

長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業  
選定結果及び選考講評

令和3年2月

長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業  
整備運営事業者選考委員会

## 目 次

1. 選考委員会 .....	1
(1) 選考委員会設置目的.....	1
(2) 選考体制.....	1
(3) 選考委員会の開催 .....	2
2. 選考方法 .....	3
(1) 公募スケジュール .....	3
(2) 選考方法.....	4
(3) 参加申請.....	5
3. 資格要件及び適格審査 .....	6
(1) 資格要件の審査.....	6
(2) 基本的事項の適格審査 【第1段階】 .....	6
4. 評価 .....	7
(1) 評価の視点 .....	7
(2) 評価結果.....	10
5. 設置等予定者と次点の選考.....	10
6. 選考講評.....	11
(1) 提案内容に関する講評.....	11
(2) 委員長総評 .....	13

## 1. 選考委員会

### (1) 選考委員会設置目的

横須賀市（以下「本市」という。）は、民間のアイデアや資金等を活用した「長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、公募設置等予定者の選定を適正に行うため、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業整備運営事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置した。

### (2) 選考体制

選考委員会の委員は、以下のとおりである。

表1 選考委員会 委員名簿

委員	備考
飯島 健太郎	東京都市大学総合研究所教授
○ 橘 俊光	一般社団法人日本公園緑地協会常務理事
唐下 雪絵	公認会計士唐下雪絵事務所所長
◎ 椰野 良明	公益財団法人都市緑化機構専務理事
肥後 梨恵子	東京工科大学講師
平澤 和宏	横須賀市経営企画部長
藤田 順一	横須賀市環境政策部長

◎：委員長 ○：委員長職務代理者

(備考：敬称略)

### (3) 選考委員会の開催

選考委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表2 選考委員会の開催日及び協議内容

	開催日	協議内容
第1回	令和2年7月7日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・委嘱状交付</li><li>・委員長選出</li><li>・事業概要について</li><li>・公募設置等指針および評価基準等について</li></ul>
第2回	令和2年11月10日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・第1回選考委員会以降の公募手続きの実施状況について</li><li>・事業者からの質問とその回答について</li><li>・事業者の選考方法及びスケジュールについて</li><li>・第4回選考委員会におけるプレゼンテーションの実施方法について</li></ul>
第3回	令和3年1月12日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・参加申請及び参加資格審査の結果報告</li><li>・書類審査</li></ul>
第4回	令和3年2月2日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・応募事業者によるプレゼンテーション</li><li>・設置等予定者候補の選定</li></ul>
第5回	令和3年2月	<ul style="list-style-type: none"><li>・選考講評の策定(書面会議)</li></ul>

## 2. 選考方法

### (1) 公募スケジュール

公募等の手続きは、以下のとおりである。

表3 公募スケジュール

公募設置等指針等の公表	令和2年8月5日(水)
公募説明会	令和2年8月27日(木)・28日(金)
公募設置等指針等に対する質疑	令和2年8月31日(月)まで
公募設置等指針等に対する質疑に対する回答	令和2年9月25日(金)
参加登録 競争的対話の申請	令和2年10月5日(月)～10月9日(金)
競争的対話	令和2年10月26日(月)～10月30日(金)
参加申請	令和2年11月27日(金)
資格審査の結果通知	令和2年12月10日(木)
公募設置等計画等の提出	令和2年12月14日(月)～12月17日(木)
プレゼンテーション 設置等予定者候補の決定	令和3年2月2日(火)

## (2) 選考方法

設置等予定者の選考は、まず本市が資格要件の審査を行った。

その後、都市公園法第5条の4第1項に基づき、第1段階として、すべての公募設置等計画の審査を行った。その審査を通過した計画について、都市公園法第5条の2第2項に基づき、第2段階の評価を行った。

第1段階では、都市公園法第5条の4第1項に基づき、基本的事項の適格性審査を行った。具体的には、①公募設置等計画が公募設置等指針に照らし適切なものであること、②公募対象公園施設の設置又は管理が都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであること、③公募設置等計画を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと、④本市の負担額が公募設置等指針に定められた上限額以内であること、⑤その他、事業実施条件からの逸脱等、重大な不適切箇所がないことを審査した。審査の結果を事務局の意見を付して、選考委員会へ送付した。

選考委員会では、第2段階として、都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画の評価を行い、具体的には、第1段階の審査を通過したすべての公募設置等計画について評価を行い、設置等予定者及び次点グループを選考した。

## 本市による審査の進め方

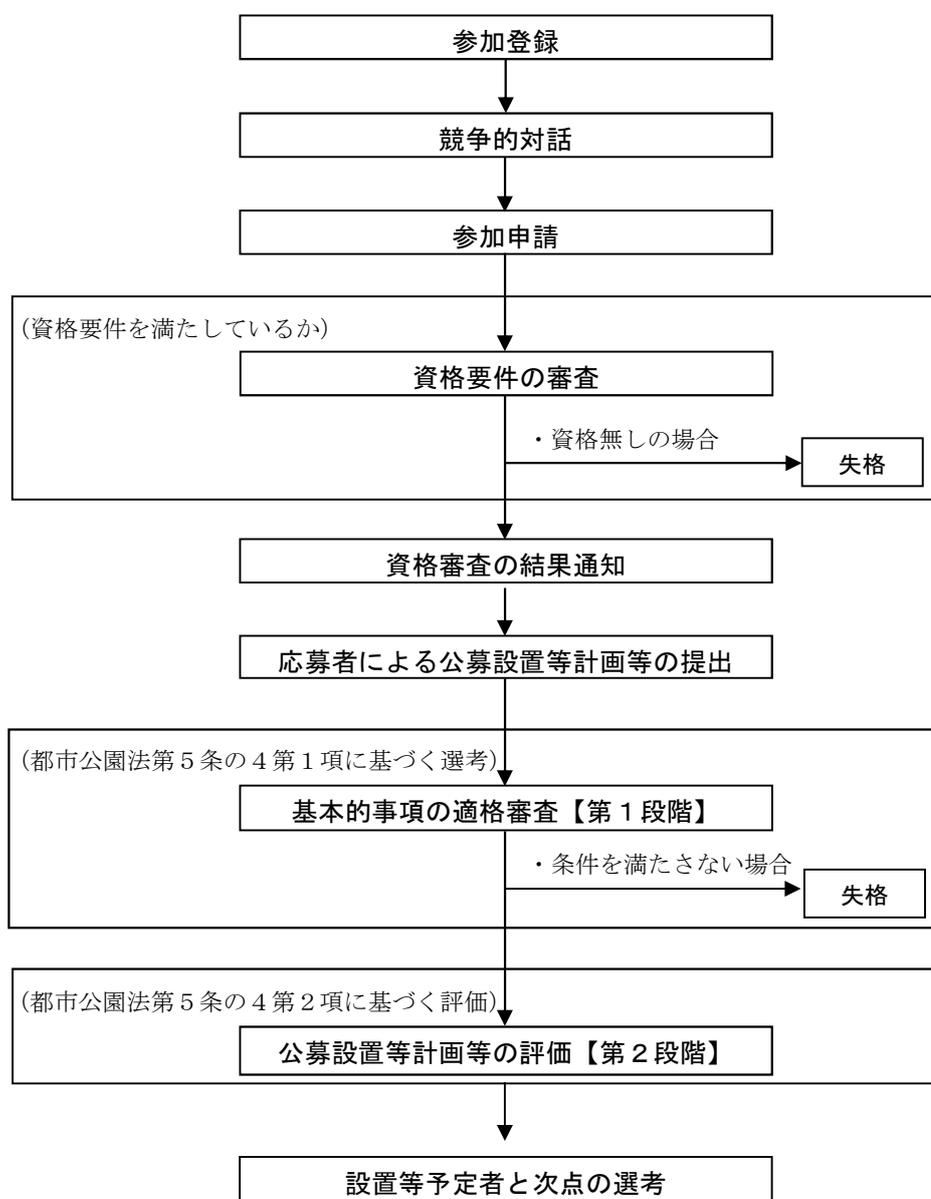


図1 選考のフロー

### (3) 参加申請

令和2年8月5日に公募設置等指針等を公表し、令和2年11月27日（金）の参加申請においては3グループからの参加申請があったが、資格審査前に、うち1グループが辞退したため、2グループの資格審査を行った。

### 3. 資格要件及び適格審査

#### (1) 資格要件の審査

審査項目に基づき、参加資格要件を満たしているかを審査した。

参加申請があった2グループのうち全てが資格要件を満たした。

#### (審査項目の内容)

応募者が次の資格要件を全て満たしていることを確認する。

①公募設置等指針第3章10(1)①に示す応募者の構成及び資格(資格・実績要件)

②公募設置等指針第3章10(1)②に示す応募者の制限

#### (2) 基本的事項の適格審査 【第1段階】

都市公園法第5条の4第1項に基づき、必須条件等の基本的な条件を満たしているかを審査した。

公募設置等計画等を提出した2グループの公募設置等計画等は基本的事項を満たしていた。

#### (審査項目の内容)

① 公募設置等計画等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。

② 公募対象公園施設の設置又は管理が都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであることを審査する。

③ 公募設置等計画等を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかでないことを審査する。

④ 本市の負担額が公募設置等指針に定められた上限額以内であることを審査する。

⑤ その他、重大な不適切箇所がないか審査する。

## 4. 評価

### (1) 評価の視点

都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画の内容について、施設計画や事業経営等の視点で評価を行った。

#### ① 全体計画

##### ア 実施方針

- ・ 公園整備の目的・コンセプトに沿った提案となっているか評価する。
- ・ 基本方針の実現が可能な提案となっているか評価する。
- ・ 周囲の景観に配慮したトータルデザインや単なる修景だけでなく風致地区における公園であることなどを踏まえた、景観を活用した計画となっているか評価する。

##### イ 実施体制及び事業スケジュール

- ・ 官民連携事業を確実に遂行するための事業運営体制や地元企業を含む業務実施体制が提案されているか評価する。
- ・ 工程計画及び事業の進捗管理について、具体的かつ優れた提案がなされているか評価する。

##### ウ 事業計画

- ・ 事業計画について具体的かつ優れた提案がなされているか評価する。
- ・ 事業継続におけるリスク要因を的確に把握し、具体的かつ優れたリスク対応策が提案されているか評価する。
- ・ 収益還元の方法について具体的かつ優れた提案がなされているか評価する。

#### ② 個別計画

##### ア 公募対象公園施設(設置)、公募対象公園施設(管理)、利便増進施設、設置許可施設及び管理許可施設の整備・運営計画

- ・ 公園整備イメージの実現が可能な適切な施設計画が提案されているか評価する。
- ・ 適切な運営計画が提案されているか評価する。

※公募対象公園施設(設置)の段階的な整備を計画する場合は記載すること。なお、その場合の評価対象は開業時点での公募対象公園施設(設置)となる。

イ 公募対象公園施設(設置)、公募対象公園施設(管理)、利便増進施設、設置許可施設及び管理許可施設を除く公園施設の整備計画

- ・ 適切なゾーニング及び動線計画が提案されているか評価する。
- ・ 公園整備イメージの実現が可能な優れた施設計画が提案されているか評価する。

ウ 公募対象公園施設(設置)、公募対象公園施設(管理)、利便増進施設、設置許可施設及び管理許可施設を除く公園施設の維持管理・運営計画

- ・ 公園整備イメージの実現が可能な優れた運営計画が提案されているか評価する。
- ・ 具体的かつ優れた維持管理計画が提案されているか評価する。

エ 地域との連携及び経済活性化の方策

- ・ 地域との連携や住民のための機能及び周辺の観光交流機能との連携による地域の活性化、経済活性化に資する提案がされているか評価する。

オ 防災及び環境負荷低減の方策

- ・ 適切な防災機能を備えた施設全体の整備・運営計画が提案されているか評価する。
- ・ 自然環境や住環境に配慮し、自然環境との調和・共生を図る機能を備えた施設全体の整備・運営計画が提案されているか評価する。
- ・ 地域の美化活動に対する計画が提案されているか評価する。

③ 市負担額(提案価格)

ア 全体計画及び個別計画の評価

全体計画及び個別計画について、専門的見地から評価し、各委員の合計点の平均点を選考委員会の評価として点数化した。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

イ 市負担額の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

i. 本市が負担する整備費及び管理運営費を合算し評価する。

ii. 市負担額の評価方法

ア 応募者の提案価格が公募設置等指針に定める市の負担上限額を満たした場合は基礎点（非公表）を配点する。

イ 市の負担上限額から応募者の提案価格を引いた差額と市の負担上限額から本市が定める基準価格（非公表）を引いた差額に比例して加算点（非公表）を配点する。

■評価点（10点満点）

=基礎点+加算点×（市の負担上限額－提案価格）/（市の負担上限額－基準価格）

## (2) 評価結果

「全体計画の評価」「個別計画の評価」及び「市負担額の評価」を踏まえた結果は、以下に示すとおりである。

表4 評価結果

大項目	中項目		配点	Aグループ	Bグループ
全体計画	実施方針		20	16.79	14.21
	実施体制及び事業スケジュール		5	2.36	3.00
	事業計画		10	3.39	5.75
個別計画	公募対象公園施設	整備・運営計画	20	15.89	13.57
	公募対象公園施設等を除く公園施設	整備計画	15	11.79	9.82
		維持管理・運営計画	10	7.50	5.71
	地域との連携及び経済活性化の方策		5	3.57	3.21
	防災及び環境負荷低減の方策		5	3.39	3.61
市負担額	市が負担する総額（提案額）		10	7.50	10.00
合計点			100	72.18	68.89

・四捨五入の差異により、合計点と中項目ごとの点数の合計が一致しない場合があります。

## 5. 設置等予定者と次点の選考

➤ Aグループであるエリアマネジメント横須賀共同事業体を「設置等予定者」として選考した。

➤ Bグループを「設置等予定者」の次点として選考した。

表5 設置等予定者が提案した市負担額

	設置等予定者が提案した市負担額	公募条件で示した市負担額の上限額
整備費	1,434,625,000円	1,455,806,000円
管理運営費	2,615,693,000円	2,698,249,000円
市負担額の合計	4,050,318,000円	4,154,055,000円

## 6. 選考講評

### (1) 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

#### ア エリアマネジメント横須賀共同事業体

実施方針については、多様なライフスタイルや広域的な視点での地域連携を提案するなど、20年間の事業を見据えた新たな価値を創造する事業コンセプトが高く評価された。

事業計画については、資金調達の確実性や事業の安定性の確保などの課題が指摘された。

公募対象公園施設の提案については、公園拡張部分を活用した新たな核となる高付加価値型飲食施設を含むヒルトッププラザや、崖地部分を有効活用した高付加価値型宿泊施設をはじめとした多様なニーズを踏まえた施設が提案されており、これからのライフスタイルに適合するような施設計画となっている点が高く評価された。一方で、崖地部分への給電・給排水など計画実現の詳細検討の必要性が指摘された。

特定公園施設の提案については、公園全体の回遊性を高める圧倒的な花畑やエバーグリーンを含む上質な芝生広場等の空間創出が高く評価された。

公園の維持管理・運営については、ライフサイクルコスト削減の視点を踏まえ、一体型マネジメントと連携・協働による管理運営を行う運営計画となっている点が評価され、提案された集客イベント等誘致については十分な実現性の確認がされた。

地域との連携及び経済活性化の方策については、三浦半島の観光資源を活かし、鉄道や臨時バス、環境低負荷型コミュニティビークルの運行等を活用した、地域連携に関する提案が評価された。

#### イ 次点グループ

実施方針については、多様な年齢層を想定した機能強化の提案が評価された。一方で、事業期間を通しての大きな方向性が示されていないことが指摘された。

工程計画については、施工中の品質管理・安全管理や地元住民への配慮についても丁寧に提案している点が評価された。

事業計画については、計画の具体性、長期の事業を安定させる方策としての追加投資計画やリスク管理体制の具体性が評価された。

公募対象公園施設の提案については、エンターテインメント性の向上に資する実現可能かつ具体的な施設計画や、既存機能の拡充の提案が評価された。一方、既存の公園機能の延長線上にある整備計画であり、やや新規性に欠けると指摘された。また、全体の整備方針と個別の施設計画の整合が十分に図られていないことが指摘された。

特定公園施設については、既存施設の大規模な再配置によりゾーニングの再構築を

している点が評価された。

地域との連携及び経済活性化の方策については、近隣施設や漁港、地元の事業者、地域団体等と連携し、地域資源を活かした多様な体験・教育プログラムの提案が評価された

防災及び環境負荷低減の方策については、防災上の課題など、具体的な想定に基づく提案や、バイオマス発電の活用などが評価された。

## (2) 委員長総評

選考委員会は、先に公表した選定基準に基づき厳正かつ公正な選考を行い、市は委員会による選考結果を踏まえ「エリアマネジメント横須賀共同事業体」を設置等予定者として選定した。

本事業については、公募設置等指針等の公表から選考までの間における、対話の実施、公募設置等計画の作成・提案、質問回答の実施など、コロナ禍という前例のない厳しい状況下での公募となった。このような中、2グループから応募をいただいたが、いずれも、市の最重点施策に位置付けられている本事業の役割や目的を十分に理解した提案であり、限られた時間の中で、研究と努力を重ねた誠意が十分伝わってくる内容であった。

今回、選定された提案は、特に長期の事業期間を見据えた新たな公園のあり方を目指すコンセプトが高く評価されたことに加え、長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業基本計画に即した将来性のある公園計画や観光交流拠点としての取り組みの提案が評価された。一方で、事業実施に向けた計画の詳細化に当たっては景観、生態系への配慮や社会情勢等を踏まえた柔軟な対応を行うとともに、運営期間中においては長期の事業を安定的に運営するため、適切なセルフモニタリングや利用者ニーズを踏まえた機能更新に取り組む必要があると考える。

設置等予定者に選定された「エリアマネジメント横須賀共同事業体」は、本選考講評を踏まえ、具体的な指摘事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、優れた提案をさらにより良いものにしていただくことを強く期待する。

最後に、選考委員会としては、提案書作成にあたっての各応募グループの熱意、努力を高く評価しており、構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「エリアマネジメント横須賀共同事業体」においては、各構成企業がそれぞれの豊富なノウハウを活用し、各地元企業との連携により、地域の拠点機能の充実や広域的な観光交流拠点機能の拡充を図り、よこすか西海岸や三浦半島全域に波及するにぎわいを創出できるよう、長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力いただくことを心より願います。

令和3年2月18日

長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業整備運営事業者選考委員会  
委員長 椰野 良明