

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業

優先交渉権者決定基準

令和 8 年 9 月 18 日

古 河 市

■本書の位置づけ

優先交渉権者決定基準は、古河市（以下「市」という。）が（仮称）古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業（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。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、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「（仮称）古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。

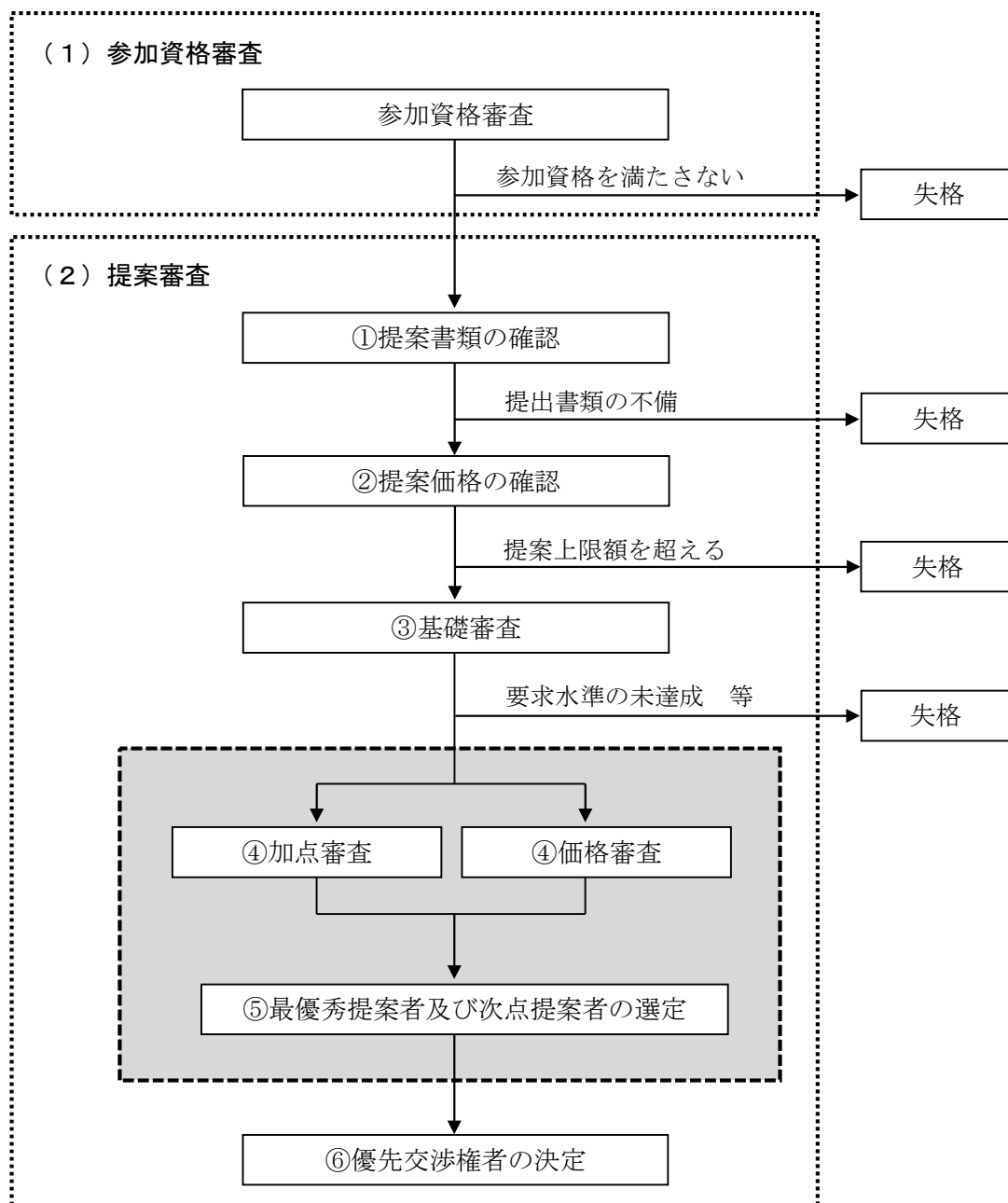
目 次

第 1 章 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の概要	1
2 審査手順	2
第 2 章 提案審査における点数化方法	4
1 提案審査の配点	4
2 加點審査の点数化方法	6
3 価格審査の点数化方法	6
別紙 加點審査における評価項目及び配点	7
1 事業全体に関する提案	7
2 （仮称）古河市新公会堂事業に関する提案	9

第1章 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。



 審査委員会所掌範囲

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。応募資格を満たさない場合は、失格とする。

(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全て揃っていることを確認する。提出書類が不備の場合は、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 募集要件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。

イ 募集要項に示す「民間提案施設等の提案条件」に未達の無いこと。

ウ (仮称) 古河市新公会堂事業 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して応募の意思を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該応募者を失格にしないことがある。

④ 加点審査・価格審査

1) 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、審査項目ごとに得点を付与する。

2) 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 最優秀提案及び次点提案の選定

審査委員会は、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。この場合において、加点審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、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、審査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、審査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章 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し、その配点及び点数化方法は、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。

評価項目	配点
■加点審査 A	720点
1. 事業全体に関する提案 (250点)	
1－1. 事業計画に関する提案 (60点)	
(1) 事業全体の実施方針及び実施体制	30点
(2) 工程計画	30点
1－2. 事業実施に関する提案 (190点)	
(1) 本事業全体のコンセプト	50点
(2) 配置計画・動線計画及び各種インフラ施設の整備計画	50点
(3) 民間提案施設事業の導入機能	60点
(4) 付加価値創出・経済的効果	30点
2. (仮称) 古河市新公会堂事業に関する提案 (470点)	
2－1. 事業計画に関する提案 (80点)	
(1) 事業取組方針及び実施体制	20点
(2) 資金計画・収支計画	20点
(3) リスク管理・モニタリング計画	20点
(4) 地域経済への貢献	20点
2－2. 設計、建設及び工事監理に関する提案 (210点)	
(1) 基本方針及び(仮称)古河市新公会堂のコンセプト	30点
(2) 施工計画・工程計画及び実施体制	20点
(3) 配置・平面・動線・断面計画	40点
(4) 外観デザイン・内外装計画	20点
(5) 大ホール計画	40点
(6) 小ホール計画	20点
(7) 創造支援部門・共用部門計画	20点
(8) 建築設備計画	10点
(9) 防災安全計画	10点
2－3. 開業準備に関する提案 (20点)	
(1) 開業準備業務計画	20点
2－4. 維持管理に関する提案 (30点)	
(1) 基本方針及び実施体制	10点
(2) 維持管理業務計画	10点
(3) 修繕・更新業務計画	10点

評価項目	配点
2－5．運営に関する提案（120点）	
(1) 基本方針及び実施体制	10点
(2) 自主文化事業企画運営業務計画	40点
(3) 貸館業務計画	20点
(4) 広報・情報発信業務計画	10点
(5) 災害時初動対応業務・駐車場運営業務計画	10点
(6) その他施設運営業務計画（事業間連携方策を含む）	30点
2－6．その他独立採算事業に関する提案（10点）	
(1) その他独立採算事業	10点
■加点審査B	80点
民間提案制度のインセンティブによる加点	80点
■価格審査	200点
価格審査による加点	200点
合計	1,000点

2 加査査の点数化方法

(1) 加査査Aの点数化方法

① 加査査の項目及び配点

加査査の評価項目及び配点は、別紙「加査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

加査査は、別紙「加査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	提案内容が特に優れている	各項目の配点×1.00
B	提案内容が優れている	各項目の配点×0.80
C	提案内容が要求水準書レベル	各項目の配点×0.60
D	提案内容が要求水準書は満たしているがやや課題がある	各項目の配点×0.40
E	提案内容が要求水準書は満たしているが課題がある	各項目の配点×0.20

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一位まで取り扱うこととする。

(2) 加査査Bの点数化方法

令和5年度に募集した古河市民間提案制度（大堤エリアにおける新たな賑わい創出提案）において、提案を行った企業を含む応募グループには80点を付与する。

3 価格査査の点数化方法

(1) 価格査査の点数化方法

提案価格（「（仮称）古河市新公会堂事業提案価格」と「提案土地売買代金」の合算額）は、次の方法で点数化する。

$$\text{価格査査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (200点)}$$

※価格査査点（小数点以下）は、小数点第二位を切り捨て、小数点第一位まで取り扱うこととする。

別紙 加点審査における評価項目及び配点

1 事業全体に関する提案

■事業計画に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 事業全体の実施方針 及び実施体制	・ 本事業の目的及び本事業への民間活力の導入に当たり期待している事項を十分に理解した取組方針が提案されているか。 ・ 構成企業や配置予定者について、本事業を確実に遂行するために必要な類似事例の実績やノウハウを有しているか。特に本事業の実施に係る必要手続きに関する実績（市街化調整区域における開発許可や農地転用を伴う開発等の実績）を有しており、各種手続きの円滑な対応が可能か。 ・ 構成企業に不測の事態が生じた場合でも、本事業実施に影響を与えないような体制面の工夫が具体的に提案されているか。	30 点
(2) 工程計画	・ 各種申請、許認可取得、造成・インフラ工事等の各工程について、十分な検討に基づく実現性の高い工程計画が提案されているか。 ・ 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。	30 点
小計		60 点

■事業実施に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 本事業全体のコンセプト	・ 「茨城県古河市基本計画」（以下「同意基本計画」という。）の内容を理解し、本事業に求められる役割や将来的な在り方を踏まえたコンセプトが提案されているか。 ・ コンセプトを実現するため、地域特性の活用戦略が具体的に示されているか。	50 点
(2) 配置計画・動線計画及び各種インフラ施設の整備計画	・ 事業用地全体のゾーニングについて、周辺環境との調和や交通利便性を考慮した具体的な提案がされているか。 ・ (仮称) 古河市新公会堂と民間提案施設の配置について、各施設の連携を考慮した施設配置計画が提案されているか。	50 点

評価項目	評価の視点	配点
	・建物の高さやボリュームとオープンスペース（公園・緑地等）とのバランスに配慮した提案がされているか。 ・鉄道駅やバス等の公共交通利用者の市内各所からの動線を考慮した提案がされているか。 ・各種インフラ施設に関して、将来需要への対応、安全性、災害レジリエンス、ライフサイクルコストの最適化、持続可能性（維持管理や更新）、環境配慮の観点から、本事業の目的達成に資する方策が具体的に提案されているか。	
(3) 民間提案施設事業の導入機能	・産業交流機能及び商業交流機能について、本事業の目的達成に資する具体的な提案がされているか。 ・古河駅周辺エリアとの関係性及び回遊性を構築する取組について具体的な提案がされているか。 ・導入する機能により（仮称）古河市新公会堂利用者・民間提案施設利用者・地域住民・地域産業・観光客・従業員等各ステークホルダーにもたらされる効果について具体的な提案がされているか。	60 点
(4) 付加価値創出・経済的効果	・同意基本計画に定める付加価値創出額の増加目標の達成に向け、実現可能性を踏まえた具体的な事業計画が提案されているか。 ・本事業の実施に当たり次のいずれかを達成するための具体的な提案がされているか。 ①促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比で 10%以上増加 ②促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で 10%以上増加 ③促進区域に所在する事業者の雇用者数が開始年度比で 3%以上もしくは 2人以上増加 ・事業計画の実施期間において、上記目標を達成するに当たり生じうるリスクを把握し、そのリスクの未然予防策・対応策が適切に提案されているか。	30 点
小計		190 点

2 （仮称）古河市新公会堂事業に関する提案

■事業計画に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 事業取組方針及び実施体制	・（仮称）古河市新公会堂事業の目的、目指す姿、役割を十分理解した上で、（仮称）古河市新公会堂を包括的に整備・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、事業全体をマネジメントする効果的な方策が提案されているか。 ・（仮称）古河市新公会堂事業を確実に実施するための構成企業間の役割・責任分担、事業実施体制が明確に提案されているか。 ・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。	20 点
(2) 資金計画・収支計画	・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。	20 点
(3) リスク管理・モニタリング計画	・（仮称）古河市新公会堂事業に伴うリスクを把握し、そのリスクの未然予防策・対応策（応募者内の適切な役割分担の提案、保険の付保を含む）が適切に提案されているか。 ・事業の安定的かつ継続的な遂行に向け、SPC 設立の提案がされているか。また、SPC を設立しない場合でも、事業の安定的かつ継続的な遂行を担保するための具体的かつ実効性のある仕組みが提案されているか。 ・業務のサービス水準の向上、改善方策に向けたセルフモニタリングの方法が具体的に提案されているか。	20 点
(4) 地域経済への貢献	・地元企業との協力や地元人材の雇用、地元資材調達等について具体的に提案されているか。	20 点
小計		80 点

■設計、建設及び工事監理に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 基本方針及び（仮称）古河市新公会堂のコンセプト	・（仮称）古河市新公会堂事業の目的を理解した上で、（仮称）古河市新公会堂の目指す姿や求められる役割を踏まえたコンセプトが提案されているか。 ・文化・産業・商業が連携する広域的な交流拠点として、周辺の文化施設や観光資源との回遊性を生み、賑わいを創出するような事業者独自の提案が示されているか。 ・多様な市民だれもが安心・安全に利用できる施設として計画されているとともに、市の文化施設としてふさわしい環境的配慮が示されているか。	30 点
(2) 施工計画・工程計画及び実施体制	・各種申請手続き、設計、建設等の各工程について、十分な検討に基づく実現性の高い施工計画・工程計画が提案されているか。 ・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。 ・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な提案がされているか。	20 点
(3) 配置・平面・動線・断面計画	・施設配置及び空間構成について、賑わいの創出及び利用者利便性の向上に資する具体的な提案がされているか。 ・歩行者・車両動線について、来館者と興行者、管理者それぞれに利便性の高い効果的な提案がされているか。 ・諸室のゾーニングや動線計画について、諸室の機能性や利便性とともに、有機的なつながりや回遊性等相乗効果を創出する効果的な提案がされているか。 ・施設全体の計画に当たり、ユニバーサルデザインを踏まえた具体的な提案がされているか。 ・運営の効率性や維持管理の作業性、設備の更新等を踏まえた効果的な提案がされているか。	40 点
(4) 外観デザイン・内外装計画	・文化芸術の拠点としてシンボリックかつ市民に愛される外観デザインについて効果的な提案がされているか。	20 点

評価項目	評価の視点	配点
	・素材感や色合いの工夫等、魅力のある内部空間（サインを含む）についての効果的な提案がされているか。 ・内外装について、ホール等の音響対策や断熱性の確保、保守管理性等、本施設の特長・立地性を踏まえた具体的な提案が示されているか。	
(5)大ホール計画	・質の高い多様な演目の鑑賞・上演機能に優れ、様々な演目に対応できるホールとして、用途に応じた音響空間、ホールデザイン、舞台の視認性が良く快適な座席空間について提案されているか。 ・搬入等を含めたバックステージ側の動線等、利便性の高い提案がされているか。 ・演出の自由度と安全性の双方に配慮するとともに、メンテナンスや修繕・更新が容易な舞台設備が提案されているか。	40 点
(6)小ホール計画	・展示や成果発表、文化団体同士や市内外の人の交流ができる機能及びリハーサル機能を併せ持つホールとして、用途に応じた音響空間、ホールデザイン、快適な座席空間について提案されているか。 ・搬入等を含めたバックステージ側の動線等、利便性の高い提案がされているか。 ・安全性に配慮するとともに、メンテナンスや修繕・更新が容易な舞台設備が提案されているか。	20 点
(7)創造支援部門・共用部門計画	・各諸室について、機能性、利便性を踏まえた提案が示されているか。 ・創造支援部門は、日常的な文化活動に利用しやすい室として動線、仕様等が提案されているか。また、多様な文化芸術に対応するための機能を備えた練習・創造環境が提案されているか。 ・共用部門は、複数の機能を適切に重ね使いできる提案が示されているか。また、文化活動を通じた憩いや交流を促すような工夫が提案されているか。	20 点
(8)建築設備計画	・設備計画について、諸室の特性に応じた機能性や快適性を踏まえた具体的な提案がされているか。 ・積極的な環境配慮への取組みについて具体的に提案されているか。	10 点

評価項目	評価の視点	配点
	・設備の修繕・更新を踏まえ、長期的な維持管理コストの低減に資する効果的な提案がされているか。	
(9) 防災安全計画	・構造体とともに天井や外壁等の落下防止等、耐震性や安全性に優れた構造計画や設備機器の配置について、効果的な提案がされているか。 ・大勢の利用客が集中するエリアは、緊急時の避難等がスムーズに行えるような提案がされているか。 ・大雨時の浸水対策について、具体的な提案がされているか。	10 点
小計		210 点

■開業準備に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 開業準備業務計画	・供用開始に向けての準備内容やスケジュールについて計画的に提案されているか。 ・施設の広報・宣伝活動について、効果的に実施するための提案が示されているか。 ・機運醸成事業について、市民だれもが参加しやすい内容が提案されているか。	20 点
小計		20 点

■維持管理に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 基本方針及び実施体制	・（仮称）古河市新公会堂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。 ・予防保全を基本とし、環境負荷・ライフサイクルコスト低減を図るための効果的な考え方が示されているか。 ・運営企業と連携し、効果的に維持管理を行うための体制が提案されているか。	10 点
(2) 維持管理業務計画	・各保守管理業務において、施設の特性や利用を考慮した具体的な実施内容が提案されているか。 ・清掃等や保安警備業務について、施設の機能や快適性の維持・向上、利用者の安全性確保のための具体的な方策が提案されているか。	10 点
(3) 修繕・更新業務計画	・長期修繕計画において、施設の運営に支障を来さ	10 点

評価項目	評価の視点	配点
	ないよう、建築・設備の必要な修繕・更新内容が具体的に提案されているか。 ・舞台特殊設備の修繕・更新について、適切な計画となっているか。 ・施設利用にできるだけ支障のない修繕・更新の実施が提案されているか。	
小計		30 点

■運営に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) 基本方針及び実施体制	・（仮称）古河市新公会堂の目指す姿と役割、また業務の基本方針を十分理解した上で、だれもが気軽に文化芸術に親しめる施設としての運営方針が具体的に提案されているか。 ・事業期間にわたり、サービス水準の維持・向上を図るための具体的な方策（利用者ニーズや苦情の把握・対応、スタッフ研修、セルフモニタリング等）が提案されているか。 ・質の高いサービスの提供と広く文化芸術活動を育てるための方策が具体的に提案されているか。 ・維持管理企業と連携し、効果的に運営を行うための体制が提案されているか。	10 点
(2) 自主文化事業企画運営業務計画	・自主文化事業の基本方針を踏まえ、市民の文化芸術への関心を高め、文化芸術活動の裾野を広げるための事業が提案されているか。 ・自主文化事業の基本方針を踏まえ、次世代の古河の文化芸術を担う人材を育てるための事業が提案されているか。 ・様々な団体等とネットワークの構築を図る具体的な提案が示されているか。 ・自主文化事業の実施に当たり、来場者アンケート調査等を実施し、効果測定に努め、以後の自主文化事業に活かす提案がされているか。	40 点
(3) 貸館業務計画	・施設の予約や利用に当たり、公平性の確保や利用者の利便性を踏まえた具体的な提案があるか。	20 点

	・施設の利用人数や稼働率の目標設定があり、さらに稼働率の向上を図る方策が具体的に提案されているか。 ・事業の実施や市民の利便性を踏まえ、開館時間や妥当な利用料金の設定が提案されているか。	
(4) 広報・情報発信業務計画	・事業や施設の周知のため広報について、効果的かつ具体的な提案がされているか。 ・市内外や関係機関・団体と連携し、観客の裾野拡大を図る効果的な提案がされているか。	10 点
(5) 災害時初動対応業務・駐車場運営業務計画	・災害時における速やかに初動体制がとれるような方策について具体的な提案がされているか。 ・駐車場・駐輪場について、安全管理の工夫が提案されているか。	10 点
(6) その他施設運営業務計画（事業間連携方策を含む）	・（仮称）古河市新公会堂と民間提案施設との連携方策について、実施内容、実施体制、実施時期・頻度等が具体的かつ検証可能な形で示されており、実現可能性が高い提案となっているか。 ・（仮称）古河市新公会堂の利用を活性化させる会員組織や市民参加を促す組織について、具体的な提案がされているか。	30 点
小計		120 点

■その他独立採算事業に関する提案

評価項目	評価の視点	配点
(1) その他独立採算事業	・（仮称）古河市新公会堂の魅力を高め、周辺地域の賑わい創出にも寄与するサービスの提供について具体的に提案されているか。 ・安定的な運営に向けて具体的な計画が提案されているか。	10 点
小計		10 点