（仮称）貞元総合公園整備事業

審査基準書

令和８年７月１日

修正　令和８年７月 24 日

修正　令和８年 10 月 30 日

君　津　市

目　次

１　本書の位置づけ 1
２　設計施工者選定の基本的な考え方 1
３　選定委員会の設置 2
４　審査の流れ 3
５　参加資格確認 4
６　提案審査 4
（１）技術提案書、参考見積書及びＶＥ提案書の確認 4
ア　技術提案書及び参考見積書等の内容確認 4
イ　ＶＥ提案の採否検討 4
（２）ヒアリングの実施 4
（３）改善された技術提案書及び改善された参考見積書の評価 5
ア　技術提案書の評価 5
イ　参考見積書の評価 8
７　優先交渉権者の選定 8
８　提案内容の位置づけ 8

１　本書の位置づけ

本書は、本市が「(仮称) 貞元総合公園整備事業（以下「本事業」という。)」の設計施工者を選定するにあたり、公募型プロポーザルにより優先交渉権者を選定するための審査基準を定めるものである。

２　設計施工者選定の基本的な考え方

募集要項に掲げる事業の目的の中に、特に整備に当たっての基本的な考え方として示されている内容（1.「プロ野球チームの強化施設としての質の追求」、2.「ファームならではの開かれた場」の実現、3. 来園者の回遊性や滞在の質を高める工夫、4. 地域共創による新たなコミュニティ拠点、5. 品質・コスト・工程の最適バランスの実現）をすべて実現するのにふさわしい設計施工者を求める。あわせて、この敷地の価値を最大化し、ここでしかできない、これまでにないファーム施設の魅力を創出し、将来都市像である「ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ」に寄与する質の高い提案のできる、意欲的で優れたデザイン力と技術力を共に兼ね備えたチームの取組みを求める。

設計施工者の選定に当たっては、提案参加者からの技術提案及び価格に対する評価を上記の観点から総合的に審査し、本審査基準に定める方法により算出した総合評価点の高い者から順に契約交渉権を付与する公募型プロポーザル方式によるものとする。

審査は、参加資格確認と提案審査の二段階で行う。参加資格確認においては、提出された参加資格書類を本市が確認し、参加資格を有することが確認された者（以下「参加資格保有者」という。）に対して提案書の提出を求めるものとする。

なお、参加資格確認後、参加資格保有者との緊密な意思疎通を図ることを目的に、本市と参加資格保有者による競争的対話を行い、本事業の実現のために設計施工の十分な水準の確保に努めるものとする。

提案審査においては、参加資格保有者から提出された技術提案書、参考見積書及びVE提案書について、本市によるヒアリングを実施した後に、改善された技術提案書及び改善された参考見積書の提出を求め、（仮称）貞元総合公園整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、改善された技術提案書及び改善された参考見積書について最終的な評価を行い、本市は、選定委員会の評価結果に基づき、評価点が最も高い者を優先交渉権者、２番目に高い者を次点交渉権者として選定する。

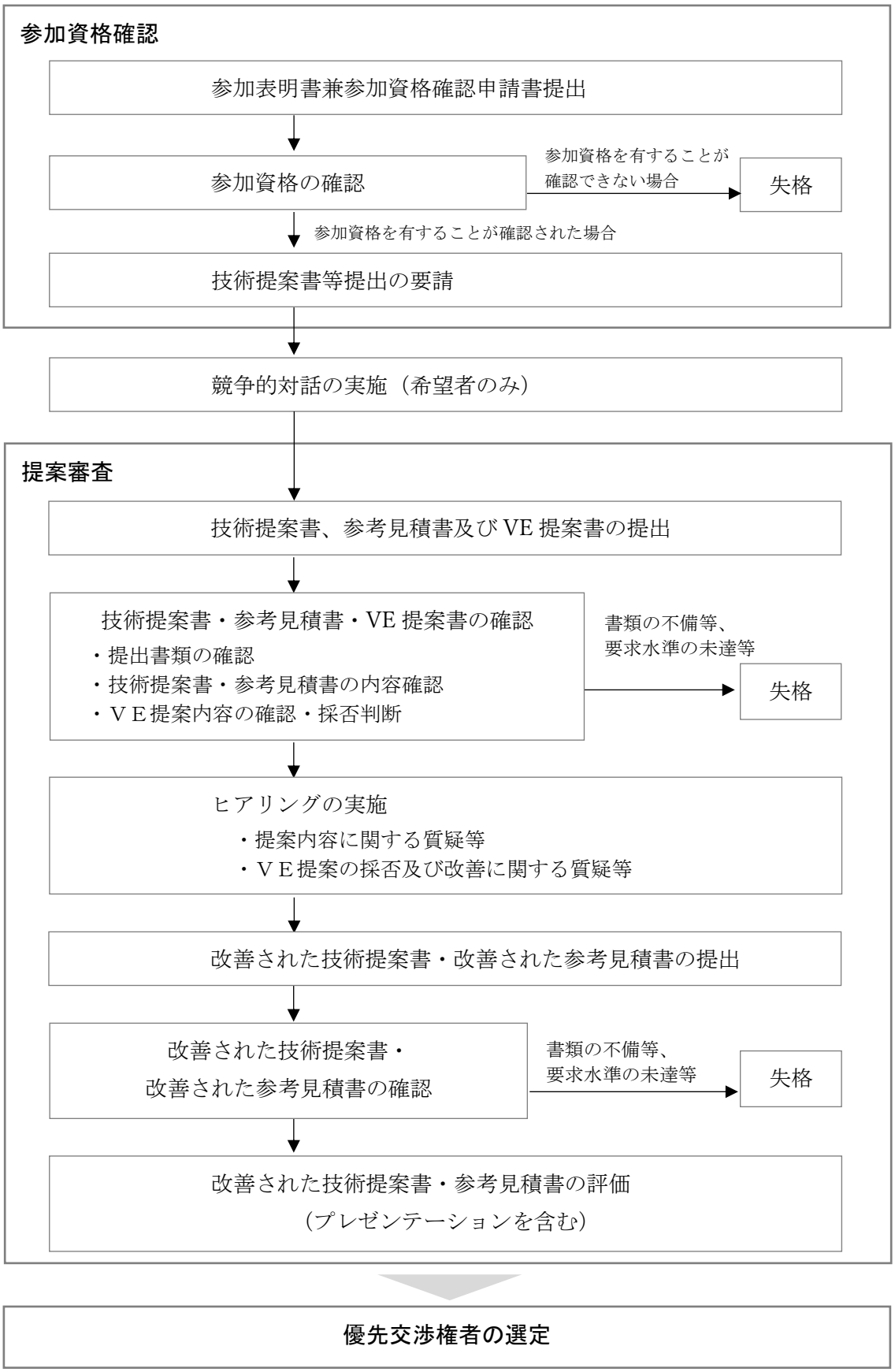
３　選定委員会の設置

選定委員会の体制は以下のとおりとする。

体制	分野	氏名	所属・役職
委員長	行政経験者	~~荒井 淳一~~ 古谷野　克己	~~君津市 副市長~~ 千葉県県土整備部　次長
副 委員長	行政経験者 （技術）	石倉 丈士	君津市 危機管理監
委員	建築意匠 都市空間デザイン	千葉 学	東京大学 名誉教授 千葉学建築計画事務所 代表取締役
委員	地域経済活性化 地域産業の振興	吉田　誠	経済産業省関東経済産業局
委員	スポーツビジネス	葦原 一正	株式会社 ZERO-ONE　代表取締役

なお、提案参加者の構成員等が、選定委員会の委員に対し、審査に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合失格とする。

４　審査の流れ


参加資格確認
参加表明書兼参加資格確認申請書提出
参加資格の確認
参加資格を有することが確認できない場合
失格
参加資格を有することが確認された場合
技術提案書等提出の要請
競争的対話の実施（希望者のみ）
提案審査
技術提案書、参考見積書及びVE提案書の提出
技術提案書・参考見積書・VE提案書の確認
・提出書類の確認
・技術提案書・参考見積書の内容確認
・ＶＥ提案内容の確認・採否判断
書類の不備等、要求水準の未達等
失格
ヒアリングの実施
・提案内容に関する質疑等
・ＶＥ提案の採否及び改善に関する質疑等
改善された技術提案書・改善された参考見積書の提出
改善された技術提案書・
改善された参考見積書の確認
書類の不備等、要求水準の未達等
失格
改善された技術提案書・参考見積書の評価
（プレゼンテーションを含む）
優先交渉権者の選定

５　参加資格確認

本市は、参加表明書兼参加資格確認申請書及び参加資格に関する書類をもとに、提案参加者が募集要項「７　公募型プロポーザルの参加資格要件等」に記載された参加資格要件を満たすことを確認する。本市は、参加資格保有者には技術提案書等提出の要請を、参加資格を有することが確認できない場合には、当該提案参加者を失格とする旨をそれぞれ書面にて通知する。

なお、必要書類及び提出方法については募集要項「11　参加表明書兼参加資格確認申請書の提出」による。

６　提案審査

（１）技術提案書、参考見積書及びＶＥ提案書の確認

参加資格保有者は、期限までに、本市に技術提案書及び参考見積書等を提出すること。提出書類及び提出方法については、募集要項「16　技術提案書、参考見積書及びＶＥ提案書の提出」による。

提出された技術提案書及び参考見積書等について、以下の要領で確認を行う。

ア　技術提案書及び参考見積書等の内容確認

参加資格保有者から提出された技術提案書及び参考見積書等の内容を確認し、書類の不備や、明らかに要求水準を満たしていないことが確認された場合には、当該参加資格保有者を失格とする。

なお、技術提案書及び参考見積書等に疑義がある場合には、参加資格保有者に対して、ヒアリングを通じて内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

イ　ＶＥ提案の採否検討

提案されたＶＥ提案について採否を検討し、検討した結果を（２）ヒアリングの実施に先立って参加資格保有者に書面にて通知する。

直ちに採否の判断が困難な項目や、提案の一部を改善することで優れた提案になると認められる項目等は、採否の判断を保留し、ヒアリングにおいて、参加資格保有者へ内容確認を行う。

（２）ヒアリングの実施

提出された技術提案書及び参考見積書等について、ヒアリングを実施する。ヒアリングは、提案内容に対する理解を深めるとともに、提案されたＶＥ提案のうち採否の判断を保留にした項目について内容を確認することを目的に実施するものであり、ヒアリングの内容は評価点には加味しないこととする。

なお、ヒアリングの実施方法については、技術提案書及び参考見積書等を提出した者に個別に通知する。

（３）改善された技術提案書及び改善された参考見積書の評価

参加資格保有者は、ヒアリングを踏まえて、期限までに技術提案書及び参考見積書等の内容を改善し、再提出を行うことができる。提出書類及び提出方法については、募集要項「19　改善された技術提案書及び改善された参考見積書の提出」による。

改善された技術提案書及び改善された参考見積書等について、内容を確認し、以下の要領で評価を行う。

ア　技術提案書の評価

技術提案評価項目については、図表１「技術提案評価項目」に示す評価項目及び評価の視点に基づき、選定委員会の委員が改善された技術提案書の内容について図表２「得点化基準」に従って得点を付与する。

配点ごとに委員の平均点を算出し、それらの合計点を技術評価点とする。

なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第２位とし、小数点以下第３位を四捨五入する。

図表１　技術提案評価項目

評価項目	具体的評価項目	枚数等	評価の視点	配点	
実施体制 取組方針	**1.　育成強化施設としての高度な専門性と、ファームならではの開かれたにぎわいを両立できる設計施工・ランドスケープ・デザインの事業実施体制（技能、体制、実績）**	A3 横 2 ページ	①　プロスポーツチームの育成強化施設として求められる高度な専門性を有する実績を持ち、建築、ランドスケープ及び施工の各分野に関する知見と実績を有する者が適切に参画し、各々が相乗的に連携しながら業務を進める体制が組まれているか。	14	8
	2.　千葉ロッテマリーンズ等多様な関係者と連携・協調して本事業を推進するための取組み方針		②　千葉ロッテマリーンズや千葉ロッテマリーンズ発注工事の設計者・施工者等と連携・協調しながら本事業を推進するための体制が示されているか。		3
	3.　市内企業の登用や地元製品の活用等、地域関係者との連携を通じて、継続的な地域活性化に寄与する取組み方針		③　市内企業をはじめとした地域関係者との連携・協働により、継続的な地域活性化に寄与する取組が示されているか。		3
全体計画 コンセプト	**1.　ファームならではの開かれた場を形成し、にぎわいの創出を通じて公園全体の価値向上に寄与する全体コンセプト**	A3 横 1 ページ	①　ここにしかないファーム施設の実現に向けて、ファームならではの選手との近さ、練習風景の見え方、日常的な親しみやすさを活かし、地域や公園利用者に開かれた新たな場を形成する考え方や方針が、具体的な施設計画との紐づいた説得力のあるコンセプトとして提案がされているか。	70	8
施設計画	**1.　選手パフォーマンスが最大限発揮される施設計画** (1)　選手が集中できる環境とチーム・球団運営の合理性を両立する動線及び諸室機能・計画 (2)　トレーニング手法、分析機器、リカバリー機能の更新に追随できる可変性のある施設計画 (3)　選手が高い意欲を持って日常的に利用できる内装・空間計画	A3 横 8 ページ	①　選手が練習、試合、日常活動に集中できる環境を確保するとともに、監督・コーチ・スタッフを含むチーム運営が合理的かつ円滑に行えるよう、諸室配置及び動線計画が整合的かつ実効性のあるものとして示されているか。 ②　将来的なトレーニング手法、分析機器及びリカバリー機能の更新や将来的な技術革新に柔軟に対応できるよう、設備更新、レイアウト変更、機能拡張等に配慮した可変性のある施設計画が示されているか。 ③　選手が日常的に高い意欲を持って利用できるよう、チームへの誇りや帰属意識、施設への愛着、前向きな心理的高揚感を醸成する内装・空間演出の考え方が提案されているか。		8
	2.　快適な試合環境、観戦環境を実現する野球場の計画 (1)　臨場感や一体感を高めるための野球場の形状 (2)　多様な観戦体験の提供に関する計画 (3)　来園者の回遊性を高め、多目的利用を見据えた野球場コンコース等の計画 (4)　高付加価値な観戦体験を提供するプレミアム機能の計画 (5)　来場者、選手、施設管理者を始めとする多様な利用者の快適性の実現		①　スポーツをする・観る人それぞれの立場にとっての最適な野球場について、応募者独自の知見や高度な技術を活かした、具体的な利用シーンを想定した提案がされているか。 ②　ＭＬＢマイナー施設をはじめとした最先端のファーム球場を理解し、多様な観戦エリア、コミュニティやホスピタリティ等に応える施設計画が提案されているか。 ③　野球場への魅力的かつスムーズなアクセス動線の受け入れ、多くの来場者の一斉退場時の円滑性や安全性、通路間の座席数、座席前後の間隔等の観戦環境の快適性や、十分な天井高と幅を備え、開放感が高く回遊性のあるコンコース等について提案がされているか。 ④　飲食物販の他、様々なサービスを提供でき、クラブハウスも含めて来園者が多様な楽しみを享受できるコンコースのあり方が提案されているか。 ⑤　特別感のある観戦体験を提供するとともに、接遇、交流、スポンサー利用等の多様な利用目的にも応えられるプレミアム機能の計画が提案されているか。 ⑥　障がい者、高齢者等誰もが安心して快適に過ごせる施設の提案がされているか。 ⑦　キッズスペースやオープンスペース等、小さなこども連れでも快適に過ごせる施設の提案がされているか。		8
	3.　ファーム施設と公園が共存・融合する新たな場のあり方に関する施設計画 (1)　野球場、クラブハウス、公園広場等の配置・動線・視認性の工夫により、野球と公園が自然に共存する新たな場のあり方に関する提案 (2)　練習・試合・日常利用を通じて、千葉ロッテマリーンズの活動や魅力を身近に感じられる施設計画 (3)　来園者が安心かつ快適に観覧・回遊・滞在でき、ファーム施設と公園の一体感を感じられる環境計画		①　練習、試合及び日常利用のそれぞれの場面において、千葉ロッテマリーンズやファーム施設ならではの魅力を身近に感じられ、来場者にとって記憶に残る体験価値を生み出す場について応募者独自の他のファーム施設にはない魅力的な提案がされているか。 ②　観る、知る、触れる、応援するといった多様な関わり方を通じて、来園者がチームや選手を身近に感じ、継続的な愛着や来訪意欲につながる具体的な施設計画が提案されているか。 ③　来園者の多様な利用形態を踏まえ、わかりやすく使いやすい動線や日常的な居場所が確保され、観戦や見学だけでなく、滞在そのものを楽しめる計画となっているか。		10
	4.　ゲームデーに限らずノンゲームデーを含むにぎわい創出に寄与する施設計画 (1)　野球場、クラブハウス、公園広場のつながりを考慮した施設計画 (2)　日常的なにぎわいと楽しさのある市民の活動・交流の拠点となる場づくりに関する提案 (3)　キッズエリアや遊具等を通じて多世代が楽しめる公園広場の計画		①　野球場、クラブハウス及び公園広場が相互に魅力を高め合う関係として計画され、試合時に限らず、日常利用においても人の流れや活動が自然につながる提案がされているか。 ②　市民の日常的な活動や交流の拠点として、多様な過ごし方や使い方を受け止め、継続的なにぎわいや楽しさを生み出す場のあり方が提案されているか。 ③　キッズエリアや遊具等を通じて、こども連れを含む多世代がそれぞれの楽しみ方で利用でき、日常的な利用を誘発する公園		10

施設計画			広場の提案がされているか。 ④ 休憩、飲食、眺望その他の滞在環境に配慮し、利用者が試合時・日常時の双方において快適に過ごしたくなる公園広場の提案がされているか。		
	5. セキュリティや利便性に配慮した来園者、選手、関係者等の動線及びゾーニングの考え方		① 動線計画やゾーニングが、来場者、選手、施設管理者、運営関係者、物品搬出入、多様な利用者特性を理解し、十分な検証の上で提案・表現されているか。 ② チーム運営、試合運営、イベント運営、施設運営及び一般利用の各場面における利用形態や管理上の特性を十分に理解し、選手・関係者・来場者・公園利用者等の動線やセキュリティ区分を適切に整理した上で、日常的に開かれた場として活用する範囲と、管理上制限すべき範囲が明確かつ合理的に提案・表現されているか。		8
	6. 南千葉の新たなシンボルとなる施設デザイン及びランドスケープ・デザインの計画		① 君津市の自然・工業・風土を感じられる、地域性豊かなデザインとなっているか。 ② 君津駅前やその周辺、小糸川沿いの水辺空間と調和しながら、南千葉のランドマークとなる象徴的な外観デザインとなっているか。 ③ 君津駅周辺のにぎわいや、近隣との関係性も踏まえたランドスケープ・デザインとなっているか。		8
	7. 安心・安全なまちづくりに寄与する防災計画		① 敷地の状況や地域防災計画での位置づけを踏まえ、建築、構造、設備などの複合的な防災計画の提案がされているか。		2
	8. 持続可能な施設を実現するための環境性能を向上させる取組み		① 環境性能や省エネルギー性能を向上させるための具体的目標と施策について、シミュレーションなどの検証や CASBEE、BELS 認証、ZEB などの基準を用いて提案されているか。 ② 太陽光エネルギーなどの再生可能エネルギーの活用や、水資源の有効利用など、持続可能性を考慮した積極的な提案となっているか。		2
	9. 将来の維持管理・更新を見据えたライフサイクルコストの縮減に関する提案		① ライフサイクルコストの低減方策について、長期的な視点を持って現実的かつ効果的な提案がされているか。		2
	10. 創意工夫による任意提案の反映		① 要求水準書において応募者（受注者）の任意により必要に応じて提案できる項目が、施設計画・動線計画・空間構成・運営想定等において具体的かつ効果的に反映されているか。		4
設計施工計画	**1. 要求水準を満たし、施設の品質・機能を損なわないことを前提とした、合理的かつ実現性の高いコスト縮減方策の提案**	A3 横 3 ページ	① 高い技術力や創意工夫による合理的かつ実現性の高いコスト縮減策が盛り込まれた提案となっているか。	12	2
	2. 設計及び施工段階におけるコスト管理手法に関する提案		① 設計段階から施工段階まで一貫して、事業費の妥当性を継続的に確認・共有・説明できる管理手法が示されているか。 ② 資材価格、労務費、エネルギーコスト等の変動要因を適切に把握し、価格上昇リスクを早期に設計内容、仕様、調達計画等へ反映できる手法が示されているか。 ③ コストの変動があった場合も、品質や機能を損なうことなく、優先順位づけや代替検討を通じて合理的に対応できる考え方が示されているか。		4
	3. 工程計画及び提案工期の確実な遵守に向けた工程遅延防止に関する具体的方策		① 応募者の持つ様々な先進的な技術及びノウハウを導入し、2030 年シーズン開業のための具体的な全体工程表として整理され、実現性の高い方策が提示されているか。		4
	4. 周辺地域に配慮した造成工事及び施工計画に関する提案		① 騒音対策や工事車両の管理方法、工事中を通じた景観への配慮等、周辺の住環境に配慮した施工計画となっているか。		2
自由提案	**1. 本事業に必要と考えられる独自提案**	A３横 枚数任意	① ここにしかないファーム施設の実現に向けて、ファームならではの選手との近さ、練習風景の見え方、日常的な親しみやすさを活かし、地域や公園利用者に開かれた新たな場を形成するために必要な応募者独自の魅力的な提案があるか。 ② 国内最高峰のプロスポーツチームの育成強化施設実現のために必要な応募者独自の魅力的な提案があるか。	4	4

図表２　得点化基準

評価	評　価　内　容	得点化方法
A	要求水準を超える創意工夫が見られ、かつ内容が特に優れている。	配点×1.0
B	要求水準を超える創意工夫が見られ、かつ内容が優れている。	配点×0.75
C	要求水準を超える創意工夫が見られる。	配点×0.5
D	要求水準を最低限満たしている。	配点×0.25

イ　参考見積書の評価

参加資格保有者から提案された価格について、発注資料で示す前提条件が正確に反映されているかを確認した上で価格点を算出する。

価格点は、改善された参考見積書の価格（総額）を次の算式により換算し、得点を付与する。

また、得点化の際の有効桁数は小数点以下第２位とし、小数点以下第３位を四捨五入する。

なお、改善された参考見積書による提案価格が、募集要項「６　参考価格」に記載する参考価格を上回った場合は、失格とする。

当該参加資格保有者の価格点
＝　10　×（参加資格保有者中の最低価格／当該参加資格保有者の価格）

７　優先交渉権者の選定

本市は、技術評価点及び価格点の合計（総合評価点）が最も高い者を優先交渉権者として選定する。総合評価点が最も高い者が 2 以上あるときは、くじ引きにより優先交渉権者を選定する。

総合評価点の計算式は以下のとおりとする。

総合評価点　＝　技術評価点×0.9　＋　価格点
100 点満点　＝　90 点満点　＋　10 点満点

８　提案内容の位置づけ

原則として、優先交渉権者が提案した技術提案内容は、契約上、要求水準書と同等の位置づけとする。ただし、施設計画に係る提案のうち、本施設の維持管理・運営に当たり支障が生じることが懸念される内容がある場合は、優先交渉権者の合意のもと、本市は当該技術提案内容の一部を契約上、要求水準書と同等の位置づけとしない場合がある。

また、選定委員会において、参加資格保有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、選定委員会が提示した意見を踏まえて、技術提案内容を改善することが不可欠であると本市が判断し、優先交渉権者との間で合意（契約金額及び工期を含む）した場合には、改善した技術提案内容を要求水準とする。