

上用賀公園拡張事業
優先交渉権者選定基準

令和 7 年 10 月

世田谷区

目 次

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 事業者選定の概要.....	1
(1) 契約の方式.....	1
(2) 事業者選定方式.....	1
(3) 事業者選定のスケジュール.....	1
(4) 事業者選定の体制.....	1
(5) 審査の手順.....	3
3. 資格審査.....	4
4. 提案審査.....	4
(1) 基礎審査.....	4
(2) 性能評価.....	4
(3) 価格評価.....	5
(4) 最優秀提案者及び次点者の選定.....	5
(5) 失格事由.....	5
5. 優先交渉権者及び次点候補者の決定.....	6

添付資料

別紙1 基礎審査の評価基準

別紙2 性能評価の評価基準

1. 本書の位置づけ

上用賀公園拡張事業優先交渉権者選定基準（以下「優先交渉権者選定基準」という。）は、上用賀公園拡張事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うにあたり、事業者へ公表する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者選定基準は、本事業の優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価項目等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 契約の方式

公募型プロポーザル方式による随意契約とする。

(2) 事業者選定方式

事業者の選定は二段階の審査により実施する。第一次審査は資格審査、第二次審査は提案審査（基礎審査、総合評価（性能評価、価格評価））である。

(3) 事業者選定のスケジュール

事業者選定の日程は、募集要項を参照すること。

(4) 事業者選定の体制

世田谷区（以下「本区」という。）は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、学識経験者等で構成する、上用賀公園拡張事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）及び「上用賀公園拡張事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、優先交渉権者選定基準や募集要項等事業者選定に関する書類の検討を行い、選定委員会は、提案審査における評価項目の検討及び応募者から提出された事業提案書の審査及び評価を行い、最優秀提案者及び次点者を選定する。選定委員会による審査は非公開とし、全ての審査が終了した後に審査講評を公表する。

本区は、選定委員会からの報告を受けて、優先交渉権者及び次点候補者を決定する。

なお、応募者が、優先交渉権者決定前までに、選定委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になること又は他の応募者に不利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合は、当該応募者を失格とする。

選定委員会の委員は、次のとおりとする。

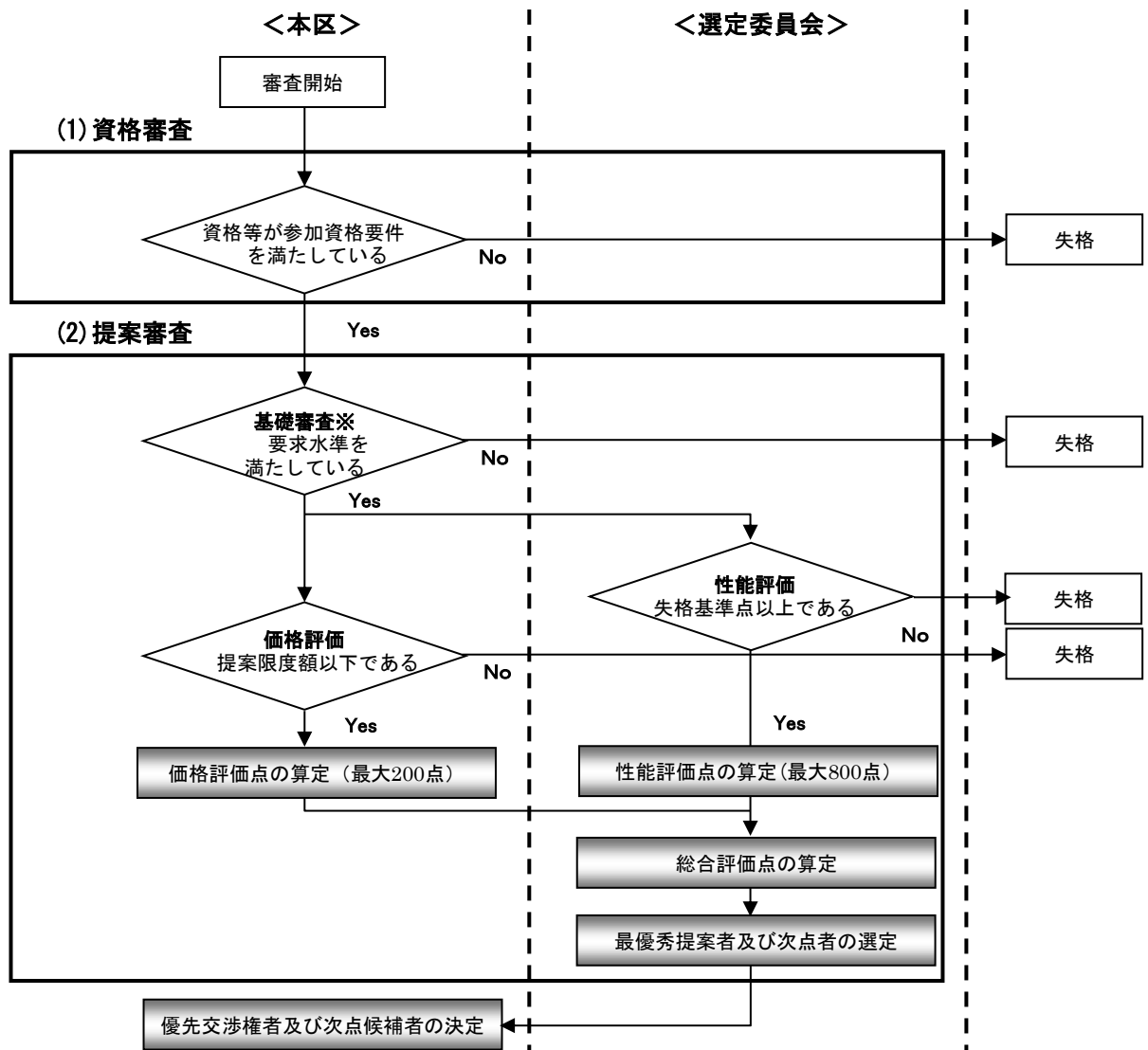
【選定委員会 委員】

(敬称略)

氏 名	所属・役職
川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
鈴木 良	鈴木法律事務所弁護士
永池 昌直	世田谷区危機管理部危機管理監
中林 一樹	明治大学復興・危機管理研究所客員研究員 東京都立大学名誉教授
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

(5) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



※基礎審査の審査基準を満たしていないことにより失格とする場合は、選定委員会に報告、意見聴取を行うものとする。

3. 資格審査

本区は、応募者から提出される参加表明書及び資格審査に必要な書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件について確認する。参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

4. 提案審査

(1) 基礎審査

本区は、事業提案書に記載された内容が、「別紙1 基礎審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して参加の意思を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、応募者を失格にしないことがある。

なお、基礎審査項目を満たしていないものとして失格とする場合、本区は選定委員会に報告し、意見聴取を行うものとする。

(2) 性能評価

基礎審査において適格とみなされた提案について、選定委員会（※）において性能評価を行う。性能評価は、応募者の提案内容について、次に示す評価項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。性能評価は最大800点とし、その内訳は「別紙2 性能評価の評価基準」に示す。なお、性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入する。

※「別紙2 性能評価の評価基準」のうち、「1.事業計画全般に関する事項 (3) 地域経済・地域社会への貢献 ②地域企業の活用」は本区において評価する。

性能評価項目	配点	備考
1 事業計画全般に関する事項	145	配点の割合：最大 800点中18.1%
2 設計業務に関する事項	275	〃 34.4%
3 建設業務に関する事項	60	〃 7.5%
4 工事監理業務に関する事項	15	〃 1.9%
5 維持管理業務に関する事項	65	〃 8.1%
6 運營業務に関する事項	140	〃 17.5%
7 自主事業及び付帯事業に関する事項	100	〃 12.5%
合 計	800	

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	優れた提案である	配点×4/4
B	通常想定されるよりやや優れた提案である	配点×3/4
C	通常想定される提案である	配点×2/4
D	通常想定されるよりやや劣る提案である	配点×1/4
E	最低限必要とされる提案である（要求水準書と同等の提案内容）又は提案がされていない（提案が任意の事項）	配点×0

(3) 価格評価

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大200点）については、価格提案書に記載された提案価格で行うものとし、提案価格に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を200点とする。

【算定式】

$$\text{提案価格に係る評価点} = 200 \times \frac{\text{提案のうち最も低い評価対象価格}}{\text{当該応募者の評価対象価格}}$$

(4) 最優秀提案者及び次点者の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を行った応募者を最優秀提案者、次に得点の高い提案を行った応募者を次点者として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（最大800点）} + \text{価格評価点（最大200点）}$$

なお、総合評価点の最も高い者が2以上あるときは、性能評価点が最も高い者を最優秀提案者とする。性能評価点と同点の場合、「1.事業計画全般に関する事項」の点数が高い者を最優秀提案者とする。「1.事業計画全般に関する事項」も同点の場合、当該者によるくじ引きにより決定する。

(5) 失格事由

応募者が次に掲げる事項に該当する場合は失格とし、最優秀提案者又は次点者として選定しない。

- ①基礎審査項目を満たしていない場合

- ②性能評価点が200点未満の場合
- ③価格提案が提案限度額を上回った場合
- ④その他募集要項で示す失格事由に該当する場合

なお、応募者が1者であった場合も、資格審査及び提案審査を実施し、失格事由に該当しないことを条件に最優秀提案者として選定する。

5. 優先交渉権者及び次点候補者の決定

本区は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点候補者を決定する。

なお、本区が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次点候補者と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に2者以上と交渉することはない。

別紙1 基礎審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
1.事業計画全般	・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表）
	・特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること ※SPCを設立する場合のみ	・提案書（事業収支等提案書類）
	・サービス対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	・提案書（提案価格等提案書類）
	・事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・収支計画全体の計算に重大な誤り等がないこと ※SPCを設立する場合のみ	提案書（事業収支等提案書類）
	・各種収入・発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・年度ごとの資金不足がないこと ※SPCを設立する場合のみ	・提案書（事業収支等提案書類）
2.設計業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
3. 建設業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	提案書（建設業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
4. 工事監理業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	・提案書（工事監理業務に関する事項、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
5.維持管理業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	・提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
6. 運營業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	・提案書（運營業務に関する事項、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
7. 自主事業及び付帯事業に関する事項	・自主事業及び付帯事業実施に当たっての基本的考え方について、本事業の趣旨、目的を踏まえていること。 ・安定的、効果的な運営を行ううえで、適切な事業実施体制、事業計画、資金計画、収支計画が示されていること。 ・自主事業及び付帯事業における事故等の発生を想定し、保険等の適切な備えがなされていること。 ・自主事業及び付帯事業の実施状況について、区が逐次状況を把握できるような仕組みが提案されていること。	・提案書（自主事業及び付帯事業に関する事項、提案価格等提案書類）

別紙2 性能評価の評価基準

性能評価項目		評価の視点	配点	主な対応様式
1. 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業の遂行に係る基本的な考え方		45	提案審査に関する提出書類、提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール表、提案価格等提案書類）
	① 本事業に対する理解、考え方	㊦本事業の目的や取組方針を踏まえ、基本方針やコンセプトに即した優れた提案がなされているか。 ㊧公園と体育館との一体的整備・運営による機能連携や相乗効果が期待でき、防災機能を有する都市公園として有効に機能するための視点や方策が盛り込まれた提案がなされているか。 ㊨本事業の目的や取組方針を踏まえ、施設の魅力や利便性の向上に寄与する独自のノウハウやアイデアを取り入れた提案がなされているか。	20	
	② 業務実施体制	㊦各業務（設計・建設・工事監理・維持管理・運営）について、事業の実施方針に基づき実効性の高い業務実施体制が構築されているか。 ㊧本事業の特性を踏まえた体制について提案されているか。（以下の実績を有する企業の参画が提案されている場合に高く評価する。） A 住民参加型の施設の設計、運営実績 B ランドスケープと建築の一括設計施工実績 C 自治体との災害時協力協定の締結実績	15	
	③ 統括管理・セルフモニタリングの考え方	㊦統括管理業務の実施において、事業全体を統括し、事業期間を通じて円滑な業務遂行を可能とする方策について具体的な提案がなされているか。 ㊧統括管理業務の実施体制、実施手順等について具体的な提案がなされているか。 ㊨より良いサービスの継続的な提供を目的とした、実効性、確実性を有するセルフモニタリング計画について具体的な提案がなされているか。	10	
	(2) リスク管理・事業継続の方策	㊦各業務の履行に係るリスクが的確に想定されており、それらのリスクに対する予防方策や対応方策が構築されているか。 ㊧各業務間の連携や業務実施におけるバックアップ体制等、安定的・継続的な事業実施について具体的な提案がなされているか。	20	
	(3) 地域経済・地域社会への貢献		65	
	① 適正な労働条件確保等の取組み	㊦世田谷区公契約条例を遵守し、適正な労働条件の確保に取組むとともに、働き方改革等を推進する取組みを実践しているか。 ㊧区内在住の障害者、高齢者等を含む地域住民等の優先的な雇用について、具体的な提案がなされているか。	10	
	② 地域企業の活用	㊦区内事業者（世田谷区内に本店又は営業所を有する者。以下同じ。）の参画が提案されているか。（以下のA～Cの区分に基づき評価する。） A代表企業を担う区内事業者の有無（8点） 有：8点 B構成企業、協力企業（SPCを設立する場合のみ）を担う区内事業者数（24点） 1者：6点 2者：12点 3者：18点 4者以上：24点 Cその他業務の再委託又は下請けを担う区内事業者数（8点） 1者：2点 2者：4点 3者：6点 4者以上：8点	40	
	③ 利用料金収入等の還元	㊦利用者から得る収入の本区・区民への還元に関し、その考え方や方法において具体的かつ効果的な提案がなされているか。	15	
	(4) 建設期間中の広場等の開放	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦公園先行供用部に関し、本事業の目的・取組方針を先行的に一部実現し、区民が憩う・遊ぶなど日常利用ができる空間とするための計画（供用区域、供用時期を含む。）に関する提案 ㊧上用賀四丁目広場を可能な限り長期間開放するための工夫	15	
小 計			145	
2. 設計業務に関する事項	(1) 設計業務全般に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦設計業務を円滑に行うための実施体制 ㊧本区及び地域住民等の意見を設計に的確に反映するための姿勢や業務上の方策 ㊨コスト超過を防ぎつつ要求水準を満たす性能・品質を確保するための提案 ㊩大規模修繕費の抑制等、ライフサイクルコストの軽減に向けた設計上の工夫、アイデア	15	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
	(2) 維持管理企業及び運営企業との連携	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦DBO方式による事業実施効果を最大限に活かすための、維持管理企業及び運営企業が設計業務に関わる仕組みに関する提案 ㊧設計業務に反映する維持管理企業及び運営企業のノウハウ	15	
	(3) 全体施設計画	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦施設利用上の利便性・効率性・安全性への配慮 ㊧将来的な利用形態の変化を視野に入れた、柔軟性のある施設計画の提案 ㊨日常利用、大会開催時、災害時等、様々な利用状況に柔軟に対応可能な動線計画の提案 ㊩ランドスケープの観点で本施設全体における調和が保たれている提案 ㊪既存のみどりの保全・活用、生物多様性の寄与に資する植栽樹種の選定など、本施設全体における植栽計画が人と生きものの観点で魅力的な提案	30	
	(4) ユニバーサルデザインに関する事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦ユニバーサルデザインに配慮した施設計画の提案 ㊧パラスポーツへの対応及び子供から高齢者まで幅広いスポーツレベルの利用者への配慮 ㊨親しみやすく認知しやすいサイン計画の提案	10	
	(5) 景観性への配慮		30	
	① 全体計画	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦地域に親まれ、魅力的な景観形成に資する提案 ㊧高低差がある地形を生かしたランドスケープデザインに関する提案 ㊨本施設全体としての統一感のあるデザイン・サイン計画に関する提案	10	
	② 広場等のデザイン	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦周辺地域のみどりととの連続性、既開園区域との一体性を確保した景観形成に関する提案 ㊧世田谷通りからの人の流れを本施設に引き込むシンボル性のある景観形成に関する提案	10	
	③ 体育館のデザイン	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦周辺環境に調和したデザインに関する提案 ㊧親しみやすさと開放感を備えた外観・エントランスのデザインに関する提案	10	
	(6) 周辺環境・地球環境への配慮		30	
	① 周辺環境への配慮	以下の点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦近隣住宅、近隣施設など周辺環境に配慮した光害・騒音対策等の提案	15	
	② 地球環境への配慮	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦Nearly ZEB以上の実現に対する提案 ㊧緑化やグリーンインフラ施設の設置、人工芝のマイクロプラスチック流出抑制に関する提案	15	
	(7) 防災安全計画の考え方		60	

別紙2 性能評価の評価基準

性能評価項目			評価の視点	配点	主な対応様式	
		① 災害時等の施設安全性の確保・避難場所機能の充実	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ㊦広域避難場所としての使用を想定した提案 ㊦災害時に対応した設備（空調や照明等）等に関する提案 ㊦平時と災害時においてそれぞれ有効に機能する施設配置の考え方	20		
		② 世田谷区の緊急物資の輸送拠点としての施設計画	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦物流拠点としての空間配置の工夫 ㊦物流拠点としての動線計画の工夫	20		
		② 平時の施設安全性の確保・保安警備の充実	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ㊦防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案 ㊦近隣住宅、近隣施設などに対するプライバシー確保や防犯上の配慮に関する提案	20		
	(8)	広場等の計画		35		
	①	スポーツ機能		10		
		② 広場・緑地機能		25		
	(9)	体育館の計画		40		
	①	全体計画		20		
		② アリーナ（観覧席・通路を含む。）		10		
	③	利用者エリア（アリーナ・観覧席・通路を除く。）		10		
		(10)	提案施設に係る事項			10
	小 計			275		
	3. 建設業務に関する事項	(1)	建設業務に係る事項			60
①		品質工程管理		30		
		② 環境保全安全確保		30		
小 計			60			
4. 工事監理業務に関する事項	(1)	工事監理業務に係る事項		15	提案書（工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）	
小 計			15			
5. 維持管理業務に関する事項	(1)	維持管理業務全般に係る事項		30	提案書（維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）	
	(2)	施設整備を行う企業との連携		15		
	(3)	維持管理業務の適正な履行に係る事項		20		
小 計			65			
6. 運営業務に関する事項	(1)	運営業務全般に係る事項		50	提案書（運営業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）	
	①	基本事項		30		
		② 稼働率向上に向けた工夫		20		
	(2)	施設運営業務に係る提案		10		
	(3)	駐車場運営業務に係る提案		20		
	(4)	地域連携業務に係る事項		40		
	(5)	災害時の対応に係る提案		10		
	(6)	本区が実施する魅力向上策への支援に係る提案		10		
	小 計			140		
	7. 自主事業及び付帯事業に関する事項	(1)	自主事業及び民間収益施設（付帯事業）			100
①		自主事業に係る事項		50		
		② 民間収益施設（付帯事業）に係る事項		50		
小 計			100			
合 計			800			