

(仮称)滋賀21会館整備PFI事業

および

(仮称)滋賀21会館整備合築事業

(仮称)滋賀21会館整備合築事業

事業者選定基準

平成13年11月30日

滋賀県

滋賀県信用保証協会

大津商工会議所

# 目 次

1 . 審査の概要.....	1
(1) 審査方法.....	1
(2) 審査会の設置.....	1
(3) 審査の視点.....	1
(4) 審査の流れ.....	2
2 . 一次審査.....	3
(1) 一次審査の内容.....	3
(2) 一次審査の内容.....	4
資格審査.....	4
一次審査項目による審査.....	4
3 . 二次審査.....	6
(1) 二次審査の流れ.....	6
(2) 二次審査の内容.....	7
一次提案との整合性の確認.....	7
要求水準の達成確認.....	7
二次審査項目による審査.....	7

## 1. 審査の概要

---

### (1) 審査方法

予め設定した事業者選定基準に従って、審査会において提案の審査を行う。審査は2段階に分けて実施し、最終の事業者の選定は価格などの要素を総合的に評価し、最も優秀な提案を行った者を選定することとする。

### (2) 審査委員会の設置

審査に際しては、学識経験者等により構成される「(仮称)滋賀21会館整備PFI事業提案審査委員会(平成13年10月設置)」において最優秀提案を選定し、各提案の順位付けを行う。

### (3) 審査の視点

審査委員会は、価格のみならず、施設建物の意匠性、機能性、公共建築としての先導性、維持管理業務、情報関連サービス業務等における遂行能力や事業計画の妥当性、滋賀県が要求するサービス仕様との適合性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の各面から専門的かつ詳細に評価を行う。

審査においては、以下の点を重視することとする。

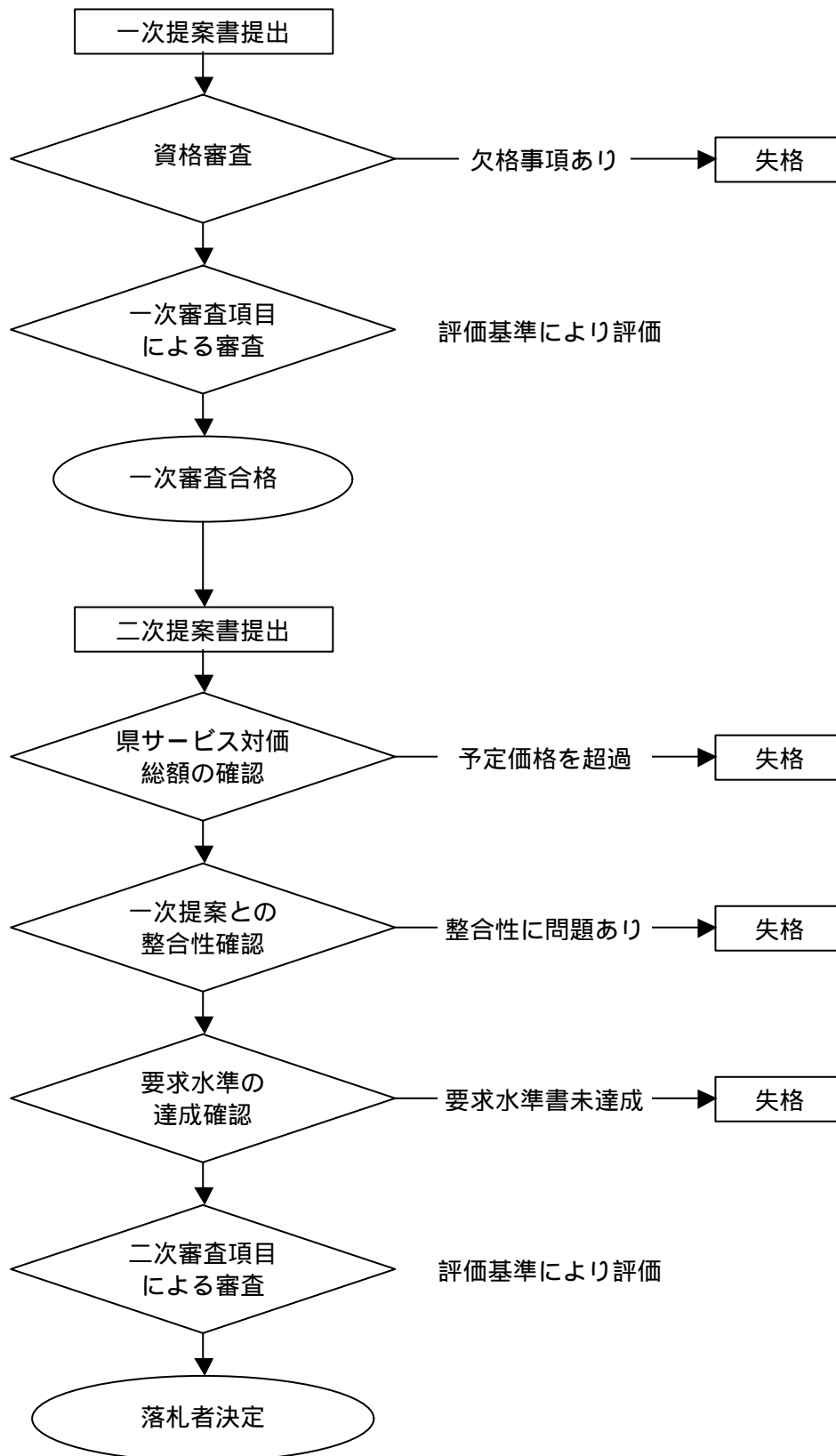
全体事業において資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。

提示条件に沿った上で、より優れた提案が行われていること。

優れた品質管理のもとに、期限までに確実に工事を完工し、適正な維持管理・運営ができること。

設計・建設期間および30年間の長期にわたり円滑に本事業の継続が図られること。

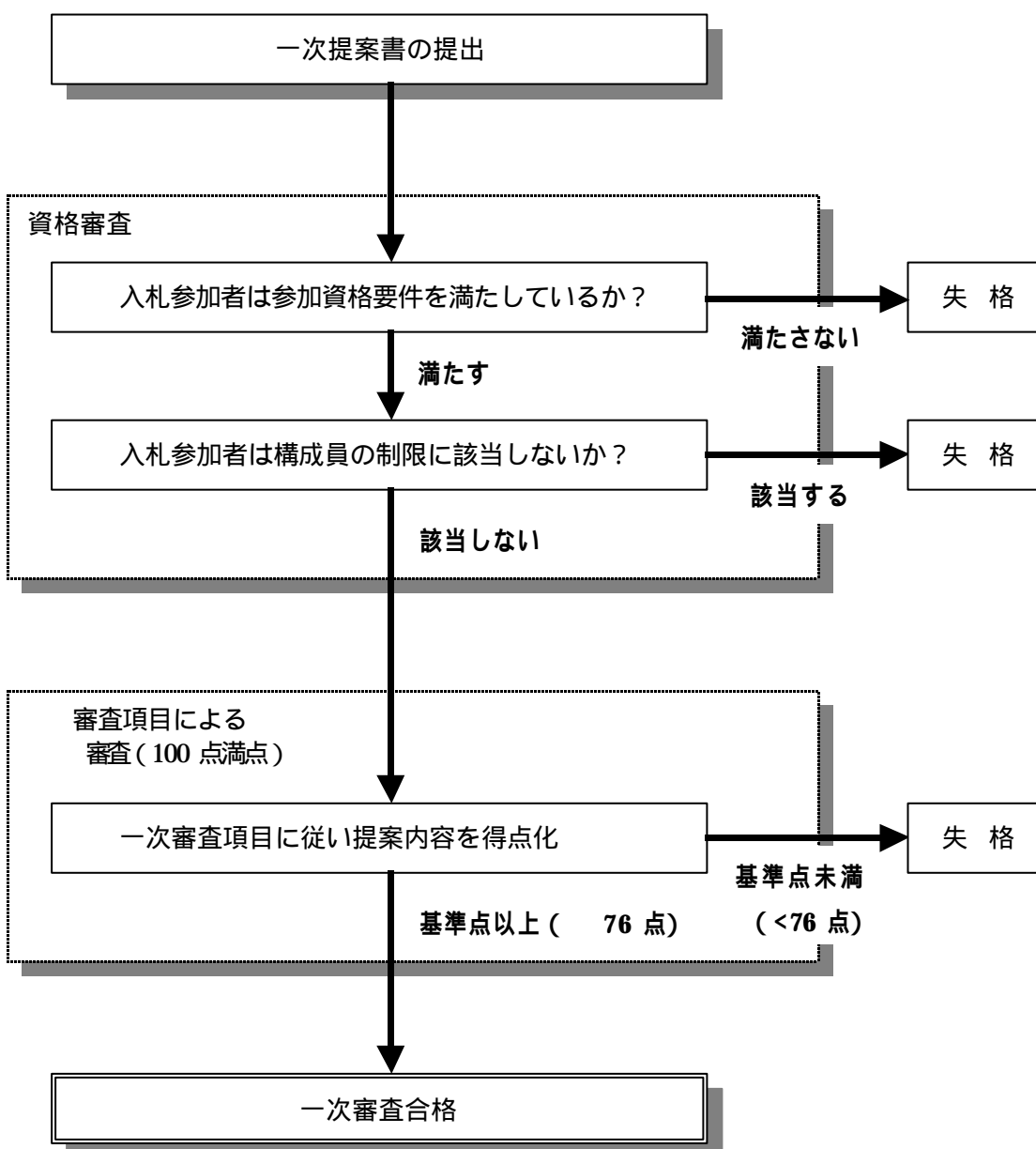
(4) 審査の流れ



## 2. 一次審査

### (1) 一次審査の内容

一次審査では、審査委員会が、入札参加者が備えるべき資格および事業遂行能力を持っているか、入札参加者が提案しようとする事業計画が（仮称）滋賀 21 会館整備運営事業（全体事業）に関して一定の性能を有しているかどうかを審査する。



## (2) 一次審査の内容

### 資格審査

入札参加者が参加要件を満たし、かつ、構成員の制限に係る事項に該当しないかについて、提出書類に基づき確認を行う。また、入札参加者の事業遂行能力について、企業の資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置の面から審査を行う。

### 一次審査項目による審査

一次審査項目に従い提案内容を審査し、基準点以上を得点した提案について一次審査合格とする。審査項目は、入札参加者が事業の正確な理解の評価（40点）と、施設の利便性や効率性、事業の安定性を高めるための工夫・配慮の評価（60点）からなり、合計点を100点とする。また、基準点は76点とする。

審査項目および配点は次頁のとおりである。

## 一次審査項目

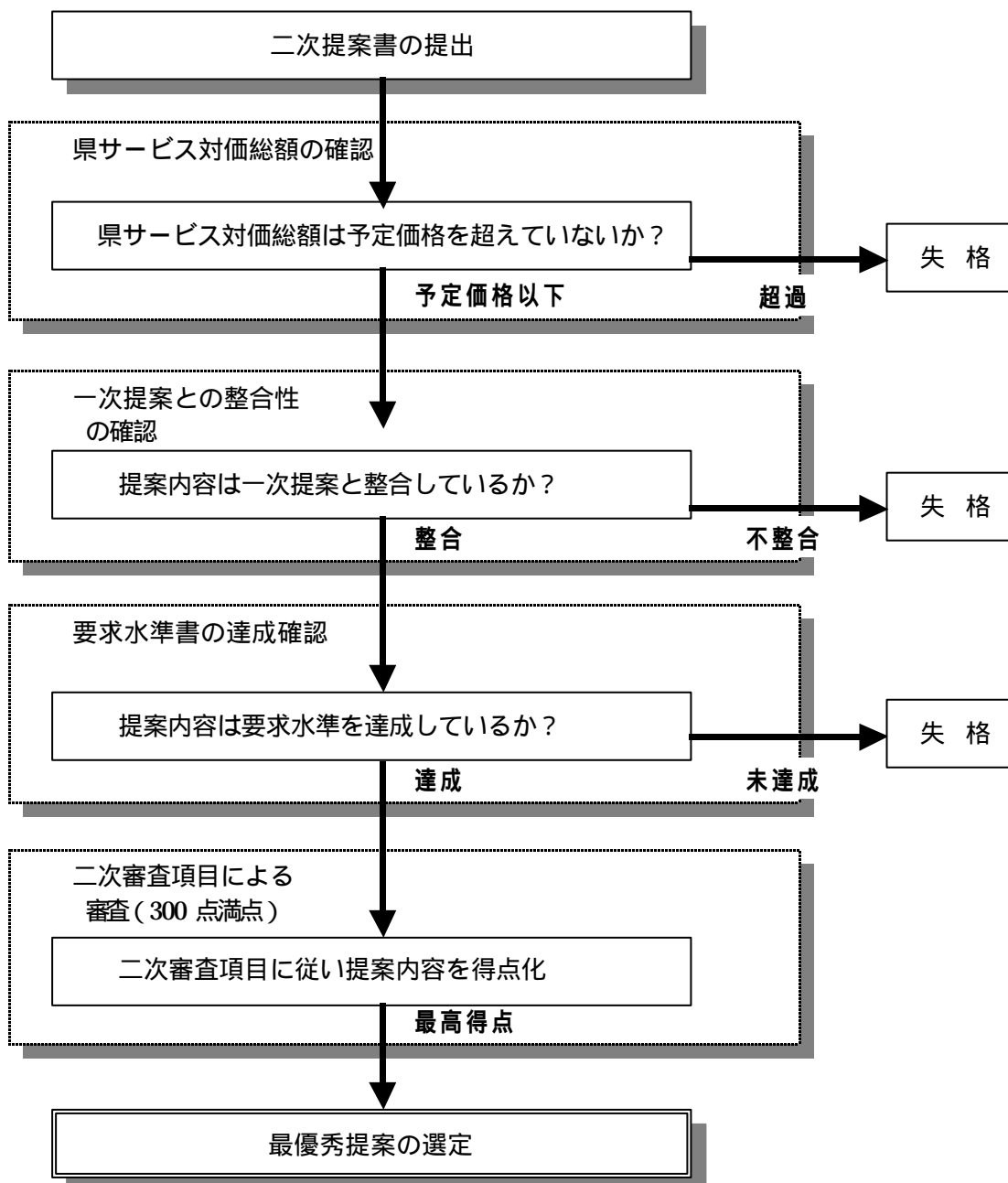
審査項目(大)	審査細項目	内容	測定方法	配点等
事業に関する基本的な考え方	公共性の理解	事業全体に亘って公共性が確保されているか	公共事業としてふさわしくない内容の有無の確認	チェック事項(全部クリアーで基礎点4.0点付与)
	事業スキームの理解	事業スキームが正しく理解されているか	正しく理解されていない事項の有無の確認	
	各種法規の遵守	指定した各種法規、方針が事業全般において遵守されているか	違反事項の有無の確認	
施設の設計、建設に関する考え方	設計体制、実績	事業の遂行能力の確認	同規模以上のインテリジェンスビル等の設計実績をもとに設計主体、技術者チームに評点	3点
	設計方針	事業目的との適合性	(評価視点) ・地域性への配慮 ・機能性ある施設づくり ・経済的な施設整備と維持管理 ・環境への配慮 ・IT化への対応	8点
	施工体制、実績	事業の遂行能力の確認	同規模以上のインテリジェンスビル等の施工実績をもとに施工主体に評点	3点
	施工方針	事業目的との適合性	(評価視点) ・地域性への配慮 ・工期 ・事故防止 ・環境への配慮	3点
施設の維持管理に関する考え方	維持管理の実施体制、実績	事業の遂行能力の確認	同規模以上のオフィスビルおよび商業施設等における維持管理業務の実績をもとに業務主体に評点	5点
	維持管理の方針	事業目的との適合性	(評価視点) ・地域性への配慮 ・機能性ある施設づくり ・経済的な施設整備と維持管理 ・環境への配慮 ・IT化への対応	5点
IT事業の実施に関する考え方	IT事業の実施主体、実績	事業の遂行能力の確認	オフィスビル・工場等におけるIT関連事業実施の実績をもとに事業主体に評点	3点
	IT事業の構想	事業目的との適合性	(評価視点) ・地域性への配慮 ・全体施設への寄与 ・技術革新に対する考え方 ・セキュリティの考え方	5点
利用可能容積の活用に関する考え方	提案の有無	提案の有無	提案の業種および面積に応じて評点	1点
	提案の内容	事業目的との適合性	(評価視点) ・地域性への配慮 ・全体施設への寄与	3点
施設の有効活用事業に関する考え方	提案の有無	提案の有無	提案の業種および内容に応じて評点	1点
	提案の内容	事業目的との適合性	(評価視点) ・地域性への配慮 ・全体施設への寄与	2点
資金調達およびリスク分担の考え方	SPC組成の方針	事業の実現性、安定性	SPC組成検討の熟度、資本政策検討の熟度により評点	3点
	資金調達の実現性、妥当性	VFM実現の可能性	資金計画の熟度、金融機関との協議の進展度、資金調達内容により評点	5点
PFI事業と合築事業の一体性	合築事業	適切な施設内容の設定	(評価視点) ・機能性ある施設づくり ・IT化への対応	2点
		適切な維持管理方針の設定	(評価視点) ・経済的な施設整備と維持管理	3点
	合築事業	適切な施設内容の設定	(評価視点) ・機能性ある施設づくり ・IT化への対応	2点
		適切な維持管理方針の設定	(評価視点) ・経済的な施設整備と維持管理	3点

### 3. 二次審査

#### (1) 二次審査の流れ

二次審査では、一次審査通過者の提出する二次提案書を対象に、審査委員会が滋賀21会館の全体事業に係るサービス対価の総額、要求水準に対する適合性・創意工夫、入札参加者が提案することができる民間事業施設の適合性等について総合的な審査を行い、最優秀提案を選出する。

なお、二次審査において、一次審査項目による審査の得点については考慮しない。





## (2) 二次審査の内容

### 県サービス対価総額の確認

県サービス対価総額が予定価格を超過していないかの確認を行う。

### 一次提案との整合性の確認

提案内容が一次提案と整合性をとれているかについての確認を行う。

### 要求水準の達成確認

提案内容が全ての要求水準を満たしているかの確認を行う。

### 二次審査項目による審査

二次審査項目に従い提案内容を審査し、最も得点の高い提案を最優秀提案として選出する。審査項目は、提案内容を総合的に評価する定性評価（120点）と、サービスの対価を評価する定量評価（180点）からなり、合計点を300点とする。

審査項目および配点は次頁のとおりである。ただし、二次審査項目のより詳細な配点については二次提案入札説明書にて示す。

## 二次審査項目

審査項目(大)	業務項目	評価の視点	配点
地域性への配慮	設計業務	沿道の賑わいへの寄与 地域のシンボル 地域の景観への配慮 町並みとしての一体性・眺望・景観形成としての 緑化への配慮	15点
	建設業務	施工時における地域への配慮	
	運營業務	地域社会への寄与	
	利用可能容積活用事業	地域の賑わいへの寄与	
	施設の有効活用事業	地域社会との連携	
機能性ある施設づくり	設計業務	利用者の使いやすさへの配慮 利用に応じた機能的な諸室の配置 ユニバーサルデザインの導入 災害時の安全性	25点
	運營業務	内部執務者への配慮	
	利用可能容積活用事業	会館全体の機能向上への貢献	
	施設の有効活用事業	会館全体の機能向上への貢献	
経済的な施設整備と維持管理	設計業務	経済性向上に寄与する設計上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に評点を付与)	15点
	建設業務	経済性向上に寄与する施工上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に評点を付与)	
	備品初期調達	経済性向上に寄与する備品初期調達上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に評点を付与)	
	維持管理業務	経済性向上に寄与する維持管理上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に評点を付与)	
	運營業務	経済性向上に寄与する運営上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に評点を付与)	
	大規模修繕業務	経済性向上に寄与する長期修繕計画上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に評点を付与)	
事業の安全性、確実性	事業計画	資金調達スキーム ・リスクマネジメント 収支計画の堅実性 事業の継続可能性 SPCのガバナンス	30点
環境への配慮	設計業務	・ライフサイクルCO <sub>2</sub> の排出量の削減 環境にやさしい設備・仕上げ材の採用	15点
	建設業務	・リサイクル材の採用 建設材料の再利用 環境負荷の少ない工法の採用	
	維持管理業務	資材のリサイクル等の視点 環境負荷の少ない薬剤等の使用	
	大規模修繕業務	環境負荷の軽減の視点	
IT化への対応	設計業務	IT技術による会館内の業務の効率化実現 将来の技術革新への対応余地 IT技術導入の新規性、独自性	20点
	運營業務	IT技術による会館内の業務の効率化実現 IT技術利用の新規性、独自性	
	利用可能容積活用事業	IT技術の利用による事業内容の新規性、独自性、有効性	
	施設の有効活用事業	IT技術の利用による事業内容の新規性、独自性、有効性	
サービスの対価		・(仮称)滋賀21会館整備事業に係るサービス対価の総額	180点