

## 到津の森公園南側エントランス整備事業の事業予定者の選定結果について

到津の森公園の賑わいづくりや魅力向上を図るため、公募設置管理制度（Park-PFI）※を活用し、南側エントランスにおいて、動物公園にふさわしいエントランス施設と飲食施設を整備するとともに、飲食施設の管理運営を行う事業者を公募し、下記のとおり、事業予定者を選定しました。

### ※公募設置管理制度（Park-PFI）

都市公園内において、飲食施設等の公園利用者の利便性向上に資する施設の設置と、設置した施設から得られる収益を活用して、周辺の園路、広場等の公園施設の整備を一体的に行う民間事業者を公募により選定するもの。

### 1 選定概要

(1) 事業予定者 大和リース株式会社北九州支店（北九州市小倉北区貴船町3番2号）

(2) 事業期間（予定） 令和4年3月（基本協定締結）～令和24年 《約20年間》

#### (3) 提案内容

- ①エントランス施設（受付棟ほか）および擁壁の整備 《①は整備後、市へ有償譲渡》
- ②飲食施設および駐車場の整備、管理運営
- ③実施する飲食事業：カフェ（スターバックスコーヒー）
- ④本市に支払う土地使用料：3,492千円／年
- ⑤市負担額：208百万円 《①の整備費の約9割》



※本市と事業予定者との今後の協議により、変更となる場合があります。

## 2 選定の経緯

令和3年10月22日	公募開始
令和3年11月	説明会開催（参加：8団体）、参加登録受付（登録：3団体）
令和4年1月5～12日	提案書受付（提出：1団体）
令和4年2月1日	事業予定者の選定に係る検討会の開催

## 3 選定方法

事業予定者の選定にあたっては、学識経験者や専門家、市職員で構成する検討会を開催し、提案書等について審査を行った。審査の結果、公募開始時に定めた基準である60%以上の得点があったことを踏まえ、大和リース株式会社北九州支店を事業予定者に選定した。

### (1) 検討会構成員（敬称略）

赤川 貴雄	（福岡大学非常勤講師）
薛 孝夫	（元西日本短期大学特任教授）
高取 千佳	（九州大学大学院芸術工学研究院准教授）
松木 摩耶子	（松木公認会計士税理士事務所 代表）
淵上 忠彦	（北九州市建設局公園緑地部長）

### (2) 評価基準 … 別紙1

### (3) 審査結果 … 1044点（1350点満点、得点率77%） 詳細は別紙2参照

### (4) 検討会における主な意見

- ・子供たちがわくわくするような良い提案となっている。
- ・エントランス施設はファミリー世代が快適に使いやすい施設設計となっており、公園利用者のニーズを的確にとらえている。
- ・飲食施設について、新たな利用者の増加に向け、来園の動機づけに繋がる人気の集客施設と言える。
- ・到津の森公園は子供の利用者が多いことを踏まえ、駐車場内やドライブスルーの出口付近においては、安全な歩行者動線の確保に向けた工夫をしてほしい。
- ・飲食施設内で動物の動画を流すなど、飲食施設と到津の森公園の連携について、さらなる創意工夫を期待する。

## 4 今後の予定

令和4年3月	基本協定およびエントランス施設等の譲渡に係る仮契約の締結
令和4年6月	エントランス施設等の譲渡に係る本契約の締結（議会付議）
令和4年7月	工事着工
令和5年3月末	供用開始

到津の森公園南側エントランス整備事業 評価基準

評価項目	評価の視点	配点
(1) 事業 実施方針	○事業全体のコンセプトが本事業の目的に合致しているか。動物公園のエントランスとしてふさわしい空間となっているか。	20
	○到津の森公園の魅力向上につながる施設整備となっているか。	
(2) 施設等 整備計画	○周辺環境と調和した施設配置計画（ゾーニング）が提案されているか。	60
	○公募対象公園施設及び特定公園施設のデザインの考え方が明確か、公園周辺の景観に調和したデザイン、設計となっているか。	
	○公園利用者が快適にくつろげ、楽しめる空間の提案がなされているか。	
	○周囲との動線の機能性を確保した計画となっているか。	
	○ユニバーサルデザイン、バリアフリーに対応した施設となっているか。	
(3) 施設等 運営計画	○設計や工事、事業実施のスケジュールや進め方が適正に組み立てられているか。	50
	○公園の賑わいの向上や集客につながる提案となっているか。	
	○公園利用者のニーズを把握し、魅力ある業種・業態が提案されているか。	
	○ホスピタリティのあるサービスを提供する提案がされているか。	
	○既存公園と連携した運営計画の提案がされているか。	
(4) 施設等 管理計画	○独自性のある施設の運営計画が提案されているか。	50
	○利用しやすく、安全・安心に配慮した施設管理等の提案がされているか。	
	○年間を通じ、円滑で効率的な管理体制の提案となっているか。	
	○災害・事故等の発生時の危機管理に対応した管理体制となっているか。	
	○業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置が適正に組み立てられているか。	
	○施設管理だけでなく、周囲の公園の環境の維持及び向上措置を含めた提案となっているか。	

(5) 収支 計画	○収支計画は適切か。	40
	○業務遂行に必要な経営基盤を有しているか。	
	○継続的な事業の実施が可能な計画となっているか。	
	○事業撤退等に至ると想定されるリスクとその対応方針についての提案がされているか。	
(6) 価額 審査	○特定公園施設の整備に要する費用のうち、市が負担する額	30
	○公募対象公園施設に係る使用料の額	20
計		270

<価格審査の採点基準> (小数点第一位以下切捨て)

特定公園施設の整備に要する費用のうち市が負担する額の評価点 $= 30 \text{点} \times \frac{\text{提案価格の最低額 (円)}}{\text{当該提案額 (円)}}$
--

公募対象公園施設に係る使用料の評価点 $= 20 \text{点} \times \frac{\text{当該提案額}^* (\text{円/年})}{\text{提案価格の最高額}^* (\text{円/年})}$ ※提案された年間の使用料の合計額で比較を行います。
---

到津の森公園南側エントランス整備事業における特定公園施設および公募対象公園施設は下記のとおり。

- ・ 特定公園施設 : エントランス施設および擁壁
- ・ 公募対象公園施設 : 飲食施設および駐車場

## 到津の森公園南側エントランス整備事業 審査結果

提案者:大和リース(株)北九州支店

審査項目	配点	構成員 A	構成員 B	構成員 C	構成員 D	構成員 E
(1) 事業実施方針	20	16	16	18	12	16
事業全体のコンセプト	10	8	8	10	6	8
到津の森公園の魅力向上につながる施設整備	10	8	8	8	6	8
(2) 施設等整備計画	60	42	46	46	40	46
周辺環境と調和した施設配置計画	10	8	8	8	6	8
施設のデザイン、公園周辺の景観との調和	10	8	8	8	8	8
公園利用者が快適にくつろげ、楽しめる空間の提案	10	6	8	8	8	8
動線の機能性の確保	10	6	6	8	6	8
ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの対応	10	6	8	6	6	6
事業実施のスケジュール	10	8	8	8	6	8
(3) 施設等運営計画	50	34	32	38	32	42
公園の賑わいの向上や集客につながる提案	10	8	8	8	8	8
魅力ある業種・業態の提案	10	8	6	8	6	8
ホスピタリティのあるサービスの提供	10	6	6	8	6	10
既存公園と連携した運営計画	10	6	6	6	6	10
独自性のある施設の運営計画	10	6	6	8	6	6
(4) 施設等管理計画	50	30	40	40	30	34
利用のしやすさや安全・安心への配慮	10	6	8	6	6	8
年間を通じた円滑で効率的な管理体制	10	6	8	8	6	6
災害・事故等発生時の危機管理に対応した管理体制	10	6	8	8	6	6
業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置	10	6	8	10	6	6
公園環境の維持及び向上	10	6	8	8	6	8
(5) 収支計画	40	24	32	32	28	28
収支計画の妥当性	10	6	8	8	6	6
業務遂行に必要な経営基盤の有無	10	6	8	10	8	8
継続的な事業実施	10	6	8	8	8	8
事業撤退等に至ると想定されるリスクとその対応方針	10	6	8	6	6	6
(6) 価格審査	50	50	50	50	50	50
市に求める負担額	30	30	30	30	30	30
土地使用料の提案額	20	20	20	20	20	20
<b>合計</b>	<b>270</b>	<b>196</b>	<b>216</b>	<b>224</b>	<b>192</b>	<b>216</b>

<b>総得点</b>	<b>1350</b>	<b>1044</b>
------------	-------------	-------------

※得点率 1044点/1350点 = 77%