

**(仮称) 新たなみさき公園整備運営等事業**

**審査講評**

令和4年4月21日

岬町PFI事業者選定審査委員会

岬町 PFI 事業者選定審査委員会（以下「委員会」という。）は、（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業（以下「本事業」という。）の公募型プロポーザルにおいて、本事業の事業者選定基準（以下「選定基準」という。）に基づいて応募者から提出された提案内容の審査を行い、最優秀提案者を選定したことから、選定結果及び審査講評をここに報告する。

令和4年4月21日

岬町 PFI 事業者選定審査委員会  
委員長 下村 泰彦

## 1. 委員会の構成

委員会の構成は、表 1 のとおりである。

表 1 委員会の構成

| 区分   | 氏名    | 所属等          |
|------|-------|--------------|
| 委員長  | 下村 泰彦 | 大阪府立大学大学院 教授 |
| 副委員長 | 大浦 由美 | 和歌山大学 教授     |
| 委員   | 板谷 直樹 | 弁護士          |
| 委員   | 岸上 光克 | 和歌山大学 教授     |
| 委員   | 前田 恵美 | 公認会計士        |

## 2. 委員会の審査等の経緯

委員会は9回開催した。それぞれの審議及び審査等の内容は、表 2 のとおりである。

表 2 委員会の審議及び審査等の内容

| 開催日              | 委員会              | 審議及び審査等の内容                     |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| 令和 2 年 12 月 11 日 | 令和 2 年度第 1 回（会議） | 公園撤退の経緯及び新公園事業整備方針等の説明及び意見交換   |
| 令和 3 年 1 月 25 日  | 令和 2 年度第 2 回（会議） | 事業実施方針、募集要項及び事業者選定基準等の審査       |
| 令和 3 年 3 月 26 日  | 令和 2 年度第 3 回（書面） | 提出された第一次審査書類の確認及び参加資格要件の審査     |
| 令和 3 年 5 月 25 日  | 令和 3 年度第 1 回（書面） | 募集要項等の募集スケジュール一部見直しを審査         |
| 令和 3 年 10 月 15 日 | 令和 3 年度第 2 回（書面） | 提出された第一次審査書類の確認及び参加資格要件の審査     |
| 令和 3 年 12 月 27 日 | 令和 3 年度第 3 回（書面） | 第二次審査書類の要件確認、第二次審査実施に向けた提案内容確認 |
| 令和 4 年 1 月 21 日  | 令和 3 年度第 4 回（会議） | 提案内容の確認結果の意見交換、第二次審査実施手順の確認    |
| 令和 4 年 2 月 18 日  | 令和 3 年度第 5 回（会議） | 第二次審査（ヒアリング）                   |
| 令和 4 年 3 月 18 日  | 令和 3 年度第 6 回（会議） | 選定基準に基づく最終審査<br>最優秀提案者選定       |

### 3. 第一次審査

岬町（以下「町」という。）は、1グループから提出された第一次審査書類の確認を行い、参加資格要件を満たしていることを確認した。

委員会は、令和3年度第2回委員会において、町からの第一次審査書類の確認結果の報告を受け、当該報告内容について審議した結果、応募のあった1グループを第二次審査の対象とすることを決定した。

### 4. 第二次審査

#### (1) 提案内容記載事項確認

第一次審査において、参加資格があると認められた1グループから第二次審査書類が提出された。

町は、提出された第二次審査書類の不備及び記載内容における明らかな要求水準未達事項がないことを確認した。

委員会は、令和4年度第4回委員会において、町から第二次審査書類の記載事項の確認結果についての報告を受け、その報告内容を了承した。

#### (2) 提案内容の審査

委員会は、令和4年度第5回委員会においてヒアリングを実施し、第6回委員会において選定基準に基づき提案内容の審査を行った。

審査においては、評価項目ごとに表3に示すA～Eの5段階で評価し、項目ごとの配点にランク別の重みを乗じて得点化した。

表3 提案項目の得点化方法

| ランク | 提案内容の評価       | 得点化方法   |
|-----|---------------|---------|
| A   | 特に秀でて優れている    | 配点×1.00 |
| B   | 秀でて優れている      | 配点×0.80 |
| C   | 優れている         | 配点×0.60 |
| D   | わずかに優れている     | 配点×0.40 |
| E   | 要求水準を満たしている程度 | 配点×0.20 |

審査結果は、表4のとおりであり、評価区分全体の合計点200点満点中、123.6点となった。

表 4 第二次審査の結果

| 評価区分           | 提案項目      | 配点  | 得点 (※) |
|----------------|-----------|-----|--------|
| 事業全体・事業計画に係る事項 | 事業の取組方針   | 15  | 8.6    |
|                | 事業の継続性    | 30  | 15.0   |
|                | 地域経済への貢献  | 5   | 2.8    |
| 公園の計画・整備に係る事項  | 施設整備の取組方針 | 10  | 6.8    |
|                | 公園全体計画    | 40  | 24.8   |
|                | 個別公園施設計画  | 20  | 12.4   |
|                | 施工計画      | 5   | 3.0    |
| 維持管理に係る事項      | 維持管理の取組方針 | 5   | 4.0    |
|                | 維持管理計画    | 10  | 6.4    |
| 運営に係る事項        | 運営の取組方針   | 10  | 6.8    |
|                | 開園時間・料金体系 | 5   | 3.0    |
|                | 開園準備計画    | 5   | 3.2    |
|                | 運営計画      | 30  | 19.6   |
|                | 賑わい創出事業   | 10  | 7.2    |
| 合計             |           | 200 | 123.6  |

(※委員 5 名の平均点)

### (3) 審査結果

委員会は、第二次審査書類を提出したグループの提案について、欠格事項がなく、選定基準において最優秀提案者の条件として示す 100 点以上の得点を得ていることから、当該提案を提出したグループを最優秀提案者に選定した。

なお、最優秀提案者のグループ構成は、表 5 に示すとおりである。

表 5 最優秀提案者のグループ構成

| 応募者の構成            | 会社名                 | 本事業における役割         |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| 代表企業              | カレイドジャパン株式会社        | 運営業務、開園準備業務       |
| 構成員               | 高野ランドスケーププランニング株式会社 | 公園設計業務、工事監理業務     |
|                   | 株式会社にしがき            | グランピング運営業務        |
|                   | 株式会社アネビー            | 公園施設運営業務          |
|                   | 株式会社 J P F          | 温浴施設・ウェーブプール運営業務  |
|                   | 株式会社大倉              | ホテル運営業務           |
| 協力企業              | 株式会社安井建築設計事務所       | 建築設計業務            |
|                   | 日本土木建設株式会社          | 建築物建設業務           |
|                   | 株式会社松村組             | 建築物建設業務、工事監理業務    |
|                   | 芳山建設株式会社            | 公園建設業務            |
|                   | 株式会社松建興業            | 公園建設業務            |
|                   | 株式会社ワールドインテック       | 維持管理業務、アクアオーブ運営業務 |
|                   | 朝日科学模型遊園株式会社        | 公園施設運営業務          |
| 株式会社ヒト・コミュニケーショング | 商業施設運営業務            |                   |

## 5. 審査講評

### (1) 総評

本事業は、長きにわたり町民から親しまれてきたみさき公園の再整備に伴い、民間資金を活用した独立採算型の事業での実現を目指したものであり、民間の事業者にとっては非常にハードルの高い事業条件であった。

このようにハードルの高い事業条件にも関わらず、今回の公募型プロポーザルに応募していただいた事業者には、より魅力ある都市公園並びに岬町の活性化を実現するため、周辺の恵まれた自然環境を十分に活用し趣向を凝らした公園の提案をいただいたことについて、深く感謝の意を表する。

いただいた提案内容は、広大な敷地を全面的に活用し、魅力ある公園施設の整備によって新たなまちのシンボルとなり、特に人と生き物、自然と環境との共生の大切さを発信していく公園として、また賑わいと交流の拠点として新たなまちの魅力を高めることが期待できるものであった。

委員会は、この提案内容における事業実施体制、施設整備計画、維持管理計画及び運営計画などを厳正かつ公正に審査を行った結果、本事業の主旨を理解し、今後の岬町の活性化に寄与する有益な提案内容であると評価した。

一方、提案された事業内容が非常に壮大であり、その実現に向けては今後の検討に委ねられる課題も一部に見受けられた。

委員会は、選定基準に従った審査の結果として、最優秀提案者としての条件は満たしているものの、提案された事業内容の実現に向けては、町と事業者とが今後の検討に委ねる一部の課題の解決に向けて具体的な協議と調整を早期に行うなど、その的確な対応を求めることを付け加えるものである。

### (2) 主に評価した事項

本提案の審査において、以下の点について評価した。

- ・提案内容として、自然共生社会の実現を目的としたエコロジカルパークや、五感で体感・体験し、楽しみながら学ぶことができるエデュテイメント施設など、インパクトのある大規模施設であることから、岬町及びその周辺地域の活性化が期待される。
- ・2025年の大阪万博パビリオン展示と連携することを模索しており、パビリオン施設の再利用の実現により、話題性の面で集客拡大が期待される。
- ・太陽光発電やバイオマス発電等、持続可能なエネルギーの活用を積極的に取り入れる提案があり、時代の要請を踏まえた環境負荷低減の意欲が示されている。

- ・賑わい創出事業の計画においては、地域経済の活性化に寄与し、まちの賑わいの創出が期待される。

### (3) 事業実現に向けた留意事項

委員会は、事業実現に向けて今後の検討に委ねる一部の課題の改善に対し、町及び事業者が協議と調整を行い、課題解決することを踏まえて、最優秀提案者を選定した。

よって、委員会は、事業者に対して、以下の要請事項に適切に対応することを求めると同時に、町に対しても、これらの事項についての遂行確認及び継続したモニタリングの実施を求める。

#### (事業者への要請事項)

##### 1) 経営の安定性確保

- ・提案事業を円滑に推進するため、構成員・協力企業の適切な連携を図り、安定した公園経営を実現するよう努めること。
- ・動物保護・動物倫理の観点から、安定的な経営の重要性を十分に理解し、堅実な計画内容とすること。
- ・公園全体の収支報告及び各公園施設の収支報告を町に行うこと。
- ・集客数の低迷や経営収支状況の悪化が万一見込まれる場合を想定し、その改善に向けた的確な対応策について提案（積立金を活用した追加投資等）することを期待する。

##### 2) 資金調達の状況報告

- ・出資、融資、ファンドによる各資金調達を具体化し、その内容及び調達見込みの確実性を町に説明のうえ、本事業を実施すること。
- ・ファンドによる資金調達のリスクを明確にし、町に説明のうえ、本事業を実施すること。

##### 3) 町民の日常利用への配慮

- ・都市公園法の趣旨を踏まえ、町民により身近で親しみ易く利用し易い魅力ある都市公園となるよう配慮し、町民サービスの向上を常に意識のうえ、無料利用施設の整備内容の充実、有料施設の町民利用の優遇などについて、具体策を明確にしたうえで事業を実施すること。

##### 4) 地元経済の活性化

- ・ 岬町や周辺地域の活性化について期待できることから、地元経済の活性化への具体策を明確にしたうえで事業を実施すること。

#### 5) 一体感のある都市公園の実現

- ・ 公園内の自然特性や地形を活かしながら、事業コンセプトに応じたゾーニング（施設配置）と動線、各施設の形状、外観・意匠、屋外空間デザイン、植栽デザインを行うこと。
- ・ ユニバーサルデザインの考えの基に、だれもが利用し易い先進的な公園施設を目指し、必要に応じて建築デザイン、空間デザイン、ランドスケープデザインの専門家の意見を聞くなどして、より良い施設整備を行うこと。
- ・ 提案する事業概要と事業コンセプトとの整合性、及び町が示す基本的な方向性の趣旨を踏まえ、各公園施設のあり方について常に検討を加え、より魅力ある公園整備を行うこと。

#### （町への要請事項）

##### 1) モニタリングの徹底

- ・ 大規模なプロジェクトであり、事業が適切に進捗していること、適切な経営が行われていることなどを、各プロセスにおいて十分にモニタリングを行うこと。
- ・ 施設整備段階や運営段階において、専門家への意見聴取や外部評価などの仕組みを検討し、事業を適切に推進すること。
- ・ 住民代表などを含む関係者による協議会等を設置し、意見交換しながら事業を推進する仕組みを検討し、事業を適切に推進すること。

以上