資料1

旧広島市民球場跡地整備等事業　公募設置等指針（案）の概要

1　事業概要

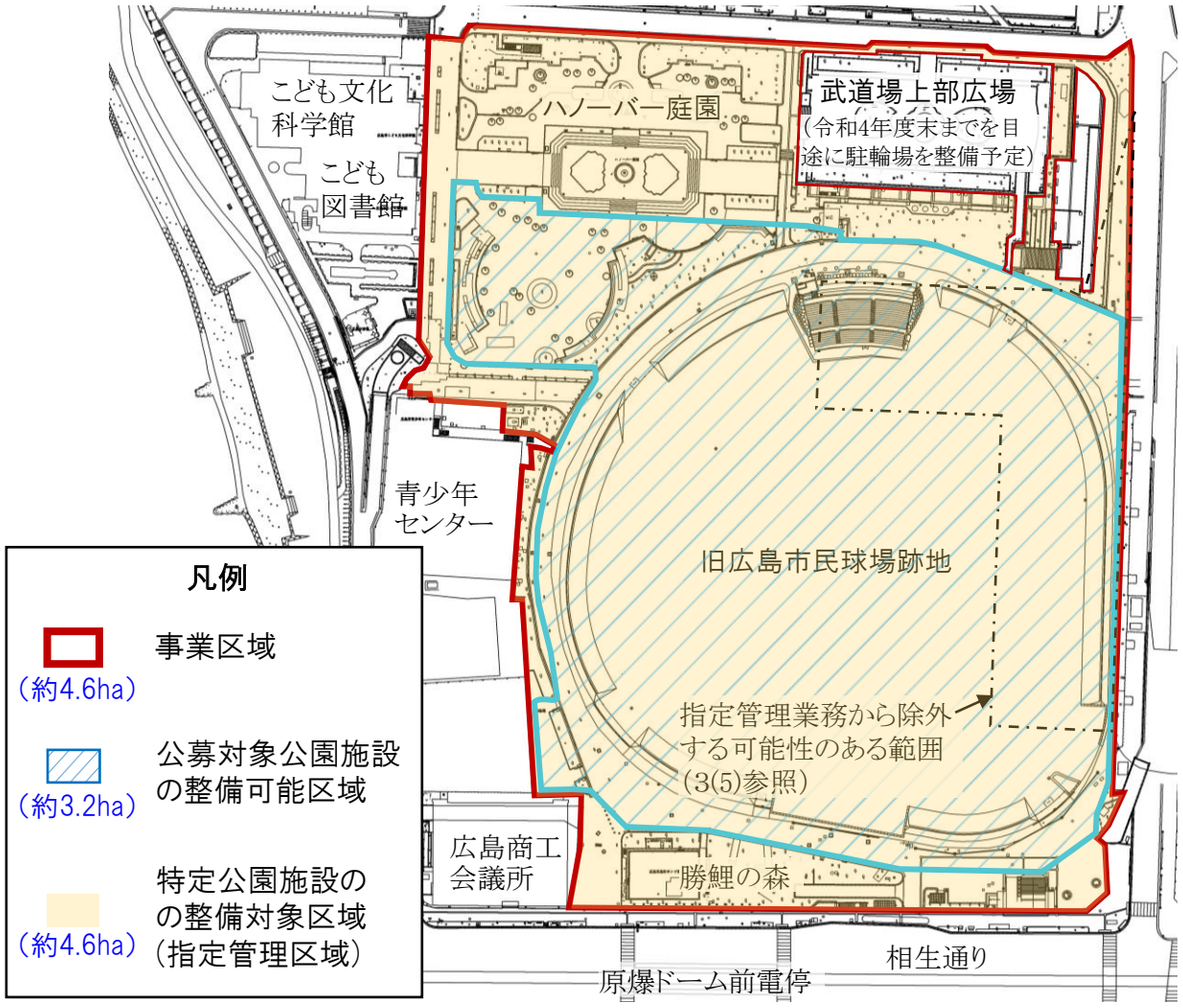
(1) 事業の目的

本市では、令和2年3月に策定した「中央公園の今後の活用に係る基本方針」において、旧広島市民球場跡地（以下「球場跡地」という。）を「イベント・集客ゾーン」と位置付けた上で、平和記念公園や水辺空間と一体となった緑豊かなオープンスペースを中心としたゾーンとするとともに、年間を通じて多様なイベントが開催され、若者を中心とする多くの市民や平和記念公園を訪れる観光客を引き付ける、にぎわいとおもてなしの心が感じられるゾーンとすることとしています。

この基本方針で示したゾーニングや回遊性の向上などの方向性を踏まえ、旧広島市民球場跡地整備等事業（以下「本事業」という。）では、パブリックマインドを持った民間の活力を最大限に活用し、誰もが訪れてみたいと感じる広島の「顔」となる、都心の新たなにぎわい拠点を創出することを目指しています。

(2) 事業スキーム及び事業区域

本事業では、Park-PFIを導入し、民間事業者が飲食・物販等の収益施設（公募対象公園施設）及び屋根付きイベント広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を行うとともに、指定管理者としてイベント広場等の管理・運営を担うこととします。



(3) 事業期間

- 民間事業者が本市に提出する公募設置等計画の有効期間は、令和4年4月1日から20年間。
- 指定管理期間は、令和5年3月（目標）から令和24年3月末までの約19年間。

2　Park-PFI事業に係る事項

(1) 公募対象公園施設について

イベント参加者を始めとする来訪者が気軽に立ち寄れる飲食施設は必ず提案してください。提案に当たっては、広島の「食」を楽しめるなど、広島らしさやおもてなしの心を感じられるよう配慮してください。また、飲食施設以外の多様なにぎわい施設の積極的な提案も期待しています。

これらの施設の提案に当たっては、事業区域周辺に好影響が及ぶような高い集客効果が得られるものとなるようにするとともに、乳幼児連れの家族や障害者を含む幅広い世代が利用しやすいユニバーサルデザインに配慮してください。

施設のコンセプト設定や店舗等の選定に当たっては、定型・均質化されたものではなく、話題性・独自性を有したものや、広島ならではの個性やこだわりを感じられるものなど、市民や観光客等の来訪者のリピーター化につながるような提案を期待します。

また、施設の外観の設計に当たっては、本市が定める高さ基準等を遵守しつつ、景観計画重点地区（原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区）にふさわしい良好な景観の形成に資する質の高いデザインとすることを期待します。

項目	提案できる規模の上限
建築面積	2,000㎡以下→2,500㎡以下 ❶
延床面積	4,000㎡以下（本市が定める建築物等の高さ基準等を超えない範囲で、2階建てまで可能とします。）
公募対象公園施設と一体的に占有できる屋外部分の面積（飲食施設のオープンテラスや有料の屋外遊戯施設など）	200㎡以下→500㎡以下 ❷ ※ 建築面積以外に設置できる面積

【変更理由】

❶ 平家建による整備を行いやすくするほか、公募対象公園施設の1階に、指定管理業務に従事する職員が常駐する管理事務所（利用案内やイベント広場の利用申込みの受付など）を設けることとしたため。

❷ 公園内に立地する施設特性を生かし、屋外部分の積極的な活用によるにぎわいづくりを促進するため。

項目	使用料の最低額
設置許可に係る使用料の最低額	5,648円/㎡・年以上

2 Park-PFI事業に係る事項

(2) 特定公園施設について

施設名	求める機能、留意事項
イベント広場	・国際的な大会から日常的な行事まで大小様々なイベントが常時開催される広場を整備 ・電気や給排水設備などのイベント用インフラ設備を複数か所整備
オープンスペース	・来訪者が日常的に憩い、くつろぐことのできる芝生やベンチ、可動式のテーブルと椅子などを配置した四季折々の花々が楽しめるオープンスペースを整備
屋根	・小規模イベントのほか、来訪者がくつろぎ、修学旅行生の昼食場所として活用できる屋根を整備 ・概ね1,000㎡程度（800㎡から1,200㎡まで）の規模（Wi-Fi環境を整備）
メインプロムナード（園路）	・新たに建設するサッカースタジアムまでをつなぐ南北軸に沿った園路を整備 ・幅員は8m～10m程度とし、園路に沿って並木や自然石を用いた石畳を整備するなどにより、原爆ドームを背後に望む風格ある園路として軸線を顕在化
便所	・一定規模のイベント開催時の利用にも耐え得る基数を備えた便所を整備
外野ライト側スタンドの座面を活用した憩いの場	・事業対象区域に残る外野ライト側スタンドは事業者が撤去し、「勝鯉の森」付近に長さ8m・幅2m・高さ1m程度（ベンチ3段分程度）のスタンドを再現 ・再現に当たり、コンクリート部を新設し、座面は現地に残る当時のスタンドを活用 ・飲み物を置ける小型テーブルを設置するなど、来訪者が気軽に利用できるよう工夫

※ 上記の施設以外にも、公園施設として認められているものであれば提案することができます。ただし、有料施設は提案できません。

項目	上限額
本市が負担する費用の上限額	約11.7億円

3 指定管理業務に係る事項

(1) 業務範囲

指定管理業務の範囲は、特定公園施設の整備対象区域とします。

(2) 業務内容

ア 維持管理業務

植栽管理、清掃、警備、施設の修繕及び保守管理などを行っていただきます。

イ 運営業務

(ｱ) イベント関係

イベント主催者への使用許可権を指定管理者に付与し、利用料金収入は指定管理者の収入とします。

本事業にふさわしい多彩なイベントを積極的に誘致することに注力してください。

(ｲ) その他

施設案内、苦情対応、各種広報などを行っていただきます。

ウ 利用促進の取組

以下の基準値を達成するための利用促進策を提案してください。

項目	基準値
イベントの開催日数 1,000人程度/日以上を集客するイベント	60日/年以上

エ 自主事業

指定管理者が自らイベントを主催する場合は、自主事業として取り扱うこととします。

(3) 指定管理料

利用料金制を採用します。指定管理者は、イベント主催者などから収受する利用料金及び本市が支払う指定管理料により業務を行います。

ア イベント広場の利用料金

利用料金の額は、広島市公園条例に定める額の範囲内において、指定管理者が市長の承認を受けた上で決定します。応募に当たり、下表に示す範囲内で提案してください。提案できるのは、下線を引いた4項目です。

区分	利用料金の範囲
出店（露店）、興行その他これらに類するもの	200円/㎡・日の範囲内
競技会、展示会、集会その他これらに類するもの	40円/㎡・日の範囲内（①） 営利を目的とする場合:①×5倍の範囲内 営利を目的としないで入場料等を徴取する場合:①×3倍の範囲内

イ 指定管理料

公募設置等計画では、管理・運営に要する費用及び年間の利用料金を積算し、その差額となる本市に負担を求める指定管理料を提案してください。

項目	上限額
本市が支払う指定管理料の上限額（19年間分）	約8.8億円

ウ 利用料金収入の本市への一部還元

本市と指定管理者とで合意した年間の利用料金収入を基準として、基準額を上回った場合、指定管理者は本市にその一部（上回った金額の20%）を還元することとします。

一方、同収入額が基準額を下回った場合、当該年度の翌年度以降（5年度以内）に行う還元額から控除することができるものとします。

(4) 武道場上部への駐輪場の整備について

令和4年度末までを目途に、本事業とは別に、本事業区域内の武道場上部広場に約700台分を有する無料又は有料の駐輪場を整備することを予定しています。

(5) 広島バスセンターの仮設バス乗降場及び文化芸術施設の設置に伴う指定管理業務範囲からの除外について

球場跡地東隣には、建設後46年が経過する広島バスセンターが立地しており、近い将来、同跡地東側に広島バスセンターの建替えに伴う仮設バス乗降場が設置される可能性があります。また、「中央公園の今後の活用に係る基本方針」における中・長期的な取組として、同跡地東側に文化芸術施設の設置を検討することとしています。

このため、仮設バス乗降場及び文化芸術施設を設置する範囲については、一定の期間経過後、指定管理業務の範囲から除外する可能性があります。

4 「3 指定管理業務」に関する附帯要件

イベント広場の管理・運営を行うことになる民間事業者は、当該管理・運営が中央公園全体の魅力向上を左右する要となることから、園内の各施設と連携し、園内全体のマネジメントを担う協議体を自ら立ち上げ、その構成員となっていただきます。その立ち上げや協議体の構成員として支出すべき費用は、民間事業者自らの負担とします。

5 イベント広場の命名権の設定について(検討中)

本市では、イベント広場の供用を開始するまでに、イベント広場の呼称を定めることを想定しています。命名権取得者の募集は原則として本市が行うことを想定していますが、イベント広場等の整備及び管理・運営を担う民間事業者を選定した後、命名権取得者の募集に当たり、当該民間事業者の希望に応じ、命名権取得者と連携して広場の魅力を向上させるとともに、命名権料の価値の向上を図ることが期待できる場合には、当該民間事業者の希望を配慮できるよう、募集方法を検討します。

6 評価の基準

(1) 評価方法

応募者から提出された公募設置等計画について、以下の方法で算出した総合評価点により、審査を行います。

〔公募設置等計画〕					
総合評価点	**＝**	**「内容面」の評価点**	**＋**	**「価格面」の評価点**	**＋**
		(170点)		(30点)	

「本市が推進する行政施策に係る取組状況」に基づく加減点
(−4点～+13点)

(2) 評価の基準

ア 内容面（170点）

以下の評価項目について、5段階で評価します。

評価項目	内訳	評価の視点
全体計画（40点）		
①事業の実施方針（20点）	**ア コンセプト（15点）**	・コンセプトが明確で、本事業の目的に合致しているか。 ・中央公園及びその周辺を含むエリア全体の魅力向上及び回遊性の向上につながるビジョンが描かれているか。 ・アフターコロナにおける「ニューノーマル（新たな日常）」への移行を見据えた公園の使われ方に配慮したものになっているか。 ・乳幼児連れの家族や障害者を含む幅広い世代が利用しやすくなるような配慮がなされているか。
	イ 事業スケジュール（5点）	・全体スケジュールは適切なものであるか。
②実施体制及び資金計画（20点）	**ア 実施体制、遂行能力（10点）**	・確実に実行できる業務実施体制を構築しているか。 ・確実な遂行を期待できる優れた実績を有しているか。
	イ 資金計画、経営力（10点）	・堅実な資金計画及び収支計画となっているか。 ・応募者の経営は安定しているか。
Park-PFI事業（70点）		
③公募対象公園施設（30点）	**ア 施設の魅力（15点）**	・施設のコンセプトが明確で、本事業の目的や計画のコンセプトに合致しているか。また、魅力的なものであるか。 ・話題性・独自性を有したものや、広島ならではの個性やこだわりを感じられるものなど、来訪者のリピーター化につながるものとなっているか。
	イ 地域への波及効果（10点）	・飲食施設以外の多様なにぎわい施設を含み、事業区域周辺に好影響が及ぶような高い集客効果を得られるものとなっているか。 ・中央公園全体及び周辺地域との回遊性が促進される計画であるか。
	ウ 施設の外観（5点）	・景観計画重点地区にふさわしい質の高いデザインであるか。 ・イベント広場などと調和した外観となっているか。
④特定公園施設（40点）	**ア デザイン、シンボル性（15点）**	・広島の「顔」となるシンボル性を有し、周辺環境と調和したデザインとなっているか。 ・屋根は、デザイン性に優れ、明るく開放性を有しているか。 ・メインプロムナードは、南北軸の重要性・シンボル性が十分に理解され、原爆ドームを背後に臨む風格あるものとなっているか。
	イ 快適性（10点）	・来訪者が日常的に憩い、くつろぎたくなる魅力的なオープンスペースとなっているか。 ・屋根の下は、居心地の良い空間となっているか。
	ウ 機能性（15点）	・イベント主催者にとって使い勝手の良い設備が整えられているか。 ・便所は、おもてなしの心が感じられるものとなっているか。 ・仮設バス乗降場又は文化芸術施設が設置された場合にも、憩いとにぎわいを保つことのできる計画となっているか。

評価項目		評価の視点
指定管理業務（60点）		
⑤指定管理業務（50点）	**ア 利用者の平等利用の確保（5点）**	・利用者の平等かつ公平な利用を確保するための方策等が、条例、規則等に沿った適切なものとなっているか。 ・障害者や高齢者などの施設の利用に当たっての合理的配慮について、どのような方策がとられているか。
	イ 維持管理、利用者サービス（15点）	・適切に維持管理できる計画となっているか。 ・利用者に対するサービスの向上を図れるものであるか。
	ウ イベント及びにぎわいの創出（30点）	・本事業にふさわしい多彩なイベントを企画・誘致し、開催日数に係る基準値を達成するための具体的な計画となっているか。利用料金の設定は適切なものか。 ・日常的なにぎわいの創出に向けた利用促進策を実施できる計画となっているか。
⑥附帯要件（中央公園全体の魅力向上に向けた取組）（10点）		・中央公園全体のマネジメントを担う協議体の設立及び運営に対し、具体的で実現性の高い計画が示されているか。

※ 上記評価項目の①から⑥のうち、いずれか1項目に「0点」がある場合は、選定の対象外とする。

イ 価格面（30点）

以下の3項目について、提案額を評価します。

①公募対象公園施設の設置許可に係る年間使用料の提案額（４点）
②特定公園施設の設計･整備費に係る提案額（15点）
③指定管理料に係る提案額（11点）

ウ 本市が推進する行政施策に係る取組状況

本市が推進する行政施策に係る取組状況	確認項目
①障害者雇用率の達成※1	ア 障害者雇用率が2.2%を超えて3.3%未満の場合は**4点**、3.3%以上で4.4%未満の場合は**7点**、4.4%以上の場合は**10点を加点**
	イ 過去2年度分の障害者雇用納付金を1年度分でも滞納していた場合は**2点減点**
②環境問題への配慮	ISO 14001 若しくは ISO 14005 又はエコアクション21を取得している場合は**5点加点**
③男女共同参画･子育て支援の推進	ア 次世代育成支援対策推進法に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は**3点減点**
	イ 次世代育成支援対策推進法に基づく認定を受けている場合は**2点加点**
	ウ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は**3点減点**
	エ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定を受けている場合は**2点加点**
④地域貢献度	ア 広島市内に本店がある場合は**4点**、広島市内に本店がなく支店がある場合は**2点**、広島市内にその他の事業所等がある場合は**1点を加点**※2
	イ 指定管理業務の従事者のうち市内在住者の割合が、8割以上の場合は**3点**、5割以上で8割未満の場合は**2点**、2割以上で5割未満の場合は**1点を加点**
上記の項目の合計得点に0.5を乗じたものを加点減点項目全体の得点とする。	

※1 公庫・公団等の特殊法人等の場合は、障害者雇用率を「2.2%→2.5%」「3.3%→3.75%」「4.4%→5.0%」と読み替える。

※2 事業所等の登記を行っている場合であっても、本市が調査した結果、事業活動の実態がないと判断したときは加点しない。