

松ヶ丘六丁目地内旧結婚式場改修事業
事業者選定基準

令和 8 年 6 月

守谷市

目次

第 1 総則.....	1
第 2 事業者選定の概要.....	1
1. 事業者選定の手順.....	1
3. 審査の体制.....	2
第 3 一次審査（資格審査）.....	2
第 4 二次審査（提案審査）.....	2
1. 提案価格の適格審査.....	2
2. 加点項目の審査.....	2
3. 価格評価点の算出方法.....	4
第 5 最優秀提案者の選定.....	4
第 6 最優秀提案者の決定.....	4

第 1 総則

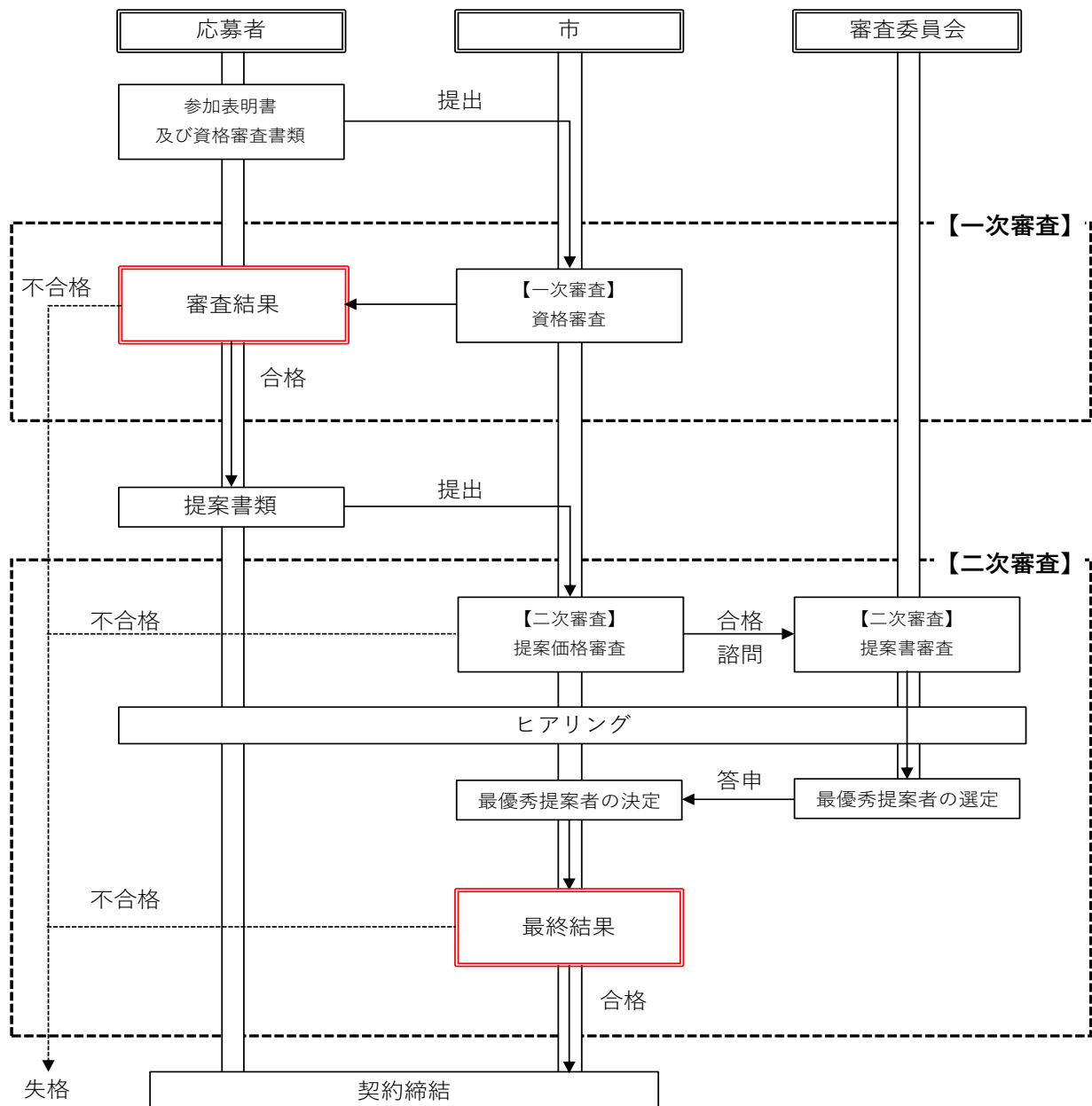
本事業者選定基準（以下「本書」という。）は、守谷市（以下「本市」という。）が松ヶ丘六丁目地内旧結婚式場改修事業（以下「本事業」という。）の民間事業者の募集及び選定に当たり、応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものである。

また、本書は、事業者の選定に当たって、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 事業者選定の概要

1. 事業者選定の手順

事業者選定に当たっての手順は、次のとおりとする。



2. 審査の方法

事業者選定に当たって、二段階の審査により実施し、一次審査として資格審査を、二次審査として提案審査（提案価格の適格審査、提案内容の審査）を行う。なお、資格審査は、提案審査のための提案書類を受け付ける応募者を選定するためにのみ用いることとし、資格審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。

なお、応募者が 1 者の場合も、資格審査及び提案審査を行うものとする。

3. 審査の体制

審査は、本市が設置した「守谷市松ヶ丘六丁目地内旧結婚式場改修事業者募集におけるプロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。

第 3 一次審査（資格審査）

応募者が備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかの確認審査を審査委員会にて行う。1 項目でも当該要件を満たしていない場合は、失格（参加資格がない）とする。

第 4 二次審査（提案審査）

事業者選定基準に関する審議並びに応募者より提出された提案書類の審査を審査委員会にて行い、最優秀提案者を選定する。

1. 提案価格の適格審査

提案書に記載された提案価格が、事業設定価格の上限価格を超過していないことを確認する。
上限価格を超える場合は、失格とする。

2. 加点項目の審査

提案価格の適格審査に合格した提案書類について審査を行い、結果を技術評価点として数値化する。
技術評価点は 90 点満点とし、「表 1 評価項目と配点」に示す評価項目ごとに、審査の視点及び配点に基づいて応募者の技術提案内容を評価する。各評価項目の得点は「表 2 各審査項目の得点化基準」に従って算出する。

各審査委員の得点の平均を各評価項目の得点とし、全評価項目の得点の合計を技術評価点とする。なお、技術評価点の有効桁数は小数点第二位とし、小数点第三位は四捨五入する。

技術評価点が 45 点未満の場合、選定の対象としない。

表 1 評価項目と配点

評価項目	審査の視点	配点	対象図面・様式
1. 事業全体に関する事項 (配点 30 点)			
(1) 全体工程管理	ア DB 方式の特性を踏まえた工程管理計画 (設計業務から施工業務への移行における情報共有方法、施工業務における進捗管理方法等) が具体的な計画となっているか。	6	○ (様式 5-2)
(2) 工程管理工夫・手法	ア 発注者による工程上の条件 (工期等) を踏まえた上で、4 週 8 休が可能な計画となっているか。また、工期内に事業を完了するための具体的で効果的な技術的工夫や工程管理手法が提案されているか。	12	
(3) 品質管理	ア 品質を確保するための管理体制や検査方法、リスク管理等について具体的に示されているか。	12	
2. 設計に関する事項 (配点 25 点)			
(1) 設計技術者の体制	ア 設計管理技術者において、公告日から起算して過去 10 年間に竣工した鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、延床面積 1,000 m ² 以上の地方公共団体本庁舎又は支所庁舎の新築、増築、改築、改修又は耐震改修工事における設計実績はあるか。 (2 案件以上:A 評価、1 案件:C 評価、実績なし:E 評価)	5	○ (様式 5-3)
(2) 機能性・快適性	ア 施設及び外構整備について、本市の示す基本条件を満たしているか。VE 案等による条件の変更がある場合は、メリット・デメリットを含めた具体的な提案がされているか。	3	○ (様式 5-4) ○ (様式 6-3) ○ (様式 6-4) ○ (様式 6-5) ○ (様式 6-6) ○ (様式 6-7) ○ (様式 6-8) ○ (様式 6-9)
	イ 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例の建築物に関する整備基準を満たし、ユニバーサルデザイン 7 原則に対応した上で、採光、通風、気密性、遮音性等の施設内の基本性能、職員及び多様な市民が快適に利用できる室内空間といった、室内環境・快適性能への提案がされているか。	3	
	ウ 災害時における地域の避難所として、非常時の業務継続性の確保の他、避難者への安全配慮に関する提案がされているか。	3	
	エ 行政機能及び教育施設に必要な公共的・公益的機能を備えた施設として、諸室が利用者の動線を考慮し機能的にバランスよく配置され、利用しやすい提案となっているか。	8	
(3) 環境性	ア 環境への配慮がなされ、省エネルギー性・創エネルギー性に優れた具体的な提案がされているか。建物及び設備の長寿命化や耐久性の確保について、具体的な提案がされているか。	3	
3. 施工に関する事項 (配点 20 点)			
(1) 施工技術者の体制	ア 監理技術者において、公告日から起算して過去 10 年間に竣工した鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、延床面積 1,000 m ² 以上の地方公共団体本庁舎又は支所庁舎の新築、増築、改築、改修又は耐震改修工事における施工実績はあるか。 (2 案件以上:A 評価、1 案件:C 評価、実績なし:E 評価)	5	○ (様式 5-3)
(2) 環境対策・安全対策	ア 施工中の騒音、悪臭、粉塵、交通渋滞、振動等、近隣の生活環境に与える影響を最小限にするための工夫が提案されているか。	5	○ (様式 5-5) ○ (様式 6-2)
	イ 労働安全衛生関係法令等に基づく施工業者の安全及び健康確保、アスベスト飛散防止等に対して、具体的な対策が計画されているか。	5	
(3) 完成後の調整	ア 供用開始後の機器の調整等に対して、対応方法や連絡体制、フォローアップ体制等、具体的な提案がされているか。	5	
4. 利活用に関する事項 (配点 10 点)			
(1) 近隣環境、施設への影響	ア 行政機能および教育関連施設が同敷地内にあり、また近隣に住宅地が存在する立地特性を踏まえ、周辺の生活環境および施設利用者 (児童生徒、市民等) への影響 (騒音、安全確保、防犯等) が十分に考慮され、具体的かつ実効性のある対応策が記載されているか。	4	○ (様式 5-6)
(2) 教育連携付加価値	ア 同敷地内の教育行政機能及び教育関連施設との関わり方や、連携及びシナジーの創出、利活用に伴う学ぶ世代への教育的付加価値について具体的に記載されているか。	4	
(3) 実現継続性	ア 利活用の実現可能性及び継続可能性について、具体的なスケジュール、資金収支計画、運営体制、関係法令への対応、活用上想定されるリスク及びリスクマネジメントの考え方等が具体的に記載されているか。	2	
5. その他に関する事項 (配点 5 点)			
(1) 地域貢献度	ア 市内企業への発注や市内調達等、地域経済貢献への具体的な提案がされているか。	5	○ (様式 5-7)
合計		90	

表 2 各審査項目の得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	提案が具体的で特に優れている	配点×1.00
B	提案が具体的で優れている	配点×0.75
C	提案が具体的ではあるが標準的である	配点×0.50
D	提案が具体的ではあるが標準を下回る	配点×0.25
E	提案が具体的ではない	配点×0.00

3. 価格評価点の算出方法

提案価格は、次の方法により得点化し、価格評価点とする。

- (1) 価格評価点は、10 点満点とする。
- (2) 価格評価点は、以下の計算式により算出する。
- (3) 価格評価点の有効桁数は小数点第二位とし、小数点第三位は四捨五入する。価格評価点の上限は 10 点とし、10 点を超える部分は切り捨てる。

$$〔価格評価点〕 10 \times (提案上限価格 - 提案価格) / (提案上限価格 - 提案の中で最も低い価格)$$

第 5 最優秀提案者の選定

審査委員会は、「第 4 2.加点項目の審査」及び「第 4 3.価格評価点の算出方法」の規定に従い、算出した得点の合計得点（以下「総合評価点」という。）が最も高い提案をした最優秀提案者と次に高い提案をした優秀提案者を選定し、本市に答申する。

総合評価点は 100 点満点とする。

$$総合評価点 = (技術評価点) + (価格評価点)$$

第 6 最優秀提案者の決定

本市は、上記審査の結果により選定された最優秀提案者及び優秀提案者を決定し、最優秀提案者を契約の優先交渉権者として決定する。但し、最優秀提案者が事業契約を締結しない場合は、本市は次点提案を行った優秀提案者と事業契約の交渉及び締結の手続きを行う。

提出された技術提案書を審査した結果、いずれの提案も別添資料「資料 1 要求水準書」で示した仕様等を満たしていないと判断した場合は、優先交渉権者の決定を行わない場合がある。