

東部総合公園整備運営事業
審査講評

令和5年11月

東部総合公園整備運営事業 事業者選定委員会

目 次

1. 選定委員会	2
1.1. 設置目的	2
1.2. 委員会の構成	2
2. 審査方法	3
2.1. 審査の流れ	3
2.2. 選定の経緯	3
3. 審査結果	4
3.1. 資格審査	4
3.2. 一次審査	4
3.3. 二次審査	5
4. 総評	8
4.1. 提案内容に対する講評	8
4.2. 総評	12
4.3. 付帯事項等	13

1. 選定委員会

1.1. 設置目的

宇都宮市（以下「市」という。）では、東部総合公園整備運営事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、都市公園法第5条の2及び第5条の4の規定に基づき、設置等予定者（最優秀提案者）を選定するための評価の基準の設定、ならびに公募設置等計画を提出した者から設置等予定者を選定することを目的として、学識経験者の意見を聴くために「東部総合公園整備運営事業 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置した。

1.2. 委員会の構成

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選定委員会 委員名簿

委員	備考
滝田 佐那子	一般社団法人 日本スポーツツーリズム推進機構
榑野 良明	公益財団法人 都市緑化機構
野原 正祥	宇都宮商工会議所
平手 義章	宇都宮市社会福祉協議会
藤原 紀沙	宇都宮大学 地域デザイン科学部

(敬称略, 五十音順)

2. 審査方法

2.1. 審査の流れ

公募設置等予定者の選定にあたり、以下の流れで審査を行った。

- ・資格審査：公募設置等指針に示す応募者の参加資格要件を満たしているかを審査した。
- ・一次審査：資格審査を通過した提案について、都市公園法第5条の4第1項に基づき、法令等の遵守や公募設置等指針に照らし適切なものであることを審査した。
- ・二次審査：一次審査を通過した提案について、都市公園法第5条の4第2項に基づき、選定委員会においてヒアリングを実施し、評価の基準に沿って審査を行い、最優秀提案者（公募設置等予定者）及び次点提案者を選定した。

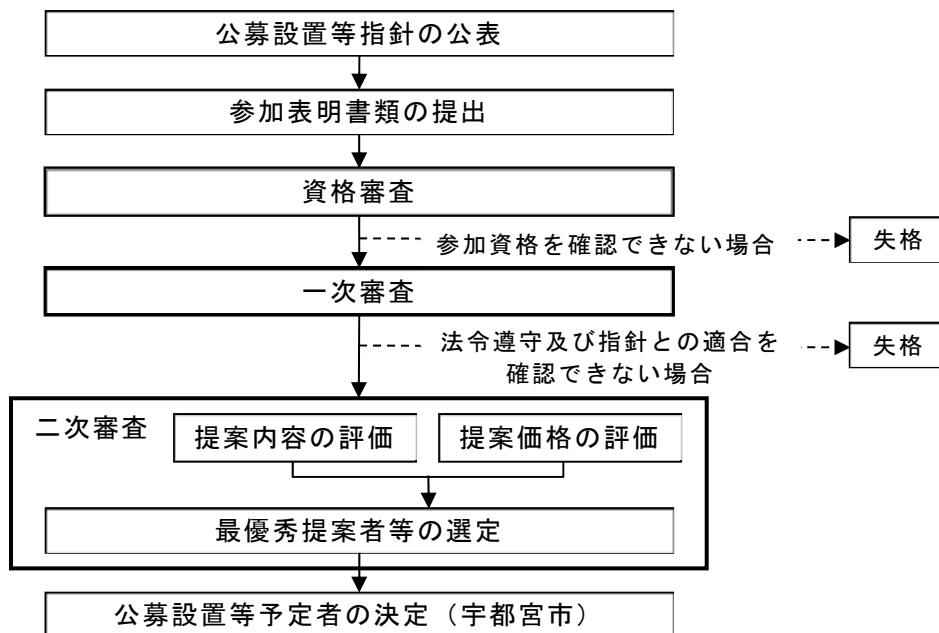


図 1 選定の流れ

2.2. 選定の経緯

公募設置等予定者の選定までの経緯は、以下のとおりである。

表 2 公募設置等予定者の選定までの経緯

項目	日程
第1回選定委員会 公募設置等指針の確認	令和5年 3月13日 (月)
公募設置等指針の交付	令和5年 3月29日 (水)
現地見学会の開催	令和5年 4月13日 (木), 14日 (金)
個別対話の開催	令和5年 4月19日 (水)
個別対話結果の公表	令和5年 5月11日 (木)
質問書の受付	令和5年 5月19日 (金) まで
質問書に対する回答	令和5年 6月12日 (月)
参加表明の提出	令和5年 7月 3日 (月) ~ 14日 (金)
参加資格審査結果の通知	令和5年 7月31日 (月)
公募設置等計画の提出	令和5年 8月21日 (月) ~ 31日 (木)
第2回選定委員会 一次審査結果の確認	令和5年10月10日 (火)
第3回選定委員会 二次審査の実施	令和5年10月31日 (火)

3. 審査結果

3.1. 資格審査

1) 審査方法

提出された全ての参加表明書類等について参加資格の有無を確認する。

2) 審査結果

全ての応募者について、参加資格を満たしていることが確認された。

3.2. 一次審査

1) 審査方法

資格審査を通過した全ての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、以下の点について審査した。

① 法令遵守に関する審査

公募設置等計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査する。

② 公募設置等指針に照らし適切なものであることの審査

公募設置等計画等が公募設置等指針に照らし、適切なものであることを審査する。審査の内容は以下のとおりである。

- ・公募設置等計画が、公募設置等指針で示した条件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、提出された客観的な資料により見込めること。

2) 審査結果

全ての公募設置等計画について、上記の審査基準を満たしていることが確認された。

3.3. 二次審査

1) 審査方法

一次審査を通過した提案について、都市公園法第5条の4第2項に基づき、選定委員会においてヒアリングを実施し、評価の基準に沿って評価を行った。

2) 審査結果

(1) 提案内容の評価

提案内容の評価結果は、以下のとおりである。各選定委員の採点の平均を算出し、小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までを求めた。

表 3 提案内容の評価結果

評価の基準		配点	応募者A	応募者B (東部総合公園 ネストパートナーズ)	
項目					
ア	事業計画に関する事項	50	38.0	38.4	
	1 事業コンセプト	10	8.8	7.6	
	2 事業実施体制・事業スケジュール	10	6.4	8.0	
	3 事業収支計画・事業リスク	10	6.0	7.6	
	4 本事業の特性を 踏まえた提案	(1) 地域貢献	10	8.8	7.2
		(2) 環境配慮等	10	8.0	8.0
イ	施設整備計画に関する事項	50	37.8	40.6	
	1 公園の全体計画	10	7.6	7.6	
	2 公募対象公園施設	10	7.2	7.6	
	3 特定公園施設	(1) スケートパーク	10	8.0	10.0
		(2) 屋根付き多目的広場	5	4.0	4.2
		(3) 上記以外の広場等	10	7.2	8.0
	4 施工計画	5	3.8	3.2	
ウ	管理運営計画に関する事項	60	43.2	48.0	
	1 管理運営の考え方	10	7.6	8.0	
	2 利用者サービスの向上	10	8.4	7.2	
	3 本公園の特性を 生かした運営	(1) 指定管理業務	20	13.6	17.6
		(2) 自主事業	20	13.6	15.2
合計		160	119.0	127.0	

(2) 提案価格の評価

提案価格の評価結果は、以下のとおりである。点数化に際し、小数点第4位を四捨五入し、小数点第3位までを求めた。

表 4 提案価格の評価方法

項目		評価の視点	配点
1	公募対象公園施設の 使用料の提案額（年額）	配点×（応募者の提案使用料）/ （使用料の最高提案額）	5
2	特定公園施設の建設に係る提案額 （本市の負担上限額： 2, 231, 190千円）	配点× （市の負担額の最低提案額）/ （応募者の市の負担額の提案額）	10
3	特定公園施設の維持管理運営 に係る提案額（年額）	配点× （市の負担額の最低提案額）/（応募 者の維持管理運営に係る提案額）	5
小計			20

表 5 提案価格の評価結果

項目		応募者 A	応募者 B （東部総合公園 ネクストパートナーズ）
1	公募対象公園施設の使用料の 提案額（年額）	955,740 円	3,103,854 円
	配点（5点）	1.540	5.000
2	特定公園施設の建設に係る提案額 （本市に負担を求める額）	2,230,200,000 円	2,231,190,000 円
	配点（10点）	10.000	9.996
3	特定公園施設の維持管理運営に 係る提案額（年額）	105,986,000 円	126,922,000 円
	配点（5点）	5.000	4.175
合計		16.540	19.171

(3) その他の事項

令和4年度に実施した本事業の対話型市場調査への参加に対するインセンティブ（加点措置）は、以下のとおりである。

表 6 インセンティブ（加点措置）

令和4年度対話型市場調査への 参加に対するインセンティブ	配点	応募者 A	応募者 B （東部総合公園 ネクストパートナーズ）
応募者の構成法人 における参加者の有無	5点	無	有
合計		0.00点	5.00点

(4) 二次審査結果

二次審査結果は、以下のとおりである。

表 7 二次審査結果

項目	配点	応募者 A	応募者 B (東部総合公園ネクストパートナーズ)
提案内容に関する事項	160	119.000 (74.4%)	127.000 (79.4%)
提案価格に関する事項	20	16.540 (82.7%)	19.171 (95.9%)
令和4年度対話型市場調査への参加に対するインセンティブ	5	0.000 (0.0%)	5.000 (100.0%)
合計	185	135.540 (73.3%)	151.171 (81.7%)
二次審査結果		次点提案者	最優秀提案者

※ () 内は配点に対する得点率を示す。

二次審査の結果、東部総合公園ネクストパートナーズを最優秀提案者として選定した。最優秀提案者の構成法人及び協利法人は以下のとおりである。

表 8-1 最優秀提案者の構成法人

グループ名	東部総合公園ネクストパートナーズ
代表法人	大和リース株式会社
構成法人	<ul style="list-style-type: none">・ A I S 総合設計株式会社・ 高野ランドスケーププランニング株式会社・ 渡辺建設株式会社・ 長谷川体育施設株式会社・ 株式会社ムラサキスポーツ・ 環境整備株式会社

表 8-2 最優秀提案者の協利法人

協利法人	<ul style="list-style-type: none">・ 株式会社ファーマーズ・フォレスト・ 有限会社とちぎ園芸・ 株式会社ビーチタウン・ クロススポーツマーケティング株式会社
------	--

4. 総評

4.1. 提案内容に対する講評

各応募者の提案内容に対する講評は、以下のとおりである。

1) 事業計画に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【事業コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業コンセプトについては、ライトライン沿線の新たな拠点にふさわしい多様な交流機能の導入など、本事業の目的や整備基本方針，その他の市の計画を十分に理解し，市内への経済効果の創出などにも配慮した提案となっている点を高く評価した。 <p>【事業実施体制・事業スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業実施体制については，市内事業者を主体とした確実な事業実施が期待できる体制が提案されている点を評価した。・ 事業スケジュールについては，具体的かつ適切な工程が提案されている点を評価した。 <p>【事業収支計画・事業リスク】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業リスクについては，リスク発生時の対応に対する詳細な検討がなされている点を評価した。 <p>【本事業の特性を踏まえた提案】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地域貢献については，市内事業者の積極的な参画や，地元雇用の創出等による地域経済の活性化が期待できる点を高く評価した。・ 本公園の立地特性を十分に考慮し，公共交通の利用促進について，独自性のある提案がなされるとともに，環境負荷の低減に関する提案に加え，ICTの積極的な活用や災害対応について，具体的な提案があった点を高く評価した。
応募者 B (東部総合公園 ネクスト パートナーズ)	<p>【事業コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業コンセプトについては，本事業の目的や整備基本方針等を理解した実施方針となっているほか，「国内外のアーバンスポーツ大会の開催」等の市のスポーツ都市戦略を踏まえ，地域経済の好循環の創出を図る提案がなされている点を評価した。 <p>【事業実施体制・事業スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業実施体制については，高い専門性と十分な実績を有する事業者の参画による実施体制が提案されており，持続的かつ安定的な事業実施が期待できる点を高く評価した。 <p>【事業収支計画・事業リスク】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業収支計画については，豊富な経験に基づく持続的かつ安定的な計画が提案されている点を高く評価した。 <p>【本事業の特性を踏まえた提案】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地域貢献については，地元雇用や経済波及効果について積極的かつ具体的な提案がなされ，地域経済の活性化が期待できる点を評価した。・ 環境配慮や災害対応について具体的な提案がなされるとともに，ICTなどの技術の活用など利便性向上に資する取組が示されている点を高く評価した。

2) 施設整備計画に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【公園の全体計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ライトライン停留場からの眺望を確保するなど、ライトラインとの一体感の醸成に配慮している点を評価した。 ・ ライトライン利用者にも配慮した施設配置となっているほか、ライトライン沿線の新たな拠点にふさわしい外観デザインを取り入れた施設等を整備することで良好な景観を形成している点を評価した。 ・ 多様な利用ニーズに対応した施設計画とするとともに、園内の歩行者の安全確保に配慮されているほか、緊急時等の車両の乗入れにも対応できる動線計画となっている点を評価した。 <p>【公募対象公園施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多種多様な店舗や機能の導入により、幅広い利用者の多様なニーズに対応できる計画となっている点を評価した。 ・ 地元農産物や地場産材の活用など、地域振興に配慮した施設内容となっている点を評価した。 <p>【特定公園施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スケートパークについては、初級者向けの利用に重きを置きつつ、様々な利用者ニーズに対応できる施設計画となっているほか、自転車競技等の裾野拡大につながる独自性のある提案がなされている点を高く評価した。 ・ 屋根付き多目的広場について、幅広い利用者層、多様なスポーツ・イベントの開催に対応可能な工夫がなされている点を高く評価した。 ・ ゆとりある広場や大型遊具の設置など、子どもから高齢者まで多くの世代の利用に配慮した機能や施設が提案されている点を評価した。 <p>【施工計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な工程や施工計画のほか、施設等の品質確保や周辺環境への配慮などについて具体的な方策等が示されており、安全かつ確実な施工が期待できる点を高く評価した。

	評価事項等
応募者 B (東部総合公園 ネクスト パートナーズ)	<p>【公園の全体計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ライトライン停留場からの開放的な眺望を確保するとともに、広場を中心に各施設を囲むように配置することにより、公園全体の回遊性に配慮するほか、各施設からライトラインを身近に感じられる施設配置となっている点を評価した。 ・ ライトラインや自然などとの調和に配慮した外観デザイン等とすることにより、ライトライン沿線の新たな拠点にふさわしい良好な景観を形成している点を評価した。 ・ 多様な利用者ニーズに対応した施設計画とするとともに、アーバンスポーツ利用者とそれ以外の利用者動線を分けるなど、園内の安全確保に配慮されているほか、イベントや緊急時等の車両の乗入れにも対応できる動線計画となっている点を評価した。 <p>【公募対象公園施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な出店内容等が示されており、着実な実施が期待できる提案であるとともに、特定公園施設との相乗効果の創出が期待できる公募対象公園施設の導入が計画されている点を高く評価した。 ・ 地元農産物の積極的な活用のほか、地産地消の推進や地域振興につながる取組が具体的に示されている点を評価した。 <p>【特定公園施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スケートパークについては、初心者から上級者まで幅広い利用者ニーズに対応できる施設計画となっているほか、パークのデザインに専門家等の意見を取り入れるなど、国内大会はもとより国際大会にも対応できる計画となっている点に加え、利用環境の向上につながる独自性のある提案がなされている点を高く評価した。 ・ 屋根付き多目的広場については、多種多様なスポーツ・イベントの開催に対応でき、雨天時の利用にも十分に配慮された提案となっている点を高く評価した。 ・ ゆとりある広場や遊具の設置など、子どもから高齢者まで多くの世代の利用に配慮した機能や施設が提案されているほか、公園利用者の快適性向上に資する設備の導入等が提案されている点を高く評価した。 <p>【施工計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工程や施工計画が明確に示されているほか、騒音対策や地域住民の理解促進など周辺への配慮が示されている点を評価した。

3) 管理運営計画に関する事項

	評価事項等
応募者 A	<p>【管理運営の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の利便性や接遇向上のための取組のほか、多種多様な利用者への対応方策等が示されている点を評価した。 ・ 緊急時の対応など、円滑な維持管理・運営を行うための人員配置や、維持管理費の低減を図るための取組が具体的に示されている点を高く評価した。 <p>【利用者サービスの向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備から運営段階まで、利用者ニーズの多角的な把握や関係者による定期的な会議、セルフモニタリングの体制等が具体的に提案されている点を高く評価した。 ・ 施設の認知度向上につながる広報宣伝の取組等が具体的に示されている点を評価した。 <p>【本公園の特性を生かした運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理業務について、市民参加型のアーバンスポーツの大会や、定期的な体験会・スクールの開催が計画されており、競技の裾野拡大が期待できる点を評価した。 ・ 地域の住民や団体等と連携した定期的なイベントの実施など、賑わいの創出が期待できる点を評価した。 ・ 自主事業について、アーバンスポーツの様々な大会や、地元と連携したイベントの実施など、本公園の魅力を高める取組が示されている点を評価した。
応募者 B (東部総合公園 ネクスト パートナース)	<p>【管理運営の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高い専門性と十分な実績を有する事業者による管理運営体制が示されているとともに、効果的かつ効率的な管理運営を行うための人員配置等が具体的に示されている点を高く評価した。 ・ 多種多様な利用ニーズへのきめ細かな対応のほか、維持管理方法や想定来園者数等が具体的に示されている点を高く評価した。 <p>【利用者サービスの向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者サービスの向上につながる、来園者のニーズ把握の方法やセルフモニタリングの考え方が提案されている点を評価した。 ・ 実績ある事業者のネットワーク等を生かした、施設のPRや魅力発信のための取組などが示されている点を評価した。 <p>【本公園の特性を生かした運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理業務について、全国規模のアーバンスポーツの大会をはじめ、多種多様な催事の開催など、市内外から多くの誘客が期待できる計画が具体的に提案されている点を高く評価した。 ・ 年間を通じて、地域の住民や団体等と連携したイベントを実施するなど、恒常的な賑わいの創出が期待できる点を高く評価した。 ・ 自主事業について、地元プロスポーツチームとの連携や定期的なスクール等の開催により、アーバンスポーツを生かした利用促進と賑わいの創出が期待できる点を高く評価した。

4.2. 総評

本事業は、ライトライン沿線における多くの人とモノが行き交う新たな交通結節拠点として、ライトライン利用者の利便機能や交通結節拠点にふさわしい交流機能などの導入を図ることを目的に事業者の募集を行った。

本事業には2グループからの提案があり、いずれのグループも、本事業の目的や市の方針に寄り添い、かつ新たなまちづくりのシンボルとしての独自性のある優れた内容が盛り込まれていた。公募設置等計画の作成における多大なる努力とその労力に敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げる。

選定委員会では、評価の基準に則り、各評価項目について厳正かつ公正に審査を行った。審査の結果、東部総合公園ネクストパートナーズを最優秀提案者として選定した。

当該グループは、以下の点において優れた提案であった。

- 高い専門性と十分な実績を有する代表法人や構成法人等による実施体制が構築されており、20年の長期間にわたって、安定的かつ持続的な事業遂行が期待される。
- 公募対象公園施設については、出店内容が具体的であるとともに、特定公園施設との連携や、地域資源の積極的な活用等に配慮した提案となっている。
- 特定公園施設のうちスケートパークについては、初心者から上級者まで幅広い競技ニーズに対応した施設であるとともに、国内大会はもとより、国際大会にも対応可能な高い水準の整備計画が示されており、全国に誇れる施設が提案されている。
- アーバンスポーツ関連の豊富な経験や広いネットワークを生かし、アーバンスポーツの全国大会等の大規模なイベントなどの誘致・開催に関する具体的な提案がなされている。
- 地元企業の参画など、施設整備から運営に至るまで、地元雇用を積極的に活用するほか、平石地区をはじめとした地元農産物の販売や6次産業化、農業体験ツーリズムの展開など、地域振興や市内経済の活性化につながる具体的な取組が提案されている。

4.3. 付帯事項等

今後、東部総合公園ネクストパートナーズは、市と基本協定を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、プレゼンテーション・ヒアリング等で示した内容を確実に履行し、東部総合公園が、子どもから高齢者まで多くの市民に末永く愛される公園となるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選定委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- スケートパークなどの特定公園施設については、アーバンスポーツの利用促進や利用者の安全確保に配慮するとともに、よりよい施設となるよう、市、専門家、利用者等への意見聴取を行いながら設計を進め、アーバンスポーツの全国大会など大規模イベント等の誘致・開催を確実に実現すること。また、こうした大規模イベント等の開催にあたっては、ライトライン直結の強みを生かし、街なかの宿泊や飲食施設との連携など、スポーツツーリズムの一層の展開による市内経済の好循環の創出に配慮すること。
- 本公園は、市民はもとより、市外から多くの来場者が見込まれることから、円滑かつ安全な交通処理がなされるよう、市、関係機関と十分に協議等を行いながら、駐車場の混雑や周辺道路の渋滞などへの対策を適切に講じること。
- 本事業の目的のひとつであるライトラインの利用促進に十分に配慮するとともに、公募対象公園施設の駐車場の規模や配置等について精査すること。
- 地域住民や地元のまちづくり関係団体、アーバンスポーツの競技愛好者などの意見を十分に反映した施設運営や、地元農業従事者との連携などによる地域貢献に積極的に取り組むなど、地域に親しまれ、地域の活性化につながる施設運営を推進すること。
- 長期にわたり安定的かつ着実に事業を実施するとともに、本事業に係る状況が変化した際には、市と緊密に協議を行い、柔軟に対応すること。

以 上