

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業

審 査 講 評

令和 7 年 1 0 月 2 1 日

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業審査委員会

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業（以下「本事業」という。）の事業者選定に関する事項を審議・審査するため、田原市（以下「市」という。）により設置され、約１年にわたり民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成１１年法律第１１７号）に基づく実施方針や募集要項等について審議を重ねるとともに、応募者の事業提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、この度、最優秀提案者と次点提案者を選定しました。

本事業は、市における魅力ある農業の実現並びに豊かな農村生活を創造するための拠点である田原市芦ヶ池農業公園を「農業をテーマに新しい価値の創造」を体感し共有できる公園として、質の高いサービスを提供し、より多くの利用者呼び込み、交流人口・関係人口の拡大に繋げることを目的に再整備を図る事業です。そのため注目度も高く、審査委員会としては、非常に重い責務であることを痛感しつつ、慎重な議論に努めてまいりました。提出された事業提案書は、いずれもＰＦＩ手法の導入目的である民間の創意工夫・ノウハウの活用が期待でき、市の目的を十分に達成できるものであったと理解しています。

本審査講評は、審査委員会におけるこれまでの審議・審査の過程と審査の結果について公表するものです。

令和７年１０月２１日

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業審査委員会

委員長	加藤	義人
副委員長	岩崎	正弥
委員	岡田	晃典
委員	小野	悠
委員	水谷	晃啓

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルP F I 事業
審 査 講 評

目 次

1	審査の方法	1
	(1) 事業者選定の方法	1
	(2) 審査の進め方	1
	(3) 審査体制	1
2	審査委員会の開催経緯	1
3	審査結果	2
	(1) 資格審査	2
	(2) 提案審査	2
4	総評	8

1 審査の方法

(1) 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式とする。

事業者の選定に当たっては、提案価格、設計・建設、維持管理・運営に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価し、最優秀提案者を決定する。

(2) 審査の進め方

審査は、第一次審査として参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容の評価する「提案審査」により実施する。「提案審査」は、提案価格や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」の2段階にて実施する。

(3) 審査体制

審査委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行う。また、市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、最優秀提案者を決定する。

市が設置した審査委員会は、以下5名の委員により構成される。

委員長	加藤 義人（岐阜大学 客員教授）
副委員長	岩崎 正弥（愛知大学地域政策学部 教授）
委員	岡田 晃典（国土交通省 PPP サポーター、岡崎市総合政策部長）
委員	小野 悠（豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系 准教授）
委員	水谷 晃啓（芝浦工業大学 システム理工学部 環境システム学科 准教授）

2 審査委員会の開催経緯

審査委員会の開催と、審議・審査等の経緯は次のとおりである。

日 付	内 容
令和6年 8月14日	第1回審査委員会 (設置、委嘱、事業概要の説明、実施方針(案)の審議)
令和6年12月23日	第2回審査委員会 (特定事業の選定、評価方法、事業者選定基準、募集要項等についての審議及び承認等)
令和7年 8月1日	第3回審査委員会 (基礎審査結果及び提案審査に係る自由討議)

日 付	内 容
令和7年 8月25日	第4回審査委員会 (応募者のヒアリング、最優秀提案者・次点提案者の選定の審議及び承認等)
令和7年10月	第5回審査委員会 ※書面による開催 (審査講評の承認等)

3 審査結果

(1) 資格審査

令和7年2月14日までに次の3グループから参加表明があり、いずれのグループも参加資格を有することを確認し、令和7年2月25日付けで資格審査結果を各グループへ送付した。

(2) 提案審査

1) 事業提案書の提出

資格審査を通過した3グループのうち、令和7年7月1日までに2グループから事業提案書の提出があった(1つのグループは辞退)。

2) 基礎審査

応募者の提案価格が市の見込額の範囲内にあること及び提案内容が本事業の基本的条件及び要求水準を充足していることについて審査した結果、いずれのグループもすべての要件に適合していることを確認し、令和7年7月18日付けで基礎審査結果を各グループへ送付するとともに、総合評価の対象とした。

3) ヒアリング

審査委員会は、基礎審査において要件に適合していると確認された応募者に対し、提案内容についてのヒアリングを次のとおり実施した。

[実施日]: 令和7年8月25日(月)

[会場]: 田原市役所 南庁舎6階 講堂

[実施要領]: プレゼンテーション30分、質疑応答30分程度

4) 総合評価

(ア) 提案等に関する評価

審査委員会は、事業提案書及び応募者に対するヒアリング等を踏まえた上で、提案内容に関する評価を行った。なお、提案内容に関する評価は、評価項目ごとに審査委員会各委員が評価を行い、各委員の評価の平均をとる方法により実施した。

① 事業計画に関する評価

事業計画に関する評価については、21点を配点し、次の項目について審査を行った。

評価項目	講 評
事業実施の基本方針	・グループBは、未来志向的でスマート農業を通じて農業の価値発信や人材育成に強い意欲を感じるものであり、交流人口の拡大への取り組み姿勢を評価した。 ・グループCは、市の「農」の未来を見据えた一貫性のある提案であること、「文化」としての可能性が感じられること、刷新性があること等、地域密着型で堅実な実施方針と検討熟度の高さを評価した。
事業の実施体制、セルフモニタリングの仕組み及び方法	・グループBは、一貫性のある体制やモニタリング内容に具体的な記載がなされていた点を評価した。 ・グループCは、豊富な実績を有する企業と地元企業による実効性の強さを感じる体制が構築され、きめ細かいセルフモニタリング計画が示されていた点を評価した。
事業収支及び資金調達計画	・グループBは、シンプルかつ市の金利負担が抑えられた資金調達計画となっている点を評価した。 ・グループCは、堅実かつ具体的な事業収支計画が策定され、収益還元方策が具体的に示されている点を評価した。また、検討熟度が高く、合理的な資金調達計画となっている点を評価した。
リスク想定と対策及び事業継続性確保の方策	・グループBは、経営悪化時の事業の継続性に係る部分を評価した。 ・グループCは、リスクおよびその抑制策と対応策が具体的かつ網羅的に示され、検討熟度の高い点を評価した。
地域経済・社会への貢献	・グループBは、地域外からの来訪者増加による経済効果、農に係る人材育成、食育・花育等の推進等、地域との連携が随所に意識されている点等を高く評価した。 ・グループCは、地元企業の参画に関する提案、地元雇用に関する提案及び地元製品の取り扱いに関する提案が具体的に示されている点を評価した。

② 設計・建設に関する評価

設計・建設に関する評価については、24点を配点し、次の項目について審査を行った。

評価項目	講 評
設計・建設に関する基本方針	・グループBは、施設整備と利用者層拡大を両立させようとし、刷新感のあるデザインとなっていた。 ・グループCは、現状分析を丁寧に行い、敷地全体やランドスケープを含めた緻密な空間提案となっており、特に、空間計画について評価した。

評価項目	講 評
施設配置・動線計画	・グループ B は、分散配置で回遊性を意識した開放的な施設配置となっている点を評価した。 ・グループ C は、入口の象徴性、多様な居場所づくり、利用者毎の動線計画の見直しを含めた動線提示や維持管理の効率性を高める等、現施設の課題解消につながる点等を高く評価した。
景観・デザイン計画	・グループ B は、建物ごとのデザイン性、素材の使い方等を評価した。 ・グループ C は、高低差を活かした眺望、季節・時間帯ごとの楽しみ方等、空間全体の調和性と快適性を高く評価した。
個別施設計画	・グループ B は、スマート農業ハウス等の新機能が追加された施設の提案がされている点を評価した。 ・グループ C は、コストやメンテナンスを意識した計画となっている点を評価した。また、使いやすさが具体的に提案されている点も評価した。
施工計画・工程管理	・グループ B は、難しい環境の中、本施設の早期供用を意識した提案がされていた点を評価した。 ・グループ C は、工程管理と安全性が重視された工程の提案であり、手続きを含むスケジュール管理が具体的である点を評価した。

③ 施設運営に関する評価

施設運営に関する評価については、24点を配点し、次の項目について審査を行った。

評価項目	講 評
運営方針	・グループ B は、交流人口拡大に積極的であり、地域農業と密接に結びついた運営方針や田原らしさを感じられる点を評価した。 ・グループ C は、堅実で安定的な運営方針や全体方針との方向性が合致している点を評価した。
開園準備	・グループ B は、短期集中で準備を行い、研修やマニュアル整備等具体的な提案がされている点を評価した。 ・グループ C は、試験運営や調整を重視し、確実な引継ぎが行われる提案や、効果的な情報発信や具体的な準備に関する提案となっている点を高く評価した。
利用受付・貸出業務、 広報業務	・グループ B は、積極的な情報発信と利用者からのフィードバックを運営改善に生かす点を評価した。 ・グループ C は、新たなターゲットに訴求する広報内容等、具体的な取り組みが例示され、事業者としての経験が生かされた点を評価した。

評価項目	講 評
農業体験 【農園、体験工房、農に関する展示、食育】	・グループ B は、農への理解の深め方に関する具体的な提案や、スマート農業技術の体感、共有等の提案がされている点を評価した。 ・グループ C は、農への理解の深め方に関する具体的な提案、6次産業を意識したプログラムや利用率向上に対する具体的な提案がされている点を評価した。
花卉等の管理 【花壇、温室、花育】	・グループ B は、花壇や温室等に様々な工夫がみられ、年間を通じて常に花を感じさせる点を高く評価した。再来園への誘導に係る提案がされている点を評価した。 ・グループ C は、市民参加型のガーデンづくり、学びの場を創出するイベントといった提案等がされている点を評価した。
遊び・イベント 【遊具、アクティビティ、イベント等】	・グループ B は、全天候型の集客への配慮、子育て世代の利用を意識されている点、イベント開催数の積極性等を評価した。 ・グループ C は、全天候型の屋内遊び場、子どもの年齢を想定した多様な空間が計画されており、新たなアクティビティ、イベントについての具体的な提案を評価した。
直売・飲食運営 【農畜水産物直売所・飲食施設等】	・グループ B は、地元野菜を利用したオリジナル商品開発、地産地消を意識したレストランなどの具体的な提案がされている点を評価した。 ・グループ C は、施設利便性や提供する品目や仕入れ先が具体的であり、地元農産物の活用等がされている点を評価した。
その他運営業務 【先進技術活用支援、市内農家との連携 他】	・グループ B は、スマート農業や実証フィールド、養蜂体験等の提案を評価した。 ・グループ C は、市内農家とのデジタルツールを用いた情報交換等の提案がされている点を評価した。

④ 維持管理に関する評価

維持管理に関する評価については、5点を配点し、次の項目について審査を行った。

評価項目	講 評
維持管理業務	・グループ B は、地域連携により効率化を図る点を評価した。 ・グループ C は、予防修繕を目指す等、能動的な維持管理が期待できる点を評価した。

⑤ 任意事業に関する評価

任意事業に関する評価については、6点を配点し、次の項目について審査を行った。

評価項目	講 評
自主事業	・グループ B は、集客力や収益性を重視した多彩で新規性のある事業により、地域外からの来訪者の増加を目指す点を評価した。

評価項目	講 評
	・グループ C は、地域との協働にかかる担当職員の配置、管理代行、資材販売等安定的かつ実現性の高い提案がされている点を評価した。
民間提案事業	・グループ B は、ドッグランとレンタル遊具の提案を評価した。 ・グループ C は、公園のコンセプトに沿った遊具を設置する提案等を評価した。

(イ) 提案等に関する評価点

各グループの提案内容に関する評価の点数は、下記のとおりとなった。

評価項目	配点	グループB	グループC
1 事業計画	21	13.85	14.85
事業実施の基本方針	4	3.00	3.20
事業の実施体制、セルフモニタリングの仕組み及び方法	5	3.00	3.25
事業収支及び資金調達計画	5	3.00	3.50
リスク想定と対策及び事業継続性確保の方策	2	1.10	1.40
地域経済・社会への貢献	5	3.75	3.50
2 設計・建設	24	14.80	18.70
設計・建設に関する基本方針	4	2.80	3.20
施設配置・動線計画	6	3.30	5.10
景観・デザイン計画	6	3.60	4.80
個別施設計画	6	3.90	4.20
施工計画・工程管理	2	1.20	1.40
3 施設運営	24	17.80	17.60
運営方針	2	1.40	1.20
開園準備	2	1.30	1.70
利用受付・貸出業務、広報業務	2	1.50	1.60
農業体験【農園、体験工房、農に関する展示、食育】	4	3.00	3.00
花卉等の管理【花壇、温室、花育】	4	3.40	3.20
遊び・イベント【遊具、アクティビティ、イベント等】	4	3.20	3.20
直売・飲食運営【農畜水産物直売所・飲食施設等】	4	2.60	2.60
その他運営業務【先進技術活用支援、市内農家との連携 他】	2	1.40	1.10
4 維持管理	5	3.00	3.25
維持管理業務	5	3.00	3.25
5 任意事業	6	4.20	4.50
自主事業	6	4.20	4.50
民間提案事業			
提案評価の小計	80	53.65	58.90

(ウ) 提案価格の評価

応募者中、最低価格の提案であったグループ C に対し、提案価格点として満点の 20 点 を付与した。それ以外の応募者に対しては、提案価格の評価に用いる計算式に基づき得点化を行った。

各応募者の提案価格点は下表のとおり。

グループ名	グループ B	グループ C
評価用提案価格	4,147,539,277 円	4,113,068,044 円
		最低価格
提案価格点	19.83	20.00

※価格は消費税等を含まない価格

(エ) 総合評価点

提案内容の評価点に、提案価格点を加算し総合評価を行った結果、各応募者の総合評価点は下記のとおり総合評価点の最高はグループ C の 78.90 点、次いでグループ B の 73.48 点 となった。

グループ名	グループ B	グループ C
提案内容の評価点	53.65	58.90
提案価格点	19.83	20.00
総合評価点	73.48	78.90

5) 最優秀提案者及び次点提案者の選定

上記の総合評価点をふまえ、審査委員会は、以下のグループ C を最優秀提案者として、グループ B を次点提案者として選定した。

最優秀提案者：グループ C

代表企業：株式会社ワールドインテック

構 成 員：株式会社菰田建設、藤建設株式会社、株式会社サイテックス、大島造園土木株式会社

協力会社：株式会社三橋設計名古屋事務所、NEC キャピタルソリューション株式会社中部支店

4 総評

審査委員会は、事業者選定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行い、株式会社ワールドインテックを代表企業とするグループ C を最優秀提案者として選定した。またグループ B を次点提案者として選定した。

応募者の事業提案書は、いずれも大変な力作であり、本事業に対する熱意や意気込みを大いに感じるものであったため、その提案書の評価は極めて難しかった。審査委員会としては、事業提案書の作成にあたっての努力について高く評価しており、各応募者の方々に重ねて深く感謝申し上げる次第である。

今後、最優秀提案者として選定された株式会社ワールドインテックを代表企業とするグループ C が市と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、審査委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行することは当然のこと、本事業をさらにより良いものとするため、同グループにおいては、以下の諸点についても十分に配慮して整備・運営いただけるよう、審査委員会として要望する。

- 市における豊川用水や施設園芸等の農業の歴史への理解を深め、また本公園が市の農業に貢献できることを関係機関や事業者、地域の農業者等と連携し充実していただきたい。例えば、農業の持つ魅力を次世代に伝えることへの一層の取り組みを期待する。
- 交流人口の増加に向けた集客力の向上に取り組まれない。飲食は農業の魅力を伝える有効な手段であるため、より一層の工夫をお願いしたい。この場合、収益を得ることについても積極的に取り組まれ、開業後も事業期間にわたり改善を重ねる努力を継続していただきたい。
- 「世界に誇れる花のまち」にふさわしい農業公園とするために、造園など維持管理において持てるノウハウを最大限に発揮できるよう、市と協議をしつつ、取り組んでいただきたい。
- 建築物の維持管理に関わる性能、通風及び採光については、実施設計段階においてより工夫をしていただきたい。

最後に、株式会社ワールドインテックを代表企業とするグループ C には、「農業をテーマに新しい価値の創造」を体感し、共有できる公園として本事業が安定的かつ円滑に継続されるよう、事業期間にわたり提案内容を確実に実行していただきたい。

また、質の高いサービスを提供し、より多くの利用者呼び込むことで関係・交流人口の拡大につなげるとともに、日本有数の農業生産地「田原」で農業への理解を深め、市民にとって誇らしく、幅広い世代に永く愛される農業公園になることを切に願うところである。

以 上