

【修正版】

佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業  
事業者選定基準書

佐野市

令和5年8月4日

## 1. 総則

### 1.1. 本書の位置づけ

「佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業 事業者選定基準」（以下「選定基準」という。）は、佐野市（以下「市」という。）が、佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業（以下「本事業」という。）への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「募集要項」と一体のものとして位置付けられるものである。

本選定基準は、市が本事業の設計・改修工事業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する事業者（以下、「特定事業者」という。）に対し期待する内容を示し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者、次順位交渉権者を決定するための基準を示すものである。

### 1.2. 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員 3 名及び市の職員 2 名から構成する佐野市文化会館リニューアル及び文化施設運営事業選定評価委員会（以下、「選定評価委員会」という。）を設置して行う。

#### 選定評価委員会

|    |    |    |                                  |
|----|----|----|----------------------------------|
| 委員 | 三橋 | 伸夫 | （宇都宮大学 地域デザイン科学部建築都市デザイン学科 名誉教授） |
| 委員 | 渡邊 | 美樹 | （足利大学 工学部創生工学科建築・土木分野 教授）        |
| 委員 | 真鍋 | 雅史 | （嘉悦大学 経営経済学部 教授）                 |
| 委員 | 大島 | 和裕 | （佐野市 総合政策部長）                     |
| 委員 | 上岡 | 幸宏 | （佐野市 産業文化スポーツ部長）                 |

## 2. 審査方法

### 2.1. 審査方法

応募者から提出された企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定評価委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定評価委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議する。

### 2.2. 審査の手順

審査は、以下の（１）、（２）の手順で実施する。

#### （１） 資格審査

- ・ 第一次審査として応募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。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「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。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

### 2.3. 選定フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

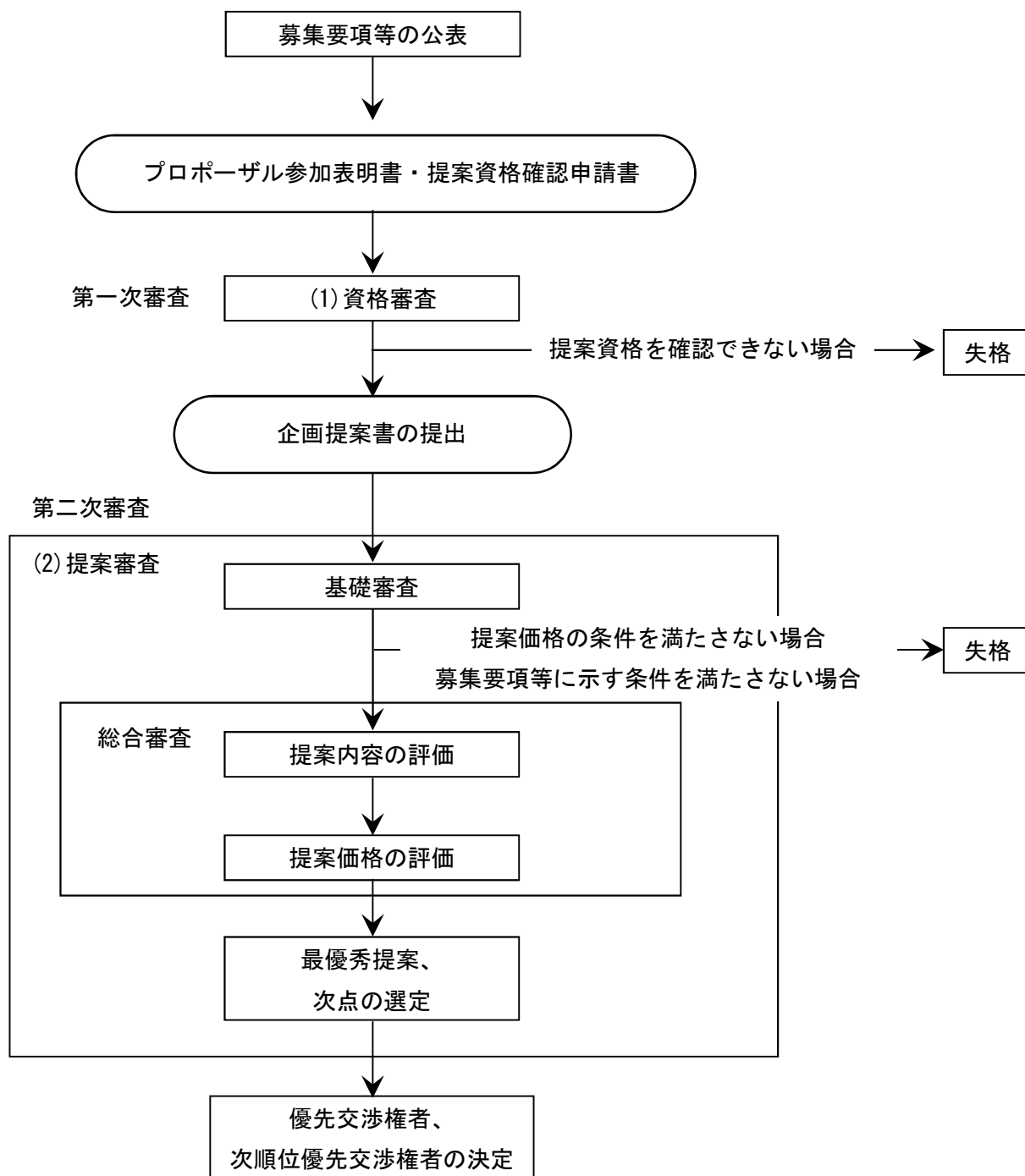


図 1 選定フロー

### 2.4. 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。提案審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を市のホームページに公表する。

### 3. 資格審査

資格審査では、応募者から提出される資格審査に関する提出書類を基に、応募者が提案資格を満たしているか否かを確認する。提案資格が確認できない場合は失格とする。本審査における確認内容は下表のとおりとする。

表 1 資格審査における確認内容

| 区分     | 確認内容                                                                                                                                                                                                                            | 対象様式             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 応募者の構成 | ①応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業で構成されていること。                                                                                                                                                                                   | 様式 2-1<br>様式 2-2 |
|        | ②代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにしていること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。ただし、同一の企業が工事監理業務と改修工事業務を実施することはできないものとする。                                                                                    |                  |
|        | ③他の応募者の代表企業及び構成企業でないこと。ただし、一の応募者の構成企業である運営企業が、他の応募グループの構成企業となることについては、この限りではない。                                                                                                                                                 |                  |
| 全般     | ①地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 に規定する者に該当しない者であること。                                                                                                                                                                        | 様式 2-1<br>様式 2-2 |
|        | ②募集要項等の公表日から優先交渉者選定・公表日までの間において、佐野市競争入札参加者指名停止要綱に基づく指名停止期間中でない者であること。                                                                                                                                                           |                  |
|        | ③民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく再生手続開始の申立てがされている者(同法第 33 条第 1 項の規定に基づく再生手続開始の決定を受けた者を除く。)又は会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく更生手続開始の申立てがされている者(同法第 41 条第 1 項の規定に基づく更生手続開始の決定を受けた者を除く。)でないこと。 |                  |
|        | ④佐野市暴力団排除条例(平成 23 年佐野市条例第 16 号)第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。                                                                                                                                                |                  |
|        | ⑤国、栃木県、市に収めるべき税金等を滞納している者でないこと。                                                                                                                                                                                                 |                  |
|        | ⑥本事業に係るアドバイザー業務を委託した八千代エンジニアリング株式会社(同協力事務所としてアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業、株式会社シアターワークショップ)と資本関係又は人的関係のある者でないこと。                                                                                                                     |                  |

| 区分     | 確認内容                                                                                                                       | 対象様式   |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|        | ⑦選定評価委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。                                                                              |        |
|        | ⑧指定管理者の指定を受ける者は、佐野市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成 17 年 9 月 26 日条例第 237 号）第 2 条の 2 に規定する者に該当しない者であること。                        |        |
| 設計企業   | ①令和 5・6 年度佐野市入札参加資格者名簿に登録があること。又は、入札参加資格を有していない者であっても、提案資格確認申請時に令和 5・6 年度入札参加資格審査申請提出書類と同等の資料（様式 2-3 別紙）を提出し市の確認を得た者であること。 | 様式 2-3 |
|        | ②建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。                                                                   |        |
|        | ③過去 15 年以内の 700 席以上のホール等施設の設計実績（新築または改修）及び同等面積以上の公共施設の改修設計実績があること。                                                         |        |
| 工事監理企業 | ①令和 5・6 年度佐野市入札参加資格者名簿に登録があること。又は、入札参加資格を有していない者であっても、提案資格確認申請時に令和 5・6 年度入札参加資格審査申請提出書類と同等の資料（様式 2-4 別紙）を提出し市の確認を得た者であること。 | 様式 2-4 |
|        | ②建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。                                                                   |        |
|        | ③過去 15 年以内の同等面積以上の公共施設の改修工事監理実績があること。                                                                                      |        |
| 建設企業   | ①令和 5・6 年度佐野市入札参加資格者名簿に登録があること。又は、入札参加資格を有していない者であっても、提案資格確認申請時に令和 5・6 年度入札参加資格審査申請提出書類と同等の資料（様式 2-5 別紙）を提出し市の確認を得た者であること。 | 様式 2-5 |
|        | ②建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。                                                                   |        |
|        | ③過去 15 年以内の 700 席以上のホール等施設の施工実績（新築または改修）及び同等面積以上の公共施設の改修実績があること。なお、改修工事業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。                 |        |
| 維持管理企業 | ①維持管理業務を実施するにあたり、必要な資格・専門性を有すること。                                                                                          | 様式 2-6 |
|        | ②提案内容と同等面積以上の公共施設の維持管理業務実績があること。                                                                                           |        |
| 運営企業   | ①運営業務を行うにあたって必要な資格・専門性を有すること。                                                                                              | 様式 2-7 |
|        | ②提案内容と同等面積以上のホール施設の運営業務実績があること。                                                                                            |        |

## 4. 提案審査

### 4.1. 基礎審査

基礎審査では、企画提案書について提案価格が募集要項に示す上限額以内であるか否か、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。全ての確認項目を満足できていない応募者は失格とする。

提案価格に関する確認内容は以下とする。提案価格が上限額の範囲を超える応募者は失格とする。

#### ①本施設及びその他施設の設計・改修工事費（サービス対価A）

募集要項に示す本施設の設計・改修工事業務費（サービス対価A）の上限額以下となっているか。

#### ②本施設及びその他施設の総括管理業務費、維持管理業務費及び運營業務費（サービス対価B）

募集要項に示す本施設及びその他施設の総括管理業務費、維持管理業務費及び運營業務費（サービス対価B）の上限額以下となっているか。

## 4.2. 総合審査

### (1) 総合審査の方法

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

提案価格の評価点が20点満点、提案内容の評価点が80点満点の合計100点満点で評価する。  
また、総合審査の結果が同点となった場合には、提案内容の評価点が高い応募者を最優秀提案とする。

なお、選定評価委員会は、総合審査の過程において各応募者に対しヒアリングを実施する。

ヒアリングは令和5年9月を予定しているが、詳細については企画提案書受付後に改めて市から各応募者に連絡する。

### (2) 提案価格の評価

提案価格は、設計・改修工事業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務（サービス対価対象）について20点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

#### 【提案評価額】

- ①設計・改修工事業務費（サービス対価A）  
＋ ②総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価B）

※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

提案評価額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 2 価格審査の項目及び配点

| 審査項目（評価の視点）                                         | 配点  | 点数化方法                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋②総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価B） | 20点 | 最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定<br><br>$\text{配点} \times \text{最低提案価格} / \text{提案価格}$ |

### (3) 提案内容の評価

提案内容は、次項「(4)評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定評価委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 3 提案内容の評価における採点基準

| 評価 | 評価内容          | 採点基準    |
|----|---------------|---------|
| A  | 提案内容が非常に優れている | 配点×1.00 |
| B  | 提案内容がやや優れている  | 配点×0.80 |
| C  | 提案内容が普通である    | 配点×0.60 |
| D  | 提案内容がやや劣っている  | 配点×0.40 |
| E  | 提案内容が劣っている    | 配点×0.20 |

### (4) 評価項目及び配点

#### 1) 事業計画に関する事項【15 点】

| 項目 |              | 評価の視点                                                                                                                                                                      | 配点 | 主たる対象様式                    |
|----|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------|
| 1  | 事業コンセプト      | ①本事業の目的を十分に理解した事業コンセプトが明確に提案されている。<br>②市の芸術文化の醸成にむけた将来像のイメージが明確に示されており、事業の実現に向けたプロセスが具体的な提案となっている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                                   | 2  | 様式3-2                      |
| 2  | 事業実施体制       | ①事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。<br>②設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業、また、各業務の担当者の業務実績が豊富であり、業務の円滑な実施が期待できる人員体制が提案されている。<br>③市との円滑なコミュニケーションが図られる体制となっている。<br>④その他、優れた提案が構築されている。 | 4  | 様式3-3                      |
| 3  | 事業の安定性・リスク管理 | ①実績に基づく事業収支計画が立案されており、事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。<br>②想定される事業リスクを明確に整理し、各リスクについての具体的なかつ適切なリスク管理方針及び対応策が提案されている。<br>③付与すべき保険についての的確な提案がされている。<br>④その他、優れた提案が含まれている。          | 4  | 様式3-4<br>様式7（事業収支計画に関する様式） |

|    |             |                                                                                                                                                                                    |    |       |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 4  | 地域経済への配慮・貢献 | <p>①本事業における各業務等において、市内企業を積極的に活用するなどの配慮がなされている。</p> <p>②市内から積極的に資機材や備品、消耗品等を調達、スタッフを雇用するなどの配慮がなされている。</p> <p>③障がい者雇用、男女平等参画、地域との共生など、地域への貢献の提案となっている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p> | 5  | 様式3-5 |
| 小計 |             |                                                                                                                                                                                    | 15 |       |

2) 本施設の設計・改修工事業務に関する事項【40点】

| 項目 |                            | 評価の視点                                                                                                                             | 配点 | 主たる対象様式                     |
|----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------|
| 1  | 設計・改修工事業務の基本的な考え方          | ①本事業のコンセプトを踏まえた方針が明確に示されている。<br>②予防保全や建物の長寿命化を図る視点を踏まえた設計・改修工事業務の考え方が明確に示されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                             | 7  | 様式4-2<br>様式6（図面集）           |
| 2  | 建築計画                       | ①空間の魅力向上やリニューアル感のある計画が提案されている。<br>②機能性、耐久性、利用のしやすさに配慮した建築計画が提案されている。<br>③修繕・更新の内容及び方法が適切に提案されている。<br>④その他、優れた提案が含まれている。           | 7  | 様式4-3<br>様式6（図面集）           |
| 3  | 建築設備計画                     | ①機能性、耐久性、利用のしやすさに配慮した建築設備計画が提案されている。<br>②修繕・更新の内容及び方法が適切に提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                           | 6  | 様式4-4<br>様式6（図面集）           |
| 4  | 舞台設備計画                     | ①機能性、耐久性、利用のしやすさに配慮した舞台設備計画が提案されている。<br>②修繕・更新の内容及び方法が適切に提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                           | 6  | 様式4-5<br>様式6（図面集）           |
| 5  | 什器・備品計画<br>（添付資料10に示す什器備品） | ①機能性、耐久性、利用のしやすさ、デザインに配慮した什器・備品計画が提案されている。<br>②修繕・更新の内容及び方法が適切に提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                     | 2  | 様式4-6<br>様式6（図面集）           |
| 6  | 省エネ、ユニバーサルデザイン等            | ①省エネや省資源、維持管理しやすい施設とする等LCC縮減や環境への配慮について提案されている。<br>②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ている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                   | 4  | 様式4-7<br>様式6（図面集）           |
| 7  | スケジュール及び品質確保のための工夫         | ①事前調査に係る期間等を踏まえた適切な設計業務、改修工事業務等、業務着手から本施設供用開始までの安全かつ確実な工程に配慮したスケジュールが提案されている。<br>②品質の確保について、具体的な方法が提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。 | 4  | 様式4-8、<br>様式4-9<br>様式6（図面集） |

| 項目 |        | 評価の視点                                                                                                 | 配点 | 主たる<br>対象様式        |
|----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|
| 8  | 施工上の配慮 | ①工事期間中の、什器・備品の移動及び保管について、具体的な方法が提案されている。<br>②騒音・振動等、周辺環境への配慮について具体的な方法が提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。 | 4  | 様式4-10<br>様式6（図面集） |
| 小計 |        |                                                                                                       | 40 |                    |

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項【25 点】

| 項目 |                        | 評価の視点                                                                                                                                                                             | 配点 | 主たる対象様式 |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|
| 1  | 総括管理・維持管理・運営業務の基本的な考え方 | ①本施設の開館に備え、市と十分に協議しながら業務を進める業務計画及びスケジュールとなっている。<br>②本施設及びその他施設における総括管理業務、維持管理業務及び運営業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                  | 3  | 様式 5-2  |
| 2  | 総括管理・維持管理・運営業務の実施体制    | ①本施設及びその他施設における良好なサービスの提供において、合理的かつ効率的で、サービス向上に資する適切な人員配置が提案されている。<br>②非常時等の危機管理対応について、具体的に提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                                         | 4  | 様式 5-3  |
| 3  | モニタリングの基本的な考え方、方法      | ①提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが、効果的かつ効率的に実施できるものとなっており、各業務の質の向上が図られる方法・仕組みとなっている。<br>②セルフモニタリングを適切に実施できる十分な体制となっている。<br>③意見反映等、業務改善プロセスは妥当性があり、実現可能性の高いものとなっている。<br>④その他、優れた提案が含まれている。    | 3  | 様式 5-4  |
| 4  | 施設の長寿命化に関する維持管理業務      | ①建物の性能を適切に維持するための具体的な業務内容が提案されている。<br>②予防保全や建物の長寿命化を図る視点を踏まえ、長期修繕計画が具体的かつ適切に提案されている。<br>③事業期間終了時の本施設の状態に関して、考慮した提案となっている。<br>④省エネや省資源に配慮した業務の工夫について提案されている。<br>⑤その他、優れた提案が含まれている。 | 4  | 様式 5-5  |
| 5  | 文化事業実施業務               | ①本施設及びその他施設を対象とした多目的な利用や市民サービスの向上に効果的な事業等、施設に活力をもたらす事業への取り組みについて、具体的に提案されている。<br>②地域の文化活動団体との連携した取組や方策が提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                                             | 4  | 様式 5-6  |

| 項目 |                  | 評価の視点                                                                                                                   | 配点 | 主たる<br>対象様式 |
|----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|
| 6  | 施設貸出業務<br>【貸館業務】 | ①予約の受付や窓口対応について、利用者の利便性に配慮した提案がされている。<br>②施設利用者が施設を利用する際の要望・相談等への適切な対応方策が提案されている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。                 | 3  | 様式 5-7      |
| 7  | 舞台の運営業務          | ①利用者に対して十分なサービスを提供するための人材配置について、具体的な提案がされている。<br>②舞台運営に係るスタッフの専門性や継続的な質の担保のための研修や講習に関する配慮がなされている。<br>③その他、優れた提案が含まれている。 | 4  | 様式 5-8      |
| 小計 |                  |                                                                                                                         | 25 |             |

#### (5) 総合審査による最優秀提案の選定

提案内容及び提案価格の評価による得点の和（総合審査の得点）が最も高い提案を最優秀提案として、2 番目に高い提案を次点として選定する。

### 5. 優先交渉権者の決定

市は、選定評価委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。