

調査のポイント

- 公園内のスポーツ施設を「する」「観る」兼用施設に改修し、民間収益施設の導入を図ることで、スポーツ施設の稼働率向上や、公園全体の活性化を実現し、高齢化した地域における賑わい創出を目指す
- 事業スキームとしては混合型コンセッションを検討し、スポーツ施設（野球場、サッカー場、多目的広場）の稼働率向上や、駐車場の有料化・稼働率向上、民間収益事業の導入等による、公園とスポーツ施設等の一体的な収益向上を図ることで、公的負担の軽減も目指す

施設概要



<園内施設>

施設	規模
①第一カッター球場（秋津野球場）	23,933.6㎡ ／収容 約10,000人
②第一カッターフィールド（秋津サッカー場）	13,742.6㎡ ／収容 約2,100人
③秋津テニスコート	4,260㎡／6面（3面ナイター設備）
④多目的広場	8,522.8㎡
⑤やすらぎ広場	—
⑥秋津近隣公園予定地	12,566.4㎡
⑦平和の広場	—
⑧駐車場（公園内3ヶ所）	5,969㎡（計約250台）

<周辺及び公園の現状・課題>

- 周辺は、少子高齢化率が高く、活気に欠ける。
- 周辺住民による公園の活発な利用はみられない。
- 東京駅からJR京葉線で32分、新習志野駅から徒歩7分と、**アクセス良好**
- 車によるアクセスも可能
- 野球場・サッカー場は、長寿命化改修予定時期を過ぎ、施設の**老朽化・損傷が深刻**
- 野球場・サッカー場は天然芝を採用していることから、養生等の都合上、**稼働率が低い**
- 野球場・サッカー場の稼働率の低さや、駐車場が無料であることから、公園全体の**収益性が低い**
- 屋外トイレや休憩スペース等も老朽化
- 図書館・公民館が公園に隣接し、当該施設の駐車場にはゆとりあり

<周辺施設>

施設	規模
⑨新習志野公民館	919.92㎡
⑩新習志野図書館	696.48㎡
⑪西部連絡所	—
⑫中央消防署秋津出張所	2,714㎡

目的・これまでの経緯

<経緯>

S57年度	秋津サッカー場開設
S59年度	秋津野球場開設
S63年度	秋津テニスコート開設
H26年度	公共施設再生計画策定 →秋津野球場はH31年度、サッカー場はH28年度に大規模改修を実施予定であったものの未実施
H29年度	秋津近隣公園予定地を取得 →具体的な方策未定

<調査の目的>

- 当該地は昭和50年代の埋め立て地であり、全体として高齢化が進み、まちの活気が低調となっている。
- 一方、秋津野球場と秋津サッカー場は、開設後40年近く経過するなど、公園内各施設は老朽化が深刻であり、設備も時代のニーズに適応できていない。
- こうした状況を踏まえ、習志野市は、財政負担の平準化を図りつつ、秋津公園という市民にとって重要なインフラを再生し、秋津地域（秋津1丁目～5丁目）全体の活性化、魅力向上を目的とした再整備を、官民連携事業として実施することを目指し、本調査を実施する。

調査結果

1. 現況把握 2. 前提条件の整理・事業範囲の検討・整理 3. 再整備にあたっての課題の整理

4. 再整備方針及び計画の検討

- 目指すべき公園像（案）は、「**オール習志野で実現する、スポーツが生み出す多世代の交流拠点**」

5. 官民連携手法による事業スキームの検討

- 収益性の高いイベントが誘致できる立地や建物のスペックではない
- 事業者対話等においても混合型を含め**コンセッションは不適との意見が多数**
- 上記より、事業スキームは**PFI-ROが望ましい**と想定

8. 事業実施（公募）に向けた課題整理

- 各施設及び公園全体の具体的な整備内容の検討
- 業務範囲と段階的実施の場合のスケジュールの検討
- 収益施設とプロフィットシェアの考え方の整理
- 具体的な市の資金調達方法の検討

10. 横展開の可能性等

9. 地域住民の意見聴取と整理

- 住民の立場からは、明るい公園、アクセス改善、施設再整備等
- 利用者の立場からは、多様な主体が使える施設整備等

6. 概算事業費の検討及びVFMの算定

- 公共負担額について、PSCは約39億円（現在価値）で、PFI-ROは約37億円（現在価値）**VFMは4.95%**。
- **PFI-ROの概算事業費は約 45 億円（事業期間は20年）**
- 他に様々な経済的・社会的効果あり

7. 市場調査の実施

- **需要リスク、天候リスク**が大きく、**市民利用ベースの料金収入**のため混合型を含めコンセッションは不適
- **コロナ禍**でのコンセッションは困難
- **民間収益事業の成立可能性は事業者ごとにはばらつきあり**

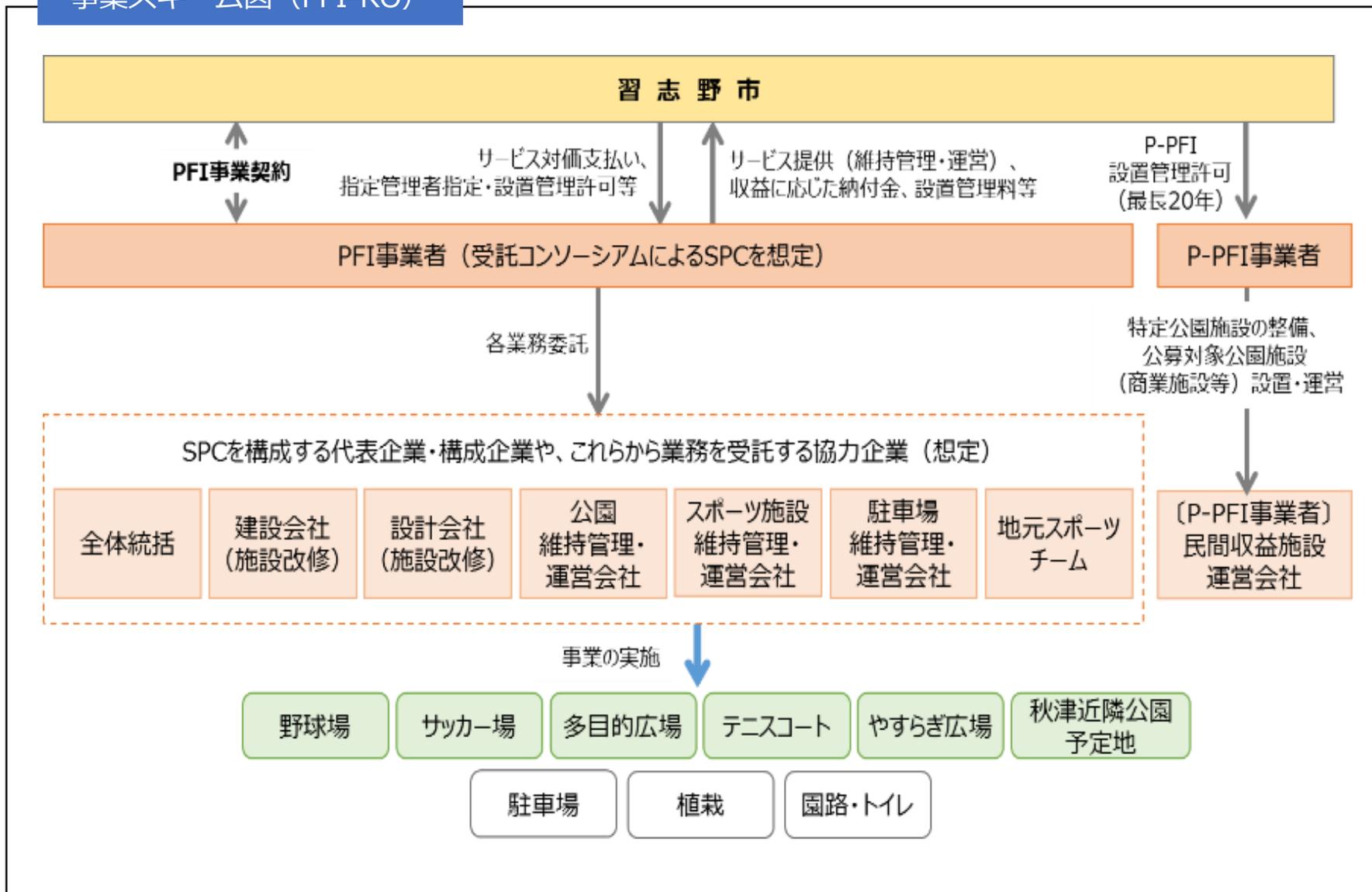
公園とスポーツ施設の一体的再整備により得られる効果

- **スポーツ施設の価値向上（改修）**により、**スポーツ施設の稼働率向上**や**興行収入増**、**公園内駐車場の有料化・収益化**が可能となり、**民間収益施設の導入**も想定しうる。
- これにより、**スポーツ施設及び駐車場の収益化**や**民間収益施設の地代収入**が見込め、**財政負担の抑制が可能**
- 混合型コンセッションは困難と結果が出たが、PFI-ROでも、指定管理者制度を併用した**利用料金制**や、**プロフィットシェア**などを組み合わせることにより、**民間事業者の収益増**や、**財政負担のより一層の削減は可能**

事業スキームの検討

検討手法	公共整備+指定管理(DBも含む) 民間施設はP-PFI	DBOまたはPFI(RO方式) 民間施設はP-PFI	コンセッション
市の資金調達面	× ・当初にまとまった資金を調達しなければならない	DBO× ・当初にまとまった資金を調達しなければならない PFI○ ・割賦支払いによって、支払いの平準化が可能	○ ・(混合型コンセッションの場合) サービス対価事業については、割賦払いによって支払いの平準化が可能。
公園の活性化や賑わいづくり	△ ・公園全体の活性化や賑わいづくりを目指す設計・整備にはつながりにくい。 ・公園全体の維持管理運営を指定管理者に委ねることで一定程度は可能。	○ ・設計・整備・維持管理運営の一括発注によって、公園全体の活性化や賑わいづくりを目的とした設計・整備の工夫や、効率的な維持管理運営を可能とする整備などの工夫が期待できる。	○ ・民間事業者のノウハウを活用した収益確保やそのための投資を期待することができる。
市の手続き等の煩雑さ	△ ・従来方式に近い場合、ご経験が豊富。 ・ただし、数度に渡る仕様書作成や、入札手続きが必要となる。	△ ・PFI法に則った公表文書の作成等の手続きが必要。(DBOの場合は簡易な方法も可能) ・長期一括発注のため、1度の契約手続きとなる。	× ・既存施設の価値評価(DD)等、導入までのプロセスが非常に煩雑である。 ・長期一括発注のため、1度の契約手続きとなる。
地元企業活用の可能性	○ ・従来方式に近い場合、地元企業の応札が容易。	△ ・地元企業は、コンソーシアムを形成して参加することが求められる。 ・地元企業活用を要求水準書や審査基準等で求めることで地元企業活用推進につながる。 ・商工会議所の扱い等については要検討。	△ ・地元企業は、コンソーシアムを形成して参加することが求められる。 ・PFI(RO)よりも参加のハードルが高くなる。
民間事業者の応募可能性	○ ・従来方式に近い場合民間事業者の応募が期待できる。	△ ・市で3件目のPFI事業となる。サービス購入型であれば、民間事業者の応募が期待できる。	× ・公園の収益性が低いことから、運営権対価が想定しにくい。混合型コンセッションの可能性が高い。
市のコスト削減効果	× ・VFM精査が必要。 ・民間のコスト削減の工夫の余地が限定的である。 ・P-PFIの活用は公共負担の軽減につながる。	○ ・VFM精査が必要。 ・民間のコスト削減の工夫が設計・整備・維持管理面で活用できる。 ・P-PFIの活用は公共負担の軽減につながる。	△ ・運営権対価なし、混合型コンセッションを想定した場合には、PFI(RO)と比べてのコスト削減効果はない。

事業スキーム図 (PFI-RO)



主な整備内容等（報告書案）

施設名

整備内容等（報告書案）

サッカー場

改修、人工芝化、スタンド増設

野球場

改修、人工芝化、両翼拡張

公園

樹木の選定、トイレの洋式化

多目的広場

人工芝化

有料化

駐車場

有料化

サッカー場と野球場の整備内容等（報告書案）

サッカー場

整備内容

メインスタンド改修

放送設備・照明更新

設計・監理

人工芝化設計・工事

エレベーター設置

メインスタンド座席変更

バックスタンド新設

野球場

整備内容

スタンド改修

放送設備更新

設計・監理

人工芝化設計・工事

エレベーター設置

両翼拡張

<用語集> (1/2)

- コンセッション
利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
- 混合型コンセッション
市民が負担する施設利用料に公共が負担するサービス購入料を加えるコンセッション方式。
- PFI
公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行う手法。
- PFI-RO
PFIのうち、既存施設の改修を行う方式。
- P-PFI
飲食店、売店等の公園利用者の利便の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、公募により設定する制度のこと。

<用語集> (2/2)

- DBO
公共が資金を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式。
- VFM
従来方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
- 価値評価(DD)
企業価値の査定や資産について調査すること。
- プロフィットシェア
(この報告書では)一定以上の利益があった場合には、利益の一部を市に納付する仕組み。
- 現在価値
現在価値とは、発生の時点を異にする貨幣価値を比較可能にするため、将来の価値を一定の割引率を使って現在時点まで割り戻した価値である。