

江東区立若洲公園整備事業
選定結果及び講評

令和6年3月
若洲公園 Park-PFI 事業者選定委員会

1 選定委員会設置目的

若洲公園 Park-PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、都市公園法第5条の2及び第5条の4の規定に基づき、公募設置等指針を定めるに当たっての設置等予定者の評価の基準及び公募設置等計画を提出した者を設置等予定者として選定することを目的として学識経験者の意見を聴くため、設置された委員会である。

2 委員会の構成

	氏 名	所 属 等
委員長	柳 憲一郎	明治大学名誉教授 東京都環境影響評価審議会会長
副委員長	飯島 健太郎	東京都市大学教授
委員	阿部 伸太	東京農業大学准教授
委員	手計 徹也	デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー ザリー合同会社 公認会計士
委員	前田 博	森・濱田松本法律事務所 弁護士
委員	池田 良計	江東区環境清掃部長
委員	石井 康弘	江東区土木部長
委員	長尾 潔	江東区政策経営部長

（敬称略、委員長・副委員長を除き五十音順）

3 事業者の公募

(1) 公募手続き

公募手続きは以下のとおり進められた。

事 項	日 時
公募設置等指針の公表	令和5年7月31日(月)～10月27日(金)
公募説明会参加申込期限	令和5年8月25日(金)まで
公募説明会	令和5年9月1日(金)
質問書受付(第1回)	令和5年8月21日(月)～令和5年9月8日(金)
質問書最終回答期限	令和5年9月29日(金)
質問書受付(第2回)	令和5年10月2日(月)～令和5年10月6日(金)
質問書最終回答期限	令和5年10月20日(金)
参加表明の受付	令和5年10月27日(金)
競争的対話の実施	令和5年11月13日(月)～令和5年11月17日(金)
公募設置等計画の受付	令和5年12月18日(月)～令和6年1月12日(金)

(2) 公募設置等計画提出者

令和5年10月27日までに、4事業者より応募登録があった。その後、令和6年1月12日までに、2事業者より公募設置等計画が提出された。

4 審査及び選定の経緯

(1) 審査及び選定の流れ

設置等予定者候補の選定にあたっては、都市公園法第5条の4第1項に基づき、全ての公募設置等計画の第一次審査を行い、その審査を通過した計画について、選定委員会が都市公園法第5条の4第2項に基づき第二次審査を行った。第二次審査では、公募設置等計画及びプレゼンテーションの審査を行い、設置等予定者候補及び次点者候補を選定した。

江東区は、選定委員会の選定結果を踏まえ、設置等予定者及び次点者を決定した。

(2) 選定委員会の開催

選定委員会の開催及び協議内容は、以下のとおりである。

	開催日	協議内容
第1回	令和5年6月7日	・委嘱状交付 ・委員長及び副委員長の選出 ・事業概要について ・公募設置等指針及び選定評価基準等について
第2回	令和5年7月4日	・公募設置等指針及び選定評価基準等について
第3回	令和6年2月24日	・第一次審査について ・事前質問事項について
第4回	令和6年3月22日	・応募事業者によるプレゼンテーション及び質疑応答 ・設置等予定者候補及び次点者候補の選定

5 審査及び選定の結果

(1) 第一次審査

① 審査方法

都市公園法第5条の4第1項に基づき、提出された全ての公募設置等計画等について、以下の点について審査を行った。

(ア) 応募者が参加資格の要件を満たしているか。

(イ) 公募設置等計画等の内容が法令その他、江東区の示す基準を満たしているか。

(ウ) 公募設置等計画等が公募設置等指針に照らし適切であるか、江東区が示す仕様を適切に実施できるかどうか。具体的には以下の項目について書面審査を行った。

- ・ 公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所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
- ・ 認定期間中の建設、運営の確実性が提出された資料により見込めること

② 審査結果

全ての応募者及び公募設置等計画等について、前述の審査基準を満たしていることが確認された。

(2) 第二次審査

① 審査方法

公募設置等指針及び都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を評価し、審査を行った。

② 審査結果

各選定委員の採点の総合計を比較し、最高得点を得た公募設置等計画の提出者を設置等予定者候補として、二番目に高い得点を得た公募設置等計画等の提出者を次点者候補として選定した。なお、公平性を確保するため、グループ名及び各構成団体の名称を伏せて審査を行った。

評価項目	配点	設置等予定者候補	次点者候補
(1) 事業の概要	90	78.8	64.8
(2) 事業実施体制、事業スケジュール、リスク対応	60	53.3	37.4
(3) 公募対象公園施設の整備、管理及び運営等業務の計画	120	97.6	77.4
(4) 特定公園施設整備業務の計画	100	86.5	66.6
(5) 公園の魅力向上業務の計画	30	24.1	23.5
(6) その他提案業務の計画	60	49.0	48.5
(7) 事業計画	60	39.8	44.7
(8) 価格審査	40	37.5	37.2
(9) 総合評価	40	39.0	29.0
合計	600	505.6	429.1

③ 設置等予定者候補

応募者：Bグループ（ECOPAグループ）

代表企業	株式会社建設技術研究所
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 株式会社環境デザイン研究所 東亜道路工業株式会社 株式会社長谷萬

次点者候補

応募者：Aグループ

6 講評

選定委員会は、公表された評価基準に基づき、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を踏まえ、公正な審査を行い、ECOPA グループを設置等予定者候補として、Aグループを次点者候補として選定した。

いずれの計画も若洲公園整備方針のメインテーマである【親子で過ごす江東区版ゼロカーボンパーク】に相応しい提案がなされていたが、以下の理由等から ECOPA グループの計画が総合的に最も優れていると判断した。

- ・ 東京湾の眺望を新たに創出し、若洲公園の立地を最大限活かしたランドスケープデザインゾーニングがなされている。
- ・ 公募対象公園施設のキャンプ場において、キャンプサイトを全面リニューアルし、オートキャンプ、コテージ、シーサイドデッキなど、多様なサイトを整備し若洲公園にしかないキャンプ体験を提供する施設を計画している。
- ・ 特定公園施設の整備においては、対象年齢に応じたオリジナルの遊具やアスレチックの設置、日陰の創出や屋根付きエリアでのインクルーシブ遊具の導入など、季節や利用者の属性に応じた遊具等が提案されている。
- ・ 公園の南北をつなぐプロムナードを整備し、賑わいを公園全体に広げる工夫を行っているとともに、プロムナード上部に太陽光パネルを設置したコリドーを置き、「江東区版ゼロカーボンパーク」として、来園者に対して環境への意識を訴求している。
- ・ 環境関連イベントや地域貢献型イベントなど、事業コンセプトに沿った様々なイベントの開催について検討されており、集客・賑わいが期待される。

一方、以下の事項については、公募設置等計画の認定に向けて、江東区及び関係者と協議を進めていただきたい。

(留意事項)

- ・ 植栽計画については、既存樹木の事前調査を実施し樹木の状態を鑑みた上で伐採・移植等の計画を行い、みどりの保全・継承に努めること。また、園路沿いにおいては、こどもの目線の見通しを遮らないような植栽計画とすること。
- ・ 駐車場については、みどりが少なくグレーインフラな印象にならないように、緑化等で木陰のネットワークについて再度検討すること。
- ・ 区立公園であることを踏まえ、区民利用を促進する取り組みや区民優遇策等について再検討し、区民がより利用できる環境の整備を行うこと。
- ・ 今後の来園者数増加を鑑み、公衆便所及びベンチ等の施設配置について設計時に再度検討すること。
- ・ 今後の次世代型発電施設及び環境配慮の取り組みについて、事業開始後も実証実験等の協力を行うこと。

7 終わりに

若洲公園は、都心部にありながら手軽に自然を楽しめる稀少な公園であり、江東区版ゼロカーボンパークとして、区の環境への取り組みの発信地となる公園である。今回の提案は、若洲公園の立地ポテンシャルを最大限活かした整備計画となっており、環境面でも区の環境シンボルとなる提案がされている。本委員会で留意すべきとした事項について区と協議の上、提案内容を修正し、さらに良いものにしていただくことを期待する。

また、周辺地域との連携を図り、地域全体の魅力向上にも繋がる事業を展開していただくことを願っている。