

「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 条の規定に準じ、長岡市（以下「市」という。）は、長岡ニュータウン運動公園野球場整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）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、特定事業の選定に当たっての客観的な評価の結果を公表する。

令和 6 年 3 月 1 4 日

長岡市長 磯田 達伸

特定事業の選定について

1 事業内容

(1) 事業名称

長岡ニュータウン運動公園野球場整備・管理運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

長岡市長 磯田 達伸

(3) 事業の目的

長岡ニュータウン運動公園（以下「本施設」という。）は、災害時における市の地域防災拠点となる都市公園である一方、平常時は市の運動施設の拠点であり、平成 21 年から整備を進め、これまでにサッカー場、屋根付き広場、ソフトボール場、管理棟、トイレ、駐車場などを整備し、運動公園としての機能を充実してきた。

本施設の未整備区域に野球場 2 面を含む公園施設の整備と既存施設を含めた運営管理に関して、民間活力の能力を積極的に活用し、より効率的かつ質の高い公共サービスの提供と市財政負担の軽減及び平準化を図るため、実施するものである。

(4) 事業の概要

ア 本事業の内容

本事業の業務範囲は、整備施設の設計、建設業務を行い、整備施設の供用開始後、運営管理施設の維持管理、運営業務を実施することとする。

イ 特定事業者の業務範囲

特定事業者が実施する業務の概要は以下のとおりである。

(7) 設計・建設業務

- a. 設計業務
- b. 建設業務

c. (建築) 設計・工事監理業務

(イ) 総括管理業務

- a. 供用開始準備業務
- b. 日常管理業務
- c. 開館・供用その他の管理業務

(ロ) 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. 什器・備品等保守管理業務
- d. 外構等保守管理業務
- e. 環境衛生・清掃業務
- f. 警備業務
- g. 修繕業務（全面改修等の大規模修繕は除く）
- h. 駐車場を含む除雪、排雪業務
- i. その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(ハ) 運營業務

- a. 受付・貸出業務
- b. 施設管理・監視業務
- c. 普及業務
- d. 管理・広報業務
- e. 自主事業
- f. その他、上記の業務を実施する上で必要な業務

(5) 事業手法

本事業は、特定事業者が対象施設の設計・建設・維持管理及び運營業務を一括して行い、対象施設の所有、資金調達に関しては市が行う D B O (Design Build Operate) 方式により実施する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は市が特定事業者と締結する事業契約の締結日から以下に示す期間とする。

- ア 整備施設の設計、建設及び運営管理準備期間
事業契約の締結日から令和 10 年 3 月 31 日まで

※令和9年10月にプレオープンの予定

イ 運営管理施設の運営・維持管理期間

令和10年4月1日から令和25年3月31日まで

(7) 事業者の収入

ア 市が支払うサービス対価

市は、事業者が実施する以下の業務へのサービス対価を事業者に支払う。なお、総括管理業務及び維持管理業務、運営業務に係るサービス対価は、対象施設の運営により事業者が得る収入を差し引いたものとする。

(ア) 設計、建設業務

市は、対象施設の設計、工事監理、建設に関する業務に係るサービス対価を、市が行う対象施設の工事の検査合格を確認した後に、設計施工一括契約においてあらかじめ定める額を支払う。

なお、本事業では、社会資本整備総合交付金及び起債の充当を予定している。

(イ) 総括管理業務

市は、対象施設の総括管理に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

(ロ) 維持管理業務

市は、対象施設の維持管理に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

(ハ) 運営業務

市は、対象施設の運営に関する業務に係るサービス対価を、対象施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

イ 事業者が本事業の公共施設運営により得る利用料金収入等

(ア) 施設及び設備の利用料金収入

本事業では、地方自治法第244条の2に定める指定管理者制度による利用料金制を採用し、施設及び設備の利用料金は指定管理者（事業者）の収入とする。その場合は、市が対象施設に関する設置条例及び施行規則で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て指定管理者（事業者）が利用料金を定めることを予定している。

(イ) 自主事業からの収入

事業者の独自提案に基づき実施する自主事業により得られる収入は、事業者の収入とする。

(ウ) 付帯事業からの収入

付帯事業の実施により得られる収入は、事業者の収入とする。

2 評価の内容

(1) 評価方法

ア 市が本事業を直接実施する場合と比較して、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とし、次により評価を行った。

(ア) 市の財政負担見込額による定量的評価

(イ) DBO方式として実施することの定性的評価

(ウ) 上記による総合的評価

(2) 市の財政負担見込額による定量的評価

本事業を市が直接実施する場合及びDBO方式として実施する場合の財政負担額を比較して定量的評価を行うにあたり、主な前提条件を「別紙 定量的評価の前提条件」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、入札参加者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、DBO方式で実施する場合は、市が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、「5.77%」のVFMの向上が見込まれる結果となった。

(3) DBO方式として実施することの定性的評価

本事業をDBO方式として実施することにより、以下に示すような定性面での効果を期待することができる。

ア 施設整備と維持管理・運営の効率化

設計、建設、維持管理、運営の各業務を民間事業者一括して性能発注することにより、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、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営が期待できる。再生可能な自然エネルギーの活用やCO₂削減等の環境負荷低減への取り組みにおいても、民間事業者のノウハウによる、設備導入や省エネルギー等が期待できる。

イ 利用者へのサービスの質の向上

本施設で求められている利用者ニーズへの対応に事業者の維持管理・運営のノウハウや創意工夫が発揮されることで、サービスの質の向上が期待できる。特に運営においては、スポーツ施設普及業務や管理・監視業務等の専門的なノウハウを要する業務が含まれており、事業者のノウハウが最も効果的に発揮される部分として期待できる。

ウ サービス水準の向上

長期にわたる事業期間において、定期的なモニタリングを継続的に実施することで、多様化する利用者ニーズに対応するとともに、サービス水準の確保も可能となる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

リスク分担において、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、事業開始前から分担を明確にすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られる。

(4) 総合的評価

本事業をDBO方式として実施することにより、定量的効果および定性的効果を期待できることから、本事業をDBO方式で実施することが適当であると認め、PFI法第7条の規定に準じて、特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の前提条件

項目	市が直接実施する場合	DBO方式で実施する場合
算定対象とする 経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 設計業務費 ② 建設業務費 ③ (建築)設計・工事監理費 ④ 総括管理業務費 ⑤ 維持管理業務費 ⑥ 運営業務費 ⑦ 資金調達に係る費用 ⑧ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> ・設計業務費 ・建設業務費 ・(建築)設計・工事監理費 ・総括管理業務費 ・維持管理業務費 ・運営業務費 ・資金調達に係る費用 ・その他 ② 間接コスト <ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー業務委託費
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間 : 18年 設計・建設期間 : 3年 維持管理・運営期間 : 15年 ② 割引率 : 1.03% ③ 物価上昇率 : 考慮していない ④ リスク調整値 : 考慮していない 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金 	<ul style="list-style-type: none"> ① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金
積算方法	既存施設の実績、類似施設の実績、及び事業者に対する見積徴収の結果等を精査し算出	DBO方式(指定管理者制度)で実施することを前提としたPPP/PFI手法事例の実績等を元に算出