

大矢部みどりの公園整備・運営事業
選考講評

令和 7 年 1 1 月

(仮称) 大矢部弾庫跡地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
2. 選考方法	2
(1) 選考方法.....	2
(2) 募集の経緯	4
(3) 選考委員会の開催	5
(4) 応募者	5
3. 選定結果	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
(3) 公募設置等計画等の評価 【第2段階】	7
(4) 評価結果.....	11
4. 選考講評	12
(1) 提案内容に関する講評	12
(2) 総評	15

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、民間のノウハウや資金等を活用した「大矢部みどりの公園整備・運営事業」（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（仮称）大矢部弾庫跡地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
浦 田 啓 充	一般社団法人日本公園緑地協会 常務理事
飯 島 健太郎	東京都市大学 環境学部 教授・学部長
大 澤 啓 志	日本大学 生物資源科学部 教授
藤 田 順 一	建設部長
古 谷 久 乃	教育委員会事務局 教育総務部長

（備考：敬称略、順不同）

2. 選定方法

(1) 選定方法

設置等予定者の選定は、まず本市が資格要件の審査を行った。

その後に、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等の審査を行った。その審査を通過した計画について、都市公園法第5条の4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公募設置等計画等が公募設置等指針等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見られる者でないこと、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、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、公募設置等計画等の評価を行い、具体的には、第1段階の審査を通過した公募設置等計画等について評価を行い、設置等予定者候補を決定した。

本市による審査の進め方

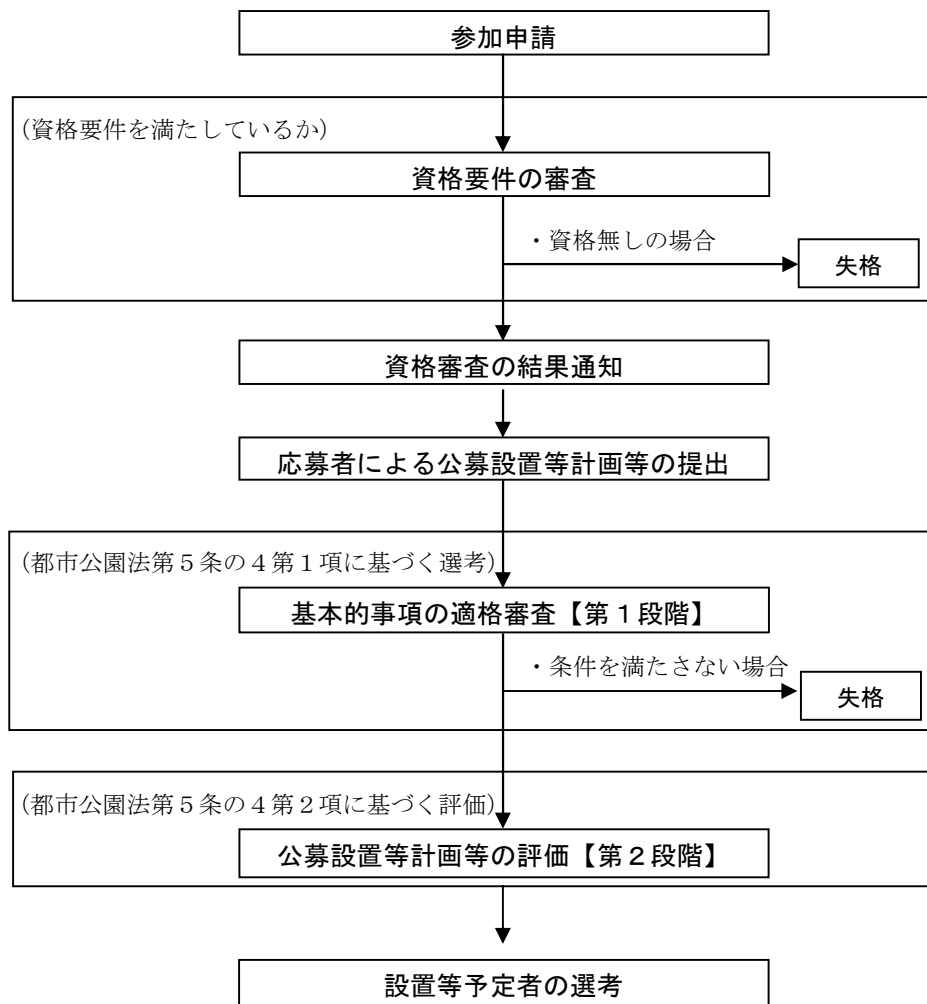


図1 選定のフロー

(2) 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 2 募集の経緯

公募設置等指針等の配布開始	令和 7 年 3 月 14 日 (金)
公募説明会の参加申込	令和 7 年 4 月 7 日 (月) まで
公募説明会	令和 7 年 4 月 10 日 (木)
公募設置等指針等に対する質疑の 締切	令和 7 年 4 月 17 日 (木) まで
公募設置等指針等に対する質疑に 対する回答	令和 7 年 5 月 16 日 (金)
参加申請	令和 7 年 7 月 18 日 (金) まで
資格審査の結果通知	令和 7 年 7 月 25 日 (金)
公募設置等計画等の提出	令和 7 年 8 月 8 日 (金)
プレゼンテーション	令和 7 年 10 月 2 日 (木)
選定結果の通知	令和 7 年 10 月 8 日 (水)

(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3 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6年8月16日(金)	・委嘱状交付 ・委員長選出ほか ・委員会の公開非公開及び議事録の取扱いについて ・事業概要について ・公募設置等指針および評価基準等について
第2回	令和7年2月6日(木)	・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 ・公募設置等指針及び要求水準書の修正事項について ・評価基準の修正事項について ・スケジュールについて
第3回	令和7年7月31日(木) ※オンライン開催	・前回までの振り返り・進捗報告 ・事業者の選考方法及びスケジュールについて ・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
第4回	令和7年10月2日(木)	・事業者選考 ・選考結果の確認 ・答申書(案)の確認 ・発表資料の確認 ・答申書の提出

(4) 応募者

令和7年3月14日に公募設置等指針等を公表し、令和7年7月18日(金)までの参加申請においては1グループからの申請があり、令和7年8月8日(金)までに公募設置等計画等を受け付けたところ、1グループから公募設置等計画等の提出があった。

3. 選定結果

(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1グループのうち1グループ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1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な者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。

(3) 公募設置等計画等の評価 【第2段階】

都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画等の内容について、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

i) 事業目的・コンセプトの実現

- ・ 地域の魅力を活用し、より多くの人々が楽しく過ごすことのできる地域の新たな活動拠点となり、YOKOSUKA ビジョン 2030 をはじめとする本市の政策の実現に寄与する提案となっているかを評価する。
- ・ 大矢部みどりの公園整備・運営事業基本計画に示すコンセプトの実現に有効な提案となっているかを評価する。

ii) 基本方針の実現

- ・ 大矢部みどり公園整備・運営事業基本計画に示す公園整備の考え方を踏まえた有効な方針が提案されているかを評価する。

イ 実施体制及びプロジェクトマネジメント体制

i) 地元企業を活用し、事業の安定性を確保する体制

- ・ 20年間の事業期間にわたり提案内容を実現可能な体制となっているかを評価する。
- ・ 多岐にわたる事業を実施する体制・役割分担が提案されているかを評価する。
- ・ 地元企業を積極的に活用する体制となっているかを評価する。

ii) 適切なプロジェクトマネジメント方法

- ・ 本事業全体を適切にマネジメント可能なプロジェクトマネジメント方法が提案されているかを評価する。
- ・ 本事業を適切にモニタリング可能なセルフモニタリング方法及び改善の方針が提案されているかを評価する。
- ・ 開業するまでに必要な業務を適切に実施可能な開業前準備方法が提案されているかを評価する。

ウ 整備計画

i) 整備工程の妥当性

- ・ 開業予定日までに整備が可能な工程計画が提案されているかを評価する。
- ・ 設計・整備における本市、関係機関、周辺住民等との適切な協議体制・

協議方針、柔軟性のある工程計画が提案されているかを評価する。

エ 事業計画

i) 事業リスクの低減

- ・ 事業継続におけるリスク要因が適切に設定され、妥当かつ責任範囲の明確なリスク対応策が示されているかを評価する。

ii) 事業収支の妥当性

- ・ 事業計画の前提となる条件・考え方が適切に示されているかを評価する。

iii) 収益還元

- ・ 本事業において想定以上に収益が得られた場合の収益還元方法が示されているかを評価する。

② 個別計画

ア 公園全体の計画

i) 公園全体の配置計画・動線計画

- ・ 公園内を適切にゾーニングしたうえで、利用者それぞれが快適に過ごせるような施設配置となっているかを評価する。
- ・ 公園全体の回遊性を確保し、利用者を安全に誘導する動線が計画されているかを評価する。

イ 特定公園施設・DB 対象施設の整備

i) 広場空間・休憩場所の整備

- ・ 数多くの人々が滞在してくつろぐことができ、多様なイベントやアクティビティにも活用できる、広場、休憩場所等の機能が具体的に提案されているかを評価する。

ii) コミュニティ拠点の整備

- ・ 対象地と調和しながら、公園の魅力を高めるシンボリックなデザインとなっているかを評価する。
- ・ コミュニティ施設は、地域の人々が気軽に集まれ、過ごすことのできる自由なスペース等の機能が具体的に提案されているかを評価する。
- ・ 自然・環境・歴史の学習や情報発信に活用できるスペース等の機能が具体的に提案されているかを評価する。

iii) 適切なインフラ整備

- ・ 公園として必要な設え（管理施設、修景施設、休憩施設等）を適切に整備する提案となっているかを評価する。
- ・ 周辺道路に渋滞を起こさない駐車場計画が提案されているかを評価する。

る。

ウ 公募対象公園施設の整備・運営

i) 民間施設機能の導入

- ・ 本事業の事業目的・コンセプト、基本方針と合致する民間施設機能が導入されているかを評価する。
- ・ 利用者が豊かな緑を楽しんだり、リラックスしたりすることができる民間施設機能が導入されているかを評価する。

ii) 公園全体で連携の取れた運営

- ・ 運営において、指定管理施設との適切な連携が図られているかを評価する。

エ 公園全体の維持管理

i) 適切な維持管理

- ・ 施設の特性や使い方に応じた効率的な維持管理が計画されているかを評価する。

ii) 持続可能性の確保

- ・ 本市の財政負担に極力頼らずに持続的に運営可能なように多様な収益源を確保するための方策が具体的に提案されているかを評価する。
- ・ 持続可能な事業活動に資する再生可能エネルギーの活用方策が具体的に提案されているかを評価する。

オ 公園全体のパークマネジメント

i) 利用者・市民を巻き込んだ公園運営

- ・ 利用者・市民を巻き込んだ公園運営の内容が具体的に提案されているか。また、独自の視点や工夫が施されているかを評価する。

ii) コミュニティ形成

- ・ コミュニティ形成に資する運営内容が具体的に提案されているか。また、独自の視点や工夫が施されているかを評価する。

iii) 環境意識の醸成

- ・ 公園利用者の環境意識の醸成に資する運営内容が具体的に提案されているか。また、独自の視点や工夫が施されているかを評価する。

iv) 防災意識の醸成

- ・ 公園利用者の防災意識の醸成に資する運営内容が具体的に提案されているか。また、独自の視点や工夫が施されているかを評価する。

v) 歴史を守り活かす意識の醸成

- ・ 公園利用者の歴史を守り活かす意識の醸成に資する運営内容が具体的に提案されているか。また、独自の視点や工夫が施されているかを評価する。
- vi) 取組みを周辺に波及させる取組み
 - ・ 取組みを周辺に波及させる取組みが具体的に提案されているか。また、独自の視点や工夫が施されているかを評価する。

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）

(4) 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	大矢部オープンゲートプロジェクトグループ
全体計画	実施方針	10	8.50
	実施体制及びプロジェクトマネジメント体制	7	5.80
	整備計画	4	3.20
	事業計画	4	3.20
個別計画	公園全体の計画	5	4.00
	特定公園施設・DB対象施設の整備	15	11.85
	公募対象公園施設の整備・運営	13	9.40
	公園全体の維持管理	7	4.80
	公園全体のパークマネジメント	25	20.40
市負担額	整備費・維持管理運営費	10	5.48
合計点		100	76.63

以上の結果

➤ 大矢部オープンゲートプロジェクトの提案を「設置等予定者候補」とした。

4. 選考講評

(1) 提案内容に関する講評

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 実施方針

- ・ 地域の特性や本市が抱える課題をしっかりと分析し、ウェルビーイングの実現に向けたビジョンが分かりやすく示された提案となっている点が評価された。
- ・ 横須賀市の“重心”という捉え方、また眠っていた歴史が開き、新たなまちづくりが始まることを感じさせる「MEZAME VALLEY」というコンセプトに独自性があると評価された。

イ 実施体制及びプロジェクトマネジメント体制

- ・ 対象地及び地域に精通し、類似事業の実績を有する企業が参画する体制が構築されているとともに、代表企業が開業前から開業後まで一貫して統率する体制が評価された。
- ・ 地元企業や団体との連携・活用に積極的に取り組むことや、地域との協働、人材の育成など、長期的な目線でのマネジメント体制が評価された。
- ・ モニタリング方法については多角的にデータを分析・評価する工夫がなされているが、評価結果のフィードバックや改善へ繋げるための工夫については具体性に課題があると指摘された。

ウ 整備計画

- ・ 法規制等によるリスクなどを考慮した建築物の配置となっており、公園利用者の安全確保、協議・施工性・費用面などにおいて優れた計画である点、工程計画にはバッファを設定するなど、無理のない柔軟性のある計画となっている点が評価された。
- ・ 基本設計・実施設計・工事期間中における地元団体・NPOとの関係づくりや積極的に関わりを持ってもらうための取り組みについては、さらなる具体化の必要性があると指摘された。

エ 事業計画

- ・ 公募対象公園施設の整備費を原則として全額自己資本により賄うことで、収益性と投資回収の安定性の向上を図っている点が評価された。
- ・ 収益還元について積極的な提案がなされている点は評価できるが、想定する計画以上の収益が出た場合の還元方法の具体性については課題があると指摘された。

オ 公園全体の計画

- ・ 本公園の地形や特徴を最大限に引き出すゾーニング計画となっており、工夫された施

設配置による斜面地からの危険回避、前面道路を通行する歩行者の安全確保、園全体のバリアフリー設計・動線などが評価された。

- ・ 特に大屋根～広場空間～コミュニティ拠点の施設配置は来園者を公園中心部へ誘導し、滞在へいざなう工夫がなされている点が評価された。
- ・ 大型複合遊具については、駐車場から一番遠い配置となっており、利便性に課題がある点や、インクルーシブ要素についても具体的な提案内容とはなっていないため、住民の意見を取り入れた検討が必要であると指摘された。

カ 特定公園施設・DB 対象施設整備

- ・ 敷地特性を踏まえ、自然と調和した各施設のデザインが評価された。
- ・ 大屋根については、防災拠点として十分な機能を備えるとともに、地域のランドマークとなる木のダイナミックな空間を創出している点が評価された。
- ・ コミュニティ施設については、東西のウイングに分けた特徴的かつ開放感を持たせるとともに、地域の交流拠点、公園利用者のくつろぎ、農ライフバレーや祈りのテラスに期待感を持たせるデザインがなされている点が評価された。
- ・ 「マインドフルネステラス」の活用方法、「祈りのテラス」のモニュメント、「交流ファーム」に関する提案の具体性に課題があることや、囲まれエリア周辺における日陰やベンチなどの休憩施設の不足への懸念が指摘された。

キ 公募対象公園施設の整備・運営

- ・ 公募対象公園施設の提案は小規模であるものの、公園の特徴を良く理解し公園利用者が飽きない工夫がなされている点が評価された。
- ・ マインドフルネス施設・カルチャー施設と便益施設が「食」というテーマで連携することで、それぞれの魅力を高めあっている点が評価された。
- ・ カルチャー施設については、農を体験し、そこで得た作物を食すことで命の循環・大切さを学ぶことができる点が評価された。
- ・ マインドフルネステラスについては、現存する魅力的な環境を壊すことなく自然に調和したデザインやコンテンツとすることが評価されたが、集客力や事業の安定性に懸念が指摘された。

ク 公園全体の維持管理

- ・ 植栽管理を地域住民とともに「育てる管理」とすることで、魅力的な景観を守り、効率性を高める点が評価されたが、木造としている大屋根は一般的に維持管理コストが高くなる懸念が指摘された。
- ・ 再生可能エネルギーの活用については、照明灯の太陽光発電や、井水の活用などが示されているが、新規性のある提案とは言えないと指摘された。

- ・ 斜面部の樹林地における維持管理について、詳しく示されていないことが懸念点であると指摘された。

ケ 公園全体のパークマネジメント

- ・ 利用者・市民を巻き込んだ公園運営については、参加機会を日常的・段階的に設け市民の参加ハードルを下げる工夫や、利用者・住民の「やってみたい」を実現するために専門知識・スキルを生かしたいメンバーを募集するなど、地域住民や利用者が関わりやすい仕組みの提案が評価された。
- ・ コミュニティ形成については、運営イメージや理想とする将来像は独自の視点が設定されているが、それを達成するための活動やパークマネジャーの取り組みについては、実現性に課題があると指摘された。
- ・ 環境意識の醸成については、20年後の公園環境をしっかりと想像し、公園利用者や地域住民と一緒に公園づくりを進める取り組みや、他都市で実績のある専門家を招くなど具体的な手法や詳細な開園前後のロードマップイメージを提案している点が評価された。
- ・ 防災意識の醸成については、自助・共助・公助の3つの視点から平時の取り組みが提案されている点が評価された。
- ・ 歴史を守り活かす意識の醸成については、地域の学生から高齢者までを対象とした歴史ガイドの育成、担い手の循環と活動の自走化という方針が評価された。また、開園前～開園後までそれぞれの時点での活動の提案が具体的である点が評価された。
- ・ 取組みを周辺に波及させる取組みについては、多様な取組みが提案されている点が評価された。

（２）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「大矢部オープンゲートプロジェクト」を設置等予定者候補として選定した。

本事業は横須賀市が最重点施策として取り組んでいる、未来につなぐ環境の保全・創出の実現に向けた施策の「新たな公園の整備（拡充）」の一環として行われるもので、非常に重要な事業と受け止めており、Park-PFI と指定管理者を同時公募するなど、スキームが複雑な公募となったが、公募設置等指針等の公表から公募設置等計画等の受付までの期間、質問回答の実施を含め、１グループから応募をいただいた。

提案内容については、ウェルビーイングの実現や市民の交流を促し生活を豊かにするといった本事業の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。

また、対象地の持つ魅力である自然・環境・歴史を最大限引き出すゾーニングや施設整備など、特にハード面において優れた提案となっていることが高く評価された一方で、コミュニティ形成に資する取り組みやイベント運営などのソフト面について、具体性に欠ける点があり、さらなる検討の必要性があると考ええる。

今後、選定された「大矢部オープンゲートプロジェクト」は、本選考委員会における選考講評を踏まえ、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熱意、努力に対し高く評価しており、応募グループの構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

「大矢部オープンゲートプロジェクト」においては、各業務における豊富な実績の活用及び地元企業との連携により、ウェルビーイングの実現や、市民の交流を促し生活を豊かにすることを実現できるよう、長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。

以 上