

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園
整備・維持管理・運営事業

評価基準書

令和6年7月

大田区

目 次

1	評価基準書の位置付け	1
2	審査方法	1
3	評価体制	1
4	審査結果の公表	1
5	審査の進め方	2
6	審査・評価方法	3
	(1) 資格要件の審査	3
	(2) 基本的事項の適格審査【第1段階】	3
	(3) 公募設置等計画等の評価【第2段階】	4
	(4) 指定管理業務計画の評価【第3段階】	6

1 評価基準書の位置付け

本評価基準書は、大田区（以下「本区」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、設置等予定者を審査するための評価基準等を示したものである。

2 審査方法

応募者から提出された、公募設置等指針等に定める公募設置等計画等に対して、資格要件の審査、基本的事項の適格審査及び公募設置等計画等の評価を行う。

3 評価体制

公募設置等計画等の審査は羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備運営等事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行う。選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画等について、本評価基準書の内容に基づき審査を行い、設置等予定者の候補及び次点を審査する。選定委員会の委員は以下の8名とする。（敬称略）

委員長	町田 誠	/	一般財団法人公園財団 常務理事
委員長代理	坂井 文	/	東京都市大学 副学長（都市生活学部教授）
委員	楓 千里	/	國學院大學 観光まちづくり学部教授
委員	小野 紀之	/	一般社団法人地域パートナーシップ支援センター 理事長
委員	田近 和成	/	公認会計士
委員	大田区 企画経営部施設整備担当部長		
委員	大田区 空港まちづくり本部長		
委員	大田区 都市基盤整備部長		

応募グループの代表企業及び全ての構成企業について、公募設置等指針等公表から設置等予定者の選定前までに、区長、副区長、本事業に従事する区職員、上記選定委員会の委員、公募設置等指針等の作成に関する業務を区が委託した株式会社日本総合研究所及びその協力会社である株式会社オオバ及び森・濱田松本法律事務所、株式会社創建及びその協力会社であるひのき綜合法律事務所、株式会社サンコーコンサルタントに対して、本事業提案に関する情報取得等を目的として接触することは禁止する。接触の事実が認められた場合は、失格とする。

4 審査結果の公表

各々の審査結果は、それぞれの応募者に個別に通知するとともに、設置等予定者（グループ構成企業すべて）の名称及び公募設置等計画等の概要、次点者の応募グループの代表企業の名称を公表する。また、全応募者の評価点等についても公表するが、設置等予定者及び次点者以外の名称は伏せて公表する。

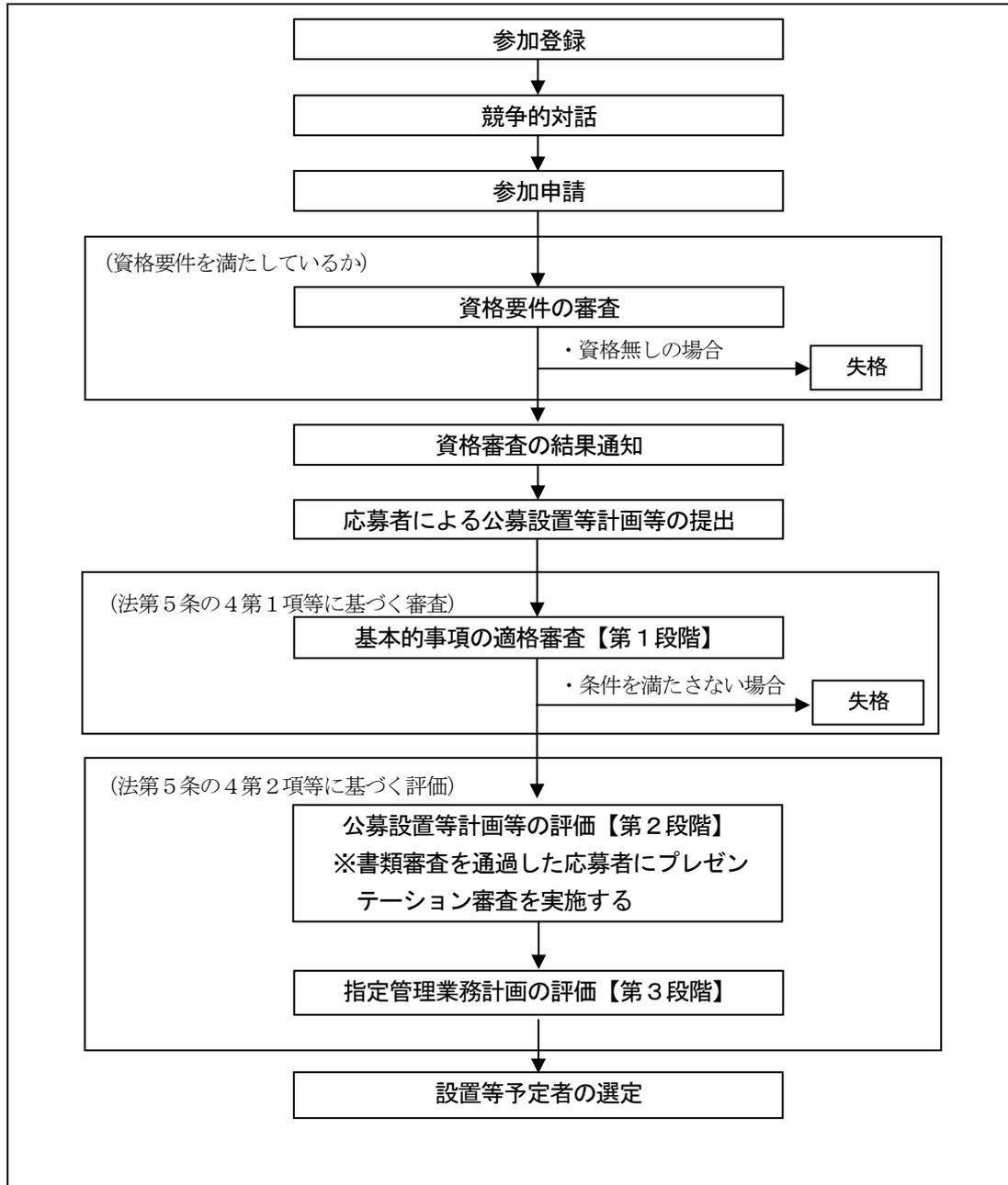
5 審査の進め方

設置等予定者の審査は、応募者からの参加申請に対して、まず本区が資格要件の審査を行う。

その後、基本的事項の適格審査【第1段階】として、都市公園法（以下「法」という。）第5条の4第1項等に基づき、すべての公募設置等計画等の審査を行う。審査の結果は事務局の意見を付して、選定委員会へ送付する。

その審査を通過した計画について、法第5条の4第2項等に基づき、公募設置等計画等の評価【第2段階】及び指定管理業務計画の評価【第3段階】を行う。選定委員会は、応募者のプレゼンテーション及びヒアリング等に基づき、評価基準に従って公募設置等計画等の評価を行う。

本区による審査の進め方



6 審査・評価方法

(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する。
いずれかの要件を満たしていない場合は失格とする。

(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4章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4章1(2)に示す応募の制限

(2) 基本的事項の適格審査【第1段階】

法第5条の4第1項等に基づき、必須条件等の基本的な条件を満たしているかを審査する。
いずれかの条件を満たしていないときは失格とする。

(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か
例：建築物は建築不可範囲以外に提案されているか など
- ② 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か
- 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か
- ④ 本区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か
- ⑤ 応募者(代表企業及び構成員企業)の財務状況が適切か
- ⑥ その他、重大な不適切箇所がないか

(3) 公募設置等計画等の評価【第2段階】

法第5条の4第2項等に基づき、公募設置等計画等の内容について、以下の評価基準に基づき評価する。なお、本事業実施の質を確保する観点から、「実施方針」「整備計画」「管理運営計画」について各々6割以上をとり、かつ全体で120点以上とれなければ選定候補者とはしない。

また、公募設置等計画等の評価が最上位の応募者についてのみ、第3段階の指定管理業務計画の評価を行う。

提案項目		配点	評価基準
実施方針 [45]	実施方針	20	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の実施方針が適切か ・区の上位計画・関連計画との整合性があるか ・コンセプト「Co-Design! ～みんなでデザインしよう～」の実現性のある実施方針となっているか
	実施体制	10	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施の体制・役割分担が整っているか ・事業の安定性を有しているか
	事業スケジュール・施工計画	10	<ul style="list-style-type: none"> ・DB対象公園施設等の供用までの工事スケジュール・施工計画の立案が適切か ・公募対象公園施設事業のスケジュール及び進め方が適切か
	リスク管理	5	<ul style="list-style-type: none"> ・想定される事業リスクとその対応が適切か
整備計画 [90]	公園全体の計画	30	<ul style="list-style-type: none"> ・公園全体のゾーニング、配置計画が適切か ・公園全体のランドスケープ、環境形成の機能が適切か ・公園の周辺施設等と連携した計画となっているか ・要求水準に記載のない事項について提案されているか
	DB対象公園施設等の施設計画	40	<ul style="list-style-type: none"> ・複合機能管理棟が適切に提案されているか ・屋根付広場が適切に提案されているか ・広場、エントランス、園路、植栽等が適切に提案されているか ・多様な利用者が利用できる設えとなっているか
	公募対象公園施設	20	<ul style="list-style-type: none"> ・集客力・収益性が期待できるか ・施設配置、デザイン、構造が適切か
管理運営計画 [45]	管理運営	45	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営方針、管理運営計画が適切か ・コンセプトブックの「5つの方向性」実現につながる運営となっているか ・地域住民等の利用や活躍が期待できるか ・積極的な広報・情報発信が提案されているか ・イベントや自主事業の企画が適切で、実施の実現性があるか ・日常の維持管理方法や人員配置体制が適切か ・災害時等の緊急時の体制が整っているか
価格提案 [20]	DB対象公園施設の設計費・工事費	20	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費・工事費は次頁の価格提案額区分により評価 ・設置許可使用料は他社グループの提案金額と相対評価
	特定公園施設の設計費・工事費		
	設置許可使用料		
合計		200	

■価格提案額区分

DB 対象公園施設及び特定公園施設の設計費・工事費については、以下の区分により評価する。

項目	評価基準
DB 対象公園施設の設計費・工事費	<ul style="list-style-type: none">・公募設置等指針に示す上限額に対する、DB 対象公園施設の設計費・工事費の合計提案額 <p>90%以下を満点とし、90%を超える提案額については、金額毎の配分により採点する。</p>
特定公園施設の設計費・工事費	<ul style="list-style-type: none">・公募設置等指針に示す上限額に対する、特定公園施設の設計費・工事費の合計提案額 <p>90%以下を満点とし、90%を超える提案額については、金額毎の配分により採点する。</p>

(4) 指定管理業務計画の評価【第3段階】

指定管理業務計画の内容について、以下の評価基準に基づき評価する。

なお、本事業実施の質を確保する観点から、全体で90点以上とれなければ選定候補者とはしない。

提案項目		配点	評価基準
適格性 [15]	経営理念・ 管理運営方針	15	<ul style="list-style-type: none"> 公園の設置目的やコンセプトブックを踏まえた管理運営方針か 倫理性、公平性があるか
管理 運営 [120]	管理運営計画	20	<ul style="list-style-type: none"> 公園を効果的・効率的に管理運営する手法が示されているか コンセプトブックの「5つの方向性」実現につながる運営となっているか 利用者のニーズを把握し、運営に反映させる方策が提案されているか
	施設、広場、植栽 等の維持管理	20	<ul style="list-style-type: none"> 各施設、広場、植栽等の維持管理手法、頻度等が適切か 利用の快適性を高める適切な管理内容となっているか 省エネや環境負荷軽減の取組がなされているか
	地域との連携	10	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民や地域団体等の利用や活躍が期待できるか
	広報・情報発信	5	<ul style="list-style-type: none"> 公園利用者や区民に対して適切な広報・情報発信となっているか
	自主事業	20	<ul style="list-style-type: none"> 本公園のコンセプトを理解した提案内容となっているか 公園の利用率を向上させる実現可能な自主事業が提案されているか
	安全管理	10	<ul style="list-style-type: none"> 公園利用者の安全確保の取組が適切か 緊急時の連絡体制・対応方法が適切か
	事業実施体制・ 職員育成計画	20	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営の人員配置体制が適切か 構成員または協力企業として区内企業の活用・雇用が期待できるか 利用者の意見や苦情に対する対応・体制が適切か 職員の育成計画が適切か
	管理運営実績	5	<ul style="list-style-type: none"> 同規模以上の公園における管理運営実績を有しているか
	収支計画	10	<ul style="list-style-type: none"> 適切な経費額が計上されているか 区の財政負担を軽減する提案がなされているか
価格 提案 [15]	指定管理料	15	<ul style="list-style-type: none"> 提案価格に整合性があるか
合計		150	