

平成17年10月24日

府中市長

野口忠直様

府中市市民会館・中央図書館
複合施設整備事業提案審査会
委員長

山田弘隆

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業に係る
提案審査講評について

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業提案審査会は、平成16年8月25日付け16府生文発第92号で依頼の件について、平成17年8月19日付で優秀提案選定結果の報告を行ったところですが、この度、PFI法第8条に基づく客観的評価として、提案審査講評がまとまりましたので別添のとおり報告します。

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業

提案審査講評

平成 17 年 10 月 24 日

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業提案審査会

・事業の概要

1. 事業名称

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業

2. 施設の概要

施設名称：府中市市民会館・中央図書館複合施設

施設規模：約 13,500 m²程度（地下駐車場含む）

施設の立地条件

名称	府中市市民会館・中央図書館複合施設
地番	府中市府中町二丁目 24 番地
所有	市（行政財産）
現況	現府中市市民会館
敷地面積	約 5,862.95 m ²
敷地隣接道路幅員	東側：6.0m 西側：6.0m 南側：12.0m 北側：12.0m
区域	都市計画区域（市街化区域）
用途等	第一種中高層住居専用地域 第二種高度地区 建ぺい率：70% （標準建ぺい率 60% + 角地割増 10%） 容積率：200%
防火指定	準防火地域

3. 公共施設の管理者の名称

府中市長 野口忠直

4. 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が新たに「府中市市民会館・中央図書館複合施設」（以下「本施設」という。）の設計・建設及び維持管理並びに運営の一部を行うことを、事業の範囲とする。

1) 施設整備業務

事前調査業務

設計（基本設計、実施設計）業務

施工業務（附帯設備（空調・エレベータ・電気・給排水等）工事業務を含む）
什器・備品等調達・設置業務
工事監理業務
建設に伴う各種申請等の業務

2) 維持管理業務

建築物保守管理業務
建築設備保守管理業務
什器・備品等保守管理業務
外構施設・駐車場保守管理業務
清掃業務
警備業務

3) 運營業務

市民会館運營業務の一部
中央図書館運營業務の一部
レストラン運營業務

（参考）市が直接行う業務

中央図書館運營業務の一部
現市民会館の解体・撤去業務
埋蔵文化財調査業務

（解体・撤去及び埋蔵文化財調査業務予定期間：平成17年9月～平成18年3月）

なお、市民会館の主な運營業務は、指定管理者が行う予定。

5. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約（本契約）締結の日（平成17年12月を予定）から平成34年9月までの約17年間（設計・建設約2年間、維持管理約15年間）とする。

6. 事業スケジュール(予定)

(1) 事業期間

調査・設計・建設期間	平成 17 年 12 月～平成 19 年 8 月
引渡の期限	平成 19 年 8 月末日
開館準備期間	平成 19 年 9 月 1 日～平成 19 年 11 月末日
供用開始	平成 19 年 12 月 1 日
維持管理・運営期間	平成 19 年 9 月 1 日～平成 34 年 9 月末日

(2) 契約等の締結

仮契約	平成 17 年 11 月
本契約	平成 17 年 12 月

7. 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定事業者は市が所有権を有する土地に新たに施設を設計、建設した後に、市に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理及び運営の一部業務を実施する B T O (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

土地は、市の行政財産とし、建設期間は、選定事業者が無償で使用することができる。

・提案内容に関する審査会の開催経緯及び審査委員等

1. 提案内容に関する審査会の開催経緯

選定スケジュール	年 月 日
第1回審査委員会（実施方針等の検討等）	平成 16 年 8 月 25 日
実施方針の公表	平成 16 年 9 月 21 日
実施方針等の閲覧期間	平成 16 年 9 月 21 日～10 月 6 日
実施方針等の説明会	平成 16 年 9 月 24 日
実施方針等に関する質問受付期間	平成 16 年 10 月 4 日～6 日
実施方針等に関する質問回答の公表	平成 16 年 11 月 4 日
実施方針等に関する質問回答の閲覧期間	平成 16 年 11 月 4 日～9 日
実施方針等に関する意見招請受付期間	平成 16 年 11 月 10 日～11 日
実施方針等に関する意見等に対するヒアリング	平成 16 年 11 月 17 日
第2回審査委員会（特定事業の選定の検討等）	平成 16 年 11 月 22 日
特定事業の選定	平成 16 年 12 月 13 日
第3回審査委員会（落札者決定基準の検討、入札説明書等の検討等）	平成 17 年 3 月 1 日
入札公告（総合評価一般競争入札） 入札説明書等の公表	平成 17 年 3 月 23 日
入札説明書等の閲覧期間	平成 17 年 3 月 23 日～4 月 4 日
入札説明書等に関する質問受付期間	平成 17 年 4 月 1 日～4 日
入札説明書等に関する質問回答の公表	平成 17 年 4 月 26 日
入札参加表明書、入札参加資格確認申請書の受付期間	平成 17 年 5 月 9 日～10 日
入札資格確認通知の発送	平成 17 年 5 月 17 日
入札参加資格がないと認めた理由の回答期間（該当なし）	平成 17 年 5 月 17 日～19 日
入札（提案書の提出）	平成 17 年 7 月 11 日
第4回審査委員会（提案書の審査）	平成 17 年 8 月 10 日
第5回審査委員会（提案書の審査、優秀提案の選定）	平成 17 年 8 月 19 日
落札者の決定	平成 17 年 8 月 22 日
落札者の公表	平成 17 年 8 月 25 日

2. 審査委員

審査に際しては、学識経験者等及び市職員で構成する提案審査会を設置した。審査委員は以下のとおり。

【審査委員】

委員長	山内 弘隆	一橋大学大学院商学研究科教授
副委員長	高山 正也	慶応義塾大学文学部教授
委員	植松 貞夫	筑波大学附属図書館長
委員	小林 成弘	日本政策投資銀行首都圏企画室長
委員	東 千恵藏	府中市生活文化部長
委員	久保 謙治	府中市都市建設部長
委員	佐藤 昌美	府中市生涯学習部長

・ 審査結果

1. 審査の考え方および審査方法

審査は、平成 17 年 3 月 23 日に行われた入札公告時に公表済みの「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」に基づいて行った。審査の手順はまず、**資格審査**と**提案審査**の 2 つに大きく分け、提案審査については、さらに、**(1) 入札**、**(2) 一次審査（確認審査）**、**(3) 二次審査（実質審査）**の 3 段階に分けて行った。（詳細は「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」に規定したとおり）

2. 資格審査について

資格審査は、平成 17 年 5 月に入札参加表明と入札参加資格確認申請を行った 3 グループに対し、入札参加要件等、入札参加資格要件、入札参加制限を満たしているかどうかの確認を行い、全ての入札参加グループが上記要件等を満たしていることを確認した。（入札参加要件等の詳細は「入札説明書」に規定したとおり）

3. 提案審査について

(1) 入札

入札は、平成 17 年 7 月に行い、入札参加表明を行った全 3 グループが入札に参加し、全てのグループが予定価格を下回っていることを確認した。

【入札参加グループ】

応募者番号	グループ名称	代表企業	構成員
1グループ	NTTデータグループ	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	株式会社エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ 大成建設株式会社 金剛株式会社、 大成サービス株式会社 エヌ・アイ・サービス株式会社 株式会社紀伊國屋書店 株式会社日販図書館サービス
2グループ	大林組グループ	株式会社大林組	株式会社京王設備サービス 株式会社図書館流通センター 株式会社佐藤総合計画
3グループ	熊谷組・有隣堂グループ	株式会社熊谷組	株式会社昭和設計 林建設株式会社 株式会社有隣堂 株式会社日立ビルシステム 株式会社イトーキ ハーベスト株式会社

【各グループの入札価格】

グループ番号	入札価格
1グループ	10,500,340,272 円
2グループ	11,657,128,647 円
3グループ	11,223,504,244 円

(2) 一次審査（確認審査）

入札後、速やかに一次審査（確認審査）を行い、施設整備、維持管理、運営の各業務につき、事業者の提案内容が市の要求水準を満たしているかどうか、その他事業の前提条件提案価格に関する計算間違いがないか、事業を遂行するにあたり、資力・信用力・債務返済能力を備えているかといった事業遂行能力の確認を行い、全3グループが要件を満たしていることを確認した。（詳細は、添付資料1「審査結果一覧表」を参照）

(3) 二次審査（実質審査）

一次審査（確認審査）の各要件を満たした全 3 グループに対し、匿名方式による二次審査（実質審査）を行った。二次審査の審査項目及び配点は以下のとおりである。

なお、評価に際しては絶対評価方式を採用し、採点に際しては加点方式を採用しているが、事業の安全性に関する事項においては、絶対評価・加点方式になじまない側面があることから、部分的に相対評価を採用した。

審査項目と配点			
(1) 事業の安全性に関する事項 (10点)	資金の確保 (2.5点)		
	リスクへの対応策 (2.5点)		
	破綻時の対応 (2.5点)		
	SPCの安定性 (2.5点)		
(2) 施設整備業務・維持管理業務に関する事項 (25点)	施設設計 (22点)	設計コンセプト (2点)	
		土地利用計画 (4点)	
		建築計画 (7点)	
		設備計画 (3点)	
		意匠計画 (3点)	
		構造・防災計画 (3点)	
	維持管理 (3点)	維持管理体制 (1点)	
		各業務内容 (2点)	
(3) 運営業務に関する事項 (25点)	市民会館運営業務 (1点)	基本コンセプト (0.5点)	
		運営体制 (0.5点)	
	中央図書館運営業務 (18点)	基本コンセプト (1点)	
		図書館運営経験 (1点)	
		運営体制 (管理体制、職員配置など) (2点)	
		運営内容 (7点)	ア.フロア業務 (図書館資料の整理等) (2.5点)
			イ.カウンター業務 (1.5点)
			ウ. 図書館資料発注業務 (納入、装備、データ作成) (2点)
			エ. サービス向上への取組み (1点)
	図書館情報システム (5点)	ア. 検索 (2点)	
		イ. システムの保守・管理・更新 (1.5点)	
		ウ. 広報体制 (0.5点)	
		エ. ICTタグ (1点)	
	その他運営全般 (2点)		
その他 (市民会館運営業務、中央図書館運営業務について) (1点)	モニタリングに関する提案 (1点)		
レストラン運営業務 (4点)	レストラン運営の安定性、継続性 (1点)		
	レストランの利用者ニーズへの適合 (2点)		
	ケータリングに対する体制・考え方 (1点)		
その他 (1点)	本事業の地域経済への貢献 (1点)		
(4) 提案価格に関する事項 (40点)			

1) 事業の安全性に関する事項(採点の詳細は、添付資料1「審査結果一覧表」を参照)

事業の安全性に関する事項については、10点を配点し、資金の確保、リスクへの対応策、破綻時の対応、SPCの安定性の計4項目につき審査を行った。

審査の結果、第1位は2グループで7.50点、第2位は1グループで6.75点、第3位は3グループで6.00点であった。

「資金の確保」については、構成員による全額出資、本事業の主たる業務を担う構成員によるバランスのよい出資比率、金融機関からの実効性の高い融資確約書、運転資金に関する対応策の検討・余裕資金の確保の各点について審査を行った結果、全ての点において特に優れた提案を行った2グループが満点を獲得した。他グループについては、全体として優れた提案ではあったものの、1グループは図書館運営業務を実際に担当する構成員の出資比率が低く、出資バランスの面で特に優れた提案とは言えないことから、また、3グループは複数金融機関から実効性の高い融資確約書を得られておらず、資金調達面において特に優れた提案とは言えないことから、それぞれ2位、3位となった。

「リスクへの対応策」については、コンソーシアム内における適切なリスク分担、リスクの予防策も含めた対応策、バックアップサービスの確保や保険の充実度の各点について審査を行った結果、コンソーシアム外部からのバックアップサービス確保が充分ではないものの、全体として優れた提案を行った1グループが1位となった。3グループは、外部からのバックアップサービス確保が充分でないうえ、確約書が確認できないことから2位となった。また2グループは、リスクの予防策を含めた対応策についての検討がやや不足し、また外部からのバックアップサービス確保も充分ではないことから、3位となった。

「破綻時の対応」については、損害金及び違約金の確保につき審査を行った結果、全てのグループが、損害金に対する十分な余裕資金を確保し、自己資本の範囲内で違約金を確保するという優れた提案を行ったため、全グループが満点を獲得した。

「SPCの安定性」については、SPCの収支計画や事業スキームの妥当性、SPCの継続性の確保(PIRR、EIRR)、SPCの安全性の確保(DSCR)の各点につき審査を行った結果、2グループが、DSCRが若干低いといった問題はあるものの、全体として優れた提案を行ったことから1位となった。1グループは、代表企業の施設運営経験が必ずしも充分とは認められない上、ほとんどの業務がJV体制となっており、業務分担や責任分担など事業スキームの面で懸念が残ること、またPIRR、DSCRが若干低いことなどから、得点に至らなかった。3グループは、SPCの資金管理に関するモニタリング体制が充分とは認められない上、事業遂行上、別の役割が期待される外部借入先と保険会社が同一である点などから事業スキームの面で懸念も残り、またDSCRが若干低いことから、得点に至らなかった。

2) 施設整備業務・維持管理業務に関する事項（採点の詳細は、添付資料1「審査結果一覧表」を参照）

施設整備業務・維持管理業務に関する事項については、施設整備に22点、維持管理に3点を配点し、施設整備は、設計コンセプト、土地利用計画、建築計画、設備計画、意匠計画、構造・防災計画の6項目、維持管理は、維持管理体制、各業務内容の2項目につき審査を行った。

審査の結果、施設整備の第1位は3グループで9.30点、第2位は2グループで8.60点、第3位は1グループで8.00点、維持管理の第1位は2グループで1.50点、第2位は1グループで1.30点、第3位は3グループで1.25点であった。

【施設整備】

「設計コンセプト」については、文化・情報・コミュニティ拠点、複合施設の相乗効果、その他の各点について審査を行った結果、いずれのグループも各点につき優れた提案を行ったことから、全てのグループが一定の評価を得て、同点となった。

「土地利用計画」については、施設の配置、施設へのアクセス、外構計画、周辺環境への配慮、その他の各点につき審査を行った結果、施設への誘導がわかりやすく、多方面から施設へのアクセスが可能な提案とし、また外構計画につき、桜通りや府中公園と連続した緑を提案し、水と緑についてオリジナリティの高い提案をした3グループが最も高く評価された。また、1グループは、周辺環境の配慮につき、周辺民家に及ぼす建物の日影の低減、建物による周辺への圧迫感の低減を行った点が高く評価された。2グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

「建築計画」については、施設全体の建築計画、市民会館部分の建築計画、中央図書館部分の建築計画、レストランの建築計画、共有部分その他の建築計画につき審査を行った結果、市民会館部分に関し、ホワイエの配置、コンベンションの座席配置や舞台装置、音響・映像設備等、また図書館部分に関し、レファレンスカウンターの配置や書架まわり、閲覧席まわり、各カウンターまわり、見通しの良さ、児童の利便性・安全性等、レストラン部分に関し、配置・動線等、多くの点について特に優れた提案を行った2グループが最も高く評価された。また、1グループは、全体における動線の区分、市民会館における利用者動線とサービス動線の区分、コンベンションの天井高、会議室・レクリエーションルーム等の使い勝手、図書館の開架スペースの天井高、都市における読書空間の提案等において高く評価された。3グループは、図書館の児童の利便性・安全性、家具、レストラン部分のパントリーの機能性、駐車場・自転車駐車場の計画等につき、高く評価された。

「設備計画」については、省エネルギー、設備機器の利用方法、メンテナンス計画、通信設備などの可変性・拡張性、維持管理の容易さ、シックハウス対策、地球環境保護対策、機能・性能および具体的仕様、利便性を高める備品・設備の配置等の各

点について審査を行った結果、省エネルギーにつき、ガス熱源と電気熱源の併用や自然採光・雨水利用・太陽光発電による自然エネルギーの利用、サンコントロールによる熱負荷の低減、氷蓄熱の利用、昼光センサー付き調光システム、人感センサーによる電気エネルギーの低減化など、また、維持管理の容易さにつき、サンプリング管による空調主管内の劣化状況の把握、中央監視システムによる一元管理などを提案した2グループが最も高く評価された。また、1グループは、省エネルギーにつき、屋上全面緑化、Low-e 複層ガラス・開口部の制限とサンコントロールによる熱負荷の低減、自然換気方式採用による空調設備負荷の低減、太陽光発電付き外灯、照度センサー、人感センサー、駐車場のCO₂センサー等による電気エネルギーの低減化などの提案が高く評価された。3グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

「意匠計画」については、外観、諸室の仕上計画、ユニバーサルデザインへの対応、周辺の住環境への配慮、品質とグレード、メンテナンスの容易さ、その他の各点につき審査を行った結果、コンベンションや図書館開架・閲覧エリアの床、壁、天井の仕上げに特に優れた提案を行い、全体的にも優れた提案を行った3グループが最も高く評価された。また、1グループは、周辺の住環境への配慮につき、開口部を制限するなど施設から民家に対する視線に配慮し、建物の威圧感を木々や壁面緑化で抑え、ホワイエやコミュニケーションデッキからの眺望を確保した点が高く評価された。2グループについても、周辺の住環境への配慮につき、開口部にスクリーンや曇りガラスを採用して周囲への視線を制御し、外装に反射を抑えた材料を採用して光害対策としている点が高く評価された。

「構造・防災計画」については、構造計画につき、耐震設計、構造計画の合理性、その他の各点、防災計画につき、総合的な防災計画、避難計画、断水・停電等災害時の対策、地域防災施設としての提案、その他の各点につき審査を行った結果、耐震設計につき、合理的な架構と免震構造の採用等に特に優れた提案を行った3グループが最も高く評価された。1グループ、2グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

【維持管理】

「維持管理体制」については、各業務の業務水準の維持体制、緊急時のバックアップ体制の各点につき審査を行った結果、緊急時のバックアップ体制につき、維持管理、建設業務を担当する構成員3者によるバックアップ体制と維持管理総括責任者への連絡体制等、特に優れた提案をした1グループが最も高く評価された。2グループ、3グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

「各業務内容」については、各業務の実施内容・方法・実施体制、施設のセキュリティ確保、その他の各点につき審査を行った結果、建築物保守管理業務におけるトラブルの模擬訓練の実施、災害通過後の確認点検、経常修繕のデータベース化や、建築設備保守管理業務における利用ゾーンごとのエネルギー管理、トラブル発生模擬訓

練への参加等、特に優れた提案を行った2グループが最も高く評価された。また、3グループは、警備業務において、警備員の複数員配置、携帯電話による複数カメラの撮影画像確認システムの導入等の提案が高く評価された。1グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

3) 運営業務に関する事項(採点の詳細は、添付資料1「審査結果一覧表」を参照)

運営業務に関する事項については、市民会館運営業務に1点、図書館運営業務に18点、モニタリングに対する提案に1点、レストラン運営業務に4点、本事業の地域経済への貢献に1点を配点し、市民会館運営業務は、基本コンセプト、運営体制の2項目、図書館運営業務は、基本コンセプト、図書館運営経験、運営体制、運営内容、図書館情報システム、その他運営全般の6項目、レストラン運営業務は、レストラン運営の安定性、継続性、レストランの利用者ニーズへの適合、ケータリングに対する体制・考え方 の3項目につき審査を行った。(モニタリング、地域経済への貢献は、詳細項目なし)

審査の結果、市民会館運営の第1位は2グループで0.65点、第2位は3グループで0.50点、第3位は1グループで0.25点、図書館運営の第1位は2グループで15.40点、第2位は3グループで13.90点、第3位は1グループで13.00点、レストラン運営その他(モニタリング、地域経済への貢献含む)の第1位は2グループで6.00点、第2位は1グループで5.70点、第3位は3グループで4.60点であった。

【市民会館運営】

「基本コンセプト」については、市民会館のコンセプトへの理解について審査を行った結果、いずれのグループも施設の性格や計画の意図を理解した提案を行ったことから、全てのグループが一定の評価を得て、同点となった。

「運営体制」については、各業務の業務水準維持のための管理体制、各業務の効率的な遂行のための管理体制の各点につき審査を行った結果、具体的な勤務体制やスタッフの常駐等、特に優れた提案をした2グループが最も高く評価された。1グループ、3グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

【中央図書館運営】

「基本コンセプト」については、中央図書館のコンセプトへの理解、本業務への意思表示・検討につき審査を行った結果、「専門委員会」の設置による図書館へのニーズの対応や、各種図書館研究の実績、スタッフ全員が司書資格を保有する点、地区館を視野に入れた情報拠点の捉え方など、多くの点において特に優れた提案を行った1グループが満点の評価を得た。また、2グループは、人的な利用者ニーズの把握を重視し、公立図書館との豊富な取引を通じた独自の運営サービスを提案した点が高く評

価された。3グループは、市民や活動団体が交流できるイベントや展示会、映画会等のプロデュースなど情報拠点への貢献を提案した点が高く評価された。

「 図書館運営経験」については、図書館運営経験につき審査を行った結果、図書館全体の運営経験、フロア管理、カウンター業務、図書館資料の納入・装備・データ作成等、全ての業務において豊富な運営経験を持つ2グループが特に高く評価された。また、1グループは、図書館資料の納入・装備・データ作成の豊富な運営経験や、ビジネス支援サービスのための利用者向け検索システムの納入や学校図書館のサポート経験などにつき、高く評価された。3グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

「 運営体制」については、業務の指揮命令系統、サービスの安定的供給及び向上のための各業務への職員配置、緊急時のバックアップ体制、地区館との連携につき審査を行った結果、明確な指揮命令系統や、社会保険加入や福利厚生の実施によるスタッフの確保・定着率向上、スタッフの能力向上のための研修プログラム、緊急時対応マニュアルの作成とスタッフ研修、スタッフによる定期的な地区館訪問などの特に優れた提案を行った2グループが高く評価された。また、1グループは、明確な指揮命令系統や、長期インセンティブ制度・司書以外の資格取得の促進・近隣図書館スタッフとの交流などによるスタッフの能力向上や育成、緊急時における登録スタッフの迅速な派遣、近隣図書館からの応援体制、自動仕分機の導入や配送車の増便による地区館との連携強化などを提案した点が高く評価された。3グループについては、明確な指揮命令系統や、スタッフの能力向上のための研修プログラム、緊急対応マニュアルの作成、複数台の配送車による円滑な資料配送、地区館のレファレンスに役立てるためのレファレンス事例データベースの導入などを提案した点が高く評価された。

「 運営内容」については、フロア業務、カウンター業務、図書館資料発注業務、サービス向上への取組みにつき審査を行った結果、市民とのコミュニケーションを重視する対面型サービスや、システムの活用と人的なサービスのバランス、携帯電話専用エリアの設置、カウンターへの手厚い人員配置、百科事典や便覧の検索等による問い合わせへの対応、文学賞や書評欄掲載書籍の把握、レファレンスの便宜が図られた豊富なデータ量、インターネット予約状況の実態把握や地域のコミュニティ活動に関する情報の収集・発信、郷土資料等のデジタル化と公開、検索機能をフルに使ったサービス提供、学校教育に対する支援などの特に優れた提案を行った2グループが高く評価された。また、3グループは、市民とのコミュニケーションを重視する対面型サービスや、システムの活用と人的なサービスのバランス、スタッフ登録制度等によるスタッフ欠勤時の対応、問い合わせに対する情報の共有化、障害のある方への配慮、館内装備による柔軟性の高い装備体制、配送車の不測の事態への対応、対面重視による利用者ニーズの把握とそれをサービスに反映する仕組み、インターネット予約状況の実態把握や地域に関する情報の収集・発信、市民参加型及び利用格差に配慮したホ

ームページ、機器の増設によるサービスの充実、子どもの本離れ対策、対象者別の手厚いサービスなどを提案した点が高く評価された。1グループは、資料検索等簡単な問い合わせに対し地区館を含む図書館全体としての提案がされている点や、館内装備による柔軟性の高い装備体制、臨時配送など緊急性に配慮した配送、データ使用につき同一市内の公共施設にて共用を無料とする提案、利用者ニーズの積極的な把握とそれをサービスに反映する仕組み、郷土資料等のデジタル化と公開などを提案した点が高く評価されたものの、市民とのコミュニケーションを重視した対面型サービス、システムの活用と人的なサービスのバランスといった面で懸念が残った。

「 図書館情報システム」については、検索、システムの保守・管理・更新、広報体制、ＩＣタグにつき審査を行った結果、2グループと3グループが特に優れた提案を行い、高く評価された。2グループは、検索機能におけるセキュリティへの配慮や業務向け及び利用者向け機能の工夫、障害復旧の体制やセキュリティへの提案、機器トラブル回避のための代替機の提案、様々な利用者に対する地区館との一体的図書館サービスのPR、貸出・返却・予約まで配慮されたＩＣタグ活用の提案など、3グループは、検索機能における業務向け及び利用者向け機能の工夫、障害復旧の体制や外部アクセス対策を含むセキュリティへの提案、現行図書館を踏まえた様々な分野にわたる図書館サービスのPR、貸出・返却・予約まで配慮されたＩＣタグ活用の提案などの点において、高く評価された。1グループは、子どもにとって魅力的な検索サービス、検索機能におけるセキュリティと業務の効率性への配慮、外国語対応の充実、障害復旧の体制やセキュリティへの提案、システムや館内メディアを活用した図書館サービスのPRなどの点において、高く評価された。

「 その他運営全般」については、利用者のプライバシー保護、利用者の利便性に配慮した貸出・返却の方法、図書館資料の点検や管理、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、行事（講演会、映画会、展示会等）その他につき審査を行った結果、1グループと2グループが特に優れた提案を行い、高く評価された。1グループは、プライバシー保護において幅広い提案をするとともに、新規サービスにおける図書館資料の充実や関係機関との連携、行事における豊富な事例と検討、環境に配慮した装備や市民参加型の運営などを提案し、2グループは、日常業務における遵守項目の明確化によるプライバシー保護、新規サービスにおける実績に基づく具体的な運用、府中の歴史を体感するなどの魅力的な行事、資料の廃棄処分管理における環境への配慮などを提案している点が、高く評価された。3グループは、プライバシー保護において幅広い提案をするとともに、24時間貸出ロッカーの設置、返却本搬送システム設置による業務の効率化、行事における豊富な事例と検討、病院への団体資料貸出など館外サービスの提案が、高く評価された。

【モニタリング】

モニタリングについては、モニタリングの実施方法について審査を行った結果、外部からのモニタリングを実施するなど、いずれのグループも優れた提案を行ったことから、全てのグループが満点の評価を得た。

【レストラン運営】

「 レストラン運営の安定性、継続性」については、レストラン運営の安定性、継続性に関する提案の有無について審査を行った結果、いずれのグループも、実績のある企業が運営を担当し、収支予測の実施や近隣施設との一体運営、バックアップサービスの確保など優れた提案を行ったことから、全てのグループが満点を獲得した。

「 レストランの利用者ニーズへの適合」については、運営計画の利用者ニーズへの適合、市民に幅広く利用される魅力的な提案、外観の各点につき審査を行った結果、1グループと2グループが特に優れた提案を行い、満点の評価を獲得した。1グループは、近隣との競合を踏まえた上でベーカリーレストランというコンセプトを打ち出し、モーニングからディナー、弁当販売まで幅広く対応可能とした点や、インターネット接続サービス・ユニバーサルサービス・電子マネーの導入、外観については「お菓子の家」といったユニークなコンセプトが、2グループは、「カフェ&レストラン」「レストランとケータリングの一体運営」といったコンセプトで、利用者ニーズの把握、将来的なニーズの変化への対応の検討を行った点や、無線LAN・シアトル系カフェドリンク・ユニバーサルサービスの導入、外観については「水の広場」の提案を踏まえたオープンカフェテラスが、高く評価された。3グループについては、特に高く評価すべき点はなかった。

「 ケータリングに対する体制・考え方」については、ケータリングの実施体制、コンベンションルームのパーティ利用時における準備から後片付けまでの計画の各点につき審査を行った結果、ケータリングにおけるスタッフの配置・役割・責任の所在を明示し、同社他店舗との連携や本社機能のサポート体制を整えるとともに、パーティ利用時の準備・配膳・片付けの実施方法につき詳細な検討を行い、パーティ運営の企画や演出へのコミットなどを提案した2グループが満点を獲得した。また、3グループは、大規模なパーティの運営や、パーティ利用時の準備・配膳・片付けの実施方法につき詳細な検討を行い、パーティ運営の企画や演出へのコミットなどを提案した点が高く評価された。1グループは具体的な組織体制、規模ごとの運営体制を明示した点が高く評価された。

【本事業の地域経済への貢献】

本事業の地域経済への貢献については、本事業における地域経済への貢献への考え方、需要や雇用の創出等について審査を行った結果、地域経済への貢献に関し、それぞれのグループが確固たる考え方を明示するとともに、地元企業から関心表明を取得

して地元への需要や雇用を確保するなど、いずれのグループも優れた提案を行ったことから、全てのグループが満点を獲得した。

4) 提案価格に関する事項（採点の詳細は、添付資料1「審査結果一覧表」を参照）

提案価格に関する事項については、40点を配点した。点数化に際して、サービスの対価の総額である入札価格が最も低い提案を第1位のグループとし、満点の40点を与えることとした。第2位以下は、第1位の入札価格に対する比率に応じて得点を配した。なお、得点は、小数点第三位を四捨五入した。

入札の結果、第1位は1グループで40点、第2位は3グループで37.42点、第3位は2グループで36.03点であった。

（参考）提案価格に関する得点の算出方法

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
提案価格	100億円	110億円	120億円
得点	<u>40.00点</u>	40点× (100億円 / 110億円) = <u>36.36点</u>	40点× (100億円 / 120億円) = <u>33.33点</u>

4. 総評

本事業は、府中市において、PFI法に基づいて実施した総合評価一般競争入札方式の選定手続による初めての事例となった。

選定にあたっては、透明性、公平性を確保するため、事業者選定基準を予め公表し、審査項目については、細部に渡るまで可能な限り定量化するよう努めた。また、審査にあたっては、公平な視点から評価できるよう、具体的なグループ名や企業名を伏せ、応募者の匿名性に配慮した。

また、二次審査（実質審査）においては、入札価格が審査に与える影響を考慮し、まず、提案価格に関する事項を除く各審査項目について評価したうえで、入札価格を確認し、その評価点を加えて総合得点を出すこととした。

【二次審査における各項目の配点と採点結果まとめ】

（採点の詳細は、添付資料1「審査結果一覧表」を参照）

審査項目	配点	1グループ	2グループ	3グループ
・事業の安全性	10	6.75	7.50	6.00
・施設整備	22	8.00	8.60	9.30
・維持管理	3	1.30	1.50	1.25
・市民会館運営	1	0.25	0.65	0.50
・図書館運営	18	13.00	15.40	13.90
・レストラン運営その他	6	5.70	6.00	4.60
小計	60	35.00	39.65	35.55
・価格	40	40	36.03	37.42
総合計	100	75.00	75.68	72.97
順位	-	2位	1位	3位

以上のとおり、価格を除く上記6項目のうち、事業の安全性、維持管理、市民会館運営、図書館運営、レストラン運営その他の5項目で1位を獲得した2グループ(大林組グループ)が、価格を除く審査項目合計において39.65点でトップとなり、価格点と合わせ合計75.68点を獲得し優秀提案に選ばれた。

1グループは、価格で満点であったものの、他の審査項目においては2位若しくは3位という結果であったため、合計75.00点で僅差ながら2位となった。

3グループは、施設整備でトップの得点を獲得したものの、価格を含めた審査項目においては、2位若しくは3位という結果であったため、合計72.97点で3位となった。

添付資料1

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業 審査結果一覧表

審査項目		1グループ	2グループ	3グループ		
一次審査 (確認審査)	全般に係る事項	提出書類が全て揃っていること	○	○	○	
	施設整備・維持管理・運営業務の内容の確認	各業務の提案内容が要求水準を満たしているか	○	○	○	
		事業シミュレーション内容の確認	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	○	○	○
			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	○	○	○		
事業遂行能力の確認	資力、信用力、債務返済能力等の確認	○	○	○		
一次審査(確認審査)の可否のまとめ		○	○	○		

審査項目		1グループ	2グループ	3グループ		
		得点	得点	得点		
(1)事業の安全性に関する事項(10点)	資金の確保(2.5点)	2.25	2.50	2.00		
	リスクへの対応策(2.5点)	2.00	1.25	1.50		
	破綻時の対応(2.5点)	2.50	2.50	2.50		
	S P Cの安定性(2.5点)	0.00	1.25	0.00		
	(1) 得点 (10点満点)		6.75	7.50	6.00	
	(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(22点)	設計コンセプト(2点)	1.00	1.00	1.00
			土地利用計画(4点)	1.30	0.80	2.00
			建築計画(7点)	3.20	3.70	2.45
			設備計画(3点)	0.90	1.45	1.05
			意匠計画(3点)	1.15	0.95	1.30
構造・防災計画(3点)			0.45	0.70	1.50	
小計		8.00	8.60	9.30		
維持管理(3点)		維持管理体制(1点)	0.70	0.50	0.50	
		各業務内容(2点)	0.60	1.00	0.75	
小計		1.30	1.50	1.25		
(2) 得点 (25点満点)		9.30	10.10	10.55		
(3)運営業務に関する事項(25点)	市民会館運営業務(1点)	基本コンセプト(0.5点)	0.25	0.25	0.25	
		運営体制(0.5点)	0.00	0.40	0.25	
		小計	0.25	0.65	0.50	
	中央図書館運営業務(18点)	基本コンセプト(1点)	1.00	0.85	0.75	
		図書館運営経験(1点)	0.70	0.95	0.20	
		運営体制(管理体制、職員配置など)(2点)	1.65	1.90	1.40	
		運営内容(7点)	ア.フロア業務(図書館資料の整理等)(2.5点)	1.25	2.50	2.35
			イ.カウンター業務(1.5点)	1.05	1.50	1.50
			ウ.図書館資料発注業務(納入、装備、データ作成)(2点)	1.35	1.35	1.25
			エ.サービス向上への取組み(1点)	0.75	0.85	1.00
		図書館情報システム(5点)	ア.検索(2点)	1.50	1.25	1.25
			イ.システムの保守・管理・更新(1.5点)	1.15	1.15	1.15
			ウ.広報体制(0.5点)	0.40	0.40	0.40
	エ.ＩＣタグ(1点)	0.50	1.00	1.00		
	その他運営全般(2点)	1.70	1.70	1.65		
	小計		13.00	15.40	13.90	
	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)	1.00	1.00	1.00	
レストラン運営業務	レストラン運営の安定性、継続性(1点)	1.00	1.00	1.00		
	レストランの利用者ニーズへの適合(2点)	2.00	2.00	0.80		
	ケータリングに対する体制・考え方(1点)	0.70	1.00	0.80		
その他	本事業の地域経済への貢献(1点)	1.00	1.00	1.00		
(3) 得点 (25点満点)		18.95	22.05	19.00		
合計(60点満点)(A)		35.00	39.65	35.55		

(4)提案価格に関する事項(40点)	入札金額(円)	10,500,340,272	11,657,128,647	11,223,504,244
(4) 得点 (40点満点)(B)		40.00	36.03	37.42

総合評価点 (A) + (B)	75.00	75.68	72.97
-----------------	-------	-------	-------

順位	2位	1位	3位
----	----	----	----