

等々力緑地再編整備・運営等事業
特定事業の選定について

令和4年4月

川崎市

「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」（以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、等々力緑地再編整備・運営等事業（以下「本事業」という。）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、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和4年4月25日

川崎市長 福田 紀彦

目次

1	特定事業の選定に関する事項	1
(1)	事業名称	1
(2)	事業の対象となる施設	1
(3)	公共施設の管理者	1
(4)	事業の目的	1
(5)	事業方針	2
(6)	事業方式	3
(7)	事業範囲	3
ア	統括管理業務	3
イ	整備業務	3
ウ	維持管理業務	4
エ	運営業務	5
オ	自主事業	5
カ	その他	5
(8)	事業期間等	5
ア	指定管理期間	5
イ	設置管理許可の設定期間	6
ウ	運営権の存続期間(設定時期及び終期)	6
2	事業者の収入	7
(1)	市が支払うサービス対価	7
(2)	施設利用者から得る利用料金等の収入	7
(3)	自主事業収入	7
(4)	運営権対価	7
(5)	事業者に対するインセンティブ	7
3	市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	9
(1)	選定の基準	9
(2)	評価の方法	9
ア	定量的な評価	9
イ	定性的な評価	9
(3)	評価の実施	9
ア	定量的な評価	9
イ	定性的な評価	10
(4)	総合的评价	11

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業名称

等々力緑地再編整備・運営等事業

(2) 事業の対象となる施設

ア 名称	等々力緑地（川崎市中原区等々力1番地ほか）
イ 種類	都市公園
ウ 事業区域面積	約 43.5ha

(3) 公共施設の管理者

川崎市長 福田 紀彦

(4) 事業の目的

等々力緑地は、緑と水のうるおいの空間を有し、良好な都市環境を形成するための重要な役割を担うとともに、多数の運動施設、市民の憩いの場など多面的な機能を有する貴重な地域資源として、市民の方々に親しまれている総合公園である。

緑地は、昭和32(1957)年に用地買収を開始し、昭和37(1962)年から緑地内の整備を進めてきたが、陸上競技場や硬式野球場などの運動施設の老朽化に伴う課題が顕在化していた。また、緑地の最寄り駅の一つである武蔵小杉駅周辺では、工場跡地を中心に大規模な市街地再開発事業が展開され、都市型住宅の建設や大規模な商業施設の開業が進み、周辺人口や来街者が増加するなど、魅力あるまちづくりが進められている。

こうした中、平成20(2008)年10月に「等々力緑地再編整備検討委員会」を組織し、広域的なまちづくりと緑地のあり方や、等々力緑地全体の再編整備について総合的に検討を進めてきた。

平成21(2009)年5月「等々力緑地再編整備方針」(以下、「整備方針」という。)、平成22(2010)年2月「等々力緑地再編整備基本構想」、平成22(2010)年10月「等々力緑地再編整備基本計画」を策定し、さらに、緑地内の緑と水、安全・安心の場、動線の再整備、緑地へのアクセス改善など、緑地全体の再整備の方向とともに、陸上競技場や硬式野球場をはじめとした主要施設の整備の方向と配置、整備手順・スケジュールについて「等々力緑地再編整備実施計画」(以下、「実施計画」という。)として平成23(2011)年3月にとりまとめ、陸上競技場メインスタンド、正面広場、等々力球場の整備を行ってきた。

一方で、平成29(2017)年の都市公園法の改正を契機とした民間活力導入に向けた取組を進める中で、日本で初めて公園の再編整備事業に関してPFI法に基づく民間提案の提出を受け、同提案の審査からPFI事業としての妥当性を確認するとともに、事業化にあたっては、

官民連携による検討が必要とされた。また、令和元年東日本台風により緑地内の施設に大きな浸水被害が発生するなど、緑地を取り巻く状況に大きな変化が生じた。

こうした課題などに対応するため、令和2(2020)年2月に、安全・安心で魅力あふれる公園や効率的・効果的な施設運営等の実現に向けて実施計画の改定作業に着手し、官民連携協定に基づく検討体制を整えるとともに、学識経験者や公募市民などにより構成する「等々力緑地再編整備計画推進委員会」において検討を進め、新たな等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向け、「等々力緑地再編整備実施計画」(以下、「実施計画改定」という)としてとりまとめた。

「等々力緑地再編整備実施計画改定」(令和4年2月改定)(Webページ)

(<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000137065.html>)

本事業は、実施計画改定に示す等々力緑地の目指すべき将来像の実現のため、等々力緑地の再編整備と管理運営を含めた一体の事業として、PFI法に基づく事業手法を活用して実施するものである。

(5) 事業方針

実施計画改定では、整備方針における「まちづくりと連携し多様な協働・交流による市民が誇れる緑の拠点づくり」を進めることを基本的な考え方とした、「整備に向けた5つの方向性」を継承し、社会環境、市民の意識、ライフスタイルの変化等の「新たに考慮すべき整備の方向性」を踏まえ、これまでの概念にとらわれない新たな「等々力緑地の目指すべき将来像」を以下のとおり整理した。

- ①誰もが心地よく過ごせる等々力緑地
- ②みどりをつなぎ、活かす等々力緑地
- ③誰もが成長できる等々力緑地
- ④安全・安心を支える等々力緑地
- ⑤スポーツがひと・まちを元気にする等々力緑地
- ⑥ひとがつながり、まちとつながる等々力緑地

上記の将来像の実現に向けて、実施計画における再編整備の区域やランドスケープを見直し、浸水対策などの防災機能の強化、新型コロナ危機において再認識された緑の価値を踏まえ、施設の再編を柔軟に進め、緑やスポーツの拠点としての役割をさらに高める。

事業の実施にあたっては、「川崎市民間活用(川崎版PPP)推進方針(令和2(2020)年3月)」に基づき、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に加え、「地域課題解決への貢献/豊かな市民生活の実現」、「地域経済の活性化」といった効果を見込むことが可能な事業手法により持続可能な公園経営を実現するものとする。

なお、事業者は、等々力緑地及び緑地内の各施設が、市民等や地域とともに育んでいく「公共財産」であることを踏まえ、計画の実現に向けて協働を支える人材育成等に取り組むとと

もに、市民、スポーツパートナーを含む利用者団体など多様な主体と連携して公園を柔軟に活用し、さらに地域経済の活性化に資する取り組みを行うことで将来像の実現を目指すものとする。

(6) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、事業者が自らの提案をもとに施設の設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて、事業者が維持管理運営業務を行う方式（B T O (Build Transfer Operate)）、事業者が自らの提案をもとに施設を改修し、維持管理運営業務を行う方式（R O (Rehabilitate Operate)）とする。

維持管理運営業務については、市が事業者を地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定する予定である。さらに、球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナ、駐車場の3施設については、P F I法第2条第6項に定める公共施設等運営事業として、市が事業者に対して公共施設等運営権を設定し、事業者が自らの追加投資や創意工夫により、利用者や観客に対して多様なサービスを提供することを想定する。

事業者が、事業区域内の土地を使用する場合は、原則有償とする。ただし、本事業の施設整備に供する土地は、設計及び建設期間中（市に所有権を移転するまでの期間）無償で事業者の使用させるものとする。

また、自由提案施設については、市は都市公園法第5条第1項の許可を与える予定である。

(7) 事業範囲

事業者が、P F I法に基づき、以下に示すとおり、施設の整備を行い、対象施設の維持管理運営を遂行することを事業の範囲とする。

ア 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 総務・経理業務
- c セルフモニタリング業務
- d その他統括管理業務において必要な業務

イ 整備業務

- a 設計業務
 - ・事前調査業務
 - ・設計業務
 - ・各種申請等業務
 - ・その他設計業務において必要な業務

- b 工事監理業務
 - ・工事監理業務
 - ・各種申請等業務
 - ・その他工事監理業務において必要な業務
- c 解体・撤去業務
 - ・解体・撤去にかかる事前調査業務
 - ・解体・撤去にかかる設計業務
 - ・解体・撤去工事業務
 - ・各種申請等業務
 - ・その他解体・撤去業務において必要な業務
- d 建設業務
 - ・建設工事着手前業務
 - ・建設工事業務
 - ・建設工事完成検査業務
 - ・什器・備品等の調査業務
 - ・什器・備品等の移転支援業務
 - ・各種申請等業務
 - ・その他建設業務において必要な業務

ウ 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 公園基盤施設保守管理業務
- d 什器・備品等保守管理業務
- e 公園施設保守管理業務
- f 修繕等業務
- g 環境衛生管理業務
- h 清掃業務
- i プールの水質等環境測定業務
- j 植栽管理業務
- k 廃棄物の管理・処理業務
- l 汚染土壌等の管理業務
- m 警備業務
- n 駐車場及び駐輪場管理業務
- o その他維持管理業務において必要な業務

エ 運營業務

- a 開業準備業務
- b グランドオープンに係る式典業務
- c 施設運營業務
- d 広報業務
- e 総合案内業務
- f 防災・緊急時対応業務
- g 事業期間終了時の引継ぎ業務
- h その他運營業務において必要な業務

オ 自主事業

- a 実施を必須とする自主事業
 - ・市民やかわさきスポーツパートナー、地元と協働した魅力づくり業務
 - ・ネーミングライツ業務
 - ・球技専用スタジアム及び（新）とどろきアリーナの観戦環境の向上等に関する事業（VIPルーム等）
- b 実施の有無を任意とする自主事業
 - ・基本の供用時間外の施設の供用に関すること
 - ・教室等の自主運営事業（市の施策として実施するものを除く。）
 - ・飲食・物販事業
 - ・広告誘致業務
 - ・その他事業者の提案により実施する事業

※事業者には、行為許可権限は付与しない。

カ その他

- a 事業開始に必要な什器・備品等の移動
- b 施設ごとの供用開始に伴う式典

（８）事業期間等

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から令和 35 年 3 月までの 30 年間とする。なお、それぞれの期間は以下を予定している。

ア 指定管理期間

令和 5 年 4 月から令和 35 年 3 月までの 30 年間

イ 設置管理許可の設定期間

確認申請から令和 35 年 3 月まで

ウ 運営権の存続期間(設定時期及び終期)

各対象施設の供用開始から令和 35 年 3 月まで

ただし、駐車場の運営権の具体的な設定時期については市との協議による。

【参考】事業期間の考え方

対象施設	事業期間 30年間	
	R5.4	R11年度中
既存のままとする施設	維持管理運営	
再整備する施設 (解体するまで)	維持管理運営	
再整備する施設 新たに導入する施設等 自由提案施設	環境影響評価 設計・建設 解体・撤去	維持管理運営
解体・撤去する施設		

※環境影響評価、設計・建設、及び解体・撤去に係る期間については、7年間程度を想定しており、工事完了した施設から順次、維持管理運営を開始することとする。全ての施設の工事完了時期については、令和 11 年度中とする。

※事業者が、市に対して、事業期間満了日の 5 年前の当日までに期間延長を希望する旨の書面による申出を行った場合、事業者は、事業期間の延長について市と協議することができる。

※なお、令和 6 年度中に「全国都市緑化かわさきフェア」が予定されており、等々力緑地も会場の一部となることから、これらイベントの開催運営に協力すること。

2 事業者の収入

(1) 市が支払うサービス対価

市は、事業者が行う統括管理業務、整備業務、維持管理業務、運營業務に関する費用について、市が設定した上限金額の範囲内で事業者が提案した金額をもとに決定した金額をサービス対価として事業者に支払うものとする。

なお、市は、整備業務にかかる対価のうち、一定割合を設計・建設期間中に出来高で支払い、その残額を維持管理運営期間中において毎年度支払うものとする。

(2) 施設利用者から得る利用料金等の収入

事業者は、川崎市都市公園条例及び同条例施行規則、とどろきアリーナ条例の定める範囲内で市の承認等を得たうえで利用料金を設定し、自らの収入として収受することを想定している。

既存施設の利用料金については、現在の条例に基づくものとするが、新設及び再整備する施設の利用料金については、近隣他都市の類似施設の料金水準等を踏まえて、市が条例を新たに制定及び改正し、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める予定である。

ただし、球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナの興行利用における利用料金については、提案を求めたうえで、市が条例を制定又は改正し、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める予定である。また、駐車場については、稼働状況と周辺駐車場の料金水準等を踏まえた利用料金の提案を求めたうえで、市が条例を制定又は改正し、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める予定である。

(3) 自主事業収入

事業者は、自主事業の収入を自らの収入として得ることができる。ただし、ネーミングライツ収入の50%については、ネーミングライツ契約期間で分割した金額を毎年度、市に納付すること。

(4) 運営権対価

運営権対価としての支払いは求めない。ただし、公共施設等運営事業による運営権対価相当額を各年度のサービス対価から減じることとする。

(5) 事業者に対するインセンティブ

事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則として事業者に帰属する。

なお、ネーミングライツ業務を除く利益（自主事業の利益も含む）が、計画より15%以

上得られた場合は、15%を上回る部分の20%については事業に還元するものとする（プロフィットシェア）。

3 市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) 選定の基準

本事業を特定事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の削減を期待できること、又は市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) 評価の方法

ア 定量的な評価

市の財政負担額の算定にあたっては、特定事業を実施する事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、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で評価を行った。

イ 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。

(3) 評価の実施

ア 定量的な評価

a 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。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、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

図表4 事業費算定の考え方

	市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
財政負担額の内訳	支出	
	①開業費	①開業費
	②設計・建設費	②設計・建設に係るサービス対価
	③維持管理・運営費	③維持管理・運営に係るサービス対価
	④起債の支払利息	④起債の支払利息
	⑤モニタリング費	⑤モニタリング費
	収入	

	①施設利用料 ②設置許可使用料 ③その他使用料等 ④ネーミングライツ	①施設利用料 ②設置許可使用料 ③その他使用料等 ④ネーミングライツ
事業期間	①事業期間：設計・建設期間：7年間（環境アセスメントを含む） 維持管理・運営期間：30年間（設計・建設期間の施設維持管理運営を含む） ②割引率：1.71% ③インフレ率：考慮しない	
設計・建設費	・概略設計に基づいて設定	・建築費について一定割合の削減を設定 ・土木費、設計費、工事監理費、解体・撤去費等は削減率を設定していない
維持管理 運営費	・既存施設は現行費用に基づいて設定 ・新規施設は類似施設の費用情報等に基づいて設定	・削減率が期待できる業務は削減率を設定 ・光熱水費には削減率を見込んでいない
統括マネジメント業務 に関する費用	・企画・運営管理にかかる市職員人工を設定	・SPCの一定の体制を見込み設定
資金調達	①国庫補助金 ②地方債 ③一般財源	①資本金 ②民間借入 ③市からの一時払い金（国庫補助金、地方債）

b 算出方法及び評価の結果

a 算出にあたっての前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額と、PFI方式により実施する場合の市の財政負担額を、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、本事業を市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、事業期間中の市の財政負担額が約12.2%削減されるものと見込まれる。

イ 定性的な評価

本事業をPFI方式により実施する場合、次のような定性的な効果が期待できる。

a 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

事業者が、設計、建設、維持管理、運営の各業務を一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫、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ことが期待できる。

具体的には、維持管理・運営を見据えた最適な施設計画や経済的な設計・施工等が可能になるとともに、一貫した事業コンセプトで各業務が実施されることで、等々力緑地の魅力、利便性、快適性の向上が期待できる。

b 長期の事業期間を通じた、良質なサービスの継続的な提供

事業期間を30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スパンで活

用されることが期待できる。また、公共施設等運営事業の導入により、事業者が追加投資を行うことにより賑わい創出・良質なサービスの提供や、多様化する利用者ニーズやその変化に対応した公園サービスの充実・新たな公園サービスの提供などが期待できる。

c 事業者のノウハウを活かした整備や運営による、事業効果の向上

整備、維持管理、運営の各業務について、性能規定により発注するとともに、自主事業として事業者のノウハウを活かした施設整備や運営により、質の高いサービスの提供、公園の新たな価値の創造、それによる新たな公園利用者の獲得などの効果が期待できる。さらには、等々力緑地の賑わい創出による地域への波及効果も期待できる。

d リスク分担の明確化による安定した事業実施

本市と事業者の間で、各業務で発生するリスクをあらかじめ想定し明確化することで、そのリスクについて、両者の間で分担することが可能となる。これにより、問題発生時に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。

(4) 総合的評価

本事業は、PFI方式により実施することで、市が自ら実施する場合と比較し、定量的評価については約12.2%の市の財政負担額の削減が見込まれる。

定性的評価については、一括発注による効率的な事業の実施や事業期間を長期とすることによる良質なサービスの継続的な提供、また、事業者のノウハウを活かした整備や運営により、公園の新たな価値の創造や賑わいの創出などの効果が期待できる。

以上により、本事業を特定事業として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条の規定により特定事業として選定する。