

【別紙1】道上4号公園 Park-PFI 事業 評価項目

評価点の定義（全項目共通）

評価点	定義	評価の基本的な考え方
4点	非常に優れている	提案内容が具体的・根拠明確・実現性が高く、道上4号公園の特性・課題への対応まで明確に示されている
3点	良い	要求水準を満たし概ね具体的。一部に根拠・詳細の不足はあるが全体として適切な提案
2点	一部不十分	最低限の内容は示されているが、具体性・根拠・実現性に弱さがあり懸念が残る
1点	不十分	内容が抽象的・一般的にとどまり、実現性・道上4号公園への適合性に大きな懸念がある

総合点 = 全小項目の得点合計（104点満点）

大項目Ⅰ 事業背景・目的の理解と事業コンセプト

【満点：16点】

【大項目の概要】

本大項目は、公募指針で示された本事業の背景・目的を深く理解しているか、また、3つの基本方針を踏まえた道上4号公園ならではの事業コンセプトの質・整合性を評価します。

No.	小項目	満点
I-1	事業背景・目的の理解	8点
I-2	事業コンセプトの独自性・整合性	8点
小計		16点

小項目：Ⅰ-1 事業背景・目的の理解

【満点8点】

評価の視点：

公募指針に示された本事業の背景（利用実態、地域課題等）と目的を正確に理解し、それらが提案の根幹に反映されているかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- ・ 本公園が殆ど利用されていない現状と、自治会の維持管理負担・地域高齢化・コミュニティ希薄化という地域課題への認識が示されているか（公募指針第1章1 事業背景と目的）
- ・ 類似公園との位置関係・役割の違いを踏まえた上で、本公園ならではの活用方針が示されているか（公募指針第1章1 事業背景と目的）
- ・ Park-PFI 導入の目的（民間活力による課題解決と魅力創出・地域コミュニティの活性化）を理解した上で提案全体が構成されているか（公募指針第1章1 事業背景と目的）

評価点	視点
4点	背景・課題を深く洞察し、独自性ある解決と魅力創出が提案全体に一貫して反映されている
3点	背景・課題を正しく理解し方向性は適切だが、解決策や魅力創出の具体性にやや欠ける
2点	背景への言及はあるが、課題認識や魅力の打ち出しが表面的で、提案との結びつきが弱い
1点	背景・目的の理解が不十分で、提案が公募の趣旨から乖離している

小項目：Ⅰ-2 事業コンセプトの独自性・整合性

【満点8点】

評価の視点：

3つの基本方針（方針1：特色ある新しい公園づくり・方針2：日常生活の質の向上・方針3：地域の交流促進）を踏まえた上で、道上4号公園ならではの事業コンセプトが示されているか、また、提案された事業コンセプトと公募指針の事業コンセプトの適合性があるか、コンセプトと各大項目の具体的な計画が整合しているかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 商業施設等が集積するという立地条件を活かした独自性・創造性の高い事業コンセプトが示されているか
（公募指針第1章2 方針1）
- 3つの基本方針（特色ある公園・日常生活の質の向上・地域交流促進）を踏まえた一貫性のある提案コンセプトになっているか
（公募指針第1章2 方針1～3）
- 提案コンセプトが施設・空間計画（大項目Ⅱ）・管理運営計画（大項目Ⅲ）と整合しているか
（公募指針第1章2、第2章1（1）～（4））

評価点	視点
4点	立地条件を最大限に活かした 創造的で独自性の高い事業コンセプト が示されており、3つの基本方針との整合性・一貫性も高く、各大項目の具体的な計画との連動も明確である。
3点	基本方針を踏まえた事業コンセプトが示されているが、独自性やコンセプトと各計画との整合性にやや不足がある
2点	事業コンセプトへの言及はあるが、基本方針との整合や提案全体の一貫性が弱い
1点	事業コンセプトがほとんど示されていない、または基本方針と乖離している

大項目Ⅱ 施設・空間計画

【満点：24点】

【大項目の概要】

本大項目は、方針1「特色ある新しい公園づくり」及び方針2「日常生活の質の向上」を実現するための施設・空間計画の具体性・妥当性を評価します。

No.	小項目	満点
Ⅱ-1	施設配置・動線・快適な空間の計画	8点
Ⅱ-2	公募対象公園施設の提案内容	8点
Ⅱ-3	特定公園施設の整備内容	8点
小計		24点

小項目：Ⅱ-1 施設配置・動線・快適な空間の計画

【満点8点】

評価の視点：

施設の配置・動線・空間構成が街区公園としての開放性・見通しを確保し、誰でも利用しやすい快適な空間・居心地の良い空間が計画されているかを評価します。（方針1・方針2の実現手段として評価する）

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- ・ 面積要件を満たした上で、開放性・見通しを確保した快適な空間・居心地の良い空間が具体的に計画されているか（公募指針第2章2（1）、第2章2（2））
- ・ 利用者の動線が安全かつ機能的に計画されており、誰でも気軽に立ち寄れる配置になっているか（公募指針第2章1（1）、第2章2（2）ア）
- ・ 景観調和・日照への配慮が示されており、ユニバーサルデザイン・バリアフリーに対応した設計になっているか（公募指針第2章2（2）ウ・エ、第2章5オ・カ）

評価点	視点
4点	面積要件を満たした上で、開放性・見通し・動線・快適な空間・居心地の良さのすべてが具体的かつ整合的に計画されており、日常的な多目的利用の実現性も高い
3点	面積要件を満たし、開放性・動線への配慮が概ね示されているが、快適な空間・居心地の良さの具体性にやや不足がある
2点	面積要件は満たしているが、開放性・動線・空間構成への配慮が形式的にとどまり、日常的な利用の実現性が不十分
1点	開放性・動線・空間構成への配慮がほとんど見られない

小項目：Ⅱ-2 公募対象公園施設の提案内容

【満点 8 点】

評価の視点：

提案する公募対象公園施設が地域ニーズ・公園の特性に合致した種別・規模・内容であるか、また特定公園施設整備及び公園全体の維持管理への収益充当を含む施設計画として具体性・妥当性があるかを評価します。（方針 1 の実現手段として評価する）

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 提案施設が法令の範囲内で、施設種別・規模が街区公園のスケール感に合っており、「なぜその施設が必要か」という根拠・必然性が示されているか
（公募指針第 2 章 2（1））
- 公募対象公園施設から生じる収益を、特定公園施設整備及び公園全体の維持管理に充当する考え方が具体的に示されているか
（公募指針第 2 章 1（2）、第 2 章 2（1））
- 施設面積、建築物がある場合、面積が条件を満足しているか
（公募指針第 2 章 2（2）ア・イ）
- 環境負荷低減（省エネ・リサイクル素材等）への配慮が示されているか
（公募指針第 2 章 5 エ）

評価点	視点
4 点	施設種別・規模が地域ニーズと高い整合性を持ち、根拠が明確。特定公園施設整備及び公園全体の維持管理への収益充当の考え方も具体的。環境負荷低減への配慮も示されている
3 点	施設種別・規模が概ね適切で根拠も示されているが、収益充当の考え方や環境配慮の具体性にやや不足がある
2 点	施設の提案はあるが、地域ニーズとの整合が弱く、収益充当の考え方がほとんど示されていない
1 点	施設種別・規模が不適切、または根拠・収益充当の考え方がほとんど示されていない

小項目：Ⅱ-3 特定公園施設の整備内容

【満点8点】

評価の視点：

地域住民が日常的に利用できる特定公園施設の整備内容が、公園利用者の利便性・快適性の向上に資する水準であるかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 公募対象公園施設を利用しなくても使える施設として、対象区域全域にわたる整備内容（芝生広場・遊具・休憩施設等）が具体的に示されているか
- （公募指針第2章3（1））
- 整備費の負担額（事業者負担額）が収益見込みに対して適切な水準で示されているか（公募指針第2章3（4））
- 整備後の維持管理費の低減に配慮した計画（低管理型素材等）になっているか（公募指針第2章3（2））

評価点	視点
4点	対象区域全域にわたる整備内容が地域住民の日常利用ニーズに高い水準で応えており、公募対象公園施設を利用しなくても使える施設として明確に計画されている。整備費負担額も充実している
3点	整備内容が概ね適切で整備費負担額も一定の水準が示されているが、一部に具体性が不足する点がある
2点	整備内容の提案はあるが、対象区域全域への整備や整備費負担額の水準がやや不十分
1点	特定公園施設の整備内容が不明確、または整備費負担額が著しく低い

大項目Ⅲ 管理運営計画

【満点：24 点】

【大項目の概要】

本大項目は、方針 2「日常生活の質の向上」と方針 3「地域の交流促進」を実現するための管理運営計画の具体性・実効性を評価します。

No.	小項目	満点
Ⅲ-1	地域住民の利用機会の促進と柔軟な運用	8 点
Ⅲ-2	公園全体の維持管理計画	8 点
Ⅲ-3	地域連携と交流促進・事業改善	8 点
小計		24 点

小項目：Ⅲ-1 地域住民の利用機会の促進と柔軟な運用

【満点 8 点】

評価の視点：

地域住民の利用機会を促進するための「柔軟な運用方法」が、地域にとって魅力的かつ実効性の高い内容で具体的に提案されているかを評価します。（方針 2 の実現手段として評価する）

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- ・ 地域住民が実際に利用しやすい時間帯・内容となるよう配慮した「柔軟な運用方法」が具体的に提案されているか（公募指針第 2 章 1（1）、第 2 章 2（4）、第 2 章 7 ウ・オ）
- ・ 収益性を確保しつつ、公園利用の公平性を担保するための運用上のバランス感覚が示されているか（公募指針第 2 章 1（2））

評価点	視点
4 点	地域住民の利用促進に向けた 創造的かつ実効性の高い「柔軟な運用方法」 が具体的に示されており、利用方法が明確。収益確保と公平性の両立の考え方も示されている
3 点	地域住民の利用促進への配慮が見られ基本的な運用方針が示されているが、柔軟な運用方法の具体性にやや不足がある
2 点	利用促進への言及はあるが、運用方法が抽象的にとどまり地域住民が実際に利用しやすい内容になっていない
1 点	地域住民の利用促進に向けた運用方法がほとんど示されていない

小項目：Ⅲ-2 公園全体の維持管理計画

【満点 8 点】

評価の視点：

公園全体の日常管理が適切な体制・頻度・方法で計画されているかを評価します。自治会の維持管理負担軽減という地域課題への対応も確認します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- ・ 除草・清掃・落ち葉処理等の日常管理の実施体制・頻度・方法が具体的に示されているか（公募指針第 2 章 6）
- ・ 飲食提供等を行う場合、排水・油脂・臭気・害虫対策等の衛生管理方針とごみの回収・処分方針が示されているか（公募指針第 2 章 2（4）コ・サ）
- ・ 定期的な地域との交流機会の創出等により、継続的な事業改善に努める方針が示されているか（公募指針第 2 章 6）

評価点	視点
4 点	日常管理の実施体制・頻度・方法が具体的かつ実現性高く示されており、自治会の負担軽減への配慮も明確。衛生管理・ごみ処理対応も充実し、事業改善の仕組みまで示されている
3 点	基本的な維持管理計画が示されており概ね適切だが、一部の管理内容に具体性・頻度の明示がやや不足する
2 点	維持管理への言及はあるが、実施体制・頻度・方法の具体性が弱い
1 点	維持管理計画がほとんど示されていない

小項目：Ⅲ-3 地域連携と交流促進・事業改善

【満点 8 点】

評価の視点：

基本方針 3「地域の交流促進」を実現し、利用者・近隣住民との良好な関係を構築するための具体的な運営計画・連携体制が提案されているかを評価します。（方針 3 の実現手段として評価する）

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 多様な世代（子ども・高齢者・子育て世代等）の交流を促すイベントや活動など、具体的な運営上の仕掛けが提案されているか（公募指針第 1 章 2 方針 3）
- 地域コミュニティの活性化に貢献する地域団体・自治会等との連携方策が具体的に示されているか（公募指針第 1 章 1、第 1 章 2 方針 3、第 2 章 6）
- 苦情・要望対応の窓口・対応フローが整備されており、定期的なモニタリングを踏まえた事業改善の仕組み（PDCA サイクル）が示されているか
（公募指針第 2 章 2（4）、第 5 章 6）

評価点	視点
4 点	方針 3 の実現に向け、多様な世代の交流を促すイベント・活動や地域団体との連携方策が具体的に提案されている。苦情対応体制・事業改善の仕組みも実効性高く整備されている
3 点	交流促進への配慮や地域連携の方針は示されているが、イベント・連携体制の具体性にやや不足がある
2 点	交流促進への言及はあるが、提案が抽象的で具体的な仕掛けや連携策に乏しい
1 点	交流促進・地域連携に関する具体的な提案がほとんどない

大項目Ⅳ 周辺環境への配慮・安全対策

【満点：16 点】

【大項目の概要】

本大項目は、立地特性を踏まえた周辺環境への影響を最小化するための具体的な対策が提案されているかを評価します。事業の継続的な実施と地域との良好な関係維持の観点から確認します。

No.	小項目	満点
Ⅳ-1	騒音・照明対策	8 点
Ⅳ-2	交通・駐車場対策	8 点
小計		16 点

小項目：Ⅳ-1 騒音・照明対策

【満点 8 点】

評価の視点：

周辺環境への影響を低減するための騒音・照明に関する具体的な対策が提案されているかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- ・ 公募対象公園施設の利用は原則 21 時まで、照明の利用は原則 21 時 30 分までとするルールが明確に示されており、遮光・配光に配慮した照明器具の採用等の具体策が示されているか（公募指針第 2 章 1（4）、第 2 章 2（4）ク）
- ・ 騒音に配慮した利用ルール（発声・音響機器の扱い等）が定められており、周知・遵守させる方針が示されているか（公募指針第 2 章 2（4）ク）
- ・ 広島県生活環境の保全等に関する条例に基づく音・光・振動・においへの対応方針が示されているか（公募指針第 2 章 2（4）ケ）

評価点	視点
4 点	原則 21 時までの利用・照明 21 時 30 分までのルールが明確で、遮光器具の採用・利用ルール・苦情対応まで一貫した具体的かつ実効性の高い対策が提案されている
3 点	基本的な騒音・照明対策が示されており概ね適切だが、一部の対策に具体性・実効性がやや不足する
2 点	騒音・照明対策への言及はあるが、内容が一般的・抽象的にとどまり具体策が弱い
1 点	騒音・照明対策がほとんど示されていない

小項目：Ⅳ-2 交通・駐車場対策

【満点 8 点】

評価の視点：

来園者の交通手段・駐車場計画が周辺道路への影響を最小化するように計画されているかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 来園者の主な交通手段を想定した上で、周辺道路への影響低減策が示されているか（公募指針第 2 章 1（4）、第 2 章 2（3）オ）
- 駐車場を提案する場合、台数・配置・出入口の位置が周辺環境に配慮した計画になっているか。提案しない場合、来園者の交通手段（徒歩・自転車・公共交通等）への誘導方針が示されているか（公募指針第 2 章 2（1）施設の種類と場所）
- 工事期間中の近隣住民・施設への事前説明・騒音・振動・粉塵等への配慮方針が示されているか（公募指針第 2 章 2（3）オ）

評価点	視点
4 点	来園者の交通手段を具体的に想定した上で周辺道路への影響を低減する実効性の高い対策が示されている。駐車場計画も適切で、工事期間中の配慮も明確
3 点	基本的な交通対策が示されており概ね適切だが、一部に具体性がやや不足する
2 点	交通対策への言及はあるが、内容が一般的にとどまり周辺環境への具体的な配慮が弱い
1 点	交通対策がほとんど示されていない

大項目Ⅴ 収支計画・事業実施体制・継続性

【満点：24点】

【大項目の概要】

本大項目は、事業期間を通じて安定的・継続的に事業を実施できる財務基盤・体制・収支計画が整っているかを評価します。

No.	小項目	満点
V-1	収支計画の合理性と事業性	8点
V-2	事業実施体制	8点
V-3	継続性	8点
小計		24点

小項目：Ⅴ-1 収支計画の合理性と事業性

【満点8点】

評価の視点：

収支計画が合理的な根拠に基づき現実的な水準で示され、特定公園施設整備及び公園全体の維持管理への収益充当を含む事業性のある計画となっているかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 収入・支出の見込みが具体的な根拠（利用者数・単価・稼働率等）に基づいて算出されており、使用料（1㎡1月につき240円）が適切に計上されているか
（公募指針第2章2（7）、第2章7ク）
- 公募対象公園施設から生じる収益を、特定公園施設整備及び公園全体の維持管理に充当する考え方が具体的に示されているか（公募指針第2章1（2）、第2章2（1））
- 事業期間を通じた長期収支の見通しと、想定されるリスク（利用者減・物価上昇等）を考慮した収支の見通しが示されているか（公募指針第5章3）

評価点	視点
4点	収入・支出ともに具体的な根拠に基づいた合理的な収支計画が示されており、収益充当の考え方・収益性と公平性のバランスも明確。長期収支・リスク考慮も示されている
3点	基本的な収支計画は示されているが、一部の項目の根拠や収益充当の考え方の具体性にやや不足がある
2点	収支計画の提示はあるが、収入・支出の根拠が不明確または収益充当の考え方がほとんど示されていない
1点	収支計画がほとんど示されていない

小項目：V-2 事業実施体制と継続性

【満点8点】

評価の視点：

本事業を確実・継続的に実施するための組織体制・役割分担・専門知識が整っているかを評価します。類似実績がある場合は事業継続性・信頼性の根拠として評価しますが、実績の有無のみで評価を決定するものではありません。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 事業全体の統括責任者・役割分担が明確に示されており、設計・施工・管理運営の各業務を担う体制（自社・協力企業等）が具体的に示されているか
（公募指針第3章1ウ・エ）
- 本事業を遂行するための専門知識・ノウハウ・人材が整っていることが示されているか。類似事業の実績がある場合はその種別・規模・期間が示されているか
（公募指針第3章4（1））

評価点	視点
4点	統括責任者・役割分担が明確で本事業を遂行するための専門知識・人材・組織体制が具体的に示されている。類似実績がある場合はさらに信頼性の根拠となる。
3点	基本的な事業実施体制・役割分担は示されているが、専門知識・人材の具体性やリスク対応にやや不足がある
2点	事業実施体制の概要は示されているが、役割分担・専門知識の根拠が抽象的である
1点	事業実施体制がほとんど示されていない

小項目：V-3 継続性

【満点8点】

評価の視点：

本事業を確実・継続的に実施するための財務健全性が整っているかを評価します。

確認ポイント（公募指針の該当箇所）

- 財務諸表等から財務健全性が確認できるか。また、緊急時・事業撤退時を想定したリスク対応方針と撤去・原状回復費の担保方針が示されているか
(公募指針第3章4（1）、第5章4、第5章5)

評価点	視点
4点	強固な財務基盤と現実的な資金計画を有し、長期にわたる安定的な事業遂行能力が極めて高い
3点	概ね良好な財務状況だが、売上予測の根拠や資金調達の計画においてさらなる具体性が求められる
2点	収益の安定性に課題があり、資金計画や不測の事態への備えにおいて財務的な余力が十分ではない
1点	財務状況が不安定であり、本事業を継続的に遂行するための支払い能力に重大な懸念がある