に要する費用 ⑤ 以下の収入を反映 ・事業者からの指定管理納付金（北側エリア・南側エリア） ・事業者からの税収（市税）

	本市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
共通事項	① 事業期間：約 20 年 3 箇月 ・ 設計、前期建設期間：約 1 年 9 箇月 （一期工事、二期工事、三期工事） ・ 後期建設期間：約 1 年 11 箇月 （四期工事、五期工事） ・ 維持管理・運営期間（供用準備期間を含む）：約 19 年 3 箇月 （各工事部分ごとに、引渡し日より順次、供用準備を開始） ② 割引率：1.5% ③ インフレ率：考慮しない	
資金調達に関する事項	① 国庫補助金（社会資本整備総合交付金事業） ② 地方債 ・ 償還期間 30 年（据置なし） ・ 元金均等償還（年 2 回） ・ 調達金利は、近年の借入実績をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ③ 一般財源	① 国庫補助金（社会資本整備総合交付金事業） ② 地方債 ・ 本市が自ら実施する場合と同一条件 ③ 一般財源
利用料等の収入	本市が自ら実施する場合、PFI方式により実施する場合ともに利用者数及び料金収入は同額を想定	
設計、建設及び工事監理に関する費用	想定する施設計画に基づき、本市の同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理・運営に関する費用	富士見公園の現状の維持管理・運営に係る経費、及び本市の同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

※ 本試算では、自主事業による収入及び費用は加味していない。

表 3 独立採算型業務としての採算性評価の前提条件

	PFI 方式により実施する場合
収入	・ 指定管理区域内の対象施設の運営から得られる収入
支出	・ 指定管理区域内の維持管理費及び運営費（光熱水費を含む） ・ 統括管理業務費 ・ 本事業を実施する株式会社の設立・運営費 ・ 指定管理納付金
資金調達に関する事項	・ 自己資金
共通事項	・ 維持管理・運営期間（供用準備期間を含む）：約 19 年 3 箇月 （各工事部分ごとに、引渡し日より順次、供用準備を開始） ・ 割引率：1.5% ・ インフレ率：考慮しない
独立採算型業務の採算性評価の視点	・ 統括管理業務、維持管理・運営業務に係る収支

※ 本試算では、自主事業による収入及び費用は加味していない。

(3) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、本市が自ら実施する場合及び PFI 方式により実施する場合の本市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、現在価値換算額により比較すると表 4 のとおりとなり、PFI 方式により実施することにより、308 百万円（7.0%）の財政負担額の削減が見込まれる。

表 4 財政負担見込額の比較

	本市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	4,386 百万円	4,078 百万円
指数	100.0	93.0

また、本 PFI 事業のうち、独立採算型業務として実施する業務に関しては、当該業務の収支を分析した結果、独立採算型業務として実施し、かつ、本市の設定する指定管理納付金を支払うことが可能であることが確認された。

2 PFI 方式により実施することの定性的評価

(1) 一括発注による効率的な事業の実施、サービス水準の向上

本 PFI 事業の設計、建設、維持管理・運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力、企画力、マネジメント力等が最大限に発揮される。

具体的には、供用開始後の維持管理・運営方針に即した最適な配置計画や経済的な設計・施工等、効果的・効率的な業務の実施が可能となるとともに、一貫した事業コンセプトの下で各業務が実施されることで、環境面、運営面の双方から富士見公園の魅力、利便性、快適性の向上が期待できる。

(2) 長期の事業期間を通じた、良質なサービス水準の継続的な提供

本 PFI 事業の指定管理期間を、本 PFI 事業と一体的に実施する Park-PFI 事業とあわせた 20 年間とすることで、事業者の有するノウハウや専門性が長期的なスパンで活用される。また、統括管理業務において、セルフモニタリングや事業効果の測定が実施されることから、本事業の実施状況や、事業目標の達成状況を的確に把握することができる。

これにより、多様化する公園利用者のニーズやその変化に柔軟に対応し、事業期間を通じた公園全体の魅力向上、賑わい創出に資する良質なサービスの安定的かつ継続的な提供が期待できる。

また、植栽等に代表される公園施設について、経年変化を視野に入れた維持管理を行うことで、良質なサービス水準の提供も期待される。

(3) 性能発注及び自由提案の誘導による、事業効果の向上

本 PFI 事業の設計、建設、維持管理・運営の各業務を、要求水準書に基づく性能規定により発注するとともに、自由提案として、指定管理業務における富士見公園を活用した各種イベント及び取組等の自主事業、Park-PFI 事業における公募対象公園施設等を誘導することで、魅力的な施設整備のほか、質の高いサービスの提供や公園の新たな価値を創造する事業を通じた新たな公園利用者の

獲得など、民間事業者の創意工夫ある提案が期待できるとともに、富士見地区全体への賑わい創出や都市イメージの向上等の波及効果が期待できる。

(4) リスク分担の明確化による安定した事業実施

PFI 方式により実施する場合、施設整備のための設計、建設等におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

本市と事業者との間で、設計、建設・工事監理、維持管理・運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

3 総合評価

本 PFI 事業を PFI 方式により実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約 7.0%の削減（リスク調整額を除く。）が見込まれ、さらに、公共サービスの水準の向上及び事業の安定化も期待できる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、設計、建設・工事監理、維持管理・運営の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスクや間接的コストを勘案すると、さらなる VFM (Value For Money) の拡大が見込まれる。

さらに、本 PFI 事業を、Park-PFI 事業とあわせて実施することにより、設置管理許可使用料の収入や特定公園施設の譲渡により、さらなる財政負担の軽減が期待できる。

以上により、本 PFI 事業を PFI 方式により実施することが適当であると認められることから、PFI 法第 7 条の規定より特定事業として選定する。