（仮称）泉南市営りんくう公園整備等事業

審査講評

平成 30 年 7 月 13 日

（仮称）泉南市営りんくう公園整備に係る
PFI 事業者選定委員会

（仮称）泉南市営りんくう公園整備に係るPFI事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、（仮称）泉南市営りんくう公園整備等事業（以下「本事業」という。）に関して、事業者選定基準（以下「選定基準」という。）に基づき、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。

平成30年7月13日

（仮称）泉南市営りんくう公園整備に係るPFI事業者選定委員会
会長　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
会長	下村　泰彦	大阪府立大学大学院　人間社会システム科学研究科　教授
副会長	八島　雄士	和歌山大学　観光学部　教授
委員	岡本　宏之	弁護士
委員	中丁　卓也	公認会計士
委員	細井　雅代	追手門学院大学　経済学部　教授

2. 委員会の審査等の経緯

委員会は7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
平成 28 年 12 月 27 日	平成 28 年度第 1 回	事業説明、スケジュール確認
平成 29 年 3 月 29 日	平成 28 年度第 2 回	事業スキームの審議
平成 29 年 5 月 24 日	平成 29 年度第 1 回	公募書類の確認、審査方法の審議
平成 29 年 10 月 18 日	平成 29 年度第 2 回	公募書類の確認、選定基準の審議
平成 30 年 1 月 21 日	平成 29 年度第 3 回	第一次審査、第二次審査実施概要確認
平成 30 年 4 月 16 日	平成 30 年度第 1 回	提案内容確認、第二次審査実施手順確認
平成 30 年 5 月 1 日	平成 30 年度第 2 回	ヒアリング、第二次審査、最優秀提案者選定

3. 第一次審査

泉南市（以下「市」という。）は、３グループから提出された参加表明書及び第一次審査書類の確認を行い、２グループが参加資格要件を満たしていることを確認し、１グループが参加資格要件を満たしていないことを確認した。

委員会は、平成 29 年度第 3 回委員会において、市による参加表明書及び第一次審査書類の確認結果の報告を受け、当該事項について審議し、第一次審査の結果、当該２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２グループのうち、１グループからは第二次審査書類が提出され、１グループからは辞退届が提出された。

市は、当該グループから提出された第二次審査書類を確認し、提案内容が要求水準を満たしていること、及び必須提案事項が提案されていることを確認した。

委員会は、平成 30 年度第 1 回委員会において、市から第二次審査書類の確認結果の報告を受けた。

(2) 提案内容の審査

委員会は、平成 30 年度第 2 回委員会においてヒアリングを実施し、選定基準に基づき評価項目ごとに表 3 のとおりＡ～Ｅの５段階で評価し、得点化した。

当該グループの提案の得点は、表 4 のとおりである。

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×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている	配点×0.25
E	要求水準を満たしている	配点×0.00

表 4　第二次審査の結果

提案項目		配点	得点
1．事業方針		40	25.00
	取組方針	10	6.50
	事業実施体制	5	3.00
	リスク管理	10	6.00
	資金調達計画	5	4.00
	事業収支計画	10	5.50
2．施設整備業務		30	15.50
	公園整備計画	5	3.25
	公園及び公園施設のデザイン	5	2.25
	施設の快適性・使いやすさ	5	2.75
	安全性の確保	5	2.00
	環境負荷軽減の工夫	5	2.50
	工程計画	5	2.75
3．維持管理業務		10	5.25
	維持管理計画	5	2.25
	業務実施体制	5	3.00
4．運営業務		40	24.75
	運営計画	10	5.50
	業務実施体制	5	3.00
	地域活性化への取組	10	7.00
	情報発信の工夫	5	2.75
	にぎわい創出の取組	10	6.50
提案内容の評価点		120	70.50

(3) 審査結果

当該グループの提案は、募集要項等が求める提案内容の記載、要求水準を満足し欠格事項がなく、すべての提案項目に得点が付与されたことから、募集要項等に定めたルールに従い、委員会は、当該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の構成等は、表 5のとおりである。

表 5　最優秀提案者のグループ構成等

応募者の構成	会社名	本事業における役割
代表企業	大和リース株式会社	建築設計業務、建設業務（建築物・公園）、建築物工事監理業務、維持管理業務、運営業務
協力企業	株式会社旭工建	公園の建設業務
	株式会社Ｅ－ＤＥＳＩＧＮ	公園設計業務、公園工事監理業務

5. 審査講評

(1) 各提案項目の講評

表 6　各提案項目の講評

提案項目		講評
1．事業方針		
	取組方針	・エリアマネジメント協議会による周辺地域との連携や地域コミュニティの形成など、市民の活動の場の形成や地域活性化に資する公共性を有した提案となっている点を高く評価した。 ・各種スポーツ施設を設置することによる生涯スポーツの推進、地域資源の活用や地産地消の取組などが提案され、今後「にぎわい・交流拠点」の創出が期待できる提案となっている点を評価した。
	事業実施体制	・代表企業及び協力企業の役割と責任の分担が明確に示されている点を評価した。 ・事業統括責任者や各業務責任者は代表企業社員が務め、スピード感がある事業推進体制が提案されている点を評価した。
	リスク管理	・PDCA サイクルにより、リスク管理システムの精度向上を図ることが提案されている点を評価した。
	資金調達計画	・事業実施のための資金は、代表企業の自己資金からの拠出を予定しており、確実な資金調達が可能な提案である点を高く評価した。
	事業収支計画	・マーケット分析に基づく任意施設の構成検討、固定賃料と売上歩合制賃料の併用による収入の安定化など、事業の安定性について十分検討されており、安定した事業執行が期待できる提案となっている点を評価した。
2．施設整備業務		
	公園整備計画	・海沿いである立地条件や既存施設・周辺施設を活かした施設構成、公園敷地形状に合わせた施設配置により「にぎわい・交流拠点」の創出が期待できる提案となっている点を高く評価した。
	公園及び公園施設のデザイン	・敷地形状や海沿いの地域特性、植生（ワシントンヤシ、クロマツ並木など）に合わせ、ゾーンごとに魅力あるデザインとすることを目指す提案となっている点を評価した。
	施設の快適性・使いやすさ	・段差のないフロアや自動ドアの設置、音声案内誘導や点字サインなど、車いす利用者、障がい者、高齢者等への一定の配慮がある提案となっている点を高く評価した。
	安全性の確保	・歩行者と車両の動線の分離、地域住民との連携による防犯対策など、安全性に資する各種提案がなされている点を評価した。 ・災害時の対応についても必要な提案がなされている点を評価した。

提案項目		講評
	環境負荷軽減の工夫	・電気の地産地消、必須施設の ZEB 化など省エネの提案、ヒートアイランド緩和策の他、剪定した樹木の堆肥化、空気清浄の仕組みなど、環境負荷軽減に資する多様な取組が提案されている点を評価した。
	工程計画	・市が希望する開園時期までに施設整備が確実に完了する工程計画であり、海水浴や既存行事等をこれまで通り行うことができるように配慮する工程計画の考え方を高く評価した。
３．維持管理業務		
	維持管理計画	・ライフサイクルコストの最適化について、ベンチマークの考え方が示され、効率的・効果的な維持管理の実現が期待できる点を評価した。
	業務実施体制	・マニュアル作成、スタッフ教育、24 時間コールセンター、機械警備により、迅速で確実な対応が期待できる提案を評価した。
４．運営業務		
	運営計画	・エリアマネジメント組織の関わり、クレジットカード決済の導入など、本公園の活性化と、効果的・効率的な運営に寄与する提案であった点を評価した。 ・多様なイベントにより、にぎわい創出やコミュニティ形成を図ることとしており、一層の交流促進が期待できる提案であった点を評価した。
	業務実施体制	・個別施設の運営業務やにぎわい創出業務などの運営スタッフとして、地域企業や地域住民を活用する計画が提案されており、十分な数の雇用が期待できる点を評価した。 ・維持管理業務責任者と連携した体制が構築され、迅速な対応が期待できる点を評価した。
	地域活性化への取組	・エリアマネジメント協議会や地域団体と連携し、地域を活かす取組が提案されており、地域の活性化が期待できる点を高く評価した。 ・府道をまたいで隣接するイオンモールとの連携などが提案されており、実現性が高い点を高く評価した。
	情報発信の工夫	・地域住民、地域外住民、訪日外国人など、ターゲット別に多様なメディアを通じた情報発信を計画しており、「せんなんブランド」の周知、地域内外の交流促進ともに効果が期待できる提案となっている点を高く評価した。
	にぎわい創出の取組	・公園単体でのにぎわい創出ではなく、市全域のにぎわい創出、地域活性化を期待させる提案となっている点を高く評価した。 ・エリアマネジメント協議会の組成など、開業前から地域住民の参画を促す取組が計画され、本公園の目的達成に十分な効果が得られるものとして期待できる点を評価した。

(2) 総評

本事業の公募に対して、３グループからの参加表明があった。

応募者においては、BOT 又は BOO 方式で独立採算型の事業を実施するという条件のもと、本事業の目的を達成する様々な施設、取組の提案作成に向けてご検討いただいたことに対し、深く感謝の意を表する。

第二次審査への書類提出は１グループのみとなったが、本事業の主旨を理解し、海に面した細長い敷地を効果的に活用した公園整備、エリアマネジメント協議会により地域住民との一体的な維持管理・運営など、目的が十分に達成されることが期待できる提案であった。本事業で整備される公園がにぎわいと交流の場となり、地域の魅力が一層向上することを大いに期待する。

なお、本事業をより良くするための留意すべき点について、委員会として以下のとおり、申し添える。

- 細長い敷地に配置する各ゾーンをどのように繋げていくのか、府が管理するマーブルビーチとどのように連携していくか、スポーツ文化による健康的で生き生きとしたまちづくりを本公園のイメージにどのように繋げていくのか、コンセプトをいかに形に落とし込んでいくかが本公園のデザインの要点であると考える。今後の計画・設計の中で、しっかりと検討していただきたい。

- 施設の快適性や安全性は、利用者にとっては非常に重要な要素である。事業者は、施設整備から運営まで、利用者の目線でより一層の注意を払い、公園管理者である市と意思疎通を図りながら、提案内容を更に精査し、快適性・使いやすさ、安全性を向上させていただきたい。

- 地域活性化の取組として、エリアマネジメント協議会の設立を提案されている。協議会組成は容易なものではなく、かつ、本協議会を持続的に運営することも容易ではない。よって、事業者は市と協力し、持続的に運営できる体制をしっかりと作っていただきたい。

- 事業収支計画は、事業期間を通して安定した事業の遂行が可能な提案になっている。しかし、個々の数字を確認していくと、更に精査する余地があると考える。今後は、事業収支計画を精査し、より安定した継続性のある事業を遂行されたい。

- 都市公園は、防災面における最終的な責任は市にある。しかし、公園を管理する事業者にも適切な対応を取っていただくことが重要である。事業者は、市と共に、災害時の利用者の安全性の確保に努めていただきたい。

以上