

## 原田緑地整備・管理運営事業への PPP/PFI 導入に関する検討結果

### 【背景・目的】

本資料は、原田緑地整備・管理運営事業にあたり、財政負担の縮減や早期の整備を図るため、民間事業者の創意やノウハウ、資金等を活用する PPP/PFI 方式等の民間活力の活用手法について、導入可能性を検討したものです。

### 1. 事業概要・施設概要等

対 象	原田緑地整備・管理運営事業
事業範囲	原田緑地の設計・施工、工事監理、管理運営
事業期間	設計・施工期間：令和 5 年 12 月～令和 10 年 3 月 管理運営期間：令和 7 年 8 月～令和 17 年 7 月

### 2. 事業手法の比較検討

#### (1) 想定される事業手法

本事業で導入が想定される主な事業手法としては、「従来方式」「DBO 方式」「PFI (BTO) 方式」があります。

#### 【想定される事業方式】

事業手法	従来方式	DBO 方式	PFI (BTO) 方式
発注形態	仕様発注	性能発注	性能発注
	分離分割発注	一括発注	一括発注
契約形態	設計・施工：請負契約 管理運営：委託契約	設計・施工：請負契約 管理運営：委託契約	事業契約
資金調達	市	市	民間
施設所有	市	市	市

#### (2) 事業手法の比較検討

下表のとおり、各手法における効果等を整理しました。

#### 【事業手法の比較】

事業手法	従来方式	DBO 方式	PFI (BTO) 方式
事業の効率性	設計・施工、維持管理を分離して発注	設計・施工、管理運営を一括発注するため、従来方式と比較し、施工や管理運営の効率化、質の向上を見据えた設計が可能	
発注者の負担の軽減	契約単位での個別調整が必要で、調整負担が大きい	設計・施工、管理運営期間を通じ、受注者の窓口が一本化され、発注者の負担が軽減される	
サービス水準の向上	設計・施工、管理運営を分離して発注	設計・施工、管理運営を一括発注するため、質の向上を見据えた設計が期待される。また、設計・施工、管理運営期間を通じて同一企業等に性能保証を求めることが可能	
事業スケジュール	一般的に、DBO 方式、PFI 方式に比べ、短い期間での発注手続が可能（ただし、分離発注のため業務毎に発注手続が必要）	設計・施工を一括で発注することにより、設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	
財政負担	補助金が活用できる		従来方式と比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 補助金が活用できる

### 3. 民間事業者への意向調査

#### (1) 調査目的

大阪国際空港周辺緑地事業の緩衝緑地Ⅱ期事業の計画地である原田緩衝緑地（原田中2丁目）の利活用に向けた事業化を進めるにあたり、公民連携による多様な整備・管理運営の可能性について、応募が期待される民間事業者等にサウンディング型市場調査を実施しました。

#### (2) 調査概要

5グループ6事業者に対して、ヒアリング調査を実施し、市が考える基本的な事業スキーム等を示したうえで、参画意向等を把握しました。

#### (3) 調査結果

項目	内容
①民間事業者の創意工夫の可能性	○周辺道路の交通量の多さや周辺の飲食店の少なさなどから、コンビニやカフェなどの飲食関係の施設の設置、近年のアウトドア志向の高まりから、バーベキュー場や屋根付広場の設置、比較的簡単に整備・管理ができ、需要もあるドッグランの設置が考えられる。 ○みどりに関する施設の設置と管理運営、駐車場やエントランスを利用したキッチンカー事業、農場や自然、飛行機が鑑賞できる環境を活用したイベントやスポーツ事業の展開等が考えられる。 ○これらの施設や事業展開について、当該地の特徴を踏まえて、民間事業者のノウハウを活かした創意工夫が可能との意見をいただいた。
②財政縮減効果	○設計・施工、管理運営の一括発注により、効率的に資機材の調達や人材の雇用等を行うことができ、従来手法と比べて、1割程度の事業費の削減が見込めるとの意見をいただいた。
③競争性	○事業規模の大きさなどから、共同企業体の構成企業の組成が難しい側面があり、当該地の特性から、航空法による高さ制限や灯火の規制があるものの、魅力的な事業と考えるとの意見をいただいた。
④事業手法	○同地のポテンシャルは感じるが、航空法による高さや照明等の制限があり、鉄道沿線から遠い、幹線道路に接していない、大規模な拠点施設が設置できない、騒音が激しいなどのマイナス要因もあり、集客力に不安を感じるため、整備について民間資金を投入するPFIなどの活用は難しいとの意見をいただいた。 ○独立採算方式では難しいかもしれないが、市が整備したものを管理運営するといった指定管理者制度の活用は十分考えられるとの意見をいただいた。 ○周辺道路の交通量の多さや周辺の飲食店の少なさなどから、一部の敷地における飲食店等の整備に対して、設置管理許可制度などの民間活用について検討の余地があるとの意見をいただいた。
⑤事業スケジュール	○令和4年度に基本設計、令和5年度に実施設計、令和6～7年度に整備工事、令和7年度に一部供用開始、令和8年度に全面供用開始するとのスケジュールに対して、現実的なスケジュールであるとの意見をいただいた。

#### 4. 財政負担軽減効果（VFM）の検証

##### (1) 事業者からの意見

サウンディング型市場調査の結果、本事業において、DBO 又は PFI（BTO）方式を採用した場合、「設計・施工・管理運営の一括発注であり、資材調達等を効率的にできる」などの理由により、従来方式で発注した場合と比較して財政負担軽減効果が期待できることを複数社から確認できました。

##### (2) PPP/PFI 手法簡易定量評価

- 前提条件
- ・事業期間：10 年
  - ・起債充当率：45%
  - ・起債利率：1.3%（民間の場合はプラス 0.5%）
  - ・法人実効税率：32.11%
  - ・民間利益配当（内部収益率）：5%
  - ・交付金割合：50%
  - ・現在価値割引率：2.6%

	従来手法	DBO 方式	PFI（BTO）方式
①整備費用	20.0 億円	18.0 億円	18.0 億円
（算定根拠）	—	10%削減を想定	10%削減を想定
②運営費用	10.9 億円	9.8 億円	9.8 億円
（算定根拠）	109,384 千円×10 年	10%削減を想定	10%削減を想定
③利用料金収入	▲3.4 億円	▲3.7 億円	▲3.7 億円
（算定根拠）	33,987 千円×10 年	10%増加を想定	10%増加を想定
④資金調達費用	0.7 億円	0.6 億円	0.9 億円
（算定根拠）	起債充当率 45% 起債利率 1.3%	起債充当率 45% 起債利率 1.3%	借入利率 1.8% (起債利率 1.3+0.5%)
⑤調査公募費用	—	—	0.25 億円
（算定根拠）	発生しない	発生しない	標準想定額
⑥税金	—	—	0.01 億円
（算定根拠）	発生しない	発生しない	法人実効税率 32.11%
⑦民間利益配当	—	—	0.03 億円
（算定根拠）	発生しない	発生しない	内部収益率 5%を想定
⑧交付金	▲10.0 億円	▲9.0 億円	▲9.0 億円
（算定根拠）	整備費用×1/2	整備費用×1/2	整備費用×1/2
合計 （①～⑧の合計）	18.2 億円	15.7 億円	16.3 億円
合計（現在価値）	16.0 億円	13.8 億円	14.2 億円

## 5. 総合評価

サウンディング型市場調査において、官民連携手法の導入については、当該地の特徴を活かした創意工夫が可能との意見のほか、従来手法と比べて、1割程度の事業費の削減が見込めるとの意見をいただいた。また、設計・施工、管理運営の一括発注により、効率的に資機材の調達や人材の雇用等を行うことができるなど、財政縮減効果が期待でき、効率よく事業運営を進めることができるため、事業期間の短縮も見込める。

一方で、当該地の環境は魅力だが、轟音が支障となる可能性があるとの意見のほか、航空法による高さ制限や灯火の規制があり、採算性の高い施設の整備ができないなどの理由で、整備について民間資金を投入するPFI手法の活用は難しいという意見をいただいた。

さらに、PPP/PFI手法簡易定量評価において、従来手法とDBO方式、PFI（BTO）方式を比較したところDBO方式におけるVFM値が最も高い結果となった。

以上のことから、これまでの検討結果を整理したうえで、本事業の実施にあたってはDBO方式を採用することが妥当であると判断した。