

第2回佐倉城址公園整備等事業者選定委員会 会議記録

日時	令和8年5月25日（月）午前10時00分～午前11時50分	
場所	佐倉市役所 社会福祉センター 3階会議室	
出席委員	岡田智秀委員長、町田誠副委員長、近藤利砂委員、木内寛之委員、岡島由夏委員	
事務局	公園緑地課	菅澤部長、利光課長、佐久間副主幹、坂主査補、寺田主査補、包國主査補、向後主査補
傍聴人	0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
- ・ 佐倉市長より佐倉城址公園整備等事業者選定委員会に対して、佐倉城址公園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1回は、公募書類の事前確認を書面決議にて実施したが、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回の公募書類の事前確認（書面決議）の公開区分 →非公開
- ・第2回の公募書類の最終確認の公開区分 →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8年6月5日から令和8年8月31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として、6月末から7月中旬まで応募表明の受付を実施
- ・その後、公募設置等計画等の提出前に、応募事業者の資格要件を審査するため、

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
- ・9月下旬に第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。
- ・現状では、プレゼンテーション及びヒアリングにおいてオブザーバーの参加予定はないが、今後必要になれば参加の可否について委員会に諮る予定。
- ・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

- ・特になし

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る進め方方針

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10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）
- ・指定管理者制度についても、今年中に候補者を決定し、令和9年2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10年4月1日から令和19年3月31日までの9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又は二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8・9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「建築一式工事」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3,654万円とする。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3,288万円としている。
- ・設計費は、実施設計を想定し、本市の負担上限額を365万2千円とする。
- ・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、年あたりの委託料は552万8千円としている。

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、地域交流の促進が挙げられる。
- ・佐倉城址公園は歴史公園となっている。歴史公園の主な目的としては、歴史的価値を有する遺跡・史跡等を核として、その保全と活用を図りながら、市民の休養・憩い、学習及び交流の場を提供し、地域の歴史・文化の継承と都市環境の向上に寄与することが挙げられる。

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、佐倉城址公園北側における交流拠点としての機能強化を図り、城下町エリアにおける交流人口の増加、回遊性の向上、地域コミュニティの醸成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魅力的な事業（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。

⑧第1回事業者選定委員会の意見とその対応

- ・その他、第1回事業者選定委員会（書面開催）において、各委員からあった意見とその対応について、事務局から概要を説明した。

(2) 質疑・意見等

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：事務局回答)

《事業名称について》

- 事業名称を見た際、城址公園全体を対象とした事業であると誤解される恐れがある。また、来訪者数についても、事業対象エリアではなく、公園全体の数値だと思うので、注釈が必要ではないか。
→公園の一部を対象とした事業であることがわかるよう、事業名称の後に（田町エリア）等の事業対象エリアがわかるような記載を追記する。また、来訪者数についても、公園全体の数値とわかるよう記載する。

《区域図について》

- 公募設置等指針の5ページの区域図について、公園区域の境界線を明示した方が良いのではないか。また、事業対象区域についても、丸で囲むのではなく、境界を明示した方が良いのではないか。
→ご意見のとおり、修正する。

《事業対象区域の権限等について》

- 事業対象区域については、誰かの許可等を取る必要がなく、市の裁量により管理できるエリアなのか。
→対象エリアについては、基本的に市が管理する区域となっている。ただし、駐車

場部分については、国有地のため、関東財務局千葉財務事務所より無償貸付を受け、管理している。

収益施設を設置する際は、市から千葉財務事務所へ利用計画変更申請を行うことにより収益化が可能と事前調整ができています。

○今後、事業対象エリア周辺を市が整備する予定はあるのか。

→現時点では、そのような計画はない。ただし、駐車場と水堀の間の樹林については、公募対象公園施設の候補地としているため、事業者の提案に応じて、間伐と抜根を市の負担により実施することを想定している。また、市が実施する樹林整備については、事業者からのデザイン提案を求めている。

○ゴミステーションの取扱いはどうなるのか。

→事業者の提案次第だが、場合によっては、自治会等と協議する必要がある。

《用途地域・建築制限について》

○事業対象区域の国有地部分は第一種低層住居専用地域また、市有地部分は第二種住居地域となっている。予定建築物について用途に注意するよう事業者に促した方がよいのではないかと。

→公募書類には用途地域の記載はあるが、公募設置等計画が提出された段階で事業者と調整する。

《教育促進と公共施設との連携について》

○公募設置等指針の8ページに「こどもたちの教育を促進する機会や仕組みをつくり、公共施設と連携する。」と記載があるが、表現が抽象的なため、具体的な連携イメージを明文化した方がよいのではないかと。

→城址公園は文教施設が集積しており、既存イベント等が開催されており、それらと歴史教育との連携を想定している。その旨はわかるよう、注釈を記載する。

《敷地設定と接道要件について》

○敷地設定の際、接道要件は必要なのか。

→お見込みのとおり。

《観光Wコア構想について》

○事業対象エリアは観光Wコア構想の中央に位置しており、構想を実現する上で重要な拠点となりうる。この点を事業者を意識させ、ランドマーク的な活用や道路をからの見通しを意識して提案を引き出す工夫をしてほしい。

◎委員の意見を踏まえ、Wコア構想の結節点としての位置付けを公募設置等指針に図や凡例等によりビジュアル化し、審査基準にも反映してはどうか。

→ご意見のとおり、修正する。

《選定審査基準書（配点項目）について》

○指定管理者より Park-PFI 事業の配点比率が高いのは良いと思うが、1項目で20点、もしくは30点の配分箇所については、市として重視したい点があるように、評価の視点項目を追加してもよいのではないかと。

→先程、ご指摘いただいた観光Wコア構想やふるさと広場と城址公園の回遊性の視点を項目として追加する。

◎また、観光Wコア構想の実現をより重視するのであれば、全体計画における実施方針（30点）と地域活性化への貢献（20）の配点を入れ替えても（逆にしても）よいのではないかと。

→ご意見のとおり、修正する。

《利便増進施設（自転車駐車場）について》

○利便増進施設（自転車駐車場）例示として、シェアサイクル専用自転車駐車場と記載しているが、事業者が自身の事業として設置する場合は、公募対象公園施設になる。混同を避けるため、よりわかりやすい表記にできればと思うが、市はどのようなものを想定しているのか。

→本事業の対象エリアが千葉県屋外広告物条例の規制により広告塔の設置が不可のため、公園外にも設置することを想定したシェアサイクル専用駐輪場を例示として記載している。

○そうであるならば、シェアサイクル専用自転車駐車場の後ろに（サイクルポート等）と記載してはどうか。

→ご意見のとおり、修正する。

《公募設置等計画の確認・修正期間について》

○公募設置等計画が提出された後の市が確認の上、事業者に修正を求める期間が短いように感じるがどうか。

→当初は令和8年11月議会において指定管理者指定の議決を想定していたため、そのような短い期間を設定していた。しかし、指定管理者指定の議決を令和9年2月議会に後ろ倒した場合でも、その後のスケジュールに支障がないことから、議会の時期を変更している。については、公募設置等計画の確認を9月の前半、公募設置等計画の修正を9月後半、プレゼンテーションを10月上旬、審査・評価を10月中旬、設置等予定者の決定を10月下旬とする等、それぞれのスケジュールを後ろ倒しすることとする。

《選定審査基準書（水辺空間の表現）について》

○選定審査基準書の1ページの「飲食施設等と水辺空間を一体的に活用」の表現について、「水堀を主とする」を付記し、対象の核が水堀であることを明確化した方がよいのではないかと。

→ご意見のとおり、修正する。

《特定公園施設（公衆トイレ）の要求水準について》

◎昨今の公衆トイレは、比較的安価な予算でも、外観・形態の工夫次第では、質の向上が可能である。単純に箱を設置するという考え方ではなく、周辺景観に配慮したトイレ設計を要求水準書で明記した方がよいのではないか。また、併せて、サインの分かりやすさも明示すべきと考える。

→特定公園施設の配点20点のうち「公園全体と調和」という項目に10点を配分しているため、要求水準書に「周辺と調和するトイレのデザイン」「分かりやすいサイン計画」を追記することとしたい。

以上