

府中市市民会館・中央図書館 複合施設整備事業

事業者選定基準

平成17年3月

府中市

．審査方式

本事業を実施する事業予定者は、価格面のみならず専門的な知識やノウハウ(設計技術、建築技術、市民会館・中央図書館運営能力、維持管理能力、事業経営能力、資金調達能力等)を有することが求められる。したがって、選定にあたって競争性及び透明性を確保するため、選定方法は、総合評価一般競争入札を採用する。

については、入札説明書等と一体のものとして、事業者選定基準を公表する。

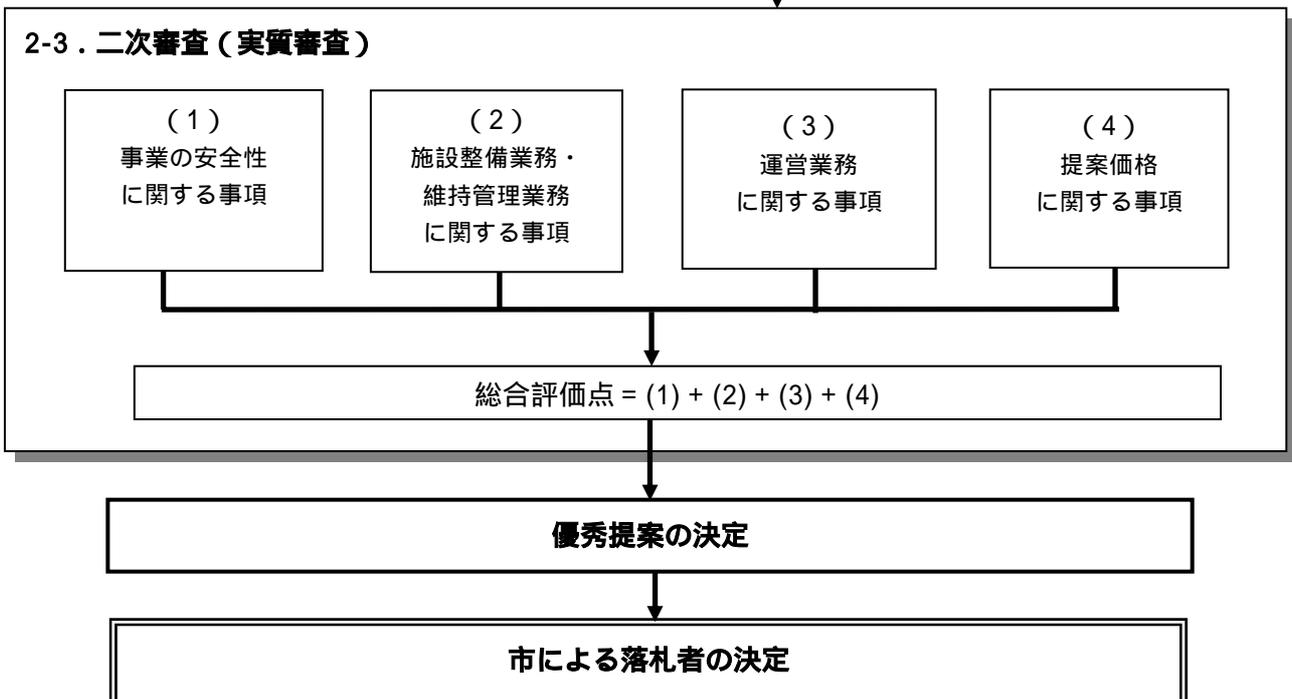
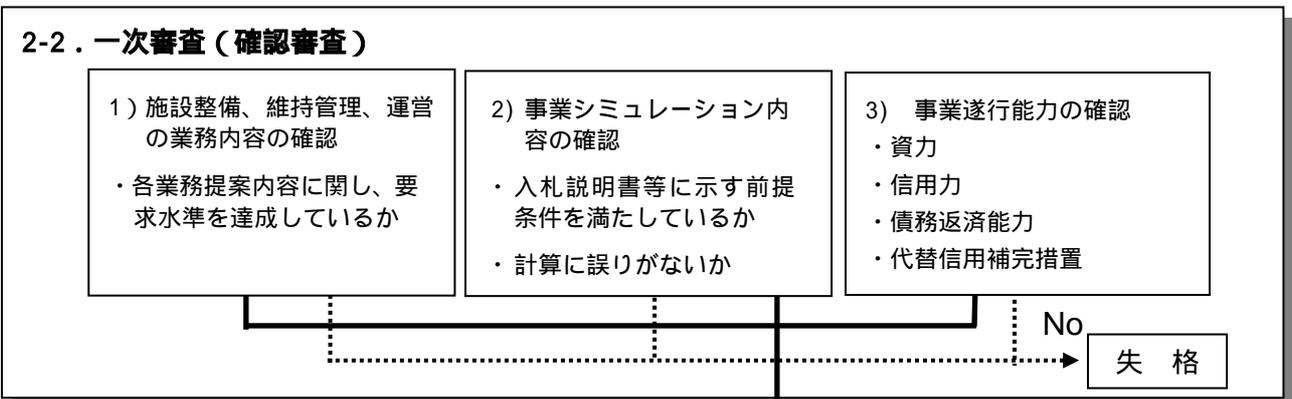
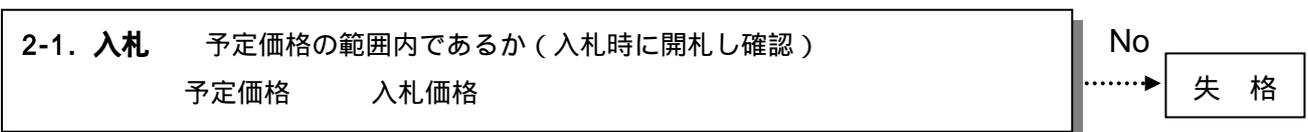
審査の枠組み

審査の流れ

1. 資格審査



2. 提案審査



1. 資格審査

入札参加者の入札参加要件等、入札参加資格要件、入札参加制限を確認する。

2. 提案審査

(1) 入札

入札においては、事業者の提案価格（15年間を通じたサービス対価の総額）が、市の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。提案価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

(2) 一次審査（確認審査）

一次審査（確認審査）においては、事業者の提案内容が、市の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを確認する。提案内容が、市の要求する最低限の要件を満たしていない場合は、失格とする。

【一次審査（確認審査）項目】

施設整備（設計・建設）、維持管理、運營業務	業務内容の確認
事業シミュレーション内容	前提条件を満たしているか、計算間違いがないか
事業遂行能力	資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置の確認

(3) 二次審査（実質審査）

二次審査（実質審査）においては、下記に示す項目について評価し、得点化する。

【二次審査（実質審査）項目】

事業の安全性に関する事項
施設整備業務・維持管理業務に関する事項
運營業務に関する事項
提案価格に関する事項

・一次審査（確認審査）の方法

事業者の提案内容が、（１）施設整備、維持管理、運營業務内容、（２）事業シミュレーション内容、（３）事業遂行能力のそれぞれにおいて、入札説明書等（「設計・建設・備品に関する業務要求水準書」、「維持管理に関する業務要求水準書」、「運営に関する業務要求水準書」（以下「要求水準書等」という。）を含む。）に示す市の求める要求基準を満たしているかどうか確認する。満たしていない場合は、失格とする。

１．施設整備、維持管理、運營業務の内容の確認

市が要求する最低限のサービス・機能を満たしているかについて、「要求水準書等」に基づき、確認を行う。

２．事業シミュレーション内容の確認

（１）評価方法

- ・ 事業者から提案された入札価格について、入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認を行う。
- ・ サービス対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

（２）確認項目

- ・ 確認項目及び内容は以下のとおりである。

確認項目	内 容
前提条件の反映に関する確認	物価変動率を見込まないで計算をしているか
	消費税を除いた額でサービス対価を計算しているか
	指定した基準金利を用いているか
算出方法の確認	支払利息の計算方法が適正か
	「要求水準書等」を踏まえ、各業務に見積もった費用と合致しているか

3. 事業遂行能力の確認

(1) 視点

資力	事業を行うにあたっての資金確保が可能か
信用力	事業を計画通りに遂行し得る財政力(体力・安定性)があるか
債務返済能力	返済不能となる危険性はないか

(2) 評価対象

- ・ グループ代表企業(入札参加者が単体企業の場合は、当該入札参加企業)

(3) 評価方法

- ・ 下記の評価項目より業務遂行能力を確認する。明らかに業務遂行能力に不安があり(各評価項目に対応した指標が一定の基準(適格基準)に達していない場合)かつ代替信用補完措置も提案されていない場合は失格とする。

(4) 評価基準

次の評価基準に基づき審査を行う。

評価内容

評価項目	評価内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。
債務返済能力	S P C の債務を負担し得る能力があるか。
代替信用補完措置	現状、事業遂行能力に不安があると思われる場合、代替信用補完措置(第三者による履行保証)を付しているか。

評価指標

評価項目	評価に用いる指標と算出根拠
資力	事業キャッシュフロー規模（事業利益 - 支払利息・割引料 + 減価償却費） 総キャッシュフロー規模（当期純損益 - 配当・賞与 + 減価償却費）
信用力	経常収支 自己資本金額（資本の部合計）
債務返済能力	利払能力（（事業損益 + 減価償却費） / 支払利息・割引料） 有利子負債比率（有利子負債 / 使用総資本）

注） 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

指標項目の内容は次の通り。

事業利益 = 営業利益 + 受取利息 + 配当金

賞与 = 利益処分の中で行われる賞与

経常収支 = 経常利益

事業損益 = 事業利益

使用総資本 = 流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

・ 適格基準（以下の条件にひとつでもあてはまる場合は業務遂行能力に不安ありとする）

評価項目	評価指標	評価基準
資力	事業キャッシュフロー規模 総キャッシュフロー規模	3期連続で総額がマイナス値の場合 3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常収支 自己資本金額	3期連続で赤字の場合 3期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	最近期の値が 1.0 未満の場合 最近期の値が 100% 以上の場合

．二次審査（実質審査）の方法

1．審査項目および配点一覧

審査項目		配点
(1) 事業の安全性に関する事項		10
	資金の確保	2.5
	リスクへの対応策	2.5
	破綻時の対応	2.5
	S P Cの安定性	2.5
(2) 施設整備業務・維持管理業務に関する事項		25
施設設計	設計コンセプト	2
	土地利用計画	4
	建築計画	7
	設備計画	3
	意匠計画	3
	構造・防災計画	3
維持管理	維持管理体制	1
	各業務内容	2
(3) 運営業務に関する事項		25
市民会館運営業務	基本コンセプト	0.5
	運営体制	0.5
中央図書館運営業務	基本コンセプト	1
	図書館運営経験	1
	運営体制（管理体制、職員配置など）	2
	運営内容	7
	ア．フロア業務（図書館資料の整理等）	(2.5)
	イ．カウンター業務	(1.5)
	ウ．図書館資料発注業務（納入、装備、データ作成）	(2)
	エ．サービス向上への取組み	(1)
	図書館情報システム	5
	ア．検索	(2)
	イ．システムの保守・管理・更新	(1.5)
	ウ．広報体制	(0.5)
	エ．ＩＣタグ	(1)
	その他運営全般	2
その他（市民会館運営業務、中央図書館運営業務について）	モニタリングに関する提案	1
レストラン運営業務	レストラン運営の安定性、継続性	1
	レストランの利用者ニーズへの適合	2
	ケータリングに対する体制・考え方	1
その他	本事業の地域経済への貢献	1
(4) 提案価格に関する事項		40

2. 審査項目の具体的な視点

(1) 事業の安全性に関する事項(10点)

資金の確保(2.5点)

- ・出資金に関して、SPC出資企業はコンソーシアム内の業務分担を踏まえた出資額、出資比率となっているか
- ・外部借入に関して、金融機関等の融資団からの「関心表明」は得るなど検討は十分行なわれているか
- ・運転資金の不足(予期せぬ事柄の発生やサービスの対価の減額など)に対する対応策の検討が十分になされているか

リスクへの対応策(2.5点)

- ・コンソーシアム内において適切なリスク分担がなされているか
- ・民間事業者が負担するリスクについて、顕在化した時の対応策が検討されているか
(SPC出資企業の破綻時の対応策を含む)

破綻時の対応(2.5点)

- ・事業者の責による破綻時の損害金に対する手当が十分にされているか

SPCの安定性(2.5点)

- ・SPCの安定性は確保されているか

(2) 施設整備業務・維持管理業務に関する事項(25点)

【施設整備業務に関する事項】

設計コンセプト(2点)

- ・新しい文化・情報・コミュニティ拠点について優れた提案であるか
- ・複合施設としての相乗効果が期待できる魅力ある提案となっているか
- ・その他優れた提案があるか

土地利用計画(4点)

- ・施設の配置は適切に計画されているか
- ・施設へのアクセスは適切に計画されているか(歩行者、自転車、自動車、障害者に対して)
- ・外構計画(水と緑)に優れた提案があるか
- ・周辺環境に配慮しているか(日影、開放感、車進入口、周辺交通)
- ・その他優れた提案があるか

建築計画(7点)

ア．施設全体の建築計画について

- ・用途構成は適切か利用者動線とサービス動線は分離され整理されているか
- ・セキュリティについて優れた提案があるか
- ・垂直動線の計画は適切か（階段、エレベータ）
- ・高齢者・障害者・乳幼児などのための配慮に優れた提案があるか
- ・市民会館と図書館への動線は区分されているか
- ・適切な室内環境が計画されているか
- ・その他優れた提案があるか

イ．市民会館

- ・利用者動線とサービス動線は明確に区分されていて適切か
- ・コンベンションは規模に応じて柔軟に対応できるか
- ・コンベンションは十分な天井高がとれているか
- ・会議室・レクリエーションルーム等の使い勝手は優れているか
- ・その他優れた提案があるか

ウ．中央図書館

- ・諸室の配置と動線は、利用者と運営者ともに配慮されているか
- ・レファレンスカウンターの配置が利用者や運営者に配慮した提案になっているか
- ・書架まわり（開架・閉架）について適切に提案されているか（広さ・収蔵可能点数）
- ・閲覧席まわりについて適切に提案されているか
- ・各カウンターまわりについて適切に提案されているか
- ・開架スペースは十分な天井高がとれているか
- ・視線が通り、書架を確認しやすい空間になっているか
- ・児童の利便性、安全性に配慮した計画になっているか
- ・代表的な家具（書架・書棚、机、椅子、ソファ、カウンター）について、優れた提案があるか
- ・その他優れた提案があるか

エ．レストラン

- ・レストランはコンベンションへのケータリングとして適切な配置、動線となっているか
- ・その他優れた提案があるか

オ．共有部分その他

- ・共有部分、空間構成および動線計画における優れた提案があるか
- ・駐車場、自転車駐車場は適切に計画されているか
- ・その他優れた提案があるか

設備計画（3点）

- ・省エネルギー（エネルギー源、屋上・外壁の断熱及び日射量の制御等）について優れた提案がなされているか

- ・設備機器の利用に優れた提案があるか
- ・メンテナンスが適切に行える計画となっているか
- ・通信設備などの可変性、拡張性への対応に配慮した計画となっているか
- ・点検、保守、運転・監視、清掃、修繕が容易にできる計画となっているか
- ・シックハウス対策等に優れた提案があるか
- ・その他、地球環境保護に関する優れた提案があるか
- ・その他、機能・性能および具体的仕様における優れた提案があるか
- ・要求した以外に、利便性や機能を高める備品・設備の配置等についての提案があるか

意匠計画（3点）

- ・外観（ファサード等）は、既存環境との調和や地域性、歴史性に配慮された優れたデザインとしているか
- ・諸室の機能にふさわしい仕上計画としているか
- ・ユニバーサルデザインへの対応に配慮した計画となっているか
- ・周辺の住環境への配慮に特に優れた提案があるか
- ・公共施設にふさわしい品質とグレードであるか
- ・メンテナンスは容易であるか
- ・その他優れた提案があるか

構造・防災計画（3点）

ア．構造計画

- ・優れた耐震設計であるか
- ・無理のない合理的な構造計画であるか
- ・その他優れた提案があるか

イ．防災計画

- ・総合的な防災計画に優れた提案があるか
- ・避難計画（消防設備を含む。）は適切に計画されているか
- ・断水、停電等災害時に対する優れた計画となっているか
- ・地域防災施設として優れた提案であるか
- ・その他、優れた提案があるか

【維持管理業務に関する事項】

維持管理体制（1点）

- ・各業務の業務水準が維持される体制か
- ・緊急時のバックアップ体制が確保されているか

各業務内容（2点）

- ・各業務の実施内容及び方法、実施体制について適切に計画されているか
- ・本件施設のセキュリティに関する実施内容及び方法、実施体制について優れた提案はあるか
- ・その他優れた提案があるか

（3）運営業務に関する事項（25点）

【市民会館運営業務に関する事項】

基本コンセプト（0.5点）

- ・市民会館のコンセプトを理解しているか

運営体制（0.5点）

- ・各業務の業務水準が維持される体制か
- ・各業務が効率的に行われる体制か

【中央図書館運営業務に関する事項】

基本コンセプト（1点）

- ・建設計画や図書館運営方針に記載している市のコンセプトを理解したうえで、本業務への意思表示、検討がなされているか
 - 図書館の運営について、明確かつ積極的な意思表示があるか
 - 将来の変化に柔軟に対応する運営体制など、将来展望への考慮がなされているか
 - 公立図書館全般の研究に基づいて、図書館の運営体制の検討がなされているか
 - 市民の情報拠点としての図書館の位置づけの検討がなされているか

図書館運営経験（1点）

- ・図書館運営の経験はあるか
 - 図書館全体の運営経験
 - フロア管理（図書館資料の書庫出納、読書席等の管理など）の経験
 - カウンター業務（図書館資料の貸出・返却やリクエスト・予約受付など）の経験
 - 図書館資料の納入・装備・データ作成の経験
 - その他特記すべき運営経験

運営体制（2点）

- ・業務の各部門に責任者が配置され、指揮命令系統が明確になっているか
- ・各業務への職員配置は、サービスの安定した提供及び向上につながるものとなっているか

- 長期間安定的に有能な運営スタッフを確保できる提案となっているか
- 図書館情報システムのトラブルに迅速に対応できる体制となっているか
- 運営スタッフの能力向上を図るための提案があるか
- ・ 緊急時のバックアップ体制が確保されているか
- ・ 地区館との連携について優れた提案があるか

運営内容（7点）

ア．フロア業務（2.5点）

- ・ 図書館利用者への総合インフォメーションサービス及び書架案内について優れた提案があるか
- ・ 日常の書架の整理整頓について優れた提案があるか
- ・ その他優れた提案があるか

イ．カウンター業務（1.5点）

- ・ カウンター業務の向上について優れた提案があるか
- ・ 資料検索等簡易な問合せへの対応について優れた提案があるか
- ・ その他優れた提案があるか

ウ．図書館資料発注業務（納入、装備、データ作成）（2点）

- ・ 図書館資料の適切な装備や地区館も含めた適切な配送に優れた提案があるか
- ・ 図書館資料の発注から納品までの期間は短い
- ・ データ作成は、情報量が豊かである等レファレンスのしやすさに配慮しているか
- ・ その他優れた提案があるか

エ．サービス向上への取組み（1点）

- ・ 毎年実施する満足度調査やカウンターでの利用者からの要望を的確に把握し、サービス向上に結びつける優れた提案があるか
- ・ インターネットでの予約受付や情報提供等に優れた提案があるか
- ・ サービス向上につながるホームページ利用について優れた提案があるか
- ・ その他市民サービスの向上が期待できる魅力的なサービスの提案があるか

図書館情報システム（5点）

ア．検索（2点）

- ・ 業務用及び利用者端末の検索機能について優れた提案があるか
- ・ レファレンス情報の検索について優れた提案があるか
- ・ その他優れた提案があるか

イ．システムの保守・管理・更新（1.5点）

- ・更新に配慮があるか
- ・システムの管理及びトラブル対応について優れた提案があるか
- ・その他優れた提案があるか

ウ．広報体制（0.5点）

- ・図書館サービスのPRに役立つ優れた提案があるか
- ・その他優れた提案があるか

エ．ICTタグ（1点）

- ・ICTタグの活用について、実現性のある、優れた提案があるか

その他運営全般（2点）

- ・利用者のプライバシー保護について優れた提案があるか
- ・利用者が便利な貸出・返却の方法について優れた提案があるか
- ・図書館資料の点検や管理について優れた提案があるか
- ・ビジネス支援やヤングアダルトサービスなどの新規サービスについて優れた提案があるか
- ・魅力ある行事（講演会、映画会、展示会等）について優れた提案があるか
- ・その他優れた提案があるか

【その他（市民会館運営業務、中央図書館運営業務について）】

モニタリングに関する提案（1点）

- ・モニタリングの実施方法について優れた提案があるか

【レストラン運営業務に関する事項】

レストラン運営の安定性、継続性（1点）

- ・レストラン運営に安定性、継続性はあるか

レストランの利用者ニーズへの適合（2点）

- ・レストラン運営計画は、利用者のニーズに適しているか
- ・市民に幅広く使われる魅力的な提案がなされているか
- ・本施設にふさわしい外観としているか

ケータリングに対する体制・考え方（1点）

- ・ケータリングの実施に十分な体制としているか
- ・コンベンションルームのパーティ利用時における、準備、配膳、後片付け等の計画につ

いて、具体的で優れた提案があるか

【その他】

本事業の地域経済への貢献（1点）

- ・本事業において地域経済への貢献についてどう考えるか
- ・需要や雇用の創出等が期待できるか

(4) 提案価格に関する事項(40点)

1位を満点(40点)とし、2位以下は、1位の金額との比率を用いて算出する。小数点第三位は四捨五入する。算出の具体的方法は以下の通り。

例

	A社	B社	C社
サービス対価の総額	100億円	110億円	120億円
得点	<u>40.00</u> 点	40点× (100億円/110億円) = <u>36.36</u> 点	40点× (100億円/120億円) = <u>33.33</u> 点