

多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等

選定委員会 審査結果報告書

多摩中央公園改修整備・運営事業
多摩市立多摩中央公園の指定管理者の候補者
及び
公募対象公園施設の設置等予定者

令和3年11月30日

多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会

審査結果の報告にあたって

本選定委員会は、多摩中央公園改修整備・運営事業の実施にあたり、多摩市立多摩中央公園の指定管理者候補者と、公募対象公園施設（都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」をいう。）の設置等予定者（同法第5条の2第2項第9号に規定する「設置等予定者」をいう。）（以下「設置等予定者」という。）の選定を行うために設置されました。

令和2年11月6日の第1回委員会を初回とし、その後、合計6回の委員会にわたって審査を重ねてきました。その結果をとりまとめましたので、ここに報告いたします。

本選定委員会の9名の委員は、「多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会及び多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定審査会設置要綱」（以下「設置要綱」という。）第1項に規定する「多摩市立多摩中央公園の指定管理者の候補者及び公募対象公園施設の設置等予定者の選定を公正かつ適正に行うため」という目的を果たすべく、一致協力しながら、公平かつ公正な審査を心掛けてきました。

この審査結果が、多摩市にて進められる設置等予定者の決定、協定書の締結等の手続きにおいて、十分に活かされることを期待します。

令和3年11月30日

多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会

委員長 町田 誠

多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等
選定委員会 審査結果報告書

目 次

1. 審査経過について.....	1
2. 審査対象団体について.....	2
3. 審査結果について.....	2
(1) 設置等予定者の選定方式.....	2
(2) 審査結果.....	3
4. 委員会意見.....	4
(1) 審査の視点.....	4
(2) 意見.....	5

【添付資料】

資料1 多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会及び
多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定審査会設置要綱

資料2 多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会委員名簿

資料3 多摩中央公園改修整備・運営事業 事業者選定基準

1. 審査経過について

回	日時 場所	会議内容
第1回	令和2年11月6日(金) 15時～17時30分 多摩市役所東庁舎 1階会議室	1. 委嘱状の交付 2. 委員及び職員の紹介 3. 委員会設置要綱の確認 4. 委員長及び副委員長の選出 5. 事業概要の説明 6. 事業者選定基準について 7. 今後のスケジュールについて
第2回	令和2年12月4日(金) 17時30分～19時30分 多摩市役所東庁舎 1階会議室	1. 第1回選定委員会会議録の確認 2. 事業者選定基準について 3. 前回の要求水準書の内容の振り返り 4. 審査方法について 5. 今後のスケジュールについて
第3回	令和2年12月16日(金) 14時30分～17時30分 多摩市役所本庁舎 302会議室	1. 第2回選定委員会会議録の確認 2. 選定委員の氏名公表について 3. 審査方法について 4. 要求水準書等の修正内容の報告 5. 事業者選定基準について 6. 今後のスケジュールについて
第4回	令和3年1月13日(水) 17時30分～19時30分 オンライン会議(事務局:多摩市役所東庁舎 1階会議室)	1. 第3回選定委員会会議録の確認 2. 評価基準について 3. CMAについて 4. 市長との意見交換会 5. 今後のスケジュールについて
第5回	令和3年9月30日(木) 17時30分～19時30分 多摩市役所東庁舎 1階会議室	1. 参加表明及び応募者資格審査 2. 審査方法について(決定事項の確認) 3. 提案書の概要について 4. 事前質問事項に対する回答の確認 5. 提案内容等に関する意見交換 6. 第6回選定委員会の進め方の確認
第6回	令和3年10月13日(水) 13時～17時 多摩市役所第二庁舎 1階会議室	1. 会議の概要の確認、報告等 2. プレゼンテーション及びヒアリング 3. 各委員による採点 4. 最終審査 5. 総合評価点の決定 6. 審査講評の確認

2. 審査対象団体について

本選定委員会は、設置要綱第1条に基づき設置された審査会での、応募団体の事前審査について多摩市から報告を受け、以下の2団体を審査の対象としました。

なお、候補者募集に際して市が実施した現地説明会（令和3年2月5日）に19社が参加し、応募の申請をした団体は以下の2団体であるとの報告を受けました。

審査は応募団体の企業名を伏せる【匿名審査】とし、以下のグループ名を用いて2団体の審査を行いました。

	グループ名
団体1	いちようグループ
団体2	やまざくらグループ

3. 審査結果について

(1) 設置等予定者の選定方式

多摩中央公園改修整備・運営事業（以下「本事業」という。）は、多摩中央公園を改修整備し、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、公園の管理運営のみならず、まちづくりにわたる幅広い能力及び経営ノウハウ等が求められます。

そこで、設置等予定者の選定に当たっては、提案内容及び整備・管理運営にわたる費用等を総合的に評価する方式を採用し、多摩市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しました。

提案審査においては、まず、多摩市が、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）」を行い、応募2団体とも基礎項目を充足していたとの報告を受けました。

続いて、都市公園法第5条の4第2項に基づき、応募団体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）」を行いました。

ここでは、本選定委員会が「提案内容に係る評価」を行い、「添付資料3 事業者選定基準」に示す算定式に基づく「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しました。

「提案内容に係る評価」は、各団体からの提出書類による書類審査、並びに、第6回選定委員会（令和3年10月13日）において実施した各団体からのプレゼンテーション及び質疑応答（各30分）により、「添付資料3 事業者選定基準 別紙2 加点項目の審査に係る評価基準」に基づき実施しました。

評価に当たっては、表1の採点基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、委員全体の評価点の平均を、本選定委員会の評価点としました。

表1 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 (要求水準書と同等の提案内容である)	配点×0.00 (加点なし)

(2) 審査結果

「提案内容及び提案価格の審査（第二次審査）」の結果は以下の通りであり、総合評価点の高い団体を上位として順位を付しました。

【①提案内容に係る評価】

		いちよう グループ	やまざくら グループ
1. 全 体	(1) 実施方針（最大40点）	24.38 点	25.00 点
	(2) 実施体制（最大30点）	18.75 点	18.75 点
	(3) 事業計画（最大110点）	64.69 点	61.88 点
2. 個 別	(1) 公園計画に係る基本的な考え方（最大50点）	37.50 点	35.94 点
	(2) 公募対象公園施設の設置・管理運営（最大150点）	98.44 点	98.44 点
	(3) 特定公園施設の実施設設計・改修整備（最大170点）	116.41 点	115.78 点
	(4) 特定公園施設の管理運営（最210大点）	134.38 点	126.56 点
	(5) パルテノン多摩飲食スペースの運営（最大20点）	11.88 点	10.63 点
	(6) 連携協議会運営支援業務（最大120点）	67.50 点	78.75 点
提案内容に係る評価点 合計（最大900点）		573.93 点	571.73 点

【②提案価格に係る評価】

(税抜)

	いちょう グループ	やまざくら グループ
市の事業費総額上限額	3,011,067,000円	3,011,067,000円
事業費総額提案価格	2,999,109,000円	2,709,959,000円
提案価格に係る評価点 合計 (最大100点)	7.80	100.00

「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した。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点とした。(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した)

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

【③総合評価 (①+②)】

	いちょう グループ	やまざくら グループ
総合評価点 合計 (最大1000点)	581.73	671.73

4. 委員会意見

(1) 審査の視点

評価にあたっては、各委員が専門分野やこれまでの経験等に基づき、様々な視点から意見を述べ、評価項目となっている基本方針等の全体事項、公園計画に係る基本的な考え方等の個別事項について、公募設置等計画及びプレゼンテーションをもとに評価を行いました。

この評価を踏まえ、本選定委員会は設置等予定者候補者となる団体として、やまざくらグループを選定しました。

(2) 意見

「多摩中央公園改修整備・運営事業」は、地域の中心的な公園である多摩中央公園において、公園内のパルテノン多摩リニューアルオープンに向けた大改修工事や、中央図書館新設工事等の、周辺事業の集大成として、多摩センター地区の賑わいの核となり、生まれ変わる多摩ニュータウンの象徴となり得る公園に向けた再整備を行う、多摩市の一大プロジェクトです。

この事業を行う設置等予定者には、多摩市が掲げる多摩中央公園改修に係る三つの基本方針（継承、安全・安心、多様性）を踏まえたうえで、事業者が持つノウハウをもとに、魅力的かつ安全・安心な公園の改修整備、多様化する公園利用ニーズに対応する維持管理・運営、公園に賑わいをもたらす民間収益施設（公募対象公園施設）の設置・運営、加えて、公園内施設の連携を進めていくための活動を支援・推進する協議会運営業務（CMA推進業務）という、多岐にわたる事業内容を適切に実施するための、幅広い能力及び経営ノウハウ等が求められます。

本選定委員会にて提案内容及びプレゼンテーションに対する審査を行ったところ、応募された2団体とも、市側が要求する水準を満たしているとともに、公園運営に関するノウハウを活かし、また、地域への貢献を意識した良好な提案であると評価しました。

どちらも、それぞれ企業グループのノウハウを活かした独自の提案でしたが、上記「3.（2）審査結果」のとおり、評価を行いました。順位1位と評価した設置等予定者候補団体は、「提案価格に係る評価」において、多摩市の財政負担額をより削減する金額が提案されていました。

設置等予定者候補団体の提案内容について、良好と評価された点、今後多摩市との協議が必要と考えられる点は、以下の通りです。

【良好と評価した点】

- ・ 公園の全体計画（ゾーニング、配置計画、動線）が適切であり、利用者の安全性・利便性・快適性が考慮されていた。また、既存の豊かな樹林を活かし、本公園の景観形成に寄与する植栽計画であった。
- ・ 公募対象公園施設の施設内容は、本事業との相乗効果が期待でき、本公園に新たな魅力や価値を生み出し、賑わい創出に寄与するものであった。
- ・ 旧富澤家住宅の運営計画は、当該施設が文化財的施設であることを踏まえた適切な運営内容であり、当該施設の認知度を高め、市民等により身近に感じてもらうための運営面での工夫が提案されていた。
- ・ 連携協議会運営業務に関する計画は、「（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であった。

【今後協議が必要と考えられる点】

- ・ 公園設計に係る提案内容をはじめ、事業提案内容について、本市との協議を十分に行い、協議結果を各計画に反映いただきたい。また、約20年の長期にわたる事業であるため、事業期間中も問題点、改善点について本市との協議を行い、よりよい事業として進化させながら、本事業を継続していただきたい。
- ・ 公募対象公園施設については、一定の投資規模を伴う事業提案がなされていたが、その提案内容を確実に実現し、継続していけるよう、事業を進めていただきたい。
- ・ 公園の指定管理を進めるにあたっては、公園の公共性の概念を常に問い続け、多様な人々に開かれた場として本公園があり続けられるよう、留意していただきたい。
- ・ 公園の指定管理や連携協議会の運営にあたっては、様々な選択肢から適切な財源を検討・確保するとともに、人材の確保を進め、提案内容を確実に実行していただきたい。

今後、設置等予定者候補団体においては、提案内容を着実に実行し達成するとともに、多摩市という地域と一体的となって、多摩市の一大プロジェクトである多摩中央公園改修整備・運営事業を実施し、多くの市民・公園利用者が健康で幸せを感じるこのできるまちづくりに寄与されることを期待して、本委員会の意見といたします。

【多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会 審査表】

加點審査項目		配点	いちようグループ	やまざくらグループ
1 全体	(1) 実施方針	40	24.38	25.00
	① 事業コンセプト	(20)	13.13	12.50
	② 事業スケジュール	(20)	11.25	12.50
	(2) 実施体制	30	18.75	18.75
	① 応募法人の役割分担・実施体制	(30)	18.75	18.75
	(3) 事業計画	110	64.69	61.88
	① 公募対象公園施設に係る事業計画	(30)	16.88	16.88
	② 特定公園施設等に係る事業計画	(20)	11.25	11.25
	③ リスク対応策	(30)	16.88	15.94
	④ 事業継続の方策	(30)	19.69	17.81
小 計		180	107.82	105.63
2 個別	(1) 公園計画に係る基本的な考え方	50	37.50	35.94
	(2) 公募対象公園施設の設置・管理運営	150	98.44	98.44
	① 施設内容、業種・業態	(50)	34.38	34.38
	② 施設計画	(50)	32.81	32.81
	③ 管理運営計画	(50)	31.25	31.25
	(3) 特定公園施設等の実施設計・改修整備	170	116.41	115.78
	(3)-1 特定公園施設等の施設計画	(150)	103.44	102.19
	① 公園全体事項に係る提案	(40)	31.25	30.00
	② エリア別整備計画	(110)	72.19	72.19
	(3)-2 特定公園施設等の改修整備	(20)	12.97	13.59
	① 改修工事	(15)	9.84	10.31
	② 工事監理	(5)	3.13	3.28
	(4) 特定公園施設の管理運営	210	134.38	126.56
	(4)-1 維持管理計画	(60)	36.25	35.63
	① 維持管理業務全般	(15)	9.38	8.44
	② 清掃業務に関する事項	(10)	5.31	6.56
	③ 旧富澤家住宅の清掃及び保守点検業務に関する事項	(10)	5.00	5.94
	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	(10)	6.25	6.25
	⑤ 植栽維持管理業務に関する事項	(15)	10.31	8.44
	(4)-2 運営計画	(150)	98.13	90.94
	① 運営業務全般	(20)	13.13	12.50
	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	(30)	18.75	16.88
	③ 市民協働推進業務に関する事項	(20)	13.75	11.88
	④ 広報宣伝、パークセンター運営、総務業務に関する事項	(30)	20.63	17.81
	⑤ 旧富澤家住宅の運営業務に関する事項	(20)	11.25	13.13
	⑥ 自主事業に関する事項	(30)	20.63	18.75
	(5) パルテノン多摩飲食スペースの運営(※任意提案)	20	11.88	10.63
	(6) 連携協議会運営業務	120	67.50	78.75
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)	(120)	67.50	78.75	
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)				
小 計		720	466.11	466.10
提案内容に係る評価 合計		900	573.93	571.73
提案価格に係る評価 合計		100	7.80	100.00
総合評価点		1000	581.73	671.73

添付資料

- 資料 1 多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会及び
多摩市立多摩中央 公園指定管理者候補者等選定審査会設置要綱
- 資料 2 多摩市立多摩中央公園指定管理者候補者等選定委員会委員名簿
- 資料 3 多摩中央公園改修整備・運営事業 事業者選定基準