

# 橘ふれあい公園整備・管理運営事業

## 審査講評

令和3年4月

香取市

# 目次

<b>第1</b>	事業の内容に関する事項	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	本事業の概要	1
4	公共施設等の概要	2
5	事業方式	3
6	事業期間	3
7	事業スケジュール（予定）	4
8	事業範囲	4
9	事業者の収入	6
<b>第2</b>	選定の手順	8
1	選定委員会の設置	8
2	優先交渉権者決定までの手順	8
3	資格審査	9
4	提案書類審査	9
5	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	11
<b>第3</b>	審査結果	12
1	資格審査	12
2	提案書類審査	12
3	最優秀提案及び優秀提案の選定	13
4	審査講評	14
5	優先交渉権者及び次点交渉権者の選定	18

## 第1 事業の内容に関する事項

### 1 事業名称

橘ふれあい公園整備・管理運営事業

### 2 公共施設等の管理者の名称

香取市長 宇井 成一

### 3 本事業の概要

#### (1) 経緯と目的

橘ふれあい公園は、合併前の旧山田町において、「牧野の森整備構想」を実現する一環として整備が進められ、合併時の「新市建設計画」では、重要施策の一つとして、市にその整備を引き継いでいる。

市では、橘ふれあい公園を整備し、市内外の利用者の交流や幅広い年齢の利用者による世代間の交流を促進するほか、子育て世代を支援する体制確保の観点や市民の健康福祉等にも寄与するものとして、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけており、本事業を重要視している。

現在、一部の施設で先行して着手している橘ふれあい公園については、その整備にとどまらず、維持管理・運営においても、限りある財源を有効活用する必要性を踏まえ、事業者が持つ人材、知識、ノウハウ、技術力等を積極的に活用することにより、「公園の魅力向上」と「公的財政負担の抑制」の両立を図るべく、本事業の目的を実現可能な事業者を募集することとする。

#### (2) 本事業のコンセプト

～風・靄・花・水・遊・健・農・食～

さまざまな風景と出会える公園「橘ふれあい公園」

四季の花に出迎えられ、水面を渡る風を感じ、幻想的な朝靄・美しい夕焼け・星空などとの出会いを通じて癒しや憩いを生み出す公園

子どもたちの冒険心をくすぐる遊び空間、健康づくりや各種体験、キャンプやバーベキューなど、多世代で楽しめる公園

#### 基本方針

ア 驚きと感動をもたらす新しい橘の景を創出

- (ア) 市民や来訪者に、非日常的な空間を提供するとともに、驚きと感動をもたらす新たな景や空間の創出によって、他施設との差別化を図る

イ 地域創生の場づくり

- (イ) 地域特性を活かした観光の活性化
- (イ) 市民協働による地域文化の発信
- (ウ) 地域交流の活発化

ウ 環境資産の継承から創造へ

- (ア) 樹林、草原、水系がセットとなった自然環境の保全による、生物多様性の維持
- (イ) 地域に愛され誇りとなってきた美しい「陸の松島」を有し、先代から受け継がれた谷津景観に垣間見る風土性の継承
- エ 香取ライフの魅力向上
  - (ア) 公園を舞台にした多様なライフスタイルを提供することで、香取市内への新たな居住者獲得の一役を担う
  - (イ) 市民や都市住民の交流の場として、多世代が楽しめる生涯スポーツやレクリエーション機能を充実
  - (ウ) 地域住民のための、安心・安全な憩いと癒しの場の確保
  - (エ) 子どもの遊びを通じた、安全・安心な子育て環境のサポート

#### 4 公共施設等の概要

##### (1) 立地条件（現況）

所在地		千葉県香取市仁良1番地外
敷地面積		31,369 m <sup>2</sup> (約 3.1ha)
用途地域等	都市計画公園	都市計画公園 白地地域
	容積率	指定なし
	建ぺい率	指定なし
	高度地区指定	指定なし
	防火地域	指定なし
その他		平成3年5月供用開始。平成29年4月都市公園として供用開始。 施設の形態や建ぺい率等の制限については、都市公園法その他の関係法令に基づく。

## (2) 施設構成

施設名称	既設/新設	導入機能	規模等	整備	維持管理・運営
体験学習施設	既設	体験学習施設	建築面積：約 1,495 m <sup>2</sup> 延床面積：約 1,380 m <sup>2</sup> 構造：鉄骨造平屋建 諸室：多目的室、多目的スペース、授乳室、シャワー室、管理事務室、倉庫等 備考：駐車場2台（うち身体障害者用2台）、電磁調理設備あり。	公	民
パークゴルフ場	新設	パークゴルフコース	（9ホール4コース、国際大会等が可能な公益社団法人日本パークゴルフ協会の認定するコースを設計すること。詳細は提案による。）	民	民
アウトドアゾーン	新設	キャンプサイト	（提案による。）	民	民
		バーベキュー広場	（提案による。）	民	民
広場等	新設	多目的広場 等	敷地面積：約 1.37ha	民	民
憩いの森	既設	憩いの森	敷地面積：約 1.3ha	公	民
遊歩道	既設	遊歩道	延長：約 890m	公	民
駐車場	既設	北駐車場※ （体験学習施設北側駐車場）	台数：56台（うち身体障害者用2台）、大型2台程度 駐車可能	公	民
	既設	南駐車場※ （パークゴルフ場南側駐車場）	台数：42台（うち身体障害者用2台）	公	民
	既設	イベント広場※ （臨時駐車場）	面積：約 0.53ha 台数：140台	公	民
	新設	新設駐車場	台数：120台以上（うち身体障害者用4台以上） うち40台は、現B&G艇庫前に再整備すること。	民	民

※ 整備は市が行い、事業者は維持管理・運営を行う（工事中であり、本事業の着手までに完成予定の施設も含まれる。）。

### 5 事業方式

本事業の事業方式は、本施設にかかる設計・工事監理・建設業務及び維持管理・運營業務を、事業期間を通して一括して事業者へ委託するDBO方式とする。

また、SPCを本施設の指定管理者として指定し、利用料金制を導入する予定である。

### 6 事業期間

事業期間は、建設工事請負契約にかかる議会の議決日の翌日から令和24年3月末日までとする。

## 7 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和3年3月
基本契約及び建設工事請負仮契約の締結	令和3年4月
建設工事請負契約にかかる議会の議決（本契約の締結）、設計・工事監理業務委託契約及び維持管理・運營業務委託契約の締結	令和3年6月
設計期間	令和3年6月～令和4年3月末
工事監理・建設期間	令和3年6月～令和5年3月末 ※1
施設供用開始	
体験学習施設、広場等、憩いの森、遊歩道、既存駐車場（北駐車場、南駐車場）、イベント広場（臨時駐車場） ※2	令和4年4月
パークゴルフ場、アウトドアゾーン	令和5年4月 ※3
広場等、新設駐車場	令和5年4月 ※4
維持管理・運営期間	令和4年4月～令和24年3月末 ※3

- ※1 工事監理・建設期間は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年3月末までに施設整備を完了し、市に引き渡すこと。なお、広場等については、着工工区を分割し、既設部分を継続して供用又は新設部分を先行して供用することにより、設計・工事監理・建設期間のうち毎年4月から9月末まで、3,000 m<sup>2</sup>程度が利用できる状態を維持し、かつ、キャンプ利用者が炊事場として利用できる設備を設置すること。
- ※2 前任の指定管理者から引き継ぐ部分を含む。
- ※3 施設の供用開始時期は事業者の提案による（部分的に先行して供用開始する提案も可能とする。）。ただし、遅くとも令和5年4月までにパークゴルフ場及びアウトドアゾーンの全面を供用開始すること。なお、供用開始時期にかかわらず、維持管理・運営期間の終了時期の変更は行わない。
- ※4 本事業において新たに設置する広場等及び新設駐車場の供用開始日は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。

## 8 事業範囲

事業者が行う本事業の事業範囲は次のとおりである。

なお、具体的な業務の詳細については、要求水準書を参照すること。

### (1) 体験学習施設

#### ア 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 什器備品等保守管理業務
- (エ) 清掃・環境衛生業務
- (オ) 警備業務

- (カ) 施設修繕及び更新業務
- イ 運營業務
  - (ア) 開業準備業務
  - (イ) 受付・予約管理業務
  - (ウ) 利用料金徴収業務
  - (エ) 案内・団体対応業務
  - (オ) イベント等企画・運營業務

(2) **パークゴルフ場**

- ア 設計業務
- イ 工事監理業務
- ウ 建設業務
- エ 維持管理業務
- オ 運營業務

(3) **アウトドアゾーン**

- ア 設計業務
- イ 工事監理業務
- ウ 建設業務
- エ 維持管理業務
- オ 運營業務

(4) **広場等**

- ア 設計業務
- イ 工事監理業務
- ウ 建設業務
- エ 維持管理業務
  - (ア) 公園施設保守管理業務
  - (イ) 清掃・環境衛生業務
  - (ウ) 施設修繕及び更新業務
  - (エ) 植栽維持管理業務

(5) **憩いの森**

- ア 維持管理業務
  - (ア) 公園施設保守管理業務
  - (イ) 清掃・環境衛生業務
  - (ウ) 植栽維持管理業務

(6) **遊歩道**

- ア 維持管理業務

(7) **駐車場**

ア 維持管理業務

(8) 自主事業

ア 事業者が独自に提案する施設を設置し、活用すること

イ 自動販売機等の設置

なお、自主事業の実施は、提案も含めて任意である。

以下の事業は、市が行う業務として、事業者の事業範囲から除外する。

(9) アウトドアゾーンの一部の事業用地の造成工事※

※ 事業用地のうち、既存の橘ふれあい公園が設置されている区域を除き、アウトドアゾーンとして拡張する区画について、市が造成工事を行う予定である。

(10) B & G艇庫の移設及び維持管理業務

※ 艇庫そのものの維持管理等は市が実施するが、周辺（トイレ等）は広場等に含むものとして、事業者の維持管理範囲となるため、留意すること。

(11) 憩いの森の遊具の修繕及び更新業務

9 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

なお、本事業では、既存の体験学習施設及び憩いの森、新たに設置されるパークゴルフ場及びアウトドアゾーン並びに駐車場を含めた、橘ふれあい公園の全面について、指定管理者制度を導入する。体験学習施設並びにパークゴルフ場及びアウトドアゾーンについて、利用料金制を導入することにより、事業者が利用料金を直接収受し、特にパークゴルフ場及びアウトドアゾーンについては、その利用料金のみを原資として維持管理・運営を実施する維持管理・運営独立採算型とする。

また、利用料金を収受する施設（自主事業に基づき事業者が独自に設置する施設を含む）について、利用料金収入が事業者の想定する収入見込額を一定程度超過した際に、超過した利用料金収入の一部について、本事業に再投資する「収益の還元」を講じるものとする。収益の還元についての詳細は、「募集要項別添資料8 維持管理・運営業務委託契約書（案）別紙7 収益の還元」を参照すること。

(1) 利用料金収入

ア 体験学習施設の利用料金収入（その他の橘ふれあい公園の施設の活用を含む、イベントやプログラム等による収益、行為許可による使用料収入を含む。）

イ パークゴルフ場の利用料金収入

ウ アウトドアゾーンの利用料金収入

(2) 市のサービス対価による収入

ア 体験学習施設の維持管理・運営にかかるサービス対価

- イ パークゴルフ場の初期投資等（設計・工事監理及び建設並びに開業準備にあたり実施する什器・備品等の設置）にかかるサービス対価 ※1
- ウ アウトドアゾーンの初期投資等（設計・工事監理及び建設並びに開業準備にあたり実施する什器・備品等の設置）にかかるサービス対価 ※2
- エ 広場等の初期投資（設計・工事監理及び建設）及び維持管理にかかるサービス対価 ※3
- オ 憩いの森の維持管理にかかるサービス対価
- カ 遊歩道の維持管理にかかるサービス対価
- キ 駐車場の維持管理にかかるサービス対価

※1 パークゴルフ場を含め要求水準書に規定する導入機能以外に、事業者が独自に提案し設置する施設は、自主事業に基づき事業者が設置する施設とみなす。市は、要求水準書に規定する導入機能の初期投資にかかる費用のみ、サービス対価として事業者を支払う。

ただし、事業者において提案内容を検討した結果、パークゴルフ場を維持管理・運営独立採算型を前提に維持管理・運営するために不可欠な施設があると認められた場合には、当該施設に限り、費用を市が負担する。当該施設がパークゴルフ場の維持管理・運営独立採算型を前提に、維持管理・運営するために不可欠であるか否かについて、後述の意見交換の際に、事業者は市の確認を受けることができる。

※2 キャンプサイト及びバーベキュー広場を含め要求水準書に規定する導入機能以外に、事業者が独自に提案し設置する施設は、自主事業に基づく施設とみなし、市による費用負担は行わない。

※3 建設期間中、部分的に供用する広場等における維持管理・運営期間中の維持管理も含む。

### (3) 自主事業による収入

- ア 事業者が独自に提案した施設を設置し、活用することによる収入
- イ 自動販売機等の設置による収入

## 第2 選定の手順

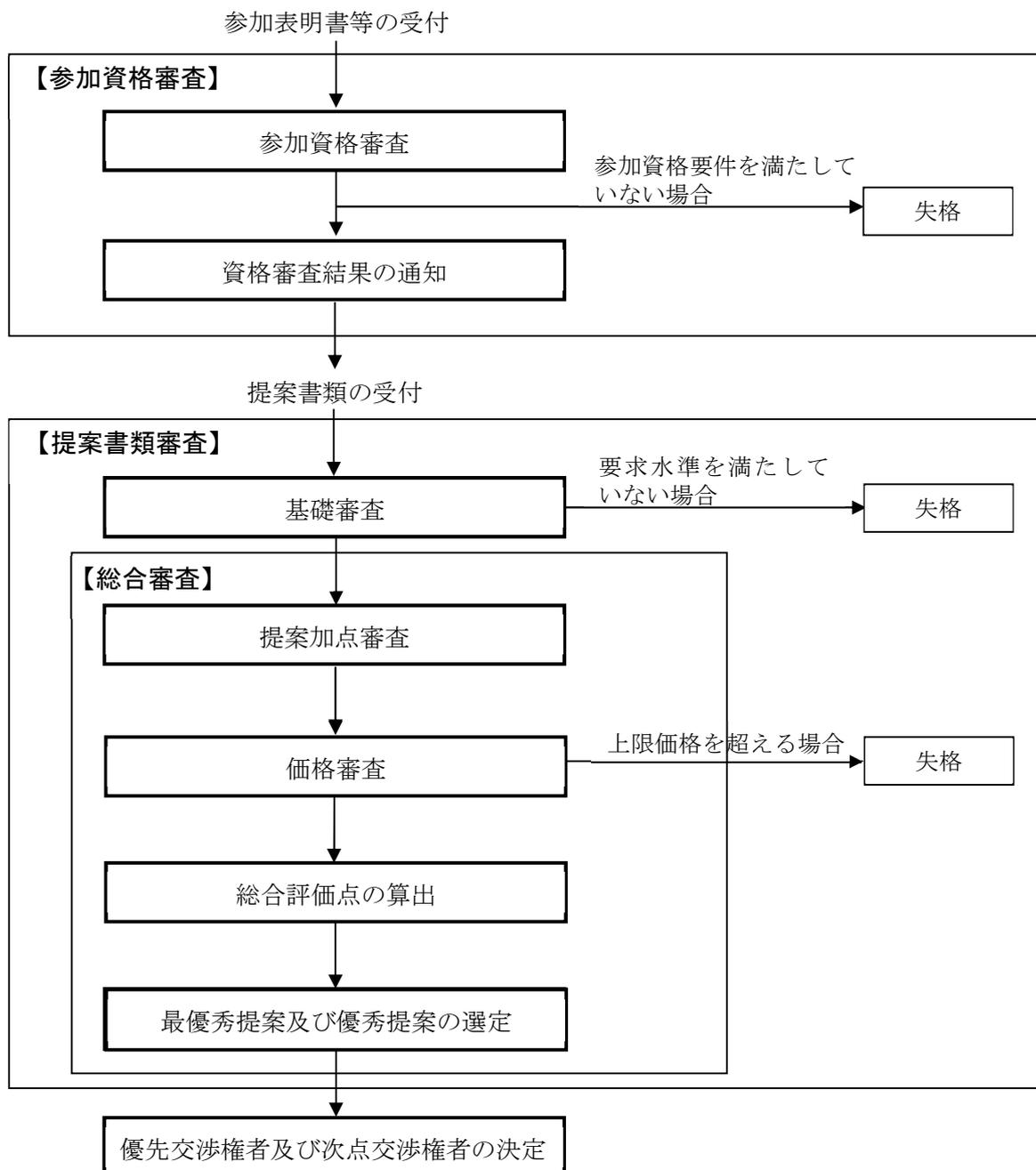
### 1 選定委員会の設置

提案書類の審査に当たっては、市の職員及び学識経験者により構成する「橘ふれあい公園整備・管理運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置する。

なお、選定委員会は、全て非公開とする。

### 2 優先交渉権者決定までの手順

本事業の優先交渉権者等は、次の手順に基づき提案内容を総合的に評価して決定する。



### 3 資格審査

市は、応募者から提出される参加表明書等の資格審査に必要な書類に基づき、応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を応募者に対して通知する。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

### 4 提案書類審査

#### (1) 基礎審査

基礎審査において、応募者は、「募集要項別添資料3 様式集 様式6 基礎審査において応募者が満たすべき主要な項目確認書(以下「基礎審査資料」という。)」を提出する。選定委員会は、応募者から提出された基礎審査資料に記載された内容が要求水準を満たしていることを確認する。なお、基礎審査資料の項目のうち、1項目でも満たしていない場合については、当該応募者を失格とし、総合審査の対象としない。

#### (2) 総合審査

総合審査において各応募者の提案に付与される総合評価点は、提案加点審査において付与される内容点と、価格審査において付与される価格点の合計点とする。

##### ア 総合評価点の配点

総合評価点における内容点及び価格点の配点は、以下とする。

内容点：価格点＝80点：20点
-----------------

##### イ 提案加点審査

総合審査において、応募者は、「募集要項別添資料3 様式集 様式9 提案加点審査に関する提案書(以下「提案加点審査資料」という。)」を提出する。

選定委員会は、応募者から提出された提案書類について、「優先交渉権者選定基準別紙 提案加点審査における評価項目及び評価の視点」に示す評価項目ごとの「評価の視点」に基づき評価を行い、以下に示す評価の判断基準及び得点化方法により点数を付与し、その合計を内容点とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	要求水準を上回る具体的かつ非常に優れた提案がある。	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度。	各項目の配点×0.75
C	要求水準を上回る具体的な提案がある。	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度。	各項目の配点×0.25
E	要求水準を上回る提案はない。	各項目の配点×0.00

## ウ 価格審査

市は、価格提案書（募集要項別添資料3 様式集 様式11）に記載された提案価格が以下に示す各業務のサービス対価の上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が各業務の上限価格を超える場合、当該応募者は失格とする。

項目	上限価格
設計業務にかかる対価	<b>76,500,000 円</b>
（うちパークゴルフ場の設計業務にかかる対価）	27,000,000 円
（うちアウトドアゾーン及び広場等並びに新設駐車場の設計業務にかかる対価）	49,500,000 円
工事監理業務にかかる対価	<b>35,858,000 円</b>
（うち、令和3年度に発生する額）	17,929,000 円
（うち、令和4年度に発生する額）	（工事監理業務にかかる対価の総額から、令和3年度に実際に支払われた対価を控除した額を支払う。）
建設業務にかかる対価	<b>693,444,000 円</b>
（うち、令和3年度に発生する額）	346,722,000 円
（うち、令和4年度に発生する額）	（建設業務にかかる対価の総額から、令和3年度に実際に支払われた対価を控除した額を支払う。）
維持管理・運營業務にかかる対価	<b>813,332,000 円</b>
（うち令和3年度に発生する額）	6,089,000 円
（うち令和4年度に発生する額）	43,528,000 円
（うち令和5～23年度に発生する額）	763,715,000 円
事業全体の上限価格の合計 （消費税及び地方消費税の額を含まない。）	<b>1,619,134,000 円</b>

なお、維持管理・運營業務にかかる対価は、維持管理・運營業務にかかる費用等から、事業者の提案する維持管理・運營業務の対象とする施設から得られる利用料金収入（ただし、維持管理・運営独立採算により実施する業務において得られる利用料金収入を除く）を控除した価格とすること。また、維持管理・運營業務にかかる対価（813,332,000 円）の上限価格のうち、95,760,000 円は市が積算した光熱水費の見込み額である。応募者は、市が積算した光熱水費の見込み額（95,760,000 円）を所定額として含んだ額を提案価格として提示すること。なお、光熱水費は実際には実費精算を行うことに留意すること。

価格審査の対象とする応募者の価格点の算出に当たっては、次の式により算定した点数とする。計算に当たっては、算出された価格点の小数点第 3 位を四捨五入する。なお、価格点の算出に当たっては、応募者の提案価格から市が積算した光熱水費の見込み額（95,760,000 円）を控除した額を応募者の提案価格として扱う。

$$\text{当該応募者の価格点} = \frac{\left( \frac{\text{応募者のうち、最低の価格提案を行った者の提案価格※}}{\text{当該応募者の提案価格※}} \right)}{\left( \text{当該応募者の提案価格※} \right)} \times 20 \text{ (点)}$$

※光熱水費の見込み額（95,760,000 円）を控除した額

#### エ 最優秀提案及び優秀提案の選定

選定委員会は、提案加点審査において付与される内容点及び価格審査において付与される価格点を合計した総合評価点の最も高い提案を最優秀提案に、次点の提案を優秀提案として選定するものとする。

なお、総合評価点の最も高い提案が 2 以上あるときは、提案加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

### 5 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査により選定された最優秀提案及び優秀提案を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

### 第3 審査結果

#### 1 資格審査

令和2年10月26日から令和2年10月30日に、次の2グループから参加表明書及び参加資格確認申請書の提出があった。各グループの構成は、次に示すとおりであり、市は、参加資格確認の結果、2グループとも募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した。

応募番号	応募グループA	応募グループB
代表企業	株式会社 和郷	株式会社 塚原緑地研究所
構成員 (代表企業を含む)	株式会社 和郷 パークゴルフジャパン 株式会社 株式会社 ザファーム 東亜道路工業 株式会社 前田建設 株式会社	株式会社 塚原緑地研究所 内山緑地建設 株式会社 株式会社 東京ランドスケープ研究所
協力企業	(なし)	(なし)

※ 応募番号は、参加表明書の受付番号順

#### 2 提案書類審査

令和3年1月7日及び8日に、上記の参加表明を行った2グループから提案書類が提出され、以下の審査を行った。

##### (1) 基礎審査

応募グループA及びBともに、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

##### (2) 総合審査

###### ア 提案加点審査

提案加点審査については、令和3年3月2日に、提案内容の明確化を目的としたヒアリングを応募者に対して実施し、審査項目の各評価項目において、5段階による得点化方法により評価を行い、内容点を付与した。

###### イ 価格審査

各応募者の提案価格は、以下のとおりである。提案価格点の算定式に則り、各応募者の提案価格に応じて得点を付与した。

応募番号	応募グループA	応募グループB
提案価格(税抜)	¥1,608,844,000	¥1,615,202,000
提案価格点※	20.00	19.92

※ 価格点の算出に当たっては、応募者の提案価格から市が積算した光熱水費の見込み額(95,760,000円)を控除した額を応募者の提案価格として扱った。

表 各応募者の総合審査結果

審査項目	応募グループ A (代表企業 (株) 和郷)	応募グループ B (代表企業 (株) 塚原緑地 研究所)
1. 総括事項	21.70	16.00
(1) 全体計画	5.25	4.55
(2) 事業の一体性・施設の連携	4.25	2.75
(3) 収支計画	7.00	3.50
(4) 将来的に発生し得る 事象の予測・対処	5.20	5.20
2. 体験学習施設及び パークゴルフ場	22.65	17.90
(1) 施設計画及び施工計画	11.70	9.75
(2) 維持管理計画	5.00	3.25
(3) 運営計画	5.95	4.90
3. アウトドアゾーン及び広場等、 憩いの森、遊歩道、駐車場	19.25	18.80
(1) 施設計画及び施工計画	11.05	10.40
(2) 維持管理計画	5.20	5.60
(3) 運営計画	3.00	2.80
① 内容点 (1 + 2 + 3)	63.60	52.70
② 価格点	20.00	19.92
③ 総合評価点 (①+②)	83.60	72.62

### 3 最優秀提案及び優秀提案の選定

審査の結果により、総合評価点の最も高い応募グループ A (代表企業 (株) 和郷) の提案を最優秀提案、次点で最も高い応募グループ B (代表企業 (株) 塚原緑地研究所) の提案を優秀提案として選定した。

#### 4 審査講評

最優秀提案及び優秀提案について、評価された点は主に以下である。

##### (1) 各評価項目に対する講評

審査項目	最優秀提案：応募グループA (代表企業 (株) 和郷)	優秀提案：応募グループB (代表企業 (株) 塚原緑地研究所)
1. 総括事項		
(1) 全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針について、本事業の特徴を理解し、公園内だけでなく周辺環境を風景として認識し、それを活かしアップグレードするといった優れた提案がされている。</li> <li>・ 実施体制について、香取市内の企業の活用、香取市民の雇用の促進といった提案がされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針について、本事業の背景や目的、コンセプトを整理した上で方針や将来像を設定した提案がされている。</li> <li>・ 実施体制について、市内業者に発注する業務内容の明示や、職員を原則市内雇用とするといった提案がされている。</li> </ul>
(2) 事業の一体性・施設の連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設一体の予約・相談窓口を体験学習施設に設置し、例えば公園施設を有する総合体験型パークゴルフ場として施設全体の認知度の向上に努めるといった優れた提案がされている。</li> <li>・ 各施設の連携方策や公園全体としての利用動線計画等の提案がされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の利便性を考慮した総合窓口の設置や高齢者等を対象とした合理的配慮の実施等の提案がされている。</li> </ul>
(3) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民に配慮した料金設定、優遇措置に関する提案がされている。</li> <li>・ 類似施設事例や商圈分析等の根拠に基づく適切かつ精緻な収入予測が行われている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民を対象として割引価格の設定や回数券の発行等の配慮のある提案がされている。</li> </ul>
(4) 将来的に発生し得る事象の予測・対処	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適切なリスク管理については、運営時・建設時に分けてのリスクの分析・対策検討といった具体的な提案がされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適切なリスク管理については、体系的なアプローチでリスクを抽出し、対策を整理するほか、「リスクマネジメント委員会」が中心となって対応するといった具体的な提案がされている。</li> </ul>

審査項目	最優秀提案：応募グループA (代表企業 (株) 和郷)	優秀提案：応募グループB (代表企業 (株) 塚原緑地研究所)
・ 2. 体験学習施設及びパークゴルフ場		
(1) 施設計画及び施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パークゴルフ場の施設計画について、地域の気候特性を綿密に考慮した上でのより良い芝等の選定といった優れた提案がされている。</li> <li>・ パークゴルフ場の施工計画について、既存利用者や周辺住民に配慮が見られ、安全への配慮も明示されている。また、工程管理の工夫の提案がされている。</li> <li>・ パークゴルフ場の早期供用開始を計画した提案がされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パークゴルフ場の施設計画について、周辺環境を考慮した植栽等によるランドスケープの展開、起伏等を活かした面白さ・難易度の確保の提案がされている。</li> <li>・ 施工計画については、伐採等を行った樹木のチップ化による再利用や勾配設置による隣接地への雨水流出の防止、地域との良好なコミュニケーションの形成が提案されている。</li> </ul>
(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体としては具体的な作業項目を整理し、具体的な提案がされている。</li> <li>・ パークゴルフ場の維持管理については、品質を向上・維持するための具体的な提案がされており、「管理スケジュール表」も明示されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体としては日常的な小規模修繕(プリメンテナンス)の実施による予防保全への取組みが提案されている。</li> <li>・ パークゴルフ場に関しては、各有資格者の監督や指導に基づく管理実施の提案がされている。</li> </ul>
(3) 運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体験学習施設については、多様な教室・イベントやボランティア発掘、地域色のある企画運営等といった提案がされている。</li> <li>・ パークゴルフ場の運営計画については、教室・大会・イベントの提案がされており、それらに関する具体的な規模も明示されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体験学習施設については、多様なイベント・プログラムの開催や地元農家・市内クリエイター等と連携した商品販売といった提案がされている。</li> <li>・ パークゴルフ場についても、「優先予約」を設けた地域団体等の大会開催等への配慮が提案されている。</li> </ul>

審査項目	最優秀提案：応募グループ A (代表企業 (株) 和郷)	優秀提案：応募グループ B (代表企業 (株) 塚原緑地研究所)
・ 3. アウトドアゾーン及び広場等、憩いの森、遊歩道、駐車場		
(1) 施設計画及び施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設全体の観点で、利用者の動線を考慮した計画といった優れた提案がされている。</li> <li>・ 広場等について、コンセプトを明確化し、多世代のグループが使うことを意識した提案がされている。</li> <li>・ 施工計画について、既存利用者への十分な配慮や、発生土の抑制の取り組みの提案がされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体として、基本的に段差は設けないという、バリアフリーの面で積極的な対応を講じる提案がされている。</li> <li>・ グランピングについてキャンピングトレーラー、または、テントといった選択肢があり、多様なニーズに応える配慮が提案されている。</li> <li>・ その他、伐採樹木の公園内での再利用等、広場等の施設計画等に関して配慮した提案がされている。</li> </ul>
(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各施設への適切な点検、管理等といった提案がされている。</li> <li>・ 農薬使用を最低限とするための刈込頻度等に関する提案がなされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常的な小規模修繕（プリメンテナンス）の実施による予防保全への取り組みの提案がされている。</li> <li>・ 台風等による暴風への具体的な対策に関して提案がされている。</li> </ul>
(3) 運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アウトドアゾーンの運営計画については、公園施設全体・自然物等を活かした具体的なイベントの提案がされている。</li> <li>・ 自主事業として実施する近隣施設との連携バスの定時運行や 24 時間受付、レンタル自転車の配備といった多様なニーズに対応する優れた提案がされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種インストラクターを配置した積極的な運営やトレーラーとテントの選択肢を有するグランピングの運営、手ぶらでBBQを運営する等、意欲的かつ具体的な提案がされている。</li> <li>・ 調達備品について詳細な提案がなされている。</li> </ul>

## (2) 総評

市では、橘ふれあい公園を整備し、市内外の利用者の交流や幅広い年齢の利用者による世代間の交流を促進するほか、子育て世代を支援する体制確保の観点や市民の健康福祉にも寄与するものとして、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけており、本事業を重要視している。このような、極めて重要な位置付けを有する本事業において、市は、長期にわたり効率的・効果的かつ安定的な事業運営を実現すべく、民間事業者の優れたノウハウを活用した官民連携事業として、DBO方式を採用するものである。特に、パークゴルフ場やアウトドアゾーンといった収益性のある業務について、供用後は市の財政負担を要しない「運営独立採算型」とした点に大きな特徴と意義がある。

公募開始後、コロナ禍に伴う公募スケジュールの見直し等の必要な対策を講じた中で、提案書類の提出までに、現地説明会や複数回にわたる書面での質問回答、応募者との意見交換といったプロセスを経ることにより、要求水準書等に示した市側の意図や、現在の橘ふれあい公園が抱える課題等について、市及び民間事業者の双方が十分に認識を共有することができた。

その結果、2グループから参加表明、提案を受けるに至った。類似の民間活力導入事業において、応募者の競争環境の確保が困難となっている昨今、本事業において優秀な提案を複数頂くことができたことは、非常に喜ばしい限りである。各応募者においては、対話等を通じて市の意図・課題を積極的に理解しようとする真摯な取り組み姿勢を持ち、コロナ禍という非常に厳しい状況にも関わらず、本事業に臨む並々ならぬ熱意・誠意が感じられた。短期間にも関わらず、広範な業務範囲に関する提案を行っていただいた各応募者へは、選定委員一同、心より感謝申し上げたい。

本事業は、既存の橘ふれあい公園に留まらず、パークゴルフ場及びアウトドアゾーンといった、これから数々の試行錯誤の上でかたち作られていく新たな業務がその大半を占める、極めて難易度の高いものとなっている。提案については、各応募者が描く橘ふれあい公園の将来像が示され、特に長期にわたり需要リスクと向き合い続ける難易度の高い業務に対する、専門的な知見・ノウハウを基にした民間活力導入事業ならではの提案には、目を見張るものがあった。本事業を成功に導くための努力と、各種の専門企業の知見・ノウハウの深さに感服した次第である。また、このような提案書類の作成には、長い時間と労力が必要とされたことは、想像に難くない。

複数回開催した選定委員会においても、応募者への書面質疑やヒアリングにより応募者の考え等を一層深く聞き出した上で様々な議論が重ねられた。

応募グループA及びBの提案は、いずれも優れたものであったが、提案加点審査における提案内容及び価格提案のいずれでも優っていた応募グループAの提案を最優秀提案として選定し、次点であった応募グループBの提案を優秀提案として選定した。

### (3) 最優秀提案を行った応募者への要望

最後に、より良い事業の実現に当たって、選定委員会から最優秀提案を行った応募者へ、以下のとおり要望する。

- ・ 地域住民が、利用者としてだけでなく、本事業の担い手としても携われるように、住民自治協議会といった既存の住民団体との協働・連携を重視し、地域の声に注意深く耳を傾け、地域のやりがいや地域ならではの公園を形成することを目指していただきたい。
- ・ 各構成員が本事業に取り組む「チーム」として一丸となることで、さらに大きな相乗効果を生み出せるよう、各構成員間の連携に努めていただきたい。
- ・ 官民連携事業として、市の財産を預かり施設を維持管理・運営しているという、責任と自覚を持ちつつ、本事業に邁進いただきたい。
- ・ パークゴルフ場やアウトドアゾーンなどの新たな機能が決してバラバラに発展することなく、全体が1つの公園として成り立ち、老若男女、市内外の方々のふれあいが生まれる「橋ふれあい公園」の名にふさわしい空間を目指していただきたい。
- ・ 地域住民及び香取市民のみならず、千葉県民、さらには首都圏の方々も来訪したくなるような魅力に溢れ、子育て層が香取市に住みたいと思うような、新たな香取市の看板となる公園を目指していただきたい。

その他、より質の高い公共サービスを継続的かつ安定的に提供し続けるために、必要に応じて市と誠意を持った協議を積極的に行っていただきたい。

市や関係団体等との十分なコミュニケーションと良好なパートナーシップのもと、より質の高いサービスを効率的かつ効果的、安定的に提供することで、本事業の目的が達成できるよう努力されることを期待する。

令和3年3月2日

香取市橋ふれあい公園整備・管理運営事業者選定委員会

## 5 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、最優秀提案を行った応募グループA（代表企業（株）和郷）を優先交渉権者、優秀提案を行った応募グループB（代表企業（株）塚原緑地研究所）を次点交渉権者として選定した。