

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5年（2023年）3月23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5年（2023年）3月23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、市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運営・維持管理が期待できる P F I 事業として実施するものである。

(新型コロナウイルス感染症拡大以降)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、本市財政状況の見通しが不透明となったことにより、令和 2 年 6 月に本事業はやむなく停止することとなった。

この間、私たちの日常生活に様々な影響を及ぼすとともに、スポーツが果たす役割も変化しており、特に野外での活動を通じた余暇の充実や、健康の維持、コミュニティ形成への関心はますます高まりを見せている。そうした社会情勢を考慮しつつ、本事業の再開にあたり市の考え方を整理した。

本事業は、単なる従来の公園やスポーツ施設の更新・機能強化にとどまらず、「住みたい街」としてのブランドイメージを維持・向上させるとともに、多様化するライフスタイルに応えるべく、公園内にスポーツ施設がある立地を活かし公園と各施設を互いに共鳴させ、さまざまな遊び・楽しみ・コミュニケーションを誘発する公園を目標とする。

特に重要と考える点については下記の通りである。

- ・ 公園全体のランドスケープに配慮した、だれもが利用しやすく環境にやさしい公園
- ・ スポーツと公園の相乗効果によるにぎわいとコミュニティを創出するしかけ
- ・ 市民大会をはじめとした「する」スポーツが中心のスポーツ施設
- ・ 多様な活動やイベントを受け入れる公園空間と一体となったスポーツ施設の整備

- ・ 変化するライフスタイルにふさわしい魅力的なサービス提供及び施設運営

(4) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は事業用地内に新たに整備される公園等施設（公園施設、防災施設等）及び建築施設（新中央体育館、新陸上競技場）の整備を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において運営・維持管理を実施するBTO方式(Build Transfer Operate)とする。なお、雨水貯留槽、大気汚染常時監視測定局、その他施設はBT方式(Build Transfer)とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間の一例を下記のとおり示す。詳細については、事業者の提案に基づき決定する。

ただし、事業者は以下を遵守した提案とする必要がある。

- ・ 現中央体育館は、新中央体育館の供用開始に合わせて運営・維持管理を終了するため、現中央体育館の解体工事着手は新中央体育館の供用開始後とする。
- ・ 公園全体の供用開始の最終期限は、原則として令和11(2029)年3月末日とする。ただし、新陸上競技場を南北方向に配置する場合等、市が事業者の提案を確認の上やむを得ないと認める場合は、当該最終期限について1年を限度として延長することを可とする。なお、提案内容の確認及び延長可否の判断の時期は入札説明書に示す。
- ・ 新中央体育館、新陸上競技場、公園等施設、民間提案施設等の運営・維持管理期間は、供用開始日に関わらず令和30(2048)年3月末日の終了とする。
- ・ 解体対象施設部分を含み建設を行う位置に対しては、事業者はできる限りすみやかに埋蔵文化財の確認調査を実施すること。また、調査完了後、工事着手まで相当期間がある場合は、利用に支障が出ない程度にすみやかに復旧し一般の使用を再開するものとする。なお、本発掘調査が必要となった場合の費用及び工期延伸リスクは市の負担とする。本発掘調査は、調査に影響がない範囲の他工事と並行して実施するなど、必要コストが最小となるように努め、実施方法については市と協議すること。
- ・ 既存施設のテニスコート及び第2(中屋町)駐車場、また解体前の現施設の第1(河原町)駐車場及び駐輪場の運営・維持管理の実施主体は、新中央体育館の供用開始前までは現管理者、供用開始後は事業者とする。

本事業の事業期間の一例

第1期（現多目的グラウンド・現陸上競技場等の解体、埋蔵文化財調査）

現多目的グラウンド・現陸上競技場・現遊具広場等の公園施設の解体期間（準備工事を含む。）	令和6年（2024）4月 ～令和7（2025）年8月
埋蔵文化財確認調査期間	令和6年（2024）4月 ～令和7（2025）年8月

第2期（建築施設（新中央体育館、新陸上競技場）の整備運営、水路の改築・付替え・移設）

新中央体育館	造成・建設期間	令和7（2025）年9月～令和9（2027）年8月
	引き渡し日	令和9（2027）年8月末日
	開業準備期間	令和9（2027）年9月～令和9（2027）年11月
	供用開始日	令和9（2027）年12月1日
	運営・維持管理期間	令和9（2027）年12月～令和30（2048）年3月
新陸上競技場	造成・建設期間	令和7（2025）年9月～令和9（2027）年2月
	引き渡し日	令和9（2027）年2月末日
	開業準備期間	令和9（2027）年3月
	供用開始日	令和9（2027）年4月1日
	運営・維持管理期間	令和9（2027）年4月～令和30（2048）年3月

第3期（現中央体育館等の解体、公園等施設（水路を除く）、その他施設、民間提案施設等の整備運営）

現中央体育館・西宮スポーツセンターの解体期間（準備工事を含む。）	令和9（2027）年12月～令和10（2028）年8月
公園等施設（水路を除く）、民間提案施設等の整備	令和9（2027）年12月～令和11（2029）年2月
その他施設の整備	令和9（2027）年12月～令和11（2029）年2月
供用開始日	令和11（2029）年3月1日
公園等施設、民間提案施設等の運営・維持管理期間	令和11（2029）年3月～令和30（2048）年3月

(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) 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・開場式典、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及び運営準備業務
- (オ) その他の効果的な活動

エ 維持管理業務

- (ア) 公園等施設保守管理業務
- (イ) 建築物保守管理業務
- (ウ) 建築設備保守管理業務
- (エ) 備品等保守管理業務
- (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【共通事項】
- (イ) 大会・イベント等運営支援業務【共通事項】
- (ウ) 広報・誘致業務【共通事項】
- (エ) 災害時対応業務【共通事項】
- (オ) 公園内行為の受付許可及び使用料の徴収等業務【公園全体】
- (カ) プレイリーダー配置業務（任意）【公園全体】
- (キ) 駐車場・駐輪場管理運営業務【運動施設】
- (ク) 利用料金の収受及び還付業務【運動施設】
- (ケ) 公益財団法人日本陸上競技連盟公認再取得業務【運動施設】
- (コ) 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、現陸上競技場、駐車場（有料）及びテニスコートは、市が指定する指定管理者（以下、「現管理者」という。）が運営を行っている。本事業で整備する各施設の整備順序は事業者の提案により決定する。以下に一例を挙げる。

【(整備順序の一例) 新中央体育館と新陸上競技場を同時期に整備する場合】

現管理者は、現中央体育館、2か所の駐車場及びテニスコートでの運営を行う一方で、事業者は現多目的グラウンド敷地付近に新中央体育館を、現陸上競技場の敷地付近に新陸上競技場をそれぞれ整備し、順次供用開始した後、現中央体育館等を解体し公園等施設の整備を行う。なお、テニスコート、第2（中屋町）駐車場は、引き続き既存施設として活用する。

なお、本施設には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。

また、災害発生時には、市職員や各種防災機関からの派遣職員等が活動する拠点となることを想定している。

ア 事業対象用地

施設名称		西宮中央運動公園	
地番		<ul style="list-style-type: none"> 兵庫県西宮市河原町 3, 3-2, 8, 23, 28-2 兵庫県西宮市中屋町 29, 39 	
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…運営・維持管理のみ 中屋町駐車場 1,500 m ² ：都市公園区域外…運営・維持管理のみ	
現施設	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、ベンチ観覧席500席） 第1（河原町）駐車場（一般92台＋障害者用2台）等 	解体対象
		雨水貯留槽（450 m ³ ）	継続利用
		東411号水路、東412号水路	改築、付替え、移設
	整備対象敷地外	<ul style="list-style-type: none"> 中央運動公園テニスコート（5面、更衣室、シャワー室） 第2（中屋町）駐車場（一般48台＋障害者用3台） 	継続利用
		東402号水路	改築、付替え

イ 本事業の施設構成

都市公園法及び都市公園法施行令にて定義されている「公園施設の種類」の定義とは一致しないので注意すること。

区分		諸室名・内容	
本 件 施 設	公園 施設	だれもが遊べる遊具広場（ちびっこ広場）	
		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、壁打ちテニスコート	
		エントランス広場・にぎわい創出広場	
		園路・通路、駐輪場・駐車場、外灯等	
	公園 等 施設	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、防火水槽等
	雨水 貯留槽	3,500 m ³ 程度 ※既存に追加して新設 ※運営・維持管理対象外（整備のみ）	
	水路	東 411 号水路、東 412 号水路の改築・付替え・移設	
	公園 管 理 倉 庫	32 m ² 程度（16 m ² 程度×2室） 公園管理倉庫、大気汚染常時監視測定局 ※既存大気汚染常時監視測定局を撤去し新設 ※測定局部分のみ運営・維持管理対象外（整備のみ）	
	建 築 施 設	新中央 体育館	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、授乳室、エントランス、更衣・シャワー室、男・女トイレ、バリアフリートイレ、管理事務室、市担当課分室、器具庫、機械室等
		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）、その他ウォーミングアップ兼観覧スペース、更衣・シャワー室、器具庫、トイレ、控室、会議室等
既 存 施 設	テニス コート	テニスコート、クラブハウス、男・女更衣室、男・女トイレ等 ※継続利用、運営・維持管理のみ	
	第 2（中屋町） 駐車場	一般 48 台、障害者用 3 台 ※継続利用、運営・維持管理のみ	
そ の 他 施 設	事業用地内	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（消防署）予定地の造成 ※詳細設計及び施工のみ	
	事業用地外	市道西第 715 号線の道路改良工事に伴う歩道の整備・東 402 号水路の改築または付替え、雨水貯留槽整備に伴う導流渠の整備 ※基本設計、詳細設計及び施工	
民間提案施設		事業者提案による民間施設	

(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、本施設及びその他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補助金・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、各施設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) 新中央体育館の施設整備業務に係る対価
- (イ) 新陸上競技場の施設整備業務に係る対価
- (ウ) 公園等施設の施設整備業務に係る対価
- (エ) その他施設の施設整備業務に係る対価

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、各施設の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) 新中央体育館の開業準備業務に係る対価
- (イ) 新陸上競技場の開業準備業務に係る対価
- (ウ) 公園等施設の開業準備業務に係る対価

ウ 運営及び維持管理業務に係る対価

市は、運営・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・維持管理業務に係る対価は、次の対価に区分される。

- (ア) 新中央体育館の運営・維持管理業務に係る対価
- (イ) 新陸上競技場の運営・維持管理業務に係る対価
- (ウ) 公園等施設の運営・維持管理業務に係る対価

エ 本件施設に係る収入

事業者による各施設の運営・維持管理業務開始後の各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。ただし、利用料金収入（施設・器具・照明・冷暖房及び駐車場）の3%を市への納付金としてそれぞれ納付することとする。なお、当該納付金について市は、原則として施設利用者のために実施する各種施策に還元することとし、具体的な方法については、事業契約締結後に事業者と協議する予定である。

また、自動販売機売上高のうち9%、広告料及びネーミングライツから得られる収入のうち50%をそれぞれ市に納付するものとする。

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	1.16%	過去の長期国債利回りと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 ○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
ウ 開業準備業務に係る費用の算出方法	・開業準備費	同左	○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 ・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
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	○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 ・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
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 ・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	93.07%
V F M	6.93%

(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事業として事業者任せ、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

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。特に本事業は複数の施設を段階的に整備する複雑な整備工程であるため、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、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6.93%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。