

**(仮称) 新たなみさき公園整備運営等事業  
特定事業の選定**

令和3年1月29日

大阪府泉南郡岬町

## 目 次

第1.	事業内容に関する事項.....	2
1.	事業の目的 .....	2
2.	事業の名称 .....	2
3.	事業の対象となる公共施設.....	2
4.	公共施設等の管理者等の名称.....	2
5.	事業予定地 .....	3
6.	特定事業の範囲 .....	3
7.	事業方式 .....	4
8.	事業期間 .....	5
9.	PFI事業者の収入.....	5
10.	PFI事業者が町に支払う使用料等 .....	5
第2.	事業の評価 .....	6
1.	評価の方法 .....	6
2.	評価の結果 .....	6

「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 条の規定により（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 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な評価の結果を公表する。

令和 3 年 1 月 29 日

大阪府泉南郡岬町長 田代 堯

## 第1. 事業内容に関する事項

### 1. 事業の目的

みさき公園は、昭和32年に岬町（以下「町」という。）が都市公園法に基づく都市公園として開設し、その管理運営は、南海電気鉄道株式会社（以下「南海」という。）が担ってきた。公園内には、動物園、イルカ館、遊具、プールなどが設置され、各時代のニーズに合わせて新たな公園施設の導入により町民だけでなく、大阪府や和歌山県内からも来園者の多い人気の公園となっていた。しかし、レジャー施設の多様化により来園者は減少の一途をたどり、赤字経営が続いたことから、南海は令和2年3月末をもって運営から撤退し、みさき公園は63年間の歴史に幕を閉じた。

町は、南海撤退後も都市公園存続を最優先する方針とし、みさき公園が持つ集客機能と賑わい拠点としての機能を維持し、町民をはじめ周辺自治体の利用者にも親しまれる「新たなみさき公園」（以下「本公園」という。）として、令和3年4月以降の再開を目指している。

本事業は、町が本公園の整備・運営をPFI法に基づいて実施する予定の事業であり、民間の資金、企画力、経営能力及び技術的能力を積極的に活用して、魅力ある都市公園を実現することを目的として本公園を整備し、その維持管理・運営を行うものである。

### 2. 事業の名称

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業

### 3. 事業の対象となる公共施設

#### （1） 名称

岬町立みさき公園

#### （2） 種類

都市公園

### 4. 公共施設等の管理者等の名称

大阪府泉南郡岬町長 田代 堯

## 5. 事業予定地

事業予定地 大阪府泉南郡岬町淡輪 3990

敷地面積 約 33.4ha（旧遊園地区域 23.9ha、駅前前園区域 9.5ha）

## 6. 特定事業の範囲

本事業は、事業予定地において、本公園の整備・維持管理及び運営を実施するものである。本事業は、以下の業務で構成される。具体的な業務内容については、業務要求水準書に示す。

### (1) 統括管理業務

- ・ 町との調整業務
- ・ 全体管理業務
- ・ 財務状況報告業務
- ・ その他の関連業務

### (2) 設計業務

- ・ 調査業務
- ・ 設計業務
- ・ その他関連業務

### (3) 建設業務

- ・ 着工前業務
- ・ 建設業務
- ・ 完工後業務
- ・ 什器備品設置業務
- ・ その他関連業務

### (4) 工事監理業務

- ・ 工事監理業務

### (5) 開園準備業務

- ・ 運営体制の確立
- ・ 広報・開園記念行事等実施業務
- ・ 開園準備期間中の本公園施設の維持管理業務

## (6) 維持管理業務

- ・ 施設点検保守・修繕業務
- ・ 設備点検保守・修繕業務
- ・ 公園施設点検保守・修繕業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 樹木・植栽等管理業務
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 什器備品管理業務

## (7) 運營業務

- ・ 広報・情報発信業務
- ・ 問合せ対応業務
- ・ 総務業務
- ・ 公園施設利用受付業務
- ・ 個別公園施設の運營業務
- ・ イベント開催支援業務
- ・ 災害対応業務
- ・ 賑わい創出事業

## 7. 事業方式

本事業の事業方式・事業スキームは、以下のとおりである。

- ・ 本事業は PFI 法に基づく PFI 事業として実施する。
- ・ PFI 法第 8 条第 1 項の規定に基づき選定された民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）は、事業契約に従って本公園区域全体を対象に、新たなみさき公園としての再整備（施設の設計・建設）を行い、事業期間にわたり維持管理・運営を行う。
- ・ 公園の再整備に際し、PFI 事業者が新たに設置する公園施設については、事業期間中は施設を所有して維持管理及び運営を行い、事業期間終了後に施設を撤去する B00 (Build-Own-Operate) 方式及び事業終了後に町に所有権（公園存続に必要なトイレ及び管理施設などに限る。）を移転する BOT (Build-Operate-Transfer) 方式により実施する。なお、PFI 事業者が BOT 方式及び B00 方式により整備、維持管理及び運営を行う公園施設を含む敷地については、町が PFI 事業者に事業期間終了まで設置許可を与えるものとする。なお設置許可の期間は、提案された事業期間に合わせ、最長 30 年とする。
- ・ 公園全体を一体的に管理するため指定管理者制度を併用し、PFI 事業契約を結んだ

PFI 事業者に対し、地方自治法に基づく指定管理者の指定を行うとともに利用料金制を採用する。

- 本事業は、本公園の運営から得られる収入により事業に係る費用を回収する独立採算型事業を目標として実施する。
- PFI 事業者の初期投資に係る財政負担を軽減するため、当面の間、公園内の森林エリアの維持管理（保安林及び隣接する未利用の森林エリアでの樹木・植栽等管理業務）及び公園内に存置された公園施設（主にトイレ及び観光灯台）の維持管理については、PFI 事業者の提案により、その取扱いについて双方協議するものとする。

## 8. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から 10 年以上、30 年以下の期間とし、PFI 事業者の提案によるものとする。

## 9. PFI 事業者の収入

PFI 事業者が本事業を実施することにより得られる収入は、以下のとおりである。

### (1) 設置許可に基づき設置する公園施設の収入

- PFI 事業者が設置許可に基づき設置した公園施設において、商品やサービスを提供して得られる収入
- PFI 事業者が設置許可に基づき設置した公園施設を、第三者に利用させることにより得られる収入

### (2) 公園の利用料金収入（指定管理者制度を導入する範囲）

- 公園施設の利用料金収入

### (3) 賑わい創出事業による収入

- 公園を使用して行う賑わい創出事業（各種イベント・プログラム等）で得られる収入

## 10. PFI 事業者が町に支払う使用料等

PFI 事業者が町に支払う使用料等は、町財政に寄与することを考慮のうえ、町が PFI 事業者を設置許可を与えることによる使用料及び、『9. PFI 事業者の収入』に定める PFI 事業者の収入を対象にして、PFI 事業者の提案に基づき協議のうえ決定する。

## 第2. 事業の評価

### 1. 評価の方法

町が従来方式により直接実施する場合及び PFI 事業として民間事業者が実施する場合において、本事業は独立採算型事業を目標として実施する予定であることから、町の財政負担の軽減が図られることを選定の基準として採択することができないことから、事業期間全体を通して良質なサービスの提供や公共サービスの水準に関する定性的な評価を実施した。

### 2. 評価の結果

本事業を PFI 事業として実施する場合、次の効果が期待できる。

#### (1) 賑わい拠点としての高い集客機能を持つ施設の整備及び維持管理・運営の実現

みさき公園は、かつては町民だけでなく大阪府や和歌山県内からも来園者の多い人気の公園であった。また、関西国際空港への所要時間も短いみさき公園駅に隣接しており、更には豊かな緑地や自然海岸線を有する恵まれた環境にあることから、町は、それらの利点を活かし、都市公園として存続させることとした。

本公園を賑わい拠点として再開するためには、時代のニーズを的確に読みとり、みさき公園の利点を最大限に活かした新しいアイデア、新規投資を行い、高い集客機能を持つ施設の整備・維持管理運営の実現を図ることが不可欠である。

本事業を PFI 事業として実施し、民間事業者が有する専門的な知識やノウハウ、資金を活用し、常に進化し続ける公園とする内容を実現することにより、更なる魅力的で多くの利用者が訪れる賑わい拠点の整備が可能となる。

#### (2) 効果的な施設整備及び維持管理・運営の実施

PFI 事業による施設整備は、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務までを一括して PFI 事業者に委ねるため、各々を別発注とする場合と比較して、供用開始後の維持管理、運営を視野に入れた効率的かつ効果的な施設設計及び整備が可能になり、利用者の利便性向上及び最適な公共サービスの提供が期待できる。

#### (3) 民間事業者による事業内容等の最適化とリスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業は、管理・運営の対象を公園全体としつつも、新たに整備する施設の内容や



範囲は民間事業者の提案に委ねていることから、民間事業者は、事業内容等の最適化を行うことができる。

また、事業開始前からリスクを想定し、その責任を町と民間事業者の間で締結する事業契約において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ることで、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になる。

以上のことから、事業全体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) 統括管理業務の実施による効率的かつ効果的な事業の実施**

統括管理業務を実施することにより、設計から建設、維持管理、運営まで、担当する各構成企業が協力し、長い事業期間にわたり、効率的かつ効果的な事業の実施が期待できる。

本事業を PFI 事業として実施することにより、町が自ら実施する場合と比較して、良質なサービスの提供や公共サービスの水準の向上が見込まれるなど定性的な効果が期待できる。

従って、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認め、ここに PFI 法第 7 条に基づき、特定事業として選定する。