

# 大浜公園再整備事業

## 審査講評

令和5年4月14日

静岡市大浜公園再整備事業  
事業者選定委員会

「大浜公園再整備事業」（以下「本事業」という。）に関して、「静岡市大浜公園再整備事業事業者選定委員会」にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和5年4月14日

静岡市大浜公園再整備事業事業者選定委員会  
委員長 小西 敦

## 目 次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設の種類等	1
3	公共施設の管理者の名称	1
4	事業の目的	1
5	事業内容	1
第2	選定までの経緯	3
第3	事業者の選定方法	4
1	選定委員会の設置	4
2	事業者の選定方法	4
3	選定委員会の開催実績	4
4	審査手順の概要	5
5	提案審査における点数化方法	6
第4	審査結果	7
1	参加資格審査	7
2	提案審査	7
第5	審査講評	10
1	提案内容審査項目別の講評	10
2	審査の総評	12

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

大浜公園再整備事業

### 2 事業に供される公共施設等の名称

大浜公園

### 3 公共施設の管理者の名称

静岡市長 田辺 信宏（令和5年3月29日落札者決定時点）

### 4 事業の目的

本事業は、大浜公園のリニューアルによって、1年を通じて賑わいあふれる公園を目指し、利用者のニーズに応える満足度の高いサービスを提供するとともに、健全で持続可能な施設運営を実現することを目的とする。

### 5 事業内容

#### (1) 事業主体

本事業の事業主体の役割を担う事業者は、本市との間で本事業の実施に関する契約を締結するものとする。事業者は、本事業の遂行のみを目的として新たに設立する会社法（平成17年法律第86号）に定めるSPC（Special Purpose Company）を設立する。

#### (2) 事業方式

##### 1) プール再整備運営事業・公園再整備運営事業

プール再整備運営事業及び公園再整備運営事業において設置する施設については、当該施設等を設計、建設した後、市に施設の所有権を移管し、事業者が事業期間中に係る施設の維持管理、運営を実施する BT0（Build Transfer and Operate）方式とする。

当該施設の管理にあたっては、地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者制度を適用する。

##### 2) 収益施設等整備運営事業

収益施設等整備運営事業において設置する収益施設等については、事業者又は収益施設等整備運営業務を実施する企業が自らの独立採算事業として整備し、当該施設を所有した上で、その運営管理を実施する B00（Build Own Operate）方式とする。

当該施設の管理にあたっては、都市公園法第5条の規定に基づく設置管理許可制度を適用する。

(3) 事業スケジュール

令和7年7月の供用開始を前提に、事業スケジュールを以下のとおり予定している。

日程	内容
令和5年7月	事業契約の締結
令和7年7月	供用開始
令和22年3月	事業契約終了

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から令和22年3月までの期間とする。

## 第2 選定までの経緯

選定までの経緯は下記のとおりである。

日時	項目
令和4年11月10日	実施方針・要求水準書（案）の公表
令和4年12月7日	実施方針等への質問等の回答
令和4年12月16日	特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果の公表
令和5年1月4日	入札公告、入札説明書等の公表
令和5年1月4日 ～1月20日	入札説明書等に関する質問受付（参加資格関係）
令和5年1月4日 ～1月27日	入札説明書等に関する質問受付（参加資格関係以外）
令和5年1月27日 令和5年2月3日	入札説明書等に関する質問回答公表（参加資格関係） 入札説明書等に関する質問回答公表（参加資格関係以外）
令和5年2月10日	入札参加表明書等（入札参加表明書、参加資格確認申請書）の 受付締切
令和5年2月15日	参加資格審査結果の通知
令和5年3月10日	入札書類・事業提案書の提出期限
令和5年3月27日	事業者ヒアリング（事業提案内容プレゼンテーション）
令和5年3月29日	落札者の決定
令和5年3月31日	落札者の公表

### 第3 事業者の選定方法

#### 1 選定委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「静岡市大浜公園再整備事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行った。

選定委員会の審議事項は次のとおりとした。

- ① 民間事業者の選定基準に関すること。
- ② 民間事業者の提案書類の審査及び評価に関すること。
- ③ 民間事業者の選定に関すること。

選定委員会は以下の委員で構成された。なお、選定委員会は非公開とした。

【委員（令和5年3月29日落札者決定時点）】

区 分	氏 名	所 属
委 員 長	小西 敦	静岡県立大学経営情報学部 教授
副 委 員 長	寒竹 伸一	静岡文化芸術大学 副学長
委 員	今西 良共	岐阜県立国際園芸アカデミー 学長
委 員	永田 恵実子	静岡福祉大学 子ども学部 子ども学科 教授
委 員	前田 誠彦	静岡市葵区長
委 員	山田 夏子	山田公認会計士事務所

#### 2 事業者の選定方法

事業者の応募及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とした。

本事業における事業者の選定は、設計、建設段階から運営・維持管理段階の各業務を通じて、事業者に効果的かつ効率的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広いノウハウを総合的に評価する必要があることから、設計、建設、運営・維持管理の事業計画における業務遂行能力、資金計画及びリスク管理を含む市の財政負担の軽減を総合的に評価する。

#### 3 選定委員会の開催実績

	日 時	主 な 議 題
第1回	令和3年1月26日	・実施方針について ・要求水準書(案)について
第2回	令和3年12月3日	・特定事業の選定について ・提案評価の概要について
第3回	令和4年1月17日	・入札資料について ・審査の手順及び落札者決定基準について ・公募スケジュールについて
第4回	令和5年3月27日	・最優秀提案者の選定について

#### 4 審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。

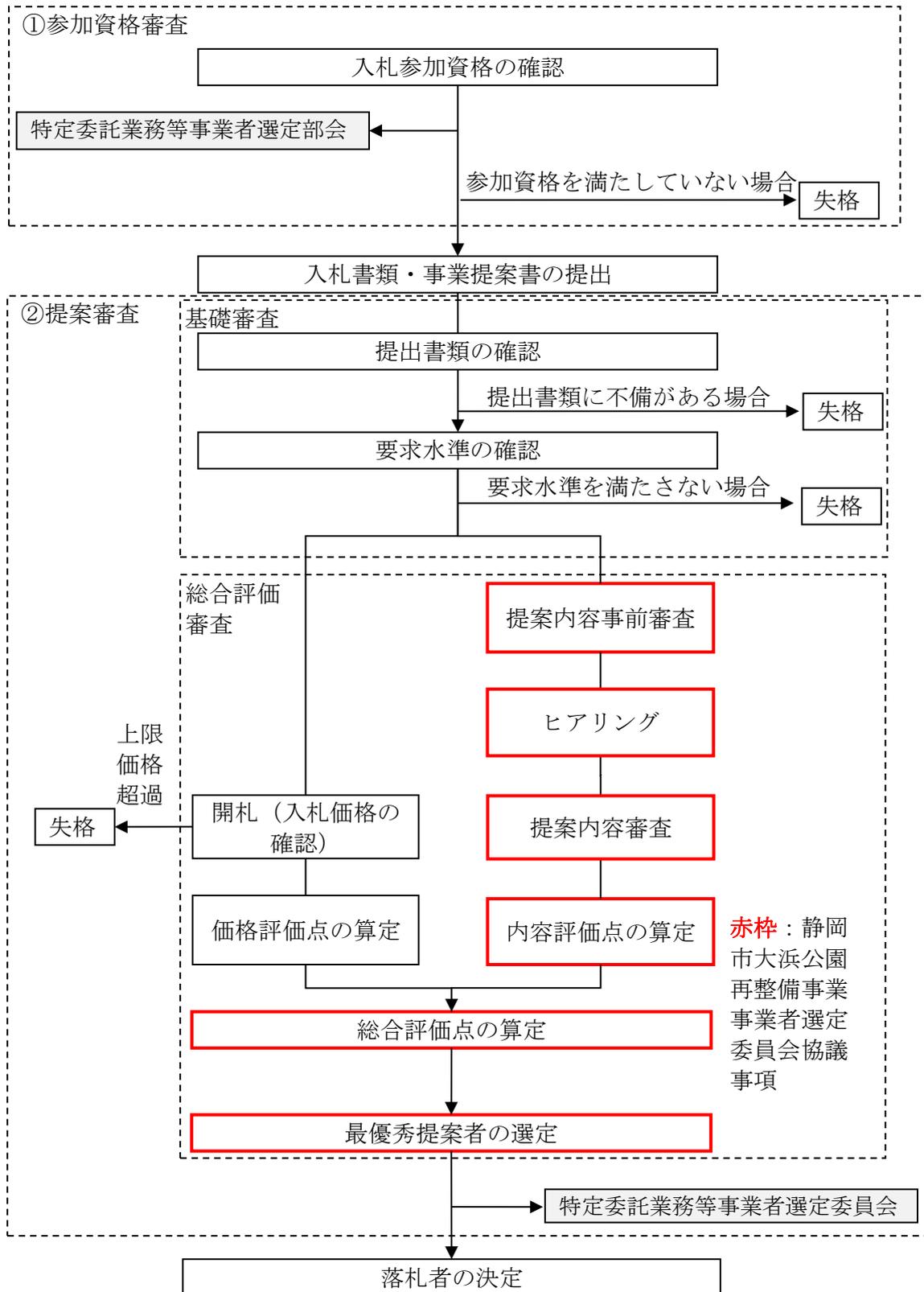


図1 審査の手順

## 5 提案審査における点数化方法

### (1) 提案審査の配点

提案審査は、提案内容審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

評価項目		配点	
提案内容審査	①事業全体に関する事項	150 点	800 点
	②施設計画に関する事項	200 点	
	③施設の設計、工事監理及び建設業務に関する事項	70 点	
	④施設の維持管理に関する事項	80 点	
	⑤施設の運営に関する事項	150 点	
	⑥収益施設等整備運営業務に関する事項	150 点	
価格審査		200 点	
合 計 (委員 1 人あたり)		1, 000 点	
総 計 (委員 6 人の合計)		6, 000 点	

### (2) 提案内容審査・内容評価点の算定方法

案内容審査においては、選定委員会の各委員が、事業提案書の内容について落札者決定基準別表「提案内容審査における評価項目及び評価の視点」に基づき、以下に示す 5 段階評価を行い、内容評価点（800 点満点）を算出する。

評価	判断基準	点数化方法
A	評価の視点に対する具体的な提案があり、特に優れている	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	評価の視点に対する具体的な提案があり、優れている。	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	評価の視点に対する具体的な提案がない、または評価の視点に合致した提案となっていない。	各項目の配点×0.00

### (3) 価格評価点の算定方法

上限価格を基準として、入札参加者の入札価格から次に示す式により価格評価点を算定する。なお、価格評価点の算定にあたっては、小数第三位まで（小数第四位以下を切捨て）とする。

$\text{価格評価点 (200点満点)} = \text{価格評価の配点 (200点)} \times (\text{提案のうち最低価格} \div \text{当該入札参加者の入札価格})$
--

## 第4 審査結果

### 1 参加資格審査

#### (1) 参加資格審査結果の通知（令和5年2月15日）

市は、1者の応募グループから参加資格審査に関する書類の提出を受け、入札説明書に示す参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、提案受付番号（2085）により審査を行った。

### 2 提案審査

#### (1) 基礎審査（令和5年3月16日）

##### ①提案書類の確認

市は、入札参加者の提出書類が全て入札説明書の指定通りに揃っていることを確認した。

##### ②要求水準の確認

市は、入札参加者の提案内容が、要求水準書及び事業遂行能力等に示す要件を全て満たしていることを確認した。

#### (2) 総合評価審査

##### ①入札価格の確認（令和5年3月27日）

市は、入札参加者から提出された提案書に記載された入札価格について、上限額の範囲内であることを確認した。

##### ②ヒアリング（事業提案内容プレゼンテーション）の実施（令和5年3月27日）

選定委員会は、基礎審査を通過した入札参加者に対し、提案内容についてのヒアリングを実施した。

##### ③提案内容審査（令和5年3月27日）

選定委員会の各委員が、事業提案書の内容について、落札者決定基準別表「提案内容審査における評価項目及び評価の視点」に基づき、評価を行った。

### 3 価格評価点の算定

入札価格を踏まえた価格評点は次のとおりである。

評価項目	配点	得点
		2085 グループ
上限価格（円）	-	3,570,000,000円（税込）
入札価格（円）	-	3,569,170,000円（税込）
		3,244,700,000円（税抜）
価格評価点	200点	200.000点
価格評価点（合計）	1,200点	1,200.000点

#### 4 内容評価点の算定

選定委員会が実施した提案内容審査における内容評価点は次のとおりである。

項目	評価項目		提案書必須記載事項	配点 (各委員合計)	内容評価点 (各委員合計)	
1 事業全体に関する事項	(1)	事業に対する基本的な考え方	①本事業の目的に対する認識	30	20.00	
			②大浜公園再整備の全体方針・コンセプト	120	75.00	
			③SDGsに対する取組み	30	25.00	
	(2)	事業の実施体制	①実施体制、緊急時の連絡体制	240	170.00	
	(3)	事業の実実施計画・経営	①各業務の実実施方針	120	70.00	
			②各業務のスケジュール管理	60	40.00	
			③事業収支計画	240	140.00	
④リスク対応方策			60	37.50		
1 事業全体に関する事項 合計				900	577.50	
2 施設計画に関する事項	(1)	施設の全体計画	①基本的な考え方	600	375.00	
	(2)	各施設の計画	1) プールゾーン	①個別施設施設の整備計画	300	187.50
			2) 公園機能ゾーン	①個別施設施設の整備計画	240	140.00
			3) 松林ゾーン	①松林の保全方針及び利活用	60	32.50
2 施設計画に関する事項 合計				1,200	735.00	
3 施設の設計、工事監理及び建設業務に関する事項	(1)	設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制	①基本的な考え方、各業務の実実施方針	210	122.50	
			②実施体制	90	52.50	
	(2)	施工計画・工程計画	①開園予定日までの施工計画、工程計画	120	70.00	
3 施設の設計、工事監理及び建設業務に関する事項 合計				420	245.00	
4 施設の維持管理に関する事項	(1)	維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制	①基本的な考え方、各業務の実実施方針	360	195.00	
			②実施体制	120	65.00	
4 施設の維持管理に関する事項 合計				480	260.00	
5 施設の運営に関する事項	(1)	運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制	①基本的な考え方、各業務の実実施方針	720	510.00	
			②実施体制	180	112.50	
5 施設の運営に関する事項 合計				900	622.50	
6 収益施設等整備運営業務に関する事項	(1)	収益施設の基本的な考え方及び整備・運営内容	①基本的な考え方、整備・運営計画	480	300.00	
			②ソフト施策			
			③収支計画	120	60.00	
	(2)	駐車場の基本的な考え方及び整備・運営内容	①基本的な考え方、整備・運営計画	240	160.00	
			②収支計画	60	37.50	
6 収益施設等整備運営業務に関する事項 合計				900	557.50	
内容評価点 (合計)				4,800	2,997.50	

### (3) 総合評価及び最優秀提案の選定

提案内容審査の得点に価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

評価項目	2085 グループ
内容評価点	2,997.500 点
価格評価点	1,200.000 点
総合評価点	4,197.500 点

以上より、選定委員会は、2085 グループの提案を最優秀提案として選定した。

グループ名	構成	企業名
2085グループ	代表企業	小雀建設株式会社
	構成員	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社 株式会社環境デザイン研究所 平井工業株式会社 株式会社アメニティシステム 株式会社ディアーズ・ブレイン
	協力企業	ヤマハ発動機株式会社 株式会社建設技術研究所

## 第5 審査講評

### 1 提案内容審査項目別の講評

評価項目	講評
1. 事業全体に関する事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・SDGsに対する取組について、全17の目標・ターゲットに対して、12項目の取組提案があり、SDGsに対する意識が感じられる積極的な提案がされていることが評価された。</li><li>・リスク対応方策について、運営に対するリスク管理の取組が具体的かつ詳細に提案されていることが評価された。</li><li>・事業の収益の取り扱いについて、無料イベント等や施設価値を高めるための直接投資による収益還元など、本公園の魅力を高めるような収益還元方策の提案がされていることが評価された。</li><li>・事業者提案の連携先に限らない地域の様々な団体との公園利用の連携など、積極的な地域連携の取組を期待する。</li><li>・リニューアルの基本方針や公園利用者数の目標設定に対する配慮された施設計画となるよう期待する。</li></ul>
2. 施設計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・プールゾーンの整備計画について、エアプールや子ども向けの遊具など、魅力的なプールゾーン形成に向けて創意工夫を盛り込んだ提案がされていることが評価された。</li><li>・静岡市のプラモデル化計画を意識したプールゾーンのゲートの提案など、地域資源を活かした点が評価された。</li><li>・公園機能ゾーンの整備計画について、駐車場の安全確保が具体的かつ安心できる内容で提案されていることが評価された。</li><li>・公園機能について、かまどベンチやマンホールトイレなど、災害時への配慮や安全性の確保の配慮が提案に盛り込まれている点が評価された。</li><li>・公園全体として子どもや子ども連れが訪れ、楽しめるような施設があり、子育て支援の観点から期待できる施設という点が評価された。</li><li>・松林の保全に対する取組については、松林の保全と利活用の両面から配慮がされており、評価できる。</li><li>・大浜公園全体でみたときに、プールゾーンと公園機能ゾーン、収益施設の一体性が感じられ、利用者が公園全体を楽しめるような建築デザイン、景観デザインに配慮されたい。プールや公園利用者から見た収益施設の外観やプールゾーンから公園東側への視界について、公園の一体性に配慮された施設となるよう期待する。</li><li>・施設配置について、公園北側の松林ゾーンの良さや公園利用者のプールゾーンへの視点などの観点での配慮が望ましく、配置や分散化など検討を望む。</li><li>・トイレや休憩機能について、子育て支援や憩いの観点から、男性用・女性</li></ul>

評価項目	講評
	<p>用トイレへの乳幼児利用に配慮した設備の設置やベンチ、日陰のある休憩所等の設置など、施設設計時の詳細な検討を望みたい。子どもや子ども連れの方々が安全に利用できるような施設配置や景観づくりを望む。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プール営業について、営業期間や利用できる範囲が季節によって制限されるため、プールの営業期間外や営業時間外など、様々な方に来ていただけるような創意工夫を期待する。</li> </ul>
3. 施設の設計、工事監理及び建設業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工計画・工程計画について、令和7年7月の供用開始を遵守した工期の提案やそれを実現するための実施体制の提案が具体的になされていることが評価された。</li> </ul>
4. 施設の維持管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスクの未然防止及び発生時の対応策について、具体的に提案されており、特に事故の発生が多いプールや駐車場について個別に対応策が提案されていることが評価された。また、避難誘導の方策や災害発生時の対応が具体的に提案されていることが評価された。</li> <li>・公園機能に係る経常修繕について、事業者提案の修繕項目に限らず必要となる修繕項目を精査し、適正な維持管理が実施できるよう修繕計画の検討を望む。</li> </ul>
5. 施設の運営に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール料金体系について、地域住民の集客やリピーターの獲得に向けたシーズンパスや回数券などの創意工夫ある提案がされていることが評価された。</li> <li>・プール利用促進のための適切なプロモーションの方法について、多様な情報発信の媒体や効果的なブランディングの方針を示していることが評価された。より公園利用者が訪れたいくなるように、海辺を活かしたブランディングや市民向けの媒体やSNSと連動したクーポンによる集客の取組など、集客効果向上のため更なる創意工夫を期待する。</li> </ul>
6. 収益施設等整備運営業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益施設について、富士山と海が一望できる施設であり、休養施設として災害発生時に対応できる備蓄倉庫や津波に対し避難できる施設としての提案となっていることが評価された。</li> <li>・ソフトの取組について、独立採算事業の施設でありながら、近隣公園として、多世代向けのアクティビティや体験プログラムの提案があり、地域のコミュニティ形成に寄与するソフト施策も多数提案されていることが評価された。</li> <li>・収益施設の収支計画について、収益還元を盛り込んだ提案がされていることが評価された。</li> <li>・収益施設の具体的な機能やソフト施策の利用料金プランについて、賑わい創出に資する事業となるよう期待する。</li> </ul>

評価項目	講評
	<ul style="list-style-type: none"><li>・駐車場の料金体系について、様々な利用者や利用用途に対応できるよう検討を望む。駐車場の動線やロータリーの運用についても、利用者への対応や料金体系を踏まえて、より良い計画となるよう配慮されたい。</li></ul>

## 2 審査の総評

2085グループの提案は、各企業のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。選定委員会として、提案書作成における努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定委員会では、落札者決定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、小雀建設を代表企業とする2085グループを最優秀提案者として選定した。

今後、2085グループは市と事業契約の締結に向けた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、ヒアリングで示した内容を確実に履行することが求められる。その上で、本事業をさらに充実したものとし、事業期間にわたる安定的なサービスを提供するため特に、以下の事項について、市と十分な協議を行い、積極的な対応を期待する。

- ① 施設の全体計画については、要求水準に定めたプールの年間利用者数「13万人」、公園全体では年間利用者数「28万人」以上の静岡市としての目標の達成に向けて、プールゾーンと公園機能ゾーン、収益施設の一体性が感じられ、利用者が公園全体を楽しめるような建築デザイン、景観デザインに配慮された計画、設計内容となるよう十分に期待する。
- ② 施設配置計画については、周辺環境に配慮した施設配置とし、特に公園北側からの公園利用者の視点への配慮や松林ゾーンの良さを生かした計画となるよう十分に検討いただきたい。
- ③ トイレや休憩所などの公園機能について、子育て支援や憩いの観点から、男性用・女性用トイレへの乳幼児利用に配慮した設備の設置やベンチ、日陰のある休憩所等の設置など、施設設計時に詳細に検討いただきたい。子どもや子ども連れの方々及安全に利用できるような施設配置や景観づくりに配慮されたい。
- ④ プール営業について、年間利用者数の目標の達成に向けて、各企業のノウハウを活かし、プールの営業期間外や営業時間外など、様々な方に来ていただけるような創意工夫を期待する。また、公園利用の促進に向けて、海辺を活かしたブランディングや市民向けの媒体やSNSと連動したクーポンによる集客の取組、地域のスポーツ団体との公園利用の連携など、集客効果向上のため更なる創意工夫を期待する。
- ⑤ 収益施設については、提案された収支計画を確実なものとするため、具体的な機能やソフト施策の利用料金プランについて、静岡市の地域ニーズを踏まえつつ、賑わい創出に資する事業となるよう努めていただきたい。
- ⑥ 駐車場の料金体系について、様々な利用者や利用用途に対応できるよう検討いただきたい。駐車場の動線やロータリーの運用についても、利用者への対応や料金体系を踏まえて、より良い計画となるよう配慮されたい。