

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

上用賀公園拡張事業に関するPFI等手法導入可能性調査 (調査対象箇所：世田谷区上用賀四丁目36番)

【調査主体】東京都世田谷区

調査対象事業の概要 / 施設の概要

【調査対象事業の概要】

国家公務員宿舎用賀住宅の廃止に伴い、跡地をスポーツ施設を中心とした公園として活用するため、既存の世田谷区立上用賀公園の拡張計画地として取得し、以下の基本的な考え方に基づき整備を進めていく。

<基本的な考え方>

- みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり
- スポーツを中心としたレクリエーション
- 安全・安心の公園づくり

【施設の概要】

名称 世田谷区立上用賀公園拡張計画地
敷地面積 約3.1ha

検討経緯等

施設整備の検討着手・対象事業の当否

民間事業者との対話(サウンディング調査の実施)

上用賀公園施設整備事業基本構想策定

上用賀公園拡張事業基本計画策定

官民連携手法の選択・導入可否

事業者の公募・選定・公表・契約

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【事業化に向けて解決すべき課題】

本事業は大規模事業であり、運営収入が見込めるとともに、設計段階から民間事業者の創意工夫が可能であるなど、官民連携による公共施設整備手法の導入可能性が高いと考えられる。仮に官民連携による公共施設整備手法を導入した場合、民間事業者のノウハウやアイデアを活かしたサービス水準の向上や、設計・整備・運営を一体的に行うことによる事業経費の削減が期待できる。世田谷区としても令和元年度に簡易な官民連携手法導入可能性の検討を行い、DBO方式やPFI方式を導入した場合に一定のVFMが出るとの検討結果となったものの、諸条件の設定次第によりこれらの数値は大きく変わる可能性があり、諸条件を固めながらより具体的な検討を行う必要がある。そのため、今後、より詳細なPFI等手法の導入可能性調査を実施してさらなる検討を進め、本事業へのPFI等手法の導入可能性の可否を見極めた上で、事業手法を判断する必要がある。

また、本事業では用途地域上、体育館や観客席等の整備には制限がかかっており、スポーツ施設の整備と既存の地区計画との整合を図るため、地区計画の変更について検討する必要がある。

【検討すべき内容】

施設整備計画について

1. 施設の構成・規模等の前提条件の整理・精査
2. 法令、上位計画等を踏まえた施設整備計画の実現性の検証、課題の整理 など

事業手法について

1. 官民連携手法を導入する場合の事業類型（サービス購入型、混合型、独立採算型）についての整理
2. 本事業の事業内容や事業条件等に対する民間事業者の意向調査
3. 事業手法毎の定性的な事項についての評価 区や区民ニーズへの柔軟な対応、施設整備への民間ノウハウの導入 等）
4. 事業手法毎の定量的な評価（VFMの算定、評価）
5. 事業期間、リスク分担等についての検討 など

用途地域上の制限について

1. 公園拡張事業基本計画と「上用賀四丁目地区地区計画」との整合性の確保

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

上用賀公園拡張事業に関するPFI等手法導入可能性調査 (調査対象箇所：世田谷区上用賀四丁目36番)

【調査主体】東京都世田谷区

調査の流れ / 調査内容

サウンディング調査

令和5年5月にとりまとめた基本計画（素案）をもとに、民間事業者に対して、本事業の参加意向や望ましい事業手法、事業実施にあたっての条件等をアンケート、ヒアリング調査を実施した。

サウンディング調査参加事業者数
・アンケート調査 17事業者19社 ・ヒアリング調査 16事業者18社

定性評価

以下の項目にて、定性的な評価を行った。

区や区民ニーズへの柔軟な対応	スポーツ機能と公園機能の効率的運営
施設整備への民間ノウハウの導入	地元企業の参画
サービス水準の向上	区の防災拠点としての活用

定量評価

区が従来手法で事業を実施する場合と、PFI、DBO方式で事業を実施する場合の財政負担総額の比較を行った。

従来手法で実施した場合の財政負担総額 約129億円
歳出：設計・建設費 約112億円 維持管理・運営費 約61億円
歳入：交付金、利用料 約44億円

事業化検討

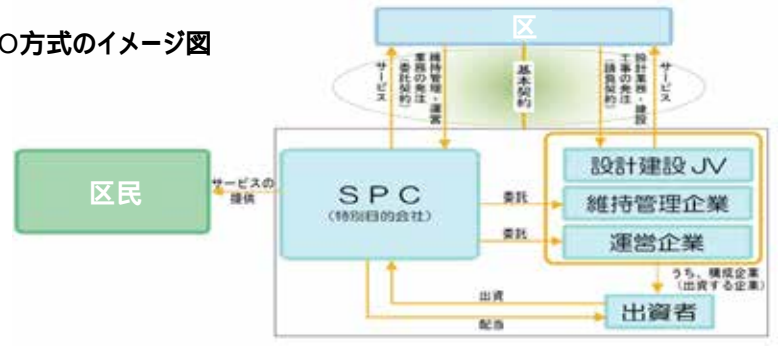
以下の ~ の結果を踏まえて、本事業の事業手法としてDBO方式が妥当であることが確認された。

サウンディング調査
本事業の事業手法として、民間事業者からはPFI方式、DBO方式が支持されていることが確認された。

定性評価
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DBO方式、PFI手法が従来手法等と比較し優位であることが確認された。

定量評価
本事業をDBO方式で実施する場合、従来手法に比べて、0.8% (約1億円)の財政削減効果が得られ、PFIで実施する場合は財政削減効果が得られないことが確認された。

DBO方式のイメージ図



今後の進め方



令和11年度の公園部分の一部開設、令和13年度に体育館を含めた全体の開設をめざし、令和5年度から事業者選定準備に取組み、令和7年度から事業者の公募、選定を実施する。

想定される課題

- 物価の高騰等に対応するための適切な予算設定や対価改定方法の設定
- 性能発注等による民間事業者提案の自由度の確保
- 施設利用料の上限設定
- 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設計・工事スケジュールの調整