

# 廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業

## 優先交渉権者選定基準

平成 20 年 6 月

広島県 廿日市市

## 目 次

第 1 総則 .....	1
第 2 審査方法に関する事項 .....	1
1 審査委員会の設置 .....	1
2 優先交渉権者の選定 .....	1
第 3 審査の流れ .....	1
第 4 提案審査 .....	3
1 資格審査 .....	3
2 提案評価 .....	3
第 5 最優秀提案の選考 .....	5
第 6 優先交渉権者の選定 .....	5
別紙資料 1 提案評価（基礎審査）における要求水準等確認項目 .....	6
別紙資料 2 提案評価（総合審査）における評価項目及び配点 .....	8

## 第1 総則

本優先交渉権者選定基準（以下「本基準」という。）は、廿日市市（以下「市」という。）が、廿日市市新宮島水族館（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により選定するための基準を示すものであり、募集要項と一体のものである。

本事業は、事業目的を達成するため、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを最大限に活用する必要がある。そのため、民間事業者の選定にあたっては、提案金額のみならず、事業方針、設計、建設、維持管理、運営等及び事業の安定性に関する提案内容を重視し、総合的に評価するものとする。

市は、本基準に基づき、技術、金融などの専門家、学識経験者及び市職員で構成する「廿日市市新宮島水族館（仮称）PFI事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）における評価を受けて、優先交渉権者を選定する。

## 第2 審査方法に関する事項

### 1 審査委員会の設置

市は優先交渉権者の選定にあたり、技術、金融などの専門家、学識経験者及び市職員で構成する審査委員会を設置している。

審査委員会は、募集要項をはじめとした民間事業者の選定に係る審査を行う。

### 2 優先交渉権者の選定

市は優先交渉権者の選定にあたり、本事業の目的、内容及び諸条件を踏まえ、水族館の整備及び維持管理を効率的・効果的に行う能力を有する民間事業者を選定することを基本とする。

このため、本事業に係る事業方針、設計、建設、維持管理、運営等及び事業の安定性に関する提案を受け、これを審査委員会において総合的に審査し、市はその結果を受けて最も優れた応募者を優先交渉権者として選定する。

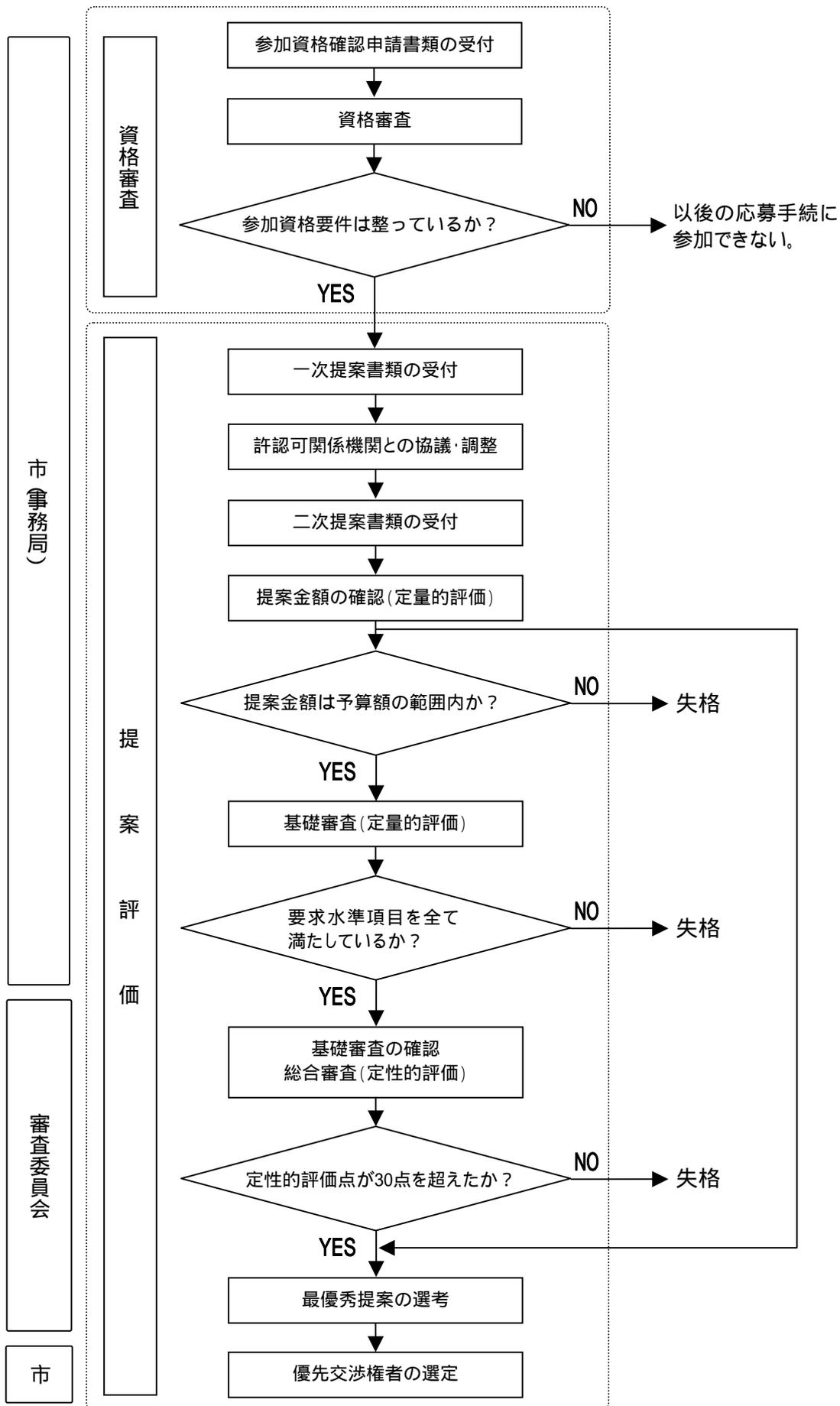
## 第3 審査の流れ

市は、優先交渉権者の選定に先立ち、参加資格確認申請書類を基に、応募者の参加資格要件について確認する。なお、応募者が参加資格要件を満たしていない場合は、以後の応募手続に参加できないものとする。

市は、参加資格要件を満足している応募者について、一次提案書類を受付け、これを基に許認可取得までの事務を円滑に進めることを目的として、関係機関との協議・調整を行う。

その調整結果を応募者に通知し、調整結果を反映した二次提案書類を応募者から受付け、この二次提案書類及び応募者によるプレゼンテーションを基に、審査委員会で総合審査及び最優秀提案の選考を行う。

審査の流れは、次の図のとおりとする。



## 第4 提案審査

### 1 資格審査

応募者が募集要項に記載された参加資格要件を満たしていることを確認する。資格不備の場合は、以後の応募手続に参加できないものとする。

### 2 提案評価

#### (1) 一次提案

##### ア 一次提案書類の提出

新水族館の整備にあたっては、文化財保護法に基づく「特別史跡及び特別名勝厳島保存管理計画」を遵守し、特別史跡及び特別名勝厳島の景観を阻害しない外観形態を形成する必要がある。

また、本事業は、自然公園法に基づく公園事業として実施するものであることを踏まえ、所要の事項を提案の中に盛り込む必要もある。

このため、民間事業者に、本事業の実施に必要とされる許認可に関する事務を円滑に進めることを目的とした関係機関との事前の協議・調整に必要となる一次提案書類を求めるものとする。

##### イ 許認可関係機関との協議・調整

市は、応募者から提出された一次提案書類について許認可権者となる関係機関との協議・調整を図り、その結果を応募者に通知する。

応募者は、関係機関からの指摘事項がある場合はこれを反映し、二次提案に向けた提案書類を作成するものとする。なお、関係機関との協議・調整は複数回に及ぶことがある。

#### (2) 二次提案

二次提案書類を基に、次の審査を実施する。

##### ア 提案金額の確認

市は、二次提案書類に記載された提案金額が、市の予算額を超えていないことを確認する。

提案金額が市の予算額を超えている場合、その応募者は失格とする。

##### イ 基礎審査

市は、二次提案書類に記載された内容について、「別紙資料1 基礎審査（定量的評価）における要求水準等確認項目」を全て満たしていることを確認する。

審査委員会は、市が行った提案内容の確認結果について審査する。

要求水準書等確認項目を全て満たしていない場合、その応募者は失格とする。

##### ウ 総合審査

審査委員会は、基礎審査に合格した二次提案書類に記載された内容について、以下に示す方法に従って評価し、得点化する。

(ア) 評価区分と配点

評価区分		配点	
定性的評価	事業方針等に関する事項	9	60
	設計業務に関する事項	22	
	建設業務に関する事項	10	
	維持管理業務に関する事項	9	
	運營業務等に関する事項	4	
	事業の安定性に関する事項	6	
定量的評価	サービス対価に関する事項	40	40
計		100	100

(イ) 評価式

$$\text{総合得点} = \quad + \quad + \quad + \quad + \quad + \quad +$$

(ウ) 定性的評価の得点化方法

定性的評価の ~ の各項目は、次の5段階で評価する。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	要求水準を極めて大きく上回っている	配点 × 1.00
B	AとCの中間程度	配点 × 0.75
C	要求水準を上回っている	配点 × 0.50
D	CとEの中間程度	配点 × 0.25
E	要求水準を最低限満たしている	配点 × 0.00

得点は小数点以下第2位まで算出

(エ) 定量的評価の得点化方法

定量的評価は、最も低い提案金額を満点として、以下の提案金額について、次の評価式により得点化する。

$$\cdot \text{評価式} \quad \text{得点} = \text{配点} \times (\text{最低提案金額} / \text{当該応募者の提案金額})^{1.2}$$

(オ) 評価項目の具体的内容

評価項目の具体的な内容は次のとおりとする。

a 定性的評価

定性的評価は、要求水準を満たしていることの視点はもちろんのこと、特に「別紙資料2 総合審査（定性的評価）における評価項目及び配点」に示す内容により行う。評価にあたっては、新水族館の運営方針に示す、「基本理念」「新水族館がめざす理想的な姿」「運営方針」それぞれの視点も取り入れるものとする。

b 定量的評価

市が支払うサービス対価の合計額の現在価値化した値（割引率 3.0%）が最も低いもの（1位）を満点とし、次順位以下は、1位の金額との比率を用いて算出する。

・計算式 得点 = 配点 × (最低提案金額 / 当該応募者の提案金額)<sup>1,2</sup>

・計算例

	提案金額(現在価値)	得点	算出方法
A社(1位)	40億円	40.00点	40点
B社(2位)	45億円	34.73点	40点 × (40億円 / 45億円) <sup>1,2</sup>
C社(3位)	50億円	30.60点	40点 × (40億円 / 50億円) <sup>1,2</sup>

得点は小数点以下第3位を四捨五入

## 第5 最優秀提案の選考

審査委員会は、「第4 - 2 - (2) - ウ 総合審査」の方法に従って審査を行い、評価に基づく各項目の得点の合計が最も高い提案を最優秀提案として選考する。

この場合において、総合得点が同点である提案があるときは、いずれの提案も最優秀提案として選考する。

なお、定性的評価の得点が30点に満たない提案があった場合、その応募者は失格とする。

## 第6 優先交渉権者の選定

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を選定する。なお、最優秀提案が複数ある場合には、定性的評価の得点の合計が高い者を優先交渉権者として選定する。

さらに、定性的評価の得点の合計が同じ場合には、「設計業務に関する事項」、「事業方針等に関する事項」、「事業の安定性に関する事項」の順に得点を確認し、その得点が高い者を優先交渉権者として選定する。

別紙資料 1 基礎審査（定量的評価）における要求水準等確認項目

本確認項目は、要求水準書のうち、定量的に適否の判断が可能なもので、水準を満たしていない場合失格となる項目である。ただし、本確認項目以外の項目についても、要求水準書の趣旨から大きく逸脱するなど、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は失格となる。

大項目	中項目	小項目	確認内容	確認欄	該当様式番号 該当図面名称	
書類の確認	様式		提出書類の不足、指定様式の使用、枚数制限			
設計・建設業務	法令等建築規制	建ぺい率、容積率	建ぺい率70%以内、容積率400%以内			
		建築物の高さ	17.5m以下			
		後退距離	敷地境界線から1m以上（壁、柱共外面） 道路路肩から2m以上（壁、柱共外面）			
		仕様	・建築物は原則として和風仕様 ・屋根は、切妻・寄棟・入母屋、4～5寸勾配、日本瓦葺、色は無彩色（黒色・灰色）。銅板・カラー鉄板等使用の場合は一文字葺きとし、棟に棟瓦を載せ、色は無彩色又は茶系統色 ・壁面の色は無彩色、茶色又はクリーム系統色。建具の色は茶系統色 ・新たな植樹は宮島在来種 ・看板、標識等は裏側及び支柱は焦茶色としマンセル値10YR2/1を標準 ・門扉、フェンス等は、通り、路地に面したブロック・コンクリート塀については日本瓦葺き。小規模建築物の付随は焦茶色			
	施設・設備の配置等	延床面積	5,000～5,500㎡（観覧プールを含む）			
		観覧プール・海獣類の飼育舎の配置	敷地西側への配置			
		諸室面積	レクチャールーム 120㎡程度 軽食・売店コーナー 200㎡以下			
		駐車場（新水族館用）	身障者用車両1台分、管理用車両3台分の設置 身障者駐車場の玄関付近への設置（雨への配慮）			
		便所	多目的便所（2.5m×2.2m程度、洋式大便器）を各階に1ヶ所以上設置 大便器は洋式便器を基本。1ヶ所で大便器が複数ある場合は1つを和式女性用便所に小人用小便器1つを設置			
		取水設備	1、 2大元沖取水ポンプ及び電源ケーブルの更新			
		入館管理設備	自動改札機及び自動券売機の設置 団体及び再入館に係る施設・設備の設置			
		昇降機	2ヶ所設置（水族館利用者用昇降機（バリアフリー対応）及び業務従事者用昇降機）			
		残置樹木	残置樹木を考慮した施設配置（残置樹木の伐採禁止）			
		フェンス	敷地の外周へのフェンス設置			
	事業スケジュール	施設供用開始	平成23年8月1日			
	維持管理業務	新水族館	建築物の保守管理業務	以下の項目について提案されている。 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務 各種提案業務		
			建築設備の保守管理業務	以下の項目について提案されている。 運転・監視業務 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務 各種提案業務		
			飼育・展示設備の監視及び保守管理業務	以下の項目について提案されている。 監視業務 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務 各種提案業務		
			備品の保守管理業務	以下の項目について提案されている。 点検・保守・修繕業務 更新業務		
植栽及び外構の保守管理業務			以下の項目について提案されている。 剪定業務等 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務			
環境衛生管理業務			以下の項目について提案されている。 環境衛生管理業務 一般管理業務			
警備業務			以下の項目について提案されている。 有人警備 機械警備			
清掃業務			以下の項目について提案されている。 清掃及び廃棄物の収集・運搬業務			
施設内工作物の保守管理業務			以下の項目について提案されている。 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務 各種提案業務			
施設の大規模改修に関する計画策定業務			以下の項目について提案されている。 大規模改修に係る内容・実施時期			

大項目	中項目	小項目	確認内容	確認欄	該当様式番号 該当図面名称	
維持管理業務	駐車場	建築物の保守管理業務	以下の項目について提案されている。 建築物に係る 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務 各種提案業務 建築設備に係る 運転・監視業務 定期点検・保守業務 修繕業務 一般管理業務 各種提案業務			
		場内の保守管理業務	以下の項目について提案されている。 駐車場の場内施設・設備の保守管理業務			
		警備業務	以下の項目について提案されている。 機械警備			
		清掃業務	以下の項目について提案されている。 清掃及び廃棄物の収集・運搬業務			
運營業務	駐車場	使用料の徴収に関する業務	以下の項目について提案されている。 料金徴収事務 駐車サービス 利用者対応 安全管理			
		大型車両の受入れに関する業務	以下の項目について提案されている。 大型車両の予約受付 大型車両の駐車・誘導			
		環境対策業務（近隣対応・周辺対策等）	以下の項目について提案されている。 近隣対応 周辺対策			
事業計画	出資比率		構成員からSPCへの出資比率等が募集要項の条件を満足			
	実施体制		要求する業務別の責任者（設計責任者等）、有資格者の配置			
	リスク管理		事業契約書（案）において付保を義務付けている保険の明示			
	長期収支計画	費用計上等		各種発生費用の項目・時期、会計処理の手法及び結果等の明示		
		キャッシュフロー計画		事業期間を通じて、SPCに資金不足が生じないキャッシュフロー計画		
提案金額			提案金額と関連する提案書類（見積書、事業計画等）の整合			

別紙資料2 総合審査（定性的評価）における評価項目及び配点

大項目	配点	中項目	配点	小項目	配点	対応様式	審査の主な視点	評価				
事業方針等に関する事項	9	事業方針	4	「事業目的」「新水族館の運営方針」に基づいた事業方針	4	6-2	「事業目的」「新水族館の運営方針」を十分に理解した事業方針が構築されているか。 地域の中にある水族館として、地域協働や地域貢献について提案されているか。	A・B・C・D・E				
		実施体制	5	適正な実施体制の構築	5	6-3～ 6-6	全体及び各業務の実施体制は確立されているか。また、業務実施体制を有機的に機能させるための方策が具体的に提案され、有効であると考えられるか。 維持管理・運営に係るモニタリング方法について具体的な項目及び評価基準が提案されており、改善に繋がる対応について実行性があると考えられるか。 実施体制を構成する人員は適切に配置されているか。 市との円滑な協力関係の構築に向けた方策が具体的に提案され、有効であると考えられるか。	A・B・C・D・E				
設計業務に関する事項	22	建築計画	10	用途・機能ごとにまとまりがあり、快適性・利便性・安全性が確保されたゾーニング計画（施設配置及び動線計画）	4	7-2～ 7-3  7-8  7-10～ 7-11	建物外観の方向性として、正面玄関側だけでなく、海側・山側への方向性も配慮されたものとなっているか。また、文化財保護法等への対応を考慮する中で新水族館の存在を認識させる工夫がなされているか。 施設全体の用途・機能にまとまりがあり、水族館利用者にとって利用しやすい施設配置計画及び動線計画となっているか。 施設の内部と外部のつながりや敷地周辺とのつながりが考慮されているか。また、外部空間には交流スペース（弁当広場）の配置など、空間の有効な利活用が図られているか。 大元公園の利用や干潟観察などを考慮した施設計画となっているか。 水族館利用者にとって、快適性・利便性・安全性を確保する適切な方策が提案されているか。 観覧順路は、展示生物のゾーニングや施設利用者の動線を考慮し、ストーリー性のある配置・動線となっているか。また、それらは適切でかつ魅力があり、創意工夫が見られるか。 混雑時の適切な対応策（混雑しない仕組み）が提案されているか。 ユニバーサルデザインの実現に向け、子供や高齢者、身体障害者等への具体的な配慮事項があるか。また、それは有効と考えられるか。	A・B・C・D・E				
							維持管理・運営を容易に行うことができ、かつ、事業期間中の機能や技術の変化、展示内容の変化などに柔軟に対応できる設計計画		3	7-4～ 7-6 7-12	業務従事者にとって維持管理・運営がしやすい計画となっているか。 事業期間中のニーズ変化に対応できるフレキシビリティのある建築構造、建築設備となっているか。	A・B・C・D・E
							地域性に配慮した設計計画(建築デザイン)		3	7-4 7-8 7-13	地域の歴史、文化及び風土に配慮し、周辺の自然環境や景観と調和した外観が計画されているか。 文化財保護法、自然公園法の遵守についての許認可関係機関との調整の中で指摘された事項について適切な対応がなされているか。	A・B・C・D・E
		飼育・展示計画	7	「新水族館の運営方針」の具現化を図る行動展示や生態展示、観客参加型展示を行う展示計画（水槽、水槽内造形、展示照明、レプリカ等） スナメリ展示における計画の特徴	4	7-7-1～ 7-7-2 7-14	行動展示や生態展示、観客参加型展示の方法は適切か。 それは「魅楽来類な水族館」を実現するために有効と考えられるか。 また、「いやし」や「ふれあい」が体感できると考えられるか。 特に、スナメリの展示について特徴ある計画がなされ、有効と考えられるか。 要求水準を上回る展示内容が計画され、水族館利用者にとって魅力的であると 考えられるか。	A・B・C・D・E				
							展示・飼育生物に応じた良好な生育環境(水質環境等)を維持・確保するために必要な飼育・展示に係る施設・設備計画		3	7-7-1～ 7-7-2 7-14	飼育・展示生物の生態に適合した生育環境の確保・維持に向けた施設・設備として計画されているか。 飼育・展示生物の入れ替え等を考慮した施設・設備として計画されているか。 要求水準を上回る提案があり、また、それは有効と考えられるか。	A・B・C・D・E

大項目	配点	中項目	配点	小項目	配点	対応様式	審査の主な視点	評価
設計業務に関する事項		環境の保全	3	環境負荷の軽減及びコスト低減に配慮した設計計画	3	7-15～7-16	環境負荷の軽減に配慮した具体的な設計計画がなされており、また、それは有効に機能すると考えられるか。 使用する設備・資機材は、容易に再調達可能なものであるか。	A・B・C・D・E
		安全・安心な施設計画	2	耐久性、耐震性、防災性、防犯性の高い設計計画	2	7-17	海水を扱い、また、海に面する施設として耐久性を考慮した設計がなされているか。 建築構造等について、具体的な耐震性の向上策が提案されているか。また、それは有効と考えられるか。 火災や地震等の災害時における被害を最小化する方策について、具体的な提案がなされているか。また、それは有効と考えられるか。 盗難等の防止に向けた具体的な提案がなされているか。また、それは有効と考えられるか。	A・B・C・D・E
建設業務に関する事項	10	環境に配慮し安全・安心な解体・建設工事計画	10	着工前の手続から施設引渡し完了までの具体的かつ妥当なスケジュール計画	5	8-2	解体・建設工事の各段階において、施設及び工種ごとの工程が明示され、適切な期間及び工種ごとの取合い・連続性が確保されているか。 不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための方策について、具体的なケースを想定し、提案がなされているか。 建設段階における飼育・展示施設等の諸室・設備内の水質汚染等に配慮した対策（使用資機材に応じた養生期間の確保等）は具体的に示されているか。また、それは有効と考えられるか。	A・B・C・D・E
				工事期間中の安全対策及び環境対策	5	8-3	解体・建設工事における具体的な安全対策が提案されているか。また、それは有効と考えられるか。 工事用車両の通行に関し、具体的な周辺地域への配慮が提案されているか。また、それは有効と考えられるか。 騒音・振動の低減対策について具体的な提案がなされているか。また、それは有効と考えられるか。 建設現場で発生する廃棄物の抑制や建設機械から発生するCO2抑制について具体的な提案がなされているか。また、その効果は明らかと見込まれるか。 建設の使用材料に、リサイクル材を積極的に利用する計画や将来における解体時に発生する廃棄物の抑制に配慮した材料選定等の具体的な提案がなされているか。 解体工事に伴い発生する廃棄物について、特定建設資材廃棄物（コンクリート、アスコン、木材の全て）の再資源化のほか、廃棄物の適切な処理の提案がなされているか。	A・B・C・D・E
維持管理業務に関する事項	9	建築物、建築設備及び飼育・展示設備等保守管理業務（備品、植栽及び外構、工作物、駐車場を含む）	4	建築物、建築設備及び飼育・展示設備等の性能・状態を常時適切な状態に保つための業務計画及び方策	4	9-2～9-6 9-8 9-10	要求水準を常に保つための保守点検、修繕等について、業務の遂行計画が詳細かつ具体的に示されており、点検、報告、異常時の対応（クレーム対応を含む）、フィードバックといった業務の一連の流れが適切に提案されているか。また、それらの提案は、ライフサイクルコストの削減に有効と考えられるか。 【具体的内容】 ・日常保守・修繕に係る方法・頻度 ・定期保守点検に係る方法・頻度 ・施設・設備及び管理の方式 予防保全を基本とした効率的で優れた修繕計画が提案されており、十分な効果が見込まれるか。	A・B・C・D・E

維持管理業務に関する事項		環境衛生管理・清掃業務・保安警備業務	3	環境衛生管理・清掃業務・保安警備業務の管理項目・作業内容・頻度等に関する業務計画及び方策	3	9-7	環境衛生管理・清掃業務について、日常清掃の範囲や状況を理解し、建築物を快適かつ清潔に利用するための業務水準を自発的に設定し、それを遵守するための方策が具体的に提案されているか。また、業務の遂行体制が明らかにされ、点検、報告、異常時の対応（クレーム対応を含む）、フィードバックといった業務の一連の流れが適切に提案されているか。 保安警備業務について、適切なリスク管理（安全管理）の観点から、業務内容や業務の遂行計画が具体的で、異常時の対応（クレーム対応を含む）、フィードバックといった業務の一連の流れが適切に提案されているか。また、防犯設備等の設置が具体的に提案され、利用者の安全確保に十分な効果が見込まれるか。 【具体的内容】 ・環境衛生管理に係る方法・頻度 ・清掃に係る方法・頻度、ゴミ処理に係る方法 ・保安警備業務に係る方法・頻度	A・B・C・D・E
		施設の大規模改修に関する業務	2	長年に亘り、建物性能を維持し、資産価値を保全するための改修計画	2	9-9-1～9-9-2	大規模改修の対象となる部位に使用する材料等が、設定された計画更新年度までの間、品質、性能、耐久性を保持する具体的な修繕計画が提案されているか。また、その計画は、事業期間終了後も施設を継続して使用可能な施設水準を保つことができると考えられるか。 大規模改修の使用材料、施工方法等の内容が適切であり、水族館運営上大きな支障とならないと見込まれるか。	A・B・C・D・E
運營業務等に関する事項	4	駐車場運營業務等	4	駐車場運營業務等の基本的な考え方、特徴及び業務内容等に関する適切な業務計画及び方策	4	10-2	駐車場使用料の徴収方法は、合理的で有効と考えられるか。 当該駐車場が大型車両の駐車に特徴があることを理解し、大型車両の駐車利用の増加に向けた具体的な方策が提案されているか。また、それは有効と考えられるか。 利用者対応及び近隣・周辺対応は迅速かつ的確に実施されると考えられるか。 付帯事業（自動販売機）の管理運営は、管理運営計画、衛生管理方法等が具体的に提案されているか。また、それは有効と考えられるか。	A・B・C・D・E
事業の安定性に関する事項	6	資金調達	2	資金調達計画の確実性	2	11-2	建設期間中の借入金の調達方法について具体的に提案されているか。 SPC設立に係る資金調達に関する考え方が明確であるか。	A・B・C・D・E
		事業採算性	1	SPCの適切な事業収支計画（損益計算書、キャッシュフロー計算書）	1	11-3	キャッシュフローの項目、金額、発生時期が適切に設定され、事業収支計画とキャッシュフロー計画の整合がとれているか。	A・B・C・D・E
		事業の安定性・継続性	3	事業の安定性・継続性確保のための工夫	3	11-4	SPCの運転資金不足時の対応策が充分検討され、その対応策が具体的に明記されているか。 設計・建設及び維持管理・運営の各段階におけるリスクを十分に理解し、各種保険への加入のほか、その対応策について具体的な提案がなされているか。	A・B・C・D・E
サービス対価に関する事項	40		40		40			
合計	100		100		100			