

霞ヶ浦総合公園整備・運営事業  
評価基準書

令和8年8月

土浦市

## 目次

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. 評価基準書の位置づけ .....                 | 1 |
| 2. 審査方法 .....                       | 1 |
| 3. 評価体制 .....                       | 1 |
| 4. 審査結果の公表 .....                    | 1 |
| 5. 審査の進め方 .....                     | 1 |
| 6. 審査・評価項目 .....                    | 3 |
| (1) 資格要件の審査 .....                   | 3 |
| (2) 基本的事項の適格審査 【第1段階】 .....         | 3 |
| (3) 公募設置等計画等の評価 【第2段階】 .....        | 3 |
| 7. 審査・評価方法 .....                    | 3 |
| (1) 資格要件の審査 .....                   | 3 |
| (2) 基本的事項の適格審査 【第1段階】 .....         | 3 |
| (3) 公募設置等計画等の評価 【第2段階】 .....        | 3 |
| 別紙 公募設置等計画等の評価 【第2段階】における評価項目 ..... | 5 |

## 1. 評価基準書の位置づけ

本評価基準書は、土浦市（以下「本市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「霞ヶ浦総合公園整備・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、設置等予定者及び指定管理者（以下「設置等予定者等」という。）を選考するための評価基準等を示したものである。

## 2. 審査方法

応募者から提出された、公募設置等指針等に定める公募設置等計画等に対して、資格要件の審査、基本的事項の適格審査及び公募設置等計画等の評価を行う。

## 3. 評価体制

公募設置等計画等の審査は霞ヶ浦総合公園整備・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行う。選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画等について、本評価基準書の内容に基づき審査を行い、設置等予定者の候補及び次点を選考する。

## 4. 審査結果の公表

各々の審査結果は、それぞれの応募者に個別に通知するとともに、設置等予定者等（構成企業すべて）の名称、公募設置等計画の概要及び名称を伏せてその他各応募者の評価点等を公表する。

## 5. 審査の進め方

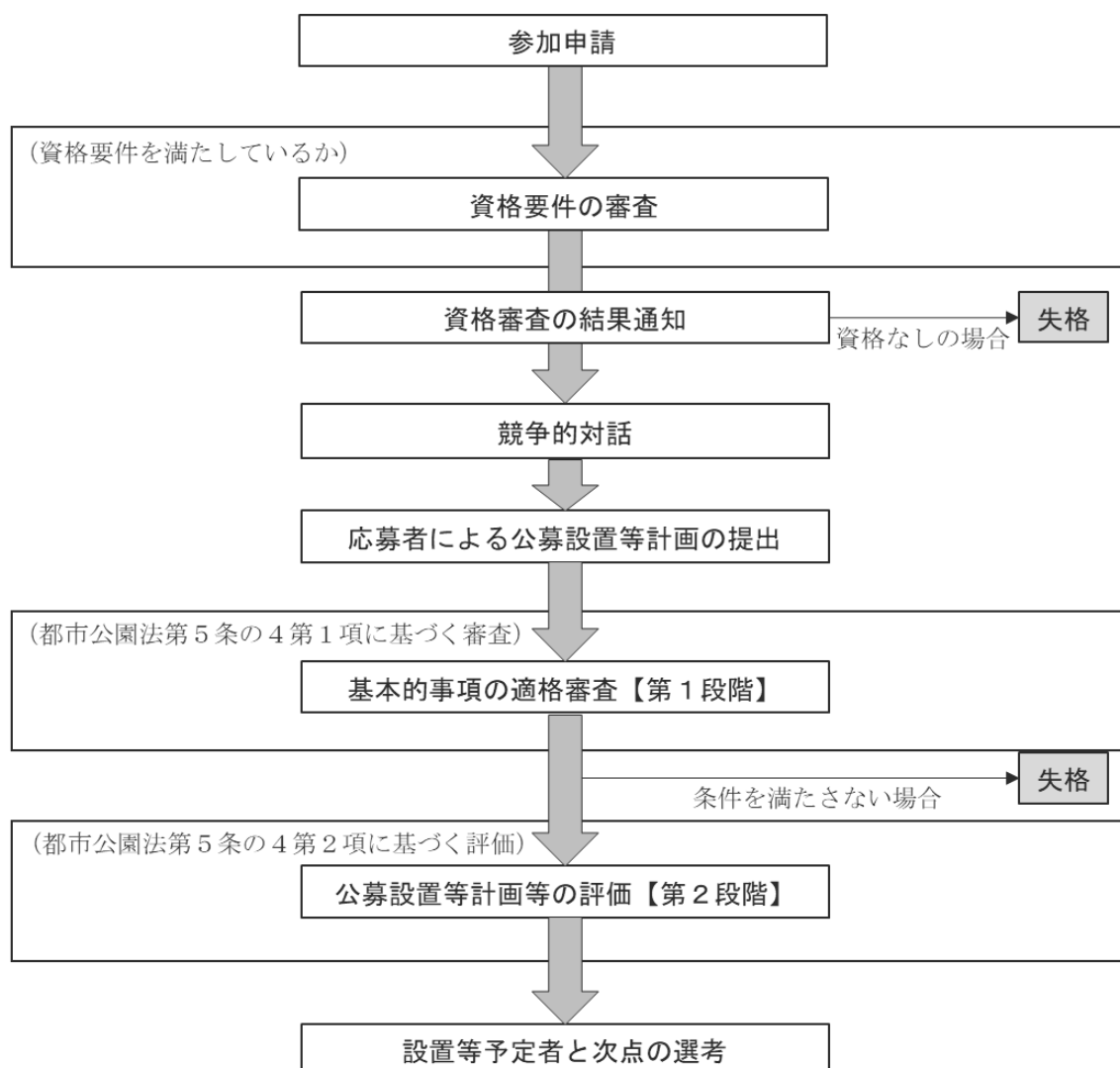
設置等予定者等の選考は、応募者からの参加申請に対して、まず本市が資格要件の審査を行う。

その後、基本的事項の適格審査（第1段階）として、都市公園法第5条の4第1項に基づき、すべての公募設置等計画等の審査を行う。その審査を通過した計画について、都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画等の評価（第2段階）を行う。

具体的には、第1段階では、①公募設置等計画等が公募設置等指針等に照らし適切なものであること、②公募対象公園施設の設置が都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当すること、③公募設置等計画等を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと、④本市の負担額が公募設置等指針に定められた上限額以内であること、⑤その他、重大な不適切箇所がないかを審査する。審査の結果は事務局の意見を付して、選定委員会へ送付する。

第2段階では、第1段階の審査を通過した全ての公募設置等計画等について評価を行う。選定委員会は、応募者のプレゼンテーション及びヒアリング等に基づき、本評価基準書6に示す評価基準に従って公募設置等計画等の評価を行う。

【本市による審査の進め方】



## 6. 審査・評価項目

### (1) 資格要件の審査

審査項目に基づき、参加資格要件を満たしているかを審査する。

#### 【審査項目の内容】

応募者が次の資格要件を全て満たしていることを確認する。

- ① 公募設置等指針 7 (1) ①に示す応募者の構成及び資格（資格・実績要件）
- ② 公募設置等指針 7 (1) ②に示す応募者の制限

### (2) 基本的事項の適格審査 【第1段階】

都市公園法第5条の4第1項に基づき、必須条件等の基本的な条件を満たしているかを審査する。

#### 【審査項目の内容】

- ① 公募設置等計画等が公募設置等指針等に照らし適切なものであることを審査する。
- ② 公募対象公園施設の設置又は管理が都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであることを審査する。
- ③ 公募設置等計画等を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないことを審査する。
- ④ 本市の負担額が公募設置等指針に定められた上限額以内であることを審査する。
- ⑤ その他、重大な不適切箇所がないか審査する。

### (3) 公募設置等計画等の評価 【第2段階】

都市公園法第5条の4第2項に基づき、公募設置等計画等の内容について、施設計画や事業経営等の視点で評価する。

評価項目の詳細については、別紙を参照のこと。

## 7. 審査・評価方法

### (1) 資格要件の審査

公募設置等指針の7(1)に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### (2) 基本的事項の適格審査 【第1段階】

本評価基準書の6(2)に示す条件を満たしていない場合は失格とする。

### (3) 公募設置等計画等の評価 【第2段階】

- ① 公募設置等計画等の提案内容については、以下に示す方法により評価する。
  - 1) 別紙に示す評価項目の各々の内容に応じ、以下に示す配点で加点方式により評価する。

| 大項目        |                      | 配点  |     |
|------------|----------------------|-----|-----|
| 全体計画       | 実施方針                 | 30  | 70  |
|            | 実施体制及びプロジェクトマネジメント体制 | 20  |     |
|            | 整備計画                 | 10  |     |
|            | 事業計画                 | 10  |     |
| 個別計画       | 公園全体の計画              | 20  | 200 |
|            | 特定公園施設・DB 対象施設の整備    | 50  |     |
|            | 公募対象公園施設の整備・運営       | 50  |     |
|            | 開業準備                 | 5   |     |
|            | 公園全体の維持管理            | 15  |     |
|            | 公園全体のパークマネジメント       | 60  |     |
| 市負担額（提案価格） | 整備費・維持管理運営費          | 30  |     |
| 計          |                      | 300 |     |

- 2) 評価点は、それぞれの審査項目について、以下に示す 5 段階評価に応じた点数として算出する。

| 判断基準       | 評価 | 得点化方法   |
|------------|----|---------|
| 極めて高い水準である | S  | 配点×1.00 |
| 優れている      | A  | 配点×0.75 |
| 標準的である     | B  | 配点×0.50 |
| 改善を要する     | C  | 配点×0.25 |
| 不十分である     | D  | 配点×0.00 |

- 3) 提出された全ての公募設置等計画等について、全体計画及び個別計画の合計が 135 点を下回る場合は、設置等予定者の選定をしないことができる。

② 市負担額（提案価格）については、以下に示す方法により評価する。

- 1) 本市が負担する整備費及び維持管理運営費を合算し評価する。
- 2) 評価点の算出方法は以下のとおりとする。

$$\text{評価点} = \text{全応募者中の最低提案価格} \div \text{各応募者の提案価格} \times \text{提案価格の配点}$$

## 別紙 公募設置等計画等の評価【第2段階】における評価項目

### 全体計画に関する項目（70点）

| 項目   | 配点 | 審査の視点                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実施方針 | 30 | <ul style="list-style-type: none"> <li>子どもたちを中心とした多様な世代が集い、遊びやスポーツ、自然に触れることができる、「心地よさと体験に富んだ公園」の実現に資する提案がされているか。</li> <li>本事業のコンセプトである『心地よさ』と『体験』を湖畔のまちで」の実現に資する事業の実施方針が提案されているか。</li> <li>既存施設と新たな機能を掛け合わせることで、付加価値の高い公園となるような計画が提案されているか。</li> </ul>                    |
| 実施体制 | 20 | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間を通じて安定的に事業を継続できる体制となっているか。</li> <li>提案内容を実現するとともに、将来の変化に臨機応変に対応できる体制となっているか。</li> <li>構成企業間で適切な役割分担がされているか。</li> <li>セルフモニタリングの方法及びその結果を踏まえた業務改善の方針について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> <li>地元企業の参画などによる地域経済の活性化策が提案されているか。</li> </ul> |
| 整備計画 | 10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>供用開始までに想定されるリスクを踏まえ、実現性の高い工程計画が提案されているか。</li> <li>整備期間中の来園者の安全性・快適性に配慮した提案となっているか。</li> </ul>                                                                                                                                      |
| 事業計画 | 10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>リスク要因が適切に設定され、妥当かつ責任範囲が明確なリスク対応策が示されているか。</li> <li>事業収支の前提条件や考え方は適切か。</li> <li>本事業において想定以上に収益が得られた場合の収益還元方法について、具体的かつ優れた提案がされているか。</li> </ul>                                                                                      |

個別計画に関する項目（200 点）

| 項目                   | 配点 | 審査の視点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公園全体の計画              | 20 | <ul style="list-style-type: none"> <li>適切なゾーニングと公園全体の回遊性を両立した配置計画・動線計画が提案されているか。</li> <li>霞ヶ浦をはじめとする周辺の景観と調和しつつ、公園全体で統一感のあるデザインが提案されているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| 特定公園施設・DB<br>対象施設の整備 | 50 | <ul style="list-style-type: none"> <li>特定公園施設について、以下のいずれかの機能を満たし、幅広い世代の人々が多様な活動を楽しめる施設が提案されているか。<br/>ア 季節や天候を問わず子どもや保護者が快適に過ごせるような、安全かつ多様な遊び環境<br/>イ 湖畔の立地を活かし、霞ヶ浦を中心とした地域ならではの文化や自然を学ぶことのできる施設</li> <li>DB 対象施設について、既存施設の効果的な活用により利用者の利便性向上に資する提案がされているか。</li> <li>多様なイベントを日常的に実施できるような施設計画が提案されているか。</li> <li>その他、優れた提案がされているか。</li> </ul> |
| 公募対象公園施設の<br>整備・運営   | 50 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的、コンセプト・整備方針と合致する民間収益施設が提案されているか。</li> <li>公園の景観との調和に配慮しつつ、地域の顔となるような施設デザインが提案されているか。</li> <li>運営方針について、事業期間を通じた安定的な収益の確保が期待できる提案がされているか。</li> <li>運営面において、指定管理対象施設との適切な連携が図られているか。</li> <li>その他、優れた提案がされているか。</li> </ul>                                                                        |
| 開業準備                 | 5  | <ul style="list-style-type: none"> <li>多くの人を訪れたいような広報・宣伝活動や竣工記念式典等の方針が提案されているか。</li> <li>開業後に円滑な事業実施が可能となるよう、計画的かつ十分な教育訓練の方針が提案されているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| 公園全体の維持管理            | 15 | <ul style="list-style-type: none"> <li>来園者の安全性・快適性に十分に配慮した維持管理計画が提案されているか。</li> <li>事業期間を通じた維持管理費の縮減に資する効率的な業務実施方針が提案されているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |

|                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公園全体のパークマネジメント | 60 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的、コンセプト・整備方針を踏まえ、本公園のブランディング及びイベントの企画、誘致、調整等に関する具体的な戦略が提案されているか。</li> <li>・ 多様な広報手段を活用し、幅広い層にアプローチするマーケティング施策が提案されているか。</li> <li>・ 利用者から公園利用のルールづくりや環境づくり等に関する意見を聴取し、運営の改善に活かす仕組みづくりについて、具体的に提案されているか。</li> <li>・ 公園内事業区域外や周辺施設との連携による、広域的な賑わい創出の方針について、具体的に提案されているか。</li> </ul> |
|----------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|