

上用賀公園拡張事業

審査講評

令和8年9月

上用賀公園拡張事業事業者選定委員会

令和7年10月8日に公告のあった公募型プロポーザル方式による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。）の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

令和8年9月14日

上用賀公園拡張事業事業者選定委員会

委員長	川崎 一泰
副委員長	水庭 千鶴子
委員	鈴木 良
委員	永池 昌直
委員	中林 一樹
委員	松橋 崇史
委員	山崎 誠子

上用賀公園拡張事業 審査講評

目 次

1. はじめに	1
2. 事業者選定方法の概要	2
2.1 事業者選定の体制等	2
2.2 審査の手順	3
2.3 事業者の選定スケジュール	4
3. 審査結果	5
3.1 資格審査	5
3.2 提案審査	6
3.3 最優秀提案者及び次点者の選定	8
4. 審査講評	9

1. はじめに

世田谷区（以下「区」という。）は、平成 28 年 3 月に約 1 ha の公園として開園した世田谷区立上用賀公園（既開園区域）に隣接する国家公務員合同宿舍用賀住宅跡地（約 3.1ha）を、世田谷区立上用賀公園拡張計画地（以下「拡張計画地」という。）として取得し、防災機能（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等）を有するとともに、既存の緑を保全し、スポーツの場の確保を図る都市公園として整備することを目指している。

上用賀公園拡張事業の実現に向けて、区は、「世田谷区基本計画」、「世田谷区都市整備方針」、「世田谷区みどりとみずの基本計画」、「世田谷区スポーツ推進計画」等の上位計画や地区計画（上用賀四丁目地区）との整合を図り、平成 29 年 3 月に公園整備における基本的な考え方を整理した「世田谷区立上用賀公園拡張整備基本構想」を策定した。

また平成 30 年 1 月には、拡張計画地におけるスポーツ施設の整備に向けた基本的な考え方を取りまとめた「世田谷区立上用賀公園拡張計画地におけるスポーツ施設の整備について」を決定した。その後、各種調査や計画検討を行い、地域住民へのアンケートや民間事業者へのサウンディング調査、スポーツ施設利用団体の意見等を踏まえ取りまとめた「（仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想」（以下「基本構想」という。）を令和 2 年 3 月に策定した。また、基本構想を踏まえ、令和 4 年度より実施したアンケート、ワークショップ、オープンパーク等を通して、「上用賀公園拡張事業基本計画」を令和 5 年 11 月に策定した。

このような経緯を踏まえ、本事業では、民間企業のノウハウ、経営能力及び創意工夫等の活用を図り、効率的かつ効果的な事業実施を実現するため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に準じた DBO 方式が採用された。

また、事業者の選定に当たっては、事業計画、設計、建設、維持管理、運営並びに自主事業及び付帯事業等に関する提案を総合的に評価し、本事業に最も適した事業者を選定するため、公募型プロポーザル方式が採用された。

本審査講評は、このような背景で進められた本事業について、事業者の選定結果及び審査内容の概要を取りまとめたものである。

2. 事業者選定方法の概要

2.1 事業者選定の体制等

区は、事業者の選定にあたり、学識経験者等で構成する「上用賀公園拡張事業事業者選定委員会」（以下「本選定委員会」という。）を設置した。

本選定委員会は、応募者から提出された提案を企業名を伏せた状態で審査し、最優秀提案者及び次点者を選定した。

本選定委員会の委員は次のとおりである。

（敬称略）

役職	氏名	所属等
委員長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
副委員長	水庭 千鶴子	東京農業大学地域環境科学部教授
委員	鈴木 良	鈴木法律事務所弁護士
委員	永池 昌直	世田谷区危機管理部危機管理監
委員	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
委員	松橋 崇史	拓殖大学商学部教授
委員	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G A ヤマザキ取締役

本選定委員会の開催日程及び主な議事内容は、次のとおりである。

委員会	開催日程	主な議事内容
第1回	令和8年7月23日	・ 提案内容等に関する意見交換 ・ 第2回選定委員会の進め方について
第2回	令和8年9月1日	・ 事業者のプレゼンテーション及び事業者へのヒアリング ・ 最終評価 ・ 最優秀提案者及び次点者の選定 ・ 審査講評（案）の検討

※事業者の公募に先立ち、区では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」を設置し、実施方針及び要求水準書の策定並びに特定事業の評価及び選定等に関して、調査及び審議を実施した。

2.2 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。

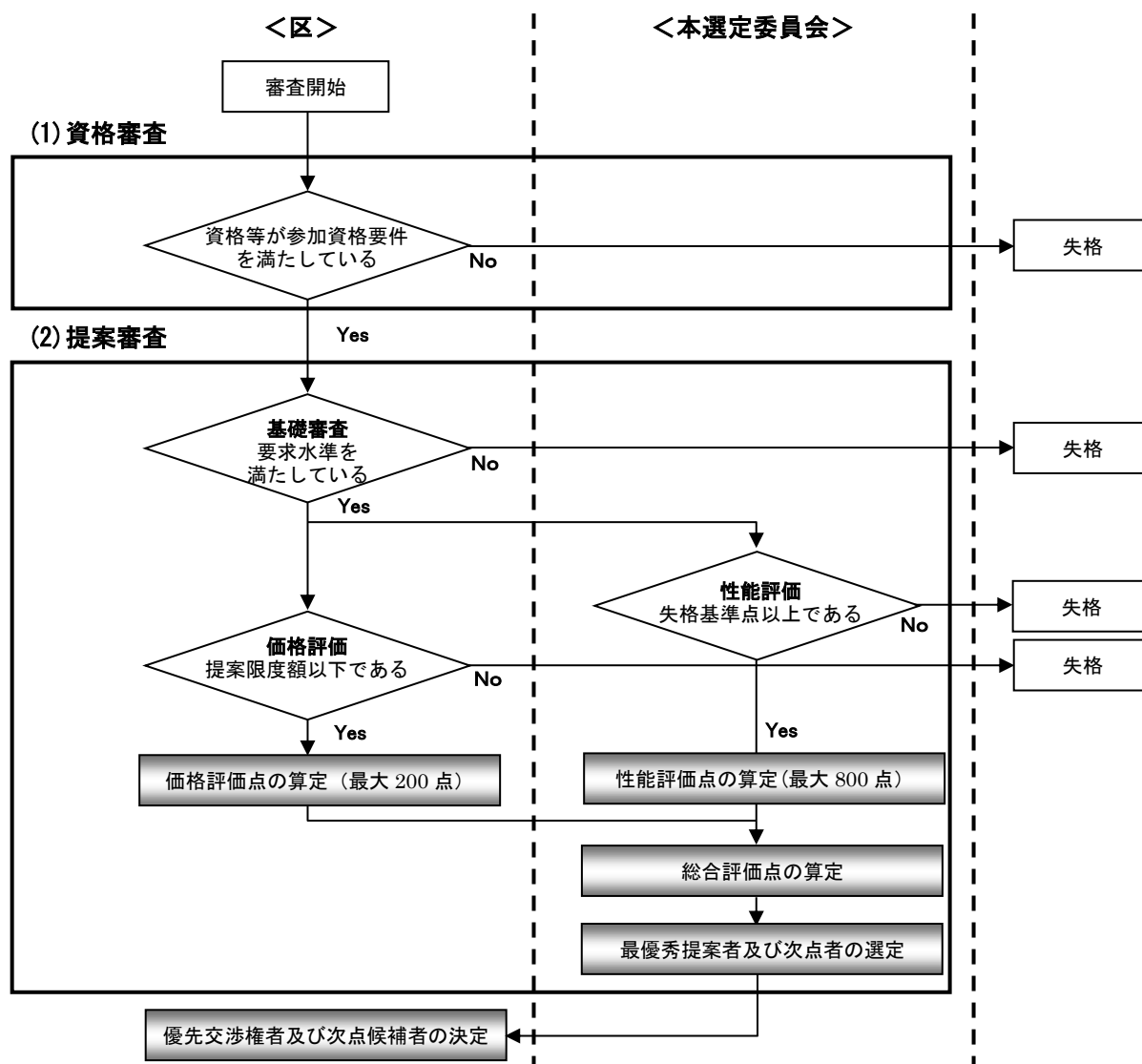


図 審査の手順

2.3 事業者の選定スケジュール

事業者の選定スケジュールは、次のとおりである。

日 程	内 容
令和7年 10月8日	募集要項等の公表
10月21日	募集要項等に関する事業者説明会及び現地見学会の開催
10月24日	募集要項等に関する第1回質問受付締切
10月24日	募集要項等に関する第1回個別対話受付締切
11月4～7日	募集要項等に関する第1回個別対話の実施
11月28日	募集要項等に関する第1回質問・回答及び個別対話結果の公表
12月10日	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
12月24日	資格審査結果の通知
令和8年 1月14日	募集要項等に関する第2回質問受付締切
1月14日	募集要項等に関する第2回個別対話受付締切
2月2～6日	募集要項等に関する第2回個別対話の実施
2月27日	募集要項等に関する第2回質問・回答及び個別対話結果の公表
5月29日	提案審査に係る書類の受付締切
9月1日	応募者のプレゼンテーション及びヒアリング

3. 審査結果

3.1 資格審査

令和7年12月10日の期限までに、応募グループ2者から参加表明書及び資格審査書類の提出があった。区は、募集要項「3 応募者の備えるべき要件等」の規定に基づき審査し、いずれも参加資格要件を満たしていることを確認し、令和7年12月24日に審査結果を通知した。

なお、区により、当該応募グループの提案書に記載するグループ名は「Nグループ」及び「Rグループ」と定められ、本選定委員会では、応募グループを構成する企業名を伏せて審査を行った。

グループ名	グループを構成する企業の一覧	
Nグループ	代表企業	株式会社東急コミュニティー
	構成企業	株式会社山下設計 清水建設株式会社 株式会社石勝エクステリア ミズノスポーツサービス株式会社 白井建設株式会社 インタレスト株式会社
Rグループ	代表企業	スターツコーポレーション株式会社
	構成企業	株式会社綜企画設計 東京支店 戸田建設株式会社 株式会社あい造園設計事務所 スターツCAM株式会社 株式会社ランドフローラ スターツファシリティサービス株式会社 株式会社東京アスレティッククラブ TGCゼネラルサービス株式会社 株式会社スターツ総合研究所 長谷川体育施設株式会社 関東支店 神興建設株式会社 大曽根工業株式会社 株式会社岩城造園 株式会社BAKERU

3.2 提案審査

(1) 基礎審査

令和8年5月29日の期限までに、応募グループ2者から提案審査に係る書類の提出があった。区により、優先交渉権者選定基準「別紙1 基礎審査の評価基準」に基づき審査が実施され、いずれも要求水準を満たしていること等の基準を充足していることが確認された。

(2) 性能評価

1) 審査方法

基礎審査において適格とみなされた提案について、本選定委員会（※）において性能評価を行った。性能評価は、応募者の提案内容について、次に示す性能評価項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与した。性能評価は最大800点とし、その内訳は優先交渉権者選定基準「別紙2 性能評価の評価基準」のとおりである。

※「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」は区において評価した。

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

2) 性能評価の結果

前項の審査方法に基づく性能評価の結果を次に示す。

性能評価項目	配点	得点	
		Nグループ	Rグループ
1 事業計画全般に関する事項	145	120.8 点	101.8 点
2 設計業務に関する事項	275	228.6 点	182.3 点
3 建設業務に関する事項	60	45.0 点	37.5 点
4 工事監理業務に関する事項	15	11.8 点	9.6 点
5 維持管理業務に関する事項	65	51.9 点	42.4 点
6 運営業務に関する事項	140	113.5 点	97.7 点
7 自主事業及び付帯事業に関する事項	100	89.2 点	75.0 点
性能評価点の合計	800	660.8 点	546.3 点

(3) 価格評価

1) 審査方法

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、区が次式により算定した。

なお、提案限度額は、30,750,427,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）とし、提案限度額を超える場合は失格とするものとした。評価の結果、応募グループ 2 者の提案価格はいずれも提案限度額の範囲内であった。価格評価点の算定結果を次に示す。

【算定式】

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

2) 価格評価の結果

価格評価	得点	
	Nグループ	Rグループ
当該応募者の評価対象価格	30,055,218,000 円	28,499,214,000 円
価格評価点	189.6 点	200.0 点

※価格は消費税及び地方消費税相当額を含まない。

3.3 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グループを最優秀提案者、次に得点の高い提案を行った応募グループを次点者として選定した。

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

項目	配点	各グループの得点	
		Nグループ	R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

最優秀提案者	Nグループ
次点者	Rグループ

4. 審査講評

本事業には応募グループ2者から提案があり、いずれも基礎審査項目を充足していることが確認された。応募グループ2者による提案は、いずれもこれまでの官民連携事業や類似施設での実績に基づく、民間事業者ならではのノウハウや創意工夫が盛り込まれており、高い水準での競争が行われた。

各グループの提案において特に評価に値する事項等について次に示す。

(1) Nグループ

(総評)

本選定委員会では、Nグループの提案について、地域住民への独自アンケートにより把握したニーズを踏まえ、きめ細やかに施設の魅力向上に資する工夫を検討し、施設計画や運営方針等の要所において具体的な提案がなされていることを高く評価した。

本提案では、事業全般の品質を確保する方法として、人流データや先端技術の活用とともに数値化による客観的な管理手法が示されており、高水準で実効性の高い管理運営が期待できる。

また、施設計画においては、高低差のある地形を活かし、既開園区域及び周辺環境との一体感を意識しながら、公園利用者の目線や動線の緻密な計算に基づく設計がなされている。とりわけ、開放性が高く、屋外との連続性を図る体育館デザインは、体育館内の活動を外部に発信する工夫として魅力的であり、公園施設の価値向上に資するものと評価できる。防災安全計画においては、多様な利用者ニーズに配慮しながら、安全性と利便性の両立を図る具体的な提案がなされている。

施設運営においては、多様なプログラムの展開や有資格者の配置により、平日の施設利用促進や利用者の健康増進を図るなど、施設の活性化に向けた具体的な提案がなされている。また、地域住民や周辺施設との連携、分かりやすい情報発信、早朝も含めたオフピーク時の利用促進策等を通じて継続的な公園利用と地域コミュニティの形成を促進する考え方が示されているほか、地域ニーズを踏まえた自主事業及び民間収益施設についても、公園の魅力向上、交流人口の拡大及び安定的な運営に寄与するものとして評価できる。

これらの提案は、設計、建設、維持管理及び運営を担う企業が緊密に連携し、各業務で培ったノウハウを反映したものと評価でき、細部にわたった具体的な提案内容は、公園の持続的な発展と地域価値の向上に資するものとして期待できる。

(提案内容に対する付帯意見)

本事業をよりよいものとするため、次の項目について十分に配慮して整備・運営していただくよう本選定委員会として要望する。

- ・ 創意に富んだ優れた提案がなされているため、区と連携しながら、細部にわたった提案内容を確実に履行し、事業期間を通じた公共サービスの向上と魅力ある施設運営に努めること。
- また、区においては、適正なモニタリングを実施するとともに、事業者との継続的な対話と

協働を図ることで、確実な業務の遂行を確保し、事業者のノウハウが最大限活かされるよう取り組むこと。

- ・事業者が提案する地域連携やコミュニティ形成の取組みが持続的かつ発展的なひろがりをもつよう、区においても事業者や地域住民・地域団体等の活動に積極的に関与し、住民協働による公園運営が効果をあげるよう努めること。
- ・公園運営に当たって、地域住民、近隣利用者、周辺施設との関係に配慮しながら、身近な公園としての利用しやすさと広域的な集客のバランスを確保すること。
- ・利用促進策、料金設定、開場時間、イベント等については、利用者ニーズを踏まえつつ、民間スポーツ施設との役割分担や公共施設としての公平性に配慮して運用すること。
- ・災害時における緊急物資輸送拠点としての機能が確実に発揮されるよう、物資の搬入、積替え、搬出、災害用大規模備蓄倉庫・体育館・防災広場・多目的広場の運用方法の具体化に向けて、区と十分協議のうえ、本事業を推進すること。
- ・災害時対応について、警察、消防等の関係機関との役割分担、帰宅困難者対応、初期段階の運營業務の担い方を整理し、特に実効性のある初動対応体制を構築すること。
- ・緊急時のヘリコプター離着陸に際して、ダウンウォッシュ対策、飛散物対策、離着陸区域付近の安全確保と離発着誘導方法等について、安全確保及び周辺環境への影響低減の観点から具体的な対策を検討すること。
- ・物流車両の性能、搬入口の高さ、車両の進入角度、バース運用等を踏まえ、平時・災害時の搬入搬出計画の実効性を確認すること。また、区においては、完成した施設をもとに実効性のある防災計画や物資輸送計画を整備するとともに、周辺道路の緊急時運用に備え道路管理者や交通管理者とも綿密に調整し、全区的な輸送拠点として十分に機能するよう万全を期すること。

(2) Rグループ

(総評)

本選定委員会では、Rグループの提案について、事業の安定性や施設の持続的な運営に資する対応策や良好なスポーツ環境を提供するための工夫、地域特性を捉え地域との連携により公園づくりに取り組む姿勢が示されている点を高く評価した。

本提案では、リスク管理や適正な雇用条件の確保、必要な保険への加入など、安定的かつ継続的な事業実施に向けた方策が示されており、事業の継続性及び信頼性が期待できる内容となっている。また、維持管理企業及び運営企業が有するノウハウを設計段階から反映し、施設整備後の維持管理や運営へと円滑につなげるための連携方策が示されている点も評価できる。

施設計画においては、体育館アリーナの気流分析に基づく自然換気計画により、空調負荷の低減と快適な競技・観戦環境を確保するなど、競技者、観覧者双方にとって機能的かつ良質な空間を提供する工夫がなされており、スポーツ施設としての魅力向上に資するものと評価できる。

さらに、地域にふさわしい広場利用のあり方や、地域とともに公園を育てていくという考え方を踏まえた施設計画及び運営方針が提案されており、公園の魅力向上と地域への貢献が期待

できる。加えて、地域住民や地域団体等との連携を重視し、地域密着型で継続的な公園運営を実現するための考え方が示されており、地域に根差した管理運営が期待できる提案である。

民間収益施設についても、安定的な経営を見据えた事業計画及び実施体制が構築されているほか、他の公園施設との連携による相乗効果が期待できる内容となっており、公園と地域をつなぐハブとして、公園全体の魅力向上と持続的な事業運営に資する提案として評価できる。

一方で、提案内容に理念や方向性の記述に留まる部分があり、計画の更なる具体化や詳細化が求められるとの意見があった。総じて優れた提案であるが、細部の検討を進め、実現に向けて具体性を高めることで更なる改善が見込まれる。

(提案内容に対する付帯意見)

本事業をよりよいものとするため、次の項目について十分に配慮して整備・運営いただくよう本選定委員会として要望する。

- ・ 地域にふさわしい広場のあり方や、地域と協働して公園を育んでいく考え方等、地域特性を踏まえた優れた提案がなされているため、これらの構想の実現に向けて、提案内容の具体化及び詳細化を図り、継続的かつ実効性のある取組みとして展開していくこと。また、区においては、適正なモニタリングを実施するとともに、事業者との継続的な対話と協働を図ることで、確実な業務の遂行を確保し、事業者のノウハウが最大限活かされるよう取り組むこと。
- ・ イベントやフェスティバル、地域連携業務等の実施に当たっては、一部の関係者の参画だけでなく、公共性を確保し、開かれた公園利用につながる運用を確保すること。
- ・ リスク管理、適正な雇用条件の確保、保険加入等の提案について、事業期間を通じて実効性を確保し、必要に応じて実施状況を確認できる仕組みを整えること。
- ・ 事業者が提案する地域連携やコミュニティ形成の取組みが持続的かつ発展的なひろがりをもつよう、区においても事業者や地域住民・地域団体等の活動に積極的に関与し、住民協働による公園運営が効果をあげるよう努めること。
- ・ 公園運営に当たって、地域住民、近隣利用者、周辺施設との関係に配慮しながら、身近な公園としての利用しやすさと広域的な集客のバランスを確保すること。
- ・ 利用促進策、料金設定、開場時間、イベント等については、利用者ニーズを踏まえつつ、民間スポーツ施設との役割分担や公共施設としての公平性に配慮して運用すること。
- ・ 災害時における緊急物資輸送拠点としての機能が確実に発揮されるよう、物資の搬入、積替え、搬出、災害用大規模備蓄倉庫・体育館・防災広場・多目的広場の運用方法の具体化に向けて、区と十分協議のうえ、本事業を推進すること。
- ・ 災害時対応について、警察、消防等の関係機関との役割分担、帰宅困難者対応、初期段階の運営業務の担い方を整理し、特に実効性のある初動対応体制を構築すること。
- ・ 緊急時のヘリコプター離着陸に際して、ダウンウォッシュ対策、飛散物対策、離着陸区域付近の安全確保と離発着誘導方法等について、安全確保及び周辺環境への影響低減の観点から具体的な対策を検討すること。
- ・ 物流車両の性能、搬入口の高さ、車両の進入角度、バース運用等を踏まえ、平時・災害時の搬入搬出計画の実効性を確認すること。また、区においては、完成した施設をもとに実効性

のある防災計画や物資輸送計画を整備するとともに、周辺道路の緊急時運用に備え道路管理者や交通管理者とも綿密に調整し、全区的な輸送拠点として十分に機能するよう万全を期すこと。