

中央公園整備及び管理運営事業

審査講評

佐世保市

「都市公園法」（昭和 31 年 2 月 20 日法律第 79 号）及び「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」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した「中央公園整備及び管理運営事業」（以下「本事業」という。）に係る提案審査の結果、都市公園法第 5 条の 4 第 3 項に規定される設置等予定者（以下「優先交渉権者」という。）を選定したので、その経過と審査講評を公表する。

令和 2 年 1 月 10 日

佐世保市長 朝長 則男

目 次

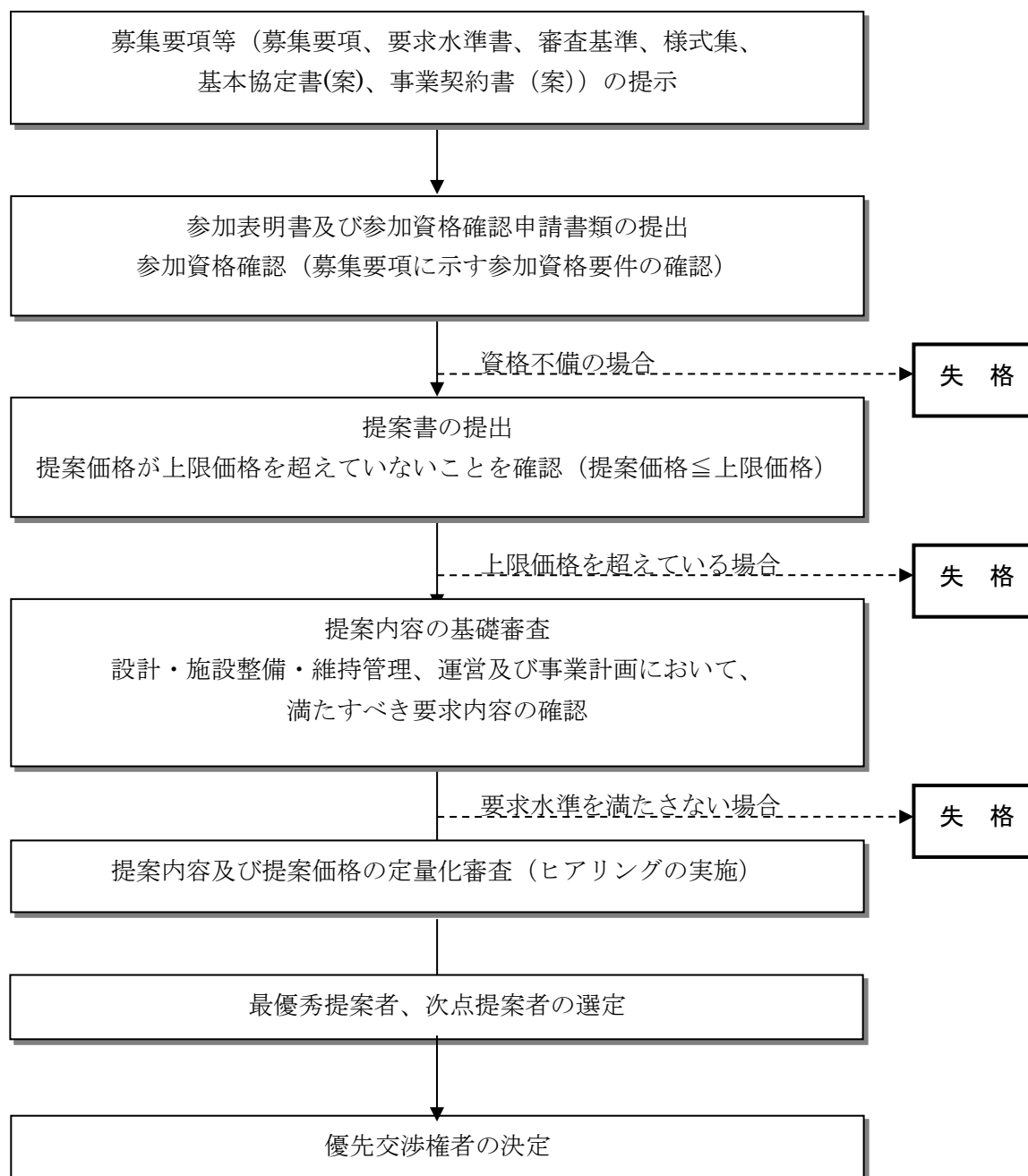
第1 審査の概要.....	1
1 選定方式.....	1
2 審査等の流れ.....	1
3 審査等スケジュール.....	2
4 選定委員会.....	2
5 選定委員会の開催経過.....	3
第2 審査等の概要.....	4
1 参加資格確認.....	4
2 提案書の審査.....	4
3 最優秀提案者の選定.....	5
4 優先交渉権者の決定.....	5
第3 最優秀提案者選定に係る選定委員会の審査講評.....	6
第4 総評.....	11

第1 審査の概要

1 選定方式

本事業は、統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務、引渡し業務及び解体・撤去業務までの各業務に対して、一括して民間事業者へ委託することにより、長期間にわたり効率的、効果的な公共サービスの提供を求めるものであり、民間事業者の有する能力、ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、民間事業者の募集及び優先交渉権者の選定方法は公募型プロポーザル方式によるものとした。

2 審査等の流れ



3 審査等スケジュール

優先交渉権者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

日 程	内 容
令和元年（2019年）7月8日	募集要項等の公表
令和元年（2019年）7月22日～8月2日	募集要項等に関する質問受付（第1回）
令和元年（2019年）8月14日	募集要項等に関する質問回答公表（第1回）
令和元年（2019年）8月21日～8月30日	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
令和元年（2019年）9月6日	参加資格審査結果の通知
令和元年（2019年）9月6日～9月18日	募集要項等に関する質問受付（第2回）
令和元年（2019年）9月30日	募集要項等に関する質問回答公表（第2回）
令和元年（2019年）10月23日～11月7日	提案書の提出期限
令和元年（2019年）12月14日	応募者に対するヒアリングの実施（選定委員会）
令和元年（2019年）12月18日	優先交渉権者の選定
令和元年（2019年）12月20日	優先交渉権者の選定結果の公表

4 選定委員会

本件事業の事業者の選定に関して、都市公園法第5条の4第4項に定める学識経験者の意見を聴くため及びPFI法第11条に定める客観的な評価を行うために、中央公園整備及び管理運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員は以下のとおりである。

	氏 名	所属・役職
委員長	西 岡 誠 治	長崎県立大学地域創造学部 教授
副委員長	原 哲 弘	長崎国際大学人間社会学部 准教授
委 員	黒 木 誉 之	長崎県立大学地域創造学部 准教授
委 員	坂 井 猛	九州大学本部キャンパス計画室 教授
委 員	高 尾 忠 志	九州大学持続可能な社会のための決断科学センター 准教授
委 員	中 坪 史 典	広島大学大学院教育学研究科 准教授
委 員	藤 田 直 子	筑波大学人間総合科学研究科 教授
委 員	山 口 大 介	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
委 員	池 田 正 樹	佐世保市 都市整備部長
委 員	渡 辺 恵 美	佐世保市 子ども未来部長

5 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

日 程	会議回数	主な議題
平成 30 年（2018 年）12 月 3 日	第 1 回	実施方針及び要求水準書（案）について
平成 31 年（2019 年）3 月 28 日	第 2 回	審査基準について
令和元年（2019 年）6 月 10 日	第 3 回	募集要項等について
令和元年（2019 年）11 月 11 日	第 4 回	提案内容の基礎審査
令和元年（2019 年）12 月 14 日	第 5 回	提案内容及び提案価格の定量化審査 （ヒアリングの実施） 最優秀提案者の選定

第2 審査等の概要

1 参加資格確認

令和元年8月21日から令和元年8月30日に、2グループから参加表明書等の提出があった。市は、参加資格確認の結果、両グループについて募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した。

なお、提案書の受付日までに、1グループより参加辞退届の提出を受けたため、提案書を提出した者は1者（庭建グループ）のみであった。提案書を提出した庭建グループの構成員は、次に示すとおりである。

グループ名		庭建グループ
代表企業	・建設（公園） ・統括管理（全般） ・維持管理（公園） ・運営（イベント、広報、安全管理） ・その他（自由提案施設）	株式会社庭建
構成員	・建設（建築）	株式会社池田工業
	・その他（自由提案施設）	株式会社縣北衛生社
協力企業	・設計（建築） ・工事監理（全般）	株式会社アール・アイ・エー九州支社
	・設計（公園）	株式会社森緑地設計事務所福岡事務所
	・建設（建築） ・その他（駐車場運営、自由提案施設）	大和リース株式会社長崎支店
	・維持管理（建築）	有限会社クリーンサービス社
	・その他（屋内遊び場運営）	株式会社メリーランド
	・運営（イベント）	株式会社エフエム長崎

2 提案書の審査

（1） 提案価格の確認

令和元年11月7日に提案書を受付け、提案価格が上限価格の範囲内であることを確認した。

（2） 基礎審査

募集要項等示される要件を満たすことを記した誓約書の提出を受けた上で、様式集に示す事業計画、統括管理業務、設計業務・建設業務・工事監理業務、維持管理業務及び運営業務に関する各事項について審査した結果、満たすべき主要な項目が満足されていることを確認した。

（3） 提案内容の定量化審査

市が特に重視する事項を審査項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性

の観点から評価し、審査基準に示す5段階評価に基づき以下のとおり得点化した。

グループ名		庭建グループ
評価項目	提案の全体像	26.25点／35点
	収支計画・実施体制	①収支計画の妥当性 12.25点／18点
		②実施体制の妥当性 14.00点／17点
	公募対象公園施設（自由提案施設） 21.25点／35点	
	特定公園施設	①屋内遊び場 15.00点／20点
		②屋外広場 7.50点／10点
		③屋外遊び場 6.25点／10点
		④園地・駐車場など 3.75点／5点
	その他（共通事項） 15.00点／20点	
内容評価点（合計）		121.25点／170点

（４） 提案価格の定量化審査

審査基準に基づき算出した提案価格点は以下のとおりである。

グループ名	庭建グループ
提案価格	1,207,212,000（円）
提案価格点	30.00点／30点

（５） 総合評価

提案書の内容評価点と提案価格点を合計した総合評価点は以下のとおりである。

グループ名	庭建グループ
内容評価点	121.25点／170点
提案価格点	30.00点／30点
総合評価点	151.25点／200点

3 最優秀提案者の選定

選定委員会は、総合評価の結果、庭建グループを最優秀提案者として選定した。

4 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果を受けて、庭建グループを優先交渉権者として決定した。

第3 最優秀提案者選定に係る選定委員会の審査講評

審査項目		講評
1. 総括的事項		—
(1) 提案の全体像		—
a. 事業コンセプトとの調和 ・ 提案内容全体に一貫したコンセプトが設定されているか ・ 上記コンセプトは、実施方針に掲げる本市の事業コンセプト（実現したい将来像）「市民に親しまれ、市民が育っていく公園」、「周辺市町を含む都市圏から多くの人が利用する公園」、「出会いの場となる公園」、「現在の市に不足している機能を備えた公園」、「市を象徴する公園」の趣旨に沿い、その実現にどの程度寄与できるか		全体コンセプトを「そだてる公園 市民とともにつくる佐世保フロンティアパーク」とし、「そだてる」をキーワードとする 7 つのコンセプトは市の掲げる 5 つの事業コンセプトの趣旨に対応している。来園者として市民が訪れたくなる施設や機能の提案だけでなく、市民が整備・管理・運営へ関与する主体となることが具体的に提案されており、全体コンセプトが提案内容全体に一貫していることを評価した。 一方、7 つのコンセプトのうち「3 まちの回遊性、賑わいを創出する場に育てます」「7 市の緑・文化・交流を象徴する場に育てます」については、他のコンセプトに比して提案の具体性に欠けていると判断した。
b. 全体計画（配置、動線、植栽、景観及びデザイン） ・ 事業全体のコンセプト及び各施設の提案内容が、要求水準書記載の配置計画、動線計画、植栽計画、景観計画の配慮事項に照らし、適切に計画されているか ・ 各施設のデザインが本公園の魅力を高め、また中心市街地の拠点性を高めるなど、多くの人を魅了する工夫がされているか ・ 全体計画及びデザインが本市の事業コンセプトなどを踏まえた独自のものとして、明確なテーマやコンセプトをもって提案されているか		施設配置の提案は概ね要求水準書の内容により適切に計画されており、各ゾーンのテーマや事業コンセプト、統一したデザインに沿った魅力の向上が図られていることを評価した。 一方、評価の視点「～多くの人を魅了する工夫」に対して、提案されている各工夫がどのように利用者を魅了すると考えているのか不明瞭な部分があると判断した。 本公園の景観及びデザインの具現化プロセスについて、事業実施に係る各工程で十分に計画されることを期待する。また、広場を向いての施設配置計画となっていることから、商店街側からの導線において歩行者を誘導するための工夫を希望する。
c. 周辺機能・市民団体等との連携 ・ 事業区域内の個々の施設・機能の連携のみならず、図書館や商店街等との連携も想定されているか ・ 周辺自治会や市民団体等との連携が想定されているか ・ 上記内容が中心市街地全体（特に子育て世代や若年層）の賑わい増進、市民活動の活性化等にどの程度寄与できるか		周辺地区と公園をつなぐ動線上における広場の設置や、図書館等との連携が想定されていることを評価した。 関係者協議会や自主イベント等による周辺自治会や市民団体等との連携が提案されていることを評価した。加えて、市内企業や関係団体から関心表明書を取得していることを評価した。
2. 事業収支等		—
(1) 収支計画・実施体制		—
① 収支計画の妥当性		—

審査項目			講評
		a.提案内容と収支計画との整合 ・収支計画が提案内容の実現性を担保するものとなっているか ・利用料収入予測は適正か	外部資金調達先より融資確約書等を取得済みであり、資金調達の実現性が極めて高い点と、提案内容の実現性を担保する適切な収支計画を評価した。 利用料収入予測については、適正な根拠をもとに算出されていることを評価した。
		b.リスク管理 ・収支変動リスクへの妥当な対応方針を有しているか ・その他リスクを十分に把握し、適切な対応が検討されているか	収支変動リスクへの対応方針について、SPC の負担する変動リスクを最小限に抑える方策や、劣後融資枠の設定等の具体的な提案を評価した。 その他リスクについては、個別管理者の設定や要求水準以上の保険の付保を評価した。
		c.公募対象公園施設の設置許可使用料の適正性 ・提案内容の収支計画に照らして、提示された使用料の額は適切か	提示された使用料の額が、要求水準を満たし、かつ収支計画に照らして適切である点を評価した。
		d.サービス改善のための措置 ・収支計画上、サービスの継続的な改善のための措置がなされているか ・継続的な運営改善のための取り組み内容が、収支計画上の措置と整合しているか	修繕費については収支計画上の措置が具体的に提案されていることを評価した。 一方、セルフモニタリングに基づき業務品質の向上を図る旨が示されているものの、計画修繕・更新以外のサービスの継続的な改善のための収支計画上の措置については、不明瞭な部分があると判断した。
	②実施体制の妥当性		—
		a.業務実施の確実性 ・同種類業務の経験を豊富に有する企業を協力企業等として提案できているか	全ての企業において担当する業務の同種類業務の経験を有することを評価した。
		b.市内企業の積極的な活用 ・本事業の各業務において、積極的に市内企業を活用するような提案がなされているか	SPC の代表企業、構成員は全て市内企業であり、市内企業が設計業務以外の全ての業務に従事することを評価した。さらに、市内企業や関係団体から関心表明書を取得していること等も鑑み、「地元」として本事業に対する高い意欲が確認できることを評価した。
		c.効果的なセルフマネジメントの実施 ・効果的なセルフマネジメントが実施できる体制を構築しているか ・セルフマネジメントの実施方針や計画は適当なものか	SPC における業務執行を監督する取締役会の設置や、代表企業、構成員が財務モニタリングへの強いインセンティブを持つ体制構築を評価した。 取締役会による四半期毎の業務モニタリング、年度毎の第三者モニタリング、半期毎の利用者モニタリング等のセルフマネジメントの実施計画に加えて、PPP/PFI に豊富な経験を有する協力企業が管理運営期間中の業務責任者として関わる体制を評価した。
	3. 整備・管理・運営の内容		—
	(1) 公募対象公園施設		—

審査項目		講評
①自由提案施設		—
a.提案の先進性	本市や周辺都市圏には無い、あるいは不足した機能・サービスを提供するなど、市民、利用者が新たな価値を得ることができる提案内容となっているか	自由提案施設を利用した公園全体を一体的に活用する提案や、立地環境を活かした提案、佐世保独自の体験メニューを提供するチャレンジ店舗の提案を評価した。 市内の他のキャンプ施設に比して、初心者や気軽に楽しみたいユーザー等の明確な対象者設定がされていると認められるとともに、中心部において自然に触れ合える環境を活かした提案であるとも認められ、市に新たな価値をもたらすことが期待できる点について評価した。
b.提案の独自性	本事業において提案することについての脈絡（本公園、名切地区、ひいては佐世保市においてそれを導入する妥当性や必然性など）を考慮した内容であり、本事業独自の提案となっているか	自由提案施設は、他の公園施設との連携により市民の憩いの場の提供ができるものとなっていることや、自然地形や森を活かした取り組み、施設配置がなされていることを評価した。
c.賑わい創出への寄与	特定公園施設と相まって、「休日等における広域圏からの利用と、日常の市民・地域住民の利用」、「日中利用と、夕刻の利用」、「季節に応じた利用」など、様々なニーズやシチュエーションに応じた賑わい創出に寄与することができるか	自由提案施設は賑わい創出や自然地形を活かしながら、他の施設と連携して相乗効果を図る配置となっており、利用形態及び利用ニーズによる賑わいの創出に寄与することを評価した。 一方、広域圏からの利用につながる詳細な根拠や細かなシチュエーションに関する想定については不明瞭な部分があると判断した。
(2) 特定公園施設		—
①屋内遊び場		—
a.施設・設備面における工夫	- 利用者が気軽に利用できるような工夫（例えば、長時間利用を想定した飲食スペースの設置など）が施されているか - 子ども同士、親同士が交流できるような工夫が反映された施設となっているか - 子どもの成長段階に応じ、発育・発達を促す設備等が提案されているか - 市民ニーズを考慮し、他の類似施設等に比して独自性のある設備等が提案されているか	自由提案施設の飲食店と駐車場の動線において利便性の向上が図られたことを評価した。 遊び場として屋内と屋外で遊びの動線が確保された施設形態の提案がなされ、遊びの展開が広がることが期待できる点について評価した。 一方、独自性のある設備等として佐世保の特徴、特色を生かしたオリジナル遊具等の施設や設備について提案があったものの、具体的な想定について説明が不足している部分があると判断した。
b.運営面における工夫	- 子ども同士、親同士が交流できるような運営が想定されているか - 市民ニーズを考慮し、他の類似施設等に比して独自性のあるソフトコンテンツが提案できているか	多様なイベントを実施し、子ども同士が交流できるような運営、「徳育」を運営方針とした独自性のあるソフトコンテンツを評価した。SNSの活用や「森フィール」と連携した親同士が交流できる運営について提案があったものの、具体的な想定について説明が不足している部分があると判断した。

審査項目		講評
	c.安全面の配慮 ・子どもが安全かつ安心して遊べるよう安全管理面での配慮がされているか	保育士等の有資格者やインスペクション担当の配置による安全管理体制を評価した。また、入場人数制限やカメラによる監視等の具体的な安全管理方法を評価した。
	d.利用料金の設定 ・広く市民が利用できるような料金設定（例えば、一日パスポート、再入場制度や親子割引など多様な利用形態に合わせた利用料の割引を含む）が想定されているか ・根拠となる集客見込は適正か	周辺都市の同様の機能の施設に比して安価な料金設定、利用時間に合わせた複数種類の利用料金が提案されていることを評価した。
	②屋外広場	—
	a.賑わい創出への寄与（屋外広場） ・多様な形態のイベントにも対応できるような広場となっているか ・イベントの主催や誘致などの取り組みが積極的に提案されているか ・提案内容は公園や周辺地域の賑わい創出にどの程度寄与できるか	イベント用電源の確保や、ステージやテント設置等大小様々なイベントに対応できる計画を評価した。 他の会場で実施されている地域活性型イベントの誘致や自主イベントの実施が具体的に提案されていることを評価した。
	b.市民の憩いの空間の創出 ・平時（非イベント開催時）であっても市民の憩いの場として親しまれる空間になっているか	九十九島をモチーフとした空間設計に加え、居心地のよい空間としての休養・便益施設の導入、市民の憩いの場としての利用想定が提案されていることを評価した。
	③屋外遊び場	—
	a.地形や自然環境との調和 ・自然環境や地形を活かし、これらに親しめるようなオリジナリティーのある施設が提案されているか ・最低限の安全性を確保しつつ、自然の中で自由かつ活発な遊びができる施設が提案されているか	周辺の自然環境を活かしつつ、間伐材を活用し、市民と一緒に遊び方を考え、遊び場を作る提案となっていることを評価した。 危険箇所への定期的巡回、点検、遊び場の講師・スタッフによる安全管理、保険に加入した保護者同伴有料プログラムを基本的な利用として想定していることなど、安全性にも配慮されていることを評価した。
	b.ソフトコンテンツの充実 ・遊び場や周辺の自然環境を活かしたソフトコンテンツが提案されているか ・屋内遊び場の運営との有機的な連携が提案されているか	具体的に予定されている講師による様々なソフトコンテンツが提案されており、自然地形、環境や生物資源を活かした活動が提案されていることを評価した。 一方、屋内遊び場の運営との有機的な連携については、具体的な想定について説明が不足している部分があると判断した。
	④園地・駐車場など	—
	a.適正管理 ・清潔な状態を維持し、利用者が快適に利用できるような管理が想定されているか ・本公園に多くの樹木が存在していることを踏まえ、植栽を適切に維持管理するための考え方が提案されているか	毎日の巡回や、日常、定期清掃、景観維持のための定期的なメンテナンスが提案されていることを評価した。 植栽管理については、既存樹木の調査による樹木診断カルテを作成し、管理目標や処置の優先度を判断し、維持管理を行うことや、間伐材等の現地利活用の提案を評価した。

審査項目	講評
(3) その他	—
① 共通事項	—
a.市民の関与 公園の整備・管理・運営の面で市民が参画できるような取り組みが提案されているか	公園整備においては、計画段階から関係者協議会を設置し、地域住民の意見を反映した公園施設の諸元を決定することや、市民参加を交えた植樹を実施することを評価した。 公園の管理・運営においては、地域住民との協議の場となる関係者協議会の設置や、徳育制度、中央公園管理クラブといった市民による管理の実施、中央公園防災協議会による市民と協働する防災対応等市民が参画できる取り組みを評価した。 設計段階で実施する市民ワークショップについては、より多くの市民が参加し寄与できる場となることを期待する。 「市民の関与」の具現化にあたっては、若者世代を含む幅広い世代の視点を取り込むことを希望する。
b.サービス陳腐化の防止・継続的な改善 - 定期的に利用者ニーズを把握するため工夫が講じられているか - 利用者ニーズを継続的に運営内容に反映させ、サービス内容を改善するための方法等が提案されているか - 上記内容は収支計画上無理なく実現できるか	アンケートを活用し利用者ニーズを定期的に把握する方策を評価した。 一方、利用者ニーズを継続的に運営内容に反映させサービス内容を改善するための具体的な方法については不明瞭な部分があると判断した。
c.適切な情報発信 - 公園の集客に資する情報発信が提案されているか - 子育て情報発信業務について、利用者に対して効率的かつ効果的に情報を認知してもらえるような工夫が提案されているか	公園の集客に資する情報発信については、協力企業である県内放送会社のノウハウを活かした広報活動や、SNS・テレビ映像等の活用、市内公共施設へのパンフレットの設置等具体的に提案されていることを評価した。 子育て情報発信業務については、保育士等の有資格者による専門的アドバイスや運営企業のノウハウ、外部情報サイトを利用した発信を評価した。
d.安全への配慮・危機管理 - 事業範囲内の全ての公園施設について、利用者が安全に利用できるような管理が計画されているか - 災害時の対応について明確な対応方針が提案されているか	要求水準事項に加え、営業時間を問わず迅速な緊急対応をできる体制を評価した。 災害時の対応については、中央公園防災協議会を組成し、非災害時より地域の公的団体と連携体制を構築する手段が具体的に提案されていることや、避難所として機能するための緊急時マニュアルの作成や物資の保管、各種防災施設の設置や各施設の避難所としての無料開放、ライフラインの提供が提案されていることを評価した。

第4 総評

本事業は Park-PFI と PFI の併用による全国にも例が無い取り組みであり、また、造園、建築、土木、屋内遊び場、民間収益事業といった多種多様な業態からなるコンソーシアムを組成する必要がある事業であったことなど、応募するにあたって多くの検討や調整を要したことから推察される。そのような中で、名切地区まちづくり構想や本事業の目的に沿った提案コンセプトが設定され、要求水準を満足していることはもちろんのこと、さらに公園管理クラブ（※1）やトークン制度（※2）などの従来の公園管理に比して進歩的な提案がなされたことは評価に値する。

選定委員会においては、「提案を行ったグループの代表企業及び構成員が地元企業であることに加え、九州一円に実績を持つ造園企業が代表企業を担う体制であることは、公園のリニューアルと長期間の維持管理運営を一体的に行う本事業の趣旨に照らし、高い優位性を持つと認められること」、「地元企業として、佐世保の都市の成り立ちや本公園の歴史的・地理的経緯を踏まえ、本事業提案への高い意欲が感じられたこと」について評価された。

また、提案における集客の一つの核である屋内遊び場については、「運営事業者に十分な実績があり、具体的な図面や運営方法の提案がなされ、民営事業として可能な限り低廉な料金設定を提示されていること」について評価された。

市としては、これら選定委員会の評価に加え、収支計画の面で、銀行の融資確約書等を取得していることや、コンソーシアム内の適切なリスク分担が提案されていることから、事業の安定性・継続性についても評価できると判断した。

一方で、選定委員会からは「商店街側からの動線において歩行者を誘導するための工夫」を希望するとともに、「本公園の景観及びデザインの具現化プロセス」「提案されている設計・工事・管理のそれぞれのプロセスにおける『市民の関与』」について、事業実施に係る各工程で十分に計画されることを期待する旨の評がなされた。『市民の関与』に関しては「若者世代を含む幅広い世代の視点を取り込むこと」を希望する旨の評もなされた。

選定委員会では、内容評価点 170 点満点に対し 121.25 点を本提案の得点として決定し、当該提案者を最優秀提案者として選定された。

市は、選定委員会の決定及び評価を踏まえ、当該提案者を優先交渉権者として選定するものである。

- ※1 公園の美化や活性化に賛同する市民ボランティアにより構成される組織。代表企業や構成員、協力企業が主に運営にあたり、市民と公園を作り上げる提案。次のトークンシステムと連動。
- ※2 「ゴミ拾い」や「ボランティアへの参加」等、公園の維持管理運営に協力した人に対し、トークン（ポイント）を付与する制度。トークンは一定数量ごとに、「公園オリジナルグッズ」や「ソフトクリーム」と引き換えることができる。徳育推進にも通じるものとして提案されている。

以 上