

三笠公園集客・交流拠点機能拡充事業
選考講評

令和6年12月

三笠公園集客・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
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) 資格要件の選考	6
(2) 基本的事項の適格選考 【第1段階】	6
(3) 公募設置等計画の選考 【第2段階】	7
(4) 選定結果.....	12
4. 選考講評	13
(1) 提案内容に関する講評	13
(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」）は、三笠公園における本庁地区の集客および交流拠点としての機能を拡充する「三笠公園集客・交流拠点機能拡充事業」（以下「本事業」）を実施するにあたり、事業者（設置等予定者）の選定を適正に行うために、学識経験者や市の職員などで構成される三笠公園集客・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」）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
棚 野 良 明	公益財団法人 都市緑化機構 専務理事
丁 野 朗	公益社団法人 日本観光振興協会 総合研究所 顧問
豊 田 奈 穂	関東学院大学 経済学部准教授
倉 林 孝 英	文化スポーツ観光部長
藤 田 順 一	建設部長

（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、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公募設置等計画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

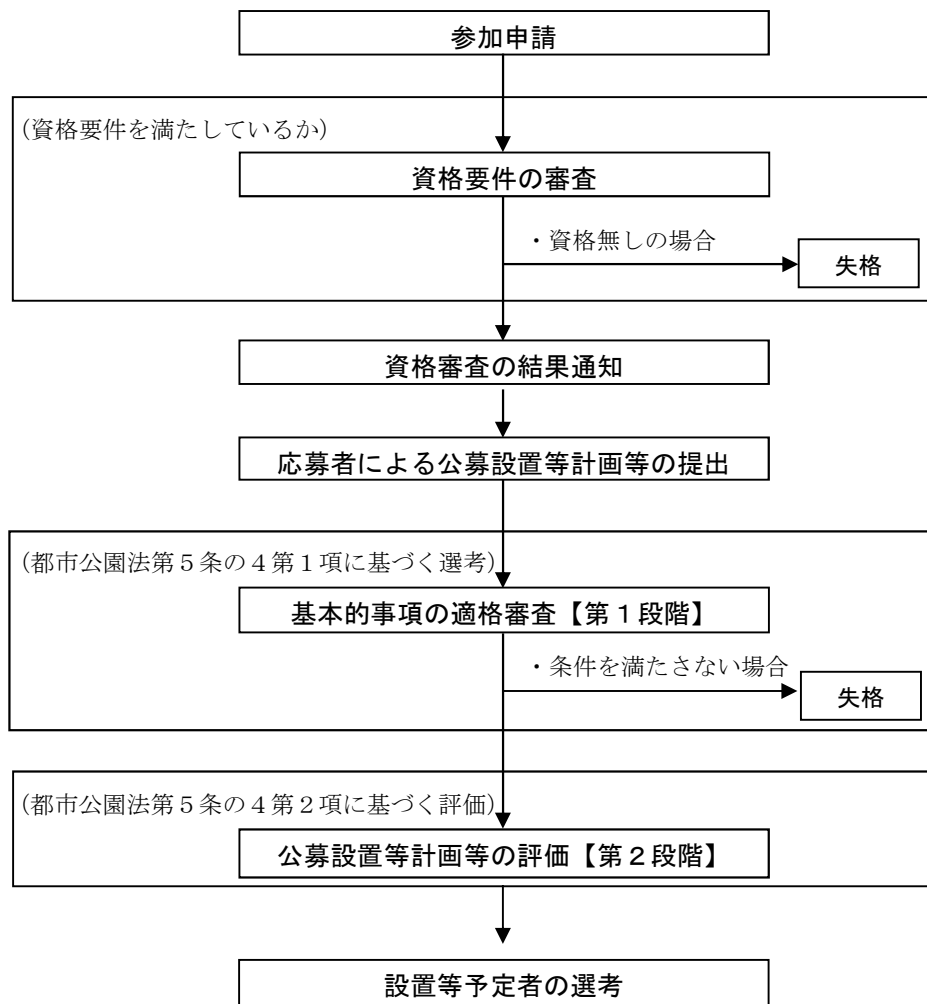


図1 選定のフロー

(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 6 年 8 月 22 日 (木)
公募説明会の参加申込	令和 6 年 8 月 30 日 (金)
公募説明会	令和 6 年 9 月 4 日 (水) ～ 6 日 (金)
公募設置等指針等に対する質疑の 締切	令和 6 年 9 月 6 日 (金) まで
公募設置等指針等に対する質疑に 対する回答	令和 6 年 9 月 20 日 (金)
参加申請	令和 6 年 9 月 27 日 (金) まで
資格審査の結果通知	令和 6 年 10 月 11 日 (金)
公募設置等計画等の提出	令和 6 年 11 月 8 日 (金) まで
プレゼンテーション	令和 6 年 12 月 6 日 (金)
選定結果の通知	令和 6 年 12 月 12 日 (木)

(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4月16日（火）	・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	各委員に対して個別開催	・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 ・事業者からの質問とその回答について ・事業者の選考方法及びスケジュールについて ・第3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3回	令和6年12月6日（金）	・参加申請及び参加資格審査の結果報告 ・書類審査 ・応募事業者によるプレゼンテーション ・設置等予定者候補の選定

(4) 応募者

令和6年8月22日に公募設置等指針等を公表し、令和6年9月27日（金）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6年11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

- ・ 三笠公園の有する高いポテンシャルを最大限引き出し、三笠公園の魅力を創出すると共に周辺地域の更なる活性化に資する提案となっているか評価する。
- ・ コンセプト「市内外から多くの方が訪れ、行きたくなる新たな魅力の創造・発信拠点～横須賀ならではの特徴を活かし、進化し続ける公園～」の実現を目指す提案となっているか評価する。

ii) 基本方針の実現

- ・ 景観や眺望、歴史性等の三笠公園の強みを生かすことで三笠公園ならではの雰囲気醸成し、市内外の人を惹きつける開放的で魅力的な滞在空間を実現する提案となっているかを評価する。
- ・ 日常的なイベントの開催や、周辺施設等との積極的な連携、市外からの集客を実現する施策等、日常的な賑わいを創出する取組みを充実させる提案となっているかを評価する。
- ・ 日常的な活動から大規模なイベントまで様々な活動を可能とする多目的な空間とし、市内外からの数多くの利用者が多様かつ柔軟な使い方をできる場を提供する提案となっているかを評価する。
- ・ 横須賀ならではのモノ・コトを横須賀ブランドとして創出し、市内外へ発信する拠点とする提案となっているかを評価する。
- ・ 横須賀ならではのカルチャーを育むサードプレイスとしての機能強化が可能な提案となっているかを評価する。
- ・ 最大限禁止事項をなくしつつ、安全を確保するための仕組みを構築し、利用者それぞれが自由な公園の使い方を実現可能とする提案となっ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事業を継続可能な体制となっているかを評価する。
- ・ 提案内容を実現可能な体制となっているかを評価する。

- ・ 主に建設・維持管理の業務において地元企業を含む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

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 利用者の安全性・快適性に配慮した、記念艦三笠および中央広場の運営への影響を最小限とする工程計画が提案されているかを評価する。
- ・ 設計・整備における市、現指定管理者や関係機関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

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、公園奥まで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。

ii) 公園全体で統一された景観整備

- ・ 公園全体が海辺の開放的な雰囲気を感じさせる調和の取れた景観整備となっているかを評価する。
- ・ 夜間の利用を想定するとともに、魅力的な景観を形成する照明計画が提案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) 魅力的な滞在空間の整備

- ・ 多様な活動が行われる場となり、常に賑わいを創出することのできる機能が具体的に提案されているかを評価する。
- ・ 海辺の開放的な空間という三笠公園の強みを生かして魅力的なウォーターフロント空間を実現する機能が具体的に提案されているかを評価する。
- ・ 多様な人が集まり、日常的に憩うことのできる機能が具体的に提案されているかを評価する。

ii) 多様なイベントが実施可能な環境整備

- ・ 日常的に多様なイベントを実施することを前提に、十分な設備の整備が提案されているかを評価する。

ウ 公募対象公園施設の整備・運営

i) 民間収益機能の導入

- ・ 本事業の事業目的・コンセプト、基本方針と合致する民間収益機能が導入されているかを評価する。
- ・ 三笠公園の特徴（海、猿島、米軍基地、記念艦三笠等）を生かしたサービスを提供し、横須賀ならではのカルチャーと相乗効果を発揮する民間収益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、指定管理対象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。

オ 公園全体のパークマネジメント

i) 多様なイベントのコーディネート

- ・ 三笠公園が目指すべき姿の実現に向け、長期的かつ幅広い視点から、戦略的に三笠公園で開催するイベントのコーディネートを行う具体的な提案がされているかを評価する。
- ・ 新たなカルチャーの創出のきっかけとなり、市内外から人を惹きつける多様なイベントを実施し、それらのイベントを成長・発展させていくための具体的な提案がされているかを評価する。

ii) 周辺施設との積極的な連携

- ・ 周辺施設、地元企業やイベント主催者との関係を構築し、三笠公園における取組と周辺施設のまちづくりの取組を積極的に連携することにより賑わい創出の効果を高めるための体制・計画について、具体的な提案がされているかを評価する。

iii) 人を呼び込む仕掛けづくり

- ・ 三笠公園の目指す姿や三笠公園で行われる活動やイベント情報等を広く情報発信し、三笠公園ならではの魅力を多様な世代・層に幅広く訴求するとともに、三笠公園や横須賀市のブランド力向上に繋がる広報・PRを実施するための具体的な提案がされているかを評価する。
- ・ 人を呼び込むためのマーケティング施策について、具体的な提案がされているかを評価する。
- ・ 横須賀ならではのモノ・コトを横須賀ブランドとして創出し、市内外へ発信するための具体的な施策が提案されているかを評価する。

iv) 利用者が公園運営に参画する仕組みづくり

- ・ 三笠公園の利用者から公園利用のルールづくりや環境づくり等に関する意見の聴取、利用者同士の議論の機会の創出など、利用者の意見を公園の改善やルール作りに反映するための具体的な提案が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）

$$= \text{基礎点} + \text{加算点} \times (\text{市の負担上限額} - \text{提案価格}) / (\text{市の負担上限額} - \text{基準価格})$$

(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	大和リースグループ
全体計画	実施方針	10	7.30
	実施体制及びプロジェクトマネジメント体制	7	6.55
	整備計画	4	3.60
	事業計画	4	3.40
個別計画	公園全体の計画	6	4.35
	特定公園施設・DB対象施設の整備	15	10.65
	公募対象公園施設の整備・運営	15	12.60
	公園全体の維持管理	5	4.50
	公園全体のパークマネジメント	24	18.60
市負担額	市が負担する総額（提案額）	10	5.05
合計点			76.60

以上の結果

➤ 大和リースグループの提案を「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

- ・ 本事業の趣旨を理解し、音楽やアーバンスポーツをテーマとした横須賀ならではのコンセプトとなっている点、三笠公園の特性を生かしている点、日常的なイベント開催が期待できる点等が評価された。
- ・ 三笠公園のシンボルである記念艦三笠や各観光拠点・コンテンツとの連携方針が具体性に欠けること等については課題があると指摘された。

イ 実施体制及びプロジェクトマネジメント体制

- ・ 事業実施体制及びプロジェクトマネジメントの方法が適切な提案となっている点、豊富な Park-PFI 事業等の実績をもつ代表企業の強みを最大限に活かした体制となっている点等が評価された。

ウ 整備計画

- ・ 現実的かつ詳細な工程計画が提案されている点、工事中の隣接施設（記念艦三笠や中央広場）の運営に配慮した提案となっている点等が評価された。

エ 事業計画

- ・ 様々なリスク対応について、代表企業が有する豊富な公園及び商業施設運営のノウハウを活かした具体的な提案となっている点や、投資計画についても代表企業の自己資金を中心とした事業計画となっている点等が評価された。
- ・ 収益計画について、現状よりも大幅に集客数が向上した前提での推計になっていることから、10 年、20 年後の実現性に関することや、想定以上の収益が得られた場合の収益還元方法が不明瞭な点については課題があると指摘された。

オ 公園全体の計画

- ・ フレキシブルな利活用をよく検討している点、回遊性を持たせたゾーニングとなっている点等が評価された。
- ・ 「日本の都市公園 100 選」「日本の歴史公園 100 選」に選ばれた横須賀を代表する公園であることを十分に踏まえて設計に生かすべきである点が指摘された。
- ・ 花修景など平常時における公園の魅力向上に資する提案に乏しいこと、暑熱対策としては大屋根の活用提案がなされているものの高木の樹木が少ないこと、グリーンインフラの考え方の導入といった環境への配慮に対する提案についても検討が必要である

ことが指摘された。

カ 特定公園施設・DB 対象施設整備

- ・ ウォーターフロントを生かした空間の提案となっている点、多様な利用目的に適応する提案となっている点、大規模かつ多様なイベント開催のためのインフラ整備計画になっている点等が評価された。
- ・ 大屋根（三角・円形）の機能面については多目的利用という観点で様々な工夫がなされているものの、デザインに関しては三角・円形屋根が連続していることの一体性やコンセプト（シンボル性含む）の意図が不明確であり、機能面と合わせて、今後、設計変更も含めて市と十分に協議することが必要であることが指摘された。

キ 公募対象公園施設の整備・運営

- ・ 計画店舗の実績・内容が優れている点、他の類似施設とは差別化が図れる提案となっている点、日常使いとしての利用やイベント時についても柔軟かつ利便性向上に資するような提案となっている点等が評価された。
- ・ 店舗のデザイン（主に外装）には工夫の余地があり、市と十分に協議することが必要であることが指摘された。

ク 公園全体の維持管理

- ・ 維持管理内容別の具体的な方針や専門家との連携、管理体制など適切な提案になっている点等が評価された。

ケ 公園全体のパークマネジメント

- ・ 地元企業や団体等とも連携した多様なイベントを大小含め年 100 回以上開催する計画であり、開業から 3 年後を目標としている点等が評価された。
- ・ 時代の変化に柔軟に対応しながら新しいものを積極的に取り入れ、来園者の確保に努めると示された点等が評価された。
- ・ 公園が変化することに生じる周辺住民の不安感やネガティブな意見も真摯に受け止め、柔軟に対応する姿勢が示された点等が評価された。

（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「大和リースグループ」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ルートミュージアムのさらなる強化の一環として行われるもので、非常に重要な事業であった。また、Park-PFI 事業者と指定管理者を同時に公募するなど、スキームが複雑な公募となったが、複数グループから関心が示され１グループから応募をいただいた。

今回、選定された提案は、三笠公園の特性を活かし三笠公園ならではのコンセプトを実現する提案となっていることが高く評価されたことに加え、イベント計画についても具体的な提案がなされた。また、プレゼンテーションにおいても「時代の変化に柔軟に対応していく」方針が示されており、事業期間を通じた三笠公園の魅力の維持・向上の実現を強く期待する。一方で、公園や施設のデザイン、周辺施設との連携などについて、さらなる検討や市との協議が必要であると考えます。

今後、設置等予定者候補に選定された「大和リースグループ」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良いものにして頂くことを強く期待する。また、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、集客・交流拠点としての充実を図り、周辺の観光拠点との相乗効果をもたらすことで、横須賀市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頂くことを心より願います。

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。

以 上