

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

審 査 講 評

令和 8 年 10 月 23 日

(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

（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、（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。）に関して、優先交渉権者選定基準に基づき、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和 8 年 10 月 23 日

（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

委員長 町田 誠

副委員長 藤坂 幸輔

委員 谷口 綾子

委員 夏木 枝里子

委員 村上 暁信

目 次

第 1	審査委員会の構成及び開催経過.....	1
1	審査委員会の構成.....	1
2	審査委員会の開催経過.....	1
第 2	審査の方法	2
1	選定手順	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
第 4	審査の結果	5
1	参加資格審査	5
2	提案審査	5
第 5	総評	8

第1 審査委員会の構成及び開催経過

1 審査委員会の構成

委員長	町田 誠	一般財団法人公園財団 常務理事
副委員長	藤坂 幸輔	守谷市副市長
委員	谷口 綾子	筑波大学システム情報系 教授
委員	夏木 枝里子	税理士法人ふれあい会計 税理士
委員	村上 暁信	筑波大学システム情報系 教授

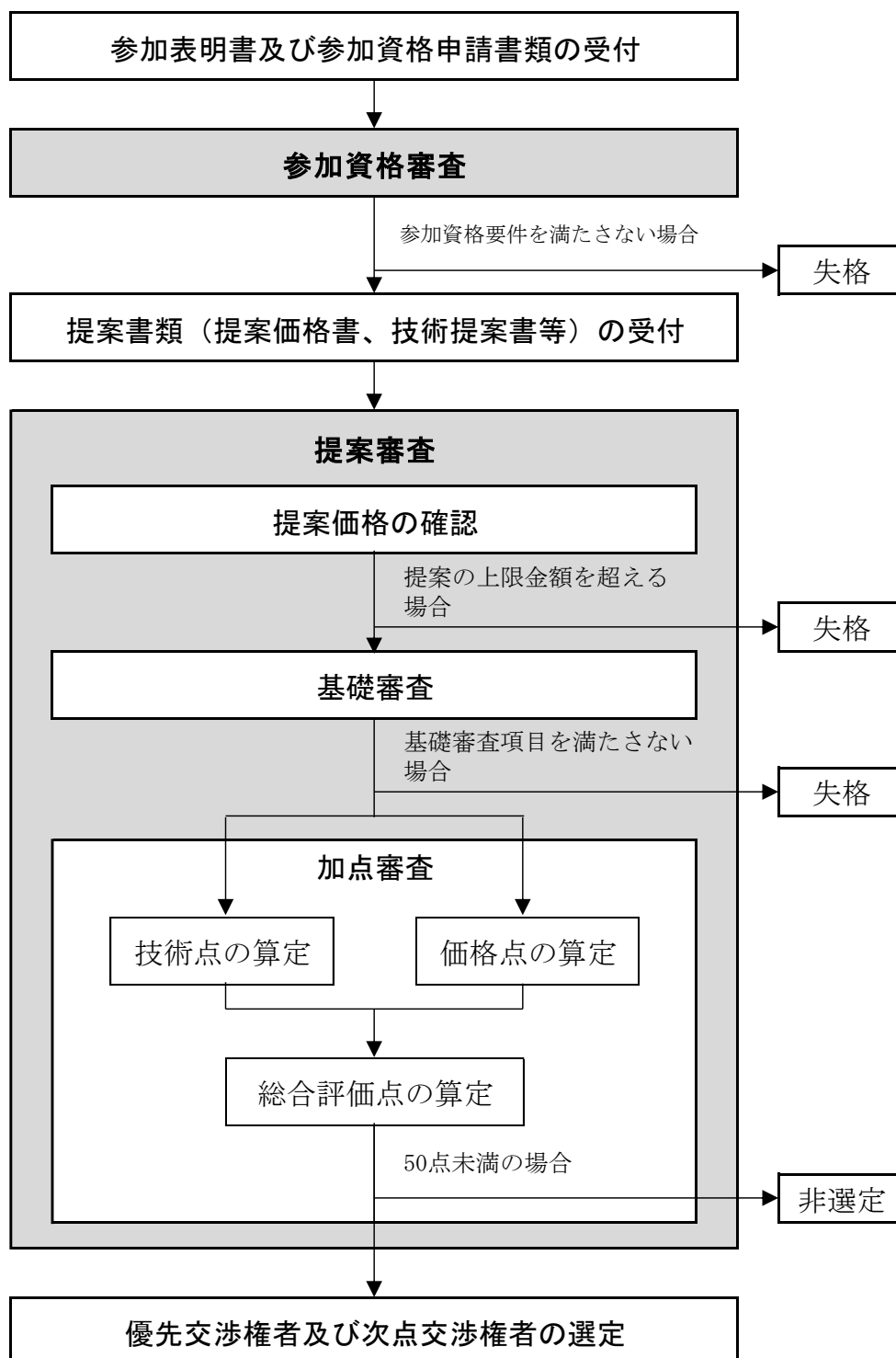
2 審査委員会の開催経過

回	日程	主な内容
第1回	令和7年8月6日（水）	・事業スケジュール（案） ・実施方針 ・要求水準書（案）
第2回	令和7年12月19日（金）	・第1回審査委員会後の経過 ・優先交渉権者選定基準（案）
第3回	令和8年1月19日（月）	・第2回審査委員会後の経過 ・募集要項等
第4回	令和8年7月16日（木）	・第3回審査委員会後の経過 ・審査方法の確認
第5回	令和8年8月26日（水）	・基礎審査 ・加点審査 ➢ 提案内容に関する確認事項
第6回	令和8年9月24日（木）	・加点審査 ➢ プレゼンテーション及びヒアリング ➢ 最終評価 ➢ 優先交渉権者の選定 ・答申 ・審査講評

第2 審査の方法

1 選定手順

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定までの手順は、次のとおりである。



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

審査委員会は、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、優先交渉権者選定基準に示す審査項目ごとに次表に基づき各委員が個別に 5 段階評価を行い、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。

第4 審査の結果

1 参加資格審査

令和8年4月1日（水）から令和8年4月6日（月）までに参加表明書及び参加資格審査申請書類を受け付けたところ、2グループから提出があった。

市は2グループとも参加資格要件を満たしていることを確認し、令和8年4月20日（月）に参加資格審査結果を各グループの代表企業に通知した。

2 提案審査

令和8年7月29日（水）から令和8年7月31日（金）までに提案書類を受け付けたところ、1グループから提出があった。

（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し、審査委員会はその報告を受けた。

（2）基礎審査

市は提案書類が優先交渉権者選定基準で示した基礎審査項目を満たしていることを確認し、審査委員会はその報告を受けた。

（3）加点審査

1）技術審査

審査委員会では、提案内容を明確にするため、令和8年9月24日（木）にプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

その後、審査委員会にて十分な議論を行った上で、優先交渉権者選定基準に基づき各委員が個別に5段階評価を行い、その平均値を得点として下記のとおり算出した。

表 技術審査の結果

審査項目	配点	得点
1 事業計画に関する事項	15 点	4.30 点
（1）コンセプト・基本方針及び実施体制	4 点	1.60 点
（2）事業の確実性・安定性	3 点	0.75 点
（3）リスク管理	3 点	0.45 点
（4）地域貢献	5 点	1.50 点

審査項目		配点	得点
2	統括管理業務に関する事項	6 点	1.40 点
	(1) プロジェクトマネジメント業務	2 点	0.60 点
	(2) エリアマネジメント業務	4 点	0.80 点
3	設計業務、施工業務、工事監理業務に関する事項	27 点	8.30 点
	(1) 業務の取組方針及び業務実施体制	2 点	0.50 点
	(2) 設計コンセプト	8 点	2.00 点
	(3) 土地利用計画	3 点	0.90 点
	(4) 各施設の計画	6 点	2.50 点
	①必須施設	4 点	2.00 点
	②任意施設	2 点	0.50 点
	(5) 管理計画	2 点	0.60 点
	(6) 経済性・環境性	3 点	0.90 点
	(7) 工程・施工計画	3 点	0.90 点
4	開園準備業務に関する事項	2 点	0.50 点
	(1) 開園準備	2 点	0.50 点
5	維持管理業務に関する事項	6 点	1.90 点
	(1) 業務の取組方針及び業務実施体制	2 点	0.70 点
	(2) 各種維持管理業務	4 点	1.20 点
6	運営業務に関する事項	19 点	5.30 点
	(1) 業務の取組方針及び業務実施体制	3 点	0.90 点
	(2) 各種運営業務	3 点	0.75 点
	(3) 広報・情報発信業務	2 点	0.60 点

審査項目		配点	得点
	(4) 災害時対応業務	3 点	0.45 点
	(5) 運営スケジュール及び利用料金	2 点	0.50 点
	(6) 自主事業	6 点	2.10 点
7 付帯事業に関する事項		5 点	1.00 点
	(1) 提案施設の整備・運営、ネーミングライツ	5 点	1.00 点
合計（提案内容の得点）		80 点	22.70 点

2) 価格審査

提案金額について、優先交渉権者選定基準に示す算出方法に基づき、提案金額の得点を下記のとおり算出した。

表 価格審査の結果

審査項目	配点	得点
提案金額（税抜）	—	12,946,220,377 円
提案金額の得点	20 点	20.00 点

(4) 総合評価点の算出

提案内容の得点に提案金額の得点を加算して総合評価点を算出したところ、総合評価点が 50 点未満となったことを確認した。

その結果、優先交渉権者選定基準に従い、優先交渉権者として選定しないこととした。

表 総合評価点の結果

審査項目	配点	得点
提案内容の得点	80 点	22.70 点
提案金額の得点	20 点	20.00 点
合計（総合評価点）	100 点	42.70 点

第5 総評

本事業は、プロ野球・東京ヤクルトスワローズ2軍球場の移転や（仮称）守谷SA スマートインターチェンジの開設などが予定されている野木崎地区において、（仮称）守谷市総合公園を軸にそれら施設の連携を強化して、エリア全体の価値向上と持続的なにぎわいの創出を目指している。

今回、本事業に対して多くの企業から関心が寄せられたなか、最終的に1グループからの提案のみとなった。提案作成に当たったの努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

審査委員会では、優先交渉権者選定基準に従い、厳正かつ公正に審査を行った結果、総合評価点が50点未満となったことから、優先交渉権者として選定しないこととした。

提案内容は本事業に対する意気込みを感じさせ、魅力的な屋内遊具施設や豊富な自主事業（プログラム・教室）などが提案されていたものの、公園としての一体的な効用発揮という観点から各施設の関係性や周辺エリアとの具体的な連携性が見えにくく、また多様な企業が一体の組織として連携・協働するというPFIの特性が提案からは読み取れず曖昧であったため、高い評価を得ることができず、総合評価点が50点未満となった。残念ながら今回は優先交渉権者として選定されるに至らなかったが、今後とも守谷市のまちづくりに関心を寄せていただけたら幸いである。