

# 等々力緑地再編整備・運営等事業

## 審査講評

令和4年(2022年)11月

川崎市民間活用推進委員会

等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会

川崎市民間活用推進委員会 等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会(以下、「選定部会」という。)は、等々力緑地再編整備・運営等事業(以下、「本事業」という。)に関して、落札者決定基準(令和4年4月25日公表)に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和4年11月30日

川崎市民間活用推進委員会 等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会  
部会長 川崎 一泰

## 目次

1 選定部会の構成.....	1
2 選定部会の開催経緯.....	1
3 最優秀提案者選定の概要.....	2
4 審査結果.....	3
(1) 資格審査.....	3
(2) 提案審査.....	3
(3) 算定結果.....	5
(4) 総合評価点の算出.....	6
5 審査講評.....	7

## 1 選定部会の構成

選定部会の構成は、次の5名です(敬称略)。

	氏名	所属・役職等
部会長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
委員	伊藤 麻里	弁護士/アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業
委員	金子 忠一	東京農業大学地域環境科学部造園科学科 元教授
委員	窪田 亜矢	東京大学生産技術研究所 特任研究員
委員	山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 教授

## 2 選定部会の開催経緯

選定部会の開催経緯は、次のとおりです。

回	日程	主な議題
第1回	令和3年12月17日	選定部会の設置と審議の進め方について インフォメーションパッケージについて モニタリングについて 落札者決定基準の考え方について
第2回	令和4年2月24日	民間事業者との対話結果について 実施方針について 要求水準書について 落札者決定基準について
第3回	令和4年3月15日	実施方針について 入札説明書等について
第4回	令和4年6月24日	入札に関するスケジュールについて 入札説明書等に関する主な質問の内容と市回答について 提案審査の進め方について
第5回	令和4年10月30日	基礎審査の結果について 事業提案書の概要および事業者への質問に対する回答について て 加点審査について ヒアリングの実施について
第6回	令和4年10月31日	ヒアリング審査について 最優秀提案者の選定について 審査講評(案)について

### 3 最優秀提案者選定の概要

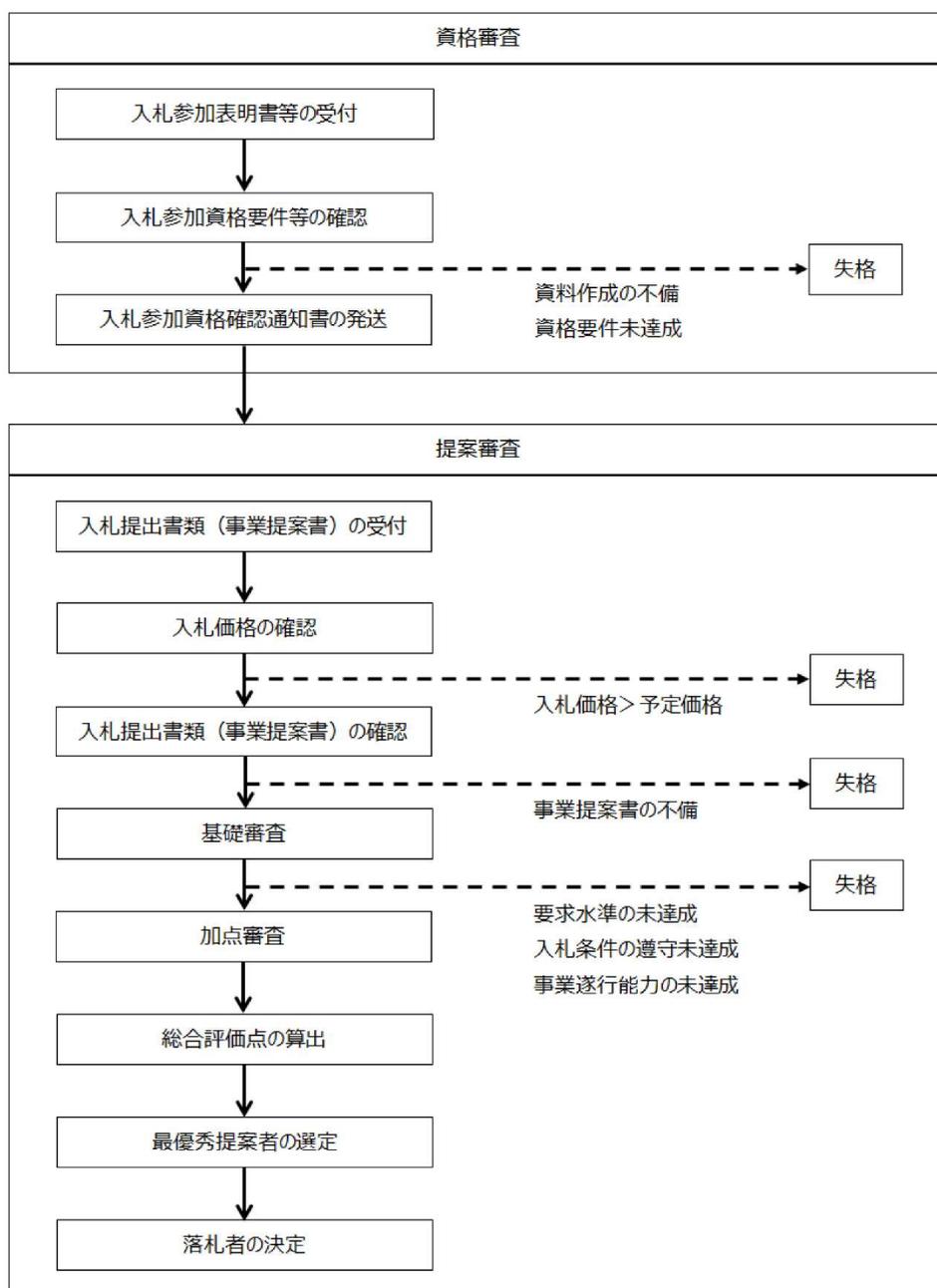
審査は、資格審査と提案審査の2段階により実施しました。

参加表明書とあわせて提出された入札参加資格確認審査に係る提出書類をもとに、川崎市（以下、「市」という。）は入札説明書で示した参加資格要件についての確認を行いました。

資格審査通過者から、入札書とあわせて提案審査に係る提出書類（以下、「事業提案書」という。）が提出され、市は入札参加者より提出された入札書に基づき、入札価格が市の予定価格の範囲内にあることを確認しました。

市は、事業提案書等に記載されている内容が、要求水準及び入札説明書等に記載している本事業の基本的条件、事業遂行能力を充足していることについて確認し、選定部会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案内容を評価し、最優秀提案者として選定しました。

最優秀提案者選定までの流れ



## 4 審査結果

### (1) 資格審査

令和4年6月20日に1グループから参加表明書及び入札参加資格確認申請書等の入札参加資格確認時の提出書類の提出がありました。参加資格要件等の確認審査を行った結果、市は入札参加資格を有することを確認しました。

なお、選定部会での加点審査は、客観性、公平性を確保するため企業名を伏せて行い、当該グループの呼称は、「K」としました。

### (2) 提案審査

入札参加資格確認審査を通過したグループから、令和4年9月30日に入札提出書類が提出され、市は入札参加者に求めた書類が全てそろっていることを確認しました。

#### ア 入札価格の確認(開札)

市は入札参加者が提出した入札書を確認し、予定価格以下であることを確認しました。

#### イ 事業提案書の確認(基礎審査)

市は提案内容が要求水準、及び入札説明書等に示した条件をすべて満たしていること、また、入札参加者に求めた事業遂行能力を確認し、基準を全て満たしていることを確認しました。

#### ウ 加点審査

選定部会において、入札参加者から提出された事業提案書に記載された提案内容について加点審査を行い、次項に示す評価項目について得点化方法に応じて得点を付与しました。

#### エ 総合評価点の算出

総合評価点は、性能評価点と価格評価点に加え、平成31年2月28日付けで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第6条第1項に基づく「等々力緑地再編整備事業に係る民間提案」を行った事業者に対する「民間提案による加点」を合計したものとしました。

評価項目と配点

評価項目	配点
I 性能評価に関する事項	800
1 緑地のグランドデザインに関する事項	100
2 事業計画に関する事項	130
3 施設整備業務に関する事項	250
4 維持管理・運營業務及び自主事業に関する事項	320
II 価格評価に関する事項	200
I 及び II の合計	1000
III 民間提案による加点	100
総合評価点 (I 及び II、III の合計)	1100

性能評価に関する事項の得点化方法

評価ランク評価基準	得点化方法
A 特に優れた提案である	各項目の配点×1.00
B 優れた提案である(AとCの間)	各項目の配点×0.75
C 一定程度優れた点があり、標準的な提案である	各項目の配点×0.50
D わずかに優れている点を認める(CとEの間)	各項目の配点×0.25
E 要求水準を満たしているが、優れている点は認められない。	各項目の配点×0.00

価格評価に関する事項の得点化方法

<p>価格評価点 = 配点【200 点】× (1 - 提案価格 / 予定価格) × 10 (提案価格 &gt; 最低入札価格)</p> <p>価格評価点 = 配点【200 点】 (提案価格 ≤ 最低入札価格)</p>
--

最低入札価格を予定価格×90%とし、90%未満は90%と読み替える。

(3) 算定結果

ア 性能評価点

前項の得点化方法に基づく性能評価点は以下のとおりです。

評価項目	配点	Kグループ 得点
I 性能評価に関する事項		
1 緑地のランドデザインに関する事項	100	59.0
2 事業計画に関する事項	130	82.5
3 施設整備業務に関する事項	250	173.5
4 施設維持管理・運営業務及び自主事業に関する事項	320	212.5
小計	800	527.5

イ 価格評価点

前項の得点化方法に基づく価格評価点は以下のとおりです。

評価項目	配点	Kグループ 得点
II 価格評価に関する事項		
入札価格(税抜き) 57,697,000,000 円	200	0.0
小計	200	0.0

※予定価格(税抜き) : 57,697,620,000円

ウ 民間提案による加点

Kグループは、「民間提案による加点」の対象でした。

(4) 総合評価点の算出

性能評価点と価格評価点に加え民間提案による加点を算出し、Kグループの提案を最優秀提案として選定しました。

当該グループの評価点および構成は、以下に示すとおりです。

評価項目	配点	Kグループ 得点
I 性能評価に関する事項	800	527.5
II 価格評価に関する事項	200	0.0
III 民間提案による加点	100	100.0
<b>総合評価点</b>	<b>1100</b>	<b>627.5</b>

最優秀提案者のグループ構成

グループ名	構成企業及び協力企業
Todoroki Park and Link 【Kグループ】	(代表企業) 東急株式会社 (構成企業) 富士通株式会社 丸紅株式会社 オリックス株式会社 株式会社川崎フロンターレ グローバル・インフラ・マネジメント株式会社 大成建設株式会社 株式会社フジタ 東急建設株式会社 (協力企業) 株式会社梓設計 株式会社東急設計コンサルタント 株式会社オオバ 株式会社東急コミュニティー 東急スポーツシステム株式会社 株式会社 DeNA 川崎ブレイブサンダース

## 5 審査講評

グループの提案内容については、評価項目ごとに次のとおり評価されました。

評価項目	評価のポイント
1 緑地のランドデザインに関する事項	
(1)ランドデザイン	「等々力緑地の目指すべき将来像」を理解して、基本方針やアクションプランを具体的に提案されている。
(2)統括管理に関する提案	サービスを継続的に提供するための基本的な施策やセルフモニタリングについて、具体的に提案されている。
(3)全体工程計画	全体工程計画について、具体的に提案されている。
2 事業計画に関する事項	
(1)事業の取組方針	「等々力緑地再編整備実施計画」及び本事業の基本方針を踏まえて提案されている。
(2)事業実施体制及び役割分担	代表企業、構成企業及び協力企業には実績があり、SPCの体制、役割分担が明確に提案されている。
(3)リスク管理	基本的なリスク対応策は網羅的に提案されている。
(4)資金調達及び収支計画	資金調達及び収支計画について、具体的に提案されている。
(5)地域活性化や地域課題の解決に資する提案	地域活性化や地域課題の解決に資する考え方や方向性が提案されている。
3 施設整備業務に関する事項	
(1)公園基盤施設	スポーツによる賑わいの創出、公園全体の回遊性を高める工夫が提案されている。
(2)球技専用スタジアム	一体感を創出するスタンドづくり、観客動線を配慮し提案されていることについて、評価できる。
(3)(新)とどろきアリーナ	多目的な利用が配慮され、観戦環境の向上について提案されている。
(4)球技専用スタジアム及び(新)とどろきアリーナを除く建築施設 ((新)等々力陸上競技場、スポーツセンター、プール、クラブハウス、ビジターセンター、駐車場等)	合築による効率化や景観に配慮したデザイン、フレキシブルに運用可能な施設が提案されている。
(5)自由提案施設	緑地のゾーンごとに物販、飲食等の多様なニーズに対応する低層の施設整備が提案されていることについて、評価できる。

4 施設維持管理・運営業務及び自主事業に関する事項	
(1)維持管理の基本方針・実施体制	維持管理の基本方針、実施体制及びバックアップ体制が具体的に提案されていることについて、評価できる。
(2)維持管理業務	要求水準で求められる各視点について、具体的な取組内容が提案されている。
(3)運営業務及び自主事業の基本方針・実施体制	実体のあるSPCが主体となり、公園運営に積極的に関与することで、持続可能な公園運営が提案されている。
(4)球技専用スタジアムの運営業務及び自主事業	参画企業の実績を活かし、スポーツを通じて地域に愛されるシンボルとなることを目指して、「一体感、開放感、おもてなし」による観戦環境の向上、物販・飲食事業との連携による賑わいの構築などを提案していることについて、評価できる。
(5)(新)とどろきアリーナの運営業務及び自主事業	スポーツのみならず、文化発信の拠点としての役割、幅広い層を対象としたエンターテインメントの提供、スポーツチームと連携した地域参加型の賑わい創出、ホスピタリティサービスの向上等が提案されている。
(6)各施設の運営業務及び自主事業 (球技専用スタジアム及び(新)とどろきアリーナを除く)	複数施設の一体的な運営によるコスト低減を図るとともに、各業務の目的に応じた体制を構築することで、事業の目的が効率化の犠牲とならない具体的な提案や、多様なニーズに応える運営が提案されている。
(7)災害時対応	災害対応に関する内容が具体的に提案されている。
(8)多様な主体と協働した公園の魅力づくり	多様な主体と協働した公園の魅力づくりに向けて、フィールド、機会、仕組みを提供する方針が提案されていることについて、評価できる。

## 総 評

本事業は、PFIのBTO+RO方式と公共施設等運営権の設定及び指定管理者制度を組み合わせた複雑な事業スキームであることや、大規模施設の整備を含む長期間にわたる事業であること等により、多岐にわたる検討が必要となる中、1グループから、本事業の趣旨・目的を踏まえ、実現性が見込まれ、かつ、地域活性化や地域課題の解決が期待できる提案がありました。応募グループの意欲と、限られた期間の中での提案書作成にあたっての努力に敬意を表します。

選定部会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い Todoroki Park and Link を、最優秀提案者に選定しました。

Todoroki Park and Link は、提案内容を確実に実施し、よりよい施設整備及び管理運営となるよう努めるとともに、市が実施するモニタリングに積極的に協力すること、また、市は、公共施設の管理者として、モニタリングを適切かつ確実に実施することを望みます。

選定部会は、本事業が官民連携により地域の価値を向上させる事業となり、緑地の魅力をさらに高め、市民の皆様に愛される等々力緑地となることを祈念します。

本事業をさらによいものとするために、特に次の点について配慮することを要望します。

#### 【総論】

- ・ 民間ならではの視点や柔軟な発想による創意工夫を、さらに十分に発揮していただきたい。
- ・ 本緑地は、本市の貴重な自然であり、こうした資源を守り活かした事業としていただきたい。

#### 【緑地のランドデザインに関して】

- ・ 「等々力緑地再編整備実施計画」に示される将来像を十分に踏まえて事業を実施されたい。
- ・ 緑地全体の景観の中での各施設の建築やランドスケープについて、本緑地にふさわしい施設となるよう十分に配慮していただきたい。

#### 【事業計画に関して】

- ・ 地域に根付いた事業者で構成されている強みを十分に発揮し、事業に取り組んでいただきたい。
- ・ 社会的に利用可能な新技術の活用等、よりアクセスしやすい緑地を実現していただきたい。
- ・ 積極的な市内人材の雇用や特産品の活用、市内企業との連携等をさらに進めていただきたい。

#### 【施設整備業務に関して】

- ・ 公園にとって重要な空間デザインのコンセプトを明確化し事業に取り組んでいただきたい。
- ・ 多様な生物が生息する貴重な生態系に十分に配慮して事業に取り組んでいただきたい。
- ・ 周辺環境に配慮しつつ時代の変化にフレキシブルに対応しながら、公園利用者の利便性向上等に十分に資する自由提案施設としていただきたい。
- ・ 環境負荷の低減について、今後、具体的な方策や効果等を十分に明確化し、実効性のある取り組みとしていただきたい。

#### 【維持管理・運営業務及び自主事業に関して】

- ・ 大規模修繕の抑制、長寿命化に向けた工夫等、長期的な視点での維持管理の取り組みを進めていただきたい。
- ・ 大規模イベント時の緑地内外の交通集中への対応、興行利用時以外の物販・飲食等のホスピタリティについて、十分に配慮し、よりよい運営としていただきたい。
- ・ 防災や災害対応については、市との十分な協議により万全を期した取組としていただきたい。
- ・ 地域の活動を十分に把握し、公園の魅力向上に資する多様な主体との協働について取り組んでいただきたい。