

# 佐倉ふるさと広場整備等事業者の 選定に係る審査について（答申）

令和8年3月

佐倉ふるさと広場整備等事業者選定委員会

# 目 次

---

## 1 審査概要

(1) 公募及び申請概要 .....	1
(2) 審査経過 .....	1
(3) 審査基準 .....	2
(4) 審査方法 .....	3
(5) 評価方法 .....	3
(6) 審査結果概要 .....	4
(7) 総 評 .....	4

## 2 審査詳細

・ 審査詳細 .....	5
--------------	---

## その他

・ 委員名簿 .....	7
--------------	---

## 別 紙

・ 審査基準 .....	8
--------------	---

# 1 審査概要

## (1) 公募及び申請概要

佐倉ふるさと広場における都市公園法（昭和31年法律第79号。以下「法」という。）第5条の2第2項第9号に規定する設置等予定者及び地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「地方自治法」という。）第244条の2第3項に規定する指定管理者の候補者を選定するための公募及び申請概要は、次のとおりでした。

### ア 公募

[募集要項配付及び提案受付期間]

令和7年9月1日～令和8年1月23日

[申請状況]

施設名称	指定区分	募集形式	申請団体数
佐倉ふるさと広場	新規	公募	1

## (2) 審査経過

### 諮問・現地見学・公募書類確認（第1回会議…令和7年8月12日）

佐倉ふるさと広場について、設置等予定者及び指定管理者候補者（以下、「設置等予定者等」という。）の選定に係る審査を行い、その結果を答申するよう、市長より諮問を受けました。

審査に先立ち、佐倉ふるさと広場の見学を行いました。

審議内容の確認を行い、これ以降の会議を非公開<sup>※</sup>で行うことに決定しました。

設置等予定者等の募集に先立ち、募集要項や審査基準書等の公募書類（案）について、事務局から説明を受け、審議しました。（非公開<sup>※</sup>）

### 公募書類確認（第2回会議…令和7年8月28日）

第1回会議で各委員から出た意見をもとに修正した募集要項や審査基準等の公募書類（案）について、書面により審議しました。（非公開<sup>※</sup>）

### プレゼンテーション・ヒアリング（第3回会議…令和8年2月27日）

評価基準の配点について、審議しました。（非公開<sup>※</sup>）

応募事業者によるプレゼンテーション及び応募事業者に対するヒアリングを行い、その後、委員協議を行いました。（非公開<sup>※</sup>）

### 審査結果取りまとめ（第4回会議…令和8年3月18日）

審査結果の取りまとめを行いました。（非公開<sup>※</sup>）

※会議の一部又は全部を非公開とした理由

佐倉市情報公開条例第20条第2号に該当

佐倉市情報公開条例（抜粋）

（会議の公開）

第20条 地方自治法第138条の4第3項の規定により設置する審議会等の附属機関その他これに類す

るもの（以下「審議会等」という。）の会議は、公開するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 法令又は他の条例に特別の定めがある場合
- (2) 不開示情報に該当すると認められる事項を審議する場合(注1)
- (3) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が阻害されると認められる場合で、審議会等の決定により、その会議の全部又は一部を公開しないこととした場合

(注1)

佐倉市情報公開条例第7条第3号（法人その他の団体に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの）及び第5号（本市の機関における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの）の不開示情報に該当すると認められる事項を審議するため。

### (3) 審査基準

審査基準は、市が配点も含めて原案を作成し、委員会の審議を経て決定されました。配点については、次のとおりです。

(審査の視点等、詳細については、別紙「審査基準」を参照してください。)

審査項目		配点	
全体計画	実施方針	10	
	事業実施体制	10	
	地域活性化への貢献	10	
	事業スケジュール	5	
	リスク管理	5	
	公園全体の配置計画 (独自事業実施に伴う設置管理許可施設等を含む)	10	
Park-PFI 事業	公募対象公園施設	整備計画	10
		管理運営	15
	特定公園施設	整備計画	10
		価格	10
小計		95	
指定管理業務	平等性	9	
	公共性	3	
	効用発揮	31	
	経費縮減	30	
	物的能力	18	
	人的能力	9	
小計		100	
合計		195	

## (4) 審査方法

### ア 事前審査（委員各自）

市において申請資格を満たしていることを確認した後、提案を受け付け、応募事業者の提出書類について、審査会議への準備として、各委員による事前審査を行いました。

### イ プレゼンテーション・ヒアリング

応募事業者によるプレゼンテーションと応募事業者に対するヒアリングを行いました。

## (5) 評価方法

### ア 評価ランク

評価にあたっては、審査基準に基づき、審査の視点ごとに、次に掲げる評価ランク（A・B・C・D・Eの5段階）で判定しました。

評価ランクは、審査の過程（プレゼンテーション・ヒアリング等）において適宜見直すものとししました。

なお、価格点については、計算式としたため、評価ランクによる判定は行っていません。

評価ランク
A（優れている）
B（概ね優れている）
C（普通）
D（やや劣る）
E（劣る）

### イ 点数換算

① 上記評価ランクについて、各配点比率に基づき、審査の視点ごとに点数換算を行いました。

【参考】点数換算表

審査項目配点	評価ランクによる点数換算				
	A (100%)	B (80%)	C (50%)	D (20%)	E (0%)
(15点)	15.00	12.00	7.50	3.00	0.00
(10点)	10.00	8.00	5.00	2.00	0.00
(6点)	6.00	4.80	3.00	1.20	0.00
(5点)	5.00	4.00	2.50	1.00	0.00
(3点)	3.00	2.40	1.50	0.60	0.00

② 評価ランクによる点数換算後の各委員の合計点を最終的な得点（975点満点）としました。

## (6) 審査結果概要

最終合計得点を踏まえた委員協議により、選定委員会において設置等予定者等として適当と認められる団体について、以下のとおり選定・推薦します。

施設名称	選定・推薦団体
佐倉ふるさと広場	佐倉ふるさと広場運営共同事業体 (ただし、附帯意見あり。)

## (7) 総 評

施設の整備・運営管理、事業企画、利用者や関係団体、市との連携などが求められる中で、設置等予定者等となる団体には、施設の設置目的や現状・課題を十分に踏まえた事業計画の立案が求められました。

公募にあたっては複数の団体からの申請を期待していましたが、結果として申請は1団体のみとなりました。近年の物価高騰等により事業環境が悪化する中で、申請者が現れず事業が中止となる事例が全国的にも生じている状況を踏まえると、1団体からとはいえ申請があり、かつ積極的な提案があったことについて、まずは評価すべきものと考えます。

審査においては、地域および施設の現状と課題を十分に理解したうえで、施設の効用を高める魅力的な事業が計画されているか、事業の実施スケジュールや収支計画が具体的かつ実現可能であるか、適切な人員配置や整備・運営管理体制が構築されているかなど、書類審査およびプレゼンテーション・ヒアリングを通じて確認・審議を行いました。

Park-PFI 事業については、魅力的な公園施設の整備、維持管理および運営業務を通じて効率的・効果的なサービスが提供されるか、公園施設の整備にあたって公園周辺の良いロケーションや自然環境と調和した魅力的な施設の導入が図られているか、他の公園にはない高品質・高機能な施設提案となっているか、などを中心に審査基準に基づき、設置等予定者として適切な水準にあるかを審査しました。

また、指定管理業務については、施設の設置目的に照らして効率的かつ効果的なサービス提供が可能か、平等な利用が確保できるか、業務が適切かつ安定的に実施されるか、サービス水準の向上やコスト削減が図られるか、年間を通じた賑わい創出に資する独自事業が実施されるか、などを中心に審査基準に基づき、指定管理者として適切な水準にあるかを審査しました。

その結果、「2 審査詳細」に記載のとおり、選定・推薦団体を決定しました。

設置等予定者等となる団体には、提案書類の内容を着実に履行することに加え、団体の強みを最大限発揮し、施設のサービス向上に不断に取り組んでいただくことを強く期待します。

また、市に対しては、景観計画や風致公園の趣旨を踏まえた施設となるか、隣接エリア（水辺）と空間的な連携が図られているか、事業が計画どおりに実施されているか、整備・管理運営が適正に行われているかについて、附帯意見を踏まえながら、モニタリング等の機会を通じて継続的に検証していくことを求めます。

## 2 審査詳細

名称	佐倉ふるさと広場
所在地	千葉県佐倉市臼井田 2714 番地
指定期間	・設置等予定者 令和9年4月1日から令和29年3月31日まで（20年間） ・指定管理者 令和11年4月1日から令和19年3月31日まで（8年間）
審査方法	書類審査及びプレゼンテーション・ヒアリング

### ア 申請団体

- ・佐倉ふるさと広場運営共同事業体  
（代表法人）株式会社やます  
（構成法人）株式会社 CMS、株式会社プロエム、千葉造園土木株式会社

### イ 審査結果

#### ① 設置等予定者等として選定・推薦する団体

- ・佐倉ふるさと広場運営共同事業体

#### ② 審査の観点及び選定・推薦理由

佐倉ふるさと広場における設置等予定者等の公募に対し、1団体から申請がありました。当該団体は、施設の設置目的を十分に理解しており、経営基盤も安定していることから、当該施設の整備及び管理運営を担う基本的な能力を有していると認められました。

Park-PFI 事業については、これまでの店舗運営により培われた実績やノウハウ、強力なネットワークといった強みを活かした具体的な提案がなされており、外部からの集客や地域とのつながりの創出が期待できます。

指定管理業務については、市が求める「通年楽しめる公園」に向け、植栽する花の種類  
の拡充、新規イベントの実施、地元団体と連携した体験プログラムの展開などの提案があり、賑わいの創出が期待できます。また、公園アプリの活用やロボット草刈り機の導入など、コストを抑えつつ質を確保し、安定した維持管理につなげる提案も評価できます。

一方で、景観との調和、地域資源を踏まえた差別化、周辺施設や隣接する空間（水辺）との連携については、今後さらに検討の余地があると考えられるため、以下のとおり意見を附した上で、選定・推薦することとしました。

#### 附帯意見

- 1 建物を含む施設について、景観計画や風致公園の趣旨を踏まえ、佐倉の人々が長い年月をかけて育んできた「水辺」や「農」の風景と調和するデザインとすること。特に、高低差や視点の変化により水辺の見え方が変わる点に留意し、利用者の視点を踏まえた計画とすること。
- 2 土地の歴史やつながりなどの佐倉の資源性について理解を深め、他にはない佐倉らしい施設整備、管理・運営に努めること。

- 3 周辺施設や隣接する空間（水辺）と連携し、地域全体の魅力向上につながる事業の実施に努めること。
- 4 施設整備の内容や社会変容により指定管理業務の内容や数量等に変更が生じる可能性があることから、市と設置等予定者等は、信義に従って誠実に必要な変更協議を行い、指定管理業務の確実かつ柔軟な執行に努めること。

## ウ 評 価

審査基準における審査の視点等については、別紙「審査基準」を参照してください。

審査項目		配点	選定・推薦団体
			A
実施方針		50	39.00
事業実施体制		50	34.00
地域活性化への貢献		50	33.00
事業スケジュール		25	17.00
リスク管理		25	12.50
公園全体の配置計画 (独自事業実施に伴う設置管理許可施設等を含む)		50	28.00
公募対象公園施設	整備計画	50	34.00
	管理運営	75	50.70
特定公園施設	整備計画	50	34.00
	価格	50	50.00
小計		475	332.20
平等性		45	33.90
公共性		15	10.20
効用発揮		155	111.90
経費縮減		150	118.50
物的能力		90	68.40
人的能力		45	29.70
小計		500	372.60
合計		975	704.80

※委員5名の合計点となります。

### [推薦団体]

A＝佐倉ふるさと広場運営共同事業体（ただし、附帯意見あり。）

（代表法人）株式会社やます

（構成法人）株式会社CMS、株式会社プロエイム、千葉造園土木株式会社

## その他

### 委員名簿

氏名	役職	備考	区分	任期
おかだ ともひで 岡田 智秀	委員長	日本大学 理工学部 まちづくり工学科 教授	学識経験者	令和7年8月1日から 設置等予定者等の選定が 終了する日まで
まちだ まこと 町田 誠	副委員長	一般財団法人公園 財団 常務理事 国土交通省 PPP サ ポーター 横浜市立大学大学 院 都市社会文化研 究科 客員教授	学識経験者	令和7年8月1日から 設置等予定者等の選定が 終了する日まで
こんどう りさ 近藤 利砂		一般社団法人千葉 県中小企業診断士 協会 理事 佐倉市指定管理者 審査委員会 委員	学識経験者	令和7年8月1日から 設置等予定者等の選定が 終了する日まで
いなおか かずの 稲岡 一乃		NPO 法人バラ文化 研究所	公募市民	令和7年8月1日から 設置等予定者等の選定が 終了する日まで
きうち ひろゆき 木内 寛之		佐倉市指定管理者 審査委員会 委員	公募市民	令和7年8月1日から 設置等予定者等の選定が 終了する日まで

(敬称略)

別紙

審査基準

項目		評価の視点		配点	様式
全 体 計 画	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募設置等指針に示す基本方針や佐倉市都市マスタープラン、印旛沼・印旛放水路かわまちづくり計画等の計画を踏まえた内容になっているか。</li> <li>・当該都市公園の特性等を踏まえた事業運営の考え方になっているか。</li> <li>・P-PFI 事業と指定管理者業務を一体的に行うことを理解した内容になっているか。</li> </ul>		10	7-2
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の役割分担が明確か、実績（P-PFI 等）が十分か、財務健全性に問題がないか。</li> <li>・業務の実施体制、人員配置が適切か。</li> </ul>		10	
	地域活性化への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の活性化に資する連携方針となっているか。</li> <li>・水辺を活用した事業が提案されているか。</li> </ul>		10	7-2 7-8
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な事業スケジュールとなっているか。</li> </ul>		5	7-2 10
	リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される事業リスクとその対応方針が適切か。</li> </ul>		5	7-2
	公園全体の配置計画（独自事業実施に伴う設置管理許可施設等を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園全体として適切な施設配置、動線計画となっているか。</li> <li>・景観に配慮した建築意匠、ランドスケープが提案されているか。</li> <li>・水辺の眺望を活かした施設配置となっているか。</li> <li>・バリアフリーやユニバーサルデザイン、周辺環境に配慮された計画となっているか。</li> </ul>		10	7-3 7-7 8-2
P a r k   P F I 事 業	公募対象公園施設	整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募対象公園施設は、本事業の基本方針にて示した公園の実現に資するような独自性の高い施設整備計画となっているか。</li> <li>・他の公園施設と調和し、かつ、連携に資する施設（デザイン、使い方、素材）の提案となっているか。</li> <li>・施設利用者に配慮した施設配置、動線計画の提案となっているか。</li> </ul>	10	7-4
		管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・価格、営業時間、集客性、収益性等に具体性があり、公募対象公園施設の設置管理許可期間中において、安定的な管理運営が可能な提案となっているか。</li> </ul>	3	7-4 10
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の基本方針にて示した公園の実現に資するような魅力的な提案となっているか。</li> <li>・市の負担軽減に資する公募対象公園施設に係る設置管理許可使用料が提案されているか。</li> </ul>	3	7-4 9 10
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な勤務体制が提案されているか。</li> <li>・職員の教育研修体制は適切か。</li> </ul>	3	7-4
<ul style="list-style-type: none"> <li>・平常時及び災害時における安全・安心に配慮した管理・運営計画となっているか。</li> </ul>	3				

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全管理・危機管理に係るマニュアルが整備されており、職員への教育周知が行われているか。</li> <li>・営業時の音や振動、臭い、照明の照度、交通渋滞等で懸念される事項に対する対策が取られているか。</li> </ul>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食施設、売店において市内農業者の農産物を積極的に活用した提案となっているか。</li> </ul>	3		
特定公園施設	整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の公園施設と調和し、かつ、連携に資する施設（デザイン、使い方、素材）の提案となっているか。</li> <li>・施設利用者に配慮した施設配置、動線計画の提案となっているか。</li> </ul>	10		7-5
	価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定公園施設の整備における本市の負担額をどれだけ軽減しているか。</li> </ul> [計算式] 5点×(応募者から提案された最も低い本市の整備費負担割合) / (当該事業者の提案における本市の整備負担割合)	5 ★		7-6 9
	価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定公園施設の整備における提案内容の価値が高いか。</li> </ul> [計算式] 5点×(当該事業者の提案における整備に要する費用) / (応募者から提案された最も高い整備に要する費用)	5 ★		7-6 9
	小計			95	95
指定管理業務	(1) 市民の平等な利用が確保できるものであること				
	平等性	①法令の遵守や公平性の維持に対する考え方が適切か。また方策があるか。	3	12	8-1
		②施設の利用率を向上させる具体的な提案がなされているか。	3		
		③こどもから高齢者まで誰もが幅広く利活用できる提案がなされているか。	3		
	公共性	④施設を運営するにふさわしい理念を持っているか。 ▶ 障害者、高齢者の雇用や男女平等参画に対する配慮がなされている ▶ 地域雇用が計画されている	3		
	(2) 事業計画書の内容が、施設の効用を最大限に発揮させるとともに、管理に係る経費の縮減が図られるものであること				
	効用発揮	①施設の設置目的・基本方針にあった施設運営方針となっているか。	5	61	8-1
		②利用拡大やサービスの質の向上のための方策は効果的か。 ▶ 企画事業の優れた提案がされている(具体性・独自性・独創性・実現性) ▶ 市民協働や地域連携の優れた企画が提案されている(独自性・独創性・実現性)	6		
		③利用拡大やサービスの質の向上のための効果的な独自事業が提案されているか。 ▶ 独自事業の優れた企画が提案されている(具体性・独自性・独創性・実現性) ▶ 市の負担軽減に資する独自事業に係る設置管理許可使	6		

		④施設の情報発信の提案に工夫が見られるか。 ➤ 具体的で効果的な情報発信の方策が提案されている。	6		8-1 7-7
		⑤利用者の要望や意見を把握し、対応する方法が的確に提案されているか。	3		8-1
		⑥観光客を誘致する工夫がされているか。	5		
		⑦収支計画の根拠が明確で、実現可能なものであるか。	5		8-1 10
	経費縮減	⑧運営の効率化について、具体的かつ効果的な方策が提案されているか。	5		8-1
		⑨経費削減によるサービス低下の懸念はないか。	5		
		⑩予定外の収入減・経費増への対応方法は的確か。	5		8-1 10
		⑪管理運営の経費における市の負担額をどれだけ軽減しているか。 [計算式] 10点×(応募者から提案された最も低い本市の年額管理運営費負担額※) / (当該事業者の提案における本市の年額管理運営費負担額) ※年額管理運営費負担額=本市の年間負担額-年間使用料(設置管理許可使用料等の総額)	10 ★		9
	(3) 事業計画書に沿った管理を安定して行う能力を有するものであること				
指定 管理 業務	物的能力	①経営が安定しており、施設管理を継続的・安定的に行うことが可能か。 ➤ 類似施設を良好に管理運営した実績がある	3		8-3
		②維持管理を良好かつ持続的にを行うための仕組みが構築されているか。 ➤ 標準的なマニュアルが整備されている ➤ 民間ならではの自由な発想や技術を活かした提案になっている	3		
		③管理運営における環境への配慮は十分か。	3		
		④第三者への委託や運営協力体制は適当か。	3		
		⑤安全管理・危機管理への取組みは適当か。 ➤ マニュアルが整備されており、職員への教育周知が行われている	3	27	
		⑥個人情報の保護、情報公開に対する十分な配慮があり、必要な措置を講ずる計画が提案されているか。 ➤ 内部規定等があり、職員への教育周知が行われている	3		8-1
	人的能力	⑦適切な人員配置・勤務体制が提案されているか。 ➤ 経験者の確保が計画されている ➤ 公園の管理運営や維持管理に関わる資格を有する人材の確保が計画されている	3		
		⑧人件費や労働条件の設定において、職員への配慮がなされているか。	3		
		⑨職員の教育研修体制は適当か。	3		
	小計		100	100	
	総合計		195	195	