

(仮称) 加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業
事業者選定基準

令和 7 (2025) 年 6 月 24 日

(修正版 令和 7 (2025) 年 7 月 18 日)

加 茂 市

目 次

第 1	本書の位置づけ	1
第 2	事業者選定の概要	1
1	事業者選定方式	1
2	事業者の選定方法と審査体制	1
第 3	審査の手順	2
第 4	資格審査	3
第 5	提案審査	4
1	基礎項目審査	4
2	加点項目審査（性能評価点の算定）	4
3	加点基準	5
4	価格審査	5
5	最優秀提案の選定	5
第 6	優先交渉権者等の決定	6
1	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	6
2	選定結果及び審査講評の公表	6
3	優先交渉権者を決定しない場合の措置	6
別紙	加点項目審査の評価基準	7

第1 本書の位置づけ

本選定基準は、加茂市（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7年6月23日に特定事業として選定した「（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業」（以下、「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、参加しようとする者に配布する募集要項と一体のものである。

本選定基準は、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示すものである。

第2 事業者選定の概要

1 事業者選定方式

本事業では、設計、建設及び維持管理並びに民間提案事業の運営の各業務を通じて、事業者の幅広い能力とノウハウを最大限に活用し、効率的かつ効果的、併せて安定的かつ継続的な業務の実施が求められることから、事業者選定に当たっては、市が示す業務の遂行能力や要求水準との適合性等を総合的に評価し、優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行う。

2 事業者の選定方法と審査体制

事業者の選定は、応募者の参加資格の有無を審査する「資格審査」と、応募者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

資格審査においては、応募者の参加資格について市が審査を行う。なお、資格審査の結果は、審査の対象となる応募者の資格要件のみを審査し、提案審査における評価には反映させない。

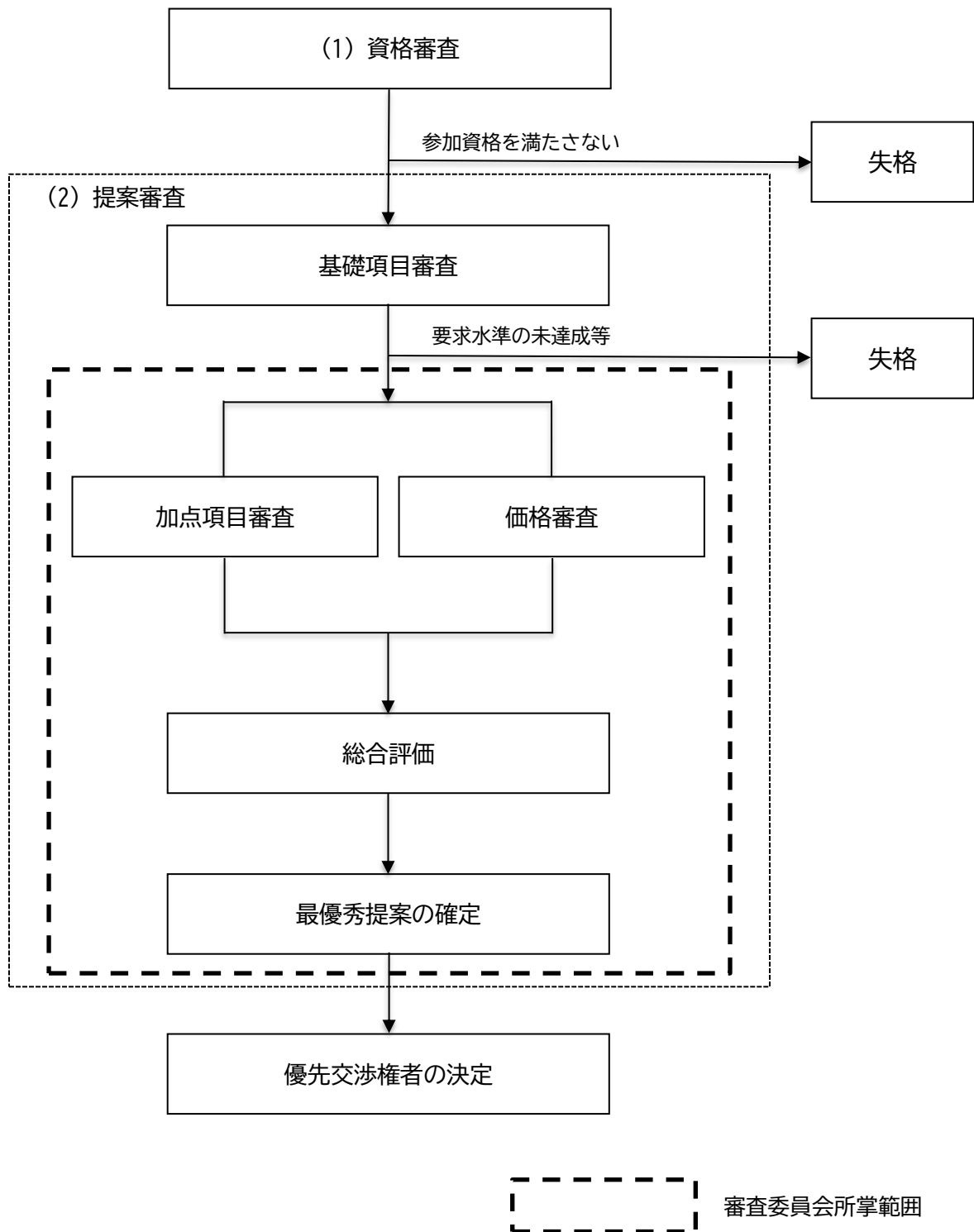
提案審査においては、まず基礎審査項目の充足の有無の審査を市が行う。基礎審査項目の充足が確認できた提案については、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査として、市が設置する（仮称）加茂市子育て・健康づくり拠点複合施設整備事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）が加点項目審査及び価格審査を行う。その後、総合評価点の算定を行い、最優秀提案を選定する。

市は審査委員会における審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、審査委員会は、審査における公正性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員3名及び市の職員2名から構成する。

第3 審査の手順

審査の手順は以下のとおりとする。



第4 資格審査

参加者が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。本審査における確認内容は下表のとおりとする。

区分	確認内容
応募者の構成	① 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、解体企業、維持管理企業、民間提案事業実施企業（民間提案事業を提案する場合に限る）で構成されていること。 ② 代表企業、構成企業が明らかであり、各企業の業務範囲が明確であること。
全般	① 応募者は、募集要項に示す共通事項の参加資格要件ア～カを満たしていること。
設計企業	① 「設計業務」を行う設計企業は、募集要項に示す設計企業の参加資格要件ア～ウを満たしていること。
建設企業	① 「建設業務」を行う建設企業は、募集要項に示す建設企業の参加資格要件ア～エを満たしていること。
工事監理企業	① 「工事監理業務」を行う工事監理企業は、募集要項に示す工事監理企業の参加資格要件ア～ウを満たしていること。
解体企業	① 「解体業務」を行う解体企業は、募集要項に示す解体企業の参加資格要件ア、イを満たしていること。
維持管理企業	② 「維持管理業務」を行う維持管理企業は、募集要項に示す維持管理企業の参加資格要件ア～ウを満たしていること。
民間提案事業実施企業	① 「民間提案事業」を行う民間提案事業実施企業は、募集要項に示す民間提案事業実施企業の参加資格要件アを満たしていること。

第5 提案審査

1 基礎項目審査

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（民間提案事業【選択制】を除く）を満たさない場合は、失格とする。

基礎審査項目は、下表のとおりである。

審査対象	審査項目
共通事項	・提出が求められている書類が全て揃っていること。 ・提案書類全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。 ・提案書類全体について、指定された構成となっていること。
事業計画に関する事項	・各様式（「様式集及び記載要領」参照。以下同じ。）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。 ・リスク分担について、募集要項等で示したリスクの分担方針との齟齬がないこと。
設計・建設・解体に関する事項	・各様式に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。
維持管理に関する事項	・各様式に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。
民間提案事業に関する事項（提案する場合）	・各様式に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。

2 加点項目審査（性能評価点の算定）

審査委員会において、応募者から提出された提案書類に対して、性能評価として加点項目審査を行う。

加点項目審査は、参加者の提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点を付与する。加点項目審査は最大100点とし、その内訳は「別紙 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

【評価項目】

評価項目	配点
I 事業全般に関する事項	9 点
II 設計・建設業務に関する事項	46 点
III 維持管理業務に関する事項	16 点
IV 地域経済への貢献	12 点
V 民間提案事業に関する事項	17 点
合計	100 点

3 加点基準

- (1) 評価項目ごとに、以下の審査基準に基づき審査を行い、当該項目の配点に対する係数を乗じて得点を付与する。ただし、評価項目「IV地域経済への貢献」のうち、「(2)市内企業への発注額」については(2)のとおり加点する。

評価	審査基準	係数
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が普通である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

- (2) 評価項目「IV地域経済への貢献」のうち、「(2)市内企業への発注額」の点数化方法を以下に示す。なお、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとし、当該項目の得点の上限を6点とする。なお、発注額の計算にあたり、共同企業体（JV）の場合は、出資比率に応じて計算するものとする。

$$\text{点数} = (\text{提案金額} \div \text{当該項目の最高提案金額}) \times \text{配点 (6点)}$$

4 価格審査

設計・建設業務、解体業務及び維持管理業務に係る費用について20点を配点し、次式により価格評価点を算定する。なお、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとし、価格評価点の上限を20点とする。なお、提案価格が提案上限額を超える場合は、失格とする。

$$\text{価格評価点} = (\text{最も低い提案金額} \div \text{当該提案金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

5 最優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定する。

$$\begin{aligned} &\text{総合評価点} \\ &= \text{性能評価点 (加算項目審査：最大100点)} + \text{価格評価点 (最大20点)} \end{aligned}$$

第6 優先交渉権者等の決定

1 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、提案審査の結果に基づいて審査委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を優先交渉権者とする。また、性能評価点も同点の場合は、性能評価点のうち評価項目Ⅱ設計・建設に関する事項の評価が最も高い者を優先交渉権者としてとし、同評価項目も同点の場合は、当該者にくじを引かせて優先交渉権者を決定する。

なお、市が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合にあっても同時に2者以上と交渉することはない。

応募者が1者のみであった場合についても審査を実施し、審査過程において適切と判断された場合は、最優秀提案として選定する。市はこの結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

2 選定結果及び審査講評の公表

最優秀提案の選定結果については、応募者の代表企業に通知するほか、審査講評を市ホームページにて公表する。

3 優先交渉権者を決定しない場合の措置

応募者がいない場合又は、応募者が1者以上であった場合についても審査過程においてすべての応募者が適切でないと判断された場合においては、優先交渉権者を決定せず、その旨を市ホームページで速やかに公表する。

別紙 加点点目審査の評価基準

以下の項目について、加点点目審査を行う。

審査項目		評価の視点	配点
I 事業全般に関する事項			9
(1) 事業の実施方針等	・ 本事業の目的や施設コンセプトを十分に理解し、子育て・健康づくり拠点の実現にふさわしい提案となっているか。 ・ 事業対象地の将来像がイメージできる具体的で明快な提案となっているか。 ・ 事業の全体計画と整合のとれた、設計・建設・維持管理業務・民間提案事業の個別計画の提案となっているか。 ・ 市民ワークショップを踏まえた設計等の進め方が提案されているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	4	
(2) 事業の実施体制・安定性	・ 事業期間中、適切に業務を実施できる体制が構築されているか。 ・ 事業の安定性・継続性を確保するための方針、セルフモニタリング等の提案がされているか。 ・ 事業収支計画が明確かつ適正であるか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	3	
(3) リスク管理	・ 適切かつ効果的なリスク管理体制が構築されているか。 ・ リスク緩和措置の提案がされているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	2	

審査項目		評価の視点	配点
Ⅱ 設計・建設業務に関する事項			46
(1) 整備計画・複合施設としての魅力向上	・ 本事業の目的を踏まえた整備方針が明確に示されているか。 ・ 公共施設として必要な基本性能について十分に配慮した提案がなされているか。 ・ 各機能の相乗効果を考慮した、複合施設としての魅力ある全体コンセプトの提案となっているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	6	
(2) 全体配置計画・動線計画	・ 子どもから高齢者まで、多世代に分かりやすく利用しやすい配置となっており、快適な空間が提案されているか。 ・ 施設利用上の利便性・効率性に配慮された合理的かつ魅力的なゾーニングとなっているか。 ・ 諸室の機能に応じた合理的かつ魅力的な諸室の配置となっているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	5	
(3) 諸室の計画	・ 各諸室の特性を踏まえ、合理的かつ魅力的な室内レイアウト、仕様となっているか。 ・ 利用ニーズの変化に対応し、施設稼働率の向上につながるよう利用目的に応じて可変性のある空間づくりが提案されているか。 ・ エントランスやロビー等が、開放的で諸室と連携しやすい空間となっているか。 ・ 保健・健康管理機能の具体的な利用イメージが提案されているか。 ・ 地域子育て支援拠点機能の具体的な利用イメージが提案されているか。 ・ 市民交流機能の具体的な利用イメージが提案されているか。 ・ 行政事務・相談支援機能の具体的な利用イメージが提案されているか。 ・ 適切な遊具等の配置等により魅力的な屋内こどもの遊び場が提案されているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	6	
(4) 設備計画	・ メンテナンス性・更新性に優れた設備等が計画されているか。 ・ 利用者ニーズの変化や機器の進歩への対応、可変性への配慮等、維持管理しやすい施設となる提案がされているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	4	

審査項目		評価の視点	配点
	(5) 備品計画	・利用者の快適さや耐久性を備えた適切な什器や備品が提案されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3
	(6) 景観・デザイン計画	・複合交流拠点施設にふさわしい外観デザインとなっている。 ・周辺環境との調和や圧迫感軽減等への方策が示され、地域に親しまれる景観形成が提案されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3
	(7) 安全性への配慮・ユニバーサルデザイン	・諸室の仕様や、サイン計画、備品・遊具等について、利用者特性を踏まえた提案がなされているか。 ・ユニバーサルデザインに配慮した多世代の利用者が安心・安全で使いやすい施設となる具体的な提案があるか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3
	(8) 環境・ライフサイクルコスト等	・太陽光発電設備の利用等、環境負荷低減への工夫や効果や、ランニングコスト低減につながる取組みが提案されているか。 ・内外装等の素材・仕上げについて、耐久性やメンテナンス性に優れた効果的な提案があるか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	4
	(9) 防災計画等	・自然災害時や、感染症拡大等の非常時における安全性の高い施設とするための提案がされているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3
	(10) セキュリティ計画	・利用者の利便性に配慮しつつ、防犯性も考慮した計画が提案されている。 ・開館時間・休館日等を考慮し、行政事務・相談支援機能が有する情報のセキュリティ対策に十分配慮した提案がなされているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3
	(11) 外構・駐車場等	・利用者の利便性・安全性に配慮した計画が提案されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3
	(12) 施工計画	・令和 10 年 3 月までの複合施設完成に向け、具体的かつ適切な工程計画となっている。 ・建設・解体工事期間中の騒音・振動等の近隣住民等への配慮や、市役所・文化会館等の利用者の安全確保等、周辺環境への配慮について具体的な方法が提案されているか。 ・品質の確保について、具体的な方法が提案されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	3

審査項目		評価の視点	配点
Ⅲ 維持管理業務に関する事項			16
(1)維持管理方針等	・長期間にわたって施設の性能、水準を良好に保つための優れた提案があるか。 ・本施設における維持管理業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効果的な提案がなされているか。 ・予防保全の考え方を踏まえた、具体的かつ適切な維持管理方針が提案されているか。 ・ライフサイクルコストの低減につながる具体的な提案がなされているか。 ・サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの考え方が提案されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	4	
(2)実施体制	・市との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっているか。 ・本施設における良好なサービスの提供において、合理的かつ効率的で、サービス向上に資する適切な人員配置が提案されているか。 ・長期的視点に立ち、従業員に対する定期的な教育や研修を実施する体制が充実している。 ・緊急時の措置や体制が具体的に示されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	2	
(3)保守・点検業務	・予防保全を基本とした、建築物、建築設備の性能及び状態の維持等に係る提案がなされているか。 ・施設の快適性向上、事故・故障の防止等を踏まえた具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	2	
(4)修繕・更新業務	・本施設の要求水準を維持していくための適切な修繕・更新業務の考え方が示され、事務手順や記録方法などの具体的な提案がなされているか。 ・長期間において安全かつ快適な環境を維持するための適切な長期修繕計画（保全）計画の提案がなされているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	2	
(5)清掃業務	・実施項目、作業内容、頻度等に関する適切な業務遂行計画が提案されているか。 ・その他、優れた提案がなされているか。	2	
(6)警備業務	・本施設の特徴を踏まえた具体的かつ効果的な警備方法・警備体制の提案があるか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	2	
(7)植栽管理業務	・良好な景観を保つための考え方が適切に示されているか。 ・その他、優れた提案が含まれているか。	2	

審査項目		評価の視点	配点
Ⅳ 地域経済への貢献			12
(1) 市内企業の積極的な活用	・ 市内企業の参画、市内からの資材調達、市内の人材活用など具体的な提案がなされているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	3	
(2) 市内企業への発注額	・ 市内企業への発注額（見込）を評価する。	6	
(3) 市内企業への発注額等を確認するための仕組み	・ 市内企業への発注金額及び発注内容等について、提案内容を満たすための仕組み及び市が内容を確認するための仕組みに関する具体的な提案があるか。 ※要求水準書 第1の10「地域経済への貢献」及び11「市が実施するモニタリングへの協力」参照。	3	

審査項目		評価の視点	配点
Ⅴ 民間提案事業に関する事項（提案者にのみ加点項目）			17
(1) 民間提案事業①（複合施設内エリア活用事業）	・ 複合施設の魅力向上及び市民サービスの向上や施設の利用促進につながる具体的な提案があるか。 ・ 事業実施の確実性が確保されており、販売内容、営業時間等が具体的に提案されているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	5	
(2) 民間提案事業②（余剰地活用事業）	・ 本事業の目的や背景を理解し、市民の利便性向上等に資する提案がなされているか。 ・ 本施設と一体で整備することで、整備エリア全体の賑わいの創出につながる魅力的なサービス等が提案されているか。 ・ 適切な事業収支計画に基づき、事業の確実性・継続性がしっかり確保された提案になっているか。 ・ その他、優れた提案が含まれているか。	12	