

別紙

中央区立桜川公園官民連携事業
事業者選定結果及び講評

令和 7 年 3 月

中央区立桜川公園 Park-PFI 事業者選定委員会

1 設置目的

中央区立桜川公園 Park-PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、都市公園法第5条の2及び第5条の4の規定に基づき、設置等予定者を選定するための評価の基準を定めるとともに、公募設置等計画を提出した者の中から設置等予定者を選定するために学識経験者の意見を聴くことを目的として設置したものである。

2 委員会の構成

委員長	木下 剛／千葉大学大学院 園芸学研究院 ランドスケープ・経済学講座 教授
委員	中島 伸／東京都市大学 都市生活学部 准教授
委員	尾上 友之／尾上友之公認会計士事務所所長 公認会計士・税理士
委員	中央区 企画部長 生島 憲（行政委員）
委員	中央区 環境土木部長 三留 一浩（行政委員）

（敬称略）

3 事業者の公募

(1) 公募手続き

公募手続きは以下のとおり進められた。

事 項	日 時
公募設置等指針の公表	令和6年 9月 9日
公募説明会参加申込期限	令和6年 9月 9日～令和7年1月31日
公募設置等指針説明会	令和6年 9月13日
質問書受付	令和6年 9月20日～令和6年9月27日
質問回答公表	令和6年10月18日
公募設置等計画の受付	令和7年 1月27日～令和7年1月31日

(2) 公募設置等計画提出者

受付期間中に、1事業者から応募登録があり、公募設置等計画が提出された。

4 審査及び選定の経緯

(1) 審査及び選定の流れ

設置等予定者候補の選定に当たっては、都市公園法第5条の4第1項に基づき、公募設置等計画の第一次審査を行い、その審査を通過した計画について、選定委員会が都市公園法第5条の4第2項に基づき第二次審査を行った。第二次審査では、公募設置等計画及びプレゼンテーションの審査を行い、設置等予定者候補を選定した。

(2) 選定委員会の開催

選定委員会の開催及び内容は以下のとおりである。

	開 催 日	協 議 内 容
第1回	令和6年8月28日（水）	公募設置等指針について 公募の評価基準について
第2回	令和7年2月21日（金）	経営診断 採点方法説明 提案資料に関する意見交換
第3回	令和7年3月18日（火）	事業者プレゼンテーション 最終評価

5 審査及び選定の結果

(1) 第一次審査

ア 審査方法

都市公園法第5条の4第1項に基づき、提出された公募設置等計画等について、以下の点について審査を行った。

- (ア) 応募者が参加資格の要件を満たしているか。
- (イ) 公募設置等計画等の内容が法令その他、中央区が示す基準を満たしているか。
- (ウ) 公募設置等計画等が公募設置等指針に照らし適切であるか、中央区が示す仕様を適切に実施できるかどうか。具体的には以下の項目について書面審査を実施した。
 - i 公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所と適合していること
 - ii 記載すべき事項が全て示されていること
 - iii 認定期間中の整備、運営の確実性が提出された資料により見込めること

イ 審査結果

応募者及び公募設置等計画等について、前述の審査基準を満たしていることが確認された。

(2) 第二次審査

ア 審査方法

公募設置等指針及び都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を評価し、審査を行った。

イ 審査結果

各委員の採点の平均点について、公募設置等指針に示す最低制限基準（総配点の3割）を満足することを確認し、提出者を設置等予定者候補として選定した。

採点結果は、以下のとおりである。

項目	評価項目	評価の視点	配点	採点 (5人平均点)
事業の実 実施方 針	事業の実 実施方針	・桜川公園の特性および本事業の目的を踏 まえた上で、桜川公園の魅力向上が期待で きる事業運営の基本的考え方（事業コンセ プト）について提案を評価	5	3.8
	事業の実 実施体制	・応募法人等の役割分担・実績・財務健全性 について ・業務の遂行能力を裏付ける業務の実施体 制（緊急時の連絡体制、人員の配置、能力等） など	5	2.1
	地域活性 化への貢 献	・地域の賑わい、交流を促す拠点づくりにつ いて整備時・運営時ともに適切な体制づくり がなされているか など	5	3.4
	事業スケ ジュール	・適切な事業スケジュールとなっているか など	5	2.7
	リスク管 理	・想定される事業リスクとその対応方針につ いて など	5	1.8
	事業収支 計画	・投資計画、資金調達計画、事業収支計画は それぞれ明確かつ妥当な計画となっている か	5	2.5
各施設 の整備 計画	施設全体 の配置計 画	・公園全体として、適切な施設配置、動線計 画となっているか	5	2.7
		・景観に配慮した建築意匠、ランドスケープ が提案されているか	5	3.5
		・中央区グリーンインフラガイドラインに 準じた提案がなされているか	10	7.6
		・建築物の配置に当たり、特殊緑化や屋上、 雨天時も利用できるキッズスペース等、減少 する公園面積・機能を補填する配慮がされて いるか	10	4.4
	公募対象 公園施設 の建設計 画	・本事業のテーマに則した、公園利用者の利 便性や快適性の向上に資する機能（サービス 又は設備）が導入され、公園の魅力向上につ ながるような施設整備計画となっているか	10	5.4
		・周辺公共施設との連携に資する施設提案 となっているか	10	4.2

項目	評価項目	評価の視点	配点	採点 (5人平均点)
	特定公園施設の建設計画	・本事業のテーマに則した、公園利用者の利便性や快適性の向上に資する機能（サービス又は設備）が充実し、公園の魅力向上につながるような施設整備計画となっているか	10	5.4
		・利用者ニーズを踏まえた魅力的な遊戯施設や、園路広場、植栽などについて民間事業者のアイデアを活かした質の高い提案となっているか	10	6.0
		・子ども連れも利用しやすい公衆トイレの整備計画がなされているか	10	5.4
公募対象公園施設管理運営計画及び企画運営事業等計画（企画運営事業計画、特定公園施設の維持管理計画）	公募対象公園施設管理運営計画及び企画運営事業計画	・子育て支援・遊びに関する企画提案について、民間事業者のアイデアを活かし公園の魅力向上につながる提案がなされているか。	15	5.8
		・地域の賑わいの創出となる定期的なイベントを開催するとともに、周辺公共施設との連携や将来的な地域交流拠点の創出に貢献する提案がなされているか	10	5.4
		・長期にわたる事業期間において、公園利用者のニーズや地元町会の意見を踏まえ、継続的に魅力向上が図られる運営計画となっているか	10	6.0
		・（仮称）公園連絡会の実施体制、運営方針が適切なものになっているか	15	9.0
	特定公園施設の維持管理計画	・事業者提案に拠り、一般的な管理レベル以上の特定公園施設の整備、維持管理に関して適切な提案がなされているか	10	4.8
		・区が直営で実施する維持管理との業務連携に当たっての対応方針が適切なものになっているか	10	3.6
	企画運営事業等の提案内容の実現性	・企画運営事業及び特定公園施設の維持管理の提案内容に対して、事業者提案の経費負担額がバランスのとれた実行性のある内容となっているか	10	3.6
価格審査	特定公園施設の建設に係る提案額	・特定公園施設の建設における提案内容の価値が高いか 〔計算式〕 $10 \text{ 点} \times (\text{当該事業者の提案における整備に要する費用}) / (\text{応募者から提案された最も高い整備に要する費用})$	10	10.0
合計			200	109.1

※評価係数（優れている 5.0 点、概ね優れている 3.0 点、普通である 1.5 点、やや不安がある 0.5 点、不安がある 0 点）

※配点 10 点の場合は評価係数も 2 倍、配点 15 点の場合も同様に 3 倍とする。

※基準点 68 点（価格点以外、全て「普通である」とした場合）

ウ 設置等予定者候補

つむぐ桜の森パートナーズ

参加体制	社名	担当業務
代表企業	株式会社タカラレーベン	公募対象公園施設の保有・管理運営業務
構成企業	UDS 株式会社	特定公園施設の実施設計業務、公募対象公園施設の設計業務
	株式会社森緑地設計事務所	特定公園施設の実施設計業務
	株式会社かたばみ	特定公園施設の整備業務
	株式会社レーベンホームビルド	公募対象公園施設の施工業務
	株式会社プライムプレイス	特定公園施設の企画運営事業等

6 講評

選定委員会では、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を、評価基準に基づき公正な審査を行った結果、「つむぐ桜の森パートナーズ」を設置等予定者候補として選定した。

桜川公園官民連携事業において事業者を求めるテーマである「子どもの遊び場・子育て支援の場の充実」「既存のみどりを生かした公園づくり」「桜川公園周辺エリアのにぎわい、交流を促す拠点づくり」に対し、以下の理由から優れていると判断した。

- ・ 「つむぐ」というキーワードを軸に、桜川公園の多様な利用や周辺エリアへののにぎわいの波及を意識した全体的な空間づくり、Park-PFI 事業における収益の企画運営への長期的な還元といった本事業における独自の要求に対する意欲的な提案が全体として評価された。
- ・ 公募対象公園施設については、飲食施設という付加価値に加え、発災時の対応（公募対象公園施設における帰宅困難者対応等）をテナント事業者と提案しており、本園の立地を踏まえた周辺全体の価値向上につながる提案がなされている。
- ・ 桜川公園全体の再整備については、動線や休憩スペースの確保、既存樹木への配慮、安全安心で多様な年齢層に配慮された遊びのスペースの確保等、本園の敷地条件に配慮した質の高い提案がなされている。
- ・ 企画運営事業の「公園つむぎ会」（公園連絡会）に関する提案については、構成企業の知見・経験を生かし、地域・行政及び周辺施設等との柔軟な連携に積極的に取り組む姿勢が示されている。

- ・ また、構成企業の地域活性化に関する事業経験や本区内でのエリアマネジメント経験をいかし、公園周辺を含めたエリアの賑わい・交流を促す具体的な提案がなされている。

一方、公募設置等計画の認定に向けて、次に示す事項について事業者、中央区及び関係者で十分に調整し、事業を進めることが必要であるとの意見が述べられている。

(留意事項)

- ・ 今後、詳細な設計協議の段階や施設の運営段階では、地域のニーズ・活動又は中央区が抱える行政課題などに対して柔軟に対応していくこと。
- ・ 高質化した施設の整備や維持管理については、今後の協議の中で確認・調整の上、よりよい運営管理に向け対応していくこと。
- ・ 整備後の「公園つむぎ会」(公園連絡会)の運営について地域・行政・周辺施設(本の森ちゅうおう等)との確実で持続可能な連携体制を取っていくこと。
- ・ 「公園つむぎ会」(公園連絡会)の活動拠点の受け皿として、また事業に対する地域住民の受容の観点から、公募対象公園施設を積極的に活用した運営を心掛けること。

7 終わりに

桜川公園官民連携事業は、中央区初の Park-PFI 制度を活用した公園再整備として、今後の区の官民連携による公園の高質化・活性化の取組みのリーディングプロジェクトとなる事業である。

Park-PFI 制度は、民間事業者の公園内での事業収益を公園整備に還元する仕組みとして始まったが、中央区の定めた「中央区公園の魅力向上に向けた官民連携方針」における基本的な考え方として、限りある公園が有効活用され、魅力の向上が継続的であることに十分配慮しつつ、みどりの確保や地域コミュニティの向上、公園利用の多様化など、公園に求められる機能への対応と官民連携による魅力的な公園づくりの両立を目指すものとしている。

このため、本事業では収益還元の対象をハード面の整備から企画運営・維持管理といったソフト面に重点化し、事業者に対し民間のアイデアを活かしたよりよい公園運営への継続的な関与を求めたことが大きな特徴となっている。

本委員会で指摘した留意点を踏まえた上で提案内容をさらに精査し、地域住民・行政・事業者が共に作る「公園つむぎ会」の活動を通じたよりよい事業の展開を期待したい。