

【第2章】 将来像の実現に向けた都市計画や条例の見直し

等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けて、市民サービスや利便性の向上、賑わい、新たな魅力・価値の創出を図るために、施設の充実が必要であることから、都市計画法に基づく用途地域などの変更や都市公園条例に基づく建蔽率の見直しが必要となります。今後、事業者公募における提案内容を踏まえ、具体的な手続きを進めていきます。なお、現時点において想定する変更内容は次のとおりです。

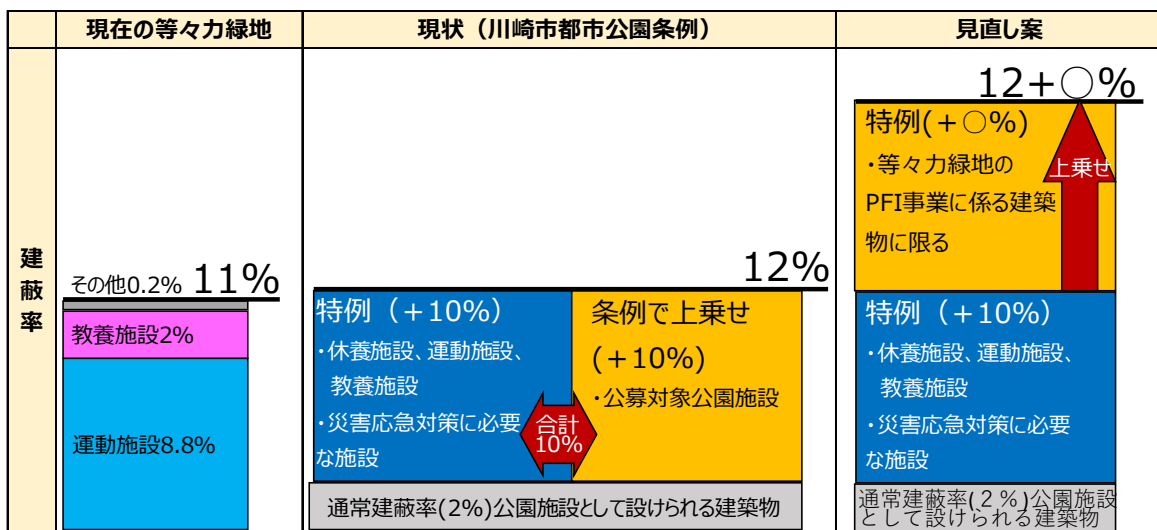
1 等々力緑地に関わる都市計画の取り扱い

都市計画緑地、用途地域等について、再編に合わせて必要な見直しを行うとともに、スポーツ拠点の実現に向け、特別用途地区や地区計画の指定に向けた検討を行います。なお、風致地区については、都市景観を維持する観点から指定を継続するものとします。

	現在	変更内容	見直しの視点
都市計画施設	緑地	公園	本市の総合公園として、自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供する公園として整備するために変更する
用途地域	第1種中高層住居専用地域	第2種住居地域	スポーツ拠点としての体育館、水泳場などの運動施設やこれまでの概念にとられない店舗・飲食店、教育研究施設、宿泊施設等の誘導を図るために変更する

2 都市公園条例に定める建蔽率の見直し

現在の等々力緑地の建蔽率は、条例に定める上限の12%に対して約11%となっており、等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けて、既存施設の改築や新たな公園機能の導入を図ることから、建蔽率を見直します。

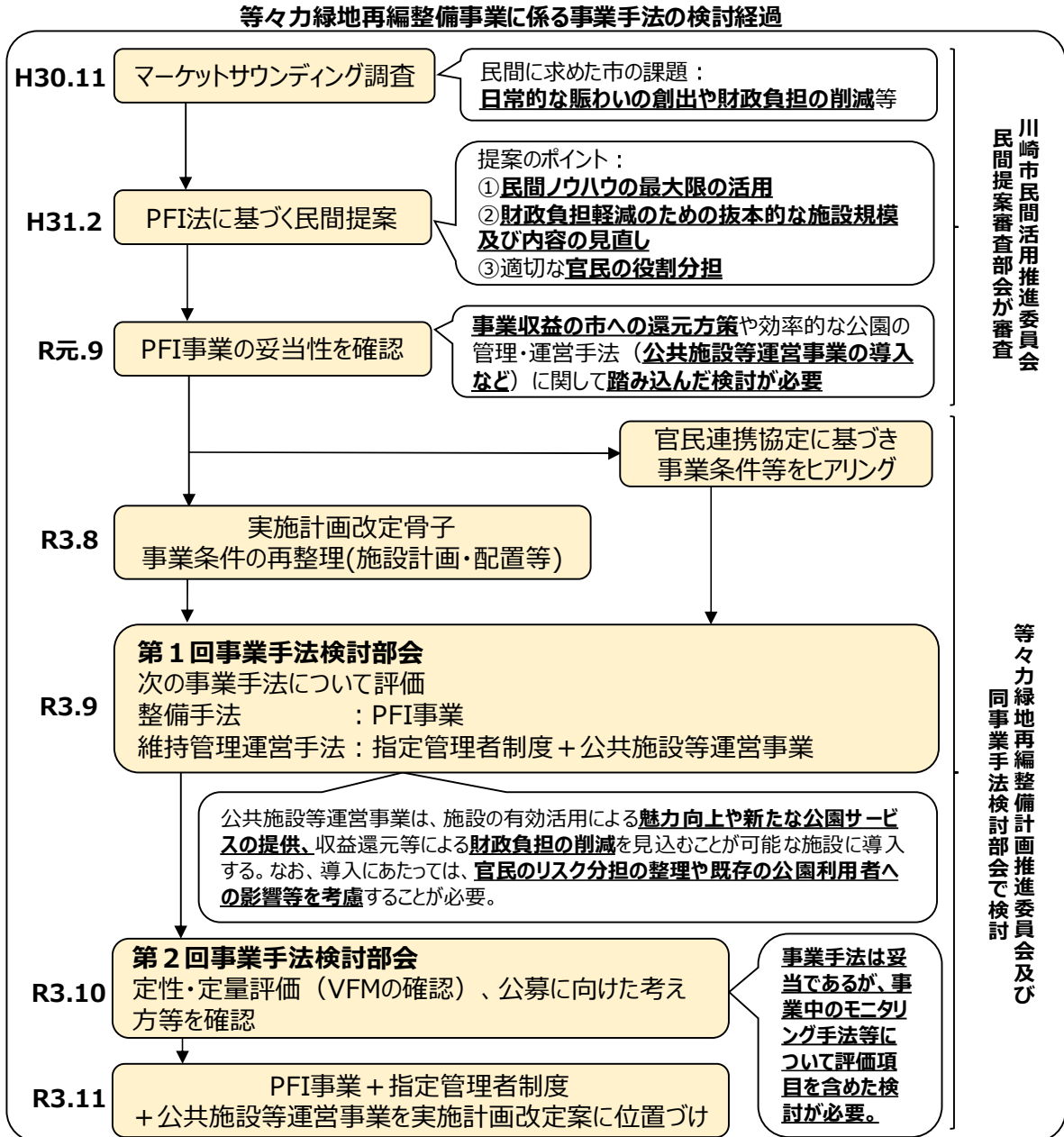


なお、具体的な建蔽率については、川崎市風致地区条例に定める建蔽率20%を参酌し、定めるものとします。

【第3章】持続可能な公園経営の実現

1 検討経過

持続可能な公園経営の実現に向けて、民間活用(川崎版 PPP)推進方針に基づき、次のとおり事業手法の検討を進めてきました。本事業については、民間提案審査部会の審査講評を踏まえた専門的な検討が必要になることから、等々力緑地再編整備計画推進委員会に「PPP」「法律」「会計」の学識経験者に臨時委員として参画していただきながら検討を進め、「PFI事業 + 指定管理者制度 + 公共施設等運営事業」(事業期間30年)による実施が最も効果が期待できることを確認しました。



2 利用料金の見直し、多様な財源の確保に向けた取組

利用料金については、近隣の自治体や類似施設との均衡に配慮し、施設の規模や機能に見合った設定を行います。

また、球技専用スタジアムや(新)とどろきアリーナ等については、施設の持つ価値を最大限活用し、ネーミングライツの導入などにより新たな財源としての活用を検討します。

さらに、等々力緑地及び緑地内の各施設は、目指すべき将来像を多様なステークホルダーで共有した上で、企業、市民、地域とともに育んでいく「公的財産」としての整備を目指していきます。特に球技専用スタジアムについては、これまで市民や利用者団体から強く求められてきた取組であり、整備費などの費用負担について、ふるさと納税制度等を活用し、寄付金を募るなど、企業や市民にも広く協力を求め、「みんなで作るスタジアム」を目指していきます。

3 最適な事業手法の検討

本計画に基づく事業手法の検討にあたっては、施設整備に関する事項、運営手法、事業期間等を次のとおり設定し、検討しました。

(1) 施設整備に関する事項

ア 既存施設の再整備

球技専用スタジアム

(新)等々力陸上競技場

等々力球場

釣池

子どもの遊び場

催し物広場

テニスコート

第1、第2サッカー場

ふるさとの森

四季園、21世紀の森、桜の園

駐車場

運動広場・多目的広場

正面広場

(新)とどろきアリーナ/スポーツセンター

バスロータリー

トイレ

駐輪場

その他公園施設(ベンチ、四阿、水飲み、公園灯、サイン、植栽 等)

イ 新たに導入する施設等

芝生広場、中央広場

プール

ストリートスポーツ広場(スケートボード、バスケットゴール 等)

屋内遊戯施設
多摩川との連絡路等
ランニングコース
魅力ある園路
ビジターセンター
情報通信設備

ウ 民間提案に求める機能

これまでの概念にとらわれない柔軟な発想を取り入れた飲食・物販、スポーツ、市民活動、生涯学習、趣味、学び、体験、文化など多様なニーズに対応する提案を求めます。なお、提案にあたっては、周辺地域の環境や都市基盤への影響を考慮したものとなるよう求めます。

(2) 維持管理運営に関する事項

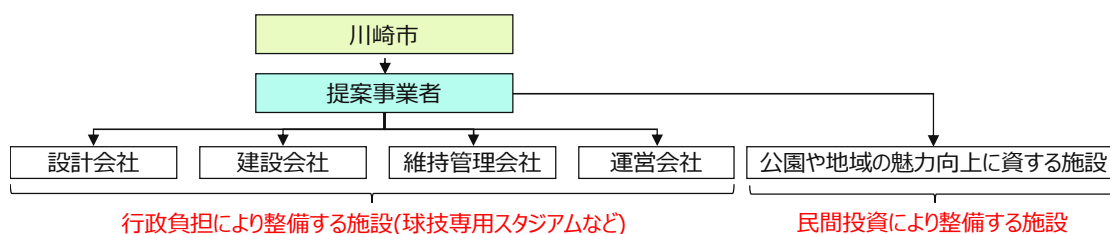
ア 公園全体の運営方針

民間事業者が、公園全体を一括して運営することで、「等々力緑地が目指すべき将来像」を実現し、誰もが心地よく過ごせる公園を目指します。

イ 維持管理運営

- ・これまでの所管ごとの管理運営の枠を越え、各施設の維持管理や保守管理業務、受付業務、広報業務などを統合し、一体的に管理します(一部の施設を除く)。
- ・緑地全体の新たな価値の創造や魅力の発信を一体的に行います。
- ・多様な主体と連携し、等々力緑地の魅力を高めます。

事業実施体制のイメージ



(3) 事業期間

民間事業者のノウハウを最大限活かし、安全・安心で魅力あふれる公園や効率的・効果的な施設運営を実現するため、民間収益施設の投資回収期間を考慮し、都市公園の PFI 事業における設置管理許可期間の最長期間である **30年間** を事業期間とします。

4 定性的評価について

等々力緑地再編整備事業の整備、維持管理運営手法について次のとおり比較検討しました。

(1) 整備手法

手法		PFI(BTO方式)	DB方式	従来方式
整備事例		カルッツかわさき、多摩スポーツセンター、 茅ヶ崎市柳島スポーツ公園	等々力陸上競技場 メインスタンド	等々力球場
概要		設計・施工・維持管理運営を 一括発注	設計・施工を 一括発注	設計・施工を 分離分割発注
業務 範囲	設計	民間	民間	公共
	施工			公共
	維持管理		別途分離発注	別途分離発注
	資金調達		公共	公共
所有者		公共	公共	公共
発注形態		性能発注	性能発注	仕様発注
		一括発注	設計施工一括発注	分割発注
契約形態		長期包括	整備部分のみ包括	分割
従来方式との 比較検討	効率性・ サービス 水準の 向上	○ 民間事業者の経営上のノウハウや技術 的能力の活用や、設計・施工・維持管理 を一体的に扱うことにより、事業の効率化 やサービス水準の向上が期待できる。	△ 整備部分のみ PFI と同等の効率 性が期待できる。	効率性、サービス水準の向 上に民間ノウハウが発揮され ない。
	事業スケ ジュール	○ 発注手続きについては、一括して行うた め、設計・施工に要する期間の短縮が可 能。	○ 設計・施工を一括して発注するた め、設計・施工に要する期間の短 縮が可能。	設計・施工を分割して発注 するため、設計・施工に要す る期間は相対的に長い。
	財政負担	△ 性能、一括発注によるコスト削減が期待 できる。資金調達を民間事業者が行うた め、財政負担の平準化が可能。一方で 金利負担等は増。	△ 性能、一括発注によるコスト削減 が期待できる。財政負担が建設 期間に集中する。	仕様、分割発注のため他方 式に比べコスト削減が期待 できない。財政負担が建設 期間に集中する。
総合評価		○ 施設の最大限の活用が期待できる。民 間のノウハウが最大限発揮できる手法で ある。	△ 民間のノウハウが発揮できる手法 であるものの、整備事業に効果が とどまる。	整備段階における民間ノウ ハウの活用は発注時の仕様 に制限されてしまう。

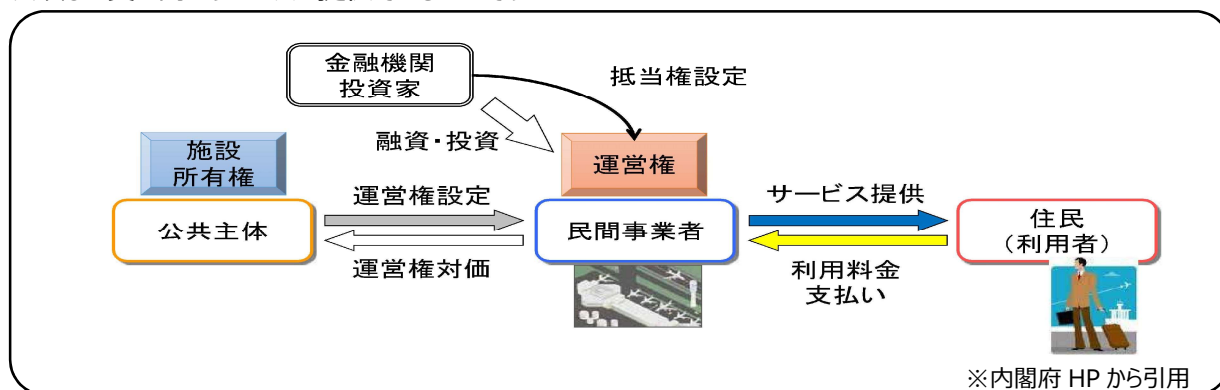
(2) 維持管理運営手法

等々力緑地内施設を、指定管理者制度により一体的に管理します(一部の施設を除く)。さらに、一部施設に公共施設等運営事業を導入し、民間事業者に運営を委ねることで施設を最大限活用し、市民サービスの向上と財政負担の削減を目指します。

手法	指定管理者制度	公共施設等運営事業 (コンセッション方式)	従来方式 (直営・委託)	
導入事例	生田緑地 とどろきアリーナ 等	愛知県新体育館 有明アリーナ 等	等々力球場 等	
概要	施設の維持管理運営を行う 民間事業者を指定	民間事業者が施設の経営を行う。運営権に対して抵当権の設定が可能	直営／業務ごとに委託	
従来方式との比較検討	期間	PFI 事業の期間に合わせる	20年～30年	単年度
	利用料金	民間事業者の提案について、市が「承認」し、条例で定める	協議のうえ、市が民間事業者から「届出」を受け、条例で定める	条例で定める
	サービス対価 (維持管理)	△ 利用料金収入の不足分を負担	○ 独立採算を想定	全額負担
	収入	民間事業者が収受	民間事業者に帰属 (利益の一部を市に還元可)	市に帰属
	市の財政負担	○ 一括管理に伴う効率化により財政負担の削減が見込める	◎ 民間事業者による施設への投資が促進され、利益還元によりさらなる財政負担の削減が見込める	全額負担
	民間事業者による設備投資	○ 期間が限られているため、魅力向上に向けた設備投資は限定的である	◎ 管理運営が長期間であり、大規模な設備投資により民間事業者の収入増が見込める	設備投資は全て行政負担
	市民サービス	○ 民間事業者のノウハウに基づく公園サービス向上が期待できる	◎ 指定管理者制度より公園サービスの充実や新たな公園サービスの提供が期待できる	—
総合評価	○	◎	—	

(3) 公共施設等運営事業の導入

利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式で、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供できるものです。



対象施設は、**施設に稼働率向上の余地があり、興行利用について、民間の追加投資や柔軟な料金設定を行うことで収益向上が期待できる**次の3施設とします。

施設名	公共施設等運営事業の導入により期待される効果	
球技専用スタジアム	<ul style="list-style-type: none"> 非常に高い集客力を持つ施設であり、本体事業と連携した新たな付帯事業により収入増が期待できる。 Jリーグの年間利用日数は、20試合程度であり、稼働率向上の余地がある。 	<p>【市民】</p> <ul style="list-style-type: none"> 良好な質の高いサービスを楽しむ <p>【行政】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園サービスの充実や新たな公園サービスの提供
(新)とどろきアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> スポーツセンターとアリーナ機能の利用の最適化により、新規イベントの誘致などによる収入増が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 日常的な賑わいの創出・魅力向上 民間事業者による利益還元により財政負担が削減
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 需要を踏まえた料金設定や、追加投資による駐車台数の増により収入増が期待できる。 	<p>【民間】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域における事業機会の創出 事業運営、経営についての裁量の拡大 資金調達の円滑化

(4) 民間提案に求める施設機能の整備

民間提案に求める新たな施設機能の整備については、PFI 付帯事業もしくは自由提案として民間事業者に提案を求めています。

	設置管理許可制度	公募設置管理制度 (Park-PFI)	PFI 付帯事業 もしくは自由提案	
説明	都市公園法第 5 条第 1 項の許可により、民間施設を整備する。	都市公園法の第 5 条の 2 に定める公募対象公園施設として整備する。 ※設置許可も併せて必要	PFI 法の特定事業、あるいは付帯事業として、民間施設を整備する。 ※設置許可も併せて必要	
許可期間	最長 10 年	最長 20 年	最長 30 年	
特例	PFI 事業における許可期間の延伸(30 年)	・許可期間の延伸(最長 20 年) ・建蔽率の緩和 ・占用物件の緩和 ・国庫補助、低利融資制度	・許可期間の延伸(最長 30 年)	
収益還元の方法	・設置許可使用料 ・納付金(固定/変動)	・特定公園施設の整備 ・設置許可使用料 ・納付金(固定/変動)	・設置許可使用料 ・納付金(固定/変動)	
本事業における評価	期間	—	× 許可期間が合わない。	○ PFI 事業と整合
	事業者の評価	—	× 公募時に提案の範囲や内容が固定化されてしまう可能性が高く導入して欲しくない。	○ PFI 事業と一体となった事業を提案しやすい。
	総合評価	—	× 本制度に基づく特例は、本事業においては、メリットが少ない。	○ 本事業の求める公園全体の再整備を民間活力により実現するためには、最適である。

5 定量的評価について

(1) VFM(Value for Money)

PFI 事業、指定管理者制度、公共施設等運営事業(30年間)による財政負担の削減効果について、次のとおり確認しました。なお、現時点での想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

(千円)	従来型	PFI事業 指定管理者制度	PFI事業 指定管理者制度 公共施設等運営事業
収入	60,838,071	61,865,375	65,308,892
使用料等収入	19,466,601	21,068,731	22,215,156
運営権対象施設分 …a	12,879,967	14,482,097	15,628,522
公共施設分	11,952,228	13,554,358	13,554,358
VIPルーム分	0	0	356,812
スタジアム店舗収入	927,739	927,739	1,717,352
その他の施設分	6,586,633	6,586,633	6,586,633
行政財産使用料	2,038,893	2,309,373	2,585,373
看板占用料等	2,033,373	2,033,373	2,033,373
民間収益施設 設置管理許可使用料	5,520	276,000	552,000
その他	1,394,577	1,779,272	3,800,363
ネーミングライツ	1,380,000	1,380,000	2,990,000
民間収益施設 固都税	7,851	392,545	803,636
その他	6,727	6,727	6,727
交付金	4,000,000	4,000,000	4,000,000
起債	33,938,000	32,708,000	32,708,000
支出	121,142,185	121,777,869	121,515,793
設計・建設費	50,708,009	52,321,581	52,059,504
設計・建設等	50,708,009	49,067,254	49,067,254
割賦金利等	0	3,254,327	2,992,250
維持管理運営費	34,253,014	34,586,424	34,586,424
運営権対象施設分 …b	13,427,841	12,604,353	12,604,353
その他の施設分	20,825,172	21,982,071	21,982,071
起債償還	36,181,163	34,869,865	34,869,865
運営権対価相当額 (a-b)	-547,874	1,877,744	3,024,169
公共負担額			
現在価値化前	60,304,115	59,912,494	56,206,901
現在価値化後	45,912,954	43,395,764	40,707,532
VFM			
現在価値化前		0.6%	6.8%
現在価値化後		5.5%	11.3%

指定管理者制度による効果

公共施設等運営事業による効果

③VIP ルームの設置、スタジアム内店舗の増床による収入の増

①民間収益施設への投資による設置管理許可使用料収入の増

②ネーミングライツの価値向上による収入の増

PFI 及び運営事業の導入による公共負担の削減効果

(2) 公共施設等運営事業の導入による公共負担の削減額

官民連携協定を結ぶ東急(株)とのヒアリングを通じ、定量的効果を以下のとおり整理しました。指定管理者制度のみと比較し、設置管理許可使用料、命名権料、施設使用料に差異が生じることを確認しました。

		PFI事業 + 指定管理者制度	PFI事業 + 指定管理者制度 + 公共施設等運営事業
① 設置管理許可使用料	許可使用料	2.8億円	5.5億円
	算出の考え方	1,200万円/年 ・用途:民間収益施設(飲食・物販) ・面積:5,000㎡	2,400万円/年 ・用途:左記に加え、ホスピタリティ施設(VIPルーム等)、民間施設の合築 ・面積:10,000㎡
② ネーミングライツ等売却収入	命名権料	13.8億円	29.9億円
	算出の考え方	6,000万円/年 ・公共が募集手続を実施 ・他事例より算出 ・施設単体の命名権の売却額	1.3億円/年 ・民間が募集手続を実施し、運営権対価相当として一部を公共へ支払い ・施設に加え、設備等をパッケージ化して売却することで価値が向上
③ 運営権対価相当額 (サービス対価と相殺)	施設使用料	18.8億円	30.2億円
	算出の考え方	・新アリーナへの新規イベントの誘致等による稼働率の向上 ・指定管理者制度導入による維持管理運営費の削減	・VIPルームの設置による収入増 ・スタジアム内店舗の増床による収入増
合計額		35.3億円 (A)	65.6億円 (B)
公共施設等運営事業の導入による公共負担の削減額 (B - A)		30.3億円	

6 再編整備事業の事業手法について

これまでの評価を踏まえ、民間事業者のノウハウやアイデアを最大限活かし、施設の有効活用による魅力向上や新たな公園サービスの提供、収益還元等による財政負担の削減を見込むことが可能な、「PFI 事業 + 指定管理者制度 + 公共施設等運営事業」(事業期間 30 年)により持続可能な公園経営を実現していきます。

	施設	整備手法	維持管理運営手法
既存公園施設	樹林地、 広場 等	-	指定管理者制度
公園施設	広場、園路 植栽、トイレ カナル（水の流れ） ベンチ 等	PFI事業	
利用料金制の施設	(新)等々力陸上競技場 テニスコート 第1、第2 サッカー場 運動広場 スポーツセンター 等		
収益向上が期待される施設	球技専用スタジアム (新)とどろきアリーナ 駐車場		
民間に求める機能	飲食・物販 等	PFI付帯・自由提案	設置管理許可

7 民間活力の導入にあたっての留意事項について

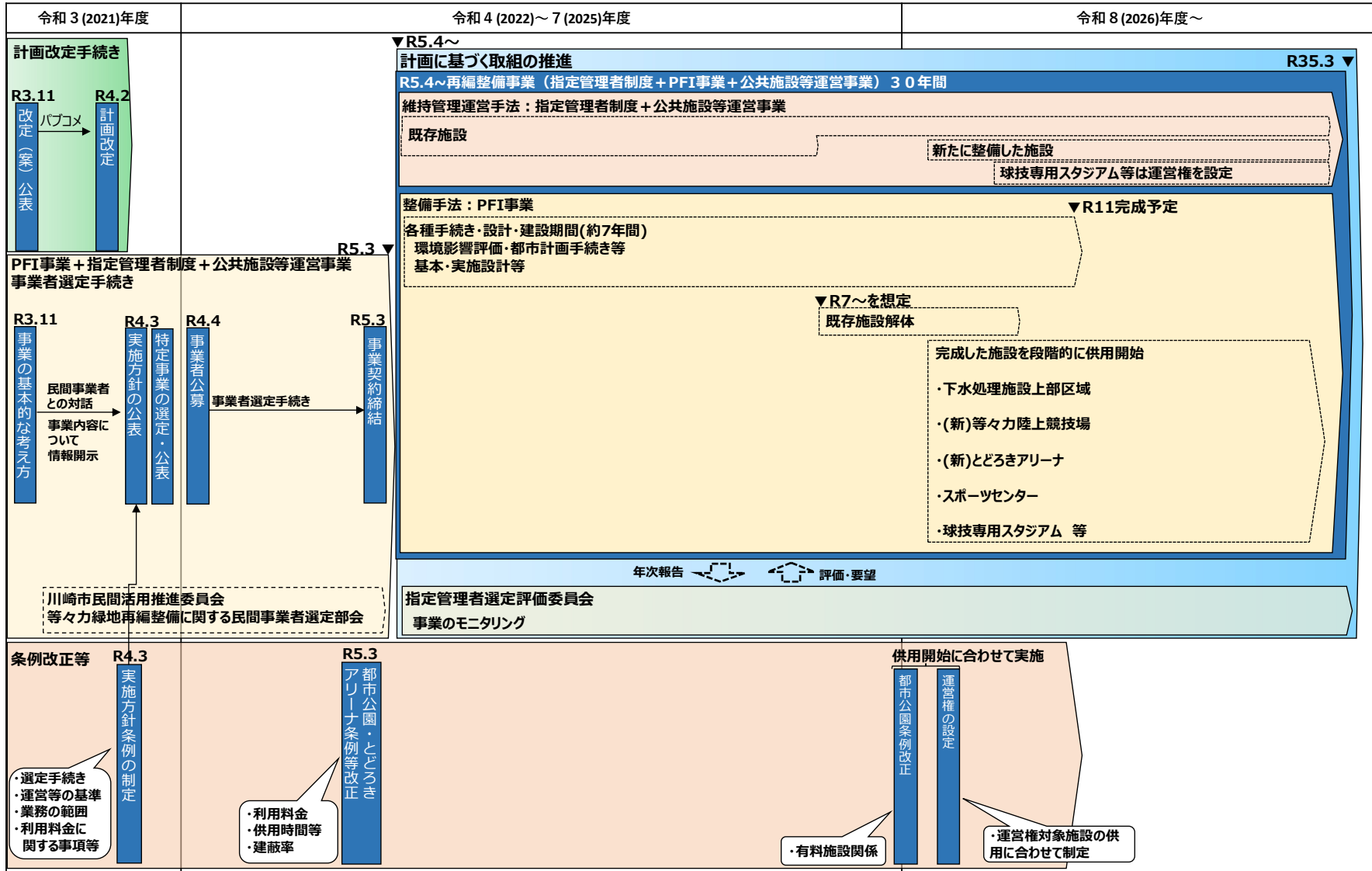
民間活力の導入にあたっては以下の点に留意します。

留意事項	対応（考え方）
利益重視の経営になるのではないか	・事業着手後に要求水準の達成状況やサービス内容を把握、評価するモニタリングの実施。
利用料金が上がってしまうのではないか	・利用料金の変更には条例改正が必要になる。 ・市民利用にかかる料金については、上限を設定する。
市民利用の枠が減ってしまうのではないか	・公共施設等運営事業を導入する施設は、3施設に限定。 (市民利用を主とする施設は対象外) ・球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナにおいても市民利用の確保を公募条件とする。
民間事業者の経営悪化により、事業から撤退した場合どうなるのか	・事業報告書の提出や財務状況のモニタリング等の予防措置の実施。 ・金融機関と連携し、速やかに別の事業者へ事業を承継する。 ・抵当権が設定されても本市が債務を肩代わりするという財政負担は生じない。 ・金融機関が、債権回収のために運営権を移転する際には、市の許可が必要となるため、事業者変更の際に市の関与は担保される。

8 スケジュール

実施計画改定案についてパブリックコメントを実施し、令和4(2022)年2月に計画改定を行います。また、事業推進に向けた民間事業者を選定するため、川崎市民間活用推進委員会に等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会を設置し、公募条件や選定基準等について検討を進め、令和4(2022)年4月から事業者公募を開始する予定です。

民間事業者を令和4(2022)年度中に選定、契約し、令和5(2023)年度から緑地内施設を指定管理者制度により一体的に管理するとともに、整備に向けて各種手続きに着手し、既存利用への影響を考慮しながら整備を進め、令和11(2029)年度の施設整備完了を目指して事業を推進していきます。



巻末資料

参考資料 1 PFI 法に基づく民間提案(平成 31(2019)年 2 月)

(1) 東急(株)から、PFI 法第 6 条第 1 項に基づき受けた提案概要

ア 課題認識及び課題解決の方向性

(ア) 等々力緑地周辺地域の課題

小杉駅周辺地区における憩いの空間の拡充、アクセス性の向上、園内移動手段の不足、まちに開かれた公園の整備、安心・安全な空間の実現、等々力緑地に係る財政支出の低減

(イ) 等々力緑地に係る提案企業の課題認識

広域的な防災拠点としての機能の強化、スタジアム・アリーナ改革の実現、新たな産業や地域イノベーション拠点としての環境の構築、等々力緑地のポテンシャルの最大化、等々力緑地全体の一体的な管理運営、ブランディング・マーケティングの必要性

(ウ) 課題解決の方向性

まちとつながる、誰にでも開かれた憩いの場づくり、市民の様々な活動拠点、新たな産業や地域イノベーション拠点の創出、アクセス性の改善、園内移動手段の確保、継続的な管理運営の仕組みづくり、暮らす人、訪れる人にとって安心・安全な公園

イ 提案のコンセプト

(ア) 提案のコンセプト

「次世代の公共文化の創造 ～Neo Public Culture～」 「非日常を日常に」をキーワードとして、以下の価値の提供を目指す

- ・ 価値 01 ホンモノに触れることができる
- ・ 価値 02 更なる成長を実感できる
- ・ 価値 03 自然体の自分に向き合うことができる
- ・ 価値 04 繋がりを創ることができる

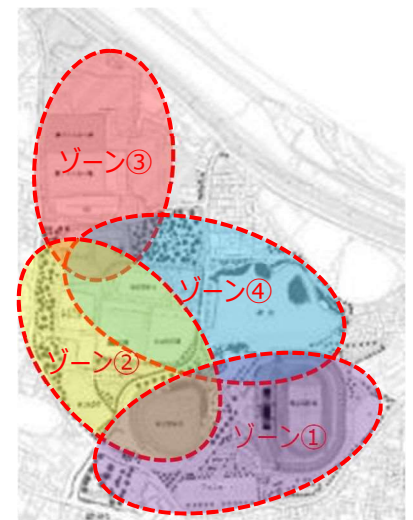
(イ) コンセプトの実現に向けたポイント

民間ノウハウの最大限の活用、財政負担軽減のための施設規模及び内容の見直し、適切な官民の役割分担

(ウ) 全体ゾーニング

等々力緑地は広大な敷地を有するため、全体を 4 つのゾーンに分け、それぞれのゾーンにテーマを掲げて異なる価値を提供します。

ゾーン①	ライフスタイルゾーン	等々力緑地の玄関口であり、自動車導線が強く公共交通にも近いため日常的に利用できる利便施設が集まるゾーン。
ゾーン②	オープンイノベーションゾーン	商業店舗を活用したワークショップなどで市民や公園利用者が日常的に体感できるゾーン。
ゾーン③	アウトドアアクティビティゾーン	サッカー、野球、テニス等のスポーツアクティビティ施設が集まるゾーン。
ゾーン④	リラクゼーションゾーン	大きな広場空間やプール等の親水空間がある、緑地内の各施設をつなぐ役割を果たすゾーン。



ゾーニング図(現在の再編整備図)

ウ 主要施設の整備内容

- (ア) 陸上競技場(サイド・バックスタンド)の全面改築
 - ・ スタンドと公共施設等の複合施設を整備
- (イ) とどろきアリーナの民設民営化
 - ・ 既存のとどろきアリーナ(大体育館)を、民設民営の興行専用のアリーナとして再整備(エンターテインメント空間の創出)
 - ・ 市民利用の体育室を陸上競技場内に複合整備し利便性を向上
- (ウ) 市民ミュージアムの再整備
 - ・ 陸上競技場内に複合整備
- (エ) その他公園施設の魅力向上
 - ・ 既存施設の再整備による魅力向上及び新たな機能の導入により、これまでの利用者層に留まらない幅広い層をターゲットとして利用者数を向上
 - ・ 既存施設の一部を再整備し、新たな魅力を創出
 - 園路とランニングコースを新設(多摩川河川敷とのアクセス路を含む)
 - 魅力的な広場空間の整備
 - 釣池の再整備(一部をプールなどの親水施設として魅力向上に向けた施設として整備)
 - テニスコート及びサッカー場、多目的広場・運動広場等については移転再整備
- (オ) 等々力緑地及び地域の魅力向上に資する民間収益施設
 - ・ 商業系店舗の整備、R&D 施設(研究開発施設)・教育研究施設の整備、エンターテインメント施設の整備
- (カ) 等々力緑地周辺敷地との一体計画による地域の魅力向上
 - ・ 緑地に接する、公文書館や会館とどろきを陸上競技場内に複合整備し、跡地に魅力向上に資する施設を整備

エ 運営手法

(ア) 公園全体の運営方針

運営事業者が、公園全体の運営を統括して実施することで、あらゆる人が安心して憩う公園で「魅力的なサービス」と「多彩なイベント」により新たな価値を提供し、賑わいを創出。

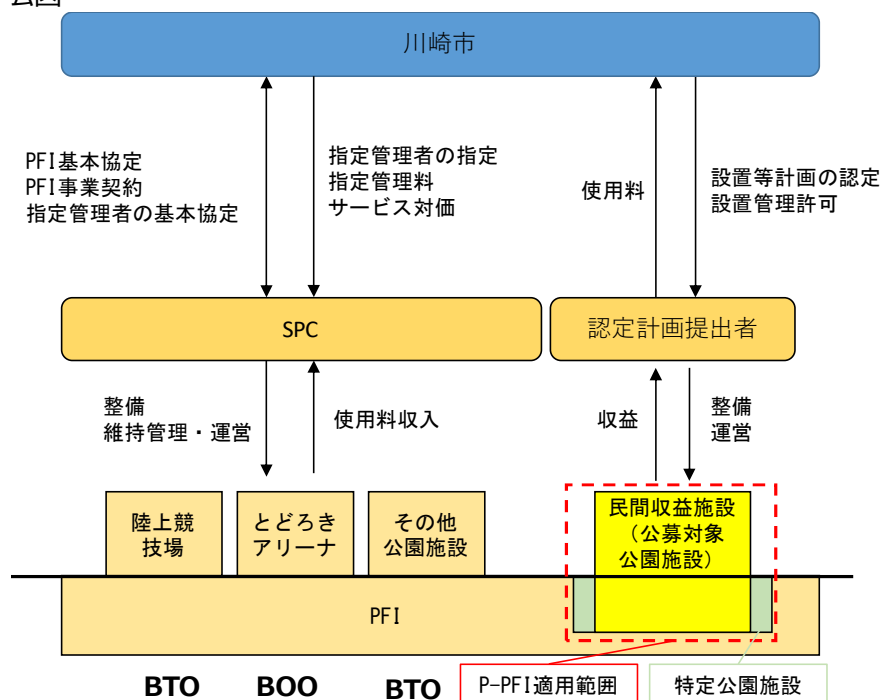
(イ) 施設ごとの運営方針

- ・ 陸上競技場
本市のスポーツ拠点の象徴であり、プロサッカーチームのホームグラウンドとしてのブランディング、多種多様なイベントの誘致を通し集客。
- ・ 体育室
「する」スポーツに特化したコンパクトな施設とすることで、市民のスポーツの機会を充実させるとともに、市の財政負担の削減に貢献。
- ・ 市民ミュージアム
市民ミュージアムとしての役割を果たしつつ、運営業務の合理化により市の財政負担の削減に貢献。
- ・ とどろきアリーナ
「観るスポーツ」の価値を最大化させるスポーツ拠点として機能拡充することで、屋内スポーツや多様なイベントを「観る」文化として醸成し、本市内だけでなく全国から集客。

キ 事業スキーム

- ・ PFI と P-PFI を組み合わせる。事業範囲全体に PFI を適用し、民間収益施設の設置範囲にのみ P-PFI を適用。ただし、事業実施にあたり、次の条件を前提としている。
 - 便益施設についても、10%の緩和を参酌して建蔽率を条例において定めること
 - PFI 事業の規定に基づき、最大 30 年間の設置管理許可を担保すること
 - 指定管理期間を PFI 事業の事業期間に合わせて設定すること
- ・ 特定公園施設の範囲は、公募対象公園施設の外構部分を想定。認定計画提出者は、代表企業を想定。

■事業スキーム図



ク 特定事業及び付帯事業の範囲

- ・ 陸上競技場、市民ミュージアム、とどろきアリーナ及びその他既存公園施設再整備の設計、建設、工事監理、維持管理、修繕業務は PFI 法に基づく特定事業の対象とする。
- ・ 陸上競技場、市民ミュージアム、その他既存公園施設については設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて運営及び維持管理を行う方式(BTO 方式)とする。
- ・ とどろきアリーナについては、設計、建設、事業期間を通じて運営及び維持管理を行い、事業期間終了後に解体・撤去する方式(BOO 方式)とする。
- ・ 等々力緑地再整備・運営等事業のうち、民間収益施設の整備及び運営は PFI 法に基づく特定事業の対象外とする。

ケ 事業期間

設計・建設から事業終了までの 30 年間とする。

コ 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果

		従来方式	PFI 方式(BTO)
公共負担額	現在価値換算前	58,068,041 千円	56,050,402 千円
	現在価値換算後 (割引率 3.0%)	46,914,451 千円	39,726,601 千円
VFM			15.3%

※ 施設の一部は PFI 事業者が整備から管理運営、事業期間終了後の解体・撤去までを独立採算で行うため、VFM の算定からは除外している。

※ 上記の VFM について、審査部会の検討の中で再精査を行った結果、最終的に以下のとおりの VFM が認められた。

利用料金収入、法人税収入、現在価値換算に用いた割引率の精査(3.0%→1.8%)

→ **VFM 6.9%**