

上用賀公園拡張事業における優先交渉権者及び次点候補者の決定について

世田谷区

令和7年10月8日に募集要項等を公表した上用賀公園拡張事業について、応募グループ2者から参加表明及び提案審査に係る書類の提出がありました。上用賀公園拡張事業事業者選定委員会による審査結果を踏まえ、次のとおり優先交渉権者及び次点候補者を決定しましたので、公表します。

1 優先交渉権者及び次点候補者

(1) 優先交渉権者

東急コミュニティーグループ

区分	企業名	役割
代表企業	株式会社東急コミュニティー	維持管理、運営、民間収益施設（付帯事業）
構成企業	株式会社山下設計	設計、工事監理
	清水建設株式会社	建設
	株式会社石勝エクステリア	建設、維持管理、運営
	ミズノスポーツサービス株式会社	運営、維持管理
	白井建設株式会社	建設
	インタレスト株式会社	民間収益施設（付帯事業）

(2) 次点候補者

スターツグループ

区分	企業名	役割
代表企業	スターツコーポレーション株式会社	運営
構成企業	株式会社綜企画設計 東京支店	設計、工事監理
	戸田建設株式会社	設計、建設
	株式会社あい造園設計事務所	設計、工事監理
	スターツCAM株式会社	建設
	株式会社ランドフローラ	建設、維持管理
	スターツファシリティーサービス株式会社	維持管理
	株式会社東京アスレティッククラブ	運営、民間収益施設（付帯事業）
	TGCゼネラルサービス株式会社	運営、民間収益施設（付帯事業）

	株式会社スターツ総合研究所	運営
	長谷川体育施設株式会社 関東支店	維持管理
	神興建設株式会社	建設
	大曽根工業株式会社	建設
	株式会社岩城造園	設計、建設
	株式会社B A K E R U	民間収益施設（付帯事業）

2 審査結果の概要

項目（配点）	東急コミュニティー グループ	スターツ グループ
性能評価点（800 点）	660.8 点	546.3 点
価格評価点（200 点）	189.6 点	200.0 点
総合評価点（1,000 点）	850.4 点	746.3 点
順位	1 位	2 位

3 事業概要

項目	内容
事業場所	上用賀四丁目 36 番
敷地面積	31,113.12 m ² （既開園区域は除く／全体面積 41,146.93 m ² ）
事業期間	基本契約締結日～令和 33 年 3 月 31 日
事業方式	DBO 方式
施設概要	【体育館】 スポーツ機能：アリーナ、観覧席・通路、トレーニングルーム、スタジオ、多目的室、浴室、体育館エントランス・ラウンジ、キッズスペース、駐車場等 防災機能：大規模備蓄倉庫 【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 【民間収益施設（付帯事業）】 カフェ等

4 優先交渉権者の提案概要

(1) 提案価格

30,055,218,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

(2) 事業コンセプト

- ・ “暮らしに溶け込み、交流を生む” 人、地域をつなぐ “コミュニティーパーク” の創造
- ・ 公園と体育館の一体的な整備・運営による、地域住民に賑わい、交流、健康、安全安心な利用環境の提供
- ・ カフェ・サウナ・農園・キッズジム等の独自整備による、誰もが日常的に何度も訪れたい空間の創出
- ・ 「公園からせたがやを楽しくする会」の立ち上げによる、地域協働の公園づくりの推進

(3) 施設の特徴

- ・ 高低差のある地形を活かした「みどりの丘」のランドスケープと、6つのひろば・散策路による公園と体育館の一体化
- ・ 「交流のコア」で特色豊かな広場をつなぎ、多様なスポーツを「する、みる、ささえる」多目的広場等の場の創出
- ・ 寄附石材の活用やグリーンインフラによる雨水流出対策と、ランニング・ウォーキングや健康器具を備えた「地域とつながる健康フィールド」
- ・ 可変性のある諸室計画と公園に大きく開かれた施設構成による、団体から個人まで多様な運動機会を提供する体育館
- ・ 各種公式競技に対応する競技環境と、競技・観客の一体感を高める全周型観覧席、利用時の安全性に配慮したアリーナ
- ・ 2階を「カフェ」、3階を「アリーナリビング」とし、いずれも公園に面して配置し、屋外側にテラスを設けることで、公園との接点を高めた開かれた場として整備
- ・ 近隣住宅・近隣施設に配慮した、緻密なシミュレーションに基づく光害・騒音・臭気対策（要求水準を上回る高さ4mの防音フェンス等）
- ・ 空気式放射冷暖房や太陽光発電等による ZEB Ready の達成と、多様なグリーンインフラ・人工芝マイクロプラスチック流出抑制
- ・ 大規模備蓄倉庫・大型エレベーター・トラックヤードを備えた物資集積拠点と、広域避難場所・トリアージポスト等の防災機能
- ・ カフェ・サウナ・農園・キッズジム等の独自整備による、施設の魅力と日常利用の向上

(4) 運営の特徴

- ・ 「健康・交流・賑わい」「利用者目線サービス」「安全安心な環境」の3方針と、独自の総合管理システム・AIカメラ等の先進技術を活用した効率的・効果的な運営
- ・ スポーツ施設管理士等の有資格者配置による、多世代・障害者に対応した多様な健康スポーツプログラムの展開
- ・ 独自アンケートで把握した地域ニーズの反映と、キャッシュレス決済・熱中症対

策・備品貸出、平日日中の予約なしで自由に参加できる個人開放事業等による稼働率の向上

- ・ 「公園からせたがやを楽しくする会」の発足と、地域関係団体・NPO 等と連携したマルシェ・防災・スポーツ等のイベントによる多世代交流の促進
- ・ 利用者数 20 万人／年、満足度 80%以上、重大事故 0 件等の目標 KPI 設定と、複層的モニタリング・第三者評価による長期継続的な運営品質の向上
- ・ 震災・風水害タイムラインに沿った各業務の役割の明確化と、地元密着による防災対応体制を構築し、迅速な初動対応・避難者の受入

(5) 民間収益施設（付帯事業）の特徴

- ・ 体育館 2 階の、公園全体を見晴らすオープンテラス付き「地域に根ざしたコミュニティカフェ」の開設（基本営業 7 時～21 時、冬季は 8 時～）
- ・ 区民アンケートで要望の高い「食事メニューが充実したカフェレストラン」と、時間・季節に応じたメニュー、テイクアウト・ペット同伴への対応
- ・ 子ども食堂や演奏会等の交流活動、区内特産品（せたがやそだち・地ビール等）の販売による地域コミュニティ形成と地域貢献
- ・ カフェを補完する自動販売機展開と、災害時に無償提供できる防災型自動販売機の導入
- ・ 先行供用期間の可動式トレーラーカフェ開設による、早期からの賑わいづくりと本施設の認知向上

5 事業スケジュール（予定）

令和 8 年	11 月	・ 指定管理に係る仮協定の締結
	12 月	・ 基本契約の締結、事業開始
令和 9 年	1 月～	・ 基本設計・実施設計
令和 10 年	4 月～	・ 公園工事
令和 11 年	4 月	・ 多目的広場・東側エントランスの先行供用開始
	同月～	・ 体育館工事
令和 12 年	4 月	・ エントランス広場の先行供用開始
令和 14 年	3 月	・ 全体供用開始

※事業開始以降のスケジュールは優先交渉権者の提案内容による。

6 イメージパース

※現時点の提案イメージであり、実際とは異なる場合があります。

①鳥瞰図：南東から施設全体を見た鳥瞰



②鳥瞰図：北東から施設全体を見た鳥瞰



③外観イメージパース：メインエントランス、いこい・交流の広場、多目的広場を見る



④外観イメージパース：子ども広場と既存樹林地（こもれび広場）を見る



⑤外観イメージパース：体育館を南東から見る



⑥外観イメージパース：体育館を北東から見る



⑦内観イメージパース：カフェ（民間収益施設）周辺の共用部の様子



⑧内観イメージパース：トレーニングルームとスタジオの間の共用部（アリーナリビング）の様子



⑨内観イメージパース：アリーナ・観覧席・通路



⑩内観イメージパース：体育館エントランス・ラウンジ



⑪内観イメージパース：トレーニングルーム



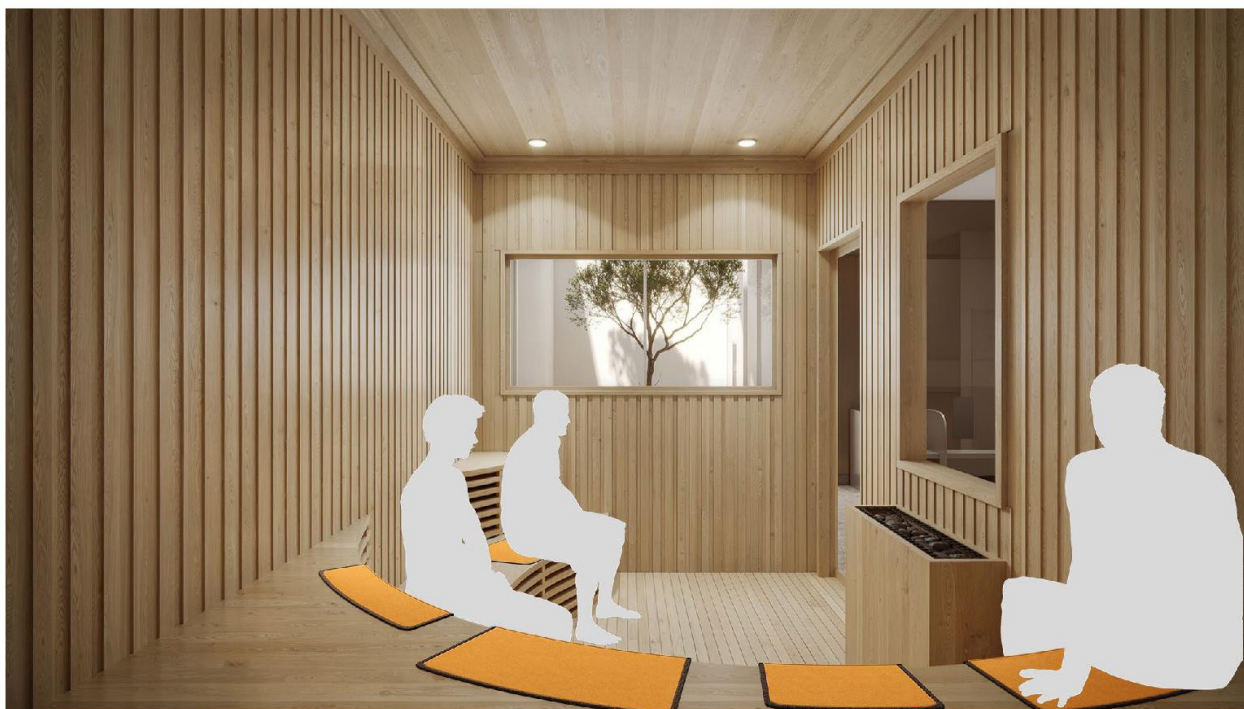
⑫内観イメージパース：スタジオ



⑬内観イメージパース：浴室



⑭内観イメージパース：サウナ



⑮内観イメージパース：大規模備蓄倉庫



⑯外観イメージパース：トレーラーカフェ

