

なぐわし公園整備運営事業
優先交渉権者決定基準

令和7年12月19日

川越市

本優先交渉権者決定基準は、川越市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、令和 7 年 12 月 8 日に特定事業として選定した「なぐわし公園整備運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定を行うに当たり、公表するものである。

本優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するに当たって、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・選定するための方法及び基準等を示し、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当たっての審査は、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「川越市なぐわし公園整備運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

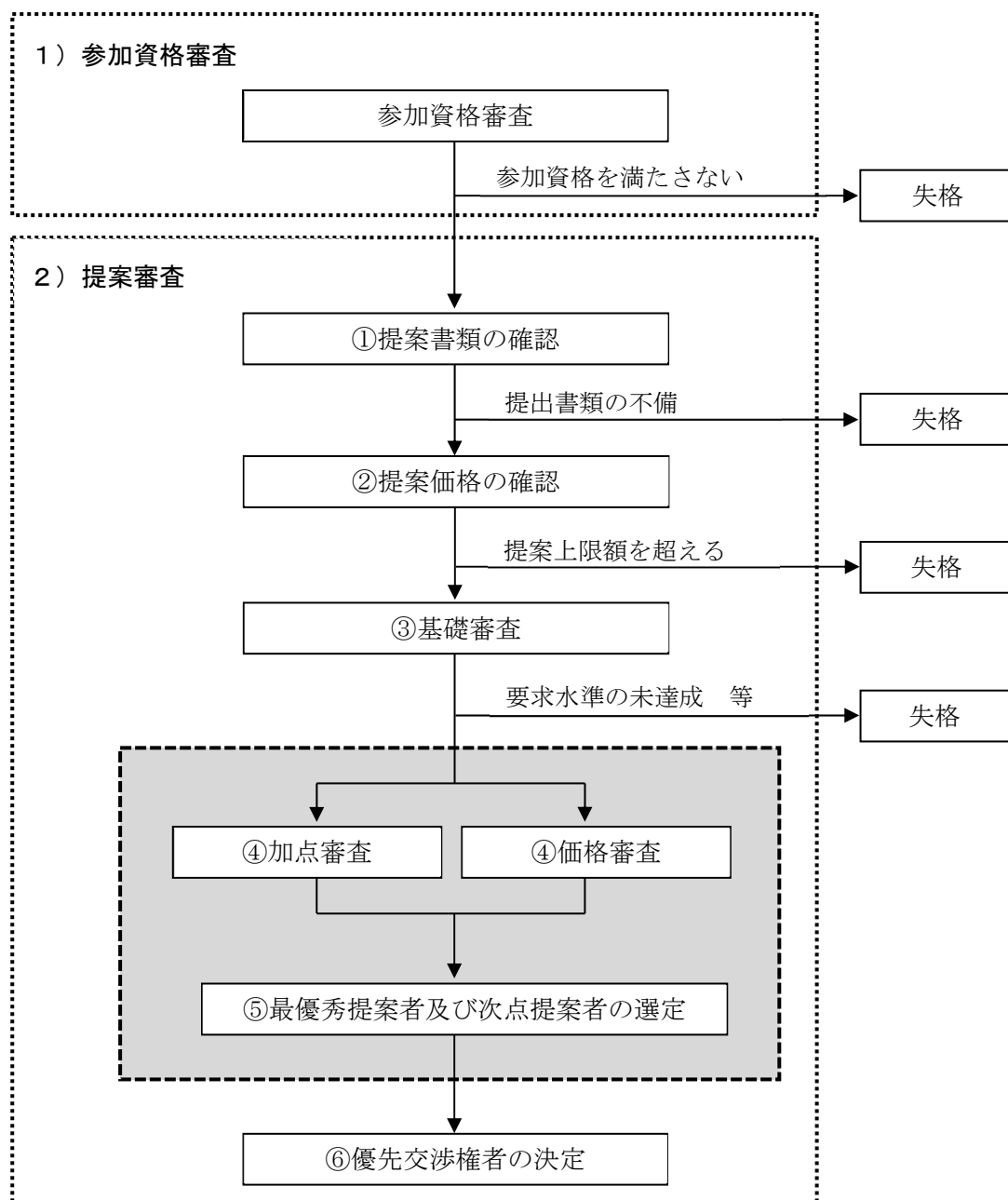
目 次


第 1 優先交渉権者決定の手順	1
1 優先交渉権者決定までの審査手順	1
2 審査手順	2
第 2 提案審査における点数化方法	3
1 提案審査の配点	3
2 加點審査の点数化方法	4
3 価格審査の点数化方法	4
別紙 加點審査における評価項目及び配点	5

第1 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

本事業における優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施する。



 選定委員会所掌範囲

2 審査手順

(1) 参加資格審査

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について確認する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。確認の結果は、代表企業に対して通知する。

(2) 提案審査

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。提出書類に不備がある場合は、失格とする。

② 提案価格の確認

市は、提案価格が提案上限額を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限額を超える場合は、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を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、次のとおりである。

ア 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。

イ 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと。

④ 加点審査・価格審査

ア 加点審査

選定委員会は、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、審査項目ごとに得点を付与する。

イ 価格審査

選定委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額を確認し、第2-3「価格審査の点数化方法」に示す点数化方法に従い得点を付与する。

⑤ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。加点審査が同点の場合には、出席委員の多数決により決定し、同数のときは委員長が決定する。

⑥ 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果をもとに優先交渉権者を決定する。

(3) 応募者が1者であった場合の対応

応募者が1者であった場合も参加資格審査及び提案審査を実施する。審査の結果、選定委員会が適切と判断した場合、当該応募者を最優秀提案者とする。

第2 提案審査における点数化方法

1 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して応募者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	60 点
1. 事業実施に関する事項（5 点）	
（1）本事業の取組方針及び実施体制	3 点
（2）地域経済への配慮	2 点
2. 事業計画に関する事項（6 点）	
（1）資金調達の確実性	2 点
（2）事業計画の確実性及び安定性	2 点
（3）リスク管理の方針	2 点
3. 施設整備業務に関する項目（18 点）	
（1）基本方針及び実施体制	1 点
（2）本施設全体のコンセプト	2 点
（3）施工計画・工程計画	4 点
（4）温水利用型健康運動施設の改修計画	3 点
（5）公園施設の整備計画	8 点
4. 開業準備業務に関する項目（2 点）	
（1）開業準備計画	2 点
5. 維持管理業務に関する項目（9 点）	
（1）基本方針及び実施体制	1 点
（2）維持管理計画	3 点
（3）修繕・更新計画	5 点
6. 運営業務に関する項目（18 点）	
（1）基本方針及び実施体制	2 点
（2）運営スケジュール及び利用料金	2 点
（3）各種運営業務	6 点
①総合管理業務	
②施設管理業務	
③送迎バス運営業務	
④災害時初動対応業務	
（4）各種教室の実施業務	4 点
（5）独立採算の運営業務	2 点
①物品販売・飲食業務	
②自主運営事業（任意）	
（6）需要に対する考え方	2 点
7. 民間収益事業（2 点）	
（1）民間収益事業	2 点
価格審査	40 点
合計	100 点

2 加點審査の点数化方法

(1) 加點審査の項目及び配点

加點審査の評価項目及び配点は、別紙「加點審査における評価項目及び配点」を参照すること。

(2) 評価項目の採点基準

加點審査は、別紙「加點審査における評価項目及び配点」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	点数化方法
A	非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	やや優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準書を満たしている	各項目の配点×0.25
E	要求水準書を満たすが懸念がある	各項目の配点×0.00

※ 「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

3 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (40 点)}$$

※ 価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

別紙 加査審査における評価項目及び配点

1. 事業実施に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 本事業の取組方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的・基本方針を十分理解した上で、本施設全体を一体的に整備・維持管理・運営する視点から、事業者の実績やノウハウを効果的に活用した取組方針が提案されているか。 ・統括管理業務の内容を踏まえ、効果的に事業全体をマネジメントする方策が提案されているか。 ・指示命令系統、市との連絡体制が具体的に提案されているか。 ・代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担が本事業の遂行に当たり、十分に見合っているか。 	3点
(2) 地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業との協力や地元人材の雇用、地元資材調達等、地域経済の活性化等について具体的に提案されているか。 	2点
	小計	5点

2. 事業計画に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 資金調達の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金が相応に準備されている等、確実性の高い資金計画となっているか。 ・本事業に関する金融機関等との融資に係る合意状況について、関心表明以上のものを得ているか。 ・施設整備、維持管理及び運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための方針が提案されているか。 	2点
(2) 事業計画の確実性及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・収支の根拠が明確かつ妥当であるか。 ・適切な採算性を確保し、無理のない収支計画となっているか。 ・事業期間を通じ事業を確実に遂行できる資金計画となっているか。 ・予期せぬ事態による運転資金不足への対応等、事業収支の安定化のための対策が具体的かつ合理的に提案されているか。 	2点
(3) リスク管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業において生じうるリスクを網羅的に抽出し、そのリスクの管理・対応策が適切に提案されているか。 ・応募者内において適切なリスク分担がなされているか。 ・事業者において負担するリスクについて、顕在化した時の対応策が具体的かつ適切に検討されているか。 	2点
	小計	6点

3. 施設整備業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的・基本方針を十分理解した上で、本施設に期待される機能が的確に発揮される施設整備業務の基本方針が具体的に提案されているか。 ・ 品質保証に対する適切な方策が提案されているか。また、その保証体制が明確に提案されているか。 ・ 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、効率的に実施するための具体的に提案されているか。 	1 点
(2) 本施設全体のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園基本計画に示す市の考え方を理解し、要求水準書に示す公園の基本方針及びテーマを踏まえた上で、独自性のある魅力的かつ具体的なコンセプトが提案されているか。 ・ コンセプトを実現していくため、本施設としての景観形成、環境保全、ユニバーサルデザインの理念への配慮、防災機能の発揮に関する方針が提案されているか。 	2 点
(3) 施工計画・工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の運営を継続しながら工事を実施できるよう、駐車場の動線計画等、工事中の安全対策及び安全管理策について効果的かつ具体的な提案がされているか。特に、温水利用型健康運動施設の改修業務等を実施しながら施設を開館する際の利用者への安全対策等について、適切な提案がされているか。 ・ 温水利用型健康運動施設の改修業務について、運營業務を実施しながらの工事が可能となるよう配慮するとともに、休館を要する場合は可能な限り休館期間を短縮した施工計画・工程計画となっているか。 ・ 騒音、振動、粉塵等、周囲への影響を抑制するための方策が具体的に提案されているか。 ・ 重点管理すべき個別工程（クリティカル・パス等）が明示され、その遵守に向けた方策、工程遅延発生時の対策が提案されているか。 	4 点
(4) 温水利用型健康運動施設の改修計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温水利用型健康運動施設の改修の基本的な考え方を理解した上で、改修要件を踏まえた利便性の向上や施設利用の活性化に資する提案がされているか。 ・ 温水利用型健康運動施設の食堂の改修について、利用者の利便性が向上し、多様な人が利用できる提案がされているか。 	3 点
(5) 公園施設の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園施設と温水利用型健康運動施設が互いに連携し、本施設全体が賑わうようなゾーニング計画となっているか。 ・ 公園の景観や周辺環境との調和、生物多様性に配慮したデザインとなっているか。 ・ 利用者や周辺住民、施設管理者の視点から、安全性・利便性に配慮した配置計画・動線計画となっているか。 ・ 多くの市民が集まり、新たな交流や賑わい創出に寄与する工夫が提案されているか。 ・ 施設整備後の維持管理・運營業務が効率的に実施できる提案がされているか。 	8 点

	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的グラウンドについて、複数のスポーツ利用団体が同時に利用しやすい動線や施設配置、観覧環境に配慮して提案されているか。 ・提案施設について、温水型健康運動施設や必須としている公園施設との連携・相乗効果が見込める提案がされているか。 	
	小計	18 点

4. 開業準備業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 開業準備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の特性を踏まえ、第1期事業者からの業務の引き継ぎ方法が具体的に提案されているか。 ・利用者の安全確保、サービス水準向上に資するマニュアルの整備や従業員の教育について具体的に提案されているか。 ・開業に向けたスケジュールについて、施設整備業務との連携等、重点管理すべき個別工程（クリティカル・パス等）が明示され、その遵守に向けた方策、遅延発生時の対策が提案されているか。 	2 点
	小計	2 点

5. 維持管理業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の特性を十分理解した上で、維持管理業務の基本方針が具体的に提案されているか。 ・建築材料や設備機器、園路や多目的グラウンド等の舗装の耐久性、これらに係る経済性の向上に関する考え方及び計画について適切に提案されているか。 ・業務の改善・向上のための効果的なセルフモニタリング方策や緊急時対応策について、適切に提案されているか。 ・運營業務と連携し、効率的かつ効果的に維持管理業務を行う体制が具体的に提案されているか。 	1 点
(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の各業務について、施設の特性を踏まえた実施計画（内容、方法、頻度等）が具体的に提案されているか。 ・保守管理業務について、対象範囲ごとの点検、保守、補修等の計画が具体的かつ適切に提案されているか。 ・一般施設衛生管理業務及び清掃業務について、施設利用者が快適に本施設を利用できるような方策が適切に提案されているか。 ・芝生・植栽維持管理業務について、美観や安全性・防犯性に配慮した方策が適切に提案されているか。 ・ビオトープ（調整池）、多目的グラウンド、健康交流広場等の公園施設ごとの特性に基づき、施設利用者の安全を確保する方策が適切に提案されているか。 	3 点
(3) 修繕・更新計画	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な視点に立ち、予防保全の考え方に基づいて、施設の安全性と機能を適切に維持できるよう、維持管理・運営期間 	5 点

	<p>中の修繕・更新の内容や頻度について具体的かつ実現性のある提案がされているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温水利用型健康運動施設を開館しながら、修繕・更新業務を実施する際の利用者への安全対策等について、適切に提案されているか。 ・計画外の修繕・更新にも適切に対応できるよう、想定外の修繕・更新が発生した場合の把握方法や対応方策について、具体的に提案されているか。 ・修繕・更新業務に係る市のサービス購入料の支払いについて、可能な範囲で平準化を図る工夫があるか。 	
	小計	9点

6. 運営業務に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 基本方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的・基本方針を十分理解した上で、事業目的を達成するための運営業務の基本方針や目指す姿が具体的に提案されているか。 ・公園施設と温水利用型健康運動施設が一体的となり多様な利用者ニーズに応えるため、事業者が持つノウハウを活用したサービス提供策及びセルフモニタリング方策が具体的に提案されているか。 ・人員配置等、利用者の安全対策及び安全管理策が効果的かつ適切に提案されているか。特に、緊急時対応策について適切に提案されているか。 ・維持管理業務と連携し、効果的に運営業務を行う実施体制が具体的に提案されているか。 	2点
(2) 運営スケジュール及び利用料金	<ul style="list-style-type: none"> ・営業時間や利用形態及び利用枠（空間枠・時間枠）の設定について、市民のニーズや施設特性に配慮した提案がされているか。 ・市民が利用しやすい料金体系・料金水準が提案されているか。 	2点
(3) 各種運営業務		6点
①総合管理業務	・各業務の実施に当たり、サービスの質の向上が期待できる具体的かつ実現性のある提案がされているか。	
②施設管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の利用者の安全管理が妥当かつ確実に実施され、快適性、利便性が確保された提案がされているか。 ・新たに拡張される駐車場等の運営に係る計画（場内誘導の方策等）について、適切に提案されているか。 	
③送迎バス運営業務	・本施設へ来訪する利用者の利便性の確保を目的とした運行方法及び体制（人員等、メンテナンス時の対応含む）について提案されているか。	
④災害時初動対応業務	・災害時対応の事前準備（対応マニュアルの整備、防災訓練等）及び災害時の対応に関する具体的かつ合理的な提案がされているか。	
(4) 各種教室の実施業務	・各種教室事業について、利用者の年齢や習熟水準を考慮し、幼児から高齢者まで幅広い市民を対象とした内容が提案されているか。	4点

	<ul style="list-style-type: none"> ・要求教室事業について、独自の創意工夫あるプログラム等により、健康づくり、体力づくりに寄与する内容が提案されているか。 ・提案教室事業について、独創的かつ魅力的なプログラム等の提案がされていて、施設全体の利用促進・活性化効果が期待できる内容が提案されているか。 	
(5) 独立採算の運営業務		2 点
①物品販売・飲食業務	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性に寄与し、実現性のある営業内容が具体的に提案されているか。 ・温水利用型健康運動施設における飲食サービスの提供事業及び公園施設におけるＢＢＱサービスの提供事業について、本施設の賑わい創出に寄与する新たな食堂の在り方や飲食サービスの提供方法について具体的かつ実現性のある提案がされているか。 	
②自主運営事業（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の賑わい創出に寄与する具体的な提案がされているか。 	
(6) 需要に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・市民のニーズを把握し、運営に反映する有効な仕組み（利用者確保のための独自の工夫）について具体的な提案がされているか。 ・提案時と比較し想定外な状況となった場合の対応策として具体的かつ合理的な提案がされているか。 	2 点
	小計	18 点

7. 民間収益事業に関する項目

評価項目	視点	配点
(1) 民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を十分理解した上で、市民の健康増進やレクリエーション需要、地域交流の促進に資する民間収益事業が提案されているか。 ・温水利用型健康増進施設及び公園施設との連携・相乗効果が見込め、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する民間収益事業が提案されているか。 	2 点
	小計	2 点