

中央公園広場エリア等整備・管理運営事業
審査基準書

令和3年4月

広島市

目次

第1	本書の位置づけ	1
第2	選定審議会の設置	1
第3	審査の流れ	2
第4	資格審査	3
第5	提案審査	3
1	第一次審査.....	3
2	第二次審査.....	3
第6	公募設置等予定者等の選定	5

別紙 公募設置等計画の評価項目

第1 本書の位置づけ

本審査基準書は、広島市(以下「本市」という。)が中央公園広場エリア等整備・管理運営事業(以下「本事業」という。)の公募設置等予定者を選定するための審査基準等を定めるものである。

第2 選定審議会の設置

本市は、広島市サッカースタジアム整備等事業者選定審議会(以下「選定審議会」という。)を設置する。選定審議会では、提出された公募設置等計画について本審査基準書に基づき評価を行う。

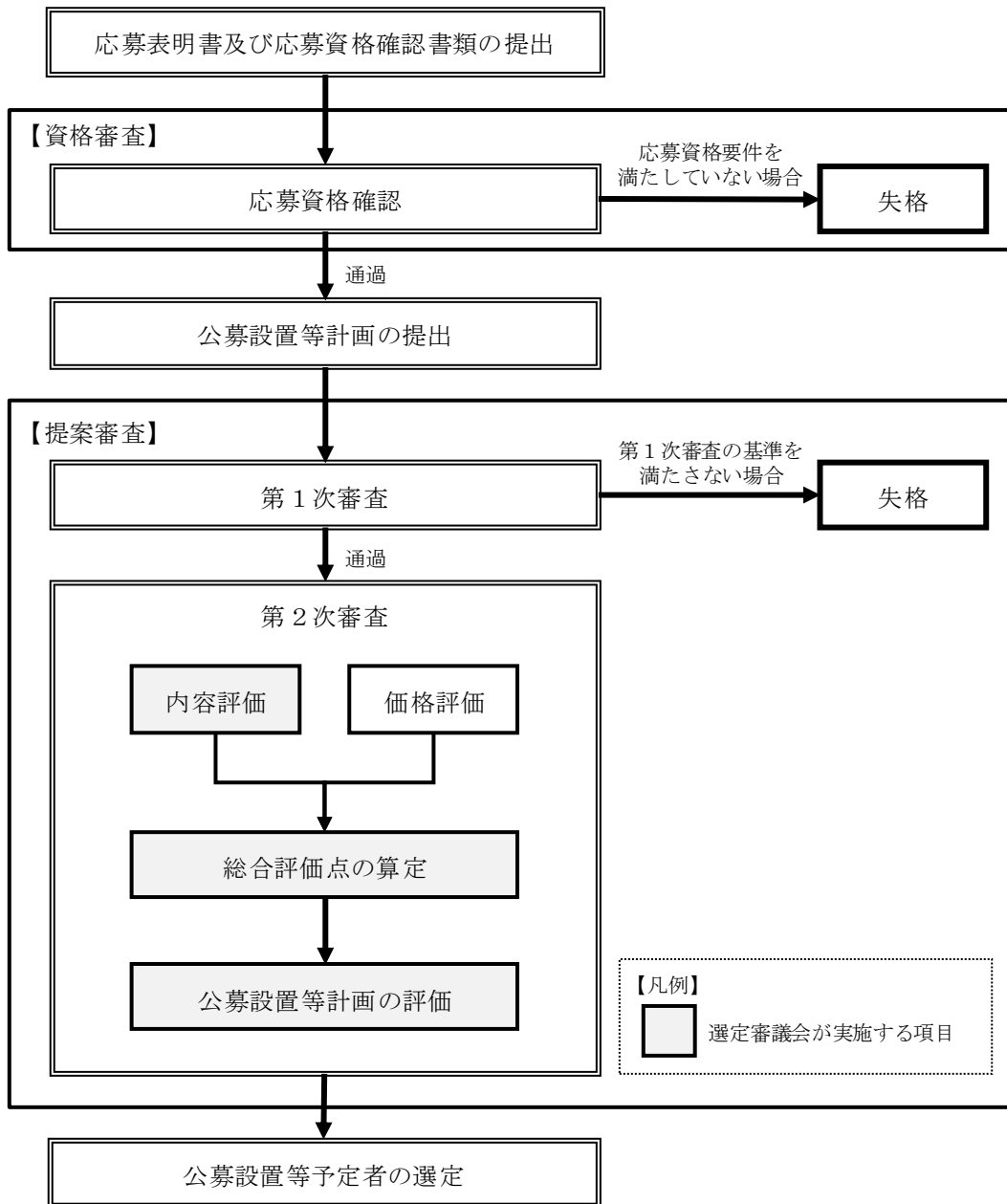
選定審議会の委員は、次に示すとおりである。

(敬称略)

体制	分野	氏名	所属・役職
会長	建築設計	ふるや のぶあき 古谷 誠章	早稲田大学創造理工学部建築学科 教授
副会長	まちづくり	わたなべ かずなり 渡邊 一成	福山市立大学都市経営学部 教授
委員	建築設計	おのだ やすあき 小野田 泰明	東北大学大学院工学研究科 教授
委員	建築構造	たけうち とおる 竹内 徹	東京工業大学環境・社会理工学院 教授
委員	建築環境	きんたいち きや か 金田一 清香	広島大学大学院先進理工系科学研究科 准教授
委員	ランド スケープ	ふなびき としあき 舟引 敏明	宮城大学事業構想学群 教授
委員	サッカー 関係	きとう ひとし 佐藤 仁司	公益社団法人日本フットサルリーグ(Jリーグ) クラブ経営本部クラブライセンス事務局スタジアム推進役
委員	財 務	かつらだ たかゆき 桂田 隆行	株式会社日本政策投資銀行

なお、応募者が、選定審議会の委員に対し、審査に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、応募者は失格とする。

第3 審査の流れ



第4 資格審査

本市は、提出された応募表明書及び応募資格確認書類をもとに、応募者が公募設置等指針「第4 1 応募資格要件」に記載された応募資格要件を満たす事を確認する。本市は、応募資格を有していることが確認できた者を応募資格保有者として選定する。

第5 提案審査

1 第1次審査

本市は、応募資格保有者から提出されたすべ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する。

(1) 法令遵守に関する審査

公募設置等計画の内容が法律、条例等に違反していないことを審査する。

(2) 公募設置等指針等に照らし適切なものであることの審査

提出された公募設置等計画が公募設置等指針等に照らし、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とする。

- ・ 公募設置等計画が、公募設置等指針等で示した目的や場所等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
- ・ 認定期間中の整備や管理運営等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 第2次審査

第1次審査を通過した公募設置等計画について、本市及び選定審議会は以下に示す方法により審査を行う。

(1) 公募設置等計画の内容の評価（内容評価）

選定審議会委員は、「別紙 公募設置等計画の評価項目」に示す評価項目及び主な評価の視点に基づき、提出された公募設置等計画の内容について「表1 得点化基準」に従って得点を付与する。

また、応募資格保有者は選定審議会において公募設置等計画の内容に関するプレゼンテーションを実施する。なお、応募資格保有者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を絞ることがある。

評価項目ごとに選定審議会委員の平均点を算出し、それらの合計点を内容評価点とする。なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

表1 得点化基準

評価	評価内容	得点化方法
A	公募設置等指針等で求める内容を大きく超える創意工夫が見られ、かつ特に優れている。	配点×1.00
B	公募設置等指針等で求める内容を超える創意工夫が見られ、かつ優れている。	配点×0.75
C	公募設置等指針等で求める内容を超える創意工夫が見られる。	配点×0.50
D	公募設置等指針等で求める内容を超える創意工夫がほとんど見られない。	配点×0.25
E	公募設置等指針等で求める内容を最低限満たしている。	配点×0.00

(2) 価格提案の評価（価格評価）

本市は、「設置管理許可使用料に係る提案」及び「特定公園施設の整備に要する費用の提案」について、価格評価点をそれぞれ以下の算定式により算出する。

ア 設置管理許可使用料に係る提案の評価（価格評価点A）

「公募対象公園施設の設置管理許可に係る年間1㎡当たりの公園使用料の単価」について、提案された単価の額と本市が示す単価の最低額(4,264円/㎡)との差額に応じて、以下の算定式により価格評価点Aを算出する。

なお、価格評価点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

$\text{価格評価点A} = \frac{\text{当該提案の単価の額} - \text{本市が示す単価の最低額}}{\text{全ての提案のうち最も高い単価の額} - \text{本市が示す単価の最低額}} \times 10 \text{ 点}$
--

イ 本市が負担する特定公園施設の整備に要する費用の提案の評価（価格評価点B）

特定公園施設の整備に要する費用のうち「本市が負担する特定公園施設の整備に要する費用」について、提案された費用の額と本市が負担する費用の上限額(270,000千円(消費税及び地方消費税を含む。))との差額に応じて、以下の算定式により価格評価点Bを算出する。

なお、価格評価点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

$$\text{価格評価点 B} = \frac{\text{本市が負担する費用の上限額} - \text{当該提案の費用の額}}{\text{本市が負担する費用の上限額} - \text{全ての提案のうち最も低い費用の額}} \times 10 \text{ 点}$$

(3) 総合評価点の算定及び公募設置等計画の評価

選定審議会は、以下の算定式による総合評価点により公募設置等計画の最終的な評価を行う。

$$\begin{array}{l} \text{総合評価点} = \text{内容評価点} \times 0.8 + \text{価格評価点 A} + \text{価格評価点 B} \\ \text{(満点 100 点)} \quad \text{(満点 80 点)} \quad \text{(満点 10 点)} \quad \text{(満点 10 点)} \end{array}$$

第6 公募設置等予定者の選定

本市は、選定審議会の評価結果に基づき、総合評価点が最も高い公募設置等計画を提出した者を公募設置等予定者として選定する。総合評価点が最も高い公募設置等計画が2以上あるときは、くじ引きにより選定する。

本市が公募設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは公募設置等予定者と Park-PFI 事業に関する実施協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が公募設置等予定者としての地位を取得するものとする。

なお、審査の結果によっては、公募設置等予定者について、該当者なしとする場合がある。

別紙 公募設置等計画の評価項目

評価項目	No	具体的評価項目	主な評価の視点	配点	枚数等
I 事業全体に係る項目				40	
本事業全体の コンセプト・ 取組方針等	1	広場エリア等を多様な利用者が年間を通じて集い・交流できる、拠点性が高く、魅力的かつ一体的な空間とするコンセプト、その実現に向けての取組方針	① 基本計画やサッカースタジアム等整備事業などの各種計画を適切に踏まえ提案されているか。 ② 平和のまち・広島の新たなシンボルとなる、統一された世界観をあらわす魅力的なコンセプトが提案されているか。 ③ 子育て世代や高齢者、障害者など幅広い世代や多様な利用者、事業実施にあたっての周辺地域への配慮、本市その他スタジアム・中央公園に関係する各事業者などとの連携・協力関係構築への姿勢について、具体的に示されており、実現性が高いものが提案されているか。	10	20 A3横 片面2枚
	2	本市が期待する来園者数の達成に向けた方針、効果的な利用促進策	① 「スタジアム本体や広場エリアに新たに整備する飲食・物販等の施設利用及びイベント等による、166万人/年以上の来園者数」の達成に向けて、具体的かつ適切な方針が提案されているか。 ② 来園者数の達成が見込まれる、具体的で効果的な利用促進策が提案されているか。	10	
本事業全体の 実施体制	3	365日のにぎわいを創出するとともに本市、サッカースタジアム・中央公園に関係する各事業者等と円滑に連携できる事業実施体制	① 「365日のにぎわい」を創出するにあたって十分な能力を有する者により組成され、技術・ノウハウなどを発揮し、連携することで、効果的で魅力ある事業とする体制が提案されているか。 ② スタジアムと一体的なにぎわいを創出するための組織体制（LLP、SPC、その他）と具体的で実効性のある連携方策が提案されているか。 ③ 中央公園全体の魅力向上のためのエリアマネジメントに参画し、具体的で実効性のある連携方策が提案されているか。	10	10 A3横 片面1枚
事業継続性及 びリスク管理 と対策	4	確実性の高い資金調達計画、事業の継続性が見込める事業収支計画並びに事業期間にわたり安定して事業を継続させるリスク管理及びリスク対応	① 資金調達の確実性が高く、事業収支の見込みが妥当であり、安定的で事業継続性の高い計画となっているか。 ② 安定的に事業を継続させるための具体的かつ効果的な方策が提案されているか。 ③ 現在の社会状況を踏まえ、事業全体を通じて想定される個別リスクの抽出・分析が、適切かつ緻密に示されているか。 ④ リスクの管理体制や緊急時の対応体制、事業継続の方策について、抽出・分析された各リスクを顕在化させない仕組みや各リスクへの対応策など（適切な保険付保、応募者での役割分担など）安定的な事業実施のための具体的かつ効果的な提案がされているか。	10	10 A3横 片面2枚
II 公募対象公園施設及び特定公園施設等の整備に係る項目				30	
施設計画に係 る項目	5	多様な利用者が憩い、広島市のみならず広島県下23市町の魅力向上や地域経済の活性化につながる広島らしい個性・こだわりの感じられる公園施設・機能	① 広島市域のみならず中四国全域をはじめ、県内外から広く集客し、大人から子供まで多様な利用者に親しまれる都心のオアシスとしての空間をつくる魅力的な施設・機能となるよう、県産材や地元製品の活用などを含め具体的に提案されているか。 ② 広島（広島県全体、23市町）の魅力を発信し、利用者が魅力を体験できる施設・機能が、立地特性を活かして適切に配置された計画が提案されているか。 ③ 環境やコストなどの持続性に配慮された施設・機能が、具体的かつ効果的に提案がされているか。 ④ 事業期間にわたって、施設・機能の魅力を維持・向上し続けるための、拡張性や可変性のある効果的な提案がされているか。 ⑤ 県内生産品の出荷促進につながる具体的かつ効果的な施設計画・運営計画が提案されているか。 ⑥ 県内各地に誘客できる機能について、魅力的・効果的かつ独自性のある取組が提案されているか。	10	20 A3横 片面4枚
	6	魅力あふれる一体的な空間を具現化する魅力ある建物外観及び空間デザイン	① スタジアム本体などのデザインとの調和に配慮しつつ、事業コンセプトを具現化し、多様な利用者が何度も訪れたい空間を生み出す、魅力あふれる建物外観及び空間デザインが提案されているか。 ② 立地特性を活かし、周辺景観・環境との調和に配慮された建物外観及び空間デザインが提案されているか。 ③ 原爆ドーム及び平和記念公園周辺の眺望景観のあり方に配慮し、国際平和文化都市広島にふさわしい、優れたランドスケープの提案がされているか。	5	
	7	サッカースタジアムと一体的に機能し、都心の回遊性向上に寄与する施設配置・動線計画	① スタジアム及び旧太田川の水辺空間などが一体的に機能した、施設配置・動線の提案がされているか。 ② スタジアムや広場エリアでの大型イベントなどの開催時においても、利用者が安全・安心に利用できるよう、十分配慮された施設・機能・配置・動線の提案がされているか。 ③ 平和記念公園、旧広島市民球場跡地、広島城三の丸の新たなにぎわい施設及び紙屋町・八丁堀地区などの周辺地域の回遊性向上に効果がある、具体的な提案がされているか。 ④ 中央公園広場の近隣の生活環境に十分配慮された提案がされているか。	5	
整備計画に係 る項目	8	サッカースタジアム等整備事業との調整を考慮した柔軟性のある工程計画	① サッカースタジアム等整備事業者、サッカースタジアム指定管理者その他関係者などとの調整の時期、期間が適切に見込まれており、状況の変化にも柔軟に対応できる、確実性が高い工程計画が提案されているか。 ② 事業を円滑に推進するための、各関係者と連携・協調した具体的かつ効果的な連携方策が提案されているか。	5	10 A3横 片面2枚
	9	サッカースタジアム等整備事業との連携及び近隣に配慮した整備計画	① 円滑に施工実施するための具体的な方法が提案され、サッカースタジアム等整備事業との連携や近隣の生活環境に十分配慮した整備計画（騒音対策や工事車両の管理方法、安全対策、整備期間を通じた景観への配慮など）の提案がされているか。	5	

評価項目	No	具体的評価項目	主な評価の視点	配点	枚数等
III 事業区域の管理運営に係る項目				30	
魅力向上に係る項目	10	多様な利用者が集い、交流する恒常的なにぎわいを創出する提案	① 年間を通じて子供から大人まで幅広い世代の市民・県民、さらには観光客などが集い、恒常的なにぎわいを創出するための、ノウハウが十分に発揮された具体的かつ魅力的な提案がされているか。 ② 都心のオアシスとして落ち着いてくつろげる環境を確保するなど、憩いを求める多様な利用者に配慮した提案がされているか。	10	A3横 片面5枚
	11	既存イベントの、サッカースタジアムとの一体性や都心の回遊性を踏まえた継続・発展開催の提案	① 新たなスタジアムパークの機能や都心の回遊性を十分に活かした、にぎわい創出に貢献する具体的かつ積極的な提案がされているか。	5	
	12	立地環境を活かし広島（広島県全体、23市町）の魅力を伝える新たなイベントの開催や飲食・物販等の施設の運営についての提案	① 「食」「スポーツ」「花と緑」「水」を始めとした広島らしさが感じられ県内外からも集客できる、魅力的かつ特徴的な新たなイベントの開催や飲食・物販等の施設の運営についての提案がされているか。 ② 県全体の観光プロモーションに繋げるための具体的かつ効果的な工夫の提案がされているか。	5	
	13	事業期間にわたり魅力を維持・向上するための恒常的なにぎわい創出、イベントの継続、維持管理等に係る提案	① 事業区域の魅力を維持・向上し、多くの市民・県民や国内外からの利用者が訪れる場所とするための、具体的かつ効果的な提案がされているか。	5	
	14	魅力向上業務の実施時における近隣住民、市民・県民などへの配慮	① 既存の利用者による現状の公園利用の継続や憩える環境の維持について、近隣住民、市民・県民などに十分配慮された具体的な提案がされているか。 ② イベントなどの実施時における、騒音対策や交通処理対策など、近隣の生活環境への影響に十分配慮された具体的な対策、工夫が提案されているか。	5	