

第2回上用賀公園拡張事業審査委員会 会議録

会議の名称	第2回上用賀公園拡張事業審査委員会
開催日時	令和6年11月18日（水）午後6時00分～午後8時00分
開催場所	世田谷区役所第二庁舎大会議室
出席者	委員 川崎委員長、水庭副委員長、鈴木委員、中林委員、松橋委員、山崎委員 事務局 長谷川スポーツ推進部長、能勢拠点スポーツ施設整備担当課長、釘宮みどり33推進担当部長 他
議題	1. 開会 2. 審査委員会・事業者選定委員会スケジュールについて 3. 事業者サウンディング調査結果について 4. 実施方針（素案）、要求水準書（素案）について 5. 優先交渉者選定基準（たたき台）について 6. 閉会
庶務を処理する課	スポーツ推進部拠点スポーツ施設整備担当課、 みどり33推進担当部公園整備利活用推進課

○ 委員長 それでは定刻となりましたので、ただ今より「第2回世田谷区上用賀公園拡張事業審査委員会」を開始いたします。本日の審査委員会ですが、委員7人中、過半数以上の6人が出席となりますので「上用賀公園拡張事業審査委員会設置要綱」第6条の規定により、本日の会議は有効になりますことをご報告いたします。なお、永井委員が欠席、山崎委員はオンライン参加となります。オンラインでご発言の際には、「手を上げる」ボタンでお知らせください。それでは本日の進行内容について、事務局より説明をお願いします。

○ 事務局 始めに本日の配付物を確認いたします。

《資料確認》

○ 委員長 次に審査委員会・事業者選定委員会スケジュールについて事務局より説明をお願いします。

○ 事務局 それでは、お手元の資料1をご覧ください。委員会のスケジュールですが、来年2月に実施方針と要求水準書（素案）を公表し、それをもとに事業者説明会や対話を重ねてまいります。その間の動きにつきましては、随時、本委員会へ情報提供いたします。令和7年6月頃に第3回委員会を開催し、特定事業の選定や事業者募集要項の策定等についてご議論いただく予定です。以降は記載のとおり、令和8年7月より、事業者選定委員会として応募事業者の審査と選定に入っております。今後のスケジュールにつきましては以上でございます。

○ 委員長 スケジュールについてはよろしいでしょうか。次に次第の3.サウンディング調査結果について、事務局より説明をお願いします。

○ 事務局 本年9月より、本事業に関心を頂いている事業者に対し事前アンケートと対面によるヒアリング調査を実施しました。今回のヒアリングには全15社が参加いたしました。本日配付資料においては、事業者名は秘匿としています。業者の種別ごと、項目別にポイントをご説明いたします。3ページ目から5ページ目が維持管理・運営、不動産事業者への聞き取り結果です。ほぼ同様の内容を聞き取りました。

1は災害発生時の対応として、マンホールトイレの管理や利用者の避難誘導等に関する履行の可否を聞き取りました。役割の明確化が望ましいとの回答が多かったため、後ほど要求水準書にてお示しする震災後の時間毎のタイムラインを作成しました。

2は、今後想定される区立大蔵運動場の改修に伴う、上用賀体育館への公用利用の引き受けについてです。事業者からは減収が見込まれる期間の明記や費用の補填について意見がございました。

3については、アリーナ部分を使用料金制とすることについてです。利用料金制と比較して稼働率を上げる意識が働きにくくなるとの意見もありましたが、アリーナでは利用料減免対象となる公用利用が多いことを踏まえ、事業者の収入に影響のない使用料金制とする予定です。利用料金の件については、実施方針の変更点でご説明します。

4は光熱水費をサービス対価に含めることについてです。条件付きであれば可能という回答が多く、実費精算や施設稼働後、数年後にサービス対価に含むという選択肢もある等の意見がありました。

5は公園協議会等の地域連携業務についてです。区の関与や業務として予算化を求める声がありました。本件は、指定管理業務としてサービス対価に含めることを想定しています。

8は契約形態についてです。維持管理・運営事業者からは建設事業者にもSPCへの出資を求める意見や、事業者間の連携への懸念等の意見がありました。それらも踏まえ、今回は分割契約ではなく、SPCへの一括契約として進める予定です。詳細は実施方針でご説明します。

最後に10の入札不調回避のために行うべきことについてです。物価上昇に対応した予算の確保と継続した官民対話を望む意見が見受けられました。

次に、設計・建設企業へのヒアリング項目を説明いたします。6ページ以降が設計・建設企業となります。維持管理・運営事業者と聞き取りの項目が若干異なっております。

始めに、1は公園部分の先行供用についてです。公園の先行開園は可能であるものの、建設コストの上昇、利用者の安全や騒音等を懸念する意見がありました。

続いて4です。工期の短縮を条件とする場合、入札不調の原因となるという意見等、望まない意見が多い結果となりました。

8の区内事業者の活用ですが、必須ではなく加点を望む意見がほとんどでした。区内事業者を組み込むことは当然であるという意見もみられました。

9の入札不調の回避については、同じく物価上昇と適正な予算措置に関する意見がほとんどでした。この入札不調につきましては、各事業者だけでなく、当区を含め他自治体でも非常に苦慮しているところでございます。

入札不調を避けるための対策等につきまして、要求水準書作成にあたり留意すべき点等がありましたら、ご意見を頂戴したいと考えております。最後に、事業者から出された意見につきましては、一部、要求水準書等へ反映しております。事業者へのサウンディング調査結果は以上です。

- 委員長 サウンディング調査結果について説明がありましたが、ご意見やご質問がありましたらお願いします。

《意見等なし》

- 委員長 資料２の３ページについて、アリーナ部分における使用料金制と利用料金制の違いを説明頂けますか。
- 事務局 一般的な指定管理者制度の場合、利用料金制として利用者から得る売り上げを事業者の収入とすることが可能です。使用料金制の場合は、利用者からの収入は区の収入となります。利用料金制であれば、収入の向上の余地があるため民間事業者の集客の努力が期待できますが、アリーナについては公用利用が大部分を占めるため、事業者の工夫の余地が少ないと考えています。アリーナ以外の諸室である多目的広場やスタジオ等は利用料金制とする想定です。
- 委員長 アリーナ部分については公用利用が多いということを理解しました。議事を先に進めます。
- 事務局 ７月にご審議いただいた実施方針および要求水準書（たたき台）からの変更点をまとめてご説明いたします。初めに実施方針の変更点についてご報告します。資料３をご覧ください。１点目は事業内容に関する事項のうち、契約形態についてです。先ほどの事業者ヒアリングの意見を受け、一般的なＰＦＩの手法と同様、事業契約として一括発注をする方式に改めました。９ページと１０ページでそれぞれイメージ図を付けていますので、ご参照ください。２点目は事業者の収入についてです。本施設のうち、体育館内のアリーナのみ利用料金制ではなく、使用料を区の直接収入とすることにします。アリーナにおいては、利用料が減免対象となる公用利用枠が多いことから、事業者が安定した収入を見込むことが難しいためです。

３点目は入札参加資格要件についてです。１１ページをご覧ください。応募者の備える参加資格要件を業務ごとに明記しています。建設企業が３者以上の場合に、区内の建築、設備、造園事業者が参加することを前提にした要件を設け、積極的に区内事業者の参画を募りたいと考えています。

４点目はリスク分担についてです。１２ページになります。委員の皆さまに追加で意見照会を伺った大蔵運動公園の再整備に関連しますが、公用利用の増加に伴う利用料収入の減は事業者側のリスクから除外しました。本日の資料にはございませんが、実施方針（素案）の中に審査委員の先生方の氏名と肩書を記載します。改めてメールにてご確認をお願いしますので、修正がある場合は事務局までご連絡いただけますようよろしくお願いします。

次に、要求水準書の変更点をご説明します。お手元の資料４をご覧ください。大

きく6点ございます。1点目は事業者の収入に関する部分で、多目的広場の無料開放についてです。多目的広場では無料でボール遊びをすることができる時間を設けると、これまで近隣住民に対し説明してきたことから、2面のうち1面を無料開放予定です。事業者の収入に与える影響が大きいため、その旨を明記しました。

2点目、設計業務に関する内容として南側の防災広場と周辺道路の接続についてです。震災時の物資輸送を円滑に行うため、防災広場を4トントラックが通り抜けできるよう2方向に車両出入口を設けることを記載しています。

3点目は体育館内の設計について、特定の用途にしか使えない諸室を減らすため、他の用途と兼用して使えるような記載としました。具体的には、主に週末の使用が想定される大会関係者の控室を一般利用可の多目的室と兼用、月に数回の使用が想定される消防分団の車庫兼格納庫の集会機能部分を、区民開放スペースと兼用にしてまいります。

4点目は、15ページで震災発生時の事業者の対応についてです。今回実施した事業者ヒアリングでも、履行内容が明確な方が望ましいとの回答が多かったことを受け、震災発生時の経過時間毎に区の動き、事業者側の動きをそれぞれ明記しています。資料17ページ以降に記載のような、発災後から時間ごとの事業者の対応について、要求水準書に盛り込んで行きたいと考えています。

15ページにお戻りいただき、5点目、税外収入の確保支援業務についてです。税外収入を確保することにより一層の区民サービス充実に向け、区がふるさと納税等で寄付を募集する際の広報の支援業務を追加しています。今回の事業者ヒアリングでは、詳細に仕様を規定されると対応が難しいとの意見が多かったため、具体的な内容は事業者の提案に委ねることとしています。実現可能性については引き続き事業者との意見交換を行います。

最後に16ページ、アリーナでの自主事業枠の割合についてです。公用利用、大会利用が多いアリーナについて、それぞれの利用割合の想定を出し事業者に対しヒアリングを行いました。事業者側からも特に支障がないという意見が多いことから、記載の割合を設定する予定で、事業者側が自主事業による収支計画を立てやすくなります。

変更点のご説明は以上となりますが、今回の資料は変更点のみですので、全体版の実施方針と要求水準書につきましては、本日のご議論も踏まえ修正したものを後日お送りする予定です。私からは以上となります。

- 委員長 実施方針（素案）、要求水準書（素案）についてご意見、ご質問等はありませんでしょうか。挙手にてお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

- 委員 資料４の二章の部分で、広場あるいはアリーナを災害時の物流拠点として使うとの記載がありますが、この内容が、１５ページで運営事業者へ対応を求めている書き方になっています。この運営事業者というのは、サウンディング調査対象には入っていない事業者という理解でよいでしょうか。
- 事務局 サウンディング調査対象の運営事業者としては、施設の運営を検討している企業が対象に入っています。体育館が本事業の対象となるので、スポーツ系の企業に対して災害時のタイムラインに基づく対応の可否を確認していますが、災害専門の事業者や運送事業者等の聞き取りは行っていません。
- 委員 承知しました。平時のスポーツ施設としての運用は設計等で対応すると思いますが、災害時の運用として物流拠点として使用する、災害後の時系列に応じた対応を行うということを想定するのであれば、９ページ記載のＳＰＣの中に、災害時の物流関連に対応できる企業が入っているほうが望ましいのではないのでしょうか。そのような企業がいないと、発災後いつまでに何をどうするということがタイムラインなのですが、災害時の物の動かし方や人員手配の対応は上手く行かないのではないかと感じました。
- 事務局 災害対策部署にて別途委託契約を締結することを想定しており、その企業の意向を、施設の設計に反映することが可能かをサウンディングにて聞き取りを行っています。ただし、企業数が限られているので、ＳＰＣの構成企業に組み込むことを条件とした場合、本事業に参入を検討する事業者が少なくなってしまうという課題もあります。今後、災害対策部署とどのような対応が効果的かを検討していくこととなります。
- 事務局 タイムラインについてのお話がありましたが、区にて検討した災害時のタイムラインの対応は事業条件とする予定です。スポーツ系の企業はスポーツ施設の運営が当然得意分野となりますが、このようなタイムラインを示し、災害対応に強い企業との連携を検討していただく、もしくは事業者提案とする等は今後の検討事項となります。
- 委員長 ありがとうございます。その点は加点評価とするか、必須条件としてしまい加点評価とはしない、とするかのいずれかになるかと思いますので今後検討頂ければと思います。
- 委員 ９ページの実施方針の事業スキームについて、個別契約であったものを、ＳＰＣを設立したうえで事業契約に集約するという整理としたことを理解しました。ＳＰＣへの出資に関しては、サウンディング結果を拝見すると、建設企業の出資は任意とすることによろしいでしょうか。

- 事務局 運営事業者からは建設企業の出資を必須として求める意見がありました。契約を一本とするべきなのか、個別契約とするのかは庁内の様々な意見がありますので、この点は今後の検討事項となります。S P Cへの出資については、出資を誰が行うのかはS P Cの中で決めさせてほしいという意見もサウンディングの中で出ていたため、先生方のご意見を踏まえて検討したいと考えています。
- 委員 経験上、D B O事業の場合、建設企業との間では個別に工事請負契約を締結し、維持管理・運営部分については維持管理・運営企業がS P Cを設立し、そのS P Cとの間で委託契約を締結するという形が多いという印象です。建設企業としては、建ててしまえばその後の事業期間には関与しないという考えがある場合があります。従って、建設企業のS P Cへの出資を義務化する場合は参画意向に影響する可能性があります。可能かどうかは検討頂ければと思いますが、事業期間中の出資譲渡を可能とするという方法があります。最初の段階では建設企業が代表企業となり、維持管理・運営段階で代表企業をスイッチするという事例も見受けられるため、一案としてご検討頂ければと思います。
- 委員長 重要な点となりますが、建設企業の出資のメリットは、建設して終わりではなく事業全体の責任を負ってもらうことにあると考えています。本事業で、どの程度維持管理業者の使い勝手の自由度が確保できるかがポイントとなるかと思いますが、事業者の意見に左右されるのではなく、区の意向によって検討、設定頂ければと思います。
- 事務局 建設期間中は建設企業が代表企業となり、維持管理期間に代表企業が変更するという場合と、それぞれの代表企業に個別に契約する場合の二通りがあるということよろしいでしょうか。
- 委員 後者については別契約となり、建設に関する契約期間の終了後は、維持管理企業が事業を行っていくこととなります。前者の出資の変更の場合、代表企業（※過半数以上の出資比率とするのが基本的）の株式の譲渡をすべて譲渡することを可能にするのか、大部分を譲渡しつつも建設企業も一定割合を保持し続けることを条件とするのか、どちらかにするかで仕組みが変わってくるという認識です。
- 事務局 本事業ではどのような方法が適切でしょうか。
- 委員 建設企業にどのような役割を求めるのかによります。建設してもらえれば十分というように考えるのか、維持管理・運営期間中も事業に関与する意味合いがあるのかどうかで判断することになります。サウンディングの意見を拝見すると、建設までが自社の役割であるという考えが見える会社もあるとは思いますが、事業期間中にも株主として建設企業に関与を求めるのか、区として示すべき事項となりま

す。

- 委員長 作っておしまいとするのではなく、建設企業にも事業期間中も責任を負い続けることを望むのであれば、出資を求めることになると思います。両方出てきた場合にどちらか良いかを委員にて評価することは難しいため、あらかじめ区にて決定すべきであると思います。
- 委員 資料４の１３ページで、多目的広場の開園時間が細切れになっている理由を教えてください。
- 事務局 現在、事業予定地の南側のスペースを暫定的に無料開放しており、多目的広場の完成後も同様に、一部無料開放とすることを近隣住民に説明をしてきた経緯があると認識しています。２面整備のうち片面だけ無料開放する想定なのですが、前回資料にはその無料開放の時間を記載していなかったため、時間を追記しました。駐車場についても時間を追記しています。
- 委員 かなり細かいという印象があります。例えば平日８時半～９時には、この時間に明確に使用する団体が決まっており、これに関して配慮しているということでしょうか。
- 事務局 現状、土日の午前中に団体利用向けの時間を設けているため、それ以外の時間は一般開放するという想定をしています。
- 委員 もう少し一般開放の時間を広く設定しても良いのではないのでしょうか。時間設定の意図を掴みかねてしまいます。
- 事務局 時間設定が細かいということは認識しております。現状の利用実態に基づき時間設定をしており、土日はかなりの利用状況があることに加え、平日放課後の時間帯も多く利用状況が確認されています。平日午前中はあまり利用が見られないという認識がありますが、利用実態を精査したうえで、もう少し時間設定を分かりやすくしたいと考えております。現状は予約受付、無料開放しており、その利用実態から判断していきたいと考えております。
- 委員長 １５年～２０年の事業期間中、多目的広場ではこの時間の縛りを設けるということでしょうか。要求水準に記載することになると、サービス購入で一定の枠を区で借り上げる等の対応をしなければ難しいのではないのでしょうか。
- 事務局 今後考えてまいります。
- 委員 公園の管理時間外となる２１時～９時の間は、公園の管理者はいないことになるが、災害時に対策本部を立ち上げる場合、どういう形で駆けつけどのように対応を進めるのか、災害時バージョンの活用に移行できるのかというような内容を、事前に確認すべきと考えます。体育館は建設して終わりかもしれませんが、体育館

もですけれどとくに公園は災害時に最も役に立たなければならないので、公園維持管理と防災活動はリンクして考える必要があります、事前にどのような対応が可能なのかを確認できていたほうが良いと思います。既存の公園を災害時にどのように活用するかという話ではなく、災害時の運用を見据えた新設の公園の設計を行うことについて提案してもらえようにする必要があります。同時に、民間事業者が対応できる範囲を示していただいた方がよろしいと感じます。区としてどのような方向性を目指すのか、要求水準の検討を頂ければと思います。

- 委員長 ご指摘の点は、災害時のタイムラインに既に記載があるという認識でよいですか。
- 事務局 開園時間外の時間帯の対応については、事業者の提案事項となる想定です。
- 委員 使用料金制の場合、施設管理者が自主事業のためのアリーナの時間を確保した場合、施設の使用料は、管理者から区へ支払うことになるのでしょうか。
- 事務局 条例に基づき、一時間あたり 7,500 円を徴収する予定となっています。
- 委員 10 ページでは、使用料金制とするのは事業者フレンドリーのためであるという意図のことだと思いますが、今回の事業では自主事業を促したいのか、制約したいのかが良くわかりません。使用料金制の場合、指定管理者が自主事業の際に割高な使用料を区へ支払うとなると、採算が取れるようなプログラムを検討しなければならず、利用者から徴収するサービスの料金が上昇することになるので、指定管理者としては事業実施が厳しくなるのではないのでしょうか。自主事業の枠を絞るのであれば、もう少し自主事業を促すような検討の必要があると思います。指定管理者のプログラムを様々実施してもらおうというよりは、区民利用を優先するような意図でこのような決め方となっていると推察しているのですが、そのバランスを取ろうとしているという理解でよろしいでしょうか。
- 事務局 アリーナ部分以外の諸室で、事業者のノウハウを生かしていただくようなイメージをしています。
- 委員 ほかの諸室としてどのようなものがあるかを完全に認識しているわけではないが、承知しました。
- 委員長 経験上、アリーナで採算をとれる事業者は少ないという認識がありますが、サウンディングではアリーナ部分も事業範囲に含めてほしいという意見は少なかったという理解でよろしいでしょうか。
- 事務局 一部の事業者からはそのような意見はありましたが、アリーナ部分は公用利用が多いことが懸念点となります。
- 委員 災害時のタイムラインは営業時間内だけではなく、夜間のタイムラインの検

討も必要ではないでしょうか。営業時間外に災害が発生した場合に、どのような初動対応から始めるのかを、区として期待する部分があれば、事前に確認したほうが良いと考えます。タイムラインに従うという意見があるのであれば、夜間の災害時の対応として想定しているものを示すべきであると考えます。

- 事務局 資料5をご覧ください。現時点の優先交渉者選定基準の案となります。詳細な配点については今後検討してまいります。現在想定の評価点数を記載しております。価格点審査と加点項目審査の割合について3：7～2：8程度を想定しています。

資料5のうち、17ページ目の基礎審査項目は、充足していることが前提の内容になります。18ページ目以降の加点審査項目では、加点する項目、評価の視点を定めており、詳細をご説明いたします。

1は事業計画全般に関する事項を記載しています。(1)①は本事業のコンセプト等についての理解、考え方、②では業務実施体制についてです。この中で、類似の物流施設等の設計施工実績と住民参加型の施設の設計、運営実績を評価することとしています。③は統括管理について、(2)はリスク管理についての評価項目です。

(3)は地域経済、地域社会への貢献についての評価項目です。②では区内事業者が参画する形態を代表企業、SPCに出資する構成企業、SPCに出資はしない協力企業、下請けにパターン分けし、区内事業者の参入形態に合わせそれぞれに加点することを想定しています。詳細は今後検討しますが、区としても区内事業者の参画を促すために配点は高めに設定したいと考えています。③では民間収益施設、自主事業に関する収益還元や還元の方法について評価をします。

19ページをご覧ください。設計業務に関する事項です。(2)では維持管理業者・運営業者が設計段階で関与し、ノウハウを生かす提案がされているかを評価項目としています。(3)は全体の配置や諸室、仕上げ計画やユニバーサルデザイン、(4)は周辺環境・地球環境への配慮に関する項目としています。本施設はZEB Readyの達成を必須とし、Nearly ZEB以上の達成を目指すとしているため、対応する評価項目を設けています。(5)は防災安全計画についてです。災害時、平時それぞれの観点から評価をおこないます。

20ページですが、(6)は構造計画、(7)は設備計画、(8)では広場、体育館それぞれで評価項目を設けています。(9)は民間事業者の提案施設についての項目です。

3は建設業務に関する事項です。提案価格内で確実な品質管理を実現するための体制や、近隣への影響を最小限にすることを評価します。(2)では事業者ヒアリン

グの際に、工期の短縮は評価項目とせずスケジュールどおりの着実な工程を評価してほしいとの回答が多かったため、それを踏まえて工程計画を評価します。

4は工事監理、次の21ページの5は維持管理業務についてです。ここでは、施設整備を行う事業者が維持管理業務に関わる仕組みについて評価対象とします。

6は運營業務についてです。要求水準書に記載した税外収入確保について、区としても重視していること、近隣住民から渋滞や事故の防止に関する要望が多いこと、運営段階での住民参加を区として重視していることを踏まえ、22ページ目の(3)②、(5)(7)は独立した項目としています。

最後に7は付帯事業に関する事項です。民間事業者からは収益施設は立地の関係上、設置のハードルが高いとの意見を受けることが多いですが、区としても設置が望ましいと考えているため、高く評価することを想定しています。

この辺りの考え方について、優先交渉者選定基準の作成にあたってのポイントや留意点等の補足をお願いします。

- 事務局 重複する点があるかもしれませんが、審査の流れを含めまして、補足させていただきます。

優先交渉権者選定基準は、今後、本事業を実施する選定事業者となる事業者を選定する基準となるものです。公表タイミングとしては、資料1の委員会のスケジュールの表の中ほど、令和7年10月上旬に予定されております「募集要項」や契約書案、提案書の様式集等とともに公表することが一般的となっております。

資料には、審査の全体の流れをお付けできておりませんので、流れについて口頭にて概要を説明させていただきます。一般的には、参加資格に係る審査と、提案に係る審査に分かれます。資料5に示しておりますのは、後者でございます。

参加資格に係る審査では、提案参加者の参加資格審査を行い、提案者に求める参加資格を満たしている場合に、提案審査に入ります。

提案審査はさらに「基礎項目審査」「加点項目審査」「価格審査」に分かれます。

最初に、提案参加者から提出された提案書類の確認を行います。その中で提出すべき書類がそろっていない場合や、提案価格が予定価格の上限を上回っている場合には失格となります。

「基礎項目審査」は資料5の1枚目、基礎項目審査の評価基準に基づき行います。審査基準の列に「要求水準を満たしていること」と複数の項目でございますが、それぞれの提案参加者は、要求水準書に規定する要求水準を満たした提案を行うことが求められますので、「要求水準を満たしていること」が評価基準になります。要求水準を満たしていない場合にも、失格となります。

「加点項目審査」は資料5の2枚目の評価基準に基づき行います。

こちらは、事業者からより良い提案を引き出すために重要な評価基準となります。

提案参加者は、要求水準書と評価基準を参考に、各自の提案を検討します。そのため、評価基準において配点の高い項目は、本事業において重点を置いている事項であるというメッセージとして伝わりますので、区や区民のニーズをくみ取って、これに基づく提案を行います。

そのため、提案参加者に対して、本事業において求める事項、施設の内容や運営の内容について具体的に定めるとともに、わかりやすく誤解がないような評価基準とすることが重要となります。また先ほど委員長からもご説明いただきましたが、提案を条件とするか、あるいは条件とはせずに加点点評価とするか、という点もポイントになると考えます。

また審査にあたり、委員の皆さまに置かれましては、この基準を基に各提案を評価していただくこととなりますので、評価の段階において、どのような基準で提案の評価を行うか、という点についても、イメージしながらご意見をいただけますとありがたく存じます。

募集要項等については今後検討を進めてまいります。先ほど申し上げましたように、より良い提案を引き出すために重要な事項であることから、この段階でたたき台をお示しさせていただきました。また選定基準の規定の内容によっては、要求水準書への追記が必要になる事項もあることから、本日いただいたご意見を踏まえ、要求水準書への反映もさせていただくことで考えております。

補足は以上となります。

- 委員長 ただいまご説明いただいた優先交渉者選定基準（たたき台）についてご意見、ご質問等がありますか。挙手にてお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
- 委員 建設企業の事業への関与という観点で、21ページに記載の「施設整備を行う企業との連携」というのが直接的に関連する項目になると思いますが、建設企業のSPC出資を義務化するかどうかという点は、事業期間全体を通じた建設企業の関与を想定するのであれば、その考えと配点の振り分けを整合させる必要があると思います。その点を踏まえると、現時点の10点という配分は低いと考えられます。この点にインセンティブをつけるのであればもう少し配点を付けたほうが良いし、もしくはそれほど重要視しない配点とするのか、検討頂いても良いと考えています。19ページでも、維持管理・運營業務を見据えた設計業務の反映という点も同様では、一括発注のメリットである一体的な連携を重視するのであれば、配点をつけても良と考えられます。

- 事務局 区内企業の活用について、参画する業種の指定を区側にて細かく設定しておく必要はありますでしょうか。
- 委員長 そこまでする必要はなく、例えばNPO等の団体や区内の方々を巻き込むことを企画してもらうことに関しては、区にて細かく指定するのではなく事業者の提案に委ねたほうが様々なアイデアが出ると考えられます。
- 委員 施設のメンテナンスについて、平時のメンテナンス、災害時のメンテナンスの両方があります。災害時のメンテナンスに迅速に対応できるように、区内もしくは半径10～15km内に、災害時の対応をスタンドアップすることができるような倉庫を持っているのかどうか、というようなことを考えておくことも必要ではないでしょうか。20ページの構造計画について、耐震性の確保に関する記載がありますが、これは（8）に記載のある「災害時の物資輸送拠点として機能を高める工夫」というものの一部であります。災害時の物流活動拠点として、可能な限り機能を果たしてもらう必要があるので、そのような工夫として何ができているのかということの評価項目として明確にすべきと考えます。また、体育館と広場で空間を分けているが、動線配置は公園全体に関わる内容であるため、災害時の動線計画を検討しておくことで防災性の評価を行うことも良いと思います。
- 事務局 19ページにて、防災の動線に関する記載がありますが、この内容をさらに厚く追記するべきということでしょうか。
- 委員 この記載では、事業者は避難場所機能等の「等」は見ないで、避難場所機能として認識してしまう可能性があります。示すのであれば、世田谷区の緊急物資の輸送拠点として計画、設計していくという頭出しとするか、ここに広域避難場所機能、緊急物資輸送拠点と明示しておくかのどちらかとするのが良いと考えます。
- 委員長 構造計画の考え方として、耐震、安全性の確保という観点では点数の差がつくのでしょうか。採点時にはA～Dで評価することになるのですが、要求水準で耐震性能は確保されていることになると思います。そこからさらに構造的に優れているかどうかを客観的に評価するのは難しく、評価項目として機能しないのではないかと考えます。委員の指摘のように、動線の方がはるかに大切で、「平時と災害時できちんと機能するような配置の考え方」としたほうが、評価項目として機能すると考えます。この10点のところで差をつけることができるのかと感じており、差がつかないところで配点を設定して意味がなく、差をつけたい部分に力を入れたほうがよろしいと思います。例えばユニバーサルデザインについてはほぼ必須事項となると思うので、ここで差別化するのは難しいため要求水準に記載することとした方が良いと思います。要求水準からさらに上の提案がある程度想定されるものは

評価項目として設定する意味はあると思いますが、そうでない内容は極力色々な所に混ぜ込んだほうが良いのではないのでしょうか。せっかく大きなウェイトを割くのであれば、メリハリをつけないとメッセージとして伝わりにくくなってしまう可能性があります。

○ 委員 22ページの料金徴収業務の配点（5）の評価項目は差がつかないのではないのでしょうか。また、税外収入確保業務に関する提案について、クラウドファンディングやふるさと納税に加えて、ネーミングライツとの記載があるが、クラウドファンディング等を建設段階、運用段階で取り組んだうえで、さらにネーミングライツまで取り組んだ時に、それはどのような評価とすべきでしょうか。この点を重視しないのであればよいが、区の直接の収入に係るものになるので、検討が必要であると思います。

○ 委員 19ページ（4）周辺環境・地域環境への配慮の項目として、①②は意味が一緒ではないのでしょうか。また、③の項目は一つ上の項目と意味が重複するように感じられるので、整理したほうが良いのと思います。この提案項目は各事業者が要求を満たして提案してくることで差が付かないことが想定されます。重要なことなので確認しました。

○ 委員長 非常に重要な事項であり、たとえば今時は現金だけの提案はほぼないという認識です。あまり意味のない項目は色々な所に混ぜて記載してしまうことで良いと思います。要求水準と加点評価は分けて考える必要があり、要求水準はあくまでも最低限満たしてほしい内容、満たさなければ失格という内容になります。ZEB Ready対応、環境配慮については例えば、屋上緑化のような形で全体が緑になった方がよいという考えもあるので、ZEB Ready対応となると太陽光発電の設置が提案されることがほとんどですが、区として太陽光の設置を目指すのか、緑化などの景観を大切にするのかというのを検討していただく必要があります。そこからプラスアルファで大きく差が付くとも考えにくい部分があります。ただし、ZEB対応のランクを上げるにはコストも必要なので、コストをかけてよいかどうかは区にて整理頂く必要があると思います。

○ 事務局 採点基準のたたきについて今後見直していきたいと思います。

○ 委員長 税外収入確保業務とはどのような想定をしているのでしょうか。イベント実施のためのクラウドファンディングを想定しているのでしょうか。本事業のような公園でのふるさと納税とは想定可能でしょうか。

○ 事務局 サウンディングでも事業者からの積極的な意見は出ていないのが現状です。行政の発想ではつまらないものになりがちですので、何か意見をいただきたいと思います。

っています。他自治体の事例調査をしています。画期的なものは見つかっていないところです。調布市では有名なスタジアム関係の取り組みがみられるので、比べようは無いという状況ですが、何かしらの工夫、提案が頂ければよいと考えています。

○ 事務局 よく見られるものとして、銘板を入れていただけるという案があります。

○ 事務局 総務省の見解が変わり、区民から受領できなくなっています。

○ 事務局 今の国の担当が変わればまた見解も変わると想定しています。銘板を置くことが、有価物の譲渡になるという見解が国の現状です。

○ 委員長 税外収入については、アイデアをいただくということによろしいでしょうか。

○ 委員 地元のNPO、市民団体等の活用の延長として、公園管理者が公園において営利活動を許容することで、公園の維持管理費用を低減しつつ、公園にも人を集めるような取り組みを行っている事例もあります。有明の防災公園ではBBQ施設での収益を公園管理費に充当しており、豊島区の公園ではではカフェにて収益を挙げている。このような事業を実施できる企業を、公園管理者が連れてくることのできるようにしておくとういのではないのでしょうか。

○ 事務局 自主事業に関する記載を要求水準に入れています。現状でも、計画地においてオープンパークというイベントを行っており、その際に参加いただく団体がいるため、そのような利用を引き出せるように検討していきたいと考えています。

○ 委員長 この点は難しいため、提案がもらえるような工夫が必要と思います。また、収益を区の財政負担の軽減に充てるのか、さらなる集客のための投資として活用することを求めるのかは整理が必要です。より魅力的な投資が発生するような工夫を設定しておくべきかと思います。

○ 委員 税外収入確保は区としての強い要望ということでしょうか。

○ 事務局 区の大規模事業では、クラウドファンディングの検討がほぼ必須となっております。

○ 委員長 実効性を確保するためには、加対象の扱いとすべきではないのでしょうか。要求水準に記載した場合、ただやって終わりにになってしまう可能性があります。提案の余地を残しておき、事業者の工夫を引き出すことが良いのではないのでしょうか。

○ 委員 付帯事業は、収益を挙げてそれをどのように還元するかという点で重要なポイントと認識しています。現時点での想定事業スキームでは、付帯事業実施企業はSPCへの出資企業とは別枠となっており、かつ使用権限は行政財産使用許可、設置管理許可となっています。これが仮にPark-PFIであれば事業期間として

は最長20年の確保が可能になり、企業としては安心して投資が可能になります。設置管理許可では事業期間が短期となるので大きな投資は判断しにくい部分があります。あくまでDBO事業の枠の中でしかない部分ではありますが、企業が安心して事業へ投資できるような見せ方ができるのが理想と考えます。

- 事務局 使用許可を施設の一部分とした場合には、公園全体でのイベント実施の際に、どのような許可が必要になるかという話が生じてしまい、やりにくさを感じています。また、事業全体で20年間の設定をしている中で、当該部分だけ3年おきの更新が必要になるのかという議論も必要になります。また、現時点でのスキーム図の中ではSPCへの出資は必須としておらず、個別に行政財産使用許可をとるという形になっています。事業期間が全体で20年間とするのであれば、当該部分はPark-PFIとすることで対応は可能となるという認識です。公園全体のイベントを開催した場合の考え方の整理は今後必要な事項となります。
- 委員 資料4の14ページの、建築に関わる設計の内容について、管理エリアの中に消防分団スペース、車庫、格納庫という記載があるが、この施設を物流拠点として活用するのであれば、区の職員の打ち合わせスペースではなく、物流拠点として災害時の物資の出し入れを管理するスペースを設ける必要がある。そのため、物流拠点として必要な管理部分のスペースと共に、備蓄庫を作る必要があります。それはどこでもよいわけではなく、きちんと出入りが機能的にできる場所に設計してもらう必要があるので、可能であれば物流拠点としての空間配置の工夫を評価項目として入れておくとういのではないのでしょうか。区の想定からすると、加点評価ではなく要求水準での必須事項となるかと考えます。また、周辺インフラを踏まえた動線配置の検討については、もう少し地下車庫や防災備蓄倉庫の位置づけをどのようにするかを、頭出しをしておく必要があると思います。
- 事務局 そのあたりの備蓄倉庫の部分、地下駐車場の部分は要求水準の中にきちんと盛り込んでいきたいと考えています。
- 委員 個性が出やすい配点となるような設定はどのような方法とすべきか、考えていく必要があると思います。また、江戸川区の公園の事例を踏まえると、事業者の体制、運営の仕方という面で、20年間の事業期間を任せられるのかを担保できるか否かというのが、大きな項目となるのではないかと感じました。
- 委員長 個性の出やすい項目について、配点のメリハリをつけるとよろしいと思います。付帯事業や動線計画の話については、事業者ごとに大きな差が出る項目になるのではないのでしょうか。逆に維持管理の部分では差が出にくい可能性があり、この部分でどういった点を評価したいのか、またシンボリックな樹木をどうするか、

景観的な考え方も大きな部分になるかと思います。

- 事務局 現状では既存樹木をどれだけ生かせるかという記載の仕方になっていますが、シンボリックな樹木の扱いについて明確な記載を検討していきたいと思います。
- 委員長 その点が制約になってしまうのは避けるべきですが、どう生かすかというのは検討の余地があると思います。その他はいかがでしょうか。本日に意見が出れば、次回以降はメリハリのある選定基準が出てくるのではないのでしょうか。
- 事務局 要求水準に記載するような内容については、できるだけカットして、点数の差がでるような項目を残していくような検討を進めたいと思います。
- 委員長 要求水準にて最低限求める内容は省略し、アイデアを欲しい部分を評価項目とすることでよいと思います。
- 委員 加点審査項目の記載の仕方について「確保」「配慮」とするのではなく、「工夫すること」とすれば、どのような点を工夫したのか確認することができるのではないのでしょうか。事業者側が頭を悩ませて提案してくる部分に差が出てくると思います。「確保」「配慮」は当然のこととして、どのような工夫をしたのかが明確になる形が理想的だと思います。
- 委員長 仰るとおりだと思います。アリーナ以外の諸室の運営部分についても、利用料金制となる諸室のアイデアを求めていくことが必要になると思います。他にはいかがでしょうか。
- 委員 本事業では、20年間を契約するという事なのでしょう。その間には、実績評価等や、途中での契約解除等の盛り込みは行うのでしょうか。
- 事務局 モニタリングを実施する予定です。要求水準を満たしていなかった場合には、サービス対価の減額等の措置を検討しています。いきなり解除することは想定していません。
- 委員 20年間というのは長く、区も事業者側も担当者がどんどん変わっていくので、マンネリ化してしまわないように工夫する必要があるかと思います。
- 委員長 20年間という期間であるからこそ、事業者はしっかりと提案してくるようになります。マンネリ化は仕掛けの問題で、対応可能と考えられます。
- 委員 提案内容の実現可能性はどの案件でも課題になります。提案内容が素晴らしいものでも、それが達成されずにトラブルになるケースもありますので、その点をどこまで確認するのは検討の余地があると思います。ただ、あまり堅いことを言うとうつまらない提案になってしまう可能性もあるので、そのバランスをどのように考えるかの目線合わせも必要と考えます。
- 委員長 目線合わせは次回以降の委員会にて、審査前に調整していくことになること

思います。ご指摘ありがとうございます。ありがとうございました。選定基準については以上とします。

- 事務局　口頭でのご報告となりますが、10月25日に上用賀四丁目地区計画の変更にかかる住民説明会を行いました。地区計画に関するご意見はほとんどありませんでしたが、公園の安全対策について多くのご意見が出されました。本計画地は上用賀公園の拡張部分になりますが、計画地の東にある1ヘクタールの既存公園は近隣からの意見を受け、夜間は閉鎖している状況です。近隣からは、3ヘクタールの拡張部分も同じように夜間は閉鎖してほしいという意見が出されています。区としては、開かれた公園というのが基本的な考えでありますので、夜間は巡回警備を行い閉鎖する予定はありませんが、夜間の安全対策や近隣意見への対応等で、先生方からご意見がありましたらご参考にさせていただければと思います。いかがでしょうか。
- 委員長　安全対策は加点評価になるのでしょうか。いずれにしても一定程度の安全対策は必要のため、加点評価とするのがよいとは感じています。施錠するかどうかは区にて検討頂く必要があると思います。
- 委員　住民は何を懸念しているのでしょうか。既存開園区域は住居に近いとは思いますが、拡張区域ではどのようなことが想定されるのでしょうか。
- 事務局　ホームレスや騒音、犯罪行為を懸念していると考えられます。また、前回の住民説明会では闇バイトの報道が多い時期であったため、公園がその温床になるのではという考えがあるようです。新しいものができることに対する漠然とした不安が、このような考えに繋がっているという印象です。
- 委員長　防犯対策としての公園であるならば、視認性の確保等を加点評価とすることが有効なのではないでしょうか。施錠するかどうかについては区で決定すべきかと思います。この場所を施錠しても、他が施錠していないならば同じことになると思います。
- 委員　防災上は、施錠は避けるべきと考えます。避難してきた時に避難場所に入れないという事態が懸念されます。
- 事務局　災害時に開けられるような仕組みづくりをすれば問題ないという意見もあるのですが、実際に機能するかは懸念があるため、常時開放されているのが理想的とは考えていますが、同意いただけない方も一定数いるのが現状です。
- 委員　最近、震度によって解錠する装置もあるようです。誤作動もあるようですが、解錠されたかどうかをセンサーで確認することができるようにしておけば、施錠しつつも避難者が逃げ込むことができるのではないのでしょうか。ただし、囲い込

んだ公園というのは都内にどれだけあるのかは把握していません。とにかく、明るくしておくことは必要になると思います。明るくしておくことで、犯罪の温床になることも抑制できるのではないのでしょうか。

- 委員長 誰かがいれば、ということになると思います。犯罪抑制が目的であれば、視認性や、常に利用者がいる状況を作り出すことになることが有効かと考えます。
- 委員 逆に言えば、施錠することにした場合、管理会社への要求事項が生じることになると思います。事業者としては、災害時の解錠対応や誤作動の対応の責任を取られるという認識になる可能性もあります。
- 委員長 施錠有無は区にて決めるべきかと個人的には感じています。閉じた空間としてしまい、施錠されている公園に行きたいかどうか。この公園をどのようなものにしたいかがポイントになるのではないのでしょうか。むしろ安全対策は加点対象としてアイデアを求めるほうが、開放的で安全に使える可能性が出てくるのではないのでしょうか。
- 委員 余談ですが、高知で津波避難タワーでは犯罪を懸念して基本施錠することにしていましたが、鍵問題で自動解錠式に変更していたのですが、宮崎沖の地震時の揺れで解錠しなかったそうです。そのため、それまでは施錠式への対応として、その入り口とは別に、蹴破って侵入できるようにしていた非常入り口を、蹴破って津波避難タワーに上ったということを聞いています。同じように考えると、震度で自動解錠する方式とか、見た目にはよくないが基本的には公園を施錠しつつも、地元の人だけが知っている「蹴破って入れるゲート」を用意するというのもできないわけではないと思います。
- 委員長 建物の場合にはその考えも可能かと思いますが、広い公園の場合には蹴破る考えも難しい部分があると思います。

そろそろご意見も出尽くしたところでしょうか。よろしければ、以上で本日の会議を終了いたします。委員の皆さま、貴重なご意見をいただき、また円滑な会議の運営にご協力いただきましてありがとうございます。進行を事務局に戻します。

- 事務局 委員の皆さまには貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。次回審査委員会までに、本日いただきましたご意見を基に、実施方針、要求水準書を修正し、皆さまにお送りいたします。また、前回同様、本日の議事要旨を作成し、後日お送りいたしますので、ご確認をお願いします。実施方針、要求水準書（素案）に関する事業者からの質疑応答を受けての変更事項は来年5月中旬に書面で報告、次回審査委員会については来年6月下旬を予定しています。あらためて日程のご調整等をご案内します。以上で第2回上用賀公園拡張事業審査委員会を終了します。