

調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館
複合施設整備・運営事業
事業者選定基準

令和 8 年 9 月 1 日

調布市

目 次

1	本書の位置づけ	1
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選定の体制	1
3	審査の手順	3
4	資格審査	4
5	提案審査	4
	(1) 提案書類の確認	4
	(2) 提案価格の確認	4
	(3) 基礎審査	4
	(4) 加算審査・価格審査	4
	(5) 総合評価及び最優秀提案の選定	6
	(6) 優先交渉権者の決定	7
別紙 1	加算審査の評価項目及び配点	8

1 本書の位置づけ

本事業者選定基準（以下「選定基準」という。）は、調布市（以下「市」という。）が「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・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、公募型プロポーザルに参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

選定基準は、優先交渉権者を選定するにあたって、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与えるものである。

2 事業者選定の概要

（１）事業者選定方式

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、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。

事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、運営能力、維持管理能力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で行う。

（２）事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。

資格審査においては、参加表明時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

提案審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、市が設置した学識経験者等で構成する「調布市立調布中学校屋内プール・調布市民西調布体育館複合施設整備・運営事業に関する事業者選定プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が加点審査及び価格審査を行う。加点審査では応募者から提出された提案書類の加点項目審査を行い、価格審査では応募者から提出された提案価格書に記載された金額について得点化を行う。審査委員会は、加点審査及び価格審査による総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

市は、提案審査の結果をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

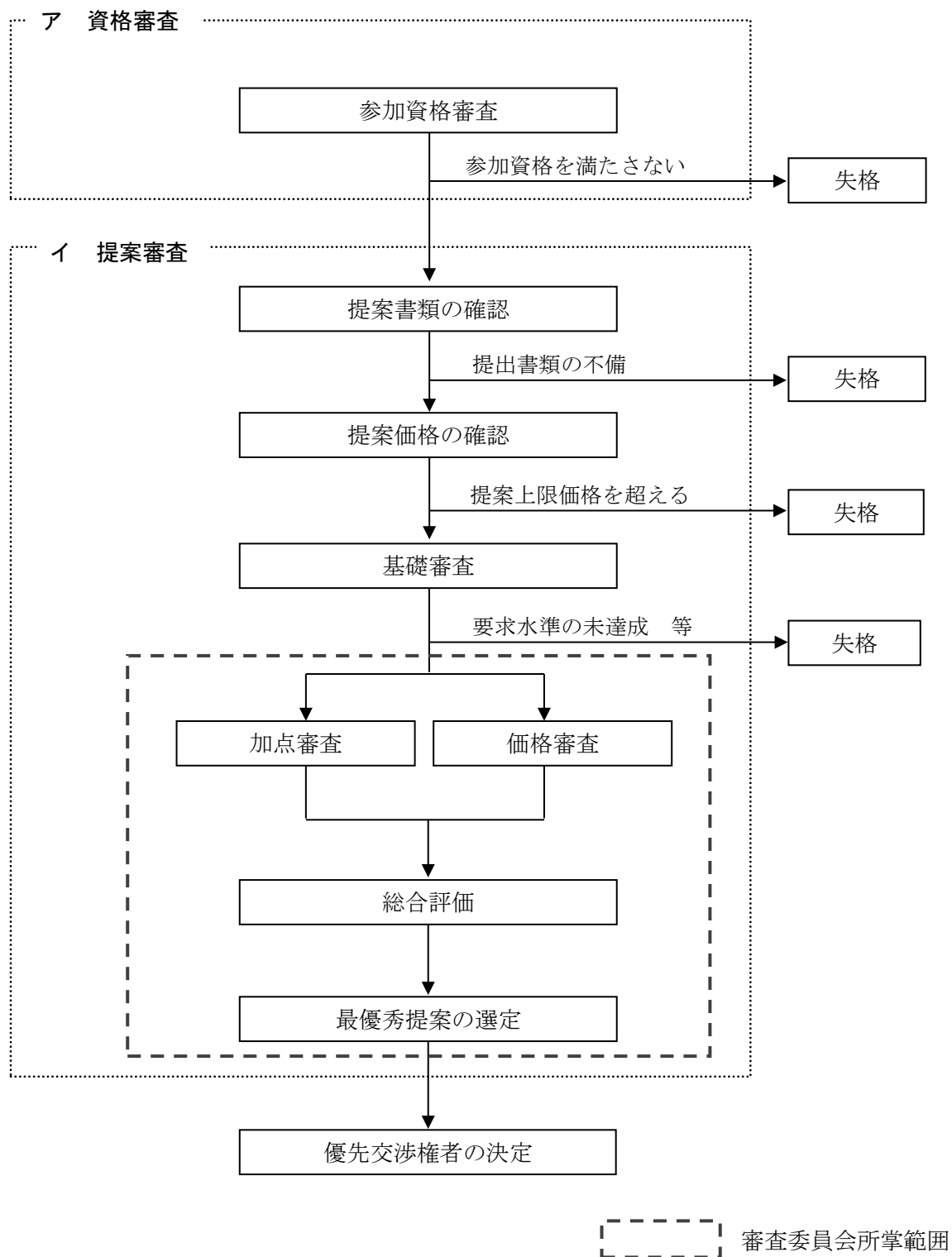
なお、審査委員会の委員は、以下のとおりである。

(敬称略)

役職	所属等	氏名
委員	中央大学総合政策学部教授	川崎 一泰
委員	日本女子大学建築デザイン学部 建築デザイン学科教授	葉袋 奈美子
委員	調布市スポーツ推進審議会会長	菊山 直幸
委員	調布市行政経営部参事	宮田 千華
委員	調布市総務部長	野澤 薫
委員	調布市生活文化スポーツ部長	徳永 孝正
委員	調布市教育委員会教育部長	高橋 慎一

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4 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。

5 提案審査

(1) 提案書類の確認

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

(2) 提案価格の確認

市は、提案価格書に記載された提案価格が提案上限価格を超えていないことを確認する。提案上限価格は4,796,045,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、提案価格がこれを超える場合は失格とする。

(3) 基礎審査

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、以下のとおりである。

【基礎審査項目】

審査対象	審査項目
共通事項	・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（項目の構成、ページ数制限等）となっていること。
事業計画に関する事項	・各様式（「様式集」参照）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。 ・リスクの分担について、募集要項等との齟齬がないこと。
施設整備に関する事項	・各様式（「様式集」参照）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	
運営・開業準備に関する事項	

(4) 加点審査・価格審査

総合評価は、加点審査による得点及び価格審査による得点の合計点により実施することとする。なお、その配点については、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
加 点 審 査		700点
1. 事業計画に関する事項（90点）		
（1）本事業の実施方針・実施体制		20点
（2）事業計画・リスク管理		30点
（3）地域経済への貢献		40点
2. 施設整備に関する事項（310点）		
（1）施設整備方針		30点
（2）配置・動線・バリアフリー		60点
（3）施設計画	① 施設デザイン等	30点
	② プール	40点
	③ 体育館	40点
（4）防災・安全計画		30点
（5）環境への配慮		20点
（6）業務実施・管理	① 業務推進体制・施工計画	30点
	② 安全管理	30点
3. 維持管理に関する事項（90点）		
（1）維持管理方針・実施計画		40点
（2）警備		30点
（3）修繕・更新		20点
4. 運営・開業準備に関する事項（210点）		
（1）運営・開業準備方針等		40点
（2）利用促進に係る考え方		40点
（3）施設管理、利用者配慮に係る考え方		40点
（4）スポーツ教室等運営		40点
（5）その他運営・開業準備業務		30点
（6）付帯事業		20点
価 格 審 査		300点
合 計		1000点

ア 加点審査

審査委員会は、応募者から提出された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。

a 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙1「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

b 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙1「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行う。審査委員会においては、次に示す5段階評価により各委員が項目毎の採点を行い、各委員の採点の平均点を項目毎の得点とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	提案内容が特に優れており、高い効果が期待できる	各項目の配点×1.00
B	提案内容が優れており、効果が期待できる	各項目の配点×0.75
C	要求水準を満たしたうえで、通常想定される妥当な工夫・提案が認められる	各項目の配点×0.50
D	要求水準は満たすが、工夫・提案がやや乏しい	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たすにとどまる	各項目の配点×0.00

イ 価格審査

審査委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額について得点化を行い、確認する。

価格審査については、提案金額を以下の方法で得点化する。

価格審査点の計算に当たって、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案金額} / \text{当該提案金額}) \times \text{配点 (300点)}$$

(5) 総合評価及び最優秀提案の選定

審査委員会は、加点審査及び価格審査による総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定する。総合評価値の最も高い提案が2以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。この場合において、加点審査の得点が同点である提案が2以上ある場合には、当該応募者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

(6) 優先交渉権者の決定

市は、提案審査の結果をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

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 加点審査の評価項目及び配点

審査項目		評価する視点	配点
1. 事業計画に関する事項			90
(1) 本事業の実施方針・実施体制	・ 事業全体の実施方針について、本事業の目的や本施設に期待される役割を踏まえた優れた提案があるか。 ・ 代表企業、構成員、協力企業の役割（責任分担、連携・協力、補完体制、指揮命令系統など）について、明確かつ事業期間にわたり事業を円滑に遂行するための工夫について提案があるか。 ・ 市との連携、報告・連絡が適切かつ確実に実施されるための提案があるか。	20	
(2) 事業計画・リスク管理	・ 収支の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか。 ・ 不測の事態による資金不足への対応等、事業収支の安定化のための具体的かつ合理的な提案があるか。 ・ 各業務に係るリスクについて具体的かつ網羅的に想定し、適切な認識のもと、当該リスクに対する責任体制及び管理体制、リスク管理体制について効果的な提案が示されているか。 ・ 事業者の負担するリスクが顕在化した時の対応策について具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 特に情報管理や安全管理のリスクについて、管理体制や対応策が具体的に提案されているか。	30	
(3) 地域経済への貢献	・ 市内事業者（調布市内に本社、支店又は営業所がある事業者）の参加、活用、長期の事業を見据えた雇用機会の創出、地域との連携、地元資材の調達等について具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 市内事業者（調布市内に本社、支店又は営業所がある事業者）への発注について具体的な提案があるか。（障がい福祉施設等からの物品・役務の調達含む）	40	
2. 施設整備に関する事項			310
(1) 施設整備方針	・ 施設の整備方針は、基本コンセプトや基本方針を踏まえ、事業や施設の価値及びサービス水準の向上を市の要求事項以上に図ることができる提案であるか。 ➤ 方針1 地域のスポーツ活動の拠点としての機能の充実 ➤ 方針2 スポーツ活動の場としての機能の充実 ➤ 方針3 誰もが気軽に健康・体力づくりに取り組める施設の整備 ➤ 方針4 世代を超えた交流が図られ、地域コミュニティの活性化に資する施設の整備 ➤ 方針5 地域社会と学校が連携する学びの場としての施設の整備 ➤ 方針6 防災機能・安全性の確保 ➤ 方針7 環境に配慮した施設の整備	30	

審査項目		評価する視点	配点
(2) 配置・動線・バリアフリー	・ 市民利用と学校利用の共存、児童及び生徒の安全確保が図れる適切な配置及び動線となっているか。 ・ テニスコート及び弓道場といった学校内にある他のスポーツ機能との有機的な連動に資する提案となっているか。 ・ 解体・施工性、利用者の利便性、維持管理など様々な角度から見て最も効率的で使いやすい計画となっているか。 ・ 車椅子および電動車椅子利用者の利用を前提とした計画となっているか。 ・ 年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、全ての利用者が安全かつ快適に利用でき、避難所としての利用も踏まえた、バリアフリーに資する提案となっているか。 ・ 自家用車、公共交通機関（バス）の利用者、また、住民を含めた自転車や徒歩による利用者など、誰もがアクセスしやすい計画となっているか。		60
	①施設デザイン等	・ 市民の健康増進拠点として整備することを意識し、市民に長く愛され大切にされる魅力的なデザインの提案があるか。 ・ デザインや色の工夫により、教育施設として活動的な印象を与える外観や内観における施設デザインの提案があるか。 ・ 年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、全ての利用者が安全かつ快適に利用できる、ユニバーサルデザインの提案となっているか。 ・ 立地特性に配慮した緑化計画となっているか。	30
	②プール	・ 学校利用だけでなく市民利用に対応でき、短時間の切り替え等が可能な提案となっているか。 ・ 児童・生徒（他校を含む）・利用者が利用しやすく、十分な監視が行き届く提案となっているか。 ・ 諸室の配置や仕上げ・設備等は維持管理しやすく、耐久性の高いものとなっているか。	40
	③体育館	・ 利用科目の拡充が実現可能な工夫が提案されているか。 ・ 畳やマットの転換に関する利便性の改善が図れる提案がされているか。 ・ 諸室のゾーニング、動線の設定等は、想定される多様な利用者にとって使いやすい計画となっているか。 ・ 諸室の配置や仕上げ・設備等は維持管理しやすく、耐久性の高いものとなっているか。	40
(3) 施設計画			
(4) 防災・安全計画	・ 安全性、耐震性能、その他安全上の留意事項に対応した具体的な構造計画が示されているか。 ・ 避難所として、避難者が安心して過ごすための防災性能や安全性能について具体的な提案があるか。 ・ 調布中学校の生徒及び建物に対するセキュリティを確保・向上させるための工夫がされているか。		30

審査項目		評価する視点	配点
	(5) 環境への配慮	・ 調布市気候変動アクションプログラムに掲げる目標達成に向け、環境性能（ZEB Ready 認定以上）や環境負荷低減方策について具体的かつ優れた提案があるか。 ・ 施工段階において容易に効果が発揮できる環境負荷低減やリサイクルのための具体的な提案があるか。 ・ 建材や資器材等の選定のほか、施工段階から運営・維持管理期間まで施設を長く使うことを踏まえ、環境に配慮した提案となっているか。	20
	(6) 業務実施・管理	① 業務推進体制・施工計画 ・ 設計段階及び施工段階における業務推進体制（指示命令系統、責任の所在、人員体制、市との連絡体制、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）について具体的な提案があるか。 ・ 解体から建設、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具体的な提案があるか。 ・ 施工品質の向上についてB I Mの導入など具体的に効果的な提案があるか。	30
		②安全管理 ・ 調布中学校の生徒・教職員をはじめ周辺住民に対する工事中の安全確保及びコミュニケーションについて具体的な提案があるか。 ・ 周辺環境や学習環境へ与える振動や騒音などの影響について、効果的な環境対応策の具体的な提案があるか。	30
3. 維持管理に関する事項			90
	(1) 維持管理方針・実施計画	・ 維持管理方針及び各保守管理業務の実施計画について、施設の快適性向上、ライフサイクルコスト低減、環境配慮を踏まえた優れた提案があるか。 ・ 実施体制について、業務の効率的な管理、長期事業を見据えた人員確保方策、緊急時への対応に関する優れた提案があるか。 ・ 適切な有資格者の配置に関する具体的な提案があるか。 ・ 維持管理業務のセルフモニタリングについて、サービス向上を図るための優れた提案があるか。 ・ 調布中学校の維持管理との連携について、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 施設の衛生管理について、施設の快適性向上を図る優れた提案があるか。	40
	(2) 警備	・ 児童・生徒・教職員をはじめ利用者の安全確保や、犯罪・災害の防止を確実に効果的に図る優れた提案があるか。 ・ 大会・イベント時の警備体制について、具体的な提案があるか。 ・ 急病、事故、犯罪、火災等に迅速な対応及び連絡が実施できる体制及び計画について、具体的な提案があるか。 ・ 警備員への適切な指導・研修を行う体制について、具体的な提案があるか。	30
	(3) 修繕・更新	・ 修繕更新について、施設の劣化を抑制し、安全で快適な施設を維持するための長期的な計画・管理に関する優れた提案があるか。 ・ 可動床等の大型・特殊設備を適切に維持管理し、性能を維持するための具体的な提案があるか。 ・ 事業期間終了時の本施設の引渡しレベルの提案、引継方法及びスケジュール等に関する優れた提案があるか。	20

審査項目		評価する視点	配点
4. 運営・開業準備に関する事項			210
(1) 運営・開業準備方針等	・ 運営方針について、本事業の目的や本施設に期待される役割を踏まえた具体的な目標や体制など、優れた提案があるか。 ・ 開業準備業務として、供用開始後の運営を円滑に実施するための実施体制、準備計画、スケジュール等について、事業者のノウハウを活かした具体的な提案があるか。 ・ 実施体制について、運営の各業務、維持管理業務との連携方策、長期の事業を見据えた人員確保方策、緊急時への対応に関する優れた提案があるか。 ・ 調布中学校・公益社団法人調布市スポーツ協会との連携方策について、具体的な提案があるか。 ・ 従業員の専門性を高めるための計画やノウハウ蓄積方法が具体的に提案されているか。 ・ 有資格者の配置について、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 運営業務のセルフモニタリングについて、サービス向上を図るための優れた提案があるか。	40	
(2) 利用促進に係る考え方	・ 施設全体の稼働率や利用率を高めるための利用促進における工夫について、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 利用者が提案時と比較して大幅に増減した場合の方策に関する優れた提案があるか。 ・ 利用者の利便性向上及び業務の効率化に資する受付方法についての優れた提案があるか。 ・ 本施設に相応しい魅力的な開館記念イベント等、供用開始前・開始後に行う効果的な広報活動の提案があるか。 ・ 利用者・地域住民・市民の意見や要望等を聴取する方法と、運営に反映させる取組や体制について、優れた提案があるか。	40	
(3) 施設管理、利用者配慮に係る考え方	・ 施設全体の運営にあたり、利用者の安全性や快適性のための効率的な管理方法に関する優れた提案があるか。 ・ 利用者の安全確保、サービスの向上について、危機管理体制やマニュアルの整備、従業員の教育に関する優れた提案があるか。 ・ 障がい者への必要かつ合理的な配慮のほか、多様な利用者の視点を踏まえた対応について、具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 各諸室の運営方法について、利用者の安全性や利用者のニーズを踏まえた優れた提案があるか。	40	
(4) スポーツ教室等運営	・ スポーツ教室等運営業務について、幅広い年齢層の気軽な参加や健康づくり・体力づくりに資する具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ プログラムのメニュー、タイムスケジュール、料金設定について、幅広い利用者層に対応し、利用者のニーズを踏まえた優れた提案があるか。 ・ 施設の魅力向上や利用者満足度の向上、利用者増加に向けた効果的な取組について提案があるか。 ・ 指導員の配置やプログラムの提供について、学校授業（他校の児童・生徒のバス送迎含む）においても活用が考えられる場合、概算金額を含めた具体的な提案があるか。	40	

審査項目		評価する視点	配点
	(5) その他運営・開業準備業務	・ 大会・イベント等の運営支援について、主催者による円滑な大会運営に資する連携方策や工夫に関する提案があるか。 ・ 利用者等の事故防止・発生時対応について、優れた対応方針・体制となっているか。 ・ 災害・緊急時に確実な初動対応が実施できるよう、災害時の体制、利用者の避難誘導體制、従業員の訓練等に関する優れた提案があるか。 ・ 駐車場・駐輪場利用者の利便性、安全性及び交通渋滞へ配慮し、本施設利用者以外の駐車・駐輪を防ぐ提案となっているか。	30
	(6) 付帯事業	・ 自主事業について、本事業の目的や本施設に期待される役割を踏まえた上で、施設の有効利用に資する具体的かつ効果的な提案があるか。 ・ 民間収益事業について、本施設の利用促進や利便性向上に繋がる具体的かつ効果的な提案があるか。	20