

第2回 上用賀公園拡張事業審査委員会

日時：令和6年11月18日

午後6時00分から

場所：世田谷区役所第二庁舎

大会議室

次 第

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

資料1

3. 事業者サウンディング調査結果について

資料2

4. 実施方針（素案）、要求水準書（素案）について

資料3、資料4

5. 優先交渉者選定基準（たたき台）について

資料5

6. 閉会

審査委員会・事業者選定委員会スケジュール

資料1

会議開催		日 程	協議事項等	備 考
	その他スケジュール			
第1回 審査委員会		令和6年7月31日	・事業概要について ・スケジュールについて ・実施方針（たたき台）、要求水準書（たたき台）について ・その他の協議事項について	
	○実施方針（たたき台）、要求水準書（たたき台）に関する事業者との対話	令和6年10月下旬		
第2回 審査委員会		令和6年11月18日	・実施方針（素案）について ・要求水準書（素案）について ・優先交渉権者選定基準（素案）について	本日
	◎実施方針（素案）、要求水準書（素案）公表	令和7年2月中旬～下旬		
	◎実施方針（素案）及び要求水準書（素案）に関する事業者説明会の開催	令和7年3月中旬		
	◎実施方針（素案）及び要求水準書（素案）に関する事業者からの質問及び意見	令和7年3月中旬～下旬		
	◎実施方針（素案）及び要求水準書（素案）に関する事業者との個別対話の実施	令和7年4月上旬		
	◎実施方針（素案）及び要求水準書（素案）に関する質問回答及び個別対話結果の公表	令和7年5月上旬		
	◎審査委員会への書面報告	令和7年5月中旬	・質問、意見及び個別対話を受けての実施方針（素案）、要求水準書（素案）の変更事項について	
	◎実施方針、要求水準書公表	令和7年5月下旬		
第3回 審査委員会		令和7年6月下旬	・特定事業の選定について ・募集要項（案）について ・優先交渉権者選定基準（案）について ・審査の方法について	
	◎特定事業の選定及び公表	令和7年8月中旬		
	◎募集要項等の公表	令和7年10月上旬		
	◎募集要項等に関する説明会の開催	令和7年10月中旬		
	◎募集要項等に関する第1回質問及び意見	令和7年10月中～下旬		
	◎募集要項等に関する第1回個別対話の実施	令和7年11月上旬		
	◎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	令和7年11月下旬		
	◎参加表明書及び資格審査書類の受付締切	令和7年12月中旬		
	◎募集要項等に関する第2回質問及び意見	令和8年2月中～下旬		
	◎募集要項等に関する第2回個別対話の実施	令和8年3月上旬		
	◎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	令和8年3月下旬		
	◎提案審査に係る書類の受付締切	令和8年5月下旬		
第1回 事業者選定委員会		令和8年7月上旬	（・参加資格、基礎項目審査結果の確認） ・提案内容について ・提案内容に関する事業者への質問事項について ・ヒアリングの進め方について	
	○各委員による仮評価結果の受領	令和8年7月下旬		
第2回 事業者選定委員会		令和8年9月上旬	・提案事業者へのヒアリング ・提案書の最終評価 ・価格審査 ・総合評価 ・優秀提案の選定 ・審査講評の検討	・価格評価点の算定
	◎優先交渉権者決定・公表	令和8年9月中旬		
	◎基本協定の締結	令和8年10月下旬		
	◎工事請負契約の仮契約締結	令和8年11月中旬	・議決前のため、仮契約の締結	
	◎工事請負契約の区議会の議決、基本契約、設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、維持管理・運営業務委託契約の締結	令和8年12月下旬		

1. 維持管理・運営

調査事項 事業者名		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		災害対応の可否と、事前に必要となる取り組み事項	大蔵総合運動場の改修に伴う、上用賀体育館の引き受け	アリーナ部分のみ使用料制とすること	光熱水費をサービス対価に含むこと	地域連携業務の実施、円滑な業務実施のための本区の関与方法	サービス対価改定	SPC の設立・出資（建設企業の出資は任意）	契約形態（業務ごとに分割した契約）について	区内事業者の活用	不調回避のために行うべきこと
スポーツ	A 社	【対応可能】 ・「費用のリスク分担」、「指揮命令系統」を事前に明確化する必要がある	【 <u>条件付きで可能</u> 】 ・ <u>事前に想定される減免があるのであれば、補填等の措置を求める</u>	【条件付きで可能】 ・ <u>利用料金制と比較して、利益確保のために経費削減に偏った発想になる</u> ・事業としては安定するが利用促進の努力は働きにくい	【条件付きで可能】 ・ <u>想定が難しく、リスクを見込んだ提案価格となりコスト上昇の可能性有</u> ・供用開始数年間のデータを基準に、実費精算とする事例多数	【実績有・対応可】 ・事業者、自治体、周辺学区との密な連携による事例有（学区と協働で公園のごみ拾い、学区のお祭りに指定管理者が共催等）	【最低賃金の反映】 ・ <u>最低賃金を本事業へ反映することを求める</u> ・事業者選定後に、用いる指標を協議の上決定できる形が望ましい	【 <u>懸念あり</u> 】 ・ <u>建設企業にも SPC の一員として事業に参画してもらいたい</u>	【 <u>一括契約</u> 】 ・ <u>個別契約の場合、施設整備費の変動に、維持管理・運営業務が適切に対応できるかどうか懸念点</u> ・ <u>事業者間の連携が円滑にならない可能性有</u>	【対応可能】 ・区内事業者への発注金額割合を一定以上とする等の規定が設けられるかを確認したい	【建設企業との対話】 ・建設コストを理由とした不調が多数 ・ <u>建築単価に関して、建設企業と対話の回数を重ねることが有効</u>
	B 社	【対応可能】 ・区との役割分担を明確化すれば、可能な範囲で対応 ・発災時のタイムラインは詳細に定めたほうが良い（事業者の実施事項は要協議）	【条件付きで対応可能】 ・減収が見込まれる期間を要求水準書に明示する必要有 ・改修期間は「収入 0 を前提とし A で収支計画を立てさせる」か「 <u>区 B が補填する</u> 」ことが望ましい	【条件付きで可能】 ・預り金の金額・種類が大きくなると経理処理が煩雑となることを懸念	【対応可能】 ・区の実費精算の場合も、契約書にて省エネ対策を履行させること・モニタリングで確認することが可能 ・サービス対価に含む場合、供給先選定を事業者の裁量とすることを希望	【実績有・対応可】 ・指定管理者の裁量外の事項に対する利用者からの意見を、区にて対応してほしい ・ <u>この類の業務をきちんと予算化し、予定価格に見込むことが必要</u>	【改定基準 1.5%】 ・改定基準を 3%とすることが一般的事例だが指標変動 1.5%とすることが理想	-	【維持管理と運営の分離】 ・大規模事業において運営企業が代表となる場合があり、その際に維持管理業務を監督できるかが懸念	【対応可能】 ・再委託先としての活用を想定	-
	C 社	【対応可能】 ・ <u>発災時のタイムラインが詳細に設定されることは歓迎（役割分担が明確になる）</u> ・対応のための体制構築が可能かどうか懸念点	【条件付き対応可能】 ・減少幅が想定を超える場合は補填（もしくは協議の機会）がある C ことを要求水準書にて明記	【条件付きで対応可能】 ・アリーナ以外の諸室において、自主事業枠が確保されるのであれば対応可能	【条件付きで対応可能】 ・価格変動リスクの所在を明確にしておくのであれば、参加意向に影響しない	【実績有・対応可】 ・ <u>会議体が軌道に乗るまでは、区の運営協力が必要</u> ・開催イベント内容によっては必要となる消防・警察協議との調整に、区の協力が必要	【最低賃金の反映】 ・ <u>最低賃金の変動に対応したサービス対価の見直しを求める</u>	-	-	【対応可能】 ・施設のメンテナンスや清掃業者としての地域事業者の活用、地域のスポーツ団体の活用	【競争環境の確保】 ・地元要件が過度である場合や、1 グループ参加で予算が合わない場合に不調となる可能性がある

調査事項 事業者名		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		災害対応の可否と、事前に必要となる取り決め事項	大蔵総合運動場の改修に伴う、上用賀体育館の引き受け	アリーナ部分のみ使用料制とすること	光熱水費をサービス対価に含むこと	地域連携業務の実施、円滑な業務実施のための本区の関与方法	サービス対価改定	SPC の設立・出資（建設企業の出資は任意）	契約形態（業務ごとに分割した契約）について	区内事業者の活用	不調回避のために行うべきこと
			することを求める								
維持管理	D 社	【対応可能】 ・概ねのガイドラインを定めて対応を細分化することが望ましい	-	【懸念あり】 ・民間事業者のノウハウによるインセンティブの余地は確保すべき	【条件付きで対応可能】 ・実費精算でも削減効果を示して取り組むことが可能 ・サービス対価に含む場合は、価格変動による補填や返却の対応を事前に定める必要がある	【実績有・対応可】 ・事業期間の中で、地域の組織体の安定化に取り組むのは大前提	【実勢を踏まえた対応】 ・サービス対価改定は指数によるものになるが、最初の予算確保の段階で、実勢価格を踏まえることが必要	【懸念あり】 ・建設事業者を含め責任を持って取り組むことに SPC の意味がある。 ・事業契約であれば建設企業が出資することも円滑となる	【民間収益事業の契約を独立】 ・民間収益事業はリスクのある事業であり SPC 内の合意が難しいため、事業本体とは別契約がよい	【対応可能】 ・具体的には今後検討 ・自社も区内事業者	【概算事業費の見直し】 ・概算事業費の見積もりを建設企業と入念に確認することが重要 ・部分的な施設更新が、どの程度民間事業者のリスクとなるかを明確にする必要がある
公園管理	E 社	【条件付きで対応可能】 ・事前に細かく取り決めておくと、柔軟に対応できない可能性があるため、詳細は事業開始後の協議事項とすることが理想	【条件付きで対応可能】 ・平日利用率の向上を目指すことになるが、その枠が公用利用や大会利用とされるのであれば、その部分は変動リスクとなる	-	【条件付きで可能】 ・事業開始後 3～5 年を目途に、光熱水費の目安の折り合いをつけることは可能	【対応可能】 ・事業の検討経緯を踏まえて、様々な住民意見が生じる可能性があるため、区には選定事業者に伴走してもらいたい。	-	【懸念あり】 ・DBO の場合には、建設企業が代表企業を担ってくれるかは課題	-	【対応可能】 ・建設企業（JV または下請として）を想定	【建設企業との対話】 ・公告日までの物価上昇を見込んだ予定価格設定が必要 ・建設企業との対話を重ね、どの程度のコスト（坪単価等）を想定しているのかを把握する必要がある
造園	F 社	【対応可能】 ・公園部分に関しては自社で体制・マニュアルを構築しており対応可能 ・公園以外の対応についてはコンソーシアム内や、区との調整が必要	【条件付きで対応可能】 ・当初の想定以上の減免対応が求められる場合には、協議の機会が必要	【条件付きで対応可能】 ・諸室によって領収書の発行主体が異なっている理由を、利用者に説明することが必要となる可能性有	【対応可能】 ・実費精算でも自治体へ実績値を報告するため、無駄使いが発生することは考えにくい ・サービス対価に含まれる場合、価格変動リスクを加味した事業費の提案となる	【実績有・対応可】 ・利用者との意見交換の機会には区も同席頂きたい ・活動団体同士の調整役として、区の存在が必要 ・イベント開催時に消防や警察協議の必要性が生じた場合は、協力が必要	-	-	-	-	【概算事業費の提示】 ・積算のすり合わせを行うためにも、施設整備費、維持管理・運営費のいずれについても、予定価格の内訳を開示してもらいたい

2. 不動産

調査事項 事業者名		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		災害対応の可否 と、事前に必要と なる取り決め事項	大蔵総合運動場の 改修に伴う、上用 賀体育館の引き受 け	実施設計完了後 の、公共単価によ る数量・単価チェ ック	アリーナ部分のみ 使用料制とするこ と	光熱水費をサービ ス対価に含むこと	地域連携業務の実 施、円滑な業務実 施のための本区の 関与方法	サービス対価改定	SPC の設立・出資 (建設企業の出資 は任意)	区内事業者の活用	不調回避のために行うべきこと
不動産	G 社	【条件付きで対応可能】 ・提案条件を要求水準書に明示する必要あり	【条件付きで対応可能】 ・区事由により利用料金収入が減少する場合は、補填が必要	【懸念あり】 ・官民連携事業では詳細の設計図を作成しないため数量を拾うことが不可 ・提案段階で詳細見積が必要であれば、設計業務を発注する必要がある	【懸念あり】 ・利用料金制となる諸室がどの程度になるかによる ・維持管理の指定管理料は一定とし、利用料金制により収入が上振れした場合には区へ返還するスキームがよい	【懸念あり】 ・ <u>事業者がリスクを見込む分、提案金額が高騰する可能性あり</u> ・モニタリングにて使用状況の確認を行うことが可能	【実績有・対応可能】 ・地域におけるイベント開催（当初は事業者から人員配置を行い、最終的には地域住民の手に移行） ・人員配置を想定する場合は、その分の予算確保が必要	-	-	【条件付きで対応可能】 ・区内事業者の関与に対する評価基準と配点を明示する必要がある ・区内事業者への発注金額を提案することは難しい ・過度な地域要件では提案価格が高騰する可能性あり	【対話の実施】 ・従前からの対話を継続することを希望
	H 社	-	-	【懸念あり】 ・公共単価と実勢単価に乖離がある場合に、他の項目で調整するのは、適切ではないという認識	【懸念あり】 ・現状の区の利用枠決定スケジュールでは、民案事業者の収益性確保は難しい（1～2年前から事業者枠として確保できるのであれば魅力）	-	【実績有・対応可能】 ・ <u>収入を得られない業務であるため、この業務の対価を行政に用意いただく必要あり</u>	【実勢を踏まえた対応】 ・ <u>入札時近いタイミングで予定価格を設定すること</u> ・事業者選定後も、入札時点からの時勢の乖離率に応じて対価の改定協議をおこなうこと	-	-	【対話の実施】 ・公募から着工までの物価変動分の対応が必要 ・実勢価格に近い指標を用いることが必要 ・基本計画時から現在まで、事業費が大きく変動していることに配慮が必要

3. 設計・建設

調査事項 事業者名		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		先行供用について	防災関連施設、物流事業者について	実施設計完了後の、公共単価による数量・単価チェック	工期短縮について	SPC 設立・出資（建設企業の出資は任意）	サービス対価改定	契約形態（業務ごとに分割した契約）について	区内事業者の活用	不調回避のために行うべきこと	その他
設計	I 社	【対応可能】 ・先行供用の有無によって設計内容が大きく変わらない ・与条件の一つとして考慮する程度	【条件付きで対応可能】 ・要求水準書に全ての条件が記載されていることが必要 ・情報が後から提供されると設計変更に伴う追加の費用と期間が必要	【懸念あり】 ・実勢価格との乖離 ・官民連携事業では、内訳を精査する必要性を感じない（提案価格の範囲内で事業を行うことになるため）	-	【設立自体が不要】 ・SPC を設立しない方が事業費を安く提案可能 ・実際の運用上も SPC がなくとも問題ない	-	【対応可能】 ・それぞれが契約履行の責任を果たすのであれば問題ない	【対応可能】 ・設計企業としての区内企業の活用を求められることは少ない ・グループの一員として、区内企業の活用自体は検討したい	【予算と工期の適切な確保】 ・設計完了前に工事費を契約させる手法の採用は物価が上昇する状況下では難しい ・従来方式の手順を踏んだ方が不調のリスクは低減可能	-
	J 社	【条件付きで対応可能】 ・詳細な規模や場所を指定されると自由度が狭まる ・施工状況に応じ先行供用部をローリングするなど、施工者の裁量に委ねることが理想	【条件付きで対応可能】 ・要求水準書に記載があれば対応 ・設計着手以降に与条件が変更になるとプロジェクト管理が難しくなる	【懸念あり】 ・事業者の裁量が制約される（要求水準を満たし、総額内で事業を調整するという官民連携事業の特長が、縛られる） ・第三者による確認または PFI モニタリング業務で妥当性の確認は可能	【懸念あり】 ・ <u>提案通り短縮できない結果となった事業も多い</u> ・ <u>工期短縮を条件としないことを希望する建設企業が多い。建設企業が厳しい工期に対応できず、不調に至る可能性有</u>	【対応可能】 ・グループとして、設計～維持管理運営を含めた全体的な提案ができる形であればよい	-	【対応可能】 ・全契約を同時に締結し、必要に応じ工事着手時に変更契約の対応を行えばよい ・最初に各契約をグリップできる形であれば問題ない	【加点評価】 ・グループ間での、数的に限られた区内事業者の取りあいとなると、公平性に疑問 ・ <u>加点評価とした方が公平性も保てる</u> ・参加条件とすると不調リスクが高まる	【建設企業との対話・予定価格の確保】 ・ <u>建築単価に関して、建設企業と対話の回数を重ねることが有効</u> ・ <u>当初の概算事業費算出時点から現時点までの物価上昇を考慮した予定価格設定が必要</u>	【近隣対応の明確化】 ・本事業で求められる近隣対応の程度がどの程度になるかを懸念（ ）では相当な労力を要した）
建設	K 社	【懸念あり】 ・安全・安定した工事進捗を行うことの方が、先行供用よりも優先順位が高い ・動線確保・安全確保を前提として、可能な限りシンプルな内容を想定	-	-	-	【建設企業の出資が理想】 ・調整役を担うという観点で、建設企業の出資は SPC の安定化につながる	【協議機会を設定】 ・各種指数が実勢を反映しているかは疑問 ・価格変動の激しい項目については、その都度協議可能としてほしい	【懸念あり】 ・ <u>分割契約とした場合には、事業としての一体感が乏しくなり、施設のコンセプトを達成できなくなる</u>	【加点評価】 ・造園企業の活用を想定 ・ <u>有力な区内事業者には限りがあるため、条件によっては公平性が確保できない</u>	-	【概算事業費の提示】 ・設計・建設・維持管理・運営各業務の大枠の金額を最低限示していただきたい（区として求める機能的な前提条件も併せて）

調査事項		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
事業者名		先行供用について	防災関連施設、物流事業者について	実施設計完了後の、公共単価による数量・単価チェック	工期短縮について	SPC 設立・出資（建設企業の出資は任意）	サービス対価改定	契約形態（業務ごとに分割した契約）について	区内事業者の活用	不調回避のために行うべきこと	その他
	L 社	【条件付きで対応可能】 ・区の想定する用途等の条件があれば、それに対応する計画を提案	-	【条件付きで対応可能】 ・実勢価格との乖離 ・どのような改訂方法でも差額は生じてしまうが、ルールとして設定されるならば対応	<u>【対応不可】</u> ・ <u>周辺道路は工事条件としては厳しい</u> ・ <u>業界の働き方改革の影響もあり、稼働時間には限度がある</u>	【対応不可】 ・PFI 事業ではなく DBO 事業で建設企業が出資する意味はない ・SPC への建設企業の出資を任意とするのは合理的	【実費精算（光熱水費）】 ・区内の指定管理案件と同様の運用（実費精算）としてほしい。 ・指数による改定では対応しきれない。	-	【懸念あり】 ・市況が不安定な中で区内事業者の参画を必須とすると、区内事業者が逆に苦境に立たされる可能性有	【概算事業費の見直し】 ・基本計画策定時点の概算事業費を、公募までの物価変動等を踏まえて設定することが必要	【公募スケジュール】 ・事業者選定から基本協定締結までの期間が長いと、指名停止等で事業実施が困難となる可能性がある
	M 社	【懸念あり】 ・ <u>範囲等に関して詳細条件が設定された場合、参画意向に影響</u>	【条件付きで対応可能】 ・要求水準書で条件の明示が必要 ・選定後の協議となるとコストに大きく影響する	【懸念あり】 ・事業者の内訳と公共単価では乖離がある ・総額が変更されないならば、その作業の必要性が不明	-	<u>【条件付きで対応可能】</u> ・ <u>現在のスキームでは建設企業の出資の意味がない（社内稟議も困難）</u> ・ <u>SPC から建設企業へ発注されるスキームであれば出資可能</u>	<u>【実費精算（光熱水費）】</u> ・ <u>サービス対価に含まれた場合、事業者がリスクを含んだ提案価格とするため、結果的にコストが上昇する</u>	-	【対応可能】 ・評価方法に応じて検討（業種ごとに評価が異なるのかは要確認）	【概算事業費の見直し】 ・基本計画時点での事業費では参加不可 ・物価変動の起算点は債務負担設定行為時点・入札公告時点を希望	-
	N 社	【条件付きで対応可能】 ・工事エリアは確保できるのであれば検討可能 ・先行供用に伴う制約が生じると、工期やコストも余計に要する	-	【懸念あり】 ・事業者の内訳と公共単価では乖離がある	-	【条件付きで対応可能】 ・事業条件として区側が規定する事項ではなく、各コンソーシアムで検討すればよい	【実費精算（光熱水費）】 ・予見不可能な不可抗力とも考えられるため、そのリスクは区分担とすることを希望	-	【対応可能】 ・必要に応じて対応する	<u>【対話機会】</u> ・ <u>公募書類の公表と対話を丁寧に実施する必要がある</u> <u>【概算事業費の見直し】</u> ・ <u>基本計画時点の金額では参加不可</u>	【地域連携業務の予算化】 ・野毛町公園のような住民参加を業務として想定するならば、相応の費用が必要

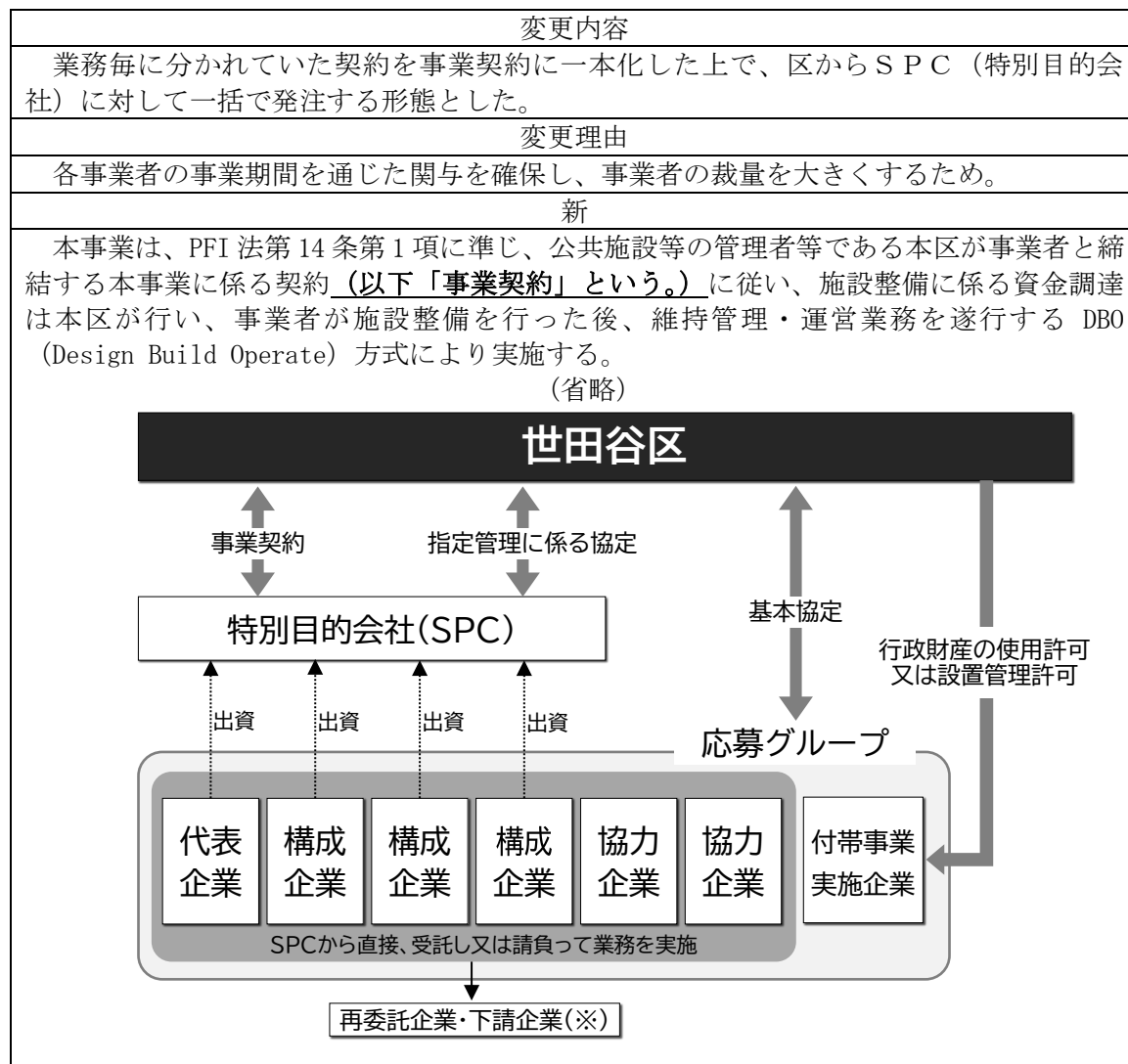
調査事項		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
事業者名		先行供用について	防災関連施設、物流事業者について	実施設計完了後の、公共単価による数量・単価チェック	工期短縮について	SPC 設立・出資（建設企業の出資は任意）	サービス対価改定	契約形態（業務ごとに分割した契約）について	区内事業者の活用	不調回避のために行うべきこと	その他
	O 社	【条件付きで対応可能】 ・コストの増加（数千万規模）が想定 ・条件として示されれば対応する施工計画を提案する	【条件付きで対応可能】 ・物流施設の実績が参加資格要件となると、チームアップの難易度が高くなり、価格の上昇にもつながる恐れがある	【懸念あり】 ・事業者の内訳と公共単価では乖離がある	【懸念あり】 ・業界の最新動向を踏まえた工期設定とすることが必要	【条件付きで対応可能】 ・建設企業の出資が必須の場合、社内稟議のハードルは高くなるが対応自体は可能	【最低賃金の反映】 ・人件費については実質賃金指数ではなく、最低賃金時間額を反映することが理想	-	【条件付きで対応可能】 ・SPC 構成企業として区内事業者をコンソーシアム内に入れるのはハードルが高い	【予定価格の確保】 ・区の要望による仕様変更や要求水準の変更に対応するためにも、予定価格に余裕が必要 ・債務負担行為設定ら公募開始までの物価変動にも考慮が必要	【概算事業費の見直し】 ・地下工事や ZEB ready 対応を踏まえた予算確保が必要

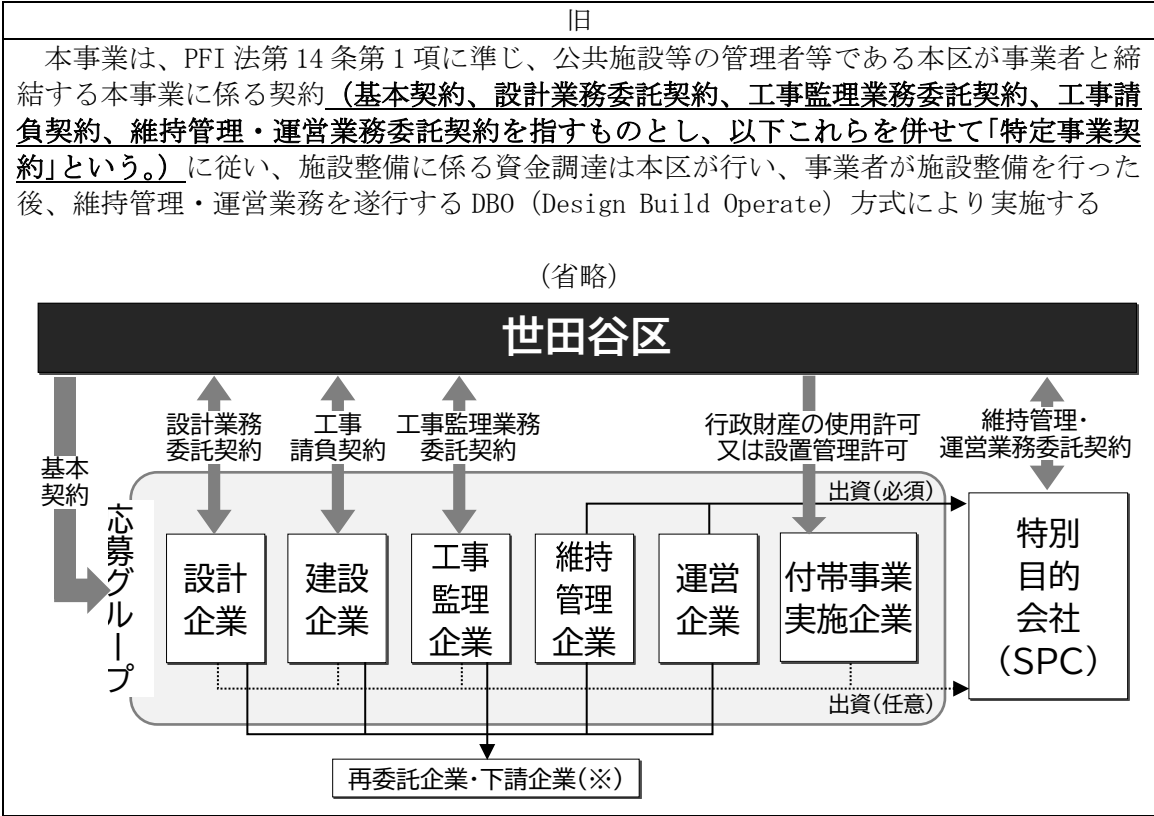
上用賀公園拡張事業 実施方針（素案）

たたき台からの主な変更点

第1章 特定事業の選定に関する事項

第1節 事業内容に関する事項





1 3. 事業者の収入等

変更内容	
体育館内諸室のうち、アリーナにおいてのみ利用料金制を導入せず、使用料を区の直接収入とする。	
変更理由	
アリーナは公用利用枠（利用料が免除又は減免）の年度ごとの増減幅が大きく、事業者が利用料収入の見込みを立てることが難しいため。	
新	旧
本区は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。 <u>ただし、アリーナにおいては使用料を直接区の収入とする。</u> また、本施設において、実施する自主事業、提案施設の運営、付帯事業に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。	本区は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。また、本施設において、実施する自主事業、提案施設の運営、付帯事業に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

第3節 応募者の備えるべき参加資格要件

2. 業務実施企業の参加資格要件

変更内容	
応募者の備える参加資格要件を業務ごとに明記する。建設企業が3社以上の場合に、区内事業者の参画を前提とした要件を設ける。	
変更理由	
優先交渉者選定基準と併せて、区内事業者の参画形態、参画する場合の加点内容の方針が定まったため。	
新	旧
(1) <u>設計業務を行う者</u> (省略) (2) <u>建設業務を行う者</u> <u>建設業務を実施する者は、以下の要件を満たすこと。</u> (省略) 3) <u>建設企業が3者以上の場合</u> <u>代表構成員(第1順位)となる者は、</u> <u>1)の要件を、構成員(第2順位)となる者は、2)の要件を満たすこと。その他のものは次のいずれかを満たすこと。</u> ① <u>本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「建築」に登録され、電子調達サービスにおいて「建築工事」A又はBの格付を有すること。</u> ② <u>本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「電気設備」に登録され、電子調達サービスにおいて「電気工事」A又はBの格付を有すること。</u> ③ <u>本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「機械設備」に登録され、電子調達サービスにおいて「空調工事」A又はBの格付があり、かつ「給排水衛生工事」A又はBの格付を有すること。</u> ④ <u>本区内に本店又は営業所を有し、優先業種区分「造園」に登録され、電子調達サービスにおいて「造園工事」1位から450位の格付を有すること。</u>	(なし)

資料 1 リスク分担表

変更内容					
公用利用（利用料免除、減免対象）の増加に伴う利用者数の大幅な増減に関するリスクを事業者負担から除外した。					
変更理由					
事業期間中に区内類似施設の再整備が予定されており、その間に類似施設で実施していた公用利用枠を、上用賀公園体育館で実施する可能性が高いことを踏まえ、リスク分担の範囲を明確にする必要があるため。					
新					
	No	リスクの種類	リスクの内容	本区	事業者
	60	需要の変動	本施設の一般利用に係る利用者数の大幅な増減に関するもの（ <u>公用利用を除く</u> ）		●
	61		各種教室等、物品販売等に係る需要の大幅な変動に関するもの		●
旧					
	No	リスクの種類	リスクの内容	本区	事業者
	60	需要の変動	本施設の一般利用に係る利用者数の大幅な増減に関するもの		●
	61		各種教室等、物品販売等に係る需要の大幅な変動に関するもの		●

●前提条件

- ・ 区と事業者は、震災が発生した場合の対応について、公園の管理運営等に係る委託契約とは別に協力協定（以下、「震災時協力協定」という。）を締結し、この協定において、震災時対応に使用する公園施設の範囲や双方の役割等を定めるものとします。
- ・ 震災時協力協定は、概ね次の内容とすることとし、詳細については、事業者決定後、両者協議のうえ定めるものとします。
 - 1 区と事業者はあらかじめ協議により震災時対応のタイムラインを作成し、発災時に両者はこれに基づき行動をすること。
 - 2 区と事業者は定期的に合同による図上訓練や実動訓練を行うこと。
 - 3 事業者の職員が震災時協力協定に基づく業務に従事したことにより死亡、負傷、病気が発生し、当該損害が災対基本法に規定する応急措置の活動に従事したものと認められる場合、区は条例に基づきその損害を補償すること。
 - 4 協力協定に基づき、公園施設を震災時対応で使用した場合、区は次の費用について負担すること。
 - （１） 震災時対応のために委託契約で定める公園の管理運営業務が履行できない期間が生じた場合は、この不履行期間中において、本来の業務が履行されれば支払われる予定であった委託料に相当する費用
 - （２） 利用料金制をとる施設について、震災時対応のために区民利用を休止した場合、本来であればこの休止期間に得られたと想定される利用料金収入に相当する費用
 - 5 その他、震災時協力協定に基づく災害対応に起因し、経費負担又は営業利益の損失が発生した場合においては、経費の負担者及びその額並びに損失の補償について、法令等の定めがある場合を除き、その都度、両者協議して定めること。

発災後 1 時間

		発災	15分	30分	1時間
事業者	全体	●来園者の避難誘導 ●園内アナウンス（落ち着いた行動、無暗に移動せず公園にとどまること等）以降繰り返し放送 ●負傷者の救護、応急対応（必要に応じて関東中央病院へ移送）	●スタッフへの施設被害確認、来園者の負傷等の情報集約の指示	●区災対本部との通信の確保、被害状況の伝達、区災対本部員の到着予定の確認 ●FMせたがやの園内放送（以降継続）	●区災対本部員への引継ぎ（被害状況、出勤中のスタッフの人数等） ●区災対本部への近隣での大規模火災等の情報の聞き取り ●広場での近隣からの避難者受け入れのための各門の開放、表示物掲示 ●広域避難場所（広場）への避難者の誘導、アナウンス ●建物の安全点検（危険箇所発見時は安全な場所へ避難者を誘導）
	エントランス				●妊婦・乳児・高齢者等への対応（エントランス屋内への誘導）
区災対本部	全体	●災害対策本部設置 ●被害状況の把握開始	●災害対策本部会議の設定・準備開始	●公園との通信の確保、区災対本部員の到着予定の伝達 ●体育館施設等の被害状況の確認(災対物資管理部を通じて) ●公園配備の本部員の参集	
区災対物資管理部			●物資供給関連施設に係る被害状況等の報告準備	●羽田クロノゲート等の主要な地域内輸送拠点等の被害状況の確認 ●体育館地下倉庫、アリーナ等の被害状況の確認 ●災害時協定事業者等との通信確保	●体育館への人員派遣（準備でき次第）

発災後2～5時間

		2時間	3時間	4時間	5時間	6時間
事業者	全体	→ 園内アナウンス（無暗に移動せず公園にとどまること等） → FMせたがやの園内放送（以降継続） → 負傷者の関東中央病院の医療救護所への誘導、移送 ●ライフラインの点検、ライフラインにかかる各種装置・資機材の作動確認 ●マンホールトイレの設置、住民利用の管理 ●現地災対本部の立ち上げ支援 ●現地災対本部の指示に基づく照明・空調の操作、資機材の提供等（以降継続）	●交通機関の被害・復旧情報の収集、園内放送による避難者への情報提供（以降繰り返し放送） ●近隣の指定避難所の開設状況の確認、避難者の指定避難所への誘導（自宅被害ない場合は帰宅を呼びかけ） ●現地災対本部とのスタッフの体制の協議	●スタッフの交代シフトの調整 ●出勤していないスタッフの安否確認、交代シフトの伝達		
	エントランス	→ 避難者支援（妊婦・乳児・高齢者等）	●交通機関の復旧の見通しがない場合…帰宅困難者支援（支援物資の配布等）			
区災対本部	全体	●第1回災害対策本部会議（対策方針等の決定） ●園内敷地・施設の救助活動拠点の割り振り、調整	●支援物資の搬出入のための園内の動線の確保 ●要支援地域、優先輸送計画の立案	●区内の主要な被害状況の取りまとめ？ ●警察・消防・自衛隊による救助活動拠点等のニーズ把握		
	アリーナ（体育館）	●民間人残留者の安全の確保（昼間発災時）	●輸送車両の受け入れの準備			
	アリーナ（諸室）				●警察・消防・自衛隊による救助活動拠点としての受け入れ準備	
	エントランス					
	広場 フットサルコートほか				●警察・消防・自衛隊による救助活動拠点としての受け入れ準備	
災対物資管理部		●体育館への連絡員の派遣	●園内敷地・施設の救助活動拠点の割り振り、調整	●事業者と連携して情報共有 ●支援物資の搬出入のための園内の動線の確保	●指定避難所への備蓄品積載・輸送開始	

発災後6～72時間

		6時間	12時間	24時間	48時間	72時間
事業者	全体	→ 近隣の指定避難所の開設状況の確認、避難者の指定避難所への誘導（自宅被害ない場合は帰宅を呼びかけ） → FMせたがやの園内放送（以降継続） → 負傷者の関東中央病院の医療救護所への誘導、移送 → マンホールトイレの住民利用の管理 → 現地災対本部の指示に基づく照明・空調の操作、資機材の提供等（以降継続）				
	エントランス	→ 帰宅困難者支援（支援物資の配布等）				
区災対本部	全体	●輸送車両の園内誘導 ●搬出入の指揮 → 警察・消防・自衛隊による救助活動拠点の二重把握 → 園内敷地・施設の救助活動拠点の割り振り、調整			●他自治体、NPO、ボランティアの受け入れ量の把握、園内敷地・施設の被災者支援活動拠点の割り振り調整	
	アリーナ（体育館）	→ 物資搬入搬出、輸送作業				
	アリーナ（諸室）	→ 警察・消防・自衛隊による救助活動拠点				●搬収
	エントランス			●警察・消防・自衛隊による救助活動拠点		●搬収
	広場 フットサルコートほか	→ 警察・消防・自衛隊による救助活動拠点				●搬収
	災対物資管理部	→ 指定避難所への備蓄品積載・輸送 園内敷地・施設の救助活動拠点の割り振り、調整 ●体育館アリーナ（集積・仕分け）の使用準備	→ ●部・国支援物資受領調整	→ ●区備蓄品以外の物資の受領・集積・仕分け → ●部・国の備蓄物資の受領・集積・仕分け（羽田クロノゲート）		

弁災後4～7日目

		～72時間	4日目	5日目	6日目	7日目	
事業者	全体		→マンホールトイレの住民利用の管理				→
			→現地災对本部の指示に基づく照明・空調の操作、資機材の提供等（以降継続）				→
			●事業再開計画の策定、事業者内調整、再開準備				→
区災对本部	全体		→輸送車両の園内誘導				→
			→搬出入の指揮				→
			→他自治体、NPO、ボランティアの受け入れ量の把握、園内敷地・施設の被災者支援活動拠点の割り振り調整				→
			●復旧・復興計画にかかる各種調整				→
	アリーナ（体育館）		→物資搬入搬出、輸送作業				→
	アリーナ（諸室）	●警察・消防・自衛隊撤収	●他自治体、NPO、ボランティアによる被災者支援活動拠点				→
	エントランス						
	広場 フットサルコートほか						
災対物資管理部			→区備蓄品以外の物資の受領・集積・仕分け・指定避難所等への配送				→
			→都・国の備蓄物資・支援物資の要望書作成・受領調整・受領・集積・仕分け（羽田クロノゲート）				→
			→体育館アリーナ（集積・仕分け）の使用準備				→

発災後8日目～4か月目

		7日目	8日目～1か月	2か月目	3か月目	4か月目
事業者	全体		●破損施設等の修理・昨日復旧 →マンホールトイレの住民利用の管理 →現地災对本部の指示に基づく照明・空調の操作、資機材の提供等（以降継続）			
			→事業再開準備			●一部事業再開
区災对本部	全体		→輸送車両の園内誘導 →搬出入の指揮 →他自治体、NPO、ボランティアの受け入れ量の把握、園内敷地・施設の被災者支援活動拠点の割り振り調整 →復旧・復興計画にかかる各種調整			
	アリーナ（体育館）		→物資搬入搬出、輸送作業			
	アリーナ（諸室）		→他自治体、NPO、ボランティアによる被災者支援活動拠点			●一部事業再開
	エントランス					
	広場 フットサルコートほか			●災害廃棄物 一時集積等		
災対物資管理部			→区備蓄品以外の物資の受領・集積・仕分け・指定避難所等への配送 →都・国の備蓄物資・支援物資の要望書作成・受領調整・受領・集積・仕分け（羽田クロノゲート） →体育館アリーナ（集積・仕分け）の使用準備			

発災後5か月目以降

		4か月目	5か月目	6か月目	7か月目以降	
事業者	全体	→ マンホールトイレの住民利用の管理 → → 現地災対本部の指示に基づく照明・空調の操作、資機材の提供等（以降継続） → 事業再開準備 →				
区災対本部	全体	→ 輸送車両の園内誘導 → → 搬出入の指揮 → → 他自治体、NPO、ボランティアの受け入れ量の把握、園内敷地・施設の被災者支援活動拠点の割り振り調整 → 復旧・復興計画にかかる各種調整 →				
	アリーナ（体育館）	→ 物資搬入搬出、輸送作業 →			●設備復旧、事業再開 →	
	アリーナ（諸室）	→ 事業再開 →				
	エントランス	→ 他自治体、NPO、ボランティアによる被災者支援活動拠点 →			●設備復旧、事業再開 →	
	広場 フトサルコートほか	→ 災害廃棄物 一時集積等 →			●設備復旧、事業再開 →	
災対物資管理部		→ 区備蓄品以外の物資の受領・集積・仕分け・指定避難所等への配送 → → 都・国の備蓄物資・支援物資の要望書作成・受領調整・受領・集積・仕分け（羽田クロノゲート） → → 体育館アリーナ（集積・仕分け）の使用準備 →				

上賀公園拡張事業 要求水準書（素案）

たたき台からの主な変更点

第1章 総則

第4節 本事業の概要

9. 事業者の収入等

「実施方針（素案）たたき台からの主な変更点」と同様

第7節 諸条件

4. 施設の開館・開場の日時

変更内容			
駐車場の開館・開場時間、多目的広場の無料開放時間を明記した。			
変更理由			
事業者の収支計画に与える影響が大きい事項について明確化するため。			
新			
表 1 8 開館・開場の日時			
		開館・開場日	開館・開場時間
公園		常時開放	
	体育館	12月29日～1月3日を除く	9時～21時
	駐車場		8時～21時
	多目的広場		8時30分～21時 ※平日8時30分～9時、11～17時、休日8時30分～13時は、フットサルコート2面分のうち1面分を無料開放すること。
旧			
表 1 8 開館・開場の日時			
		開館・開場日	開館・開場時間
公園		常時開放	
	体育館	12月29日～1月3日を除く	9時～21時
	多目的広場		8時30分～21時

第2章 設計業務

第2節 共通事項

5. 周辺インフラとの接続

変更内容	
防災広場に2方向車両出入口を設け、物資運送車両が通り抜けできるようにする。	
変更理由	
震災時にアリーナからの物資の輸送を円滑に行うため。	
新	旧
(1)接続道路 a <u>西側道路（西用賀通り沿い）と南側道</u>	(1) 接続道路

<u>路の2方向に4t車両が進入可能な出入口を設け、災害時等における4t車両の通り抜けが可能な計画とすること。ただし、南側道路以外に通り抜けられる園路を設けられる場合は、西側道路から、北側道路もしくは東側道路に抜けられることも可能とする。また、体育館に10t車両を横付け可能な空間を設けること。</u> b 接続箇所及び接続方法は事業者の提案とするが、駐車場の車両出入口は、西用賀通りからとする。	a 接続箇所及び接続方法は事業者の提案とするが、施設利用者の車両出入口は、西用賀通りからとする。
--	---

第3節 建築に係る設計業務

4. 設計業務対象施設に係る要件

変更内容	
大会開催時の審判等控室専用スペースを、団体利用、個人利用可の多目的室(小)と兼用とする。 消防分団の車庫兼格納庫を区民開放スペース、災害時等の区職員打合せスペースと兼用とする。	
変更理由	
特定の目的のみにしか使えない諸室を減らし、スペースを有効活用するため。	
新	旧
<u>イ 利用者エリア</u> <u>(㉞) 多目的室(小)</u> a <u>アリーナに隣接させて計画し、アリーナ全体が視認できる配置及び設えとすること。</u> b <u>軽運動、会議での利用に配慮し、遮音性を有する仕様とすること。</u> c <u>軽運動での利用を想定した床材とすること。</u>	<u>ウ 管理エリア</u> <u>(㉞) 大会関係者室</u> a 1階に配置し、アリーナに隣接させて計画すること。
<u>ウ 管理エリア</u> <u>(㉞)消防分団集会所兼区民開放スペース</u> a 消防分団車庫と隣接した位置とし、全体で40㎡程度とすること。 b 最大20名程度が利用できる机、椅子を用意すること c 会議での利用に配慮し、遮音性を有する仕様とすること。 d 消防分団車庫との間は施錠し、区民開放スペース側をシリンダー、消防分団車庫側をサムターンとすること。 e 流し、IHコンロ、換気扇を備えるミニキッチン进行設けること。 f 区民利用を促すため、区民開放スペースと共用部との間はガラス張とし、必要に応じて視線を遮れるよう、ブラインド等を設けること。	<u>ウ 管理エリア</u> <u>(㉞)車庫兼格納庫（検討中）</u> a 1階に配置すること。 b 消防分団本部の機能が入るスペースとして、搬送車庫（20㎡）、収納スペース（10㎡）、訓練待機室（35㎡）、収納、トイレ、洗面を設けること。 c 搬送車庫と収納スペースは同一の空間として計画すること。 d 訓練待機室に隣接する形で収納、トイレ、洗面を設けること。 e 搬送車庫は、消防団車両が西用賀通に直接出ることができるよう、車庫入り口として、大型シャッター（W:2.5m×H2.5m以上）を設けること。

g	ミニキッチンが区民利用を想定していないため、扉等で施錠できる仕様とすること。	f	訓練待機室へ体育館屋内から直接出入りが可能な入口を設けること。
		g	訓練待機室内にミニキッチンを設けること。

第5章 維持管理業務

第8節 警備保安業務

2 防火・防災業務

変更内容	
震災発生時の区と運営事業者の対応を、震災後経過時間毎に明記する。	
変更理由	
区の想定する震災発生時のタイムラインに基づき、事業者の業務内容、リスク分担を明確にするため。	
新	旧
g <u>(省略)</u> 区が災害対策本部を立ち上げた場合は、震災時経過時間毎の想定タイムライン(P5以降参照)に基づき対応すること。	(省略) (なし)

第6章 運営業務

第3節 開園準備業務

3 税外収入確保支援業務

変更内容	
区がクラウドファンディングやふるさと納税制度等を活用し、寄付等を事業費の一部として調達する際の支援業務を追加する。	
変更理由	
税外収入を確保し、事業費の一部に充当する必要があるため。	
新	旧
a 事業者は、区が実施するクラウドファンディングやふるさと納税による税外収入確保の支援業務を行うこと。	(なし)
b 事業者が持つネットワークを活用し、施設整備の進捗を段階的に広報する、現地見学会を実施する等、多くの区民から期待と共感を得られるよう努めること。	
c 具体的な内容は事業者の提案によるものとするが、事前に企画案を本区に提出し、本区の承認を得た上で実施すること。なお、実施時期についても事業者の提案による。	
d ネーミングライツの導入に関する提案を行うことができる。	

第 8 節 自主事業（任意）

変更内容	
アリーナにおいて事業者が実施する自主事業枠の目安を定める。	
変更理由	
公用利用、大会利用、団体利用、個人利用がアリーナ全体の利用枠に占める割合を算出したことにより、業者が自主事業を実施できる割合に目途がついたため。 サウンディング調査において、区が想定する自主事業枠割合を事業者に示し、参画意向や収支計画に影響を及ぼさないことを確認できたため。	
新	旧
事業者は、本施設の運営・維持管理に支障のない範囲で、本施設（民間収益施設を除く）を有効活用した自主事業を企画提案し、独立採算事業にて実施することができる。なお、事業の実施に当たっては、あらかじめ本区に事業の内容を提案し、承諾を得た上で、実施すること。 自主事業の実施に当たっては、以下の点に留意して計画を行うこと。 （省略） i アリーナにおける自主事業枠が、利用枠全体に占める割合の目安は、平日は 40%、休日は 15%程度とすること。	事業者は、本施設の運営・維持管理に支障のない範囲で、本施設（民間収益施設を除く）を有効活用した自主事業を企画提案し、独立採算事業にて実施することができる。なお、事業の実施に当たっては、あらかじめ本区に事業の内容を提案し、承諾を得た上で、実施すること。 自主事業の実施に当たっては、以下の点に留意して計画を行うこと。 （省略） （なし）

基礎項目審査の評価基準

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）
	・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	・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（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・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	・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誤り等がないこと	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	・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）、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）、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）、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）、基礎審査項目チェックシート
6. 運営業務に関する事項	・要求水準を満たしていること	・提案書（運営業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
7. 付帯事業に関する事項	・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。 ・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。 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（付帯事業提案書類）

加 点 審 査 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	① 本事業に対する理解、考え方	①本事業の目的・整備方針を踏まえ、本事業のコンセプト及び事業の実施方針について優れた提案がなされてるか。 ②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る、魅力的な視点や方策が盛り込まれた提案がなされているか。 ③本事業の目的と本区のまちづくりにおいて果たす役割を理解し、独自のノウハウやアイデアを取り入れた事業の実施方針として十分検討されているか。 ④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）を有する都市公園として有効に機能するうえでの具体的な提案がなされているか。 ⑤体育館を中心とし本施設が物資輸送拠点として有効に機能するうえでの具体的な提案がなされているか。	(60)	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、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
			(25)		
		② 業務実施体制		(20)	
			1) 業務実施体制	①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。	
		2) 本事業の特性を踏まえた体制構築	②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） ア 物流施設等の設計、施工 イ 住民参加型の施設の設計、運営	((10))	
	③ 統括管理・セルフモニタリングの考え方	①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針について提案がなされているか。 ②統括管理業務の実施体制、実施工程・手順、実施内容等について具体的な提案がなされているか。 ③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。	(15)		
	(2) リスク管理			25	
		① リスク管理方針と対策	①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。 ②追加的な保険付保等のリスク緩和措置に係る的確な提案がなされているか。	(15)	
		② 事業継続の方策	①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。 ②参画企業のモチベーション維持に関する方策について具体的な提案がなされているか。	(10)	
	(3) 地域経済・地域社会への貢献			75	
		① 地域経済・地域社会への貢献	①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。 ②本施設の持続可能な維持管理・運営とこれを通じた交流人口拡大等の地域振興について具体的な提案がなされているか。	(15)	
		② 本事業を通じた地域企業の育成	①区内企業の参画が提案されているか。（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） ア 代表企業を担う区内企業の有無（●点） イ 構成企業を担う区内企業の有無（●点） ウ 協力企業を担う区内企業の有無（●点） エ その他業務の下請けを担う区内企業の有無（●点）	(40)	
③ 民間収益施設（付帯事業）及び自主事業の収益の還元		①民間収益施設（付帯事業）及び自主事業から得る利益の一部に係る本区・区民への還元に関し、その考え方や方法において具体的な提案がなされているか。 ②本施設の魅力や利便性向上、地域振興や本区の活性化等に資する還元内容についての的確な提案がなされているか。	(20)		
小 計			160	20. 0%	

加点点審査項目		評価の視点	配点	主な対応様式
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。 ①設計業務を円滑に行うための実施体制 ②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 ③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 ④事業期間終了後における大規模修繕費抑制に向けた設計上の工夫、アイデア	20	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。 ①DBO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 ②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	10	
	(3) 全体配置計画		60	
	① 全体配置・必要諸室・備品等	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①本事業の目的・整備方針を踏まえた全体配置計画の提案 ②施設利用上の利便性・効率性・安全性への配慮 ③事業予定地の高低差を活かした施設計画の提案 ④管理・運営段階を視野に入れた施設計画の提案 ⑤将来的な利用形態の変化を視野に入れた、柔軟性ある施設計画の提案 ⑥日常利用、大会開催時等、様々な利用状況に柔軟に対応可能な動線計画	(40)	
	② 仕上計画	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①清掃しやすく管理しやすい施設に係る提案 ②化学物質の削減に関する方策の提案 ③健康的な室内環境の確保に関する方策の提案 ④親しみやすいデザインの提案 ⑤メンテナンス性に優れた、仕上計画の提案	(10)	
	③ ユニバーサルデザイン	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①ユニバーサルデザインに配慮した施設計画の提案 ②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 ③親しみやすく認知しやすいサイン計画の提案	(10)	
	(4) 周辺環境・地球環境への配慮		30	
	① 地域性・景観性への配慮	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①地域に親しまれ、魅力的な景観形成に資する提案 ②高低差がある地形を生かし、街並み・公園全体と調和する施設計画に関する提案 ③外観デザインの工夫 ④工事期間中も含めた地域への配慮に関する提案	(10)	
	② 環境保全・環境負荷低減への配慮	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①ZEB Readyの達成及びNearly ZEB以上の実現に対する提案 ②建物のランニングコストの低減に資する施設計画の提案 ③近隣住宅、施設など、周辺環境に配慮した光害・騒音対策等の提案	(20)	
	(5) 防災安全計画の考え方		50	
	① 災害時等の施設安全性の確保・災害時の避難場所機能等の充実	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①災害に対する施設の安全性確保に関する提案 ②広域避難場所としての使用を想定した提案 ③災害時の物資集積場所としての機能を高める提案 ④災害時に対応した設備等に関する提案 ⑤避難計画に関する提案 ⑥災害時に平時の機能が活用できる工夫	(40)	
	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。 ①衝突安全性、落下防止等への配慮 ②防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案 ③近隣住宅、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 ④防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案	(10)	

加點審査項目		評価の視点	配点	主な対応様式
	(6) 構造計画の考え方		10	
	① 耐震安全性の確保	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①構造体の耐震性の確保 ②非構造部材・設備の耐震性の確保	(10)	
	(7) 設備計画の考え方		20	
	① 更新性・メンテナンス性の配慮	以下の点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①設備機器の更新・メンテナンス等を考慮した設備計画の提案	(10)	
	② 利便性向上に向けた工夫	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①運用管理の利便性を高める設備計画の提案 ②各種スポーツに対応できる空調方式及び照明計画に関する提案 ③その他、利用者の利便性向上につながる設備の提案	(10)	
	(8) 各施設		70	
	① 広場等	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①事業予定地の高低差を考慮したアクセス及び歩行者動線等を踏まえた造成計画の提案 ②既存樹林地の保存及び活用に係る提案 ③地域性や周辺環境との調和、維持管理のしやすさに配慮した植栽計画の提案	(30)	
	② 体育館	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①諸室や共用部等のデザイン、備品選定における工夫 ②各種公式競技の実施を想定した機能性等に対する配慮 ③体育館内外、エリア、諸室間の円滑な動線確保への配慮 ④管理諸室等の適正配置 ⑤トレーニングやスポーツ教室等、利用者の多様な活動を想定したスペース確保の工夫 ⑥観客席の観戦のしやすさやイベント利用を円滑かつ効果的に行うことのできる空間としての工夫 ⑦災害時における物資輸送拠点としての機能を高める工夫	(40)	
	(9) 提案施設に係る事項	以下の点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する提案施設の提案	10	
小 計			280	35.0%
3．建設業務に関する事項	(1) 建設業務に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①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 ②確実な施工及び建設期間における確実な品質管理を実現する実施体制 ③廃棄物抑制、リサイクル材利用、CO2発生抑制等、地球環境保全に配慮した建設計画 ④建設期間中における地域住民等の安全性、利便性確保に関する提案 ⑤近隣への影響（騒音・振動等）や環境負荷を最小限に抑える工夫	20	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）
	(2) 工程計画	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①着工前の手続から施設引渡しまでのスケジュール計画についての工夫 ②不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための信頼できる対策等	20	
小 計			40	5.0%
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	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①工事監理業務を効果的に実施するための具体的なアイデア（本施設や事業予定地の特性を踏まえた工事監理上の留意点等）の提案 ②確実な品質管理に係る実施体制の提案	20	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			20	2.5%

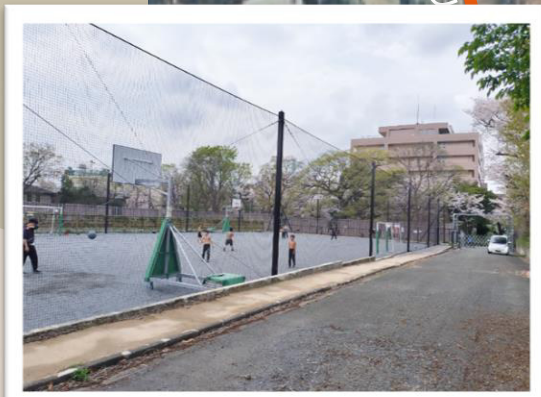
加點審査項目		評価の視点	配点	主な対応様式
5．維持管理業務に関する事項	(1) 維持管理業務全般に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①効率的で効果的な維持管理のための基本的な考え方に関する提案 ②維持管理業務を円滑に行うための実施体制 ③予防保全を基本とし、維持管理費用の負担軽減に向けた工夫 ④事業期間終了後の大規模修繕費抑制に向けた設計上の工夫、アイデア ⑤故障・苦情の未然防止方策と発生時の迅速な対応に関する提案	10	提案書（維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）
	(2) 施設整備を行う企業との連携	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①DBO方式による事業実施効果を最大限に活かすための、施設整備を行う企業が維持管理業務に関わる仕組みに関する提案 ②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	10	
	(3) 開園準備期間中の維持管理業務及び事業期間中の建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、什器・備品等保守管理業務、公園等維持管理業務、警備保安業務に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①建築物の性能及び状態の維持等に係る方策提案 ②建築設備の性能及び状態の維持等に係る方策に関する提案 ③備品等の性能及び状態の維持等に係る方策に関する提案 ④外構等及び駐車場の性能及び状態の維持等に係る方策提案 ⑤事故・犯罪・火災・災害等の未然防止方策に係る提案 ⑥本区及び関係機関への通報・連絡体制	20	
	(4) 環境衛生・清掃業務に係る事項	以下の点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①実施項目・作業内容・頻度等、具体的な業務計画の提案	10	
	(5) 修繕業務に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①事業期間終了後を見据えた、効果的かつ具体的な修繕計画の提案 ②施設の機能維持のための具体的な修繕計画の提案 ③機器の進歩に柔軟に対応するための工夫	10	
	小 計		60	7.5%
6．運営業務に関する事項	(1) 運営業務全般に係る事項		60	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	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①効率的で効果的な運営のための基本的な考え方及び実施体制（パラスポーツ指導員等、有資格者の配置に係る提案がある場合には高く評価）に関する提案 ②非常時・災害時における震災時経過時間毎の想定タイムラインに沿った確実な業務実施と危機管理対策に関する提案 ③サービスの質の向上に資する満足度調査や効果的なセルフモニタリング実施に関する提案 ④子ども・高齢者・障害者等、全ての利用者が円滑に利用するための工夫 ⑤運営開始後の円滑な運営の実現と業務従事者のスキル・能力向上に向けた教育教育の計画・実施方法に関する提案 ⑥長期的・継続的な運営に向けた工夫	(40)	
	② 稼働率向上に向けた工夫	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①地域住民等のニーズや利用者の意向・地域特性などを反映させた提案 ②施設全体の稼働率を高めるための具体的な提案 ③稼働率が低いと想定される時間帯への対応 ④稼働率が低いと想定される諸室の有効活用等の工夫	(20)	
	(2) 統括管理業務に係る提案	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①業務実施上の具体的なアイデアに関する提案（事業を円滑に進めるための体制整備やチェックポイント等）	20	
	(3) 開園準備業務に係る事項		15	
	① 開園準備業務に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①円滑な開園に向けての具体的な準備内容やスケジュールの提案 ②利用者が円滑に登録及び予約が可能な予約システム及び窓口での予約との効率的・効果的な連携に関する提案 ③効果的な利用者への情報提供や誘致活動の提案 ④魅力的な開園式典・内覧会等の提案 ⑤地域連携業務の実施に向けた地域住民等との連携体制構築に関する提案	(10)	

加算審査項目			評価の視点	配点	主な対応様式
	②	税外収入確保に係る提案	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか ①クラウドファンディングやふるさと納税制度を活用し、資金の一部を調達するにあたっての広報戦略、ネットワークを活用した広報活動に関する提案	(5)	
	(4)	施設運営業務に係る提案	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①施設の案内・最新情報を利用者に分かりやすく提供するための工夫 ②利用者の利便性・公平性の確保を踏まえた、利用受付・予約方法等の提案 ③アリーナ・多目的室の貸出方法に関する工夫 ④運用方法を踏まえた備品及びその貸出方法の提案	30	
	(5)	駐車場運営業務に係る提案	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①混雑や渋滞発生を抑制する入庫・出庫管理、整理・誘導の方法の工夫 ②利用者の安全対策、出入口及び場内の事故防止策に関する提案 ③大会・イベント時等混雑時の安全対策・事故防止対策に関する提案	10	
	(6)	料金徴収業務に係る事項	以下の点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①利用者の利便性を踏まえた、多様な利用料金徴収方法の提案	5	
	(7)	地域連携業務に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①地域住民等と連携した多世代交流やコミュニティ形成のための地域連携活動方針に関する提案 ②基本方針の実現に向けたロードマップに関する提案 ③地域住民等で構成する会議体の設立・運営に係る実施体制、実施工程・手順、実施内容等に関する提案 ④地域住民等との連携体制を持続可能なものとする工夫	20	
小 計				160	20.0%
7. 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）		80	提案書（付帯事業提案書類）
	①	自主事業に係る事項	以下の各点に関し、具体的な提案がなされているか。 ①地域住民等のニーズをとらえた自主事業運営の考え方に関する提案 ②本施設の魅力向上とこれを通じた本区のスポーツ・地域振興や交流人口拡大に資する提案 ③具体的なプログラム等の提案（多世代が楽しむことができるプログラム、子育て支援や健康づくりに資するプログラム、地域住民等と連携したプログラム等） ④事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案	(20)	
	②	民間収益施設（付帯事業）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。 ①地域住民等のニーズをとらえた事業内容の提案 ②民間収益施設（付帯事業）の安定的な経営に係る提案（経営計画の確実性、実績、資金調達方法、リスク管理方針） ③事業実施体制に関する提案	(60)	
小 計				80	10.0%
合 計				800	

拡張計画地 現況写真



関東中央病院



既開園区域 現況写真

