

民間活力導入可能性調査報告書（概要版）

1. 調査の目的

世田谷区立上用賀公園拡張事業の実施にあたり、民間事業者の持つ資金や経営能力等を活用する官民連携事業手法の導入可能性について検討する。

2. 事業概要

(1) 整備対象施設（上用賀公園拡張事業基本計画（案））

施設		面積（㎡）	備考
スポーツ機能	体育館	約 4,100 (延床約 13,300)	アリーナ、観覧席・通路、浴室、大規模備蓄倉庫等を想定
	多目的広場	約 3,000	多目的に利用できる屋外広場を想定
公園機能	防災広場	約 3,300	防災活動に利用できる広場等を想定
	その他区域	敷地面積から体育館、多目的広場、防災広場を除いた面積	子ども達がのびのび遊べる広場、既存樹林地等を想定
民間収益施設（カフェ等）		任意	エントランスゾーンへの整備を想定
敷地面積合計		約 31,000	-



(2) 事業類型（民活手法の場合）

事業類型の区分

事業類型	概要	特徴	公共施設での主な導入例
サービス購入型	公共は、サービスの対価(民間事業者が行う公共施設等の設計、建設、維持管理、運営に係る費用)の全てを支払う。	事業の収益性の観点から、サービス購入型のスキームとすることにより民間事業者の安定した経営が可能となる。	学校関係、庁舎、給食センター等
混合型	公共は、利用料金等で回収できない費用に対してサービス対価を支払う。(サービス対価 = 必要経費 - 利用料金収入)	利用料金収入予測を踏まえた適切な条件設定とすることが重要。	スポーツ施設、道の駅等
独立採算型	公共は、サービスの対価を支払わない。	民間事業者が独立採算型で事業を行えるほどの利用料金収入が見込める場合に適用することが多い。	空港旅客ターミナルビル、有料駐車場、水族館等

本事業で想定する事業類型

区分	導入施設	利用料区分 ¹			事業類型	
		無料	利用料金	有料		
設計・建設	公園機能	防災広場等			サービス購入型	
	スポーツ機能	体育館 多目的広場				
維持管理・運営	公園機能	防災広場等		-	サービス購入型	
	スポーツ機能	体育館	-	-	混合型	
		多目的広場	多目的広場(フットサル・サッカー等の利用)	-	-	混合型
エントランスゾーン内の民間収益施設 ³		カフェ、レストラン、売店等	-	-	○	独立採算型

1:【無料】防災広場等利用料金が生じないもの、【利用料金】利用料金制を導入し利用者から公共施設の利用料金を収受するもの(利用料金は指定管理者の収入)【有料】民間収益施設の利用等で料金が生じるもの(料金は民間事業者の収入)

2: レストラン等の面積に応じ条例に基づく使用料を区に支払った上で実施する場合

3: 設置管理許可、Park-PFI(都市公園において、飲食店や売店等の公募対象公園施設の設置とその施設から生じる収益を活用して、その周辺の園路等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度)等により施設整備を含め民間事業者負担で実施する場合

(3) サウンディングにあたってのその他事業条件

事業期間	設計・建設：5年間 維持管理・運営：20年間	体育館及び多目的広場における利用料収入の考え方 ・区からの指定管理料 = 必要経費 - 利用料金収入
概算事業費	初期投資費：約 110 億円 維持管理・運営費：約 3.3 億円（年間）	
想定する利用料金体系	区内類似施設と同程度と想定	
想定利用料収入	約 0.6 億円（年間）	
収益事業の実施	設置管理許可又は Park-PFI による	体育館内レストラン等及び体育館とは別棟のカフェ等 ・事業者の独立採算によることを想定

3. サウンディング型市場調査結果概要

(1) 調査事項

1. 官民連携事業の実績	体育館又は公園などの施設での官民連携手法による事業実績
2. 設計・建設業務について	設計・建設業務の削減率、設計・建設期間、想定する区内事業者の参画・活用方法 等
3. 維持管理・運営業務について	維持管理・運営業務の削減率、災害発生時における行政への協力等の取り組み実績、想定する区内事業者の参画・活用方法 等
4. 施設運営について	想定する年間利用人数・利用料金収入、想定する自主事業・自主事業収入 等
5. 民間収益施設について	民間収益施設（体育館内・別棟）の運営可能性 等
6. Park-PFI 手法の導入について	指定管理者制度 + Park-PFI の実現可能性、Park-PFI 手法により民間収益施設を設置する場合の想定する特定公園施設内容 等
7. 事業手法について	望ましい事業手法、SPC 設立に対する意向、事業期間、必要な提案書作成期間 等
8. 参画意向について	本事業への参画意向、参画する場合の想定する担当業務・組織形態 等

(2) アンケート調査 17 事業者 19 社から回答（うち 2 事業者はグループでの参加）

本事業への参画意向	積極的に参加したい（8 事業者）、参加したい（8 事業者）と回答者の 9 割以上が参画意向を示している。
望ましい事業手法	PFI（13 事業者）、DBO（8 事業者）、従来（指定管理+Park-PFI）（7 事業者）、DB+0（5 事業者）、従来（指定管理制度）（4 事業者）の順で多い。

(3) ヒアリング調査 16 事業者 18 社から回答（うち 2 事業者はグループでの参加）

望ましい事業スキーム・事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト縮減を前提とする場合には民活手法が望ましいとの意見が得られた。 ・また上記の理由として、民活手法であれば建設工事の体制構築が可能（従来手法では困難）を挙げる参加者があった。 ・収益事業の実施は必須ではなく任意とすることが望ましいとの意見が得られた。（特に体育館内の収益施設）
コスト縮減の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細な事業条件が示されないと具体的な回答は困難としたうえで、性能発注、提案の自由度の確保、運営の視点を反映した施設整備、人員配置要件の緩和等の条件が満たされる場合にはコスト縮減の可能性があるとの意見が得られた。
不調リスクを避ける工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者募集段階を含めた継続的な官民対話の実施、適切な予算や対価改定方法の設定、提案の自由度の確保、提案書作成期間の確保等が意見として得られた。

(4) 追加アンケート調査結果 18事業者20社から回答(うち2事業者はグループでの参加)

区の方考え方を踏まえ た本事業への参画意 向について	<p>【DBO方式を採用する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・積極的に参加したい(11事業者)、参加したい(4事業者)と回答者の8割以上が参画意向を示している一方、参加は難しい(2事業者)との回答も得られた。 <p>【PFI手法(BTO方式)を採用する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・積極的に参加したい(12事業者)、参加したい(5事業者)と回答した全事業者が参画意向を示している
----------------------------------	---

(5) 設計・建設に関する追加アンケート調査 建設事業者8事業者から回答

官民連携手法を導入した場合の工事スケジュールについて、建設業における働き方改革や計画地周辺環境に対する配慮などを考慮すると、現時点での想定よりも余裕のある設計・建設期間が必要であるとの意見が得られた。

4. 事業方式に係る定性評価

(1) 事業方式に係る定性評価

事業手法		1		2		3		4		5		6	
		従来手法		指定管理者制度		指定管理者制度+P-PFI		DB+O方式		DBO方式		PFI手法(BTO方式)	
定性評価 ¹													
A	区や区民ニーズへの柔軟な対応							○		○			○
B	施設整備への民間ノウハウの導入												
C	サービス水準の向上												
D	スポーツ機能と公園機能の効率的運営												
E	地元企業の参画 ²												
F	区の防災拠点としての活用												

1: ○: 従来手法と比較して優位、□: # 同程度

2: 想定される参画形態: 代表企業: SPC への出資を行いコンソーシアムの代表となる企業、構成企業: SPC への出資を行う企業、協力企業: SPC への出資は行わず SPC から直接業務を請負又は受注する企業

(2) 本事業における定性評価

【A: 区や区民ニーズへの柔軟な対応】

従来手法では分割発注及び仕様発注であることから、区や区民ニーズが反映させやすい。従来手法以外の事業手法では民間事業者が要求水準及び提案に基づき事業を実施するため、要求水準において継続的な区及び区民ニーズの把握・反映を基本計画の内容に影響を及ぼさない一定の範囲内で規定することで、区や区民ニーズへの柔軟な対応が可能となる。

【B: 施設整備への民間ノウハウの導入】

施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施する DBO 方式及び PFI 手法(BTO 方式)では維持管理・運営段階を想定した設計の提案や効率的な工事・調達等が可能となり、より合理的な施設整備やサービス水準の向上が期待できる。

【C: サービス水準の向上】

民活手法では性能発注や業務の包括的な実施により民間事業者のノウハウ・創意工夫の発揮や複数業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化やサービス水準の向上が期待できる。

【D: スポーツ機能と公園機能の効率的運営】

DBO 方式及び PFI 手法(BTO 方式)では維持管理・運営する企業が設計・建設企業とともに整備するため、より効率的、効果的な運営が期待できる。

【E：地元企業の参画】

施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施する DBO 方式及び PFI 手法（BTO 方式）においても、地元企業の参画を加点評価対象とする等発注条件を工夫することで参画を促すことが可能となる。

【F：区の防災拠点としての活用】

「区の防災拠点としての活用」は DBO 方式及び PFI 手法（BTO 方式）でも要求水準書や指定管理者と締結する基本協定において明確に規定するほか、事業者と災害時協力協定を締結することで、上用賀公園拡張事業基本計画（案）に記載されている「導入を想定する防災機能」の内容について区が主導し、防災拠点としての利用が可能であることを確認した。

なお、世田谷区指定管理者制度運用に係るガイドラインにおいても、災害時の対応として以下のとおり標準協定書に定めている。

（災害時における役割）

第 25 条 世田谷区地域防災計画に基づき、災害時において本施設を防災拠点として設置した場合は、指定管理者は区の指示に従わなければならない。

5. 定量評価（VFM の算定・評価）

（1）VFM 算定の前提条件¹

対象ケース	従来手法、DBO 方式、PFI 手法（BTO 方式）	
事業期間	従来手法	設計・建設：7 年間（R6 年度～R12 年度） 維持管理・運営：20 年間
	DBO 方式 PFI 手法（BTO 方式）	設計・建設：5 年間（R8 年度～R12 年度） 維持管理・運営：20 年間
事業費	従来手法	初期投資費：10,716,365 千円 維持管理・運営費：300,417 千円/年 想定利用料収入：54,545 千円/年
	DBO 方式 PFI 手法（BTO 方式）	初期投資費：10,441,396 千円 維持管理・運営費：292,761 千円/年 （従来手法の事業費に削減率 ² を乗じて算定） 想定利用料収入：54,545 千円/年
資金調達（初期投資費） 起債及び基金は、事業費、国・都の補助金の状況、設計等の変更に伴い、変動する見込みである。	従来手法	国費：2,875,257 千円 都市計画交付金：418,681 千円 起債：4,702,726 千円 基金：1,272,728 千円 一般財源：1,446,973 千円
	DBO 方式	国費：2,875,257 千円 都市計画交付金：332,230 千円 起債：4,580,000 千円 基金：1,272,727 千円 一般財源：1,381,182 千円
	PFI 手法（BTO 方式）	国費：2,875,257 千円 都市計画交付金：0 千円 起債：4,826,364 千円 基金：1,363,635 千円 一般財源相当分（1,376,140 千円）を民間事業者が資金調達する
起債金利	1.0%	
民間調達金利	1.5%（PFI 手法（BTO 方式）において一般財源相当分を民間事業者が調達）	
割引率	0.34%（現在価値化に使用）	

1：いずれも消費税抜きの金額

2：サウンディング型市場調査において民間事業者から回答のあった削減率の平均値を用いた

（2）算定結果 従来方式と比較し、DBO 方式では 0.8% の VFM 削減効果が得られた。

PFI 手法（BTO 方式）では VFM の効果が得られなかった。

項目	事業方式	従来手法	DBO 方式	PFI 手法（BTO 方式）
	単純合計	公共負担総額（千円）	12,987,344	12,887,587
現在価値	公共負担総額（千円）	12,671,587	12,571,920	13,142,091
	VFM（千円）	-	99,667	-470,504
	VFM（%）	-	0.8	-3.7

：いずれも消費税抜きの金額

6. 総合評価

(1) 総合評価

1) 定性評価及びサウンディング型市場調査結果

定性評価ではDBO方式・PFI手法（BT0方式）が施設整備への民間ノウハウの導入、サービス水準の向上等の面で従来手法等と比較し優位であること、区や区民ニーズへの柔軟な対応や地元企業の参画については要求水準書や発注条件の規定等の工夫により、DBO方式・PFI手法（BT0方式）における課題の解消が期待できることが確認された。

サウンディング型市場調査の結果からは施設整備から維持管理・運営までを連携して実施できること、コスト削減の可能性などから、本事業の事業手法としてDBO方式・PFI手法（BT0方式）が民間事業者から支持されていることが確認された。

2) 定量評価

従来手法やPFI手法（BT0方式）と比較し、DBO方式がコスト削減効果において優位であることが確認された。

(2) 評価結果

定性評価及びサウンディング型市場調査結果、定量評価の結果から、本事業の事業手法としてDBO方式が優位であることが確認された。

(3) 今後の課題

DBO方式による事業者募集・選定に向け、建設業における働き方改革や計画地周辺環境に対する配慮などを踏まえたうえで、設計・工事スケジュールを調整する必要がある。