

いわき市文化交流施設整備等事業

事業者選定基準書

平成 16 年 1 月 23 日

いわき市

- 目 次 -

第1	事業者選定基準の位置付け	1
第2	選定方法	1
1	参加資格審査	1
2	提案審査	1
(1)	提案書類の確認	1
(2)	提案価格の確認	1
(3)	基礎審査	1
(4)	評点審査	1
第3	事業者選定の基準	3
1	参加資格審査	3
2	提案審査	3
(1)	基礎審査	3
(2)	評点審査	4

第1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準書（以下「本書」という。）は、いわき市（以下「市」という。）が、PFI法第7条第1項の規定により事業者を選定するにあたり、「いわき市文化交流施設整備等事業選定審査委員会」（以下「審査委員会」という）において、優先交渉権者等を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、本事業に参加しようとする者に交付する「募集要項」と一体のものである。

第2 選定方法

事業者の選定にあたっては、定性評価及び価格評価によって決定する総合評価方式を採用し、以下のとおり、二段階に分けて実施する。

1. 参加資格審査

参加資格審査では、募集要項に提示した参加資格要件を満たしているかどうかを審査する。参加資格要件を満たしていない応募者は失格となる。

2. 提案審査

参加資格審査合格者は、提案書類を提出する。審査は「提案書類の確認」、「提案価格の確認」、「基礎審査」、「評点審査」の順に行われる。

(1) 提案書類の確認

市は、提案書類として提出を求めた書類が揃っているかどうかを確認する。提出書類に不備があった応募者を失格とし、すべての提案が揃っている応募者のみを以降の審査対象とする。

(2) 提案価格の確認

市は、各応募者の提案価格が、市の設定する上限価格の範囲内であるかの確認を行う。上限価格を上回っている場合は失格とし、上限価格の範囲内の価格を提案した応募者のみを以降の審査対象とする。

(3) 基礎審査

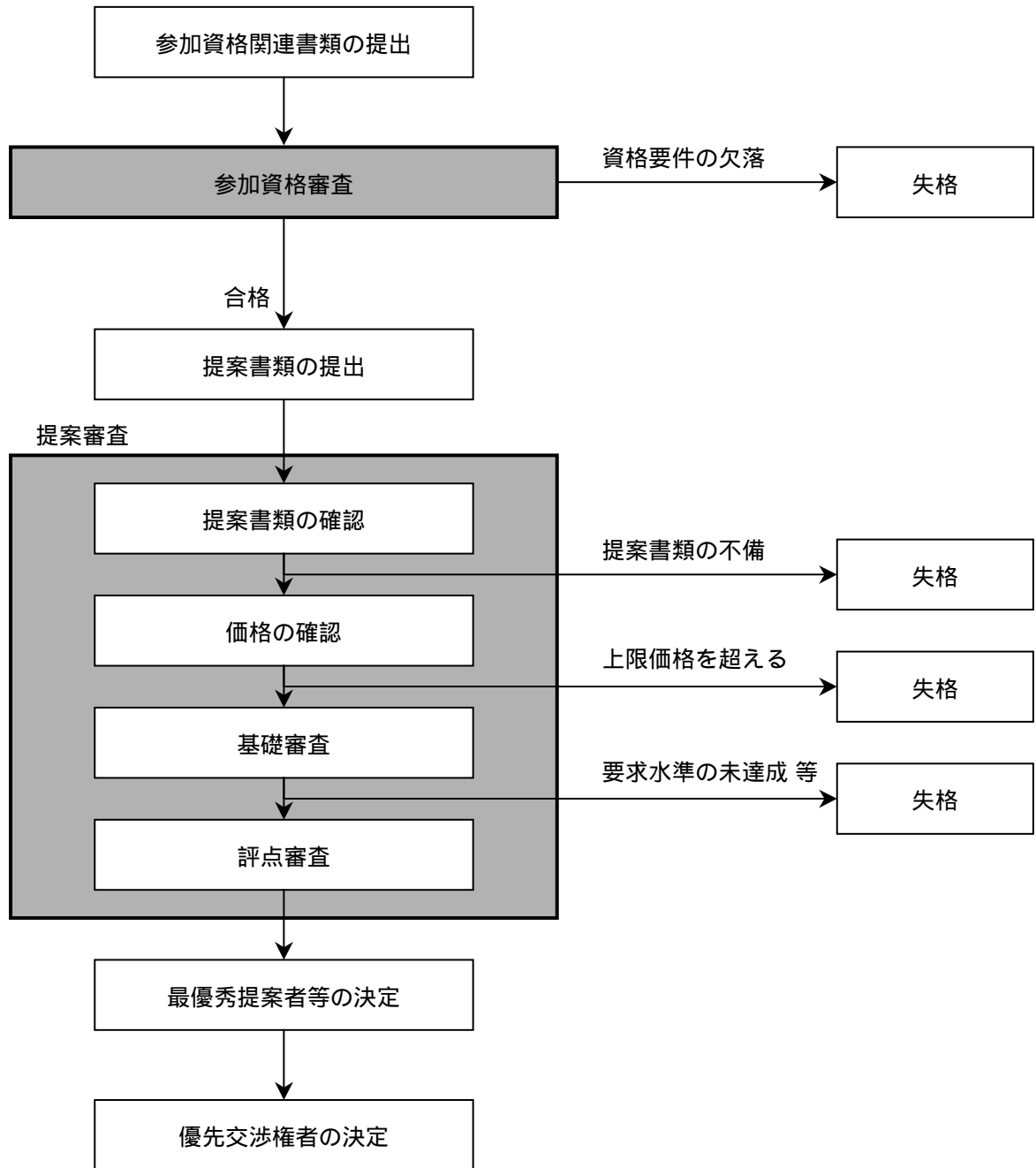
審査委員会は、応募者の設計、建設、維持管理、テナント運営、及び事業計画に関わる提案内容が、募集要項等に提示された条件及び業務要求水準書に適合していることを確認する。基礎審査の項目及び基準は、「第3. - 2 - (1)」に示すとおりである。

提案内容に一つでも適合していない事項のある提案をした応募者は失格とし、すべてが適合していると確認された応募者のみを以降の審査対象とする。

(4) 評点審査

審査委員会は、「第3. - 2 - (2)」に示す審査項目、審査基準、及び配点に基づいて評点審査を行う。評点審査は、定性評価と価格評価とに分けられ、定性評価の配点を85点、価格評価の配点を55点、合計140点満点とする。

事業者選定フロー



第3 事業者選定の基準

1. 参加資格審査

募集要項に提示した参加資格要件を満たしているか否かを審査する。

2. 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査の審査項目及び審査基準は以下のとおりとする。

基礎審査の審査項目及び審査基準

基礎審査項目		審査基準
設計・建設・維持管理・テナント運営		・業務要求水準書に定められた事項を遵守した計画となっていること。
事業計画	算出根拠	・算出根拠が明示されていること。
	資金調達方法	・調達先、調達金額、調達条件等が明記されていること。
	事業性	・平成21年度以降の経常収支がマイナスとなっていないこと。
	資金返済	・借入元金及び金利が、滞りなく返済される計画となっていること。
	その他	・計算ミスがないこと。 ・サービス対価の支払い金額が、募集要項等に示した条件に適合していること。 ・市が設定した条件以外の条件による提案（物価上昇を見込んだ提案等）となっていないこと。

(2) 評点審査

審査項目及び配点

評点審査の項目及び配点は以下のとおりである。

評点審査の項目及び配点

大項目	中項目	小項目	配点	
定性評価 (85点)	(a) 設計・建設計画 (61点)	ア 本事業の取組方針 (7点)	事業実施方針	2点
			設計方針	4点
			市との協議方針	1点
		イ 工事プログラム (4点)	全体工程計画	2点
			段階別施工計画	2点
		ウ 本施設の計画 (22点)	配置ゾーニング及び動線の計画	5点
			施設の部門構成と面積構成	1点
			外観意匠計画	5点
			内観意匠計画	5点
			創造系施設の計画	2点
			交流系施設の計画	3点
			太陽光発電・雨水等利活用計画	1点
		エ 主要諸室計画 (18点)	音楽主目的大ホールの計画	7点
			演劇主目的中ホールの計画	7点
			発表もできる大稽古場の計画	3点
			音楽リハ-サル室の計画	1点
		オ 改修計画 (10点)	音楽館全体の改修計画	2点
			音楽館音楽小ホールの改修計画	2点
			平中央公園の改修計画	3点
			文化センター-音楽主目的中ホールの改修計画	3点
	(b) 維持管理計画 (9点)	維持管理の方針	4点	
		施設長期保全計画	1点	
		舞台設備の更新計画	2点	
		維持管理の容易性	1点	
		光熱費の抑制	1点	
	(c) テナント運営計画 (6点)	テナント等運営方針	4点	
		テナント運営の継続性	2点	
(d) 事業計画 (4点)	資金調達の確実性	2点		
	事業実施の安定性	2点		
(e) その他 (5点)	地域経済への配慮	3点		
	その他	2点		
価格評価 (55点)	・価格評価は以下の算式にもとづいて、評点を決定する。 $\text{価格評点} = 55 \text{点} \times P_{\text{min}} / P_a$ ・P _{min} = 応募者中最も低い価格を提示した応募者の提案金額 ・P _a = 応募者aの提案金額		55点	
合計			140点	

上記の配点に対する評点区分は、審査委員会において別に定める。

各審査項目における審査の視点

各審査項目における審査の視点は以下のとおりである。

(a) 設計・建設計画

ア 本事業の取組方針

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
事業実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の業務遂行上の課題を踏まえ、本事業を効率的・効果的に実施するための方針（マネジメントシステム等）が適切に提案されているか。 ・実績及び能力を有する企業や人材による体制が提案されているか。 	様式 6-6 事業実施方針に関する提案書 ・様式 3-7 体制表 ・様式 3-8 シリーズ 各責任者の実績等
設計方針	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業の特性を踏まえ、設計方針が適切に提案されているか。 ・音響面、舞台面に係る建築設計上の課題、留意点が認識され、対応方針が適切に提案されているか。 ・設計体制について、人員及び役割分担が適切に提案されているか。 	様式 6-7 設計方針に関する提案書 様式 6-8 設計体制
市との協議方針	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工の各段階において、市及び監修チーム（市が別途委託）との協議等の必要性・意義を十分に踏まえた上で、効率的・効果的に協議を実施する仕組み等が提案されているか。 	様式 6-9 市との協議方針

イ 工事プログラム

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
全体工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・関連する市発注工事分（音楽館改修工事、平市民会館解体工事、平中央公園改修工事、いわき市文化センター改修工事）を含めて、設計から維持管理開始までの全体工程計画が適切に提案されているか。 ・本事業に関する市民への理解を促すために、本施設の建設工事期間中、本事業や本施設に関する情報公開（催し物や仕かけ等）が適切に提案されているか。 	様式 6-10 全体工程計画 様式 6-11 市民等への配慮に関する提案書 ・様式 6-2 建築概要・施設の全体構成 ・様式 6-3 諸室リスト・面積表
段階別施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者等の安全性、利便性、快適性に配慮した段階別工事範囲の設定が行われ、騒音・振動等への対応方策が適切に提案されているか。 ・全体工程（維持管理開始を含む）の各段階において、新設部分及び既存施設のインフラ（電気、ガス、水道）の接続・切り替えが適切に提案されているか。 	様式 6-12 段階別施工計画 ・様式 6-10 全体工程計画 ・配置図 ・各階平面図

リ 本施設の計画

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
配置ゾーニング及び動線の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・文化交流ゾーンや新川緑道など、本施設の周辺とのつながりに配慮した配置・動線計画が提案されているか。 ・様々な立場の施設利用者にとっての利便性に配慮した諸室配置・内外動線計画が提案されているか。 ・楽器、大道具等の搬入・搬出・移動に適した内外動線計画が提案されているか。 	様式 6-13 配置ゾーニング及び動線計画 <ul style="list-style-type: none"> ・配置図 ・各階平面図 ・外観模型
施設の部門構成と面積構成	<ul style="list-style-type: none"> ・各部門の面積構成が妥当性のある計画として提案されているか。 	様式 6-14 施設の部門構成及び面積構成に関する提案書 様式 6-2 建築概要・施設の全体構成 <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-3 諸室リスト・面積表 ・求積図
外観意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境との調和が図られた外観意匠が提案されているか。 ・市民に広く開かれた新しいコミュニティ拠点として相応しい外観・意匠計画が提案されているか。 ・建築造形として、魅力ある外観・意匠計画が提案されているか。 	様式 6-15 外観意匠計画 <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-4 内外装仕上表 ・外観透視図 ・外観模型
内観意匠計画	<ul style="list-style-type: none"> ・交流ロビーから大・中・小ホールを始めとして主要諸室への行き方が分かりやすいなどの機能的な要件を満たした上で、魅力的な空間が提案されているか。 ・各コンセプトに適した各ホールの内観意匠が提案されているか。 ・創造活動施設について、市民の創造活動がその外側にも伝わるような内観意匠が提案されているか。 	様式 6-16 内観意匠計画 <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-4 内外装仕上表 ・配置図 ・各階平面図 ・内観透視図
創造系施設の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・利用しやすさの観点から、創造系施設の構成及び配置が適切に提案されているか。 ・初心者からプロまでのあらゆる層において、本施設での創造活動参加意欲が増進されるよう、設計上等の工夫が提案されているか。 	様式 6-17 創造系施設の計画 <ul style="list-style-type: none"> ・配置図 ・各階平面図
交流系施設の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・交流系施設を構成する諸室が、利用しやすく、また賑わいの創出にも貢献する構成及び配置として提案されているか。 ・利用しやすく魅力的な交流系施設の個々の諸室として提案されているか。 ・活動する市民にとっての日常的な「居場所」としての空間が適切に提案されているか。 	様式 6-18 交流施設の計画 <ul style="list-style-type: none"> ・配置図 ・各階平面図
太陽光発電・雨水等利活用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電及び雨水等の利活用について、適切な計画が提案されているか。 	様式 6-19 太陽光発電・雨水等利活用計画

I 主要諸室計画

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
音楽主目的大ホールの計画	<p>建築空間計画・一般設備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンサート時、舞台もの時のそれぞれの要件に適した空間計画・一般設備計画となっているか。 <p>建築音響計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本ホールの計画方針・要求水準を十分に理解し、取り組み課題の設定や解決のための手法(シミュレーションの実施時期、目的、内容)が明確に示されているか。 ・音響計画上の主要課題に対する具体的な提案が示されているか。 <p>舞台システム計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な要件に的確に対応する舞台システム(舞台機構、舞台照明、舞台音響)計画となっているか。 <p>舞台バックゾーン諸室の構成と配置計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・音楽ホールのバックゾーンとして、適切な諸室配置となっており、諸室間の連携が図られた計画となっているか。 	<p>様式 6-20 音楽主目的大ホールの計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-5-1 一般設備計画 ・様式 6-5-2 舞台設備計画 ・配置図 ・各階平面図 ・立断面図 ・大ホール平断面図 ・内観透視図
演劇主目的中ホールの計画	<p>建築空間計画・一般設備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様なタイプの舞台形式の要件に適した空間計画・一般設備計画となっているか。 <p>建築音響計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本ホールの計画方針・要求水準を十分に理解し、取り組み課題の設定や解決のための手法(シミュレーションの実施時期、目的、内容)が明確に示されているか。 ・音響計画上の主要課題に対する具体的な提案が示されているか。 <p>舞台システム計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な要件に的確に対応する舞台システム(舞台機構、舞台照明、舞台音響)計画となっているか。 <p>舞台バックゾーン諸室の構成と配置計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・演劇ホールのバックゾーンとして、適切な諸室配置となっており、諸室間の連携が図られた計画となっているか。 	<p>様式 6-21 演劇主目的中ホールの計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-5-1 一般設備計画 ・様式 6-5-2 舞台設備計画 ・配置図 ・各階平面図 ・立断面図 ・中ホール平断面図 ・内観透視図
発表もできる大稽古場の計画	<p>建築空間計画・一般設備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な舞台形式の要件に適した空間計画・一般設備計画となっているか。 <p>建築音響計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一体型空間としての建築音響計画となっているか。 <p>舞台システム計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な要件に的確に対応する舞台システム(舞台機構、舞台照明、舞台音響)計画となっているか。 	<p>様式 6-22 発表もできる大稽古場の計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-5-1 一般設備計画 ・様式 6-5-2 舞台設備計画 ・配置図 ・各階平面図 ・立断面図 ・大稽古場平断面図 ・内観透視図
音楽リハーサル室の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽リハーサル室として適した舞台空間・音響・舞台条件が確保された計画となっているか。 	<p>様式 6-23 音楽リハーサル室の計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式 6-5-1 一般設備計画 ・様式 6-5-2 舞台設備計画 ・音楽リハーサル室平断面図

オ 改修計画

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
音楽館全体の改修計画	<ul style="list-style-type: none"> ・今後 15 年間の施設利用を視野に入れた場合の機能回復のための改修項目・改修方針、及び遮音・防振対策について、適切に提案されているか。 ・音楽館練習室、演劇稽古場及び 1 階の旧事務室スペースの改修方針について、適切に提案されているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 様式 6-24 音楽館全体の改修計画 ・音楽館平断面図
音楽館音楽小ホールの改修計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ステージ位置・規模を自由に設定したり、多様な催事へ適用できるホールとする場合に生じる課題及びその対応方針が適切に提案されているか。 ・音響的な欠陥を解消するとともに、小型シューボックスホールの空間形を生かした独自性のある響きの創出が提案されているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 様式 6-25 音楽館音楽小ホールの改修計画 ・音楽小ホール平断面図 ・内観透視図
平中央公園の改修計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内の既存樹木や彫像等を有効に活用しつつ、公園のイメージチェンジが図られた提案となっているか。 ・公園内の防犯上の観点から、適切な工夫が示されているか。 ・公園内に、遊び場、催事の場としての適切な広場が計画されているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 様式 6-26 平中央公園の改修計画 ・平中央公園計画図 ・配置図（文化交流施設） ・立面図（文化交流施設） ・外観透視図
文化センター音楽主目的中ホールの改修計画	<ul style="list-style-type: none"> 空間条件の改善方針 ・音楽ホールへの転換や、客席と舞台の一体化に対する建築空間計画上の対応方針が適切に提案されているか。 音響条件の改善方針 ・本ホールの音響上の問題点を克服するための改善方針とシミュレーションの方法が適切に提案されているか。 舞台ものへの対応方針 ・音楽ホールとしての空間形を生かした上で、それを損なわない範囲で簡易な舞台ものへの対応が図られた提案となっているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 様式 6-27 文化センター音楽主目的中ホールの改修計画 ・音楽主目的中ホール（文化センター）平断面図 ・内観透視図

(b) 維持管理計画

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
維持管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設における維持管理業務の内容が十分に把握され、適切な対応方針が提案されているか。 ・維持管理業務を効率的・効果的に実施できる体制や方策が提案されているか。 ・24時間の管理体制や緊急時における適切な対応が提案されているか。 ・維持管理期間中において、本施設及び音楽館の機能水準を維持していくための適切な計画が提案されているか。 	様式 7-1 維持管理の方針に関する提案書
施設長期保全計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の長期保全計画の内容が、時期に応じて適切に提案されているか。 	様式 7-2 施設長期保全計画 ・様式 6-4 内外装仕上表 ・様式 6-5-1 一般設備計画
舞台設備の更新計画	<ul style="list-style-type: none"> ・舞台設備の更新時期、更新内容、費用等について適切に提案されているか。 ・上記費用に係る資金が十分に確保された提案となっているか。 	様式 7-3 舞台設備の更新計画
維持管理の容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理を容易にする具体的な項目と手法が提案されているか。 	様式 7-4 維持管理の容易性に関する提案書 ・様式 6-4 内外装仕上表 ・様式 6-5-1 一般設備計画 ・各階平面図 ・立面図
光熱費の抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・光熱費抑制のための対応が適切に提案されているか。 	様式 7-5 光熱費の抑制に関する提案書 ・様式 6-4 内外装仕上表 ・様式 6-5-1 一般設備計画

(c) テナント運営計画

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
テナント運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・種々の利用者を想定した適切なテナント運営方針が提案されているか。 ・テナント運営方針に示された内容の実行可能性が高い提案となっているか。 ・施設利用者向けのサービス（ホワイエにおけるピュッフェ運営、公演主催者・練習者向けのケータリング等）について、適切な提案がされているか。 	様式 7-6 テナント運営計画 ・様式 8-4-4 テナント運営収支計画
テナント運営の継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント運営の継続性に対する適切な提案がされているか。 ・サービスの質の確保について、適切な提案がされているか。 	様式 7-6 テナント運営計画

(d) 事業計画

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
資金調達の実 確 実 性	<ul style="list-style-type: none"> ・出資の実確性が高いと判断される提案がされているか。 ・融資実行の実確性が高いと判断される提案がされているか。 	様式 8-1 資金調達に関する提案書 様式 8-3 資金調達に関する関心表明書等(様式自由) ・様式 8-2 投資計画及び資金調達計画
事業実施の安 定 性	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の各業務の履行に係るリスクについての認識が示されており、それに対する具体的な対応方針が提案されているか。 ・SPC に生じるリスクについての認識が示されており、それに対する具体的な対応方針が提案されているか。 	様式 8-5 事業安定化方策に関する提案書 ・様式 8-1 資金調達に関する提案書 ・様式 5-4 提案スプレッド ・様式 8-4-1 損益計算書及び利益処分計算書 ・様式 8-4-2 資金収支計算書 ・様式 8-4-3 貸借対照表

(e) その他

審査項目	審査の視点	審査対象様式・図面
地域経済への 配 慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化につながる提案がされているか。 	様式 8-6 地域経済への配慮に関する提案書
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・全体を通して魅力ある提案となっているか。 ・その他特にすぐれた提案内容と認められるか。 	-