

令和 7 年 8 月 6 日
 危機管理部
 スポーツ推進部
 みどり 33 推進担当部

上用賀公園拡張事業の特定事業としての選定について

(付議の要旨)

今般、上用賀公園拡張事業について本年 10 月に予定する事業者公募に向け、事業者対話や実勢価格の把握等を通じて事業の実施の可能性調査を行うとともに、DBO方式とすることの効果について評価を行った。その結果を踏まえ、本事業を特定事業として選定することを決定する。

1 主旨

上用賀公園拡張事業は、本年 5 月の実施方針及び要求水準書の策定・公表に続き、10 月には事業者公募を行うことを予定している。今般、公募に向け、事業者対話や実勢価格の把握等を通じて事業の実施の可能性調査を行うとともに、事業を DBO 方式とすることの効果について外部検討組織等による評価を行ったところである。

これらの調査等の結果、実施手法として当該方式とすることが適切であると評価されたことから、本事業を特定事業として選定し、事業経費の見直し等の必要な修正を加えたうえで、基本計画に定める事業スケジュールに沿って事業を進めていくものとする。

2 これまでの経緯と事業スケジュール

- | | |
|------------|---------------------------|
| 令和 5 年 9 月 | ・上用賀公園拡張事業 基本計画（案）策定 |
| 10 月 | ・ <u>事業手法（DBO方式）の決定</u> |
| 11 月 | ・上用賀公園拡張事業 基本計画策定 |
| 令和 6 年 7 月 | ・上用賀公園拡張事業審査委員会の設置 |
| 令和 7 年 5 月 | ・実施方針及び要求水準書策定 |
| 8 月 | ・ <u>特定事業の選定（事業手法の決定）</u> |
| 9 月 | ・ <u>特定事業の選定 公表</u> |
| 10 月 | ・事業者選定開始 |
| 令和 11 年度～ | ・公園部分一部開設 |
| 令和 13 年度～ | ・全体開設 |

3 事業実施の可能性調査について

(1) 体育館・公園整備関連経費の実勢価格について

令和 7 年 4 月時点における直近の他自治体の事例を用いた粗い試算約 240 億円を基に、単価の精査等を行い、改めて実勢価格の試算を行ったところ、次の結果となった。

項目	数量	単価	小計（税込）
公園設計監理費	—	—	1 5 2 百万円
公園整備費	2 6, 8 6 0 m ²	6 3 千円／m ²	1, 6 9 9 百万円
体育館設計監理費	—	—	5 9 7 百万円
体育館建設費	1 3, 3 0 0 m ²	1, 5 8 4 千円／m ²	2 1, 0 7 9 百万円
体育館土地造成費	4, 1 4 0 m ²	3 5 8 千円／m ²	1, 4 8 4 百万円
什器備品費	—	—	4 2 3 百万円
合計（税込）			2 5, 4 3 4 百万円

参考：令和6年11月時点の試算 1 6, 1 3 6 百万円

（2）維持管理・運営関連経費の実勢価格について

事業者との個別対話等を通じた市場調査の結果に基づき、改めて実勢価格の試算を行ったところ、次の結果となった。

令和6年11月時点と比較して増額となった主な理由として、人件費の高騰や当時見込んでいなかった業務（計画修繕業務、地域連携業務等）に係る費用を計上したことが挙げられる。

項目	小計（税込）
維持管理費（公園）	8 8 百万円
維持管理費（体育館）	1 4 1 百万円
運営費（公園）	5 0 百万円
運営費（体育館）	1 1 6 百万円
合計（年額）（税込）	3 9 5 百万円

参考：令和6年11月時点の試算 2 7 2 百万円

（3）事業者の参画の見通しについて

令和6年11月時点（約160億円）、令和7年4月時点（約240億円）のそれぞれを提案限度額とした場合の事業者の参画意向を個別対話等において確認した。いずれの建設事業者も約160億円では事業費が不足するが、約240億円では参画の可能性があるとの見解を示している。

4 事業手法の効果に対する評価について

PFI事業として実施できる事業は、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。）において、PFI事業として実施することにより質の高い公共サービスの提供、コスト削減、リスク分散などが期待でき、その実施が適切であると判断された事業とされている。本件事業は、PFI事業に準じて実施するものであることから、本年10月から予定する事業者の公募に向けて、PFI法の規定等を準用し、DBO方式とすることが事業手法として適切であるかについて、外部検討組織等において評価を行った。

（1）評価の方法

「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」をはじめとするPFI関連の国のガイドライン（以下「ガイドライン」という。）が示す評価手法を準用し、公的財政負担への効果の有無を基準とする「定量評価」及び公共サービス水準等についての「定性評価」に

による評価を行った。

(2) 評価の体制

① 庁内検討組織（PPP及びPFI導入検討会）

中 村 副区長	岩 本 副区長
有 馬 政策経営部長	加賀谷 危機管理部長
田 村 財務部長	青 木 施設営繕担当部長
長谷川 スポーツ推進部長	堂 菌 みどり33推進担当部長
小 泉 政策企画課長	大 橋 公共施設担当副参事
斉 藤 官民連携・行政手法改革担当課長	山 下 財政課長
田 丸 物資供給担当副参事	谷 澤 経理課長
坂 本 公共施設マネジメント課長	能 勢 拠点スポーツ施設整備担当課長
津 田 公園整備利活用推進課長	

② 外部検討組織（上用賀公園拡張事業審査委員会）

川 崎 一 泰	中央大学総合政策学部教授
鈴 木 良	鈴木法律事務所
中 林 一 樹	東京都立大学名誉教授 明治大学研究・知財戦略機構研究推進員
永 井 秀 明	世田谷区危機管理部危機管理監
松 橋 崇 史	拓殖大学商学部教授
水 庭 千鶴子	東京農業大学地域環境科学部造園科学科教授
山 崎 誠 子	日本大学短期大学部建築・生活デザイン学科准教授 有限会社GAヤマザキ取締役

(3) 評価結果の概要（詳細は【別紙】参照）

① 定量評価（VFM）

- ・公的財政負担への効果の有無を基準とする定量評価として、令和7年4月時点概算経費（体育館・公園整備関連経費約240億円）を用いて、VFM^{※1}による評価を行った。

※1 VFM…Value For Moneyの略。「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方を指す。従来の公共事業の方式と比較して、総事業費をどれだけ削減できるかを示す指標である。

- ・評価の結果、次のとおり、従来手法と比較したDBO手法のVFMは1.7%、約442百万円（現在価値換算、税抜）との結果となった。

財政削減効果の算定結果（税抜）

項目		従来方式	DBO方式	PFI手法 (BTO方式) ^{※2}
施設整備費 分負担総額	交付金	6, 110百万円	5, 957百万円	
	起債(元本)	10, 217百万円	9, 964百万円	
	起債(利息)	2, 087百万円	2, 035百万円	

	一般財源＋基金	5, 8 6 3 百万円	5, 7 3 6 百万円	
	小計	2 4, 2 7 7 百万円	2 3, 6 9 2 百万円	
維持管理・運営費分負担総額		9, 4 9 2 百万円	8, 4 8 0 百万円	
その他経費 (コンサルタントフィー)		0 百万円	2 0 7 百万円	
歳出小計		3 3, 7 6 9 百万円	3 2, 3 7 9 百万円	
利用料金収入		7 7 6 百万円	0 百万円	
交付金		6, 1 1 0 百万円	5, 9 5 7 百万円	
歳入小計		6, 8 8 6 百万円	5, 9 5 7 百万円	
公共負担総額 (単純合計)		2 6, 8 8 3 百万円	2 6, 4 2 2 百万円	
公共負担総額 (現在価値)		2 6, 2 6 3 百万円	2 5, 8 2 1 百万円	
V F M (現在価値)		－	1. 7 %	
V F M (現在価値)		－	4 4 2 百万円	

※2 P F I 手法 (B T O 方式) 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、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から財政負担の削減縮減が見込めないことが確認されており、今回の評価対象から除外している。

<参考> 令和 5 年 1 0 月の事業手法 (D B O 方式) 決定時点における V F M (抜粋、税抜)

項目	従来方式	D B O 方式	P F I 手法 (B T O 方式)
歳出小計	1 7, 3 7 2 百万円	1 6, 0 9 9 百万円	1 6, 0 4 2 百万円
歳入小計	4, 3 8 5 百万円	3, 2 1 1 百万円	2, 8 7 9 百万円
公共負担総額 (単純合計)	1 2, 9 8 7 百万円	1 2, 8 8 8 百万円	1 3, 5 2 3 百万円
公共負担総額 (現在価値)	1 2, 6 7 2 百万円	1 2, 5 7 2 百万円	1 3, 1 4 2 百万円
V F M (現在価値)	－	0. 8 %	△ 3. 7 %
V F M (現在価値)	－	1 0 0 百万円	△ 4 7 1 百万円

② 定性評価

令和 5 年度の事業手法の選定以降、社会情勢の変化やサウンディング調査等を通じて把握した事項を踏まえて、定量的な数値で評価できない「施設整備への民間ノウハウの導入」や「サービス水準の向上」等の視点から、改めて D B O 方式の優位性について確認を行った。その結果、従来手法と比較し、次の点において D B O 方式に優位性があることが確認された。

視点	確認された D B O 方式の優位性
(ア) 区や区民ニーズへの柔軟な対応	● 求めるサービス水準を要求水準として設定し、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区の需要に対応することができる。 ● 基本設計段階で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、施設供用段階で地域住民等により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。
(イ) 施設整備への民間ノウハウの導入	●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。 ●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。
(ウ) サービス水準の向上	●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や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。 ●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で、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見込まれる。
(エ) スポーツ機能、広場・緑地機能、防災機能の一体的運営	●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、運營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。 ●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を実現できる。
(オ) 地元企業の参画	●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が、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とし、事業者選定では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。
(カ) 区の防災拠点としての活用	●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。 ●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。
(キ) リスク分担の明確化による安定した事業実施	●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。 ●管理体制を適切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。
--	---

(4) 事業手法の効果についての総合評価

本事業をDBO事業として実施することにより、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%、約4億4200万円（税抜）の削減が見込まれるとの結果となった。この数値は内閣府PPP/PFI推進室が示す特定事業選定時のVFM平均値である7.9%と比較して低いものである。しかしながら、全体の事業費が大きいことから、VFMが低い場合であっても4億円を超える削減が見込まれること、また、定性評価にあるとおり、公共サービス水準の向上及び事業の安定化を図ることができるものである。

これらのことにより、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との評価結果となった。

5 今後の対応について

(1) 事業経費の見直しと物価変動に伴う契約金額の改定の取り扱いについて

事業者の参画の見通しなどを踏まえ、次のとおり事業経費の見直しや、物価変動に伴う契約金額の改定の取り扱いについて、募集要項等に反映するものとする。

① 近年の急激な物価上昇に伴う不調リスクを低減するため、体育館・公園整備関連経費及び維持管理・運営関連経費は、実勢価格に基づく試算を用いることとし、これにより事業者募集の提案限度額等を設定するものとする。

② 国のガイドラインでは、契約締結以降の物価変動に伴う契約金額の改定は、事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用すること、また、あらかじめ入札説明書等に案を明示したうえで事業者と協議のうえ決定することが望ましいとしている。

本事業においては、物価変動に伴う契約金額の改定に用いる物価指数の案を募集要項であらかじめ示し、公募期間中の事業者対話において意見を徴するとともに、優先交渉権者と契約締結前に協議を行うなど、ガイドラインに沿った手順により決定するものとする。

<参考> 改定に用いる物価指数の案

対象業務		用いる物価指数	作成主体
設計業務	—	設計業務委託等技術者単価	国土交通省
工事監理業務	—	設計業務委託等技術者単価	国土交通省
建設業務	広場	建設工事デフレーター	国土交通省
	体育館	建築費指数	建設物価調査会
維持管理・運營業務		労働報酬下限額	世田谷区

(2) 事業手法について

事業手法の効果に対する評価の結果、本事業をDBO事業として実施することが適切であると評価されたことを踏まえ、引き続き当該方式を採用し、基本計画に定める事業スケジュールに沿って事業を進めていくものとする。

(3) 特定事業契約の契約形態について

区は、国のガイドライン等に従い、事業者選定後に一括して特定事業契約（基本契約、建設工事請負契約（設計業務、工事監理を含む。）及び統括管理業務委託契約、指定管理に係る協定）を締結することとしてきた。該当の契約形態は設計開始前に概算金額で工事請負契約を締結することから、物価が上昇する局面においては官民ともにリスクを抱えることとなり、昨今の他自治体の類似事例で不調が相次ぐ要因のひとつとも考えられる。

そのため、区は今般の情勢に適した契約形態について検討を進め、以下の理由により、設計業務の完了後、建設工事請負契約と工事監理業務委託契約を工程に応じて段階的に締結することが妥当であることから、契約形態を変更する。

- ・工事請負契約の締結時期を工事着工の直前とすることで、設計期間中の物価変動を的確に工事費に反映でき、着工後のスライド条項適用も円滑に実施できる等の利点があることから、官民間での物価変動リスクの適正な分担を図ることができる。
- ・付随的な効果として、設計内容の確定後、工事請負契約の議案を提出することで、具体的な工事内容に基づき議決に付すことが可能となるほか、建設と工事監理を分離することで、工事監理の中立性を確保しやすくなる。

6 今後のスケジュール（予定・一部再掲）

令和 7 年 9 月	・特定事業の選定結果の報告（区民生活常任委員会、都市整備常任委員会、災害・防犯・オウム問題対策等特別委員会）、公表 ・世田谷区立上用賀公園運動場条例案の提案（令和7年第3回定例会）
10 月	・事業者選定開始
令和 8 年 3 月	・債務負担行為設定の提案（令和8年第1回定例会）
11 月	・事業者選定結果の報告（区民生活常任委員会、都市整備常任委員会、災害・防犯・オウム問題対策等特別委員会）、公表
12 月	・指定管理者の指定の提案（令和8年第4回定例会）
同 月～	・事業開始
令和10年度	・工事請負契約締結議案の提案（予定）
令和11年度～	・公園部分一部開設
令和13年度～	・全体開設

上用賀公園拡張事業
特定事業の選定について
(案)

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●月●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。