

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

優先交渉権者選定基準

令和8年1月30日

守谷市

目 次

第 1	本書の位置づけ.....	1
第 2	優先交渉権者選定の手順.....	2
1	優先交渉権者選定までの審査手順の概要	2
2	審査の内容.....	3
第 3	優先交渉権者及び次点交渉権者の選定	4
別紙	提案内容の審査項目	5

第1 本書の位置づけ

本書は、守谷市（以下「市」という。）が「(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業」(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、本事業に応募しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に公表する募集要項と一体のものである。

また、本書は、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価し選定するための方法、基準等を示すものである。

第2 優先交渉権者選定の手順

1 優先交渉権者選定までの審査手順の概要

本事業を実施する事業者には、統括管理業務、設計業務、施工業務、工事監理業務、開園準備業務、維持管理業務、運営業務及び付帯事業を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供が求められる。

したがって、事業者の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、提案金額のほか、事業者の有する高度な能力やノウハウ等の金額以外の要素を加えて総合的に評価するものとする。

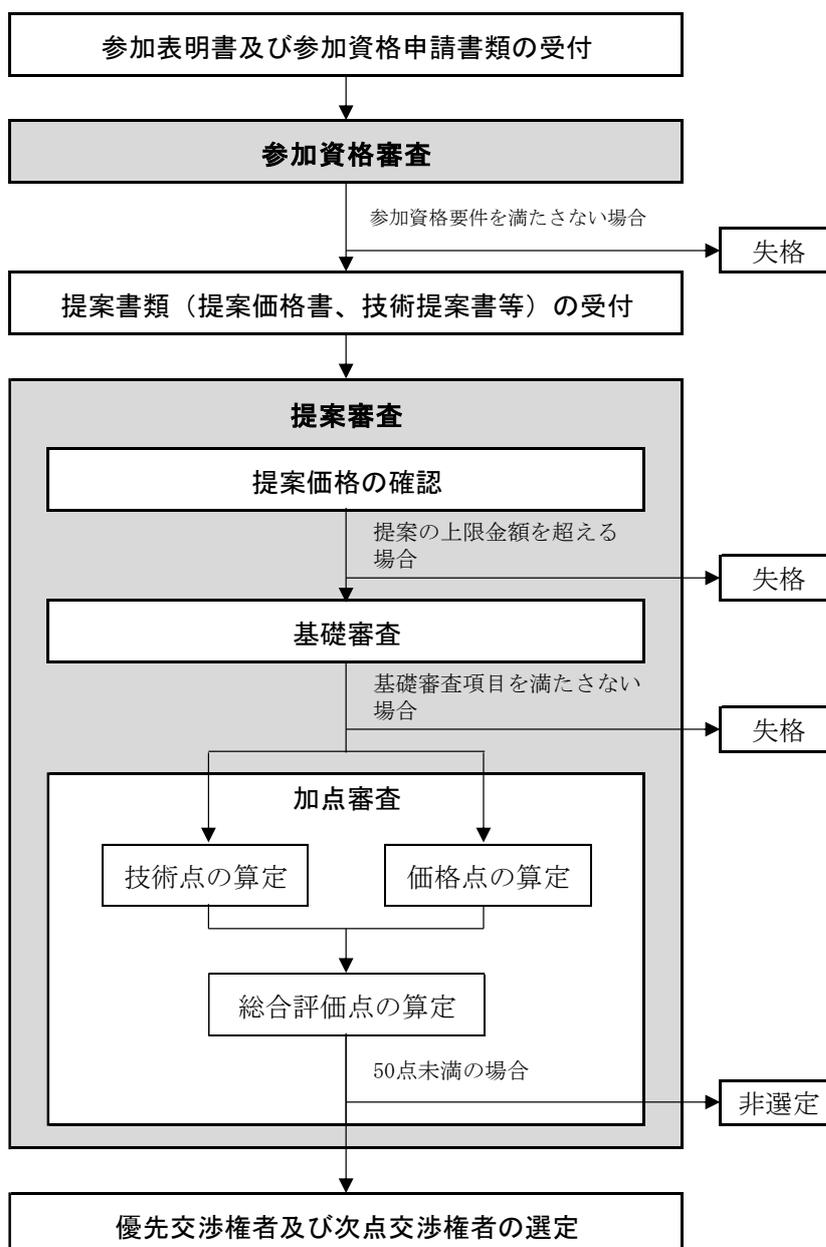


図 事業者選定の手順

2 審査の内容

(1) 参加資格審査

市は、参加資格申請書類により、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を応募者の代表企業に対し通知する。確認できない場合は失格とする。

(2) 提案審査

1) 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された提案金額が提案の上限金額を超えていないことを確認する。提案金額が提案の上限金額を超える場合は、失格とする。

2) 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類が次に示す基礎審査項目を満たしているか否かを審査し、その確認の結果を応募者の代表企業に対し通知する。

全ての基礎審査項目を満たしていることが確認された場合、提案書類について加点審査を行う。基礎審査項目を1つでも満たさないことが確認された場合は失格とする。

- 提案書類について、同一事項に対して2通り以上の提案内容がないこと、または提案内容の間において齟齬や矛盾等がないこと。
- 募集要項等に示す提案書類の作成に関する条件を満たしていること。
- 提案内容が要求水準書に示す内容を満たしていること。

3) 加点審査

(仮称)守谷市総合公園新設事業に係る守谷市PFI等審査委員会(以下「審査委員会」という。)は、応募者から提出された提案書類について、総合的に審査を行う。

提案書類のうち提案内容については、下記アに従い得点化を行う。また、提案書類のうち提案金額については、下記イに従い得点化を行う。

審査委員会は、提案内容の得点(技術点)及び提案金額の得点(価格点)を合計した値(総合評価点)の高い順に順位を決定する。

<算定式>

$$\text{総合評価点 (100点満点)} = \text{技術点 (80点満点)} + \text{価格点 (20点満点)}$$

ア 技術審査

(ア) 審査項目及び配点

技術審査における審査項目及び配点については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定したものである。

(イ) 提案内容の得点化方法

審査委員会は、技術内容について、別紙に示す審査項目ごとに次表に示す5段

階評価に基づき各委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目について特に秀でて優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該審査項目について優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	要求水準を満たしている程度	配点×0.00

イ 価格審査

提案金額については、次の方法により得点を付与する。

- 応募者のなかで、最も低い提案金額となった提案（以下「最低提案金額」という。）に対して、価格に対する配点の満点を付与する。
- 他の応募者の提案については、最低提案金額との比率により算出する。なお、得点は小数点第三位を四捨五入した値とする。

<算定式>

$$\text{提案金額の得点} = \frac{\text{最低提案金額}}{\text{応募者の提案金額}} \times 20 \text{ 点}$$

第3 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

市は、審査委員会による審査の結果を踏まえて、総合評価点の最も高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点交渉権者として選定する。ただし、総合評価点が50点未満の者は優先交渉権者及び次点交渉権者として選定しない。

なお、総合評価点の最も高い者が複数いる場合は、技術点が最も高い者を優先交渉権者として選定する。

別紙 提案内容の審査項目

審査項目	評価ポイント	配点	様式番号
1 事業計画に関する事項		15点	—
(1) コンセプト・基本方針及び実施体制	<p>ア 本事業の事業目的を踏まえたコンセプト・基本方針について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 本事業の実施体制（各企業の役割分担及び関係等）について、優れた提案がなされているか。</p>	4点	10-1
(2) 事業の確実性・安定性	<p>ア 資金調達計画の確実性について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 長期収支計画の安定性について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 財務悪化時の対応策について、優れた提案がなされているか。</p>	3点	10-2
(3) リスク管理	<p>ア リスク管理の方針について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ リスク管理・対応策について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 本事業に効果的と考えられる保険の付保について、優れた提案がなされているか。</p>	3点	10-3
(4) 地域貢献	<p>ア 地域経済（資材調達、企業活用、人材活用等）について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 地域コミュニティへの対応について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 地域資源との連携による本公園の魅力向上について、優れた提案がなされているか。</p>	5点	10-4
2 統括管理業務に関する事項		6点	—
(1) プロジェクトマネジメント業務	<p>ア 市及び周辺エリア施設関係者との調整について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 本事業を安定的かつ円滑に進めていく上で、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 本事業全体をマネジメントする上で必要な情報管理手法について、具体的な提案がなされているか。</p>	2点	11-1
(2) エリアマネジメント業務	<p>ア 本公園及び周辺エリア一体の価値向上等に繋がる仕組み及び体制づくりについて、具体的な提案がなされているか。</p> <p>イ エリアマネジメントに関する具体的かつ実現性のある企画や取組方法について、提案がなされているか。</p>	4点	11-2

審査項目	評価ポイント	配点	様式番号
3 設計業務、施工業務、工事監理業務に関する事項		27点	—
(1) 業務の取組方針及び業務実施体制	<p>ア 業務実施に当たっての取組方針について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 設計・施工・工事監理体制（指示命令系統、人員体制、市との連絡体制、モニタリング体制等）について、優れた提案がなされているか。</p>	2点	12-1 17-1～16
(2) 設計コンセプト	<p>ア 周辺エリア一体の活性化やにぎわい創出に繋がる優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 子どもが安心・安全に遊び、学び、育つことができる環境について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ ユニバーサルデザイン及びインクルーシブの視点から、優れた提案がなされているか。</p> <p>エ 広域避難場所としての機能や役割等について、優れた提案がなされているか。</p>	8点	12-2 17-1～16
(3) 土地利用計画	<p>ア 配置・動線計画について、周辺施設利用者の動線も踏まえ、利便性・回遊性に配慮した優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 配置・動線計画について、日常時と災害時の使われ方に配慮した優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 外構・緑化計画について、周辺環境や調整池を活かした優れた提案がなされているか。</p> <p>エ 将来的な新モビリティサービスの導入に当たって、柔軟に対応できる優れた提案がなされているか。</p>	3点	12-3 17-1～16
(4) 各施設の計画		6点	
①必須施設	<p>ア 各必須施設の機能・性能について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 子どもが安心・安全に遊び、学び、育つことができ、様々な体験や学習に繋がる優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 多様な利用者及び利用方法に配慮し、利用者の交流や健康増進等に繋がる、優れた提案がなされているか。</p>	4点	12-4 17-1～16
②任意施設	<p>ア 周辺エリア一体の活性化やにぎわい創出に繋がる施設及び機能について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 必須施設との連携や、本公園の利用促進・拡大に繋がる施設及び機能について、優れた提案がなされているか。</p>	2点	
(5) 管理計画	<p>ア 設計・施工・工事監理における進捗管理や品質管理手法について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 設計・施工期間におけるコスト管理手法について、優れた提案がなされているか。</p>	2点	12-5 17-1～16

審査項目		評価ポイント	配点	様式番号
(6) 経済性・環境性	ア	建設コスト・ライフサイクルコストの低減等の経済性を高める工夫について、優れた提案がなされているか。	3点	12-6 17-1~16
	イ	環境負荷低減について、優れた提案がなされているか。		
ウ	自然エネルギーの活用・グリーンインフラの実現等について、優れた提案がなされているか。			
(7) 工程・施工計画	ア	開園時期等を踏まえた、合理的かつ適正工期での実現性や、工期短縮に向けた工夫について、優れた提案がなされているか。	3点	12-7 17-1~16
	イ	施工期間中の安全管理及び周辺への配慮について、優れた提案がなされているか。		
4 開園準備業務に関する事項			2点	—
(1) 開園準備	ア	業務実施体制について、優れた提案がなされているか。	2点	13-1
	イ	開園準備及びスケジュールについて、優れた提案がなされているか。		
	ウ	広報・開園記念行事等について、本公園の利用促進、集客に資する、優れた提案がなされているか。		
	エ	備品等の調達及び設置について、優れた提案がなされているか。		
5 維持管理業務に関する事項			6点	—
(1) 業務の取組方針及び業務実施体制	ア	業務実施に当たっての取組方針について、優れた提案がなされているか。	2点	14-1
	イ	業務実施体制について、優れた提案がなされているか。		
	ウ	業務実施に当たってのセルフモニタリングについて、優れた提案がなされているか。		
(2) 各種維持管理業務	ア	各種維持管理業務について、優れた提案がなされているか。	4点	14-2
	イ	利用者や子どもが安心・安全に利用できることに配慮した、優れた提案がなされているか。		
	ウ	エネルギー使用量及び光熱水費やライフサイクルコストの低減について、優れた提案がなされているか。		
	エ	修繕や予防保全の考え方（実施内容・時期、支払金額の平準化への配慮等）について、優れた提案がなされているか。		
	オ	IoT や AI などの最新技術を活用した効率的な業務実施について、優れた提案がなされているか。		

審査項目	評価ポイント	配点	様式番号
6 運営業務に関する事項		19点	—
(1) 業務の取組方針及び業務実施体制	<p>ア 業務実施に当たっての取組方針について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 業務実施体制について、効果的で持続可能性が高い優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 業務実施に当たってのセルフモニタリングについて、優れた提案がなされているか。</p>	3点	15-1
(2) 各種運営業務	<p>ア あらゆる利用者が円滑に利用でき、利用者の満足度向上を図る工夫について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 多くの利用者が交流できる環境や、持続的なにぎわい創出・価値向上に繋がる仕掛けづくり・企画等について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 子どもの学びや成長、子育て環境の確保に配慮した優れた提案がなされているか。</p> <p>エ IoT や AI などの最新技術を活用した効率的な業務実施について、優れた提案がなされているか。</p>	3点	15-2
(3) 広報・情報発信業務	<p>ア 利用者への施設案内（パンフレット、専用アプリ、ウェブサイト等）について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 各種大会やイベント等の広報・宣伝活動について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 地元企業や周辺施設との連携や、本公園の利用拡大に繋がる PR 活動について、優れた提案がなされているか。</p>	2点	15-3
(4) 災害時対応業務	<p>ア 非常時・緊急時（災害、事故等）の対応方針や手順・方法について、優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 速やかに災害時初動対応がとれるよう平常時に実施する防災・減災対策（防災訓練、施設点検等）について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 周辺エリア施設との連携について、優れた提案がなされているか。</p>	3点	15-4
(5) 運営スケジュール及び利用料金	<p>ア 運営日数・運営時間について、利用者ニーズ・地域特性等を踏まえた優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 施設稼働率の向上に資する料金体系・料金水準について、優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ 利用者の利便性に配慮した利用料金の支払方法について、優れた提案がなされているか。</p>	2点	15-5
(6) 自主事業	<p>ア 自主事業について優れた提案がなされているか。</p> <p>イ 自主事業の実施に係る継続性について、優れた提案がなされているか。</p>	6点	15-6

審査項目	評価ポイント	配点	様式番号
7 付帯事業に関する事項		5点	-
(1) 提案施設の整備・運営、ネーミングライツ	ア 提案施設について優れた提案がなされているか。 イ 提案施設の運営に係る安定性・継続性について、優れた提案がなされているか。 ウ ネーミングライツについて優れた提案がなされているか。	5点	16-1
合計		80点	-