令和８年１１月１０日
ス ポ ー ツ 推 進 部
ス ポ ー ツ 推 進 課

世田谷区立上用賀公園運動場の指定管理者の指定

１　主旨

世田谷区立上用賀公園運動場条例第11条第３項に基づき、令和12年（2030年）１月からの世田谷区立上用賀公園運動場の指定管理者候補者を選定した。

当該指定管理者候補者を指定管理者として指定するための議案を令和８年区議会第４回定例会に提出する。

２　施設名称及び指定管理者候補者名等

施設名称	施設所在地	指定管理者候補者の名称及び所在地
世田谷区立上用賀公園運動場	東京都世田谷区上用賀四丁目 36 番１号	上用賀公園運動場維持管理・運営共同企業体　※ 東京都中央区日本橋三丁目１番８号

※スターツコーポレーション株式会社、株式会社ランドフローラ、スターツファシリティーサービス株式会社、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及び長谷川体育施設株式会社関東支店から構成される維持管理・運営共同企業体

３　指定期間

21 年３箇月間（令和 12 年（2030 年）１月１日～令和 33 年（2051 年）３月 31 日）

４　選定方法等

（１）選定方法

DBO事業を担う事業者の選定に当たって、事業計画、設計、建設、工事監理、維持管理、運営、自主事業及び付帯事業並びに価格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によることとした。選定を公平かつ適正に実施するため、区は、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「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会では、応募者から提出された提案書の審査及び評価を行った。

DBO 事業のうち維持管理・運営業務が指定管理業務となるが、DBO 事業を担う事業者と維持管理・運営業務を担う事業者は不可分であるため、選定委員会は指定管理者候補者の選定も所掌することとした。

（２）選定委員会の構成

（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	山﨑 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

（３）選定委員会開催状況

選定委員会の開催は２回であるが、各委員においては、あらかじめ応募者から提出された提案書に基づき仮評価を実施し、第１回選定委員会を開催した。また、第２回選定委員会に向けて仮評価の再評価を実施し、仮評価から事業者プレゼンテーション及びヒアリングまで一連の審査より最終評価を行った。

委員会	開催日程	主な議事内容
第１回	令和８年（2026 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（2026 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

５　選定結果

選定委員会により東急コミュニティーグループが最優秀提案者として、スターツグループが次点者として選定された。このことを踏まえ、区は最優秀提案者を優先交渉権者として、次点者を次点候補者として決定した。

その後、令和８年（2026 年）９月 28 日、優先交渉権者の代表企業である株式会社東急コミュニティーに対して、公正取引委員会より排除措置命令及び課徴金納付命令があった。このことに伴い、10 月１日、世田谷区指名停止基準に基づく指名停止となったこと

から、代表企業が資格要件を欠いたため、契約を締結しないこととした。

そのため、次点候補者であるスターツグループと交渉を行い、10 月 29 日、今後の契約締結に向けて必要な事項を定めた基本協定書を取り交わし、グループのうち維持管理・運営業務を担う事業者を指定管理者候補者として決定した。

詳細は、別紙「提案審査結果」のとおり。

6　選定理由

スターツグループの提案では、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が高く評価された。

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。

選定委員会によるこれらの評価結果により、本施設のDBO事業を担う事業者として相応しいことから、当該グループのうち維持管理・運営業務を担う事業者を指定管理者候補者として選定した。

7　今後のスケジュール（予定）

令和８年（2026 年）	11 月	・指定管理に係る仮協定の締結
		・指定管理者の指定の提案（令和８年第４回定例会）
	12 月	・基本契約の締結、事業開始
	同月～	・基本設計・実施設計
令和 10 年度（2028 年度）		・工事請負契約締結議案の提案

令和 10 年（2028 年）	7 月～	・準備工事
	12 月～	・体育館工事
		・公園整備工事
令和 12 年（2030 年）	1 月	・指定管理の開始
	3 月	・エントランス広場の先行供用開始
		・民間収益施設（カフェ）オープン
令和 13 年（2031 年）	3 月	・上用賀四丁目広場の開放期間終了
		・多目的広場の一部の先行供用開始
令和 14 年（2032 年）	3 月	・全体供用開始

※事業開始以降のスケジュールはスターツグループの提案内容による。

別紙

提案審査結果

1　基礎審査

次の評価基準に基づき、基礎審査項目を充足しているか審査を実施し、いずれの応募者も基準を充足していることを確認した。

基礎審査項目	審査基準
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
	・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
	・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
	・事業者に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
	・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
	・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
	・年度ごとの資金不足がないこと ※SPC を設立する場合のみ
2. 設計業務に関する事項	・要求水準を満たしていること
3. 建設業務に関する事項	・要求水準を満たしていること
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
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
6. 運営業務に関する事項	・要求水準を満たしていること
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。

基礎審査項目を充足していない場合は失格となることとした。

2　性能評価

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

性能評価が 200 点未満の場合は失格となることとした。

3　価格評価

価格評価	配点	得点	
		スターツグループ	東急コミュニティーグループ
提案価格	―	28,499,214,000 円	30,055,218,000 円
価格評価点	200 点	200.0 点	189.6 点

提案価格が提案限度額（30,750,427,000 円）を上回っている場合は失格となることとした。

金額はいずれも消費税及び地方消費税相当額を含まない。

4　総合評価

総合評価	配点	得点	
		スターツグループ	東急コミュニティーグループ
総合評価点	1,000 点	746.3 点	850.4 点
順位		2位（次点者）	1位(最優秀提案者)

5　指定管理者候補者に係る財務状況評価

応募者から提出のあった財務諸表について公認会計士による財務状況評価を実施した。評価は6段階で実施し、Dの評価となった企業は応募グループから除外するものとした。

指定申請者	上用賀公園運動場維持管理・運営共同企業体		（仮称）東急コミュニティーグループ	
企業ごとの評価	スターツコーポレーション株式会社	A	A社	AA
	株式会社ランドフローラ	B	B社	A
	スターツファシリティーサービス株式会社	AA	C社	AA
	株式会社東京アスレティッククラブ	C	―	―
	TGCゼネラルサービス株式会社	B	―	―
	株式会社スターツ総合研究所	C	―	―
	長谷川体育施設株式会社	AA	―	―

※評価基準は次のとおり。ＡＡ（自己資本（純資産）が十分にあり、財政状態（財務安全性）は健全である)、Ａ（自己資本（純資産）が十分にあり、財政状態（財務安全性）は正常である)、ＢＢ（自己資本（純資産）が十分にあり、財政状態（財務安全性）は本事業遂行上、問題ない)、Ｂ（財政状態（財務安全性）は本事業遂行上、問題ない)、Ｃ（財政状態（財務安全性）に懸念が残るが、本事業遂行上、問題ない)、Ｄ（財政状態（財務安全性）は本事業遂行上、懸念がある)。

選定委員会による審査結果の詳細は、参考資料「上用賀公園拡張事業事業者選定委員会審査講評」のとおり。

参考資料

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	山﨑　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１ha 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舎用賀住宅跡地（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	山﨑 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

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。

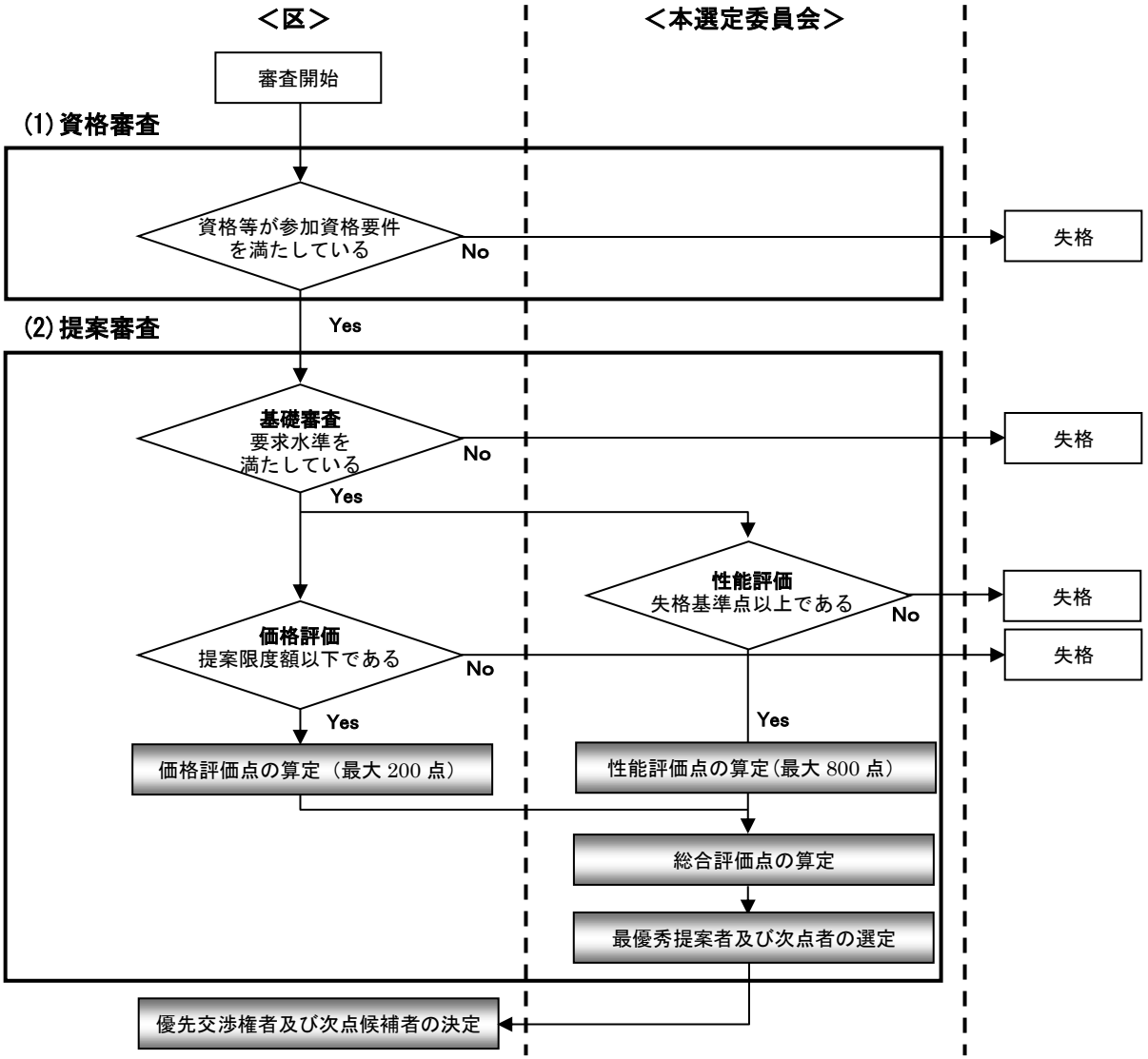


図　審査の手順

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ーサービス株式会社 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 運営業務に関する事項	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】

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

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。

総合評価点＝性能評価点（最大 800 点）　＋　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。

(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。

参考資料

指定管理者候補者の提案書

※公募手続において提出のあった提案書から指定管理業務に関する部分を抜粋

５.維持管理業務全般係る事項

（１）維持管理業務全般に係る事項　１/２ページ

先読みと未来志向をテーマに、効率的で効果的な維持管理を行います。

維持管理に関する基本的な考え方

3つの基本方針

- トラブルの未然防止を目的とする徹底した安全管理・品質管理・衛生管理により、利用者とスタッフの安全、安心、快適性を事業期間を通して維持します。
- 予防保全を前提に、部材や設備を長期に渡って使い続けることでライフサイクルコストを縮減します。
- 省エネや資材の再利用等を推進し、より良い維持管理業務の遂行と施設の利用に向けて常に改善を重ねることで、持続可能で未来志向の維持管理を実現します。

維持管理業務を円滑に行うための実施体制

[redacted]

維持管理体制･人材配置概略図

実績に裏付けられたノウハウを集約

- 体育館を含む非住宅系の施設について2,700件以上の維持管理実績を有するスターツファシリティーサービス㈱が施設の維持管理責任者及び体育館業務責任者を務めます。館内の建築物保守、建設設備保守に加え、清掃と警備については公園も含めて一括して実施・管理することで効率化を図ります。
- 官民含めて120件以上の公園・植栽管理実績を有し、本事業の公園建設を行う㈱ランドフローラが公園の業務責任者及び植栽管理を担います。
- 什器備品、遊具の保守は長谷川体育㈱及び[redacted]が専門業務として行います。

事業者内の連携及び区との情報共有

- 維持管理運営定例会、維持管理運営事業者会議を月1回開催し、施設全体の予定や課題等を共有して運営企業との連携を図るほか、担当者の日常的な情報共有は連絡ツールや合同朝礼で行います。
- 毎月の事業報告をはじめ、緊急の場合は即時に世田谷区への情報共有を行います。

企業	管理施設	指定年
構成企業E	成城学園駅前ビル　植栽管理業務	2006年
	経堂駅周辺再開発地区　植栽管理業務	2009年
	神奈川県立恩賜箱根公園　指定管理	2009年
	千葉県柏市あけぼの産農業公園　指定管理	2024年
	東京都文京区肥後細川庭園　指定管理	2025年
構成企業F	江戸川区総合体育館	2016年
	プラッツ習志野 維持管理･運営	2019年
	熊谷市子育て支援･保健拠点施設 維持管理	2026年



構成企業E及びFの管理実績

凡例 ●:参加 区:世田谷区 統:統括管理企業 維:維持管理企業 運:運営企業

会議名称	参加者 区	統	維	運	内容	頻度
維持管理･運営定例会	●	●	●	●	区への維持管理運営月次報告 セルフモニタリングの進捗報告	1回/月
維持管理･運営事業者会議			●	●	事業者間の定期共有会 イベントの打ち合わせ等	1回/月
合同朝礼			●	●	現場スタッフのスケジュール 当日のイベント内容の確認等	毎日

情報共有を行う会議体等(一部)

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　2/2ページ

先読みと未来志向をテーマに、効率的で効果的な維持管理を行います。

維持管理費用の負担低減に向けた工夫

利用者の安全確保と施設機能の維持

- 設備員が毎日の巡回で目視点検と必要に応じた部品交換等の小修繕を行います。機能不全を予防し大規模修繕までの期間を延ばすことで負担軽減を実現します。
- 既存樹を中心に樹木医が適宜診断を行い、剪定や施肥等の延命処置を行います。
- 簡易的な清掃や防犯の巡回については事前に運営企業と調整することで業務の重複を防止します。
- 日中は巡回と防犯カメラ映像の監視を組み合わせて警備の効率を高めます。
- 機械警備を併用し、夜間も含めた24時間365日の監視を効率的に実現します。
- 什器や遊具の点検は製品特性を熟知したメーカーに直接依頼します。使用状況に応じて寿命を延ばす小修繕を行います。

ライフサイクルコスト軽減の工夫

大規模修繕の抑制と維持費縮減の提案

- 施設運営に支障が出ない部品･機器については寿命まで使い切ることを前提とし、予防保全による大規模修繕回数削減と合わせて事業費を縮減します。
- 日々の点検及び修繕記録を基に当初の長期営繕計画を見直し、大規模修繕の範囲や費用を縮減する提案を行います。
- [redacted]芝生の手入れにかかる維持費を低減する提案を行います。

万が一の事態への備えと対処の方策

苦情の未然防止と発生時の対応

- 利用者の声を踏まえた重点管理箇所を設定します。巡回や清掃時に入念にチェックするほか、運営企業にも協力を依頼し、複数の視点で異常を察知して対処します。
- 想定される苦情への対応マニュアルを事前に作成し、フローに則って対応します。
- 夜間の騒音トラブルは防犯カメラと巡回警備により予防します。また騒音計等を現場に設置し、音を数値化することで利用者に注意喚起を図りながら音に関する許容基準を明確化します。

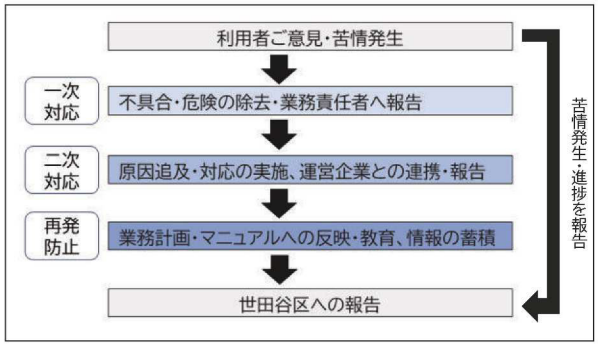




設備･樹木点検風景

[redacted]

修繕業務の考え方



苦情発生時のフロー

5.維持管理業務に関する事項

（2）施設整備を行う企業との連携　1/2ページ

全事業期間にわたって施設整備企業と連携した業務を推進します。

施設整備が維持管理業務に関わる仕組み

円滑な維持管理開始に向けた支援体制

- 設計業務を担当した企業が採用した各種建材や設備機器の仕様、耐用年数のリストを準備し、維持管理企業で行う長期営繕計画書の作成に協力します。
- 施設の竣工前後に施設整備企業による維持管理・運営企業向けの現場説明会を開催します。施設や機器の使い方についてレクチャーし、スムーズな維持管理・運営業務への移行をサポートします。



施設整備企業による現場説明会の様子

維持管理期間中の支援体制

- [redacted]施設整備企業が[redacted]維持管理企業と連携します。
- 体育館については[redacted]即座に是正対応にあたります。
- 体育館の竣工1年目及び2年目のタイミングにて戸田建設㈱が定期点検を実施します。点検作業には建物を熟知した作業所長と[redacted]担当者が参加します。
- 広場等の不具合については整備と維持管理の両方を行う㈱ランドフローラが窓口となり、社内の整備担当者と維持管理担当者間で情報共有することで対応します。



体育館の[redacted]体制イメージ



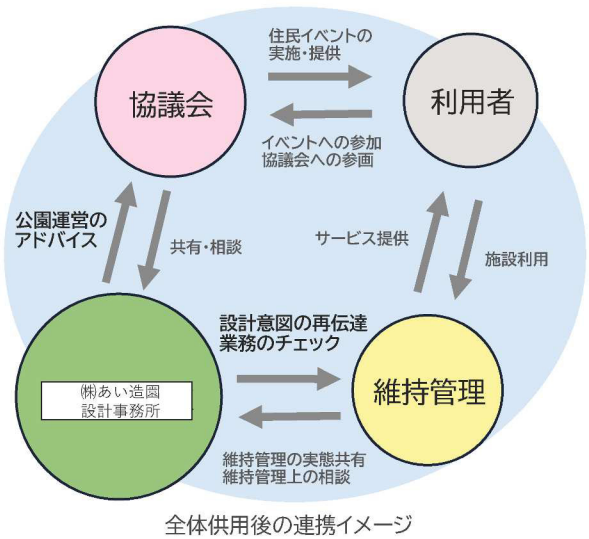
[redacted]イメージ



定期点検イメージ

維持管理業務への設計者の協力

- 全体供用後は統括管理企業及び維持管理・運営企業による事業遂行が中心となりますが、設計者もコンソーシアムの一員として事業に関わり続けます。
- ㈱あい造園設計事務所は供用開始後の施設について適切な管理の上で想定された公園の景観を作り出すことができているか、設計者の目線でチェックします。
- 実際の維持管理状況のチェックに加えてよい良い施設利用に向けて考えられる施策を㈱あい造園設計事務所がランドスケープの専門家として検討します。検討内容は維持管理企業や協議会への共有を通して具体的な施策に反映します。



全体供用後の連携イメージ

5.維持管理業務に関する事項

（2）施設整備を行う企業との連携　2/2ページ

全事業期間にわたって施設整備企業と連携した業務を推進します。

維持管理業務に反映する施設整備を行う企業のノウハウ

施設整備企業による維持管理業務

- 広場等の整備を担う㈱ランドフローラが施設供用後も継続して広場等の維持管理業務責任者及び植栽管理を担当します。現場の整備と並行して施工上の注意点や樹高制限などの機能情報を社内で共有することで、**早期の段階から実情に即した維持管理計画の策定が可能**となります。
- 整備時の資料は㈱ランドフローラの社内ネットワーク上で整理・保存することで維持管理担当者への共有を行い、維持管理上重要な情報がブラックボックス化することを完全に防止します。



㈱ランドフローラの整備と維持管理を行った事例

施設（設備）整備企業への保守委託

- 音響・映像設備やトレーニングマシン、公園の遊具などは設置･納入企業（販売店）へ保守や点検業務を依頼します。
- 製品の仕様を熟知した設置・納入企業（販売店）が直接点検を行うことで、機能不全に陥る前に適切な補修対応が可能となります。
- 不具合が生じた場合も迅速かつ適切な対応により手戻りを防止し、機能停止期間の最短化とコストの縮減を可能にします。
- 具体例として、[redacted]
  [redacted]
  的確な定期検査を[redacted]実施します。
  [redacted]
  [redacted]部品交換にも即座に対応可能です。



設置企業による保守例(トレーニングマシン、音響設備、駐車場機器)

修繕における連携

- 建築設備等について交換対応等が必要になった場合、まずは施設整備企業に対して発注先に関する相談を行い、必要に応じて協力業者の紹介を行います。極力、本施設の特徴や工法ついて十分に理解している業者に発注することとし、手戻り防止によるコストと工期の圧縮を図ります。



[redacted]検査の様子、製作する部品

5.維持管理業務全般係る事項

（3）維持管理業務の適正な履行に係る事項　1/3ページ

業務遂行を通して性能保持、安全・衛生確保、環境負荷低減等を達成します。

開業準備期間中の維持管理業務

万全な開業に向けたシミュレーション

- 開業準備期間中は施設の維持管理と並行して設備の試運転や各種点検作業の練習、時間内に清掃を完了させるシミュレーションを行います。準備期間中の作業は日中時間帯で完結させることで人件費効率を高めます。
- 施設整備企業や運営企業と連携し、各種設備機器の操作方法を習得することで開業後の円滑な業務遂行を可能にします。

建築物・建築設備保守管理業務

計画的な保守と確実な実行

- 各種法令・要求水準・維持管理業務項目と「維持管理保全業務標準仕様書」を参照し年間業務計画を策定します。
- 年間の業務計画は、[redacted]「業務管理システム」に登録して予実管理を行い、抜け漏れを防止します。

日常の巡回点検と定期点検の組合せ

- [redacted]チェックシートを用いて巡回点検・定期点検を行うことで、抜け漏れを防ぎ確実な点検実施と記録化を行います。
- 定期点検は、専門事業者を活用して行います。各種設備の状況を正確に把握し、機能確保を行います。

安全品質検査

- 現場スタッフによる点検に加えて、スターツファシリティーサービス㈱の本社[redacted]が専門で行う安全品質検査を実施します。発見された不具合は解消まで本部でも管理します。

専門人材(技術者)の育成

- [redacted]実務経験の多寡にかかわらずスタッフ全員が高度なスキルを発揮できるため、確実な業務遂行が可能です。

点検項目	主な実施内容	頻度
日常点検	建築物目視点検 劣化・損耗・異常の発見	毎日
設備運転点検	各設備の運転状況確認	運転中
受変電設備	定期点検 巡視・外観点検	1回/年 6回/年
空調設備	冷暖切替・フィルター清掃	2回/年
給水設備	受水槽点検・清掃	1回/年
消防設備	各種消防設備の点検・調整 機器点検・機器・総合点検	1回/年 1回/年
植栽管理	植栽剪定・病害虫防除・除草	1回/年 5回/年

保守点検の内容(一部)

[redacted]

日常巡視点検表と月次巡回点検表

[redacted]

安全品質検査シート

[redacted]

5.維持管理業務全般係る事項

（3）維持管理業務の適正な履行に係る事項　2/3ページ

業務遂行を通して性能保持、安全・衛生確保、環境負荷低減等を達成します。

什器・備品等保守管理業務

什器・備品台帳による管理

- 施設整備企業が什器・備品の管理台帳を作成、維持管理企業が運用します。
- 什器・備品の交換の度に維持管理企業が内容を更新し、年に1度の棚卸で状態を確認することで管理します。



什器・備品管理台帳イメージ

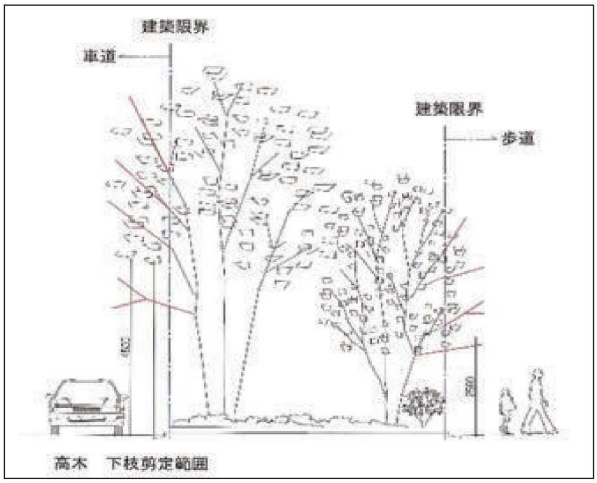
迅速かつ適切な保守管理

- 什器・備品の保守管理は設置・納入企業（販売店）に委託し、各社のノウハウを活用した保守管理を行います。

公園等維持管理業務

植栽管理計画の策定と的確な実施

- ㈱ランドフローラ が公園内の各エリアの特性と機能情報を反映させた植栽管理計画を策定し、巡回点検や剪定作業等を行います。
- 植栽管理計画では歩行者・通行車両に支障のない高木の下枝高さや園内の視認性や明るさを阻害しない低木の高さ等、寸法基準を重視して大景木（樹林地）の作業基準や樹木点検方法などを定めます。
- 芝生の管理には[redacted]効率的で高品質な作業を行います。



寸法基準の例

樹木の保全による安全管理と環境配慮

- **樹木医による樹木診断**を適宜実施し、必要に応じて施肥や剪定等を行います。
- 適切な診断と処置によって既存樹等の成熟した樹木を長生きさせることで、公園全体でより多くのCO2の吸収と固定を可能にします。
- 倒木や枝折れ事故を未然に防ぐことで利用者の安全を確保するほか、伐採や廃棄にかかるCO2の発生を削減し、生物のすみかも守ります。

廃材の再利用

- [redacted]することでCO２吸収・固定・排出削減に貢献します。
- 伐採樹や伐採枝に関しては、[redacted]

[redacted]

[redacted]

5.維持管理業務全般係る事項

（3）維持管理業務の適正な履行に係る事項　3/3ページ

業務遂行を通して性能保持、安全・衛生確保、環境負荷低減等を達成します。

環境衛生・清掃業務

利用者目線に立った清掃業務

- 利用の妨げにならないように清掃時間帯や清掃エリアの設定を行います。
- 清掃員は統一したユニフォームを着用し服装・身だしなみと清潔感を確保します。
- 日常清掃と定期清掃を組合せ施設の美観と衛生環境を維持します。
- 清掃員が施設内外を整理整頓し、避難経路を確保します。高所に備品が放置されないよう注意し、落下事故を防止します。

清掃業務の品質確保

- 清掃員全員が高いレベルで清掃できるようにマニュアルを共有します。
- 業務責任者による清掃状況の確認に加え、[redacted]による現場監査と品質把握・改善を定期的に行い快適な環境を確保します。

実施分類	主な内容	頻度
日常清掃	掃き清掃、拭き清掃、ごみの除去 （エントランス・体育館・諸室・廊下・階段・シャワー室・脱衣所・トイレ） 公園の拾い掃き清掃	毎日 ～週1回
定期清掃	床面清掃・ガラス面清掃・照明器具清掃	1～4回/年
その他	特別清掃・清掃消耗品・衛生消耗品の補充 ゴミ収集	適時

清掃業務の内容（一部）

[redacted]

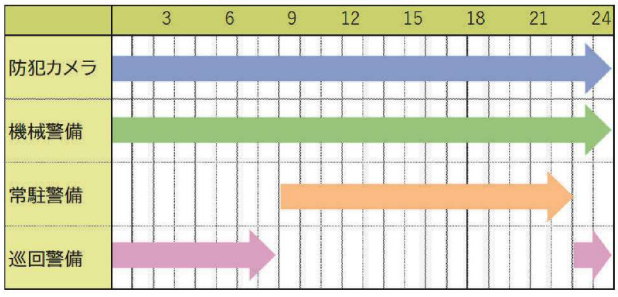
清掃業務の内容

警備保安業務

有人・無人警備の組合せ

- 開館時間中は常駐する警備員による巡回と防犯カメラ監視による警備を行います。
- 閉館時間は巡回警備による数時間毎の現場確認のほか、24時間365日稼働の機械警備を導入し、建物への侵入・設備トラブル・火災を感知した場合は現場に急行します。





警備種別の組合せと各稼働時間

状況に応じた対応策

- イベント時には、誘導員を増員して交通誘導を行い、敷地内の安全確保と周辺道路の渋滞回避を図ります。

修繕業務

実績に基づく修繕計画の策定と修繕対応

㈱ランドフローラ　スターツファシリティーサービス㈱の管理実績や長期修繕計画の作成経験、各機器メーカーの修繕周期等をもとに、精度の高い長期修繕計画書を作成します。

- 予防保全を基本とし、部品交換等の小修繕をこまめに行うことで修繕費の膨張を防止します。
- 実施した修繕履歴は一覧で記録し、必要に応じてCAD化して図面に残します。



長期修繕計画書作成イメージ

6.運営業務に関する事項

（1）運営業務全般に係る事項　①基本事項　1/2ページ

人が集い、つながり、ともに育ち合う交流拠点を築きます。

管理運営の基本理念・基本方針

地域の交流拠点として目指す姿

- 当グループは、本施設を、誰もが気軽に集えるサードプレイス（第三の居場所）として、地域に根ざした交流拠点とすることを目指します。
- 緑豊かな公園と体育館がシームレスに一体となった安全・安心な環境のもと、区民の健康と人々のつながりを育み、地域住民・団体・企業との連携・協業を通じた地域コミュニティの活性化と持続的な発展に貢献します。
- こうした考えのもと、「人と地域がともに育つ交流拠点を築きます」を基本理念に掲げ、管理運営の基本方針を以下のとおり定めます。



業務実施体制

責任者の配置と役割

- 運営業務責任者が運営業務を総括します。各担当業務の責任者を配置し、運営業務責任者不在時の代行も担います。
- 公園運営責任者がパークコーディネーターとなり、施設と地域をつなぐ橋渡し役として、公園運営業務及び地域連携業務の中心を担います。
- 維持管理・運営業務総括責任者を含む運営責任者会議を週1回開催し、週間予定の確認や課題の共有、対応策の検討を行います。また、維持管理運営事業者会議を月1回開催し、施設全体の情報共有と効率的な維持管理・運営を図ります。

有資格者等の配置

- [redacted]有資格者を配置し、安全・安心な運営と指導体制を整備します。
- TGCゼネラルサービス（株）から現役・引退アスリートを指導員として派遣することで、利用者満足度の向上とアスリートのキャリア支援を図ります。



運営業務の実施体制図

役割	資格要件等	
維持管理・運営業務総括責任者	・公共施設の責任者又は副責任者を5年以上経験した者 ・防火管理者の資格を有する者	常勤
運営業務責任者（館長）	・公共施設の責任者又は副責任者を3年以上経験した者 ・スポーツ施設管理士等の資格保有者	常勤
受付責任者	・豊富な業務経験と知識に基づく高い接遇能力を持ち、適切な事務処理および施設内の整備を行うことができる者 ・上級救命講習修了者等救命救急の知識を有する者	常勤
駐車場誘導員	・2号警備業務資格取得者	委託
トレーニングルーム責任者	・公共スポーツ施設におけるトレーニング指導等を経験した者 ・運動プログラム作成と指導の技能を持つ健康運動指導士や、健康づくりのための運動指導を行う健康運動実践指導者、東京都初級パラスポーツ指導員等の資格保有者	常勤
公園運営責任者	コミュニケーション・調整力があり、イベント運営等の経験がある者 ・防災士等の資格保有者	常勤

主な人員配置と資格要件等

6.運営業務に関する事項

（1）運営業務全般に係る事項　①基本事項　2/2ページ

多様な人々が安心して利用でき、地域とともに歩む施設づくり

多様な利用者への配慮

すべての人に開かれた施設づくり

- 当グループは、誰もが参加できる共生社会の実現をめざし、子どもや高齢者、障害者、外国人利用者など、すべての区民に開かれた施設づくりに取り組みます。
- [redacted] **の三つの視点**から施設環境を整備し、誰もが安全・安心・快適に利用できる施設を実現します。

多様な利用者への具体的取り組み
[redacted]
パラスポーツ指導員の配置
乳幼児への粉ミルク用のお湯を提供
外国人利用者に対し、多言語翻訳アプリの活用
全ての区民が参加できる事業の実施
ベビーカーや車いす利用者が安全で快適に移動できる歩行区間の確保（自転車等障害物の撤去）
車いす利用者対応トレーニングマシンの導入
カームダウンスペースの設置
合理的配慮の提供
多様性への理解促進を図る各種研修の実施
利用者の声を反映した施設運営

多様な利用者への具体的取り組み（一例）

業務従事者の育成計画

運営マニュアルの策定と年間研修計画

- 運営マニュアルを策定し、業務従事者への周知を徹底します。また、定期的な見直しを行うことで実情に即した運用を維持し、改善点を速やかに反映します。
- カテゴリー別に年間研修計画を策定し、確実に実施します。開園準備期間中は、多くのスタッフが参加できるよう、研修を複数回計画的に実施します。
- より高品質なサービス提供に向け、**パラスポーツ指導者**や**公園管理運営士**等の専門資格の取得を、資格取得費用の支援等を通じて組織的に支援・推奨します。

	研修内容	回数
運営部門	[redacted]	
事業部門		
危機管理部門		

年間研修計画（案）

長期的・継続的な運営に向けた工夫

利用者や地域住民の意見の把握

- 意見箱・ホームページ問い合わせフォームを年間を通じて設置し、広く意見・要望を収集します。把握した内容は些細な事項も運営責任者会議で共有・検討し、速やかに改善を実行するとともに対応状況を記録・報告します。これにより、利用者満足度の向上と、施設ニーズの早期把握による新規利用者の獲得・既存利用者の定着を図ります。

地域とともに育てる公園づくり

- 地域住民等による協議会を開催し、住民の**意見や要望を施設運営に反映**します。
- 地域住民が本施設を「自分たちの場」として使いこなせるよう、**地域団体との協働イベント開催**や広報支援・用具の貸出等の伴走型支援により、自主的な活動を促進し、自走化を支援します。

多様な人材が長く活躍できる職場づくり

- 多様なライフスタイルや得意分野を持つ人材が長く活躍できるよう、地域住民・障害者・高齢者など多様な背景を持つ人材を積極的に登用し、柔軟な雇用形態や働きやすい環境を整備します。
- 質の高いサービスの提供と長期的・継続的な施設運営の基盤を築くために、結婚・出産・介護などスタッフのライフステージが変化しても働き続けられるよう柔軟な働き方を支援し、施設に愛着を持って長く活躍できる環境を整えます。

[redacted]

多様な人材の活躍と定着

6.運営業務に関する事項

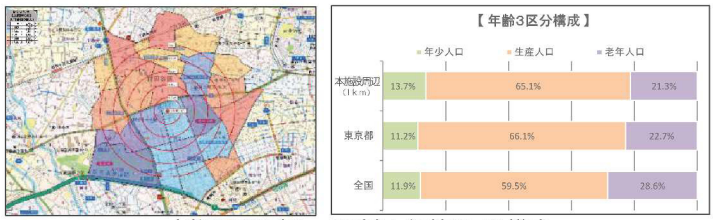
（1）運営業務全般に係る事項　②稼働効率向上に向けた工夫　1/2ページ

地域特性と利用者ニーズを踏まえた施設サービスを展開します。

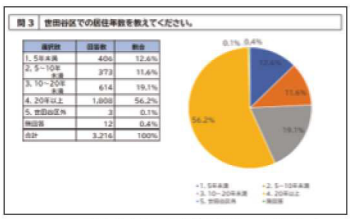
地域特性・利用者ニーズの分析

地域コミュニティ形成とシビックプライドを育む施設づくり

- 本施設周辺（1km圏内）は、年少人口と生産人口の合計が全国・東京都平均を上回り、子どもや子育て世代・働き盛り世代が多く暮らすエリアです。一方で高齢者の居住も多いため、働き盛り世代の将来的な高齢化も見据え、幅広い世代に対応したサービスとプログラム提供をしていきます。
- 「上用賀公園拡張整備における公園・スポーツ施設に関するアンケート調査」では、10年以上居住している方が75.3%を占め、地域への愛着が強い住民が多いことが示されています。こうした背景を踏まえ、住民参加型の取り組みを通じて地域コミュニティの形成やシビックプライド（地域への誇り）の醸成を図ります。
- 同アンケートでは、拡張用地の公園利用方法に対し、「散歩や散策」「のんびり休憩」「健康な身体づくり」が上位を占め、日常的な利用ニーズの高さがうかがえます。こうしたことから、居心地がよく生活の一部となる公園づくりを目指します。



本施設周辺(1km圏内)と年齢3区分構成
※2020年国勢調査より



上用賀公園拡張整備における
公園･スポーツ施設に関するアンケート調査

地域特性・利用者ニーズを反映させた具体的サービスの提案

誰もが利用しやすいキャッシュレス決済

- 本施設では、多様な決済方法に対応するとともに、本区が推進するキャッシュレス決済アプリ「せたがやペイ」にも対応し、区民サービスの向上を図ります。

働く世代に対応する開館時間の一部延長

- 働き盛り世代が仕事帰りに立ち寄れるよう、トレーニングルームの利用時間を午後10時まで延長し、利便性の向上を図ります。（様式G-2参照）

子育て世代が集うキッズスペース

- 子育て世代が多い地域特性を活かし、キッズスペースの充実により親子利用を促進するとともに、地域コミュニティの形成や夏場の暑さ対策にもつなげます。あわせて、[redacted] 地域に根差した空間づくりを進めます。

地域活動を促進させる催事への支援

- 屋外イベント実施時の主催者負担を軽減するため、テント・机・椅子等の備品等を有料で貸し出し、自主的な地域活動を支援・促進します。（様式 G-2参照）



キャッシュレス決済機能付き券売機



キッズスペースのイメージ

6.運営業務に関する事項

（1）運営業務全般に係る事項　②稼働率向上に向けた工夫　2/2ページ

施設特性を活かした稼働率向上策を通じて、賑わいのある施設を創出します。

施設全体の稼働率を高めるための具体的な提案

混雑状況の見える化

- トレーニングルームや浴室等の[redacted]することで、利用者の分散を図り、混雑緩和と快適な利用環境の実現を図ります。

スポーツ備品の貸出

- パラスポーツ・ニュースポーツ競技の普及が進む一方で、「競技をしたくても用具がない」「購入費用の負担が大きい」といった要望に応え、各種用具を整備し、区民や地域団体、子どもから高齢者、障害者まで幅広い世代に自主事業として貸し出します。（様式H-1-1 参照）

バリアフリー情報の発信による利用促進

- 本施設のバリアフリー情報をホームページに掲載することで、障害者や高齢者、子育て世代等が安心して来館できる環境であることを発信し、利用促進と稼働率の向上を図ります。

- [redacted]

[redacted]

－ 各種スポーツ備品の貸出（案） －
○ ボッチャ（ルールブック、ボッチャボール等）
○ フライングディスク（フライングディスク、的）
○ モルック（ルールブック、モルック）
○ ピックルボール（ルールブック、ラケット、ボール）

貸出備品（案）

[redacted]

稼働率が低いと想定される時間帯・諸室への対応

教室会場としての活用

- 働き盛り世代や子育て世代が利用しにくいとされる平日午後３時～６時は、子どもを対象としたスポーツ教室を実施することで、稼働率向上を図ります。

会議室の活用方法

- [redacted]会議室については、[redacted]することで、区民が懇親会等で利用しやすい環境を整備します。
- また、会議室を活用した文化教室などを定期的に実施することで、施設の稼働率向上を図ります。

可動率の低い諸室・時間帯の公開

- 稼働率の低い諸室や時間帯を公開して予約の分散化を促進することで、利用者の増加を図ります。本取組により、大蔵運動公園及び大蔵第二運動公園の再整備期間中、活動団体がスムーズに代替利用できる体制を確保します。



会議室での懇親会（イメージ）

6.運営業務に関する事項

（2）施設運営業務に係る提案　1/3ページ

開園準備から開園後の運営までを見据えた施設運営を進めます。

開園準備業務について

開園準備スケジュール

- 公園先行共用部の開園準備業務は令和12年1月より開始します。
- 施設全体の開園準備業務は令和13年12月から開始し、専任職員の配置のもと、広報物や利用規則・マニュアルの整備を進めます。竣工後は速やかに勤務を開始し、研修・リハーサルを通じて円滑な供用開始を実現します。

開業準備業務（一部）	令和13年度				令和14年度
	12	1	2	3	4
[redacted]					3月31日より全施設供用開始

本施設全体の開園準備業務スケジュール（案）

開園式典及び関連行事

- 開園式典は、区ゆかりの人物やトップアスリート等を招聘し、華やかに執り行います。開園記念イベントでは、公募時から開園前までの約7年間で培ってきた地域ネットワークを活かし、実行委員会形式で地域住民と協働しながら開催します。

新規公共施設の立上げ・開設実績

- ㈱東京アスレティッククラブは、新規公共施設の開設において、備品の搬入から開館式典、リーフレットの作成まで、数多くの実績を有しており、本施設でもその実績を活かして、円滑な立ち上げ・運営に取り組みます。

[redacted]

開場日及び開場時間の設定

施設	休館日、休場日及び保守点検日	通常開館
公園	常時開放	365日
体育館	年末年始休館日　12月29日～1月3日 保守点検日　年2回 6日間 ※保守点検日は、受付のみ午後5時まで開館 ※その他保守点検等により臨時休館となる場合あり	353日
駐車場 多目的広場	年末年始休日　12月29日～1月3日 ※保守点検日は、時間短縮にて開場	359日

休館日、休場日及び保守点検日の設定

施設	開場時間及び開館時間
公園	常時開放
体育館	午前9時～午後9時 ※受付業務は午前8時30分より開始 ※トレーニングルームのみ午後10時まで ※保守点検日は、受付業務のみ午後5時まで
駐車場	午前8時30分～午後10時15分 ※保守点検日は、午後5時15分まで
多目的広場	午前8時30分～午後9時 ※保守点検日は、午後5時まで

開場時間及び開館時間の設定

体育館の休館日及び保守点検日を設定

- 年末年始休館日のほかに、建物保守のため年２回（６月と２月に3日間ずつ想定）の保守点検日を設け、施設の適切な維持管理を行い、利用者が常に安全で快適に施設を利用できる環境を維持します。
- 保守点検日も受付は午前8時30分から午後5時まで開館し、多目的広場及び駐車場も同様の時間開場します。

多目的広場の無料開放（案）

- スクール開催時や催事を除き、原則無料開放エリアを確保し、団体枠についても予約がない場合は開放します。

※無料開放の回数は、区民アンケート、各種団体との対話により、区と協議の上、適正回数を設定します。

トレーニングルーム及び駐車場の時間延長

- 働き盛り世代の「運動する時間がない」という課題を解消するため、トレーニングルームの利用時間を午後10時まで、駐車場の開場時間を午後10時15分まで延長します。
- アリーナ等の諸室は、施設周辺が閑静な住宅地であることから、帰宅途中の話し声等が近隣住民に影響を及ぼさないよう、条例に準じて原則午後9時まで利用とします。ただし、公用利用等で午後10時までの延長が必要な場合は、柔軟に対応します。

※午後10時までの延長については、区との協議により運用規定や騒音対策を計画します。

6.運営業務に関する事項

（2）施設運営業務に係る提案　2/3ページ

多様な利用者に配慮した料金体系を構築します。

利用料金の設定

割引料金導入により個人利用を促進

- 条例ではトレーニングルームの利用料金はスタジオを含む料金体系となっていますが、スタジオを利用しない方の利便性向上のため、トレーニングルーム専用の料金設定を導入し、より気軽に利用できる環境を整えます。
- トレーニングルームと浴室のセット券や回数券、月額定期券など、各種割引料金を設定することにより、区民の利用を促進します。
- 多目的室及び多目的広場の個人利用料金は、条例に準拠した料金体系とし、分かりやすく公平な運用を図ります。

対象	1回券（トレーニングルーム及びスタジオ利用は[redacted]時間）	セット券
大人	[redacted]	[redacted]
高齢者等（※）		

対象	回数券[redacted]／トレーニングルーム及びスタジオ利用は[redacted]時間）
大人	[redacted]
高齢者等（※）	

対象	月額定期券（時間制限なし）
大人	[redacted]

対象	多目的室（大）（[redacted]時間）		多目的室（小）（[redacted]時間）		対象	多目的広場
	平日	日曜日、土曜日及び休日	平日	日曜日、土曜日及び休日		個人開放
大人	[redacted]				大人	無料
高齢者等（※）					高齢者等（※）	無料

※ 高齢者等は、高齢者（65歳以上）、子ども（18歳以下）、障害者が該当します。

個人利用の料金表

区内施設と揃えた団体利用区分

- 体育館の団体利用は３時間の入替制とし、区内の他スポーツ施設と利用区分を揃えることで、施設稼働の効率化及び公平な利用機会の確保に寄与します。

多目的広場の全日割引

- 多目的広場は2時間30分の入替制とします。全日利用に対する割引料金を設定することで、長時間・継続利用を促進し、地域行事や大会、団体練習など大規模利用の誘致を図ります。

時間枠	多目的室（大）		多目的室（小）		会議室	
	平日	日曜日、土曜日及び休日	平日	日曜日、土曜日及び休日	平日	日曜日、土曜日及び休日
3時間枠 全日（4区分）	[redacted]					

時間枠	多目的広場		[redacted]
	平日	日曜日、土曜日及び休日	
2時間30分枠 全日（5区分）	[redacted]		

団体利用の料金表

6.運営業務に関する事項

（2）施設運営業務に係る提案　3/3ページ

効果的な広報と適切な運営体制を構築します。

全世代に伝わる広報計画

広報・宣伝活動に関する考え方

- 区民への効果的な周知と利用促進に向け、「情報提供のタイミング」と「ターゲット領域」を意識した戦略的な広報・宣伝活動を展開します

施設独自のホームページ・SNSを運用

- 専用ホームページを運用し、施設概要・事業案内・利用方法・アクセス等を広く提供します。XやInstagram等の専用SNSを通じてイベント情報等をタイムリーに発信し、効果的な広報を展開します。

施設近隣へチラシをポスティング配布

- 年３回以上、施設近隣へチラシをポスティングし周知を図ります。公民館や図書館等にも配架を依頼し、施設の認知度向上を図ります。

イベントと公園活用による施設周知

- 定期的なイベント開催で「あそこに行けば何かやっている」という期待感を醸成し、普段利用しない方の来訪機会を創出します。公園のオープンスペースを活用した露出強化により、認知度向上・新規来場者獲得・リピート促進を図ります。

[redacted]

広報戦略

適正な総務業務

利用料金の設定・減免・還付

- 利用料金の設定及び減免は、条例等に基づいて行います。天候不良等による還付は、管理日誌に基づく「晴雨表」により適正に管理します。

経理取扱規則を策定

- 区の歳入、利用料金及び自主事業収入等を適正に取り扱うため、「経理取扱規則」を定めます。利用料金等は徴収から管理までの流れをルール化し、帳簿、伝票及び金銭を適正に管理します。

個人情報保護に向けた組織的体制

- 個人情報保護に関する各種法令等を遵守し、利用者の個人情報を厳格かつ適切に取り扱います。[redacted]個人情報を適切に管理する体制を整えています。

来館・来場者の対応

- 多様化する区民ニーズに対応するため、施設情報に加え地域情報にも精通し、来館者の多様な問い合わせに対応できる「ホスピタリティ」のあるサービスを提供します。障害者やLGBT等、特別な配慮を必要とする利用者には、全職員が共通認識のもと適切に対応します。

備品の貸出方法

付帯器具等の使用は原則として無料

- アリーナの卓球台、支柱、各種ゴール、会議室等の机・椅子などの付帯器具は、無料で貸し出します。器具庫及び諸室には、写真付きの設営・収納手順を掲示するとともに、初回利用者には職員が実演を交えて説明します。

利用料金を定める備品

- 多目的室及び会議室の音響設備、多目的広場の夜間照明、並びに公園事業等で使用する備品については、別途利用料金を徴収します。利用に当たっては、インターネット又は窓口による事前予約制とし、利用料金は当日徴収します。

[redacted]

利用料金を徴収する備品一覧(案)

6.運営業務に関する事項

（3）駐車場運営業務に係る提案　1/2ページ

利用者の利便性・快適性に配慮し、スムーズに利用できる駐車場を運営します。

駐車場の管理運営方式

渋滞に配慮した駐車場の管理運営方式の採用

- ゲートレス式の車両ナンバー認証システムを導入します。
- 駐車場出入口に設置するAIカメラが車のナンバープレートを入出庫時に撮影/読取し、入場車両を管理します。
- 駐車券の発行が不要なチケットレスシステムであるため、出入口での渋滞を抑え、利用者の快適性を確保するとともに、周辺の交通負荷の軽減にも寄与します。
- ゲートレスのため、駐車場閉場後及び休館日は駐車場入口に設けるシャッターを閉鎖することで、誤って駐車してしまう車両がないようにします。
- 駐車場入口付近には満空情報表示を設置し、一目で駐車場の満空状況が判断できるようにして、出入口の混雑を抑制します。
- 事前精算機は体育館1階EVホール及び地下1階EVホールに設置することで、スムーズな車両の出庫を促します。
- QR割引券発行機を体育館内の受付に設置し、障害者の方や区が認めた減免対象の方に割引券を発行します。
- 事前精算機はデジタル障害者手帳にも対応しており、登録している方は受付で手帳を見せずに、直接事前精算機へ行き、割引を受けることも可能です。

[redacted]

駐車場料金の未納があった際の対応

- 万が一、料金を支払わずに出庫してしまった車両があった際は、次回来場された際に駐車場の利用方法を説明し、再発防止を図ります。
- 未納分の料金については、業務報告書上にも記載し、その後の対応について区と協議の上、適切な対応を実現します。

利用者の利便性に配慮した駐車場運営

駐車場利用可能時間

- 駐車場の利用可能時間は、8時30分から22時15分とします。
- 駐車場の閉場時間は、主にトレーニングルーム利用者の帰宅準備の時間を考慮し設定しています。
- 屋外の民間収益施設も22時閉店のため、体育館及び民間収益施設利用者のいずれも問題なく利用できる時間に設定としています。

駐車場内の案内について

- 駐車場内には適宜、利用案内用の看板を設けることで、初めて利用される方も戸惑うことのない案内とします。

[redacted]

場内案内看板のイメージ

6.運営業務に関する事項

（3）駐車場運営業務に係る提案　2/2ページ

適切な料金設定のもと、誘導員を配置し安全対策を徹底します。

的確な市場分析に基づく料金設定

適切な料金設定

- 駐車場料金は、[redacted]近隣の市場調査及び隣地にある関東中央病院の駐車場の利用料金を踏まえ、20分200円・最大料金1,800円に設定します。
- 障害者用手帳や愛の手帳をお持ちの方は駐車場料金を全額免除するとともに、事前精算機にデジタル障害者手帳にも対応した機器を選定することで利便性の向上に寄与します。

利用者安全に配慮した人員体制

適切な利用者誘導

- 平常時は基本的に車両出入口付近に有資格者である誘導員が１名常駐し、円滑な自動車誘導を実施します。
- 車両出入口から誤って歩行者が立ち入ってしまわないよう、誘導員による適切な管理を行います。
- 事前精算機が故障した場合は、コールセンターが窓口となり、常駐の設備員と連携して一次対応を実施することで、利用者が円滑に入出庫できるよう対応します。



大会イベント時の路上誘導員配置予定位置図

大規模イベント時や混雑時の対応

- 大規模なイベントを実施する際は、駐車場の出入口付近の混雑等により周辺道路へ影響が出ないよう、敷地出入口に１名、駐車場内に１名、誘導員及び路上誘導員を配置します。
- 入庫制御と場内誘導を分担することで、安全性の確保および円滑な車両動線の維持を図ります。
- 駐車場の待機列を緩和するため、満車表示へ切り替える台数の基準を調整します。
- 満空表示の調整だけでなく、待機列が発生しそうな場合は、誘導員及び路上誘導員により適切に誘導します。



料金案内看板及び満空表示のイメージ

臨時駐車場の運営について

利用方法

- 臨時駐車場を利用される際は、施設予約の際に事前に申し出ていただき、必要台数に応じて、1台あたり1,800円で貸出します。
- 区が指定した駐車料金免除対象の方については、館内の駐車場だけでなく臨時駐車場においても減免対象とします。
- 臨時駐車場の利用に当たっては、誘導員による案内に加え、誘導掲示を設置することで、誤って館内の駐車場を利用しないよう配慮します。
- 臨時駐車場をご利用の方には、事前に配布する掲示物をフロントガラス等、外から見える位置に掲示していただくようにします。
- 本来利用すべき方が駐車できない事態を防ぐため、定期的に巡視を実施し、適正な利用状況を実現します。
- 臨時駐車場を使用しないときはバリカー等で入口を封鎖することで、施設利用者が誤って駐車してしまうことがないように対応します。

6.運営業務に関する事項

（4）地域連携業務に係る事項　1/3ページ

地域とともに育てる運営の基本方針

基本的な考え方

地域連携活動方針

- 本施設を防災拠点かつ交流・健康のハブと位置付け、区民参加型の防災イベントや施設の魅力発信事業、各種交流施策を実施することで、区民交流を促進し、地域の防災力を高めるとともに、住民・地域・施設が相互に育ち合う持続可能なコミュニティの形成を目指します。

コーディネートチームの組成

- 公園協議会の運営には、中間支援業務を得意とする [redacted] **コーディネートチーム**を組成します [redacted]。地域住民を巻き込んだ参加型の場づくりを行い、関係団体と連携しながら、地域とともに持続的可能な運営を推進します。

[redacted]

ロードマップ

STEP① 利用者の多様なニーズの把握

- 多様な属性のニーズや利用イメージを幅広く把握することで、地域の潜在的な需要を可視化します。あわせて、地域住民サポーターを募集し、地域活動への参画のきっかけづくりを行います。

[redacted]



模型づくりWORKSHOP

STEP② 未来作戦会議 兼 公園協議会開催

- 住民ニーズや地域課題を踏まえ、将来像をステークホルダーと共に具体化します。
- ワークショップや意見交換を通じて活用イメージを共有し、運営方法や実施体制、など実践に向けた計画を策定します。

[redacted]

未来作戦会議



目指す方向性を共有する

STEP③ アイデア実践（イベントの開催）

- 地域住民サポーターやステークホルダーと共に、実践と改善を重ねながら取り組みを発展させます。
- 地域資源を活かし、交流や活動が生まれる場を目指した（仮称）プレパークフェスは、その後のオープニングイベントや（仮称）パークフェスへとつなげます。





地域住民のニーズやステークホルダー企画の実践

	令和9年度 設計期間	令和10年度 工事期間	令和11年度 工事期間	令和12年度 先行開園・工事期間	令和13年度 先行開園・工事期間	令和14年度以降 開園後
目的	【STEP①】 利用者ニーズ把握	【STEP②】 ステークホルダーとの連携強化		【STEP③】 アイデア実践		住民の自主活動 支援
企画	[redacted]					

6.運営業務に関する事項

（4）地域連携業務に係る事項　2/3ページ

地域住民とともに進める公園協議会運営

地域住民等で構成する公園協議会の設立・運営

供用開始前

令和9年度
実施体制の構築

既存のネットワーク	地域住民サポーターの募集
・行政 ・事業者 ・公園に係る各種団体 ・関係行政庁、近隣公共施設 ・大学等	・地域住民、利用者 ・地域組織（町会等）

令和10・11年度
会議体の発足・ステークホルダーとの連携強化

内容
・公園協議会会則の策定
・公園の活用方法の検討
・工事の進捗報告

先行供用開始以降

令和12年度～　※準備段階を含む
年2～3回程度公園協議会※を実施

内容
・事業者による事業計画及び事業報告
・開園記念イベントについて協議（令和13年度）
・イベント等の情報共有
・公園の利活用・ルールづくりの協議
・地域連携に関する協議
・公園に係る地域課題等に対する協議

公園協議会設立までの流れ（案）

地域住民サポーター実施体制

- SNS等を活用してオープンパークで地域住民サポーターを募集し、防災・みどり・健康づくりなどのテーマを通じて開園前から公園協議会と意見交換できる体制を整えます。地域住民が本施設を「自分たちの場」として活用できるよう、自主的な活動の促進と自走化を支援します。

公園協議会の実施体制

- 公園協議会は毎回コーディネーターを配置し、年2～3回程度（必要時は分科会設置）開催して住民意見を丁寧に聴取し、活発かつ前向きな会議運営を行います。



本事業のステークホルダー

[redacted]

地域交流促進への取組

地域住民への情報発信プラットフォーム

- 「地域への発信」は人的コストが高く、一方通行になりやすい課題があります。企画から発信までを一気通貫で行い、地域の魅力や活動を継続的に発信します。
- ニーズ調査で集めた声をもとに、地域コミュニティの募集や実践機会を発信することで、リアルな交流を生み出し、街の資産（ヒト・コト）をメディアとして発信・蓄積していくことが可能です。

[redacted]

一貫性と魅力ある発信

地域住民への情報発信プラットフォーム

- 企画の実施にとどまらず、多様な参加の仕方をデザインすることで、住民一人ひとりの得意分野や役割を可視化し、防災や地域活動で支え合える関係づくりにつなげます。（仮称）プレパークフェス・パークフェスでは、清掃・設営・音響・運営などを地域住民と分担し、地域全体でつくり上げる場として実施します。





運営側だけでなく地域住民と役割を分担し、自分ごと化につなげます

6.運営業務に関する事項

（4）地域連携業務に係る事項　3/3ページ

地域住民を巻き込む地域連携・魅力づくり業務

住民を巻き込むステークホルダーとの実践事業

- 防災・みどり・健康づくりに関する企画は、各ステークホルダーが既にノウハウと運営体制を有しており、継続的な実施が可能です。各ステークホルダーの強みを活かし、地域連携事業への参加機会を創出することで、多様な利用者が公園に関わるきっかけを生み出し、公園への関与の定着と地域への愛着醸成につなげます。

体験型防災イベントの実施

- 「防災関連団体」や「消防関連団体」と連携した防災イベントを通じ、自助・共助・公助の連携により防災力を高めます。
- イベントでは、代表企業が有する起震車体験や消防操法の演習、炊き出し体験等を想定しています。

[redacted]

関東中央病院と合同防災訓練

- 隣接する「関東中央病院」と連携し、合同防災訓練を行います。災害時における迅速かつ適切な対応力の向上を図るとともに、確固たる連携体制を構築します。

指導者育成講習会

- 当グループの人材ネットワークを活用した指導者講習会を開催し、参加者同士の交流を通じて指導者間・団体間の新たな連携を育みます。

分野	講師	プロフィール
[redacted]		

当グループの有する人材ネットワーク

プレーパーク事業の実施

- [redacted]の協力のもと、プレーパークや公園散策を月3回程度開催し、子どもたちが自然に触れ、のびのび遊べる環境を提供します。

[redacted]

多世代交流を図る青空図書館

- [redacted]の協力のもと、絵本等を自由・無料で閲覧できる青空図書館を開催します。
- 緑豊かな公園の木漏れ日の中、子どもから高齢者まで多世代がゆったりとした時間を楽しめる憩いの場を提供します。
- また、読書を通じた交流や地域コミュニティの形成にも貢献します。

[redacted]

プロチームと連携した競技体験の実施

- 当団体と連携するプロチームによる各種競技体験を実施します。
- 本事業により地域コミュニティの醸成や幅広い世代がスポーツを始めるきっかけづくりを提供します。

[redacted]

地域住民向けの健康づくり事業

スタジオを活用したフィットネスプログラム

- スタジオを活用したフィットネスプログラムを週35講座以上開催します。参加料金は施設利用料のみとし、区民が参加しやすい環境を確保します。
- 映像に合わせて行うバーチャルフィットネスを一部導入し、経費削減を図ります。

施設特性を活かした健康づくりイベント

- 施設の無料開放・体力測定・パラスポーツ体験等全ての人が楽しめる多彩なスポーツイベントを開催します。
- [redacted]等と連携し、区内の児童養護施設やフリースクールの児童を招待し、全ての子どもたちが等しく体験できる機会の提供に取り組みます。

施設外に出向いたアウトリーチ事業

- 職員やプロチーム[redacted]等の指導者を区内公共施設等に派遣し、部活動支援や子育て世代・高齢者の運動支援等を行い、施設周知と地域課題の解決を図ります。

[redacted]

様々なイベントコンテンツを提供

6.運営業務に関する事項

（5）災害の対応に係る事項　1/3ページ

災害等リスクに備えた平常時からの危機管理体制を構築します。

災害等リスクに対する平常時・発生時・発生後の対策

平常・発生・発生後対策に関する基本方針

- 本施設で想定される災害等リスクに対する「平常時対策（リスクマネジメント）」、「発生時対策（クライシスマネジメント）」、「発生後対策」を明確化し、全スタッフで意思疎通のある迅速な対応により、被害の最小化と早期開館を計画します。

要因	平常時対策（リスクマネジメント）	発生時対策（クライシスマネジメント）	発生後対策
災害	○災害時協力協定を締結 ○災害対応マニュアルを作成 ○避難経路図を掲示 ○緊急地震速報を活用 ○各種緊急備品を整備　など	○災害対応フローによる対応 ○非常配備体制を実施 ○自衛消防隊の編成 ○緊急対策本部を設置　など	○再発防止対策会議を開催 ○ハザードマップを再構築 ○設備等を復旧・回復を実施 ○保険請求への対応 ○行政への報告書作成 ○防災士による緊急対応体制の見直し など
事故	○事故対応マニュアルを作成 ○備品・什器等の保守管理 ○AEDの設置と点検 ○セルフチェックを啓発 ○熱中症への対策　など	○事故対応フローによる対応 ○手当、救命処置を実施 ○救急車を要請　など	
事件	○事件対応マニュアルを作成 ○施設内巡回を実施 ○防犯備品を導入 ○被害の注意喚起を実施 など	○ガイドラインによる対応 ○利用者の安全確保 ○警察に通報 ○犯罪行為の制止　など	
火災	○防火管理者を選任 ○消防計画の作成 ○自衛消防隊の編成 ○定期的な防火チェック など	○火災対応フローによる対応 ○手当、救命処置を実施 ○消防署、救急を要請 ○緊急対策本部による対応 ○各社のバックアップ など	
共通事項	○危機管理に関する研修を実施 ○医療機関や消防署、警察署との連携 ○緊急連絡先一覧表を作成 ○ヒヤリハット会議を実施 ○各種保険に加入 など	○緊急対策本部による対応 ○バックアップ支援 など	

各種災害に対する平常・発生・発生後の対策

震災に対する「平常時」の対策

災害時協力協定を締結

- 震災発生時における公園施設の利用範囲や双方の役割等を定める「災害時協力協定」を締結し、本協定に基づく災害時の協力体制を整備します。
- [redacted]とそれぞれ災害対応に関する協定を締結しています。

災害対応マニュアルの策定

- 「災害対応マニュアル」等を整備することで、施設利用者の避難誘導及び避難者支援、区災害対策本部への支援を混乱なく円滑に遂行します。
- 各種マニュアルの内容については、危機管理研修を通じて全従業が熟知します。

関東中央病院との連携

- 本施設と隣接する関東中央病院とは、災害時における負傷者の搬送等の連携が不可欠です。負傷者搬送に適した経路を事前にシミュレーションし、経路上における自転車等の障害物除去や夜間照明の確保など、搬送時に想定される課題をあらかじめ解消します。

防災訓練を年2回実施

- 震災時のタイムラインを踏まえ、防災訓練を年２回実施します。そのうち１回は開館中に実施し、多くの利用者が参加する合同防災訓練とします。
- 訓練では、災害備品の動作確認及び保存状態の点検を行います。
- 訓練で明らかになった課題や確認事項は区と共有し、対応策について協議し、マニュアルに反映します。

6.運営業務に関する事項

（5）災害の対応に係る事項　2/3ページ

災害発生時における迅速な初動対応・避難・連絡体制を整備します。

震災に対する「発生時」の対策

確立された連絡・通報体制

- 緊急時における指揮命令系統を一本化し、即座に連絡・報告が行える体制を構築します。
- 総括責任者は、施設内の情報を集約し、直ちに区や緊急機関に報告します。

緊急時における行動基準

- 災害の規模に応じた行動基準を定めることで、緊急時に迅速かつ的確に対応できる体制を構築します。
- 被害の程度に応じた非常配備体制を敷き、状況に応じて危険箇所の立ち入り規制や危険物に対する緊急防護措置等の必要な応急対策を講じます。速やかに利用者の避難誘導を行い、利用者の協力を得ながら子どもや高齢者、障害者の避難を優先します。
- 併せて、マンホールトイレの設置や現地災害対策本部の立ち上げ支援など、復旧に向けた措置を実施します。

帰宅困難者の対応

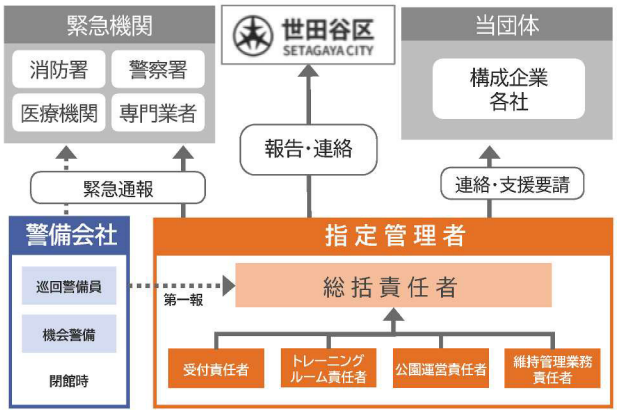
- 大規模災害時は、外出者が地震発生後すぐに駅周辺や幹線道路に集中し、駅周辺での混乱や幹線道路の混雑が課題となります。
- 本課題を解決すべく、下記のとおり帰宅困難者対策に協力します。
- 交通機関復旧等の見通しがない場合は、帰宅困難者へ支援物資の配布を行います。

― 帰宅困難者対策への協力 ―

○ 職員に対する一斉帰宅を抑制
○ 地域の災害情報を避難者又は職員に伝達
○ 地域防災機関との強化　など

避難者への情報提供

- 施設内アナウンス・園内放送で利用者に落ち着いた行動を呼びかけパニックを抑制するとともに、掲示板や職員による直接案内で音声の届かない場所や配慮が必要な方へ確実に情報を伝えます。
- 近隣避難所の開設状況を迅速に確認し、指定避難所への誘導はルートと集合場所を明示してスタッフが先導・補助します。



緊急時における連絡・通報体制

想定する事態	対処方法（一例）
緊急規模レベル1（軽微な事態）	
震度4以下の地震	■ 施設内巡回・安全確認 ■ 負傷者がいないか確認 ■ ラジオ・インターネット等で情報収集 ■ 次の揺れに備えて避難経路を再確認 ■ 館内放送で状況説明と注意喚起
緊急規模レベル2（重度な事態）避難所開設の必要性が低い	
震度5弱～5強の地震	■ 負傷者の把握・応急処置（必要に応じて関東中央病院へ移送） ■ 被害状況の確認 ■ 要配慮者の把握と支援 ■ ラジオ・インターネット等で情報収集 ■ 館内放送で状況説明と注意喚起 ■ 区へ被害状況の報告 ■ 施設供用中止を区と協議
緊急規模レベル3（重大な事態）避難所開設の必要性が高い	
震度6以上の地震	■ 利用者を屋外避難場所へ誘導 ■ 妊婦・乳児・高齢者等への対応（エントランス屋内へ誘導） ■ 館内放送で状況説明と注意喚起 ■ 負傷者の把握・応急処置（必要に応じて関東中央病院へ移送） ■ 被害状況の確認 ■ 区へ被害状況の報告 ■ FMせたがやの施設内放送 ■ 広場の各門を開放、表示物掲示 ■ 現地災害対策本部の立ち上げ支援 ■ マンホールトイレの設置、利用管理

緊急時における行動基準



6.運営業務に関する事項

（5）災害の対応に係る事項　3/3ページ

風水害に備えた事前対策から発生時・事後までの対応体制を整備します。

風水害時おける事前対策

イベント及び施設運営の可否に関するガイドラインの作成

- 風水害時の判断基準と対応手順を事前にガイドラインとして整備し、発災時には当該ガイドラインに基づき区と協議の上、速やかに対応します。

施設内ハザードマップを作成

- 本施設の危険箇所及び浸水の可能性がある箇所については、施設独自のハザードマップを作成し、全職員へ周知して事故の未然防止を図ります。
- 管理運営の過程で新たな危険箇所等が確認された場合は、速やかにハザードマップへ追記し、全職員へ周知します。

施設管理・安全確保

- 台風やゲリラ豪雨接近時には、利用者の安全を第一に考え、安全対策に万全を期します。

―気象現象における災害対策―

○ 事前巡回の実施
○ 看板等固定具合の確認
○ 被害防止に向けた器具、設備等の固定
○ 浸水防止のための土嚢等の設置
○ 危険想定箇所のバリケード設置
○ 排水溝の清掃
○ 利用者へ情報提供　など

風水害発生時の対応

警戒レベルに応じた施設運営・浸水対策

- 区の警戒レベルに応じた適切な対応により、利用者の安全確保を図ります。
- 警戒レベル３以上の発令時は、施設運営の継続可否について区と協議します。
- 施設運営の継続が困難と判断された場合は、最も標高が低い地下スロープ出入口及び消防車庫出入口に止水板を設置し、地下駐車場の浸水防止及び閉鎖を行います。



内閣府・消防庁ポスター

避難者の受入れ

- 避難者が発生した場合は、体育館エントランス等で一時的に受け入れます。
- 避難者受け入れが長時間に及ぶ場合や施設での対応が困難と判断された場合は、区と連携のうえ二次避難先（指定避難所等）への移動を検討・実施します。
- 移動が困難な方へは、施設待機など個別に対応します。

災害における事後対策

災害後の復旧・復興に向けた対策

- 利用者・職員・施設の被災状況を確認し、速やかに区の担当課へ報告します。
- 施設の破損が確認された場合は修繕を実施し、完了に時間を要する場合は区と協議の上、利用制限等の対策を講じます。
- グループ内再発防止対策会議を開催し、対応経緯を報告書にまとめて区へ提出します。
- [redacted]

[redacted]

6.運営業務に関する事項

（6）本区が実施する魅力向上策への支援に係る事項　1/2ページ

多様なコンテンツと広報戦略の提供により区の資金調達をサポートします。

事業資金を調達するためのコンテンツ

クラウドファンディングでの資金調達

- クラウドファンディングの目的となる未来予想図や必要資金額の設定、プラットフォームの選定、運営スケジュール策定などにおいて、区をサポートします。

ふるさと納税での資金調達

- 企業版、個人版、またその両立、返礼品アイディアなど、実施方法などについて区をサポートします。代表企業は、他自治体におけるPFI事業において、ふるさと納税等の支援実績を有しており、具体的な支援手法を備えています。

ネーミングライツでの資金調達

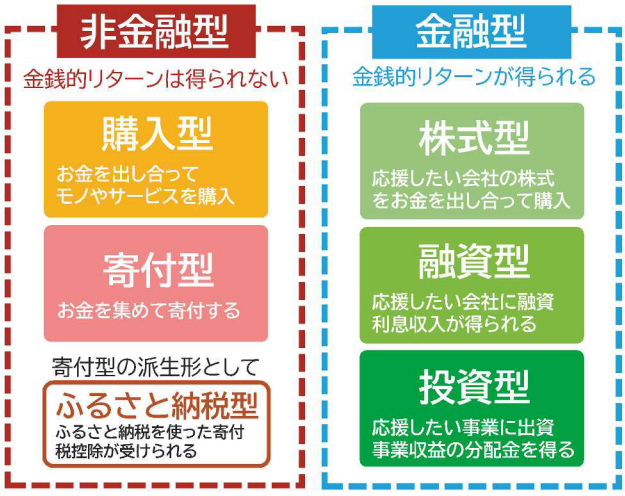
- 施設名称の命名権、トレーニングルーム等諸室や広場などのエリアの命名権などの販売手法・販売先の営業手法について区をサポートします。
- 当グループは、維持管理運営期間において、年3回 10万部以上のチラシ配布を予定しており、多くの方へ訴求できます。
- [redacted]
- [redacted]

協賛活動での資金調達

- 協賛札、協賛提灯などによる寄付金集めに際して、区のサポートを致します。
- 区長名での寄付証明書を発行するお手伝いをします。

記念銘板や記念植樹での資金調達

- 記念銘板は、寄付者の数によって人通りの多い屋内外の場所に飾ります。
- [redacted]記念植樹を行い、[redacted]



クラウドファンディングの種類



他自治体におけるふるさと納税支援実績（HP抜粋）

- 返礼品の企画・選定支援
- 寄附募集ページの作成・改善
- ポータルサイトへの掲載支援
- 寄付者向けの情報発信
- SNSや広告を活用したプロモーション支援
- 寄付額向上に向けた分析・改善提案
- 他自治体の成功事例を踏まえた運用支援

ふるさと納税の具体的支援策（案）

[redacted]

6.運営業務に関する事項

（6）本区が実施する魅力向上策への支援に係る事項　2/2ページ

事業の魅力をUPさせる広報戦略を提案します。

開業前プロモーション　～種まき期間の取り組み～

事業開始から施設全体のオープンまでを「種まき期間」と位置づけ、地域への認知度向上と開業機運の醸成に積極的に取り組みます。

地域への営業活動

- オープンパークへの協力や区内催事への参加、先行開園期間中の協議会やイベント開催を通じて、地域住民との交流を深め、施設への期待感と関心を高めます。
- ふるさと納税やクラウドファンディングの募集が始まった際は、同プロジェクトの告知も同時に行い、寄付者を募ります。

事業工程	設計期間	工事期間		先行開園期間	
活動内容	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13
オープンパーク	3回	－	－	－	－
区内催事参加	－	3回	3回	3回	3回
協議会	－	2回	2回	3回	3回
イベント	－	－	－	2回	1回

機運醸成事業実施スケジュール(案)

インターネットを活用した広報計画

- 設計期間よりホームページを開設し、事業概要の説明をはじめ工事進捗情報やイベント情報など、最新の情報を随時発信します。

工事現場の見学会開催

- 工事期間中から地域住民に施設への関心と期待感を高めてもらうため、工事現場見学会を開催します。完成前の施設をいち早く体感できる機会を提供することで、開業前から地域住民との関係構築を図ります。

ポスターデザイン等の公募

- 施設のオープンに向けて、地域住民や学生など幅広い層から施設PRポスターやロゴマーク等のデザインを公募します。公募を通じて施設への関心と愛着を高めるとともに、地域の創造力を施設づくりに活かします。



㈱東京アスレティッククラブが他自治体で区民公募により決定した 愛称・ロゴ・キャラクター

魅力あるオープニングイベントの実施

オープニングイベントの盛り上げ策

- 当グループが連携する [redacted] 等のアスリートをオープニングイベントに招聘しイベントの盛り上げ、施設の知名度UPに貢献します。

オープン記念グッズの作成

- 施設のオープンを記念し、施設ロゴやキャラクターを活用したオリジナルグッズを作成します。返礼品や記念品として活用することで、施設の認知度向上と利用者との継続的な関係構築を図ります。



トップスポーツチームがオープニングイベントを盛り上げます！

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）　①自主事業に係る事項　1/3ページ

多世代がつどい、健康と笑顔を育む多彩な自主事業を実施します。

自主事業の企画概要

自主事業の趣旨・目的

- 本施設のポテンシャルを最大限に活用するとともに、スポーツや遊び、憩いを通じて区民の心身の健康（well-being）及び生活の質（QOL）を向上させることを目的に、以下の自主事業を実施します。

6つの自主事業	
スポーツ教室	カルチャー教室
パーソナルレッスン	イベント
物品販売・物品レンタル	マッサージチェア

実施する6つの自主事業

スポーツ教室について

特徴１『ニーズに対応』した教室展開

- ㈱東京アスレティッククラブは厚生労働省指定の運動療法施設や健康増進施設の認定を受け、国から高く評価されています。培ってきたノウハウと専門的な手法を活かし、区民の目的に応じた多彩な事業を提供します。
- 年齢・国籍を問わず、地域のすべての方に寄り添ったプログラムをご用意します。
- 中学校部活動の地域展開に伴い、部活動に参加しない生徒の多様なニーズにも対応するため、中学生が参加できるプログラムを多数実施します。

特徴２『高品質な教室プログラム』の提供

- ㈱東京アスレティッククラブが有する民間スポーツクラブの高品質な教室プログラムに加え、[redacted]ラグビー教室、[redacted]サッカー教室、[redacted]監修のもと、TGCゼネラルサービス（株）社員が所属する[redacted]バレーボール教室など、専門団体との協働により高付加価値なプログラムを提供します。また、成果発表会や区内外の関連チームと交流大会等を開催することで交流人口の拡大を図ります。

特徴３『スポーツを定着』させる環境創出

- 自主事業教室の募集形態は、通年制、定期制、１回制の３体系とし、区民がライフスタイルに合わせて継続的に参加できる環境を整備します。

施設	教室名	募集形態	対象
アリーナ	卓球教室	通年制	成人・高齢者
アリーナ	バドミントン教室	通年制	中学生以上
アリーナ	[redacted]	通年制	成人
アリーナ	バレーボール教室	通年制	小学生・中学生
アリーナ	元気アップトレーニング（運動遊び教室）	定期制	幼児・小学生
アリーナ	体操教室	通年制	幼児・小学生
キッズスペース	親子体操	定期制	幼児と保護者
スタジオ	フラダンス初級	定期制	成人・高齢者
スタジオ	フラダンス初中級	定期制	成人・高齢者
スタジオ	K-POPダンス	定期制	中学生以上
スタジオ	HIPHOP	定期制	中学生以上
スタジオ	ヨガ	定期制	中学生以上
多目的室（大）	キッズダンス	通年制	幼児・小学生
多目的室（大）	チアダンス	通年制	幼児・小学生
多目的広場	[redacted]ラグビースクール	通年制	小学生・中学生
多目的広場	[redacted]	1回制	中学生以上
多目的広場	サッカースクール	通年制	幼児・小学生

スポーツ教室 プログラム（案）

[redacted]

形態	内　容	1回単価
通年制	年間を通して継続参加できる教室	1,400円～1,800円
定期制	3～4ヶ月程度の決められた回数で目的を達成する教室	
1回制	気軽に参加できる都度参加型教室	

募集形態及び教室参加費（案）

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）　①自主事業に係る事項　2/3ページ

学ぶ・楽しむ・つながる 多彩なプログラムを展開します。

カルチャー教室について

地域交流を促進するカルチャー教室

- 一般的に稼働率が低いとされる会議室を活用してカルチャー教室を展開します。
- **地域で活動する講師**を招き、区民のコミュニティづくりに貢献します。


文化教室（イメージ）

対象	内　容	1回単価
全世代	書道教室、手芸教室、絵画教室等	1,000円～2,000円

カルチャー教室 事業概要（案）

パーソナルレッスンについて

個々のニーズに応えるパーソナルレッスン

- 個々の目的や目標に合わせた効率的かつ効果的なパーソナルレッスンを実施し、子ども向けも含めて個別のスキルアップや苦手克服を支援します。


目的別パーソナルレッスン

対象	内　容	30分
全世代	運動不足解消、ダイエット、ストレッチ、苦手克服体操教室等	3,000円

パーソナルレッスン 事業概要（案）

イベントについて

自主事業におけるイベントの考え方

- 自主事業イベントを展開し、区民サービスの充実と施設の賑わいを創出します。
- 本事業は区民還元を重視し、参加費を安価に設定することで誰もが参加しやすい環境を確保します。イベント収支の不足分は、自主事業教室等の収益で賄います。

健康づくりイベントを年間を通して実施

- 本施設の魅力を最大限に活かしたイベントを、年間を通じて実施します。多世代が共に楽しめる多彩なイベントを通じて、区民の心身の健康増進に寄与します。

食と防災を学ぶかまどベンチ体験イベント

- [redacted]**と連携**し、かまどベンチを活用したピザづくり体験を実施します。
- 本事業を通じて、かまどベンチの役割を学び、災害時における活用方法の習得を目指します。

自然を感じる緑の体験イベント

- **地域の工務店と協力**した木工教室や、芝で髪の毛が生えてくるユニークな人形づくりなど、緑を身近に感じられる多彩なワークショップを定期的に開催します。
- 敷地内の豊かな**樹林地に育つ大木**を活かしたツリークライミング体験教室等も実施します。

イベント時における託児サービスの実施

- イベント開催時には、キッズスペースを活用した**託児サービス**を実施します。
- 保育士等の有資格者を配置し、対象年齢及び定員を設けることで、子育て中の保護者の方も安心してイベントにご参加いただける環境を整えます。


多彩なイベント事業により賑わい創出

対象	内　容	参加費
全世代	公園を活用した健康づくりイベント（パークヨガ、スラックライン、モルック、かけっこ教室、ポールウォーキング等）	500円～3,000円
全世代	自主事業教室の交流大会や発表会	
全世代	eスポーツ体験会	
全世代	かまどベンチdeピザづくり	
全世代	自然を感じるワークショップ等	
全世代	ツリークライミング体験	

自主事業イベント　事業概要（案）

対象	内　容	参加費
未就園児	イベント開催時の託児サービス	600円/60分

託児サービス　事業概要（案）

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）　①自主事業に係る事項　3/3ページ

地域のにぎわいと区民の快適な施設利用を支えるサービスを提供します。

物品販売について

スポーツ用品やレジャー用品の販売

- スポーツウェア等のスポーツ用品に加え、卓球ボール等の競技用具、栄養調整食品、浴室利用者向け石鹸を販売します。
- 公園利用者向けにレジャーシートや日焼け止め等のレジャー用品も取り扱います。
- 公共性に配慮した販売価格とします。

イベント時の飲食販売店等外部出店誘致

①

- [redacted]

運動前後の軽食や子どものおやつや昼食など幅広いニーズに応えます。

② **マルシェの開催やキッチンカーの出店**

- マルシェ開催やイベント時のキッチンカー出店等、区内企業・団体の出店機会を創出し、地域の賑わいと交流促進に取り組みます。地元野菜の販売等により**地産地消**を推進するとともに、**地域経済の活性化**、住民間の交流や新たなコミュニティ形成、利用者増による本施設の魅力向上を図ります。
- 出店に当たっては、出店規約（出店基準、衛生管理、営業時間、廃棄物処理、保険加入等）を定め、遵守を義務付けるとともに、区民が挑戦しやすいよう出店料は安価な価格帯とします。

[redacted]



マルシェやキッチンカーの出店（イメージ）

物品レンタルについて

手ぶらで楽しめるスポーツと公園

- 手ぶらで本施設をご利用いただけるよう、体育館・公園利用に必要な物品や、新たなスポーツ・レクリエーションへの挑戦を支援する備品の貸出を行います。

品　目	価　格
フェイスタオル	100円
バスタオル、Tシャツ、短パン、室内用運動靴	各200円
ノルディックウォーキングポール	300円
ボッチャ、フライングディスク、モルック、ピックルボール 等一式	各500円

物品レンタルの品目と価格（案）

マッサージチェアについて

リラックスルームにマッサージチェアを設置

- リラックスルームにマッサージチェアを設置し、入浴後の疲労回復とリラックス機会を提供することで、来館者の満足度と健康支援を向上させます。
- これにより施設の付加価値を高め、来館促進や滞在時間の延長を通じて施設魅力の向上につなげます。

価　格
200円/15分



マッサージチェア（イメージ）と価格（案）