

多摩中央公園改修整備・運営事業

事業者選定基準

令和3年1月

[令和3年7月修正版]

多 摩 市

## 目 次

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. 本書の位置づけ .....             | 1 |
| 2. 事業者選定の概要 .....            | 1 |
| (1) 事業者選定方式 .....            | 1 |
| (2) 事業者の選定方法 .....           | 1 |
| 3. 審査の手順 .....               | 2 |
| 4. 資格審査 .....                | 3 |
| 5. 提案審査 .....                | 3 |
| (1) 基礎項目の審査（第一次審査） .....     | 3 |
| (2) 提案内容に係る評価（第二次審査） .....   | 3 |
| (3) 提案価格に係る評価点の算定 .....      | 4 |
| (4) 総合評価点の算定及び最優秀提案の選定 ..... | 5 |
| 6. 設置等予定者の決定 .....           | 5 |

### 添付資料

別紙1 基礎項目の審査に係る評価基準

別紙2 加算項目の審査に係る評価基準

## 1. 本書の位置づけ

多摩中央公園改修整備・運営事業事業者選定基準（以下、「事業者選定基準」という。）は、公募設置管理制度（Park-PFI）により多摩中央公園改修整備・運営事業（以下、「本事業」という。）を実施するに当たり、公募設置等予定者を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、応募者を対象に公表する公募設置等指針と一体のものである。

## 2. 事業者選定の概要

### (1) 事業者選定方式

本事業では、多摩中央公園（以下、「本公園」という。）を改修整備し、その後の維持管理・運営を行うとともに、民間収益施設（公募対象公園施設）の設置・運営や、協議会運営業務（CMA推進業務）等の各業務を遂行するため、幅広い能力及び経営ノウハウ等が求められる。

そこで、設置等予定者の選定に当たっては、金額及び提案内容を総合的に評価する方式を採用し、多摩市（以下、「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性及び維持管理・運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性等を総合的に評価し、設置等予定者を決定するものとする。

### (2) 事業者の選定方法

設置等予定者の選定は、以下の手順に従い、資格審査及び提案審査により行う。

資格審査においては、本市が、応募者の参加資格要件について審査を行う。

提案審査においては、まず、本市が、都市公園法第5条の4第1項に基づき、提案内容等が要求水準を満たしているか否か等、基礎項目の充足の有無の審査として、「基礎項目の審査（第一次審査）」を行った上で、都市公園法第5条の4第2項に基づき、応募者から提案のあった公募設置等計画の内容について、「提案内容及び提案価格の審査」（第二次審査）を行う。

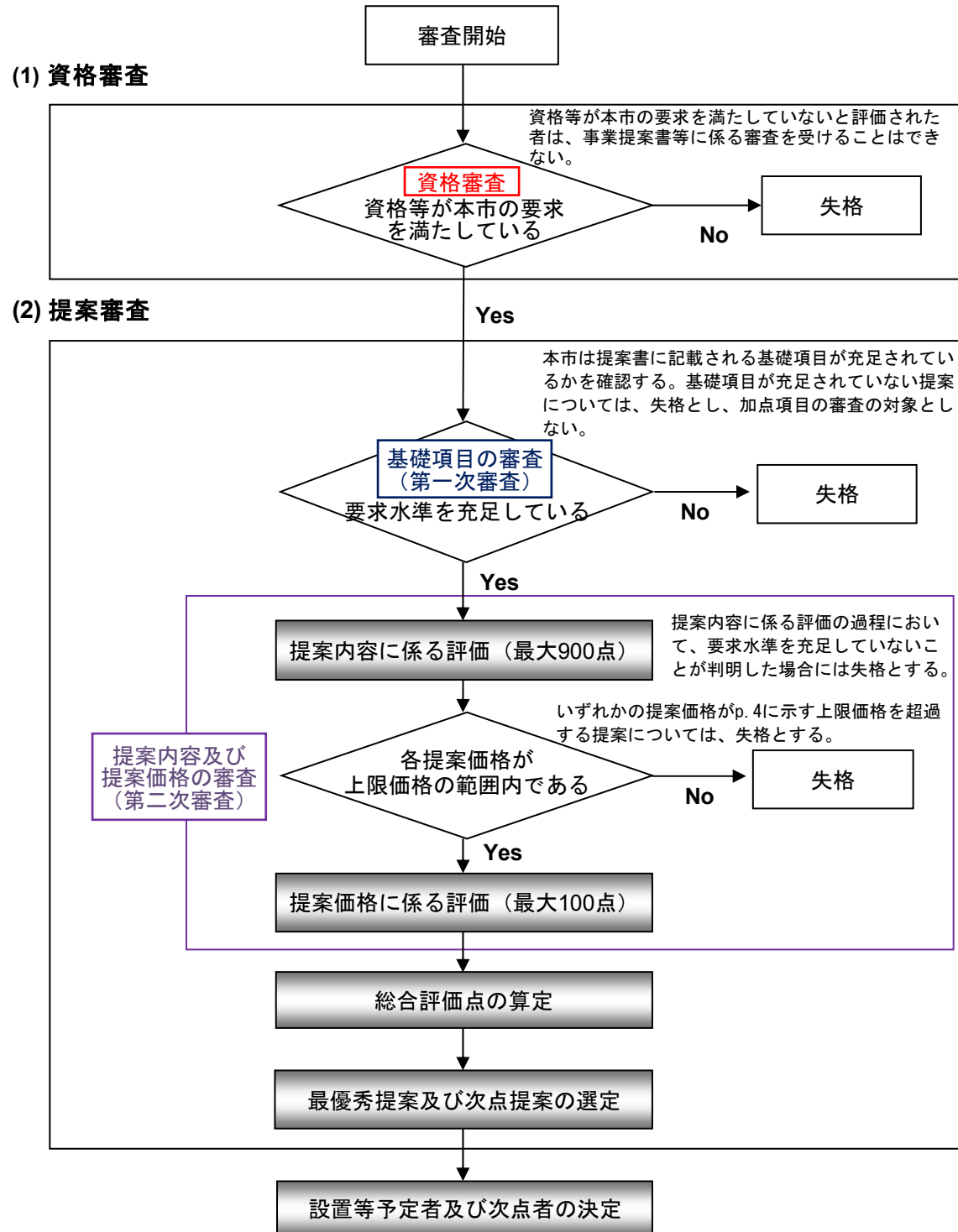
「提案内容及び提案価格の審査（第二次審査）」では、本事業の各業務に関する具体的な提案内容について、本市が設置した学識経験者等で構成する「多摩市立多摩中央公園等指定管理者候補者等選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）が「提案内容に係る評価」を行い、「提案価格に係る評価」と合わせ、総合評価により、最優秀提案及び次点提案を選定する。

選定委員会は、最優秀提案となった公募設置等計画等を提出した応募グループを「設置等予定者候補」として、次点提案となった公募設置等計画等を提出した応募グループを「次点者」として選定する。

本市は、選定委員会の選定結果を受けて、設置等予定者及び次点者を決定する。

### 3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



## 4. 資格審査

本市は、公募設置等指針に記載する応募者の参加資格要件及び応募の制限等に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

## 5. 提案審査

### (1) 基礎項目の審査（第一次審査）

本市は、提案内容等が、都市公園法第五条の四に掲げる基準のほか、「別紙1 基礎項目の審査に係る評価基準」に掲げる基礎項目を充足しているかについての審査を行う。基礎項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

### (2) 提案内容に係る評価（第二次審査）

選定委員会は、基礎項目の審査（第一次審査）を通過した提案について、表1に示す加点審査項目ごとに、「提案内容に係る評価」を行う。

評価に当たっては、表2の採点基準に応じて得点（加点）を付与するものとする。具体的な評価基準は「別紙2 加点項目の審査に係る評価基準」に示す。

表1 提案内容に係る評価 加点審査項目と配点

| 加点審査項目 |                       | 配点  | 配点の割合 |
|--------|-----------------------|-----|-------|
| 1 全体   | (1) 実施方針              | 40  | 4%    |
|        | (2) 実施体制              | 30  | 3%    |
|        | (3) 事業計画              | 110 | 11%   |
|        | 小計                    | 180 | 18%   |
| 2 個別   | (1) 公園計画に係る基本的な考え方    | 50  | 5%    |
|        | (2) 公募対象公園施設の設置・管理運営  | 150 | 15%   |
|        | (3) 特定公園施設の実施設設計・改修整備 | 170 | 17%   |
|        | (4) 特定公園施設の管理運営       | 210 | 21%   |
|        | (5) パルテノン多摩飲食スペースの運営  | 20  | 2%    |
|        | (6) 連携協議会運営業務         | 120 | 12%   |
|        | 小計                    | 720 | 72%   |
| 合計     |                       | 900 | 90%   |

※ 配点の割合は、「提案価格に係る評価」（100点）を加えた総合評価点の最大1000点に対する割合を示す。

表2 提案内容に係る評価 採点基準

| 評価 | 評価内容                                     | 採点基準              |
|----|--|-------------------|
| A  | 各審査項目に関して特に優れている                         | 配点×1.00           |
| B  | 各審査項目に関してより優れている                         | 配点×0.75           |
| C  | 各審査項目に関して優れている                           | 配点×0.50           |
| D  | 各審査項目に関して優れている点はあまりない                    | 配点×0.25           |
| E  | 各審査項目に関して優れている点はない<br>(要求水準書と同等の提案内容である) | 配点×0.00<br>(加点なし) |

### (3) 提案価格に係る評価点の算定

「提案価格に係る評価」については、提案価格計算書に記載された事業費総額提案価格に基づき、以下の計算式で算定するものとする。その計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、評価点の上限を100点とする。（以下の式のうち、「事業費総額提案価格／市の事業費総額上限額」の数値が0.9を下回る場合には0.9と読み替えるものとする）

$$\text{価格評価点} = 100 - 10,000 \times \left( \frac{\text{事業費総額提案価格}}{\text{市の事業費総額上限額}} - 0.9 \right)^2$$

市の事業費総額上限額は3,079,248,000円（税抜）とし、その内訳は以下のとおりである。

- ・ 特定公園施設の実施設計に要する費用：62,727,000円（税抜）
- ・ 特定公園施設の改修整備（実施設計を除く）に要する費用に対し、本市に負担を求め  
る額：1,427,727,000円（税抜）
- ・ G.L.Cの改修整備に要する費用：174,493,000円（税抜）
- ・ 特定公園施設管理運営及び連携協議会運営に要する費用の総額：1,414,301,000円（税  
抜）

なお、提案価格計算書に記載された提案価格（総額及び各区分の提案額）が、上記に示すそれぞれの提案上限価格を超える場合は失格とする（特定公園施設の改修整備（実施設計を除く）に要する費用が、本市の積算額（1,586,363,000円（税抜））を上回る場合も、失格とする）。



別紙1 基礎項目の審査に係る評価基準

| 基礎項目                           | 審査基準   | 主な対応様式  |
|--------------------------------|--|---|
| 1. 全体                          |  |   |
| (1) 実施方針                       | ・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること   | ・ 公募設置等計画（実施方針、実施体制、事業計画）   |
| (2) 実施体制                       | ・ 本事業の実施体制が明示されていること   |   |
| (3) 事業計画                       | ・ 資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること   |   |
|                                | ・ 収支計画全体の計算に誤り等がないこと<br>・ 各種発生費用及び本市負担額の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと<br>・ 年度ごとの資金不足がないこと |   |
| 2. 個別                          |  |   |
| (1) 公園計画に係る基本的な考え方             | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（公園計画に係る基本的な考え方、計画図面等提出書類）、基礎項目の審査に係るチェックシート                       |
| (2) 公募対象公園施設の設置・管理運営に関する事項     | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（事業スケジュール、事業計画、公募対象公園施設の設置・管理運営に関する事項、計画図面等提出書類）、基礎項目の審査に係るチェックシート |
| (3) 特定公園施設等の実施設計・改修整備に関する事項    | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（事業スケジュール、特定公園施設等の実施設計・改修整備に関する事項、計画図面等提出書類）、基礎項目の審査に係るチェックシート     |
| (4) 特定公園施設の管理運営に関する事項          | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（事業スケジュール、特定公園施設の管理運営に関する事項）、基礎項目の審査に係るチェックシート                     |
| (5) 利便増進施設の設置・管理に関する事項（任意）     | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（事業スケジュール、事業計画、公募対象公園施設の設置・管理運営に関する事項、計画図面等提出書類）、基礎項目の審査に係るチェックシート |
| (6) パルテノン多摩飲食スペースの運営に関する事項（任意） | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（事業スケジュール、事業計画、パルテノン多摩飲食スペースの運営に関する事項）、基礎項目の審査に係るチェックシート           |
| (7) 連携協議会運営業務に関する事項            | ・ 要求水準を満たしていること  | ・ 公募設置等計画（スケジュール、事業計画、連携協議会運営業務に関する事項）、基礎項目の審査に係るチェックシート                    |
| 3. 価格                          |  |   |
| (1) 使用料                        | ・ 各使用料の計算に誤り等がないこと   | ・ 公募設置等計画（使用料等提案書）  |



別紙2 加点項目の審査に係る評価基準

| 加点項目                  |  | 評価の方向性   | 配点    | 割合                                     | 主な対応様式                                |
|-----------------------|--|--|-------|--|---------------------------------------|
| 1 全体                  |  |  |       |  |                                       |
| (1) 実施方針              | ① 事業コンセプト  | ・提案内容全体に明快なコンセプトが設定されているか。<br>・上記コンセプトは、公募設置等指針に掲げる本事業の目的に沿ったものであるか。<br>・民間ノウハウを十分に発揮し、本公園の賑わいや魅力・利便性の向上や、利用促進のための工夫がなされているか。<br>・多摩中央公園改修基本方針及び改修基本設計に示された、市民参加型管理運営方針を踏襲し、公園利用に関する市民ニーズを的確に反映した提案であるか。<br>・本公園の存在が、多摩センター地区の賑わい創出に向けた考え方や方策、仕組みが盛り込まれているか。 | (20)  |  | 実施方針                                  |
|                       | ② 事業スケジュール   | ・事業の進め方及び全体スケジュールが合理的であるか。<br>・公園全体での合理的な施工計画が提案されているか。  | (20)  |  | 実施方針                                  |
|                       |  |  | (40)  | 4%                                     |                                       |
| (2) 実施体制              | ① 応募法人の役割分担・実施体制   | ・応募グループ内の実施体制、事業者と本市との連絡調整体制は適切か。<br>・市内企業のビジネス機会及び市民の雇用機会の創出が検討されているか。<br>・事業全体を効果的に統括管理し、マネジメントできる計画や実施体制が提案されているか。  | (30)  |  | 実施体制                                  |
|                       |  |  | (30)  | 3%                                     |                                       |
| (3) 事業計画              | ① 公募対象公園施設に係る事業計画  | ・資金調達及び事業収支計画が、適切かつ確実か。<br>・事業期間中、本事業の持続性を担保する収支計画が示されているか。  | (30)  |  | 事業計画                                  |
|                       | ② 特定公園施設等に係る事業計画   | ・特定公園施設の実施設設計・改修整備に係る初期投資費の見積額が適切であるか。<br>・特定公園施設の管理運営及び連携協議会運営に係る費用の見積額が適切であるか。<br>・市からの支払いのみによらない、自主事業による収入等を含めた管理運営に係る  | (20)  |  | 事業計画                                  |
|                       | ③ リスク対応策   | ・想定されるあらゆるリスクを十分に把握し、適切な予防措置対応が検討されているか。   | (30)  |  | 事業計画                                  |
|                       | ④ 事業継続の方策  | ・事業の継続性を確保する観点から、各参画企業のモチベーション維持の支援や、事業に支障が出た場合のバックアップ体制等の方策が提案されているか。   | (30)  |  |                                       |
|                       |  |  | (110) | 11%                                    |                                       |
| 小 計                   |  |  | 180   | 18%                                    |                                       |
| 2 個別                  |  |  |       |  |                                       |
| (1) 公園計画に係る基本的な考え方    |  | ・要求水準書に示す「公園計画に係る基本的な考え方」の各項目が、適切に計画されているか。<br>・現状の公園環境を継承しつつ、独自のノウハウを活かした提案がなされているか。  | (50)  |  | 公園計画に係る基本的な考え方、計画図面等提出書類              |
|                       |  |  | (50)  | 5%                                     |                                       |
| (2) 公募対象公園施設の設置・管理運営  | ① 施設内容、業種・業態   | ・公募対象公園施設の提案内容が、本事業の目的や事業コンセプトと整合・調和がとれているか。<br>・他公園や周辺商業施設との差別化が図られる、独自性や創造性のある業種・業態であるか。<br>・利便増進施設の設置を提案する場合、公募対象公園施設や本公園運営との相乗効果が期待される内容であるか。  | (50)  |  | 事業計画、公募対象公園施設の設置・管理運営に関する事項、計画図面等提出書類 |
|                       | ② 施設計画   | ・公募対象公園施設の配置計画及び意匠計画(外観デザイン、建物高さ・形状等)が、特定公園施設の改修整備内容と調和がとれている内容であるか。<br>・公募対象公園施設の配置計画及び意匠計画が、適切かつ効果的・魅力的であるか。   | (50)  |  |                                       |
|                       | ③ 管理運営計画   | ・公募対象施設の適切な管理運営計画が検討されているか。<br>・公募対象公園施設の営業時間設定が適切か。<br>・公募対象公園施設の提供するサービス内容が、魅力的で利便性が高いものであるか。<br>・事業期間中、サービス内容等が陳腐化することを防ぐため、ニーズの変化に対応する具体的な方法や対策が提案されているか。  | (50)  |  |                                       |
|                       |  |  | (150) | 15%                                    |                                       |
| (3) 特定公園施設等の実施設計・改修整備 | (3)-1 特定公園施設等の施設計画   |  |       |  |                                       |
|                       | ① 公園全体事項に係る提案  | ・要求水準書の「公園全体事項」に示す特定公園施設の各項目が、適切に計画されているか。<br>・基本設計における各公園施設の設計の考え方等に沿って、本公園全体の快適な環境や景観の整備、施設の利便性や安全性の向上、維持修繕にかかるコスト抑制の視点が十分に提案に盛り込まれているか。   | (40)  |  | 特定公園施設等の実施設計・改修整備に関する事項、計画図面等提出書類     |
|                       | ② エリア別整備計画   | 以下の観点から、エリアごとに評価を行う。   | (110) |  | 特定公園施設等の実施設計・改修整備に関する事項、計画図面等提出書類     |
|                       | a きらめきの広場  |  |       |  |                                       |
|                       | b 大池・大池前テラ   | ・基本設計に示す各エリアの基本的な考え方を参考にしつつ、本公園の魅力を高め、多くの利用が期待される、独自性のある改修コンセプトや空間計画の提案がなされているか。   |       |  |                                       |
|                       | c 大芝生広場  |  |       |  |                                       |
|                       | d 外周広場   |  |       |  |                                       |
| e くつろぎの広場             | ・各エリアの魅力や個性を引き出すための、創意工夫のある公園施設やスペース等の提案があるか。  |  |       |  |                                       |
| f 東樹林地                |  |  |       |  |                                       |
| (3)-2 特定公園施設等の改修整備    |  |  |       |  |                                       |
| ① 改修工事                | ・適切な設計・建設工程の提案(各種申請手続きの考慮、公園内他施設及び周辺の工事との調整、工期区分・工期設定の現実性等)がされているか。<br>・工事の安全性や、周辺地域への影響に配慮した計画が提案されているか。<br>・工事期間中の公園利用者や通行者の利便性、開園エリアにおけるイベント等の実施に配慮した、工期区分が提案されているか。<br>・工事スケジュール遵守のための工夫や、不測の事態への対応についての考え方が示されているか。 | (15)   |       | 事業スケジュール、事業展開図、特定公園施設等の実施設計・改修整備に関する事項 |                                       |
| ② 工事監理                | ・工事監理業務の実施体制・実施方法が明確に提案されているか。<br>・全工程の中で、特に重要な工事監理のポイント(重点監理項目等)が示されているか。   | (5)  |       |  |                                       |
|                       |  |  | (170) | 17%                                    |                                       |

別紙2 加点項目の審査に係る評価基準

| 加点項目                        |   | 評価の方向性  | 配点     | 割合   | 主な対応様式                           |
|-----------------------------|---|---|--------|------|----------------------------------|
| (4) 特定公園施設の管理運営             | (4)-1 維持管理計画                                    |   |        |      |                                  |
|                             | ① 維持管理業務全般                                      | ・維持管理業務に係る実施方針、実施体制、緊急時対応等が適切に提案されているか。<br>・予防保全を基本とし、維持管理及び修繕費用の負担軽減に向けた考え方や工夫が提案されているか。<br>・市民参加による施設のメンテナンス(清掃等)や、公園内の植栽等の資源の有効活用などを推進するための考え方や工夫が提案されているか。  | (15)   |      | 実施方針、特定公園施設の管理運営に関する事項           |
|                             | ② 清掃業務に関する事項                                    | ・利用者が園内を快適に利用できるよう、清潔な状態を維持するための維持管理計画が示されているか。   | (10)   |      |                                  |
|                             | ③ 旧富澤家住宅の清掃及び保守点検業                              | ・旧富澤家住宅の歴史的価値に応じた適切な維持管理計画が提案されているか。  | (10)   |      |                                  |
|                             | ④ 公園施設・公園設備の保守管理業務、修繕業務に関する事項                   | ・利用者の安全性に配慮し、公園施設・公園設備の適切な維持管理、修繕計画の提案がなされているか。   | (10)   |      |                                  |
|                             | ⑤ 植栽維持管理業務に関する事項                                | ・植栽管理の適切な計画が提案されているか。   | (15)   |      |                                  |
|                             | (4)-2 運営計画                                      |   |        |      |                                  |
|                             | ① 運営業務全般  | ・運営業務に係る実施方針、実施体制、緊急時対応等が適切に提案されているか。<br>・工事期間中での部分開園期間や改修整備完了によるオープニング、及びその後の全面供用期間など、時間軸を捉えた段階的な運営方針が提案されているか。  | (20)   |      | 実施方針、特定公園施設の管理運営に関する事項           |
|                             | ② 開園準備、開園後のイベントの企画・実施業務に関する事項                   | ・開園準備期間及び開園後のイベント(オープニングイベントを含む)について、具体的かつ魅力的な提案がなされているか。   | (30)   |      |                                  |
|                             | ③ 市民協働推進業務に関する事項                                | ・市民参加型管理運営方針の内容を理解し、効果的に社会実験等が実施できるよう計画されているか。  | (20)   |      |                                  |
|                             | ④ 広報宣伝、パークセンター運営、総務業                            | ・公園運営に関する基本的な業務の遂行が可能な運営計画が提案されているか。  | (30)   |      |                                  |
|                             | ⑤ 旧富澤家住宅の運営業務に関する事項                             | ・旧富澤家住宅の歴史的価値に応じた適切な運営計画や、当施設でのイベント利用等が提案されているか。  | (20)   |      |                                  |
| ⑥ 自主事業に関する事項                | ・本公園の魅力向上や賑わい創出に寄与する、独自のノウハウを活かした自主事業が提案されているか。 | (30)  |        |      |                                  |
|                             |   |   | (210)  | 21%  |                                  |
| (5) パルテノン多摩飲食スペースの運営(※任意提案) |   | ・当該スペースの運営業務の実施を提案するか。<br>・提案する場合、本公園やパルテノン多摩との連携により相乗効果を生み出す魅力的な飲食スペースの運営が提案されているか。<br>・提案する場合、当該スペースの運営業務の継続性について、工夫がなされているか。   | (20)   |      | 実施方針、事業計画、パルテノン多摩飲食スペースの運営に関する事項 |
|                             |   |   | (20)   | 2%   |                                  |
| (6) 連携協議会運営業務               | ① STEP3の連携協議会に係る考え方の提案(長期的な会の活動と、その運営)          | ・「(仮称)クリエイティブ・キャンパス構想」の理念を理解し、実現するための具体的かつ創意工夫のある提案がなされているか。<br>・活動範囲を公園周辺へ広げる想定のもと、連携協議会の多摩センター地区における役割、組織体制のイメージ、活動テーマ、活動内容イメージが提案されているか。<br>・連絡協議会の多摩センター地区における役割、組織体制のイメージの提案が、実現性が高いと考えられるものであるか。<br>・活動テーマ、活動内容イメージの提案が、現実的かつ魅力的であるか。<br>・上記の提案を実施する場合に必要な業務経費の見込み額が妥当であるか。   | (120)  |      | 実施方針、連携協議会運営業務に関する事項             |
|                             | ② STEP2の連携協議会に係る業務提案(短中期的な会の活動と、その運営)           | ※STEP2における業務内容は、要求水準書に示す内容を上回る、創意工夫のある提案、及び実現性の高い提案を高く評価するものとする。<br>○活動目標に関する提案<br>・自らが提案する「STEP3の連絡協議会に係る考え方の提案」の内容の実現を見据えた、STEP2における連携協議会の活動目標と提案されているか。<br>○業務実施体制に関する提案<br>・上記で提案した連携協議会の活動目標の実現に向けた、効果的な業務実施体制が提案されているか。<br>○各業務に関する提案<br>・要求水準書に示すSTEP2の各業務項目について、事業者が行う業務内容が具体的に提案されているか(定例会議の運営方法及び開催頻度、連携事業の支援方法及び内容、協働活動の内容及び実施頻度、広報の実施内容等を、具体的に示すこと)。<br>・自らが行う特定公園施設運営業務との連携など、本業務を効果的・効率的に実施するための工夫があるか。<br>○組織運営に関する提案<br>・組織を運営するための独自提案(連携協議会の連携事業・協働活動・広報等を実施するための運営資金の調達方法や人材・ネットワークの確保の方法など)がされているか。 |        |      |                                  |
| 小計                          |   |   | (120)  | 12%  |                                  |
| 3 価格                        |   |   | (720)  | 72%  |                                  |
| (1) 事業費総額提案価格               |   | ・下記について、できるだけ本市の負担を抑えた費用が提案されているか。<br>・特定公園施設の実施設計に要する費用<br>・特定公園施設の改修整備(実施設計を除く)に要する費用に対し、本市に負担を求めめる額<br>・G.L.Cの改修整備に要する費用<br>・特定公園施設の管理運営及び連携協議会運営に要する費用の総額   | (100)  |      | 価格提案書、提案価格計算書                    |
| 小計                          |   |   | (100)  | 10%  |                                  |
| 合計                          |   |   | (1000) | 100% |                                  |