

烏城公園石山地区整備及び管理運営事業
評価基準書

令和8年4月23日
岡山市

目次

第 1	本書の位置づけ	1
第 2	審査の概要	2
1	審査の方法	2
2	審査の手順	3
第 3	審査基準	4
1	参加資格審査	4
2	提案審査	4
3	技術評価	5
4	価格評価	9
第 4	優先交渉権者の選定	10
第 5	優先交渉権者の決定	11
1	優先交渉権者の決定	11
2	優先交渉権者を決定しない場合の措置	11

第1 本書の位置づけ

鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業評価基準書（以下「本評価基準書」という。）は、岡山市（以下「市」という。）が、令和8年3月に特定事業として選定した「鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、「都市公園法」（昭和31年法律第79条）、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）及び「地方自治法」（昭和22年法律第67号）に基づく事項を含め、優先交渉権者の決定にあたって、最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

優先交渉権者の選定にあたっての審査は、PFI法第11条に定める客観的な評価及び都市公園法第5条の4第4項に定める学識経験者の意見を聴くために、岡山市公募対象公園施設の設置等予定者選定委員会設置条例に基づき市が設置した選定委員会において行う。

第2 審査の概要

1 審査の方法

本事業における民間事業者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う。審査の方法は応募者の備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）に関する「参加資格審査」と、提案内容及び提案価格に関する「提案審査」による2段階で実施するものとし、提案審査においては、提案内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングを実施する。

(1) 参加資格審査

参加資格審査は、参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとする。

(2) 提案審査

提案審査は、参加資格審査において適格とされた応募者の提案内容を対象として、提案内容及び提案価格の評価により行うものとする。

2 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

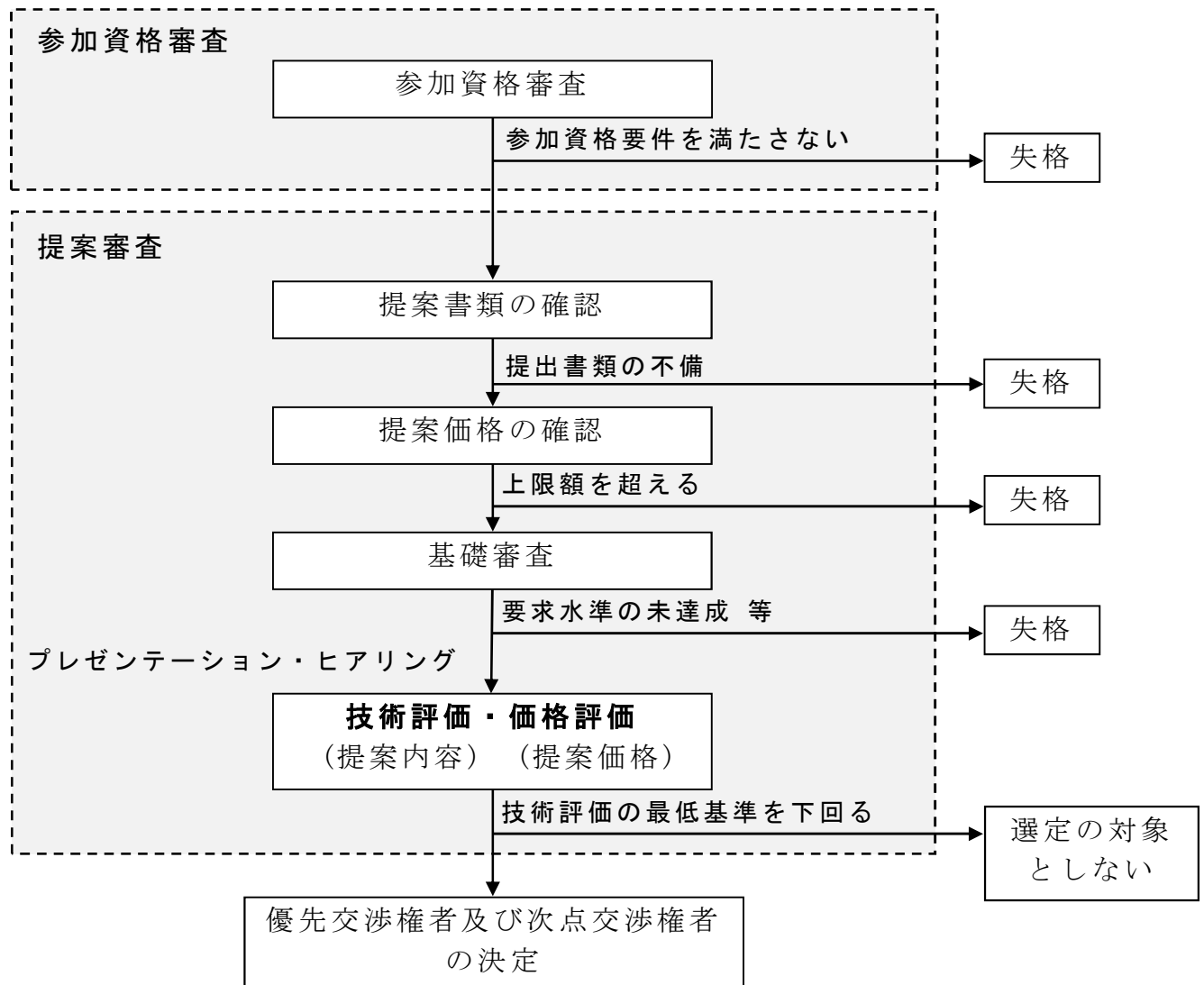


図 審査の手順

第3 審査基準

1 参加資格審査

市は、応募者から提出される参加表明書及び参加資格確認申請書に関する提出書類を基に、募集要項において示す参加資格要件（応募者の構成、応募者の参加資格要件等）の適格性について審査を行う。参加資格の要件を満たすことが確認できない場合は、失格とする。

2 提案審査

(1) 提案書類の確認

市は、資格審査で参加資格要件を満たすことが確認できた応募者から提出された事業提案書の審査に関する提案書類について、様式集に記載した書類が全て揃っていることを確認する。書類不備の場合は、失格とする。

(2) 提案価格の確認

市は、提案書類に記載された提案価格が、市の設定した上限額を超えていないことを確認する。提案価格が上限額を超えている場合、その応募者は失格とする。

(3) 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。基礎審査項目は、以下のとおりである。

表 基礎審査項目

要求水準書との整合	要求水準書の要求水準に違反の無いこと。
提出書類作成様式との整合	募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件に違反がないこと。

(4) 技術評価・価格評価

技術評価の配点は 800 点、価格評価の配点は 200 点の合計 1,000 点として審査する。

表 技術評価と価格評価の配点

審査項目	配点	割合
技術評価	800 点	80%
価格評価	200 点	20%

3 技術評価

(1) 審査の方法

選定委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。

(2) 技術評価の項目及び配点

技術評価の審査項目及び配点は、以下のとおりである。

技術評価の配点は 800 点とし、小数点第 1 位まで算出するものとする。

評価区分は下表に示す 5 段階とし、評価点は、評価内容に従い各審査項目の配点に対応する評価区分の評価率を応じて算出する。

評価点は、選定委員会の各委員の各項目の平均（小数点第 2 位以下を四捨五入し、小数点第 1 位まで算出する。）の合計とする。

表 技術評価の評価区分

評価区分	判断基準	点数化方法(評価率)
A	非常に優れている。非常に期待できる。非常に貢献度が高い。	各項目の配点×1.00
B	優れている。期待できる。貢献度が高い。	各項目の配点×0.75
C	概ね妥当である。適切である。貢献する。	各項目の配点×0.50
D	やや劣っている。やや期待できない。貢献度が低い。	各項目の配点×0.25
E	劣っている。期待できない。貢献度が極めて低い。	各項目の配点×0.00

表 技術評価の審査項目及び配点

審査項目		配点	割合
技術評価		800 点	80%
	事業計画に関する事項	130 点	13%
	共通事項	120 点	12%
	PFI 事業・Park-PFI 事業に関する事項	380 点	38%
	指定管理事業・自主事業に関する事項	140 点	14%
	その他独自提案に関する事項	30 点	3%

※割合は、少数第 1 位を四捨五入した値であるので、各割合が異なる場合がある。

(3) 最低基準

技術評価について最低基準を設ける。応募者の提案が、次の各号のいずれかに該当する場合は、選定の対象としない。なお、応募者が 1 者のみの場合でも最低基準を適用する。

(ア) 「その他独自提案に関する事項」を除く配点項目の最小単位の各評価項目において、選定委員会の全ての委員の評価が「E」であり、当該項目の各委員の評価点の合計が 0 点となった場合

(イ) 「その他独自提案に関する事項」を除く各評価事項(事業計画に関する事項、共通事項、PFI 事業・Park-PFI 事業に関する事項及び指定管理事業・自主事業に関する事項)について、当該評価事項の各委員の評価点の合計の平均(小数点第 2 位以下を四捨五入し、小数点第 1 位まで算出する。)が、当該評価事項の配点の 2 分の 1 を下回る場合

表 技術評価の審査項目・視点等

項目	審査の視点		提案区分	配点区分	配点	様式
事業計画に関する事項					130点	—
事業方針	<ul style="list-style-type: none"> 本公園のコンセプト「歴史を感じる 憩いの広場」に合致する、市民や観光客、こどもから大人まで、様々な人が歴史を感じながら、憩い、楽しめる、自由度の高い広場として相応しい提案となっているか。 各エリア、各業務、各段階を通じて一貫性があり、相乗効果を期待できる提案となっているか。 		必須事項	大	50点	5-2
事業体制・実績	事業体制	<ul style="list-style-type: none"> 本事業を推進するにあたり、人材配置、運営段階での資金のマネジメントの方針が適切で効果的なものであるか。 本事業を推進する体制（構成団体（代表団体を含む）・協力団体）の役割分担は明確で、豊富な実績、健全な財務状況及び地域との調整力を有しているか。 	必須事項	中	30点	5-3
	管理体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間を通して、質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けるために、事業全体を統括管理する統括管理責任者及び指定管理業務を調整する管理運営責任者が適切で、実績・マネジメント力・地域との調整力等のある人員であるか。 設計・建設期間、管理運営期間それぞれにおいて統括管理業務の役割を理解し、方針及び実施内容が具体的かつ的確に示されているか。 市、関係機関、構成団体（代表団体を含む）及び協力団体の調整・連携、本事業にかかる全ての個別業務の一元管理といったトータルコーディネート及び地域連携への考え方が優れた提案となっているか。 PFI事業、Park-PFI事業及び指定管理事業の効果を把握、改善するためのセルフモニタリングの実施体制・方法等について、適切で効果的な提案がなされているか。 	必須事項	中	40点	5-3
	設計実績	<ul style="list-style-type: none"> 中エリア合築施設と類似する施設の実設計業務の元請実績が、建築賞又はランドスケープ賞を受賞している、本事業に活かせる事項がある等、魅力的な内容であるか。 	必須事項	小	10点	5-3
共通事項					120点	—
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> PFI事業及びPark-PFI事業それぞれの設計・建設工程を踏まえた、具体的かつ実現可能性が高い優れた提案となっているか（各種申請手続きの考慮、現実的な工事工程の設定、供用準備期間を考慮した引渡し日の設定等）。 事業スケジュール遵守のための方策や工夫、確実な工程管理にかかる考え方が示されているか。 		必須事項	中	30点	5-4
資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 本事業（PFI事業、Park-PFI事業、指定管理事業）の収支計画が妥当で根拠が示されており、長期間にわたり継続的に管理運営できる資金・収支計画であるか。 公募対象公園施設の投資金額とその回収計画（IRR等）が妥当であるか。 指定管理料ゼロを実現するための工夫点等が示されているか。 利用者像を想定した適切な料金設定の提案となっているか。 		必須事項	大	50点	5-5
社会的要請への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 地元事業者（岡山市内に本社）への設計・建設・管理運営業務の発注等、地域経済に貢献する提案がなされているか。 高齢者及び障がい者の雇用促進に対する配慮はされているか。 男女が共同して働きやすい職場づくりをしているか。 岡山市グリーンカンパニーやISOを取得している、県産材を活用している等の環境保護への配慮はなされているか。 		任意事項	小	20点	5-6
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設期間及び維持管理・運営期間で生じうるリスク（事業スケジュールの遅延リスクを含む）について、的確に把握した提案がなされ、応募者内において適切なリスク分担がなされているか。 想定するリスクに対して、有効な管理・対策・保険等が適切に提案されているか。 		必須事項	小	20点	5-7
PFI事業・Park-PFI事業に関する事項					380点	—
北エリア	北エリアのコンセプト「旭川河畔や既存樹木を活かした、憩いをもたらす水と緑の場」 岡山城・後楽園へのエントランス空間・メイン動線となるとともに、既存樹木や新たな植栽の木陰のもと旭川や岡山城を眺めながら、のびやかな芝生広場やベンチで憩い楽しめる空間					
	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設A・B及び特定公園施設[北-1][北-2]が一体となり、北エリアのコンセプトに合致する本公園に相応しい提案となっているか。 		必須提案	大	50点

	周囲との調和・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 岡山城・後楽園といった歴史的景観や、旭川河畔・豊かな緑といった自然的景観と調和する計画となっているか。 市整備範囲の直営工事や北エリアで整備する施設と調和する計画となっているか。 エリアの特性を活かした適切な施設の配置及び規模の計画となっているか。 公募対象公園施設 A について、既存樹木を積極的に活かした提案がなされているか。(任意提案) 	必須提案 (一部任意提案)	中	40点	5-8
	事業内容・提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設 A は、北エリアの利用者像を想定した魅力的な事業内容・業種や業態となっており、それにより公園及び地域の魅力向上が期待できるか。 公募対象公園施設 B は、北エリアの利用者像を想定した既存トイレを活用する魅力的な提案がなされているか。(任意提案) 特定公園施設 [北-2] (付帯施設) は、北エリア公募対象公園施設との親和性や相乗効果が高く、快適性向上や暑熱対策といった魅力的な提案がなされているか。(任意提案) 接客やサービス品質、提供物等が質の高いサービスを提供できる工夫ができていますか。 	必須提案 (一部任意提案)	大	50点	5-8
中エリア	中エリアのコンセプト「様々な人が活動・交流できる賑わいの場」 イベントなど多様な使い方に応える舗装広場・芝生広場が、高低差を活かした段々ベンチやステージを備えた建築物と相まって賑わいや都市活力を創出する空間					
	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設 C 及び特定公園施設 [中-1] [中-2] が一体となり、中エリアのコンセプトに合致する本公園に相応しい提案となっているか。 	必須提案	大	50点	5-9
	周囲との調和・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 岡山城・後楽園といった歴史的景観や、旭川河畔・豊かな緑といった自然的景観と調和する計画となっているか。 市整備範囲の直営工事や中エリアで整備する施設と調和する計画となっているか。 エリアの特性を活かした適切な施設の配置及び規模の計画となっているか。 	必須提案	中	40点	5-9
	中エリア合築施設の建築・設備・配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や障がいのある方、子どもなど、誰もが利用しやすい包摂性を備えた建築・設備・配置計画になっているか。 建物前面広場を含めた公園や施設間での一体利用により、効率的な運営や利便性に相乗効果がもたらされる建築・配置計画となっているか。 通常時、イベント時、防災時といった様々なシーンを考慮した柔軟な諸室計画となっているか。 長期的な維持管理を見据えた建築・設備計画となっているか。 省エネルギーや自然採光など環境に配慮した建築・設備計画となっているか。 メモリアル部材を効果的かつ分かりやすく取り入れる提案がなされているか。(任意提案) 	必須提案 (一部任意提案)	大	50点	5-9
	多目的公共施設の公共機能性	<ul style="list-style-type: none"> 様々な方が利用する公共施設として、トイレ、授乳室、喫煙所や共用部等が、適切な諸室や配置の工夫が提案されているか。 長期的な管理運営を見据えて、管理スペース、備品倉庫や共用部等が、適切な諸室や配置の工夫が提案されているか。 	必須提案	小	20点	5-9
	事業内容・提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設 C は、多目的公共施設との親和性や相乗効果が高く、中エリアの利用者像を想定した魅力的な事業内容及び業種・業態となっており、それにより公園及び地域の魅力向上が期待できるか。 特定公園施設 [中-2] (付帯施設) は、中エリア合築施設との親和性や相乗効果が高く、快適性向上や暑熱対策といった魅力的な提案がなされているか。(任意提案) 接客やサービス品質、提供物等が質の高いサービスを提供できる工夫ができていますか。 	必須提案 (一部任意提案)	大	50点	5-9
東エリア	東エリアのコンセプト「岡山城天守閣への景観に配慮した駐車場」 烏城みちから岡山城天守閣への景観を配慮した駐車場					
		<ul style="list-style-type: none"> 東エリアのコンセプトを踏まえた、駐車場・駐輪場計画となっているか。 利用者の利便性・安全性が高い駐車場・駐輪場計画となっているか。 大型バス 5 台への運用対応が適切かつ実現性の高い駐車場計画となっているか。 周辺道路への渋滞対策等の工夫が示されているか。 	必須提案	中	30点	5-10

指定管理事業・自主事業に関する事項				140点	—
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 各業務における内容や頻度、回数、時期等が具体的に示されており、維持管理業務を適切に実施する計画となっているか。 長期的な維持管理を見据えた点検・保守・修繕等の工夫が具体的に示されており、快適な公園・施設環境を確保する計画となっているか。 		必須事項	小	20点 5-11
運営業務	利用者満足度の向上	<ul style="list-style-type: none"> 供用開始に向けて、機運醸成等の方法及び内容が具体的に示されているか。 供用開始に向けて、適切な人員育成等の時期や方法等について具体的かつ実現性の高い取り組みが示されているか。 誰もが利用しやすく、平等な利用について考慮されているか。 利用者数の増加や利用者満足度を向上させるための具体的かつ実現性の高い運営の取組が示されているか。 	必須事項	中	30点 5-12
	観光案内	<ul style="list-style-type: none"> 本公園だけでなく、地域の魅力・回遊性を向上させる観光案内の方法・内容等を具体的かつ実現性の高い取り組みが示されているか。 	必須提案	中	30点 5-12
	市民・関連事業者連携業務	<ul style="list-style-type: none"> 本公園だけでなく、地域の課題も踏まえた上で、適切なスキーム（メンバー、組織体制、運営ルール、資金源、指定管理者の役割、意見の反映方法等）について、具体的かつ実現性の高い取り組みが示されているか。 	必須提案	中	30点 5-12
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 本事業に相応しい多彩で、地域性に配慮し、利用者満足度の向上に資する具体的かつ実現性の高い自主事業（イベントの内容・頻度等）が提案されているか。 民間事業者の独立採算事業による安定した収入確保や様々な具体的な方法が示されているか。あわせて、収益の利用目的が適切か。 		必須提案	中	30点 5-13
その他独自提案に関する事項				30点	—
独自提案	<ul style="list-style-type: none"> その他要求水準書で掲げる項目以外に、本事業並びに地域の魅力を高める提案がされているか。 		任意提案	中	30点 5-14

※配点区分の大小とは、大：50点、中：40・30点、小：20・10点のこと。

4 価格評価

(1) 審査の方法

市は、応募者から提出された価格評価に関する提案書類に記載された内容について確認し、審査項目ごとに得点を付与する。

(2) 価格評価の項目及び配点

下表に示す算定式により価格評価点①～③を算出する。算出した価格評価点①～③を合算した点数を価格評価点とする。価格評価の配点は200点とし、小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位まで算出するものとする。

表 価格評価の項目及び配点

審査項目	配点	割合
価格評価	200点	20%
PFI対象施設の業務対価	150点	15%
特定公園施設の業務対価	22点	2%
公募対象公園施設の設置管理許可にかかる年間使用料	28点	3%

※割合は、少数第1位を四捨五入した値であるので、各割合が異なる場合がある。

(3) PFI対象施設の業務対価に対する価格評価点①

$$\begin{array}{l} \text{PFI対象施設の業務対価} \\ \text{に対する価格評価点①} \end{array} = 150 \text{点} \times (\text{応募者のうち最も低い提案価格} / \text{当該応募者の提案価格})$$

(4) 特定公園施設の業務対価に対する価格評価点②

$$\begin{array}{l} \text{特定公園施設の業務対価} \\ \text{に対する価格評価点②} \end{array} = 22 \text{点} \times (\text{応募者のうち最も低い提案価格} / \text{当該応募者の提案価格})$$

(5) 公募対象公園施設の設置管理許可にかかる事業期間の使用料に対する価格評価点③

$$\begin{array}{l} \text{公募対象公園施設の設置管理} \\ \text{料許可にかかる事業期間の使} \\ \text{用料に対する価格評価点③} \end{array} = 28 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提案価格}}{\text{全ての応募者のうち最も高い提案価格}}$$

第4 優先交渉権者の選定

選定委員会は、技術評価点と価格評価点の合計を合計評価点とし、合計評価点が最も高い応募者を優先交渉権者として選定する。

なお、合計評価点が最も高い応募者が複数ある場合は、技術評価点が最も高い応募者を優先交渉権者とする。この場合において、技術評価点と同点である応募者が複数あるときは、くじにより優先交渉権者を選定する。

$\begin{array}{rcccl} \text{合計評価点} & = & \text{技術評価点} & + & \text{価格評価点} \\ \text{(配点 1,000 点)} & & \text{(配点 800 点)} & & \text{(配点 200 点)} \end{array}$
--

第5 優先交渉権者の決定

1 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会による優先交渉権者の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。また、市は、選定委員会における合計評価点が優先交渉権者に次いで高い応募者を次点交渉権者に決定する。（合計評価点が最も高い応募者が複数あった場合は、技術評価点が優先交渉権者に次いで高い応募者を次点交渉権者に決定する。くじにより優先交渉権者を選定した場合は、優先交渉権者以外のくじに参加した応募者からくじにより次点交渉権者を決定する。）

2 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者がいない、参加資格要件を満たす応募者がいない、提案内容が要求水準等を満たす応募者がいない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定せず、その旨を市のホームページ等で速やかに公表する。