

PFI 事業事後評価報告書

[川西市中央北地区 PFI 事業]

令和 5 年 3 月 31 日

川西市 都市政策部 都市政策課
土木部 公園緑地課

はじめに

川西市（以下「本市」という。）は、「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。）に基づき、「川西市中央北地区 PFI 事業」（以下「本事業」という。）を平成 25 年 9 月から開始し、約 10 年の実施期間を経て、令和 5 年 3 月末を以て終了しました。

本報告書（以下「本書」という。）は、本事業の実施経過及び結果をまとめ、今後の本市における事業の検討及び実施に資することを目的とするものです。

令和 5 年 3 月 31 日

目次

第1章 事業概要	1	
1. 事業名称	2. PFI 事業を実施した背景や目的	
3. 事業内容	4. 事業期間	5. PFI 事業の位置
6. 事業方式	7. 事業形態	
8. PFI 事業者の選定	9. PFI 事業の実施主体	10. 契約金額
11. 事業経過・スケジュール	12. 協定期間満了時の対応	
第2章 特定事業選定時における評価	5	
1. 財政支出の削減効果	2. サービス水準の向上効果	
第3章 PFI 事業の終了時評価方法	7	
1. 評価の考え方		
第4章 PFI 事業の事後評価検証	8	
1. 本事業全般について	2. 「都市基盤整備業務」について	
3. 「まちづくりコーディネート業務」について	4. 「付帯業務」について	
第5章 総括	27	
・事業者へのヒアリング結果	28	
・有識者へのヒアリング結果	34	

第1章 事業概要

1. 事業名称

川西市中央北地区 PFI 事業

2. PFI 事業を実施した背景や目的

本市ではもともとは広大な皮革工場地帯だった「川西市中央北地区」を再整備し、新たなまちづくりに向けた事業を進めるなかで、次世代型複合都市の実現や地区全体の付加価値の向上を目指す「まちづくり方針」及び「まちづくり指針」を定めました。

その実現や仕組みづくりの手段として、宅地整地、道路・公園等整備及び維持管理、市関連用地処分、まちづくりコーディネート業務などを一体的な事業とすることで、財政負担の軽減と民間事業者のノウハウを活用した総合的なまちづくりの推進を行うことを目的に PFI 事業を導入しました。

3. 事業内容

PFI 事業を導入する際、以下の3つの業務を柱として考えました。

道路や公園の整備（ハード）を担う「都市基盤整備業務」

市民参加を中心としたまちづくり（ソフト）を担う「まちづくりコーディネート業務」

市関連用地の売却及び民間住宅開発を誘致する「付帯業務」

本事業は、事業協定書において、以下の業務により構成されます。

(1) 中央北地区におけるまちづくりコーディネート業務

- ・せせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務
- ・低炭素のまちづくり推進業務
- ・中央北地区全域（土地区画整理事業区域全域）に関するマネジメント業務

(2) 中央北地区の整備の円滑な促進に係る調整業務

(3) 土地の整地及び本件土地内に整備する道路、公園等の都市基盤施設についての設計、建設、工事監理及び維持管理業務（保守管理、清掃など）

(4) 市関連用地等の取得及び住宅の誘致業務

(5) これらに付随し関連する一切の業務

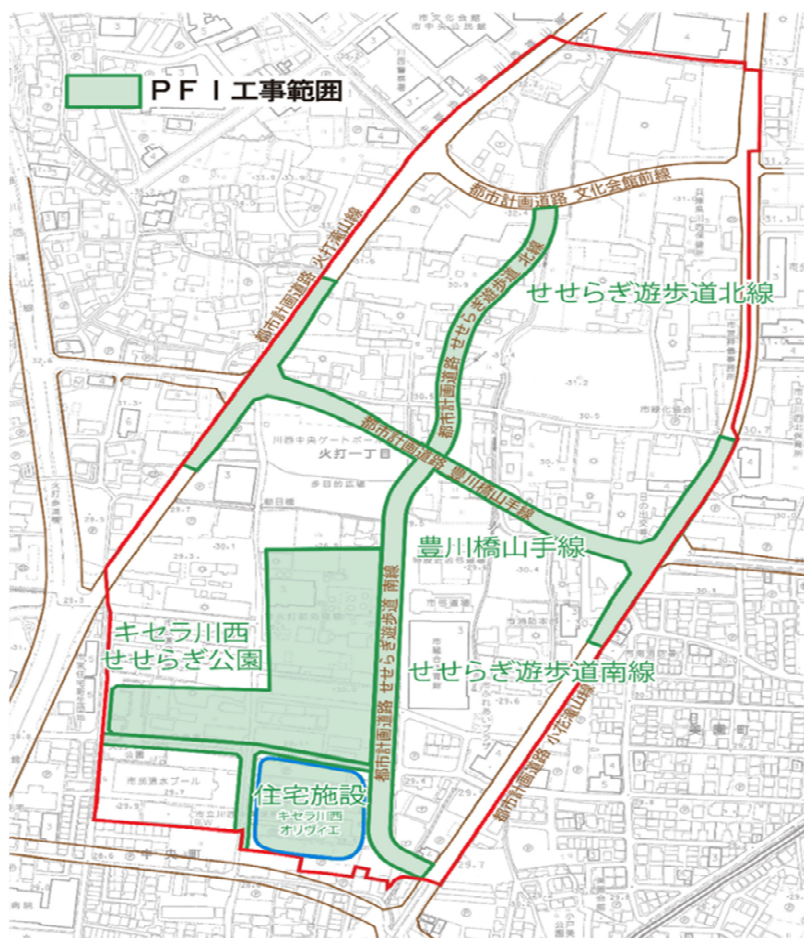
4. 事業期間

平成 25 年 9 月 26 日 ~ 令和 5 年 3 月 31 日

5. PFI 事業の位置

川西市火打 1 丁目外地内

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地地区画整理事業 施行区域内



6. 事業方式

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う「B T O (Build Transfer Operate) 方式」を選択しました。

7. 事業形態

民間事業者が自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、市はそのサービス提供に対して対価を支払う「サービス購入型」を選択しました。

8 . PFI 事業者の選定

選定に当たっては、公募により提案書を募集し、あらかじめ示された評価基準に従って最優秀提案書を特定した後、その提案者の提出者との間で契約を締結する「公募型プロポーザル方式」を選択しました。

9 . PFI 事業の実施主体

キセラ川西 PFI 株式会社

代表企業 (株) 奥村組

その他構成企業 日本工営都市空間 (株) (旧 : 玉野総合コンサルタント (株))

太平ビルサービス (株)

三菱 HC キャピタル (旧 : 三菱 UFJ リース (株))

(用地活用企業)

京阪電鉄不動産 (株) / 東レ建設 (株)

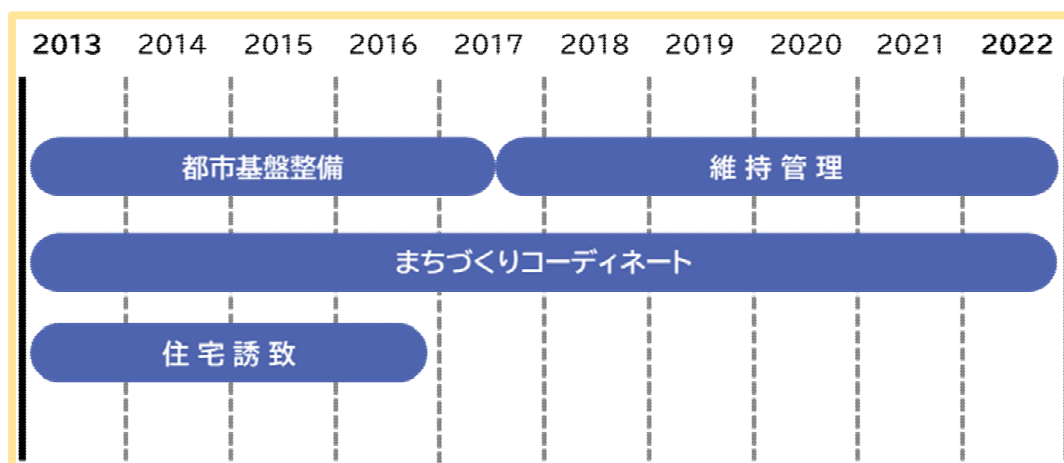
10 . 契約金額

(税込)

金額		備考	
当初協定時 (議決 H25.9.26)	1,593,081,875 円	施設整備費	1,394,692,230 円
		維持管理費	122,402,783 円
		まちづくりコーディネート業務費	75,986,862 円
第 1 回変更時 (議決 H28.3.25)	2,464,989,930 円	施設整備費	2,261,200,493 円
		維持管理費	125,891,712 円
		まちづくりコーディネート業務費	77,897,725 円
		土壌汚染調査に基づいた、 施工箇所の変更に伴う施設整備費の増額	
第 2 回変更時 (議決 H29.12.25)	2,337,592,060 円	施設整備費	2,086,931,449 円
		維持管理費	173,736,985 円
		まちづくりコーディネート業務費	76,923,626 円
		施設整備費の一括支払額、割賦支払額、 基準金利が確定したことによる減額	
事業終了時 (R5.3.31)	2,349,905,356 円	施設整備費	2,086,931,449 円
		維持管理費	177,264,897 円
		まちづくりコーディネート業務費	85,709,010 円
		上記変更後、協定の規定による金利変動、物価変動、 税制の変更等に基づく改定を行った最終金額	

11. 事業経過・スケジュール

平成	24年	11月	実施方針の公表
平成	25年	1月	特定事業（PFI事業）の選定
平成	25年	2月	事業予定者の公募
平成	25年	7月	優先交渉権者の決定
平成	25年	9月	事業協定の締結
平成	27年	6月	道路・水路の順次供用開始（～平成29年4月）
平成	29年	4月	公園の供用開始
令和	5年	3月	協定期間満了



12. 協定期間満了時の対応

令和5年3月31日をもって協定期間満了となることに伴い、協定終了時における都市基盤施設及び維持管理対象施設は、本協定終了後も継続して供用可能な水準を保った状態で市に引き継がれます。

今後も、キセラ川西せせらぎ公園及びせせらぎ遊歩道等の維持管理や、事業期間中に生まれたエリアマネジメントのあり方については、継続的に検討していきます。

（ 第5章 参照 ）

第2章 特定事業選定時における評価

本事業では、本市の財政負担額において約3%の縮減及び公共サービス水準の向上の可能性が認められることから、PFI方式により事業者が実施する場合の方が、本市が自ら実施する場合に比べて効果的かつ効率的に実施されると判断し、PFI法第7条の規定により、特定事業として選定しました。

1. 財政支出の削減効果

本市が従来方式により直接実施する場合と、PFI方式により民間事業者が実施する場合の事業期間を通じた本市の財政支出の削減効果を算定したところ、従来方式により直接実施する場合よりもPFI方式で実施する場合の方が約4,344万円(2.61%)の支出削減効果が見込まれる結果となりました。

なお、専門性が高いことからコンサルタントに委託して算定しています。

特定事業選定時の財政支出の削減効果（算定：平成25年1月）

PSC〔1〕	1,666,486（千円）
PFIのLCC〔2〕	1,623,049（千円）
割引率（国債の平均利回り等より設定）	2.5（%）
VFM〔3〕	43,436（千円） 2.61（%）

〔1〕PSC（Public Sector Comparator）

公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

〔2〕LCC（Life Cycle Cost）

プロジェクトにおいて、計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコスト

〔3〕VFM（Value For Money）

従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

$$\text{VFM}(\%) = \frac{\text{PSC} - \text{PFIのLCC}}{\text{PSC}} \times 100 \text{ により算定}$$

2. サービス水準の向上効果

以下の4つの理由から、施設利用者に対するサービス水準を向上する効果が期待されると判断しました。

本市が自ら実施する場合の業務ごと、実施年度ごとに発注する場合と比べて、設計・建設・整備・維持管理を一括して事業者任せることにより、設計から維持管理までの効率化やコストの最小化を踏まえた整備が期待できる。

PFI方式による一括発注とすることにより、業務ごと、実施年度ごとの発注・競争入札事務手続きを簡素化することにより、行政事務及び事務手続きの効率化が図られる。

まちづくりコーディネート業務をPFI事業の範囲とすることにより、公園やせせらぎ遊歩道等の維持管理等に関する持続的な市民参加の枠組みづくりや実践について、民間の優れたアイデアやノウハウの活用が図られるとともに、事業期間を通じた取り組みによる市民参加活動としての定着と実践を通じた活動内容の改善・向上等が期待できる。

「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づくまちづくり計画に則った事業提案や市関連用地活用（住宅開発）について、PFI事業者の有するノウハウ・アイデア等が計画段階から維持管理・運営段階や販売段階を見据えた効率的なプランニング及び事業実施に活用されることにより、本土地区画整理事業区域の魅力の向上に寄与するとともに、本市全体のまちづくりへの波及効果も期待できる。

第3章 PFI事業の終了時評価方法

1. 評価の考え方

PFI事業終了時の評価にあたっては、内閣府が公表する「PFI基本方針（民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針）」（平成30年10月）及び「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」（令和2年2月）を参考にまとめました。第4章で、具体的にその妥当性や、PFI事業に当初期待した効果は得られたのかについて検証を行います。

第1章「3.事業内容」で述べたように、本事業を導入する際、「都市基盤整備業務」「まちづくりコーディネート業務」「付帯業務」の3つの業務を柱として考えながら、事業協定書に各業務を規定しました。

今回の検証では、まず 本事業全般でいえることを検証した後、上記3つの柱を軸に評価の検証をまとめます。なお、なるべく客観的に捉えるために、「定性的」な観点だけでなく数値を用いた「定量的」な観点でも検証するように努めました。

2 特定事業の選定及び公表	PFI基本方針（抜粋）
(1) 特定事業の選定にあたっては、PFI事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。これを具体的に評価するにあたっては、民間事業者に委ねることにより、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待することができること又は公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。	

4. 評価項目	PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方（抜粋）
(1) 事後評価等における基本的な評価項目としては、一般的には、以下の項目が考えられる 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況 （VFM、要求水準や事業者提案の達成状況、管理者等の担当者へのヒアリングなど） SPC〔1〕の経営状況（SPCの決算報告書の確認など） 施設の利用状況（利用者数、施設稼働率など） 利用者の評価等（利用者の満足度調査結果、苦情件数など） その他の効果（コミュニティ活動の促進、地元企業の成長支援など）	

〔1〕SPC（Special Purpose Company）

特別目的会社：特別な事業を行うために設立された事業会社のこと
本事業では、「キセラ川西PFI株式会社」を指します。

第4章 PFI事業の事後評価 検証

1. 本事業全般 について

(1) モニタリングによる事業目的達成状況の確認

PFI事業者による本事業の履行に関して要求水準や事業協定書の内容が適正かつ確実に提供が確保されているかを確認するため、モニタリングを定期的を実施しました。

専門コンサルタント会社によるモニタリング支援

本市は事業開始当初（H25,26）専門コンサルタント会社に業務委託し、以下の2点について支援を受けました。

- ・ チェックリストの作成支援 モニタリング対象項目や、SPCの業務実施内容が要求水準を満たさない場合の措置、適切なモニタリング実施回数の検討 など
- ・ 実施に係る支援 SPCの業務履行状況の確認、モニタリング実施時の協議調整、本市とSPCによるモニタリング調整会議の開催支援 など

以上により、要求水準やモニタリングに係るチェックリストを作成し、各業務（設計業務、建設業務、各種調整業務、維持管理業務、コーディネート業務）についてどんな項目についてモニタリングすべきか、また、各項目をどれくらいの頻度で、どのように確認すべきかを洗い出し、まとめることでチェック体制を構築しました。

かつ、委託した当初2年間はその体制に基づいて実際にチェックを実施し、妥当性も含めて確認しました。

市によるモニタリングの継続

本市は上記支援を経た後、毎年度定期的に各業務の報告書をPFI事業者に提出させ、確認することでモニタリングを行うだけでなく、SPC全体との定例会を2ヶ月に1回程度（計31回）、各事業主体と担当者との打ち合わせを業務ごとに随時（最大1ヶ月に1回程度）行うことで、事業運営の状況や施設及び設備の維持管理の状況を確認し、改善点等を指摘するとともに、必要に応じて指導・勧告を行いました。

（各業務については、第1章 3. 事業内容をご覧ください。）

なお、専門コンサルタント会社及び市によるモニタリングの結果は、事業期間を通して適正であった旨を確認しております。

以上により、事業目的達成状況について、事業期間におけるPFI事業者による業務遂行については、要求水準書・事業協定書等に規定されるサービスに対する重大な瑕疵は認められず、適正であったと判断することができます。

(2) 財政支出削減効果

PFI 事業者の経営状況

PFI 事業者の経営状況は、財務諸表に関する独立監査法人の監査報告書により、毎年度確認しており、事業期間を通じて円滑な事業推進に支障はない状態であったと認められます。

よって、本事業期間中の PFI 事業者の経営状況は適正であったといえます。

VFM の評価

まず、SPC に経営状況を確認したところ、「契約変更等により収支に変動が生じたものの、利益面において当初の事業計画より大幅な乖離はなかった」との回答でした。

本事業については、第 1 章 10.「契約金額」で記したように、協定変更により当初金額から変動があります。

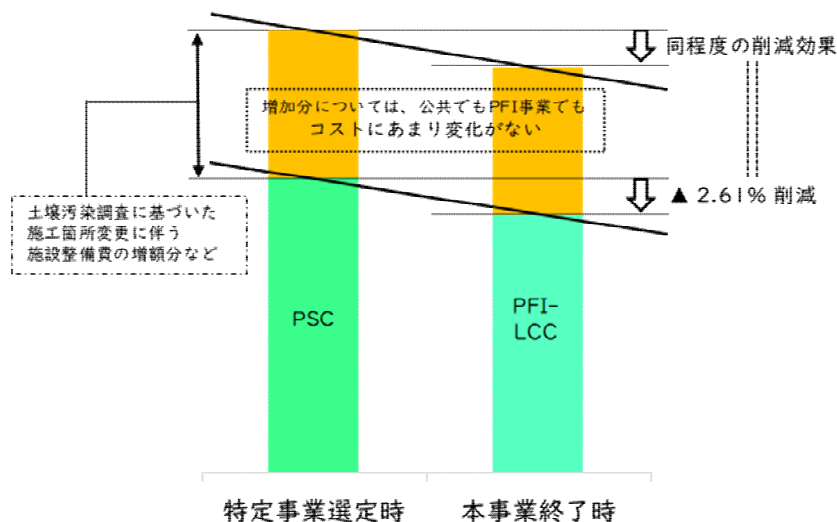
なお、施設整備費の変更においては、当初協定では工事内容を変更した際の取り決めがなかったため、別途、市と事業者間で確認書（H27.3.31）を交わし、施設整備費のうち本事業の公募時の設計について、一部を各年度の新公共単価に基づいて見直すなど、改定方法を設定しました。

また、金額変動の大きな理由としては、土壌汚染調査に基づいた、施工箇所の変更に伴う施設整備費の増額が挙げられます。

その後、施設整備費の一括支払額、割賦支払額、基準金利が確定したことによる減額を行い、さらに協定の規定による金利変動、物価変動、税制の変更等に基づく改定を行い、最終金額が決定されています。

内容の変更による増額はあったものの、その主要因である土壌汚染の対策は、公共で行ったとしても、PFI 事業で行ったとしても、その対策内容やコストに変化はないことから、見込んでいた事業選定時の財政支出の削減効果に影響を与えるものではなく、当初想定に即したものと同等の削減効果は得られたと判断することができます。

VFM 変化のイメージ



2. 「都市基盤整備業務」について

「都市基盤整備業務」とは、具体的には「土地の整地及び本件土地内に整備する道路、公園等の都市基盤施設についての設計、建設、工事監理及び維持管理業務（保守管理、清掃など）」を指します。

（1）業務委託契約による確認

平成 26 年度～平成 29 年度において、都市基盤施設の工事関連業務については各年度で別途「業務委託契約書」を交わし、毎年度「業務完了報告書」を提出させ、業務箇所や内容を確認することで適正に業務が遂行されることに努めました。

確認した内容については以下の通りです。

平成 26 年度	設計	用水・立体横断検討、公園、貯留槽施設 等
	建設工事 工事監理	水路、地下貯留槽、 及び関連する整地、土壌対策 等
平成 27 年度	設計	用水・立体横断検討、せせらぎ水路(南北)、 公園 ソーラー発電 等
	建設工事 工事監理	区画道路、水路、せせらぎ遊歩道、 及び関連する整地、土壌対策 等
平成 28 年度	設計	公園 等
	建設工事 工事監理	せせらぎ遊歩道、豊川橋山手線、電線共同溝、 小花滝山線(拡幅)、公園 地下貯留槽、その他施設、 及び関連する整地、土壌対策 等
平成 29 年度	建設工事 工事監理	せせらぎ遊歩道、火打滝山線(拡幅)、 公園 地下貯留槽、その他施設、 及び関連する整地、土壌対策 等

なお、後述する「まちづくりコーディネート業務」に係る市民参加による展開、低炭素まちづくりの推進や、工事後の供用開始に伴う維持管理についても「業務完了報告書」の内容に組み込んでおり、毎年度確認しております。

以上より、工期内に円滑に都市基盤整備が行われたといえます。

(2) 維持管理業務（保守管理、清掃）の評価

維持管理業務の内容 について

〔1〕道路維持管理業務

道路維持管理業務については本事業で新たに設計し供用する都市計画道路等の保守管理業務、清掃業務を行うこととし、以下の通り詳細を当初、設定しました。

巡回目視点検	<p>道路利用者（通行者）が、安全かつ快適に利用（通行）できるように毎月1回、下記の項目について目視点検を実施すること</p> <ul style="list-style-type: none">・ 路面の目視点検・ 路側・路肩の目視点検・ 排水施設の破損・排水状況確認・ 照明施設の点灯・破損等の目視点検・ 道路標識等の目視点検・ 区画線の確認・ 道路不法占用・不法使用の確認 など <p>ただし、施設内容等の変更があった場合は、市とSPCとの協議により実施内容を変更すること</p>
清掃業務	<p>道路利用者（通行者）が、安全かつ快適に利用（通行）できるように週2回掃き清掃を実施すること</p>

しかしながら、第2回協定変更時、施設整備内容等に変更があったため、協議のうえ実施内容を変更し、「せせらぎ遊歩道南線・北線」については「キセラ川西せせらぎ公園」に併せて「公園維持管理業務」として各業務を行います。その他の都市計画道路等については本事業の業務からは外すこととしました。

〔 2 〕 公園維持管理業務

公園維持管理業務についてはキセラ川西せせらぎ公園及びせせらぎ遊歩道南線・北線における保守管理業務、清掃業務、外構・植栽等の維持管理業務、市民管理団体等への指導業務を行うこととし、かつ以下の通り詳細を設定しました。

<p>巡回目視点検</p>	<p>施設利用者（通行者）が、安全かつ快適に利用（通行）できるように毎月1回、下記項目について目視点検を実施すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 危険箇所の有無確認 ・ 園路の損傷等確認 ・ 支障樹木の調査（枯損・傾倒・枝の伸長・病害虫等） ・ トイレ内の破損・汚損等の確認 ・ 構造物の破損の有無・落書き等の有無確認 ・ 給水設備の破損・漏水等の確認 ・ 排水枡等の詰りの有無確認 ・ 電気設備の破損・点灯状態等の確認 <p style="text-align: right;">など</p> <p>ただし、施設内容等の変更があった場合は、市とSPCとの協議により実施内容を変更すること</p>
<p>作業員による 日常作業</p>	<p>公園等の利用者（通行者）が、安全かつ快適に利用（通行）できるように作業員を1名配置し、下記項目を実施すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園内巡回目視点検（週5日） ・ 公園内巡回清掃（週5日） ・ トイレ清掃（週5日） ・ 植栽散水（随時） ・ 除草作業（随時） <p>道路利用者（通行者）が、安全かつ快適に利用（通行）できるように週2回掃き清掃を実施すること</p> <p>ただし、施設内容等の変更があった場合は、市とSPCとの協議により実施内容を変更すること</p>
<p>植栽等 維持管理</p>	<p>植栽の種類・形状・生育状況に応じて、適切な管理方法により良好な状態に保つこと</p> <p>高・中・低木、芝生、水生植物などについて業務内容、実施回数を別途詳細に規定して実施</p>

維持管理業務において考慮したこと

維持管理業務について、以下の点を考慮しながら実施しました。

- ・ 維持管理は、原則として予防保全を基本姿勢とすること
- ・ 施設（附帯施設を含む）が有する所定の性能を保つこと
- ・ 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること
- ・ 省資源及び省エネルギーに努めること
- ・ 施設（附帯施設を含む）のLCC削減に努めること
- ・ その他維持管理サービスの質と効率を一層高めるような創意工夫やノウハウを積極的に活かすこと

セルフモニタリング および 市の履行確認 について

上記項目に留意しながら、維持管理統括責任者、維持管理業務責任者、日常作業員等を設定し、業務実施後に以下の通り報告書を作成させました。

月次報告書	各業務担当者から提出された報告書に基づき、チェックを行いながら、まとめる
四半期報告書	安全面・衛生面の向上を図るため、維持管理部会で協議を行いながら、まとめる
年次報告書	維持管理部会と運営部会と連携した最適な管理計画が次年度以降に反映されるかを確認しながら、まとめる

報告書だけでなく、市の担当者も現地を確認し、かつ定期的に開催された維持管理会社およびSPC全体との会議のなかでも業務が適切に実施されているか履行確認を行い、必要に応じて指導を行いました。

さらに、当初計画に定めのない事項が発生した場合は、本市と事業者間でその都度協議し、円滑な業務の遂行を目指しました。

なお、各報告書は事業期間を通じて適切に提出されており、かつ、公園維持管理業務が適切に行われていたことを確認しております。

想定外に発生した事案とその対応 について

事業期間中に想定外に発生した事案についても、市の指導に従いながら、適切な対応がなされました。発生した主な事案およびその対応は下記の通りです。

CASE 1 【植栽】	事案	植栽帯の除草や低木の剪定等に対し苦情が発生したり植栽が枯れた
	対応	<ul style="list-style-type: none"> 適切な時期に剪定等の管理が行えるよう、業務の見直しを図った 植栽の枯れについて専門家の意見を聞く等により原因を究明し必要な対策を講じるとともに、枯れ木等の補償を行った
CASE 2 【芝生】	事案	芝生広場の芝生が広範囲で枯れた
	対応	<ul style="list-style-type: none"> 踏圧による芝生の枯れが予見できたため、部分的に木杭で囲う等適切な管理を行うようにしたが、公園の利用者が多い等の状況から、十分な実現が困難だった その原因究明のため、樹木医等の専門家の助言を得て、施肥やエアレーションの回数を増やす等の対応を試験的に実施し、工法の比較検討を行いながら芝生の回復に努めた
CASE 3 【灌水】	事案	灌水作業を水道水で実施したため水道料金が高額となった
	対応	<ul style="list-style-type: none"> 井水の使用や、電動ポンプを活用したせせらぎ水路の水の使用等の方法を提案し、実行した
CASE 4 【修繕】	事案	多目的トイレの鍵の故障に係る修繕が非常に多い
	対応	<ul style="list-style-type: none"> 鍵本体の取り替えをただ繰り返すのではなく、抜本的な鍵の構造の改良方法を検討し、改善を行った
CASE 5 【引継】	事案	PFI 事業の終了後も適切に維持管理が出来るようにする必要がある
	対応	<ul style="list-style-type: none"> これまでの維持管理の手法や、公園管理における注意事項などをマニュアルにまとめた

上記のような対応に加え、公園内に除草マップを掲示し、除草グッズを置くなど、市民参画による維持管理の仕組み作りを進めました。

また、後述の「まちづくりコーディネート業務」によるメンテナンスイベントへの積極的な参画や運営など、市民参画による維持管理に意欲的に努めたといえます。

事業終了年度における効果検証アンケート について

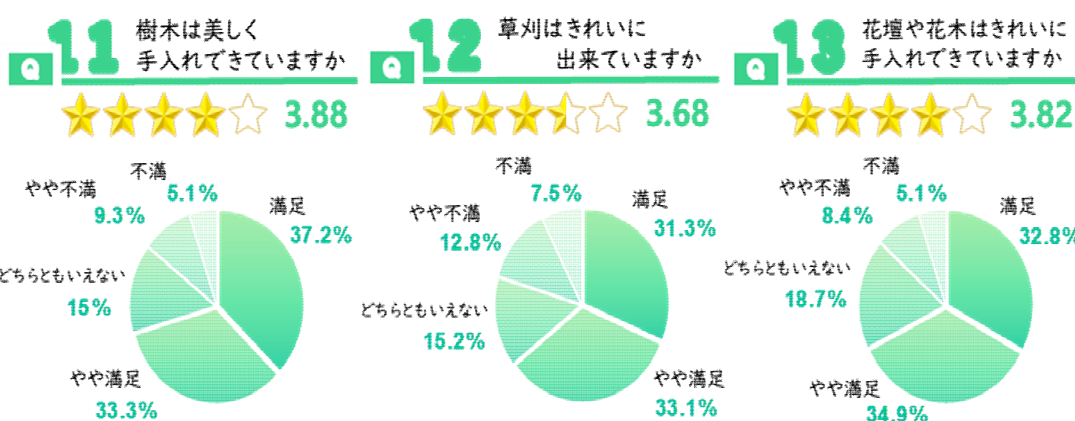
事業終了年度である令和4年8月～11月にかけて、本事業区域のシンボルでもある「キセラ川西せせらぎ公園・せせらぎ遊歩道」や、それを中心とした本事業区域のまちづくりについて、その満足度やまちに与えた影響を測るべく、**効果検証アンケート**を実施しました。（回答：周辺地域住民や公園利用者 **353人**）

そのなかで、「植栽管理」「施設管理」「サービス」「総合」の 카테고리別に5段階で満足度を尋ねました。

（ 1. 不満 2. やや不満 3. どちらともいえない 4. やや満足 5. 満足 ）

「キセラ川西せせらぎ公園 効果検証について 調査報告書」より（抜粋）

植栽管理



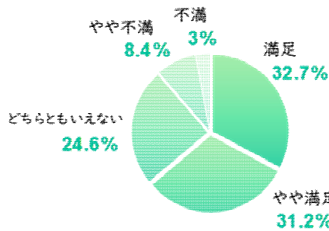
施設管理



サービス

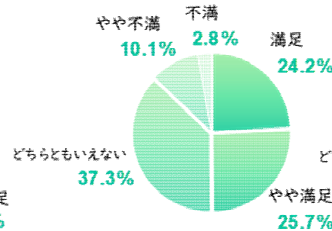
Q17 高齢者や障がい者、乳幼児等にもやさしく、使いやすい公園だと思いますか

★★★★☆ 3.82



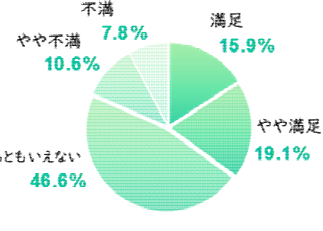
Q18 イベントの種類や数は十分ですか

★★★★☆ 3.58



Q19 ホームページやイベント案内は充実していますか

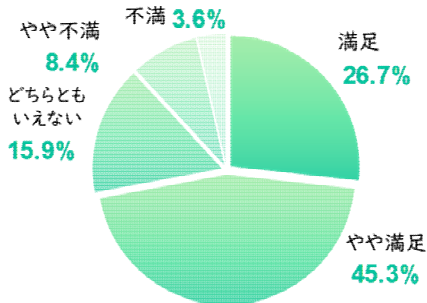
★★★★☆ 3.25



Q20

全般的な満足度を教えてください

★★★★☆ 3.83



全般的な満足度として、平均的には★4「満足」「やや満足」が約70%でした

さらに満足度の高い公園になるよう、市民の皆様と一緒に考え、取り組んでいきたいと思えます



また、上記アンケートとは別に、本市「都市計画マスタープラン」改定にむけた、市内全域の16歳以上の市民の中から無作為に選ばれた1500人へのアンケートでも、キセラ川西せせらぎ公園に関する質問を設け、基本的な調査を行ないました。

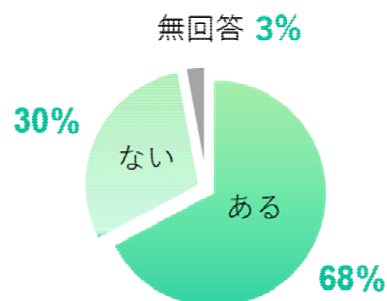
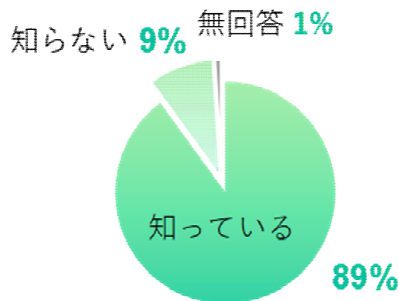
(実施期間 令和4年8月20日～9月5日 / 回答者: 549人)

Q01

知っていますか

Q02

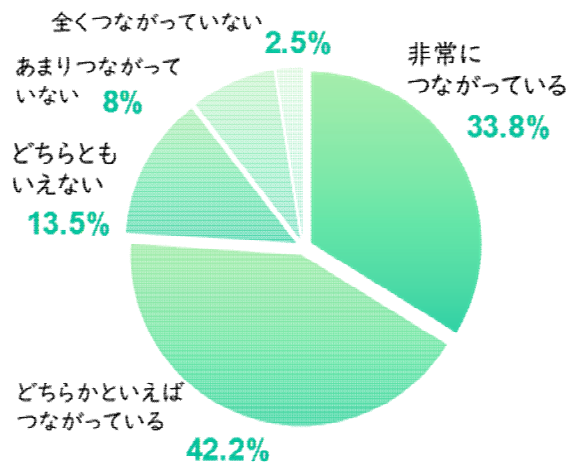
行ったことがありますか



市内全域の市民の約90%が「知っている」と回答し、公園の認知度は非常に高いといえます。また、そのうち約70%は「行ったことがある」と回答しており、認知度の高さからも、この公園は市のセントラルパークの位置づけになったといえます。

また、「キセラ川西せせらぎ公園 効果検証アンケート」の最後に、総括として本事業区域のシンボルでもある「キセラ川西せせらぎ公園」が市の魅力向上につながっていると思うか、尋ねました。

「キセラ川西せせらぎ公園 効果検証について 調査報告書」より（抜粋）



なお、回答者からの自由意見でも、以下のような高評価をいただいています。

- ・ 川西市の都心部で唯一の大規模公園であり、そこで様々な取り組みにチャレンジしていることが、そのまま今の川西市のイメージになりつつあると思う
- ・ 市の顔になりつつあり、イメージアップにつながっている
- ・ 「川西市に住みたい」と思ってもらえるきっかけ作りになっていると思う
- ・ 市民の活動の拠点としてにぎわっている

この結果からも、本事業が市の魅力向上にもつながっているといえます。

以上より、供用開始後の維持管理についても、当初想定通りの業務実施が適正に実施されたといえます。

上記「(1)業務委託契約による確認」「(2)維持管理業務（保守管理、清掃）の評価」から、本事業における「都市基盤整備業務」は概ね適正に実施されたと判断できます。

3. 「まちづくりコーディネート業務」について

「まちづくりコーディネート業務」とは、具体的には「せせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務、低炭素のまちづくり推進業務、中央北地区全域（土地区画整理事業区域全域）に関するマネジメント業務」を指します。

公共施設を建設し、運営・維持管理を行うことが、全国事例を見てもオーソドックスなPFI事業といえますが、設計の段階から供用開始後まで「市民参加」を積極的に取り入れた「まちづくりコーディネート業務」は、本事業ならではの特徴といえます。

（1）設計・施工での工夫

本事業は、面的整備に伴う都市基盤整備のため、施工範囲が広大で工事に際して不確定要素が多く、土木工事ならではの設計変更の要素がありました。併せて、施設整備に対して積極的な市民参加を図るため、市民から出された意見は可能な限り実現することとし、必要に応じて設計変更を可能とするものとししました。施工にあたっては、小学生の参加を推進しました。

具体的には、せせらぎ水路の水生生物調査や樹木移植に立ち会ったり、公園の芝張りと一緒にいたりしました。小学校の課外授業として取り入れられたこともあります。

また、黒川地区から本地区に樹木を移植する際には、市民のアイデアや黒川地区の協力を得ながら、黒川で樹木を掘り取るときと、その樹木を本地区に植え込むときの両方の機会を子どもたちに見学してもらいました。

さらに、シンボルツリーについては約500人の市民の手によって移植されるなど、小学生だけでなく、市内の自治会、コミュニティ、まちづくり団体にも協力していただきながら施工にあたり、公園のオープニングイベントを開催したりすることで、市民が公園に愛着を持ち、居心地よいと思える場所になるように、「市民参加を軸としたまちづくり」を進めました。



子どもたちや市民も
参加した芝張り

エドヒガン 植樹イベント



課外授業の様子

また、キセラ川西せせらぎ公園を整備するに当たり、従来型の行政による縦割りの整備を行うのではなく、市民が愛着を持つ公共空間の実現を目指し、設計・施工・維持管理の各ステージにおける市民参加をシームレスかつ積極的に展開するべく、平成 23 年度から、市民が参加した様々なワークショップが実施されてきました。

主なワークショップ（以下、WS）は以下の通りです。

開始年度	WS 名	内容
平成 23 年度	せせらぎ遊歩道設計 WS	せせらぎ遊歩道を対象とした「使う側」の視点にたった整備計画の策定
平成 25 年度	中央公園設計 WS	中央公園を対象とした「使う側」の視点にたった整備計画の策定
平成 26 年度	使い方・維持管理 WS	中央公園及びせせらぎ遊歩道の一体的な活用及び管理・運営方法の検討
平成 27 年度	活動プログラム WS	市民が主体的かつ継続的に活動するグループの形成及び活動プログラム作りの支援
	ホタル復活プロジェクト WS	せせらぎ水路の生物多様性や自然環境の学習を通して、ホタルの乱舞をめざす活動グループの形成及び取組みの支援
平成 29 年度	施工 WS	市民による芝張り体験
	公園管理棟設計・施工 WS	市民も参加した管理棟の設計・施工の検討 完成後、管理棟の名前は公募され、「パークオフィス・キセラ丸」となった
平成 30 年度	市民花壇制作 WS	花を通じて、公園での市民活動の輪の広がりを図る

令和元年度までで、約 **60** 回実施し、のべ約 **1,000** 人以上の参加につながりました。



活動プログラム WS



ホタル復活プロジェクト WS

(2) 低炭素まちづくりの推進

工場跡地から土地利用転換をするにあたり、皮革工場から排出される皮革汚水や異臭などの環境に関する課題を払拭する新しいまちのイメージとして、「まちづくり方針」で「低炭素に配慮したまちづくり」を掲げました。その実現に向け、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、「キセラ川西低炭素まちづくり計画」を平成 25 年 3 月に策定しました。

本市は計画の実行性を高めるべく、個別の土地利用に際して、より具体的な基準として「エコまち運用基準」を策定しました。主な内容は、建築物の低炭素化、エネルギー消費量の見える化、再生可能エネルギーの導入や建築物の配置、高さ、色彩及び緑化率への配慮などであり、本地区独自の運用基準をもって建築物の低炭素化や敷地の緑化が誘導され、さらにはモニタリングの取り組みにつながっています。

また、運用基準に準拠した建築物を確実に誘導すべく、土地区画整理法第 76 条の許可申請に先立ち運用基準に基づく事前協議を行う仕組みを構築するため、「建築行為等の手続条例」を制定しました。これにより各宅地で土地利用を行う場合は、設計段階で協議することを可能としました。

なお、手続条例を定め協議することは義務付けましたが、運用基準の内容は行政指導となっており、いかに運用基準の内容を満たしてもらうかを考え、その方策として事業者の自発的な取組状況を点数化し評価する「ラベリング評価」、運用基準に基づく優れた取り組みを行った方のまちづくりの貢献を称え賞する「エコまち建築賞」を創設し、自主的、かつ、意欲的なモデルとなる建築行為をした事業者の活動を賞することを実施してきました。

以上のような本市の取り組みの実施に合わせて、本事業でも以下のことを進めました。

低炭素化の評価業務

本事業では、「キセラ川西低炭素まちづくり計画」において、低炭素化の達成状況の評価すること（モニタリング）を位置付け、エネルギーモニタリングを実施してきました。

エネルギーモニタリングは、事前協議の情報を生かし、実態を把握する手法として、事前協議を実施した新築建物に調査票を送付し、電気・ガスなどの消費量の把握を平成 28 年度から令和 4 年度までの 7 年間実施してきました。

その結果、左側「ベースライン」(協議なし)は38.1万GJ/年で、右側「まち全体推計値」(協議あり)と比べ、5.1万GJ/年、約13%削減され、まち全体の削減目標8%を達成しました。

公表するエネルギーモニタリングは、キセラ川西エコまち協議会に諮り、委員からのご指摘を受け、市民に対してわかりやすい資料を作成することができました。



環境学習・イベントの運営業務

低炭素社会実現のため「キセラ川西低炭素まちづくり計画」に基づき、多様な主体(事業者や市民団体)と連携し、キセラ川西せせらぎ公園及びせせらぎ遊歩道を活用した環境学習・イベントを開催してきました。

また、継続的な実施と働きかけを通して、各主体が自主的に環境学習の実施に取り組む体制作りに取り組んできました。

今まで 26 回実施し、延べ約 400 人の参加につながりました。

内容	回数	参加人数
省エネ教室	2回	16名
公園クイズツアー	17回	210名
自然ふれあい体験・しぜんあそび	6回	106名
低炭素まちづくりの紹介・電気実験	1回	80名

また、コロナ禍において、市民参加型の環境学習の開催ができなくなった際は、公園の「防災施設の秘密」、「みどりと自然の秘密」を紹介する動画を作成してYoutubeに投稿し、意識の啓発に努めました。

(3) 施設利用状況からみる公園利活用の状況

本事業区域内、「キセラ川西せせらぎ公園」のイベント利活用の状況については、以下の通りです。

試行期間中（使用料無料、すべてのイベントが事前相談手続きを経て実施）

	利活用団体	回数	参加人数
H29.7～H30.8 （14ヵ月）	28団体	80回（5.7回/月）	約62,000人

試行期間終了後（有料化（条件により減免）事前相談手続きを簡素化）

	利活用団体	回数	参加人数
H30.9～H31.3 （7ヵ月）	17団体 （新規5団体）	75回（8.8回/月）	約38,500人
H31.4～R2.3 （12ヵ月）	22団体 （新規15団体）	120回（10回/月）	約50,000人
R2.4～R3.3 （12ヵ月）	20団体 （新規5団体）	110回（9.1回/月）	約9,000人
R3.4～R4.3 （12ヵ月）	21団体 （新規11団体）	146回（12.1回/月）	約21,000人
R4.4～R5.3 （12ヵ月）	32団体 （新規14団体）	170回（14.2回/月）	約49,000人

事業期間において、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から利用を制限した時期もありましたが、事業期間中はイベント利用がおおむね増加傾向にあり、公園の賑わい創出といったエリアマネジメントにつながったといえます。

また、市民有志により公園のことを話し合う「キセラ カフェ」や、子どもの自由な外遊びを応援する「プレーパーク」、公園内の芝生エリアやジョギングコースを使った「ノルディックウォーキング」、「グラウンドゴルフ」といったスポーツ活動など、市民による定期活動も根付いてきました。

(4) 市民参画による公園利活用の推進

本事業では、市民管理団体の育成や、地域の方々に関わってもらいながら維持管理できる組織づくりを目指した市民連携に力を入れてきました。

(1)「設計・施工での工夫」で紹介したような、公園設計に市民参画を推進していたことを契機に、市民がキセラ川西せせらぎ公園についてなんでも自由に話す場(キセラカフェ)が生まれ、平成29年5月から2ヶ月に1回、開催され続けています。

本事業ではその活動の支援を続け、公園でしたいこと、公園のあり方などについて様々なことが市民により話し合われ、その結果、維持管理への反映や、メンテナンスイベント、防災イベントなど、市民主体による公園運営や利活用の推進が様々なイベントの実践につながっています。「キセラ カフェ」は今まで約30回開催され、のべ約1,000人以上の参加がありました。特に事業期間終了となる近年は市民発意による新たな取り組みも育ってきて、参加者は増加傾向にあります。

キセラ カフェ 開催状況					
回数	開催日	参加人数	回数	開催日	参加人数
# 1	H29.5.13	35 名	# 17	R2.1.11	15 名
# 2	H29.7.22	25 名	防災イベント	R2.1.26	不明
# 3	H29.9.30	33 名	# 18	R2.7.11	17 名
# 4	H29.11.25	23 名	# 19	R2.9.12	20 名
メンテナンスイベント	H29.12.23	16 名	# 20	R2.11.13	32 名
# 5	H30.1.27	17 名	メンテナンスイベント	R2.12.12	66 名
# 6	H30.3.24	27 名	# 21	R3.1.9	15 名
# 7	H30.5.19	28 名	# 22	R3.3.13	18 名
# 8	H30.7.7	中止	# 23	R3.7.10	21 名
# 9	H30.9.15	22 名	# 24	R3.11.13	16 名
# 10	H30.11.10	不明	メンテナンスイベント	R3.12.11	96 名
メンテナンスイベント	H30.12.22	不明	# 25	R4.1.15	17 名
# 11	H31.1.12	13 名	# 26	R4.3.12	20 名
# 12	H31.3.9	16 名	# 27	R4.5.14	54 名
# 13	R1.5.19	33 名	# 28	R4.7.9	88 名
# 14	R1.7.13	21 名	# 29	R4.9.10	101 名
メンテナンスイベント	R1.7.13	不明	# 30	R4.11.12	16 名
# 15	R1.9.14	21 名	メンテナンスイベント	R4.12.10	68 名
# 16	R1.11.9	16 名	# 31	R5.1.14	21 名
メンテナンスイベント	R1.12.7	43 名	# 32	R5.3.11	35 名

また、キセラ カフェに参加している市民を中心に、平成 31 年 3 月に「キセラ丸・この指トマレプロジェクト」というプロジェクトチームが立ち上がり、本事業でも支援を続けました。

令和元年 5 月のキセラ丸オープニングイベントを主催したことを契機に、公園における市民活動の拠点として、キセラ丸のこれからの「使われ方」、「運営のありかた」を考え、「市民主体のまちづくり」、「進化し続ける公園づくり」が可能となるよう、市民参画型のチームとして、活動を現在も継続しています。今までに 25 回以上開催され、のべ約 400 人の参加がありました。

この指トマレプロジェクト 開催状況					
回数	開催日	参加人数	回数	開催日	参加人数
# 1	H31.3.9	15 名	# 13	R2.11.14	16 名
# 2	H31.4.7	12 名	# 14	R2.12.12	13 名
イベント	R1.5.11	36 名	# 15	R3.1.9	13 名
# 3	R1.6.9	14 名	# 16	R3.3.13	14 名
# 4	R1.7.13	14 名	# 17	R3.4.10	14 名
# 5	R1.8.17	10 名	# 18	R3.8.21	18 名
# 6	R1.9.14	13 名	# 19	R3.9.11	16 名
# 7	R1.11.23	8 名	# 20	R3.10.9	13 名
# 8	R2.01.11	13 名	# 21	R3.11.27	13 名
# 9	R2.7.11	12 名	# 22	R4.1.22	12 名
# 10	R2.8.8	11 名	# 23	R4.3.12	19 名
開催準備	R2.9.9	7 名	# 24	R4.5.14	20 名
# 11	R2.9.12	11 名	# 25	R4.11.12	12 名
# 12	R2.10.10	15 名			

(5) 事業者連携の推進

本事業では、地区内の民間事業者等の参加による連携や、地区内の民間事業者等を巻き込んだ組織づくりを目指した事業者連携にも力を入れてきました。

地区内に大型商業施設が誘致された後、事業者が意見交換や情報交換、イベントの実施、市民活動への支援など様々な取り組みができる「事業者協議会」の設立に向け、定期的に会議を開催し、その連携を図りました。(令和元年9月～ のべ 13回 開催)

現在まで、地区内事業者 7社にご参加いただいています。

阪急オアシス / ロイヤルホームセンター / アンダーツリー (キコーナ)
JTB コミュニケーションデザイン (キセラ川西プラザ 指定管理者)
文化・スポーツ振興財団 (総合体育館・市民温水プール 指定管理者)
良品計画 (無印良品) / モスバーガー

目指すべき方向性を議論し、「安全・安心なまち」「きれいでやさしいまち」「人々が集い、活気あふれるまち」にむけて取り組んでいこうという方針を打ち立てるなかで、新しい取り組みやイベントが生まれました。

お掃除 DAY (令和3年3月～)

日にちや時間を設定し、各店舗や施設のみならず、隣接及び周囲における道路等の公共スペースを含めた清掃活動を行う取り組み (現在月1回～複数回で実施)

企業と市民がコラボ！来て！見て！体験！ キセラ防災イベント

事業者連携の一環として、キセラ川西せせらぎ公園の防災設備の展示などをはじめとした、企業と市民がコラボレーションした市民向けの防災イベント

(令和4年1月、令和5年1月の 2回開催 / のべ約 500人以上が参加)

事業終了時、事業者協議会の設立には至りませんでした。上記のような独自の取り組みだけでなく、(4)で述べた市民参加による取り組みも相俟って、メンテナンスイベントに市民と一緒に当該事業者が参加したり、イベントが根付いて新たな地区内事業者の参加があるなど、今後も発展する可能性が見込まれる動きに成長しました。

以上、上記「(1)設計・施工での工夫」「(2)低炭素まちづくりの推進」「(3)施設利用状況からみる公園利活用の状況」「(4)市民参画による公園利活用の推進」「(5)事業者連携の推進」から、本事業における「まちづくりコーディネート業務」は**概ね適正に実施された**と判断できます。

4. 「付帯業務」について

「付帯業務」とは、具体的に「市関連用地等の取得及び住宅の誘致業務」を指します。

当該地区の土地区画整理事業において、重要な事業収入である保留地〔 1 〕を売却することは大きな課題でした。

また、中央北地区のまちづくり方針で目指した次世代型複合都市でも、この「住宅の誘致」は重要なファクターの1つでした。

そこで、マンション予定地の確実な売却を実現するため、本事業の付帯業務として位置付けることで、その達成を目指しました。

さらに、建設するマンション自体の付加価値を向上させるために、本市の都市計画(地区計画)によるコントロールを受けながら、医療施設(生活利便施設)やオープンスペースの併設を誘導しました。その結果、小児科と調剤薬局及び集会室兼パーティールームが設置されました。

また、本市の「キセラ川西低炭素まちづくり計画」及び運用基準を意識したマンション設計がなされたことで、低炭素建築物及び集約型都市開発事業の認定を受け、地区における低炭素化をリードする存在となりました。

よって、当初協定通り、用地活用企業が自ら市関連用地等を売却し、住宅施設を整備する目的は達成されたといえます。

〔 1 〕 保留地

土地区画整理事業において、権利者に提供してもらった土地のうち、売却され事業費に充てられる土地のこと

第5章 総括

第4章「PFI事業の事後評価 検証」で述べた、本事業全般及び3つの柱（都市基盤整備業務、まちづくりコーディネート業務、付帯業務）を軸にまとめた評価検証から総合的に判断した結果、本事業の事業期間において、概ね当初想定 of 財政支出削減効果や、要求水準、事業協定書を満たした利用者満足に繋がるサービスの質の向上が成されています。

よって、本事業におけるPFI事業の導入には一定の効果が認められ、当初期待した通りの効果を得ることができており、**事業目的は概ね達成された**と判断します。

なお、道路や公園といった都市基盤施設についての設計、建設、工事監理や、市関連用地の売却及び民間住宅開発の誘致は完了しているため、本事業は終了いたしますが、今後もより適した管理運営や利活用に関する様々な可能性を調査・把握し、改めて今後の方向性を考える必要があります。

第4章での検証に示したように、事業期間内において市民参画、事業者連携による取り組みは地域に根付き、その気運は高まっています。

事業期間終了後も、参加者からもイベントを楽しみにする声や、「キセラ カフェ」に主体的に関わってきた方々からも続けていきたいという声が聞かれています。

市としても、公園利活用推進の観点から、かつ市の他事業との関連も鑑みながら、本事業の「まちづくりコーディネート業務」で進めてきた市民参画、事業者連携の取り組みの今後について検討してまいります。

また、公園及びせせらぎ遊歩道の維持管理業務（保守管理、清掃など）も引き続き実施する必要があるため、本事業の当初想定であった市民参加による維持管理も意識しながら、今後のあり方について検討してまいります。

事業者及び有識者へのヒアリング

本書の作成に当たり、事業者及び有識者へヒアリング（自己評価及び外部評価）を行いましたので、併せて公表いたします。

・事業者へのヒアリング結果

1. まず、SPC に対して、以下の4点についてヒアリングしました。

事業参画の動機 及び PFI 事業実施によるメリット について
<ul style="list-style-type: none">・ 土木事業の PFI として全国初の計画への参画・ 長期に渡る安定収入・ 事業機会の拡大
共同事業体の組成や提案段階における課題等 について
<ul style="list-style-type: none">・ 事業者間の調整・ 提案書作成に有する時間とコスト
事業期間中の財務状況、経営状況の自己分析 について
<ul style="list-style-type: none">・ 事業期間中の財務状況については、三菱 HC キャピタルに事務管理業務を委託し、金融機関によるチェックが機能する運営・資金管理を実施した・ 経営状況については、契約変更等により収支に変動が生じたものの、利益面において当初の事業計画より大幅な乖離はなかった・ 計算書類については、各年度において公認会計士による独立監査人の監査を受けた
事業契約時の想定利益と結果の比較（比較結果の要因等）について
<ul style="list-style-type: none">・ 経費削減に努めることで想定利益を上回った

2.次に、都市基盤施設の工事に関連する業務について、以下の3点をヒアリングしました。

工事関連 / (株) 奥村組
設計から運営までの一括契約効果 について (事業者による創意工夫や成功事例及び課題)
・業務間の連携を強化し、意見・要望をダイレクトに設計に反映した ・財務面を含めた事業の安定性を確保し、市の信頼感を得る運営を行った
リスク分担の適切性 について (主な課題と改善に向けた対応策)
・概ね適切であり、「主な課題と改善」に該当する事例はなかった
要求水準の適切性 について (主な課題と改善に向けた対応策)
・概ね適切であり、「主な課題と改善」に該当する事例はなかった

3.最後に、エリアマネジメントや維持管理の各業務について、以下の3点をヒアリングしました。

事業実施において民間業者としてのノウハウを発揮できた点について
想定外の事象はあったか、あった場合、その際にどのような対応を行ったか
事業実施における課題や改善点等について
今後想定される中長期的な課題 について (維持管理業務 のみ)

各業務ごとに、まとめたものは以下の通りです。

エリアマネジメント：市民連携 / 日本工営都市空間（株）

事業実施において民間業者としてのノウハウを発揮できた点について

- ・初期段階では、まちづくりへの参画意向の高い市民を募ったワークショップの開催や、市民が自分たちのやりたいことを実現するチーム作りを支援、実施した。結果、子育て世代のメンバーを中心に「キセラ川西プレーパークの会」が立ち上がり、現在も継続して活動している。
- ・事業中盤では誰でも自由に参加でき、行政や市民など様々な立場の方が公園に対する思いや考えをフラットに発信・共有できる場である「キセラ カフェ」の実施を提案しスタートした。開催継続のためには市と市民の間を取り持つ客観的な立場を保つことが重要と考え、市民の意向を尊重するよう心がけて運営支援を行った。グラフィックファシリテーターとしてその場でホワイトボード等に意見交換の内容を分かりやすくまとめた他、開催内容をまとめ、SNS（Facebook）にて発信・共有を行った。
- ・市民自らが考えていただくため、公園の市民運営の先行事例や市民活動団体へのヒアリング結果を紹介し、市民による公園運営の検討を促したほか、大学教授等の有識者の仲介を行い、行政及び市民の学びの場を創出した。
- ・市民の「公園でやってみたい活動」の提案の実現に向けたサポートも積極的に行った。

想定外の事象はあったか、あった場合、その際にどのような対応を行ったか

- ・当初想定したようには展開が進まなかったため、新たなアプローチを模索した。
- ・市と協議しながら、ワークショップ参加者の中から将来のまちづくり活動に関わっていただくことが期待できるコアメンバーを発掘することに努めたり、パークマネジメントに強い興味を示している市民に声掛けし、各々の得意分野で力を発揮いただけるよう、情報交換や協議の場づくりの支援を行ったりするなど、市民活動の基礎の構築を図った。

事業実施における課題や改善点等について

- ・付帯業務で建設したマンションの住民から集めたエリアマネジメント費は、活用の仕組みづくりを模索したが合意形成に至らず、返金した。事前の更なる考察が必要であった。
- ・公園運営を担う市民組織の形成を目指したが、市民各々の考え方の相違や市と市民がそれぞれ想定する運営内容の相違により、組織形成には至らなかった。その目的や市及び市民がそれぞれ期待する運営内容の明確化を初期段階にて行うことや、市民各々の考えを皆で共有するなど、合意形成に向けた機会創出をより丁寧に行う必要があったのかもしれない。
- ・エリアマネジメント活動の取組み支援業務においてPFI事業者の企業活動上の利益確保は困難であった。長期に亘る事業契約により、予算面において当初想定した条件の変化に柔軟に対応し難い状況にあったと言える。今後の類似業務への対応にあたっては、長期契約により、一事業者が継続的に関わることのメリットをとるか、短期契約により状況変化に柔軟に対応できるメリットをとるか等、発注者及び受注者共に理解のうえ取組むことが求められる。
- ・市民や地区内事業者という相手方やそのご意向も踏まえた臨機応変の対応が求められる業務をPFI手法を用いて実施する際の課題であると考えます。

エリアマネジメント：事業者連携 / 日本工営都市空間（株）

事業実施において民間業者としてのノウハウを発揮できた点について

- ・本事業中盤に至るまで、事業者の地区内への出店の遅れにより停滞せざるを得ない状況が続いていたが、主な地区内事業者の出店決定（H30）を契機に、急ピッチで進めることが求められた。しかし、事業者意向に沿った着実で段階的な取組みを工夫すべく、地区内事業者との個別ヒアリングと地区内事業者が一同に会した事業者意見交換会を緩やかに開始することを提案し、実施したことで、以後の地区内事業者との関係づくりの継続を実現できた。
- ・一方で、既存の定例会に加えエリマネ定例会の別途実施を提案し、市と連携した。
- ・取組みの目指す方向について全ての事業者が同じ認識を共有するため、地区内でのイベント等の情報提供のほか、本地区のエリアマネジメントの目指すべき姿の提案など、事業者連携に必要な取組みを行った。
- ・本事業終了後のエリアマネジメントの継続を見据え、令和20年度までを事業期間とするキセラプラザの運営等のPFI事業者が事業者意見交換会に参画できるよう調整を行った。
- ・一連の取組みの推進にあたっての事業者の本音を聞き出すことに努めたほか、事業者の率直な思いを把握するためヒアリングを実施し、多くの事業者が「事業者相互の立場の理解・共有」「地域貢献の取組みに対する支援」を求めていることを引き出すことができた。
- ・販売促進イベントや防災イベント等の開催を提案、支援しイベントを成功に導いたことで、本地区のエリアマネジメントの目指すべき姿の実現に向けた一定の効果をえた。
- ・事業者だけではなく、市民とも連携した活動により醸成を深めることが望ましいと考え、先行して実施していた市民活動イベントの一つであるメンテナンスイベントへの地区内事業者の参画を提案し、その実現に向けて行動した。地区内事業者の事業内容及び地域貢献の取組み状況に対する市民の認知度向上に寄与し、地区内事業者のエリアマネジメント活動に対するモチベーションの向上において一定の効果をえた。

想定外の事象はあったか、あった場合、その際にどのような対応を行ったか

- ・地区内への進出が予定されていた事業者による懇談会を地区内住民による懇談会と並行して開催した後に融合させることを模索したが、進出事業者の事情により出店が軒並み撤退となり、取組みスキームの見直しを余儀なくされた。
- ・新たな出店事業者が現れる概ねの時期を仮定し、段階的なスキームの再構築を行い、さらに状況変化に伴い柔軟にこれを見直しながら取り組んだ。

事業実施における課題や改善点等について

- ・予定事業者の撤退等によりエリアマネジメント活動の重要なステークホルダーである出店事業者の決定に時間を要したため、本事業期間中のエリアマネジメント活動は準備会の域を越えなかったが、今後は、これまで参画の無かった小規模な店舗・企業等の参加事業者の拡大も含め、より良い形での持続的な発展を期待する。

エリアマネジメント：低炭素まちづくり / 日本工営都市空間（株）

事業実施において民間業者としてのノウハウを発揮できた点について

・環境学習・イベントの運営として、当初想定では、公園イベントとマンション入居者とのつながりを期待したが、思うような参加はなかった。

・環境学習の担い手の選定と協働が環境学習・イベントの持続的運営に重要と判断されたため、川西市が加盟する「猪名川上流広域ごみ処理施設組合」の国崎クリーンセンターに協力を打診し、環境学習イベント公園ツアーへの指導者を派遣してもらい協同運営し、また、地区内保育施設の幼児の自然とのふれあい「しぜんあそび」のリーダー選定に関して、地域で活動するプレイヤーの助言をいただくなど、地域密着の働きかけは、環境学習・イベントの運営に効果的であった。

・低炭素化の評価について、電気・ガス等のエネルギー別消費量報告の調査は、市とも連携しながら調査を行った。多くの建築主から回答が得られ、一次エネルギー消費量の地区内把握率は9割以上となった。

・一次エネルギー消費量の調査は、キセラ川西エコまち協議会の審議によって作成したエネルギーモニタリング実施要領に基づいて実施することで、低炭素化の指標である一次エネルギー消費量の削減量を適切に把握することができた。

・低炭素まちづくりの実践として、低炭素建築物・面的導入支援のため「屋根貸しマッチング事業」（発電事業者と建物所有者が直接相談する機会創出・マッチング会を年2回開催）を提案したが、業務を進めるなかで、事業性が極めて低いことがわかり、太陽光発電事業のプロジェクトファイナンス手法による概略検討の業務経験を生かし、地区の開発計画を踏まえた「屋根貸しマッチング事業」の事業性検討を自社で行った。

・事業性が極めて低いことを確認し、事業の取りやめの協議を市と速やかに行い、代替業務として「医療施設公募等資料作成支援」を提案した。

想定外の事象はあったか、あった場合、その際にどのような対応を行ったか

・R2以降、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、環境学習の取り組みがしばらく状況が続く、従来環境学習ブースを出展していたイベントが無観客・オンラインの開催となり、参加者を対象とする「公園ツアー」及び「実験教室」は実施できなくなったため、公園の特色ある自然や防災施設を紹介する環境学習動画を企画・製作した。

事業実施における課題や改善点等について

・低炭素社会実現のためのまちづくりに係る地区内建物の電気・ガス等のエネルギー別消費量調査は、1年分のデータの記録・報告をしていただかなくてはならず、負担が大きい。さらに新築建物が随時増加する場合もあり、地区全体のエネルギー消費量の把握は、複数年の調査が必要となり、建築主等の調査協力のモチベーションの維持も重要だった。

・エネルギー消費量のうち電気については、国内でもデータ提供の仕組みが整備されつつあり、今後のモニタリングは最新の技術・制度を利用して計画するのが良いと考える。

維持管理 / 太平ビルサービス (株)

事業実施において民間業者としてのノウハウを発揮できた点 について

- ・ビルメンメンテナンス会社として培ったノウハウを、園内清掃、トイレ清掃、巡回設備点検、設備保守等の業務に生かした。
- ・植栽管理に関しては、本事業の目的である「市民参加」を促すための除草マップを作成したほか、公園内に流れる川の水を散水に利用するなど、地域特性を生かした業務を行った。

想定外の事象はあったか、あった場合、その際にどのような対応を行ったか

- ・植栽管理業務において、想定以上に芝や植栽の枯れが発生した。そのため、樹木医資格を持つ植栽管理会社と契約し、専門家目線による管理業務の見直しとマニュアル作成を行ったほか、植替えの際には地域特性を考慮した枯れにくい植栽を選定した。公園内の芝生はエリアを区切り、一定期間毎に利用制限と開放する運営に変更した。

事業実施における課題や改善点等 について

- ・トイレ棟のガラスは修理しても1カ月後には再び利用者の過失によって割れてしまう状態を繰り返しているため、抜本的な改善が必要と考える。

今後想定される中長期的な課題 について

以下の設備に関する経年劣化等が懸念される。

- ・遊具、電灯等の公園内設備
- ・井戸ポンプ、加圧給水ポンプ
- ・太陽光パネル、パワーコンディショナー
- ・タイル、床面の劣化や破損
- ・植栽（生育状況）

．有識者へのヒアリング 結果

1．有識者へのヒアリングに係る目的

内閣府が示した「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」(令和2年2月)では、事後評価を行うにあたって、「外部有識者へのヒアリングなどを行うことにより評価に客観性及び中立性を確保することが望ましい」とされています。

そこで本市では、本事業について有識者にヒアリングを行い、評価の客観性及び中立性の確保に努めました。

2．ヒアリング対象者

本事業の事業者選定及び事業の普及、またその大元となる「キセラ川西低炭素まちづくり計画」に関わっている、あるいは本事業に関する専門的な知見を有する有識者のなかから、3名の方々にヒアリングを行いました。

加藤 晃規 氏	関西学院大学 名誉教授 キセラ川西エコまち協議会 会長
武田 重昭 氏	大阪公立大学大学院 農学研究科 准教授 キセラ川西エコまち協議会 委員 / みどり部会 部会長
北原 鉄也 氏	大阪市立大学 名誉教授 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理審議会 会長

3．ヒアリング項目

本市作成の事後評価報告及び「 ．事業者へのヒアリング結果」(SPC自己評価)に記載された内容の妥当性、今後のあり方等について、以下の項目に基づきヒアリングを実施しました。

運営期間 10 年の PFI 方式で事業を行ったことの妥当性

運営期間 10 年の PFI 方式で事業を行ったからこそ得られた効果

当初期待していた効果を得られたと本市が評価したことの妥当性

事業期間中のモニタリング方法について改善すべき点の有無

PFI 事業期間に生じた課題への SPC 対応の妥当性

今後のあり方への提言

4. ヒアリング結果

運営期間 10 年の PFI 方式で事業を行ったことの妥当性	
有識者の見解	事業期間、内容について概ね妥当であるが、事業内容が多岐にわたるため、事業の今後など、検討すべき課題もある。
主なコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広い事業面積、公園維持管理業務、そしてまちづくりコーディネート業務を含む PFI 事業であったことを考えれば、妥当な事業期間である。 ・ PFI 方式を選択することで、額は大きくはないものの市の財政負担の軽減につながる効果が確認でき、事業の妥当性を評価できる。 ・ 同一の事業者が事業の初期段階から、整備の完成、その後のまちづくりまでを一貫して担うことで、事業目標の達成や取り組みの継続性、効率的かつ効果的な事業プロセスを実現することが可能となっており、PFI 方式を導入したことの意義は大きいと考えられる。 ・ 10 年間という期間は、特にまちづくりコーディネート業務については、道路や公園の供用開始や周辺宅地の土地利用の決定後にまちづくりの実質的な展開を図るためにはごく短期間であり、どのような事業期間で実施するのが妥当かは今後の慎重な検討が望まれる。 ・ 当該事業では、運営業務の効率化、経費の節減、民間の持つ経験・ノウハウの活用、ハード、ソフトの業務の総合的な運用などが実現したと評価できる。 ・ ただし、サービスの質の向上等がどの程度見られたかについては十分には確認できなかった。また、市民参加、コミュニティづくりなどを PFI 事業に組み込んで設計したことについて、事業者の努力や行政の協力により相当の効果を上げたと評価できるが、サービスの内容の確定の難しさ、事業活動と公共性ないし行政との関係の曖昧さなど課題が認められた。

運営期間 10 年の PFI 方式で事業を行ったからこそ得られた効果	
有識者の見解	民間ノウハウの活用による柔軟な運営、効率化が図られており、また客観的な成果も認められる。
主なコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既成市街地内での区画整理事業に公園維持管理業務や低炭素のまちづくり、市民参加のまちづくりなどのソフト事業を合わせて事業内容にしたこと、しかも 10 年という期間限定でこれを試行的に進めたことで成果や課題が明らかになっている。また、当 PFI 事業の成果について学・協会から多くの表彰がなされている。それらは客観的な効果指標と考えられる。 ・ まちづくりコーディネイト業務については、事業当初の市民参加型のプログラムワークショップから公園管理棟の建設に係るワークショップ、公園供用開始後の市民活動の展開までを一貫して支援することが可能となっており、このような継続的な関わりが市民活動の展開やその波及効果を最大限に引き出すことを可能にしたものと評価できる。 ・ PFI 事業者が変わることなく継続的に事業を担うことができたことで、行政担当者の異動による意識や目標の変動による取り組みの断絶のリスクを軽減でき、着実な積み重ねのもとに市民が活動を行うことができたことは重要な効果であったと考えられる。 ・ 複数年度契約による柔軟な運営、資金計画から設計、施工、管理運用のスムーズな統一的な処理、民間ノウハウの活用などが認められた。 ・ 一括発注による行政手続きの効率化、行政コストの削減も重要な効果といえる。
当初期待していた効果を得られたと本市が評価したことの妥当性	
有識者の見解	市の評価結果は概ね妥当である。
主なコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当初計画した市負担を上回ることなく、期待していたような財政負担軽減の効果を得ることができている。 ・ 事業者の経営状況は健全であり、良好であったと評価できる。 ・ まちづくりコーディネイト業務の効果は当初から具体的な目標を設定することが難しく、その定量的な評価は容易ではないものの、市民の積極的な参画による持続的な公園マネジメントのためのコミュニティの形成や自主的な取り組みの創出など、十分な効果を得ており、市の評価は妥当であるといえる。

事業期間中のモニタリング方法について改善すべき点の有無	
有識者の見解	概ね適切であるが、適正な公表や今後の継承が望まれる。
主なコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・モニタリングのプロセス・システムが整えられており、未達成や瑕疵などは認められなかった。民間事業者と行政との定期的な会議等で、事業の進行や内容について確認するとともに、よりよい公共サービスの提供について相談してきたと認められる。 ・専門コンサルタントによるチェックリストの作成を行い、その項目に従った経常的なモニタリングを行う手順については妥当であったと考えられる。加えて、PDCA サイクルの明確化や、年度ごとのモニタリング結果をどのように事業全体の目標の設定や事業の改善に反映させるかといった手順については、明確に市と事業者間で定めることが望ましく、あわせて適正に公表することで第三者からの評価を適時得ることが望まれる。 ・エコまち協議会が策定した運用基準に基づいたモニタリング方法も適切、丁寧になされたと思われる。しかし、モデル事業としてのPFI事業が終われば別の制度のもとに展開される必要がある。例えばエネルギー使用量の報告や緑の状況報告などは今後のエリアマネジメント活動に継承されるのが自然であろう。
PFI 事業期間に生じた課題への SPC 対応の妥当性	
有識者の見解	概ね妥当である。
主なコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・契約金額の変化については、施設整備費、維持管理費、まちづくりコーディネート費ともに SPC の対応は妥当である。また、事業手法も変更しておらず、想定外の他の課題についても適切に対応されたと思われる。 ・10 年間という長期間に渡って、同一の事業者が事業を実施することで、市と事業者が協働して課題に対応する信頼関係や役割分担が構築できることは事業推進における予期せぬ課題に対応するリスクヘッジに大いに貢献できたと考えられる。 ・SPC は土壌汚染対策に関する事業変更に対して財政計画の変更など柔軟に対応して運営できたと評価できる。総じて必要に応じた行政との折衝が維持されてきたと評価することができる。

今後のあり方への提言	
有識者の見解	本事業の成果を各分野において発展的に継続してほしい。
主なコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の脱炭素政策への貢献や公園の維持管理方式、そしてエリアマネジメントの運営方法・主体などについて、事後評価報告書に記載されている試行的成果を発展・継承していただきたい。そして「キセラ川西」を、グリーンフィールド景観の「21世紀型中心市街地」へと育成していただきたい。 ・ 10年間のPFI事業による事業期間は終了するものの、これでキセラ川西のまちづくりが終了するわけではない。むしろ、各種施設の供用開始後、土地権利者や事業者、関わりを深めてきた市民などのステイクホルダーを中心にこれからはまちづくり活動の本格期であると考えべきである。 ・ 川西市の都市魅力を牽引するリーディングプロジェクトでもあったことから、その事業効果はキセラ川西地区だけに留まることなく、市全域への波及効果も十分意識すべきである。これらの状況を鑑みると、PFI事業終了後もこれまで事業者が実施してきたまちづくりコーディネートの内容を継承するだけでなく、さらに効果や効用を高めるための高度なコーディネートが不可欠であり、市民参加によるパークマネジメントや周辺事業者によるエリアマネジメントへの展開が望まれるところである。 ・ 市民の日常的なコミュニケーションや活動展開につながるプラットフォームや周辺企業の連携や地域活動への貢献を検討するプラットフォームの創出が求められ、さらにはこれらのプラットフォームを一体化して、行政、企業、市民が協働するまちづくり活動に展開していくことが望まれる。 ・ 行政が果たす役割はますます重要であり、全市の率直的な事例となるような集中的な投資と仕組みの構築が求められる。 ・ 本事業は、都市施設の整備業務に、住民参加やコミュニティづくりなどを求めるまちづくりコーディネート業務や、土地売却、マンション開発という付帯業務を組み込んだ、ユニークなPFI事業であり、果敢な挑戦であり、また相当の成果もあげたと評価できるが、PFI方式で行う公共事業として、その種類、組み合わせ、期間などについて、妥当性、適切さをあらためて検討・検証することを求めている。

5 . 総括

ヒアリングの結果、本事業及びその事後評価について、客観的な妥当性を確認することができました。

上記のような有識者からの意見をはじめ、今回の事後評価で明らかとなった課題を本事業の今後に係る検討に生かすとともに、関連する所管部署と幅広く共有し、現在本市が実施している PFI 事業の実施内容の改善や事後評価、また今後 PFI 事業を実施する場合の実施手法の選定や期間の設定等に活かして参ります。