

上用賀公園拡張事業
特定事業の選定について

世田谷区（以下「本区」という。）は、令和7年5月27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項の規定に準じ、上用賀公園拡張事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定に準じ、本事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定に準じ、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和7年8月6日

世田谷区長 保坂 展人

第1 事業の概要

1 事業名称

上用賀公園拡張事業

2 公共施設等の管理者

世田谷区長 保坂 展人

3 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は、以下に掲げるものとする（以下「本施設」という。）。

(1) 公園

- ・ 広場等
- ・ 体育館
- ・ その他屋外建築物
- ・ 民間収益施設（付帯事業）

表 本施設の構成

	施設		機能	主なゾーニング・諸室等	
本施設	公園	広場等	スポーツ機能	多目的広場	
			広場・緑地機能	メインエントランス、東側エントランス、子ども広場、いこい・交流の広場、体育館北広場、既存樹林地	
			防災機能	防災広場	
		体育館	スポーツ機能	利用者エリア	アリーナ（屋内競技場）（以下「アリーナ」という。）、観覧席・通路、トレーニングルーム、スタジオ、多目的室、浴室等
				管理エリア	管理事務室、放送室、消防分団車庫、倉庫等
				共用エリア	体育館エントランス・ラウンジ、キッズスペース、駐車場等

	施設	機能	主なゾーニング・諸室等	
		防災機能	管理エリア	大規模備蓄倉庫
		その他屋外建築物	屋外トイレ、四阿、屋外倉庫、ごみ置き場等	
		民間収益施設（付帯事業）	本事業を実施する民間事業者の提案による	

4 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に準じ、本施設の管理者である本区が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）と締結する本事業に係る契約（基本契約、建設工事請負契約、統括管理業務委託契約、指定管理に係る協定を指すものとし、以下これらを併せて「特定事業契約」という。）に従い、施設整備に係る資金調達を本区が行い、事業者が施設整備を行った後、維持管理・運営業務を遂行するDBO（Design Build Operate）方式により実施する。

なお、本施設（民間収益施設を除く。）は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

5 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日より令和33年3月31日までとする。

なお、維持管理・運営期間は、本施設全体の引き渡し日から約20年間とし、公園先行供用部は引き渡しを受けた時点から、本施設全体は令和14年3月31日までに運営を開始する。

6 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり、事業者が以下の業務を実施するものとする。

- ・ 本施設の設計、建設及び工事監理に関する業務
- ・ 本施設の維持管理及び運営に関する業務

7 公共施設等の立地条件及び規模

(1) 事業用地

東京都世田谷区上用賀四丁目36番

(2) 敷地面積

31,113.12 m²（既開園区域は除く／全体面積41,146.93m²）

第2 事業の評価

本区の財政負担見込額に係る定量評価及び公共サービス水準等に係る定性評価を行い、総合的な評価を行った。

1 定量評価

(1) 本区の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を従来手法（設計、建設、維持管理・運営の個別発注。以下同じ。）により実施する場合及びDBO事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。なお、これらの前提条件は本区が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。また、PFI手法については、令和5年度に実施した民間活力導入可能性調査において削減効果を得られないことが確認されており、起債金利と比較して事業者の調達金利が高いこと、特別区都市計画交付金の歳入が見込めないことを踏まえると、財政負担の縮減が見込めないことが明らかであるため算定を行わない。

表 財政負担見込額算定の前提条件

	従来手法により実施する場合	DBO 事業として実施する場合
財政負担の 主な内訳	①施設整備費用（調査・設計費、 建設工事費、工事監理費、什 器・備品費等） ②維持管理費用、運営費用 ③地方債の償還に要する費用	①サービスの対価（調査・設計 費、建設工事費、工事監理費、 什器・備品費等、維持管理費、 運営費等） ②アドバイザー費用 ③モニタリング費用 ④地方債の償還に要する費用
共通事項	①事業期間：約25年 ・ 設計及び建設工事期間：約5年 ・ 維持管理期間：約20年 ・ 運営期間：約20年 ②割引率：0.33% ③インフレ率：考慮しない	
事業収入	利用料金収入を見込む	
資金調達に関 する事項	①国庫補助金（社会資本総合整備総 合交付金事業（都市公園事業）） ②特別区都市計画交付金 ③地方債（公的資金）	①国庫補助金（社会資本総合整備総 合交付金事業（都市公園事業）） ②特別区都市計画交付金 ③地方債（公的資金）

	従来手法により実施する場合	DBO 事業として実施する場合
	・償還期間 20 年（据置 1 年） ・元金均等償還（年 2 回） ・調達金利は、直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ④基金 ⑤一般財源	・従来手法により実施する場合と同一条件 ④基金 ⑤一般財源
施設整備に関する費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	従来手法により実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理及び運営に関する費用	事業者への見積もり徴取等を通じた市場調査により設定	従来手法により実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

- ※ 本試算では、自主事業、提案施設の運営、民間収益施設（付帯事業）による収入及び費用は考慮していない。
- ※ 事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）は考慮していない。

(2) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、従来手法により実施する場合及びDBO事業として実施する場合の本区の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなる。

財政負担見込額（現在価値換算額、税抜）

	従来手法により実施する場合	DBO事業として実施する場合
金額	26,263,336千円	25,820,979千円
割合	100.0	98.3

2 定性評価

(1) 区や区民ニーズへの柔軟な対応

DBO 事業においても本区が求めるサービス水準を要求水準として設定したうえで、設計、建設、維持管理・運営の各段階におけるモニタリングの仕組みを導入することで従来手法同様に本区の需要に対応することができる。また、基本設計段階では事業者による設計説明会を開催し、区民意見を施設整備に反映するとともに、施設供用段階においては地域住民等で構成される会議体を事業者がコーディネートし、区民ニーズを施設運営に取り入れることで、設計から運営まで一貫した地域連携が期待できる。

(2) 施設整備への民間ノウハウの導入

DBO 事業においては本施設の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力等が最大限に発揮される。また、業務間の調整等、事業全体のマネジメントを事業者が担うことにより、施設維持管理・運営時の利便性や機能性を見据えた設計・建設が可能となり、効率的、効果的な維持管理・運営を実現できる。

(3) サービス水準の向上

DBO事業においては一括発注及び性能発注により、事業者が有する経営手法や経験から生まれるアイデア、自由な発想を引き出すことで、コスト低減と施設の魅力向上等を両立するとともに、利用者ニーズに対する迅速な対応等とこれによる利用者の満足度の向上が図られる。また、長期事業を包括的に契約し、適切にモニタリングを行うことにより、事業者による業務改善効果も見込まれ、安定的なサービス供給が可能となるなど、公共サービスの向上と施設利用率の向上を図ることができる。

特に、自主事業、提案施設及び民間収益施設（付帯事業）において、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力等を発揮することで効果的な事業の実施やこれを通じた相乗効果の発現が期待できる。

(4) スポーツ機能、広場・緑地機能、防災機能の一体的運営

DBO 事業においては広場等と体育館から構成され、スポーツ、広場・緑地、防災の機能を併せもつ本施設において、運営業務の一括実施によって、利用者からの要望等に対する速やかな対応、公共サービス水準の均質化を図ることができる。また、維持管理・運営の視点も踏まえた設計によって、各機能の調和のとれた配置計画、動線計画、サイン計画等を実現することで、それぞれの機能が相乗的に効果を発揮する一体的な運営が見込まれる。

(5) 地元企業の参画

DBO 事業においては設計、建設、維持管理、運営等の企業によるグループ組成が必要となり従来手法と同等の地域要件の設定は難しくなるものの、参加資格要件としてSPCの設立を任意とする等、多様な参加形態を見込んだ条件設定をし、事業者選定にあたって地元企業の参画を加点評価対象とすることで参画を促すことが可能である。

(6) 区の防災拠点としての活用

DBO 事業においても要求水準書に機能を規定することにより、従来手法同様に、

災害時等の物資集積場所・備蓄物資搬送準備・搬送等を行うための場、ボランティア等の活動拠点、警察・消防・自衛隊の部隊の活動拠点などの防災機能を確保することができる。また、水害避難者の受入れを含めた災害時のタイムラインをあらかじめ示し、事業者と災害時協力協定を締結することを前提に、発災時にも本区が主導、事業者が協力することによる機動的な体制の構築等が期待できる。

(7) リスク分担の明確化による安定した事業実施

DBO事業として実施する場合、本区と事業者との間で、設計、建設、維持管理及び運営に係る想定可能なリスクについて役割分担を設定することができる。また、管理体制を適正に整備することにより、リスク発生を抑制し、リスク発生時においても適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

3 総合評価

本事業をDBO事業として実施することにより、従来手法により実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本区の財政負担額について、約1.7%の削減（リスク調整額を除く。）が見込まれる。定量評価による財政負担の削減効果は僅かであるものの、定性評価において公共サービスの水準の向上及び事業の安定化を図ることができる。

以上により、本事業をDBO事業として実施することが適切であると認められることから、PFI法第7条の規定に準じ、特定事業として選定する。