

総合文化センター等跡地活用事業
優先交渉権者選定基準書

令和 8 年 10 月

稲沢市

— 目 次 —

1.	本書の位置付け	1
2.	審査方式	1
3.	審査方法及び審査体制	1
4.	提案審査の手順	2
4.1	審査の流れ	2
4.2	各審査の内容	3
4.2.1	参加資格審査	3
(1)	資格確認申請時における提出書類の確認	3
(2)	参加資格保有の確認	3
4.2.2	提案書類確認	3
(1)	提出書類の確認	3
(2)	提案内容の確認	3
4.2.3	プレゼンテーション（ヒアリング）	3
4.2.4	提案書類の審査	3
(1)	提案価格の確認	3
(2)	基礎審査	3
(3)	提案内容審査	4
(4)	総合評価点の算定	4
4.2.5	最優秀提案者の選定	4
4.2.6	事業者の選定	4
5.	総合評価点の内容	4
5.1	配点方針	4
5.2	技術提案内容の審査項目及び配点	4
5.3	技術提案内容の審査項目の得点化方法と技術評価点	9
5.4	応募者が 1 者のみであった場合	9
5.5	提案価格の得点化方法	9

1. 本書の位置付け

本優先交渉権者選定基準（以下、「本書」という。）は、稲沢市（以下、「市」という。）が本事業を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、応募に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。

本書は、設計・施工・運営一括発注方式（以下、「DB0方式」という。）により発注する総合文化センター等跡地活用事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、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示すものである。

2. 審査方式

本事業は、民間事業者の技術力・ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要であることから、本事業の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式を採用し、提案価格並びに技術提案に係る非価格要素を含めた総合的な評価により選定する。

審査は、「参加資格の審査」と「提案書類の審査」の2段階に分けて実施する。

3. 審査方法及び審査体制

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定方法は、参加資格審査と提案書類審査の段階的審査により実施する。市は、提案内容及び提案価格の審査に関して「総合文化センター等跡地活用事業 審査委員会」（以下、「委員会」という。）の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。なお、委員は次のとおりである。

氏名	職名	区分
加藤 義人	岐阜大学 工学部 客員教授	官民連携分野
岸 宗二	総合政策部 部長	市職員
太幡 英亮	名古屋市立大学 芸術工学研究科 教授	建築分野
服部 美樹	市民福祉部 部長	市職員
山田 英裕	税理士法人ヒトノワ 山田会計事務所 代表社員	金融分野

※委員の氏名は五十音順により掲載しており、順不同とする

4. 提案審査の手順

4.1 審査の流れ

本事業における事業者の選定は、次の手順で実施する。

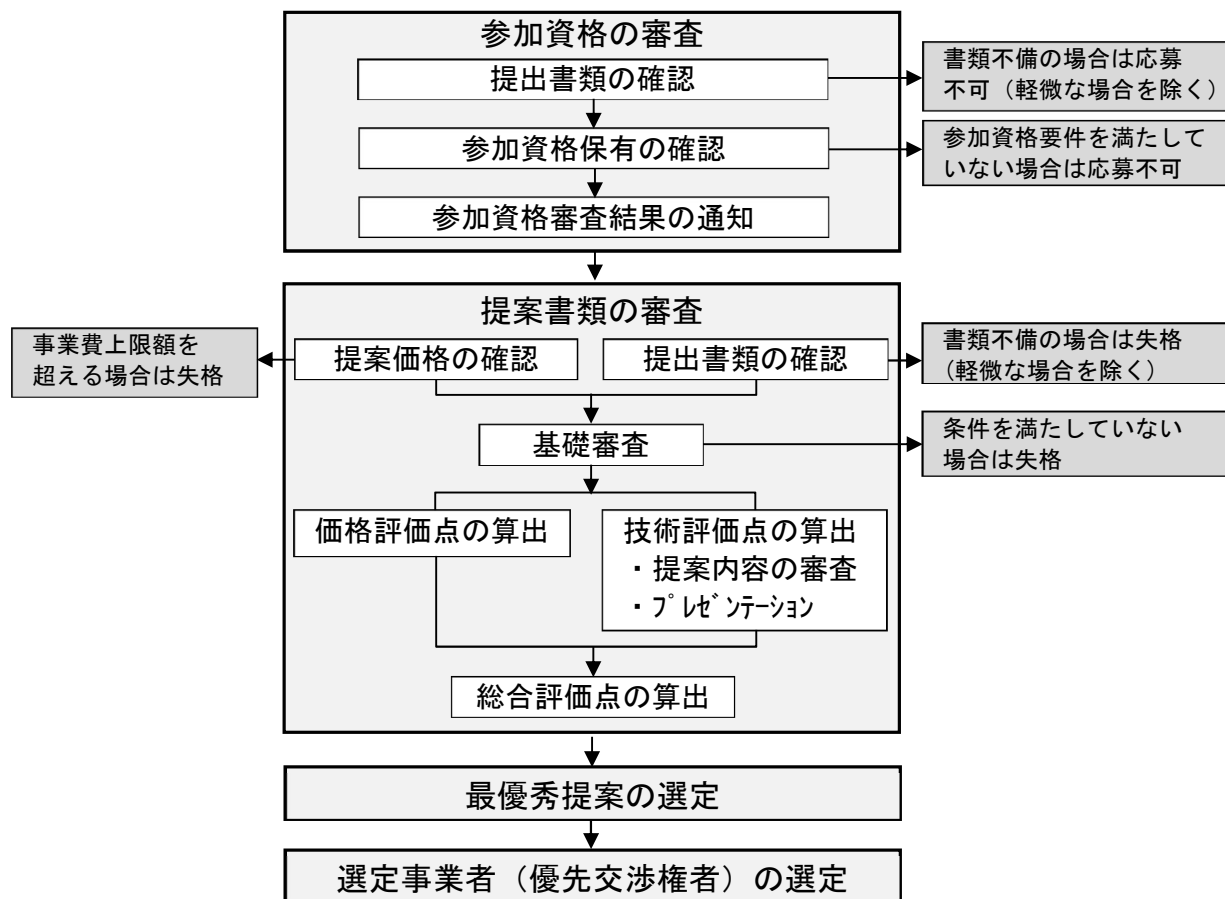


図 4-1 審査の流れ

4.2 各審査の内容

4.2.1 参加資格審査

参加資格審査では、応募者の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、当該応募者は失格とする。

(1) 資格確認申請時における提出書類の確認

市は、応募者から提出された参加資格確認申請書及びその添付書類について、募集要項にて求めた提出書類がすべて揃っていることを確認する。書類不備がある場合は失格とする。ただし、軽微なものについてはこの限りではないこととし、追加提出を求める場合がある。

(2) 参加資格保有の確認

市は、応募者が募集要項で規定する本事業を実施するために必要な資格を有していることを確認する。参加資格を確認できない場合は失格とする。

4.2.2 提案書類確認

(1) 提出書類の確認

市は、参加資格要件を満たすことが確認できた応募者（以下、「参加者」という。）を対象として、募集要項にて提出を求めた提案書類が提出され、提案書類がすべて揃っていることを確認する。

書類不備がある場合は失格とする。ただし、軽微なものについてはこの限りではないこととし、追加提出を求める場合がある。

(2) 提案内容の確認

委員会は、技術提案書について確認を行う。

4.2.3 プレゼンテーション（ヒアリング）

本事業に対する市の意図する技術提案を得ることを目的として、本事業に求める提案の趣旨について相互理解を深めるため、参加者のプレゼンテーションを基に、委員会から参加者にヒアリングを実施する。

4.2.4 提案書類の審査

提案書類審査では、提案価格を確認した後、基礎審査及び提案内容の審査を行う。基礎審査において、参加者の提案内容が要求水準を満たしていない場合、当該参加者は失格とする。また、提案内容の審査は、参加者によるプレゼンテーションを含めて評価する。

(1) 提案価格の確認

市は、参加者が提出する提案価格書に記載された提案価格が、事業費上限額以下であることを確認する。事業費上限額を超える場合は失格とする。

(2) 基礎審査

委員会は、参加者から提出された提案書類について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、参加者に確認の上、失格とする。

- ・ 提案価格が予定価格の範囲内であること。
- ・ 募集要項及び様式集に示す提案書類の作成に関する条件について満たしていること。

(3) 提案内容審査

委員会は、提案書に記載された提案内容について審査を行う。

(4) 総合評価点の算定

技術提案内容を得点化した「技術評価点」と提案価格を得点化した「価格評価点」を合計し、「総合評価点」を算定する。

4.2.5 最優秀提案者の選定

委員会は、総合評価点が最も高い提案を行った参加者を、最優秀提案者として選定する。なお、総合評価点が最も高いものが2者以上あるときは、価格評価点が最も高い（提案価格が最も低い）ものを最優秀提案者として選定する。提案価格が同額の場合は、審査委員による投票を行い、最多得票者を最優秀提案者として選定する。

4.2.6 事業者の選定

市は、委員会の審査結果を基に選定事業者（優先交渉権者）を選定する。

5. 総合評価点の内容

5.1 配点方針

技術評価点と価格評価点の配点割合は、7：3とする。

- ・ 総合評価点 = 1000 点
- ・ 技術評価点 = 700 点
- ・ 価格評価点 = 300 点

5.2 技術提案内容の審査項目及び配点

技術提案内容の審査項目及び配点は表 5-1、提案内容の評価の項目及び評価の視点は表 5-2 のとおりとする。

表 5-1 技術提案内容の審査項目と配点

評価の項目			配点
ア 事業計画に関する事項			170
(1) 事業コンセプト		40	170
(2) 事業実施体制		40	
(3) 事業スケジュール		40	
(4) 地域経済への貢献	① 地元企業の参画	30	
	② 地元企業の役割	20	
イ 設計・建設に関する事項			300
(1) 建物配置計画	① 建物配置（ゾーニング）、動線計画	50	90
	② 外観計画・景観形成	40	
(2) 公共施設計画	① 平面計画	60	170
	② 諸室機能の配置	50	
	③ 環境配慮、メンテナンス性、ユニバーサルデザイン	30	
	④ 防災性、安全性	30	
(3) 品質確保	① 設計	15	40
	② 施工計画	25	
ウ 維持管理・運営に関する事項			120
(1) 運営業務	① 運営体制	20	80
	② 運営業務	60	
(2) 事業収支計画		40	40
エ 民間収益事業に関する事項			110
(1) 公共機能との連携（民間収益施設 A・B）		90	110
(2) 土地の売却単価		20	
合計			700

表 5-2 提案内容の評価の項目及び評価の視点

ア 事業計画に関する事項（170点）

評価項目	評価の視点	配点		様式	
（１）事業コンセプト		40 点		提案 上限枚数	様式番号
事業コンセプト	・「総合文化センター等跡地活用基本計画」におけるコンセプト『むすぶ・つながる・ひろがる 新たないなざわ暮らし』及び「稲沢市都市計画マスタープラン」等の上位関連計画における国府宮駅周辺の活性化や居住促進の考え方を踏まえ、公共施設を核とした、多世代交流、にぎわい創出及び定住促進につながる施設コンセプトが提案されているか。	40	20	A 3 1 枚	6-1
	・本事業による公共施設と民間収益施設の相乗効果が、敷地内のみならず、国府宮駅周辺及び市街地へ波及するような考え方が提案されているか。		20		
（２）事業実施体制		40 点			
事業実施体制	・代表企業及び構成企業の役割分担や関係性が明確であり、各業務に適した能力・経験を有する企業が主体的に参画するとともに、民間事業者としてのノウハウや創意工夫が十分に発揮された実施体制及び連携体制が提案されているか。	40	20	A 3 1 枚	6-2
	・事業期間中において構成企業に不測の事態が生じた場合でも、実績・専門性、組織的なバックアップ体制を踏まえた事業実施に影響を与えないような体制面の工夫について、具体的かつ優れた提案がされているか。		20		
（３）事業スケジュール		40 点			
事業スケジュール	・事業実施体制と各業務間の連携方法が明確であり、設計・許認可・建設・開業準備を円滑に進めることを目的とした工程管理表及び工程管理手法（進捗管理・意思決定の方法）が提案されているか。	40	20	A 3 1 枚	6-3
	・工程遅延リスクへの対応策が示されているか。		10		
	・供用開始時期の前倒しに向けた創意工夫が示されているか。		10		
（４）地域経済への貢献		50 点			
①地元企業の参画	・設計、建設、維持管理、運営等の各フェーズにおいて、地元企業の参画、発注分野や地域雇用等、地域経済への貢献について、関心表明の提出があるなど具体的に実効性のある提案がされているか。	50	30	A 3 1 枚	6-4
②地元企業の役割	・市内事業者企業が本事業において担う役割や参画内容が明確に整理されているか。また、開業後の施設運営やにぎわい創出において、地域と連携した持続的な事業推進体制が構築されているか。		20		

イ 設計・建設に関する事項（300点）

評価項目		評価の視点		配点		様式	
(1) 建物配置計画				90 点		提案 上限枚数	様式番号
① 建物配置（ゾーニング）、動線計画	・国府宮神社に近接する立地や周辺環境等を踏まえ、周辺の人の流れや新施設への効果的な誘導に配慮するとともに、敷地内回遊及び周辺地域への連続性を確保する配置・動線計画が提案されているか。 ・浸水想定、敷地高低差及び周辺道路の状況等を踏まえて、浸水しにくい建物配置、設備配置並びに安全な避難・アクセス動線が提案されているか。 ・敷地内において、新施設、広場、駐車場、民間収益施設等の各機能の配置計画について、利便性・安全性を踏まえた効率的な配置計画が提案されているか。 ・公共施設と民間収益施設の配置、アプローチ及び動線計画による物理的な機能連携、相乗効果の創出について優れた提案がされているか。	50	20	A 3 4枚（全体配置のレイアウト・パースやイラストを含めて記載すること）	7-1		
			10				
			10				
			10				
② 外観計画・景観形成	・国府宮駅からのアプローチや建物の形態・高さ・素材等が周辺市街地との連続性に配慮した計画となっているか。 ・公共施設と民間収益施設が景観的・機能的に一体となった提案となっているか。 ・広場や滞留空間等について、日常利用とイベント利用の双方に対応する規模、設備、動線、快適性、植栽及び夜間景観が計画され、地域の魅力向上に資する提案となっているか。	40	10				
			10				
			20				
(2) 公共施設計画						170 点	
① 平面計画	・利便性や快適性、心地よさを感じられる移動距離、採光・音環境等に配慮した、多世代の利用者に親しまれる空間づくりが提案されているか。 ・建物内部と広場等の屋外空間について、視認性、出入口、動線及び滞在空間の配置により周辺環境との連続性が工夫されたつながりある居心地の良い計画が提案されているか。	60	30	A 3 4枚	7-2-1		
			30				
② 諸室機能の配置	・新施設に導入される各機能について、各機能の相互関係、利用頻度、管理区分及び動線を踏まえ、施設全体で市民の日常的な居場所づくりにつながる施設計画が提案されているか。 ・公共ロビー、廊下、階段等の共用部が、単なる移動のための動線ではなく、市民の滞留・交流・他機能とのつながりを促す空間として提案されているか。 ・親子の滞在及び保護者同士の交流を支える諸室・設備・動線が具体的に提案されているか。	50	20				
			20				
			10				
③ 環境配慮、メンテナンス性、ユニバーサルデザイン	・ZEB Ready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されているか。 ・メンテナンス性やライフサイクルコスト縮減に配慮された施設や設備等の計画が提案されているか。 ・全ての利用者が安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮された優れた提案がされているか。	30	10	A 3 1枚	7-2-2		
			10				
			10				
④ 防災性、安全性	・災害時においても地域住民の安全・安心に寄与する施設計画（ハード面における取組み）、運営体制及び地域との連携体制（ソフト面における取組み）が具体的に提案されているか。 ・自主避難所として必要な受入人数、避難動線、非常用電源、備蓄、給排水、通信等を踏まえた施設・設備計画について優れた提案がされているか。	30	15				
			15				
(3) 品質確保				40 点			
① 設計	・市民や利用者のニーズを的確に把握・反映するとともに、段階ごとの設計レビュー、要求水準の確認、変更管理及び専門家による検証等、設計品質を継続的に向上させる仕組みが提案されているか。	15	15	A 3 2枚	7-3		
② 施工計画	・施工手順、資材・労務の確保及び公共施設と民間収益施設の開業スケジュールを意識した、確実に竣工が可能な施工計画となっているか。 ・工事中における騒音・振動・粉じん・交通等近隣への配慮及び安全性を確保する具体策が提案されているか。また、施工品質について、検査、記録、不具合是正及び関係者間の確認方法等が提案されているか。	25	15				
			10				

ウ 維持管理・運営に関する事項（120点）

評価項目	評価の視点	配点		様式	
（１）運営業務		80 点		提案 上限枚数	様式番号
① 運営体制	・行政機能を含む複数機能を統括し、機能間の連携を実現する責任者、役割分担、意思決定及び情報共有の体制が具体的な提案がされているか。	20	10	A 3 2枚	8-1
	・安定的な運営のための適正な人員配置、経験者の配置、職員の育成体制等について、具体的な提案がされているか。また、観光協会、更生保護サポートセンター、小正市民センターとの連携方法が具体的に提案されているか。		10		
② 運営業務	・利用促進・にぎわい創出について、国府宮駅周辺の交流・滞留を促す仕組みが提案されているか。また、継続的な公共施設の利用者増加に向けて取組の実施方法、頻度及び効果検証の方法が示されている実効性の高い取組みとなっているか。	60	15		
	・地域交流活動支援について、市民活動や地域活動を支援する仕組みや多世代交流や新たなコミュニティ形成を継続的に促す運営方策が提案されているか。		30		
	・若年層・子育て世帯を対象に、定住促進や多様な世代が利用しやすい居場所（サードプレイス）の形成に資する運営方策が提案されているか。		15		
（２）事業収支計画		40 点			
事業収支計画	・需要予測、収入・支出、人員費、修繕・更新費、資金調達及びリスク想定に整合があり、事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な根拠のある事業収支計画となっているか。	40	20	A 3 指定様式	8-2
	・施設の開館時間及び利用料金設定の考え方について、妥当な提案がされているか。		20		

エ 民間収益事業に関する事項（110点）

評価項目	評価の視点	配点		様式	
（１）公共機能との連携（民間収益施設A・B）		90 点		提案 上限枚数	様式番号
①事業内容	・「総合文化センター等跡地活用基本計画」におけるコンセプト『むすぶ・つながる・ひろがる 新たないなざわ暮らし』の実現に向けて、本事業におけるライフスタイルや地域での過ごし方、ターゲット層が明確に示され、地域の魅力及び価値を高める提案がされているか。	90	20	A 3 1枚	9-1
	・マンション計画について、住戸、共用部、屋外空間等に、居住者間の交流、地域とのつながり又は豊かで多様な暮らしを生み出す工夫に関する提案がされているか。		30		
	・公共施設と民間収益施設のサービス、プログラム又は運営上の連携により、人の往来と交流・にぎわいを生む方策が提案されているか。		20		
②事業継続方策	・マンション機能以外の民間収益施設について、需要変動、テナント撤退、空室及びコスト上昇等への対応、代替用途・後継事業者の確保を含む継続方策等、事業継続のための方策について提案がされているか。		20		
（２）土地の売却単価		20 点			
土地売却費	・土地の売却単価については、以下の算出式に基づき加点を行う。 評価点＝（当該応募者による提案売却単価÷全提案中最も高い提案売却単価）×20点	20		A 4 指定様式	9-2

5.3 技術提案内容の審査項目の得点化方法と技術評価点

技術提案内容の審査においては、表 5-1「技術提案内容の審査項目と配点」に示す審査項目（審査の過程で項目をさらに分割して評価する場合もある。）ごとに審査を行い、表 5-2「技術提案内容の審査項目の得点化方法」に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与する。

技術評価点は、審査項目ごとに、得点化された点数を合計する。なお、合計した得点に対し、小数点以下第3位を四捨五入し第2位まで求める。

表 5-3 技術提案内容の審査項目の得点化方法

評価	判断基準	得点化方法
A	C評価より大きく優れている	配点×1.00
B	C評価より優れている	配点×0.80
C	要求水準を超える独自提案がされている	配点×0.60
D	C評価より劣っている	配点×0.40
E	C評価より大きく劣っている	配点×0.20

5.4 応募者が1者のみであった場合

本事業に対する応募者が1者のみであった場合は、当該応募者の審査を行う。審査委員の評価結果において技術評価点が配点の6割以上であり、かつ、提案内容により事業契約の目的を十分に達成できると判断できるときは、当該応募者を優先交渉権者として選定することの可否を決定する。

5.5 提案価格の得点化方法

提案価格については、以下の算定方法で価格評価点を算定する。

価格評価点＝配点（300点）×（最低提案価格／当該提案価格）

注1. 価格評価点は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位まで求める。