

# 佐倉城址公園（田町エリア）官民連携型賑わい拠点整備・運営管理事業

## 選定審査基準書

### 1 目的

本選定審査基準書は、佐倉市（以下「本市」という。）が佐倉城址公園（田町エリア）官民連携型賑わい拠点（以下「本拠点」という。）において、Park-PFI及び指定管理を行う設置等予定者の選定にあたり、佐倉城址公園整備等事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行う審査の方法、評価基準等を示すものです。

なお、本協定に別段の定めがある場合を除き、本選定審査基準書において用いる用語の定義は、「佐倉城址公園（田町エリア）官民連携型賑わい拠点整備・運営管理事業公募設置等指針及び指定管理者募集要項」（以下「公募設置等指針」という。）に定められたとおりとします。

### 2 選定審査の概要

#### （1）選定方式

本市は、指定管理業務について、当該施設の維持管理及び運営業務を通じて、施設本来の設置目的に照らし最も効率的かつ効果的なサービスの提供を求めます。本市が業務仕様書で指示する指定管理業務を適切かつ安定的に実施するという基本業務のほか、維持管理に関するサービス水準の向上・、本拠点における魅力の向上及び賑わいの創出に係る提案、施設の設置目的の達成に資する独自事業の実施、管理運営に関するコスト削減に係る提案を期待しています。

また、Park-PFI事業については、歴史公園としての城下町の歴史や趣きを感じられる側面や、佐倉市が有する豊かな緑を象徴する佐倉城址公園の景観を維持しつつ、飲食施設等と水堀りを主とした水辺空間を一体的に活用することによる居心地の良い滞在空間の創出し、本拠点における魅力の向上、賑わいの創出につながる施設の整備を期待しています。飲食施設・物販施設を提案する場合においては、地元農産物等の地域資源を活用した商品づくりを行う等、地域ブランドを創出することについても期待しています。

これらを総合的に判断するため、価格とサービスの質の向上等に関すること、組織体制及び人材確保に関すること、リスク分担能力に関すること、各種提案内容に関すること等を総合的に評価します。

## (2) 選定審査の方法

選定審査は、一次審査、二次審査の2回に分けて行うものとします。

### ① 第一次審査

提出された応募登録関係書類について、参加資格を確認するため、事務局による審査を行います。応募者が、応募資格の要件を満たしていない場合には、失格とします。

### ② 第二次審査

第一次審査を通過した応募者から提出された公募設置等計画について、都市公園法第5条の4第1項に基づき、以下の点について、事務局による審査を行います。

表1 事務局による審査

法令遵守に関する審査	公募設置等計画の内容が、法令その他本市が示す基準を満たしていない事項がある場合には、失格とします。
公募設置等指針に照らし適切なものであることの審査	公募設置等計画が公募設置等指針に照らし、適切であるか、本市が示す仕様を適切に実施できるかどうかを書面にて審査します。 なお、記載されている事項について、内容を確認し、必要に応じて修正を依頼する場合があります。 審査の内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"><li>・制度的、物理的に実現可能なこと。</li><li>・公募設置等計画が、公募設置等指針で示した目的や場所等と適合していること。</li><li>・記載すべき事項が示されていること。</li><li>・認定期間中の建設・運営の確実性が提出された資料により見込めること。</li></ul>
価額の審査	公募設置等指針が定める「特定公園施設の建設に係る負担額」及び「年間の委託料」の上限額と、価額提案書に記載されている提案額を比較します。提案額が上限額を超える場合には、失格とします。 また、公募設置等指針が定める「設置管理許可使用料」の最低額と、価額提案書に記載されている提案額を比較します。提案額が最低額を下回る場合には、失格とします。

事務局による審査を通過した提案について、選定委員会において、「プロポーザル評価基準及び採点表」で示す評価の基準に沿って審査を行います。

応募者には、選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施していただきます。

プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

全参加者のプレゼンテーション終了後に、審査委員による審査及び採点を行い、最高得点の者を設置等予定者として選定します。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション及びヒアリングに先立ち提出された書類のみで審査を行い、対象者を数社程度に絞ることがあります。

### (3) 選定審査体制

選定委員会が行うものとします。

表2 選定委員会委員

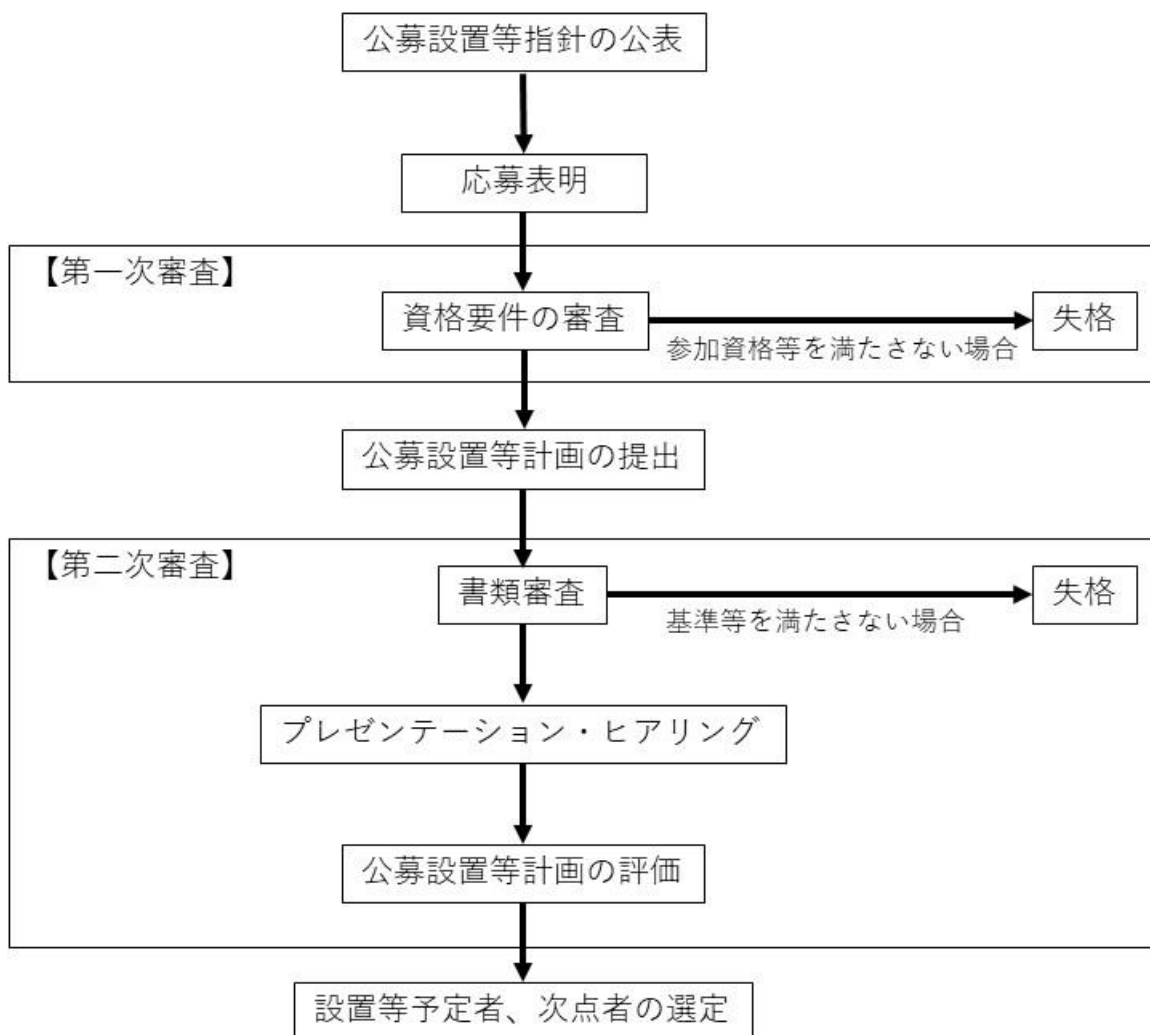
役職	氏名（敬称略）	所属
委員長	岡田 智秀	日本大学 理工学部 まちづくり工学科 教授
副委員長	町田 誠	一般財団法人公園財団 常務理事 国土交通省 PPP サポーター 横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 客員教授
委員	近藤 利砂	一般社団法人千葉県中小企業診断士協会 理事 ※佐倉市指定管理者審査委員会 委員
委員	岡島 由夏	公募市民
委員	木内 寛之	公募市民 ※佐倉市指定管理者審査委員会 委員

### 3 選定審査の手順

#### (1) 審査の流れ

認定計画提出者の選定審査の手順は、概ね以下に示すとなります。

図1 審査の進め方



#### (2) 第一次審査

応募者が、参加資格等を満たしているかを審査します。

なお、提出書類の内容について、事務局から確認・照会等を行う場合があります。

### (3) 第二次審査

応募者から提出された公募設置等計画について評価基準の評価項目、内容に基づき審査を行い、設置等予定者及び次点者を選定します。

なお、審査の結果によっては、設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当なしとする場合があります。

## 4 評価基準

各選定委員採点の合計（200点満点）の5名の総合計（1000点満点）を比較し、最高得点の者を設置等予定者として選定します。

総合計又は大項目（全体計画、ParK-PFI事業）及び指定管理業務における（1）（2）（3）の各合計が60%を下回る場合は失格とします。

表3 評価基準

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等の計画を踏まえた内容になっているか。</li> <li>・印旛沼周辺との連携等、観光Wコア構想を踏まえた内容になっているか。</li> <li>・佐倉城址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>	30	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>・観光客だけでなく、市民の継続的な利用の促進に配慮した提案となっているか。</li> </ul>	20	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	<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、屋外空間が提案されているか。</li> <li>・バリアフリーやユニバーサルデザイン等に</li> </ul>	10	7-3 7-7 8-2

	管理許可施設等を含む)	配慮した提案となっているか。				
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>・佐倉城址公園全体と調和し、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>	30	70	7-4
			<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>	4		7-4 10
		管理運営	<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>	4		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>	4		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> <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>	4		
			<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>	4		

特定公園施設	整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐倉城址公園全体と調和し、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> (※1) [計算式] $5 \text{点} \times (\text{応募者から提案された最も低い本市の整備費負担割合}) / (\text{当該事業者の提案における本市の整備負担割合})$	5 (※1)		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> (※2) [計算式] $5 \text{点} \times (\text{当該事業者の提案における整備に要する費用}) / (\text{応募者から提案された最も高い整備に要する費用})$	5 (※2)		7-6 9
小計			150	150	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	3	11	8-1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	3		
	公共性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を運営するにふさわしい理念を持っているか。</li> <li>・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か。</li> <li>・地域雇用が計画されているか。</li> </ul>	5		
	(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	2	27	8-1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・独自事業の優れた企画が提案されており、かつ実現可能か。</li> </ul>	4			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民協働や地域連携が図られた企画が提案されているか。</li> </ul>			8-1 8-2 9 10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的で効果的な情報発信の方策が提案されているか。</li> </ul>	4		8-1 7-7
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光客を誘致する工夫がされているか。</li> </ul>	4		8-1
経費縮減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収支計画の根拠が明確で、予定外の収入減・経費増への対応も含めて実現可能なものであるか。</li> </ul>	4		8-1 10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	4		8-1 10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> (※3) [計算式] $5 \text{点} \times (\text{応募者から提案された最も低い本市の年額管理運営費負担額} \div (\text{当該事業者の提案における本市の年額管理運営費負担額}))$ (※4) 年額管理運営費負担額 = 年間支出額 - 年間使用料等 (行為許可に係る使用料や独自事業により得られる収益から管理運営経費への充当額等)	5 (※3)		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				
物的能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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か。</li> </ul>	3		8-3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営における環境への配慮は十分か。</li> <li>・安全管理・危機管理への体制は適切か。</li> <li>・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> </ul>	3		12
人的能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な人員配置・勤務体制が提案されているか。</li> </ul>	3		8-1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マニュアル等が整備されており、職員への教育研修体制は適切か。</li> </ul>	3		
小計		50	50	
総合計		200	200	

(評価係数 (※1～3 を除く))

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
1.0	0.8	0.5	0.2	0

#### 5 選定委員会の委員等への接触の禁止

応募者は、設置等予定者を選定するまでの間において、選定委員会の委員又は本事業に従事する市職員に対して、当該選定に関して自己に有利になることを目的とした接触その他の働きかけを行った場合には、失格とします。

#### 6 選定結果の通知

選定結果は、速やかに応募者（応募グループの場合は代表法人）に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。

また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、本市公式ウェブサイトへの掲載により公表します。

なお、選定結果や公募設置等計画の概要については、報道機関への資料提供や情報公開条例に基づく公開を行う場合があります。

#### 7 設置等予定者の決定

選定委員会が決定する得点が最も高い応募者を設置等予定者とし、次いで総合得点が高い応募者を次点者とします。

なお、応募が1法人又は1グループのみであった場合は、プレゼンテーション及びヒアリングを実施して当該グループの設置等予定者等としての適否を判断します。

選定審査終了後、設置等予定者に対して本事業実施の意思確認や公募設置等計画の内容等について協議を行い、支障がない場合に認定計画提出者として内定するものとします。

次点者は、本市が設置等予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合、次点者が設置等予定者としての地位を取得するものとします。

なお、審査の結果によっては、設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合があります。