資料２

（仮称）三軒屋公園等複合施設整備運営事業

事業者選定基準

令和７年７月

（令和７年８月１日修正）

新　座　市

１　事業者選定基準の位置付け

この事業者選定基準は、新座市（以下、「市」という。）が、（仮称）三軒屋公園等複合施設整備運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を選定するに当たり、本事業への参加を希望する者（以下「応募者」という。）の中から、最も優れた提案を行った者を最優秀提案者として選定するための方法及び評価基準等を示すものであり、（仮称）三軒屋公園等複合施設整備運営事業募集要項（以下「募集要項」という。）と一体のものである。

２　事業者選定の方法

（１）選定方法の概要

本事業は、事業者が市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が、市が要求する性能要件を満たすことを前提として、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

これらの特徴に鑑み、事業者の選定方法として、公募型プロポーザル方式を採用する。

（２）審査の方法

審査は、参加資格要件の確認及び提案審査（基礎審査、内容審査）により実施する。

（３）審査の体制

事業者からの提案を、透明性及び公平性を確保して評価するために、学識経験者等で構成される新座市(仮称)三軒屋公園等複合施設整備運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して審査を行う。

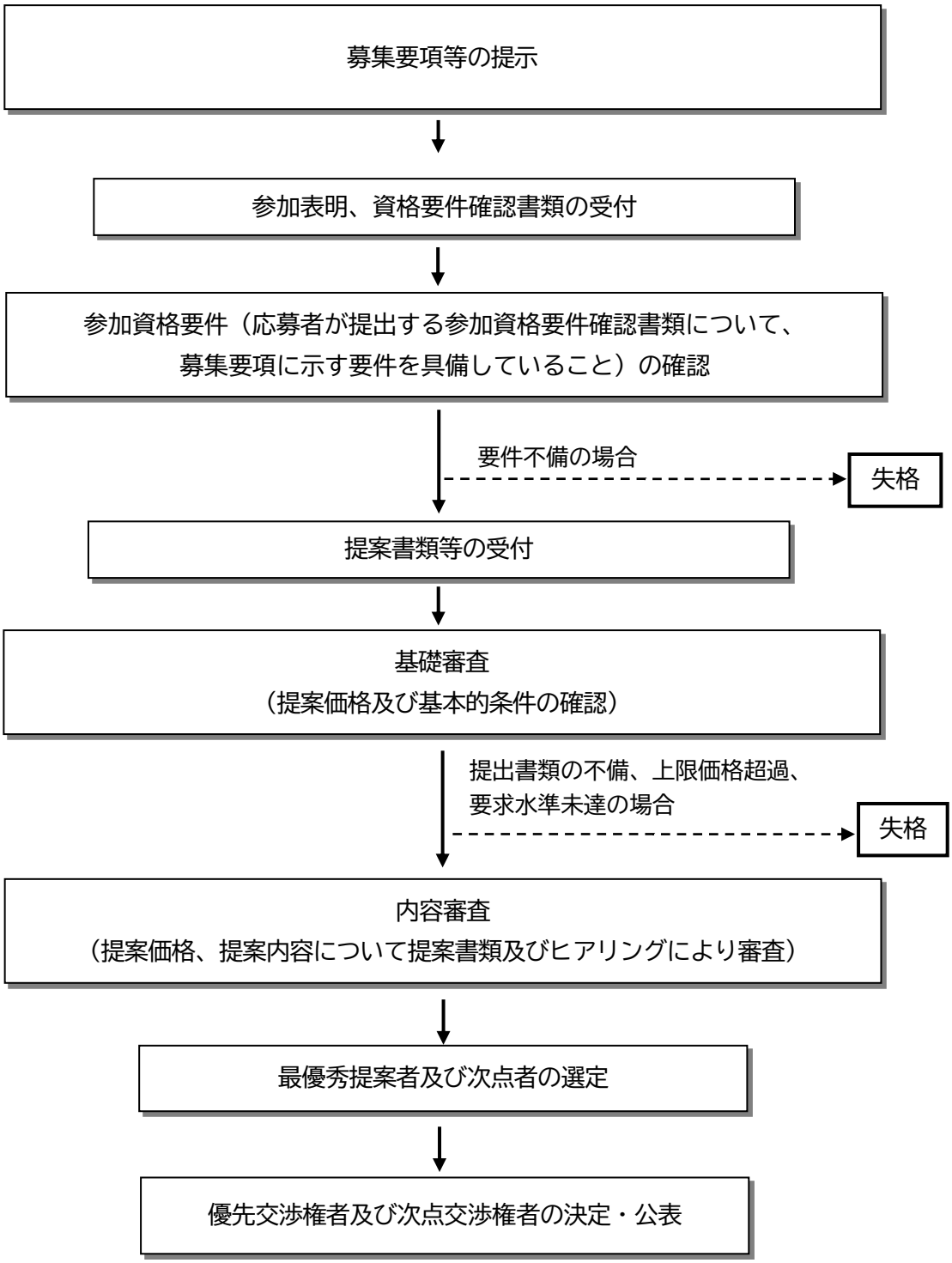
選定委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価した上で最優秀提案者及び次点者を選定し、市に答申する。なお、応募者が１者の場合においては、最優秀提案者のみを選定する。

（４）事業者の決定

市は、選定委員会からの答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。応募者が１者の場合においては、優先交渉権者のみを決定する。

3　審査等の手順

本事業における審査等の流れは以下のとおり。



４　参加資格要件の確認

応募者から提出された参加資格要件確認書類により、募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認し、要件不備の場合は失格とする。

５　提案内容審査

（１）基礎審査

基礎審査では、応募者から提出された提案価格が上限価格を超過していないこと、応募者が提出すべき資料が全て提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていることなど、基本的な条件が充足されていることを審査する。

なお、基礎審査結果に対する点数の配点は行わないものとする。

①　提案価格に対する基礎審査

市は、応募者から提出された提案価格が上限価格を超えていないことを確認する。なお、提案価格が上限価格を超えている場合は失格とする。

上限価格については、募集要項を参照すること。

②　提案内容に対する基礎審査

市は、まず、募集要項において応募者に提出を求めているすべての書類が提出されていることを確認する。資料が不足している場合は、失格とする。

次に、提案内容が要求水準を満たしていることを確認する。要求水準が満たされていないと判断した場合は、失格とする。

（２）内容審査

内容審査により、価格評価、提案評価を行い、総合評価点を算出する。

総合評価点（100 点）＝価格評価点（20 点）＋提案評価点（80 点）

① 提案価格に対する内容審査

提案価格の価格点については、実額での比較を行うこととし、以下の式により算定した点数とする。計算に当たっては、小数点第 3 位以下を四捨五入し、小数点第２位まで算定する。

価格評価点＝配点（20 点）－（(当該提案者の提案価格－最も低い価格の提案を行った事業者の提案価格）／（１点当たりの価格※） ※ １点当たりの価格は、51,350 千円（提案上限額の１％）とし、価格点の下限は０点とする。

② 提案内容に対する内容審査

ア 評価項目及び配点

選定委員会において、提案書に基づき、提案に対する評価を行う。評価項目及び配点は、以下のとおり。

評価項目			評価の視点	配点
事業実施計画	事業全体のコンセプト・基本方針		• 基本計画の実現に資する魅力的かつ創意工夫のある提案となっているか。	２点
	実施体制	事業全体の取り組み体制	• 事業実績を有し、事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されているか。 • コンソーシアム内における役割分担・責任分担及びマネジメント体制が明確かつ適正で、着実な事業実施が期待できるか。	３点
		業務ごとの体制	• 各業務の体制は業務ごとの適正を踏まえており、明確かつ適正な提案となっているか。 • 市との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっているか。 • 事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。 • 非常時等の危機管理対応体制について具体的かつ有効な提案がされているか。	３点
		地域経済への貢献	• 市内事業者等への発注や地域における雇用を積極的に行う提案となっているか。	２点
	事業計画		• 想定される事業リスクを明確に整理し、適切な対応策が示されているか。	２点
施設整備計画	全体計画	施設デザイン・意匠計画	• 複合施設及び公園の全体の意匠・デザインを評価する。 • 公園と建物が一体となり、立体都市公園の特徴を活かすことで、地域の新たなシンボルとなるような魅力的なデザイン・空間が提案されているか。 • 良質なオープンスペースのデザインが提案されているか。	７点
		ゾーニング・機能配置計画・平面計画・動線計画	• 複合施設の各機能及び公園のゾーニング・配置計画等を評価する。 • 多様な機能の連携による相乗効果の発揮が可能な機能配置計画となっているか。	８点

評価項目			評価の視点	配点
			• 可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される計画となっているか。 • 柔軟かつ効率的な施設運営が可能な計画となっているか。	
		防犯・防災計画	• 地域住民が安心して利用可能な施設のデザインや防犯対策が提案されているか。 • 指定緊急避難場所にふさわしい機能が提案されているか。	３点
		ユニバーサルデザイン・サイン計画	• ユニバーサルデザインへの対応が適切に提案されているか。 • 分かりやすく、視認性に優れたサイン計画が提案されているか。 • 立体都市公園部分が分かりやすく示されるサイン計画が提案されているか。	３点
	複合施設の施設計画	諸室計画	• 諸室の特性を踏まえ、適切な機能及び魅力的なデザインが提案されているか。 • 可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される施設の提案となっているか。	８点
		環境配慮計画・ライフサイクルコスト削減計画	• ライフサイクルを通じて、総合的な対策（再生可能エネルギーの活用、省エネルギー・省資源、長寿命化、建設副産物の抑制、エコマテリアルの使用等）を積極的に講じ、環境に配慮した計画となっているか。 • ZEB Ready を目指す積極的な取り組みが提案されているか。 • 維持管理コストを低減する提案がされているか。 • 更新・修繕の容易性に配慮した提案がされているか。	４点
	三軒屋公園の施設計画	公園計画	• 人の流れを作り、賑わいや新たな地域交流の核となる公園の提案となっているか。 • 複合施設内の機能との親和性等を踏まえた提案となっているか。 • 立体公園部分にも人の流れが生じるような提案となっているか。	３点
		立体都市公園の特性を踏まえた計画	• 立体化により公園機能の維持向上が図られる提案となっているか。 • 立体公園部分へのアクセスを容易とする提案となっているか。 • 周辺への影響の軽減に配慮した提案となっているか。	２点
	設計・施工計画		• 円滑な設計業務の推進方策が提案されているか。 • 想定する施工スケジュールが実現可能か。また、妥当な工程計画となっているか。 • 安全性の確保が可能な取り組みが提案されているか。 • 品質の確保方策が適切か。	５点
維持管理・運営	開業前準備	開業前準備計画	• 本施設の開館に備え、市と十分に協議しながら業務を進める業務計画及びスケジュールとなっているか。	２点

評価項目			評価の視点	配点
	維持管理計画	維持管理実施計画	• 施設環境を良好に保ち、利用者が快適に本施設を利用できるようにする維持管理業務の実施計画が提案されているか。 • 合理的かつ効率的な維持管理業務の実施計画が提案されているか。 • 合理的かつ効率的な修繕計画が提案されているか。 • 環境への負荷の低減に向けた実施計画が提案されているか。	３点

評価項目				評価の視点	配点
維持管理・運営計画	運営計画	運営実施計画	運営全般	• 効率的な運営を実現する方針が提案されているか。 • 長期的な視野に立った柔軟な運営の方針が提案されているか。 • 利用者が分かりやすく施設を利用できるような予約方法や料金収受等の具体的な提案があるか。 • 多世代が気軽に立ち寄れ、地域の居場所となるような運営が提案されているか。	６点
			図書室運営計画	• 利便性向上に資するため、人員配置等を柔軟に設定する等により開業時間の延長が提案されているか。 • 図書の魅力が施設全体に波及し、多世代の来館を誘引する工夫が提案されているか。 • 会話や飲食が可能な図書環境の提供のための方策が提案されているか。 • 主催事業及び任意事業として、図書館ボランティアとの協働、連携、交流等のサービスが提案されているか。	３点
			地域子育て支援センター運営計画	• 地域において子育て親子の交流等を促進することにより、子育ての不安感等を緩和し、こどもの健やかな育ちを支援する取組が提案されているか。 • 遊具や図書の配置、イベントなど民間事業者の創意工夫を発揮した魅力ある空間運営の取り組みが提案されているか。	３点
			利用促進・地域連携に係る運営計画	• 多様な市民団体等の交流や連携の促進、市民活動の支援と普及啓発が提案されているか。 • 行事案内、地域情報等の様々な情報を多様な媒体を活用して効果的に情報発信する取組が提案されているか。 • 主催事業及び任意事業として、本事業のコンセプトの実現に資する取組やイベントが提案されているか。	６点
			カフェ施設運営計画	• カフェ施設の運営は本施設の有効活用、集客力・魅力・利便性の向上に資する提案となっているか。	２点

イ　得点の決定方法

選定委員会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、各項目について絶対評価により５段階で評価し、得点を決

定する。５段階評価の得点の算出方法は以下のとおり。

なお、得点は小数点第３位以下を四捨五入し、小数点第２位まで算定する。

＜大項目１～９＞

評価	判断基準	加算割合
A	提案内容が非常に優れている	配点×100%
B	提案内容がやや優れている	配点×80%
C	提案内容が普通である	配点×60%
D	提案内容がやや劣っている	配点×40%
E	提案内容が非常に劣っている	配点×20%

なお、次の場合は事業者として選定しない。

・ 提案評価点の合計得点（小数点第３位以下を四捨五入し、小数点第２位まで算定）が配点の 60%（48.00 点）に満たない場合

６　最優秀提案者等の選定

応募者それぞれの得点を決定した上で、上位の応募者２者を、点数が高い順に、最優秀提案者及び次点者とする。応募者が１者の場合は、最優秀提案者のみを選定する。

同点の場合には、提案評価点の高い方を上位とする。価格評価点、提案評価点ともに同点の場合は抽選によって上位を決定する。

７　優先交渉権者の決定

市は選定委員会の答申を踏まえ優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。応募者が１者の場合は、優先交渉権者のみを選定する。