佐倉ふるさと広場拡張整備・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。）が佐倉ふるさと広場（以下「本公園」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、佐倉ふるさと広場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、「佐倉ふるさと広場拡張整備・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・コストの削減に係る提案、年間を通じた賑わい創出の提案、施設の設置目的の達成に資する独自事業の実施を期待しています。

また、Park-PFI 事業については、魅力的な公園施設の整備、維持管理及び運営業務を通した、効率的・効果的なサービスの提供を求めます。特に、公園施設の整備にあたっては、本公園周辺の良好なロケーション、自然環境と調和した魅力的な施設の導入、他の公園にない高品質・高機能な施設の導入を期待しています。

これらを総合的に判断するためには、価格とサービスの質の向上等に関する審査を要することから、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。 ・制度的、物理的に実現可能なこと ・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 ・記載すべき事項が示されていること ・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
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、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、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	（一財）公園財団　常務理事
委員	近藤　利砂	中小企業診断士 ※佐倉市指定管理者審査委員会
委員	稲岡　一乃	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

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、概ね以下に示すとおり行います。

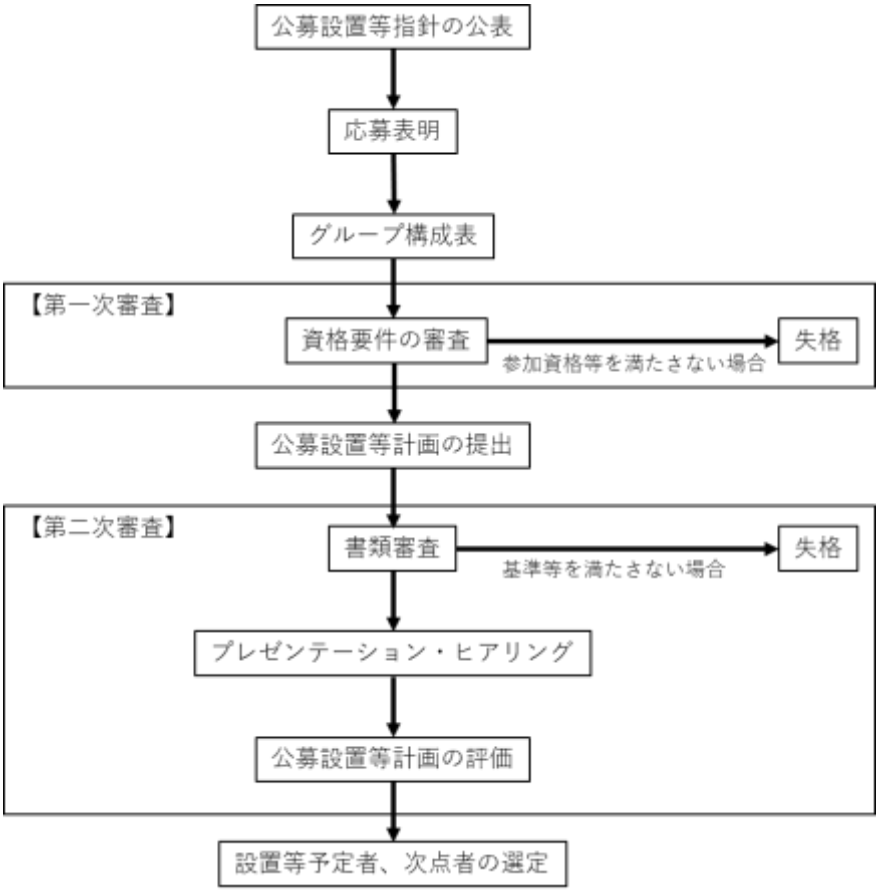

図-1　審査の進め方

（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	・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。 ・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。 ・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。	10	50	7-2
	事業実施体制	・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。 ・業務の実施体制、人員配置が適切か。	10		
	地域活性化への貢献	・地域の活性化に資する連携方針となっているか。 ・水辺を活用した事業が提案されているか。	10		7-2 7-8
	事業スケジュール	・適切な事業スケジュールとなっているか。	5		7-2 10
	リスク管理	・想定される事業リスクとその対応方針が適切か。	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）	・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。 ・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。 ・水辺の眺望を活かした施設配置となっているか。 ・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。	10		7-3 7-7 8-2

Ｐａｒｋ－ＰＦＩ事業	公募対象公園施設	整備計画	・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。 ・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。 ・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。	10	50	7-4
		管理運営	・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。	3		7-4 10
			・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。 ・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。	3		7-4 9 10
			・適切な勤務体制が提案されているか。 ・職員の教育研修体制は適当か。	3		7-4
			・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。 ・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。 ・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。	3		
			・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。	3		
	特定公園施設	整備計画	・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。 ・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。	10		7-5
		価格	・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。 ［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	・特定公園施設の整備における提案内容の価値が高いか。 ［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				100	100	
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用料が提案されているか。	6		8-1 8-2 9 10
			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		
	経費縮減		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

指定管理業務		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				
	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	27	8-3
		②維持管理を良好かつ持続的に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		8-1
		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		
		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		
	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			200	200	

（評価係数（★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。