

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、開成山地区体育施設整備事業（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。

2022 年 3 月 31 日

郡山市長 品川 万里

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

開成山地区体育施設整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者等の名称

郡山市長 品川 萬里

(3) 事業目的

郡山市（以下「市」という。）のスポーツ施設の中核的位置づけである「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」及び「開成山野球場」の3施設は、建設から40年以上が経過し、老朽化が顕著となっている。

市では、こうした現状を踏まえ、「郡山総合体育館」、「開成山陸上競技場」、「開成山野球場」、「開成山弓道場」の4施設とその外構部分（以下「本施設」という。）の一体的な改修、維持管理及び運営について、民間活力の導入により、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることとする。

本事業では、年齢、障がいの有無等に関わらず、すべての市民がスポーツに親しみ、また、各種プロスポーツや大規模大会が開催される、市のスポーツの拠点の形成を目指す。

(4) 事業方式

本事業の事業方式は、PFI法に基づき、本施設に係る設計、建設、維持管理及び運営を、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に、一括して発注するRO（Rehabilitate Operate）方式とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日から2033年3月末日までとする。

(6) 業務の範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

1) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務
- ② 総務・経理業務
- ③ 事業評価業務
- ④ 災害時初動対応業務

2) 設計業務

- ① 事前調査業務及び関連業務
- ② 設計業務及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ③ 設計の変更
- ④ その他関連業務

3) 建設業務

- ① 着工前の業務
- ② 建設期間中の業務
- ③ 竣工後の業務
- ④ その他関連業務

4) 工事監理業務

5) 開業準備業務

- ① 開業準備業務
- ② 利用料金及び利用形態の決定
- ③ 広報活動
- ④ 年間調整業務
- ⑤ 開業準備期間中の維持管理・運営業務
- ⑥ オープニングセレモニーの実施業務

6) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 管理上必要な物品等の保守管理業務
- ④ 陸上競技場・野球場保守管理業務
- ⑤ 外構施設保守管理業務
- ⑥ 修繕・更新業務
- ⑦ 環境衛生管理業務
- ⑧ 警備業務
- ⑨ 植栽管理業務
- ⑩ 維持管理・運営期間終了時の引継ぎ業務

7) 運營業務

- ① 運営管理業務
- ② 年間調整業務
- ③ 予約受付・許可業務

- ④ 利用料金の徴収及び還付業務
- ⑤ 器具貸出業務
- ⑥ 大会・イベント等運営支援業務
- ⑦ 維持管理・運営期間終了時の引継ぎ業務
- ⑧ 自主事業（任意）

（7）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。

1）市からの対価

① 設計、建設及び工事監理業務に係る対価

市は、設計、建設及び工事監理業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を事業者に支払う。なお、本事業では、国の補助金等の活用を想定している。

② 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、特定事業契約においてあらかじめ定める額を事業者に支払う。

③ 維持管理及び運営業務に係る対価

市は、維持管理及び運営業務に係る対価について、特定事業契約においてあらかじめ定める額を維持管理・運営期間にわたり事業者に支払う。

2）利用料金収入

本施設の利用にあたって利用者が支払う利用料金は、事業者の収入とする。

3）自主事業により得られる収入

事業者が自ら実施する自主事業により得る収入は、事業者の収入とする。

(8) 公共施設等の立地並びに規模及び配置

1) 立地条件

所在地	郡山市豊田町3-10	郡山市開成一丁目5-12
事業対象敷地面積	20,870㎡ 郡山総合体育館(外構含む):15,664㎡ 郡山総合体育館駐車場(北):2,733㎡ 郡山総合体育館駐車場(西):1,114㎡ 郡山総合体育館駐車場(南):1,359㎡	135,609㎡ 開成山陸上競技場(外構・園路含む):62,505㎡ 開成山野球場(外構・園路含む):35,907㎡ 開成山弓道場(外構含む):6,389㎡ 郡山総合運動場駐車場:6,240㎡ 郡山総合体育館駐車場(運動場):6,680㎡ 郡山市音楽・文化交流館駐車場:793㎡ 土手:17,095㎡
用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60%	40%
容積率	200%	60%
防火指定	なし	準防火地域
その他	開成山公園区域編入予定(詳細は募集要項公表時に示す)	開成山公園区域 開成山風致地区に指定

2) 施設構成

区分		主な建築物・施設等
本施設	運動施設	郡山総合体育館
		開成山陸上競技場
		補助陸上競技場
		開成山野球場
		開成山弓道場
外構施設		郡山総合体育館駐車場
		郡山市音楽・文化交流館駐車場
		郡山総合運動場駐車場
		外構
		中央棟・大体育館・小体育館・柔道場・剣道場
		トラック、フィールド、競技スタンド、バックスタンド便所(北・南)、ポンプ室
		トラック、フィールド
		グラウンド、競技スタンド、ボンベ庫、発電機棟
		遠的・近的的場、矢取道、看的場
		駐車場(北・西・南・運動場)・駐輪場・駐車場便所
		駐車場・駐輪場
		駐車場・駐車場便所
		土手

3) 施設規模

施設名称※	建物名	延床面積	構造	建築年度
郡山総合体育館	中央棟・大体育館・小体育館・柔道場・剣道場	13,036.41㎡	RC造一部S造B1F/3F	1974年
郡山総合体育館	駐車場便所	43.42㎡	RC造1F	
郡山総合体育館	駐輪場	72.00㎡	S造1F	
開成山陸上競技場	競技スタンド	6,711.46㎡	RC造一部S造3F	1978年
	バックスタンド便所北	112.50㎡	RC造1F	
	バックスタンド便所南	112.50㎡	RC造1F	
	ポンプ室	13.50㎡	RC造1F	
	補助陸上競技場	-※-		
開成山野球場	競技スタンド	11,157.12㎡	RC造一部S造3F	1969年

	ボンベ庫	5.00 m ²	S 造 1 F	
	発電機棟	123.59 m ²	RC 造 1 F	
開成山弓道場	弓道場	1,346.57 m ²	RC 造 2 F	1992 年
	近的的場	122.40 m ²	RC 造 1 F	
	矢取道	36.00 m ²	S 造 1 F	
	看的場 (1)	4.86 m ²	W 造 1 F	
	看的場 (2)	4.86 m ²	W 造 1 F	
	看的場 (3)	18.36 m ²	W 造 1 F	
郡山総合運動場 駐車場	駐車場便所	56.40 m ²	RC 造 1 F	1969 年

※ 郡山市音楽・文化交流館駐車場、郡山総合体育館駐車場(北、西、南)、補助陸上競技場は建築物の立地なし。

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

① 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。

② 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。

③ 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

① 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、募集における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。

VFM 検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
ア 割引率	0.10%	2011 年度～2020 年度の長期国債表面利率及び GDP デフレーターを採用値により設定。
イ 物価上昇	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	PFI 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	・施設利用料金収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・既存施設の実績値等を参考に設定 ○PFI 事業として実施する場合 ・既存施設の実績値等を参考に設定
イ 設計・建設業務に係る費用の算出方法	・設計費 ・建設工事費 ・管理上必要な物品等調達費 ・工事監理費	・設計費 ・建設工事費 ・管理上必要な物品等調達費 ・工事監理費 ・建中金利	○市が自ら実施する場合 ・設計・建設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、同種類似施設の実績値等を参考に設定 ・維持管理・運営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	○PFI 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
エ 維持管理業務に係る費用の算出方法	・修繕費 ・管理上必要な物品等の更新費 ・委託費	同左	
オ 運営業務に係る費用の算出方法	・人件費 ・光熱水費 ・保険料 ・委託費	同左	
カ 資金調達に係る費用の算出方法	・交付金 ・起債 ・一般財源	・交付金 ・起債 ・自己資本 ・市中銀行借入金	○市が自ら実施する場合 【交付金の条件】 ・充当率：起債対象経費の 50% 【起債の条件】 ・充当率：起債対象経費の 90% ・償還期間：20 年（据置 3 年） ・償還方式：元利均等返済 ・利率：起債の近年動向を踏まえて設定 ○PFI 事業として実施する場合 【銀行借入金条件】 ・償還期間：8 年（据置 0 年） ・償還方式：元利均等返済 ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定
キ その他の費用	・起債利息	・市中銀行借入利息 ・公租公課 ・SPC 関連費 ・アドバイザー費 等	○PFI 事業として実施する場合 ・銀行借入利息、SPC 関連費（SPC 設立・運営費、税・配当等）及び PFI 事業実施に係るアドバイザー費等を設定

② 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 PFI 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 PFI 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%
PFI 事業として実施する場合	93.19%
VFM	6.81%

3) 定性評価

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。

① 利用者ニーズに対応したスポーツの拠点の実現

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、利用者ニーズ等に対応したスポーツの拠点の提供ができ、市が掲げる基本コンセプトの具現化が期待できる。

② 効果的・効率的な施設整備・維持管理・運営の実施

民間事業者に一括して性能発注することにより、各業務を各々分割して発注する場合に比べ、供用開始後の維持管理・運営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。また、長期的な視点で維持管理・運営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、より効率的かつ機能的な維持管理・運営の実現が期待できる。

③ 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。

④ 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。また、民間資金の活用により金融機関の監視機能が働き、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 6.81%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。