

第1回佐倉ふるさと広場整備等事業者選定委員会会議記録

日時	令和7年8月12日（火）午後3時00分～午後5時00分	
場所	佐倉市役所 社会福祉センター 地下研修室	
出席委員	岡田智秀委員長、町田誠副委員長、近藤利砂委員、稲岡一乃委員、木内寛之委員	
事務局	公園緑地課	菅澤部長、渡部課長、鶴澤副主幹、高田主査、寺田主査補、向後主査補、野老主任技師
傍聴人	4人	
議題	1 委員長及び副委員長選出及び諮問手交【公開】 2 会議の運営方法等について【公開】 3 公募書類確認【非公開】	

議事開始前

- ・委嘱状交付
- ・部長挨拶
- ・委員、事務局顔合わせ
- ・審査対象施設及び委員会スケジュールに関する説明

1 委員長及び副委員長選出及び諮問手交【公開】

- ・委員長として岡田委員、副委員長として町田委員を選出
- ・佐倉市長より佐倉ふるさと広場整備等事業者選定委員会に対して、佐倉ふるさと広場整備等事業者選定委員会条例に基づき、次の事項に係る審査について諮問
 - ① 事業提案の実施要領に関する事。
 - ② 事業提案を評価するための選定基準に関する事。
 - ③ 都市公園法第5条の2第2項第9号に規定する設置等予定者を選定するための評価の基準に関する事。
 - ④ 都市公園法第5条の3第1項に規定する公募設置等計画の審査に関する事。
 - ⑤ 都市公園法第5条の4に規定する設置等予定者及び地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者の候補者（以下「設置等予定者等」という。）の選定に関する事。

2 会議の運営方法等について〔公開〕

- ・傍聴要領について
- ・議事録の作成方法について
- ・非公開とする会議について

(1) 事務局からの説明

- ・傍聴要領について、傍聴要領（案）を提案
- ・議事録の作成方法について、要録とし、ホームページで公開することを提案
- ・非公開とする会議について、佐倉市審議会等の会議の公開に関する要綱第3条及び第4条の規定により、議決により今後の会議の公開・非公開を決定することを求める。会議の公開・非公開は、次のとおり。
 - ・この後行われる公募書類確認について、公開した場合、公募前に公募内容を知り得てしまうため、公平性の観点から非公開で行う必要があると考える。
 - ・第2回は、公募書類の最終確認を書面決議にて行うが、この後行われる公募書類確認同様非公開とせざるを得ないと考える。
 - ・第3回は、プレゼンテーション及びヒアリングを行うが、応募者のノウハウや経営状況等に関する内容が含まれる場合があり、法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあることから非公開で行わざるを得ないと考える。また、公開をすることにより、審議、検討又は協議において、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、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ことから非公開とせざるを得ないと考える。
 - ・第4回の審査結果取りまとめ、ここでは答申案について決定するが、第3回目と同様に非公開で行わざるを得ないと考える。

(2) 質疑・意見等

- ・特になし

(3) 決定事項

- ・第1回の公募書類の確認の公開区分 →非公開
- ・第2回の公募書類の最終確認（書面決議）の公開区分 →非公開
- ・第3回のプレゼンテーション及びヒアリングの公開区分 →非公開
- ・第4回の審査結果取りまとめの公開区分 →非公開
- ・傍聴要領 →事務局の案で決定
- ・議事録の作成方法 →要録とすることで決定

3 公募書類確認（審査方法等について）〔非公開〕

・審査方法等説明

（1）事務局からの説明

- ・公募期間は令和7年9月1日から令和8年1月30日とする。
- ・応募の意思がある事業者を事前に把握することを目的に10月末から11月上旬に応募表明の受付を実施
- ・公募設置等計画等の提出前に、12月上旬にグループ構成表等を受け付け、事務局にて資格要件の審査を実施
- ・公募設置等計画等の提出後、各委員に提出書類を送付し、各委員による提出書類に基づく事前審査を実施
- ・令和8年2月中旬に第3回選定委員会としてプレゼンテーション及びヒアリングを開催
- ・審査について、審査項目ごとにAからEまでの評価を行う。
- ・プレゼンテーション及びヒアリングにおいて市が発注している拡張エリアの設計業者（株式会社建設技術研究所）がオブザーバーに参加することについて提案
- ・プレゼンテーション及びヒアリング後、第4回選定委員会にて、審査結果を取りまとめ、設置等予定者等として選定する団体を決定し、答申を行う。

（2）質疑・意見等

（○：委員質疑 ◎：委員意見 →：事務局回答）

《オブザーバーの参加について》

○拡張エリアと今回の事業対象エリアはどのような関係性か。

→公募設置等指針の7ページに示されている範囲が事業対象区域であり、Park-PFI 事業と指定管理業務の範囲になる。風車がある既存エリア、拡張エリア①7.2ha、拡張エリア②1.6ha における指定管理者と、既存エリア、拡張エリア①に収益施設を建てる Park-PFI 事業者を選定する。

市が既に設計業務を発注している範囲は、拡張エリア①7.2ha であり、Park-PFI 事業や指定管理業務を行う提案事業者と連携して一体的な空間を作っていく予定である。

拡張エリア①は、市が公園施設として整備するエリアでもあり、Park-PFI における公募対象公園施設の提案が可能なエリアでもあることから、Park-PFI 事業の提案内容によっては、市が公園施設として整備する範囲が狭くなる可能性もある。

- 拡張エリア②の用途は駐車場か。
また、設計業者は決まっているのか。
→用途は駐車場である。
既に契約しており、詳細設計を実施している。
- 拡張エリア②については、提案事業者との関係性がそれほど大きくないことからオブザーバー対象には含んでいないということで良いか。
→その通り。
- Park-PFI と指定管理者制度を一体的に進めるとのことだが、今後、どのようなイメージで事業が進むのか、Park-PFI 事業と指定管理業務のすみ分けと連携はどのようなものか。
→Park-PFI については、既存エリアを中心に飲食施設等の新規収益施設を民設民営で整備していただくとともに、花や園路等の特定公園施設を整備していただく。
指定管理については、新規収益施設以外の、特定公園施設を含めた公園全体を、維持管理運営していただく。
指定管理業務と新規収益施設運営を一体的に、相互に連携して行うことにより佐倉ふるさと広場全体としての集客力強化を狙っている。
- オブザーバーの立ち位置について確認したい。
→提案事業者が新規収益施設である飲食施設等を整備するにあたって、污水管の敷設等、市が行う設計に密接に関わってくる。
提案内容が物理的・技術的に実施可能かどうか意見をいただくことが役割の1つと考えている。
また、提案によっては、発注済みの設計業務の内容が変更になる可能性もあるため、事業者決定後の円滑な設計業務執行のためにも出席いただく必要があると考えている。
- ◎設計業者と提案事業者が連携して進めていく必要があると思うので、事務局案のとおり進めて良いと考える。

《提出された公募設置等計画等の修正について》

- 物理的に不可能な場合、部分的に修正して再提出させることは想定しているか。
→提出したものの修正は認めていない。
- アドバイザー的な要素を含んだ場合に、修正をした方がより良くなる可能性があっても、修正は認めないのか。「事業者選定後に、整備のあり方については行政あるいは識者の意見を聞くこと」等の文言を入れることで柔軟性を持たせる方法もあると思うが想定していないのか。
→事業者選定後の公募設置等計画等の修正については想定しているが、限度

があると考えている。例えば、劇的な修正をしたことで、選ばれなかった応募者の点数の方が高得点であったということも起こり得る。あくまで事業者選定後に修正できる範囲は、社会通念上是認できる範囲と考えている。指摘のとおり、事業者選定前において、公募設置等計画等の不可能な箇所について修正を認めない場合、それ以外の提案が優れていても選定がされなくなり、結果的に優れた提案が採用されない恐れもあるため、物理的に不可能な箇所等について、提案段階で修正・再提出を可能とするように修正する。

◎著しく大きな影響がある場合にはヒアリングの際にやりとりすることも考えられる。

→ヒアリングの際に指摘することも可能だが、その段階では公募設置等計画等の修正が難しいことから、事前に確認をする方が良いと考える。

公募設置等計画等の受付期限を1週間前倒しし、前倒しにより確保した1週間において事務局とオブザーバーで確認し、実施不可の箇所があった場合、ヒアリング前に一度だけ当該箇所の修正の機会を設けるようにする。

《プレゼンテーション・ヒアリングについて》

◎プレゼンテーション・ヒアリングの入場可能人数について、1法人につき3名、グループの場合は5名までとしているが、4社5社で構成するグループも珍しくなく、グループ全体で5名までとした場合、プレゼンテーション・ヒアリングの場に提案内容を詳しく説明できる者が入れない危惧がある。10名程度が適切と考える。

→指摘のとおり修正する。

《審査方法について》

◎事前審査でAからEまでの評価をつけていくことになるが、場合によっては事務局側からの解説や各項目に対して提案がどの程度満たされているかといった内容を所見のような形で提示してもらう方法もある。

◎採点の慣れ不慣れもあるが、一度整理されてしまうと、バイアスがかかり、まとめてもらった方に流れやすい。委員が不明な点を事務局に質問する方が良いのではないか。

◎事務局からの所見は求めず、読み取りにくい点やわからない点については、積極的に委員から事務局に質問する方法で進める。

→意見のとおり不明な点等があれば、事務局への問い合わせを行っていただく方法とする。

(3) 決定事項

- ・オブザーバーの参加の可否 →参加することで決定

4 公募書類確認（公募書類の確認について）〔非公開〕

- ・公募書類の確認

（1）事務局からの説明

- ・公募書類の確認として、次のとおり事業手法、期間、応募資格、価額、事業者に期待すること、審査のポイント等について説明

①事業手法

- ・公募設置型管理制度（Park - PFI）と指定管理者制度を組み合わせて進めていく方針

②期間

- ・認定公募設置等計画の有効期間は令和9年4月1日から令和29年3月31日までの20年間を予定
- ・公募対象公園施設の設置管理許可期間及び利便増進施設の占用許可期間は、令和9年4月1日（着工日予定）から令和19年3月31日までの10年間を予定
また、1回に限り10年間更新可能とする予定
- ・特定公園施設の整備期間は、譲渡契約締結日から令和11年2月末日までを予定
なお、譲渡契約は、議会の議決を経て締結（令和9年6月議会提案予定）
- ・指定管理者制度は、今年度中に候補者を決定し、来年度6月の議会にて指定管理者の決定について提案する予定
実際に維持管理を行う指定期間は、全ての工事が完了した令和11年4月1日から令和19年3月31日までの8年間を予定
期限は、公募対象公園施設の設置管理許可期間に合わせる。
また、公募対象公園施設の設置管理許可を更新する場合に限り、指定管理者審査委員会による審査と議決を経て、10年間の更新を可能とする予定

③応募に必要な資格

- ・応募ができる方は、法人又は法人のグループのみ。個人による応募は認めない。
- ・直近決算において債務超過でない法人とする。
- ・建築物の設計及び監理業務を実施する法人のうち少なくとも1者は、建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていることとする。
- ・整備業務を実施する法人のうち少なくとも1者は、建設業法第3条の規定に基づく建設業の許可を受けていることとする。
- ・特定公園施設の整備業務を実施する法人のうち、少なくとも1者は、令

和6・7年度佐倉市競争入札参加資格名簿の申請区分「建設工事」、認定業種「土木一式工事」、「建築一式工事」又は「造園工事」に登載があることとする。

- ・特定公園施設について、市に譲渡され、市の所有となることを踏まえ、入札と同等の応募者の制限を設定する。

④ 価額

- ・公募対象公園施設の設置管理許可に係る使用料は、佐倉市都市公園条例に基づき、建築面積1㎡あたり年1,200円を最低額とし、事業者からの提案を求める。
- ・利便増進施設の占用許可に係る占用料は、佐倉市都市公園条例に基づき、表示面積1㎡あたり年2,200円とする。
- ・特定公園施設の整備費上限額は、工事費上限額を4,400万円とする。国の補助金として、官民連携賑わい拠点創出事業の活用を想定していることから、事業者から1割以上の負担を求め、工事費における佐倉市負担上限額を3,960万円としている。
- ・設計費は、実施設計を想定し、本市の負担上限額を594万円とする。
- ・特定公園施設の整備に対する市の支出については、事業者からの提案を受けた後に予算要求を行う予定としているので、市議会から予算の承認を得た後に、仮契約の締結を行い、市議会の議決を経て、契約が有効となる。
- ・指定管理における委託料の上限額は、令和7年度6月補正予算における設定額4億9,120万円、年あたりの委託料は6,140万円としている。

⑤ 施設の目的

- ・都市公園の主な目的として、レクリエーション空間の提供、良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、地域交流の促進があげられる。
- ・佐倉ふるさと広場は風致公園となっている。風致公園の主な目的としては、自然景観の保全と活用、都市環境の質の向上、市民の休養・憩いの場、文化的・歴史的価値の継承があげられる。

⑥ 設置等予定者及び指定管理者に期待すること

- ・本事業は、Park-PFIと指定管理者制度を組み合わせ、設置等予定者及び指定管理者を一括で募集することで、民間事業者のノウハウ・資金を最大限発揮・活用し、佐倉ふるさと広場の「魅力向上」・「賑わいの創出」・「持続的・発展的な管理運営」を実現するとともに、周辺地域の活性化につながることを期待している。

⑦ 審査のポイント

- ・審査にあたって、以下の点を重視して審査基準を作成している。
ア) 集客・消費拡大につながる飲食施設等の整備や独自事業の提案がされ

ているか。

- イ) 年間を通じた集客が期待できる事業（イベントの提案や水辺の活用等）が提案されているか。
- ウ) 効率的な管理運営や収益力強化による管理運営コストの削減の工夫が見られるか。
- エ) 周辺施設や地元事業者等との連携、協力について提案がされているか。
- オ) Park-PFI 事業と指定管理業務が連動した提案となっているか。

（2）質疑・意見等

（○：委員質疑 ◎：委員意見 →：事務局回答）

《応募に必要な資格について》

- ◎応募資格の2つ目に「直近決算が債務超過ではない法人」とあるが、例えば、新設法人は直近の決算が無い。「事業期間が半年以上ある」等の記載を追加した方が良いのではないか。
- グループの場合、新設が含まれることも十分考えられるが、グループの全ての会社が債務超過の要件を満たす必要があるのか。
→代表法人だけでなく、全ての構成法人が債務超過の要件を満たす必要があると考えている。
例えば、複数の企業により1つの企業を起こすことも考えられるが、今回は認めていない。新しい法人を立ち上げるのではなく、グループで出していきたいと考えている。
- ◎「新設法人は認めない」等の文言が入っていた方が良いと感じる。また、公募書類には決算資料を3期分提出と書いてあるが、本当に3期以上やっていないといけないのか明確にした方が良い。
- ◎慎重審議の内容になるので、即決せず、一度事務局で検討してもらいたい。
→検討する。

《指定期間について》

- 指定管理の期間は妥当か。長い方が事業者にとって良いのか。
- ◎Park-PFI が20年間というスキームのため、指定管理は通常3～5年間であるところ、20年間やれるのであれば同じ事業者にも両方任せるという場合が多い。20年間の設定が多い一方で、数年前の20年間に対する捉え方と現在の20年間に対する捉え方は異なってきている。必ずしも長いことが良いことではなく、リスクと見る事業者も増えてきている。そういった意味でも今回設定している賃金スライドの条件は悪くない。
- ◎場所が魅力的であれば応募する事業者もいると思うので、両方やるという

事業者が積極的に出てきてもらいたいと思う。

→事務局としても昨今のインフレ傾向を考慮して、一旦10年間を期間としている。20年の中間で一度契約内容等を見直し、その時点に合った契約にて後期10年の指定管理を委託したいと考えている。また、期間の更新については、非公募で、指定管理審査委員会で審議と議決を経て、更新する方法等も検討している。

《公募対象公園施設の工事費について》

- 特定公園施設の工事費の上限額の多寡によって、事業者の参入意欲がどの程度変わるか検討したか。
- 事業者は特定公園施設の1割分を負担しなければならないため、特定公園施設の工事費提案額が大きくなるほど、事業者の負担も大きくなる。市としては、園路や花壇、四阿等の最低限の公園施設を想定しており、設計費込みで約5,000万円を設定している。
- 確かに国の交付金を使う場合は、特定公園施設を広げること自体が事業者のデメリットになる可能性はある。ただし、昨今の物価や労務単価の上昇を鑑みた場合、今回の1.4haで工事費4,400万円は少ないと感じる。
- 1.4haの中には、既存の建物等があり、開発不要な範囲や公募対象公園施設を設置できる範囲もあるため、5,000万円程度で可能と考えている。
- 既存エリアについては、基盤はできているものとする。
- 公募対象公園施設について大規模な建物の提案は出てこないと考えた方がよい。最大1.4haを4,400万円で整備できる特定公園施設を想定し、想定した特定公園施設で十分魅力的と考えておく必要がある。
- 参考資料で公表するが、この場所は軟弱地盤であり、既存エリアであっても浅層部分は改良されているものの、5mより深いところでは改良はされておらず、砂質土かつN値0~4となっている層が2.5mくらいまで続いており、地盤改良だけでも相当な費用がかかることが想定される。このため、事務局としても大規模な建物の提案は出てこないと考えている。

《収益施設について》

- 民間の参入意欲を高める観点から、図面に示されている収益施設の位置は固定か、それとも自由度を持たせ、事業者の提案を受けられるのか。
- 収益施設の位置は固定ではないが、水辺沿いに、ある程度の大きさの飲食物販施設を建てていただきたいと考えている。示している位置に限らず、拡張エリアに提案いただいても構わないが、污水管等のインフラの関係で既存の管理棟から離れるほど事業者の負担は大きくなる。
- 決め打ちではないことがわかる方がよい。公募設置等指針の7ページと1

1 ページに表記されている「新規施設」を削除し、1 2 ページと同じように修正した方が良い。現場を見たが、駐車場側から入って行く時に、示された既存の管理棟と風車の間の位置に建物が建つと、水辺が建物の裏になり、南側から水辺が見えなくなる。デザインで対応することも可能だが、事業者の提案力で考えた方が良い。

→施工の容易さ、収益施設からの水辺が見えること等を考えた場合は、示された位置が最適解だが、施設全体としての景観を考えた場合は一定のデメリットがある。

◎そういった意味でも事業者の提案力で考える方が良い。

◎佐倉ふるさと広場は風致公園であるため、施設整備にあたって「周辺の景観と調和する」あるいは「施設から周辺の景観を楽しめる」等の文言が入った方が、風致公園としての在り様にリンクすると思う。整備にあたっての留意点ということで明言した方が良い。

→要求水準書等に明記する。

《観光協会について》

○新しい収益施設が入った場合、観光協会の売店の売上が下がることも想定されるが大丈夫か。

→観光協会と協議した上で、売店、休憩室、レンタサイクル、船の運航を続けていただくことになっている。必ずしも観光協会の売店の売上が下がるわけではなく、相乗効果で売上が伸びる可能性もある。

○観光協会との契約の形態はどういうものか。

→佐倉市との委託契約

○委託契約はどのような内容か。

→施設の維持管理や船の運航となっている。

《審査基準について》

◎審査のポイントの中で、周辺施設や地元事業者等と連携した取組、周辺地域の活性化とあるが、事業者だけではなく、市民や市民団体との連携も読み取れるようにしてもらいたい。

◎様々な団体が市内にあると聞いている。そういった方々の交流の場や愛着に繋がると、空間的に豊かになっていくのでぜひ読み取れるようにしてもらいたい。

→修正する。

○採点の観点から、様式と審査項目が一对一にきちんと対応していることが重要である。概ね対応しているが、様式8-2について、どの審査項目と対応しているのかわからなかった。

- 指定管理業務（２）効用発揮の②に対応している。
様式８－２については、独自事業で何か施設を建てたいという場合に作成することを想定している。
- ◎どこが対応しているのか明記してもらいたい。
→選定審査基準書の表－３に、対応する様式の番号を記載する。
- ◎様式８－１について、この形式で過去に何度か審査しているが、示された枠分しか書き込まない事業者もあり、大きな差が出る場合がある。最大何枚、最大何文字等の文量を定めて記載した方が良い。
→記載する。
- ◎様式８－１（３）④について、「い」が抜けている。
→修正する。
- 評価基準の中で星印がついている項目は価格に関するものだと思うが、事務局による計算で良いか。
→良い。
- ◎１０点が３ヶ所あり、２００点中の３０点が価格点になっている。３０点でも、ここをついた差が他の項目で挽回できない致命的な点数差になる可能性もあるため、金額だけで決まらないようその他の項目で挽回が可能か、現実的な数字を入れてシミュレーションによる確認をしてもらいたい。
→確認する。
- ◎評価基準の中に、都市マスタープランや緑の基本計画等のより大きな視点の計画との整合性が図られているかについて書かれていない。
- ◎実施方針に入れてはどうか。
- ◎様式に記載しておけばわかりやすい。
→選定審査基準書と様式の両方の実施方針に記載する。
- 審査のポイントとして、Park-PFI 事業と指定管理業務が連動した提案とあるが、どの項目と対応しているのか。
→全体計画の「（１）事業の概要 ③地域活性化への貢献」や「（３）公園全体の配置計画」の項目と対応している。

《公募書類の確認について》

- 本日限りではなく、１週間程度何か気付いた点があれば事務局に一報する期間を設けた方が良く考える。
→事務局としてもその方がありがたい。ご意見をいただいた後、修正をして再度ご確認をいただき、最終的に第２回選定委員会にて書面決議とする。

以上