

取扱注意

烏城公園石山地区整備及び管理運営事業 募集要項等に関する説明会

説明資料

令和8年5月

岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課

株式会社オリエンタルコンサルタンツ

「岡山城西の丸周辺広場ほか管理・運営事業者選定支援業務委託」受託業者

目次

募集要項

1. 用語の定義
2. 事業の目的・これまでの経緯
3. 事業の流れ
4. 公募及び選定のスケジュール
5. 公募書類（公表資料）の概要
6. 事業方式
7. 事業範囲
8. 事業期間
9. 参加資格要件
10. 上限額
11. 事業スキーム・官民役割分担
12. 管理運営範囲と収支イメージ

要求水準

13. 北エリアの要求水準
14. 中エリアの要求水準
15. 東エリアの要求水準
16. 付帯施設について

17. 利便増進施設について
18. 指定管理業務
19. 指定管理業務（維持管理業務）
20. 指定管理業務（運営業務）

評価・選定基準

21. 審査項目と全体配点
22. 審査手順・方法
23. 最低基準
24. 技術評価一覧
25. 事業計画に関する事項・共通事項
26. 北エリアに関する事項
27. 中エリア・東エリアに関する事項
28. 指定管理事業・自主事業、その他独自提案に関する事項
29. 価格評価

1. 用語の定義

➤ 用語の定義は以下のとおりです。

用語	意味
烏城公園石山地区 (本公園)	岡山市公園条例に位置づけられた烏城公園及び烏城公園緑地のうち、本事業の対象範囲である北エリア、中エリア、東エリアの範囲
北エリア	本公園のうち、石山公園・烏城公園緑地の一部※河川区域を含む
中エリア	本公園のうち、岡山市民会館跡地及び旧NHK岡山放送会館跡地の一部の範囲※園内通路を含む
東エリア	本公園のうち、旧NHK岡山放送会館跡地周辺の範囲
中エリア合築施設	中エリアの多目的公共施設と公募対象公園施設が同一建物内に一体化した施設
多目的公共施設	中エリアに民間事業者が市の費用負担にて設計・整備する貸スペース・公衆トイレ・喫煙所等の機能を持つ公園施設
公募対象公園施設	民間事業者が独立採算にて整備・運営する公園施設 (A・B：北エリア／C：中エリア／D・E：東エリア)
特定公園施設	民間事業者が市または民間事業者の費用負担にて設計・整備する公園施設 (北-1：北エリア／中-1：中エリア)
付帯施設 ※任意提案	公募対象公園施設等に付帯して民間事業者が民間事業者の費用負担にて設計・整備するデッキ、ベンチ、遊具、音響・照明などの施設や設備等 (北-2：北エリア／中-2：中エリア)
民間整備範囲	民間事業者が設計・整備する範囲
建築可能範囲	北エリア公募対象公園施設Aと中エリア合築施設をそれぞれ整備可能な範囲
その他公園施設	各エリアで市により先行整備する公園施設
必須提案	応募者が必ず提案する必要がある事項をいう。要求水準書に記載の事項は任意提案を除き、全て必須提案とする。
任意提案	民間事業者の裁量で提案するかどうか決定してよい提案 ※民間事業者として選定された場合、公募時に提案書にて示した任意提案は履行必須

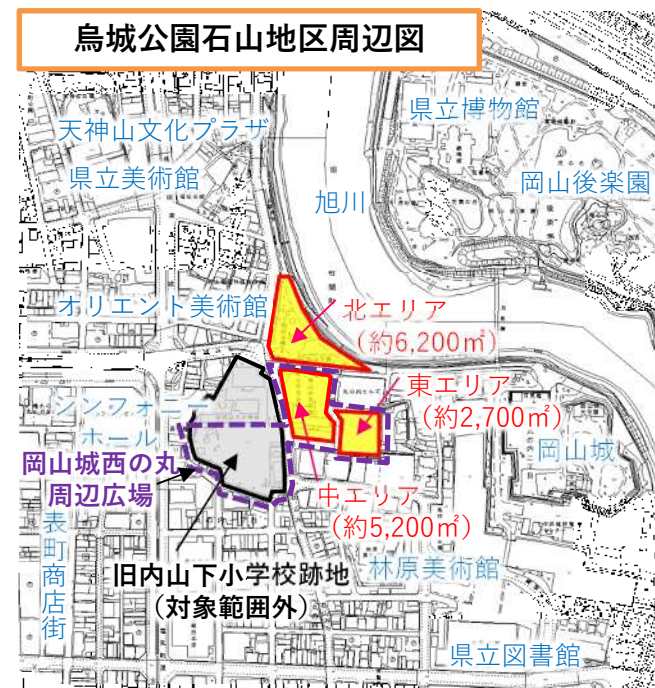
2. 事業の目的・これまでの経緯

(1) 事業の目的

- ▶ 岡山市では、様々な利活用が進む北エリア、駐車場として暫定活用している東エリア、令和6年3月に閉館した岡山市民会館跡地である中エリアの3か所の市有地の一体的な再整備及び管理運営事業を検討しています。

鳥城公園石山地区のコンセプト

歴史を感じる憩いの広場

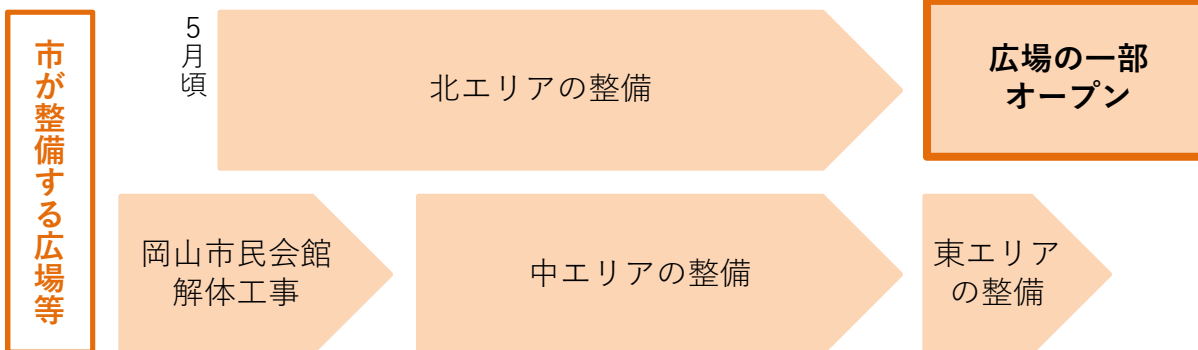
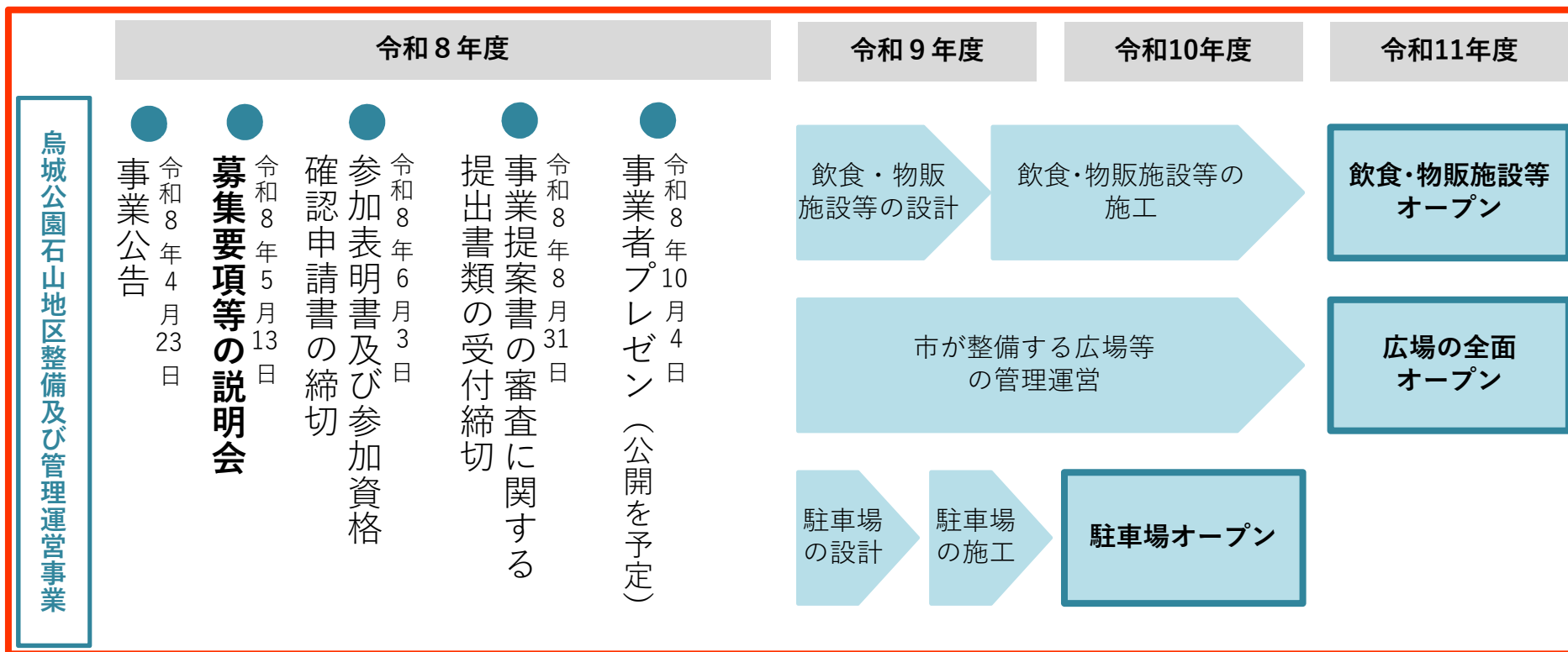


(2) これまでの事業経緯

2023年（令和5年）3月	「岡山城主要部跡地整備方針」の策定
2024年（令和6年）5月	「岡山城西の丸周辺広場整備について」の公表
2025年（令和7年）1月	「岡山城西の丸周辺広場整備の進め方」の公表
2025年（令和7年）7月	岡山城西の丸周辺広場整備・石山公園再整備の検討素案（模型等）の展示
2025年（令和7年）5月～11月	岡山城西の丸周辺広場整備・石山公園再整備事業に関するサウンディング調査の実施
2026年（令和8年）1月	岡山城西の丸周辺広場・石山公園整備及び管理運営事業の実施方針を公表（PFI法）
2026年（令和8年）4月	鳥城公園石山地区整備及び管理運営事業を特定事業として選定（PFI法）
2026年（令和8年）4月	事業公告

3. 事業の流れ

募集要項



4. 公募及び選定のスケジュール

▶ 公募及び選定のスケジュールは下記に示すとおりです。

内容	時期
PFI法に基づく特定事業の選定・公表	2026年（令和8年）4月23日（木）
募集要項等の公表	2026年（令和8年）4月23日（木）
貸与資料の申込の受付／締切	2026年（令和8年）4月23日（木）～8月24日（月）17時まで
募集要項等に関する説明会の開催	2026年（令和8年）5月13日（水）
募集要項等に関する第1回質問受付／締切	2026年（令和8年）4月23日（木）～5月15日（金）17時まで
募集要項等に関する第1回質問回答	2026年（令和8年）5月27日（水）
参加表明書及び参加資格確認申請書の受付／締切	2026年（令和8年）4月23日（木）～6月3日（水）17時まで
参加資格審査結果の通知	2026年（令和8年）6月17日（水）頃
官民対話に関する質問の受付／締切	参加資格審査結果の通知～ 2026年（令和8年）6月22日（月）17時まで
官民対話の実施	2026年（令和8年）6月29日（月）又は6月30日（火）頃
募集要項等に関する第2回質問受付／締切	2026年（令和8年）7月1日（水）～7月7日（火）17時まで
募集要項等に関する第2回質問回答	2026年（令和8年）7月21日（火）
辞退届の提出受付／締切	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付日～ 2026年（令和8年）8月24日（月）17時まで
事業提案書の審査に関する提出書類の受付／締切	参加資格審査結果の通知～ 2026年（令和8年）8月31日（月）17時まで
事業者プレゼン	2026年（令和8年）10月4日（日）
優先交渉権者の決定	2026年（令和8年）10月中旬

5. 公募書類（公表資料）の概要

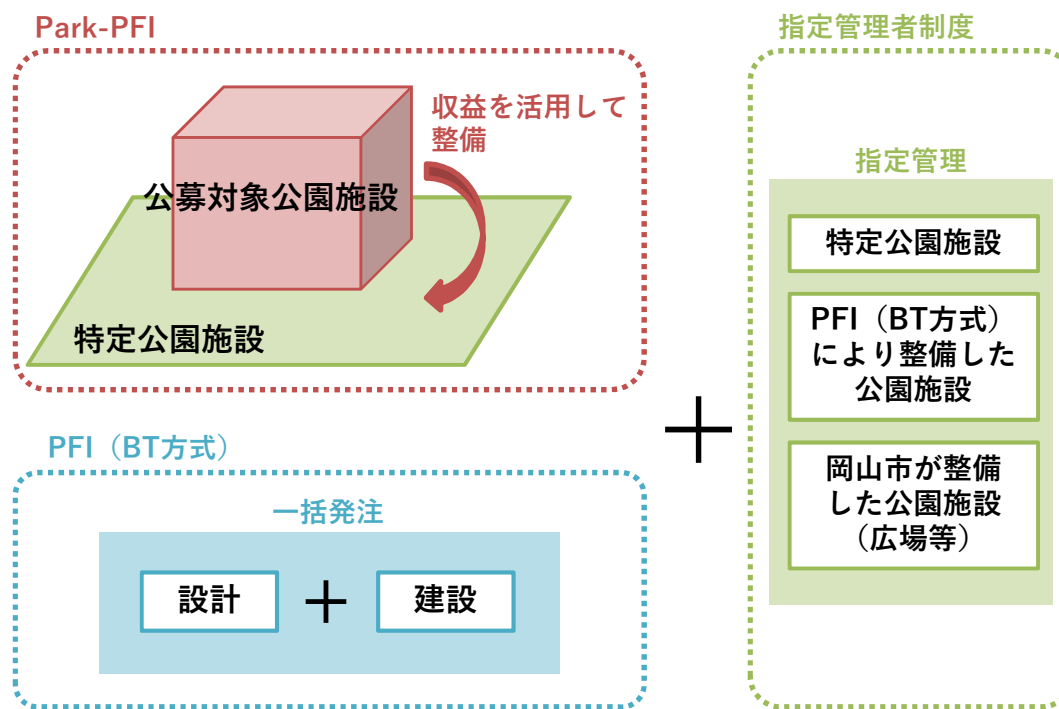
▶ 公募に際して公表をしている主な資料は下記に示すとおりです。

公表年月日	資料	内容	記載項目	備考
R8年 1月8日	①PFI法に基づく実施方針	PFI事業を中心とした基本的な考え方及び手続き等の現時点での概要	事業概要、公募・選定概要	募集書類には含まれない
R8年 4月23日	②募集要項	事業者を求める資格や体制、提出書類の取扱い等といった公募に関する基本事項	事業概要、応募手続、参加資格、審査・選定手続等	
	③要求水準書	設計・施工・維持管理・運営等の業務内容及びその規格やスペック、自由度の範囲等といった提案・履行の条件	必要な性能・品質・水準及び条件(いわゆる業務仕様)	
	④評価基準書	有識者委員会による事業者選定審査の基準	評価項目、配点、評価方法	
	⑤様式集	応募のための様式及び記載要領	参加表明、提案書、体制表、見積・内訳等	提案書はPark-PFIの公募設置等計画を兼ねる
	⑥基本協定書(案)	各契約締結に向けた協議・準備手続の基本事項	役割・費用負担、協議事項、交渉不調時の取扱い等	候補者（優先交渉権者）決定後に締結
	⑦Park-PFIに関する実施協定書(案)	Park-PFIの実施を担保するための許可条件等	整備条件、運営条件、許可条件等	候補者決定・公募設置等計画の認定後に締結
	⑧PFIに関する実施協定書(案)	PFI事業に係る業務の実施条件等	業務範囲、性能、工期、引渡し、支払、変更、解除等	PFIに関する実施協定の議決後に締結
	⑨指定管理に関する協定書(案)	指定期間における指定管理者の実施条件及び管理運営体制等	業務範囲、管理運営条件、利用料金、報告・評価等	指定管理者の議決後に締結
	⑩Park-PFIの特定公園施設に関する譲渡契約書(案)	事業者が整備した特定公園施設を市に譲渡するための条件	対象、引渡し、検査、対価等	⑦⑧⑨と合わせて締結

6. 事業方式

- 本事業は、3つの手法を組み合わせを行い、Park-PFI事業者、PFI（BT方式）事業者、指定管理者を一括して募集・選定するものです。
- 本事業は、各エリア、各業務、各段階を通じて一貫性のある事業とすることが重要です。

手法	概要
Park-PFI	民間事業者が 公募対象公園施設を設置・管理 し、当該施設から生じる収益を活用してその周辺の 特定公園施設の整備等 を一体的に行う
PFI（BT方式（Build、Transfer方式））	民間資金や民間事業者のノウハウを活用し、公園施設（ 中エリア合築施設 （公募対象公園施設を除く））の 設計及び建設 を民間事業者が行う
指定管理者制度	岡山市が整備した公園施設、PFI（BT方式）により整備した公園施設及びPark-PFIの特定公園施設という 公園全体の維持管理運営 を指定管理者が行う

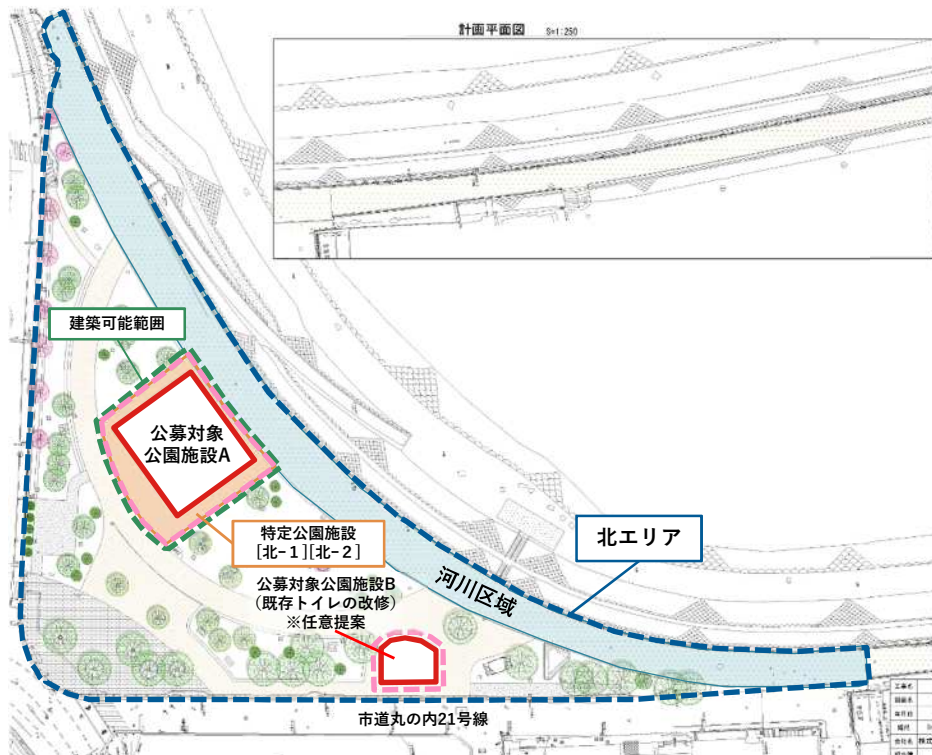


7. 事業範囲

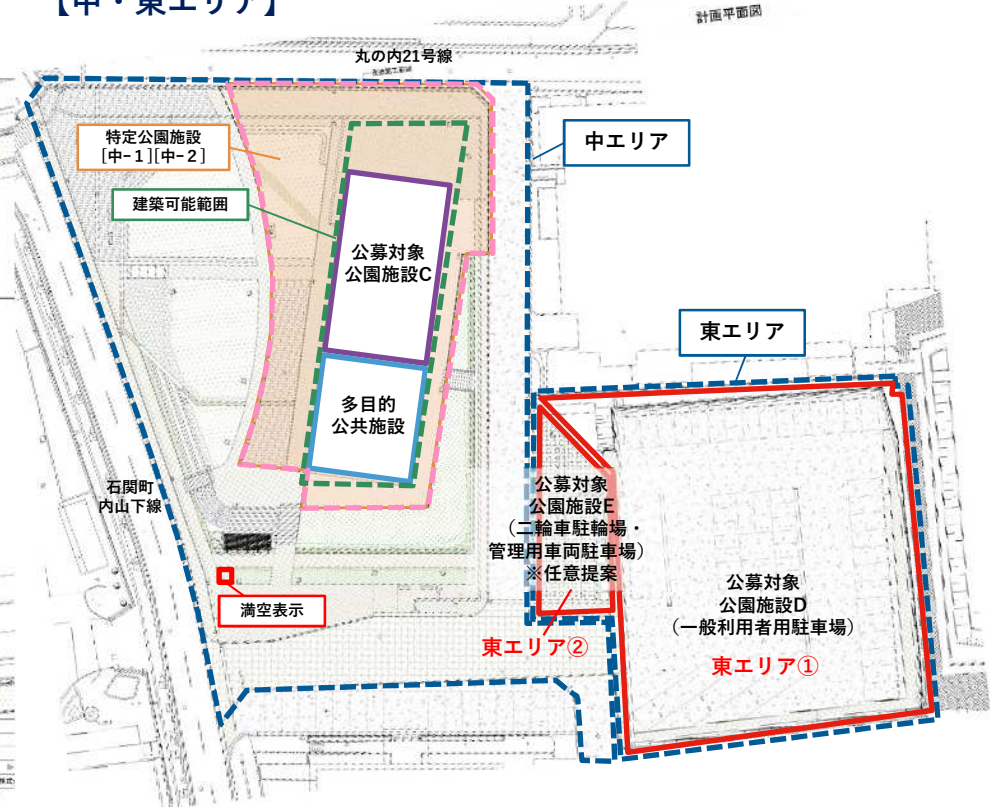
➤ 事業範囲は下記に示すとおりです。

- : Park-PFI (公募対象公園施設)
- : Park-PFI (特定公園施設)
- : PFI (BT方式) + Park-PFI (公募対象公園施設)
- : PFI (BT方式)
- : 指定管理範囲
- : 民間整備範囲
- : 建築可能範囲

【北エリア】



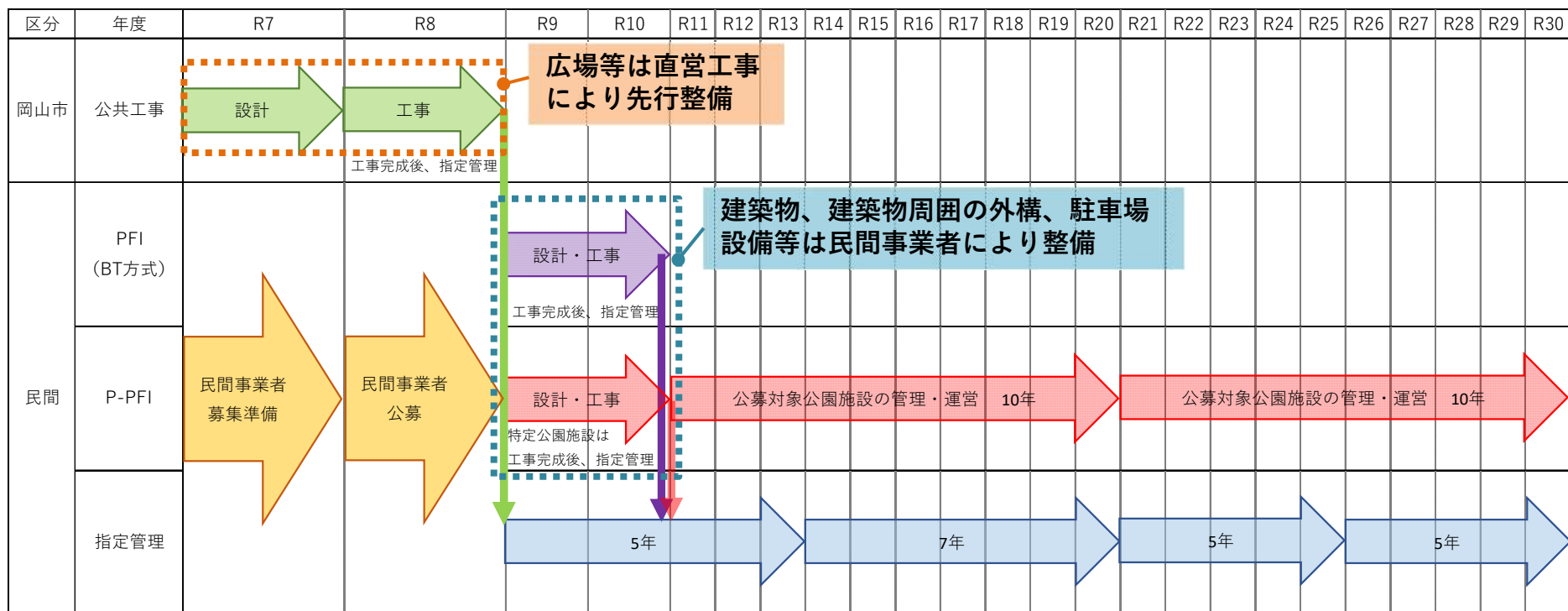
【中・東エリア】



8. 事業期間

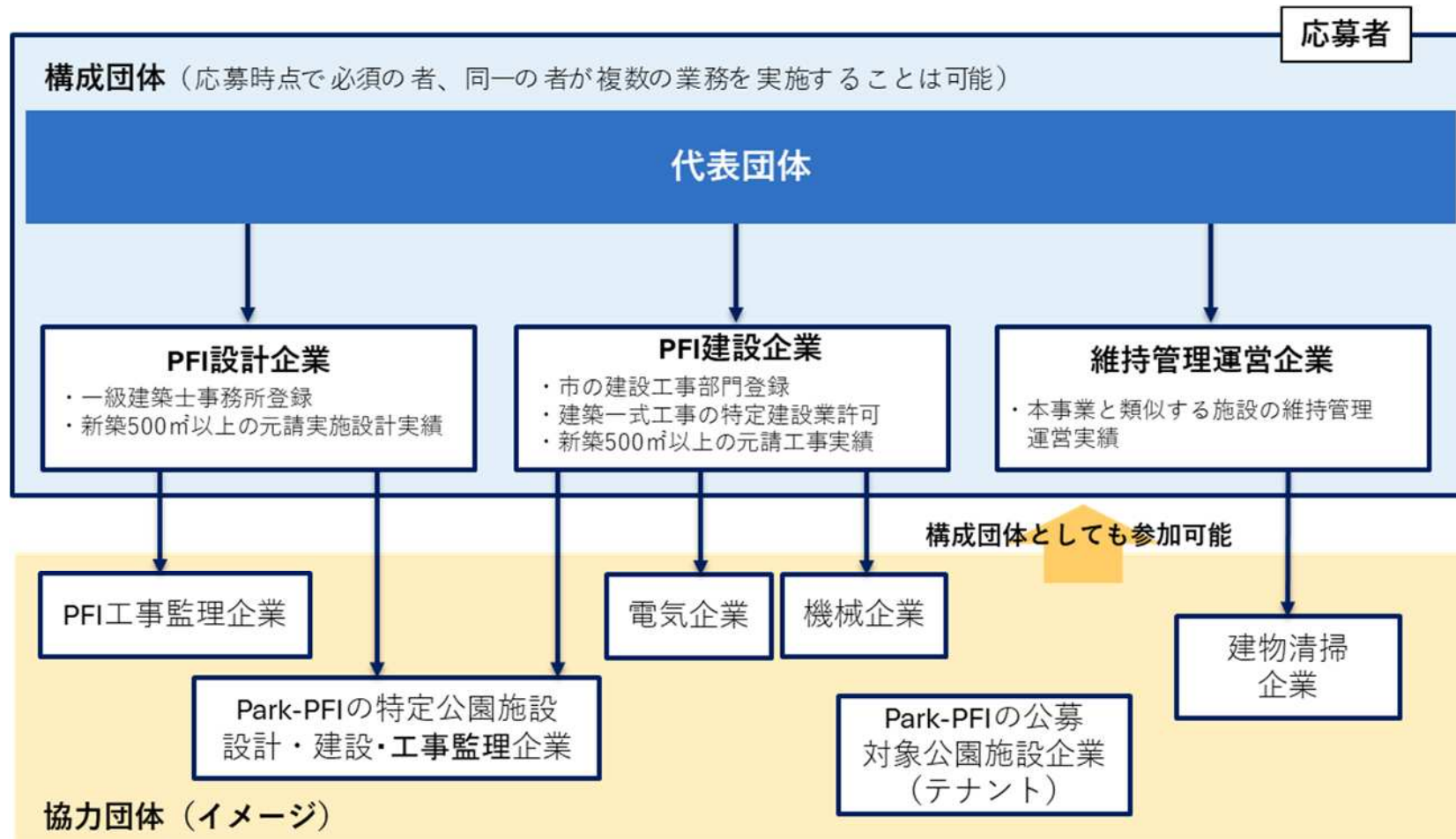
直営工事	R8年度 工事 工事完成後、指定管理開始
PFI (BT方式)	R9～R10年度 設計・工事 工事完成後、岡山市に引渡し (指定管理開始)
Park-PFI	R9～R10年度 設計・工事 特定公園施設は工事完成後、岡山市に譲渡 (指定管理開始) 公募対象公園施設は民間事業者が管理・運営 (10年で更新、最長20年間)

■工程表



9. 参加資格要件

- グループで応募する場合の体制イメージは下記に示すとおりです。
- 地元事業者（岡山市内に本社のある事業者）への設計・建設・管理運営業務を発注する等による**地域経済への貢献を期待**します。



9. 参加資格要件

- PFI対象施設の設計業務、建設業務を行う企業及び本公園の維持管理運営業務を行う企業に対して、下記の参加資格要件を求める予定です。

業種	参加資格要件	
設計業務 ※PFI（BT方式）に限る	事務所登録	一級建築士事務所の登録
	実績	平成28年4月1日以降に延べ面積500㎡以上の新築の実施設計の元請実績
建設業務 ※PFI（BT方式）に限る	市の登録	市有資格者名簿に「建設工事部門」の登録
	建設業法の登録	建築一式工事の特定建設業の許可
	実績	平成28年4月1日以降に延べ面積500㎡以上の新築の元請工事实績※
管理運営業務	実績	本事業と類似する施設の管理運営実績

※建設業務の共同企業体の構成団体としての実績は、出資比率が均等割の10分の6以上のものに限り、実績として認めます。

※応募者は岡山市内に本社、支社又は営業所等、事業活動の拠点があることを要件として求めます。

※協力団体に対して、上記の参加資格要件は求めません。

10. 上限額

➤ 市が負担する公園施設の設計・整備に係る費用の上限額は以下に示すとおりです。

■特定公園施設整備費用

市が負担する特定公園施設の設計・整備費用の上限額	下記の額を上限とした金額（税込み） 57,138,000円
--------------------------	---

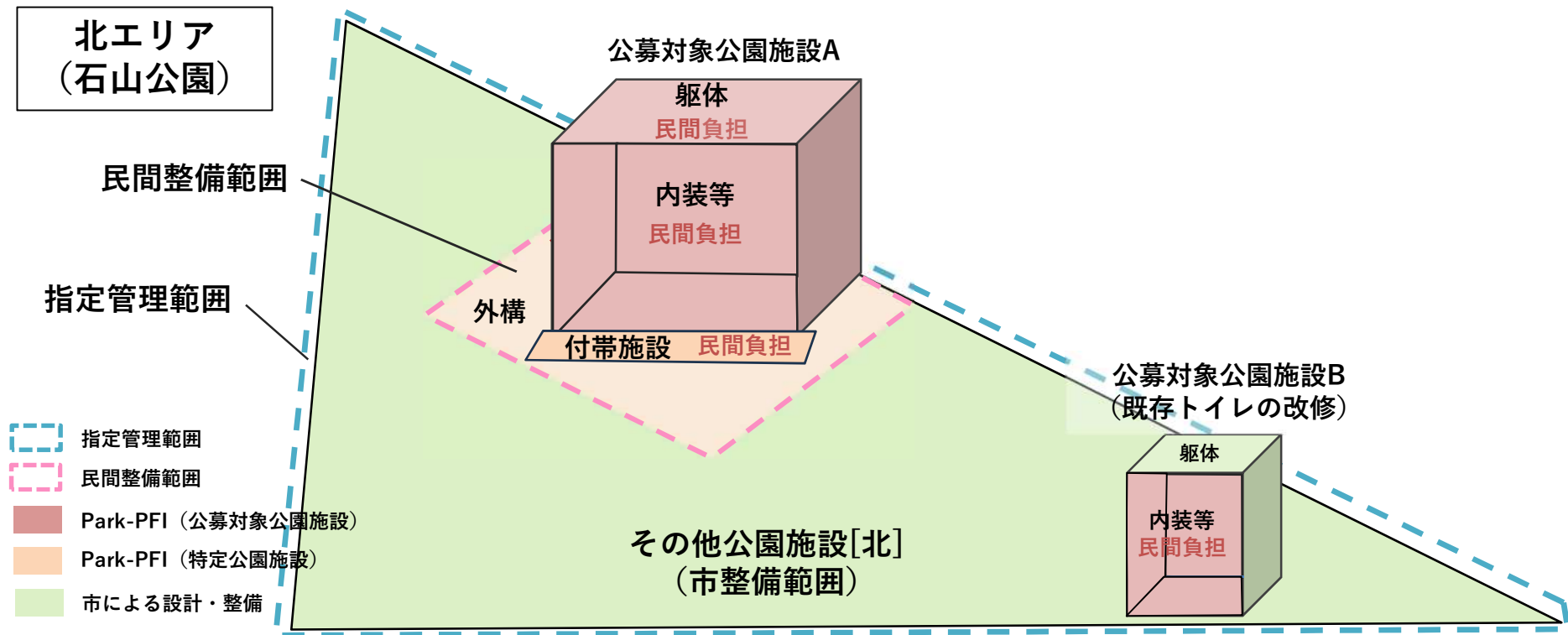
■PFI（BT）による公園施設設計・整備費用

市が負担するPFI（BT）による公園施設の設計・整備費用の上限額	下記の額を上限とした金額（税込み） 373,029,000円
----------------------------------	--

■支払限度額及び出来高予定額

年度	年度の支払限度額（税込み）	出来高予定額（税込み）
令和8年度	—	—
令和9年度	出来高予定額の10分の9	契約金額の28%
令和10年度	残高	残額

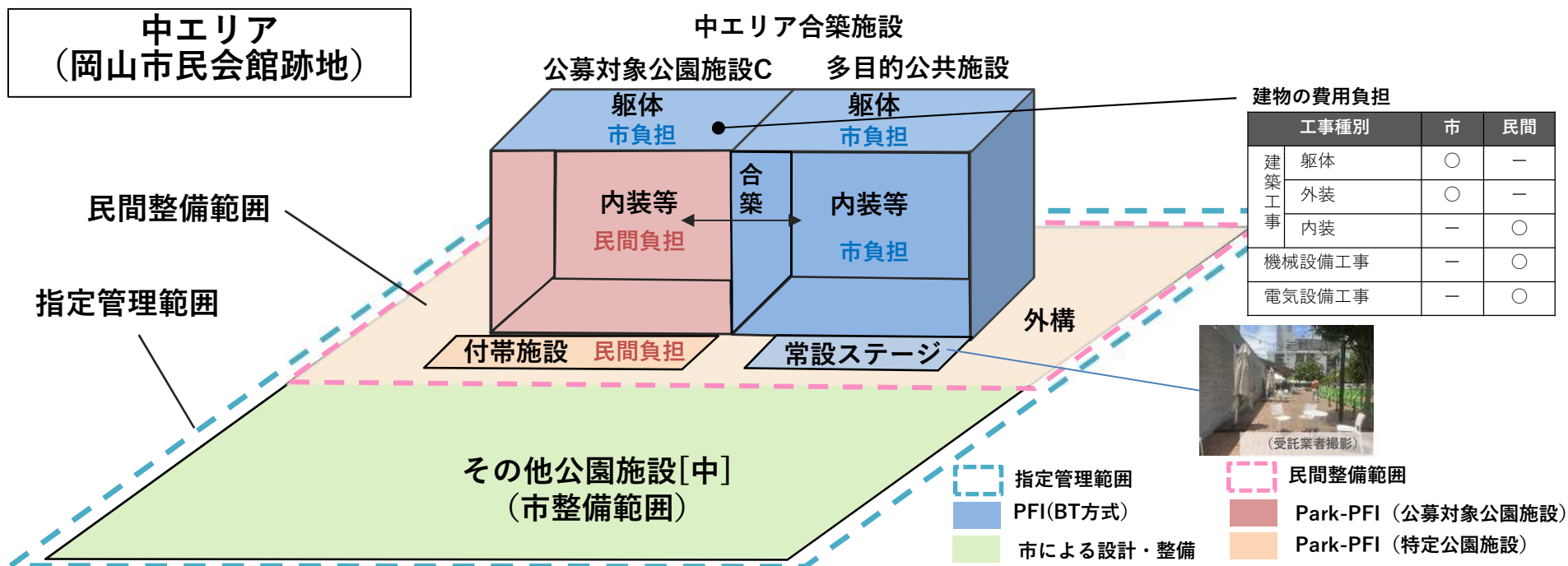
11. 事業スキーム・官民役割分担



名称	区分	費用設定	費用負担者	設計・施工者	管理・運営	事業手法
公募対象公園施設A	躯体及び内装等	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
公募対象公園施設B (既存トイレの改修) ※任意提案	内装等 改修	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
特定公園施設[北-1]	外構	上限金設定有り	岡山市	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
特定公園施設[北-2] ※任意提案	付帯施設	上限金設定無し	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
その他公園施設[北]	広場	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備

11. 事業スキーム・官民役割分担

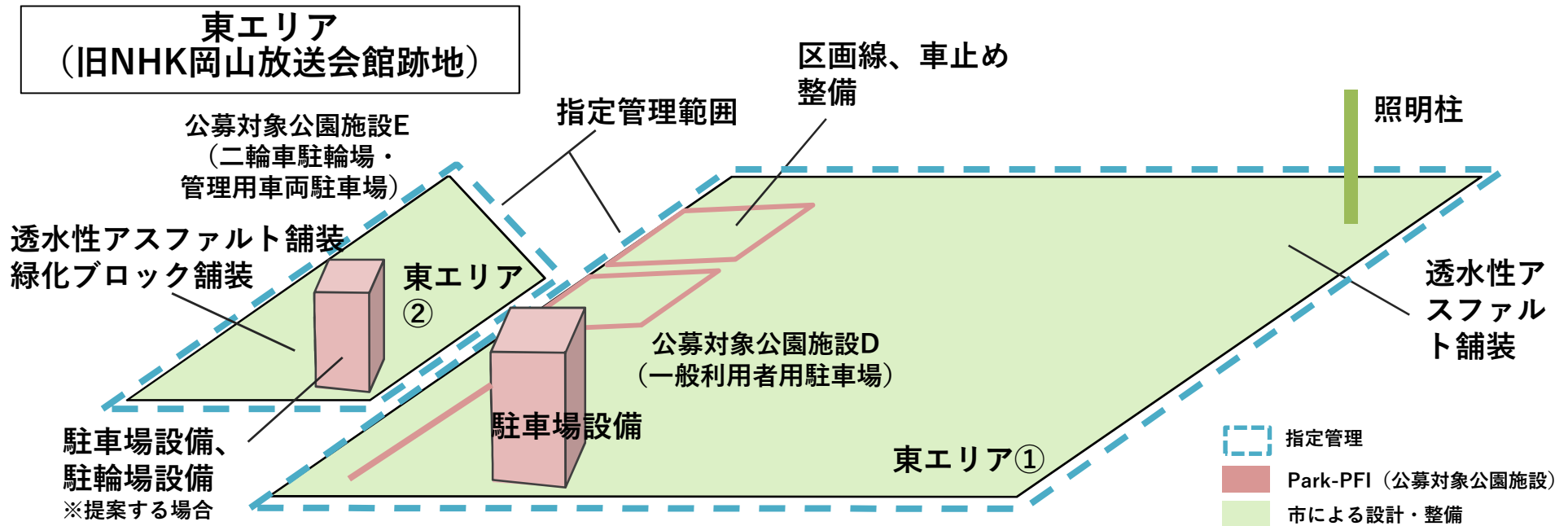
募集要項



名称	区分	費用設定	費用負担者	設計・施工者	管理・運営	事業手法
公募対象公園施設C	躯体	上限金設定有り	岡山市	民間事業者	民間事業者	PFI (BT方式)
	内装等	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
多目的公共施設	躯体 及び 内装等	上限金設定有り	岡山市	民間事業者	民間事業者	PFI (BT方式)
	常設ステージ	—	岡山市	民間事業者	民間事業者	PFI (BT方式)
特定公園施設[中-1]	外構	上限金設定有り	岡山市	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
特定公園施設[中-2] ※任意提案	付帯施設	上限金設定無し	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 特定公園施設
その他公園施設[中]	広場	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備

11. 事業スキーム・官民役割分担

募集要項

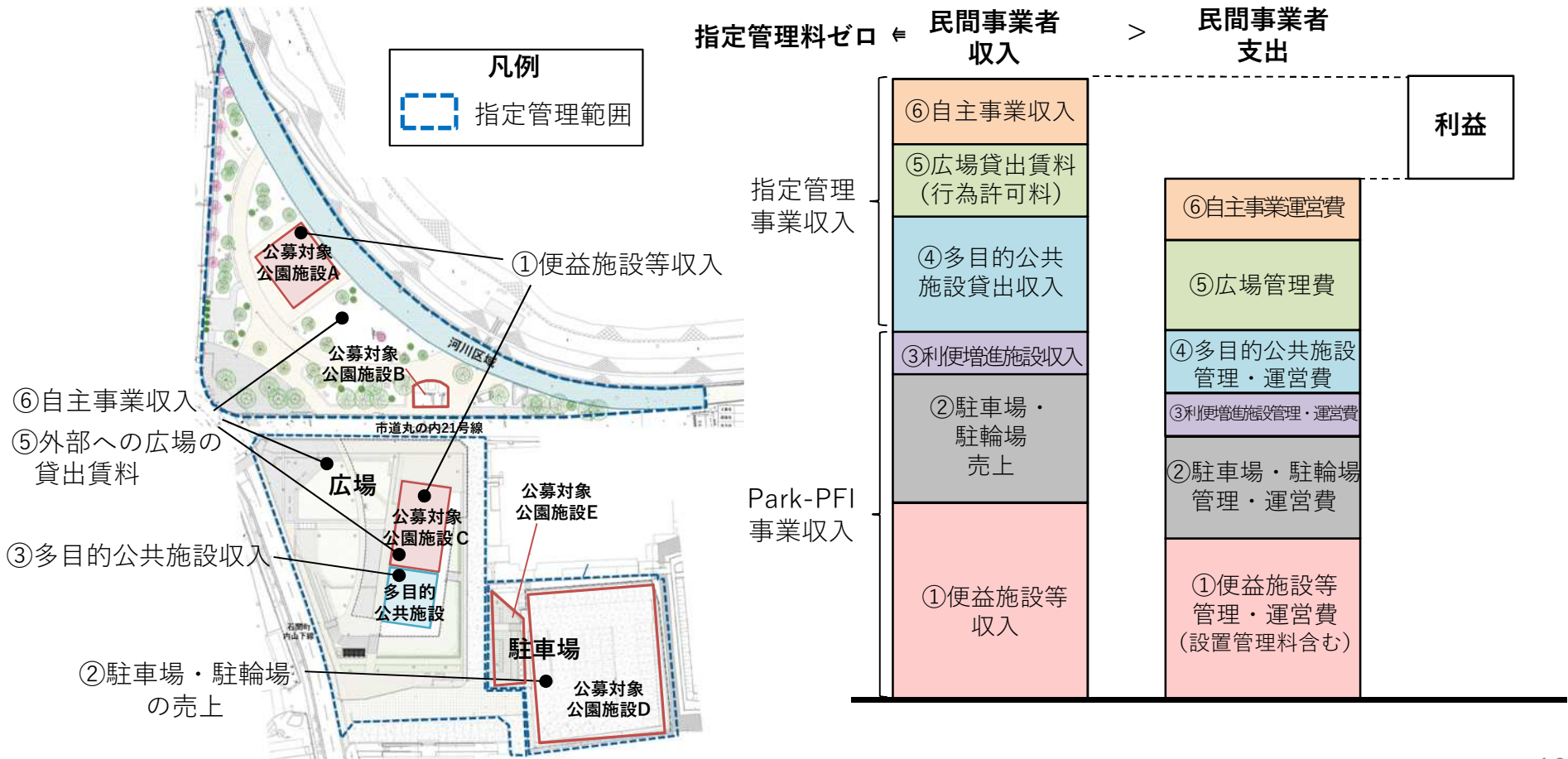


	名称	区分	費用設定	費用負担者	設計・施工者	管理・運営	事業手法
東エリア①	公募対象公園施設D (一般利用者用駐車場)	駐車場設備 (精算機、区画線、車止め、満空表示など)	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
	その他公園施設[東]	透水性アスファルト舗装、照明等	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備
東エリア②	公募対象公園施設E (二輪車駐輪場・管理用車両駐車場) ※任意提案	駐車場設備、駐輪場設備 (精算機など)	無し 独立採算事業	民間事業者	民間事業者	民間事業者	Park-PFI 公募対象公園施設
	その他公園施設[東]	透水性アスファルト舗装、緑化ブロック舗装等	—	岡山市	岡山市	民間事業者	市による設計・整備

※駐車場の料金は自由に提案が可能です。

12. 管理運営範囲と収支イメージ

- 民間事業者は市が先行して整備する北・中エリア（点線範囲内）の管理運営からスタートし、Park-PFI等による整備が進み次第、順次駐車場（東エリア）や建築施設（公募対象公園施設・多目的公共施設）を管理運営します。
- 民間事業者の収入は①便益施設等収入、②駐車場・駐輪場の売上、③利便増進施設収入、④多目的公共施設貸出収入、⑤外部への広場の貸出貨料による収入、⑥自主事業収入（イベント収入等）の6つを、支出はそれぞれの管理及び運営費を想定しています。
- 上記が収入 > 支出になることで、市からの**指定管理料ゼロでの管理運営を前提**としています。

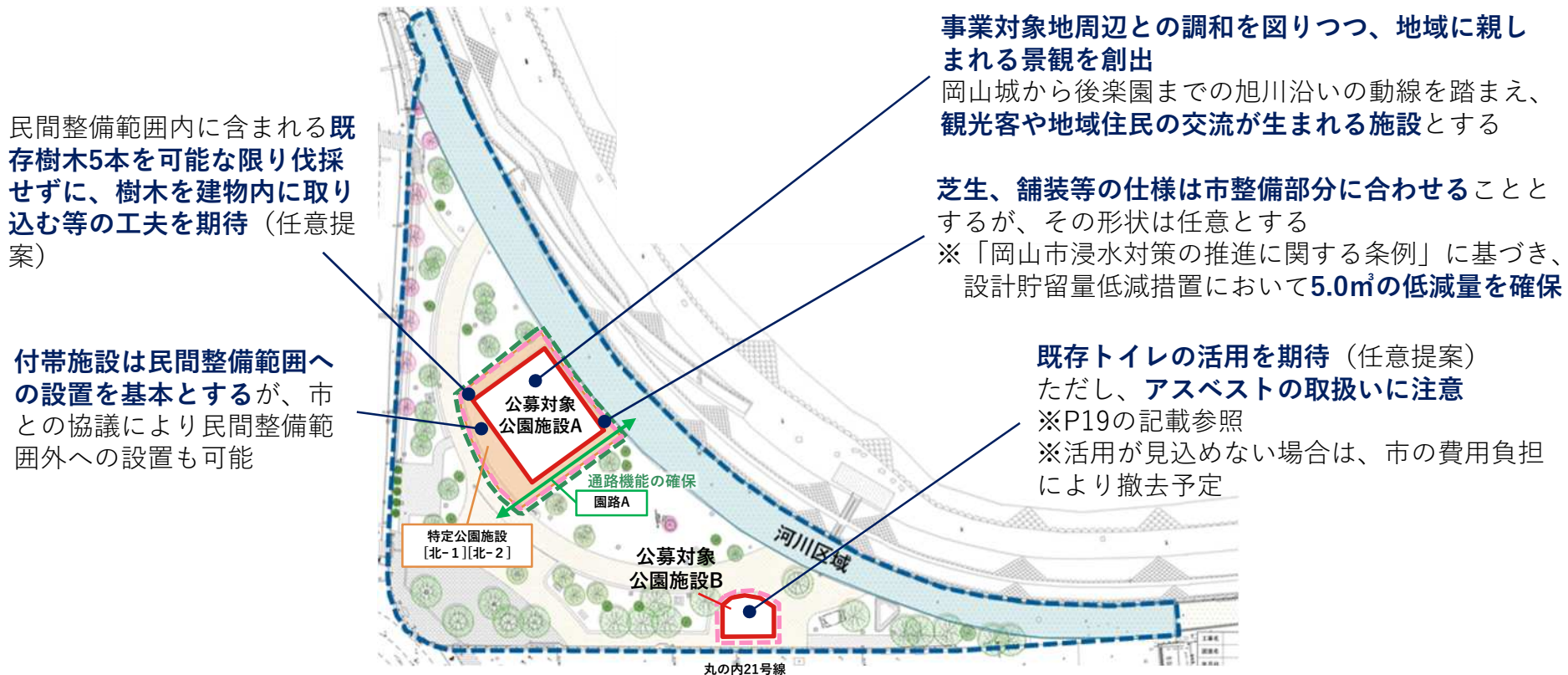


13. 北エリアの要求水準

- 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
- 北エリアの整備に係る主な要求水準は下記に示すとおりです。

	要求水準
民間整備範囲の面積	595㎡
建築可能範囲の面積	595㎡ 公募対象公園施設A：350㎡程度を想定
高さ制限	基本平家建て（風致地区であるため8mまで）
公募対象公園施設の種類の	次ページの図の水色着色施設

- : Park-PFI（公募対象公園施設）
- : Park-PFI（特定公園施設）
- : 指定管理範囲
- : 民間整備範囲
- : 建築可能範囲



13. 北エリアの要求水準

要求水準

➤ 北エリアの公募対象公園施設の種類の種類は下図の水色着色の施設です。

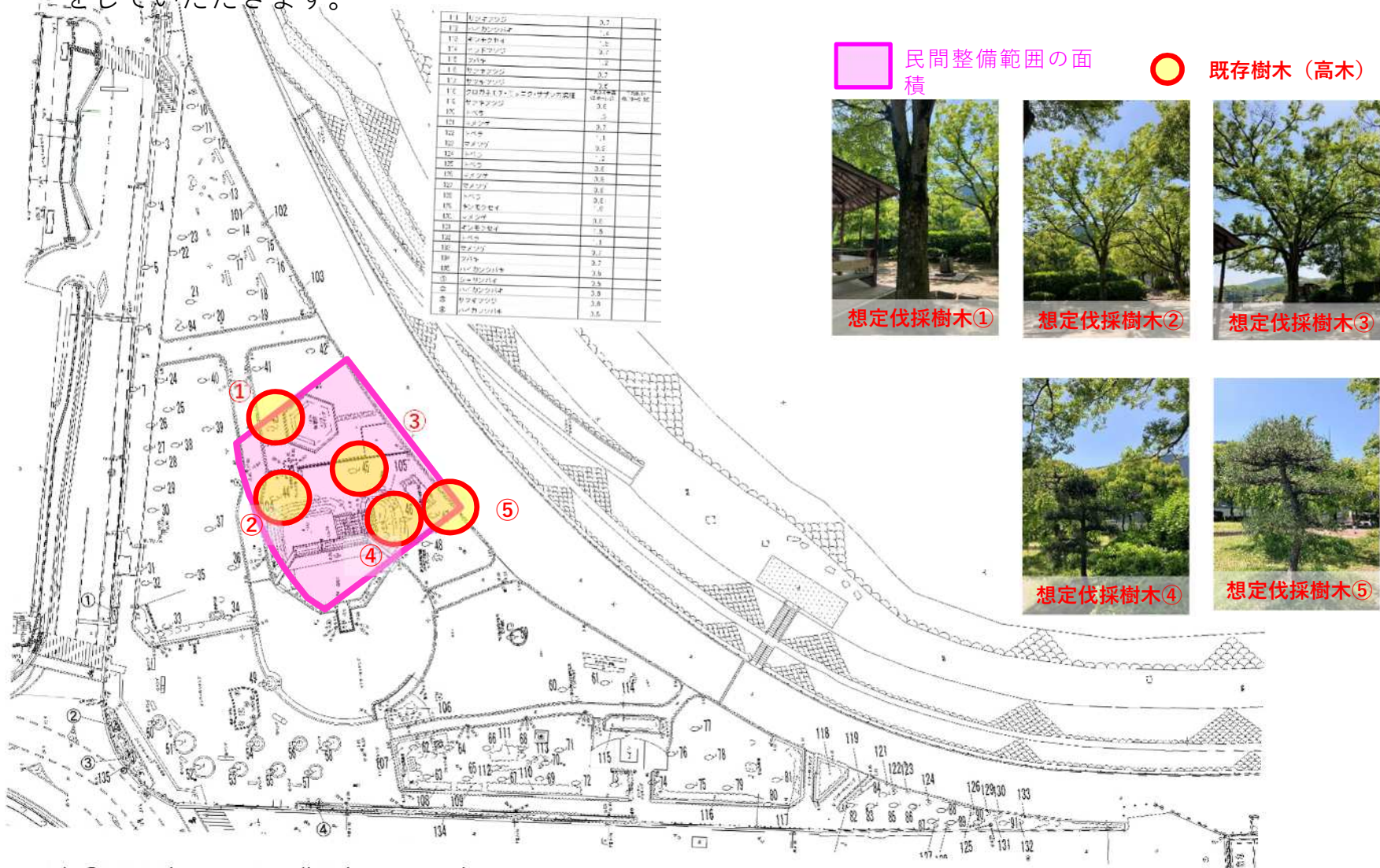
分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚釣り場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの							

公募対象公園施設

13. 北エリアの要求水準（既存樹木の保全）

任意提案 要求水準

- 北エリアにおける民間整備範囲の既存樹木は下図の赤色マークの木です。
- 既存樹木を伐採せずに、樹木を建物内に取り込む等の工夫を任意提案として求めます。活用が見込めない場合には、市の費用負担により樹木を伐採し、樹木伐採後の修景は特定公園施設として民間事業者に整備をしていただきます。



13. 北エリアの要求水準（既存トイレの活用）

任意提案

要求水準

- ▶ 北エリアの既存トイレは、古い、暗い、和式のみで時代に合っていないといった課題も指摘されており、中エリアの建築物内に公衆トイレを整備することにもない、トイレ機能を廃止することを検討しています。
- ▶ 既存トイレ建屋を、民間施設としてリニューアルし運用、活用することを任意提案として求めます。
- ▶ 既存トイレの活用がない場合には、民間事業者提案後に市が直営にて中エリアのトイレの供用開始後に解体撤去します。（活用例：公募対象公園施設B（飲料自販機、コインロッカー、ランニングステーション等））

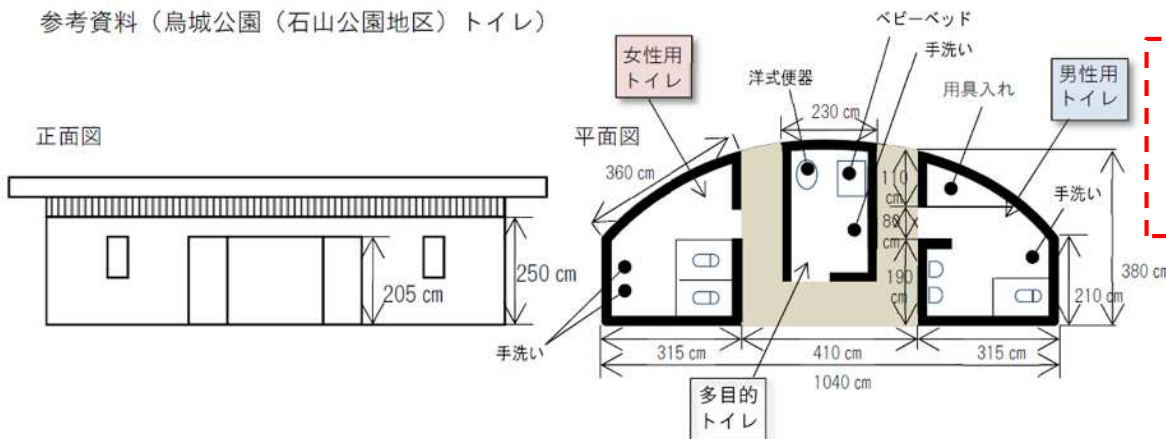
平成12年3月31日完工
鉄筋コンクリート造平家建 23.33㎡



■女性用トイレ ■男性用トイレ



参考資料（鳥城公園（石山公園地区）トイレ）



【アスベスト含有箇所】
外部 外壁 仕上塗材

【アスベストレベル】
レベル 3

■多目的トイレ



14. 中エリアの要求水準

- 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
- 中エリアの整備に係る主な要求水準は下記に示すとおりです。

	要求水準
民間整備範囲の面積	1,807㎡
建築可能範囲の面積	894㎡ 多目的公共施設：220㎡以上 常設ステージ：50㎡以上 公募対象公園施設C：420㎡程度を想定
高さ制限	平家建て（13mまで）
公募対象公園施設の種類	都市公園法に基づく公園施設かつ便益施設

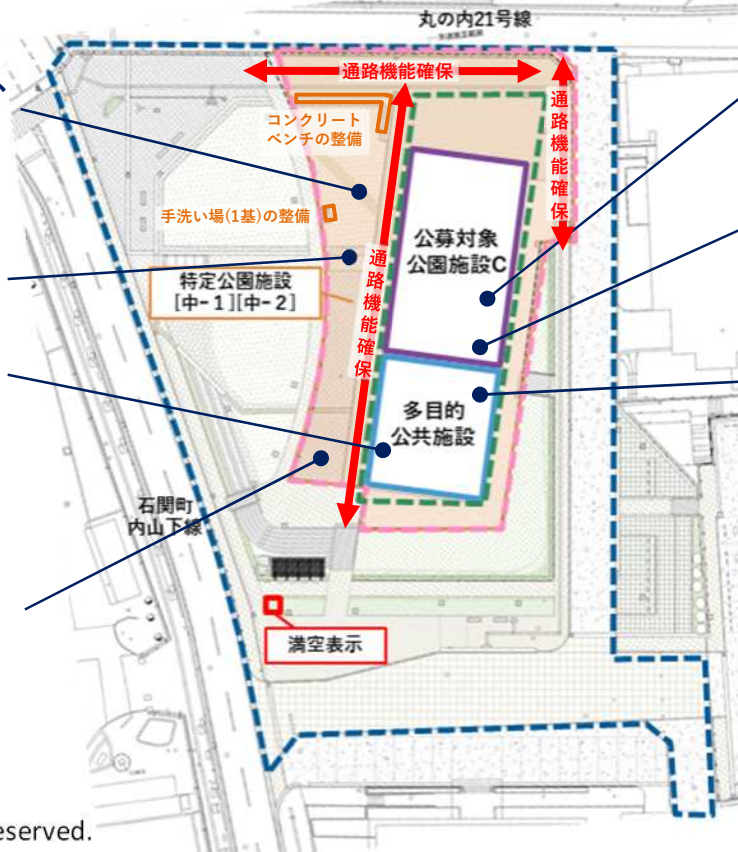
 : PFI (BT方式)
 : PFI (BT方式) + Park-PFI (公募対象公園施設)
 : Park-PFI (特定公園施設)
 : 指定管理範囲
 : 民間整備範囲
 : 建築可能範囲

事業対象地周辺との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観を創出

付帯施設は民間整備範囲への設置を基本とするが、市との協議により民間整備範囲外への設置も可能

多目的公共施設と広場との連続性を確保し、開放感のあるデザインとする

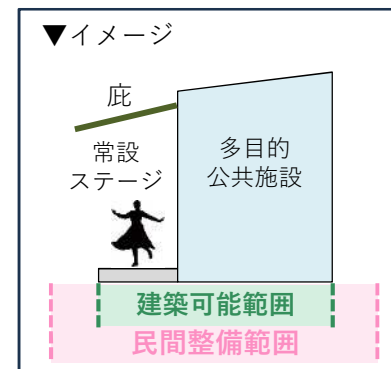
芝生、舗装等の仕様は市整備部分に合わせることをとするが、その形状は任意とする
 ※「岡山市浸水対策の推進に関する条例」に基づき、設計貯留量低減措置において27.0㎡の低減量を確保



中エリア合築施設や広場・園路及び公園施設でのメモリアル部材の活用を期待（任意提案）

多目的公共施設を北側、公募対象公園施設を南側に変更などの配置変更は可

庇や壁を有しない屋根は民間整備内であれば整備可能
 ※ただし延べ床面積は1,200㎡まで



14. 中エリアの要求水準（多目的公共施設）

(1) 多目的公共施設の建物条件と諸室概要

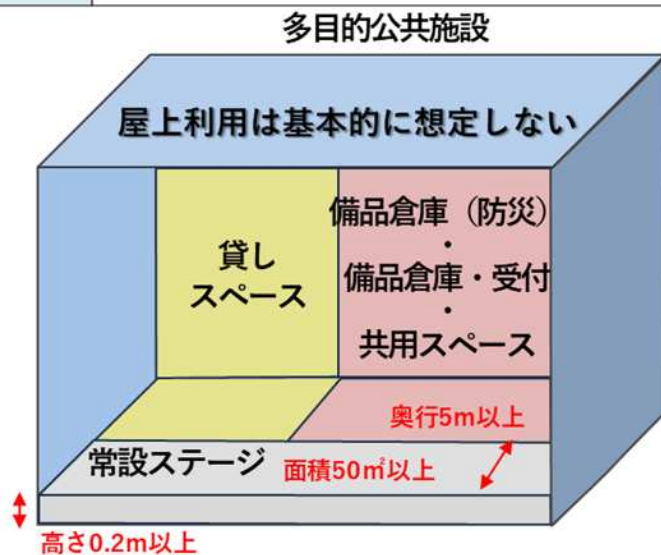
- 諸室構成は貸しスペースやトイレなどを想定しています。
- 貸しスペースは、飲食・物販等施設や広場との連携や一体的な運用も考えられます。

■建物条件

	多目的公共施設	常設ステージ
面積	220㎡以上	50㎡以上（奥行5m以上）
高さ	平家建て（13mまで）	高さ0.2m以上
構造	S造	・コンクリート造り ・ステージ用の照明、音響、コンセントを整備
設備レベル	ZEB Oriented相当以上	

■諸室概要

諸室名	摘要
貸しスペース	スクール形式で120人収容（72㎡以上を想定）
トイレ	11穴以上 24時間利用可能 （利用状況に応じて時間制限の可能性あり。その場合に施設対応可能な仕様とすること）
授乳室	プライバシーが確保できる仕様
喫煙所（屋内喫煙所）	空調設備を整備 同時喫煙者数8名以上（立位）
管理スペース	受付カウンター及び事務系業務が実施可能な仕様
備品倉庫（防災）	120人が一時的に（3日間を想定）避難する場合の備蓄量を備蓄
備品倉庫	椅子120脚、テーブル20台（棚、パネル及びキャスター付き）が収納できる広さ
共用部	ロビー、廊下等
常設ステージ	高さ0.2m以上、奥行5m以上、デッキ上面の面積50㎡ コンクリート造り



※常設ステージの形状はイメージであり、多目的公共施設と一体化させず、独立させることも可能とします。（詳細はP.25に記載）

14. 中エリアの水準（多目的公共施設）

要求水準

（2）諸室ごとの水準

➤ 諸室ごとの水準は下記に示すとおりです。

■貸しスペース



京田辺クロスパーク

(受託業者撮影)

- 規模は、**スクール形式で120人程度**収容可能であることを想定
- 用途は会議室利用に加えて、**イベント利用や展示利用など多様な利用形態や機能を追加設定**すること
- **移動間仕切り等を設け**、多様な形態で使用できる順応性の高い諸室とすること
- 常設ステージを使用する際に控え室として活用する等、多目的な利用がしやすい仕様とすること

■トイレ

イケサンパーク（バリアフリートイレ）



(受託業者撮影)

田辺市役所（キッズトイレ）



(受託業者撮影)

- 男子大便器2穴以上、男子小便器2穴以上、女子便器5穴以上、バリアフリートイレ1穴以上（ベビーチェア、乳幼児用おむつ交換台含む）、バリアフリートイレに幼児1穴以上を整備すること
- **24時間利用可能**とすること
- ただし、北エリア公募対象公園施設B（既存トイレ）を24時間誰でも利用可能なトイレとする場合は、中エリアトイレ穴数を削減できるものとする
- 供用開始後に運用方法を変更できるよう**自動施錠が可能**な仕様とすること

■授乳室

岡山芸術創造劇場



(市撮影)

- **プライバシーが確保できる仕様**（施錠可能、外から中が見えない）とすること
- **ベビーカーが入室できる十分な通行幅及び回転スペースを確保**すること
- **給湯器を設置**すること

14. 中エリアの水準（多目的公共施設）

要求水準

(2) 諸室ごとの水準

■喫煙所（屋内喫煙所）

- 屋内喫煙所として無償で24時間利用できるようにすること
- 適切な換気・排気・吸気・室温環境を維持できる空調設備を整備すること
- 8名以上が立位で喫煙可能な広さを確保すること
- 非喫煙区域に煙が流出しない施設配置・施設構造とすること
- 中エリア合築施設とは別棟で整備することも可とする
- ただし、北エリア公募対象公園施設B（既存トイレ）を24時間誰でも利用可能な喫煙所とする場合は、中エリアへの喫煙所の整備は不要とする

■管理スペース



(受託業者撮影)

- 受付カウンターを設置し、事務系業務（使用許可・管理全般）が実施可能な仕様とすること
- 電話機（固定電話又は携帯電話）を設置すること
- 多目的公共施設の受付を公募対象公園施設内で行う場合は、多目的公共施設内に受付カウンターを設置する必要はない

■備品倉庫（防災）

- 多目的公共施設の最大利用者数120人が一時的に（3日間を想定）滞留することを想定した備蓄量を保管可能な規模とすること
- 備蓄物は民間事業者が購入及び補充すること
- 想定最大規模降雨の場合、一部、建物と想定水域が重なるため、建物内床上浸水を防ぐための手立てを措置する等、留意すること

■備品倉庫

- 座面及び背もたれにメッシュ素材を用いた椅子120脚、2人以上で利用できる棚、パネル及びキャスター付きテーブル20台が収納できる広さを確保すること

■共用部



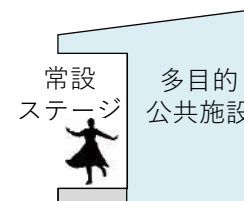
(受託業者撮影)

- ロビー、廊下等
- 施設利用者が快適に過ごせる空間とすること
- 心停止発生時に公園利用者が迅速に活用できる位置にAEDを配置すること

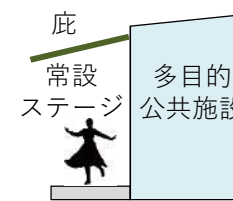
■常設ステージ

- 屋外イベント等の利便性を考慮して、多目的公共施設に付随する照明、コンサート、音響設備を整備（音響設備や照明設備を購入し貸出す場合は自主事業として実施）
- 常設ステージの形状は事業者の提案によるものとする

▼(例)多目的公共施設と一体化させた常設ステージ



▼(例)多目的公共施設から独立させた常設ステージ

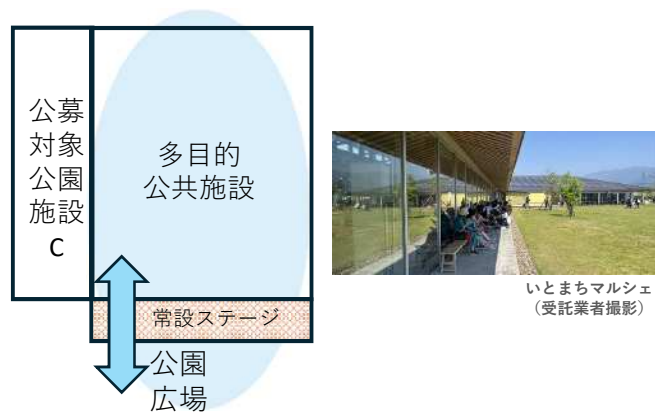


14. 中エリアの水準（多目的公共施設）

(3) 多目的公共施設の使い方（イメージ）

➤ 多目的公共施設の使い方（イメージ）は以下のとおりです。

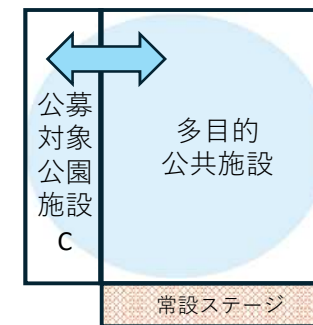
① 広場と一体利用



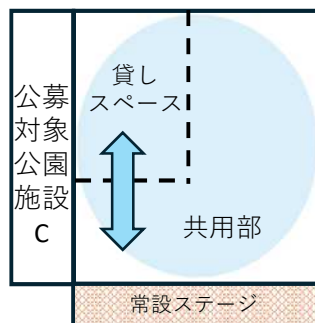
② ステージと一体利用



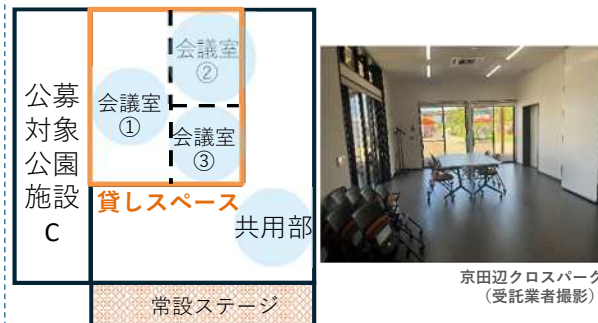
③ 民間施設と一体利用



④ 共用部と一体利用



⑤ 会議室個別利用



14. 中エリアの水準（多目的公共施設）

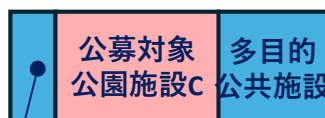
（4）公募対象公園施設Cと多目的公共施設の整備区分の取扱いについて

- ▶ 公募対象公園施設Cと多目的公共施設は合築を基本としますが、公共部分と民間部分を容易に区分できるようにする必要があります。

○ 可能なケース



- ▶ 公募対象公園施設Cと多目的公共施設が区分されているケース



多目的
(トイレ等)

- ▶ 多目的公共施設の機能が公募対象公園施設Cを挟んで配置されている場合、管理区分が明確に分かれているケース

✕ 不可のケース



- ▶ 公募対象公園施設C内に多目的公共施設の機能が整備されるケース及びその逆のケース（容易に区分ができず、点入しているケース）



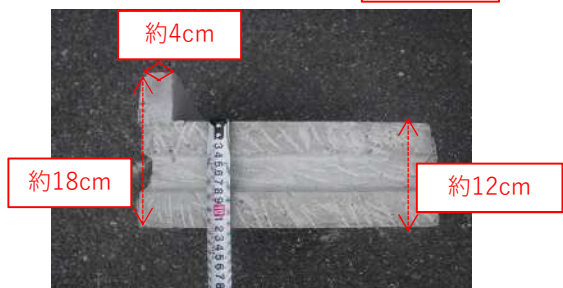
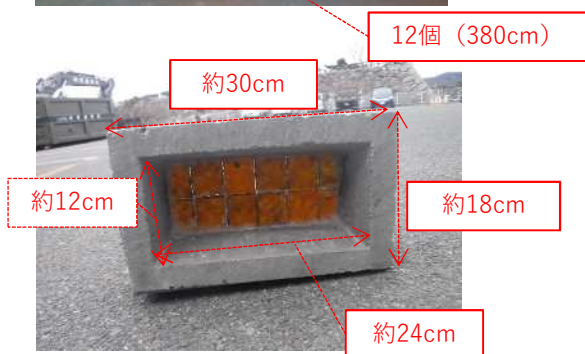
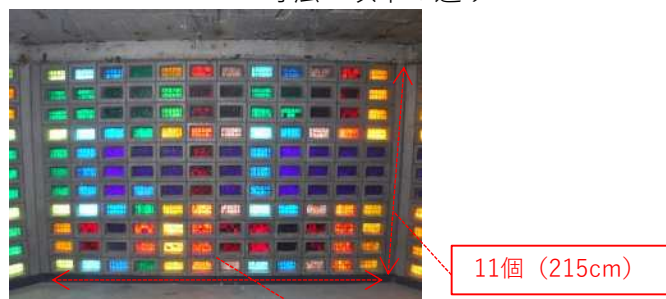
公募対象公園施設Cスタッフの控室

14. 中エリアの要求水準（メモリアル部材の活用）

任意提案 要求水準

- 中エリアでは、市が先行整備する広場・園路及び公園施設においてメモリアル部材の活用を予定しています。
- 中エリア合築施設においても、メモリアル部材を活用することを任意提案として求めます。
- 部材の多くは素材の問題から、屋外で長期間使用することが難しいことも考えられるため、建物内で利用することを期待します。

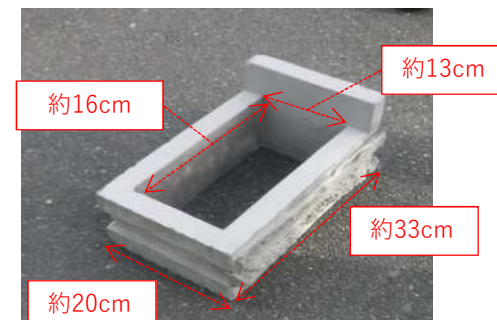
▼モザイクガラス 材質：ガラス&コンクリート
 個数：最大1,000個
 寸法：以下の通り



▼外壁タイル 材質：陶器
 個数：最大500枚
 寸法：以下の通り



▼中空ブロック 材質：コンクリート
 個数：最大400個
 寸法：以下の通り



14. 中エリアの要求水準（メモリアル部材の活用）

任意提案

要求水準

▼市整備部分の市民会館メモリアル部材の活用案（参考）



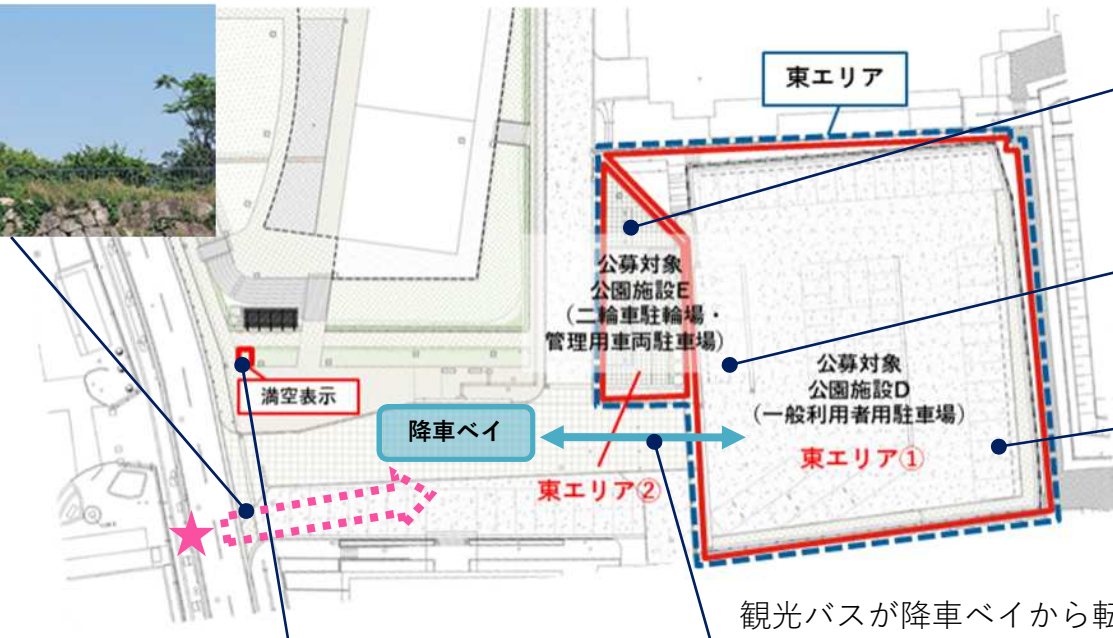
15. 東エリアの要求水準

- 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
- 東エリアの整備に係る主な要求水準は下記に示すとおりです。

	要求水準
公募対象公園施設Dの駐車台数 (民間事業者が区画線を整備)	普通車50台程度 大型バス3台 (普通車区画の運用切替により最大5台駐車可能)
公募対象公園施設の種類	駐車場設備 (入出庫用ゲート、警報器、精算機等)

: Park-PFI (公募対象公園施設)
 : 指定管理範囲

▼岡山城天守閣への眺望



東エリア②は舗装までを直営工事で実施するが、**直営工事完了段階から整備を加えるか否かは事業者提案**とする (詳細は次頁に記載)

障がい者用駐車場は、一般利用者用駐車場の出入口付近に設けること

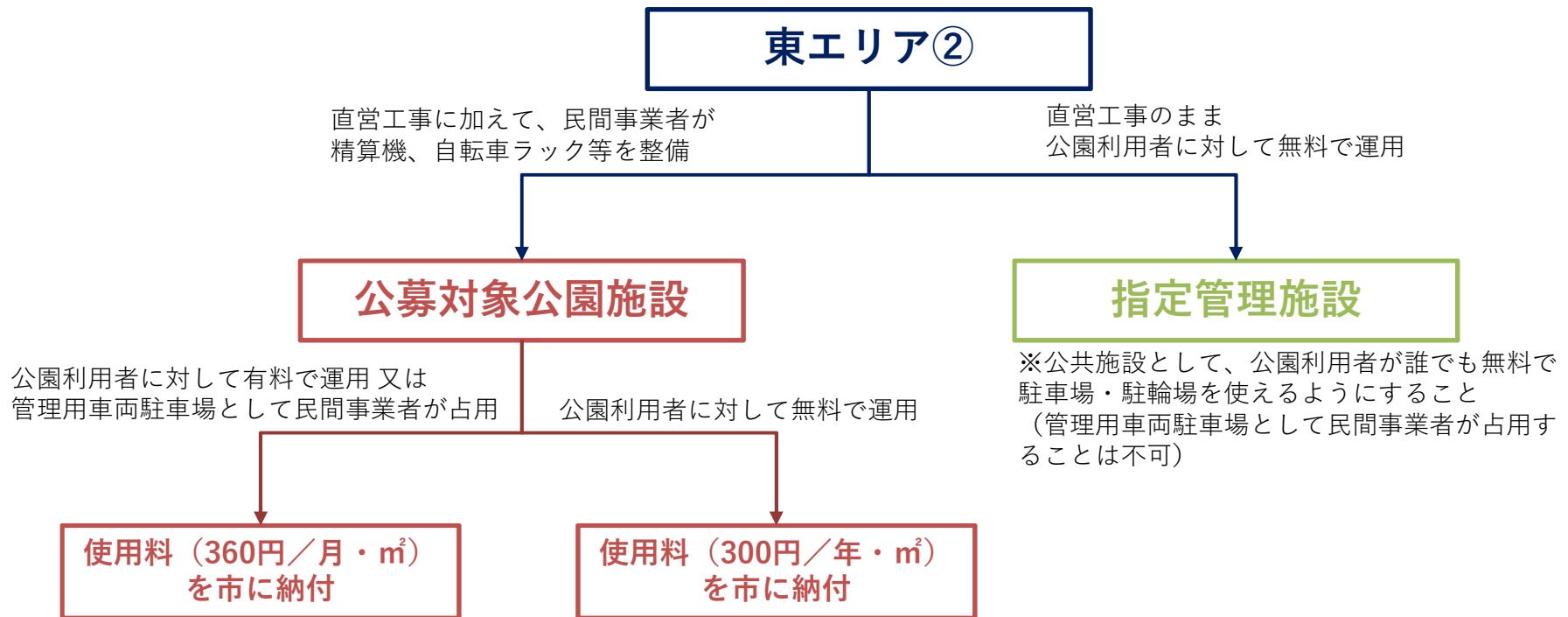
建築確認の必要となる建築物を建てることは**不可**

中エリアの石関町内山下線から容易に視認できる位置に**満空状況表示**を設置

観光バスが降車ベイから転回する際、一般利用者用駐車場を経由することから、**観光バスの走行軌跡及び通過に係る無料化措置**の検討が必要

15. 東エリアの要求水準

- 東エリア②（公募対象公園施設E）は二輪車駐輪場及び管理用車両駐車場としての運用を想定して、直営工事にて透水性アスファルト舗装及び緑化ブロック舗装を整備します。
- 直営工事に加えて、民間事業者が精算機や自転車ラック等を整備する場合は、公募対象公園施設として整備し、使用料を市に納付する必要があります。
- 東エリア②を直営工事のまま運用する場合は、公共施設として公園利用者が誰でも無料で駐車場・駐輪場を使えるようにしてください。この場合は、管理用車両駐車場として民間事業者が駐車場を占有することは認めません。



※使用料は最低額であり、民間事業者の提案による。

16. 付帯施設について

- 付帯施設を民間事業者負担による特定公園施設として設けて頂くこともできます。（任意提案）
- 整備された付帯施設は市が無償で取得し、公園施設として本事業の指定管理の対象となります。
- 本事業の期間終了後の維持管理や撤去更新等に過大な負担が見込まれる提案は認められないことがあります。
- 付帯施設は、テーブルやベンチ、あづまやなどの自由提案であり、任意です。
- 設置場所は民間整備範囲を基本としますが、市整備範囲にも市との協議により設置することは可能です。

【参考事例】



17. 利便増進施設について

任意提案

要求水準

- 認定計画提出者により看板、広告塔を利便増進施設として設置し、管理運営を行うこともできます。（任意提案）
- 設置できる施設は、地域における催しに関する情報提供のための看板、広告塔とし、地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものを原則とします。関係機関協議により、地域に関する情報や広告とあわせて、本事業のための自己用公告を掲示することも可能とします。
- 利便増進施設を設置する場合は、以下に示す占用料を市に納付する必要があります。ただし、良好な景観の形成等に寄与するものであって都市再生整備計画に位置付ける等必要な手続きを取ることで免除する場合があります。

■利便増進施設の占用料

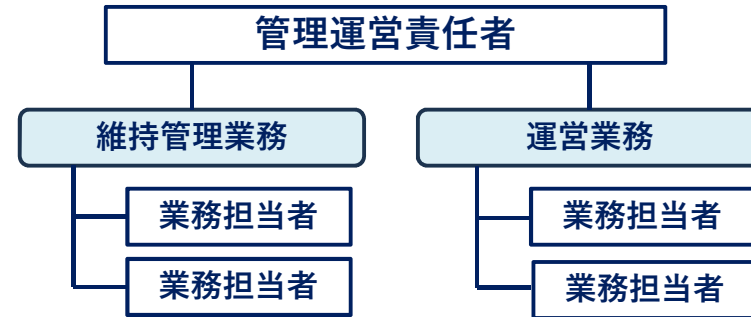
種類		単位	金額
広告塔		表示面積1平方メートルにつき1年	2,700円
看板	一時的に設けるもの	表示面積1平方メートルにつき1月	270円
	その他のもの	表示面積1平方メートルにつき1年	2,700円

18. 指定管理業務

(1) 実施体制

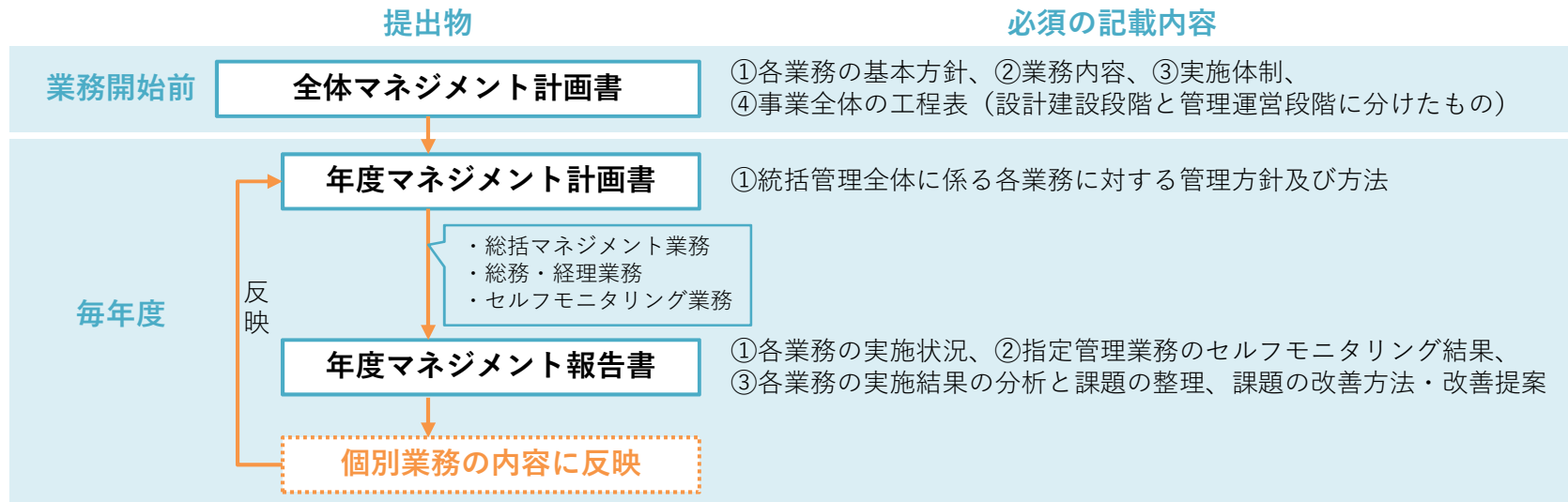
- **中エリア合築施設に必ず一名は常駐（多目的公共施設営業時間内）**し、管理運営責任者が不在の場合には、連絡をとれる体制を構築することを要求水準として求めます。
- **主たる業務以外の再委託及びテナントスタッフによる実施は可能**とします。（カフェスタッフが貸しスペースの鍵の受渡しを行う等）

■業務実施体制（中エリア合築施設に一名は常駐）



(2) 統括管理業務

- 本事業において、長期間にわたり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ことを目的とし、PFI（BT方式）、Park-PFI及び指定管理者という3つの事業の全期間にわたり事業を把握・統括管理する**統括管理業務の実施**を求めます。
- 民間事業者には、**統括管理責任者を配置**し、統括管理責任者を中心に下記に示す業務を行っていただきます。グループで応募申請する場合、**統括管理責任者は基本的に代表団体から選出**することとします。



19. 指定管理業務（維持管理業務）

(1) 維持管理業務一覧及び対象範囲

➤ 指定管理者が実施する維持管理業務一覧及び対象範囲は下記に示すとおりです。

○：指定管理者 ●：認定計画提出者（東エリアのみ記載）

業務名		対象エリア			
		北エリア	中エリア		東エリア
			合築施設	合築施設以外	
安全対策 業務	夜間警備		○		●
	施錠・開錠		○		
	巡視及び日常点検業務	○	○	○	●
	防火・防災・防犯業務	○	○	○	●
環境衛生管理業務			○		
設備保守 点検業務	照明器具保守点検	○	○	○	○
	消防設備保守点検（対象：屋内消火栓設備、自動火災報知設備、消火器具、非常警報設備、誘導灯、排煙設備・排煙窓）		○		
	電気設備保守点検	○	○	○	
	建築基準法第12条に基づく点検		○		
	駐車場設備保守点検				●

19. 指定管理業務（維持管理業務）

要求水準

(2) 維持管理業務一覧及び対象範囲

➤ 指定管理者が実施する維持管理業務一覧及び対象範囲は下記に示すとおりです。

○：指定管理者 ●：認定計画提出者（東エリアのみ記載）

業務名		対象エリア			
		北エリア	中エリア		東エリア
			合築施設	外構	
清掃業務		○	○	○	●
植栽管理 業務	植栽管理	○		○	●
	芝生管理	○		○	
	芝生不施工箇所管理	○		○	
	その他	○		○	
修繕業務		○	○	○	○、●
その他維持管理業務において必要な業務		○	○	○	○

(3) 修繕業務の費用負担

- 公募対象公園施設の修繕に係る費用は民間事業者の負担とします。なお、PFI 対象施設の老朽化等の修繕に係る費用も全て民間事業者負担とします。
- その他**PFI 対象施設を除く公園施設については、1 件当たり200万円を超えることを目安とした重大なもの、大規模な補修・修繕に係る業務等については、市と協議の上、費用負担を決定**します。
- 計画的修繕の観点から、民間事業者は**長期修繕計画書を作成**し、市に提出のうえ、承認を得る必要があります。

	市	指定管理者
修繕業務 ※PFI 対象施設を除く公園施設	△ (大規模な修繕)	○ (小規模な修繕)

20. 指定管理業務（運営業務）

要求水準

（1）運営業務一覧及び対象範囲

➤ 指定管理者が実施する運営業務一覧及び対象範囲は下記に示すとおりです。

業務名		対象エリア			
		北エリア	中エリア		東エリア
			合築施設	外構	
開業準備・調達業務		○	○	○	
多目的公共施設 運営業務	受付・予約管理業務		○		
	利用料金の徴収、減免及び還付に関する業務		○		
	備品貸出・管理業務		○		
観光案内業務※		○	○		
広報		○	○	○	
自主事業		○	○	○	
指定管理者以外のものが行うイベント等の取扱い		○	○	○	
市民・関連事業者連携業務		○	○	○	
その他管理運営業務において必要な業務		○	○	○	○
事業期間終了時の引継ぎ		○	○	○	○

※北エリアの公募対象公園施設A、公募対象公園施設B又は中エリア合築施設内のいずれかでの実施とすること。

（2）開業準備・調達業務

業務内容	
<ul style="list-style-type: none"> 施設、設備の準備 	<ul style="list-style-type: none"> 物品等の調達、搬入、設置
<ul style="list-style-type: none"> 物品等の調達、搬入、設置 	<ul style="list-style-type: none"> スタッフの育成
<ul style="list-style-type: none"> 全体共用開始の事前周知のための各種PR 	

20. 指定管理業務（運営業務）

要求水準

（3）多目的公共施設運営業務

➤ 多目的公共施設運営業務として、多目的公共施設の受付・予約の管理等を実施していただきます。

■多目的公共施設の開館時間及び休館日

開館時間	9時～22時
休館日	年末年始（12月29日～1月3日）の休みを基本とし、その他定休日等の有無については民間事業者により提案可

■受付・予約管理業務

人員配置	<ul style="list-style-type: none">貸しスペースの受付は中エリア合築施設内に1人以上配置し、安全かつ支障なく管理運営業務を執行できる人員配置とする。多目的公共施設と公募対象公園施設Cのスタッフは兼任可。ただし、各施設の管理運営に係る経費等の内訳を区別して会計処理を行う。
予約受付方法	<ul style="list-style-type: none">岡山市施設予約サービスを使用可能。なお、別のシステムによる予約受付も提案可能。オンライン、現地及び電話での予約受付が必須。
飲酒利用	<ul style="list-style-type: none">貸しスペース内のみ飲酒可能。ただし、多目的公共施設全体を一体的に使用する場合は共用部等も飲酒可。

■利用料金の徴収

貸しスペース使用料	<ul style="list-style-type: none">利用面積や利用目的、利用曜日、時間帯等に応じた利用料金を上限額内（94,000円（税込）以内）で民間事業者が提案する。
備品貸出	<ul style="list-style-type: none">民間事業者の資金で購入する備品で有料で貸出す場合は、選定後に市と民間事業者の協議により金額決定

20. 指定管理業務（運営業務）

要求水準

（4）観光案内業務

- ▶ 観光案内機能を設置する目的を踏まえ、本事業対象地や岡山城、後楽園の情報発信は必須で実施していただきます。

観光案内機能の目的

- ・ 岡山駅方面から岡山城・後楽園の観光動線の明確化
- ・ まちなかや旧城下町エリアの回遊性向上

【配置】

- ・ 北エリア公募対象公園施設A、B及び中エリア合築施設内

【運用時間】

- ・ 配置場所に準ずる（例：公募対象公園施設内であれば、公募対象公園施設営業時間）

【人員配置】

- ・ 専任は求めないが、来園者からの問い合わせに対応できる体制を置くこと

【実施内容】

必須

- ・ 情報発信
⇒公園のマップ
⇒イベント情報

任意

- ex) ツアー
チケット販売

【発信方法】

- ・ 例：情報掲示スペース
パンフレット棚
デジタルサイネージ

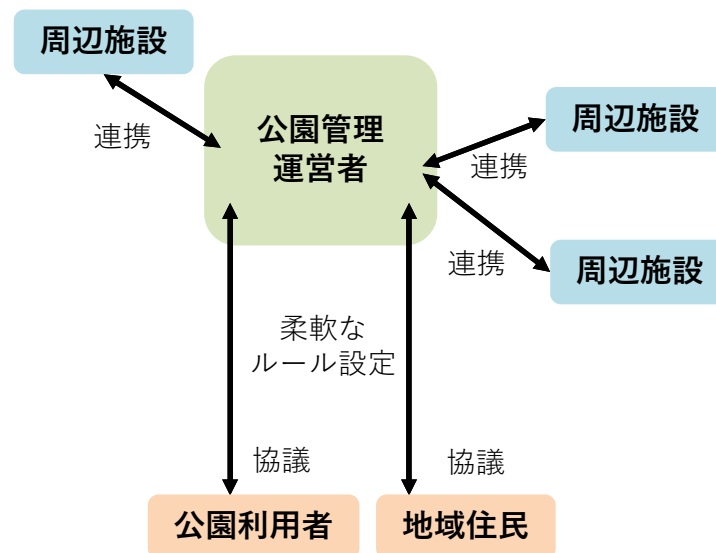
20. 指定管理業務（運營業務）

要求水準

（5）市民・関連事業者連携業務

- 本公園は、地域住民や観光客等、**多くの人を訪れ、交流できる賑わいの空間づくり**を目指しており、今後は市だけでなく、市民・団体・民間事業者が協働して多様な利活用を進めることで、公園の魅力向上や周辺文化施設・観光拠点との回遊性向上を図る必要があると考えています。
- 市民や関連事業者と連携するための組織を立ち上げていただき、事務局として、各種連携に向けた検討課題に応じて組織を運営いただくことを要求水準として求めます。

■連携のイメージ



21. 審査項目と全体配点

- 市のPPP事業における評価の満点は1,000点、本事業においても1,000点満点とします。
- 価格評価と技術評価の割合は近年の市内PPP実績と鑑みつつ、技術評価800点、価格評価200点と設定します。
- 評価項目の内訳は、次頁以降で示します。

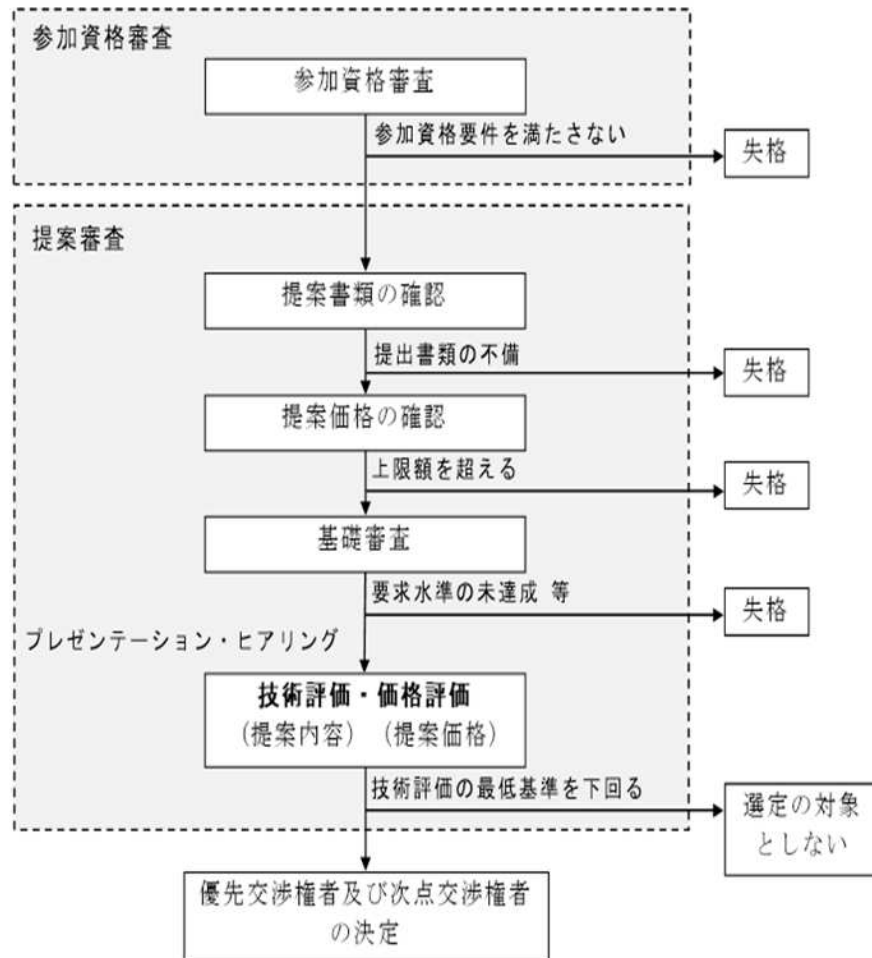
■ 審査項目と配点の全体

審査項目		配点	割合
技術評価		800	80.0%
	事業計画に関する事項	130	13.0%
	共通事項	120	12.0%
	PFI事業・Park-PFI事業に関する事項	380	38.0%
	指定管理事業・自主事業に関する事項	140	14.0%
	その他独自提案に関する事項	30	3.0%
価格評価		200	20.0%
	PFI対象施設の業務対価	150	15.0%
	特定公園施設の業務対価	22	2.2%
	公募対象公園施設の設置管理料	28	2.8%
計		1,000	100%

22. 審査手順・方法

➤ 審査は、以下のような方法で実施します。

■審査手順



■審査方法

- 技術評価は小数点第1位まで算出
- 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乗じて算出
- 評価点は、選定委員会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。）。

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

23. 最低基準

- 技術評価には、最低基準を設けています。
- 応募者の提案が、次の各号のいずれかに該当する場合は、選定の対象としません。
- なお、応募者が1者のみ場合でも最低基準を適用します。

- 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
→ **全ての委員が評価項目にEを付けた場合です。**
- 「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
→ **選定委員の合計点数の平均値が各評価事項の配点の1/2を下回る場合です。**

24. 技術評価一覧

評価・選定基準

- 技術評価は、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、指定管理事業・自主事業に関する事項、その他独自提案に関する事項から構成します。 大：50点 中：40・30点 小：20・10点

評価項目	評価(小)項目	重要性	配点	最低基準	
事業計画に関する事項			130	65	
事業方針 事業体制・実績	事業方針	大	50	80	
	事業体制	中	30		
	管理体制	中	40		
	設計実績	小	10		
共通事項			120	60	
事業スケジュール 資金・収入計画 社会的要請への配慮 リスク管理	事業スケジュール	中	30	20	
	資金・収入計画	大	50		
	社会的要請への配慮	設計・建設・管理運営	小		20
	リスク管理	小	20		
PFI事業・Park-PFI事業に関する事項			380	190	
北エリア 中エリア 東エリア	コンセプト	大	50	140	
	周囲との調和・意匠	中	40		
	事業内容・提供サービス	大	50		
	コンセプト 周囲との調和・意匠 中エリア合築施設の建築・設備・配置計画 多目的公共施設の公共的機能性 事業内容・提供サービス	コンセプト	大	50	210
		周囲との調和・意匠	中	40	
		中エリア合築施設の建築・設備・配置計画	大	50	
		多目的公共施設の公共的機能性	小	20	
	事業内容・提供サービス	大	50		
	東エリア	中	30	30	
	指定管理事業・自主事業に関する事項			140	70
維持管理業務 運営業務 自主事業	維持管理業務	小	20	90	
	利用者満足度の向上 観光案内 市民・関連事業者連携業務	中	30		
		中	30		
		中	30		
自主事業	中	30	30		
その他独自提案に関する事項			30		
独自提案	中	30	30		

※評価(小)項目について0点となった場合は選定の対象としない。

25. 事業計画に関する事項・共通事項

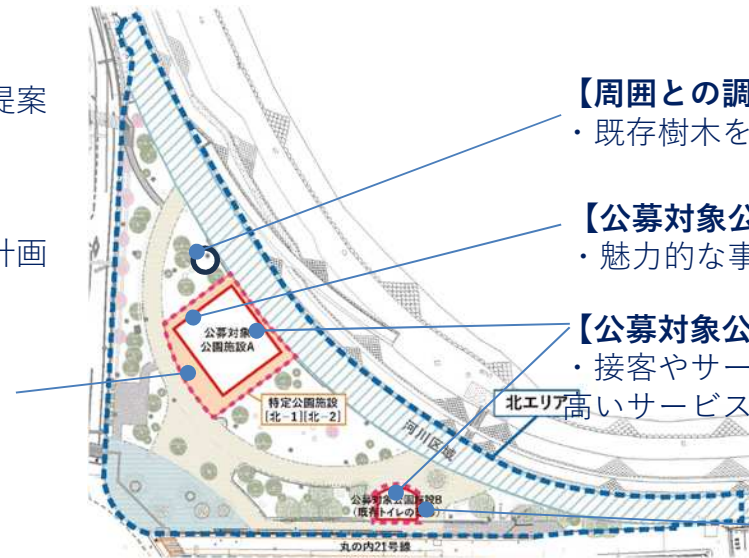
評価・選定基準

大：50点 中：40・30点 小：20・10点

評価項目	評価視点	提案区分	配点区分	配点	
事業計画に関する事項				130	
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	50
事業体制・実績	<ul style="list-style-type: none"> 【事業体制】 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	80
	<ul style="list-style-type: none"> 【管理体制】 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、本事業に係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	
	<ul style="list-style-type: none"> 【設計実績】 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	
共通事項				120	
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、確実な工程管理に係る考え方が示されているか。 	必須事項	中	30	30
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）が妥当的であるか。 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	50
社会的要請への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 【設計・建設・管理運営】 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	20
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	20

26. 北エリアに関する事項

- 【コンセプト】**
 - ・北エリアのコンセプトに合致する提案
- 【周囲との調和・意匠】**
 - ・自然的景観と調和する計画
 - ・市整備範囲や整備施設と調和する計画
 - ・適切な施設の配置及び規模の計画
- 【付帯施設】**
 - 魅力的な付帯施設（任意提案）



【周囲との調和・意匠】
 ・既存樹木を積極的に取り込んでいる

【公募対象公園施設A】
 ・魅力的な事業計画・業種・業態

【公募対象公園施設A・B】
 ・接客やサービス品質、提供物等が質の高いサービス

【公募対象公園施設B】
 ・既存トイレを活用した魅力的な提案

必須提案：要求水準に基づき事業者から提案を必須で求める 任意提案：要求水準に基づき事業者から提案を任意で求める
 大：50点 中：40・30点 小：20・10点

評価項目	評価視点	提案区分	配点区分	配点
PFI事業・Park-PFI事業に関する事項				380
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】 ・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
	【周囲との調和・意匠】 ・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およ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
【事業内容・提供サービス】 ・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	

27. 中エリア・東エリアに関する事項

【コンセプト】

- ・中エリアのコンセプトに合致する提案
- ・東エリアのコンセプトに合致する提案

【周囲との調和・意匠】（中エリア）

- ・自然的景観と調和する計画
- ・市整備範囲や整備施設と調和する計画
- ・適切な施設の配置及び規模の計画

【中エリア合築施設】

- ・誰もが利用しやすい建築・設備・配置計画
- ・効率的な運営や利便性に相乗効果もたされる建築・設備・配置計画
- ・様々なシーンを考慮した柔軟な諸室計画
- ・長期的な維持管理を見据えた建築・設備計画
- ・環境に配慮した建築・設備計画
- ・メモリアル部材の効果的かつ分かりやすい提案

【多目的公共施設】

- ・適切な諸室や配置の工夫
- ・長期的な管理運営を見据えた適切な諸室や配置の工夫

【公募対象公園施設C】

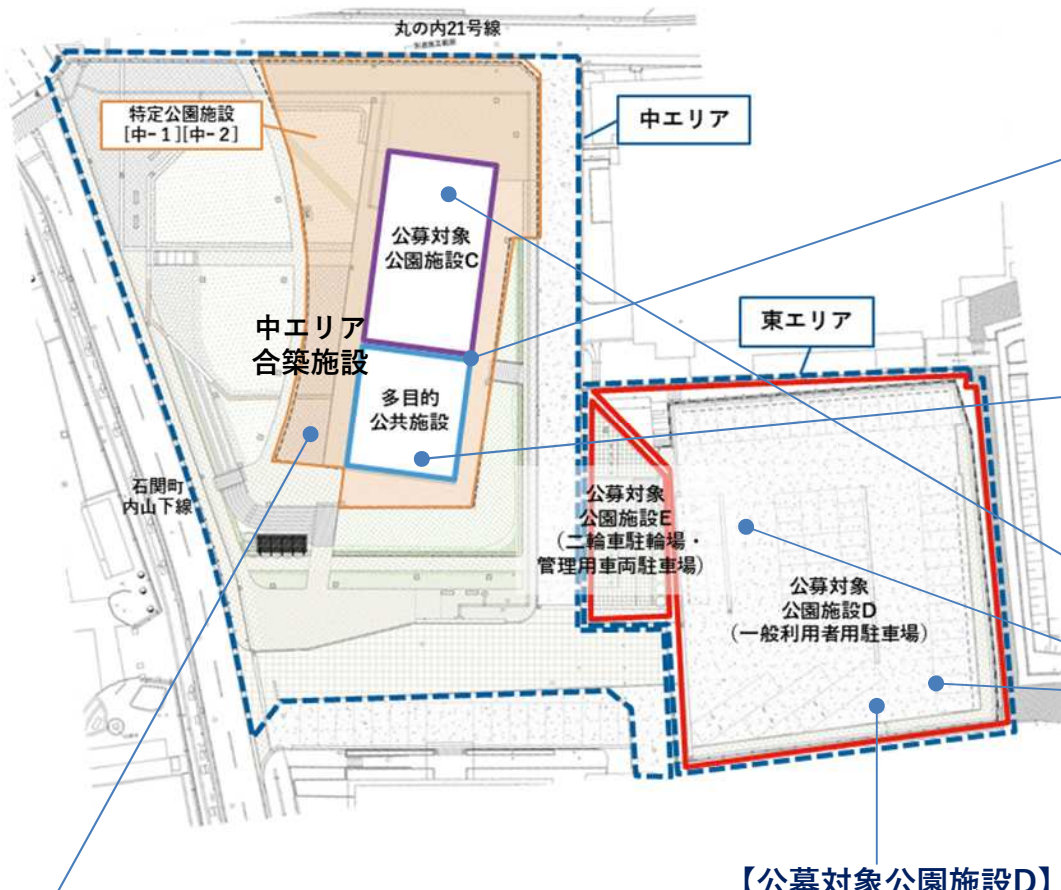
- ・魅力的な事業内容及び業種・業態
- ・接客やサービス品質、提供物等が質の高いサービス

【公募対象公園施設D・E】

- ・利便性、安全性の高い駐車場・駐輪場計画

【公募対象公園施設D】

- ・大型バスの運用対応が適切かつ実現性の高い
- ・周辺道路への渋滞対策等の工夫



【付帯施設】

- ・魅力的な付帯施設（任意提案）

27. 中エリア・東エリアに関する事項

評価・選定基準

必須提案：要求水準に基づき事業者から提案を必須で求める 任意提案：要求水準に基づき事業者から提案を任意で求める

大：50点 中：40・30点 小：20・10点

評価項目	評価視点	提案区分	配点区分	配点
PFI事業・Park-PFI事業に関する事項				380
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】 ・公券対象公園施設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
	【周囲との調和・意匠】 ・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および規模の計画となっているか。	必須提案	中	40
	【中エリア合築施設の建築・設備・配置計画】 ・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
	【多目的公共施設の公共機能性】 ・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
	【事業内容・提供サービス】 ・公券対象公園施設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るか。	必須提案 (一部任意提案)	大	50
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			
	・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

28. 指定管理事業・自主事業、その他独自提案に関する事項

評価・選定基準

必須提案：要求水準に基づき事業者から提案を必須で求める 任意提案：要求水準に基づき事業者から提案を任意で求める

大：50点 中：40・30点 小：20・10点

評価項目	評価視点	提案区分	配点区分	配点	
指定管理事業・自主事業に関する事項				140	
維持管理業務	・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	20
運営業務	【利用者満足度の向上】 ・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	90
	【観光案内】 ・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	
	【市民・関連事業者連携業務】 ・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	
自主事業	・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	30
その他独自提案に関する事項				30	
独自提案	・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	30

29. 価格評価

- 本事業は、市による指定管理料の負担がゼロであることから、市の財政負担の低減を評価できる金額はPFI対象施設と特定公園施設の市負担額、市が徴収する公募対象公園施設の設置管理料です。
- 市が負担するそれぞれの上限額及び想定される設置管理料の金額の割合から200点を75%と11%、14%に価格配分し、PFI対象施設の業務対価を150点、特定公園施設の業務対価を22点、公募対象公園施設の設置管理料を28点と設定します。

項目	金額（税込み）	割合	配点
PFI対象施設の上限金額	373,029,000円	75%	150点
特定公園施設の上限金額	57,138,000円	11%	22点
公募対象公園施設の事業期間の設置管理料	68,964,480円	14%	28点
計	499,131,480円	100%	200点

※上記の割合は小数点第1位を四捨五入した値です。

※公募対象公園施設の設置管理料は、想定される提案面積と最低提案単価（公園条例の額）を基に算出した金額ですので、民間事業者の提案により変動する値です。

29. 価格評価

■PFI対象施設の業務対価に対する価格評価点①

150点 × (応募者のうち最も低い提案価格 / 当該応募者の提案価格)

■特定公園施設の業務対価に対する価格評価点②

22点 × (応募者のうち最も低い提案価格 / 当該応募者の提案価格)

■公募対象公園施設の設置管理許可に対する価格評価点③

28点 ×
$$\frac{\text{当該応募者の提案価格}}{\text{全ての応募者のうち最も高い提案価格}}$$