

まほろば健康パーク整備運営事業

管理運営事業者選定に係る提案審査

審査講評

令和8年8月

まほろば健康パーク事業者選定委員会

— 目 次 —

1. 審査体制	1
2. 選定委員会の開催経過	1
3. 審査結果	1
3.1. 入札参加資格審査（第一次審査）	1
3.2. 提案内容審査（第二次審査）	1
4. 審査講評	3
4.1. 各評価項目に関する講評	3
4.2. 総評	4
4.3. 最優秀提案者への要望	4

1. 審査体制

奈良県（以下「県」という。）は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「まほろば健康パーク事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会の構成は、次に示すとおりである。

委員長	根本 哲夫	奈良女子大学 研究院 生活環境科学系 教授
委員	上田 実千代	有限会社オフィスウエダ 代表取締役
委員	鵜殿 裕	一般財団法人ローカルファースト財団 理事 主席研究員
委員	野村 恭代	大阪公立大学 都市科学・防災研究センター 教授
委員	星野 聡子	奈良女子大学 研究院 生活環境科学系 教授
委員	星野 さゆり	奈良まほろば法律事務所

2. 選定委員会の開催経過

選定委員会は計3回開催した。開催日と主な議題は次に示すとおりである。

選定委員会	開催日	主な議題
第1回	令和7年11月11日(火)	・実施方針（案） ・要求水準書（案）
第2回	令和8年1月27日（火）	・特定事業の選定結果（案） ・管理運営事業者募集公告資料
第3回	令和8年8月4日（火）	・総合評価点の算定及び最優秀提案者の選定

3. 審査結果

3.1. 入札参加資格審査（第一次審査）

下記の1グループから参加資格審査書類の提出があり、県は参加者が備えるべき参加資格要件（募集要項に規定されている要件）を満たしていることを確認し、選定委員会は報告を受け、承認した。

グループ名
AMAKZ グループ

3.2. 提案内容審査（第二次審査）

(1) 提案書の確認

下記グループから提案書が提出され、県が必要書類に不備がないことを確認し、選定委員会は報告を受け、承認した。

なお、加点項目審査における評価の際は、参加グループ名、企業名等を伏せ、全ての審査を行った。

グループ名	構成員	
AMAKZ グループ	運営企業	株式会社アクアティック（代表構成企業）
	運営企業	アドバンス株式会社（構成企業）
	維持管理企業	近鉄ファシリティーズ株式会社（構成企業）
	維持管理企業	株式会社ザイマックス関西（構成企業）

(2) 見積価格の適格審査

提案書に記載された見積価格が提案上限額を超えていないことを県が確認し、選定委員会
は報告を受け、承認した。

(3) 必須項目審査

上記グループから提出のあった提案書の内容が、県が必須とする項目（必須項目）を充足し
ているかを県が確認し、選定委員会は報告を受け、承認した。

(4) 加点項目審査

上記グループの提案内容のうち、県が特に重視し、かつ選定委員会が審査した項目（加点項
目）に関して、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて、次に
示す判断基準により選定委員会が評価点を付与した。

採点基準		採点レート
A	要求水準書の記載を超える提案がなされており、その内容が特に優 れている提案内容	当該項目の配点×100%
B	AとCの中間の提案内容	当該項目の配点×80%
C	要求水準書の記載を超える提案がなされており、その内容が優れて いる提案内容	当該項目の配点×60%
D	CとEの中間の提案内容	当該項目の配点×30%
E	要求水準書の記載を超えない提案内容	当該項目の配点×0%

加点項目審査の結果は、以下のとおりである。

評価項目		配点	AMAKZ グループ
1) 事業計画に 関する提案	①事業実施方針等	10	7.67
	②リスク管理	5	3.83
	③収支計画の確実性・安定性	5	3.83
	④地域への貢献	5	3.50
	(計)	25	18.83
2) 運営に 関する提案	①運営業務実施方針	5	3.50
	②公園全体のインクルーシブな空間の実現	10	7.67
	③プレーリーダーの配置・育成計画	10	9.00
	④すべての人（来園者等）の安全管理	5	3.67
	⑤ニーズ把握・活用、広報・宣伝企画	5	3.33
	⑥自主提案事業（独立採算で実施する事業）	5	3.50
	(計)	40	30.67
3) 維持管理に 関する提案	①維持管理業務実施方針	5	4.17
	②公園全体の施設管理方針	10	8.00
	(計)	15	12.17
4) 価格に 関する提案	評価点＝8点×〔1－（プロポーザル参加者の見積価格／ 提案上限額）〕	8	0.00
5) その他に 関する提案	奈良県公契約条例における社会的な価値に基づく評価	12	10.00
総合評価点		100	71.67

(5) 最優秀提案者の選定

選定委員会は、次表のとおり、AMAKZ グループを最優秀提案者として選定した。

項目	AMAKZ グループ
総合評価点	71.67
順位	1

4. 審査講評

4.1. 各評価項目に関する講評

(1) 事業計画に関する提案

- ・ 事業実施方針について、エリアにより特性の異なる本公園を適切に管理運営するため、豊富な実績を有する専門企業を配置した事業実施体制が構築されている点が評価された。
- ・ リスク管理について、ISO に基づく PDCA サイクルを用いた品質管理、利用者意見の収集・フィードバックによるモニタリングといった取組が提案されている点が評価された。一方で、モニタリングや評価の仕組みについては、継続的な改善体制の具体性に欠けていた。
- ・ 収支計画の確実性・安定性について、社会情勢等不透明な部分を踏まえた提案がなされた。
- ・ 地域への貢献について、人材育成の仕組み（OJT）の記載はあったが、障がい者雇用についての記載が欠けていた。

(2) 運営に関する提案

- ・ 運営業務実施方針について、要求水準書に沿った提案がなされた。
- ・ 公園全体のインクルーシブな空間の実現について、既存公園エリアと拡張整備エリアを一体化して活用するとの記載があったが、具体性に欠けていた。
- ・ プレーリーダーの配置・育成計画について、公園のインクルーシブ化の要となるプレーリーダーによる、遊びの開発を通じて子どもの冒険心を誘うとする提案が評価された。また、実践を通じた研修方法について具体的な記載があった点が評価された。
- ・ すべての人（来園者等）の安全管理について、来園者の特性（高齢者や障がい者を含む。）に応じた対応についての提案が具体性に欠けていた。
- ・ ニーズ把握・活用、広報・宣伝企画について、公園利用者からのニーズ収集・フィードバックの取組が評価された。一方、公園を利用していない層に対する、新たな利用者の獲得に向けた取組に関しての記載が欠けていた。
- ・ 自主提案事業について、公園の立地特性や地域資源を活かした取組の記載が欠けていた。

(3) 維持管理に関する提案

- ・ 維持管理業務実施方針について、維持管理業務責任者の経験要件が明確に示されているほか、それぞれ専門性を有する2社の連携による一体的なサービス提供の提案がなされている点が評価された。
- ・ 公園全体の施設管理方針について、予防保全や品質向上に関する取組については一定の具体性が示されている点が評価された。一方、さらなるバリューアップに向けた展開の具体性が欠けていた。また、AI 等を活用した安全管理や警備体制について提案がなされている点が評価された。一方、その活用に当たっては信頼性や実効性に対して懸念があった。

4.2. 総評

本事業は、「すべての人が楽しく利用できる公園」「こどもの主体的な遊びを通して子育て・子育て支援に資する公園」を目指し、既存公園エリアを含めた公園全体でインクルーシブ機能を確保することとしており、インクルーシブ公園として機能を最大限に発揮するためには、優れた管理運営が重要である。今回提出のあった提案書は、本事業の内容を理解し、これまでの実績を踏まえた創意工夫が盛り込まれており、県の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

特に、事業計画に関する提案においては、ISO に基づく PDCA サイクルを活用した品質管理や利用者意見の収集・活用による継続的な改善の考え方が評価された。一方、雇用・人材について、インクルーシブ公園を目指す本事業の特性を踏まえ、障がい者雇用に関する視点が盛り込まれていれば、より評価できる提案であった。

運営に関する提案においては、インクルーシブ公園として幅広い世代のこども、保護者や多様性のある人々の交流を促す要となるプレーリーダーを重視し、その積極的な役割や実践を通じた育成方針が高く評価された。今後、多様なプレーリーダーをどのように発掘・育成していくのかについて、提案のさらなる充実が期待される。また、インクルーシブ公園として開園するまでの準備期間を活かし、新たな利用者層を獲得する取組やこの公園オリジナルな展開に期待したい。

維持管理に関する提案においては、専門性を有する複数企業の連携による維持管理体制や予防保全を重視した施設管理の考え方が評価された。

この提案に対し選定委員会は、事業者選定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、株式会社アクアティックを代表構成企業とする AMAKZ グループを最優秀提案者として選定した。

今後 AMAKZ グループは、別途選定される設計建設事業者とともに県と事業契約を締結し、長期間にわたる事業を実施することとなる。その際に、県と事業者は、本公園をインクルーシブな公園とするため、プレーリーダーを中心とした優れた管理運営が極めて重要な役割を担うものであることを再認識し、官民が連携し本事業の円滑な推進とさらなる価値向上に努めていただきたい。

4.3. 最優秀提案者への要望

今後、本事業をより良いものとするため、以下の項目について十分に配慮して維持管理・運営いただけるよう選定委員会として要望する。

- ・ 公園のインクルーシブ化の要となるプレーリーダーについて、OJT に留まらない具体的な育成システムを検討するとともに、マルチタスク化による負担が過大なものにならないよう十分留意すること。また、優秀な人材の確保及び定着に向けた取組についても十分に検討すること。
- ・ 来園者等の安全管理について、来園者の特性（高齢者や障がい者を含む。）に応じた具体的な対応策を検討すること。特に、障がい者等を積極的に雇用し、その視点を管理運営に取り入れることを検討すること。また遮熱対策について、水や自然を活用した涼しい環境を整えることのできるよう、設計建設事業者の行う施設整備に管理運営の視点から積極的に意見をすること。
- ・ ワークショップ等を通じて自主管理団体と連携したイベントや広報活動を実施するなど、インクルーシブ公園の実現に向けた機運醸成の取組を実施すること。また、近隣大学等との共同研究や学生のアルバイト雇用、外部有識者等の視点も含めた継続的な品質改善・高度化に向けた体制構築など、産学官連携の取組についても積極的に検討すること。