

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 募集要項

令和 8 年 1 月 30 日

今治市

目 次

第 1 用語の定義	1
第 2 募集要項の位置づけ	2
第 3 事業内容に関する事項	3
1 事業名称	3
2 公共施設等の管理者等	3
3 事業目的	3
4 事業方式	3
5 契約の形態	3
6 事業スケジュール	4
7 事業期間終了後の措置	4
8 事業の対象となる業務範囲	4
9 事業者の収入	5
10 法令等の遵守	5
第 4 応募に関する条件等	6
1 応募者の備えるべき参加資格要件	6
2 応募に関する留意事項	9
第 5 応募者の審査及び選定	11
1 審査機関	11
2 審査の手順及び方法	11
第 6 事業者の募集及び選定に関する事項	13
1 事業者の募集及び選定方法	13
2 募集及び選定の手順	13
3 提案上限価格	17
4 本事業に関する条件	17
5 優先交渉権者決定後の手続き	18
第 7 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	20
1 基本条件	20
2 整備施設概要	21
第 8 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	22
1 係争事由に係る基本的な考え方	22
2 管轄裁判所	22
第 9 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	23
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	23
2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	23
3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	23
4 その他	23
第 10 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	24
1 財政上及び金融上の支援に関する事項	24
2 その他の支援に関する事項	24
第 11 その他事業の実施に関し必要な事項	25
1 市議会の議決	25
2 情報提供	25
3 問合せ先	25
別紙 1 事業スキームイメージ	26
別紙 2 施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法等	27
1 支払構成	27
2 支払方法	27
3 物価変動による改定	30
別紙 3 モニタリング実施要領等	33
1 モニタリングの実施方法	33
2 モニタリングスケジュール	35
3 モニタリング業務等フロー図	36

第1 用語の定義

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 募集要項では、以下のように用語を定義する。

市	今治市をいう。
本事業	今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業をいう。
本施設	今治市ネウボラ拠点施設として新たに整備を行う施設及びそれに付随した本事業の管理・運営対象となる施設の全てをいう。
PFI法	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)をいう。
DBO方式	PFIに類似した事業方式の1つで、公共が資金調達を負担し、Design(設計)、Build(建設)、Operate(運営)を民間事業者に一括して委ねる手法をいう。
応募者	本事業の応募に参加する企業グループをいう。
優先交渉権者	選定委員会から優秀提案の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した応募者をいう。
事業者	市と本事業の基本契約を締結する企業をいう。
代表企業	応募者を代表する企業をいう。
構成企業	応募者を構成する企業をいう。
SPC (特別目的会社)	本施設の維持管理及び運営の実施のみを目的として設立される株式会社をいう。
構成員	SPC設立時のSPCと直接契約関係があり、SPCに対して出資を行う企業をいう。 なお、施設整備グループにおいて、SPCと直接契約関係のない構成企業のうち、SPCに対して出資を行う企業をいう。
協力企業	構成企業のうち、SPCへ出資しない企業をいう。
設計企業	事業者のうち本施設の設計、既存施設の解体設計及び工事監理を行う企業をいう。
建設企業	事業者のうち本施設の建設及び既存施設の解体・撤去を行う企業をいう。
維持管理企業	事業者のうち本施設の開業準備及び維持管理を行う企業をいう。
運営企業	事業者のうち本施設の開業準備及び運営を行う企業をいう。
施設整備グループ	構成企業のうち、設計企業及び建設企業で構成される本事業の施設整備業務を行うグループをいう。
維持管理・運営 グループ	構成企業のうち、維持管理企業及び運営企業で構成される本事業の維持管理・運営業務を行うグループをいう。
施設整備代表企業	施設整備グループを代表する企業をいう。
維持管理・運営 代表企業	維持管理・運営グループを代表する企業をいう。
建設JV	市と設計・建設工事請負契約を締結する設計企業及び建設企業による共同企業体(JV:Joint Venture)をいう。
運営JV	市と維持管理・運営業務委託契約を締結する維持管理企業及び運営企業による共同企業体(JV)をいう。
運営事業者	市と維持管理・運営業務委託契約を締結する企業をいう。 SPCを設立する場合はSPC、SPCを設立しない場合は運営JVが運営事業者となる。
基本協定	本事業開始のための準備行為等の基本的事項等についての市と優先交渉権者の間で締結される協定をいう。
基本契約	事業者の本事業を一括で発注するために、市と事業者で締結する契約をいう。
設計・建設工事 請負契約	本事業の施設整備業務の実施のために、基本契約に基づき、市と建設JVが締結する契約をいう。
維持管理・運営 業務委託契約	本事業の維持管理・運営業務の実施のために、基本契約に基づき、市と運営事業者が締結する契約をいう。
事業契約	基本契約、設計・建設工事請負契約及び維持管理・運営業務委託契約の3つの契約をまとめた総称をいう。
募集要項等	募集公告時に公表する募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書(案)、基本契約書(案)、設計・建設工事請負契約書(案)及び維持管理・運営業務委託契約書(案)をいう。
選定委員会	今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業者選定委員会をいう。
参加者	参加資格を満たした応募者をいう。
委託費	事業者が実施する開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の対価をいう。

第2 募集要項の位置づけ

市は、今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業について、「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）に準じて本施設の設計、建設、維持管理及び運営を一体的に行う D B O 方式により実施するため、令和 7 年 9 月 25 日に「今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 実施方針」を公表した。また、市は令和 8 年 1 月 30 日に P F I 法第 7 条の規定に準じて、本事業を特定事業として選定し公表した。

本募集要項は、本事業を実施する民間事業者を選定する公募型プロポーザル方式を実施するにあたり、本事業及び本件提案に係る条件を提示するものであり、本事業に係る募集公告に基づく事業者の募集及び選定等については、「募集要項」、「要求水準書」、「優先交渉権者選定基準」、「様式集」、「基本協定書（案）」、「基本契約書（案）」、「設計・建設請負契約書（案）」、「維持管理・運営業務委託契約書（案）」及びこれらに関する質問回答により実施する。

応募者は、募集要項等の内容を十分理解したうえで、本事業の目的に沿った条件で必要な書類等の作成を行うものとする。

第3 事業内容に関する事項

1 事業名称

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業

2 公共施設等の管理者等

今治市長 徳永 繁樹

3 事業目的

近年、少子化傾向はもとより、子育てを取り巻く環境の変化は著しく、地域のつながりの希薄化や核家族化の進行による子育て世帯の孤立、女性の社会進出に伴う低年齢時からの保育ニーズの増大、経済的に困難な状況にある世帯におけるこどもへの貧困の連鎖など、様々な社会課題を背景に、子育て家庭への支援は一層重要度を増している。

市においても、0歳から18歳までの全ての子育て世帯に寄り添い、こどもの成長や発達の過程に応じたきめ細かな支援を切れ目なく行うために、令和4年度の組織改正により、こども未来部にネウボラ政策課を新設し、子育て世帯の複雑多岐にわたる問題に一元的かつ総合的にアプローチする体制をスタートさせた。

しかし、中央保健センターや発達支援センター、地域子育て支援拠点事業所など、子育てに関する様々な施設が市内各所に点在しており、子育て世代が気兼ねなく相談できる伴走型支援体制の一層の強化が求められている。また、こどもが真ん中親会議をはじめとする各種会議において、天候に左右されず安心して遊ぶことができる屋内外の遊び場所や、子育て世代がゆったりと集い、仲間同士の交流を通じて学びや安らげる場所、楽しさやわくわく感が味わえる場所が欲しいという要望が多く寄せられている。

また、国のこども基本法、こども大綱等を勘案し、令和7年3月に策定した「今治市こども計画（以下「本計画」という。）」においては、支援等の対象を年齢で区切ることなく（一定の年齢で線を引くことがないよう）、こどもが自分自身の幸せを実感しながら成長し、地域で心豊かに生活していけるよう、こどもの権利を守り、成長の土台である子育て世帯を切れ目なく支援し、成育環境を整え、持続可能な明るい希望の持てるまちになることを、市の子育て支援の目指す姿としており、本施設には、本計画も踏まえた市の総合的な子育て支援に繋がる施策展開も可能となる環境づくりも求められる。

このような状況を踏まえ、地域の身近な相談窓口の充実と合わせて、子育て関連施設等の集約化を図り、こどもも大人もわくわくと、安心して遊べる今治版ネウボラの中核を担う拠点施設の整備を行い、子育ての理想郷の実現を図ることを目的とする。

4 事業方式

本事業は、PFI法に準じて、本施設の設計、建設、維持管理、運営等を一体的に行うDBO方式により実施する。

5 契約の形態

市は、事業者と相互に協力し、本事業を円滑に実施するため、本事業に係る基本契約を締結する。

市は、基本契約に基づいて、建設JVと本事業に係る設計・建設工事請負契約を締結する。

市は、基本契約に基づいて、運営事業者と本事業に係る維持管理・運営業務委託契約を締結する。

事業契約の締結主体を「別紙1 事業スキームイメージ」に示す。

6 事業スケジュール

事業スケジュール（予定）は、下表のとおりとする。

令和8年10月	基本協定の締結
令和8年10月	仮契約の締結
令和8年12月	本契約の締結（市議会の議決）
令和9年1月～令和12年3月	設計・建設期間（3年3か月）
～令和9年11月末	働く婦人の家解体完了時期
令和10年4月～	日吉公園解体着手可能時期
令和12年4月～令和12年6月	開業準備期間（3か月）
令和12年7月～令和27年3月	維持管理・運営期間（供用開始）（14年9か月）

7 事業期間終了後の措置

事業者は、事業期間中、各業務を適切に行うことにより、本事業の終了時に、本施設を要求水準書等に示す良好な状態で市に引継ぎを行わなければならない。

8 事業の対象となる業務範囲

本事業において事業者が行う業務の範囲は、以下のとおりとする。

なお、各項目の詳細については、要求水準書等に示す。

(1) 施設整備業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 各種申請等業務
- エ 解体・撤去工事業務
- オ 建設工事業務
- カ 工事監理業務
- キ 施設引渡し業務
- ク その他施設整備上必要な業務

(2) 開業準備業務

- ア 維持管理・運営体制の確立業務
- イ 供用開始前の広報活動業務
- ウ 供用開始前の予約受付業務
- エ 開館式典、内覧会等の実施業務
- オ 開業準備期間中の維持管理業務

(3) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 什器備品等保守管理業務
- エ 外構等保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 清掃業務
- キ 備蓄倉庫管理業務
- ク 警備業務
- ケ 修繕・更新業務

(4) 運営業務

- ア 運営管理業務
- イ 利用料金の徴収及び還付業務
- ウ 地域子育て支援運営業務
- エ 児童センター運営業務
- オ カフェ等の運営業務
- カ 自主事業

9 事業者の収入

本事業における事業者の収入は以下のとおりとし、詳細は別紙２に示す。

(1) 本施設の施設整備業務に係る対価

市は、建設ＪＶの行う施設整備業務の対価として、施設整備費を建設ＪＶに支払う。
なお、設計・建設工事費は物価変動のあった場合に、事業契約に従い改定することがある。

(2) 本施設の維持管理・運営業務に係る対価

市は、事業者の行う維持管理業務及び運営業務の対価として、委託費を運営事業者
に支払う。なお、本施設の維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費は委託費に含
まれず、市が別途負担する。事業者は、可能な限り光熱水費の削減を図るように業務
を実施すること。

委託費は、物価変動があった場合に事業契約に従い改定することがある。また、事
業者の事業契約の履行状況により、市は事業者に支払う委託費を減額又は停止するこ
とがある。

(3) 本施設に係る収入

本施設の利用者から得る収入は、全て事業者の収入とする。

10 法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令、条例、規則、要綱等を遵
守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて参考
とすること。

第4 応募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。

ア 応募者は、以下に示す複数の企業によるグループで構成し、施設整備業務を行うグループと維持管理・運営業務を行うグループとしてグループ分けを行う。各グループで施設整備代表企業及び維持管理・運営代表企業を定めるものとする。

(ア) 施設整備グループ

- a 設計企業
- b 建設企業

(イ) 維持管理・運営グループ

- a 維持管理企業
- b 運営企業

イ 応募者は、代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、1 者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が建設工事業務と工事監理業務を実施することはできない。

ウ 応募者を代表する企業として代表企業を定める。代表企業は、施設整備代表企業か維持管理・運営代表企業のいずれかとする。

エ S P C を設立する場合、維持管理・運営代表企業は必ず S P C へ出資するものとし、その他の企業の S P C への出資は事業者の提案に委ねるものとする。

オ 構成企業の変更は原則として認めない。ただし、代表企業以外の構成企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。

カ 構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。

キ 構成企業のいずれかと資本関係又は人的関係のある者が、他の応募者の構成企業となることは認めない。「資本関係又は人的関係のある」者とは、以下に定める基準のいずれかに該当する場合をいう（以下同じ。）。

(ア) 資本関係がある場合

以下の a 又は b のいずれかに該当する 2 者の場合。

- a 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係がある場合

以下の a 又は b のいずれかに該当する 2 者の場合。なお、以下でいう役員とは、社外役員を含む常勤又は非常勤の取締役、監査役、執行役員、その他全ての役員を指す。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 67 条第 1 項又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

- (ウ) その他優先交渉権者の決定の適正さが阻害されると認められる場合
- ク 同一応募者が複数の提案を行うことはできない。

(2) 応募者の参加資格要件

ア 参加の制限

以下のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業となることはできない。

- (ア) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (イ) 今治市建設工事指名停止措置要領（平成 17 年要綱第 18 号）に基づく指名停止の措置を受けている者。
- (ウ) 会社更生法による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている者等経営状態が著しく不健全である者。
（更生手続又は再生手続の開始決定後、市から再認定を受けている者を除く。）
- (エ) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止）又は第 180 条の 5 第 6 項（委員の兼業禁止）の規定に抵触する者。
- (オ) 国、市に納めるべき税金等を滞納している者。
- (カ) 今治市暴力団排除条例（平成 22 年条例第 50 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までの規定に該当する者。
- (キ) 本事業に係るアドバイザー業務を委託したパシフィックコンサルタンツ株式会社（同協力事務所として日比谷パーク法律事務所）と資本関係又は人的関係のある者。
- (ク) 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者。

イ 応募者の構成企業全ての要件

応募者の構成企業全ては、以下の要件を満たしていること。

- (ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

ウ 各業務を行う者の要件

(ア) 設計企業

設計企業は、以下の全ての要件を満たしていること。なお、複数で参加する場合は、全ての企業は a 及び b を満たし、少なくとも 1 者は全ての要件を満たしていること。

- a 令和 7・8 年度今治市入札参加資格者名簿（以下「資格者名簿」という。）の「測量・建設コンサルタント業務」に登録されていること。
- b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
※応募・契約事務を支店等に委任する場合は、受任先も建築士事務所登録を必要とする。
- c 平成 23 年 4 月以降に、延べ面積 3,000 m²以上の公共施設の整備に係る新築、増築又は改築の基本設計業務及び実施設計業務を元請けとして受託し、かつ履行した実績を有すること。
- d 設計企業と公告日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、一級建築士であるものを主任技術者として配置できること。

(イ) 建設企業

建設企業は、以下の全ての要件を満たしていること。なお、複数で参加する場合

は、全ての企業はa及びbを満たし、少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。

- a 資格者名簿の「建設工事」に登録されていること。
- b 建設業法第3条第1項の規定による建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- c 建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査の結果について、建築一式工事に係る直近の総合評価値が900点以上の者であること。
- d 平成23年4月以降に竣工した延べ面積3,000㎡以上の公共施設の施工実績を有していること。（共同企業体としての実績については、その出資比率が20%以上の場合に限る。）
- e 公告日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任で配置できること。
 - (a) 一級建築施工管理技士もしくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けたものであること。
 - (b) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る管理技術者資格者証を有していること。

(ウ) 維持管理企業

維持管理企業は、以下の全ての要件を満たしていること。

- a 資格者名簿の「業務委託・役務・修繕」に登録されていること。
- b 平成23年4月以降に、公共施設の維持管理実績を有すること。

(エ) 運営企業

運営企業は、以下の全ての要件を満たしていること。なお、複数で参加する場合は、全ての企業はa及びbを満たし、少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。

- a 資格者名簿の「業務委託・役務・修繕」に登録されていること。
- b 運営業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- c 平成23年4月以降に、以下のいずれかの施設に係る2年以上の運営実績を有すること。
 - (a) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に規定する児童福祉施設（保育所、幼保連携型認定こども園又は児童厚生施設等）
 - (b) 児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業に基づき設置される地域子育て支援拠点事業所
 - (c) 遊具が設置されている幼児・児童の遊びの支援を目的とした施設のうち、市が認めるもの

エ 参加資格の確認

(ア) 資格者名簿に登録されていない者の参加

公告日において、資格者名簿に登録されていない者で本プロポーザルに参加を希望する者は、以下のとおり、本プロポーザルに限り参加資格審査を受けることができる。審査の結果、適当であると認められた者は、本プロポーザルに限り参加することができるものとする。

受付期間：公告日から参加資格審査書類の受付期限日（執務時間中。ただし、最終日は午後５時までとする。）

手続方法：今治市 総務部 総務政策局 契約課 工事契約係に別途問合せをすること（連絡先）

電話：0898-36-1559（直通）、FAX：0898-32-5284（直通）

電子メール：keiyaku@imabari-city.jp

ホームページアドレス：<https://www.city.imabari.ehime.jp/keiyaku/>

（イ）参加資格の確認基準日

参加資格要件の有無については、参加資格審査書類の受付期限日をもって判定する。

（ウ）参加資格の喪失

- a 参加資格の確認基準日の翌日から提案価格を確認した日までの間、構成企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者はプロポーザルに参加できない。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、プロポーザルに参加できるものとする。
- b 提案価格を確認した日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び応募者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格の確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

2 応募に関する留意事項

（1）募集要項等の承諾

応募者は、「参加表明書兼参加資格審査申請書」（様式 3-1）の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

（2）応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

（3）使用言語及び単位、時刻

様式集に特別に指定するもの以外は、応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成４年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

（4）応募に係る提出書類の取り扱い

ア 応募提案書類の変更等の禁止

応募提案書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。また、理由のいかに関わらず返却しない。ただし、市が必要と認めた場合は、この限りではない。

イ 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属することとするが、本事業の実施にあたって公表が必要と認められる場合、応募者に事前に協議したうえで必要

な範囲において、市が公表等を行うことができるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとする。

ウ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

(5) 提案の無効に関する事項

以下のいずれかに該当する提案は無効とする。

ア 募集要項に規定する参加資格のない者が行った提案

イ 参加資格審査に関する提出書類に記載された応募者以外の者が行った提案

ウ 談合その他不正行為があったと認められる提案

エ 応募者の記名並びに応募者の代理人の署名及び押印を欠く提案又は提案事項を明示しない提案

オ 応募提案書類等に虚偽の記載をした者が行った提案

カ 同一事項に対し2通以上の書類提出がなされた提案

キ その他募集要項等において示した応募条件に違反した提案

(6) 市の提供する資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の応募に係る検討以外の目的に使用することはできない。

(7) 応募の中止等

本事業の応募手続きに関して市が必要と認めたときは、審査を取りやめることができる。

(8) その他

募集要項等に定めるもののほか、応募にあたって必要な事項が生じた場合には、市は応募者に通知することとする。

第5 応募者の審査及び選定

1 審査機関

市は、応募者の事業提案の審査を公平に専門的知見に基づいて実施するため、選定委員会において審査を実施する。

選定委員会は、下表の委員で構成される。なお、選定委員会は非公開とする。

氏名		所属・役職
会長	吉長 成恭	一般社団法人ちゅうごく P P P ・ P F I 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 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 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

(敬称略、会長及び副会長を除き五十音順)

2 審査の手順及び方法

(1) 参加資格審査

市は、参加表明時に提出された参加資格審査書類について、参加資格要件の具備を確認し、その結果を応募者の代表企業へ電子メールで通知する。

(2) 基礎審査

市は、応募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し、その結果を代表企業へ電子メールで通知する。

基礎審査項目は、以下のとおり。

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応募提案書類の作成に関する条件について違反の無いこと。

(3) 提案内容審査・提案価格審査

選定委員会は基礎審査において市の要求する要件を満たした参加者を対象として、優先交渉権者選定基準に基づき提案内容及び提案価格について審査を行い、審査点を決定する。

(4) 審査事項

審査事項は優先交渉権者選定基準に示す。なお、参加者が1者のみの場合も有効とし、審査を実施する。

(5) 総合評価

選定委員会は、提案内容審査の得点と提案価格審査の得点の合計（総合評価点）が最も高い提案を行った参加者を1位とし、以下、総合評価点の高い順に順位を決定する。

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、参加者の代表企業に電子メール及び書面で審査結果の通知を行う。

(6) 審査講評

市のホームページに公表する。

第6 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の優れた能力やノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定は、競争性や公平性の確保に配慮した上で、本事業の対価及び提案内容等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行う。

2 募集及び選定の手順

(1) 事業者の募集及び選定スケジュール

本事業における事業者の募集及び選定スケジュール(予定)は、下表のとおりとする。

令和8年1月30日(金)	募集公告及び募集要項等の公表
令和8年1月30日(金) ～4月7日(火)	資格者名簿に登録されていない者の参加資格審査の受付
令和8年2月2日(月) ～2月5日(木)	募集要項等に関する説明会及び現地説明会の受付
令和8年2月6日(金)	募集要項等に関する説明会及び現地説明会の実施
令和8年2月24日(火) ～2月26日(木)	募集要項等に関する質問(第1回)の受付
令和8年3月27日(金)	募集要項等に関する質問(第1回)に対する回答・公表
令和8年4月3日(金) ～4月7日(火)	参加資格審査書類の受付
令和8年4月16日(木)	参加資格審査結果の通知
令和8年4月20日(月) ～4月22日(水)	募集要項等に関する質問(第2回)及び対面対話の受付
令和8年5月20日(水) 及び5月21日(木)	募集要項等に関する対面対話の実施
令和8年6月9日(火)	募集要項等に関する質問(第2回)に対する回答・公表
令和8年7月6日(月) ～7月9日(木)	応募提案書類の受付
令和8年7月	基礎審査結果の通知
令和8年8月下旬	提案に関するプレゼンテーション、ヒアリング及び審査
令和8年9月	優先交渉権者の決定及び公表
令和8年10月	基本協定の締結
令和8年10月	仮契約の締結
令和8年12月	本契約の締結(市議会の議決)

(2) 募集要項等に関する説明会及び現地説明会

募集要項等に関する説明会を以下のとおり開催する。また、希望者には説明会終了後に現地説明会を行う。

- ・説明会会場から事業用地までの交通手段は、各自で用意すること。
- ・募集要項等の配布は行わないため、各自で用意すること。
- ・説明会及び現地説明会への出席は1法人あたり2名までとし、自動車を使用する場合は1台とすること。

ア 日時

令和8年2月6日（金）13時30分～

イ 場所

今治市役所 第2別館 11階 特別会議室3号

ウ 申込方法

説明会への参加を希望する者は、「募集要項等に関する説明会参加申込書」（様式1-1）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「説明会」と記載すること。

エ 参加申込受付期間

令和8年2月2日（月）から令和8年2月5日（木）午後3時まで

オ 送信先

今治市 こども未来部 こども未来政策局 ネウボラ政策課

電子メール：neuvola@imabari-city.jp

電話：0898-36-1553

(3) 資料提供

要求水準書に添付する資料のうち、資料一覧でデータ送付としているものについて、提供を希望する事業者は、「資料配布申込書兼誓約書」（様式1-2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「資料配布」と記載すること。

ア 資料配布申込受付期間

令和8年1月30日（金）から令和8年4月2日（木）午後5時まで

イ 送信先

2（2）オ 送信先に同じ。

(4) 募集要項等に関する質問（第1回）の受付及び回答

募集要項等に関する質問及び回答は以下の手順により行う。なお、市が必要と認めた場合は、質問について直接確認を行うことができるものとする。

ア 質問の方法

質問は、「募集要項等に関する質問書（第1回）」（様式2-1）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールに添付し送信すること。電子メールの件名には、「質問書」と記載すること。

なお、電子メール送信後、電話にて受信等の確認を必ず行うこと。

イ 受付期間

令和8年2月24日（火）から令和8年2月26日（木）午後3時まで

ウ 送信先

２（２）オ 送信先に同じ。

エ 回答の公表

質問に対する回答は、市のホームページで公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

募集要項等に関する回答公表日：令和８年３月２７日（金）

(5) 参加資格審査書類の受付・審査

応募者の代表企業は、以下の要領に従って参加資格審査に関する提出書類（様式 3-1～3-5）を提出すること。

ア 受付期間

令和８年４月３日（金）から令和８年４月７日（火）午後５時まで

イ 提出方法

応募者の代表企業が市へ持参又は配達証明付郵便（郵便事故等については提出者のリスク負担とし、異議を申し立てることはできない。以下同じ。）により提出期限までに到達しなければならない。持参の場合は、午前９時から午後５時までとする。なお、電子メール、FAXによる提出は認めない。

ウ 提出書類

「様式集」に示すとおり。

エ 提出先

今治市 こども未来部 こども未来政策局 ネウボラ政策課
〒794-8511 今治市別宮町一丁目４番地１
電話：0898-36-1553

オ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は、令和８年４月１６日（木）までに応募者の代表企業に対して電子メールにより通知する。その際、応募提案書類の作成に必要な応募者記号等を交付する。

カ 参加資格審査結果理由の説明請求

（ア）審査の結果、参加資格が認められなかった者は、市に対して参加資格が認められなかった理由について説明を求めることができる。

（イ）参加資格審査結果理由の説明を求める場合には、市が通知した日の翌日から起算して７日以内（期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に市へ書面（書式は自由）を提出すること。提出方法は持参又は配達証明付郵便によるものとし、持参の場合は午前９時から午後５時までとする。なお、電子メール、FAXによる提出は認めない。

（ウ）説明を求めた者に対する回答は、速やかに書面により行う。

キ その他

（ア）提出期限に遅れた参加資格審査に関する提出書類は受け付けない。

（イ）提出時には、身分を証明できるもの（社員証等）の提示を求める場合がある。

(6) 募集要項等に関する質問（第２回）及び対面対話の受付

ア 対象

参加資格審査の結果、参加資格が認められた者

イ 受付期間

令和8年4月20日（月）から令和8年4月22日（水）午後3時まで

ウ 提出方法

下記エの提出書類を電子メールに添付し送信すること。電子メールの件名には、
〔質問書・対話〕と記載すること。

なお、電子メール送信後、電話にて受信等の確認を必ず行うこと。

エ 提出書類

（ア）募集要項等に関する質問書（第2回）（様式2-2）

（イ）対面对話に関する申込書及び質問書（様式5-1、5-2）

オ 送信先

2（2）オ 送信先に同じ。

(7) 対面对話の実施

ア 目的

市及び参加者が十分な意思疎通を図ることによって、参加者が本事業の趣旨、
要求水準書等の意図を理解することを目的として実施する。

イ 実施日

令和8年5月20日（水）及び21日（木）のいずれかの日

ウ 実施要領

参加者に対して、当日における対面对話の実施要領を送付する。

エ 質疑事項の公表

事業者選定の公平性、透明性を確保する観点から、様式5-2の質問事項、また当
日の参加者からの質問事項を、市と参加者で相互に確認し、原則としてこれら全て
の質問事項を市のホームページで公表する。ただし、参加者固有のノウハウに基づ
く部分については、市と参加者の協議の上、公表しないことがある。

(8) 募集要項等に関する質問（第2回）に対する回答・公表

募集要項等に関する質問（第2回）に対する回答・公表は、令和8年6月9日（火）
に市のホームページで公表する。

(9) 提案の辞退

参加資格審査通過者が提案を辞退する場合は、応募提案書類提出期限日までに、様
式4を市へ持参により提出すること。なお、提案を辞退した場合に、今後市の行う業
務において不利益な扱いをされることはない。

(10) 応募提案書類の受付

参加者は、以下の要領に従って応募提案書類を市へ提出すること。

ア 対象

参加資格審査の結果、参加資格が認められた者

イ 提出期間

令和8年7月6日（月）から令和8年7月9日（木）午後5時まで（必着）

ただし、持参は、提出期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前9時から
午後5時まで

ウ 提出方法

参加者の代表企業が持参により提出すること。

エ 提出書類、提出部数

様式集のとおり

オ 提出先

２（５）エ 提出先に同じ。

カ その他

（ア）提出期限に遅れた応募提案書類は受け付けない。

（イ）提出時には、身分を証明できるもの（社員証等）の提示を求める場合がある。

（11）提案に関するプレゼンテーション、ヒアリング

参加者に対するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施時期は令和８年８月下旬を予定している。日時、場所、プレゼンテーション及びヒアリング内容等は、別途代表企業に通知する。

（12）優先交渉権者の決定及び公表

ア 優先交渉権者の公表

令和８年９月に参加者の代表企業に電子メール及び書面で通知する。結果の概要については、市のホームページで公表する。

イ 審査結果理由の説明請求

（ア）審査の結果、優先交渉権者とならなかった者は、その理由について市に対して説明を求めることができる。

（イ）審査結果理由の説明を求める場合には、市が通知した日の翌日から起算して７日以内（期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に市へ書面（書式は自由）を提出すること。提出方法は持参又は配達証明付郵便によるものとし、持参の場合は午前９時から午後５時まで（ただし、期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く。）とする。

（ウ）説明を求めた者に対する回答は、速やかに書面により行う。

３ 提案上限価格

9,086,578,000 円（消費税及び地方消費税を含む。税率 10%）

４ 本事業に関する条件

（1）保険

事業者が加入する保険は、要求水準書に定めるものとする。なお、事業者の提案に基づき必要に応じて提示した条件以上の補償内容とすること。また、提示した保険以外の保険を提案し、付保することを妨げない。

（2）想定されるリスク分担

ア 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。施設整備業務、維持管理・運営業務に伴うリスクは、原則として事業者が負うものとするが、市が分担すべき合理的な理由があるリスクについては、市がリスクを負うこととする。

イ 想定されるリスクの分担

市と事業者のリスク分担の詳細は、事業契約書（案）において定める。

5 優先交渉権者決定後の手続き

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者は事業契約の締結に向けた相互の協力義務等について規定した基本協定を締結する。

(2) 事業契約内容に関する協議

市と優先交渉権者は、事業契約の趣旨・解釈を明確化するための協議を行うものとする。なお、事業契約内容の協議は事業契約書（案）の詳細の協議を行うものであり、募集要項等に規定された内容及び条件の変更を行うものではない。

(3) 事業契約の締結

市と建設 J V 及び運営事業者は、契約内容に関する協議を踏まえて、令和 8 年 10 月頃を目途に基本仮契約を締結する。なお、S P C を設立する場合は、S P C 及び S P C の構成企業も基本契約の契約者となる。

市と建設 J V は、契約内容に関する協議を踏まえて、令和 8 年 10 月頃を目途に設計・建設工事請負仮契約を締結する。

市と運営事業者は、契約内容に関する協議を踏まえて、令和 8 年 10 月頃を目途に維持管理・運營業務委託仮契約を締結する。

なお、設計・建設工事請負仮契約は令和 8 年 12 月（予定）に開催する市議会の議決を経て本契約となる。基本仮契約及び維持管理・運營業務委託仮契約は、設計・建設工事請負契約の議決を効力発生条件とする。

(4) 建設 J V 及び運営 J V の設立

優先交渉権者は優先交渉権者決定後より事業仮契約締結までに、設計企業及び建設企業による建設 J V（甲型、乙型は問わない。）を速やかに設立しなければならない。また、運営事業者として S P C を設立しない場合は、維持管理企業及び運営企業による運営 J V を速やかに設立しなければならない。

(5) S P C の設立（S P C を設立する場合）

運営事業者として S P C を設立する場合、優先交渉権者は優先交渉権者決定後より事業仮契約締結までに、運営事業者となる S P C を速やかに設立しなければならない。なお、S P C は、以下の全ての要件を満たさなければならない。

ア S P C の本店所在地は今治市とすること。

イ 応募者のうち、代表企業の議決権付普通株式の保有割合は、設立時から事業期間を通じて 100 分の 50 を超えるものとする。

ウ S P C の定款において、会社法第 326 条第 2 項に従い監査役の設置を定め、公認会計士又は監査法人の監査を受けた財務書類を市に提出すること。

エ S P C の株主は、市の同意なくして S P C の株式の譲渡、これに対する担保権の設定その他の処分を行わないこと。

(6) 契約保証金

ア 契約保証金の額

（ア）設計・建設工事請負契約

建設 J V は、設計・建設工事の履行を保証するために、設計・建設工事請負契約金額の 10 分の 1 以上に相当する金額を設計・建設工事期間中の契約保証金として設計・建設工事請負契約の締結時に市に納付する。

(イ) 維持管理・運營業務委託契約

運営事業者は、運營業務の履行を保証するために、年間の維持管理・運營業務委託費の10分の1以上に相当する金額を契約期間中の契約保証金として維持管理・運營業務委託契約の締結時に市に納付する。

イ 契約保証金の納付方法

契約保証金は現金で納付するものとするが、契約保証金額に相当する次のいずれかの担保を提供することにより替えることができる。

(ア) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等（国債証券、地方債証券、政府が保証する証券、市が確実であると認める公社債券）の提供

(イ) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行、発注者が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。）の保証

(ウ) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

(エ) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

第7 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 基本条件

基本条件は、下表のとおり。

所在地	今治市南宝来町一丁目1番地1、3、4、6番地1、5
敷地面積	事業用地①：約5,180m ² 事業用地②：約2,520m ²
用途地域	商業地域
防火指定	準防火地域
高度地区	指定なし
指定建蔽率	80%（角地＋10%）
指定容積率	400%
日影規制	周辺地域含め、商業地域のため規制なし
斜線制限	道路斜線：勾配1.5（適用距離25m） 隣地斜線：31m＋勾配2.5 北側斜線：なし
地域地区	駐車場整備地区
浸水想定	高潮浸水想定 1.0～3.0m未満 津波浸水想定 なし 洪水浸水想定 蒼社川想定計画規模（50年に1度） なし 蒼社川想定最大規模（1,000年に1度） 1.0～3.0m未満
交通アクセス	J R 今治駅から約450m、徒歩約6分

2 整備施設概要

想定される機能・規模は、下表のとおり。

(1) 本体施設

区分	機能	諸室等	面積
相談・支援	こども家庭センター	事務室 相談室 母子健康手帳交付室 検査室 など	330㎡
	発達支援センター		
地域子育て支援	ファミリー・サポート・センター	事務所兼受付・相談窓口	45㎡
	地域子育て支援拠点事業所（0～3歳）	子育てひろば（スペース） 授乳室 保育室 など	165㎡
	一時預かり		
児童厚生施設	児童センター	遊戯室（スペース）A、B 図書室（スペース） 学習室（スペース） 創作活動室 （工作室・スペース） カームダウンルーム など	1,160㎡
健診・保健指導	保健センター	事務室 待合スペース 診察室 相談室 など	440㎡
地域交流	地域交流センター	小ホール 多目的室 音楽スタジオ 調理室 など	600㎡
その他	備蓄倉庫、会議室		130㎡
	カフェ等		適宜
	エントランスロビー		適宜
	トイレ（各階）		適宜
	共用部分		適宜
合計（延べ面積）			5,500～ 6,500㎡

(2) 駐車場及び駐輪場

区分	台数	面積
市民利用駐車場	普通車用（車いす使用者用含む）：130台以上 検診車用：6台	適宜
公用車用駐車場	普通車用（車いす使用者用含む）：60台以上	適宜
駐輪場	150台以上（屋根付き、バイク置き場含む）	適宜

第8 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、法令及び事業契約中に規定する具体的措置に従うものとする。

2 管轄裁判所

事業契約に関する紛争については、松山地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第9 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 事業者が実施する本事業の業務内容について、事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
- (2) 事業者の財務状況が著しく悪化するなどの事由により事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は、事業契約を解除することができる。
- (3) 前2号の規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができる。
- (2) 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償する。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業継続の可否について協議する。

- (1) 設計・建設期間においては、一定の期間内に協議が整わない場合、市は、相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、設計・建設工事請負契約を解除することができる。その場合、維持管理・運營業務委託契約についても解除することができる。
- (2) 維持管理・運営期間においては、市及び事業者は、それぞれの相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、維持管理・運營業務委託契約を解除することができる。

4 その他

その他、本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第10 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 財政上及び金融上の支援に関する事項

本事業は、国土交通省社会資本整備総合交付金（都市構造再編集中支援事業）における交付金及び地方債の活用を予定しているため、本施設の整備等にあたっては、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。（建築物省エネ法））第 2 条第 1 項第 3 号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（省エネ基準）に適合すること。

2 その他の支援に関する事項

市は、事業者が本事業実施に必要なとなる許認可等に対し、必要に応じて協力を行う。

第11 その他事業の実施に関し必要な事項

1 市議会の議決

(1) 本事業の予算

市は、本事業の予算に関する議案（令和8年度当初予算及び債務負担行為の設定）を、令和8年3月頃に開催する市議会に提案する予定である。

(2) 本事業の契約

市は、本事業の契約に関する議案を、令和8年12月（予定）に開催する市議会に提案する予定である。なお、効力発生条件については、第6の5（3）に示すとおりである。

(3) 公の施設の設置及び管理に関する条例

市は、地方自治法第244条の規定による公の施設として、設計・建設期間中に本施設の設置及び管理に関する条例を市議会に提案する予定である。

(4) 公の施設の指定管理者の指定

本施設の設置及び管理に関する条例が市議会の議決を経た後、市は、今治市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（以下「指定管理条例」という。）第7条第1項第1号の規定により、公募によらず、運営JVまたはSPCを指定管理者の予定者となる団体（以下「指定予定者」という。）として選定する予定である。

運営JVまたはSPCは、指定管理条例に定める申請及び指定管理者選定審議会への出席等、指定予定者の選定に関して必要な手続を行うこと。

市は、指定管理者の指定に関する議案を、指定予定者の選定後に開催する市議会に提案する予定である。

なお、維持管理・運營業務委託契約が本契約として成立しても、運営JVまたはSPCに対する指定管理者の指定に関する議案が市議会において可決されなかった場合には、事業者がこの契約を指定管理者として履行できないのみならず、必要に応じて市がこの契約を解除できるものとし、かつ、この場合において事業者がこのこと（契約解除を含む）により損害が生じた場合においても、市は一切その賠償の責に任じない。

2 情報提供

市は、本事業に関する情報提供を市のホームページを通じて適宜行うものとする。

URL：<https://www.city.imabari.ehime.jp/neuvola/shisetsu/seibi-unei/>

3 問合せ先

今治市 こども未来部 こども未来政策局 ネウボラ政策課

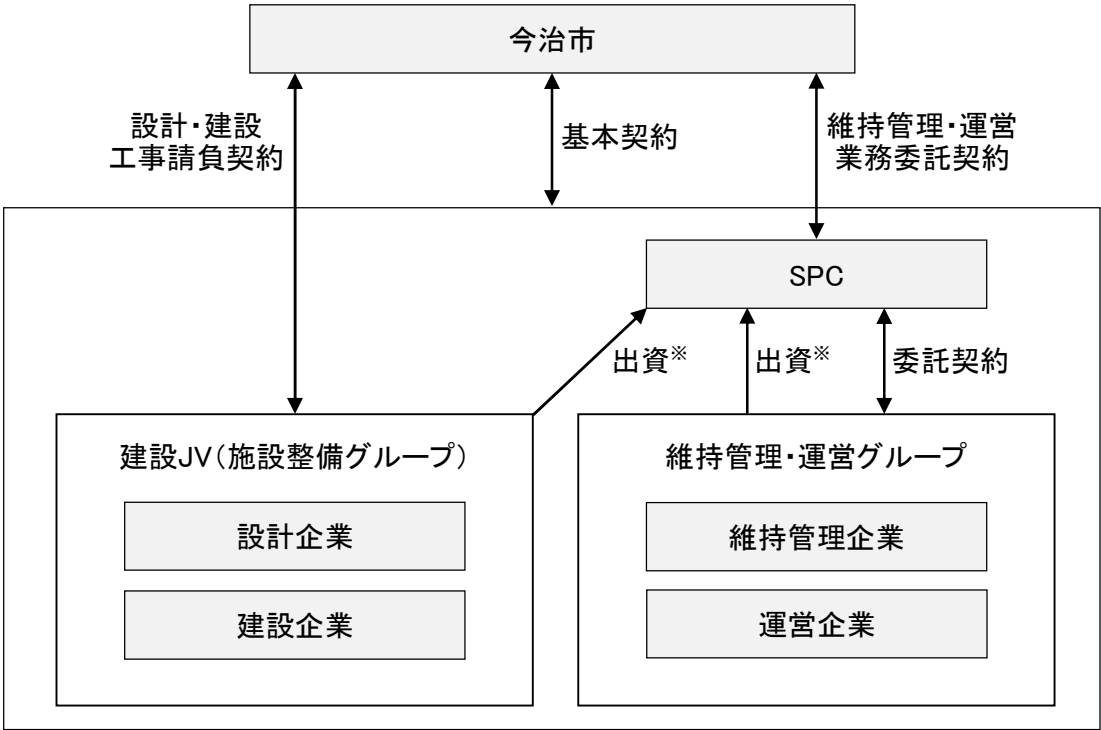
〒794-8511 今治市別宮町一丁目4番地1

電子メール：neuvola@imabari-city.jp

電話：0898-36-1553

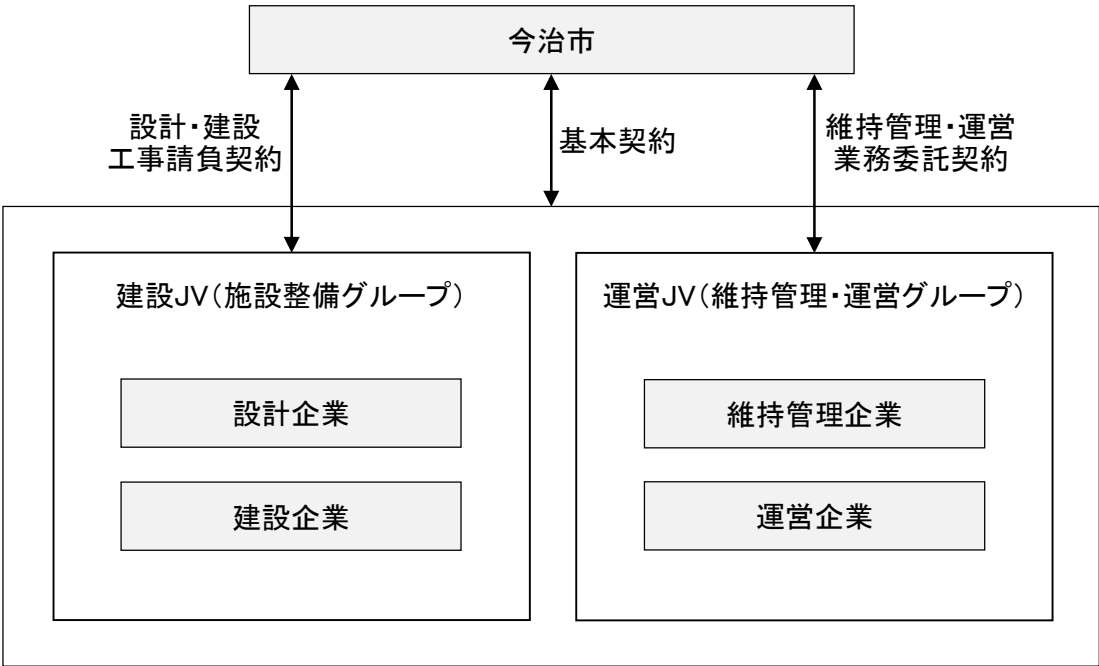
※ S P C の設立は任意とする

■ SPC を設立する場合



※維持管理・運営代表企業は必ず S P C へ出資するものとし、事業者の S P C への出資は提案に委ねるものとする。

■ SPC を設立しない場合



別紙 2 施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払方法等

1 支払構成

施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払構成は、下表のとおりである。

費用項目			明細
施設整備費	施設整備業務に係る対価	-	本施設の施設整備業務に係る費用
開業準備業務、維持管理業務及び運営業務委託費	開業準備業務に係る対価	委託費 A (開業準備費)	本施設の開業準備業務に係る費用
	維持管理業務及び運営業務に係る対価	委託費 B (指定管理料)	本施設の維持管理業務及び運営業務に係る費用 ・人件費 ・その他

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2 支払方法

(1) 施設整備費

施設整備費は、事業者が提案する本施設の施設整備業務に係る費用に基づき算定する。施設整備費の支払方法は、次のとおりとする。

また、前払金及び部分払金の算定方法等については、設計・建設工事請負仮契約書（案）も併せて参照すること。

令和 8 年度	<p>(前払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設 J V は、令和 8 年度の施設整備業務における出来高金額の施設整備業務を構成する業務ごとの前払金の割合に相当する額の範囲内において、当該金額を一括とした前払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して 30 日以内に、前払金を建設 J V に支払う。 <p>(部分払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設 J V は、工事の設計等に係る成果物に対する請負代金の相当額の 10 分の 9 に相当する額の範囲内において、部分払金の支払を市に請求することができる。ただし、この請求は、当該年度末において 1 回のみとする。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して 30 日以内に、部分払金を建設 J V に支払う。
---------	---

令和9年度	<p>(部分払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和8年度末における請負代金の相当額が令和8年度の支払限度額を超えた場合においては、建設JVは、令和9年度の当初に当該超過額（以下「出来高超過額」という。）について、部分払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、部分払金を建設JVに支払う。 <p>(前払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設JVは、令和9年度の施設整備業務における出来高金額の施設整備業務を構成する業務ごとの前払金の割合に相当する額の範囲内において、当該金額を一括とした前払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、前払金を建設JVに支払う。 <p>(部分払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設JVは、工事の設計等に係る成果物、出来形部分等に対する請負代金の相当額の10分の9に相当する額の範囲内において、部分払金の支払を市に請求することができる。ただし、この部分払金の請求は、令和9年度末において1回のみとする。なお、令和8年度の出来高超過額についての部分払の回数は、当該回数に加算しない。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、部分払金を建設JVに支払う。
令和10年度	<p>(部分払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和9年度末における請負代金の相当額が令和9年度の支払限度額を超えた場合においては、建設JVは、令和10年度の当初に出来高超過額について、部分払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、部分払金を建設JVに支払う。 <p>(前払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設JVは、令和10年度の施設整備業務における出来高金額の施設整備業務を構成する業務ごとの前払金の割合に相当する額の範囲内において、当該金額を一括とした前払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、前払金を建設JVに支払う。 <p>(部分払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設JVは、工事の設計等に係る成果物、出来形部分等に対する請負代金の相当額の10分の9に相当する額の範囲内において、部分払金の支払を市に請求することができる。ただし、この部分払金の請求は、令和10年度末において1回のみとする。なお、令和9年度の出来高超過額についての部分払の回数は、当該回数に加算しない。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、部分払金を建設JVに支払う。
令和11年度	<p>(部分払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和10年度末における請負代金の相当額が令和10年度の支払限度額を超えた場合においては、建設JVは、令和11年度の当初に出来高超過額について、部分払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、部分払金を建設JVに支払う。 <p>(前払金)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設JVは、令和11年度の施設整備業務における出来高金額の施設整備業務を構成する業務ごとの前払金の割合に相当する額の範囲内において、当該金額を一括とした前払金の支払を市に請求することができる。 市は、上記請求書を受理したときは、その日から起算して30日以内に、前払金を建設JVに支払う。 市は、竣工確認検査を行う。 当該検査合格後、建設JVは、速やかに請求書を提出すること。 市は、請求書を受理した日から40日以内に、施設整備費の残額を建設JVに支払う。

施設整備業務を構成する業務ごとの前払金の割合は、下表のとおりとする。

施設整備業務を構成する業務	前払金の割合
事前調査業務	-
設計業務	-
各種申請等業務	-
解体・撤去工事業務	10分の4
建設工事業務	10分の4
工事監理業務	-
施設引渡し業務	-
その他施設整備上必要な業務	-

設計業務において、市は、建設 J V から都度提出される解体設計図書、基本設計図書及び実施設計図書（以下「各設計図書」という。）について確認を行う。市による確認の結果、是正指示等がなく、内容に問題がないと認められる場合には、市は、各設計図書に係る成果物に対する請負代金の残額を、当該成果物が提出された年度において、建設 J V に支払うものとする。

(2) 維持管理・運營業務委託費

費用項目		明細
開業準備業務に係る対価	委託費 A（開業準備費）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、業務終了後30日以内に市に委託費 A の請求書を提出する※ ・市は、請求書受理日から30日以内に委託費 A を一括で支払う
維持管理業務及び運營業務に係る対価	委託費 B（指定管理料）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、各事業年度の各四半期終了後30日以内に市に委託費 B の請求書を提出する※ ・市は、請求書受理日から30日以内に委託費 B を支払う ・第 1 回支払時期は、令和12年度第 2 四半期終了後の請求からとし、計59回に分け各回均等で支払う

※委託費に係る請求書は、本施設の所管課ごとに提出するものとし、共通する費用の按分方法については、支払時点において市が事業者に指示するものとする。

(3) その他

令和 8 年度における施設整備費の支払い可能上限額は、5,058,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

3 物価変動による改定

(1) 施設整備業務に係る対価の改定

ア 対象となる費用は、施設整備費を構成する「解体・撤去工事業務」及び「建設工事業務」に要する費用のみとする（以下「建設工事等」に要する費用という。）。

イ 市及び建設JVは、工事着手日後から、国内における賃金水準や物価水準の変動により「建設工事等」に要する費用が不相当となったと認めたときは、相手方に対して理由を示して「建設工事等」に要する費用の改定の申し入れをすることができ、市又は建設JVは、相手方から改定の申し入れがあったときは、その申し入れが適法である限り、これに応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2か月未満である場合は、請求することができないものとする。

ウ 「建設工事等」に要する費用の改定方法は、変動前工事費等（本契約に定められた「建設工事等」に要する費用から下記エ（ア）の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後工事費等（下記エ（ウ）により算出した変動前工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の1,000分の15を超える額について、改定増減額と定める。

エ 「建設工事等」に要する費用の改定手続きは、以下に示すとおりとする。

（ア）上記イの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

（イ）市は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、建設JVに通知する。建設JVは、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力を行うこと。

（ウ）改定増減額は、公告日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$Y = \alpha \times X - X \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$Y = \alpha \times X + X \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

X：変動前残工事費

Y：改定増減額（「建設工事等」に要する費用の増減額）

$$\alpha : \text{改定率} = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{公告日の指数}} - 1$$

※改定率 α は小数点第4位以下を切り捨てるものとし、 α の絶対値が15/1,000を超えない場合は、改定を行わない。

（エ）改定率の算定に用いる指数は、建設物価 建築費指数（一般財団法人建設物価調査会）：高松一構造別平均一工事原価、構造種別は提案の構造によるものとし、公告日及び基準日の属する月の確報値とする。上記（ウ）の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。改定率の算定に用いる指数は、優先交渉権者決定後、基本仮契約締結までの間に優先交渉権者が提案することは可能とする。提案された指数について、妥当性や合理性について、市と協議したうえで、市が認めた場合は設計・建設工事請負契約書に定めるものとする。

（オ）上記イに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動により「建設工事等」に要する費用が不相当となったと認めたとき」とは、上記（エ）に示す公告日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする。）との比（改定率 α に相当する率）の絶対値が1,000分の15を超える時をいう。

(カ) 工事期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

オ 上記イの規定による請求は、本規定により「建設工事等」に要する費用の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記イ～エにおいて「工事着手日」及び「公告日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づく「建設工事等」に要する費用の基準日」と、読み替えるものとする。

(2) 維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定

ア 改定の条件

委託費 B は、物価変動に基づき年 1 回改定することができるものとし、応募者が提案する金額に物価変動を勘案して定まる額とする。ただし、前回改定時（初回は契約締結年度）からの物価変動が ±1.5% 以内の場合には改定は行わない。なお、物価変動の大小にかかわらず、運営事業者は指数について市へ書面により毎年度報告を行うこと。

毎年 5 月末時点で公表されている最新の指数（直近 12 か月分の平均値）に基づき見直しを行い、翌年度の委託費 B を確定する。改定された委託費 B は、翌年度の第 1 四半期（6 月末）以降の支払に反映させる。

イ 改定の計算方法

費用区分は、下表のとおりとする。

委託費 B	I 人件費
	II その他

委託費 B の物価変動による改定の計算式は、以下のとおりとする。初回の改定の計算は令和 11 年度に行い、令和 12 年度の第 2 四半期の委託費 B から適用する。

$$Y = X \times \alpha$$

Y：改定後の各支払額（税抜）

X：改定前の各支払額（税抜、第 1 回目の改定が行われるまでは維持管理・運営業務委託契約書に示された支払額）

$$\alpha : \text{改定率} \left(\frac{\text{改定時の指数}}{\text{前回改定時の指数}} \right)$$

※当該指数は、下記ウに示すとおりとする。

※改定が行われるまでは、契約締結年度における当該指数を前回改定時の指数とする。

※当該指数（直近 12 か月分の平均値）に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

※当該改定率は、小数点第 4 位以下を切り捨てるものとする。

※改定後の当該費用は、小数点以下を切り捨てるものとする。

ウ 物価変動の判断に用いる指数

物価変動の判断に用いる指数は、下表のとおりとする。

委託費 区分「Ⅰ」	毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省）・就業形態別 きまって支給する給与（調査産業計、一般労働者30人以上）
委託費 区分「Ⅱ」	消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行） その他諸サービス

※消費税及び地方消費税の税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※指数は、契約締結時に事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

エ 消費税及び地方消費税の改正による改定

維持管理・運営期間中に消費税及び地方消費税が改正された場合、市の運営事業者への支払に係る消費税及び地方消費税については、市が改定内容に合わせて負担するものとする。

別紙 3 モニタリング実施要領等

1 モニタリングの実施方法

(1) 毎年度開始前に実施する内容（「業務計画書」の確認）

指定管理者は、毎年度、市が指定する期日までに次年度の「業務計画書」を作成し、市に提出しなければならない。市は、これに対し、「業務計画書」の内容を確認したうえで、年度協定書を締結する。なお、本紙「モニタリング実施要領等」における「指定管理者」は、指定管理者の指定に関する議案が市議会で議決されるまでの間、「運営事業者」を指すものとして取り扱う。また、指定管理者と市は、「業務計画書」を変更しようとする場合には、両者で協議して内容を定め、市がその変更を確認する。

(2) 毎月実施する内容（「月次報告書」の確認）

指定管理者は、維持管理・運営業務、経理の実施状況を点検し、その結果を正確に反映した「月次報告書」を毎月終了後に作成し、市に対して翌月 10 日までに報告しなければならない。市は、これに対して、次の（3）に定める毎年度末に作成するモニタリングチェックシートに準じて確認するほか、随時、維持管理・運営状況を実地に調査し、指定管理者に対して説明を求めることができる。指定管理者は、市からその申出を受けた場合、申出に応じなければならない。

こうした確認、調査の結果、指定管理者による維持管理・運営業務の実施内容について、業務仕様書のほか市が示した実施条件等を満たしていないときは、市は指定管理者に対して業務の是正、改善を「改善指示書」により指示する。指定管理者は、是正、改善の指示を受けたときは、速やかに応じなければならない。

(3) 毎年度終了後に実施する内容（「業務報告書」の確認）

指定管理者は、毎年度の終了後 30 日以内に、維持管理・運営する施設に関し「業務報告書」を作成し、市に提出しなければならない。市は、これに対し、「モニタリングチェックシート」を基に確認するほか、必要に応じて、維持管理・運営状況を実地に調査し、指定管理者に対して説明を求めることができる。指定管理者は、市からその申出を受けた場合、申出に応じなければならない。

こうした確認、調査の結果について、市は「モニタリング結果」を作成し、指定管理者に対して通知するとともに、必要に応じて市のホームページ等にその内容を公表する。

さらに、確認、調査の結果、指定管理者による維持管理・運営業務の実施が、業務仕様書のほか、市が示した実施条件等を満たしていないときは、市は指定管理者に対して業務の是正、改善を「改善指示書」によって行う。指定管理者は、是正、改善の指示を受けたときは、速やかに応じなければならない。

(4) 指定管理者の事業年度終了後に実施する内容（計算書類等の確認）

指定管理者は、経営の健全性を証するため、指定管理者が会社法、特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）その他関係法令で求められる計算書類、監査報告書を、指定管理者の毎事業年度終了後 3 か月以内に市に提出すること。

市は、この提出書類について、財務諸表の数値を確認し、疑義がある場合には、指定管理者に対して質問を行うことができる。この場合、指定管理者は、市の質問に誠意をもって回答しなければならない。

(5) 維持管理・運営業務の内容が不十分な場合に実施する内容

指定管理者の維持管理・運営業務が、業務仕様書等に規定した内容、市が示した業務基準を満たしていない場合において、指定管理者が市の是正、改善の指示に従わないとき、その他維持管理・運営業務を継続することが適当でないと認められたときは、市は、指定管理者

の指定を取り消したり、期間を定めて指定管理者の維持管理・運営する業務の全部又は一部の停止を命じたりすることができる。

また、市は、指定管理者が正当な理由なく維持管理・運営業務を実施しないときは、指定管理者が当該維持管理・運営業務を実施しなかったことにより負担しない費用相当分について、指定管理料を減額するものとする。

(6) その他随時に実施する内容等

以上のように、法令や募集要項、協定書等で期日の指定がある内容のほか、業務仕様書等の記載に応じて、次の内容について実施することとなる。

ア 指定管理業務の開始前

業務開始の準備

イ 随時

協議の実施

ウ 事態の発生時

緊急事態の対応（通報、必要な指示、原因調査）

環境問題の対応（事前・事後の報告、評価）

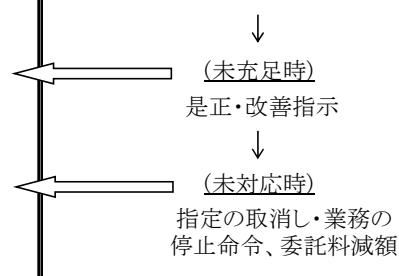
エ 定期

利用者アンケートの実施、集計、評価を基に確認

2 モニタリングスケジュール

【期日の指定のあるもの】

主体		指定管理者				今治市			
書類		業務計画書	月次報告書	業務報告書	計算書類・監査報告書	業務計画書	月次報告書	業務計画書	計算書類・監査報告書
内容		市指定の期日まで作成・提出	毎月終了後10日以内作成・提出	年度終了後30日以内作成・提出	事業年度終了後3か月以内作成・提出	確認	確認、随時実地調査・説明要求		質問の抽出
4月	上								
	中								
	下								
5月	上								
	中								
	下								
6月	上								
	中								
	下								
7月	上								
	中								
	下								
8月	上								
	中								
	下								
9月	上								
	中								
	下								
10月	上								
	中								
	下								
11月	上								
	中								
	下								
12月	上								
	中								
	下								
1月	上								
	中								
	下								
2月	上								
	中								
	下								
3月	上								
	中								
	下								



【期日の指定のないもの】

時期	内容	指定管理者	今治市
開始前	業務開始の準備		対応、協力
随時	協議	実施	
発生時	緊急事態の対応	発生旨の通報	緊急措置の必要な指示
		事故等の原因調査	
発生時	環境問題への対応	事前・事後に報告	確認
定期	利用者アンケート	実施、集計、評価	確認

3 モニタリング業務等フロー図

