

南公園整備事業

審 査 基 準 書

令和5年4月

岡崎市

南公園整備事業

審査基準書

目次

第1	審査基準書の位置付け	1
第2	基本的な考え方	1
第3	選定委員会の設置	1
第4	事業者選定フロー	2
第5	参加資格審査	3
第6	提案審査	3
1	形式確認	3
(1)	提出書類確認	3
(2)	必須項目確認	3
2	総合評価	4
(1)	審査における評価点	4
(2)	提案評価項目	5
(3)	得点の決定方法	13
第7	提案審査	13

【用語の定義】

南公園整備事業審査基準書では、次のように用語を定義する。

用語の定義

用語	用語の定義
本書	南公園整備事業審査基準書をいう。
市	岡崎市をいう。
本事業	南公園整備事業をいう。
事業者	本事業を実施に際して事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
選定委員会	南公園事業者選定委員会をいう。
応募者	施設の設計・建設、運営及び維持管理等の能力を有し、本事業に応募する事業者グループをいう。
代表企業	応募者のうち、代表企業と定められた企業をいう。
基準価格	市が想定する PFI 事業を行う上での財政支出のうち、市が選定事業者に支払う現在価値換算前のサービス対価の総額から消費税及び地方消費税を控除した金額をいう。

第1 審査基準書の位置付け

本書は、市が本事業を実施する事業者を選定するにあたり、選定委員会において、最も優れた応募者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、募集要項と一体のものである。

第2 基本的な考え方

事業者選定方法は、公募型プロポーザル方式とする。

審査は、応募者の資格の有無を判断する「参加資格審査」と、応募者の提案内容等を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施する。

参加資格審査では、応募者の参加資格及び事業の実施体制について市が審査を行い、提案審査資料の提出を求める応募者を選定する。

提案審査においては、まず形式確認として、市が提案書類に不備がないか、提案価格が基準価格を下回っているか、提案内容が市の基準を満たしているか等を確認した後、選定委員会が提案評価及び価格評価を行う。

なお、参加資格審査の結果は、提案審査のための資料提出を求める応募者を選定する目的にのみ用い、提案審査における評価には反映させないこととする。

第3 選定委員会の設置

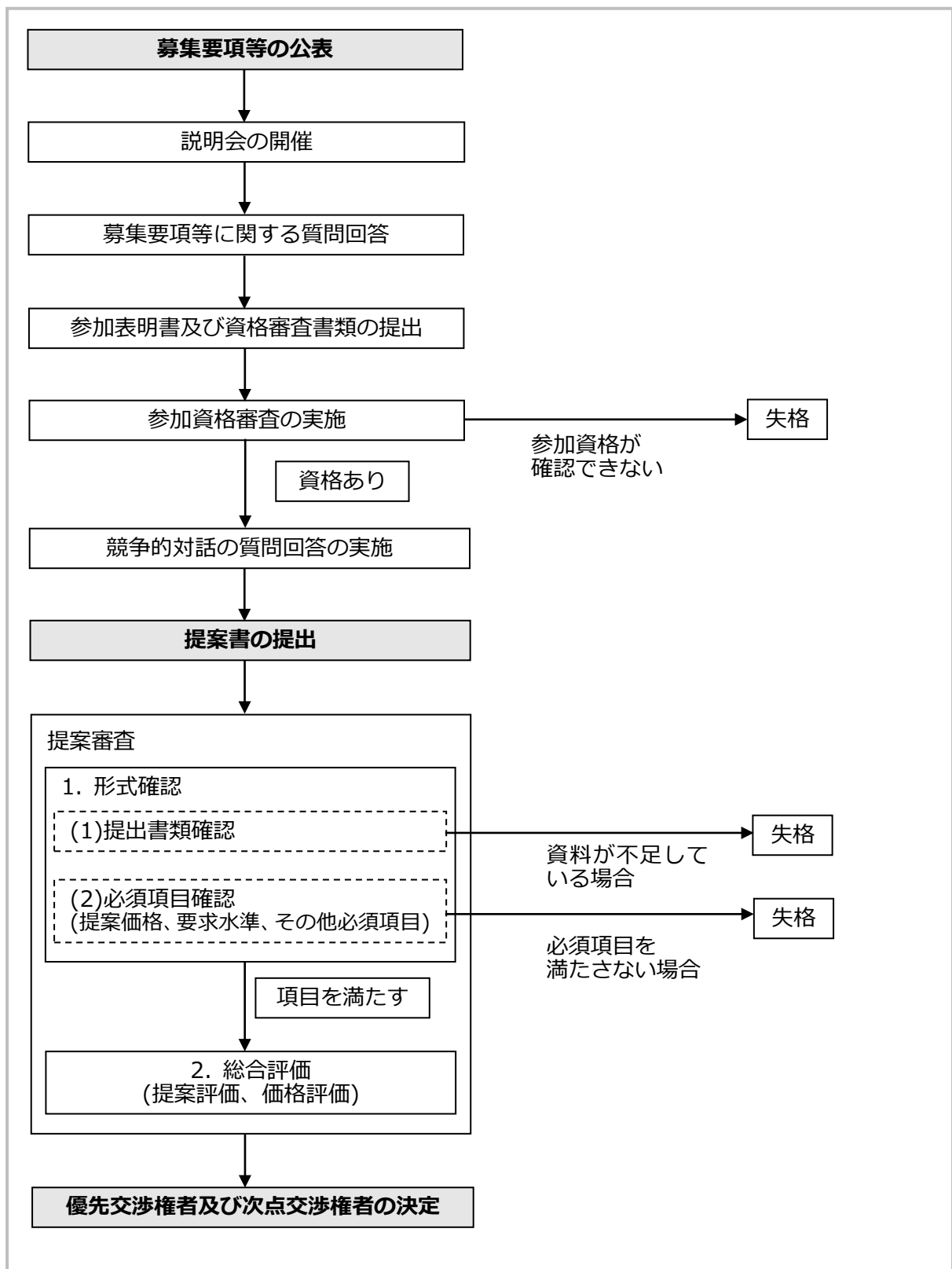
本事業に係る優先交渉権者を選定するにあたり、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、市は、学識経験者等により構成される選定委員会を設置している。市は、選定委員会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続きを行う。委員は以下のとおりである。

選定委員名簿

区分	氏名	所属・役職
委員長	今西 良共	岐阜県立国際園芸アカデミー 学長
副委員長	松本 幸正	名城大学 教授
委員	安藤 基紀	公認会計士
委員	小原 倫子	桜花学園大学 教授
委員	森 真弓	愛知県立芸術大学 教授

第4 事業者選定フロー

審査の基本的な流れは以下のとおりである。



第5 参加資格審査

市は、応募者の構成企業及び協力企業が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査する。1項目でも要件の未達項目があれば欠格とする。また、応募者の実施体制等について審査を行い、市の要求を満たさないと評価された場合、応募者は提案審査に参加することはできない。

第6 提案審査

以下の手順により、応募者の提案書について総合的に審査を行う。

1 形式確認

市は、応募者から提出された書類及び提案書の必須項目の有無を確認する。

(1) 提出書類確認

提出された資料が全て揃っていることを確認する。資料が不足している場合は失格とする。

(2) 必須項目確認

① 提案価格の確認

提案書に記載された提案価格が、募集要項に記載している市の支払総額の上限価格以下（現在価値換算前、税抜き）であることを確認し、超過する場合は失格とする。

② 要求水準の確認

応募者の提案内容が、全ての要求水準を満たしていることを確認する。要求水準を充足しない提案は失格とする。

③ その他の必須項目の確認

応募者の提案内容が、下記の全ての事項を満たしていることを確認する。1つでも充足しない提案は失格とする。

- ・SPC に対する出資の内容が、指定した様式 38 に明記され、かつ、募集要項に定める出資の条件が満たされていること
- ・事業契約書（案）において義務付けられている保険の付保について、必要な費用が提案価格編に算入されていること
- ・事業計画編及び提案価格編において、重大な計算又は数値の誤りがないこと
- ・キャッシュフロー計算書において、資金過不足累計の額が1事業年度もマイナスにならないこと

2 総合評価

選定委員会において、提案書に基づき、提案に対する評価及び価格評価を行う。

(1) 審査における評価点

審査における評価点の内訳は、以下のとおりとする。

【評価項目及び評価点】

評価点	
評価分類	大分類
提案評価 (880 点)	①コンセプト (80 点)
	②統括管理業務 (100 点)
	③設計・建設に関する要件 (320 点)
	④運営準備業務・運営業務 (260 点)
	⑤維持管理業務 (80 点)
	⑥民間自主業務 (40 点)
	⑦事業全体計画 (-)
	⑧設計・建設業務 (-)
価格評価 (120 点)	—

(2) 提案評価項目

提案評価の項目は、以下のとおりとする。

【評価項目等（案）】

① コンセプト（80点）

中項目		配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
施設計画	基本的な考え方	20 (80)	20	様式 14 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木育に関する取り組みに対応するための整備の考え方が提案されているか ・ 子どもの感覚的、情緒的な発達を促すための整備の考え方が提案されているか ・ 公園に来ることが楽しみになる運営と一体となった施設整備について魅力を感じる独自性のある考え方が示されているか ・ D51 をシンボルとして効果的な活用が提案されているか ・ 市民や地域住民にも愛され、周辺地域へのアピールポイントとなる独自性のある提案がされているか

② 統括管理業務（100点）

中項目		配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
事業収支計画		25 (100)	10	様式 15 (A3 1枚) 様式 16-1～4 (別途エクセル様式) 様式 17-1～3 (別途エクセル様式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遊園地、交通広場の各施設の収入、利用者数の見込みは妥当性があるか ・ 想定するリスクの妥当性があり、その対応策は具体性及び実効性があるか（構成員へのリスク移転、保険による対応、追加資金の供与による対応等）
地域への貢献			9	様式 18 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域経済への配慮は次の内容を検討し具体性、実効性、かつ地域への経済効果が期待できるものとなっているか ・ 建設工事業務（土木）を担う市内企業の有無 ・ 建設工事業務（建築）を担う市内企業の有無 ・ 各業務を下請け、資材調達先の市内企業の有無（建築物の木材は除く） ・ 大規模災害時の協力体制は具体的に示されているか
労働環境の確保			3		<ul style="list-style-type: none"> ・ 労務負荷の軽減、多様な働き方を可能とする制度、働き続けやすい制度、ハラスメント対策、メンタルヘルスケアなど具体的な取り組み内容が示されているか

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
				<ul style="list-style-type: none"> 愛知県内における地域別最低賃金に対して上回る金額の割合により評価する
障がい者の雇用機会		3		<ul style="list-style-type: none"> 本事業の一部（維持管理や運營業務）に障がい者の労働活力が具体的に提案されているか

③ 設計・建設に関する要件 (320 点)

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
公園全体計画	80 (320)	24	様式 19 (A3 1枚) 全体計画平面図 (A3 1枚) 照明灯・防犯 カメラ配置 計画図 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> 各施設へのアクセス性、人々が滞在できる適度な空間が確保された施設配置が提案されているか 高低差のある地形を活かした造成計画のもと、施設配置計画が提案されているか シーケンス景観に配慮した園路計画が提案されているか 梅林、野鳥の森、西三田ヶ入池、園内各所にある樹木など自然環境を楽しめる場所、空間が具体的に提案されているか 既存樹林地の特性を活かした子どもの冒険心を満たす脇道的な散策路の提案がされているか 安全性（歩行者動線との分離）は十分に配慮されているか 公園利用者の利便性を考慮した駐車場の配置がされているか 思いやり駐車場、ゆったり駐車桝等の提案はされているか 駐車場舗装は雨水浸透性、遮熱性、カラー舗装等の機能性舗装の提案がされているか 夜間の安全性を十分考慮した照明灯の配置が提案されているか 防犯性を高めるカメラの配置が提案されているか 松、桜及び野鳥の森の保全活用または更新計画が具体的に示され、妥当性の高いものとなっているか 新規植栽は既存植栽と調和しつつ四季の彩を考えた計画が提案されているか 設計業務に再生可能エネルギーの利用、建築物における高効率の空調設備、LED、断熱材、LED 照明、自然彩光などの工夫がされているか 建設業務に省燃費運転の励行、燃焼効率の高い建機導入などの工夫がされているか
交通広場		10	様式 20 (A3 1枚) 全体計画平面図 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ゴーカートの走路は乗って楽しいレイアウトであり、交通安全上の工夫について具体的に提案されているか 交通安全教室エリアとして敷地利用の提案が示されており、交通広場の魅力を高める提案がされているか

中項目	配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
交通広場管理棟	4	様式 21 (A3 1枚) 別途、平面図 (面積表含む)、立面図、 断面図、外部 仕上表、内部 仕上表、構造 図、什器備品 リスト、外観 透視図 (A3 2枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元材の使用量は十分であるか ・ 付き添いの保護者の休憩、家族でのお弁当を食べる場所などサービス向上が期待できる提案があるか
水遊び場	8	様式 22 (A3 1枚) 平面図、イ メージパー ス (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な遊びの要素、水の使い方があり、魅力の高い遊び場として提案されているか ・ 更衣室の快適性、安全性が確保された提案となっているか ・ 付き添いの保護者が日影で休憩できるスペースは利用者数に応じた規模が確保されているか ・ 冬季も遊び場として魅力を高める有効な提案がされているか
遊具広場	6	様式 23 (A3 1枚) 平面図、イ メージパー ス (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンセプトを持った魅力的な遊び場が提案され、それに従った遊具の選定と配置が提案されているか ・ インクルーシブに配慮した提案がされているか
屋内遊戯施設棟	12	様式 24 (A3 1枚) 別途、平面図 (面積表含む)、立面図、 断面図、外部 仕上表、内部 仕上表、構造 図、什器備品 リスト、外観 透視図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幼児と児童が楽しめる、三河地域にはない魅力ある施設とするために創造性、冒険心を掻き立てるような工夫があるか ・ 幼児と児童と一緒に利用できるような安全性を確保するための有効な対策が示されているか ・ 遊戯施設の配置、構造、材質に関して安全性を確保するための具体的で、効果的な提案が示されているか ・ 地元材の使用量は十分であるか ・ 建築物の意匠は自然との調和が配慮され、公園のシンボルとして特色ある建築デザインとなっているか ・ 読み聞かせ、読書、落書きなど親子で楽しめる場所が計画されているか

中項目	配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント	
多目的広場 ゾーン		10	様式 25 (A3 1枚) 別途、平面図 (面積表含 む)、立面図、 断面図、構造 図、外観透視 図	<ul style="list-style-type: none"> 大屋根の家族での利用性を高めることに配慮した施設、設備計画が提案されているか 大屋根は風致地区として樹林や周辺の景観と調和したデザインとなっているか
トイレ		6	様式 26 (A3 1枚) 別途、平面図 (面積表含 む)、立面図、 断面図、外部 仕上表、内部 仕上表、外観 透視図	<ul style="list-style-type: none"> 園内各所に計画するそれぞれトイレについて、子ども連れの家族が安心して快適にできるための具体的な提案がされているか

④ 運営準備業務・運營業務 (260点)

中項目	配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント	
開園準備業務	2 (8)	1	様式 27 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> 業務実施に当たって必要と考えるマニュアルについてマニュアル名、内容が具体的に示され、教育訓練の内容と方法は実効性があり、効果的なものであるか
開園式典業務		1	様式 28 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> 集客力のあるオープニングイベントが提案されているか
総則に関する 事項	63 (252)	9	様式 29 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> サービス向上に向けて有効なセルフモニタリングの提案がされているか 運営を担う人材の育成方法が適切に提案されているか 優良かつ適切なサービスを提供するための意見公聴の方法と情報の活用、意見への対応について具体的な提案がされているか 観光協会、D51 688号蒸気機関車保存協力会、周辺で活動する NPO 団体、ボランティア等の構成する団体名、年間活動計画案等の具体的な有効な提案がされているか 運營業務において省燃費運転の励行などの工夫がされているか

中項目	配点	提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
施設利用に関する事項	12	様式 30 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夜間開園を含めたこれまで以上に公園が利用されるための運営方法に関する提案が示されているか ・ 利用料金の設定は、サービス向上、市民の満足度向上、事業継続性の観点から妥当性のある提案が示されているか ・ キャスレス化の提案があるか
施設運營業務 ・ 屋内遊戯施設の運営	15	様式 31 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利便性及び満足度向上に対する有効かつ具体的な取り組み内容が提案されているか ・ 幼児と児童が安全に遊べるようにするための有効かつ具体的な対応策が示されているか ・ 遊具の更新、ソフトのコンテンツを加える、付加サービスの提供など常に魅力的な遊び場とするための工夫が示されているか
・ 交通広場の運営	6	様式 32 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ セニアカーを用いた高齢者向けの教室、電動キックボードを用いた通勤、通学向けの教室など模擬道路を活用した交通安全の啓発に資する提案がされているか ・ 敷地の広場等を有効活用した、利用者に喜ばれる提案がなされているか
・ 多目的広場ゾーンの運営、水遊び場	15	様式 33 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園に来ることが楽しみになるような魅力的な企画、イベント等の具体的な提案がされているか ・ 防災面での有効活用について実現性のある提案があるか ・ 安全確保、快適に利用できる遊び場とするための有効かつ具体的な提案がされているか
広報・誘致業務	6	様式 34 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な媒体を活用する提案となっているか ・ SNS の活用は十分にされているか ・ メディア対応について体制、対応は十分な内容であるか

⑤ 維持管理業務 (80 点)

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
建築物などの機能・性能の保持 利用者の快適性の確保 環境衛生管理の取組	20 (80)	20	様式 35 (A3 2 枚) 様式 36 (長期修繕計画は別途エクセル様式)	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の達成水準を実現する実施方法は具体性、実効性のある内容が提案されているか 点検業務、事務処理等の DX 化に具体的な提案があるか 長期修繕計画は、予防保全の考え方に基づき、妥当性のある修繕時期と内容が提案されているか 危機管理の方針は、妥当性、具体性があるか 利用者の安全性を確保するための樹木の点検内容、頻度は十分な内容となっているか 公園としての良好な景観性を保つための、草刈、除草について効果的な計画が提案されているか 維持管理業務において省燃費運転の励行、岡崎さくら電力の導入などの工夫がされているか

⑥ 民間自主事業 (40 点)

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
自由提案施設	10 (40)	10	様式 37 (A3 2 枚以内) ※別添、事業収支計画を提出すること ※添付資料可 (図面等)	<ul style="list-style-type: none"> 家族で利用できる座席数とレイアウト、メニューであるか 店舗のデザインは公園の自然の景観と調和しているか 公園利用者にも利用しやすい配置であるか 公園の魅力向上、利用満足度を高める施設であるか 持続可能な収支計画となっているか 事業継続性について提案されているか 子どもと家族が楽しめる内容であるか 公園の魅力向上、利用満足度を高める施設であるか 持続可能な収支計画となっているか 事業継続性について提案されているか

⑦ 事業全体計画（－）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
事業実施体制 SPCのマネジメント方針	-	-	様式 38 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> 各段階において、各企業間の連携・意思疎通がとれる体制となっているか 市と円滑な協議・連絡が可能な体制となっているか 構成員が欠けた場合も事業の継続性が図られる体制が具体的に提案されているか（設置管理許可による事業を除く） 構成企業は、本事業を確実に実施するに足る十分な実績があるか 経営責任者の資質は十分であるか SPCのマネジメント方策は、本事業の内容に照らして適切かつ実効性があるか 中長期的な運営を見据えたセルフモニタリングの内容に具体性、実現性があるか その他、独自性や新規性において優れた提案があるか

⑧ 設計・建設業務（－）

中項目	配点		提案書様式 (枚数)	主な評価のポイント
建設工事業務	-	-	様式 39 (A3 1枚) 様式 40 (A3 1枚)	<ul style="list-style-type: none"> 現実的かつ具体的な設計・建設工程が示されているか 建築企業及び土木企業が互いに効率的な施工が可能となる的確な実施体制（指示系統、人員体制、市との連絡体制等）が具体的に提案されているか

(3) 得点の決定方法

① 提案評価点(880点)

選定委員会において、提案書に記載された内容及び募集要項に規定するヒアリングの結果等を踏まえ、(2)評価項目の評価のポイントについて絶対評価により4段階で評価する。

委員会において採点結果を協議した上で、最終的な得点を決定する。

4段階評価の得点の算出は以下のとおりとする。

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×4
B	優れている	配点×3
C	やや優れている	配点×2
D	普通(要求水準と同等)	配点×1

各選定委員の審査点を合計し、選定委員人数で割った値を提案評価点とする。

$$\text{提案評価点} = \text{各選定委員の審査点の合計} \div \text{選定委員人数}$$

② 価格評価点(120点)

以下の算出方法で価格評価点を算出する。価格評価点の有効数字は小数点第二位を四捨五入した値とする。

$$\text{価格評価点} = 120 \text{点} \times \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{応募者の提案価格}}$$

第7 提案審査

応募者の総合評価点は、以下のとおりとし、総合評価点を決定したうえで、上位の応募者2者を、点数が高い順に、優先交渉権者及び次点交渉権者とする。同点だった場合には、提案評価点が高い方を上位とする。提案評価点、価格評価点ともに同点の場合には、抽選によって上位を決定する。

$$\text{応募者の総合評価点} = \text{価格評価点} + \text{提案評価点}$$