

# 今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業

## 優先交渉権者選定基準

令和 8 年 1 月 30 日

今治市

優先交渉権者選定基準は、今治市（以下「市」という。）が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）第 7 条の規定に準じて、令和 8 年 1 月 30 日に特定事業として選定した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。）についての募集・選定を行うにあたって、応募に参加しようとする者を対象に配布する募集要項と一体のものである。

本書は、事業者を選定するにあたって、最も優れた提案を行った者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に対して具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案者の選定にあたっての審査は、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。）において行う。

## 目 次

1 優先交渉権者選定の手順 .....	1
(1) 資格審査 .....	1
(2) 提案審査 .....	1
(3) 優先交渉権者選定までの審査手順の概要 .....	2
2 提案内容審査における点数化方法 .....	3
(1) 提案審査の配点 .....	3
(2) 提案内容審査の点数化方法 .....	4
(3) 提案価格審査の点数化方法 .....	4

別紙 提案内容審査における審査項目及び配点

## 1 優先交渉権者選定の手順

優先交渉権者選定の手順は、次ページに示すとおりとする。選定委員会が評価・審査を行い、その結果を受けて市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

### (1) 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。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

### (2) 提案審査

#### ア 基礎審査

##### (ア) 提出書類の確認

市は、応募者に求めた応募提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類が不備の場合、失格とする。

##### (イ) 提案価格の確認

市は、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する。提案価格が上限価格を超える場合は、失格とする。

##### (ウ) 要求水準の確認

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、以下のとおりとする。

- a 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。
- b 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。

#### イ 提案内容審査及び提案価格審査

プレゼンテーション及びヒアリング等を実施し、選定委員会は提案内容及び提案価格について審査する。

##### a 提案内容審査

応募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。

##### b 提案価格審査

応募提案書類に記載された金額について審査を行い、得点を付与する。

#### ウ 総合評価及び最優秀提案者の選定

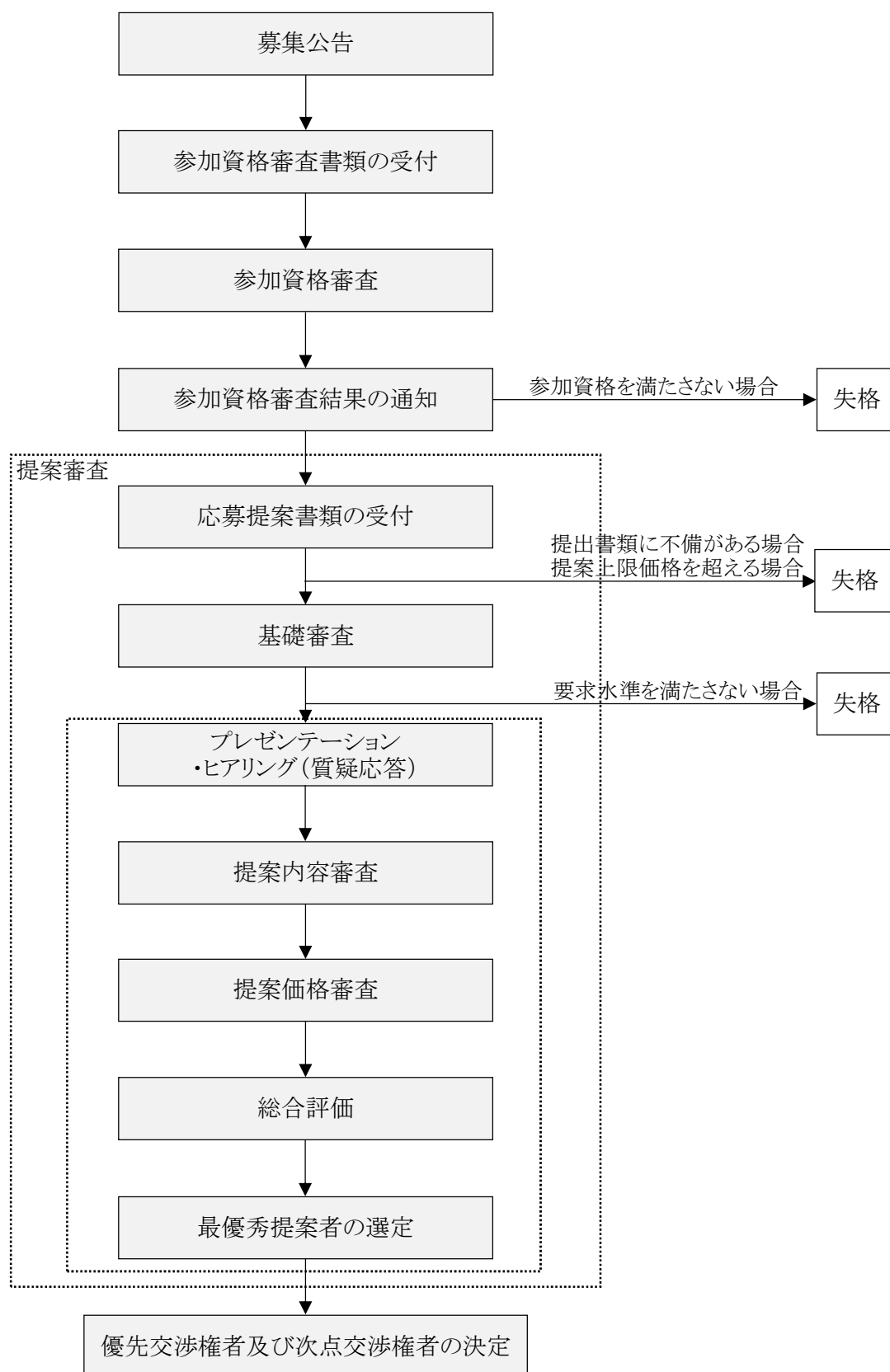
選定委員会は、提案内容審査の得点と提案価格審査の得点の合計（総合評価点）が最も高い提案を行った応募者を1位（最優秀提案者）とし、以下総合評価点の高い順に順位を決定する。なお、総合評価点の最も高い提案者が2者以上ある場合は、提案内容審査の得点が最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。

#### エ 優先交渉権者等の決定

市は、選定委員会の選定結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

### (3) 優先交渉権者選定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、提案内容及び価格により優先交渉権者等を決定する「公募型プロポーザル方式」に基づき、以下の手順で実施する。



## 2 提案内容審査における点数化方法

### (1) 提案審査の配点

提案内容審査は、応募提案書類等の確認後、提案内容審査及び提案価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が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。

審査項目	配点
<b>提案内容審査</b>	<b>800 点</b>
1 全体・事業コンセプトに関する事項【40点】	
(1) 事業コンセプト	20 点
(2) 事業実施体制	20 点
2 施設整備業務に関する事項【410 点】	
(1) 施設整備業務実施方針	20 点
(2) 施設デザイン	100 点
(3) 配置・動線計画	70 点
(4) 施設計画	
ア 諸室計画	30 点
イ 子育てひろば	30 点
ウ 遊戯室	30 点
エ 小ホール	20 点
オ カフェ等	40 点
カ 防災・安全性	20 点
キ ユニバーサルデザイン	20 点
(5) 施工計画	30 点
3 開業準備業務に関する事項【30 点】	
開業準備計画	30 点
4 維持管理・運営業務に関する事項【250点】	
(1) 維持管理・運営実施体制	20 点
(2) 維持管理計画	
ア 維持管理計画	40 点
イ 長期修繕計画、引継ぎ	30 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
イ 地域子育て支援に関する運営	20 点
ウ 児童センターに関する運営	20 点
エ カフェ等の運営	40 点
オ 自主事業	30 点
5 その他事項【70点】	
(1) 環境負荷低減	20 点
(2) リスク管理	20 点
(3) 地域経済への貢献	30 点
<b>提案価格審査</b>	<b>200 点</b>
<b>合計</b>	<b>1,000 点</b>

## (2) 提案内容審査の点数化方法

### ア 提案内容審査の項目及び配点

提案内容審査における審査項目及び配点は、別紙「提案内容審査における審査項目及び配点」を参照すること。

### イ 審査項目の採点基準

提案内容審査は、別紙「提案内容審査における審査項目及び配点」に示す項目ごとに行い、下表に示す5段階評価により得点を付与する。なお、提案内容審査点の計算にあたっては、四捨五入して整数を求める。

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) 優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

## (3) 提案価格審査の点数化方法

提案価格審査については、提案価格を以下の方法で点数化する。

計算にあたっては、四捨五入して整数を求める。

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

別紙 提案内容審査における審査項目及び配点

審査項目		配点
1 全体・事業コンセプトに関する事項（40点）		
(1) 事業コンセプト	「本事業の目的」や「本施設の基本的な考え方」を踏まえた魅力ある施設像が示され、これを実現するための一貫した事業コンセプトの優れた提案がなされているか	20点
(2) 事業実施体制	①代表企業、施設整備代表企業、維持管理・運営代表企業、その他構成企業等の役割（責任分担、連携・協力・補完体制、指揮命令系統等）が明確であり、事業期間にわたり事業を円滑に遂行するための優れた提案がなされているか ②公共施設としての目的を理解し、市との連携、報告・連絡等について、優れた提案がなされているか	20点
2 施設整備業務に関する事項（410点）		
(1) 施設整備業務実施方針	①施設整備業務への取組に対する基本的な考え方について、的確な提案となっているか ②設計段階から施設が完成するまで、市民のわくわく感が醸成するような仕組みや工夫について、優れた提案がなされているか	20点
(2) 施設デザイン	①美観・造形の独創性（外観の魅力・オリジナリティ・景観との調和）において優れた提案がなされているか ②空間の質・快適性（効果的な自然採光・通風の確保、居心地のよい空間設計、心理的快適性）において優れた提案がなされているか ③材料・質感の選定（コンセプトとの合致、耐久性やメンテナンス性とデザイン性の融合）において優れた提案がなされているか ④機能とデザインの融合（実用性と美観の両立）において優れた提案がなされているか ⑤時代性・持続性（現代性と普遍性、長期的価値、文化的意義）において優れた提案がなされているか	100点
(3) 配置・動線計画	①市民の利便性やニーズに配慮した施設計画やアプローチ動線等について、優れた提案がなされているか ②利用者（例：ベビーカーに乗せた乳幼児と保護者等）が駐車場から本体施設まで、雨に濡れることなくアクセスできるよう配慮した提案がなされているか ③機能間の連携による各機能の相乗効果が期待でき、かつ異年齢の交流促進のための優れた提案がなされているか ④本体施設の外部空間として、後年度に再整備予定の（仮称）新日吉公園と一体的に活用できるような優れた提案がなされているか ⑤将来的に整備が予定される複合庁舎及びMICE施設（※検討中）等とのアクセス性や回遊性、公共空間との一体的な利用を可能とし、複合施設としての魅力を引き出すことのできる優れた提案がなされているか	70点
(4) 施設計画		
ア 諸室計画	施設全体を通して、効率的かつ効果的な諸室規模、レイアウトについて、優れた提案がなされているか	30点
イ 子育てひろば	こどもの健やかな育ちを支援する観点から、屋内外の空間、設え、遊具等について、発育に応じた環境を整えるだけでなく、来館した親子が安心して遊び、交流することのできる魅力的で独自性の高い提案がなされているか	30点
ウ 遊戯室	①あそび場空間について、高いオリジナリティと創意工夫が発揮された魅力的な提案となっているか ②各年齢層が安全にのびのびと遊ぶことができる場として、優れた提案がなされているか	30点
エ 小ホール	イベント利用時、健診利用時、日常利用時のそれぞれを踏まえた利用しやすい諸室として、優れた提案がなされているか	20点

審査項目		配点
オ カフェ等	①魅力的な飲食提供はもちろん、多様な利用者が自然と集い、滞在し、憩いの場となるような魅力的な空間提案がなされているか ②カフェ利用者だけでなく、近接するエントランスロビーも含め、本施設及び周辺地域のにぎわい創出や回遊性の向上にも寄与する優れた提案がなされているか	40点
カ 防災・安全性	①指定一般避難所とすることを踏まえ、防災対策、災害時における利用の仕方について、優れた提案がなされているか ②施設利用者の安全性等(こどもの事故防止・セキュリティー)について優れた提案がなされているか	20点
キ ユニバーサルデザイン	各諸室の仕様、屋内外の遊具、サイン計画等について、障がいの有無に関わらず様々な利用者にとって安全・安心で使いやすい優れた提案がなされているか	20点
(5) 施工計画	①設計から供用開始までのスケジュール、施工手順、スケジュール遵守のための方策等について、優れた提案がなされているか ②施工体制(指示命令系統、責任の所在、人員体制、市との連携、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等)について、優れた提案がなされているか	30点
3 開業準備業務に関する事項 (30点)		
開業準備計画	①開業後の円滑な運営や利用拡大に向けた、準備計画、スケジュール等について、優れた提案がなされているか ②市民への情報提供、広報活動、開館式典、内覧会及び開館記念イベント等について、優れた提案がなされているか	30点
4 維持管理・運営業務に関する事項 (250点)		
(1) 維持管理・運営実施体制	①維持管理・運営を適切に行うための実施体制について、配置人数や経験者の配置など優れた提案がなされているか ②不具合や事故、災害等の緊急時の体制について、有効な提案となっているか ③DBO事業であることを踏まえ、地元企業を含む企業同士の連携方策など、本施設を効率的かつ効果的に維持管理・運営するための優れた提案がなされているか	20点
(2) 維持管理計画		
ア 維持管理計画	以下の個別業務の実施内容(項目、頻度、水準等)について、安全性や良好な施設水準の確保、衛生管理及び清潔維持の徹底等を図るための優れた提案がなされているか ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・什器備品等保守管理業務 ・外構等保守管理業務 ・環境衛生管理業務 ・清掃業務 ・備蓄倉庫管理業務 ・警備業務 ・修繕・更新業務	40点
イ 長期修繕計画、引継ぎ	①本施設の耐用年数65年程度を踏まえた予防保全や計画修繕に基づく点検・保守、修繕計画の策定及び継続的な見直し等について、優れた提案がなされているか ②事業期間終了時の引継ぎにあたり、施設や設備の状態について、その後の維持管理費用を含む市の負担を軽減するような、有効かつ妥当性のある優れた提案がなされているか	30点

審査項目		配点
(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	①こどもも大人もわくわくどきどきと楽しめる遊びの創出・運営等について優れた提案がなされているか ②障がい児と健常児が一緒に利用するための運営上の工夫について、優れた提案がなされているか ③開館後における本施設の利用促進(料金設定、予約システム等)とともに、市民が子育てに対する理解を深め、主体的な参加意識を高めるための継続的な取組について、優れた提案がなされているか	50点
イ 地域子育て支援に関する運営	①子育てに関する交流、相談、援助、情報提供、講習等について、優れた提案がなされているか ②一時預かりについて、優れた提案がなされているか	20点
ウ 児童センターに関する運営	①中高生を対象とした居場所づくり、自らイベントを企画し実行する場及びボランティア活動の場づくりについて、優れた提案がなされているか ②小学生を対象とした定期的行事・プログラムの実施について、具体的かつ優れた提案がなされているか	20点
エ カフェ等の運営	①広く市民が利用したくなるよう、民間ならではの創意工夫や運営ノウハウ(運営時間の設定、多様なメニューやサービスの提供等)を活かした魅力的かつ効果的な提案がなされているか ②市民等の多様な生活、文化、コミュニティ活動が自然と広がるよう、民間ならではの創意工夫や地域連携のノウハウを活かした交流の場づくりに資する優れた運営上の提案がなされているか ③利用者の満足度を向上させる工夫や、サービスを提供するための人材確保策など、上記①・②の実現に向けて実効性と安定性を備えた提案がなされているか	40点
オ 自主事業	本施設の利用促進や市民サービスの向上につながる優れた提案がなされているか	30点
5 その他事項 (70点)		
(1)環境負荷低減	①施設の環境負荷低減方策(省エネルギー、自然エネルギー等)について、優れた提案がなされているか ②使用燃料の削減や光熱水費のエネルギーマネジメント方策について、優れた提案がなされているか	20点
(2)リスク管理	①適切にリスクを管理するための体制等について、優れた提案がなされているか ②本事業の特性を踏まえたリスクが認識され、その対応策(回避・軽減、保有・移転等)等について、優れた提案がなされているか	20点
(3)地域経済への貢献	①市内での発注予定額(施設整備、維持管理・運営期間ごと)について、優れた提案がなされているか ②市内での雇用(雇用人数、金額、条件、希望者の継続雇用等)、市内産資材の使用について、優れた提案がなされているか	30点
合計		800点