

中央公園広場エリア等整備・管理運営事業に係る公募

審査結果報告書

令和３年１０月８日

広島市サッカースタジアム整備等事業者選定審議会

広島市サッカースタジアム整備等事業者選定審議会は、中央公園広場エリア等整備・管理運営事業に係る公募に関して、審査基準書（令和３年４月１２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報告します。

令和３年１０月８日

広島市サッカースタジアム整備等事業者選定審議会
会長 古谷 誠章

目 次

1	公募設置等予定者の選定方法	1
(1)	公募設置等予定者の基本的な考え方	1
(2)	選定審議会の設置.....	1
(3)	選定審議会の開催実績	2
(4)	公募設置等予定者の決定までの審査手順	3
(5)	評価の方針	4
2	審査結果	7
(1)	応募資格確認.....	7
(2)	個別対話	7
(3)	提案審査	7
3	審査講評	11
(1)	総合講評	11
(2)	個別評価	11

1 公募設置等予定者の選定方法

(1) 公募設置等予定者の選定の基本的な考え方

中央公園は、都心に位置する都市公園であり、広島グリーンアリーナ、中央公園ファミリープール、ひろしま美術館、広島城等、様々な集客施設が集積し、年間470万人の人々が集う交流の場となっている。また、原爆ドーム及び平和記念公園に隣接し、多くの観光客が集まるエリアに位置している。

広島市（以下「市」という。）では、中央公園の一角に位置する中央公園広場にサッカースタジアムを建設するとともに、効果的なにぎわい機能などを導入し、中央公園広場全体が一体的に機能するような再整備を行うこととしている。

サッカースタジアム建設については、令和3年3月に設計施工一括発注により事業者を選定したところであるが、公園のにぎわい機能導入については、平成29年度の都市公園法の改正により創設された公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）を活用し、市の負担を軽減し、民間ノウハウを活用することで、サッカースタジアムとともに広島市域のみならず、県内外から広く集客できる機能の導入を目指している。

公募設置等予定者の選定に当たっては、提案参加者からの提案及び価格に対する評価を上記の観点から総合的に審査し、審査基準書に定めた方法により算出された総合評価点の高い者から順に公募設置等予定者としての地位を付与する方式によるものとした。

審査は、資格審査と提案審査の二段階で行う。資格審査においては、提出された応募資格書類を市が確認し、参加資格を有することが確認された者（以下「応募資格保有者」という。）に対して公募設置等計画の提出を求めた。

なお、資格審査後、応募資格保有者との緊密な意思疎通を図ることを目的に、市と応募資格保有者による個別対話を行い、よりよい事業の実現のために提案水準の確保に努めた。

提案審査は、応募資格保有者から提出された公募設置等計画について、広島市サッカースタジアム整備等事業者選定審議会（以下「選定審議会」という。）において評価を行い、市が、選定審議会の評価結果に基づき、評価点が最も高い者を公募設置等予定者、2番目に高い者を次点者として選定した。

(2) 選定審議会の設置

公募設置等予定者の選定に当たり、市は、広島市附属機関設置条例に基づき学識経験者から構成される選定審議会を設置した。

選定審議会の審議事項は次のとおりである。

- ① 公募設置等予定者の選定に係る審査基準に関すること。
- ② 事業者の選定に関すること。

選定審議会は次の委員で構成された。なお、選定審議会は一部非公開とした。

体制	分野	氏名	所属・役職
会長	建築設計	ふるや のぶあき 古谷 誠章	早稲田大学創造理工学部建築学科 教授
副会長	まちづくり	わたなべ かずなり 渡邊 一成	福山市立大学都市経営学部 教授
委員	建築設計	おの のぶあき 小野田 泰明	東北大学大学院工学研究科 教授
委員	建築構造	たけうち とおる 竹内 徹	東京工業大学環境・社会理工学院 教授
委員	建築環境	きんだいち さやか 金田一 清香	広島大学大学院先進理工系科学研究科 准教授
委員	ランド スケープ	ふなびき としあき 舟引 敏明	宮城大学事業構想学群 教授
委員	サッカー 関係	さとう ひとし 佐藤 仁司	公益社団法人日本プロサッカーリーグ（Ｊリーグ） クラブ経営本部クラブライセンス事務局 スタジアム推進役
委員	財 務	かつらだ たかゆき 桂田 隆行	株式会社日本政策投資銀行

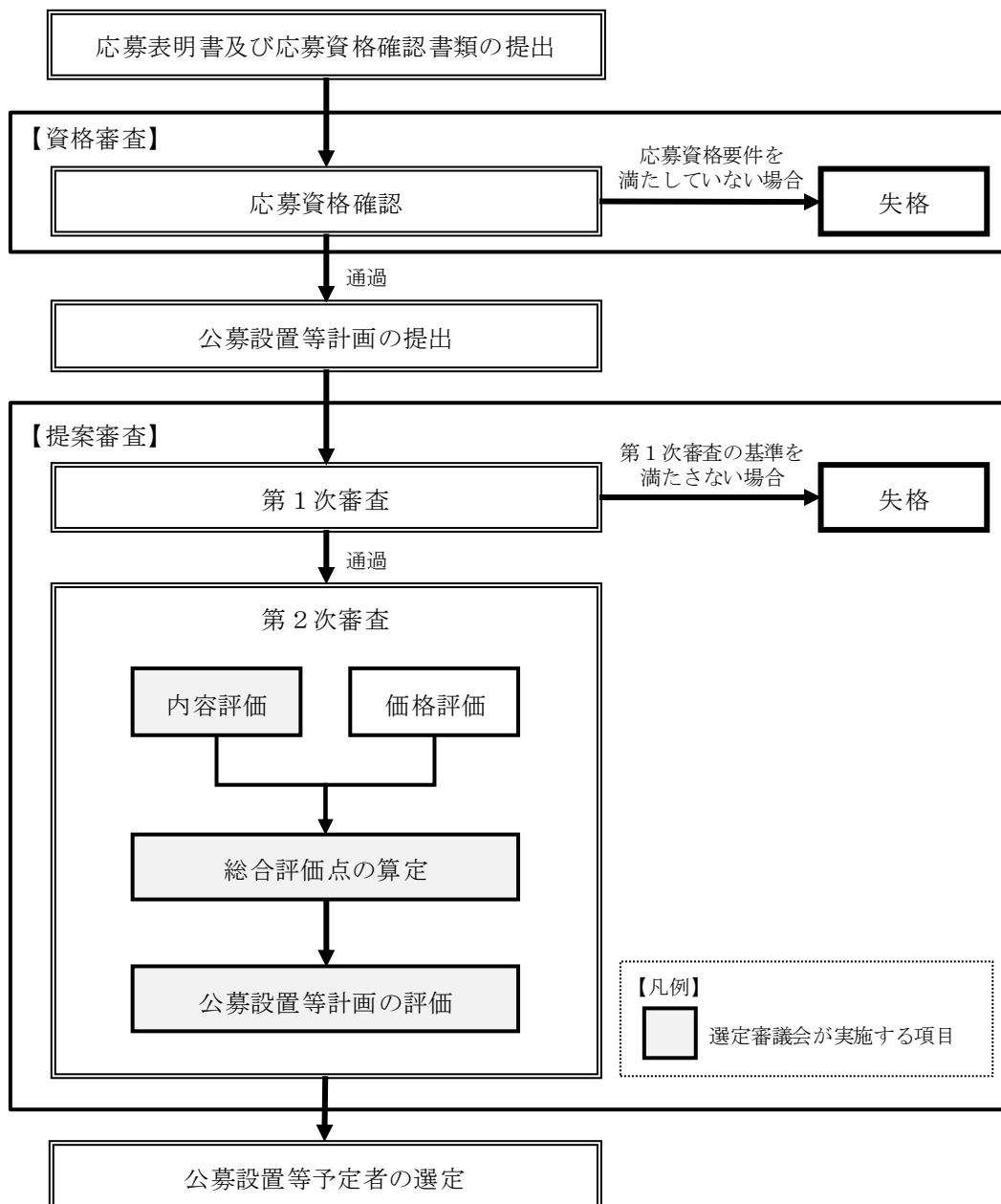
（３） 選定審議会の開催実績

項目	日時	主な議事事項
第４回	令和３年３月３１日	審査基準について
第５回	令和３年８月３１日	公募設置等予定者の選定について ・公募設置等計画の評価 ・答申（案）の審議

※第１回～第３回の選定審議会は、サッカースタジアム等整備事業の事業者選定に関する審議会である。

(4) 公募設置等予定者の選定までの審査手順

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



（５） 評価の方針

ア 第１次審査

市は、応募資格保有者から提出されたすべての公募設置等計画について、都市公園法第５条の４第１項に基づき以下の点について審査した。

（ア） 法令遵守に関する審査

公募設置等計画の内容が法律、条例等に違反していないことを審査した。

（イ） 公募設置等指針等に照らし適切なものであることの審査

提出された公募設置等計画が公募設置等指針等に照らし、適切なものであることを審査した。審査の内容は以下のとおりとした。

- ・公募設置等計画が、公募設置等指針等で示した目的や場所等と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の整備や管理運営等の確実性が提出された客観的な資料により見込めること

イ 第２次審査

第１次審査を通過した公募設置等計画について、市及び選定審議会は以下に示す方法により審査を行った。

（ア） 公募設置等計画の内容の評価（内容評価）

選定審議会委員は、図表１「公募設置等計画の評価項目」に示す評価項目及び主な評価の視点に基づき、提出された公募設置等計画の内容について図表２「得点化基準」に従って得点を付与した。

また、応募資格保有者は選定審議会において公募設置等計画の内容に関するプレゼンテーションを実施した。

評価項目ごとに選定審議会委員の平均点を算出し、それらの合計点を内容評価点とした。なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第２位とし、小数点以下第３位を四捨五入した。

図表 1 公募設置等計画の評価項目

評価項目	No	具体的評価項目	配点	
Ⅰ 事業全体に係る項目			40	
本事業全体の コンセプト・ 取組方針等	1	広場エリア等を多様な利用者が年間を通じて集い・交流できる、拠点性が高く、魅力的かつ一体的な空間とするコンセプト、その実現に向けての取組方針	10	20
	2	本市が期待する来園者数の達成に向けた方針、効果的な利用促進策	10	
本事業全体の 実施体制	3	365日のにぎわいを創出するとともに本市、サッカースタジアム・中央公園に関係する各事業者等と円滑に連携できる事業実施体制	10	10
事業継続性及 びリスク管理 と対策	4	確実性の高い資金調達計画、事業の継続性が見込める事業収支計画並びに事業期間にわたり安定して事業を継続させるリスク管理及びリスク対応	10	10
Ⅱ 公募対象公園施設及び特定公園施設等の整備に係る項目			30	
施設計画に係 る項目	5	多様な利用者が憩い、広島市のみならず広島県下23市町の魅力向上や地域経済の活性化につながる広島らしい個性・こだわりの感じられる公園施設・機能	10	20
	6	魅力あふれる一体的な空間を具現化する魅力ある建物外観及び空間デザイン	5	
	7	サッカースタジアムと一体的に機能し、都心の回遊性向上に寄与する施設配置・動線計画	5	
整備計画に係 る項目	8	サッカースタジアム等整備事業との調整を考慮した柔軟性のある工程計画	5	10
	9	サッカースタジアム等整備事業との連携及び近隣に配慮した整備計画	5	
Ⅲ 事業区域の管理運営に係る項目			30	
魅力向上に係 る項目	10	多様な利用者が集い、交流する恒常的なにぎわいを創出する提案	10	30
	11	既存イベントの、サッカースタジアムとの一体性や都心の回遊性を踏まえた継続・発展開催の提案	5	
	12	立地環境を活かし広島（広島県全体、23市町）の魅力を伝える新たなイベントの開催や飲食・物販等の施設の運営についての提案	5	
	13	事業期間にわたり魅力を維持・向上するための恒常的なにぎわい創出、イベントの継続、維持管理等に係る提案	5	
	14	魅力向上業務の実施時における近隣住民、市民・県民などへの配慮	5	

図表 2 得点化基準

評価	評価内容	得点化方法
A	公募設置等指針等で求める内容を大きく超える創意工夫が見られ、かつ特に優れている。	配点×1.00
B	公募設置等指針等で求める内容を超える創意工夫が見られ、かつ優れている。	配点×0.75
C	公募設置等指針等で求める内容を超える創意工夫が見られる。	配点×0.50
D	公募設置等指針等で求める内容を超える創意工夫がほとんど見られない。	配点×0.25
E	公募設置等指針等で求める内容を最低限満たしている。	配点×0.00

(イ) 価格提案の評価（価格評価）

市は、「設置管理許可使用料に係る提案」及び「特定公園施設の整備に要する費用の提案」について、価格評価点をそれぞれ以下の算定式により算出した。

ア) 設置管理許可使用料に係る提案の評価（価格評価点 A）

「公募対象公園施設の設置管理許可に係る年間 1 m²当たりの公園使用料の単価」について、提案された単価の額と市が示す単価の最低額（4,264 円/m²）との差額に応じて、以下の算定式により価格評価点 A を算出した。

なお、価格評価点を算出する際の有効桁数は小数点以下第 2 位とし、小数点以下第 3 位を四捨五入した。

$$\text{価格評価点 A} = \frac{\text{当該提案の単価の額} - \text{市が示す単価の最低額}}{\text{全ての提案のうち最も高い単価の額} - \text{市が示す単価の最低額}} \times 10 \text{ 点}$$

イ) 市が負担する特定公園施設の整備に要する費用の提案の評価（価格評価点 B）

特定公園施設の整備に要する費用のうち「市が負担する特定公園施設の整備に要する費用」について、提案された費用の額と市が負担する費用の上限額（270,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。））との差額に応じて、以下の算定式により価格評価点 B を算出した。

なお、価格評価点を算出する際の有効桁数は小数点以下第 2 位とし、小数点以下第 3 位を四捨五入した。

$$\text{価格評価点 B} = \frac{\text{市が負担する費用の上限額} - \text{当該提案の費用の額}}{\text{市が負担する費用の上限額} - \text{全ての提案のうち最も低い費用の額}} \times 10 \text{ 点}$$

(ウ) 総合評価点の算定及び公募設置等計画の評価

選定審議会は、以下の算定式による総合評価点により公募設置等計画の最終的な評価を行った。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{総合評価点} & = & \text{内容評価点} \times 0.8 & + & \text{価格評価点 A} & + & \text{価格評価点 B} \\ \text{(満点 100 点)} & & \text{(満点 80 点)} & & \text{(満点 10 点)} & & \text{(満点 10 点)} \end{array}$$

2 審査結果

(1) 資格審査（令和3年6月14日）

市は、以下に示す2グループから応募資格確認に関する書類の提出を受け、応募グループが公募設置等指針に示す応募資格要件等について満たしていることを確認した。

応募グループ
E グループ
F グループ

(2) 個別対話（令和3年6月24日）

市は、公募設置等指針等に関する質問回答に加え、応募資格保有者の本事業の目的や条件等に関する理解をより深め、応募資格保有者の創意工夫を引き出すとともに、公募設置等計画の作成の検討の方向性や具体化への一助とすることを目的に個別対話を実施した。

個別対話は、応募資格保有者のうち、希望する者に対して行い、応募資格保有者2者からの希望により実施した。

なお、個別対話に先立ち、サッカースタジアム等整備事業における広場エリアの計画の概要について情報提供を行った。

市は、個別対話の実施の有無により、提案時における応募資格保有者間の優劣が生じることがないように、選定審議会委員の陪席のもと、公平性の確保に十分留意して実施した。また、本個別対話の実施内容は、審査には影響を及ぼさないことを選定審議会にて確認した。

(3) 提案審査

ア 公募設置等計画の提出（令和3年7月28日）

市は、応募資格保有者に求めた公募設置等計画の提出書類が公募設置等指針に基づき提出されていることを確認した。

イ 第1次審査（令和3年8月4日）

市は、公募設置等計画に記載された内容が、以下の（ア）及び（イ）に示す基礎審査項目を満たしていることを確認した。

- （ア） 公募設置等計画の内容が法律、条例等に違反していないこと
- （イ） 公募設置等指針等に照らし適切なものであること

ウ 第2次審査（令和3年8月31日）

選定審議会では実施した公募設置等計画についての審査結果は、以下のとおりとなった。

なお、審査の公平性を確保するため、応募資格保有者名は匿名により審査を行った。（※評価点については、各委員の平均値）

評価項目	具体的評価項目	配点	E グループ	F グループ
I 事業全体に係る項目				
本事業全体の コンセプト ・取組方針等	1. 広場エリア等を多様な利用者が年間を通じて集い・交流できる、拠点性が高く、魅力的かつ一体的な空間とするコンセプト、その実現に向けての取組方針	10	6.88	5.00
	2. 本市が期待する来園者数の達成に向けた方針、効果的な利用促進策	10	5.94	5.94
本事業全体の 実施体制	3. 365日のにぎわいを創出するとともに本市、サッカースタジアム・中央公園に関係する各事業者等と円滑に連携できる事業実施体制	10	7.19	4.69
事業継続性 及びリスク管理 と対策	4. 確実性の高い資金調達計画、事業の継続性が見込める事業収支計画並びに事業期間にわたり安定して事業を継続させるリスク管理及びリスク対応	10	6.56	5.31
II 公募対象公園施設及び特定公園施設等の整備に係る項目				
施設計画に 係る項目	5. 多様な利用者が憩い、広島市のみならず広島県下23市町の魅力向上や地域経済の活性化につながる広島らしい個性・こだわりの感じられる公園施設・機能	10	6.88	5.31
	6. 魅力あふれる一体的な空間を具現化する魅力ある建物外観及び空間デザイン	5	3.75	2.19
	7. サッカースタジアムと一体的に機能し、都心の回遊性向上に寄与する施設配置・動線計画	5	3.91	2.34
整備計画に 係る項目	8. サッカースタジアム等整備事業との調整を考慮した柔軟性のある工程計画	5	3.44	2.34
	9. サッカースタジアム等整備事業との連携及び近隣に配慮した整備計画	5	3.28	2.66
III 事業区域の管理運営に係る項目				
魅力向上に 係る項目	10. 多様な利用者が集い、交流する恒常的ににぎわいを創出する提案	10	7.19	5.63
	11. 既存イベントの、サッカースタジアムとの一体性や都心の回遊性を踏まえた継続・発展開催の提案	5	3.28	2.50
	12. 立地環境を活かし広島（広島県全体、23市町）の魅力を伝える新たなイベントの開催や飲食・物販等の施設の運営についての提案	5	3.28	3.13
	13. 事業期間にわたり魅力を維持・向上するための恒常	5	3.44	2.97
	14. 魅力向上業務の実施時における近隣住民、市民・県民などへの配慮	5	3.28	2.81
合計		100	68.30	52.82

エ 価格評価点 A の審議（令和 3 年 8 月 3 1 日）

価格評価点 A の審議における評価結果は次のとおりとなった。

応募資格保有者	公募対象公園施設の設置管理許可に係る年間 1 ㎡当たりの公園使用料の単価	価格点（10 点満点）
E グループ	4,264 円	0.000 点
F グループ	5,307.3 円	10.000 点

オ 価格評価点 B の審議（令和 3 年 8 月 3 1 日）

価格評価点 B の審議における評価結果は次のとおりとなった。

応募資格保有者	市が負担する特定公園施設の整備に要する費用	価格点（10 点満点）
E グループ	242,451,000 円	9.120 点
F グループ	239,800,000 円	10.000 点

カ 総合評価（令和 3 年 8 月 3 1 日）

内容評価点と価格評価点を合計した総合評価点は次のとおりとなった。

順位	応募資格保有者	総合評価点	総合評価点 内訳		
			内容評価点 (80 点満点)	価格評価点 A (10 点満点)	価格評価点 B (10 点満点)
1	E グループ	63.760 点	54.640 点	0.00 点	9.12 点
2	F グループ	62.256 点	42.256 点	10.00 点	10.00 点

また、同日、選定審議会より市長への答申を行った。

[参考]

公募設置等予定者の選定（令和３年８月３１日）

市長より、１位・２位となった応募資格保有者グループについて、公募設置等予定者・次点者として、その代表法人及び構成法人等を公表した。

１位（公募設置等予定者）：Eグループ

（代表法人） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
（構成法人等） 株式会社R C C文化センター
（構成法人等） 株式会社エディオン
（構成法人等） N T Tアーバンバリューサポート株式会社
（構成法人等） 株式会社N T Tファシリティーズ
（構成法人等） 大成建設株式会社 中国支店
（構成法人等） 株式会社中国新聞社
（構成法人等） 日本工営株式会社
（構成法人等） 広島電鉄株式会社
（構成法人等） 株式会社U I D

２位（次点者）：Fグループ

（代表法人） 大和リース株式会社 広島支店
（構成法人等） 株式会社共立
（構成法人等） 株式会社第一ビルサービス

3 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、広島市の中心部に位置する中央公園広場に「街なかスタジアム」としてのサッカースタジアムを建設するとともに、Park-PFI により民間事業者のノウハウを活かして効果的なにぎわいを生み出す意欲的なプロジェクトである。

本公募では、年間を通じて子供から大人まで幅広い世代の市民や県民、さらには観光客が楽しめ、憩える都会のオアシスとなるようにサッカースタジアムと一体化したにぎわいを創出することで、広場の拠点性を最大限高めることを目標に、意欲と資質の高い応募者を募った。

応募者は様々なノウハウを有する企業がチームを組み、2チームからの提案が提出された。いずれの提案も、本事業の意図を十分に認識し、県・市はもちろんのこと、中四国地方における中枢拠点性の向上といった点において、集客性の面からも期待できる提案が出され、応募者の知識、経験及び事業運営能力の高さが活かされた特色のある内容であった。

(2) 個別評価

Eグループ（公募設置等予定者）

【本事業全体のコンセプト・取組方針等】

- ・公園内でのアクティビティがイメージしやすい機能が配置され、都市におけるアウトドアライフを通じて交流を図る提案が評価された。

【本事業全体の実施体制】

- ・地元企業を含めたチーム体制で、各企業の得意分野による効果が期待できる点が評価された。

【事業継続性及びリスク管理と対策に係る項目】

- ・集客見込みの算出根拠が弱いことが懸念された。
- ・事業の資金調達が、構成法人等による出資金のみで賄われる点が評価された。

【施設計画・整備計画に係る項目】

- ・サッカースタジアムと呼応する形での、丸い広場形状に合わせた施設配置や各建物のデザインの統一感が評価された。
- ・フットサルコートから基町住宅側への騒音防止を考慮したクラブハウス配置等の近隣への配慮が評価された。

【魅力向上に係る項目】

- ・レンタル可能な用具貸し出し等を通じて、子供から大人、高齢者まで多世代がアクティビティに愉しめる工夫が評価された。

Fグループ（次点者）

【本事業全体のコンセプト・取組方針等】

- ・公園利用のあり方についての新しい提案が評価された。

【本事業全体の実施体制】

- ・代表企業によるリーダーシップが期待できる点が評価された。

【事業継続性及びリスク管理と対策に係る項目】

- ・公募対象公園施設の運営会社に採算リスクを転嫁しているが、テナントをつなぎ止める工夫が盛り込まれている点が評価された。
- ・事業収支計画において敷金・建設協力金を資金調達に充当する点に、確実に安定的な資金調達の面で課題があると指摘された。

【施設計画・整備計画に係る項目】

- ・地域植生を考慮した丁寧な植栽計画が評価された。
- ・各建物のデザインの統一性が弱い点が懸念された。
- ・施設の仕様、特に事業期間終了後も市が利用する特定公園施設の耐久性が懸念された。

【魅力向上に係る項目】

- ・サッカースタジアムとの連携手法についての具体性が乏しい点が懸念された。

今後、公募設置等予定者には、掲げられたコンセプトの実現に向けて、事業計画・ファイナンス面・管理運営面について精査し、事業が安定的に継続できるよう努めていただくことを期待します。

終わりに、本公募の関係者の皆様及び真摯に御提案いただきました応募者の皆様には、心から感謝し敬意を表するとともに、本事業の成功を心より御期待申し上げます。