

# 富士見公園再編整備事業

## 審査講評

令和4年（2022年）10月

川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会

川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、富士見公園再編整備事業（以下、「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和4年3月25日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和4年10月14日

川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会  
委員長 椰野 良明

## 目 次

第 1 選定委員会の構成.....	4
第 2 選定委員会の開催経過.....	4
第 3 最優秀提案者選定の概要.....	4
第 4 審査結果.....	6
1 入札参加資格確認審査の結果.....	6
2 提案審査の結果.....	6
(1) 入札価格の確認（開札）.....	6
(2) 提案書の確認.....	6
(3) 基礎審査.....	7
(4) 審査方法（加点審査、価格審査、総合評価点の算定方法）.....	7
(5) 算定結果.....	9
3 総合評価点の算出.....	10
第 5 審査講評.....	11
1 提案内容に対する講評.....	11
2 総評.....	17

## 第1 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、次の6名です（敬称略）。

委員長	榑野 良明	（前 中央大学研究開発機構 機構教授）
委員	大沢 昌玄	（日本大学理工学部土木工学科 教授）
委員	志村 恵美子	（公認会計士）
委員	水庭 千鶴子	（東京農業大学地域環境科学部造園科学科 教授）
臨時委員	川崎 一泰	（中央大学総合政策学部 教授）
臨時委員	難波 悠	（東洋大学大学院経済学研究科 教授）

## 第2 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は、次のとおりです。

回数	日程	主な議事
第1回	令和3年12月10日	・ 事業概要について ・ 落札者決定基準の審議
第2回	令和4年2月17日	・ 落札者決定基準の審議
第3回	令和4年8月26日	・ 事業者提案内容の確認 ・ 意見交換
第4回	令和4年9月13日	・ 事業者プレゼンテーション・ヒアリング ・ 意見交換 ・ 最終評価 ・ 最優秀提案者の選定

## 第3 最優秀提案者選定の概要

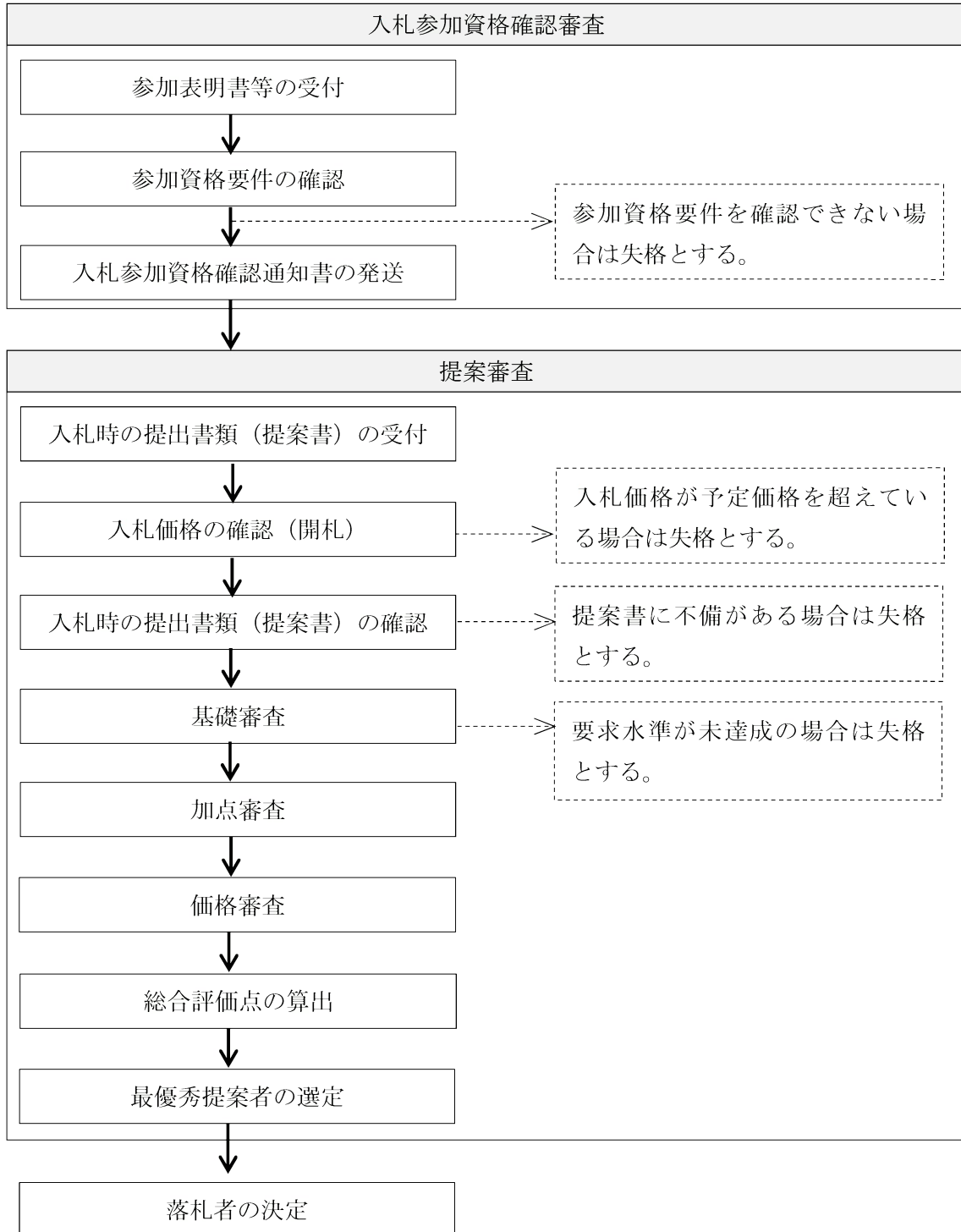
審査は、入札参加資格確認審査と提案審査により実施しました。

参加表明書とあわせて提出された入札参加資格確認審査に係る提出書類をもとに、市は入札説明書等で示した参加資格要件についての確認審査を行いました。

資格審査通過者から、入札書とあわせて提案審査に係る提出書類（以下、「提案書」という。）が提出され、市は入札参加者より提出された入札書に基づき、入札価格が市の予定価格の範囲内にあることを確認しました。

市は、提案書等に記載されている内容が、入札説明書等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件及び要求水準、公募設置等指針を充足していることについて確認しました。選定委員会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案内容を評価し、最も優秀な提案を行った者を最優秀提案者として選定しました。

図表 1 最優秀提案者決定までの流れ



## 第4 審査結果

### 1 入札参加資格確認審査の結果

令和4年6月17日に2グループから参加表明書及び入札参加資格確認審査に係る提出書類の提出がありました。参加資格要件等の確認審査を行った結果、市は全てのグループが入札参加資格を有することを確認しました。

なお、選定委員会での加点審査は、公平性を確保するため企業名を伏せて行い、各グループの呼称は、KR-39グループ、KR-88グループとしました。

グループ名	フロンターレ・フロンティア グループ (KR-39)	富士見パークイノベーション 共同事業体 (KR-88)
代表企業	・株式会社川崎フロンターレ	・株式会社日比谷アメニス
構成企業	・フロンティアコンストラクション &パートナーズ株式会社 ・株式会社松尾工務店 ・株式会社山根工務店	・株式会社ランズ計画研究所 ・相羽建設株式会社 ・株式会社日比谷花壇 ・太陽スポーツ施設株式会社 ・株式会社グリーバル
協力企業	・株式会社オリエンタルコンサルタ ンツ ・かたばみ興業株式会社 ・株式会社東急コミュニティー ・ダイシ造園株式会社	・株式会社内藤ハウス ・株式会社ランドフローラ ・株式会社愛花園 ・株式会社井の雅組
Park-PFI 担 当企業	・フロンティアコンストラクション &パートナーズ株式会社	・株式会社日比谷アメニス

### 2 提案審査の結果

入札参加資格確認審査を通過した全てのグループ(2グループ)から、令和4年7月15日に入札書及び提案審査に係る提出書類が提出されました。

#### (1) 入札価格の確認(開札)

市は入札参加者が提出した入札書を確認し、2グループとも予定価格以下であることを確認しました。

#### (2) 提案書の確認

市は入札参加者に求めた提案書を確認し、2グループとも全て揃っていることを確認しました。

### (3) 基礎審査

市は入札参加者に求めた提案書を確認し、2グループとも提案内容が要求水準をすべて満たしていることを確認しました。

### (4) 審査方法（加点審査、価格審査、総合評価点の算定方法）

#### ア 加点審査

選定委員会において、入札参加者から提出された提案書に記載された提案内容について加点審査を行い、次項に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（以下、「性能評価点」という。）を付与しました。

#### 【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
共通項目 (PFI 事業及び Park-PFI 事業)	240 点	配点の割合：800 点の 30.0%
1 事業計画等に関する事項	240 点	〃 30.0%
PFI 事業	410 点	〃 51.3%
2 統括管理業務等に関する事項	90 点	〃 11.3%
3 設計業務に関する事項	170 点	〃 21.3%
4 建設・工事監理業務に関する事項	40 点	〃 5.0%
5 維持管理・運營業務に関する事項	110 点	〃 13.8%
Park-PFI 事業	150 点	〃 18.8%
6 Park-PFI 事業に関する事項	150 点	〃 18.8%
合計	800 点	

#### 【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	要求水準を上回る特に優れた提案がある	配点×1.00
B	要求水準を上回る優れた提案がある（A と C の中間）	配点×0.80
C	要求水準を上回る提案がある	配点×0.60
D	要求水準を満たしており、一般的な提案である	配点×0.40
E	要求水準を満たしているが、課題がある	配点×0（加点無し）

## イ 価格審査

市は入札参加者の入札価格について、以下の算定式に基づいて得点化を行いました。

### 【算定式】

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \times 200$$

## ウ 総合評価点の算出

市は性能評価点（加点項目審査）と入札価格から算定した価格評価点を合計した値を総合評価点とし、以下の算定式に基づいて得点化を行いました。

### 【算定式】

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大 800 点）} + \text{価格評価点（最大 200 点）}$$



## (5) 算定結果

### ア 加点審査（性能評価点）

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の審査結果は、以下のとおりです。

加点審査項目	配点	フロンターレ・フロンティアグループ	富士見パークイノベーション共同事業体
共通項目 (PFI 事業及び Park-PFI 事業)	240 点	175.6 点	154.5 点
1 事業計画等に関する事項	240 点	175.6 点	154.5 点
PFI 事業	410 点	284.5 点	265.6 点
2 統括管理業務等に関する事項	90 点	67.1 点	56.6 点
3 設計業務に関する事項	170 点	119.0 点	112.9 点
4 建設・工事監理業務に関する事項	40 点	24.0 点	26.0 点
5 維持管理・運營業務に関する事項	110 点	74.4 点	70.1 点
Park-PFI 事業	150 点	106.3 点	87.7 点
6 Park-PFI 事業に関する事項	150 点	106.3 点	87.7 点
合計	800 点	566.4 点	507.8 点

※項目ごとに各委員の平均点を算出し、小数点以下第 2 位を四捨五入している。

### イ 価格審査

前項の審査方法に基づく価格評価点の算定結果は、以下のとおりです。

グループ名	フロンターレ・フロンティアグループ	富士見パークイノベーション共同事業体
入札価格（税抜）	4,797,700,000 円	4,312,000,000 円
価格評価点 (配点：200 点)	179.8 点	200.0 点

※小数点以下第 2 位を四捨五入している。

### 3 総合評価点の算出

前項の審査方法に基づき総合評価点を算出し、総合評価点が最大となった「フロンターレ・フロンティアグループ」の提案を、最優秀提案として選定しました。

	配点	各グループの得点	
		フロンターレ・フロンティアグループ	富士見パークイノベーション共同事業体
性能評価点	800	566.4点	507.8点
価格評価点	200	179.8点	200.0点
総合評価点	1,000	746.2点	707.8点
順位		1位	2位

## 第5 審査講評

### 1 提案内容に対する講評

各グループの提案内容については、評価項目ごとに次のとおり評価されました。

#### 【1 事業計画等に関する事項】

評価された点
<p>(1) 本事業への基本的な考え方</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業全体のコンセプトが市の意向を十分に考慮されており、本業務を効果的に実施する構成企業間の連携体制が構築されている点が高く評価されました。</li></ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業全体のコンセプトが市の意向を十分に考慮されており、公園の価値・魅力向上に資する提案が高く評価されました。</li></ul>
<p>(2) 公園整備計画における基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"><li>両グループともに、樹木配置に係る提案が魅力的であり、災害時における防災拠点としての活用方法が効果的であった点が高く評価されました。</li></ul> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>基本計画を十分に理解した的確なゾーン別の整備方針が具体的に示されており、各ゾーン及びその周辺施設等の連携による相乗効果が期待できる点が高く評価されました。</li><li>公園利用者に配慮した、利用しやすく魅力的な施設配置計画や景観計画が高く評価されました。</li></ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"><li>当該公園及び地域全体の回遊性向上に資する効果的・効率的な動線計画が評価されました。</li><li>高齢者や障がい者等に配慮したデザインとするだけでなく、体験イベントの実施など、心理的バリア解消に向けた提案が評価されました。</li></ul>
<p>(3) スケジュール（設計・建設工程）</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>的確な工程管理計画となっている点、効果的な工事スケジュールの遵守方策及び不測の事態への対応が評価されました。</li></ul>
<p>(4) 自主事業に関する事項</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>イベントやセミナー、健康づくりに関する取組が数多く提案されているとともに、それらの内容が具体的である点が高く評価されました。</li><li>夜間利用の取組については、公園利用者の安全にも配慮されている点が高く評価されました。</li></ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"><li>提案された夜間イベントが、多様な公園利用者のニーズを満たすことのできる内容となっている点が評価されました。</li></ul>

#### 評価された点

##### (5) 任意提案施設

- ・ 両グループともに、本公園の都市公園としての役割を充足する機能を有する魅力的な任意提案施設（PFI 事業）及び公園利用者の集客に資するサービスを提供する追加提案施設（Park-PFI 事業）の提案が高く評価されました。

## 【2 統括管理業務等に関する事項】

#### 評価された点

##### (1) 資金・収支計画

###### ■フロンターレ・フロンティアグループ

- ・ 安定的な運営を行うにあたり、現実的で信頼性のある的確な資金・収支計画となっている点が高く評価されました。

##### (2) リスク管理等

###### ■フロンターレ・フロンティアグループ

- ・ 効果的なリスク管理体制が構築されている点が高く評価されました。

###### ■富士見パークイノベーション共同事業体

- ・ リスク管理に対するバックアップ体制等の方策が評価されました。

##### (3) 統括管理業務

###### ■フロンターレ・フロンティアグループ

- ・ 統括マネジメント業務については、柔軟な対応が可能な実施体制が構築されており、市との十分な協議機会が設定されている点が評価されました。

###### ■富士見パークイノベーション共同事業体

- ・ セルフモニタリングの指導・実施に関し、要求水準を的確に達成するための具体的な提案が評価されました。

##### (4) 地域経済・地域社会への貢献

###### ■フロンターレ・フロンティアグループ

- ・ 地域経済・地域社会の活性化に向けた方策が具体的であり、本公園と周辺地域の魅力向上・活性化が期待できる点が特に高く評価されました。

###### ■富士見パークイノベーション共同事業体

- ・ 地域社会の活性化に向けた、地域との連携方策に係る提案が評価されました。

### 【3 設計業務に関する事項】

評価された点
<p>(1) 土木施設整備</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ゾーンの特性を踏まえた快適な空間の創出及び、公園利用における課題・解決方針の抽出に係る提案が高く評価されました。</li><li>・日常的な利用・公園内への誘導を促進させるようなデザインとなっている点が評価されました。【エントランス広場】</li><li>・公園全体の回遊性を高める提案、大会利用を想定した参加者の快適性に資する施設提案が高く評価されました。【テニスコート及び周辺】</li><li>・スポーツ関係者と一般利用者が混在するエリアであることに配慮した動線計画、駐車場計画となっている点が高く評価されました。【川崎富士見球技場及び周辺】</li><li>・多様な公園利用者の利便性に配慮した駐車場・サイン計画等が高く評価されました。【インクルーシブな遊びの広場】</li><li>・多様な利用目的に対応するゾーニング計画、円滑な維持管理の実現に資する提案となっている点が高く評価されました。【農と自然を体感する広場】</li><li>・富士見公園の回遊性を高め、雰囲気異なる東西エリアを結ぶ提案が魅力的であった点が高く評価されました。【主要園路】</li></ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・緑量感のある広場景観の創出に係る提案が評価されました。【エントランス広場】</li><li>・地球環境に配慮した施設提案、効率的な大会利用に資する提案が評価されました。【テニスコート及び周辺】</li><li>・健康維持に資するジョギングコースの提案が評価されました。【川崎富士見球技場及び周辺】</li><li>・地元県産の材木を活用している点が高く評価されました。【芝生広場】</li><li>・ゾーニング及び遊具に係る提案が高く評価されました。【インクルーシブな遊びの広場】</li><li>・体験型の空間に係る提案が高く評価されました。【農と自然を体感する広場】</li><li>・樹種構成が魅力的である点が評価されました。【主要園路】</li></ul>

評価された点
<p>(2) 建築施設計画</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 統一感のある意匠計画、積極的な木材利用や維持管理コストの削減に向けた提案が高く評価されました。</li> <li>・ 耐震安全性について、具体的な数値目標の提案が評価されました。</li> <li>・ 脱炭素化に向けた提案が評価されました。【パークセンター】</li> <li>・ 開放的な空間となるような建築設計が評価されました。【クラブハウス】</li> </ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理や清掃がしやすい配慮のなされた効果的な仕上計画となっている点が高く評価されました。</li> <li>・ 浸水に配慮した構造計画が評価されました。</li> <li>・ 再生可能エネルギーの具体的活用方法の提案が評価されました。【クラブハウス】</li> <li>・ 利用者が安心して利用できる具体的提案が評価されました。【立体駐車場】</li> </ul>

**【4 建設・工事監理業務に関する事項】**

評価された点
<p>(1) 建設工事に係る事項</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中における近隣住民及び周辺施設の利用者等に配慮した仮設計画となっている点が評価されました。</li> </ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃棄物・残土等の処分に関する計画が具体的であった点が評価されました。</li> <li>・ 工事中における環境負荷低減に対する提案が評価されました。</li> </ul> <p>(2) 工事監理業務全般に係る事項</p> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監理業務を効果的に実施するための的確な実施体制、人材配置が評価されました。</li> </ul>

## 【5 維持管理・運營業務に関する事項】

### 評価された点

#### (1) 維持管理業務

##### ■フロンターレ・フロンティアグループ

- ・ 「施設・設備、備品等の保守管理業務」における業務遂行計画が的確であり、事業終了後における円滑な引継ぎに資する提案が評価されました。

##### ■富士見パークイノベーション共同事業体

- ・ 充実した芝生管理計画が提案されており、公園利用者の利用状況にも配慮している点が評価されました。

#### (2) 運營業務

- ・ 両グループともに、地域の実情を踏まえた運営方策、効果的な情報発信、公園利用者の意見収集・反映方策が提案されている点が評価されました。

##### ■フロンターレ・フロンティアグループ

- ・ 利用者拡大に向けた具体的数値目標を掲げている点が評価されました。
- ・ 安全・快適に利用するための効果的な公園ルール作りに関する具体的方策の提案が評価されました。

##### ■富士見パークイノベーション共同事業体

- ・ 駐車場の運営手法が評価されました。
- ・ パークセンターにおける利用者の利便性や快適性を高める方策が魅力的であった点が評価されました。

【6 Park-PFI 事業に関する事項】

評価された点
<p>(1) Park-PFI 事業に係る事項</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・両グループともに PFI 事業との機能連携や相乗効果の創出に係る提案が評価されました。</li></ul> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ PFI 事業との機能連携や相乗効果について、多様で具体的な提案が高く評価されました。</li><li>・リスク管理体制やバックアップ体制等のリスク管理が評価されました。</li><li>・出店予定者との協議を踏まえた実現性の高い資金・収支計画が提案されている点が評価されました。</li><li>・市内雇用・市内事業者活用への配慮や地域経済・地域社会の活性化に向けた取組が持続的かつ魅力的であった点が高く評価されました。</li></ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・サービスを陳腐化させない工夫や、利用者ニーズの変化への対応について、新たな形態の店舗運営手法が評価されました。</li></ul>
<p>(2) 整備施設に係る事項</p> <p>■フロンターレ・フロンティアグループ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公園内の環境を活かした周辺環境と調和する施設計画が評価されました。【公募対象公園施設】</li><li>・北側・南側エリアともに、維持管理・運営計画が的確かつ具体的であり、周辺環境へ配慮された質の高いサービスの提供、利用者ニーズの変化への対応方策の提案、PFI 事業と連携した富士見公園の魅力創出に係る提案が高く評価されました。【公募対象公園施設】</li><li>・誰もが利用できる公園施設として利便性を詳細に検討した優れた施設提案となっている点が高く評価されました。【特定公園施設】</li></ul> <p>■富士見パークイノベーション共同事業体</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公園内の施設として、デザインや環境へ配慮されている点が評価されました。【公募対象公園施設】</li><li>・意匠及び利便性に配慮された施設である点が評価されました。【特定公園施設】</li></ul>



## 2 総評

本事業は、PFI 事業と Park-PFI 事業を組み合わせた複雑な事業スキームであったこと、令和6年度に開催を予定している全国都市緑化かわさきフェアのコア会場としての整備が必要なことから、公告から提案までの期間が短く、また整備についても綿密な工程管理が求められること等、提案にあたって考慮すべき点が多々あったにも関わらず、応募いただいた2グループにおいては、本事業の特性・コンセプトを十分に理解し、的確に反映された提案となっており、研究と努力を重ねた誠意が十分伝わってくる内容であった。

両グループともに優れた提案であったが、事業の安定性・実現性の面でより優れていた「フロンターレ・フロンティアグループ」を最優秀提案者に選定した。特に今回選定された提案は、公園利用者の利便性向上及び各施設機能と連携した公園の魅力向上に資する提案が評価されたことに加え、本公園と「まち」が一体となって成長できる地域経済・地域社会の活性化に資する方策が高く評価された。

一方で、以下の諸点について十分に配慮して各業務を実施する必要があると考える。

- 提案いただいた公園利用者の集客確保に資する提案にあたっては、これまで本公園で開催されてきたイベント等の活動内容と共通する部分もあり、今後長期の維持管理運営期間を見据えた新たな取組についても検討していただきたい。
- 公募対象公園施設として設置する飲食施設等は、公園利用者の利便に供する施設でなければならないことから、その役割に充分配慮した整備・運営を行っていただきたい。
- 全国都市緑化フェアが確実に実施できるよう効率的な工事实施・工程管理を行うとともに、フェア開催後についても、ハード面やソフト面において、そのレガシーを発信し、みどりのまちづくりに資する取組を継続していただきたい。
- 北側・南側エリアの移動を含む公園全体における回遊性向上や公園及び公園内施設の利便性向上、障がい者用駐車場からのアクセス等に充分配慮するような計画としていただきたい。
- 公園の賑わい向上を目的とした夜間におけるイベント等の実施においては、近隣へ配慮するとともに、適切な管理運営を行っていただきたい。
- 本事業において、市が求めているインクルーシブな遊びの広場については、関係者との調整を行うなど、適切な整備・運営を行っていただきたい。

最優秀提案者に選定された「フロンターレ・フロンティアグループ」は、本審査講評を踏まえ、具体的な指摘事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細

化し、優れた提案をさらにより良いものにしていただくことを強く期待する。

最後に、選定委員会としては、提案書作成にあたっての各応募グループの熱意、努力を高く評価しており、本事業の公募に携わった企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「フロンターレ・フロンティアグループ」においては、各構成企業・協力企業・Park-PFI 担当企業間において相互に連携を図りつつ、それぞれの豊富なノウハウを活用し、公園利用者や地域住民に長く親しまれる公園を実現できるよう、20年間の事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力いただくことを心より願います。