

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業
事業者選定基準

2024 年 4 月

（2024 年 10 月 8 日再公募）

町 田 市

目 次

1.	本書の位置づけ	1
2.	事業者選定の概要	1
	(1) 契約の方式	1
	(2) 事業者選定方式	1
	(3) 事業者選定のスケジュール	1
	(4) 事業者選定の体制	1
	(5) 審査の手順	3
3.	資格審査	4
4.	提案審査	4
	(1) 基礎審査	4
	(2) 加点審査	4
	(3) 価格審査	5
	(4) 最優秀提案者の選定	6
	(5) 応募者が1者であったときの対応	6
5.	優先交渉権者の決定	6

添付資料

別紙1 基礎審査の評価基準

別紙2 加点審査の評価基準

1. 本書の位置づけ

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業（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。）の募集・選定を行うにあたって、事業者へ公表する募集要項と一体のものである。

事業者選定基準は、本事業の優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価項目等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 契約の方式

公募型プロポーザル方式による随意契約とする。

(2) 事業者選定方式

事業者の選定は二段階の審査により実施する。第一次審査は資格審査、第二次審査は提案審査（基礎審査、総合評価（加点審査、価格審査））である。

(3) 事業者選定のスケジュール

事業者選定の日程は、募集要項を参照すること。

(4) 事業者選定の体制

町田市（以下「市」という。）は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、学識経験者及び市職員等から構成される、町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業候補者選考委員会（以下、「選考委員会」という。）を設置する。

選考委員会が、提案審査における評価項目の検討及び応募者から提出された事業提案書の審査及び評価を行い、最優秀提案者及び次点者を選定する。選考委員会による審査は非公開とし、すべての審査が終了した後に審査講評を公表する。

市は、選考委員会からの報告を受けて、優先交渉権者を決定する。

なお、応募者が、優先交渉権者決定前までに、選考委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合は、当該応募者を失格とする。

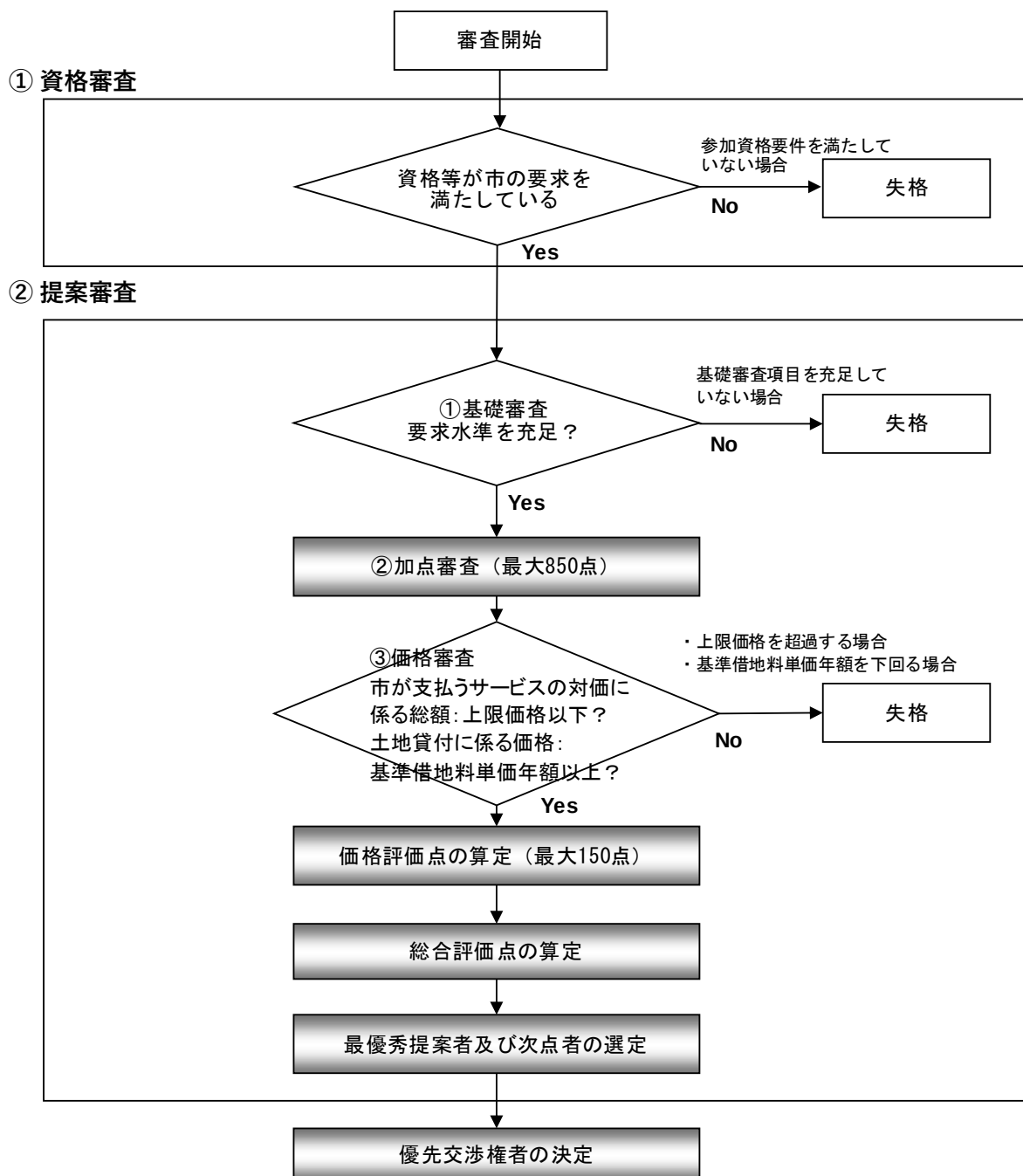
選考委員会の委員は、以下のとおりである。

【町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業候補者選考委員会】

	氏 名	所属・役職	備考
1	神山 和美	株式会社日本経済研究所 常務執行役員	委員長
2	伊藤 大貴	株式会社ソーシャル・エックス 代表取締役	
3	菅野 幸恵	青山学院大学コミュニティ人間科学部コミュニティ人間科学科 教授	
4	中板 育美	武蔵野大学大学院地域看護研究科 教授	
5	神蔵 重徳	町田市政策経営部長	
6	原田 功一	町田市財務部営繕担当部長	
7	横山 法子	町田市市民部市民協働推進担当部長	

(5) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



3. 資格審査

市は、応募者から提出される参加表明書及び資格審査に必要な書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件について確認する。参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

4. 提案審査

(1) 基礎審査

市は、事業提案書に記載された内容が、「別紙1 基礎審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえ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参加の意思を確認し、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が満たされることを条件に、応募者を失格にしないことがある。

(2) 加点審査

基礎審査において適格とみなされた提案について、選考委員会において性能評価として加点審査を行う。加点審査は、応募者の提案内容について、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点審査は最大850点とし、その内訳は「別紙2 加点審査の評価基準」に示す。なお、加点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。

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画に関する事項	190	配点の割合：最大850点中約22%
② 設計業務に関する事項	250	〃 約29%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	50	〃 約6%
④ 維持管理業務に関する事項	60	〃 約7%
⑤ 運営業務に関する事項	100	〃 約12%
⑥ 民間収益事業に関する事項	170	〃 約20%
⑦ 応募者独自の提案に関する事項	30	〃 約4%
合 計	850	※割合は小数点以下を四捨五入

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	具体的かつ特に優れた提案があり、その効果が期待できる	配点×1.00
B	具体的かつ優れた提案がある	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	一般的な提案である	配点×0.25

(3) 価格審査

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大150点）については、価格提案書に記載された提案価格で行うものとし、提案価格に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を150点とする。

【算定式】

$$\text{提案価格に係る評価点} = 150 \times \frac{\text{提案のうち最も低い評価対象価格}}{\text{当該応募者の評価対象価格}}$$

ここで、

$$\text{評価対象価格} = \text{評価対象価格 A} - \text{評価対象価格 B}$$

評価対象価格 A：市が支払うサービスの対価の総額に係る評価対象価格

評価対象価格 B：土地貸付に係る評価対象価格（総額）

① 市が支払うサービスの対価の総額に係る上限価格及び評価対象価格

市が支払うサービスの対価の総額に係る上限価格は、16,461,411 千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、提案価格が上限価格を上回る場合は失格とする。

評価点の算定に用いる評価対象価格 A は、市が支払うサービスの対価の総額に係る提案価格とする。

② 土地貸付に係る価格及び評価対象価格

基準借地料単価年額は 2,250 円/㎡・年とし、提案価格の借地料の平米単価年額が、基準借地料単価年額を下回る場合は失格とする。

評価点の算定に用いる評価対象価格 B は、実際の借地期間における市への支払総額とする。

(4) 最優秀提案者の選定

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行った応募者を最優秀提案者、次に得点の高い提案を行った応募者を次点者として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点審査：最大850点）} + \text{価格評価点（最大150点）}$$

なお、総合評価点の最も高い者が2以上あるときは、性能評価点が最も高い者を最優秀提案者とする。性能評価点と同点の場合、「1 事業計画に関する事項」の点数が高い者を最優秀提案者とする。

(5) 応募者が1者であったときの対応

応募者が1者であった場合も、資格審査及び提案審査を実施する。審査の結果、選考委員会が適切と判断した場合、当該応募者を最優秀提案者とする。

なお、当該応募者が資格審査及び基礎項目審査で要件を満たしていない場合は当該応募者を失格とする。また、提案審査において、選考委員会が最優秀提案者として相応しくないと評価した場合は、最優秀提案者として選定しないものとする。

5. 優先交渉権者の決定

市は、選考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、次点交渉権者と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に2者以上と交渉することはない。

別紙1 基礎審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
I. 事業計画	・ 事業条件が満たされていること	・ 提案書（事業計画に関する事項）
	・ 特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・ 提案書（事業計画に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ 資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	
	・ 収支計画全体の計算に重大な誤り等がないこと	
	・ 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・ 提案書（提案価格等提案書類）
	・ 年度ごとの資金不足がないこと	・ 提案書（事業収支等提案書類）
II. 設計及び III. 建設・工事監理	・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・ 提案書（設計業務に関する事項、建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
	・ 要求水準を満たしていること	
IV. 維持管理	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
V. 運営	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（運営業務に関する事項、事業スケジュール）、基礎審査項目チェックシート
VI. 民間収益事業	・ 民間収益事業実施にあたっての基本的考え方について、本事業の目的、コンセプトを踏まえていること	・ 提案書（事業計画に関する事項、民間収益事業に関する事項、応募者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール、事業収支等提案書類）、基礎審査項目チェックシート
	・ 安定的、効果的な運営を行ううえで、適切な事業実施体制、事業計画、資金計画、収支計画が示されていること	

別紙2 加査審査の評価基準

加査審査項目		評価の方向性	配点	主な対応様式
I 事業計画に関する事項			190	配点の割合： 22%
(1) 事業の取組方針			70	書類審査に関する提出書類、提案書（事業計画に関する事項、事業スケジュール、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
① 事業取組方針	・本事業の目的・コンセプトや特性を十分理解し、創意工夫と説得性のある優れた提案がなされているか。 ・応募者が本事業を実施することにより創出される地域・市民・行政等にとっての新たな価値について、具体的かつ魅力的な提案がなされているか。	(40)		
② 全体工程計画	・必要な実施業務を特定したうえで、実現可能なスケジュールの提案がなされているか。 ・事業実施において参加型プロセスが重視されているか。	(15)		
③ 業務遂行体制・セルフモニタリング	・事業の継続性、サービスの質の向上に資する体制上・マネジメント上の工夫、状況に応じて柔軟に対応できる体制整備について、説得性・具体性に優れた提案がなされているか。 ・地域社会・経済を巻き込んで事業を発展させていく、意欲的な体制が提案されているか。 ・事業の事後評価に資するデータの蓄積・市への共有を伴うセルフモニタリングの提案がなされているか。	(15)		
(2) リスク管理			60	
① リスク管理方針	・本事業の実施におけるリスクを網羅的・具体的に想定したうえで、効果的なリスク管理体制及びリスク緩和措置の提案がなされているか。 ・組織として長期的に業務を継続していくための方策の提案がなされているか。	(20)		
② 資金・収支計画	・事業全体の適正なコスト設定について、優れた工夫が施された提案となっているか。（イニシャル面、ランニング面それぞれにおいて、どのような工夫をし、事業費設定上でどのような効果があつたか。） ・確実かつ安定的な事業の実施が可能な事業収支・資金調達計画が提案されているか。 ・事業期間中、財務の健全性が確保されるマネジメント上の工夫がされているか。	(40)		
(3) 地域経済・地域社会への貢献・連携		・本事業の各段階において、地域経済への貢献（市内事業者の参画、市内人材の雇用、地場産品の活用等）及び地域社会の充実に寄与する提案がなされているか。 ・事業期間にわたり、地域住民を巻き込み、地域に愛される施設とするための具体的かつ効果的な提案がなされているか。	60	
II 設計業務に関する事項			250	配点の割合： 29%
(1) 設計業務の方針・基本的考え方			175	提案書（設計業務に関する事項、計画図面等提案書類）
① 実施体制・取組方針	・設計業務を円滑に行うための実施体制が構築されているか。 ・市及び市民の意向を反映するための取組の提案がなされているか。	(10)		
② 全体計画	・本事業のコンセプトや特性を踏まえ、かつ事業者独自のアイデアや創意工夫による、魅力的な全体配置の提案がなされているか。 ・公共施設と民間施設の機能連携や、連携による相乗効果を期待できる施設配置の提案がなされているか。 ・市の新たなシンボルとなる意匠性の高い提案がなされているか。 ・利用者等の安全やプライバシーへの配慮が行き届いた提案がなされているか。	(25)		
③ 周辺環境への配慮	・「町田市境川団地地区 まちづくり構想」に示すセンターゾーンに相応しい景観形成の提案がなされているか。 ・周辺住宅への配慮を前提に、地域に親しまれる施設となるよう、施設配置の提案がなされているか。	(20)		
④ ユニバーサルデザイン、バリアフリー	・「町田市福祉のまちづくり総合推進条例」が示す、子どもから大人、高齢者、障がい者など全ての人が使いやすい、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した施設計画の優れた提案がなされているか。	(20)		
⑤ ゾーニング・諸室配置・動線・セキュリティ計画	・複合施設のメリットを最大限活かし、合理的な管理・運営を考慮したゾーニング及び諸室配置の提案がなされているか。 ・各施設機能の利用者の特性を踏まえ、誰もが安心して利用できる計画となっているか。 ・将来的な利用形態の変化を見据えた、柔軟性の高い施設計画の提案がなされているか。 ・効率的な共用部（廊下、階段、トイレ等）の計画による省スペースの提案がなされているか。 ・利用者や職員など、施設を使用する誰にとっても効率的で使いやすい動線計画の提案がなされているか。	(25)		
⑥ 仕上計画	・子どもをはじめとした利用者が心地良く過ごせるような木質化の提案がなされているか。 ・付加価値や機能性を併せ持ち、かつ美観を維持するための工夫がなされた提案となっているか。 ・各施設機能の利用者の特性を踏まえるとともに、コストバランスが考慮された提案となっているか。	(15)		
⑦ 設備計画	・市、都、民間それぞれの機能を踏まえた合理的な設備計画の提案がなされているか。 ・設備機器の更新・メンテナンス等を考慮したランニングコストの低減に資する設備計画の提案がなされているか。 ・地震時の避難施設としての活用を踏まえた効率的かつ使いやすい設備計画の提案がなされているか。	(15)		
⑧ 環境保全・環境負荷低減	・ZEB Ready以上に適合する施設とするための具体的かつ実現可能な提案がなされているか。 ・温室効果ガス排出削減に寄与する提案がなされているか。	(25)		
⑨ 防災安全計画	・地震時の避難施設としての活用を前提に、災害に強く、利用者の動線等に配慮した施設とする提案がなされているか。 ・災害時における市との連携に関する提案がなされているか。 ・防犯上有効な照明設備や警備システムに関する提案がなされているか。	(20)		

(2) 施設計画		75	
① 教育センター	(教育支援センターエリア) ・児童・生徒の学びの場として、良好な学習環境や、活動や快適性に配慮された空間づくりが提案されているか。 (科学センターエリア) ・複数の用途、利用形態に対応ができる柔軟性のある計画となっているか。 (就学・教育相談エリア) ・利用者が相談しやすい雰囲気づくりや、動線への配慮がなされているか。	(10)	
② 子ども発達センター	(療育エリア) ・子どもたちが安全・快適に過ごすことができる療育環境の提案がなされているか。 (医療相談エリア) ・利用者が相談しやすい雰囲気づくりや、動線への配慮がなされているか。	(10)	
③ 保健センター	・診療区画が考慮されたゾーニング計画となっているか。 ・利用者、職員ともに、健診（待合、健診、相談）がスムーズに実施できる施設計画となっているか。	(10)	
④ 休日・準夜急患こどもクリニック	・診療区画が考慮されたゾーニング計画となっているか。 ・利用者、職員ともに、診療がスムーズに実施できる施設計画となっているか。 ・感染症への対応に関して、駐車場等外空間の活用に係る具体的かつ実現可能な提案がなされているか。	(10)	
⑤ 市機能一体利用	(多目的ホール) ・各種運動や行事等、多様な用途で使用しやすい空間の提案がなされているか。 (総合事務室・会議室・相談室) ・働き方の変化等に対応ができる柔軟性のある計画となっているか。 ・業務を効率的に行うための工夫についての提案がなされているか。 ・空間を効率的に活用し、利用者、職員ともに使用しやすい施設計画となっているか。	(10)	
⑥ 児童相談所	(児童相談所エリア) ・利用者が相談しやすい雰囲気づくりや動線への配慮、児童の安全・安心を確保するための施設計画がなされているか。 (保護所エリア) ・児童の生活の場として、生活における快適性、学習環境、運動環境、プライバシー確保等に配慮された計画、空間づくりとなっているか。 ・機能特性に配慮した管理諸室の計画となっているか。	(10)	
⑦ 外構計画	・機能ごとの多様な活動を踏まえ、かつ、民間施設等との連携・相乗効果を期待できる外構計画の提案がなされているか。 ・利用者及び地域住民の憩いの場や、イベントに活用しやすい広場の提案がなされているか。 ・既存樹木を最大限活かすとともに、景観と維持管理のしやすさの両立に配慮した植栽計画の提案がなされているか。	(15)	
Ⅲ 建設・工事監理業務に関する事項		50	配点の割合： 6%
(1) 建設業務の方針・基本的考え方		40	提案書（建設・工事監理業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）
① スケジュール	・具体的かつ確かなスケジュールの提案がなされているか。 ・工期の厳守または短縮に係る工夫の提案がなされているか。	(15)	
② 工事期間中の留意事項	・建設工事期間を通して、安全性への配慮及び近隣住民への説明や影響抑制等（事前調査、工事説明、騒音振動対策、工事車両動線など）が適切に計画されているか。	(15)	
③ 既存教育センターの解体・撤去業務に係る事項	・解体工事期間中の周辺環境等への配慮がなされているか。 ・アスベスト調査等事前調査及びレベル3 アスベスト除去工事を安全に行うための工夫、並びに廃棄物等の適切な処理に関する提案がなされているか。	(10)	
(2) 工事監理業務の方針・基本的考え方	・市が適時・適切に工事監理の状況を把握できるような具体的な提案がなされているか。	10	
Ⅳ 維持管理業務に関する事項		60	配点の割合： 7%
(1) 維持管理業務の方針・基本的考え方		40	提案書（維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）
① 実施体制・取組方針	・維持管理業務を円滑かつ効率的・効果的に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等）が構築されているか。 ・維持管理費用及びライフサイクルコストの削減に資する提案がなされているか。	(20)	
② 各業務に係る事項	・本施設の利用者が安全・快適に過ごせる環境を常に保つ提案がなされているか。 ・定期保守点検（建築物・設備）及び植栽・外構管理に係る合理的な工夫がなされているか。 ・事故・犯罪・火災等の未然防止に係る具体的な提案がなされているか。 ・民間施設等を含め、敷地全体を良好な環境に保ち、地域の価値向上に寄与する提案がなされているか。 ・施設の魅力の維持・向上に資する長期修繕計画に係る提案がなされているか。	(20)	
(2) 共用部に係る事項	・公共施設等と民間施設等との使用方法や所有者の違いを踏まえ、共用部の効率的で適切な維持管理の方法等について、具体的な提案がなされているか。	20	

V 運営業務に関する事項			100	配点の割合： 12%
(1) 運営業務の方針・基本的考え方	・運営業務を円滑かつ効率的・効果的に行うための実施体制（人員配置、業務の分担、指揮命令系統、緊急時の対応等）が構築されているか。 ・民間とのコラボレーションによるメリットを利用者に感じてもらうための具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ・運営期間にわたり、サービスの質を維持・向上するための具体的な提案がなされているか。	20	20	提案書（運営業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）
(2) 総合案内業務	・利用者が立ち寄りやすい雰囲気づくりの工夫がなされているか。 ・施設の案内や最新情報を利用者に分かりやすく提供するための工夫がなされているか。	20		
(3) 子育て世代の居場所の提供・運営業務	・子育て世代の市民が気軽に立ち寄り、交流しながら安心して時間を過ごせるような雰囲気・仕組みづくりについて、具体的かつ魅力的な提案がなされているか。 ・健診機能の利用者など、施設利用者が待合としても利用できるように配置及び設えの提案がなされているか。 ・利用者からの相談対応や本施設の専門相談部門との連携について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。	60		
VI 民間収益事業に関する事項			170	配点の割合： 20%
(1) 事業の取組方針	・民間施設等の安定的な経営に係る提案（経営計画の確実性、実績、資金調達方法、リスク管理方針）がなされているか。 ・実績や経験豊富な事業者の参加による、適切な業務遂行体制の確立がなされているか。 ・長期に渡り安定的に持続可能な運営計画や収支計画の提案がなされているか。 ・リスクと採算性分析等が綿密に検討され、リスクが顕在化した場合の対応策や継続を図るための工夫がなされているか。 ・公共施設の事業に影響を与えないリスク隔離策の提案がなされているか。	60	15	提案書（民間収益事業に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）
(2) 必須事業（駐車場事業）	・公共施設利用者との共用化を前提とした駐車場について、台数や配置、利用者動線等の最適な提案がなされているか。 ・事業実現の確実性と継続性についての提案がなされているか。 ・公共施設利用者の利用料金に係る提案について、市の財政負担を軽減する方策が提案されているか。	15		
(3) 必須事業（居場所事業）	・事業実現の確実性と継続性についての提案がなされているか。 ・様々な市民が気軽に立ち寄って時間を過ごせるような雰囲気・仕組みづくりについて、具体的かつ魅力的な提案がなされているか。 ・民間とのコラボレーションによるメリットを利用者に感じてもらうための具体的かつ効果的な提案がなされているか。	20		
(4) 提案施設	・事業実現の確実性と継続性についての提案がなされているか。 ・本事業の目的・コンセプトや特性、地域特性等を踏まえ、魅力的かつ市民・利用者に親しまれる施設の提案がなされているか。 ・これまでに市が行った市民アンケート結果や子どもたちの意見などを踏まえた市民が求める施設イメージに沿う提案がなされているか。	60		
(5) 事業終了後の措置	・民間収益事業の終了時における、適切な措置に係る提案がなされているか。	15		
VII 応募者独自の提案に関する事			30	配点の割合： 4%
(1) まちづくりへの貢献・連携	・「まちだ未来づくりビジョン2040」が掲げる、子育て世帯をはじめ周囲や地域の人たちみんなで楽しく子育てができるまちの姿や、大人と子どもがともに成長し、まちづくりに取り組んでいけるようなまちの姿の実現に寄与する魅力的な提案がなされているか。 ・「町田市境川団地地区 まちづくり構想」が掲げるまちづくりの目標・方向性に寄与する、具体的かつ魅力的な提案がなされているか。	15	15	提案書（応募者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類）
(2) 広報・PRへの貢献・連携	・本事業の各段階における、市民をはじめとする本施設の想定利用者に向けた、本施設への興味・関心を高める効果的な広報・PRの提案がなされているか。	15		
合 計			850	最大850点