

西宮中央運動公園及び
中央体育館・陸上競技場等再整備事業

特定事業の選定

令和2年1月6日

兵庫県西宮市

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（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、西宮中央運動公園・中央体育館等再整備事業（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、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和2年1月6日

西宮市長 石井 登志郎

1 事業概要

(1) 事業名称

西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

西宮市長 石井 登志郎

(3) 事業目的

現在の陸上競技場は昭和32年、テニスコートは昭和38年、中央体育館は昭和40年に竣工し、老朽化に伴う施設の再整備が急務となっている。

また、西宮中央運動公園は、西宮市（以下「市」という。）南部地域の地域防災拠点として位置付けられ、中央体育館は、避難所となっているため、公園と隣接する優位性を活かしたスポーツ・レクリエーション施設としての機能や災害対策活動の拠点としての機能の充実が求められている。こうした現状を踏まえ、新たな整備方針として、平成31年2月に「西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定されたところである。

本事業は、基本計画に示す整備基本方針「スポーツ活動や健康づくりの促進につながる運動公園」、「トップレベルのスポーツをはじめとした多様な用途に対応できる総合運動施設」、「緑豊かなスポーツと文化の交流施設としての公園」、「誰もが利用しやすく、環境に配慮した公園施設」、「防災機能も総合的に備えた施設」及び「民間活力を活用した区域全体の一体的な整備と管理運営」に根ざした施設を整備するにあたり、民間の有する資金やノウハウ等を活用し、効率的な施設の整備及び維持管理・運営が期待できるPFI事業として実施するものである。

(4) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は、中央体育館及び陸上競技場並びに公園施設等（以下「本施設」という。）の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において運營業務及び維持管理業務を実施するBTO方式(Build Transfer Operate)とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、概ね下記のとおりとする。なお詳細については、入札公告時に示す。

ア I期（新中央体育館等の整備運営、テニスコート等既存施設の運営）

既存多目的グラウンド解体期間及び埋蔵文化財確認調査期間	令和3（2021）年1月～令和4（2022）年3月
I期整備対象施設の建設期間	令和4（2022）年4月～令和6（2024）年3月
I期整備対象施設の引き渡し日	令和6（2024）年3月末日

I 期整備対象の開業準備期間	令和 6（2024）年 4 月～令和 6（2024）年 5 月（2 ヶ月）
I 期整備対象施設及び既存施設の運営・維持管理期間	令和 6（2024）年 6 月～令和 26（2044）年 5 月（20 年）

イ II 期（新陸上競技場及び遊び場等の整備運営）

現中央体育館、現陸上競技場、スポーツセンター解体期間及び埋蔵文化財確認調査期間	令和 6（2024）年 6 月～令和 6（2024）年 12 月
公共施設建設用地の敷地造成期間	令和 7（2025）年 1 月～令和 7（2025）年 2 月
II 期整備対象施設の建設期間（開業準備期間を含む）	令和 7（2025）年 3 月～令和 8（2026）年 2 月
II 期整備対象施設の引き渡し日	令和 8（2026）年 2 月末日
II 期整備対象施設の運営・維持管理期間	令和 8（2026）年 3 月～令和 26（2044）年 5 月（I 期整備対象施設の運営・維持管理期間終了日）

ウ III 期（民間提案施設及びエントランス広場等の整備運営）

III 期整備対象施設及び民間提案施設の建設期間（開業準備期間を含む）	令和 6（2024）年 6 月～令和 8（2026）年 2 月
III 期整備対象の運営・維持管理期間	令和 8（2026）年 3 月～令和 26（2044）年 5 月（I 期整備対象施設の運営・維持管理期間終了日）

(6) 事業範囲

ア 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 総務・経理業務
- (ウ) 事業評価業務

イ 施設整備業務

- (ア) 設計業務及び設計関連業務
- (イ) 建設及び建設関連業務
- (ウ) 既存施設の解体・撤去関連業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 備品等の設置業務
- (カ) その他の業務

ウ 開業準備業務

- (ア) 供用開始前の広報活動
- (イ) 供用開始前の予約受付業務
- (ウ) 開館式典、内覧会等の実施業務
- (エ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 公園等施設保守管理業務
- (オ) 植栽維持管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 環境衛生管理業務
- (ク) 警備業務
- (ケ) 修繕・更新業務

オ 運営業務

- (ア) 運営管理業務
- (イ) 駐車場管理運営業務
- (ウ) 利用料金の収受及び還付業務
- (エ) 大会・イベント等運営支援業務
- (オ) 広報・誘致業務
- (カ) 公益財団法人日本陸上競技連盟公認取得申請及び公認再取得業務
- (キ) 災害時対応業務
- (ク) 自主事業

カ 民間提案施設業務

(7) 本事業の概要

現中央体育館及びテニスコートは、市が委託する指定管理者が運営を行っている。事業者は、現中央体育館での運営を維持しながら、多目的グラウンドの敷地に新体育館の整備を行って供用開始した後、現中央体育館及び陸上競技場を解体の上、新陸上競技場等の整備を行う。なお、テニスコート、中屋町駐車場は、引き続き既存施設を活用する。

また、本施設は、災害時に地域防災拠点及び避難所としての活用が見込まれていることから、主に自衛隊等応援部隊が活動拠点として駐屯する場合を想定し、地域防災拠点と避難所に求められる機能・設備を用意する。

ア 事業対象用地

施設名称		西宮中央運動公園	
所在地		西宮市河原町 1-16, 2、中屋町 8-1, 10	
事業対象敷地面積		65,153.25 m ² ：都市公園区域 ※内 61,018.60 m ² ：都市計画公園区域…整備対象敷地面積 4,134.65 m ² ：テニスコート用地…維持管理のみ 中屋町駐車場 1,500 m ² ：都市公園区域外…維持管理のみ	
既存施設	整備対象敷地内	<ul style="list-style-type: none"> ・中央体育館（バスケットボール2面） ・武道場（柔道1面、剣道1面）、格技場（柔道2面分） ・西宮スポーツセンター（マシンジム、プレイングルーム、卓球場等） ・中央多目的グラウンド（1面） ・陸上競技場（第4種公認400mトラック、ベンチ観客席500席） ・中央運動公園有料駐車場（92台）等 	解体対象
		<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽（450 m³） 	継続利用

イ 本事業の施設構成

区分		諸室名・内容	整備対象事業期	
本 件 施 設	建 築 施 設	新中央体育館 武道場	メインアリーナ、サブアリーナ、メインアリーナ観覧席、武道場、会議室（多目的室）、救護室、エントランス、更衣・シャワー室、男女トイレ、多目的トイレ、管理事務室、市担当課分室、放送室、器具庫、授乳室、談話室、機械室等	I 期
		新陸上競技場	トラック・フィールド、観覧席（メインスタンド）、その他観覧スペース（芝生スタンド等）、更衣・シャワー室、器具庫、トイレ、控室、会議室など	II 期
	公 園 等 施 設	公 園 施 設	子どもの遊び場、ちびっこ広場	II 期
			多目的広場、四阿（あずまや）等の休憩施設、トイレ、ウォーキング・ランニングコース、屋外多目的コート（壁打ち）	II～III 期
			エントランス広場	III 期
			園路・通路、駐輪場・駐車場、外灯等	I～III 期
		防 災 施 設	防災備蓄倉庫、臨時ヘリポート（陸上競技場フィールド内）、マンホールトイレ、防災行政無線屋外拡声子局、井戸、防災サイン、防火水槽など	II～III 期
		雨 水 貯 留 槽 （ 既 存 に 追 加 し て 新 設 ）	3,500 m ³ 程度	II 期 維持管理運営対象外（整備のみ）
	公 園 管 理 倉 庫 （ 既 存 大 気 汚 染 常 時 監 視 測 定 局 を 撤 去 し 新 設 ）	32 m ² 程度（16 m ² ×2室） 公園管理倉庫、大気汚染常時監視測定局	III 期 測定局部分のみ 維持管理運営対象外	
	既 存 施 設	テニスコート（継続利用）	テニスコート、クラブハウス、更衣室、トイレ	工事対象外 （維持管理運営のみ）
		中屋町駐車場（継続利用）	駐車場 52 台 ※今後 51 台（一般 48 台、障害者用 3 台）に変更予定。	
	民間提案施設		事業者提案による民間施設	提案による

※上記以外に、以下の施設等の整備を含む。

① 整備対象敷地内

ア 計画地南西側の青木町交差点に面した角地に、本事業とは別に建設する公共施設の造成（II 期）（※消防署の予定地として検討）

② 整備対象敷地外伴

ア 市道西第 715 号線の道路改良工事に伴う歩道の整備（詳細設計及び施工のみ）

(8) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

ア 施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、本施設の市への所有権移転後、特定事業契約（以下「事業契約」という。）においてあらかじめ定める額を、割賦方式により事業者を支払う。なお市は、施設整備業務に係る対価の一部に国の交付金及び起債の活用を予定しており、これらの収入については、各期の解体期間及び建設期間にわたり出来高で支払う。

施設整備業務に係る対価は、次の対価に区分される。

- (ア) I期整備対象施設の施設整備業務に係る対価
- (イ) II期整備対象施設の施設整備業務に係る対価
- (ウ) III期整備対象施設の施設整備業務に係る対価（民間提案施設を除く）

イ 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務終了後に一括して事業者を支払う。なお、開業準備業務に係る対価は、次の対価に区分される。

- (ア) I期整備対象施設の開業準備業務に係る対価
- (イ) II期整備対象施設の開業準備業務に係る対価
- (ウ) III期整備対象施設の開業準備業務に係る対価（民間提案施設を除く）

ウ 運営及び維持管理業務に係る対価

市は、運営及び維持管理業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、運営・維持管理期間にわたり事業者を支払う。なお、運営及び維持管理業務に係る対価は、次の対価に区分される。

- (ア) I期整備対象施設の運営・維持管理業務に係る対価
- (イ) II期整備対象施設の運営・維持管理業務に係る対価
- (ウ) III期整備対象施設の運営・維持管理業務に係る対価（民間提案施設を除く）

エ 本施設に係る収入

施設利用料及び付帯事業に係る収入は、事業者の収入とする。

オ 民間提案施設業務に係る収入

事業者は、本事業の目的の実現と市有地の有効活用を図る観点から、事業者の提案により、民間提案施設を設けることができる。民間提案施設業務に係る収入は、事業者の収入とする。

2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 選定の基準

本事業をPFI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軽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水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

ウ 定性的な評価

本事業をPFI事業として実施する場合のサービス水準の向上について、定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

ア 定量的評価の前提条件

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の総額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額の総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、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加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。

VFM検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
ア 割引率	0.76%	過去の長期国債利率とGDPデフレーター推移を参考に設定。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

事業費などの算出方法			
項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業として実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 利用者収入等の算出方法	施設利用料収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・既存施設及び同種類似施設の実績値等を参考に設定 ○P F I 事業として実施する場合 ・既存施設及び同種類似施設の実績値等を参考に設定
イ 施設整備業務に係る費用の算出方法	・設計費 ・建設費 ・解体・撤去費 ・工事監理費 等	・設計費 ・建設費 ・解体・撤去費 ・工事監理費 ・建中金利 等	○市が自ら実施する場合 ・施設整備業務に係る費用については、同種類似施設の実績値等を参考に設定 ・開業準備業務に係る費用については、既存施設及び同種類似施設の実績値等を参考に設定
ウ 開業準備業務に係る費用の算出方法	・開業準備費	同左	・運営業務及び維持管理業務に係る費用については、既存施設及び同種類似施設の実績値等を参考に設定
エ 運営・維持管理業務に係る費用の算出方法	・人件費 ・光熱水費 ・修繕・更新費 ・その他の運営・維持管理費等	同左	○P F I 事業として実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
オ 資金調達に係る費用の算出方法	・交付金 ・起債 ・一般財源	・一時支払金 ・自己資本 ・銀行借入	○市が自ら実施する場合 ・市が交付金、起債及び一般財源で資金調達を行うものとして設定 ○P F I 事業として実施する場合 ・民間事業者が市からの一時支払金に加え、自己資本もしくは銀行借入で資金調達を行うものとして設定
カ その他の費用	・起債利息	・銀行借入利息 ・公租公課 ・S P C 関連費 ・アドバイザー費等	○P F I 事業として実施する場合 ・銀行借入利息、S P C 関連費（S P C 設立・運営費、税・配当等）及びP F I 事業実施に係るアドバイザー費等を設定

イ 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とP F I 事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を、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。

本事業を市が自ら実施する場合とP F I 事業として実施する場合とを比較した結果は、次のとおりである。

項目	値
市が自ら実施する場合	100%
P F I 事業として実施する場合	93.57%
V F M	6.43%

(3) 定性的評価

本事業をPFI事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 利用者ニーズに対応した運動公園の実現

本事業をPFI事業として民間事業者に委ね、民間事業者が有する体育施設や公園施設に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、利用者ニーズを反映したきめ細かいサービスの提供ができ、市が基本計画に掲げる整備方針の具現化が期待できる。

イ 効果的・効率的な施設整備・運営・維持管理の実施

民間事業者に一括して性能発注することにより、施設整備、運営、維持管理の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、供用開始後の運営・維持管理方針に即した効果的かつ効率的な施設整備が可能になり、施設の利便性や機能性の向上が期待できる。特に本事業は、工期がⅠ期からⅢ期にまたがる複雑な整備工程であるため、民間事業者のノウハウ発揮により、既存利用者の利便性確保にも配慮した工程計画の立案等が期待できる。

また、長期的な視点で運営・維持管理が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、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、より効果的かつ機能的な運営・維持管理の実現が期待できる。

ウ 事業期間にわたるサービスの水準の確保

長期的かつ包括的に発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(4) 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が直接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の総額について6.43%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認められることから、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。