

(別添資料2)

# 山形市民会館整備事業 審査基準書

令和5年11月17日

山形市

## 目 次

第1 総則 .....	1
第2 審査の進め方 .....	1
1 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要 .....	1
第3 総合審査における点数化方法 .....	3
1 総合審査の配点 .....	3
2 加点審査の点数化方法 .....	4
(1) 加点審査の項目及び配点 .....	4
(2) 評価項目の点数化方法 .....	4
3 価格審査の点数化方法 .....	4
別紙 加点審査の評価項目及び配点 .....	5

## 第1 総則

本書は、山形市（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。以下「PFI法」という。）第7条の規定に準じ、令和5年10月26日に特定事業として選定した「山形市民会館整備事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、応募者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

本審査基準は、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。

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「山形市民会館整備事業者検討委員会」（以下「事業者検討委員会」という。）において行う。

## 第2 審査の進め方

### 1 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要

審査は、以下の手順で実施する。

- (1) 資格審査： 第一次審査として参加資格の有無を確認する。
- (2) 提案審査： 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成され、「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。「総合審査」では、提案内容に対する「加点審査」及び「価格審査」により総合的に審査する。ただし、加点審査と価格審査との合計の配点の6割を最低基準点と定め、最低基準点に満たない場合は、最優秀提案として選定しない。

資格審査及び基礎審査は市が行うものとし、総合審査については、事業者検討委員会が実施する。事業者検討委員会は、本書の基準に基づいて提案価格及び提案内容の審査を行い、最優秀提案を選定する。市は、事業者検討委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

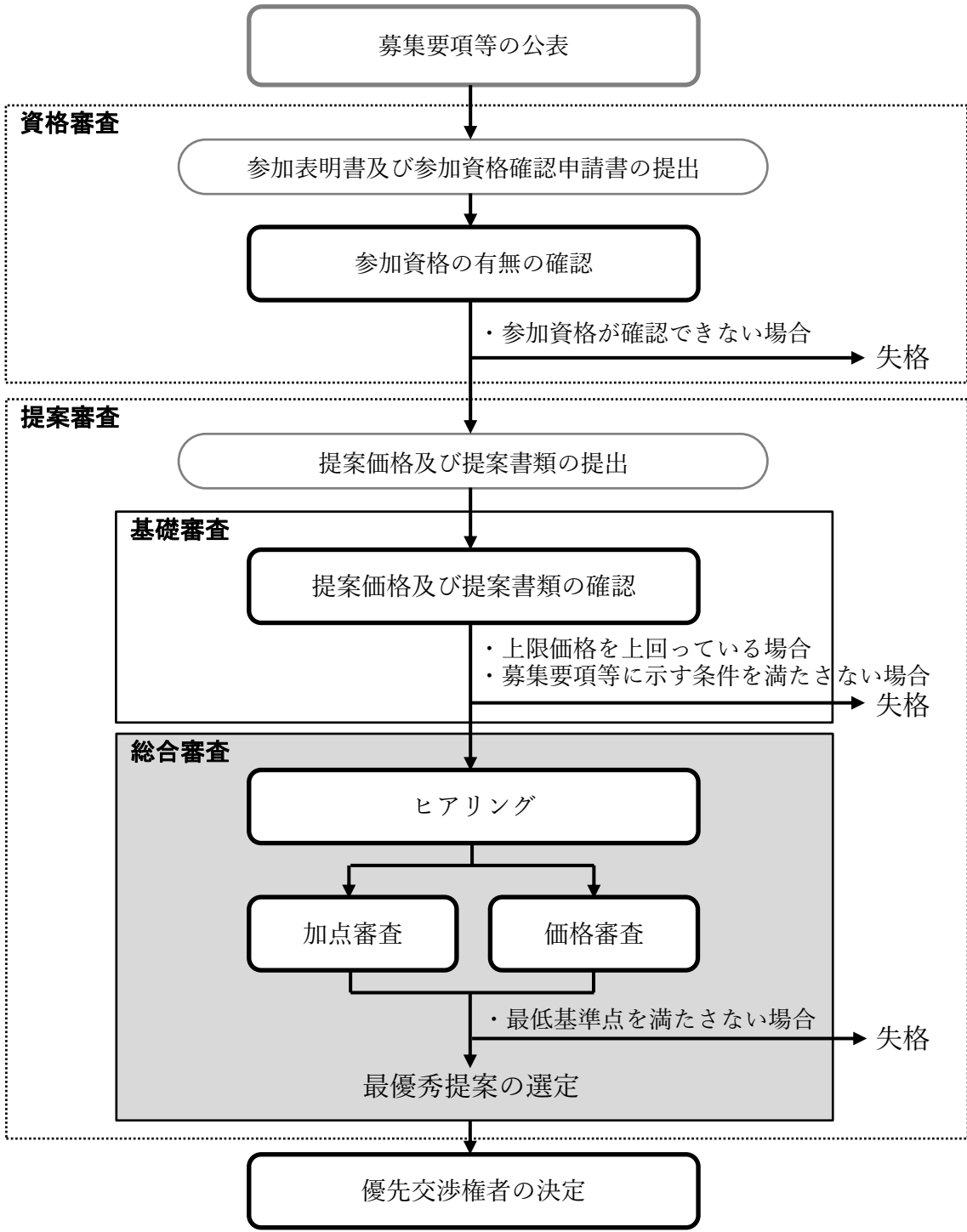


図1 審査の進め方

### 第3 総合審査における点数化方法

#### 1 総合審査の配点

総合審査は、加点審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法については、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
<b>加点審査</b>		<b>80点</b>
1. 事業実施、事業計画に関する事項		9点
(1)	事業全体に対する基本的な考え方	2点
(2)	事業の実施体制等	2点
(3)	収支計画	4点
(4)	セルフモニタリング	1点
2. 地域貢献に関する事項		11点
(1)	地域経済等への配慮	8点
(2)	中心市街地の活性化	3点
3. 設計・建設業務に関する事項		32点
(1)	設計コンセプト	2点
(2)	配置・平面・動線・断面・外観・内外装計画	8点
(3)	環境配慮計画	2点
(4)	防災安全計画	1点
(5)	ユニバーサルデザイン	2点
(6)	施設計画	14点
(7)	建設工事	3点
4. 開業準備業務に関する事項		3点
(1)	開業準備	3点
5. 運営業務に関する事項		19点
(1)	運営・維持管理業務における組織運営	5点
(2)	文化芸術事業実施業務	7点
(3)	貸館業務	2点
(4)	広報・情報発信業務	3点
(5)	その他管理運営業務	2点
6. 維持管理業務に関する事項		4点
(1)	建築物等の保守管理及び修繕・更新	2点
(2)	清掃、警備、除雪	2点
7. 付帯事業に関する事項		2点
(1)	事業内容	2点
<b>価格審査</b>		<b>20点</b>
<b>計</b>		<b>100点</b>

## 2 加点審査の点数化方法

### (1) 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「加点審査の評価項目及び配点」を参照すること。

### (2) 評価項目の点数化方法

加点審査は、別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

項目ごとに得点を付与し、全ての項目を合計した際の加点審査の合計点について、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。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.0
B	優れている	各項目の配点×0.8
C	普通である	各項目の配点×0.6
D	やや劣っている	各項目の配点×0.4
E	劣っている	各項目の配点×0.2

## 3 価格審査の点数化方法

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あたって、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。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案金額} / \text{当該提案金額}) \times \text{配点 (20点)}$$

別紙 加点審査の評価項目及び配点

評価項目	評価の視点	配点
<b>合計</b>		<b>100 点</b>
<b>加点審査合計</b>		<b>80 点</b>
<b>1. 事業実施、事業計画に関する事項</b>		<b>9 点</b>
(1)事業全体に対する基本的な考え方	・市民の自主的な文化芸術活動の拠点であり続けると同時に、市民・観光客をはじめとする多くの来訪者に対し、質の高い文化芸術を提供するだけでなく、中心市街地の賑わい創出を図るなど、地域の活性化に資する優れた提案があるか。	2 点
(2)事業の実施体制等	・代表企業、構成員、協力企業の役割(役割・連携・補完体制、指揮命令系統、責任分担など)が明確であるか。 ・市との連携を含め、事業期間を通じて事業を円滑に遂行するための効果的な提案があるか。 ・供用開始に向けた詳細かつ工事の遅延リスクも踏まえたスケジュールが示されているか。	2 点
(3)収支計画	・適正な見積りによる収支計画の提案となっているか。 ・収入を増やす事業提案となっているか。 ・支出を縮減する事業提案となっているか。	4 点
(4)セルフモニタリング	・運営業務及び維持管理業務のサービス状況を維持改善するよう、セルフモニタリングを実施するするとともに、市からは正勧告があった場合に改善措置を行う提案があるか。	1 点
<b>2. 地域貢献に関する事項</b>		<b>11 点</b>
(1)地域経済等への配慮	・山形市に本社を有する企業が代表企業であるか。 ・構成企業に、山形市に本社がある企業がより多く参加しているか。	2 点
	・地元企業への発注金額及び発注内容等について、具体的な優れた提案がなされているか。また、その発注状況等について、市が確認するための仕組みについて優れた提案がなされているか。	3 点
	・現市民会館からの業務の継続性の確保に係る雇用(雇用条件・人数等)の具体的な提案がなされているか。 ・地域における雇用促進について具体的な提案(雇用条件・人数等)がなされているか。	1 点
	・山形市産材や木製建具の積極的な活用に向けて、設計業務の段階から地元企業との対話を図る提案があるか。 ・山形の伝統文化及び伝統工芸を活かした優れた提案があるか。	2 点

(2)中心市街地の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣施設との連携等により、周辺への波及効果を伴う、中心市街地の活性化に資する具体的で優れた提案があるか。</li> <li>・本施設の周知に寄与し、来訪者の継続的な増加につながる、シンボリックで話題性を呼ぶハード面の整備やソフト面の取り組みが提案されているか。</li> </ul>	3点
3. 設計・建設業務に関する事項		32点
(1)設計コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を十分に理解し、本施設のあり方や設計コンセプトが具体的に提案されているか。</li> </ul>	2点
(2)配置・平面・動線・断面・外観・内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車両動線は周辺交通に支障をきたさないよう配慮されているか。</li> <li>・駐車場や駐輪場は、十分な台数が確保されているか。</li> <li>・周辺の駐車場からのアクセスに配慮するなど、観客が快適に利用できる動線になっているか。</li> <li>・大小ホールの観客が同時に入退場した際も円滑な移動が確保できるか。</li> <li>・交流部門は人が立ち寄りやすい階層や計画になっているか。</li> <li>・大小ホール同士の振動の伝搬や音漏れを防止し、同時利用が快適に行える提案があるか。</li> <li>・内装は極力木質化を図り、居心地の良い雰囲気が醸し出せているか。</li> </ul>	5点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・七日町大通りから文翔館への眺望や、歩行者の回遊性に配慮し、用地西側は2m以上の壁面後退が行われているか。</li> <li>・外観は、色彩や素材、開口部のデザイン等が周辺施設と調和しているか。</li> <li>・建築物の高さは、周辺への圧迫感や日影への影響を考慮し、低く抑えられているか。</li> <li>・建物低層部は、内部空間の可視化等により開放感のある形態・意匠となっており、周辺の歩行空間との調和が図られているか。</li> </ul>	3点
(3)環境配慮計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ZEB Oriented を満たしつつ、再生可能エネルギーなどを取り入れ温室効果ガスの排出量削減を行っているか。</li> <li>・屋上緑化や壁面緑化などを積極的に活用し、環境啓発に配慮しているか。</li> <li>・施設の長寿命化に配慮し、将来的な建替え、解体も含めた総合的な環境負荷低減が図られているか。</li> <li>・ライフサイクルコストの低減にあたって優れた提案がなされているか。</li> </ul>	2点



<p>(4)防災安全計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多数の利用者を安全に避難誘導できる施設となっているか。</li> <li>・地下フロアを設ける提案の場合は、浸水・冠水について配慮がなされているか。</li> <li>・災害時は一時避難場所や受援活動スペースとしての活用が円滑に行える計画となっているか。</li> </ul>	<p>1点</p>
<p>(5)ユニバーサルデザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インクルーシブデザインやユニバーサルデザインの考え方を基に、利用者全員が心地よく利用できる計画となっているか。</li> <li>・サインは施設デザインや景観に配慮しつつ、分かりやすいものになっているか。</li> </ul>	<p>2点</p>
<p>(6)施設計画</p>	<p>①ホール部門 大ホール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロによる興行から市民の発表まで、様々な利用に対応し、舞台大道具などの搬入出動線など、貸館利用者が使いやすい計画となっているか。</li> <li>・観客の出入りのしやすさや、座席の座り心地などに配慮し、快適に鑑賞できる計画となっているか。</li> <li>・音響効果や見やすさなどに配慮し、鑑賞の場として優れた計画となっているか。</li> <li>・舞台特殊設備は様々な演目に対応しつつ、操作・仕込みや更新が容易な計画となっているか。</li> <li>・トイレは混雑を防げるような計画となっているか。</li> <li>・楽屋は機能性、利便性に配慮しているか。</li> </ul>	<p>5点</p>
	<p>②ホール部門 小ホール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の発表や練習、展示会、パーティーなど、様々な利用に対応し、貸館利用者が使いやすい計画となっているか。</li> <li>・座席や動線を配慮し、観客が快適に利用できる計画となっているか。</li> <li>・音響効果や見やすさなどに配慮し、鑑賞の場として優れた計画となっているか。</li> <li>・舞台特殊設備は様々な演目に対応しつつ、操作・仕込みや更新が容易な計画となっているか。</li> <li>・トイレは混雑を防げるような計画となっているか。</li> <li>・楽屋は機能性、利便性に配慮しているか。</li> </ul>	<p>3点</p>
	<p>③創造活動部門</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各諸室の特性に応じた機能性や利便性を備えた計画となっているか。</li> <li>・市民相互の交流が図られる計画となっているか。</li> </ul>	<p>2点</p>

(6)施設計画	<p>④フィルムライブラリー部門</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・映写室、試写室、フィルム倉庫は上映時の動線に配慮した配置となっているか。</li> <li>・フィルム倉庫はフィルムや資料の長期保存に配慮した設備や構造となっているか。</li> <li>・交流スペースは試写室の利用者の交流が促進される提案となっているか。</li> </ul>	1点
	<p>⑤交流部門</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・催しがなくても若者や子育て世代を含めた利用者が気軽に訪れ、施設の賑わいを創出するための提案がされているか。</li> <li>・文化芸術や地域産業のための交流の場として積極的な利用が促進される提案となっているか。</li> <li>・休憩コーナーは、日常的に多様な利用ができる場として計画されているか。</li> </ul>	3点
(7)建設工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を円滑に進め工期を遵守するための方策、市との連携、近隣の理解、安全の確保、騒音対策について、具体的な提案があるか。</li> </ul>	2点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主任技術者及び現場代理人について、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえた選出がなされているか。</li> </ul>	1点
4. 開業準備業務に関する事項		3点
(1) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開館後の文化芸術事業のベースとなるような、幅広い対象年齢・幅広いジャンルのプレイベントを実施する提案となっているか。</li> <li>・施設の効果的な広報・宣伝活動が提案されているか。</li> <li>・竣工記念式典や開館記念公演は、施設の供用開始を幅広くアピールできる計画となっているか。</li> </ul>	3点
5. 運営業務に関する事項		19点
(1) 運営・維持管理業務における組織運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「VI運営業務 1事業計画の基本方針」に示されている6つの方針に則り、文化芸術の発展だけでなく、稼働率や利用者数の維持向上や新規利用者の開拓、来館目的の多様化に繋がる提案があるか。</li> <li>・運営及び維持管理業務を、施設全体として一体的に効率良く、効果的に管理運営できる組織となっているか。</li> <li>・クリエイティブディレクターは、利用者の増加や満足度向上を図るほか、幅広い分野を視野に入れた上で文化芸術の振興をはじめ地域課題の解決に資する人選・体制となっているか。</li> </ul>	5点

<p>(2) 文化芸術事業実施業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現市民会館の事業を継続・発展させつつ、市民の参加意欲がさらに高まる事業となっているか。</li> <li>・貸館事業とのバランスを踏まえた回数や会場の設定となっているか。</li> <li>・継続事業は、今までの事業の長所を活かしつつ、より良い事業とするための提案になっているか。</li> <li>・新規事業は、将来に向けた長期的な視点を持ち、様々な団体等と連携・協働した取り組みや、幅広い年齢層の興味を喚起する取り組み、類似施設等との機能分担を意識した相乗効果のある取り組みなどを行っているか。</li> <li>・自主事業は積極的に計画となっているか。</li> </ul>	<p>7点</p>
<p>(3)貸館業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホールや諸室の利用経験がない市民を含めた誰もが本施設を利用できるなど、貸館利用者に寄り添った自主的かつ積極的な支援が行われているか。</li> <li>・貸館利用者の視点に立った分かりやすく明確なルールが構築されているか。</li> <li>・新規貸館利用者獲得のための積極的な取り組みが提案されているか。</li> </ul>	<p>2点</p>
<p>(4)広報・情報発信業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な媒体や団体と連携し、文化芸術事業や施設を広く周知するための有効な提案が示されているか。</li> <li>・また、芸術性の高い事業や創作的で個性的な取り組みなどを積極的に発信し、「創造都市やまがた」のイメージの形成に資する提案となっているか。</li> </ul>	<p>3点</p>
<p>(5) その他管理運営業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場及び駐輪場は、適切な誘導や路上駐車防止の取り組みなどを行い、利便性、周辺交通や環境に配慮した提案となっているか。</li> <li>・市民参加協働組織の運営について、具体的で有効な提案が示されているか。</li> <li>・DX・オンラインへの対応について、具体的で有効な提案が示されているか。</li> </ul>	<p>2点</p>
<p>6. 維持管理業務に関する事項</p>		<p>4点</p>
<p>(1)建築物等の保守管理及び修繕・更新</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物、建築設備、舞台特殊設備、什器備品、外構等の保守管理業務に係り、計画的な点検及び修繕・更新等の実施について効果的な提案があるか。</li> <li>・事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市に引き渡すことについて優れた提案があるか。</li> </ul>	<p>2点</p>

(2)清掃、警備、除雪	・清掃、警備、除雪について、施設水準や機能の維持・向上、施設利用者の安全確保など、運営業務に支障がないよう適切な提案があるか。	2点
7. 付帯事業に関する事項		2点
(1) 事業内容	・一般利用者等の利便性、快適性の向上を図るとともに、施設の魅力を高め、周辺地域の賑わいを創出し、まちづくりに資するサービスが提供されているか。	2点