

【資料 1】

事業手法の検討状況について

事業手法について

(1) 事業手法について

青森市アリーナプロジェクトにおける事業手法として、

- ① 質の高い市民サービスが提供できること
- ② 青森市の財政負担の軽減につながること
- ③ 事業機会の拡大、経済効果が得られること

などの観点から、**民間事業者の資金やノウハウを活用することにより、効率的で質の高い公共サービスの提供を図る**ことが期待できる事業手法 **(民間活力導入事業)** の導入の可能性について検討します。

事業手法	
Park-PFI	飲食店、売店等の公園利用者の利便向上に資する「公募対象公園施設」の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度のことです。 設置管理許可期間の特例、建蔽率の特例、占有物件の特例等の都市公園法の特例措置が受けられます。平成29年の都市公園法改正により新設されました。
PFI事業	設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業手法のことです。 DBOとの大きな違いは、資金調達の全部又は一部を民間が担うことです。
DBO 設計 (Design) 建設 (Build) 運営 (Operate)	公設民営と訳され、PFIに類似した事業方式の一つです。公共が資金調達を担い、施設の設計・建設、運営を民間に委託する方式のことです。

これらの事業手法の中から本事業に最適な手法（組合せを含む）を検討します。

(2) 事業手法の絞り込み

本事業の事業手法については、「アリーナ整備の検討に係る中間とりまとめ」において、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用することを検討するほか、他の事業手法との併用についても検討することとしています。主な事業手法としては、Park-PFIに加えて、DBOやPFIなどの手法もあることから、以下の手法について本事業の事業手法を検討しています。

また、民間活力導入の効果比較のために従来方式についても比較対象としました。

事業手法① 全てをPark-PFIで実施した場合



Park-PFI

事業手法② Park-PFIとDBO（またはPFI）を併用して実施した場合



Park-PFI

+



DBO

事業手法③ 全てをDBOで実施した場合



DBO

事業手法④ 全てを従来方式で実施した場合

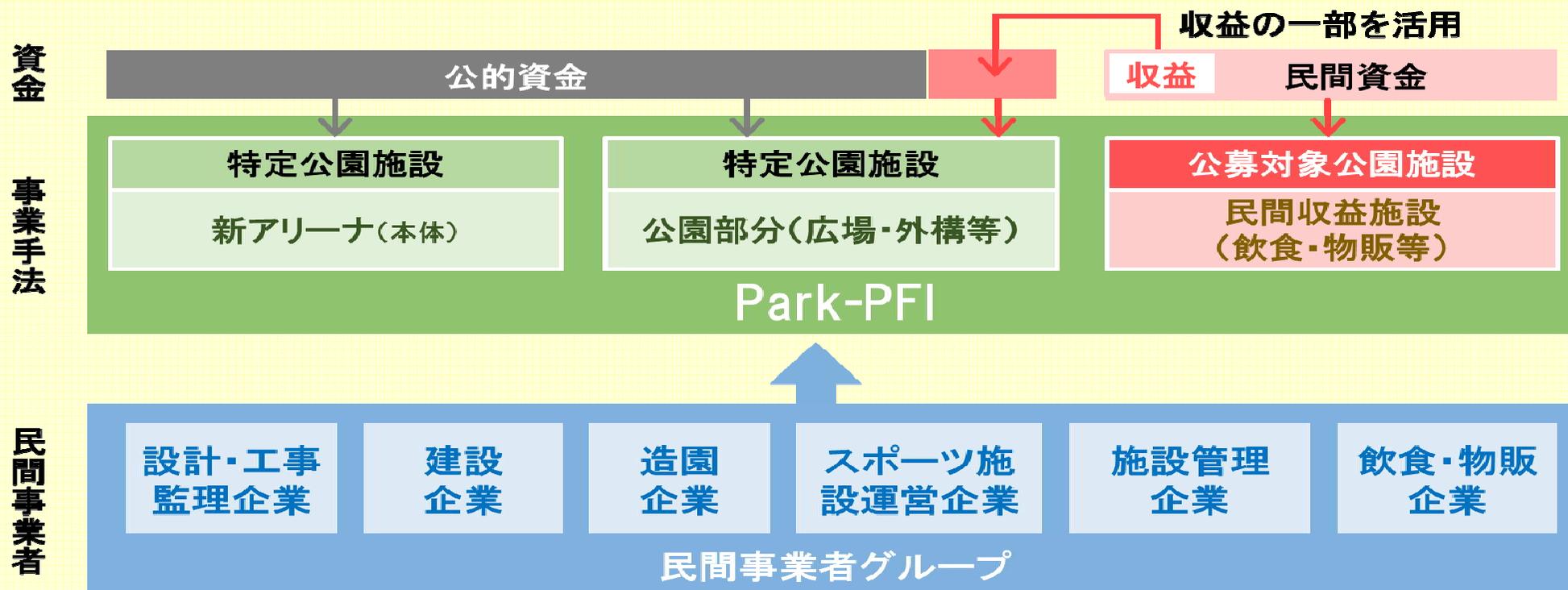


従来方式

事業手法について

(1) 事業手法について

事業手法① 全てをPark-PFIで実施した場合



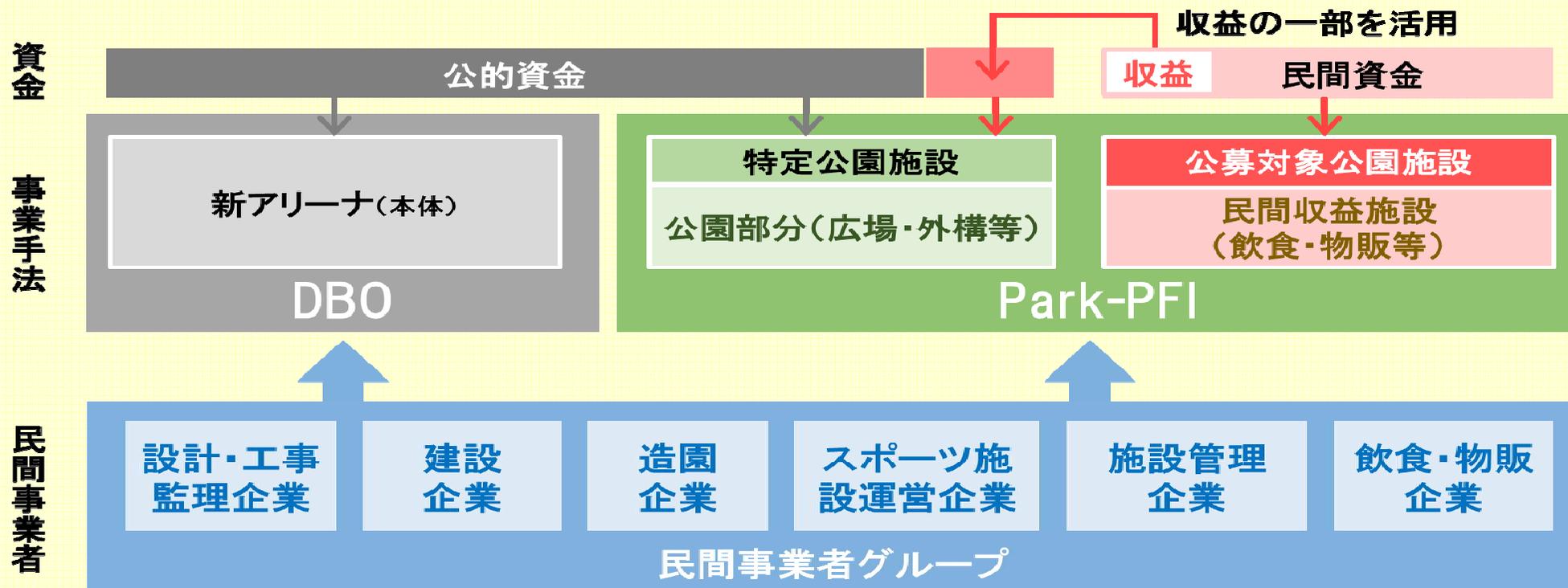
市有地全体を都市公園とし、Park-PFIにより、民間事業者グループが公園内の収益施設（公募対象公園施設）と新アリーナ及び公園部分（ともに特定公園施設）とを一体で整備・運営する方式を検討しました。

民間事業者グループは、飲食・物販施設等からなる民間収益施設で得た収益の一部を公共部分の整備費に充当することを想定します。

事業手法について

(1) 事業手法について

事業手法② Park-PFIとDBO（またはPFI）を併用して実施した場合



市有地全体を都市公園とし、Park-PFIにより、民間事業者グループが公園内の収益施設（公募対象公園施設）と公園部分（特定公園施設）とを一体で整備・運営する方式を検討しました。

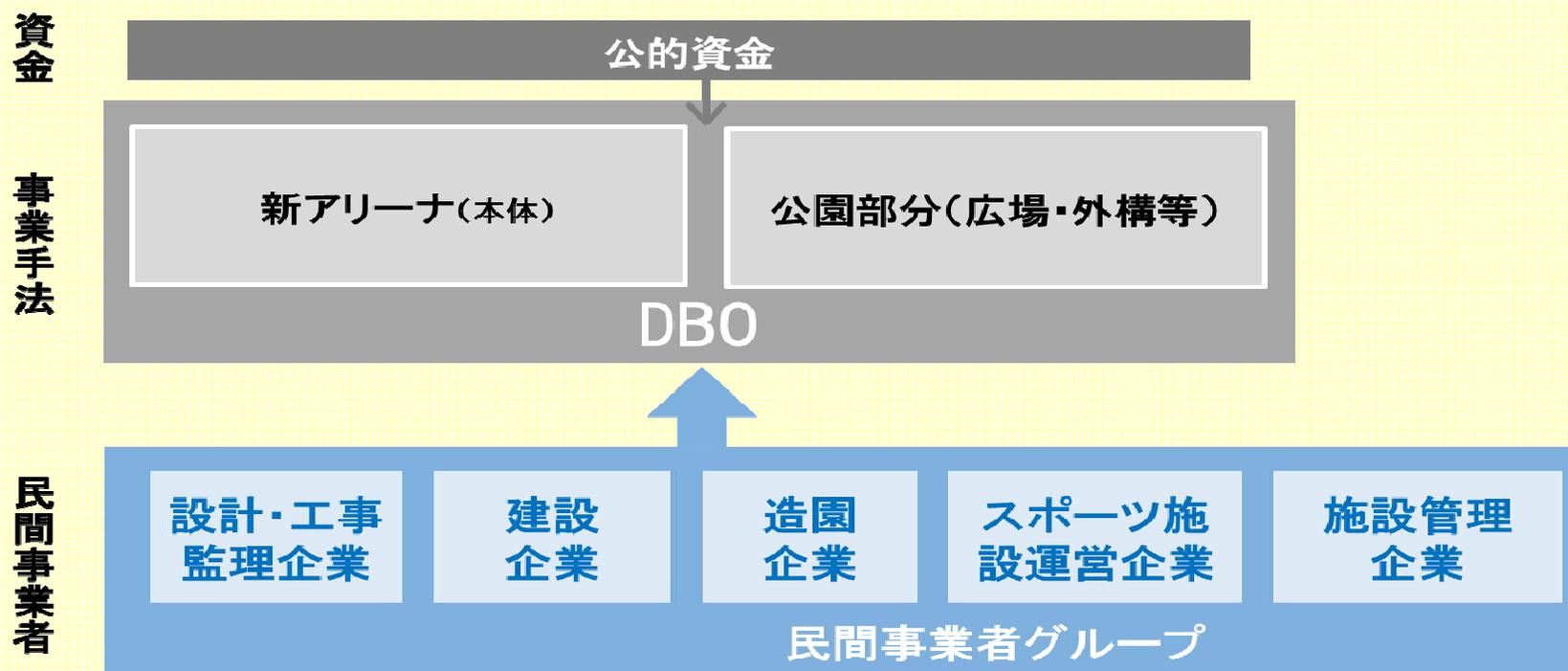
民間事業者グループは、飲食・物販施設等からなる民間収益施設で得た収益の一部を公園部分の整備費に充当することを想定します。

これと同時に、DBO方式により新アリーナ本体を同じ民間事業者グループが整備し、運営を行うことを検討しました。

事業手法について

(1) 事業手法について

事業手法③ 全てをDBOで実施した場合

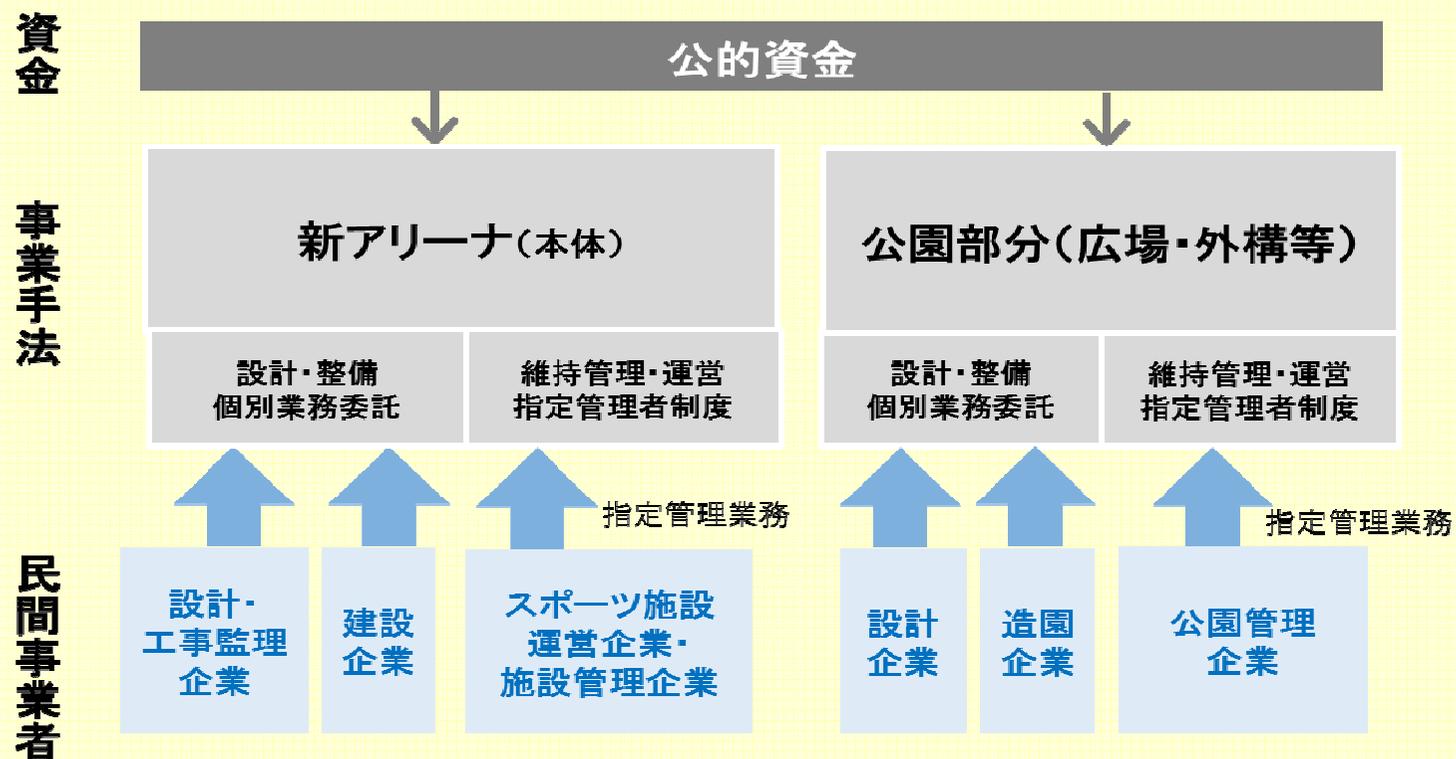


市有地全体を都市公園とし、DBO方式により、民間事業者グループが新アリーナ本体と公園を一体で整備・運営する方式を検討しました。

事業手法について

(1) 事業手法について

事業手法④ 全てを従来方式で実施した場合



従来方式の場合は、各企業が各業種に分かれて、新アリーナ本体と公園を整備・運営することになります。

(2) 事業手法の絞り込み（事業手法①～③の比較）

事業手法① 全てをPark-PFIで実施した場合

特定公園施設の規模が大きくなり、国庫交付金の採択条件（公募対象公園施設等からの収益による特定公園施設初期整備費の1割削減）の達成が難しいと想定されます。

事業手法② Park-PFIとDBO（またはPFI）を併用して実施した場合

Park-PFIのみによる整備と比較して、DBOによる整備に振り分ける分だけ、特定公園施設部分と公募対象公園施設の範囲を小さくすることができます。

特定公園施設部分が小さくなることで国庫交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）の採択条件を達成しやすくなり、かつ公募対象公園施設も小さいため、民間事業者の収益リスクが小さくなると想定されます。

また、DBO整備部分についても国庫交付金（都市再生整備計画事業）を充当することができる部分があり、財政メリットを享受できます。

事業手法③ 全てをDBOで実施した場合

DBOのみで全体を整備する場合は、Park-PFIの導入が条件の一つとなっている国庫交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）が得られないことから、財政負担の面でPark-PFIを活用する事業手法と比較してメリットが少ないと想定されます。

結論

以上のことから、事業手法②のPark-PFIとDBO（またはPFI）を併用する手法が、国庫交付金の採択可能性と公募対象公園施設部分の民間事業の成立可能性（＝事業参画者の確保、安定的な事業の担保）のバランスが最も良いと考えられ、市にとって最もメリットが大きいと考えられます。

市にとって最もメリットが大きい、事業手法②のPark-PFIとDBO（またはPFI）を併用する手法と事業手法④の従来方式について、さらに市の財政負担の観点からも比較検討を行います。

また、比較検討にあたっては、事業手法②について、DBOの場合とPFIの場合についても比較検討を行うこととします。

事業手法について

(2) 事業手法の絞り込み

市の財政負担の軽減について比較検討します。

項目		従来方式	Park-PFI+PFI	Park-PFI+DBO
施設整備		—	財政負担減	財政負担減
維持管理・運営費		—	財政負担減	財政負担減
SPC 関連経費	会社設立 ・運営費	—	財政負担増	財政負担増
	金融組成費	—	財政負担増	—
利用料金収入		—	財政負担減 (収入は増)	財政負担減 (収入は増)
資金調達コスト		—	財政負担増	—

施設整備や維持管理・運営については、一体発注や長期契約をすることにより、効率化が図られ、コスト削減が見込まれる一方、追加経費については、登録免許税などの会社設立費用に留まることから、従来方式と比較し、Park-PFI+DBO（またはPFI）方式の方が、財政負担の軽減が図られると想定されます。

また、Park-PFI+DBO方式に比べ、Park-PFI+PFI方式は金融組成費と資金調達時のコストが高くなります。

これらを踏まえると、市の財政負担はPark-PFI+DBO方式の場合が最も小さくなると想定されます。

(3) 収支項目の考え方について【参考】

① 支出について

今後、本事業における支出を算定するうえでは、以下の項目が考えられます。

アリーナ本体

【整備費】

設計費、工事管理費、建築工事費、備品購入費
など

【運営費】

人件費、機器リース費、一般消耗品費、通信費、
手数料、提案事業費、企画プロモーション費
など

【維持管理費】

建築物保守管理業務費、
建築設備保守管理業務費、清掃業務費、
環境衛生検査業務費、警備業務費、
予約システム保守管理費、券売機保守管理費、
トレーニング機器保守費、光熱水費(電気料金、
ガス料金、上下水道料金、灯油等燃料費)、
備品更新費、修繕費、保険料 など

外構・緑地・広場

【整備費】

設計費、工事管理費、
建物外構費(インターロッキング、融雪工等)
緑地整備費(園路整備も含む)
駐車場整備費、敷地内道路整備費 など

【維持管理費】

緑地管理業務費、植栽管理業務費、
清掃業務費、警備業務費、
施設・設備保守管理業務費、備品購入費、
水質検査費、消耗品費、冬季業務費、
光熱水費(電気料金、上下水道料金、
灯油等燃料費)
東屋やトイレ、ベンチ等の修繕費、
一般廃棄物処理費 など

(3) 収支項目の考え方について【参考】

②収入について

今後、本事業における収入を算定するうえでは、以下の項目が考えられます。

催事利用・その他

【Bリーグ】

ホームアリーナとなることを前提として、ホームゲームの試合数で利用収入を想定
(営利目的での想定)

【興行(コンサートなど)】

他都市事例を参照した開催回数で利用収入を想定
(営利目的での想定)

【備品貸出】

備品貸出による利用収入を想定

【照明・冷暖房使用】

照明・冷暖房設備使用による利用収入を想定

市民団体・個人利用

【市民団体利用】

市民団体によるアリーナ利用収入を想定
(Bリーグ・興行利用時以外の利用数を想定)

【個人利用】

メインアリーナ、サブアリーナ、トレーニングルーム、ジョギングコース、キッズルーム、多目的ルームなどの各諸室の個人利用での利用収入を想定

【備品貸出】

備品貸出による利用収入を想定

(4) 今後のスケジュールについて

2019年度	前期	施設機能の絞り込み				
	中期	要求水準書(案)の公表 対話実施				
	後期		募集要項・公募設置等指針の公表			
2020年度	前期		対話実施 提案書・公募設置等計画の提出			
	中期			審査・選定		
	後期				契約協議 議会承認	
2021年度					設計	
2022年度						建設 土木工事
2023年度						
2024年度	国民スポーツ大会リハーサル					

(5) 今後の検討事項について

1 要求水準の明確化

- ・最低限必要とする諸室の機能について検討します。
- ・維持管理・運営におけるサービス内容などについて検討します。
- ・市が整備を予定している東西の公社保有地の維持管理・運営を業務範囲に含むことによる効率化の可能性について検討します。
- ・新アリーナの利用料金の設定及び公園使用料の設定について検討します。

2 サービス対価の支払い方法

- ・民間事業者が提供するサービスに対する対価として支払うサービス対価についての区分、支払方法を検討します。

3 リスクの抽出、分担

- ・民間事業者のリスク管理能力が生かせる部分を民間事業者に分担させることにより、事業全体のリスク管理能力を高められるよう適切なリスク分担を検討します。

4 公募手続き、スケジュール

- ・事業手法の併用などによる市及び民間事業者の公募・選定に係る手続きの効率化を検討します。

5 業務終了後の取り扱い

- ・本事業の事業期間が終了した際の管理運営について検討します。