

春木川公園整備運営事業

選定結果及び講評

令和3年12月

春木川公園整備運営事業者選定委員会

はじめに

本事業は、別府市における新たな価値の創造や社会的課題の解決を図ることを基本方針として、これまで長い間手つかずとなっていた当公園を民間活力の導入により、既存の公園にはない新たな視点を加えた都市公園として整備し、管理運営を行う事業者を公募したものである。

この度、本公募に4者から応募があり、事業目的を十分に把握し、当公園の活性化等に寄与する提案をしていただいたことに対し、まずは心から敬意と感謝の意を表したい。

当選定委員会において、この4者の提案書を精査し、事業実施方針や整備計画、管理運営計画等を公正かつ客観的に評価し、総合的に審議した。その結果、設置等予定者候補及び次点者候補を選定したので、ここに選定結果及び講評としてとりまとめる。

令和3年12月22日

春木川公園整備運営事業者選定委員会
委員長 久保田 家且

1 選定委員会

(1) 選定委員会の設置目的

春木川公園整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、都市公園法（以下「法」という。）第5条の2及び第5条の4の規定に基づき、公募設置等指針における設置等予定者選定のための評価基準を定め、また公募設置等計画を提出した者の中から設置等予定者候補を選定することを目的として設置された委員会である。

(2) 選定委員会の体制

氏名	所属等	専門分野
久保田 家且 (委員長)	西日本短期大学 副学長・緑地環境学科教授	公園計画・都市計画
河村 雄一郎 (副委員長)	税理士法人河村会計 副所長・税理士	財務・経営
福島 知克	別府市商工会議所常任相談役 別府市都市計画審議会委員	地域経済
大平 順治	別府市自治委員会副会長 別府市都市計画審議会委員	市民代表者
松崎 智一	別府市副市長	行政

(3) 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催及び協議内容は、以下のとおりである。

	開催日	協議内容
第1回	令和3年4月7日	<ul style="list-style-type: none">・委員長選出・事業概要について・基本方針の設定・公募設置等指針及び評価基準等について
第2回	令和3年8月3日	<ul style="list-style-type: none">・公募設置等指針について・評価基準及び評価方法について
第3回	令和3年12月22日	<ul style="list-style-type: none">・応募法人等によるプレゼンテーション及びヒアリング・設置等予定者候補及び次点者候補の選定

2 事業者公募及び応募者

法第5条の2に基づき公募設置等指針を策定し、令和3年8月18日付けで公示し、同指針の配布を開始し、事業者公募を実施した。

令和3年11月1日から19日までに4者より公募設置等計画が提出された。

3 審査・選定結果

(1) 審査及び選定の経緯

設置等予定者候補の選定は、法第5条の4第1項に基づき、全ての公募設置等計画等の審査を事務局が行い、公募設置等指針との適合性が認められた計画について、選定委員会が法第5条の4第2項に基づき、評価を行い、設置等予定者候補及び次点者候補を選定する、2段階で実施した。

(2) 公募設置等計画等の審査

公募設置等計画等が公募設置等指針に照らし適切なものであること、公募対象公園施設の設置又は管理が法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであること、公募設置等計画等を提出したもの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等、公募設置等指針との適合性を事務局が審査した。

審査の結果、4者ともこれらの条件を満たしていると認められた。

(3) 設置等予定者候補及び次点者候補の選定

ア 選定方法

法第5条の4第1項に基づく審査により公募設置等指針との適合性が認められた公募設置等計画等について、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、評価し、審査を行った。

なお、公平性を確保するため、応募法人等の名称は伏せて審査を行った。

イ 選定結果

各選定委員の評価点を基に審議し、最高評価点を得た公募設置等計画の提出者を設置等予定者候補として、2番目に高い評価点を得た公募設置等計画の提出者を次点者候補として選定した。

評価項目	評価の視点	配点	評価点			
			設置等 予定者	次点者	3位	4位
事業の実施 方針	提案事業が、別府市における新たな価値創造や社会的課題解決に向けた事業となっているかを評価する。	20点	18.2点	14.2点	15.2点	12.4点
	当該都市公園の特性等を踏まえた事業運営の基本的な考え方について評価する。					
事業実施体制	応募法人等の役割分担・実績・財務健全性について評価する。	10点	7.4点	8.6点	8.6点	7点
	業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置について評価する。					
施設の整備 計画	本公園の魅力向上につながる施設整備計画となっているかを評価する。	15点	12点	11.2点	11.6点	11.4点
	周辺環境と調和した施設配置計画となっているか。					
	ユニバーサルデザインに配慮したデザインや設計となっているか。					
施設の管理 運営計画	賑わいを創出するための運営計画となっているかを評価する。	25点	20.6点	19点	19.6点	16.8点
	災害発生時の対応等、安全・安心に配慮した管理計画となっているかを評価する。					
事業計画	持続的な資金計画、収支計画について評価する。	10点	8点	7.8点	8点	6.8点
	事業撤退等に至ると想定されるリスクとその対応方針について評価する。					
価額審査	公募対象公園施設に係る使用料の額等について評価する。	20点	14点	18点	5.6点	10.6点
	想定以上の収益に対する還元についての提案					
合計		100点	80.2点	78.8点	68.6点	65点

設置等予定者候補

応募グループ名：ミネルバ株式会社（仮称）

代表法人	有限会社ゴトーシステムサービス
構成法人	一般社団法人ミネルバスポーツクラブ 株式会社青木商事 株式会社西商店

次点者候補

応募法人名：株式会社ナフコ

4 講評

選定委員会は、公募設置等指針の評価基準に基づき、公募設置等計画、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を踏まえ、公正な審査を行い、ミネルバ株式会社（仮称）を設置等予定者候補として、株式会社ナフコを次点者候補として選定した。

いずれの計画も本事業の基本方針をよく理解した上で提案されていたが、以下の理由によりミネルバ株式会社（仮称）の計画が総合的に最も優れていると判断した。

- ミネルバ株式会社（仮称）は、提案のコンセプトに「別府を支える春木川パーク」を掲げ、別府市民の「健康」「食」「安心」「経済活動」を支えることを4つの柱とし、地域の社会的課題を知るために住民の意向を調査し、その課題の解決策を提案している。
- 課題解決手法として、土地の有効活用を図り、都市公園の効率的な整備を図ることができる立体都市公園制度を活用し、別府市に新たな価値の創造をもたらしている。
- 実施方針は、日々の食料品等が買える商店街が近傍になく困っている住民のために、1階部分にスーパーマーケットを設置し、ジュニアサッカーの練習場がない子供たちのため及び近隣の保育園等の運動会開催などの場所が不足していることに鑑み、スーパーマーケットの2階部分に全天候型の人工芝広場の整備を提案している。
- 2階の人工芝広場以外の部分には、屋内運動や体験型学習、飲食等のできる施設や憩いのスペースなどを設置し、多様なニーズに応える空間づくりを提案している。
- 整備計画では、2階の人工芝広場へのアクセスは、徒歩、エレベーター、車での乗り入れも可能なユニバーサルデザインとなっている。
- 人工芝広場は、無料で利用できることを基本としながらも、年間を通じてスポーツイベントや保育園等の運動会などの場として提供する等、賑わい創出を提案している。
- 事業計画では、雇用を約250名予定しており、初期投資額を含め他の3応募者と比べより優れた提案となっている。
- 価額審査においては、別府市に納付する使用料等が計画では年間約1,400万円程度となることを見込んでいることが評価された。

一方、以下の留意事項については、公募設置等計画の認定に向けて、別府市としっかり協議していただきたい。

(留意事項)

- 公園周辺で早朝からウォーキングやランニングをしている方々に対応すべく、公園開園時間を早朝（6時又は7時）からとすること。
- 西エリア公園部にあるクラブハウス周辺の舗装仕上げにウッドデッキ等を採用するなどし、公園としての景観に配慮すること。
- 西エリアの国道に接している箇所は、「公園の顔」となる場所のため、一定のセットバックを行い、芝地や植栽を設けること。また、人工芝広場への出入口は複数箇所とすること。
- 東エリアの飲食店の外観は、周辺景観との調和に配慮した意匠とすること。
- スーパーマーケット内の防災等の対策をしっかり講じること。

5 総括

本事業における別府市の基本方針と本市の現状をしっかりと読み取り、実施方針を設定するとともに、施設整備計画や管理運営計画等に反映させて提案されたところに設置等予定者候補に一日の長があるとの評価点となった。

設置等予定者候補となったミネルバ株式会社（仮称）には、別府市における新たな都市公園の開設に向けて、当委員会で付された留意事項について別府市と協議し、計画に反映させ、事業実施していただくことを期待する。