

小山市サッカー場整備及び運営事業
特定事業の選定

令和7年3月17日

小山市

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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に準じて、小山市サッカー場整備及び運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和 7 年 3 月 17 日

1 事業概要

(1) 事業名称

小山市サッカー場整備及び運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

小山市長 浅野 正富

(3) 事業目的等

ア 事業目的

市では、2024年3月に策定した「第4次小山市スポーツ推進基本計画」に基づき、市の拠点となるスポーツ施設の整備を推進するとともに、誰もが利用しやすい安全で快適な施設環境を確保するため、既存のスポーツ施設のバリアフリー化や、施設の立地・老朽化状況等に応じた計画的な整備・改修、機能充実、適正配置・有効活用を進めている。

このような中、市において人気のあるスポーツのひとつであるサッカーを取り巻く環境に関しては、市内にあるサッカー場は他競技での使用や長期の養生期間により施設として存在しながらも市民のサッカー需要に十分に答えられておらず、また大半が河川敷に整備されており、近年、台風などの大雨災害により使用不可になる期間が長期にわたるなど、たびたび市民の利用に支障を来している。

小山市サッカー協会をはじめ、市内のサッカー関係者・愛好家からサッカーコートの充実を求める声が継続して寄せられている状況を踏まえ、市における新たなサッカー場の整備を進め、多くの市民が年間を通して安心してサッカーができる環境を提供しようとするものである。

イ 施設の設置目的

市民が年間を通して安定的にサッカーを楽しむことができるようサッカー場（人工芝一般サッカーコート）を設置するとともに、地域住民が気軽に運動等に親しみ、子どもがサッカーを楽しめる多目的広場（天然芝少年サッカー場）を設置する。加えて、地域住民が集える屋根付きの広場や、地域住民が周回できるコースを設置し、サッカーを楽しむ市民だけでなく、地域の子どもから高齢者まで多世代にわたって交流できる緑豊かな公園として、緑地空間を設置することを目的とする。

市は、本事業において、事業者の創意工夫による財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上とともに、市内事業者の参画等による地域経済への貢献について期待している。

(4) 事業方式

本事業は、PFI法に準じて実施し、事業者が、市の所有となる本施設について施設整備、開業準備、運営、維持管理を一括して受託するDBO方式とする。

(5) 事業期間

施設整備期間	契約締結日の翌日から令和 10 年 10 月 31 日まで
開業準備期間	契約締結日の翌日以降の事業者提案日から令和 10 年 11 月 30 日まで
運営・維持管理期間	令和 10 年 12 月 1 日から令和 21 年 3 月 31 日まで

(6) 事業範囲

ア 施設整備業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 設計及び各種申請手続き業務
- (ウ) 建設工事
- (エ) 検査対応業務

イ 開業準備業務

- (ア) 備品等調達・設置業務
- (イ) 開業準備業務
- (ウ) 供用開始前の広報活動
- (エ) 供用開始前の予約受付業務
- (オ) 開場式典、内覧会等の実施業務
- (カ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

ウ 運営業務

- (ア) 案内業務
- (イ) 利用料金の収受及び還付業務
- (ウ) 利用管理業務
- (エ) 備品等の貸出・管理業務
- (オ) 総務業務
- (カ) 災害時初動対応業務
- (キ) 自主事業

エ 維持管理業務

- (ア) 公園基盤施設等保守管理業務
- (イ) 建物保守管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 衛生管理業務
- (オ) 施設保安業務
- (カ) 修繕・更新業務

(7) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

ア 施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、設計建設工事請負契約においてあらかじめ定める額を設計建設 J V に支払う。

イ 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、維持管理運営委託契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務終了後に一括で維持管理運営 J V に支払う。

ウ 運営業務及び維持管理業務に係る対価

市は、運営業務及び維持管理業務に係る対価について、維持管理運営委託契約においてあらかじめ定める額を、運営・維持管理期間にわたり維持管理運営 J V に支払う。

エ 本施設に係る収入

施設利用料及び自主事業に係る収入は、維持管理運営 J V の収入とする。

(8) 公共施設等の概要

ア 敷地条件

所在地	小山市大字渋井 479-1、655、692-5 ほか
事業用地面積	36,350 m ² (公社 34,271 m ² + 民地約 2,031 m ² + 市 50 m ²)
都市計画区域内外	都市計画区域内 (市街化調整区域内)
用途地域	指定なし
都市計画区域	小山栃木都市計画区域
地域地区	無指定 (市街化調整区域)
緑地	都市計画緑地 (思川緑地)
建ぺい率	運動施設 10% 運動施設以外 2% (都市公園法、小山市都市公園条例) 60% (建築基準法)
容積率	200%
建物の高さ制限	道路斜線、隣地斜線、日影規制
接道	西側 (市道 201 号線、幅員 10.4~13.5m) 北側 (市道 5 号線、幅員 7.0~11.0m)
現況	駐車場、残土置き場、既存調整池

イ 施設構成

施設構成	諸室名・内容
サッカー場	・人工芝一般サッカーコート1面 ・観覧席合計180席（日除け付きの簡易的な設備を想定） ・ナイター照明設備（平均照度200lx）
多目的広場 (少年サッカー場)	・天然芝少年用サッカーコート1面
芝生広場 (ふれあい広場)	・広場：約1,500㎡（屋根付き広場、その他事業者が提案する機能部分含む） ・一部、屋根付き広場：約600㎡（屋根下部は人工芝） ・周回コース（ウォーキング・ジョギング利用） ・その他事業者が提案する機能
管理棟	・延床面積：約300㎡（必須機能部分） ・必須機能：事務室、会議室、更衣室、医務室、トイレ、授乳室、器具庫、倉庫等 ・その他事業者が提案する機能
駐車場・駐輪場	・小型車221台以上、大型車3台以上、思いやり駐車場5台以上、駐輪場150台以上

2 市が自ら事業を実施する場合とＤＢＯ方式を用いて実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 選定の基準

本事業の実施に当たり、ＤＢＯ方式を用いることにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減が期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とＤＢＯ方式を用いて実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

ウ 定性的な評価

本事業の実施に当たり、ＤＢＯ方式を用いる場合のサービス水準の向上について、定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

ア 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とＤＢＯ方式を用いて実施する場合の市の財政負担額の総額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、ＶＦＭを算定する上で、市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

表１ ＶＦＭ検討の前提条件

項目	値	算出根拠
ア 割引率	1.084%	昨今の実態を反映させるため、直近一時点の国債平均利回を割引率として設定
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

表2 事業費などの算出条件

項目		市が自ら実施する場合	DBO方式で実施する場合	算出根拠
ア 収入の算出方法		・施設利用料金収入	・同左	○市が自ら実施する場合 ・近年の同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ○DBO方式の場合 ・市が自ら実施する場合と同等の収入があるものとして設定
イ 施設整備業務に係る費用の算出方法		・調査業務費 ・設計及び各種申請手続き業務費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・その他施設整備費	・調査業務費 ・設計及び各種申請手続き業務費 ・建設工事費 ・その他施設整備費	○市が自ら実施する場合 ・実施設計時の積算値等を勘案して設定 ○DBO方式の場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
ウ 開業準備に係る費用の算出方法		・備品等調達設置費 ・人件費 ・光熱水費 ・その他開業準備費	・同左	○市が自ら実施する場合 ・類似施設の実績値等を勘案して設定 ○DBO方式の場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
エ 運営業務及び維持管理業務に係る費用の算出方法		・人件費 ・光熱水費 ・修繕・更新費 ・その他運営費・維持管理費	・同左	○市が自ら実施する場合 ・近年の同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ○DBO方式の場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
オ 資金調達に係る費用の算出方法	調達内容	・交付金 ・起債 ・一般財源	・同左	○市が自ら実施する場合 ・【公共事業等債】起債の充当率は90%、償還期間は20年（据置3年）、償還方式は元利均等返済、利率は近年の動向を踏まえて設定 ・【一般事業債】起債の充当率は75%、償還期間は20年（据置3年）、償還方式は元利均等返済、利率は近年の動向を踏まえて設定 ○DBO方式の場合 ・市が自ら実施する場合と同等の条件に設定
	調達にかかる費用	・起債利息	・同左	
カ その他の費用		・設計業務確認・検査費 ・建設業務確認・検査費 ・運営業務発注経費	・工事監理費 ・共同企業体内マネジメント費 ・アドバイザー費 ・モニタリング費	○市が自ら実施する場合 ・近年の同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ○DBO方式の場合 ・共同企業体内経費を計上 ・DBO方式実施に係るアドバイザー費、モニタリング費を計上

イ 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とＤＢＯ方式を用いて実施する場合の市の財政負担額の総額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

本事業を市が自ら実施する場合とＤＢＯを用いて実施する場合とを比較した結果は、次のとおりである。

表３ 評価結果

項目	値
市が自ら実施する場合	100%
ＤＢＯ方式を用いて実施する場合	97.26%
VFM	2.74%

(３) 定性的評価 VFM

本事業の実施に当たり、ＤＢＯ方式を用いる場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 利用者ニーズに対応するスポーツ交流拠点の実現

ＤＢＯ方式では性能発注が主体であり、民間事業者の創意工夫の発揮余地が大きく拡大される。そのため、民間事業者が有するサッカー場に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、利用者ニーズを反映したきめ細かいサービスの提供が可能となり、市が期待する多くの市民が年間を通して安心してサッカーができる環境や地域の子どもから高齢者まで多世代にわたって交流できる緑豊かな公園としての機能の発揮が期待できる。また、性能発注による要求水準を満たす仕様・設計を、民間事業者が技術力や専門的な知識等の運営ノウハウをもとに達成しようと努力することにより、過剰仕様等の無駄の排除と資材調達段階での効率化等が達成でき、利用者ニーズに対応したスポーツ交流拠点の実現が期待できる。

イ 一括発注による効果的・効率的な施設整備・運営・維持管理の実施

ＤＢＯ方式では、施設整備から運営・維持管理までの業務を民間事業者に一括して性能発注することにより、設計、建設、運営・維持管理等の委託業務・請負工事を別々に発注する従来型の公共事業に比べ、供用開始後の運営・維持管理方針に即した効果的かつ効率的な施設整備が可能になり、施設の利便性や機能性の向上が期待できる。また、運営・維持管理段階における省力化やコスト低減に配慮した設計、建設が実施されることによるＬＣＣ（人件費、光熱水費等）の縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な運営・維持管理の実現が期待できる。

ウ 事業期間にわたる民間ノウハウの発揮によるサービス水準の確保

ＤＢＯ方式では、長期的かつ包括的に発注することで、事業者は中長期的な視点をもって運営・維持管理に取り組むことが期待できる。柔軟な人員配置や職員の多能化、い

っそうの専門化等による労働生産性の向上、マニュアル化の徹底等きめの細かい民間ノウハウの発揮が期待できる。さらに、事業期間が長期にわたることで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を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、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的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) 総合評価

本事業の実施に当たりするDBO方式を用いることにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額の総額について 2.74%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業の実施に当たってはDBO方式を用いることが適切であると認められることから、特定事業として選定する。