

田原市多世代交流施設（市民プール等）  
整備・管理運営事業

審査基準書

令和7年4月1日

田原市

## — 目次 —

|                        |    |
|------------------------|----|
| 本審査基準書の位置づけ.....       | 1  |
| 第1 審査の概要.....          | 1  |
| 1 審査方法.....            | 1  |
| 2 選定委員会の設置.....        | 1  |
| 3 選定委員会の運営.....        | 1  |
| 4 審査全体の流れ.....         | 2  |
| 第2 資格審査.....           | 3  |
| 第3 提案審査.....           | 4  |
| 1 提案資料の確認.....         | 4  |
| 2 提案審査の内容.....         | 4  |
| 3 提案内容の位置づけ.....       | 5  |
| 4 提案評価に関する基本的な考え方..... | 5  |
| 第4 優先交渉権者の決定.....      | 7  |
| 1 優先交渉権者の決定.....       | 7  |
| 2 結果及び評価の公表.....       | 7  |
| 別紙 審査項目一覧.....         | 8  |
| 1 事業実施に関する事項.....      | 8  |
| 2 施設整備に関する事項.....      | 8  |
| 3 運営に関する事項.....        | 11 |
| 4 維持管理に関する事項.....      | 12 |
| 5 自主事業に関する事項.....      | 12 |
| 6 その他に関する事項.....       | 13 |

## 本審査基準書の位置づけ

本審査基準は、田原市（以下「市」という。）が「田原市多世代交流施設（市民プール等）整備・管理運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたり、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものとして扱うものとする。

### 第1 審査の概要

#### 1 審査方法

事業者選定の方法は公募型プロポーザル方式とする。

審査は、応募者の資格・実績といった事業遂行能力を確認する「資格審査」と、資格審査を通過した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。

なお、応募者が1グループのみであっても、本事業公募が成立することとし、審査及び選定は行う。

#### 2 選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、田原市多世代交流施設（市民プール等）整備・管理運営事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市に答申を行う。市は、選定委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。

なお、選定委員会の委員と提案者との間に利害関係が生じないように、提案者から委員への故意（不正行為目的）の接触を防止するため、委員名については審査講評と併せて公表する。

#### 3 選定委員会の運営

所管課長は、委員会の委員と提案者との間の利害関係等の情報を得た場合は、利害関係等の有無について、委員会の審査開始前等に委員からの聴き取り等により確認することとする。

また、優先交渉権者の選定終了までの間に、提案者から委員に対して故意の接触があった場合は、委員は所管課長へ通報することとし、当該提案者を選定対象から除外するものとする。

なお、委員が不正行為を行った場合は、委員を解任することとし、提案者の不正行為等が認められた場合は、その後の委員会の運営を継続することについて問題がないか確認を行い、適正な審査の継続が不可能と判断した場合は、改めて委員の補充等の対応を図ることとする。

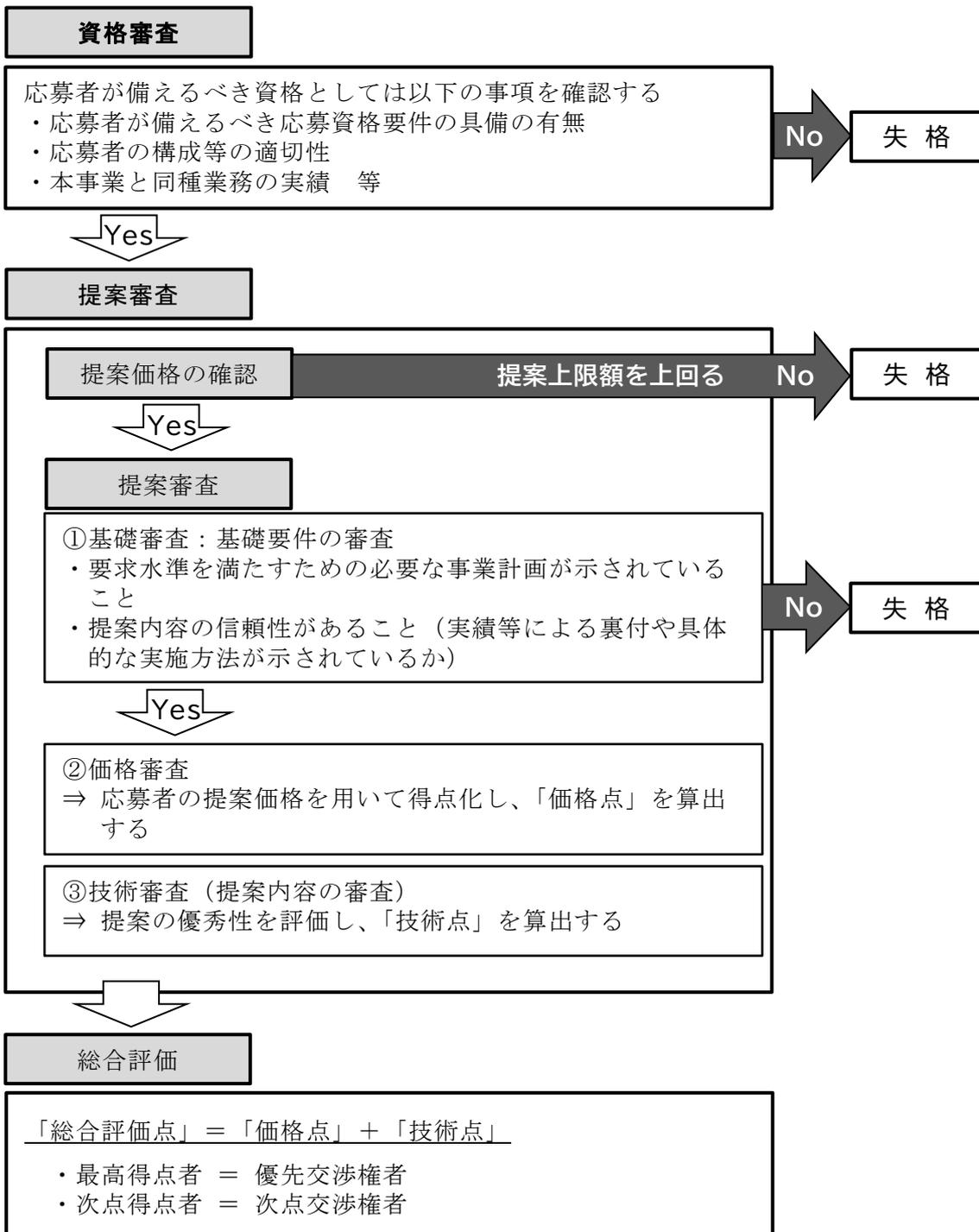
## 4 審査全体の流れ

審査及び選定の手順は、次に示すとおりとする。

なお、資格審査における審査は、提案審査のための事業提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、資格審査の結果は提案審査に影響しない。

また、応募者数に関わらず、審査の結果により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合がある。

### ■審査及び選定の流れ



## 第2 資格審査

応募者の構成企業が、募集要項に示す応募資格の要件を満たしているかどうかを審査する。1項目でも要件の未達項目があれば失格とする。

また、本事業に対する基本的な考え方及び事業者の実施体制について審査を行い、市の要求を満たさないと評価された場合、応募者は提案審査に参加することはできない。

### 第3 提案審査

提案審査では、資格審査により資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び提案価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

#### 1 提案資料の確認

市は、提出された提案資料を確認し、様式集に記載した提案書類がすべて提出されているかを確認する。提案資料に不備がある場合は、失格とする。

#### 2 提案審査の内容

##### (1) 提案価格の確認

市は、提案書に記載された提案価格が、市が設定した本事業の提案上限価格以下であることの確認を行う。提案価格が提案上限価格を超える場合は失格とする。

##### (2) 提案審査

###### ① 基礎審査

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、提案書類への記載事項を確認し、提案内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認される場合には適格とし、要求水準を充足していないと確認される場合には失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して応募希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たさせることを条件に、当該応募者を失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、市は、別途、当該提案を行った応募者に直接確認することがある。

なお、市による上記確認は、当該応募者の提案についての要求水準違反を免除ないし受容するものではない。

###### ② 価格審査

市は、応募者の提案価格を用いて得点化し、「価格点」を算出する。

###### ③ 技術審査

選定委員会は、応募者によるプレゼンテーションとヒアリングを実施した上で、別紙に示す審査項目一覧（審査の視点、審査項目及び配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行い、「技術点」を算出する。

### 3 提案内容の位置づけ

本事業は PFI に準じた事業であることから、審査時点では設計が完了していない。そのため、設計業務が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、提案内容は、本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

なお、複数の応募者間で資料の提供を受けていたと市が判断した場合は、当該応募者を失格とすることがある。

#### (1) 審査項目に基づく審査の扱い

審査項目に基づく審査については、要求水準以上の提案が具体的に行われている内容に対して得点が付与される「加算点評価」を行う。

原則として、優先交渉権者の提案内容が本事業における業務水準となり、優先交渉権者は提案内容に拘束されるが、市は、優先交渉権者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部又は全部を要求水準とはしないと決定することができ、優先交渉権者は市の決定に拘束されることに留意すること。

#### (2) 選定委員会の意見の扱い

プレゼンテーションの質疑応答において、事業者が確約した事項については、基本的に契約履行上の義務として取り扱うものとする。

### 4 提案評価に関する基本的な考え方

#### (1) 基礎審査による要求水準の達成確認

市は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、主に提案様式集の「要求水準チェックリスト」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。

提案内容が要求水準を充足する内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、応募者は、提案書提出時に、「募集要項等に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約しなければならない。

#### (2) 提案価格及び事業提案書の審査

##### ① 評価方法

提案価格及び提案書の審査は、選定委員会において、提案価格に基づく「価格点」と、提案内容審査結果に基づく「技術点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、「価格点」200点、「技術点」800点の計1,000点満点とする。

##### ② 提案価格に基づく審査（「価格点」の算出）

本事業に係る「価格点」の算出は、応募者の本事業に係る対価を用いて得点化す

ることとし、200点満点として、次の式のとおり算定する。

なお、得点は少数点第3位を四捨五入して求める。

### ■「価格点」の算定式

$$\text{「価格点」} = 200 \text{ 点 (価格点配点)} \times \frac{\text{最安提案価格}}{\text{提案価格}}$$

### ③ 技術審査

選定委員会は、別紙に示す審査項目（審査項目、審査の視点、配点）に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査を行う。

なお、審査項目の「審査の視点」は例であり、これ以外の提案がなされ、選定委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、関連する審査項目の評価対象とする。

審査は原則として、文章や表における記載内容を中心に行う。提示を求める設計図等は、主として提案書に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項間における整合性等の確認に用いる。

各審査項目の得点は、選定委員が審査項目ごとに、当該提案内容について、以下の5つの評価ランクに応じた評価点を採点する。

得点は少数点第3位を四捨五入して求め、審査項目ごとに採点した評価点を合計し、「技術点」を算出する。

### ■採点基準と得点化方法

| 評価 | 採点基準   | 得点化方法   |
|----|--|---------|
| A  | 各審査項目に関して、提案内容が <u>特に優れている</u>                   | 配点×1.00 |
| B  | 各審査項目に関して、提案内容が <u>優れている</u>                     | 配点×0.75 |
| C  | 各審査項目に関して、提案内容が <u>やや優れている</u>                   | 配点×0.50 |
| D  | 各審査項目に関して、提案内容に <u>優れている点</u> が <u>あまり認められない</u> | 配点×0.25 |
| E  | 各審査項目に関して、提案内容が <u>要求水準を満たす程度</u>                | 配点×0.00 |

別紙に示す技術評価に基づく審査項目は、全ての応募者が提案すべき必須項目とし、1項目でも提案がない応募者は失格とする。

また、技術点が400点未満の場合も失格とする。

## 第4 優先交渉権者の決定

### 1 優先交渉権者の決定

選定委員会は、提案審査の価格審査により算出した価格点と技術審査により算出した技術点を合計した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とともに、次に得点の高い者を次点交渉権者として選定する。

ただし、最優秀提案者が複数いるとき（総合評価点と同点の提案が2つ以上あった場合）は、技術点が最も高い者を優先交渉権者とする。なお、技術点も同点の場合は、選定員の協議により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

### 2 結果及び評価の公表

優先交渉権者の選定結果は、各応募者の代表企業に通知する。なお、審査の経過やその内容に関する問い合わせには応じない。

審査結果のうち、優先交渉権者として特定した者とその評価結果は市ホームページにより公表する。公表については、優先交渉権者以外の業者名は記号化する。また、次点交渉権者が優先交渉権者となった場合は、その時点で次点者の評価結果（提案者名及び評価点数の合計）を市ホームページにより公表する。

## 別紙 審査項目一覧

### 1 事業実施に関する事項

| 審査項目             |         | 審査の視点  | 配点 | 様式             |
|------------------|---------|--|----|----------------|
| 中項目              | 小項目     |  |    |                |
| 事業の取組方針及び事業の業務体制 | 取組方針    | ①本事業の目的を十分に把握し、適切な取組方針が具体的に示されているか。  | 30 | 5-1            |
|                  | 業務体制    | ①事業を長期間安定的に実施するための実施体制（構成員の役割・責任分担、バックアップ体制、人員配置等）、セルフモニタリング計画等について、具体的な提案がされているか。   | 10 | 5-2            |
| 事業計画             | 資金調達計画  | ①資金調達の安定化方策、事業の安定性確保策、キャッシュフロー不足への対応策等について、実行可能な方策が提案されているか。   | 10 | 5-3-1<br>5-3-2 |
|                  | 収支計画    | ①利用者需要予測の妥当性、利用料金収入の算定根拠の具体性、需要変動又は利用料収入の変動に対する対応の適切性等、収入計画として実現性の高い提案がされているか。<br>②施設整備期間、維持管理・運営期間の各期間の計画で整合が取れており、安定的なものになっているか。 | 20 | 5-4            |
| 各種リスクへの対応        | リスク管理計画 | ①効果的なリスク管理体制の構築の提案がされているか。   | 10 | 5-5            |
|                  |         | ②リスク緩和措置の提案があるか。   |    |                |
| 計                |         |  | 80 |                |

### 2 施設整備に関する事項

| 審査項目          |            | 審査の視点   | 配点 | 様式  |
|---------------|------------|---|----|-----|
| 中項目           | 小項目        |   |    |     |
| 施設整備方針の適切性    | 施設整備コンセプト  | ①6つの整備方針を十分に理解し、多世代交流を促す効率的かつ効果的な優れた提案がされているか。  | 20 | 5-6 |
| 施設配置・外部計画の適切性 | 配置・外構計画    | ①周辺の住民及び環境に配慮した配置・外構計画が提案されているか。<br>②施設の利便性、利用者の安全性等を考慮した施設配置、アプローチ動線、駐車場計画が提案されているか。 | 30 | 5-7 |
| 建築デザイン        | 景観及び外観デザイン | ①周辺景観と調和した魅力的な外観デザイン及び植栽計画が提案がされているか。   | 20 | 5-8 |
|               | 内部デザイン     | ①明るく開放感があり、親しみのある、優れたデザイン提案がされているか。   | 10 | 5-9 |

| 審査項目                               |                   | 審査の視点   | 配点 | 様式   |
|------------------------------------|-------------------|---|----|------|
| 中項目                                | 小項目               |   |    |      |
| 施設計画の有効性                           | ゾーニング・動線計画        | ①施設全体のゾーン区分、動線計画、諸室配置が適切で、優れた提案となっているか。                                       | 45 | 5-10 |
|                                    |                   | ②利用料金が発生するエリアと発生しないエリアとの別、児童・生徒動線との別とともに、利用者にとってわかりやすく、安心して利用できる優れた提案がされているか。 |    |      |
|                                    | プール(更衣室、シャワー等を含む) | ①プール内のゾーン区分、動線計画、諸室配置が適切で、優れた提案となっているか。                                       | 50 | 5-11 |
|                                    |                   | ②諸室や共用部等のデザイン、什器・備品選定において、工夫がみられるか。   |    |      |
|                                    |                   | ③小学生から高齢者までが楽しく利用でき、利用促進につながる魅力的な多目的プールの提案がされているか。                            |    |      |
|                                    |                   | ④親子が楽しく利用でき、利用促進につながる魅力的な幼児用プールの提案がされているか。                                    |    |      |
|                                    |                   | ⑤学校プール授業を円滑に実施し、水泳教育を一層充実させるための施設計画について、具体的かつ優れた提案がされているか。                    |    |      |
|                                    | 温浴施設              | ①温浴施設内のゾーン区分、動線計画、諸室配置が適切で、優れた提案となっているか。                                      | 35 | 5-12 |
|                                    |                   | ②温浴施設内のデザイン、什器・備品選定において、工夫がみられるか。   |    |      |
|                                    |                   | ③楽しく利用でき、利用促進につながる施設計画について優れた提案がされているか。                                       |    |      |
|                                    | 子育て応援施設           | ①子育て応援施設内のゾーン区分、動線計画、諸室配置、セキュリティ対策が適切で、優れた提案となっているか。                          | 30 | 5-13 |
|                                    |                   | ②子連れの相談者が落ち着いて利用できるとともに、親子が気軽に過ごすことのできる施設内のデザイン、什器・備品選定について、優れた提案がされているか。     |    |      |
|                                    |                   | ③キッズスペースについて、親子が楽しく利用でき、利用促進につながる優れた提案がされているか。                                |    |      |
|                                    | スタジオ・トレーニング室      | ①スタジオ・トレーニング室のゾーン区分、動線計画、諸室配置について、優れた提案となっているか。                               | 20 | 5-14 |
| ②諸室のデザイン、什器・備品選定において、工夫がみられるか。     |                   |   |    |      |
| ③利用促進につながる施設・備品計画について優れた提案がされているか。 |                   |   |    |      |

| 審査項目       |                | 審査の視点  | 配点  | 様式   |
|------------|----------------|--|-----|------|
| 中項目        | 小項目            |  |     |      |
|            | エントランスホール      | ①多世代の利用者が休息でき、交流しやすい提案がされているか。<br>②利用促進につながる施設計画について優れた提案がされているか。  | 25  | 5-15 |
|            | 安全性・ユニバーサルデザイン | ①子どもから高齢者・障がい者・多様な性にとっても安全・安心かつ快適に利用できる優れた提案がされているか。バリアフリーやユニバーサルデザインを意識した優れた提案がされているか。                              | 10  | 5-16 |
| 構造、防犯・防災性  | 構造及び耐震化への配慮    | ①十分な耐震性能の確保とともに、非構造部材・設備の耐久性の確保、災害発生時の被害軽減策について、優れた提案がされているか。  | 10  | 5-17 |
|            | 防犯・防災性への配慮     | ①通常時の防犯・安全性の配慮及び災害時の利用者に対する安全確保策について、優れた提案がされているか。   | 10  | 5-18 |
| 環境性、保全・経済性 | 環境への配慮         | ①「たはらゼロカーボンシティ」の実現に向け、長期的に環境負荷を低減する方策について、優れた提案がされているか。  | 15  | 5-19 |
|            |                | ②施設整備期間中の建設廃棄物の適正処理や排出低減、建設資材の再資源化、リサイクル材の活用等、地球環境への配慮について、優れた提案がされているか。   |     |      |
|            | 保全性・経済性への配慮    | ①本施設を30年間に渡り使用するため、ライフサイクルコストの最適化に考慮した施設の長寿命化につながる設備選定や施設整備について、優れた提案がされているか。<br>②光熱水費の削減等の財政負担軽減策について、優れた提案がされているか。 | 40  | 5-20 |
| 健康         | 健康への配慮         | ①健康増進や高齢者の介護予防の促進に向けた施設・諸室について、優れた提案がされているか。   | 20  | 5-21 |
| 施工計画       | 工事の安全性・工期順守    | ①現実的で安全性を確保した適切な工程計画および施工計画が提案されているか。  | 10  | 5-22 |
| 工事監理       | 工事監理業務全般       | ①工事監理業務に関する具体的な提案がされているか。  | 10  | 5-23 |
| 計          |                |  | 410 |      |

### 3 運営に関する事項

| 審査項目         |  | 審査の視点   | 配点               | 様式   |
|--------------|--|---|------------------|--|
| 中項目          | 小項目  |   |                  |  |
| 運営業務         | 運営業務の取組方針及び業務体制  | ①本事業の目的を十分に理解し、運営業務に適切な取組方針が具体的に示されているか。  | 50               | 5-24   |
|              |  | ②維持管理・運営に必要な人材確保、教育訓練等の平時の運営体制、並びに、事故やクレーム、災害発生等の非常時に迅速に対応するための体制について、具体かつ優れた提案がされているか。 |                  |  |
|              |  | ③安全確保策について、優れた提案がされているか。  |                  |  |
|              | 運営条件   | ①利用促進に繋がる適切なサービスの提供、効率的な施設運営を可能とする運営条件（利用料金（回数券やセット券、会員制、月額制等））について、より良い提案がされているか。      | 10               | 5-25-1<br>5-25-2<br>5-25-3<br>5-25-4<br>5-25-5 |
|              | 総合管理業務   | ①予約受付、受付、受付対応、料金支払い方法等、利用者目線の提案がされているか。   | 15               | 5-26   |
|              |  | ②効果的でわかりやすく、利用促進につながる情報発信の提案がされているか。  |                  |  |
|              |  | ③その他特筆すべき点、優れた提案がされているか。  |                  |  |
|              | 各諸室の運営業務   | ①市内外、幅広い年齢層からの利用促進について、優れた提案がされているか。  | 40               | 5-27   |
|              |  | ②屋内温水プール及び温浴施設の衛生管理や水質管理の工夫について、優れた提案がされているか。   |                  |  |
|              |  | ③スタジオ・トレーニングルーム・音楽スタジオについて、若者から中高年までが利用しやすい設備（防音含む）や利用方法等に関する優れた提案がされているか。              |                  |  |
| 学校利用に関する運営業務 | ①学校プール授業を円滑に実施するための運営体制等について、具体的かつ優れた提案がされているか。            | 40  | 5-28-1<br>5-28-2 |  |
|              | ②水泳教育を一層充実させめための指導内容について、具体的かつ優れた提案がされているか。                |   |                  |  |
|              | ③運営提案について、妥当な金額が設定されているか。                                  |   |                  |  |
| その他運営業務      | ①その他特筆すべき点、優れた提案がされているか。                                   | 10  | 5-29             |  |
| 多世代交流を促す工夫   | ①多世代の市民及び来訪者が集い、交流することによる賑わい創出の実現に資する運営計画について優れた提案がされているか。 | 10  | 5-30             |  |
| 計            |  |   | 175              |  |

#### 4 維持管理に関する事項

| 審査項目    |  | 審査の視点   | 配点               | 様式   |
|---------|--|---|------------------|------|
| 中項目     | 小項目  |   |                  |      |
| 維持管理業務  | 維持管理業務の取組方針及び業務体制  | ①本事業の目的を十分に理解し、維持管理業務に適切な取組方針が具体的に示されているか。                      | 20               | 5-31 |
|         | 維持管理業務   | ①施設内を常に利用者が衛生的かつ快適に利用できるよう、安全面、衛生面、快適性に対する配慮策について、優れた提案がされているか。 | 30               | 5-32 |
|         |  | ②施設の長寿命化につながる保守点検業務について、優れた提案がされているか。                           |                  |      |
|         |  | ③その他特筆すべき点、優れた提案がされているか。  |                  |      |
| 修繕・更新業務 | ①ライフサイクルコストの最適化に考慮した施設の長寿命化につながる保守点検・修繕計画等について、優れた提案がされているか。 | 30  | 5-33-1<br>5-33-2 |      |
| 計       |  |   | 80               |      |

#### 5 自主事業に関する事項

| 審査項目          |   | 審査の視点  | 配点               | 様式                         |
|---------------|---|--|------------------|----------------------------|
| 中項目           | 小項目   |  |                  |                            |
| 事業実施に関する事項    | 事業の取組内容、取組方針及び事業の業務体制                             | ①自主事業が利用者の満足度や利便性を高め、稼働率の向上に資することのできる優れた提案がされているか。   | 30               | 5-34-1<br>5-34-2<br>5-34-3 |
|               |   | ②健康増進や高齢者の介護予防等の促進に向けた運営プログラムの実施等について、優れた提案がされているか。  |                  |                            |
|               |   | ③事業を長期間安定的に実施するための実施体制（構成員の役割・責任分担、バックアップ体制、人員配置等）、リスク管理体制、セルフモニタリング計画等について、具体的な提案がされているか。 |                  |                            |
|               | 事業収益の還元方策   | ①当初期待した以上の事業収益を享受できた場合の市あるいは市民に還元する方策について、優れた提案がされているか。                                    | 5                | 5-35                       |
| 事業計画の安定性及び確実性 | ①事業の安定性確保策、キャッシュフロー不足への対応策等について、実行可能な方策が提案されているか。 | 10   | 5-36-1<br>5-36-2 |                            |
| 計             |   |  | 45               |                            |

## 6 その他に関する事項

| 審査項目                |                 | 審査の視点                                       | 配点 | 様式   |
|---------------------|-----------------|---|----|------|
| 中項目                 | 小項目             |   |    |      |
| 地域社会・<br>経済への配<br>慮 | 地域社会・経済<br>への配慮 | ①地域社会への貢献（地域向けイベントの開催、災害発生時の対応等）の提案がされているか。 | 10 | 5-37 |
|                     |                 | ②地域経済への貢献（地元雇用等）の提案がされているか。                 |    |      |
| 計                   |                 |   | 10 |      |