

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野:賑わい施設と運動公園の一体整備-内容:イ】水垂運動公園(仮称)官民連携手法等導入可能性検討(その2)(調査対象箇所:京都市伏見区淀水垂) 【調査主体】京都市

調査対象事業の概要/施設の概要

項目	内容
所在地	京都府京都市伏見区淀水垂町地内
位置	淀駅から西へ約1.5km
敷地面積	約16.4 ha
沿革	昭和50年:埋立開始 平成6年:拡張地での埋立開始 平成12年:埋立終了 (本公園予定地の範囲は平成6年に埋立終了)
管理体制	京都市
用途地域	市街化調整区域であり、北側は、第一種中高層住宅専用地域、西側は工業専用地域に指定
道路	幹線道路:国道171号、奥海印寺納所線(約10.8千台/12h※)、水垂上桂線(約3.5千台/12h※) ※平成27年度全国道路・街路交通情勢調査より
その他	敷地は全て最終処分場跡地のため、廃棄物の処理及び清掃に関する法律指定区域



検討経緯等

- 平成19年度 基本計画策定
平成20~21年度 基本設計等
平成22~26年度
- 周辺道路の慢性的渋滞などの交通課題、財源問題への対応が困難であることから、平成22年度以降予算計上を見送り
- 平成27年度 基本計画見直し
平成28年度 基本計画見直し案 議会報告
平成29年度 PFI等導入可能性調査
- 事業者ヒアリング等の結果から、コンセッション制度については、本事業に適さないと考えられることから、Park-PFI制度、Park-PFI制度とPFI方式の併用が本事業に有効であるとの結論を得た。
 - ただし、基本計画見直し案の中でも事業性の低い多目的グラウンドやフットサルコートを廃止し、これらを民間事業者の提案による収益施設とすることが条件となった。
- 平成30年度 PFI等導入可能性調査結果等 議会報告
- 本市の方針として、上記の事業条件では本公園におけるスポーツ環境の水準が低くなることから、事業条件を大幅に変更し、導入施設を再検討することとした。
- 令和元年度 官民連携手法等導入可能性検討
- サッカー・ラグビー場、多目的グラウンド、グラウンド・ゴルフ場を必須施設としてサウンディング調査を実施し、事業化可能性と賑わい施設等の民間投資による整備可能性を検討。合わせてモデルプランも検討した。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

令和元年度のサウンディング調査及び必須施設等のボリュームスタディを反映したモデルプランの検討結果を踏まえ、令和2年度はモデルプランの内容を事業化するため以下の調査を実施。

- モデルプランの事業化に最適な事業手法及びリスク分担の検討
- 上記に関する民間事業者への意向調査による具体的な事業条件等の検討
- 以上を踏まえたVFMの算定と債務負担額の概定

調査実施後のスケジュール

- STEP1 今後、令和2年度の検討結果(モデルプランを基にした事業手法等)の内容を踏まえた整備手法の決定(審査委員会の開催)
アドバイザーの選定、実施方針の策定・公表、仕様書・モニタリング手法の検討等
- STEP2 その次の年度、事業者選定事務、事業契約締結等

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野：賑わい施設と運動公園の一体整備－内容：イ】水垂運動公園（仮称）官民連携手法等
 導入可能性検討（その2）（調査対象箇所：京都市伏見区淀水垂） 【調査主体】京都市

調査結果① 導入施設及び整備費の負担区分

民間事業者へのヒアリング調査の結果、昨年度調査にて検討した必須機能の妥当性が検証され、また任意機能について幾つかの導入可能性が示唆された。

平成28年度 整備基本計画見直し時の導 入施設	本調査結果	
	令和元年度のサウンディング 調査を踏まえた導入施設	整備費の 負担区分
人工芝サッカー・ラグビー場	同左	本市負担 (必須機能)
多目的グラウンド	総合フィールド (面積・仕様を見直し)	
緑地・広場等 (グラウンド・ゴルフ場含む)	グラウンド・ゴルフ場兼 芝生広場	
管理事務所等	同左	
駐車場 約270台	駐車場 約500台	民間負担 (任意機能)
スケートボードパーク	常設・仮設を問わない 民間提案による便益施設	
フットサルコート	(例) 飲食・物販施設、スケー トボードパーク、バーベ キュー施設など	

調査結果③ VFM及び最適事業手法

本事業の導入機能を勘案すると、本市が負担する施設整備費の概算は約38.3億円となった。これを3年の設計・建設期間と20年の運営・維持管理期間とした上で、従来手法と定性評価で最も評価の高かったPFI方式の総事業費と比較した。その結果、VFMが12.7%発現し、本事業に最適な事業手法はPFI方式であることが明らかとなった。

調査結果② 想定される事業手法

昨年度の調査結果及び民間事業者へのヒアリング調査の結果、本事業においては、必須機能の整備費を民間事業者が負担することは困難であるものの、必須機能の運営・維持管理費用、任意施設の整備費用及び運営・維持管理費用については、民間事業者が柔軟に料金及び利用用途を設定できれば、民間事業者にて費用負担できる可能性があることが分かった。

また、本公園の整備及び運営・維持管理については、一体的に実施することが望ましいとの意見が多かった。以上より、本事業では、必須機能の整備費を市が負担することを前提としたPFI方式、Park-PFI制度及び両手法の併用が想定された。

これら3つの事業手法について、民間事業者のヒアリング調査等を踏まえて定性評価を実施した結果、PFI方式またはPark-PFI制度+PFI方式が適した手法であることが明らかとなった。

評価指標	従来手法	PFI方式	Park-PFI制度	Park-PFI制度+ PFI方式
賑わい創出	× 民間の創意工夫 が限定的。	○ 民間の創意工夫 を活用できる。	○ 民間の創意工夫 を活用できる。	○ 民間の創意工夫 を活用できる。
まちづくりへ の貢献	△ 市が主導で一定 の効果はある。	○ 民間の創意工夫 で十分な効果が 期待できる。	○ 民間の創意工夫 で十分な効果が 期待できる。	○ 民間の創意工夫 で十分な効果が 期待できる。
資金調達	× 市が資金調達す る必要がある。	○ 民間が資金調達 できる。	× 市が資金調達す る必要がある。	○ 民間が資金調達 できる。
民間事業者 の参画意向	△ 民間の創意工夫 が限定的で参画 意欲が限定的。	○ 事業期間に上限 が無く、先例のあ る事業手法。	△ 事業期間の上限 があり、投資回収 ができない可能性 がある。	○ 事業期間に上限 が無く、いずれも 先例のある事業 手法。

また、民間事業者へのヒアリング調査の結果からも、本事業では民間事業者の自己投資による任意機能について、積極的な施設整備の意向は無かった。このことから、建蔽率の特例が適用されるPark-PFI制度を導入するメリットはほとんど無いため、本事業に導入が期待される官民連携手法はPFI方式となった。