

八幡山公園魅力向上事業
(P a r k - P F I)
審査講評

令和 6 年 1 2 月

八幡山公園魅力向上事業 (P a r k - P F I)
事業者選定委員会

目 次

1. 選定委員会	1
1.1. 設置目的	1
1.2. 委員会の構成	1
2. 審査方法	2
2.1. 審査の流れ	2
2.2. 選定の経緯	2
3. 審査結果	3
3.1. 資格審査	3
3.2. 一次審査	3
3.3. 二次審査	4
4. 総評	7
4.1. 提案内容に対する講評	7
4.2. 総評	10
4.3. 付帯事項等	10

1. 選定委員会

1.1. 設置目的

宇都宮市（以下「市」という。）では、八幡山公園魅力向上事業（P a r k－P F I）（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、学識経験者等の意見を聴くために「八幡山公園魅力向上事業（P a r k－P F I） 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

委員氏名	備考
小関 裕之	宇都宮商工会議所 常務理事
小高 和昭	日本公認会計士協会東京会 栃木県会 会長
桂木 奈巳	宇都宮共和大学 子ども生活学部 教授
崎野 隆一郎	モビリティリゾートもてぎ ハローウッズ 森のプロデューサー
鈴木 孝美	宇都宮観光コンベンション協会 常務理事
藤原 紀沙	宇都宮大学 地域デザイン科学部 建築都市デザイン学科 助教

（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こと。
- ・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。
- ・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。

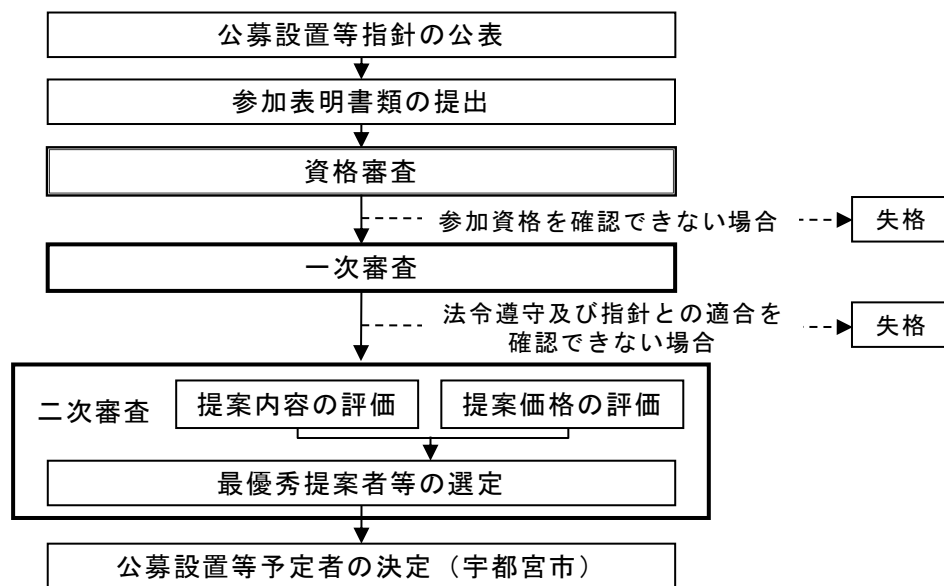


図 1 選定の流れ

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6年 6月 5日 (水)
公募設置等指針の交付	令和6年 6月 27日 (木)
現地説明会の開催	令和6年 7月 4日 (木)
質問書の受付	令和6年 7月 9日 (火)
質問に対する回答の公表	令和6年 7月 18日 (木)
参加表明書類の提出	令和6年 8月 1日 (木)
参加資格審査結果の通知	令和6年 8月 20日 (火)
競争的対話の開催	令和6年 9月 3日 (火)
競争的対話結果の公表	令和6年 9月 13日 (金)
公募設置等計画の提出	令和6年 9月 25日 (水)
第2回選定委員会 一次審査結果の確認	令和6年 10月 30日 (水)
第3回選定委員会 二次審査の実施	令和6年 11月 21日 (木)

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を確認した。

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を行った。

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。

② 本指針に照らし適切なものであることの審査

公募設置等指針に照らし、以下の点について審査を行った。

- ・公募設置等計画が、本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。
- ・認定期間中の整備・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、上記審査基準を満たしていることを確認した。

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。項目ごとに各選定委員の採点の平均を算出し、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2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 (中村土建 グループ)	応募者 B
項目					
ア 事業計画に関する事項			70	57.00	51.17
1	事業コンセプト		10	9.33	8.00
2	事業実施体制，事業スケジュール・施工計画		20	16.67	14.67
3	事業収支計画・事業リスク		20	14.67	13.33
4	本事業の特性を 踏まえた提案	(1) 地域貢献	15	12.50	11.50
		(2) 環境配慮等	5	3.83	3.67
イ 全体計画に関する事項			25	22.84	19.33
1	全体のデザイン，施設配置，動線		20	18.67	15.33
2	多様な利用者への配慮		5	4.17	4.00
ウ 公募対象公園施設に関する事項			40	33.67	29.33
1	施設整備計画		20	17.33	14.67
	管理運営計画	(1) 公園の魅力向上	10	7.67	7.33
		(2) 利用者サービスの向上	10	8.67	7.33
エ 特定公園施設に関する事項			45	35.83	34.33
1	施設整備計画	(1) 自然体験施設	20	15.33	15.33
		(2) 駐車場（アクセス性改善）	10	8.00	7.67
		(3) ツツジの斜面周辺	10	8.33	7.33
		(4) 上記以外の園地等	5	4.17	4.00
合計			180	149.34	134.16

(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3位を四捨五入し、小数点第2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	公募対象公園施設に係る占用料の 提案額 (維持管理・運営期間の年額)	配点 × (応募者の提案占用料) ÷ (占用料の最高提案額)	10
2	特定公園施設の整備に係る提案額 (本市の負担上限額： 1億1千7百万円)	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
小計			20

表 5 提案価格の評価結果

項目		応募者 A (中村土建グループ)	応募者 B
1	公募対象公園施設に係る 占用料の提案額 (維持管理・運営期間の年額)	153,660 円	2,017,432 円
	配点 (10点)	0.76	10.00
2	特定公園施設の整備に係る 提案額 (本市に負担を求める額)	117,000,000 円	116,985,000 円
	配点 (10点)	10.00	10.00
合計		10.76	20.00

(3) 二次審査結果

二次審査結果は、以下のとおりである。

表 6 二次審査結果

項目	配点	応募者 A (中村土建グループ)	応募者 B
提案内容に関する事項	180	149.34 (83.0%)	134.16 (74.5%)
提案価格に関する事項	20	10.76 (53.8%)	20.00 (100.0%)
合計	200	160.10 (80.1%)	154.16 (77.1%)
二次審査結果		最優秀提案者	次点提案者

※ () 内は配点に対する得点率を示す。

二次審査の結果、応募者 A (中村土建グループ) 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は以下のとおりである。

表 7 最優秀提案者の構成法人

グループ名	中村土建グループ
代表法人	中村土建株式会社
構成法人	株式会社景観プランニング 株式会社安藤設計 株式会社清水造園 栃木ミサワホーム株式会社 藤和那須リゾート株式会社

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 (中村土建 グループ)	【事業コンセプト】 ・ 事業コンセプトについては、本事業の目的や方向性を深く理解し、将来的なイメージを描いて本公園の長期的な魅力向上、及び地域への経済的効果を見通している点を高く評価した。 【事業実施体制、事業スケジュール・施工計画】 ・ 事業実施体制については、実績が豊富な市内事業者を主体とし、それぞれの知見やノウハウを生かした明確な役割分担や実現性が高い体制である点を評価した。 ・ 事業スケジュール及び施工計画については、具体的で適切な工程及び施工計画である点を評価した。 【事業収支計画・事業リスク】 ・ 事業収支計画については、融資や出店者等の具体的な計画があり、実現性が高く、長期間に渡って確実かつ安定的な事業遂行が期待できる点を高く評価した。 ・ 事業リスクについては、具体的な対応策や役割分担がされている点を評価した。 【本事業の特性を踏まえた提案】 ・ 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具体的な計画等による地域経済の活性化が期待できる点を評価した。 ・ 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の提案とともに、本公園の剪定枝の再利用など、具体的な提案である点を評価した。
応募者 B	【事業コンセプト】 ・ 事業コンセプトについては、自然との共生の視点など、本公園の機能や役割を踏まえた実施方針であり、新たな特産品の創出を図る提案である点を評価した。 【事業実施体制、事業スケジュール・施工計画】 ・ 事業スケジュール及び施工計画については、分かりやすい提案が示され、施工期間中の周辺環境への配慮に具体性がある点を評価した。 【事業収支計画・事業リスク】 ・ 事業収支計画については、事業期間中の安定した計画である点を評価した。 【本事業の特性を踏まえた提案】 ・ 地域貢献については、地産地消と地元雇用の積極的な活用により、地域経済の活性化が期待できる点を評価した。 ・ 駐車場混雑や渋滞対策について具体的な提案であるとともに、本公園の植生を生かした環境配慮に関する提案である点を評価した。

2) 全体計画に関する事項

	評価事項等
応募者 A (中村土建グループ)	【全体のデザイン、施設配置、動線】 ・ 既存樹木を活用した提案や公募対象公園施設を中心とした対象エリア全体における統一感のあるデザインを高く評価した。 ・ 効果的で魅力的なゾーニングであり、利用者の回遊性向上が期待できる動線計画である点を高く評価した。 【多様な利用者への配慮】 ・ ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮しながら、各年齢層における公園の楽しみ方に対する具体的な提案であり、昼間のみならず夜間も楽しめる空間であるとともに、ドッグランの設置など多様な利用者が楽しめる点を評価した。
応募者 B	【全体のデザイン、施設配置、動線】 ・ 既存の公園施設にない斬新な提案であり、将来を見据えた自然を生かす提案である点を評価した。 【多様な利用者への配慮】 ・ ユニバーサルデザインやバリアフリーに加え、健康増進に配慮した散策コースの整備や災害時の活用にも配慮し、多様な利用者を想定した提案である点を評価した。

3) 公募対象公園施設に関する事項

	評価事項等
応募者 A (中村土建グループ)	【施設整備計画】 ・ 一般の公園利用者に解放する空間や他の公園施設との連続性を意識しながら全体として統一感のある整備内容である点を高く評価した。 ・ 地場産材の活用など、地域振興に配慮した施設内容である点を評価した。 【管理運営計画】 ・ 幅広い世代や多様なニーズに対応するカフェレストランのコンセプトや価格設定、終日かつ年間を通した営業による安定的な賑わいの創出、ランチのテイクアウトや無料 Wi-Fi の提供など、多様なサービスの提供を高く評価した。 ・ アンケートの実施等による開業後の P D C A サイクルなど、セルフモニタリングの体制が具体的である点を評価した。
応募者 B	【施設整備計画】 ・ 周囲の自然と調和した外観やデザインである点を評価した。 ・ 店舗の魅力的なコンテンツなど、集客力が期待できる点を評価した。 【管理運営計画】 ・ 市内外からの集客が期待でき、公園の回遊性や市の魅力向上にもつながるサービスの提供を評価した。 ・ 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を評価した。

4) 特定公園施設に関する事項

	評価事項等
応募者 A (中村土建 グループ)	【施設整備計画】 ・ 自然体験施設については、ツリーハウスやインセクトホテルなど幅広い世代が見て、遊んで自然に親しめる施設であり、学びと遊びの拠点として多様な楽しみ方ができる点を評価した。 ・ 駐車ますの増設や駐車場出入口の拡張によるアクセスの改善に加えて、車両転回スペースを設けることにより駐車場内のスムーズな動線を確保できる点を評価した。 ・ ツツジやアカマツの特性を踏まえ、保全のための樹木剪定など生育環境を改善しながら、園路・園地等を効果的に演出する計画である点を高く評価した。
応募者 B	【施設整備計画】 ・ 自然体験施設について、アカマツ林の保全や野鳥観察など、本公園の自然の特性を理解し、自然を生かす点や災害時の利用についての検討を高く評価した。 ・ 駐車ますの増設や駐車場出入口の拡張によりアクセスの改善が期待できる点を評価した。 ・ 既存のツツジを移植するなど、既存樹木を活かして回遊性の向上を図る点を評価した。

4.2. 総評

本事業は、西駐車場周辺エリアを対象に老朽化した設備の更新を行うとともに、八幡山公園全体の魅力向上事業の第一段階として、新たな魅力の創出を図るため、事業者の募集を行なったところ、2グループから提案を得た。いずれのグループも本事業の目的や市の方針を踏まえた、魅力向上に資する提案であり、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結果、応募者A（中村土建グループ）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。

- ・ 市が示した本事業における目的や魅力向上の方向性を深く理解し、八幡山公園の特性を把握したうえで立案され、融資や出店者等の具体的な計画があり実現性が高く、長期間に渡って確実かつ安定的な事業遂行が期待できる。
- ・ 施設整備から運営に至るまで、市内事業者の積極的な参画や地元雇用の具体的な計画等、地元雇用に積極的に活用する、地域振興や市内経済の活性化に繋がる提案である。
- ・ 既存樹木を活用した統一感あるデザインによる効果的な演出や明快なゾーニングによる回遊性向上、多様な利用者が楽しめる施設により公園全体の魅力向上が期待できる。
- ・ 公募対象公園施設は、幅広い世代や多様なニーズに対応するカフェレストランのコンセプトや価格設定、八幡山公園内の他施設との連続性を意識した提案であり、公園利用者の交流拠点となり長く愛される施設となることが期待できる。
- ・ 特定公園施設は、ツツジやアカマツの保全について、適切な伐採や生育環境の改善が図れるとともに、ツリーハウスや水遊び場、ドッグラン、花の谷など、公募対象公園施設であるカフェレストランとの連続性を意識し統一感のあるテーマを持った提案である。

4.3. 付帯事項等

今後、中村土建グループは、市と基本協定を締結するための協議に際し、提案内容を確実に履行し八幡山公園全体の利用促進や魅力的な都市空間の創出に寄与するよう、市の要求事項を踏まえながら、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きたい。

- ・ 自然体験施設について、専門家等への意見聴取や各種基準への適合等により利用者の安全確保を徹底するとともに、宇都宮市らしさや八幡山公園らしさを表現した施設とすることを強く期待する。
- ・ その他の特定公園施設についても、施設の利用促進や利用者の安全・快適性を確保するとともに、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ること。
- ・ 地域住民や地元のまちづくり関係団体、周辺施設関係者の意見を十分に反映した施設整備や運営、地元農産物や地場産材などの活用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。
- ・ 市と連携して施設の周知や宣伝に努め、より多くの利用者に愛される施設運営を行うとともに、宇都宮市らしさを感じられるような八幡山公園全体の賑わい創出及び魅力向上に寄与するよう努めること。
- ・ 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