

山形市民会館整備事業

審査講評

令和6年6月7日

山形市民会館整備事業者検討委員会

令和5年11月17日に「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）に準じて、公募いたしました『山形市民会館整備事業』（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。）の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

令和6年6月7日

山形市民会館整備事業者検討委員会

委員長	井上 貴至
委員	伊藤 哲雄
委員	平吹 史成
委員	高橋 清真
委員	渡邊 俊
委員	佐藤 秀弘
委員	高橋 一実
アドバイザー	板垣 善朗
アドバイザー	坂口 大洋
アドバイザー	志賀野 桂一
アドバイザー	平野 礼子
アドバイザー	山畑 信博

山形市民会館整備事業 審査講評
目 次

1. 事業者選定の方法	1
2. 事業者選定の体制	1
3. 審査結果	2
3.1 基礎審査	2
3.2 加點審査	2
3.3 総合評価	4
4. 総評	4
添付資料 個別講評	6

1. 事業者選定の方法

本事業の事業者の選定方式は、公募型プロポーザル方式であり、事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行った。

資格審査では、参加表明のあった応募グループ（以下「応募者」という。）応募者の参加資格について山形市（以下「市」という。）が審査を行った。

提案審査では、応募者からの提案内容の審査を行った。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、要求水準書及び様式集（以下「募集要項等」という。）に示す条件を満たしているか否かを市が確認した。「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「山形市民会館整備事業者検討委員会」（以下「検討委員会」という。）が総合的に審査し、最優秀提案を選定した。市は、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した。

加点審査については、応募者名（グループ名、代表企業名、構成員名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

なお、本事業には2グループからの参加表明があった。

2. 事業者選定の体制

提案審査を実施するにあたり、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために市が設置した検討委員会にて、応募者から提出された提案書類の審査等を行い、最優秀提案を選定した。

検討委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	井上 貴至	山形市副市長
委員	畑口 和久	山形市企画調整部長（～R6.3）
	伊藤 哲雄	山形市企画調整部長（R6.4～）
	花輪 信二	山形市文化スポーツ推進監（R5.4～R6.3）
	平吹 史成	山形市文化スポーツ部長（R6.4～）
	高橋 清真	山形市商工観光部長
	渡邊 俊	山形市まちづくり政策部長
	伊藤 林也 佐藤 秀弘	山形市都市整備部長（～R6.3） 山形市都市整備部長（R6.4～）
アドバイザー	高橋 一実	山形市教育部長
	板垣 善朗	株式会社エドワードアンドカンパニー 取締役
	坂口 大洋	仙台高等専門学校 教授
	志賀野 桂一	プロデューサー、演出家 東北文化学園大学 特任教授
	平野 礼子 山畑 信博	劇団山形 演出・舞台監督 東北芸術工科大学 デザイン工学部 建築・環境デザイン学科 教授

（敬称略）

3. 審査結果

3.1 基礎審査

応募者の提案内容が、基礎審査項目を満たしているかについて市が審査を行った。この結果、基礎審査項目を満たしていることが確認された。

なお、基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・ 提案価格が上限価格を下回っていること
- ・ 提案書類が募集要項等に示す条件を満たすこと

3.2 加点審査

(1) 審査方法

基礎審査で適格とされた応募者の提案内容について、検討委員会において加点審査を行った。加点審査は、審査基準書の別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す評価項目について、判断基準に応じて得点（加点）を付与した。

【加点審査の配点】

評価項目	配点
1. 事業実施、事業計画に関する事項	9 点
2. 地域貢献に関する事項	11 点
3. 設計・建設業務に関する事項	32 点
4. 開業準備業務に関する事項	3 点
5. 運営業務に関する事項	19 点
6. 維持管理業務に関する事項	4 点
7. 付帯事業に関する事項	2 点
合 計	80 点

【評価項目の判断基準及び点数化方法】

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

(2) 加点審査の結果

前項の審査方法に基づく加点審査の結果を以下に示す。

○加点審査結果

評価項目		配点	最優秀提案者 得点	次点者 得点
1. 事業実施、事業計画に関する事項		9 点	6.60 点	6.25 点
(1)事業全体に対する基本的な考え方		2 点	1.77 点	1.60 点
(2)事業の実施体制等		2 点	1.49 点	1.43 点
(3)収支計画		4 点	2.63 点	2.51 点
(4)セルフモニタリング		1 点	0.71 点	0.71 点
2. 地域貢献に関する事項		11 点	9.48 点	9.44 点
(1)地域経済等への配慮	本社所在地	2 点	1.60 点	2.00 点
	地元企業への発注金額及び内容	3 点	2.57 点	2.83 点
	雇用促進	1 点	0.77 点	0.89 点
	地場産材・製品の活用	2 点	1.71 点	1.49 点
(2)中心市街地の活性化		3 点	2.83 点	2.23 点
3. 設計・建設業務に関する事項		32 点	26.00 点	24.50 点
(1)設計コンセプト		2 点	1.83 点	1.66 点
(2)配置・平面・動線・断面・外観・内外装計画	配置・平面・動線・断面計画	5 点	3.86 点	3.86 点
	外観・内外装計画	3 点	2.31 点	2.31 点
(3)環境配慮計画		2 点	1.77 点	1.54 点
(4)防災安全計画		1 点	0.74 点	0.77 点
(5)ユニバーサルデザイン		2 点	1.60 点	1.43 点
(6)施設計画	①ホール部門 大ホール	5 点	4.43 点	4.00 点
	②ホール部門 小ホール	3 点	2.31 点	2.31 点
	③創造活動部門	2 点	1.54 点	1.54 点
	④フィルムライブラリー部門	1 点	0.86 点	0.77 点
	⑤交流部門	3 点	2.49 点	2.06 点
(7)建設工事	業務進行に向けた方策	2 点	1.60 点	1.54 点
	技術者の選出	1 点	0.66 点	0.71 点
4. 開業準備業務に関する事項		3 点	2.40 点	2.40 点
(1)開業準備		3 点	2.40 点	2.40 点
5. 運営業務に関する事項		19 点	14.16 点	13.63 点
(1)運営・維持管理業務における組織運営		5 点	3.71 点	3.57 点
(2)文化芸術事業実施業務		7 点	5.40 点	5.00 点
(3)貸館業務		2 点	1.54 点	1.26 点
(4)広報・情報発信業務		3 点	2.14 点	2.31 点
(5)その他管理運営業務		2 点	1.37 点	1.49 点
6. 維持管理業務に関する事項		4 点	2.86 点	3.03 点
(1)建築物等の保守管理及び修繕・更新		2 点	1.37 点	1.54 点
(2)清掃、警備、除排雪		2 点	1.49 点	1.49 点
7. 付帯事業に関する事項		2 点	1.66 点	1.49 点
(1)事業内容		2 点	1.66 点	1.49 点
合計		80 点	63.16 点	60.74 点

3.3 総合評価

検討委員会において加点審査点を決定した後、加点審査点に、提案価格から算定した価格審査点を合計した値を総合審査点とした。総合審査点を踏まえ、最優秀提案者の提案を最優秀提案として選定した。

	配点	最優秀提案者	次点者
		得点	得点
加点審査点	80点	63.16点	60.74点
価格審査点	20点	19.84点	20.00点
総合審査点	100点	83.00点	80.74点

4. 総評

本事業には2グループから提案があった。いずれのグループの提案も、民間事業者ならではの創意工夫が随所に盛り込まれた評価できる内容であった。事業者検討委員会として、提案書作成における努力に対して各グループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

最優秀提案者の提案は、シンボリックな外観に込められた明確な設計コンセプトや、ハード・ソフト両面において、街なかの回遊性も意識したウォークブルなまちづくりに寄与する点などが、山形市の事業目的の実現に資する内容となっており、高く評価された。さらに、施設の使われ方を想定した具体的な提案となっており、諸室の稼働率を高める工夫や、市民参加を促し市民と共に運営していく姿勢など、意欲的な提案内容であった。

また、次点者の提案は、施設のデザインや色彩等が周辺施設とより調和している点が評価されたほか、運営面において、事業展開や施設利用の促進に向けて市民参加を促す点について、創意工夫が感じられる内容であった。

なお、評価項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料にまとめた。

提案が採用された場合は、最優秀提案者のノウハウを最大限に活かして、提案内容及びヒアリングで示した内容を確実に実現していただきたい。

また、部分的な課題はあるが、特に以下の事項についての対応・工夫・配慮等を、事業者検討委員会として要望する。今後、市や関係文化団体と協議を進め、更なる工夫に努めていただきたい。

- 屋外空間の雪対策など、山形市の気候等を考慮した施設とすること。
- 本施設の維持管理費用を設計段階に具体化し、費用対効果が妥当であることを検証したうえで、ライフサイクルコストが抑制できる施設とすること。
- 屋外階段は、防滑や融雪など対策により通行者の安全性を確保するとともに、落下防止についても十分な安全対策を施すこと。
- 施設の樹木は、落葉や鳥害、落雪等への対策を徹底するとともに、樹種の選定にあたっては、地域特性を考慮すること。
- ホールの音響設計や、舞台機構・照明・映像等の舞台設備の検討にあたっては、設計と運営が連携し、専門家の知見も取り入れたうえで、具体的な施設利用を想定した適切な仕様とすること。
- 大ホールは、左右非対称であり特徴的なホール計画となっているため、利用団体等から意見を聞き取り、必要に応じて設計に反映すること。
- 大ホールの舞台周辺は、出演者の一時的な待機スペースの整備や、舞台後方の音響反射板の仕様の検討を行うなどにより、利便性の向上を図ること。
- 搬出入や観客の動線は、利便性が高く、極力分かり易いものとする。
- 楽屋を中心に、重ね使いを想定している諸室について、用途に応じた適切な機能と空間を整備すること。

- 文化創造都市の文化芸術活動の拠点にふさわしい施設となるよう、先進的かつ創意工夫に富んだ自主事業を積極的に実施することにより、文化芸術の価値創造に取り組むこと。
- 施設に対する市民の関心や利便性を高めるためワークショップを開催し、施設内空間の再検討を行うこと。
- 施設利用者の技術向上を図る運営システムを構築すること。
- ピアノは、良好な状況を維持できるよう適切な管理計画を事業初期に示すこと。
- 一時避難場所として必要な設備や運用面等を具体化すること。
- 現市民会館の閉館時における従業員を可能な限り雇用し、雇用の継続に配慮すること。
- 各諸室の利用料金は、市と協議の上で、現市民会館の貸館利用者が継続して利用し易い設定とすること。

添付資料 個別講評

評価項目		講評
1. 事業実施、事業計画に関する事項		
(1)事業全体に対する基本的な考え方		・各グループとも、事業の趣旨を理解した提案が提示されていた。 ・中でも、最優秀提案者は、中心市街地の賑わい創出効果が高く見込まれ、地域の活性化に資する提案が評価された。
(2)事業の実施体制等		・各グループとも、事業を円滑に遂行するための体制・スケジュールが提示されていた。
(3)収支計画		・各グループとも、妥当な収支計画が提示されていた。
(4)セルフモニタリング		・各グループとも、サービス状況を適切に把握できる提案が提示されていた。
2. 地域貢献に関する事項		
(1)地域経済等への配慮	本社所在地	・各グループとも、山形市内に本社がある企業が複数参加している。 ・中でも、次点者は、より多くの山形市内に本社がある企業の参加が見られた点が評価された。
	地元企業への発注金額及び内容	・各グループとも、地元企業への発注金額及び発注内容等について、具体的な提案があった。 ・中でも、次点者は、地元企業への発注金額割合が高い点が評価された。
	雇用促進	・各グループとも、地域における雇用促進について、具体的な提案があった。 ・中でも、次点者は、現市民会館からの業務の継続性の確保について具体的な提案が評価された。
	地場産材・製品の活用	・各グループとも、山形市産材や木製建具の積極的な活用に向けた提案があった。 ・中でも、最優秀提案者は、木材の使用量が多い点や、調達に向けた体制・実績が評価された。
(2)中心市街地の活性化		・各グループとも、中心市街地の活性化に資する具体的な提案があった。 ・中でも、最優秀提案者は、話題性を呼ぶシンボリックな外観や、ウォークアブルなまちづくりを意識した提案が評価された。
3. 設計・建設業務に関する事項		
(1)設計コンセプト		・各グループとも、本事業の目的を十分に理解した提案があった。 ・中でも、最優秀提案者は、シンボリックな外観に込められた明確な設計コンセプトが評価された。
(2)配置・平面・動線・断面・外観・内外装計画	配置・平面・動線・断面計画	・各グループとも、利便性に配慮した計画が提示されていた。
	外観・内外装計画	・最優秀提案者は、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点が評価された。 ・次点者は、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点が評価された。
(3)環境配慮計画		・各グループとも、ZEB Orientedを満たしつつ、施設の長寿命化やライフサイクルCO2の低減にあたって優れた提案がなされていた。 ・中でも、最優秀提案者は、屋上緑化を積極的に活用している点が評価された。
(4)防災安全計画		・各グループとも、災害時に避難や活用が可能な計画が提示されていた。
(5)ユニバーサルデザイン		・各グループとも、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が提示されていた。

(6)施設計画	①ホール部門 大ホール	・各グループとも、貸館利用者や観客が使いやすい計画が提示されていた。 ・中でも、最優秀提案者は、当該項目に限らず、諸室の重ね使いによる稼働率の向上に資する提案が評価された。
	②ホール部門 小ホール	・各グループとも、様々な利用に対応し、貸館利用者や観客が使いやすい計画が提示されていた。
	③創造活動部門	・各グループとも、諸室の特性に応じた機能性や利便性を備え、市民相互の交流が図られる計画が評価された。
	④フィルムライブラリ 一部門	・各グループとも、上映時の動線やフィルム等の長期保存に配慮した計画が提示されていた。
	⑤交流部門	・各グループとも、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計画が提示されていた。 ・中でも、最優秀提案者は、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提案が評価された。
(7)建設工事	業務進行に向けた方策	・各グループとも、業務を円滑に進め工期を遵守するための方策について、具体的な提案があった。
	技術者の選出	・各グループとも、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となっていた。
4. 開業準備業務に関する事項		
	(1)開業準備	・各グループとも、開館後を踏まえた効果的なイベントや広報・宣伝活動が提示されていた。
5. 運営業務に関する事項		
	(1)運営・維持管理業務における組織運営	・各グループとも、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体制が提示されていた。 ・中でも、最優秀提案者は、クリエイティブディレクターの積極的な関与が期待できる体制が評価された。
	(2)文化芸術事業実施業務	・各グループとも、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が提案されていた。 ・中でも、最優秀提案者は、継続事業について、施設のブランディング事業として展開する提案が評価された。
	(3)貸館業務	・各グループとも、貸館利用者の視点に立った分かりやすく明確な計画が提示されていた。
	(4)広報・情報発信業務	・各グループとも、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提案が示されていた。
	(5)その他管理運営業務	・各グループとも、駐輪場や駐輪場の運用や、DX・オンラインへの対応について、具体的な提案が示されていた。 ・中でも、次点者は、文化芸術事業や施設利用を活性化する市民参加協働組織について、有効な提案が評価された。
6. 維持管理業務に関する事項		
	(1)建築物等の保守管理及び修繕・更新	・各グループとも、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提示されていた。
	(2)清掃、警備、除排雪	・各グループとも、施設水準や機能の維持、施設利用者の安全確保などに向けた具体的な提案があった。
7. 付帯事業に関する事項		
	(1)事業内容	・各グループとも、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案されていた。