

高山駅西地区複合・多機能施設整備事業

審査基準書

令和 7 年 9 月 8 日

高山市

## 目 次

|     |                                  |   |
|-----|----------------------------------|---|
| 第 1 | 本書の位置付け.....                     | 1 |
| 第 2 | 優先交渉権者選定の概要.....                 | 1 |
| 1   | 選定方式.....                        | 1 |
| 2   | 選定方法.....                        | 1 |
| 3   | 高山駅西地区複合・多機能施設整備事業者選定委員会の構成..... | 1 |
| 第 3 | 審査の手順.....                       | 2 |
| 1   | 参加資格審査.....                      | 3 |
| 2   | 提案審査.....                        | 3 |
| 3   | 優先交渉権者等の決定.....                  | 8 |

## 第1 本書の位置付け

この審査基準書は、「高山駅西地区複合・多機能施設整備事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）と一体のものであり、高山駅西地区複合・多機能施設整備事業（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を選定するにあたり、応募者を客観的に評価するための方法及び審査基準等を示し、応募者の提案に対し具体的な指針を示すものである。

## 第2 優先交渉権者選定の概要

### 1 選定方式

本事業者の選定は、基本計画を的確に具現化するとともに、効果的、効率的に管理運営等を実施できる施設の整備やコストの縮減、施設整備期間の短縮など、民間ならではの創意工夫やノウハウの活用を図るため、審査基準に基づき、提案内容及び提案価格を総合的に評価して優先交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式により行う。

### 2 選定方法

優先交渉権者の選定は、「参加資格審査」（第1次審査）と「提案審査」（第2次審査）の2段階で実施する。

参加資格審査は、応募者の参加資格の有無を確認する。

提案審査は、参加資格審査を通過した応募者から提出された提案書類について、「基礎審査」及び「提案内容審査」を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

### 3 高山駅西地区複合・多機能施設整備事業者選定委員会の構成

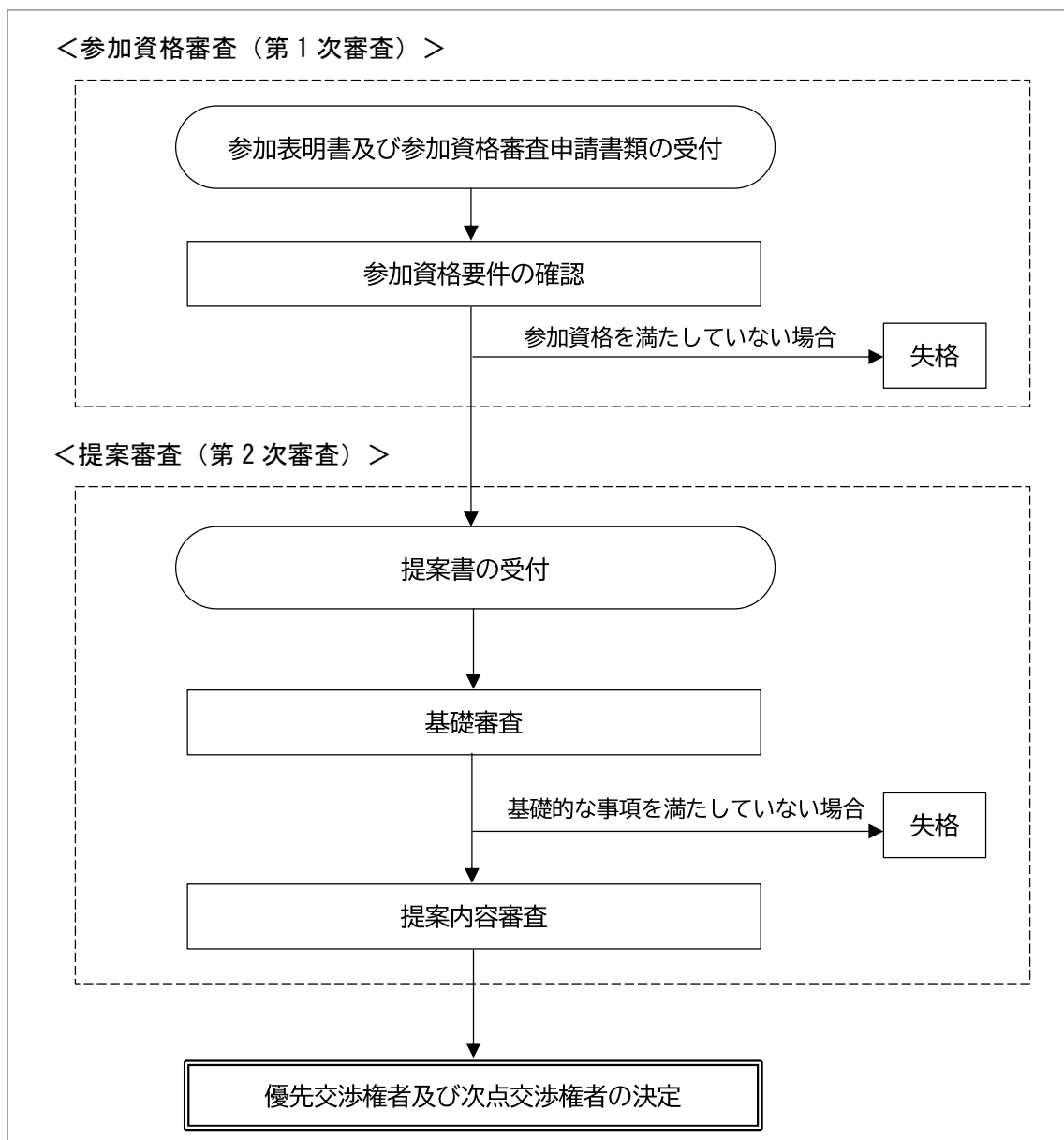
優先交渉権者及び次点交渉権者の選定は、高山市（以下「市」という。）が設置した高山駅西地区複合・多機能施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行う。

選定委員会は10名の委員により構成され、委員の氏名等及び審査は非公開とする。

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定までの間に、応募者が上記の委員に接触することを禁止することとし、接触の事実が認められた場合は、当該応募者は失格とする。

### 第3 審査の手順

本プロポーザルの優先交渉権者及び次点交渉権者は、以下に示す審査手順により決定する。



## 1 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加表明書及び参加資格審査申請書類について、募集要項に示す応募者の参加資格要件を満たしていることを確認し、当該参加資格を満たしていない場合は、失格とする。

参加資格審査の結果は、応募グループの代表企業に対して書面で通知する。

## 2 提案審査

### (1) 基礎審査

市は、提案書類の記載内容等が基礎的な事項を満たしていることを確認し、満たしていない場合は、失格とする。基礎的な事項を満たしていない場合の例は、以下のとおりとする。

| 基礎的な事項を満たしていない場合の例                                         |
|------------------------------------------------------------|
| 別冊 3「様式集」に定めた提出書類に遺漏のあるもの                                  |
| 別冊 3「様式集」に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く） |
| 提案が法令又は条例違反に該当し、修正、差し替え等では回復不可能と認められるもの                    |
| 提案書類において著しい不整合があり、修正、差し替え等では回復不可能と認められるもの                  |

### (2) 提案内容審査

選定委員会は、提案書類の記載内容について、「審査基準」に基づき、「審査項目」に示す評価項目ごとに点数化を行う。

提案内容審査は、250 点満点（(1)にぎわいを創出する施設に関する事項：10 点、(2)機能的な施設に関する事項：70 点、(3)地域経済の振興への配慮に関する事項：15 点、(4)各部門等に関する事項：75 点、(5)施設整備業務に関する事項：20 点、(6)民間施設に関する事項：10 点、(7)価格審査：50 点）とする。

審査基準は市内発注金額、民間施設に関する事項及び価格審査を除き A・B・C・D・E の 5 段階評価とする。市内発注金額及び価格審査は、別に示す算定式により評価する。

各審査項目の得点は、10 人の委員の採点を平均し、小数点以下第 2 位を四捨五入したものとする。

### (3) 優先交渉権者等の選定

選定委員会は、提案内容審査の合計点が最も高い応募者を優先交渉権者として選定し、以下、合計点順に順位付けを行い、2 番目に点数が高い応募者を次点交渉権者として選定する。

同点の応募者が複数いる場合は、価格審査に係る点数を除く提案内容審査の合計点が最も高い者を優先交渉権者又は次点交渉権者とする。

ただし、提案内容審査の合計点が配点の 60%を下回った場合は、優先交渉権者又は

次点交渉権者として選定しない。

<審査基準>

| 評価 | 審査基準     | 点数化方法(掛け率) |
|----|----------|------------|
| A  | 非常に優れている | 配点×1.00    |
| B  | 優れている    | 配点×0.80    |
| C  | 普通である    | 配点×0.60    |
| D  | やや劣っている  | 配点×0.40    |
| E  | 劣っている    | 配点×0.20    |

<審査項目>※別冊3「様式集」における対応様式番号

| 項目                                  | 審査の視点                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 着眼点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 配点 | 対応様式※ |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| <b>(1) にぎわいを創出する施設に関する事項 (10 点)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |       |
| にぎわいを創出する拠点                         | ・周辺地域をはじめとして市全体を活性化し、にぎわいを創出する拠点となる提案がなされているか。                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的がなくても日常的に人々が集い、心地良く過ごせる空間づくりや新しい「つながり」や「にぎわい」が生まれるような魅力的な設計コンセプトの提案が見られるか。</li> <li>・高山駅、高山駅西交流広場、商業機能等の周辺の都市機能をつないで回遊性を高める設計コンセプトの提案が見られるか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              | 10 | 様式5   |
| <b>(2) 機能的な施設に関する事項 (70 点)</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |       |
| 有機的な連携を可能とする柔軟な施設                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化芸術活動や交流活動を積極的に展開するため、それぞれ活動の特性に配慮するとともに、それぞれの活動の相乗効果が期待できるレイアウトや動線等の提案がなされているか。</li> <li>・職員や主催者の活動しやすい環境を実現する提案がなされているか。</li> <li>・居心地の良い雰囲気づくりに繋がる内装の提案がなされているか。</li> <li>・年齢や言語等の違いに関わらず建物動線の主要部やエントランス等に、利用者が詰まることなくスムーズに流れるように理解しやすいサインを設置する提案がなされているか。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部空間との連続性を重視し、光と風を建物内に取り込む等自然を感じられる施設配置やレイアウト等の工夫が見られるか。</li> <li>・高山駅や立体駐車場等からの利用者に十分配慮した円滑で安全な動線を確保する工夫が見られるか。</li> <li>・機能の組み合わせによる新たな価値創造や、連携による相乗効果を想定した諸室の配置及び動線に工夫が見られるか。</li> <li>・職員の管理運営のしやすさに配慮した管理部門やバックヤード等の配置・動線に工夫が見られるか。</li> <li>・内装仕上は、素材感や色あいの工夫等、空間特性にふさわしい材料とし、場所に応じて居心地のよい雰囲気、イメージづくりが見られるか。</li> <li>・イベント開催時等に大勢の利用がある場合でもスムーズに誘導できる案内サインの工夫が見られるか。</li> </ul> | 20 | 様式6-1 |

| 項目                            | 審査の視点                                                                                                                                                | 着眼点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 配点 | 対応<br>様式※ |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| <b>(2)機能的な施設に関する事項 (70 点)</b> |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |           |
| 景観の<br>形成                     | ・ 周辺景観と調和しつつ、質の高い洗練された外観デザイン（外構含む）の提案がなされているか。                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地や周辺の立地環境、市民利用主体の公共施設、隣接する高山駅等の要素を総合的に検討し、公共施設として良好な景観形成を図るだけでなく、高山市景観計画の模範的役割を果たす提案が見られるか。</li> <li>・ 年月を経て風合いが増す等、素材感を活かした飽きのこないデザインとなるような工夫が見られるか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                               | 10 | 様式<br>6-2 |
| ユニバーサル<br>デザイン                | ・ こども、妊産婦、こども連れの方、障がい者、高齢者、外国人等、誰もが快適で安全に施設を利用できる提案がなされているか。                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「高山市誰にもやさしいまちづくり条例」の視点である誰もが「簡単」、「安全」、「快適」、「自由」に過ごすことができる提案が見られるか。</li> <li>・ 各部門（文化芸術、交流、子育て支援、立体駐車場、その他）におけるユニバーサルデザインの工夫が見られるか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      | 10 | 様式<br>6-3 |
| 環境への<br>配慮                    | ・ 省エネルギー・省資源に積極的に取り組み、エネルギー使用量を削減するため、環境負荷の低減に配慮した提案がなされているか。                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー使用量を削減するため、LED照明や高効率設備機器の採用、再生可能エネルギーの採用、自然採光の有効活用等、環境負荷低減に対する工夫が見られるか。</li> <li>・ ZEB Oriented 認証の取得を前提としたエネルギー削減量が具体的に示されているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   | 10 | 様式<br>6-4 |
| コストへの<br>配慮                   | ・ 施設のデザインとの調和を図り、ライフサイクルコスト、特に維持管理や大規模修繕等のコストの低減に配慮した提案がなされているか。                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特に維持管理や大規模改修等のコスト低減につながる工夫が見られるか。</li> <li>・ 耐久性や信頼性の高い材料、設備等の使用による施設の長寿命化の工夫が見られるか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 | 様式<br>6-5 |
| その他                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災や防犯に十分に配慮した提案がなされているか。</li> <li>・ 積雪や凍結に十分に配慮した提案がなされているか。</li> <li>・ 騒音や振動に十分に配慮した提案がなされているか。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 気象等の各種自然条件により発生する災害への対策や利用者の安全な避難誘導への対策が図られているか。</li> <li>・ 外部からの侵入防止や犯罪等の発生防止が図られ、利用者のプライバシーにも配慮しつつ、セキュリティの確保が十分に図られているか。</li> <li>・ 積雪や凍結等の気候風土に留意し、公共施設等の経済性の確保と同時に、効果的な除雪・融雪、施設全体の耐久性の向上、その他利用者の安全確保への配慮が見られるか。</li> <li>・ 大ホールや多目的ホール等、大音量や振動を伴う同時利用においても、施設周辺や各部門に対して騒音や振動の伝播を低減させる工夫が見られるか。</li> <li>・ 高山駅や周辺交通からの公共施設等への騒音・振動の影響を低減させる工夫が見られるか。</li> </ul> | 10 | 様式<br>6-6 |

| 項目                                  | 審査の視点                                                       | 着眼点                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 配点 | 対応<br>様式※ |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| <b>(3) 地域経済の振興への配慮に関する事項 (15 点)</b> |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |           |
| 市内<br>発注<br>金額                      | ・ 市内企業への発注金額はどの程度か。                                         | 〈定量評価〉<br>応募者が提案する設計・工事監理業務及び建設業務に係る提案金額の内、市内企業への発注提案金額※の割合<br>※市内企業への発注提案金額の範囲は、募集要項（p. 16）に記載                                                                                                                                                                                                               | 10 | 様式<br>7-1 |
| 地域<br>資材等<br>の活用                    | ・ 地域資材等を積極的に活用する提案がなされているか。                                 | ・ 市産材を含む地域資材や市内で製造される備品の積極的な活用等、地域経済の振興への配慮が見られるか。                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  | 様式<br>7-2 |
| <b>(4) 各部門等に関する事項 (75 点)</b>        |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |           |
| 文化<br>芸術                            | ・ 鑑賞者及び主催者が快適で安全に利用できる魅力的なホールの提案がなされているか。                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大ホールは、市民の主体的な文化芸術活動の発表の場としての役割を担うとともに、様々な舞台芸術に触れられる「幅広い劇場機能」と「居心地の良い鑑賞環境」を実現できる提案がなされているか。</li> <li>・ 多目的ホールは、市民の多様な文化芸術活動を支援するため、舞台と客席との「一体感のある空間」と「居心地の良い鑑賞環境」を実現できる提案がなされているか。</li> <li>・ 舞台機構をはじめとする特殊設備の安全な操作環境や、舞台を支えるスタッフの作業空間の機能性を重視した提案がなされているか。</li> </ul> | 20 | 様式<br>8-1 |
| 交流                                  | ・ 利用者の目的に応じて、快適で安全に利用できるマルチルームやユニークルーム、オープンスペースの提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ にぎわいの見える化を体現できるマルチルームやユニークルーム、オープンスペースの提案がなされているか。</li> <li>・ 利用者がくつろぎ、行きかうような、ゆとりあるオープンスペースや共用部門により、各部門をつなぎ、施設全体が一体の空間となるような提案がなされているか。</li> <li>・ 各ルーム等の用途に応じた適切な設備や空間等を備えているか。</li> <li>・ 利用者が市や施設の情報を気軽に入手することができるオープンスペース等の活用の工夫が見られるか。</li> </ul>              | 20 | 様式<br>8-2 |

| 項目                             | 審査の視点                                                                                                                           | 着眼点                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 配点 | 対応<br>様式※ |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| <b>(4) 各部門等に関する事項 (75 点)</b>   |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |           |
| 子育て<br>支援                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ こどもたちが快適で安全に過ごすことができる魅力的なこどもの遊び場及びファミリーサポートルームの提案がなされているか。</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ こどもの性質を象徴する施設として、平面や直線による平板なものではなく、曲面や曲線を多用した特色豊かで洗練されたこどもの遊び場の空間デザインとする工夫が見られるか。</li> <li>・ 建築と一体になったオリジナルの大型遊具やコンビネーション遊具、ネット遊具を配置し、それらのレイアウトや動線等により回遊性、高低差、変化等がある空間とする工夫が見られるか。</li> <li>・ こどもや保護者等が周辺の共用スペースの活用も含め、快適で安全に利用するための工夫が見られるか。</li> </ul> | 20 | 様式<br>8-3 |
| 立体<br>駐車場                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全性や利便性の高い駐車場の提案がなされているか。</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事故防止などの安全対策ができているか。</li> <li>・ 周辺交通に与える影響を低減するための対策やイベントなど集中利用時の渋滞対策等が図られているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                | 10 | 様式<br>8-4 |
| その他                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 魅力的な屋上やテラス等の提案がなされているか。</li> <li>・ 屋外緑地、植栽、アプローチ等が魅力あるランドスケープとして提案がなされているか。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他の部門との相乗効果を生み出すことが期待できる屋上やテラスを適宜配置する提案が見られるか。</li> <li>・ 全体のデザインと調和を図り、移動者からの視線を集め、利用者がくつろげる空間やこどもが安全に楽しく遊べる空間とする工夫が見られるか。</li> </ul>                                                                                                                    | 5  | 様式<br>8-5 |
| <b>(5) 施設整備業務に関する事項 (20 点)</b> |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |           |
| 実施<br>体制                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業を適切に実施するための事業実施体制の提案がなされているか。</li> </ul>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 役割分担、技術者の配置、責任区分等が適切であるか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     | 10 | 様式<br>9-1 |
| 業務<br>工程                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・工事監理業務や建設工事の計画が適切に提案されているか。</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・工事監理業務工程や建設工事工程の適切性、工期縮減への取り組み、高山市民文化会館の運営に対する影響の軽減等が考慮されているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                             | 5  | 様式<br>9-2 |
| 品質・<br>安全<br>管理                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 品質確保や工期遵守のための管理体制や事故防止、近隣対策、渋滞対策等の各種リスク対応が提案されているか。</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 品質確保や工期遵守のための具体的な対策が図られているか。</li> <li>・ 想定されうる各種リスクの具体的な対策が図られているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                           | 5  | 様式<br>9-3 |

| 項目                                   | 審査の視点                                                        | 着眼点                                                                                                                   | 配点  | 対応<br>様式※                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| (6)民間施設に関する事項(10 点)                  |                                                              |                                                                                                                       |     |                            |
| 高山駅西地区の<br>まちの魅力、<br>回遊性、利便性<br>等の向上 | ・ 高山駅西地区のまちの<br>魅力や回遊性、利便性等<br>を高めるような提案が<br>なされているか。        | ・ 市民の要望（映画館、複合アミューズメ<br>ント施設、ショッピングセンター）に応<br>える提案であるか。<br>・ 継続的に公共施設等との相乗効果を発<br>揮し、まちの魅力や回遊性、利便性等を<br>高めるような提案であるか。 | 10  | 様式<br>10-1<br>10-2         |
| 項目                                   | 採点方法                                                         |                                                                                                                       | 配点  | 対応<br>様式※                  |
| (7)価格審査<br>(50 点)                    | 〈定量評価〉<br>価格審査点＝(最も低い提案金額/当該提案金額)×配点<br>※算定結果は、小数点以下第2位を四捨五入 |                                                                                                                       | 50  | 様式<br>11-1<br>11-2<br>11-3 |
| 合 計((1)～(7))                         |                                                              |                                                                                                                       | 250 |                            |

### 3 優先交渉権者等の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

審査結果は、市ホームページに公表する。