

小山市サッカー場整備及び運営事業
優先交渉権者選定基準

令和 7 年 3 月 17 日

小山市

目 次

1 総則	1
(1) 本書の位置づけ	1
2 優先交渉権者決定の手順	2
(1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要	2
(2) 審査手順	2
ア 資格審査	3
イ 提案書審査	3
ウ その他	4
3 提案審査における点数化方法	5
(1) 提案審査の配点	5
ア 加点審査の項目及び配点	6
イ 評価項目の採点基準	6
ウ 価格審査の点数化方法	6
別紙 加点審査の評価項目及び配点	7

1 総則

(1) 本書の位置づけ

優先交渉権者選定基準は、小山市（以下「市」という。）が「小山市サッカー場整備及び運営事業」（以下「本事業」という。）について、民間事業者の募集・選定を行うにあたって、公募型プロポーザルに参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

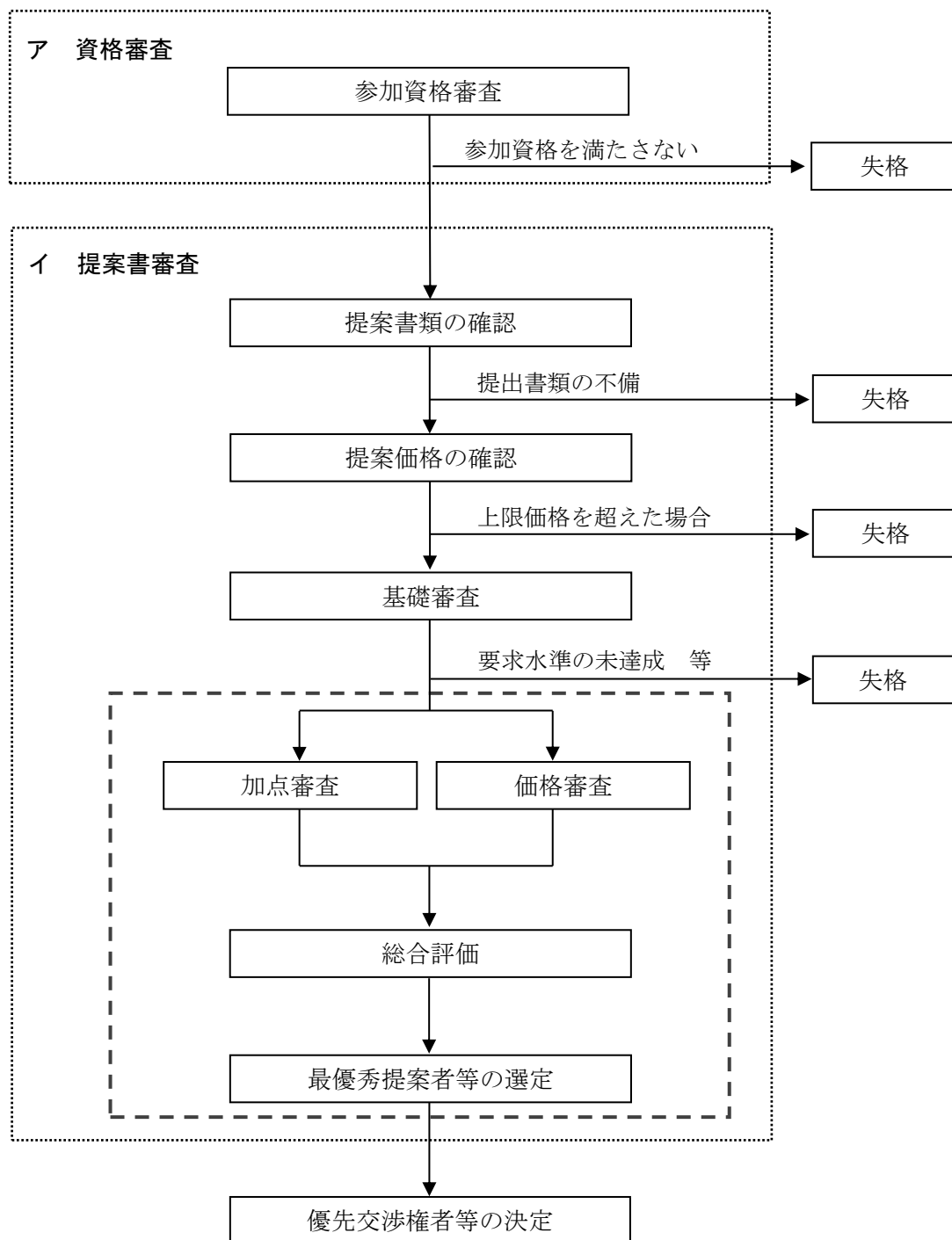
優先交渉権者選定基準は、優先交渉権者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法、基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「小山市サッカー場整備事業に係る公募型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。

2 優先交渉権者決定の手順

(1) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の募集及び選定は、透明性・公平性・競争性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとし、次の手順で実施する。



 審査委員会所掌範囲

(2) 審査手順

ア 資格審査

市は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

イ 提案書審査

① 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提案書類に不備があった場合は、失格とする。

② 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された提案価格が募集要項に示す提案上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限価格を超える場合は、失格とする。

③ 基礎審査

市は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目について1項目でも満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、以下のとおりである。

a 要求水準書の要求水準に未達のないこと。

b 募集要項及び様式集に示す提案書類の作成に関する条件について相違のないこと。

④ 加点審査・価格審査の確認

a 加点審査

審査委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、次章3の(1)に示す審査項目ごとに得点(提案点)を付与する。なお、加点審査において、提案書類の内容の確認のために応募者に対するヒアリングを令和7年9月に実施する。

b 価格審査

審査委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された提案価格について審査を行い、得点(価格点)を付与する。

⑤ 総合評価及び最優秀提案者等の選定

審査委員会は、加点審査及び価格審査の結果を踏まえて、総合評価を行う。以下の方法により、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

総合評価点(1,000点) = 提案点(700点) + 価格点(300点)

※ 総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合は、提案点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。提案点も同点である場合には、審査委員会の投票により最優秀提案を決定する。

⑥ 優先交渉権者等の決定

市は、審査委員会の選定結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その審査結果を市ホームページ等で公表する。

ウ その他

審査委員会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、優先交渉権者は、業務実施において、審査委員会の意見を十分反映して事業を遂行すること。

3 提案書審査における点数化方法

(1) 加点審査・価格審査の配点

提案書審査では、提案書類の確認、提案価格の確認及び基礎審査を通過した提案について、審査委員会における加点審査、価格審査及び総合評価を実施する。

次に示す加点審査及び価格審査の配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目	配点
加点審査	700 点
1. 全業務共通事項	150
(1) 事業全体のコンセプト	80
(2) 本事業の実施・マネジメント体制	20
(3) 収支計画	20
(4) リスク管理	10
(5) 地域経済への貢献	20
2. 施設整備に関する事項	310
(1) 施設整備方針等	20
(2) 全体計画	80
配置計画	40
動線計画	20
緑化・環境計画	20
(3) 公園基盤施設	110
サッカー場	40
多目的広場	30
芝生広場	20
駐車場・駐輪場、調整池、その他公園施設	20
(4) 管理棟	60
建築計画	40
構造・設備計画	20
(5) 施工計画	40
3. 開業準備に関する事項	20
(1) 開業準備	20
4. 運営に関する事項	110
(1) 運営方針等	20
(2) 全体計画	20
(3) 案内・利用	20
(4) 総務・災害時初動対応	10
(5) 自主事業	40
5. 維持管理に関する事項	110
(1) 維持管理方針等	20
(2) 全体計画	20
(3) 公園基盤施設等保守管理・建物保守管理	30
(4) 備品等保守管理・衛生管理・施設保安	20
(5) 修繕・更新	20
価格審査	300 点
合計	1,000 点

2) 加点審査の点数化方法

ア 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

イ 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.0
B	AとCの中間程度である	各項目の配点×0.8
C	優れている	各項目の配点×0.6
D	CとEの中間程度である	各項目の配点×0.4
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.2

ウ 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を以下の方法で得点化する。

$$\text{価格点} = \text{配点 (300 点)} \times (1 - \text{応募者の提案価格} / \text{提案上限価格})$$

別紙 加算審査の評価項目及び配点

審査項目	評価する視点	配点
1. 全業務共通事項		150
(1) 事業全体のコンセプト	・市の新たなサッカー場としての本施設の施設整備・運営・維持管理等の本事業全体の実施に関する基本的な考え方について、本事業の目的や整備基本計画の内容等を踏まえた優れた提案がされているか。 ・DBO方式を用いて実施することのメリットを最大限に発揮するための事業全体のコンセプトや取組方針について、具体的かつ優れた提案がされているか。	80
(2) 本事業の実施・マネジメント体制	・本事業を実施するに当たり各業務を実施する企業の適切な配置、役割、体制等（責任分担、連携・協力・補完体制、責任者の配置、指揮命令系統など）について、効率的な実施体制が明確に示されたうえで、市との意思疎通、連携をスムーズに行うための具体的かつ有効な方策が提案されているか。 ・施設整備、開業準備、運営、維持管理の事業全体の適切なマネジメントに関する考え方について、優れた提案がなされているか。	20
(3) 収支計画	・収支の算定根拠が明確であり、地域特性や近隣施設の状況等を考慮した適切な計画の提案がされているか。 ・利用者数の想定、利用料金収入の算定根拠が具体的であり、近隣施設の状況等を踏まえた妥当性のある提案があるか。	20
(4) リスク管理	・本事業で想定されるリスクの予防策、対応策、リスク分担等について、優れた提案がなされているか。 ・本事業実施にあたり、具体的かつ効果的なセルフモニタリングを実施するための工夫について、優れた提案がなされているか。	10
(5) 地域経済への貢献	・小山市内に本店、支店又は営業所を有する市内事業者の参加、活用、雇用機会の創出、連携及び地元資材の調達等について、優れた提案がなされているか。 ・市内事業者に対する発注金額について、優れた提案がなされているか。	20

審査項目		評価する視点	配点
2. 施設整備に関する事項			310
(1) 施設整備方針等		・本事業の目的、本施設に期待される役割及び立地特性を踏まえた施設整備の目標、考え方、取組方策など、具体的かつ優れた施設整備方針が示されているか。 ・施設整備業務の実施にあたっての実施体制（指示系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）が明確に示されているか。	20
(2) 全体計画	配置計画	・サッカー場利用者（プレイヤー、応援者、運営者）にとって試合および各種練習等に利用しやすい配置となっているか。 ・管理棟は、施設管理者、利用者にとっても使いやすい配置となっているか。 ・駐車場の出入りが周辺交通に著しい影響を与えないように配慮されているか。	40
	動線計画	・各施設間の移動の安全性、利便性、わかりやすさに配慮された動線計画となっているか。 ・公園利用とサッカー場利用が錯綜しないように配慮されているか。 ・子どもから高齢者までの多世代及び多様な立場の利用者に配慮されているか。	20
	緑化・環境計画	・立地特性に配慮した緑化計画となっているか。 ・グリーンインフラの導入を積極的にはかっているか。	20
(3) 公園基盤施設	サッカー場	・一般用サッカーコートとして、利用者、観客の安全性の確保、プレイ環境への配慮がなされているか。 ・耐久性に優れ、ライフサイクルコストの低減や維持管理に配慮した計画となっているか。 ・製品の選定において、プレイヤーや観客の健康への影響に配慮されており、ゴムチップ等が河川及び周辺に流出しない工夫及び提案があるか。 ・ナイター夜間照明設備は、周辺への光害の防止の配慮がなされているか。	40
	多目的広場	・少年用サッカーコートとして、利用者の安全性の確保、プレイ環境への配慮がなされているか。 ・地域住民や市民が多目的に利用できる具体的な提案があるか。 ・天然芝の広場であることを踏まえ、維持管理への配慮がなされた計画となっているか。	30
	芝生広場	・地域の子どもから高齢者まで多年代の交流に配慮した提案となっているか。 ・屋根付き広場は、デザイン及び経済性に優れ、利用者が快適に過ごせる提案となっているか。	20
	駐車場・駐輪場、調整池、その他公園施設	・敷地を有効に活用し、かつ利便性を向上させる提案となっているか。 ・環境負荷を低減する提案があるか。	20

審査項目		評価する視点	配点
(4) 管理棟	建築計画	・公園基盤施設利用者にとって魅力あるデザインの具体的な提案があるか。 ・運営・維持管理段階における実際の利用想定をふまえて、利用者が利用しやすく、運営・維持管理及び更新しやすい計画となっているか。 ・利用者の施設利用促進や利便性・快適性の向上に寄与する機能の提案があるか。	40
	構造・設備計画	・立地特性及び施設の利用特性を考慮した構造計画、設備計画の提案があるか。 ・運営・維持管理段階を踏まえた省エネルギーや環境配慮への具体的な提案があるか。 ・施工段階から運営・維持管理期間まで施設を長く使うことを踏まえ、建材や資器材等の選定において環境に配慮した提案となっているか。	20
(5) 施工計画		・設計段階及び施工段階における業務推進体制（指示命令系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）について具体的な提案があるか。 ・建設、供用開始までのスケジュール、施工手順、スケジュール遵守のための方策等について具体的な提案があるか。 ・敷地特性をふまえた効率的かつ具体的な仮設計画や車両ルート等の提案があるか。 ・施工段階において容易に効果が発揮できる環境負荷低減やリサイクルのための具体的な提案があるか。 ・建設現場及び周辺地域における安全対策及び安全管理について、優れた提案がなされているか。 ・騒音、振動、粉塵発生の抑制等、周辺への影響を最小限に抑えるための工夫に関して、効果的で優れた提案がなされているか。	40
3. 開業準備に関する事項			20
(1) 開業準備		・開業に向けての準備内容（備品調達・設置、供用開始前の広報活動及び予約受付、維持管理等）やスケジュールについて、具体的かつ適切に計画されているか。 ・本施設に相応しい開場式典・内覧会等について具体的に計画されているか。	20

審査項目	評価する視点	配点
4. 運営に関する事項		110
(1) 運営方針等	・本事業の目的、本施設に期待される役割及び立地特性を踏まえ、効率的・効果的な運営及び利用者サービス向上に向けた目標、考え方、取組方策など、具体的かつ優れた運営方針が示されているか。 ・運營業務の実施にあたっての実施体制（指示系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）が明確に示されているか。	20
(2) 全体計画	・市民及び大会利用者のニーズ、利用者の意向・地域特性などを把握したうえで、運営スケジュールについて、工夫のある提案となっているか。 ・施設全体の稼働率・利用率を高めるための運営スケジュールについて、工夫のある提案となっているか。	20
(3) 案内・利用	・市民が利用しやすく継続利用を促すための利用料金（体系・水準等）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・施設の稼働率を高めるための工夫について、具体的かつ優れた提案がされているか。 ・利用料金の徴収方法や予約受付について、市民の利便性を高めるための具体的かつ優れた提案がされているか。 ・施設の案内、備品等の貸出・管理について、利用者が分かりやすく利便性の高い提案となっているか。 ・利用者が提案時と比較して大幅に増減した場合の方策に関する優れた提案があるか。	20
(4) 総務・災害時初動対応	・施設全体の運営にあたり、利用者の安全性や快適性のための効率的な管理方法、問合せ対応、イベント時等調整及び適切な人員配置に関する優れた提案があるか。 ・広報・誘致業務について、実効性のある計画となっているか。 ・災害時に確実な初動対応が実施できるよう、災害時の体制、利用者の避難誘導體制、従業員の訓練等に関する優れた提案があるか。	10
(5) 自主事業	・飲食物販売業務について、地域特性や利用者のニーズを踏まえた販売方法や販売品目に関する優れた提案があるか（必須提案）。 ・健康づくり・体力づくりに関する提案プログラム業務について、メニュー、タイムスケジュール、料金設定について、幅広い年齢層に対応し、利用者のニーズを踏まえた優れた提案があるか（必須提案）。 ・利用者ニーズを的確に把握し、利便性向上や賑わい創出を目的とした利用者サービス業務について、具体的かつ優れた提案がされているか（任意提案）。	40

審査項目	評価する視点	配点
5. 維持管理に関する事項		110
(1) 維持管理方針等	・本事業の目的、本施設に期待される役割及び立地特性を踏まえた維持管理の目標、考え方、取組方策など、具体的かつ優れた維持管理方針が示されているか。 ・維持管理業務の実施にあたっての実施体制（指示系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）が明確に示されているか。	20
(2) 全体計画	・各維持管理業務の実実施計画が適切であり、施設の快適性向上、事故・故障の防止、ライフサイクルコスト低減等を踏まえた具体的かつ優れた提案があるか。 ・効率的に維持管理を実施する年間スケジュール等が適切に計画されているか。	20
(3) 公園基盤施設等保守管理・建物保守管理	・本施設の公園基盤施設及び建物の点検、保守、修繕等について、予防保全の考え方に基づき、本施設の特徴を踏まえた内容、頻度、方法、体制等が具体的かつ適切に計画されているか。 ・人工芝及び天然芝の保守管理について、利用環境及び美観を保つ具体的かつ優れた提案があるか。 ・芝生や植栽の管理において、農薬使用などをできるだけ抑制するなど、環境への配慮がなされているか。 ・管理棟について、適切な点検方法や不具合が発見された場合の対応など、具体的かつ優れた提案があるか。	30
(4) 備品保守管理・衛生管理・施設保安	・備品保守管理や衛生管理（清掃、植栽管理等）について、特性や利用状況を踏まえた内容、頻度、実施時間帯等、利用者が快適に利用できる工夫や美観を維持する方法について、具体的かつ適切に示されているか。 ・施設保安業務について、本施設の特性、利用状況・状態に応じた警備方法、警備体制が具体的かつ適切に示されているか。	20
(5) 修繕・更新	・運営・維持管理期間中において、本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の内容、頻度、金額等が具体的かつ適切に示されているか。 ・事業期間終了時の施設の引き継ぎにあたり、市の負担が少なく円滑に引き継げるよう具体的かつ適切に計画されているか。	20