
上用賀公園拡張事業
民間活力導入可能性調査報告書

令和5年11月

世田谷区

上用賀公園拡張事業 民間活力導入可能性調査報告書

目 次

1. 事業手法の整理.....	1
1.1 本事業の概要.....	1
1.2 本事業における事業手法の検討.....	10
1.3 事業類型の検討.....	21
1.4 事業範囲の検討.....	24
1.5 事業期間の検討.....	26
2. 民間意向調査（サウンディング型市場調査アンケート調査、ヒアリング調査）	29
2.1 調査概要.....	29
2.2 追加調査の実施.....	33
2.3 調査結果の概要.....	35
3. VFM の算定・評価.....	37
3.1 VFM とは.....	37
3.2 事業手法別の補助金導入の考え方.....	38
3.3 事業手法別の補助金導入の考え方.....	42
3.4 従来型方式の事業費（PSC）の算出.....	43
3.5 民活手法での前提条件の整理.....	47
3.6 DBO/LCC、PFI/LCC の算定.....	51
3.7 VFM の算定.....	52
4. 民間活力導入可能性の検証.....	53
4.1 総合評価.....	53
4.2 検証結果.....	57
4.3 今後の課題.....	57

1. 事業手法の整理

1.1 本事業の概要

1.1.1 事業の背景

世田谷区（以下、「区」という。）では、旧衆議院速記者養成所跡地を公園用地として取得し、平成 24 年～26 年度の 3 年間にわたって住民参加型の公園づくりを進め、平成 28 年 3 月に約 1ha の公園として上用賀公園（既開園区域）を開園した。

上用賀公園（既開園区域）に隣接する国家公務員宿舎用賀住宅跡地（約 3.1ha）は、上用賀公園の拡張用地として取得した（以下、「拡張計画地」という）。拡張計画地は、世田谷区基本計画において「国際スポーツ交流の軸」、みどりの基本計画における「みどりの拠点」、生きものつながる世田谷プラン（生物多様性地域戦略）において「生きもの拠点」に位置付けるとともに、都震災対策条例第 47 条第 1 項に基づき、「広域避難場所」として指定されている。

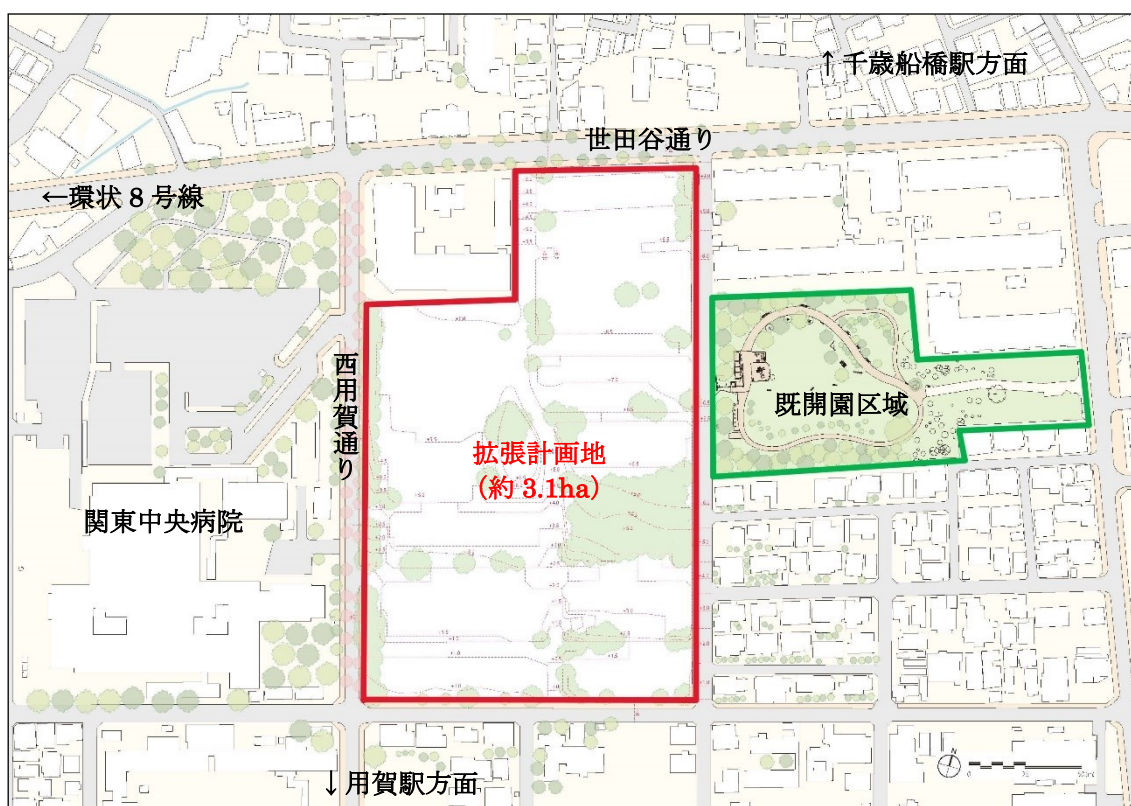


図 1-1 計画地位置図

1.1.2 本事業の基本的な考え方

本事業に係る基本構想、基本計画においては本事業における基本方針を以下の通り設定している。

【基本構想における基本方針】

①みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

- 既存の緑、地形を活かした施設整備、景観形成
- 地域の魅力を高める施設の整備

②スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

- 区民大会など全区的な大会が可能な体育館の整備
- 多様なスポーツやレクリエーション活動ができる多目的広場の整備
- いつでも、だれでも健康づくりやコミュニティ活動が可能な施設の整備
- パラスポーツの推進につながる施設機能の確保
- 丁寧な情報提供や意見交換の実施、住環境に配慮した施設計画
- 区立スポーツ施設としての公平なサービスの提供

③安全・安心の公園づくり

- 公園広場や体育館など広い空間を活用した、災害時における広域避難場所やその他災害応急活動に資する施設機能の整備
- 平常時における防災訓練等、地域の防災活動が可能なスペースの確保
- セキュリティやユニバーサルデザインに配慮し、だれもが安全・安心に利用できる公園づくり

【基本計画における取組方針】

- 基本構想の基本方針を踏まえ、以下の3つの要素を調和・連携させる。
 - ① 災害時を想定した利活用や安全、治安維持など、誰もが安心して利用できる公園づくり
 - ② みどりの保全・創出、健康増進、レクリエーション・遊びの場、コミュニティ形成に資するみどりの質の向上
 - ③ スポーツの場の整備やパラスポーツの推進を通じた生涯スポーツ社会の実現を体現する公園・スポーツ施設
- 計画地が、良好な住環境を保護する中高層住宅地であり周辺が閑静な住宅地であることや、「上用賀四丁目地区地区計画」の土地利用方針である公園と住宅が調和した地区の形成に配慮する。
- 緊急輸送道路（世田谷通り）に接することを踏まえ、区の防災拠点としての機能を備えることを検討する。

1.1.3 スポーツ施設整備について

(1) 区におけるスポーツ施設の現状・課題

区では、「世田谷区スポーツ施設整備方針」に基づく「拠点スポーツ施設」としての中規模体育館・グラウンドの整備が近隣自治体と比較して不足しており、既存体育施設の利用率・抽選倍率が高い状況にある。また、区立の中規模体育館は大蔵運動場・大蔵第二運動場のみであり、施設の老朽化や多様化するスポーツ施設へのニーズを背景に、今後、施設の再整備を検討していく必要がある。さらに、東京2020オリンピック・パラリンピックを契機とし、パラスポーツ推進への活用につながる施設整備が必要である。

(2) 本事業におけるスポーツ施設整備に向けた基本的な考え方

本事業の基本的考え方である「スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり」に基づき、区民体育大会など区民が参加する全区的なスポーツ大会の開催が可能で、障害者スポーツの推進に資する拠点スポーツ施設として、中規模体育館と多目的に活用できる屋外広場を整備する。

なお、整備にあたっては、災害時に、区の防災拠点としての機能を備えるとともに、周辺地域の防災・減災機能の増進につながる施設とする。

※中規模体育館とは、全区レベルの競技大会等が開催可能なアリーナ面積を持ち、体育室など多目的に使用可能な施設を併設する規模（区立総合運動場体育館・大蔵第二運動場体育館と同程度）

1.1.4 対象事業地の概要

対象事業地の概要を以下に示す。

対象事業地の面積は約3.1haとし、平成28年3月31日に開園した既開園区域（約1.0ha）は含まないものとする。（ただし建ぺい率、容積率は拡張計画地と既開園区域と一体で計算する）

なお、本計画地に体育館を整備するためには用途地域の規制の緩和が必要であるため、基本計画に示す規模のスポーツ施設に限り整備することが可能となるよう地区計画の変更を検討する。

表 1-1 対象事業地の概要

事業対象地名	世田谷区立上用賀公園拡張計画地
所在地	東京都世田谷区上用賀4丁目36番
面積	約3.1ha ※平成28年3月31日に開園した既開園区域（約1.0ha）は含まない
現況	国家公務員宿舎用賀住宅跡地（区有地）
用途地域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域 ※事業対象地の過半の用途地域は第一種中高層住居専用地域 ※体育館の施設構成（観客席数等）、立地によっては用途制限あり ※対象区域は「上用賀四丁目地区地区計画」の指定区域内
指定建ぺい率	60% ※ただし、都市公園であるため都市公園法上の建ぺい率の制限を受け、最大12%（都市公園内の建ぺい率の算出は既開園区域と一体で計算）

指定容積率	200%（容積率の算出は既開園区域と一体で計算）
接道状況	西側：西用賀通り（区道）（幅員約 11m） 北側：世田谷通り（都道 3 号線）（幅員約 15m） 東側：区道（幅員約 8m） 南側：区道（幅員約 8m）
交通アクセス	【既開園区域】 東急田園都市線「用賀駅」下車徒歩 15 分 小田急線「千歳船橋駅」下車徒歩 20 分 東急バス、小田急バス「桜丘三丁目」下車徒歩 1 分

1.1.5 事業の対象施設

(1) 整備対象施設

本事業ではスポーツ機能として体育館及び多目的広場、公園機能として防災広場及びその他区域を整備予定である。

整備対象施設のうち、体育館は、全区レベルの競技大会等が開催可能なアリーナ面積を有し、体育室等多目的に使用可能な施設を併設する規模で、パラスポーツ実施及び施設利用に配慮した施設とする。

また民間収益施設（独立採算）は、体育館と別棟で整備するカフェ等のほか、体育館内に整備するレストラン・売店等を想定して検討している。

表 1-2 整備対象施設の概要

施設		面積 (㎡)	諸室等
スポーツ機能	体育館	レストラン	客席：30 席程度 民間収益施設（運営は民間事業者の独立採算）とすることを想定
		会議室	30 人～50 人利用可能（可動間仕切りで 2 室利用可）
		浴室	浴室、脱衣、リラックス室等（1 階配置とすることを想定）
		浴室機械室	—
		観覧席・通路	750 席以上
		トレーニングルーム	ストレッチ・受付等含む
		スタジオ	最大 50 名程度利用可能（ヨガ、エクササイズ等・スタッフ控室含む）
		多目的室	卓球台 2 面程度フィットネス教室等の開催（大会時は審判控室、物品置場としても利用）
		防災専用事務室	災害時の活動拠点
		アリーナ	有効 48m×36m 公式バスケットボールコート 2 面
器具庫	—		

施設		面積 (㎡)	諸室等
	医務室	25	静用のための休憩室 2 室含む
	放送室	15	—
	大会関係者室	50	12 人～25 人利用可能。
	更衣室 (男)	80	ロッカー120 個程度、シャワー、WC 含む
	更衣室 (女)	100	ロッカー120 個程度、シャワー、WC 含む
	更衣室 (車いす対応) ①	45	シャワー、車いす用トイレ含む
	更衣室 (車いす対応) ②	45	シャワー、車いす用トイレ含む
	売店	30	民間収益施設 (運営は民間事業者の独立採算) とすることを想定
	授乳室	12	—
	管理事務室・倉庫・更衣室	100	—
	消防団用車庫兼格納庫	80	—
	エントランス・ラウンジ	適宜	—
	キッズ・読書スペース	適宜	—
	機械室	適宜	—
	駐車場	適宜	50～70 台程度
	大規模備蓄倉庫	2,000	—
共用部等	適宜	トイレ・廊下・階段・エントランス、他	
延床面積		約 13,300	—
	多目的広場	約 3,000	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的に利用できる屋外広場を想定 (人工芝を想定) ・団体利用と公園広場としての開放を想定 【利用種目 (参考例)】 <ul style="list-style-type: none"> ・少年サッカー ・フットサル ・ボール遊び 等
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	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども達がのびのび遊べる空間、既存樹林地、メインエントランス等を想定 ・東屋、トイレ等を整備。
民間収益施設 (カフェ等)		任意	エントランスゾーンに整備を想定。
敷地面積		約 31,000	—

(2) 民間収益施設に係る条件

1) 体育館内に整備するレストラン・売店等

民間収益施設のうち、体育館内に整備するレストラン・売店等については、地方自治法に基づく行政財産の使用許可を受け、民間事業者の独立採算により運営される予定である。民間事業者は行政財産の使用許可中、条例に基づく使用料（世田谷区行政財産使用料条例第2条第3項参照）を支払う必要がある。

2) 体育館と別棟で整備するカフェ等

民間収益施設のうち、体育館と別棟で整備するカフェ等については、都市公園法に基づく設置管理許可を受け、民間事業者の独立採算により整備・運営される予定である。民間事業者は設置運営許可中、世田谷区立公園条例に基づく使用料（次表参照）を支払う必要がある。（Park-PFIにより整備・運営する場合は、この使用料を最低額とし、認定公募設置等計画で定めた金額となる）

表 1-3 世田谷区立公園条例における使用料

（第五条の4関係）公園施設の設置に係る使用料

種別	単位	使用料
土地	1 m ² /月	1,695 円

※公募方法により公園施設の設置または管理する場合の土地に係る使用料の額は、月単位として使用する時は1月の使用料に、50を乗じて得た額の範囲内において規則で定める額。

※条例改正に伴い、使用料を改定することがある。

(3) 導入機能及び配置の考え方

1) エントランスゾーン

a) 広場

- ・ 地域住民の憩いの場や健康増進に資する空間を設ける。
- ・ 既存樹木は保全する一方で、適切な診断の上、危険な老朽樹木等については更新する。
- ・ カフェなどの公園の魅力や利便性を高める便益施設の導入を検討する。

2) スポーツゾーン

a) 体育館

- ・ 公園とスポーツ施設の一体的な利用や災害時の体育館と防災広場、関東中央病院との連携を考慮するとともに、近隣への影響にも配慮し、拡張計画地の西側（関東中央病院側）に配置する。
- ・ バスケットコート2面分程度のアリーナとし、観戦スペースとしてだけでなく、大会参加者、選手の待機場所として750席以上の観客席数を設ける。
- ・

-
- ・ 高低差がある地形を活かし、街並み・公園全体との調和し、周辺住環境にマッチした体育館とする。
 - ・ 高低差がある地形を活かし、体育館の地下相当には、駐車場及び区の防災機能としての災害時に活用可能な大規模備蓄倉庫を設ける。

b) 多目的広場

- ・ 体育館内施設との一体的な利用に配慮し、体育館の近くに配置する。
- ・ フットサルコート 2 面分程度の広場を設ける。
- ・ 近隣への騒音対策を講じる。
- ・ 子どものボール遊びなど多様な利用ができるよう、団体利用だけではない運用を行う。

3) みどりと広場ゾーン

a) 広場

- ・ みどり豊かな空間とし、多様な使い方が可能な広場とする。
- ・ 災害時の利用を想定し、関東中央病院、体育館に隣接する拡張計画地の南西側には防災機能を備えた広場を整備する。
- ・ 既存樹林地に隣接する東側に子どもがのびのび遊べる広場を整備する。

b) 植栽、緑地

- ・ 既存樹木は保全する一方で、適切な診断の上、危険な老朽樹木等については更新する。
- ・ 自然に触れあいながら散策可能な園路を整備する。

4) 公園全体の機能

- ・ 植栽やエントランス部分の配置などにより、開園区域との一体性を持たせる計画とする。
- ・ エリア全体を通し健康づくりに資するウォーキング・ランニング等が可能な園路計画とする。
- ・ 周辺との緩衝帯として、植栽を設ける。
- ・ 拡張計画地周辺の生きものの生息・生育環境の核となる公園緑地とのつながりを高めるため、生物多様性に配慮した植栽計画とする。
- ・



図 1-2 ゾーニング図

(4) 整備可能建築面積

都市公園法（世田谷区立公園条例）上、都市公園内への公園施設の建ぺい率は最大2%であるが、休養施設・運動施設等または公募対象公園施設については10%の上乗せが可能である。仮に建ぺい率を12%とした場合、各施設の建築面積は以下のとおりとなる。

表 1-4 各施設間の建築面積の関係

施設名	敷地面積	建築面積		延床面積
①都市公園（拡張計画地）	約 31,000 m ²			
②都市公園（既開園区域）	約 10,000 m ²	35.74 m ² (既存トイレ、四阿)		
③体育館		約 4,100 m ²	約 4,100 m ² (※2)	約 13,300 m ² (※1)
④民間収益施設（体育館と別棟で整備するカフェ等）		X m ²	約 820 m ² (既存施設含) (※2)	Y m ²
⑤その他公園施設（東屋、トイレ等）		Z m ²		Z m ²
合計面積	約 41,000 m ² (事業対象地は約 31,000 m ² の拡張計画地)	最大約 4,920 m ² (建ぺい率 2% : 820 m ² + 建ぺい率 10% : 4,100 m ²)		

※1：延床面積約 13,300 m²は、レストラン・売店等の民間収益施設を想定し含めた面積としている。なお、②体育館の建築面積・延床面積は、区が必要とする体育館の機能から参考として算出したものであり、決定されたものではない。

※2：上用賀公園は都市公園であるため、都市公園法に定める建ぺい率に準拠する必要がある。そのため、建設可能な建築面積は、
 （一般施設）約 41,000 m² × 2% = 約 820 m²
 （運動施設）約 41,000 m² × 10% = 約 4,100 m²
 となる。

その範囲内で、③体育館、④民間収益施設、⑤その他公園施設を整備することができる。

1.2 本事業における事業手法の検討

1.2.1 事業手法の整理

本事業における適切な事業手法の検討のため、想定される事業手法を以下に整理する。

(1) 従来手法

公共が、起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、設計の委託及び建設の請負契約を行い、その後、維持管理、運営について業務ごとに仕様を定めて民間事業者個別に発注を行う手法である。

従来手法により整備を行った施設の管理運営段階で、指定管理者制度を導入することも考えられる。指定管理者については次項に示す。

なお世田谷区においては、スポーツ機能施設の維持管理・運営は指定管理者制度にて行うことが一般的であることから、本業務でも、従来手法におけるスポーツ機能施設の運営は指定管理者制度により行うことと定義する。公園機能施設については区が委託等により維持管理・運営を行う。

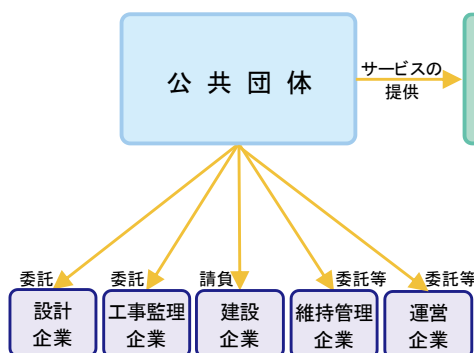


図 1-3 従来手法の概念図

(2) 指定管理者制度

指定管理者制度は、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成するため、平成 15 年 9 月に設けられた制度であり、公の施設（住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設）の維持管理・運営を、民間事業者へ委託する方法である。

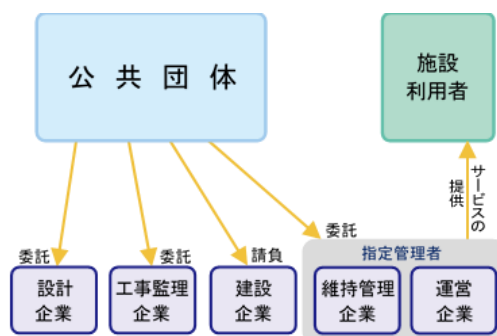


図 1-4 指定管理者制度（従来手法による整備の場合）の概念図

なお、指定管理者制度を導入した場合、「利用料金制」によって、施設の使用料を指定管理者の収入（利用料金）として収受させることができる。指定管理者の経営努力を発揮しやすくすること、また、会計事務の効率化を図ることを目的として導入する。

その場合の指定管理者が施設の管理を行うために必要な経費（指定管理料）は、以下の3つのうちいずれかの方法で賄われることとなる。

表 1-5 指定管理者の必要経費の賄い方と適性

必要経費の賄い方	導入に適した施設の考え方	導入例
全て利用料金で賄う	利用者の増減が指定管理者による運営努力と相関関係があり、必要経費を賄えるほどの利用料金収入が見込める施設	文化施設、スポーツ施設等
一部を利用料金で、残りを指定管理料で賄う	利用者の増減が指定管理者による運営努力と相関関係があり、必要経費を賄えるほどの利用料金収入は見込めない施設	火葬場等
全て指定管理料で賄う	利用者数のコントロールが困難、あるいは不可能な施設 ※この場合「使用料制」（利用料金は行政の歳入とする）を採用することが考えられる。	

(3) PFI手法

PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) 手法とは、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を一括で行う手法である。民間事業者が資金調達を行い、原則として、行政は、サービス対価を事業期間にわたり平準化して支払う。次図にPFI手法の概念図を示す。

PFI手法は、事業のプロセスと施設の所有形態（「建設」(Build)、「運営」(Operate)、「所有権移転」(Transfer)等）により、いくつかの手法に分類される。施設の新設を含む事業においてはBT方式、BTO方式、BOT方式、BOO方式の適用が想定され、それぞれの特徴を次表に整理する。

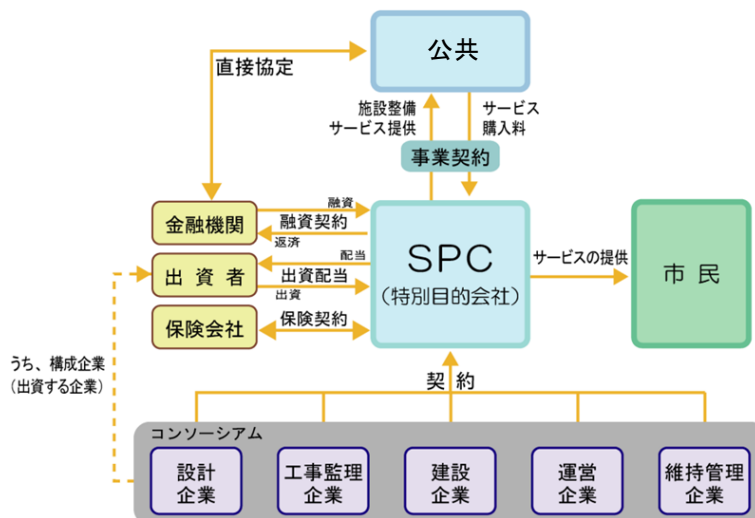


図 1-5 PFI手法の概念図

表 1-6 事業手法の内容及び特徴

事業手法	概念図	資金調達	設計・建設	運営・維持管理	施設の所有		内容及び特徴	公共施設での主な導入例
					運営中	事業終了後		
PFI 手法	BT 方式	民間	民間	公共	公共	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、直ちに施設の所有権を公共に移転する手法であり、維持管理・運営は事業範囲に含まない。 民間事業者が運営、維持管理を行うことが適切でない場合には実現性が高い。	公営住宅、宿舎 等
	BTO 方式	民間	民間	民間	公共	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、直ちに施設の所有権を公共に移転した上で、施設を運営する手法である。 この手法においては、施設が公共の公有財産となることから、民間事業者の運営上の自由度が低い。	文化施設、スポーツ施設、病院、庁舎、学校、図書館、給食センター、斎場 等
	BOT 方式	民間	民間	民間	民間	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、一定の事業期間にわたって施設を運営し、事業期間終了後に公共に施設を移管する手法である。 なお、一部の国庫補助制度では、公共側の施設所有を交付の要件としているため、公共側に施設の所有権が移転されるまでは補助が受けられない場合があることに留意が必要である。	スポーツ施設、福祉施設、駐車場、空港、給食センター
	BOO 方式	民間	民間	民間	民間	—	民間事業者が施設を建設し、施設を所有したまま事業を運営し、契約期間終了後に施設を解体・撤去する手法である。 一般的には、耐用年数の比較的短い設備等を使う施設に適している。	文化施設、福祉施設 等

(4) PFI 的手法

1) DB 方式

DB 方式とは、公共が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計 (Design) と建設 (Build) を一括で行う手法である。公共が資金調達を行い、民間事業者に対しサービス対価を一括で支払う (支払の平準化はない)。維持管理・運営が別途発注となるため、民間事業者の創意工夫やノウハウの活用は限定的となる。なお、維持管理・運営については指定管理者制度の導入等が考えられ、その場合は DB+O (指定管理者による維持管理・運営) 方式となる。

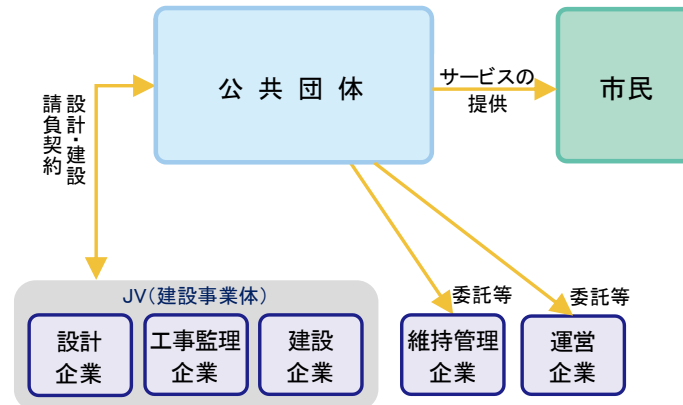


図 1-6 DB 方式の概念図

2) DBO 方式

DBO 方式とは、公共が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計 (Design) ・建設 (Build) ・維持管理・運営 (Operate) を一括で行う手法である。公共が資金調達を行い、民間事業者に対しサービス対価を一括で支払う (支払の平準化はない)。またこの方式では設計・建設に係る契約と維持管理・運営に係る契約は別途締結とし基本契約で一つに結ばれる構成となる。なお、民間事業者が資金調達をしないため、金融機関による監視がない点が PFI 手法と大きく異なる。

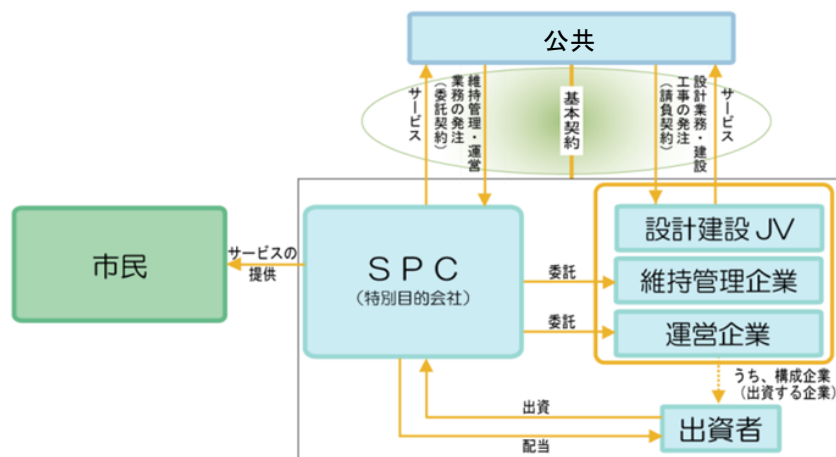


図 1-7 DBO 方式の概念図 (※契約形態は事例により異なる)

(5) 公募設置管理制度 (Park-PFI)

公募設置管理制度（以下、「Park-PFI」）は、都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置または管理を行う民間事業者を、公募により選定する制度である。

民間事業者は、賑わい・魅力の向上への寄与が期待される収益施設である「公募対象公園施設」の設置・管理運営とあわせて、公募対象公園施設との一体的な整備により魅力向上が期待される、広場・園路等の公園施設（以下、「特定公園施設」という。）について、公募対象公園施設の収益を活用し、整備を行う。

なお、Park-PFIを導入した場合、公募対象公園施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、都市公園法の特例措置（設置管理許可期間の特例、建ぺい率の特例、占有物件の特例）が適用される。



図 1-8 Park-PFI の概念図

1.2.2 本事業で想定される事業手法及び事業スキームのイメージ

本事業には公共施設の維持管理・運營業務を含めた一体的な施設整備が望ましいこと、公園施設内での民間収益施設の設置を想定すること等から、1.2.1 で整理した事業手法のうち従来手法、指定管理者制度、指定管理者制度+Park-PFI方式、DBO方式、PFI手法（BTO方式）、DB+O方式を導入が想定される事業手法として抽出する。

これらの手法を本事業で導入した場合の事業スキームイメージを以下に示す。

(1) 従来手法

公共施設（＝「スポーツ機能（体育館・多目的広場）及び公園機能（防災広場・その他区域）」。以下同様。）の整備・維持管理・運営を、区が従来手法により行う。

本事業における維持管理・運營業務のうち、公園機能施設の維持管理・運営は区直営（区が外部委託）、スポーツ機能施設の維持管理・運営は次項に示す指定管理者制度により行う。民間収益施設の設置・運営は想定しないものとする。

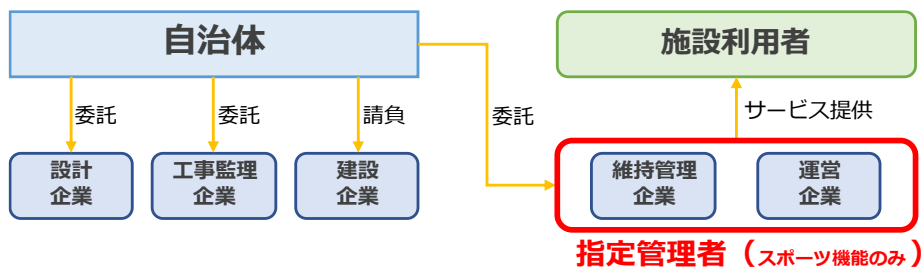


図 1-9 従来手法の概念図

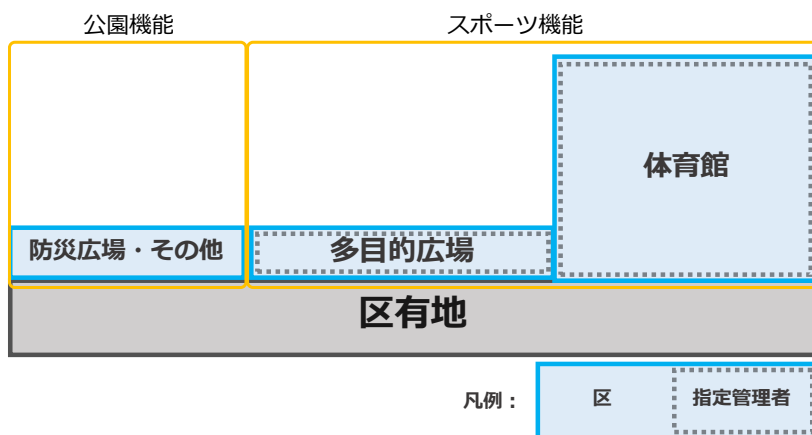


図 1-10 従来手法での事業範囲のイメージ

(2) 指定管理者制度

公共施設の整備は、区が従来手法で行う。

公共施設の維持管理・運営は、公募により選定した民間事業者を指定管理者として指定することにより行う。(維持管理・運營業務については、同一の民間事業者が公園機能施設及びスポーツ機能施設の維持管理・運営を一体的に行うケース、一部を区内の運營業者が担うケースなどを想定する。)

民間収益施設の設置・運営は想定しないものとする。

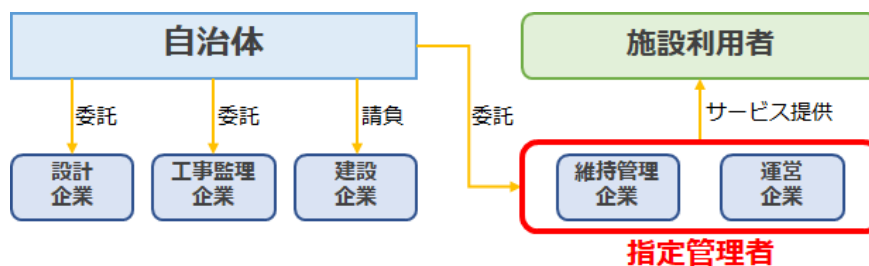


図 1-11 指定管理者制度の概念図

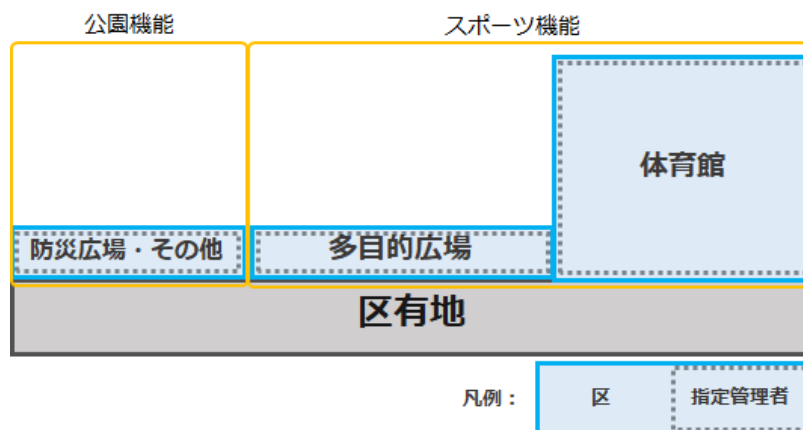


図 1-12 指定管理者制度での事業範囲のイメージ

(3) 指定管理者制度+Park-PFI方式（公募設置管理制度）

「2）指定管理者制度」のスキームに加え、Park-PFIを活用し民間収益施設の設置・運営を行う民間事業者を、公募により選定する。（Park-PFI事業を担う民間事業者と指定管理者は別個に公募・選定することを想定）

Park-PFIは都市公園において飲食店、売店等の公園施設（以下、「公募対象公園施設」という。）の設置または管理を行う民間事業者を、公募により選定する制度である。

民間事業者は、賑わい・魅力の向上への寄与が期待される収益施設である「公募対象公園施設」の設置・管理運営とあわせて、公募対象公園施設との一体的な整備により魅力向上が期待される、広場・園路等の公園施設（以下、「特定公園施設」という。）について、公募対象公園施設の収益を活用し、整備を行う。

なお、Park-PFIを導入した場合、公募対象公園施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、都市公園法の特例措置（設置管理許可期間の特例、建ぺい率の特例、占用物件の特例）が適用される。

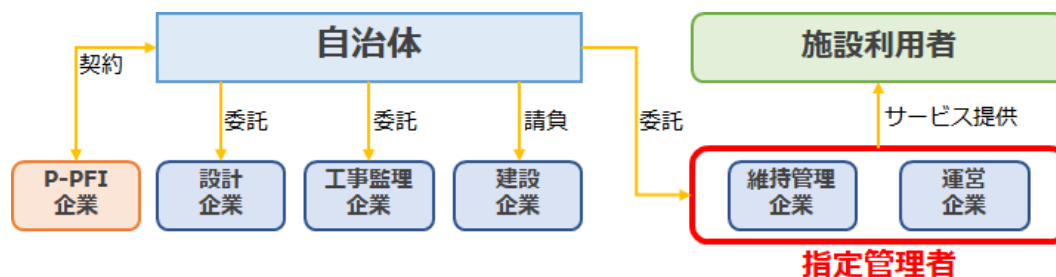


図 1-13 指定管理者制度+Park-PFI方式の概念図

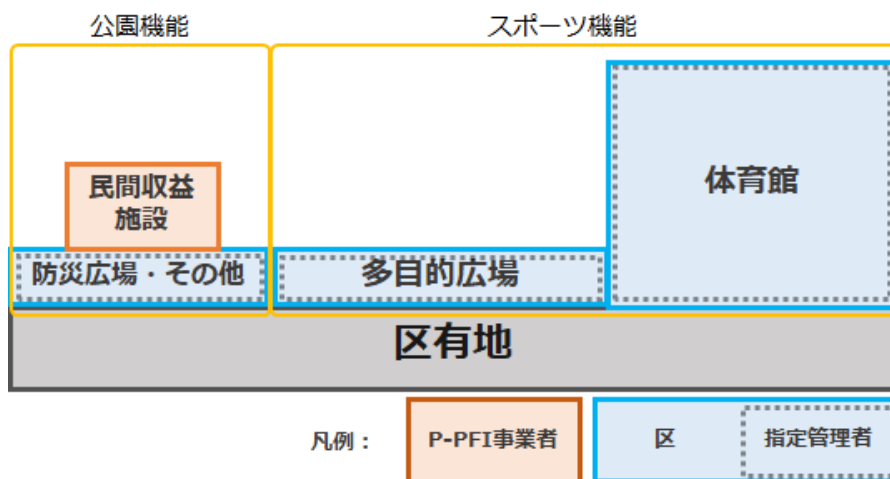


図 1-14 指定管理者制度+Park-PFI方式での事業範囲のイメージ

(4) PFI手法（BTO方式）

公共施設の整備・維持管理・運営と、民間収益施設の運営を実施する民間事業者のコンソーシアム（BTO事業者）を公募により選定し、事業を一括で行う。（維持管理・運営業務については、同一の民間事業者が公園機能施設及びスポーツ機能施設の維持管理・運営を一体的に行うケース、一部を区内の運営事業者が担うケースなどを想定する。）

公共施設の整備に係る費用は、民間事業者が自ら資金調達を行うものとし、その費用は事業期間中に平準化して区が支払う。

民間事業者が施設を建設した後、直ちに施設の所有権を公共に移転したうえで、施設を管理運営する BTO 方式を想定する。

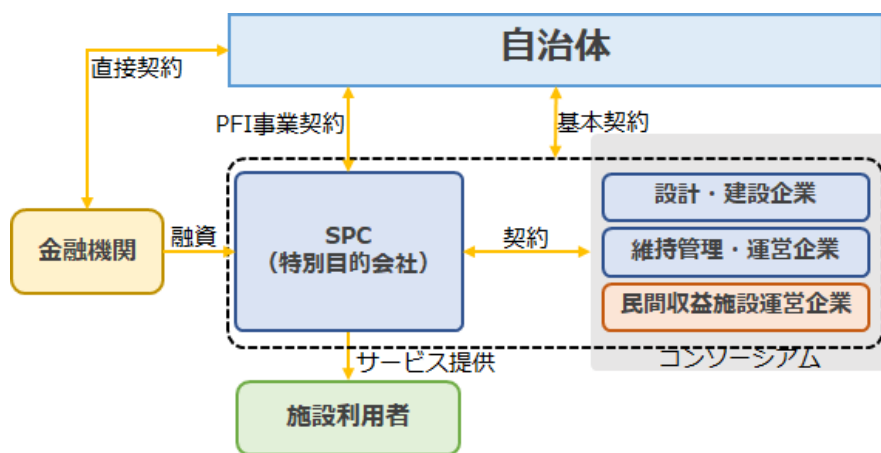


図 1-15 BTO方式の概念図

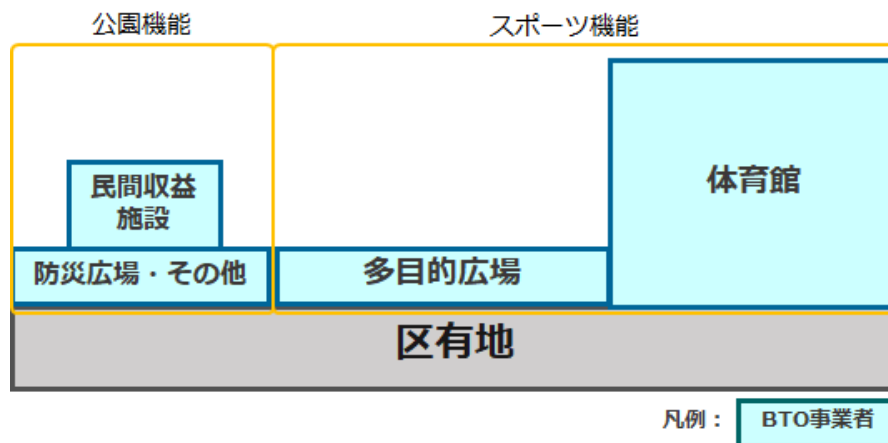


図 1-16 BTO方式での事業範囲のイメージ

(5) DBO 方式

公共施設の整備・維持管理・運営と、民間収益施設の運営を実施する民間事業者のコンソーシアム（DBO 事業者）を公募により選定し、事業を一括で行う。（維持管理・運営業務については、同一の民間事業者が公園機能施設及びスポーツ機能施設の維持管理・運営を一体的に行うケース、一部を区内の運営事業者が担うケースなどを想定する。）

公共施設の整備に係る費用は、区が自ら資金調達し、施設引渡時に一括で又は出来高に応じて年度ごとに支払う。

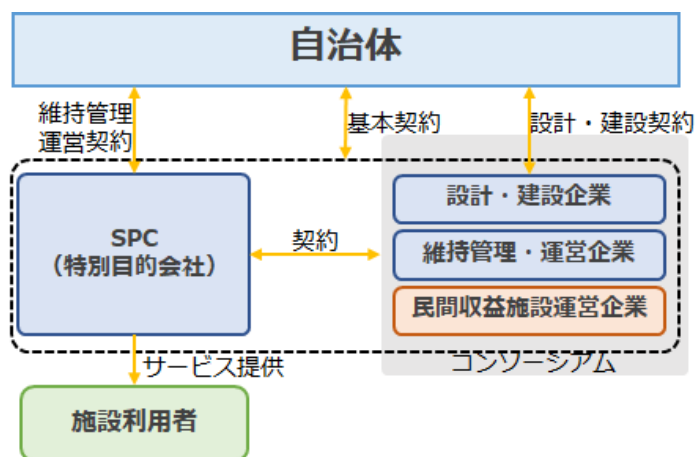


図 1-17 DBO での事業範囲のイメージ

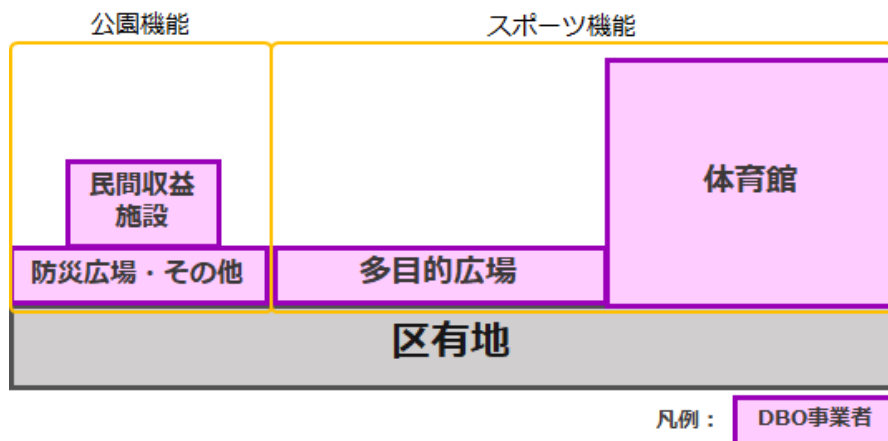


図 1-18 DBO の事業範囲のイメージ

(6) DB+O 方式

公共施設の整備（設計・建設）を実施する民間事業者（DB 事業者）を公募により選定し、設計・建設事業を一括して行う。

公共施設の維持管理・運営および民間収益施設の運営は、公募により選定した民間事業者（O 事業者）が行う。（維持管理・運營業務については、同一の民間事業者が公園機能施設及びスポーツ機能施設の維持管理・運営を一体的に行うケース、一部を区内の運営事業者が担うケースなどを想定する。）

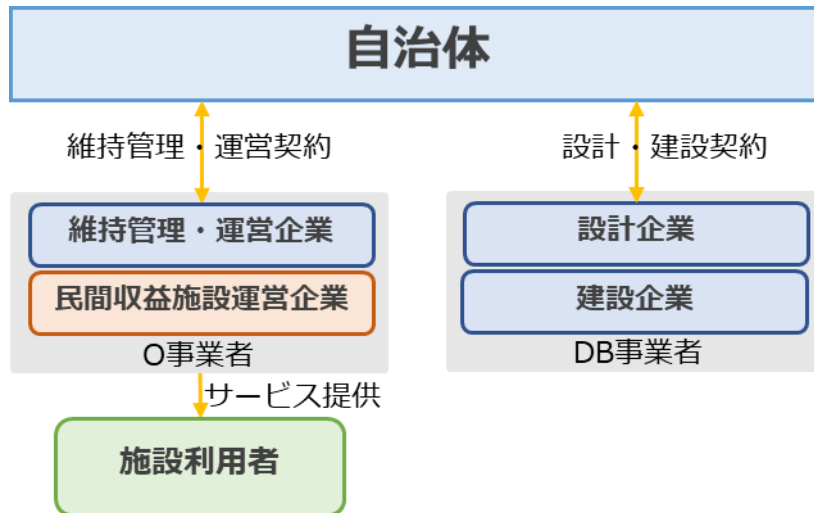


図 1-19 DB+O 方式の概念図

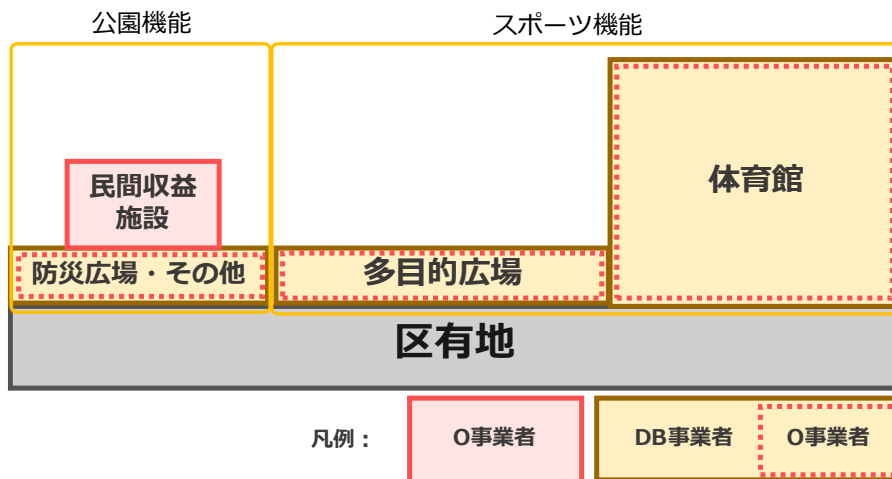


図 1-20 DB+O 方式での業務範囲のイメージ

1.3 事業類型の検討

1.3.1 事業類型の整理

DBO方式やPFI手法等の民活手法について、料金収受及び費用負担に着目すると以下のように「サービス購入型」、「混合型」、「独立採算型」の3つに分類することができる。

表 1-7 事業類型の整理

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

1.3.2 本事業における事業類型

本事業において想定される事業類型を次表に示す。なお、ここでいう独立採算型とは、施設整備費等を除く維持管理・運営に係る費用を施設利用者からの利用料金により賄う事業類型とする。民間収益施設については、施設の有効活用、集客力・魅力・利便性向上等に資するものとして、施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施するものであり、独立採算事業として実施することを基本とする。体育館及び多目的広場は、導入事例、事業類型の特徴を踏まえ、混合型が適切であると考えられる。

表 1-8 想定される事業類型

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	アリーナ、会議室、浴室、ト レーニングルーム、スタジ オ、駐車場等	—	○	—	混合型
			民間収益施設 ^{※2} （体育館内 のレストラン・売店）	—	—	○	独立採算 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

1.3.3 利用料金制度による利用料金収入

区では、民間事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入することを想定する。これにより、指定管理者は、本施設（整備対象施設）の利用者から利用料金を収受する。

本事業の維持管理・運營業務（指定管理業務）は、上記の利用料金収入及び区からの指定管理料により実施することを想定する。

本施設における各施設の利用料金の額は、世田谷区の条例に定める範囲内において、あらかじめ区の承認を得たうえで、指定管理者が定めるものとする。

本施設のうち、利用料金の対象となる施設は下表のとおりとする。あわせて、各施設の利用料金の目安として、区内類似施設における利用料金設定を示す。

表 1-9 利用料金対象施設及び利用料金の目安

利用料金対象施設	(参考) 利用料金の目安	区内類似施設
アリーナ	15,120 円/3 時間 (団体・平日)	大蔵運動場アリーナ (全面)
会議室	1,500 円/3 時間 (団体・平日)	大蔵運動場会議室兼軽運動室
多目的室	1,920 円/3 時間 (団体・平日)	大蔵運動場体育室
トレーニングルーム	280 円/1 時間 (個人)	大蔵運動場トレーニングルーム
	660 円/3 時間 (個人)	大蔵第二運動場トレーニングルーム (トレーニングのみ)
	1,150 円/3 時間 (個人)	大蔵第二運動場トレーニングルーム (トレーニングとサウナ)
駐車場	300 円/60 分 24 時間最大料金 700 円	関東中央病院駐車場
多目的広場	4,020 円/2 時間 (団体・平日)	J&S フィールド

※区が主催するイベント等の利用料金は徴収する相手方の性質、状況等をふまえ減額することを想定

1.4 事業範囲の検討

1.4.1 事業範囲

本事業の対象範囲として以下を想定する。

また民活手法のうち施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施する手法（DBO 方式または PFI 手法（BTO 方式）等）の場合における官民の役割分担は、次表右列のとおりとする。

なお、指定管理者制度+Park-PFI 方式の場合は、以下の官民分担となる。

- ・「公共施設の設計・建設」：区
- ・「公共施設の維持管理」及び「公共施設の運営」：指定管理者を担う民間事業者
- ・「民間収益施設の運営」：Park-PFI 事業を担う民間事業者

表 1-10 事業範囲及び官民の役割分担

分類	業務項目	DBO または PFI		
		区	民間	
公共施設の設計・建設に関する業務	公共施設の性能規定	○	—	
	公共施設の設計業務	—	○	
	公共施設の建設業務（体育館、公園、駐車場）	—	○	
	設計・建設における地域連携業務	—	○	
	造成工事業務	—	○	
	什器・備品の購入・設置業務	—	○	
	工事監理業務	—	○	
公共施設の維持管理業務	建築物保守管理業務	—	○	
	建築設備保守管理業務	—	○	
	什器・備品等保守管理業務	—	○	
	外構等（芝生・植栽等）維持管理業務	—	○	
	環境衛生・清掃業務	—	○	
	警備保安業務	—	○	
	施設修繕業務（建築・設備・外構）（大規模修繕を除く）	—	○	
公共施設の運営業務	統括管理業務	—	○	
	開業準備業務	開業準備業務	—	○
		予約システム整備業務	—	○
		広報活動及び予約受付業務	—	○
		開会式典及び内覧会等の実施業務	○	○
	総合管理業務	総合案内・広報業務	—	○
		総務・経理業務	—	○
		受付対応業務	—	○
		予約受付・使用許可業務	—	○
		備品管理業務	—	○
庶務業務		—	○	

分類	業務項目	DBO または PFI	
		区	民間
	料金徴収業務	－	○
	エリアマネジメント業務（多世代交流・コミュニティ形成）	－	○
	自主事業（任意）（例：公共施設を利用したイベント等）	－	○※
	提案施設の運営（任意）（例：自動販売機等）	－	○※
民間収益施設の 運営業務 (付帯事業)	レストラン・売店等（体育館内）の 運営業務	－	○※
	カフェ等（体育館と別棟）の設置・運営業務	－	○※

※：民間事業者の独立採算により実施する

1.4.2 事業内容における留意点

(1) 設計・建設における地域連携業務

本事業の実施にあたっては、事業者選定後、設計・建設段階において、区民・周辺地域を対象としたワークショップ・オープンパーク等による意見聴取や情報共有を行いながら、地域と連携して進めることを前提とする。

(2) 維持管理・運営業務の対象範囲

維持管理・運営業務の対象範囲は、事業対象地である拡張計画地（本事業で整備する公園施設等）を基本とする。

ただし、既開園区域の維持管理・運営を将来的に本事業の対象範囲に含める可能性がある。

(3) エリアマネジメント業務・自主事業

本事業の実施にあたっては、エリアマネジメント業務として、区民を対象とした多世代交流・コミュニティ形成に資する取組みを行うものとし、具体的な取組み内容は事業者の提案によるものとする。

また、事業者が公共施設を利用して独立採算で行う自主事業については、その主な集客対象を公園周辺地域住民や区民とすることを前提とする。

(4) 安全・治安維持対策

本事業の実施にあたっては、近隣が住宅地であることから夜間の安全対策を行う必要があり、警備員による公園内の巡回警備や防犯灯の設置を行う。

既開園区域と拡張計画地間の道路の安全な横断など、公園の利用上、必要な箇所の安全対策について、交通管理者と協議を行うとともに、横断施設の設置等についても検討する。

また、公園内においても、広い出入口の設置、見通しの確保、出入口に車止めを設けるなど、安全対策を行う。

1.5 事業期間の検討

DBO 方式または PFI 方式（BTO 手法）で本事業を実施する場合、事業期間（維持管理・運営期間）の設定にあたっては、「区の財政負担に関する要因」、「長期契約による品質向上効果とリスク」、「大規模改修に関する要因」等について分析・比較し、適切な期間を定めることが必要である。

本事業の事業期間は、次表のとおり、先行事例や民間事業者への市場調査の結果を踏まえ、20 年間とすることを基本とする。

表 1-11 事業期間の決定要因

◎：優位、○：普通、△：劣る

要因	事業期間			概要
	～10 年	10～ 20 年	20 年～	
民間事業者の業務改善及びコスト低減	△	◎	◎	事業期間が短い場合、民間事業者の工夫等が発揮される余地が少なくなる。民間の創意工夫や業務コスト低減余地の観点からは、事業期間は長い方が望ましい。ただし、業務を監視（モニタリング）する適切な仕組みが必要である。
区の財政負担の平準化	△	○	◎	区は事業に必要な建設費について、PFI 手法の場合は割賦払いで、区の毎年の歳出負担額を抑える点（平準化）からは、事業期間は長い方が望ましい。
区の金利負担	◎	○	△	毎年の歳出負担額を見れば、事業期間が長いほどその金額を減少させることができるが、事業期間全体では、金利の負担が増え支払額が増加する。区の金利負担額を抑え、総負担額を抑える点を重視すると、事業期間は短い方が望ましい。
民間事業者の資金調達	○	○	○	民間事業者の資金調達に関する要因としては、固定金利で資金を調達できる年数と関係する。現在、10 年～20 年程度の期間については、比較的低金利での資金調達が可能な状況であるため、この観点での事業期間の制約は高くないと考えられる。なお、10 年を超える長期間の資金調達を行う場合には、一定期間毎に金利を見直した方が有利となることもある。

要因	事業期間			概要
	～10年	10～20年	20年～	
民間事業者へ事業を長期間任せるリスク	○	○	△	<p>事業期間が長くなるほど、事業実施主体が長期間固定化されるため、事業者のサービス水準向上にかかるインセンティブが働きにくくなる点が懸念される。また、長期にわたる利用者ニーズを予測することは難しく、事業期間が長いほど、需要変動リスクの影響を大きく受けることとなる。</p> <p>一方、事業期間が長いことによる民間事業者のスキルアップ等の効果も期待できることから、長期の事業期間となる場合には、民間事業者を適切に監視（モニタリング）することで良質なサービス提供を長期に渡り担保する等の対策を講じることで課題に対応する。</p>
大規模修繕時期	○	○	△	<p>建築及び設備の大規模修繕の費用を事前に精度良く算定することは一般的には困難であり、また、大規模修繕と通常の修繕の区分けが明確になっていない現状にある。大規模修繕の問題点を回避するために、運営・維持管理期間を10～15年程度と、大規模修繕が必要となる期間より短く設定することが望ましい。</p> <p>ただし、事業範囲の設定により公共側が大規模修繕を行うことで、事業期間を長めに設定している事例もある。</p>
先行事例の実績	△	◎	○	<p>先行事例における事業期間では、PFI手法の場合は15年が多い。なお、DBOの場合も15年の事例がみられる。</p>
市場調査における民間事業者の意向	△	△	◎	<p>事業期間を20年とすることの妥当性については17事業者中14事業者が妥当であると回答している。また20年を妥当ではないとした回答では15年（2事業者）、30年（1事業者）を妥当と考える期間としている。</p>

表 1-12 体育館・公園施設 PFI 事例（DBO 方式、PFI 手法）

事業名	施設	募集・選定方式	事業手法	事業類型	地域	公表日	事業期間
西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式及び BT 方式	混合型	兵庫	2022.12.26	20 年
韮崎市新体育館及び市営総合運動場整備・運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	山梨	2021.07.20	20 年
出雲市新体育館整備運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	島根	2020.08.21	15 年
下関市新総合体育館整備事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	山口	2020.06.19	15 年
富士市総合体育館等整備・運営事業	スポーツ施設	公募型プロポーザル	BTO 方式	サービス購入型	静岡	2019.12.05	15 年
西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	兵庫	2019.03.08	20 年
鳥取市民体育館再整備事業	スポーツ施設	公募型プロポーザル	BTO 方式	サービス購入型	鳥取	2019.02.28	15 年
大浜体育館建替整備運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	混合型	大阪	2017.01.04	15 年
神奈川県立体育センター等再整備事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式、RO 方式	サービス購入型	神奈川	2016.04.07	15 年
横浜文化体育館再整備事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	混合型	神奈川	2016.02.10	15 年
(仮称) 袋井市総合体育館整備・運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	静岡	2016.01.08	15 年
(仮称) 帯広市新総合体育館整備運営事業	スポーツ施設	公募型プロポーザル	BTO 方式	混合型	北海道	2015.09.10	20 年
福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	福岡	2014.09.18	15 年
神栖中央公園防災アリーナ（仮称）整備運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	茨城	2014.02.28	15 年
川西市市民体育館等整備に伴う PFI 事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	兵庫	2014.02.17	20 年
(仮称) 八王子市新体育館等整備・運営事業	スポーツ施設	公募型プロポーザル	BTO 方式	混合型	東京	2010.09.06	15 年
名古屋市守山スポーツセンター（仮称）整備・運営事業	スポーツ施設	総合評価一般競争入札	BTO 方式	サービス購入型	愛知	2006.10.31	20 年
(仮称) 墨田区総合体育館建設等事業	スポーツ施設	公募型プロポーザル	BTO 方式	サービス購入型	東京	2005.12.02	20 年
恩田スポーツパーク整備・管理運営事業	スポーツ施設	公募型プロポーザル	DBO 方式	混合型	山口	2022.12.28	15 年
立神広場整備活用事業	その他	公募型プロポーザル	DBO 方式	混合型	長崎	2022.11.02	12 年
香取市橘ふれあい公園整備・管理運営事業	都市公園等	公募型プロポーザル	DBO 方式	混合型	千葉	2020.08.01	20 年
糸島市運動公園整備・管理運営事業	都市公園等	総合評価一般競争入札	DBO 方式	サービス購入型	福岡	2019.01.09	15 年

※参考：日本 PFI・PPP 協会、各自治体 HP

2. 民間意向調査（サウンディング型市場調査アンケート調査、ヒアリング調査）

2.1 調査概要

アンケート調査とヒアリング調査の2段階で実施した。

2.1.1 調査方法

(1) アンケート調査

区 HP にて本事業に関するサウンディング型市場調査の実施を公表し、参加申込のあった企業に対して WEB アンケートの回答 URL を送付し、回答を集計した。

加えて、H31 年度実施の過年度調査参加企業および公園・スポーツ施設に関する官民連携事業の実績を有する企業に対し、電話にて調査協力の依頼を行い、同様に回答を集計した。

(2) ヒアリング調査

アンケート調査参加事業者のうち、ヒアリング調査を希望する事業者を対象に実施した。事前にヒアリング事項リストを送付のうえ事業者の希望に応じ対面・オンライン併用で実施した。なお調査対象は 16 事業者 18 社であった。複数企業がグループで参加した事業者があるため、事業者数と企業数は異なる。

2.1.2 調査期間

(1) アンケート調査

以下の期間で実施した。（実施要領等の公表から、調査票の回収締切までの期間）

令和 5 年 6 月 1 日（木）～6 月 22 日（木）（21 日間）

(2) ヒアリング調査

以下の期間で実施した。

令和 5 年 7 月 11 日（火）～7 月 20 日（木）（うち 5 日間）

2.1.3 調査項目

(1) アンケート調査

調査に用いた設問を以下に示す。

表 2-1 調査項目

大項目	結果のポイント
1. 貴社・貴団体について （質問 1～15）	・ 参加事業者の業種 ・ 本事業で想定する施設と同規模の実績を有する企業
2. 設計・建設業務について （質問 16～35）	・ 設計・建設費の削減率の見込み ・ 想定する設計・建設期間 等
3. 維持管理・運營業務について （質問 36～47）	・ 維持管理・運営費の削減率の見込み ・ 想定する維持管理・運営期間 等

大項目	結果のポイント
4. 施設運営について (質問 48～69)	<ul style="list-style-type: none"> 整備対象施設の想定利用者数、想定収入 民活事業者のアイデアについて 等
5. 民間収益施設について (質問 70～77)	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設の独立採算での運営の可否 等
6. Park-PFI 手法を導入する場合について(質問 78～83)	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設を Park-PFI 手法で設置・運営する場合の条件やアイデア 等
7. 事業全体について (質問 84～91)	<ul style="list-style-type: none"> 現在設定している事業手法・事業期間についての意見等
8. 本事業への参画意向について (質問 92～97)	<ul style="list-style-type: none"> 本事業への参画意向 参画を想定した場合の担当業務・組織形態 等

(2) ヒアリング調査

ヒアリング調査での調査項目を以下に示す。

事前に送付したヒアリング事項リスト以外の調査項目であって当日追加した項目を含む。

表 2-2 調査項目

1. 貴社・貴団体について	<ul style="list-style-type: none"> 貴社の官民連携手法による事業実績に関し、本事業の参考となる点等についてご意見をお聞かせください。
2. 設計・建設業務について	<ul style="list-style-type: none"> 民活手法での費用の削減はどのような工夫のもと実現すると想定されていますでしょうか。また削減を可能にするための必須条件がありましたらお聞かせください。
	<ul style="list-style-type: none"> 採用する事業方式によって削減率は変化しますでしょうか。またどのような条件が明確になれば削減率の見込みが具体的に検討可能となりますでしょうか。
	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階で周辺住民の意見を取り入れる場合（地域連携業務）に想定される課題、そのリスクの分担についてご意見をお聞かせください。
	<ul style="list-style-type: none"> 本事業において、官民連携手法を導入するうえでの課題・問題点がございましたらご意見をお聞かせください。 <p>※次の質問と同様であるため割愛</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 前項に関連して、基本計画や本事業の条件において貴社の自由な提案の制約になる事項があればお聞かせいただきたい。
3. 維持管理・運営業務について	<ul style="list-style-type: none"> 民活手法での費用の削減はどのような工夫のもと実現すると想定されていますでしょうか。また削減を可能にするための必須条件がありましたらお聞かせください。
	<ul style="list-style-type: none"> 採用する事業方式によって削減率は変化しますでしょうか。またどのような条件が明確になれば削減率の見込みが具体的に検討可能となりますでしょうか。
	<ul style="list-style-type: none"> 本事業において、官民連携手法を導入するうえでの課題・問題点がございましたらご意見をお聞かせください。 <p>※次の質問と同様であるため割愛</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 前項に関連して、基本計画や本事業の条件において貴社の自由な提案の制約になる事項があればお聞かせいただきたい。
	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営業務の対象範囲をスポーツ機能のみと回答されていますが、一体的に運営を行わないことによる課題や懸念事項

	<p>はございませんでしょうか。またこの場合の公園機能の維持管理・運営はどのような形態で実施することが望ましいでしょうか。（例：事業範囲に含めても良いがSPC内の別事業者が行う、事業範囲から除外する）</p> <p>・公園施設について、運営段階において地域住民の参画の可能性はありますでしょうか。可能性がある場合は、どのような協働が考えられますか。</p>
4.施設運営について	<p>・「想定する年間利用人数」の設問において、追加で回答できる施設（想定利用人数）がございましたらご意見をお聞かせください。</p> <p>・独立採算により運営可能と回答した施設に関し、運営の工夫等がございましたらご意見をお聞かせください。また独立採算は施設整備を含めたものでしょうか、あるいは維持管理・運営を含めたものでしょうか。</p> <p>・区では指定管理者制度を導入し財団法人スポーツ振興財団にスポーツ施設運営を行わせています。本事業において財団を活用することについてのお考えをお聞かせください。（例：業務範囲を公益目的に限定することで活用可能、自社の事業内容と重複するため活用は望まない、その他）</p> <p>・本事業へネーミングライツを導入するとした場合に、貴社（または貴社を含む企業グループ）が施設命名権者となることは想定されますでしょうか。その場合に想定される対象範囲（例：公園全体、体育館、多目的広場等）やネーミングライツ料、期間、実施上の課題についてお考えをお聞かせください。</p> <p>・ネーミングライツにどのような効果を期待されますでしょうか。</p> <p>・本事業で整備するスポーツ機能施設については区民利用を中心とすることを想定しています。他方、区による公用利用も一定必要であり、区民を含めた一般利用は全体の利用枠の6～7割となる見込みです。これは貴社の施設運営や収益（利用料金）確保の制約となりますでしょうか。またそれを改善するにあたっての条件等がありますでしょうか。お考えをお聞かせください。</p> <p>・最低限必要な経費（利用料金収入とサービス対価の合計額（万円/年））の想定に関しご意見（算定の考え方）をお聞かせください。</p>
5.民間収益施設について	<p>・事業内容、施設の規模、位置、設備等について現時点の想定をお聞かせください。</p>
6.Park-PFI手法を導入する場合について	<p>・Park-PFI手法による民間収益施設整備・運営の優先度について現時点の想定をお聞かせください。（PFI（BTO）方式、DBO方式等と一体的に実施する場合と比較した優先度）</p>
7.事業全体について	<p>・望ましい事業方式の優先度について現時点の想定をお聞かせください。</p> <p>・望ましい事業方式以外での事業化となった場合、参画意欲に影響しますでしょうか。</p> <p>・物価高騰等のリスクもあり近年官民連携事業での入札不調が見られます。本事業でも官民連携事業とした場合の不調は避けたいと同時にスケジュールの遅延も回避したいと考えています。事業者に確実に参加していただくために今後の官民対話や事業条件の検討をどのように進めていけばよいとお考えでしょうか。</p>

2.1.4 調査実施にあたっての前提条件

以下の前提条件を事業概要として提示した上で調査を行った。

- ① 上用賀公園拡張事業基本計画（素案）（令和5年5月決定）に基づくこと
- ② 民間収益施設に係る条件
 - 1) 体育館内に整備するレストラン・売店等
地方自治法に基づく行政財産の使用許可を受け、民間事業者の独立採算により運営することを想定。事業者は、世田谷区行政財産使用料条例に基づく使用料を支払うこと。
 - 2) 体育館と別棟で整備するカフェ等
都市公園法に基づく設置管理許可を受け、事業者の独立採算により整備・運営することを想定。事業者は、世田谷区立公園条例に基づく使用料を支払うこと。
なお、Park-PFIにより整備・運営をする場合は、この使用料を最低額とし、認定公募設置等計画で定めた金額とする。
- ③ 整備可能建築面積
- ④ 利用料金制度による利用料収入
地方自治法第244条の2の規定による「利用料金制度」導入することを想定。
また、本事業の維持管理・運営業務は、利用料金収入及び区からの指定管理料により実施することを想定。
- ⑤ 事業範囲
- ⑥ 事業範囲及び事業内容における留意点
 - 1) 設計・建設における地域連携業務
 - 2) 維持管理・運営業務の対象範囲
 - 3) エリアマネジメント業務・自主事業
 - 4) 安全・治安維持対策
- ⑦ 事業費（初期投資費概算及び維持管理・運営費概算）の想定
- ⑧ 事業スケジュール

2.1.5 参加状況

アンケート調査には17事業者19社※、ヒアリング調査には16事業者18社※が参加した。参加者のうち企業名・団体名を公表可とした事業者を以下に示す。（五十音順）

株式会社安藤・間	公益財団法人世田谷区スポーツ振興財団
株式会社鴻池組	大和リース株式会社
シンコースポーツ株式会社	東亜道路工業株式会社
株式会社スターズ総合研究所	株式会社日比谷アメニス
スペースバリューホールディングス株式会社	ミズノ株式会社
西武造園株式会社	株式会社ランドフローラ
積水ハウス株式会社	

※複数企業がグループで参加した事業者があるため、事業者数と企業数は異なる。

2.2 追加調査の実施

サウンディング型市場調査（アンケート調査、ヒアリング調査）を補足する目的で追加調査を実施した。追加調査はアンケート調査に参加した事業者（17事業者19社）及び本事業に関心を有する事業者（1事業者）を対象とし、次表に示す全事業者対象の追加調査、次々表に示す建設事業者対象の設計・建設に関する追加調査をそれぞれ実施した。

表 2-3 追加調査 調査事項

調査項目	調査内容
従来手法となった場合の本事業への参画意向について	従来手法となった場合の本事業への参画意向
区のを考え方を踏まえた本事業への参画意向について	次表に示す事業者からの要望に対する区のを考え方を踏まえた DBO 方式または PFI 手法（BTO 方式）を採用する場合の本事業への参画意向

表 2-4 設計・建設に関する追加調査 調査事項

調査項目	調査内容
ポーリング調査結果の体育館建設スケジュールへの影響について	ポーリング調査結果の体育館建設スケジュールへの影響の有無
庁内合意等を踏まえた設計スケジュールについて	現時点で想定している設計スケジュールの妥当性
本事業での土砂搬出量や周辺環境を踏まえた工事スケジュールについて	現時点で想定している工事スケジュールの妥当性
地元企業の活用を求めた場合の本事業への参画意向について	地元企業の活用を求めた場合の本事業への参画意向

表 2-5 サウンディング型市場調査における事業者からの要望とこれに対する区のを考え方

事業者からの要望	区のを考え方
① コスト縮減と事業の実現性を高めるための条件	
性能発注等による民間事業者提案の自由度の確保	計画（案）に掲げている内容を最低限の条件とし、施設整備にあたっては、東京都や区的设计基準に準じる。そのうえで、計画（案）上で規定されていない事項については性能発注を行う。また、ほとんどの事業者が今後も区との対話を希望していることから、要求水準書検討の際に随時、事業者と対話を行

事業者からの要望	区の考え方
	い、可能な限り提案の自由度の確保を行う。
民間事業者の任意による収益事業の実施（収益施設の設置も含む）	体育館内及び公園内でのレストラン等の設置については独立採算を想定して提案を受ける（実施は必須とする。ただし、体育館内での便益施設は、軽食・売店・自動販売機程度を可とすることを想定。）。また、体育館や公園などを利用して実施する自主事業については、条例の規定を踏まえ、要求水準書検討の際に随時、事業者と対話を行い、自主事業の考え方を整理する。
区が設定した施設利用料金上限により事業者の採算が見込めない場合の区の負担	既存のスポーツ施設の施設利用料を参考に、施設に係る維持管理・運営については、利用料金収入及び指定管理料による実施を想定する。ただし、施設利用料については、区が上限を定めたうえで、事業者が施設利用料の設定を可能とするのかどうか利用者の観点を踏まえて検討する。
物価の高騰等も含む適切な予算設定や対価改定方法の設定	区の物価高騰対策や区の契約条件等と整合性を図ることを前提に、検討する。
② 設計・建設段階での住民意見の反映を実施するための条件	
要求水準書において、意見反映を行う範囲の明示	計画（案）の内容に影響を及ぼさない範囲で一定程度の意見反映については、区と調整したうえで反映させるものとする。
意見反映に伴うリスク（コスト増大やスケジュールの遅延等）を区が負担	上記の考え方に基づき、区がリスクを負うことは想定しない。
③ 運営業務の一部を他団体に行わせるための条件	
当該団体が担う業務範囲の設定、責任区分・役割分担の明示、当該団体の入札への不参加	公募の際は、選定事業者が他団体と連携することを条件とし、当該団体が担う業務範囲は施設の性格などを踏まえ、必要最小限とする。

2.3 調査結果の概要

2.3.1 アンケート調査、ヒアリング調査

(1) 概括

- ・ 望ましい事業スキームについては従来方式（指定管理者制度を含む）、民活手法それぞれに対し希望する意見が得られた。（PFI（13事業者）、DBO（8事業者）、従来（指定管理+Park-PFI）（7事業者）、DB+O（5事業者）、従来（指定管理制度）（4事業者））
- ・ 民活手法のうち施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施する事業方式（PFI（BT0）方式、DBO方式）を望む意見では、コストコントロールが可能であること等が理由として挙げられた。
- ・ 本事業への参画意向については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。
- ・ 参加事業者からは区が想定している事業範囲の実施可能性及び本事業への参画意向が確認できたが、事業化にあたっては近年の物価高騰にも対応できるよう適切な予算や対価改定方法の設定、継続的な官民対話の実施とこれによる事業条件の調整、民間による提案の自由度を確保すること等の要望が挙げられた。

(2) 望ましい事業スキーム・事業範囲について

- ・ 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）

(3) コスト縮減の可能性について

- ・ 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意見が得られた。

(4) 不調リスクを避ける工夫について

- ・ 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。

(5) その他

- ・ 事業着手以降、施設整備（設計・建設）段階において区民意見の収集・反映を行う場合にはコスト増やスケジュールの遅延が懸念されることから、要求水準書等で反映する範囲・領域を予め明示することが必要であるとの意見が得られた。

2.3.2 追加調査

(1) 区のことを踏まえた本事業への参画意向について

1) DBO方式を採用する場合

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。

2) PFI手法（BTO方式）を採用する場合

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。

2.3.3 設計・建設に関する追加調査

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。

3. VFM の算定・評価

VFM の算定、評価に係る整理を以下に行う。なお VFM の解説等において「PFI 事業」として
いるものは、本事業の事業手法で想定する DBO 方式についても準用されるものとする。(DBO 事
業は PFI 法に準じて実施されるため)

3.1 VFM とは

公共施設等の整備等に関する事業を、PFI 事業として実施するかどうかについては、PFI 事業
として実施することが、公共部門が自ら実施する場合に比べて、効率的かつ効果的に実施できる、
すなわち VFM がある場合であり、PFI 事業としての実施を検討するにあたっては、VFM の有
無を評価することが基本となる。

ここで、VFM とは、一般に、「支払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
方であり、同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを
供給する方を「VFM がある」といい、残りの一方を「VFM がない」という。

PFI 事業に関する VFM の評価を行うにあたり、公共部門自らが実施する場合と PFI 事業とし
て実施する場合の公共サービス水準をどのように設定するかによって評価の際の比較方法が異
なる。

同一の公共サービス水準のもとで評価する場合、VFM の評価は PSC (Public Sector
Comparator : 従来手法の事業費) と「PFI 事業の LCC (Life Cycle Cost : ライフサイクルコス
ト)」との比較により行う。この場合、「PFI 事業の LCC」が PSC を下回れば PFI 事業の側に
VFM があり、上回れば VFM がないということになる。

VFM は PFI 事業の LCC との差額あるいは率により示される。

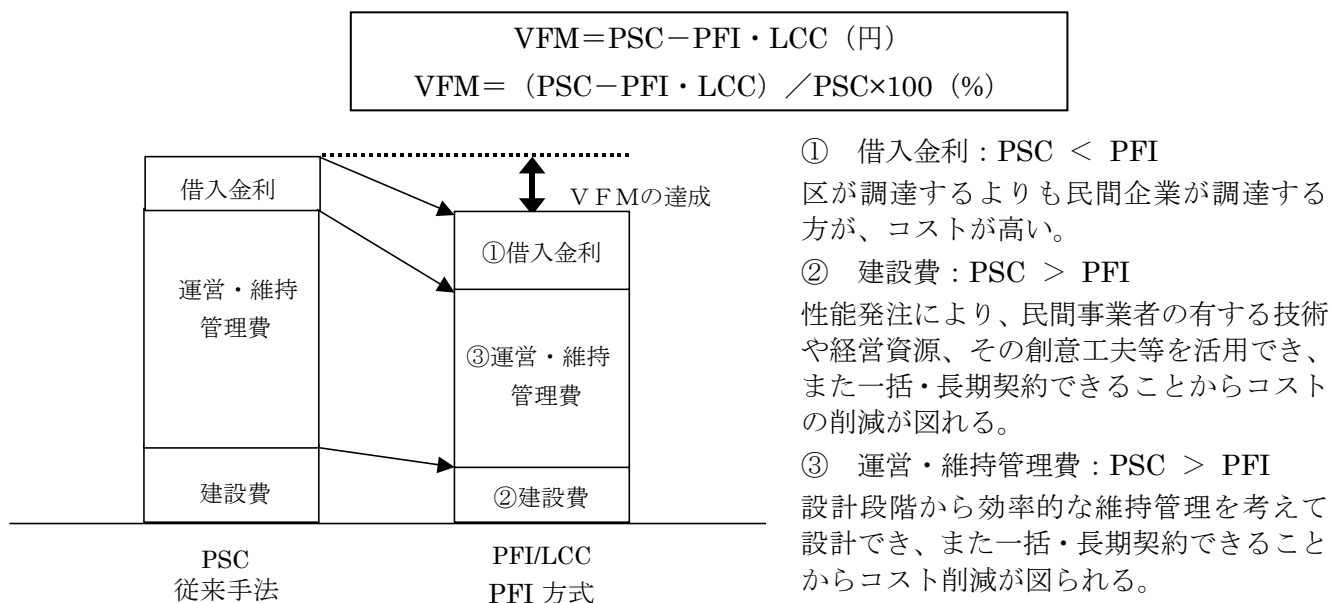


図 3-1 VFM の一般的な構造

3.2 事業手法別の補助金導入の考え方

3.2.1 支援措置の検討

本事業において、活用の可能性が考えられる補助金・交付金等は「社会資本整備総合交付金」、「スポーツ振興くじ助成」、「特別区都市計画交付金」などがある。各事業手法と対応する支援措置を以下に示すとともに、それぞれの概要を以下に示す。

表 3-1 各事業手法と対応する支援措置

支援措置	従来手法	指定管理者制度	P-PFI+指定管理者制度	DBO 方式	PFI 手法 (BT0 方式)
都市公園等事業	○	○	○	○	○
防災・安全交付金における都市公園等事業	○	○	○	○	○
官民連携型賑わい拠点創出事業	-	-	○	-	-
スポーツ振興くじ助成	○	○	○	○	○
特別区都市計画交付金	○	○	○	○	○

(1) 国土交通省「社会資本整備総合交付金」

1) 都市公園等事業

a) 概要

都市公園事業は、都市公園法第 2 条第 1 項第 1 号に規定する都市公園、農山漁村地域の生活環境の向上に資する特定地区公園（カントリーパーク）の整備等の整備を行うことにより、安全で快適な緑豊かな都市環境の形成を推進し、豊かな国民生活の実現等を図ることを目的とする。

b) 事業要件

都市公園等事業のうち、都市公園の事業要件は以下のとおりである。

- ・ 人口 20 万人以上の地方公共団体が概算事業費 10 億円以上と見込まれる施設の整備を新たに実施する場合は、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」に基づき、地方公共団体が策定している、優先的検討規程等による、平成 29 年の都市公園法改正により設けられた公募設置管理制度を含む PPP/PFI 手法の導入に係る検討を了すること
- ・ 利用料金の徴収を伴う施設の整備を新たに実施する場合は、上記の人口、事業費の要件に関わらず、公募設置管理制度の導入に係る検討を了すること

c) 都市公園の主な要件

都市公園の主な要件は以下のとおりである。

- ・ 2ha 以上
- ・ 都市公園法施行令第 31 条各号に定める公園施設の整備を対象
- ・ 都市公園の用地の取得を対象
- ・ 市区町村事業は 2.5 億円以上

d) 補助率

- ・ 補助率 : 国 1/2、自治体 1/2 (用地補償費は国 1/3、自治体 2/3)
- ・ 起債充当率 : 自治体負担額の 90%
- ・ 交付税措置 : 起債額の 20%

2) 防災・安全交付金における都市公園等事業

a) 概要

防災・安全交付金は、地域の防災・減災、安全を実現する「整備計画」に基づく地方主体の次の取組について、基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業を総合的・一体的に支援するものである。対象となる基幹事業は、防災・減災、安全に資する公園、道路、河川、下水道等である。特長は以下のとおり。

- ◇防災・減災、安全を実現するメニューに特化して集中的に支援
- ◇社会資本整備総合交付金と同様に、関係事務を一本化・統一化
- ◇計画に位置付けられた事業の範囲内で、地方公共団体が国費を自由に充当可能
- ◇防災・減災、安全に資する基幹事業の効果を一層高める事業についても、創意工夫を生かして実施可能

b) 事業要件

防災・安全交付金のうち、都市公園等事業の事業要件は以下のとおりである。なお、本事業では、このうち「都市公園等事業」の適用が想定される。

ア 都市公園等事業

災害発生時において避難地や防災拠点としての機能を有する都市公園で、災害対策基本法に基づく地域防災計画等に当該都市公園の防災に資する機能が位置づけられた都市公園等の整備を対象。

イ 安全・安心対策事業

都市公園の再整備や公園施設（園路広場、遊戯施設など）の更新、公園施設の計画的な修繕・改築を行うための点検・調査、及び同点検・調査の結果に基づく公園施設長寿命化計画の策定等、安全・安心な都市公園の整備に資する事業。

c) 補助率

補助率は都市公園事業と同様である。

- ・ 施設整備：1/2
- ・ 用地取得：1/3

3) 官民連携型賑わい拠点創出事業

a) 概要

「官民連携型賑わい拠点創出事業」とは、下記の要件を満たす民間資金を活用した地域の賑わい拠点等となる公園施設の整備を推進するための事業をいう。

b) 事業要件

事業要件は以下のとおりである。

ア 地方公共団体費用負担削減要件

認定計画提出者または都市再生特別措置法第 62 条の 3 第 1 項に基づく公園施設設置管理協定を締結した者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する費用が、当該特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割以上削減されること。

イ 面積要件

0.25ha 以上であること。

ウ 対象事業内容

都市公園法に規定する公募手続きにより選定された認定計画提出者または都市再生特別措置法第 62 条の 3 第 1 項に基づく公園施設設置管理協定を締結した者が行う、飲食店、売店等の公募対象公園施設または滞在快適性等向上公園施設の整備及び園路、広場等の特定公園施設の整備を一体的に実施する事業。

c) 補助率

- ・ 施設整備：1/2

(2) 独立行政法人日本スポーツ振興センター「スポーツ振興くじ助成」

「スポーツ振興くじ助成」のうち、本事業と関連のある助成対象事業は、「独立行政法人日本スポーツ振興センタースポーツ振興くじ助成金交付要綱」の別表 2「スポーツ施設等整備事業」である。

- ・ 対象事業：(1) スポーツ競技施設等の整備※助成対象経費 10,000 千円以上のもの
- ・ 助成対象者：地方公共団体または非営利のスポーツ団体
- ・ 助成限度額：助成対象経費限度額（30,000 千円）に 3 分の 2 を乗じて得た額＝助成限度額 20,000 千円

(3) 特別区都市計画交付金

a) 対象事業

- ・ 都市計画道路整備事業
-

- ・ 都市計画公園整備事業（面積が1ヘクタール以上10ヘクタール未満のもの）
- ・ 連続立体交差化事業
- ・ 市街地再開発事業（公共施設管理者負担金）
- ・ 市街地再開発事業（再開発組合等への助成）
- ・ 土地区画整理事業
- ・ 防災街区整備事業
- ・ 火葬場整備事業

b) 交付対象経費

事業名	交付対象経費
都市計画道路整備事業	用地取得費及び整備費
都市計画公園整備事業	用地取得費及び整備費
連続立体交差化事業	区の負担金額
市街地再開発事業 （公共施設管理者負担金）	道路整備及び面積が10ヘクタール未満の都市計画公園整備に係る公共施設管理者負担金
市街地再開発事業 （再開発組合等への助成）	区の分担金及び補助金
土地区画整理事業	補償費、整備費及び用地取得費並びに区の公共施設管理者負担金、分担金及び補助金
防災街区整備事業	区の公共施設管理者負担金、分担金及び補助金
火葬場整備事業	用地取得費及び整備費に係る分担金

c) 交付金

交付額は、交付対象経費から国庫補助金、分担金、負担金、寄附金等特定財源及び地方債収入相当額を控除した額の範囲内とする。

3.3 事業手法別の補助金導入の考え方

本事業において、整備費に対して国費（防災・安全交付金）、設計費及び整備費に対して都市計画交付金の充当が可能である。運営・維持管理費は対象外となる。国費は事業手法によって補助対象事業費の総額に変動はないが、都市計画交付金については、都市計画事業認可期間中の支出が補助対象になることから、事業認可期間終了後（供用開始後）の歳入は見込めない。

表 3-2 事業手法別の補助金導入の考え方

(単位：百万円)

事業手法 項目	従来手法	DBO 方式	PFI 手法 (BTO 方式)
国費（防災・安全交付金）	3,163	3,163	3,163
都市計画交付金	460	365	0
特定財源合計	3,623	3,528	3,163
課題	<ul style="list-style-type: none"> 各年度の国費の要望額が高額となるため、内示率が低い可能性が高い。 体育館を建設する年度は、国費が都市計画交付金の補助対象事業費を上回る可能性が高く、都市計画交付金の充当は見込めない可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 各年度の国費の要望額が高額となるため、内示率が低い可能性が高い。 体育館を建設する年度は、国費が都市計画交付金の補助対象事業費を上回る可能性が高く、都市計画交付金の充当は見込めない可能性が高い。 各年度の支払いのうち、補助対象事業費を明確にする必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 体育館建設完了後の支払いは、都市計画事業認可期間が終了しているため、都市計画交付金の歳入は見込めない。 各年度の支払いのうち、補助対象事業費を明確にする必要がある。 PFI 事業の場合の国費の申請について、要綱等で明確に定まっておらず、都や国と調整する必要がある。

3.4 従来型方式の事業費（PSC）の算出

3.4.1 概算事業費の設定

従来型の整備手法として区が自ら実施した場合の初期投資費（設計費、建設費等）、維持管理費、運営費を以下に示す。

表 3-3 初期投資費概算

項目	金額（千円）（税抜き）
①公園設計・監理費	85,455
②公園工事費	1,020,909
③体育館設計・監理費	239,091
④体育館土地造成費	617,273
⑤体育館建設費	8,753,636
初期投資額合計	10,716,364 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-4 維持管理・運営費

項目	金額（千円／年）（税抜き）
維持管理費（公園）	31,594
維持管理費（体育館）	79,541
運営費（公園）	22,048
運営費（体育館）	105,407
水光熱費（公園）	5,500
水光熱費（体育館）	56,327
維持管理・運営費合計（年額）	300,417 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-5 （内訳）維持管理費（公園）

項目	金額（千円／年）（税抜き）
①建築物保守管理業務	0
②建築設備保守管理業務	0
③什器・備品等保守管理業務	325
④外構(芝・植栽等)等維持管理業務	10,925
⑤環境衛生・清掃業務	8,069
⑥警備保安業務	11,000
⑦施設修繕業務	1,275
維持管理費合計（年額）	31,594 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-6 (内訳) 維持管理費 (体育館)

項目	金額 (千円/年) (税抜き)
①建築物保守管理業務	18,810
②建築設備保守管理業務	20,593
③什器・備品等保守管理業務	1,600
④外構(芝・植栽等)等維持管理業務	4,225
⑤環境衛生・清掃業務	17,777
⑥警備保安業務	534
⑦施設修繕業務	16,000
維持管理費合計 (年額)	79,541 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-7 (内訳) 運営費 (公園)

項目	金額 (千円/年) (税抜き)
①統括管理業務	5,138
②開業準備業務	4,438
③総合管理業務	9,663
④料金徴収業務	60
⑤エリアマネジメント業務	2,750
運営費合計 (年額)	22,048 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-8 (内訳) 運営費 (体育館)

項目	金額 (千円/年) (税抜き)
①統括管理業務	17,303
②開業準備業務	19,480
③総合管理業務	48,467
④料金徴収業務	13,103
⑤エリアマネジメント業務	7,053
運営費合計 (年額)	105,407 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-9 (内訳) 光熱水費 (公園)

項目	金額 (千円/年) (税抜き)
①光熱水費	5,500
光熱水費合計 (年額)	5,500 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-10 (内訳) 光熱水費 (体育館)

項目	金額 (千円/年) (税抜き)
①光熱水費	56,327
光熱水費合計 (年額)	56,327 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

表 3-11 利用料収入

項目	金額 (千円/年) (税抜き)
①利用料	54,545
利用料合計 (年額)	54,545 千円

※四捨五入の関係上、合計値が合わない場合がある

3.4.2 従来手法での区の財政負担額の算定

前節で算定した初期投資費及び維持管理・運営費をもとに、区が従来手法で事業を実施する場合の事業費を算定した。

事業期間は、維持管理運営期間を20年間とし、割引率は0.34%、起債金利は1.0%（元金均等返済、償還期間20年、据置1年、年2回払い）と設定した。

表 3-12 前提条件のまとめ（従来手法）

事業期間	設計・建設期間+20年間の維持管理運営期間
割引率の設定	0.34% ^{※1}
物価上昇率の設定	考慮しない
起債金利	1.0% ^{※2}

※1 世田谷区公金運用計画における利回りの過去15年間平均値から設定した。

※2 直近（令和5年9月1日時点）の起債金利（1.0%）から設定した。

表 3-13 事業費の算定結果（税抜）

項目		PSC(千円)
①建設費負担総額 (財源内訳)	交付金	3,293,938
	起債(元本)	4,702,726
	起債(利息)	505,543
	一般財源+基金	2,719,701
	小計	11,221,908
②維持管理・運営費 分負担総額	維持管理・運営費	6,150,274
	小計	6,150,274
③利用料収入		-1,090,900
区財政負担総額		12,987,344

3.5 民活手法での前提条件の整理

3.5.1 DBO 方式

前項で算定した初期投資費及び維持管理・運営費をもとに、DBO 方式で事業を実施する場合の事業費を算定した。

事業期間、割引率、起債金利等の前提条件は従来手法の場合と同様とし、また DBO 方式で実施する場合に事業者側で必要となる SPC 運営費等や、区側のコンサルタント費用については以下のとおり設定した。

表 3-14 前提条件のまとめ (DBO 方式)

事業期間	設計・建設期間+約 20 年間の維持管理・運営期間
割引率の設定	0.34%
物価上昇率の設定	考慮しない
起債金利	1.0%
事業者の調達金利	DBO 方式のため該当なし
公租公課等の設定	不動産取得税：DBO 方式により無税 固定資産税：DBO 方式により無税 登録免許税：DBO 方式により無税 都市計画税：DBO 方式により無税
SPC 運営費	SPC 設立費用：10,000 千円 開業前経費：20,000 千円 応募経費用等：10,000 千円 (建設費等割賦元金には含まない) SPC 運営費：3,000 千円/年
区側のコンサルタント費用	アドバイザー経費：63,720 千円 モニタリング委託費 設計・建設：98,420 千円 維持管理：20,810 千円 (当初 1 年分)

※すべて消費税抜きの金額

DBO方式にて実施する費用に関しては、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一貫して実施することによるトータルコストの削減、性能発注による合理的な施設の計画・設計による工事費の削減等により、従来手法に比べ、一定の削減効果が見込まれる。この削減効果(削減率)を従来手法による事業費に乗じてDBO方式による事業費を算出した。

削減率についてはアンケート調査で確認した内容をヒアリング調査後に再度確認し以下のとおり設定した。なお光熱水費については削減なしと想定した。

表 3-15 適用した削減率

項目	削減率
公園設計・監理費	1.39%
公園工事費	3.61%
体育館設計・監理費	1.11%
体育館土地造成費・体育館建設費	2.50%
維持管理費(年額)	3.54%
運営費(年額)	2.92%
光熱水費(年額)	0.00%

3.5.2 PFI手法（BTO方式）

前項で算定した初期投資費及び維持管理・運営費をもとに、PFI手法（BTO方式）で事業を実施する場合の事業費を算定した。

事業期間、割引率、起債金利等の前提条件は従来手法の場合と同様とし、事業者の資金調達金利は1.5%（元利均等返済、償還期間20年、年4回払い）と設定した。またPFI方式で実施する場合に事業者側で必要となるSPC運営費等や、区側のコンサルタント費用については以下のとおり設定した。

表 3-16 前提条件のまとめ（PFI手法（BTO方式））

事業期間	設計・建設期間＋約20年間の維持管理・運営期間
割引率の設定	0.34%
物価上昇率の設定	考慮しない
起債金利	1.0%
事業者の調達金利	借入金利1.5%（基準金利1.0%＋0.5%） 元利均等返済、償還期間20年、年4回払い
公租公課等の設定	不動産取得税：BTO方式により無税 固定資産税：BTO方式により無税 登録免許税：BTO方式により無税 都市計画税：BTO方式により無税
SPC運営費	SPC設立費用：10,000千円 開業前経費：20,000千円 応募経費用等：10,000千円（建設費等割賦元金には含まない） 金融機関手数料：45,000千円 SPC運営費：3,000千円／年
区側のコンサルタント費用	アドバイザー経費：63,720千円 モニタリング委託費 設計・建設：98,420千円 維持管理：20,810千円（当初1年分）

※すべて消費税抜きの金額

PFI手法（BTO方式）にて実施する費用に関しては、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一貫して実施することによるトータルコストの削減、性能発注による合理的な施設の計画・設計による工事費の削減等により、従来手法に比べ、一定の削減効果が見込まれる。この削減効果（削減率）を従来手法による事業費に乗じてPFI手法（BTO方式）による事業費を算出した。

削減率についてはアンケート調査で確認した内容をヒアリング調査後に再度確認し以下のとおり設定した。なお光熱水費については削減なしと想定した。

表 3-17 適用した削減率

項目	削減率
公園設計・監理費	1.39%
公園工事費	3.61%
体育館設計・監理費	1.11%
体育館土地造成費・体育館建設費	2.50%
維持管理費（年額）	3.54%
運営費（年額）	2.92%
光熱水費（年額）	0.00%

3.6 DBO/LCC、PFI/LCC の算定

民間事業者の事業期間中の事業収支のシミュレーションを行い、DBO 方式または PFI 手法（BTO 方式）で本事業を実施した場合の区の財政負担額を算出した結果は次表のとおりである。なお、利用料金収入は DBO/LCC、PFI/LCC においても従来手法と変わりはないものと設定し、その他費用と相殺を行った。

表 3-18 事業費の算定結果（DBO/LCC、PFI/LCC）（税抜）

項目		DBO/LCC (千円)	PFI/LCC (千円)
①建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	起債 (元本)	4,580,000	4,826,364
	起債 (利息)	492,350	518,834
	一般財源+基金	2,683,909	1,363,635
	SPC 借入 (元本)	0	1,451,140
	SPC 借入 (利息)	0	231,237
	小計	7,756,260	8,391,210
②維持管理・運営費分負担総額	維持管理・運営費	4,952,145	4,952,145
	小計	4,952,145	4,952,145
③その他経費 (コンサルタントフィー)		182,950	182,950
④利用料金収入		0	0
⑤区税収入 (SPC 法人市民税より)		-3,768	-3,768
区財政負担総額		12,887,587	13,522,537

3.7 VFMの算定

前節で算定した事業費を現在価値に換算した公共財政負担額を比較することにより、財政削減効果を確認した。その結果、従来手法と比較し、DBO方式で実施した場合には99,667千円(0.8%)の財政削減効果が得られ、PFI手法(BTO方式)で実施した場合には削減効果が得られないという結果となった。(いずれも現在価値)

表 3-19 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)
①建設費割賦分 負担総額	交付金	3,293,938	3,207,487	2,875,257
	起債(元本)	4,702,726	4,580,000	4,826,364
	起債(利息)	505,543	492,351	518,834
	一般財源+基金	2,719,701	2,683,909	1,363,635
	SPC借入(元本)	0	0	1,451,140
	SPC借入(利息)	0	0	231,237
	小計	11,221,908	10,963,747	11,266,467
②維持管理・運営費分等負担総額		6,150,274	4,952,145	4,952,145
③その他経費(コンサルタントフィー)		0	182,950	182,950
歳出小計		17,372,182	16,098,842	16,401,562
④利用料金収入		-1,090,900	0	0
⑤交付金		-3,293,938	-3,207,487	-2,875,257
⑥区税収入(SPC法人都民税より按分)		0	-3,768	-3,768
歳入小計		-4,384,838	-3,211,255	-2,879,025
公共負担総額(単純合計)		12,987,344	12,887,587	13,522,537
" (現在価値)		12,671,587	12,571,920	13,142,091
VFM(現在価値)		-	99,667	-470,504
VFM(現在価値)(%)		-	0.8%	-3.7%

※1: FVで比較。FV(Future Value)とは、将来の時点での価値であり、現在価値の反意語。

※2: NPVで比較。NPV(Net Present Value)とは、複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。

4. 民間活力導入可能性の検証

4.1 総合評価

4.1.1 定性評価

サウンディング型市場調査を含め前項までの検討結果を踏まえ、本事業で導入が想定される事業手法の定性的な評価を以降に示す。

(1) 項目別評価

1) 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、区や区民ニーズを反映させやすい。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。

2) 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。

3) 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。

4) スポーツ機能と公園機能の一体的運営

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。

5) 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。

6) 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。

(2) 定性評価のまとめ

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 (BTO 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。

定性評価では DBO 方式・PFI 手法 (BTO 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 (BTO 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。

表 4-1 事業手法の定性評価※1

事業手法 評価項目	従来手法 (スポーツ機能：指定管理、 公園機能：直営)	指定管理者制度 (スポーツ機能・公園機能 を一体的に管理運営)	P-PFI+指定管理者制度	DB+0方式	DBO方式	PFI手法(BTO方式)
区・区民の 意向反映	・分割発注及び仕様規定であることから、施設整備段階、維持管理・運営段階ともに区や区民の意向が反映させやすい。	・施設整備については従来手法と同じ。 ・維持管理・運営段階における区・区民の意向反映には指定管理者との協議が必要であるが、継続的な意向反映を要求水準にて前提条件とすることで対応可能。	・指定管理者制度と同じ。	・区・区民の意向反映には事業者との協議が必要であるが、設計段階での継続的な意向反映を要求水準にて前提条件とすることで対応可能。	・区・区民の意向反映には事業者との協議が必要であるが、設計段階・運営段階での継続的な意向反映を要求水準にて前提条件とすることで対応可能。	・DBO方式と同じ。
民間ノウハウの導入	・公設のため、民間ノウハウの導入は限定的である。 ・DB方式の採用により、設計・建設を一括発注することで、上記に示す分割発注のデメリットを解決できる場合がある。	・従来手法と同じ。	・従来手法と同じ。	・施工者のノウハウや固有技術を活用した合理的な設計等が可能である。	・設計、施工、維持管理・運営業務の一括発注により、各業務における民間ノウハウの導入が可能である。 ・設計段階から維持管理・運営のノウハウを活かした計画が可能である。	・DBO方式と同じ。
サービス水準の向上	・公営のため、民間ノウハウの導入は限定的である。	・維持管理・運営業務の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の向上が期待できる。	・指定管理者制度と同じ。	指定管理者制度と同じ。	・業務の一括発注により複数業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。	・DBO方式と同じ。
スポーツ機能と公園機能の一体的運営	・分割発注のため、効率的・効果的な運営は期待できない。	・維持管理・運営業務の効率的・効果的な運営が期待できる。	・指定管理者制度と同じ。	・指定管理者制度と同じ。	・実際に維持管理・運営する企業が設計・建設企業とともに施設を整備するため、魅力のある運営方法が可能であり、効率的・効果的な運営が期待できる。	・DBO方式と同じ。
地元企業の参画※2	・従来の事業手法のため、地元企業の参画が期待できる。	・従来手法と同じ。	・民間収益施設以外は従来手法と同じ。 ・民間収益施設については資金調達、経営ノウハウ等が必要となるため、参画可能性が限定的となる場合がある。	・民間収益施設以外は従来手法と同じ。 ・民間収益施設についてはP-PFI+指定管理者制度と同じ。	・SPCの組成やDBOに係る一定の知識等が必要となるため、参画障壁が高くなる。 ・ただし、地元企業の参画を加点評価対象とすることで参加促進が可能。	・SPCの組成、PFIに係る知識等に加え、資金調達が必要となるため、参画障壁が高くなる。 ・ただし、地元企業の参画を加点評価対象とすることで参加促進が可能。

事業手法 評価項目	従来手法 (スポーツ機能：指定管理、 公園機能：直営)	指定管理者制度 (スポーツ機能・公園機能 を一体的に管理運営)	P-PFI+指定管理者制度	DB+0方式	DBO方式	PFI手法 (BT0方式)
災害拠点としての 機能	・区主導で災害拠点としての利用が可能。	・事業者と災害協定を締結することで、区が主導しつつ事業者の協力を受け災害拠点としての利用が可能。	・指定管理者制度と同じ。	・指定管理者制度と同じ。	・指定管理者制度と同じ。	・指定管理者制度と同じ。

※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または受注する企業

4.1.2 定量評価

従来手法や PFI 手法（BTO 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。

4.2 検証結果

定性評価、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。

4.3 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。