

第3回上用賀公園拡張事業審査委員会 会議録

|          |                                                                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会議の名称    | 第3回上用賀公園拡張事業審査委員会                                                                                                  |
| 開催日時     | 令和7年6月30日（月）午後6時00分～午後8時00分                                                                                        |
| 開催場所     | 世田谷区民会館別館（三茶しゃれなあどホール）6階<br>第3集会室（ビーナス）                                                                            |
| 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<br>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、堂菌みどり33推進担当部長、津田公園整備利活用推進課長 他              |
| 議題       | 1. 開会<br>2. 特定事業の選定について(案)<br>3. 優先交渉者選定基準等について(案)<br>4. 提案書の審査方法について(案)<br>5. 様式集及び作成要領について(案)<br>6. その他<br>7. 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、<br>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3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、松橋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。まずは堂蘭みどり33推進担当部長よりご挨拶をお願いいたします。
- 事務局 審査委員の皆様におかれましては、お忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。本委員会は昨年度、2回を開催し、実施方針・要求水準書のたたき台や素案の作成、優先交渉権者の選定基準のたたき台について議論いただきました。ありがとうございました。この場をお借りして感謝申し上げます。お陰様で実施方針・要求水準書については、審査委員会でのご意見や民間事業者との対話を重ねた結果、本年2月に素案を公表いたしました。また、先月5月には確定版を公表するに至っております。本日は、10月からの事業者公募に向けて、特定事業の選定と、優先交渉権者の選定基準や審査方法についてご審議いただきたいと考えております。何卒よろしくをお願いいたします。
- 委員長 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》

それでは次第に沿って本日の進行をご説明いたします。本日の議事内容としましては、特定事業の選定について、本事業をDBO事業として実施することの評価結果を報告し、審議いただきます。次に、前回の審査委員会で皆さまからいただいたご意見を踏まえ優先交渉者選定基準を変更しましたので、提案書の審査の方法とあわせて審議いただきます。また、提案書の様式集についてご説明いたします。最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。本日の内容につきましては、以上です。

- 委員長 ありがとうございます。次に特定事業の選定について事務局より説明をお願いします。
- 事務局 お手元の資料1-1をご覧ください。1「評価にあたっての基本的な考え方」です。本年10月から予定する事業者の公募に向けて、PFI法を準用し、DBO方式とすることが適切であるかについて評価を行いました。2「評価の方法」です。公的財政負担への効果の有無を基準とする「定量評価」と、公共サービス水準等についての「定性評価」による評価を行いました。次に、3の「評価結果の概要」についてです。(1)の定量評価では、個別対話に参加した事業者から、従来手法と比較した場

合の削減率を調査し、1. 7%、約4億4千万円のVFMが見込まれるとの算定結果が得られました。それぞれの財政負担見込み額の内訳は、1ページ目から2ページ目にかけての表のとおりです。続いて、(2)の定性評価では、以下の①から3ページ目の⑦にまでの記載の内容になります。従来手法と比べ優れている点は、②～④になります。②は、設計時に、施工者、運営事業者のノウハウが取り入れやすく、使いやすい施設となります。③は、事業者の独自の創意工夫、アイデアによる運営が期待でき、利用者の満足など安定的なサービス向上につながります。また、適切なモニタリングも行っており参ります。④は、体育館、公園、防災機能を一体的に整備し、運営も一体的に行えます。以上の定量評価、定性評価の結果を踏まえ、最終ページの(3)本事業をDBO事業として実施することが適切であると認められる評価結果となりました。特定事業の選定については、以上でございます。

- 委員長 ありがとうございます。特定事業の選定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。
- 委員長 無いようであれば、次に次第の3. 優先交渉権者選定基準等について、事務局より説明をお願いします。
- 事務局 優先交渉者選定基準について、始めに概略をご説明いたします。昨年11月に実施した第2回審査委員会の際にいただいた意見を踏まえて、修正いたしました。全体的な方針として、事業者の提案により差がつきやすい部分、要求水準以上の提案が見込まれる部分を中心に評価をしています。資料2-1 優先交渉権者選定基準(案)をご覧ください。2ページ目、2(4)選定委員会委員について、空欄としていますが本委員会と別の組織として事業者選定委員会を設けた上で、委員の皆様方には改めて委員として就任していただくことを予定しています。続いて3ページ目(5)審査の手順をご覧ください。詳細は後ほどご説明いたしますが、提案審査については、事務局で行う価格評価、委員の皆様に行っていただく性能評価により構成されます。4ページ目、4(2)は性能評価の全体の配点についてです。性能評価点は800点満点となり、DBO事業として建設企業や維持管理・運営企業との連携が期待される設計業務のほか、事業者の独自のアイデアにより差がつきやすい運営業務、付帯事業に割り振りを行いました。価格評価点200点満点とあわせて合計点が最も高い事業者を最優秀提案者として選定します。優先交渉者選定基準の概略については以上になります。
- 委員長 優先交渉者選定基準の概略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 無いようですので、続いて選定基準の各項目についてご説明をお願いいたします。
- 事務局 続いて各項目の説明に入ります。資料2-2をご覧ください。こちらは事務局が審査する基礎審査の評価基準となり、要求水準を満たしていること等をあらかじめ審査するもので、この基準を満たしていない場合には失格となります。つづいて資料2-3をご覧ください。こちらが委員の皆様にご審査いただく、性能評価の評価基準です。

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の②業務実施体制について、本事業の特色がランドスケープと建築の一括設計施工であること、発災時のタイムラインに基づく災害時協力協定を締結することを踏まえ、事業者が同種業務の実績を有する場合に評価します。(3) 地域経済・地域社会①適正な労働条件確保等の取組みへの貢献について、世田谷区公契約条例の遵守による、適正な労働条件の確保と働き方改革等を推進する取組みの実践を評価項目に追加しました。②地域企業の活用について、区内事業者が担う役割、グループ内に占める数に応じて評価します。なお、性能評価のうち、この項目のみ事務局で審査いたします。③利用料金収入等の還元について、区への納付、再投資等還元内容により優劣をつけることは難しいので、還元の考え方の具体性を中心に評価します。(4) に建設期間中の広場等の開放についての項目を設けました。公園先行供用部の計画や、暫定開放している上用賀四丁目広場を長期間開放することについて、評価対象としています。

続いて2. 設計業務についてです。維持管理企業及び運営企業との連携は本事業をDBO事業として実施する重要なポイントであるため、配点を高めました。前回の案にありました、メンテナンス性や清掃しやすさ等の仕上計画については項目自体を削除しました。ユニバーサルデザインについては、提案による差がつきづらいとのご意見もいただきましたが、法令上の基準にとどまらない様々な提案により施設の利便性向上が考えられるので、評価項目としています。(6) 周辺環境・地球環境への配慮では近隣への公害、騒音対策に加え、Nearly ZEBの達成、緑化、人工芝のマイクロプラスチック流出対策を評価対象としています。(7) 防災安全計画の考え方について、前回いただいたご意見を踏まえ災害時と平時、避難場所、物資輸送拠点のそれぞれの観点について項目を分け、配置や動線計画を中心に評価するよう改めました。建物の耐震性については、要求水準書上規定があり、差がつかないものなので項目を削除しています。(8)(9) について、機能や諸室単位で項目を分け、より詳細な評価を行えるよう改めました。

3. の建設業務、工事監理業務については工程計画等一部項目を削除しました。施工難易度が高い工事ではなく、差がつきづらいことが考えられるため配点は少なくしています。

5. の維持管理業務について、施設整備を行う者との連携の配点を高めています。また、維持管理の各種業務の頻度や詳細な項目についても事業者提案となるため、提案金額の圧縮と適切な履行とのバランスをとるために評価項目として新たに設けました。

続いて6. の運營業務についてです。料金徴収方法については、前回いただいたご意見も踏まえ、項目から削除しています。(4) の地域連携業務について、区として重視するポイントであり、配置するコーディネーターや具体の業務の質によって、差が生じやすい事項であるため、配点を高くしています。最後に自主事業について、事業者の独自のアイデアを特に期待できる部分であるため、配点を高くしました。優先交渉者選定基準の各項目についてのご説明は以上です。

- 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。本日が審査委員会の最終回であり、今回の承認内容に基づき事業者にプランを検討していただくこととなりますので、誘導したい点については本日議論する必要があると考えます。

特定事業の選定の説明であったように、今回は価格点ではほぼ差が出ないため、性能評価や地域経済への貢献の部分で評価の差が明確に出るように基準を作成したほうがよろしいと考えます。地域企業の活用について、代表企業・構成企業・協力企業のどれを担うか等、SPCにどのような形で参画するか、あるいは下請け等として活用する形に対して評価することが現時点の想定になっていますが、例えば地元の企業・店舗の商品を調達することに関しても評価対象とすることは想定していますでしょうか。事業全体20年間に及ぶため、その間継続的にお付き合いいただくという意味で、地域雇用創出等の長期にわたる効果に対して、高めの評価も検討しても良いのではと考えます。また参画企業数だけでなく、関与する期間・人数等についても考慮してもよいと考えます。

- 事務局 地域企業の活用について、「代表企業：A」、「構成企業：B」等としていますが、長期間付き合うということになると、「再委託・下請け：C」が該当すると考えます。再委託・下請け企業としてどのような業種が出てきた場合に評価対象とすることを考えるべきでしょうか。例えば地元の弁当屋も該当するということでしょうか。

- 委員長 下請けということで考えると、建設業の業種が多くなる傾向があると思います。本事業では、例えば剪定やイベント開催の部分については、そのような役割に地元企業が参画することに対して加点をすることで、それらを誘導できると思います。
- 事務局 今回の全体配点800点に対して当該箇所は40点の配点となっており、それなりの配分となっています。例えば地元企業を10社入れたらさらに加点するのか、業種問わず加点するのか等の判断が難しいと考えます。
- 委員長 数ではなく、長期間事業に関与してもらうことが意図となります。
- 事務局 地域貢献の部分を点数化しているところは何箇所かあると思うのですが、その中で、全体800点中40点の配分としているところは妥当かどうかを今後検討できればと考えています。
- 委員長 承知しました。他にありますか。
- 委員 地域企業の参画を評価項目として設定するのはどのような趣旨でしょうか。区外の企業よりも多少コストが掛かっても地元の産業振興に寄与することを求めているということでしょうか。コスト的に同程度であれば地元企業を優先するという考え方は理解できますが、区としての地元事業の活用の趣旨が、選定基準だけを読むと事業者に上手く伝わらない可能性があると思います。
- 事務局 従来発注の区の事業の場合、地元企業に対して分離発注をしてそれぞれが完結することになりますが、本事業のような大規模事業では全国的な大手企業の参入が想定されます。そのような企業だけではなく、区の産業振興の観点から、可能な限り地元企業にも参入いただきたいという趣旨であります。
- 委員 例えば、事業者選定後に事業所を区内に設置した場合は、それは産業振興の寄与に該当するのでしょうか。工事期間だけでなく、維持管理運営期間に必要となる事業所を新たに設立する・もしくは既にあるものを拡大するという計画を地元企業の活用として想定している事業者が出てくることも考えられますか。
- 事務局 業種によるものと考えますが、可能性としては有りうるかもしれません。なお現時点では事業者においてそのような動向は把握していません。
- 委員 工事期間中のことを考えれば不要だが、運営期間において事業所を現地に設立した方がメリットがあるという判断の元、新たに地元の人を集めて事業所を設けるといふ提案が出てきた場合、それは良しとされますか。
- 事務局 評価の考え方としては、提案時点で区内に事業所を有する企業に対する評価とすることを想定しています。
- 委員 「事業計画全般に関する事項」と記載がありますが、建設時だけでなく、運営段階での地域企業の活用を想定する提案も想定されます。例えばお弁当の調達、建

設時の現場だけでなく、建設終了後の段階でも提供されることは想定されるのでしょうか。体育館でそのようなニーズがあるかはわかりませんが。選定基準に記載の文章だけではそのような意図が把握できませんが、今後新たに評価項目を作るのであればご検討ください。

また、これまで防災拠点を作ると宣言していた一方で、全体800点のうち防災に関する配点は50点程度となっていますが、問題ないでしょうか。ハード面では「設計業務に関する事項」に記載がありますが、①②は災害時、③は平時に関する記載になります。また、「運營業務に関する事項」の(5)災害時の対応に係る提案 に対しての配点は10点程度でよいでしょうか。

- 事務局 「事業全体に対する理解、考え方」のア〜ウで20点としています。全体としては800点中50〜60点程度を防災に関する配点となっています。
- 事務局 本施設で行う災害対応を事業者に行ってもらう場合には、ご指摘の通り多めの配点を割く必要はあると考えます。今回は、物流拠点という役割はあるものの、区の危機管理部門で別途物流事業者を選定し、本施設の設計にも反映する予定であり、あくまで区側が運用する建物となります。災害対応の業務自体を事業者が行うわけではないため、配点の比率は比較的少なくなっているかとは思いますが、バランスとしてはこの程度が適切と考えています。なお、実際の災害対応の運用面で区が求める内容については事業者に果たしてもらう想定です。
- 委員長 具体的に追加すべき項目はありますか。
- 委員 災害対応は区によるものではあるが、事業者の提案として例えば「災害時に現地駆け付け、開錠し、非常電源の確認・修復を行います」という内容があった場合には、評価するのでしょうか。それとも、事業者に災害時の活動計画を詳細に作ることを求めているのでしょうか。災害時の対応に係る提案について、事業者が運營業務を行う上で考慮すべき事項が伝わらないのではないのでしょうか。
- 委員長 今回は性能評価であり、要求水準書を満たしていることが評価の前提のため、要求水準+ $\alpha$ を評価するのが今回の考え方になります。
- 事務局 「災害時タイムライン」「水害時タイムライン」は本施設用に区にて作成済みで、要求水準書の添付資料としています。それをもとに、災害時の対応に協力を求めることを要求水準書にて記載しています。また、「地域企業の活用」については、あくまで提案時において存在する企業を評価することになることを想定しています。
- 事務局 評価点の考え方について補足します。今回性能評価が800点、価格点200点としており、価格点の割合は低くしています。

○ 委員 審査する側・される側両方の経験を踏まえると、採点側から詳細に評価要件を指定してしまうと、個性が出ず、点数差がつかないものになってしまう可能性があるのでは、今回の評価項目としてはこの程度の記載で問題ないと考えます。

○ 委員 付帯事業について、2点確認させていただきます。まず提案の実現可能性について考慮する必要があると考えます。魅力的な提案があっても、実際には予定した収益企業を連れてくることができなかった案件もあります。提案書は最終的に契約書の一部を構成するものになるので、提案書記載の内容が実現できなければそれは義務違反とみなすことが考えられます。あるいは「～を検討する」という記載が提案書にあった場合には、それを検討すること自体が義務となるので、検討自体は行った結果実現が難しければ違反には当たらないとみなす等、考え方の整理が必要であり、評価にあたって、提案の実現性をどのように考えるかはポイントになります。

また、民間収益施設の使用権限に関する事項として、民間収益事業の実施期間としてどの程度を想定しているか示したほうが良いと思います。民間事業者としては、底地を使用できる期間がどれだけあるかで提案の内容が変わることが多いので、区の想定を伝える必要があると思います。

○ 事務局 民間収益施設は任意提案としており、設置期間は20年間の中で提案を求める想定です。

○ 事務局 設置場所については限定せず、公園・体育館内どちらも想定しており、それによって使用料が異なりますが、柔軟に対応していく予定です。

○ 委員 都市公園法に基づく設置許可や、目的外使用の許可による年限があるかと思います。民間収益施設の提案期間の間は、区としてはその期間中、許可等を更新する等により、提案期間は使用可能とすることを前提としているという認識でよろしいでしょうか。

○ 事務局 ご認識の通りです。

○ 事務局 20年間一括で許可を出すのではなく、数年単位で更新するというイメージでしょうか。

○ 事務局 設置管理許可であれば3～5年で許可を更新していくことになります。

○ 委員 各法律等によって許可期間には年限があり、一般的には、設置管理許可では3～5年、目的外利用許可ではそれより短い期間になろうと思われるところ、民間事業者としては、法的にはそれしか保証がないということになるため、20年間民間収益事業を実施するにはそれだけでは不安になる民間事業者も出てくるかと思います。民間収益施設の提案期間は、許可期間を更新することで対応するというところで理解しました。

- 委員 地域企業の活用に関連して、この部分だけ評価の視点が細かく記載してありますが、現時点での記載では構成企業をたくさん細かく入れるほど点数が高くなってしまいうので、比率による評価を検討するのはいかがでしょうか。例えば3社中3社、100%地元企業であれば、この項目は満点という評価も可能ではないでしょうか。
- 事務局 現状では1社あたりの点数を定めていますが、ご指摘の通り企業数を増やすだけ加点されることを避けるため、区としては企業数の上限を設けることを想定しています。比率による評価も検討可能と考えていますが端数が出ることもあり、現時点では企業数で評価することとしています。
- 事務局 内部の検討過程では、地元企業に対する発注金額を評価対象とする案もありましたが、長期にわたる事業期間の中でその金額をモニタリングするのは難しいという議論や、企業数についても、数だけを評価した場合には点数を取るためだけに細かく企業数を増やされ、企業間の結束力の低下が懸念されるという議論がありました。その他、類似事業の記載を参考にしたうえで今回の記載としています。
- 事務局 細かくなったとしても、4社程度であれば現実的に支障がない範囲であるとの認識でありました。非常識な数に増えることは問題がありますが、分割して区内企業が参画してもらう形を考慮すると、現時点の記載でよいと考えておりましたが、ご指摘の点については内部でも再度検討したいと思います。
- 事務局 比率による評価を考えた時に、構成企業・協力企業として参画する区内企業の数それほど多くないと考えています。そのため、実態に合った形での割合の評価ができるかどうかは懸念となりますので、企業数で判断することが点数としては取りやすいと考えております。
- 委員長 事務局にて引き続き検討をお願いいたします。40点程度の項目であり、それほどこの項目に拘って点数を取りに来ることもない可能性もありますので、トータルで考えるとそれほど影響も少ないものと考えます。

続いて選定基準の各項目について事務局から説明をお願いいたします。

- 事務局 続いて各項目の説明に入ります。提案書の審査方法についてご説明いたします。資料3をご覧ください。1ページ目はさきほどの説明と重複しますので割愛します。2ページ目の2「審査方法に関する検討事項」に入ります。全部で6点ありますが、まずは、(1)～(3)の性能評価点の算定についてご説明いたします。

1点目は、2ページ目の3(1)性能評価の段階についてです。詳細な評価を行い優れた提案をした応募者を選定しやすくするために、事務局では5段階評価の採用を検討しています。

2点目は、4 ページ目の（2）失格基準点の設定についてです。応募者が少数であった場合にも、一定の水準以上の性能を担保するための手法として失格基準点を設定することが考えられます。D B O方式による事業実施は、運営を見越した施設整備への民間ノウハウの導入等を目的としたものである一方で、要求水準は事業者による柔軟な提案の余地を残した最低限の水準であり、これを満たしただけではD B O方式による目的が十分に達成されているとはいえません。そのため、評価の段階のうち、性能評価全体の平均において「通常想定される提案である」点数未満の場合は失格とすることを事務局では検討しています。5段階評価を採用する場合は、800点中200点が失格基準点になります。

3点目は5 ページ目の（3）評価のばらつきの取扱方法についてです。評価結果に委員間でばらつきが生じる場合、各委員の共通認識を図ることが重要である一方、委員それぞれの視点により評価を行うことも重要です。そのため、意見交換を取り入れた個別評価方式の採用を事務局では検討しています。各委員の先生方には、各自で仮評価を行っていただき、その結果を委員全員で共有したうえで提案内容に関する意見交換を行います。最高得点と最低得点の差が大きい項目等が中心になります。意見交換結果を踏まえ、各委員が各自の評価を見直し、その評価を用いて最終的な集計を行います。

性能評価点の算定方法についての前半のご説明は以上です。

- 委員長 ありがとうございます。ただいまご説明いただいた性能評点の算定方法についてご意見、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。

事務局より提案いただいているのは5段階評価ということで問題ないでしょうか。失格基準点を設けるかどうかという議論と、5段階評価とするかどうかの議論が必要です。

- 事務局 改めてご説明すると、（1）性能評価の段階と、（2）失格基準点の設定、（3）評価のばらつきの取扱方法 についてご審議いただきたいと思います。
- 委員長 資格審査の際には要求水準を少なくとも満たしているという前提となりますが、現状の5段階とした場合、要求水準を満たしているだけの評価であるE評価よりも、さらに上に4段階分に評価する必要があります。その場合、D評価は通常想定される提案とのことですが、それが満点の四分の一の点数にしかないということの問題ないかという点は確認しておく必要があります。また、それより上の評価をつける場合、例えば「非常に優れている」評価をつける場合には説明が必要になるため、AやBはつけにくくなることを懸念しています。提案として、現時点でDとしている

もの（通常想定される提案）をCとして位置づけ、そこと要求水準との差を踏まえてAやBの評価を設定したほうがよろしいかと考えます。そうでないと、5段階評価は難しいと思います。

- 事務局 判定基準の記載の表現を変更するということでしょうか。
- 委員長 標準として位置づけるのをC（通常想定される提案）としておけば、それより明確に優れている場合はAという評価もつけやすくなると思います。なお、Eをつけにくくなる恐れがありますが、概ね評価はB C Dに集まり、全体的には差はつくものと思います。

次に失格基準点を設定するかどうかについての議論ですが、応募が1チームしかない場合でも失格とする場合、審査委員には説明責任がありますので、明確に失格に値する点があったことを示す必要があります。また、全体的な評価がDに該当する場合には失格となります。まず、失格基準点を設定するかどうかについてご意見をお聞かせください。

- 委員 5段階評価のうち、C（通常想定される提案）を標準として考えることでよいでしょうか。評価基準が細かいため、差は出てくるものと考えます。
- 委員長 優れている内容に対し明確にA評価をつけることでも問題ないと思いますが、他の評価と比較してつけにくいものと考えます。
- 委員 5段階評価のうち、失格に値する評価はつけにくいということではよろしいでしょうか。
- 委員長 失格は今の考え方ではつけられません。提案として大きく劣るものは最低評価のEに該当するものとなります。
- 委員 5段階評価だが、AやEはほぼつけられず、実質的に3段階評価に近いという認識ではよろしいでしょうか。
- 委員長 AやEの評価をつけること自体は問題有りませんが、明確に説明できるものが必要になります。特に失格基準点を設定する場合、D評価とするにあたっても説明根拠が必要となると考えます。
- 委員 全ての項目でAやE評価になることは無いと思いますので、例えば、全項目のうち3分の1がD以下であれば失格とするというような、総合点にない形で線引きをすることも考え方として可能ではないでしょうか。良い部分もあるがD評価が多い提案の場合、採用を前提とした段階の検討対象にはならないという意味合いでの失格（次のステップには進めない）とすることも可能でしょうか。また、失格という言葉も用いることも検討できればと考えます。

- 委員 1 社応募となった場合に、基準点がなければ緊張感がなくなるため、失格基準点は設けたほうが良いと考えます。基準点の考え方として、通常想定される提案を C とした場合には 400 点となると思います。なお、今の考え方を踏まえて通常想定される提案である C を失格点とするのか、それともそれより「少し劣る提案である D」とするかは、考え方次第となると思います。私見としては、通常想定される内容は少なくとも満たしてほしいので、C の 400 点としても問題ないと考えています。
- 委員長 まずは失格基準点を設定することで進めたいと思います。失格基準点の設定についてですが、満点中半分のラインとして設定するのは酷であると考えます。選定委員会で失格評価をするのは、我々も投票で選出されたわけではないので、そこまで大きなものを審査委員で背負うのかという問題があり、多くの人に支持される事由でないと失格は出せないと考えています。通常想定される提案はもちろん越えていただきたいが、それを失格基準点とするまでは必要もないとも考えています。
- 委員 論理的には、「通常想定される提案」を C としても D としても、結果的には同じものになると思います。ただ、審査側の心理的に C とするか D とするかのつけやすさとして事実上変わってくるものであるとは理解していますので、どちらとするか自体に拘ることはありません。考え方としては、「通常想定される提案」を C D どちらとしようとも、本来は同じはずです。結論としては、委員長のご提案どおり 200 点を失格基準点とすることでも問題は無いと考えます。
- 委員長 満点の提案は出てこない可能性が高いので、人間が採点することによる多少のブレも想定できるとよいと思います。表現の修正としては、「通常想定される提案」を C として、失格基準点は「すべて D」となった場合の点数とします。

続いて、評価結果のばらつきの取り扱いについてはいかがでしょうか。事務局提案としては、各審査委員が個別に評価したのち、バラつきの大きい点については意見交換によって調整するという事です。問題が無ければ、事務局案としたいと思います。

他にないようでしたら、次に進みたいと思います。提案書の審査の方法について、引き続き事務局より説明をお願いします。
- 事務局 つづいて（４）以降の検討事項について説明します。

４点目は、７ページ目（４）提案書評価のための提案内容の要約資料の作成についてです。応募者からの提案書に加え、事務局で評価のポイントとなる要点を比較・整理した要約資料を作成し、委員の皆様へ評価していただくことを検討しています。

５点目は、８ページ目（５）企業名の取り扱いについてです。事務局では提案内容のみを評価するため、企業名を伏せて審査する匿名審査の採用を検討しています。

最後に6点目は、9ページ目（6）応募者へのヒアリング方法についてです。事務局では委員の皆様方に提案内容や応募者が重視する点の理解を深めていただくためにも、質疑応答によるヒアリングの前に、応募者からのプレゼンテーションを行うことを検討しています。なお、応募者の負担が大きいこと、追加提案の内容やその出来に評価が左右されるおそれがあることを考慮し、プレゼンテーションは、提案書類に関するパワーポイント、パネル等を用いた説明に限定し、模型などの追加的な提案は認めないこと、プレゼン・ヒアリングの所要時間は1グループあたりプレゼン20分、ヒアリング30分、準備、退出等5分の合計60分程度を想定しています。提案書の審査方法、事務局案については以上になります。

- 委員長 ありがとうございます。提案書の審査方法について説明と事務局案の提示がありましたが、ご意見やご質問がありましたらお願いします。
- 委員 提案内容の要約資料は、作っていただいた方がよいという気はします。
- 委員 提案書の要約版の用意は問題ないと考えますが、それは応募者が作るのでしょうか。
- 事務局 その案も検討しましたが、その場合、各グループのアピールポイントを強調する資料になる可能性があり、提案内容を比較検討する材料にはなりにくいという懸念がありました。事務局による作成であれば、一定の項目ごとに並べておくことができると考えています。
- 委員長 経験上、要約資料の完成を待っていると間に合わないため、各自提案書に目を通して置くことが望ましいです。要約資料はあくまで抜け落ちの確認用とすることが良いと考えています。他にご意見が無ければ、要約資料はありとします。

つづいて企業名の取り扱いについてです。事務局案としては匿名審査を検討しているとのことですが、それで問題ないと思います。企業名に影響されずに提案内容の評価できることが利点だと思います。

よろしければ、応募者へのヒアリング方法についてです。事務局案としては、プレゼンテーションを実施したうえでヒアリングを行うということです。なお、実施時間については公表しないということによろしいでしょうか。

- 事務局 公募資料には記載しませんが、実際のヒアリング実施の通知を各グループへ通知する際には、プレゼン・ヒアリングの時間を伝える想定です。
- 事務局 応募者数によるものと考えます。
- 委員 ヒアリングとプレゼンでどこまで逆転が可能なのでしょうか。提案書の評価においてヒアリング・プレゼンで逆転不可と考えられる点差がついた場合の企業につい

ては、プレゼンを求めることは不要ではないでしょうか。また、プレゼンは採点対象になりますか。

- 委員 過去にプレゼンは採点対象ではなかったケースがありましたが、明確にプレゼンが魅力的であったグループがあったものの、採点対象外であることからその点を評価することができないということがありました。プレゼン・ヒアリングの実施はすべきであり、各審査委員の読み込みのポイントが異なるため、プレゼン・ヒアリングの機会ですべて提案書記載事項を理解できる点があると思います。かつ、プレゼンの点数を入れた方が良いのではないかと感じています。
- 委員 提案書の素点をもってプレゼンに進む企業を決定し、プレゼンを経て評価を見直すことでプレゼン評価を踏まえた採点が可能であったというケースの経験があります。
- 委員 プレゼン・ヒアリングを経て評価が変更できる機会があるとよいと思います。
- 事務局 今回のプロポーザルにおける採点手続きについては厳密に確定してはいませんが、プレゼン前に提案書の800点満点の採点を済ませておいていただき、プレゼン・ヒアリング後に採点を見直すことができると考えております。
- 事務局 本事業の流れとしては、プレゼン前に企業数を絞ることは想定していません。その上で、プレゼン前に仮採点をしていただき、プレゼン・ヒアリングは事前の疑問点を解消するような質疑・応答が中心となるものと考えています。評価の見直しは可能とする想定ではありますが、プレゼン・ヒアリングそのものを評価するのではなく、提案書の内容の評価にあたっての補助的な機会としてプレゼン・ヒアリングを実施するという認識です。
- 委員長 失格基準点を下回らない限り、各グループはプレゼンには参加することになります。また、プレゼン・ヒアリングはあくまで提案書評価の補助であるということです。プレゼンを採点対象とするかどうかは議論になりましたが、そうではなく、あくまで評価基準表に基づき評価する必要があります。プレゼン・ヒアリングは提案書の内容を確認する機会となります。他の委員のご意見はどうでしょうか。
- 委員 プレゼンに何社出るかにもよりますが、プレゼンはアピールポイントを示す傾向があり、それで理解できる部分が各グループで共通してあれば、質疑は減るものと考えます。書面から質問する場合は、かえって質疑応答の時間がかかってしまう気がします。
- 委員長 各委員の質問は一つ程度になると考えられます。最初の書面の審査の時点で生じた疑問点については、一度事業者に事前に共有しておき、ある程度解決できるプロセスを事務局で踏んでください。経験上、提案書上はきちんと書いてあるものの、

ヒアリングで確認すると、実際には経験には基づかないのではないかと感じる場合があります。記載事項と実績・経験を確認する作業の機会はあったほうが良いと思います。

- 委員 プレゼンはやるべきと考えます。実施グループ数が懸念されるのであれば、さきほどの発言の通り、一定の基準で数を絞ることも想定可能かと思いますが、実際のプレゼンの機会で、コンソーシアムの顔触れ・力関係・役割を確認できるものと思います。
- 委員 応募者の負担とはなりますが、20年間の事業期間を全うしてくれるかどうかの熱量を確認する機会であると思いますのでプレゼンはやるべきと考えます。
- 委員 プレゼンはあったほうが良いと考えます。提案書と口頭での一致・不一致を確認する機会があったほうが良いと考えています。
- 委員長 ありがとうございます。プレゼンはありとすることとします。
- 事務局 最終的な応募グループの数によって、プレゼン時間は今後調整したいと考えています。
- 委員 資料9の「CG・模型等の追加的な提案は認めない」との記載は理解できますが、最初から資料の中に入れ込んであるCGの資料はプレゼンで使用可能ですか。
- 事務局 提案書に含まれていない内容をプレゼンで使用することは不可です。
- 委員 例えば、CGが提案書の時点で既に作成してあり、プレゼン時にそれを動画にて表現するのは可能でしょうか。
- 事務局 基本的には静止画のものを想定しています。
- 委員長 意図としては、プレゼン等で評価しないことで、見栄えに厳しく拘らず事業者の負担を軽減することで、提案書をきちんと作成いただくという部分にあります。
- 委員 パネル等も不要ということでしょうか。
- 事務局 CGの動画はコスト的に負担が大きくなると考えられるので、その点は求めない想定です。
- 委員 提案書はA3等のサイズが多いかと思いますが、その部分ではパネル等も必要ではないでしょうか。パネルは追加にあたるのでしょうか。
- 委員長 少なくとも、それが評価対象にはならないということになると思います。
- 事務局 パネルもなしとすることがよろしいと考えていますが、詳細は検討いたします。繰り返しにはなりますがあくまで評価対象は提案書になります。
- 委員長 評価対象は提案書であるということで承知しました。続いて資料4様式集について事務局からご説明をお願いします。

- 事務局 様式集及び作成要領についてです。資料４をご覧ください。事業者選定の際に委員の先生方に実際に確認していただく書式になります。分量が多いので、構成の概要を説明いたします。１ページ目、Ⅰの資格審査に係る様式について、資格審査は事務局で実施するため掲載を省略しております。２ページ目から６ページ目にかけてのⅡが提案審査に係る様式の一覧になります。１．事業計画全般に関する事項から７．付帯事業に関する事項まで、各項目は優先交渉者選定基準の評価項目と一致させています。また、８．計画図面等提案書類以降では、施設の図面を挙げています。平面図、横断図、仕上げ表、俯瞰図、内観、外観のイメージパース等を、広場、体育館、提案施設、民間収益施設のそれぞれで事業者から提出させます。９は事業収支等を確認するための資料です。１０は提案価格に関する資料です。区側で価格点を算出する際に使用します。以上となります。
- 委員長 様式集について説明と事務局案の提示がありましたが、ご意見やご質問がありましたらお願いします。
- 委員 設計図書は審査委員ですべて確認するのでしょうか。
- 事務局 図面の割合が多いのが一般的かと考えていますので、それほど複雑な詳細図は無いと想定しています。基本設計図程度と想定しており、大きな時間がかからないと考えております。
- 委員 内観イメージはともかく、構造や電気、空調設備の図面を提示されても、評価できないのではないのでしょうか。
- 委員長 審査委員会ですべて評価できるのかという問題がありますが、一通りのものを事業者から提出いただくことで、これらは契約締結以降に必要な図面資料となります。
- 事務局 事業者は提案時点での概算金額を算出するために、図面等はある程度検討した段階のものが提出されてくるという認識です。
- 委員 自主事業・民間収益施設は任意となっていますが、評価基準においてこれらは５０点ずつ配分されています。提案が無かったグループについてはどのように考えるべきでしょうか。
- 事務局 ５段階評価基準において、提案が無い場合はＥ（０点）の評価となります。
- 委員 当該項目については提案しなくても失格にはならないが点数が取れない、であれば事業者は提案する可能性が高い、ということで理解しました。
- 委員長 ありがとうございます。続いて次第の６．その他について事務局からご説明をお願いします。

- 事務局 今後の事業者募集のスケジュールについてご説明いたします。本年10月上旬に募集要項等を公表し、公募を開始します。11月上旬、来年2月上旬の2回にかけて事業者との個別対話を実施します。5月下旬には提案書の提出を締め切ります。なお、上用賀公園拡張事業審査委員会については任期が本日までとなりますが、公募の開始にあたり、委員の皆様を事業者選定委員会委員として改めて委嘱する予定です。第1回の事業者選定委員会は令和8年の7月上旬を予定しています。参加資格、基礎審査の結果、提案内容についての報告、提案内容に関する事業者への質問事項とヒアリングの進め方について審議していただく予定です。7月下旬には仮評価結果をご提出いただき、9月上旬には事業者へのヒアリング、総合評価、審査講評の検討等を行っていただくことを予定しています。その後、12月下旬には契約を締結し、事業開始となります。
- 委員長 応募グループ数は12月の参加表明書の提出を以て把握できるものと思います。これについて何かありますでしょうか。

《意見等なし》

- 委員長 それではありがとうございました。よろしければ、以上で本日の会議を終了いたします。委員の皆様、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した。進行を事務局に戻します。
- 事務局 本日はご審議ありがとうございました。事務局としては、これまでの第一回、第二回にて皆様からいただいたご意見を反映して本日まで辿り着いたところであり、本日も様々なご意見を頂戴いただき、区としてしっかりとした考えをもって進めていく必要があるという認識、覚悟を新たにしたところであります。本日で審査委員会はひと段落するところではありますが、また来年の7月より選定委員会が始まりますので、それまでに皆様ご協力のもと積み上げてきたものをしっかりと実行し、来年度の選定委員会に臨みたいと考えておりますので、引き続きご協力の程よろしくお願いいたします。本日までご協力いただきありがとうございました。