

国土交通省中国地方整備局（以下「中国地方整備局」という。）は、令和7年12月10日に「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5条第3項の規定により、国営備北丘陵公園特定運営事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針を公表した。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業に選定したので、PFI法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和8年3月24日

中国地方整備局長 杉中 洋一

# 特定事業「国営備北丘陵公園特定運営事業」の選定について

## 第1 事業の概要

本事業は、国営備北丘陵公園において、民間事業者（以下「事業者」という。）に公共施設等運営権（PFI法第2条第7項に定める公共施設等運営権。以下「運営権」という。）を設定し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、国営備北丘陵公園の効率的かつ効果的な維持管理・運営の実施を図ることを目的として行うものである。

### 1 事業名称

国営備北丘陵公園特定運営事業

### 2 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 恭之

※国土交通省設置法（平成11年法律第100号）第31条第1項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 中国地方整備局長 杉中 洋一

### 3 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

#### (1) 名称

国営備北丘陵公園

#### (2) 種類

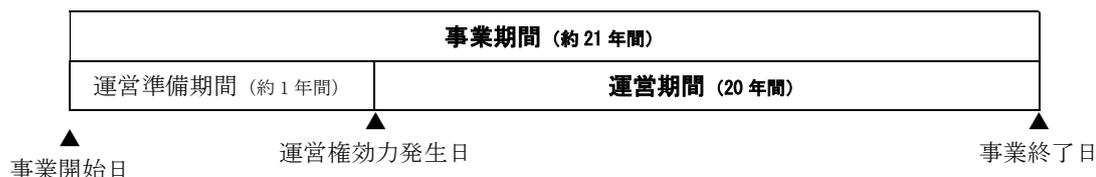
都市公園

### 4 事業内容

本事業は、PFI法第2条第6項に基づく公共施設等運営事業として実施するものであり、公共施設等運営権を設定された事業者（以下、「運営権者」という。）が、国営備北丘陵公園の運営等を行う。

### 5 事業期間

本事業の事業期間は、**事業開始日から運営権効力発生日（令和30年3月31日）まで**をいう。また、事業開始日から運営権効力発生日までを運営準備期間といい、運営権効力発生日から事業終了日までを運営期間という。



### 6 運営権の存続期間

運営権の存続期間は、**運営権効力発生日から20年後の応当日の前日まで**とする。運営権

の存続期間は事業終了日をもって終了し、運営権は同日をもって消滅する。

## 7 本事業の範囲

本事業の範囲は、以下のアからクに掲げるものとする。

- ア 運営準備業務
- イ マネジメント業務
- ウ 企画運営業務
- エ 維持点検業務
- オ 更新修繕業務
- カ 植物管理業務
- キ 利用サービス提供業務
- ク イベントの企画運営及び誘致業務

## 8 運営権対価の支払い

本事業に係る運営権の設定に対する**対価は0円**とする。

## 9 利用料金の設定及び收受

### (1) 入園料金及び駐車料金

運営権者は、入園料金及び駐車料金について、中国地方整備局に届出を行った上で設定することができ、利用者からこれを收受し、自らの収入とすることができる。

### (2) イベント手数料

運営権者は、第三者が本公園においてイベント利用等を行う際のイベント手数料について、中国地方整備局からイベント利用規則の承認を得た上で設定することができ、第三者からこれを收受し、自らの収入とすることができる。

### (3) 利用サービスの利用料金

運営権者は、原則として、利用サービスの利用料金を自由に設定し、利用者からこれを收受し、自らの収入とすることができる。

## 10 費用負担

### (1) サービス対価

中国地方整備局は、運営権者に対してサービス対価を支払う。

サービス対価は、優先交渉権者の提案価格に基づき、中国地方整備局及び優先交渉権者が決定するものとする。

運営準備期間におけるサービス対価は、運営準備業務の実施に係る費用等から算定する。

運営期間におけるサービス対価は、7のイからカの業務の実施に係る費用等から、運営権者の収入となる入園料及び駐車料の収入見込額を差し引いて算定する。

### (2) 使用料

運営権者は、都市公園法施行令第20条に基づき、中国地方整備局に対して、公園施

設の設置に係る許可、本公園の占用又は行為に係る許可に係る土地及び建物に関する使用料を支払うものとする。

## 1 1 収益還元

運営権者は、7のキ及びクの業務から得た収益の一部を、運営権者自らが提案した収益還元の割合（シェア率）又は収益額に基づき、公園利用者に対する公益的なサービス<sup>1</sup>に還元するものとする。還元の用途については、運営権者の提案によるものとするが、社会情勢や運営状況等の変化を踏まえて、随時、運営権者は、中国地方整備局の承諾を得た上で有効な用途に変更できるものとする。

## 1 2 公共施設等の立地条件及び規模

### (1) 所在地

広島県庄原市上原町、戸郷町、七塚町及び三日市町

### (2) 敷地面積

約 340ha

## 第2 中国地方整備局が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価

### 1 評価方法

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた中国地方整備局の財政負担の縮減が期待でき、効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とし、次のとおり評価を行った。

- ① 定量的評価（事業期間を通じた国の財政負担額の評価）
- ② 定性的評価（公共サービス水準等の評価）
- ③ 上記による総合評価

### 2 定量的評価

中国地方整備局が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は中国地方整備局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、優先交渉権者の提案内容に基づき算出した額により評価する予定である。

上記の前提条件のもとで、中国地方整備局が自ら事業を実施する場合とPFI事業で実施する場合の財政負担額を比較すると、PFI事業で実施する場合は、中国地方整備局が自ら事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、**約1.2%のVFM**が見込まれる結果となった。

また、運営権者には、利用サービス提供業務やイベントの企画運営及び誘致業務により得られた収益の一部を公園利用者に対する公益的なサービスに還元することを求めており、これにより間接的に中国地方整備局の財政負担が縮減することも期待できる。

加えて、業務内容・契約条件、モニタリング等の合理化が行われることで、中国地方整備局が自ら事業を実施する場合と比較して、事業実施時のリスクの軽減が期待できる。

### 3 定性的評価

本事業の実施により、以下に示すような定性的効果が見込まれる。

#### (1) メリハリのある管理運営による、質の高いサービスの提供

民間事業者の裁量を拡大し、社会の変化や多様化する公園利用者のニーズに対応した効率的かつ効果的なメリハリのある管理運営を行うことで、公園利用者の利便性を向上させるとともに、本公園の広大な自然や歴史・文化的な資源の活用、アクティビティの魅力化、ウェルビーイングの提供等の実行性を高め、各コンテンツの相乗効果も図りながら、質の高いサービスの提供を実現する。

#### (2) 入園料等の弾力的な設定による持続的な管理運営の実現

入園料等の弾力的な設定により得られた収益を公園運営へ還元することが可能となるとともに、公園施設の老朽化が進行する中、入園料等の徴収や公園運営のデジタル化等、新技術を含む民間ノウハウの活用等によって、持続的な管理運営を実現する。

### (3) さらなる認知・誘客や多様な社会課題の解決への貢献

運営権者の自律的な公園運営により、公園を核とした周辺地域の観光や産業と連携を強め、地域における集客・賑わいの交流拠点となることで、本公園をはじめとする備北地域のさらなる認知・誘客を図り、本公園の周辺地域の多様な社会課題の解決に貢献することを旨とする。

## 4 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、中国地方整備局が自ら実施する場合に比べ、定量的評価及び定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。

このため、本事業をPFI法第7条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

## 別紙 定量的評価の根拠

### 1 PSC と PFI-LCC と VFM の値

項目	値	公表しない場合はその理由
PSC (現在価値ベース)	(非公表)	その後の応募等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
PFI-LCC (現在価値ベース)	(非公表)	
VFM (金額)	(非公表)	
<b>VFM (割合)</b>	<b>1.16%</b>	

### 2 VFM 検討の前提条件

項目	値	備考
割引率	1.2 %	20 年国債の過去 21 年平均より設定。
物価上昇率	—	物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行うため、考慮しない。

### 3 事業費等の算出方法<sup>※1</sup>

項目	中国地方整備局が自ら実施する場合 (PSC の費用)	PFI 事業で実施する場合 (PFI-LCC の費用)	算定の考え方
収入 中国地方整備局の 主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>入園料収入</li> <li>駐車場の管理許可に係る土地等使用料</li> </ul>	- (PFI 事業において中国地方整備局の収入は特に想定されない)	PSC における入園料収入は現行の入園料金を維持し、入園者の居住地の将来人口推計を考慮し入園者数が変化すると仮定して算定した。 PSC における駐車場の管理許可に係る土地等使用料は現状と同額と仮定して算定した。
支出 中国地方整備局の 主な内訳	<u>事業実施に係る費用</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>マネジメント業務費</li> <li>企画運営業務費</li> <li>施設・設備維持点検業務費</li> <li>更新修繕業務費</li> <li>植物管理業務費</li> <li>光熱水費</li> </ul>	<u>事業実施に係る費用</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営準備業務費</li> <li>マネジメント業務費</li> <li>企画運営業務費</li> <li>施設・設備維持点検業務費</li> <li>更新修繕業務費</li> <li>植物管理業務費</li> <li>光熱水費</li> </ul>	PSC の費用は想定する業務内容を踏まえ、現状の維持管理・運営に係る経費等を勘案して算定した。 PFI-LCC の費用は、PSC と同様の考え方をを用いて算定した。なお、現在中国地方整備局が直轄で行っている業務に係る費用は、事業者の技術力や創意工夫を念頭に基準となる金額より一定割合の縮減を考慮して算出した。
	<u>その他費用</u> —	<u>その他費用</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>SPC 設立・運営費等</li> <li>モニタリング費</li> <li>アドバイザー費</li> </ul>	PFI-LCC の費用は、SPC 設立・運営費、モニタリング費、アドバイザー費を計上した。
	—	<u>事業実施に係る費用から差し引く費用</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>入園料収入 (見込)</li> <li>駐車料収入 (見込)</li> </ul>	PFI-LCC における入園料収入は繁忙期における入園料金を現行の入園料金から値上げし、料金抵抗を仮定して計上した。 PFI-LCC における駐車料収入は、現状の収入実績を考慮して算出した。

※1 P S C、P F I-L C Cともに、利用サービス提供業務とイベントの企画運営及び誘致業務は独立採算で実施するため、収入、費用ともに非計上とした。また、駐車場の管理許可に係る土地等使用料以外の各種使用料等は、P S C、P F I-L C Cともに同条件であることから、V F M算定に含めないこととした。