令和８年１１月１１日
危　機　管　理　部
ス　ポ　ー　ツ　推　進　部
みどり３３推進担当部

上用賀公園拡張事業における交渉相手の変更について

１　主旨

上用賀公園拡張事業について優先交渉権者及び次点候補者を決定し、当委員会で報告したところだが、優先交渉権者の代表企業が世田谷区指名停止基準に基づく指名停止措置を受けたことにより、上用賀公園拡張事業募集要項に定める参加資格要件を欠くこととなった。そのため、優先交渉権者との協議を取り止め、次点候補者との協議を開始したため報告する。

２　経過

令和８年　９月　１日　・上用賀公園拡張事業事業者選定委員会において最優秀提案者及び次点者を選定

９月１４日　・優先交渉権者及び次点候補者を決定

９月１８日～２５日　・区民生活常任委員会、都市整備常任委員会、災害・防犯・オウム問題対策等特別委員会にて優先交渉権者及び次点候補者の決定について報告

９月２８日　・公正取引委員会から優先交渉権者の代表企業に対して独占禁止法違反による排除措置命令及び課徴金納付命令が発出

１０月　１日　・優先交渉権者の代表企業に対して指名停止措置
・優先交渉権者との協議を取り止め次点候補者との協議を開始

１０月２９日　・次点候補者と基本協定を締結

３　次点候補者の構成

（１）名称

スターツグループ

（２）代表企業及び構成企業

区分	企業名	役割
代表企業	スターツコーポレーション株式会社	運営
構成企業	株式会社綜企画設計　東京支店	設計、工事監理
	戸田建設株式会社	設計、建設
	株式会社あい造園設計事務所	設計、工事監理
	スターツＣＡＭ株式会社	建設
	株式会社ランドフローラ	建設、維持管理
	スターツファシリティーサービス株式会社	維持管理

	株式会社東京アスレティッククラブ	運営、民間収益施設（付帯事業）
	ＴＧＣゼネラルサービス株式会社	運営、民間収益施設（付帯事業）
	株式会社スターツ総合研究所	運営
	長谷川体育施設株式会社　関東支店	維持管理
	神興建設株式会社	建設
	大曽根工業株式会社	建設
	株式会社岩城造園	設計、建設
	株式会社ＢＡＫＥＲＵ	民間収益施設（付帯事業）

４　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次点候補者として選定した。

スターツグループの提案概要は別紙「スターツグループの提案概要」のとおり。

また、スターツグループによる全体計画図は次ページのとおり。

スターツグループによる全体計画図



※引出線による記載は区による加筆

5　財政負担の削減効果

スターツグループの提案価格に基づき、本事業をDBO事業として実施する場合の区の財政支出について、区が従来手法により自ら実施する場合の財政支出と比較し、VFM※1による評価を行ったところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約8.5%（約22.5億円（税抜））削減されるものと見込まれる結果となった。

財政負担見込額（現在価値換算額、税抜）

	従来手法により実施する場合	DBO 事業として実施する場合
金額	26,450,520 千円※2	24,197,589 千円
割合	100.0	91.5

※1　Value For Money の略で「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方を指す。従来の公共事業の方式と比較して、総事業費をどれだけ削減できるかを示す指標である。

※2　従来手法により実施する場合の財政負担見込額は、スターツグループの提案価格との比較に際して、特定事業選定時の算定額を基礎に、公募時の提案上限額の増額を踏まえて再計算したため、特定事業選定時の公表額と異なる。

＜参考＞これまでの VFM 算定値

	金額（税抜）	割合
令和５年 10 月　事業手法（DBO 方式）決定時	100 百万円	0.8%
令和７年８月　特定事業選定時	442 百万円	1.7%
令和８年 11 月　事業者選定後（今回）	2,253 百万円	8.5%

6　事業スケジュール（予定）

令和８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		・工事請負契約締結議案の提案
令和 10 年	７月～	・準備工事
	12 月～	・体育館工事
		・公園整備工事
令和 12 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
		・公園協議会の運営開始
令和 13 年	２月	・上用賀四丁目広場の開放期間終了
	３月	・多目的広場の半面（フットサルコート１面分）の暫定開放開始
令和 14 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

スターツグループの提案概要

1　提案価格

28,499,214,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

2　事業コンセプト

- 「もしも」の事態を「いつも」に組み込んで、地域の安全と安心を守る防災公園
- 「大きなグリーンインフラ」として、地域とみどりと生活を守るサステナブル公園
- 地域の誰もが気軽に利用でき、「スポーツを楽しみ健康を育む」インクルーシブ公園
- 綿密なロードマップと地域連携のサポーターによる開園後の連携に向けた体制構築により、設計期間から始める地域との連携
- 醸成→共創→成長のサイクルを地域に還元することで、地域連携のハブとなり、新たな共創を生み、地域がひとつになる公園

3　施設の特徴

- フェーズフリーな防災公園として災害への備えを日常の延長に位置づけてしつらえ、日常、大会、災害等、様々な利用状況に柔軟に対応可能な動線計画を確保
- 周辺の地形や自然環境を活かし、新しい技術を取り入れながら地域に親しまれる環境を整備
- 健康づくりのすそ野を広げるひらかれた体育館と公園を整備し、地域のウェルビーイングに寄与
- 体育館を公園の中の大きなあずまやと位置付け、様々な方向からアプローチでき、誰もが気軽に憩えるようなくつろぎ空間として整備
- 人々を惹きつける「出迎えの庭」として、シンボルツリーとドライ噴水を設えた、世田谷通りからの人の流れを惹き込むシンボル性のある景観形成
- メインエントランスといこい・交流の広場間に生じる高低差に設えるシンボリックな大階段と、植栽や花壇を眺めながら散策できるスロープ
- 地形を生かしたジョギング、ウォーキングコースや、木陰で気軽に体づくりができるフィットネス要素の強い器具を設置
- 近隣住宅、近隣施設などに配慮した光害・騒音対策（光や音が漏れないよう配慮した植栽帯、騒音シミュレーションによる対策等）
- 競技者/観覧者の安全に配慮した全区的な大会に対応可能なアリーナにおける、床材へのスポーツシート採用による各種公式競技や車いすスポーツへの適性の考慮
- アリーナは自然採光、熱だまりからの自然換気を可能とし、屋根材への高断熱、高遮音、高吸音性能を持った軽量な素材の採用や雨音対策により競技へ集中できる環境を整備
- 体育館は ZEB Ready 以上の施設計画とし、創エネ・蓄エネによる災害レジリエンス強化により将来にわたって生き続ける、災害に強く持続性の高い公園を整備
- パレット管理と荷役資機材の積極利用、電動フォークリフトを想定した床仕様、効率的な空間構成による、災害時の物流拠点としての空間配置の工夫
- 利便性・稼働率向上のためのトレーニングルーム・スタジオ利用者専用更衣室の設置とコミュニティ形成を図るコミュニティガーデンの整備

4　運営の特徴

- 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
- 上用賀四丁目広場を令和 13 年２月まで開放、閉鎖する３月からは多目的広場の半面（フットサルコート１面分）を暫定開放し、建設期間中も途切れること無く広場を利用可能とする計画
- 公園協議会コーディネートチームを組成し、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
- 施設内ハザードマップの作成、風水害発生時の地下スロープ出入口及び消防車庫出入口への止水板の設置など風水害に備えた対策
- 事後対策として構成企業グループの全国拠点からバックアップ要員を派遣し、復旧業務を支援
- 構成企業の有する教室プログラムに加え、プロスポーツ団体や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
- 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、子育て中の保護者の方も安心して参加できる環境を整備
- マルシェの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することによる地域の賑わいと交流促進の取組み

5　民間収益施設（付帯事業）の特徴

- 公園と地域をつなぎ、地域のハブとなる複数の民間収益施設を運営
- 公園先行供用開始にあわせ、エントランス広場にベーカリーカフェをオープンし、レストラン内にキッズプレイエリアを設置するほか、ベビーカーや車いすを横付けできる座席配置とし、多世代が楽しめる居場所を創出
- 災害時の協力として、都市ガスと併せたプロパンガスの併用や長期保存が可能な避難物資の備蓄などを計画
- 体育館２Ｆサブエントランスにて健康志向のカフェを運営
- 契約ロッカーや災害ベンダー機能付き自動販売機の設置

6　イメージパース

①鳥瞰図：北東側からの鳥瞰図



②鳥瞰図：南東側からの鳥瞰図



③外観イメージパース：メインエントランスから憩い・交流の広場、プロムナードをみる



④外観イメージパース：プロムナードから体育館北エントランスをみる



⑤外観イメージパース：防災広場から体育館、既存樹林地をみる



⑥外観イメージパース：プロムナードから体育館南エントランスをみる



⑦内観イメージパース：アリーナ



⑧内観イメージパース：観覧席・通路



⑨内観イメージパース：トレーニングルーム



⑩内観イメージパース：スタジオ



⑪内観イメージパース：浴室・リラックスルーム



⑫内観イメージパース：メインエントランス（１階）



⑬内観イメージパース：メインエントランス・吹抜階段（１階）



⑭内観イメージパース：ラウンジ・サブエントランス（２階）



⑮内観イメージパース：大規模備蓄倉庫



⑯外観イメージパース：提案施設（ドライ式噴水、コミュニティガーデン）



⑰外観イメージパース：民間収益施設（体育館外カフェ）



⑱内観イメージパース：民間収益施設（体育館外カフェ、体育館内カフェ）



※イメージパースは、現時点の提案イメージであり、実際とは異なる場合がある。