

# 今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業

## 審査講評

令和8年9月24日

今治市

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、  
今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権  
者選定基準（令和8年1月30日）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結  
果及び審査講評をここに報告します。

令和8年9月24日

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業者選定委員会  
会長 吉長 成恭

## 目 次

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>1 選定委員会の構成、役割及び開催経過</b>  | <b>1</b> |
| (1) 選定委員会の構成                | 1        |
| (2) 選定委員会の役割                | 1        |
| (3) 選定委員会の開催経過              | 1        |
| <b>2 優先交渉権者の決定方法及び審査の方法</b> | <b>2</b> |
| <b>3 審査の結果</b>              | <b>4</b> |
| (1) 資格審査                    | 4        |
| (2) 提案審査                    | 4        |
| <b>4 審査の講評</b>              | <b>8</b> |
| (1) 各評価項目の講評                | 8        |
| (2) 審査の総評                   | 10       |

## 1 選定委員会の構成、役割及び開催経過

### (1) 選定委員会の構成

| 役職  | 氏名    | 所属等                                         |
|-----|-------|---------------------------------------------|
| 会長  | 吉長 成恭 | 一般社団法人ちゅうごくPPP・PFI推進機構 代表理事                 |
| 副会長 | 泉 浩徳  | 今治明德短期大学 学長                                 |
|     | 乾 久美子 | 横浜国立大学大学院 都市イノベーション学府・研究院<br>都市イノベーション専攻 教授 |
|     | 友川 礼  | 松山東雲女子大学 人文科学部 心理子ども学科<br>社会福祉専攻 学科長補佐・准教授  |
|     | 土居 忠博 | 今治市副市長                                      |
|     | 松村 暢彦 | 愛媛大学 社会共創学部 学部長                             |

### (2) 選定委員会の役割

選定委員会は、次の事項を所掌する。

- ・ネウボラ拠点施設整備及び運営を行う事業者の選定に関する事項

### (3) 選定委員会の開催経過

| 日程  |            | 議題等                                                                              |
|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 第1回 | 令和7年8月12日  | 会長及び副会長の選出について<br>本事業の概要について<br>選定委員会の日程等について<br>実施方針(案)について<br>要求水準の概要について      |
| 第2回 | 令和7年10月17日 | 第1回選定委員会議事要旨について<br>要求水準書(素案)について                                                |
| 第3回 | 令和7年11月20日 | 第2回選定委員会議事要旨について<br>審査の手続き(進め方)について<br>優先交渉権者選定基準(審査基準)について                      |
| 第4回 | 令和8年6月18日  | 第3回選定委員会議事要旨について<br>事業者公募の状況について(資格審査結果、募集要項等に関する質問回答・対面対話結果)<br>審査の手続き(進め方)について |
| 第5回 | 令和8年8月27日  | 第4回選定委員会議事要旨について<br>提案内容審査<br>提案価格審査<br>総合評価(最優秀提案者の選定)、講評・総括                    |

## 2 優先交渉権者の決定方法及び審査の方法

本事業における事業者の選定は、公募型プロポーザル方式とし、優先交渉権者選定基準について審議を行い決定した。

審査は、優先交渉権者選定基準に基づき、事業者の参加資格の有無を判断する「参加資格審査」と事業者からの提案内容等を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施した。

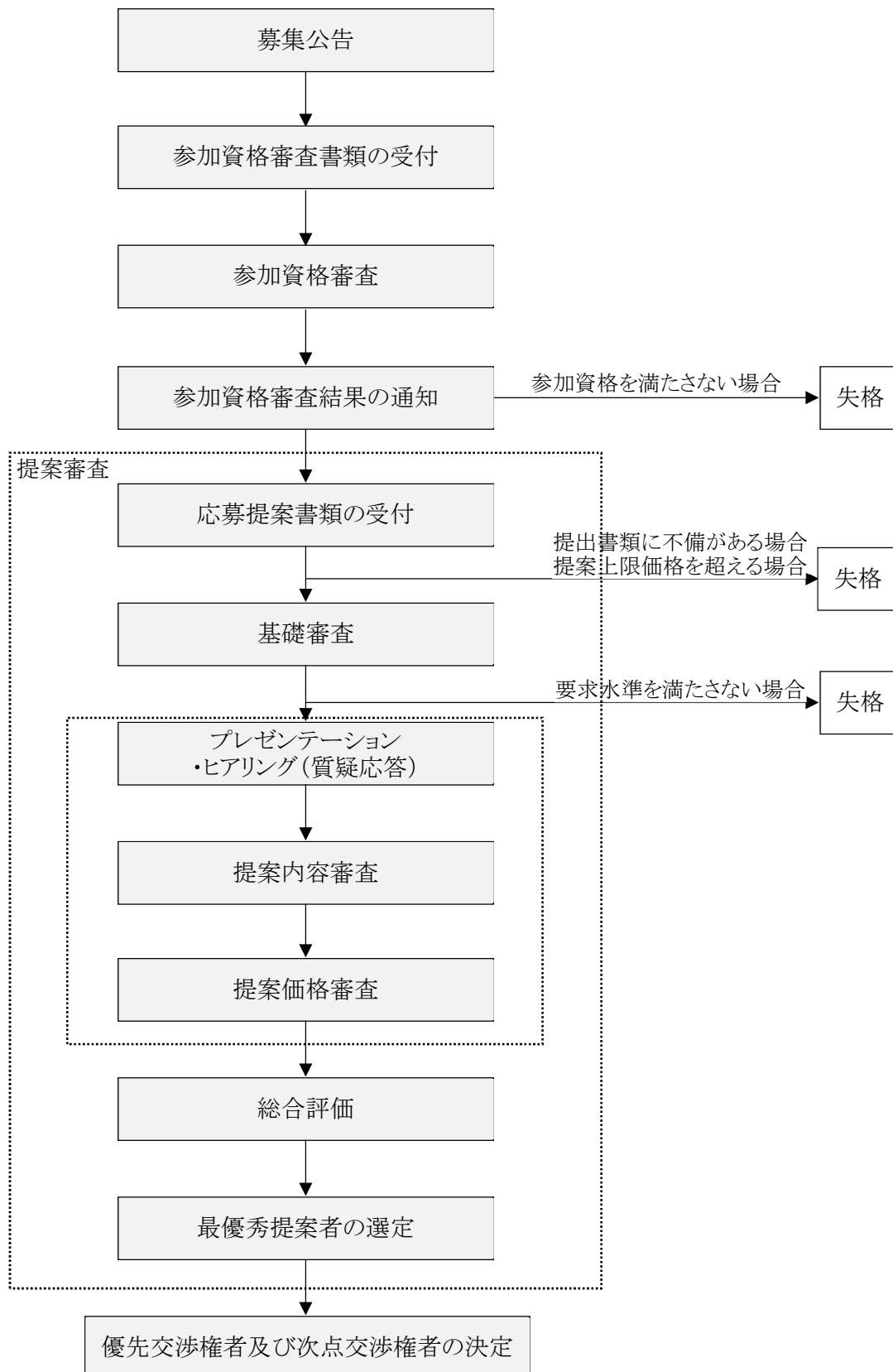
「参加資格審査」では、事業者より提出された参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について、参加資格を満たしていることの確認を行った。

「提案審査」では、応募者に求めた応募提案書類がすべて揃っていること、提案価格が上限価格を超えていないこと、記載された内容が要求水準を満たしていることの確認を行った。

その後、選定委員会においては、優先交渉権者選定基準に基づき、「提案内容審査及び提案価格審査」を行った。

選定委員会による最優秀提案者の選定結果をもとに優先交渉権者を決定した。

＜優先交渉権者選定までの審査手順の概要＞



### 3 審査の結果

#### (1) 資格審査

締切期限の令和8年4月7日までに、2グループから参加資格審査書類の提出があり、募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件等を審査した結果、参加資格を有していることを確認し、令和8年4月16日付で代表企業に通知し、応募者記号等として、「ばら」「チューリップ」をグループに付与した。

#### (2) 提案審査

##### ア 基礎審査

##### (ア) 提出書類の確認

参加資格を有する「チューリップグループ」から令和8年7月9日に応募提案書類の受付を行い、応募提案書類がすべて揃っていることを確認した。

なお、「ばらグループ」からは辞退届の提出があった。

##### (イ) 提案価格の確認

応募提案書類に記載された提案価格が上限価格を超えていないことを確認した。

##### (ウ) 要求水準の確認

応募提案書類に記載された内容について、要求水準を満たしていることを確認した。

##### イ 提案内容審査及び提案価格審査

##### (ア) 提案内容審査（800点満点）

優先交渉権者選定基準に基づき提案内容の審査を行った。審査にあたっては、参加資格確認書の通知時において応募者記号等を設定した上で、令和8年8月27日にプレゼンテーション・ヒアリング（質疑応答）を実施した。なお、友川委員は欠席であったため、5名の委員により審査を実施した。

評価は次の5段階に応じて得点を付与し、各委員の総合計点を平均し、提案内容審査点（小数点以下は、四捨五入して整数を求める）を算出した。

##### <評価項目の採点基準>

| 評価 | 判断基準                              | 点数化方法       |
|----|-----------------------------------|-------------|
| A  | 特に秀でて優れている                        | 各項目の配点×1.00 |
| B  | 秀でて優れている                          | 各項目の配点×0.75 |
| C  | 優れている                             | 各項目の配点×0.50 |
| D  | わずかに優れている点を認める                    | 各項目の配点×0.25 |
| E  | （要求水準を満たしているものの）<br>優れている点が認められない | 各項目の配点×0.00 |

＜提案内容審査結果＞

| 評価項目                            | 配点    | チューリップ<br>グループ |
|---------------------------------|-------|----------------|
| <b>1 全体・事業コンセプトに関する事項【40 点】</b> |       |                |
| (1) 事業コンセプト                     | 20 点  | 18.0 点         |
| (2) 事業実施体制                      | 20 点  | 17.0 点         |
| <b>2 施設整備業務に関する事項【410 点】</b>    |       |                |
| (1) 施設整備業務実施方針                  | 20 点  | 16.0 点         |
| (2) 施設デザイン                      | 100 点 | 85.0 点         |
| (3) 配置・動線計画                     | 70 点  | 52.5 点         |
| (4) 施設計画                        |       |                |
| ア 諸室計画                          | 30 点  | 19.5 点         |
| イ 子育てひろば                        | 30 点  | 22.5 点         |
| ウ 遊戯室                           | 30 点  | 27.0 点         |
| エ 小ホール                          | 20 点  | 13.0 点         |
| オ カフェ等                          | 40 点  | 28.0 点         |
| カ 防災・安全性                        | 20 点  | 14.0 点         |
| キ ユニバーサルデザイン                    | 20 点  | 15.0 点         |
| (5) 施工計画                        | 30 点  | 22.5 点         |
| <b>3 開業準備業務に関する事項【30 点】</b>     |       |                |
| 開業準備計画                          | 30 点  | 18.0 点         |
| <b>4 維持管理・運営業務に関する事項【250 点】</b> |       |                |
| (1) 維持管理・運営実施体制                 | 20 点  | 14.0 点         |
| (2) 維持管理計画                      |       |                |
| ア 維持管理計画                        | 40 点  | 26.0 点         |
| イ 長期修繕計画、引継ぎ                    | 30 点  | 21.0 点         |
| (3) 運営計画                        |       |                |
| ア わくわくどきどきを生み出す遊びの創出に関する対応・工夫等  | 50 点  | 35.0 点         |
| イ 地域子育て支援に関する運営                 | 20 点  | 11.0 点         |
| ウ 児童センターに関する運営                  | 20 点  | 12.0 点         |
| エ カフェ等の運営                       | 40 点  | 26.0 点         |
| オ 自主事業                          | 30 点  | 18.0 点         |
| <b>5 その他事項【70 点】</b>            |       |                |
| (1) 環境負荷低減                      | 20 点  | 12.0 点         |
| (2) リスク管理                       | 20 点  | 15.0 点         |
| (3) 地域経済への貢献                    | 30 点  | 21.0 点         |
| 提案内容審査点                         | 800 点 | 579 点※         |

※ 各項目の審査点は参考値であり、小計が異なる場合がある。

(イ) 提案価格審査 (200 点満点)

チューリップグループの提案価格を次の方法で点数化した。

$$\text{価格点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低提案価格} / \text{当該応募者の提案価格})$$

※提案価格審査点(小数点以下)は、四捨五入して整数を求める。

< 提案価格審査結果 >

|          | チューリップグループ                                             |
|----------|--------------------------------------------------------|
| 提案価格(税抜) | 8,260,000,000 円                                        |
| 計算式      | $200 \text{ 点} \times (8,260,000,000 / 8,260,000,000)$ |
| 提案価格審査点  | 200 点                                                  |

ウ 総合評価及び最優秀提案者の選定

(ア) 総合評価 (1,000 点満点)

提案内容審査点と提案価格審査点を合計し、総合評価点とした。

$$\text{総合評価点} = \text{提案内容審査点} + \text{提案価格審査点}$$

< 総合評価結果 >

|         | チューリップグループ |
|---------|------------|
| 提案内容審査点 | 579 点      |
| 提案価格審査点 | 200 点      |
| 総合評価点   | 779 点      |

以上より、チューリップグループを最優秀提案者として選定した。

チューリップグループ(以下、合人社グループという)の構成は以下のとおりである。

| 参加区分 | 企業名             | 役割        |
|------|-----------------|-----------|
| 代表企業 | 株式会社合人社計画研究所    | 維持管理・運営業務 |
| 構成企業 | 株式会社梓設計関西支社     | 設計業務      |
|      | 株式会社乃村工藝社       | 設計・建設業務   |
|      | 株式会社矢野青山建築設計事務所 | 設計業務      |
|      | 株式会社合田工務店       | 建設業務      |
|      | 四国通建株式会社        | 建設業務      |
|      | 株式会社野間工務店       | 建設業務      |
|      | アクティオ株式会社       | 運営業務      |

※構成企業からは代表企業を除いて記載している。

## 4 審査の講評

### (1) 各評価項目の講評

#### 1 全体・事業コンセプトに関する事項

| 評価項目        | 審査講評                                                                |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| (1) 事業コンセプト | ・「積み木」をモチーフとした親しみやすい施設デザインが提案され、こどもや保護者を含む市民に分かりやすいコンセプトとして高く評価された。 |
| (2) 事業実施体制  | ・PFI事業の実績を有する企業を中心とした体制が高く評価された。                                    |

#### 2 施設整備業務に関する事項

| 評価項目           | 審査講評                                                                                            |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 施設整備業務実施方針 | ・厳しい事業条件の中で、吹抜け空間に変化を持たせることにより、多様な活動を生み出すなどの施設整備方針が高く評価された。                                     |
| (2) 施設デザイン     | ・屋外避難階段が避難経路として明快であり、子育て支援施設の特徴から有効であると高く評価された。<br>・余白空間や多様な屋外空間が、活動を生み出す魅力的な計画となっている点が高く評価された。 |
| (3) 配置・動線計画    | ・四方面面であることで、将来整備予定の公園や、周辺施設等との連携・アクセスが期待される点が高く評価された。                                           |
| (4) 施設計画       |                                                                                                 |
| ア 諸室計画         | ・図書・学習スペースを分散して配置することで緩やかにゾーニングしている点が評価された。                                                     |
| イ 子育てひろば       | ・北側採光の半屋外エリアを設けるなどの暑さ対策への配慮が具体的に示されており、その安全性が高く評価された。                                           |
| ウ 遊戯室          | ・遊戯室 A、B 共に暑さ対策への配慮が具体的に示されており、その安全性が高く評価された。<br>・こどもの発達を促す提案として中高生のニーズを適切に捉えられている点が高く評価された。    |
| エ 小ホール         | ・公園とつながる開放的な計画が提案され、屋内外に連続した利活用が期待できる点が評価された。                                                   |
| オ カフェ等         | ・公園や軒下テラスにより、屋内外が連続する開放的なカフェ空間が評価された。                                                           |
| カ 防災・安全性       | ・こどもの遊び場として転落防止等施設の特性に合わせた対策が施されていることが評価された。                                                    |
| キ ユニバーサルデザイン   | ・車いす使用者はもちろん様々な利用者にとって施設のアクセシビリティの面で使いやすい点が高く評価された。                                             |
| (5) 施工計画       | ・要求水準を満たす着実な施工計画として評価された。                                                                       |

### 3 開業準備業務に関する事項

| 評価項目   | 審査講評                                                                                        |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開業準備計画 | ・1 年前より館長・副館長を配置し、地域の方とのコミュニケーションを十分に行うとともに、開館後には地域の方に講師としてかわりを持っていただけるような取組を行うという提案が評価された。 |

### 4 維持管理・運営業務に関する事項

| 評価項目                           | 審査講評                                                                                 |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)維持管理・運営実施体制                 | ・PFI事業の実績を有する企業が長期にわたり維持管理・運営を担う体制が評価された。                                            |
| (2)維持管理計画                      |                                                                                      |
| ア 維持管理計画                       | ・サービス面とハード面の維持管理を長期にわたり一体的に担うとともに、情報共有プラットフォームを活用したデータ蓄積により、将来コストの抑制を図ろうとする取組が評価された。 |
| イ 長期修繕計画、引継ぎ                   | ・情報共有プラットフォームを活用したデータ蓄積や円滑な引継ぎへの取組が評価された。                                            |
| (3)運営計画                        |                                                                                      |
| ア わくわくどきどきを生み出す遊びの創出に関する対応・工夫等 | ・ボルダリングなど、こどもの身体的発達を促し、中高生ニーズにも対応した遊びの提案が評価された。                                      |
| イ 地域子育て支援に関する運営                | ・子育てひろば等での専門職によるこどもの見守りや保護者とのコミュニケーションを通じて、必要な支援へ緩やかにつなげていく段階的な対応の考え方が評価された。         |
| ウ 児童センターに関する運営                 | ・児童厚生員資格者の配置や地域採用による協働体制の構築が評価された。                                                   |
| エ カフェ等の運営                      | ・カフェを運営事業者が直営することで、利用者や市の意見を柔軟に反映できる提案が評価された。                                        |
| オ 自主事業                         | ・多様な利用者に配慮したインクルーシブ・プログラム等の提案がなされた点が評価された。                                           |

### 5 その他事項

| 評価項目        | 審査講評                                  |
|-------------|---------------------------------------|
| (1)環境負荷低減   | ・ZEB 化への取組提案が示されている点が評価された。           |
| (2)リスク管理    | ・提案内容に基づく適切かつ標準的な計画として評価された。          |
| (3)地域経済への貢献 | ・市内企業への発注や地域雇用について具体的な数値を示した提案が評価された。 |

## (2) 審査の総評

合人社グループの提案は、積み木をモチーフとした施設コンセプトのもと、多様な居場所や活動空間を創出するとともに、子育て支援、児童センター機能、カフェ等の複合的な機能を有機的に連携させようとする意欲的な提案として評価された。また、PFI事業の実績を有する企業を中心とした事業実施体制、ZEB化への取組、地域企業の活用や地域雇用への配慮、屋内で体を動かせる空間の確保や分かりやすい避難動線などの子育て支援施設としての工夫も評価された。このように、本提案は厳しい事業条件及びコスト制約の中で、今治市ネウボラ拠点施設に求められる機能と将来性をバランスよく備えた提案であり、熟度の高い提案をまとめた合人社グループに、敬意を表すとともに、深く感謝申し上げたい。

今後は、本審査において示された意見や要望を踏まえ、市と事業者が十分な協議を重ねながら、本提案の特徴である「積み木」のコンセプトや多様な居場所づくり、市民との共創による施設運営を更に発展させることで、本市の新たな子育て支援・交流拠点として、多くの子どもと子育て世帯に親しまれる施設となることを期待する。

また、選定委員会での審議において、以下の意見が出された。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望む。

### 【主な意見】

#### ●事業実施体制について

- ・多数の企業により構成されるグループであることから、施設整備段階から維持管理・運営段階まで、構成企業間の連携や意思疎通に支障が生じないように、代表企業が責任を持って事業全体を一元的に統括することが期待される。

#### ●施設整備について

- ・「積み木」のデザインコンセプトがより明確に伝わるよう工夫するとともに、多数のテラス等の使い分けと運営方法が具体化されることが期待される。
- ・立体駐車場の利用者が道路を横断する計画に関し、将来的な安全対策について、市と事業者が引き続き検討することが期待される。
- ・一体的に利用できる小ホールやまんなかスクエアについて、分断されているように見える箇所があるため、これらの主要空間については、壁面にアールをつけるなどの工夫を施し視覚的なつながりをより高め施設全体のにぎわい創出につながることを期待される。
- ・内装については子どもが直接触れる遊具及び家具には天然木を使用し、木の温かみを感じられる施設とすること、内外装ともに材料の経年変化を意識した計画が期待される。
- ・発達相談や子育て相談への繋ぎ方について、日常の遊びから相談支援につなぐ際の心理的なハードルの軽減方法について、市と事業者で引き続き検討しハード面・ソフト面ともにニーズに即したよりよい整備・運営方法となることを期待される。
- ・子どもの成長に合わせて繰り返し記念撮影できる場所や、市民が写真を共有したくなる象徴的な場所が設計建設段階で検討されることが期待される。

- ・障がいのある子育て家庭への支援について、研修及び関係団体との情報交換に加え、設計段階で可能な環境上の工夫を具体化されることが期待される。
- ・子育てひろばについては自然素材を積極的に取り入れるなど、さらなる魅力向上に向けた工夫が期待される。

●開業準備について

- ・単に施設の完成を周知するだけでなく、開業準備段階から中高生や若者世代等が広報やイベント企画に参画できる仕組みづくりなど、更なる具体化が期待される。

●維持管理及び運営計画について

- ・市職員を含めた一体的な運営体制の構築について、更なる具体化が期待される。
- ・中高生や若者世代の参画機会の創出や市民運営会議のような施設全体を横断する参画の場の構築など、市民が主体的に運営へ参画する官民協働を促進するとともに、イベント企画等のアイデアを地元大学、自治会、NPO、社会福祉協議会等と協働して募集し、設計段階から施設利用のイメージをつくるプロセスが期待される。
- ・適切な維持管理により施設性能を維持して将来コストの抑制につなげるとともに、長期修繕においては内外装材の経年変化に応じた更新も見据え、施設の機能や魅力を継続的に高めていくことが期待される。

以上