

別添資料 2

山梨県防災新館整備等事業 事業者選定基準

平成 21 年 10 月 23 日

山梨県

目 次

第 1	事業者選定基準の位置付け	1
第 2	選定方法	1
1	選定方法の概要	1
2	事業者選定の体制	1
第 3	審査の枠組み	2
1	審査の流れ	2
2	各審査の概要	3
3	事業提案の位置付け	4
4	事業目標及び評価の基本的考え方	4
第 4	事業提案の審査方法	5
1	基礎審査	5
2	実質審査	7
第 5	総合評価および事業者の選定	15

第1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準は山梨県が落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

第2 選定方法

1 選定方法の概要

本事業を実施する事業予定者（以下「事業者」という。）には、PFIや施設の建設、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウを有することが求められる。事業者の選定に当たっては、事業提案及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて決定する総合評価落札方式を採用する。

また、審査は実質審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。第一次審査における審査結果は、第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査に第一次審査の結果は影響しない。

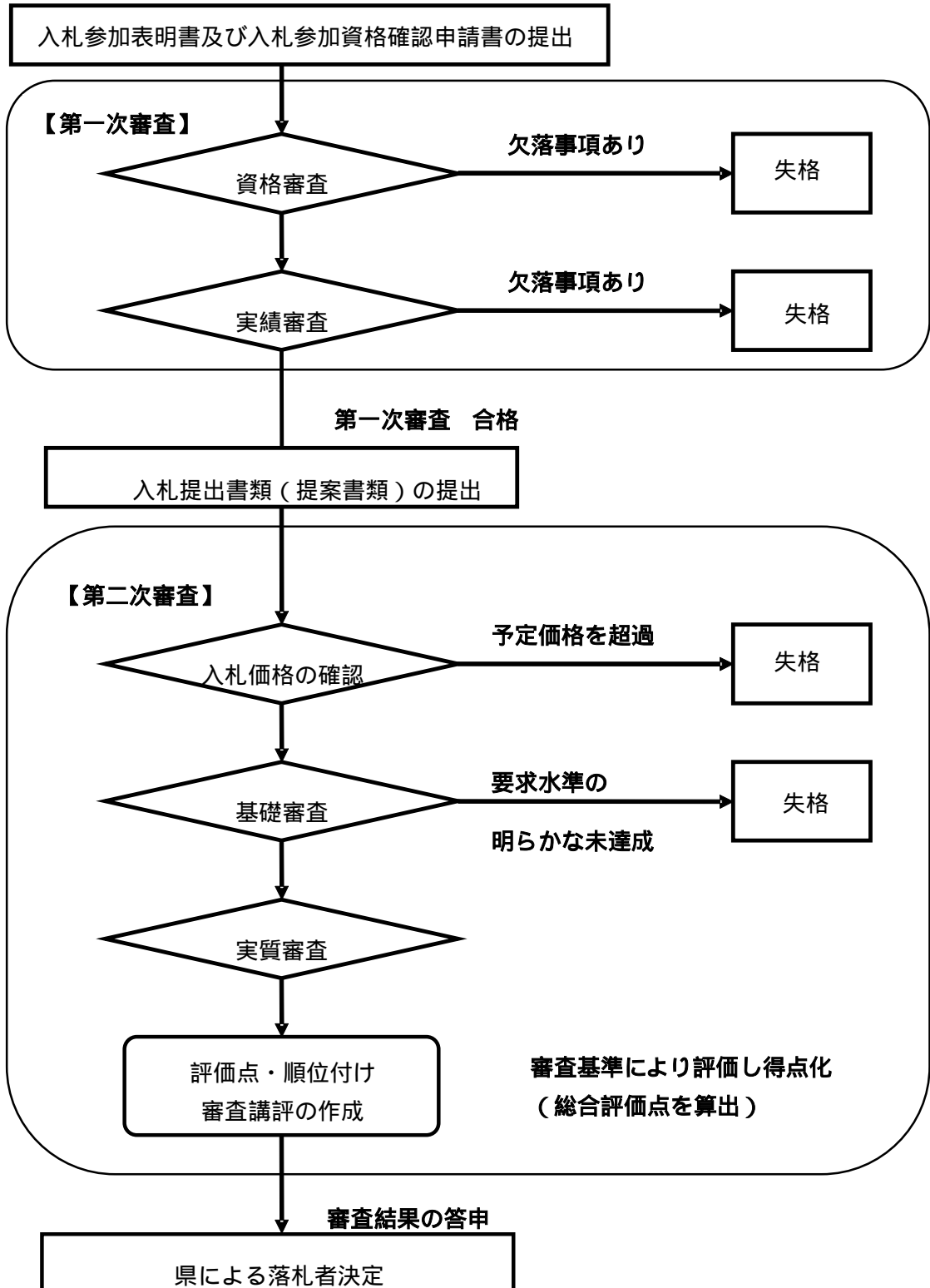
2 事業者選定の体制

山梨県が総合評価落札方式を実施するに当たり、専門的見地からの意見を参考とするために、「山梨県防災新館整備等 PFI 事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は、各入札参加者からの提案に対する評価案を山梨県に報告し、山梨県はこれを受けて、落札者を決定する。

第3 審査の枠組み

1 審査の流れ

本事業の審査は、第一次審査、第二次審査の二段階に分けて実施するものとする。



2 各審査の概要

(1) 第一次審査

書類審査により、参加資格要件並びに業務実績及び経験等の確認審査を行い、本事業の入札参加資格要件の確認を行う。

ア 資格審査

応募者が入札説明書に示す資格要件を満たしているかどうか審査を行う。

イ 実績審査

応募者が入札説明書に示す実績等の要件を満たしているかどうか審査を行う。

(2) 第二次審査

入札参加者からの提出書類の各様式に記載された内容(以下「事業提案」という。)を審査する。

ア 入札価格の確認

応募者が入札書に記載した入札価格(入札説明書を参照)が、県の設定する予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超えている場合は失格とする。

イ 基礎審査

基礎審査においては、以下の項目に基づき、応募者の提案内容が山梨県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。事業提案がすべての項目を満たしている場合には適格とし、一項目でも満たしていない場合には失格とする。

なお、要求水準とは、「山梨県防災新館整備等事業 要求水準書(別添資料1)」に定める要求水準をいう。

(ア) 防災新館整備、維持管理・運営事業 業務内容

(イ) サービス購入料算定の確認 前提条件を満たしているか、計算間違いはないか

(ウ) 事業遂行能力 企業等の資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置確認

ウ 実質審査

実質審査においては、下記に示す項目について評価し、点数化する。

(ア) 定性審査

- a 事業の実施体制、安定性に関する事項
- b 防災新館整備業務に関する事項
- c 防災新館維持管理業務に関する事項
- d 防災新館運営業務に関する事項（県産品PR・販売施設（まるごとやまなし館）及びオープンカフェの運営に関する事項を含む）
- e 地元経済への配慮に関する事項

(イ) 価格審査

- a 提案価格に関する事項

エ 総合評価及び落札者の選定

実質審査の（ア）、（イ）の得点を基に総合評価を実施し、落札者を選定する。

3 事業提案の位置付け

落札者の提示した事業提案については、事業者との事業契約にその内容が反映されるとともに、事業者は、これを履行しなければならない。また、ヒアリングにおいてなされた事業提案に対する質問への回答についても同様とする。

4 事業目標及び評価の基本的考え方

(1) 本事業の目標

本事業は、大規模災害発生時の災害対策本部機能、警察本部機能の強化等を図るため、防災新館（以下「本施設」という。）の設計・建設等を行うものである。

また、甲府駅と甲府市中心街との間に位置する本施設の整備に当たっては、にぎわいの創出に十分な配慮が求められることから、1階部分については活気やにぎわいを創出する場として整備することを目的とするものである。

(2) 評価の基本的考え方

本事業の実施に当たり、民間事業者に求められる主な事項は、次に掲げるとおりであり、事業計画の評価に際しては、要求水準その他入札説明書等に記載される各種条件を満たした上で、これらを踏まえたより優れた提案がなされることを期待している。

- ア 山梨県との協働を図りつつ、上記(1)の事業目標を、民間の知見、技術等を活用して、効率的かつ効果的に実現すること
- イ 民間の資金及び経営能力を活用しつつ、本事業を安定的に遂行するため、法的・経済的に安定性が高く信頼できる事業スキームを構築すること、事業者間での適切なリスク分担を図ることなど
- ウ 設計、建設、維持管理・運営の事業期間の各段階を通じて、要求水準を適切に満たしつつ、民間の創意工夫により良質なサービスを提供し、円滑かつ確実に本事業を遂行するため、適切な事業実施体制を構築すること、事業者自らが主体的に各業務を統括的にマネジメントすること、そのために必要となるモニタリングの仕組みと体制を整備することなど

第4 事業提案の審査方法

1 基礎審査

(1) 設計・建設業務、維持管理、運營業務内容の確認

山梨県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、要求水準書に基づき確認する。

(2) サービス購入料算定の確認

ア 評価方法

(ア) 応募者の提案価格について、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。

(イ) サービス購入料の算出方法に誤りがある場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

イ 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。
算出方法の確認	要求水準書を踏まえ、各業務毎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

ア 評価対象

- ・ 応募者の代表企業
- ・ 応募者を構成する構成企業

イ 評価方法

次の評価基準により、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評価基準に該当する場合）かつ代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は失格とする。

(ア) 評価基準

評価項目	評価内容	評価に用いる指標	評価基準
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。	事業キャッシュフロー-規模	3期連続で総額がマイナスの場合
		総キャッシュフロー-規模	3期連続で総額がマイナスの場合
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。	経常損益	3期連続で赤字の場合
		自己資本金額	3期連続で債務超過である場合
債務返済能力	事業者の債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	3期連続の値が1.0未満の場合
		有利子負債比率	最近期の値が100%以上の場合

(1) 評価指標

評価項目	評価に用いる指標	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 + 諸引当金等(1)
	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 + 諸引当金等(2)
信用力	経常損益	経常損益
	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

(1) 売上原価および販売費・一般管理費に含まれる引当金繰入額

(2) 当期費用に含まれる引当金繰入額及びその他の現金支出を伴わない費用

(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とおりである。

事業損益 = 営業損益 + 受取利息 + 配当金

賞与 = 利益処分の中で行われる賞与

使用総資本 = 流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

2 実質審査

(1) 定性的審査に関する事項

次の各項の表に示す審査項目、加点項目及び配点に従い、応募者の提案内容について加点評価し得点化する。

ア 事業の実施体制、安定性に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	対応様式	配点		
実施体制	実施体制の適切性	事業実施方針	様式 2-1	18	72	120
		事業スケジュールの適切性	様式 2-2、2-3	18		
		事業者設立計画	様式 2-4、2-6 2-7	18		
		事業体制	様式 2-5、2-8	18		
事業の安定性	事業の継続性	財務管理	様式 2-9	12	48	
		資金調達計画	様式 2-10 ~ 2-11	12		
		資金収支計画	様式 2-12 ~ 2-15	12		
		的確なリスク対応	様式 2-16 ~ 2-18	12		

イ 防災新館整備業務に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	対応様式	配点		
全体計画	質の高い新庁舎の整備	周辺環境との整合性	様式 3-1	24	156	300
		県庁全体整備における機能性の確保	様式 3-1	24		
		快適な執務環境の提供	様式 3-1	24		
		防災性	様式 3-1	24		
		防犯性	様式 3-1	12		
		ユニバーサルデザイン	様式 3-1	12		
		品質の確保	様式 3-1	24		
		LCC の削減	様式 3-1	12		
		周辺地域への配慮	周辺環境との調和	様式 3-1	24	24
環境に配慮した便利で安全な施設の整備	環境への配慮	【定量的加点項目】総合的環境性能	様式 3-2	6	60	
		長寿命	様式 3-2	12		
		省エネルギー・省資源	様式 3-2	18		
		適正使用・適正処理	様式 3-2	6		
		エコマテリアル	様式 3-2	6		
		LCCO ₂ の低減	様式 3-2	12		
地域活性化への貢献	にぎわいの創出	開放的な空間の創出	様式 3-3	12	24	
		効果的な施設配置	様式 3-3	12		
施工計画	施工品質の確保	施工体制	様式 3-4	12	24	
		工事計画・工程計画	様式 3-4	12		
	周辺環境への配慮	工事に伴う周辺への影響の低減	様式 3-5	12	12	

ウ 防災新館維持管理業務に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	対応様式	配点		
効率的で質の高い維持管理業務等の実施	質の高い維持管理業務の実現方法	維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法	様式 4-1、4-2	18	48	60
		適切な業務スケジュール	様式 4-3、4-4	6		
		適切な業務従事者の配置	様式 4-5	6		
		優れたサービスの提供	様式 4-6	6		
		非常時等の対応	様式 4-7	6		
		職員、来庁者への適切な対応	様式 4-8	6		
		維持管理等にかかる環境配慮及びコスト削減	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取り組み	様式 4-9		
	機能維持、経済性に関する知見の継承	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案	様式 4-10	6	6	

エ 防災新館運営業務に関する事項（県民利用・商業施設の県産品 PR・販売施設（まるとやまなし館）及びオープンカフェの運営に関する事項を含む）

基本方針	評価分類	加点項目	対応様式	配点			
効率的で質の高い運営業務等の実施	業務計画	適切な業務スケジュール	様式 5-2、5-3	12	12	60	
	警備業務に関する事項	適切で確実な警備体制	様式 5-4	12	12		
	駐車場運営業務に関する事項	利便性、確実性のある実施体制	様式 5-5	12	12		
	県民利用・商業施設の運営に関する事項		にぎわいの創出への配慮	様式 5-6	12		24
			実施体制の安定性	様式 5-1、5-7～5-11	12		

オ 地元経済への配慮に関する事項

基本方針	評価分類	加点項目	対応様式	配点		
地域貢献	地元経済の活性化	県内企業の参加	様式 6-1	18	60	60
		県内企業からの調達	様式 6-2	12		
		県内産の資材の活用	様式 6-3	12		
		県内からの雇用の創出	様式 6-4	18		

加点項目及び評価基準

ア 事業の実施体制、安定性に関する加点項目及び評価基準

評価分類		加点項目	評価基準	配点	
実施体制の適切性	1	事業実施方針	・山梨県から信頼される事業主体として事業遂行を図るための方策が立てられているか。	18	72
	2	事業スケジュールの適切性	・事業期間全体を通じて円滑に事業遂行ができるような適切な業務スケジュールが提案されているか。	18	
	3	事業者設立計画	・事業内容に適した責任と役割分担を図るための出資構成が提案され、事業期間に渡り、その出資構成が維持されるか。	18	
	4	事業体制	・適正な事業遂行と不測の事態への対応に適した経営体制が提案されているか。 ・山梨県による各業務に関するモニタリングを容易にするための経営管理方法が提案されているか。 ・業務間の調整、情報交換など各業務の有機的な連携体制、体制運用に関する提案がなされているか。	18	
事業の継続性	5	財務管理	・収益変動リスクの回避など、優良な財務状況を維持するための財務管理の方策が計画されているか。	12	48
	6	資金調達計画	・リスク対応に柔軟な資金の調達が、コスト縮減に配慮しつつ計画されているか。 ・金融機関等から提示されている融資条件等により適切な資金調達が提案されているか。	12	
	7	資金収支計画	・不測の事態に対応するための資金手当が見込まれているか。 ・事業者のモチベーションは、事業期間に渡り維持されるか。	12	

	8	的確なリスク対応	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務、維持管理業務ならびに運營業務において、構成員及び協力企業等の間でリスク分担及びリスクが顕在化した時の対応策が十分検討されているか。 ・要求水準以上の保険の付保など、事業期間に渡り本事業にふさわしいリスク対策が提案されているか。 	12	
--	---	----------	--	----	--

イ 防災新館整備業務に関する加点項目及び評価基準

評価分類	加点項目	評価基準	配点		
質の高い新庁舎の整備	9	周辺環境との整合性	<ul style="list-style-type: none"> ・県庁全体や周辺環境を含めた視点において、良好な都市環境の創出や景観形成に十分な配慮がなされているか。また、庁舎の面する向きや都市環境の特性等に対する洞察を踏まえた計画となっているか。 	24	156
	10	県庁全体整備における機能性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・県庁全体の再整備に対する理解・洞察の下に、動線や機能面の連携が適切に計画されているか。 	24	
			<ul style="list-style-type: none"> ・わかりやすい動線計画やサイン計画に関して、来庁者を目的地まで速やかに誘導できるよう配慮されているか。 		
	11	快適な執務環境の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎内外の意匠や仕上材の選定は、質の高い環境の構築のために適切なものとなっているか。 ・求められる機能的条件に対して的確で十分な検討が行われ、合理的な施設計画となっているか。 ・採光、換気、温湿度条件、照明環境等に関して、快適な執務環境が提供できるよう配慮されているか。 	24	
	12	防災性	<ul style="list-style-type: none"> ・構造（免震構造）に関する提案は適切で合理性・妥当性のあるものとなっているか。 ・主体構造以外の二次部材や設備についても、適切に検討され、妥当性のあるものとなっているか。 	24	
	13	防犯性	<ul style="list-style-type: none"> ・要求されたセキュリティ関連の条件等に対して的確に理解し、十分な検討に基づく合理性のある提案となっているか。 	12	
14	ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインに十分配慮し、来庁者に優しい庁舎となっているか。 	12		

	15	品質の確保	・要求水準の遵守のみならず、官庁施設として必要な性能及び品質が確保されるよう、的確かつ十分な技術的検討がなされているか。また、それらは長期的視点における機能等の変容に対しても配慮されたものとなっているか。	24	
	16	LCCの削減	・長期的な維持管理運営の視点を含め、ライフサイクルコストを効果的に抑制できるよう配慮されているか。	12	
周辺地域への配慮	17	周辺環境との調和	・周辺環境からの条件を的確に分析・把握して施設計画に反映しているか。 ・風害・騒音・光害等の周辺環境への悪影響を極力低減するような配慮がなされているか。	24	24
環境への配慮	18	【定量的加点項目】総合的環境性能	・要求水準に規定するCASBEEによる環境性能評価の達成水準	6	60
	19	長寿命	・主要な部材・材料等について長期的な更新の不要、あるいは更新の頻度低減等の配慮がなされているか。更新や改修が必要な部位については、その容易性・対応性や更新・改修時の環境負荷低減等の配慮がなされているか。それらを含めた総合的な視点において、施設の長寿命化に対する適切な配慮がなされているか。	12	
	20	省エネルギー・省資源	・建物の負荷低減、自然エネルギーの利用などにより、環境負荷を低減しているか。	18	
	21	適正使用・適正処理	・建設副産物の発生抑制、再利用及び再利用などを行い、環境負荷を低減しているか。	6	
	22	エコマテリアル	・環境負荷の少ない材料の採用などにより、環境負荷を低減しているか。	6	
	23	LCCO ₂ の低減	・上記の各手法がバランスよく検討され、LCCO ₂ 低減が可能な計画となっているか。	12	
にぎわいの創出	24	開放的な空間の創出	・外部及び内部の空間構成や設えに関して、人々が集い、憩える開放的な空間となるよう配慮されているか。	12	24
	25	効果的な施設配置	・店舗等施設の配置がにぎわいを創出するよう配慮されているか。	12	

施工品質の確保	26	施工体制	・求められる施工品質の確保が可能な施工体制及び監理体制となっているか。	12	24
	27	工事計画・工程計画	・工事(施工)計画の内容及び工程計画が十分に検討され、適切に計画されているか。	12	
周辺環境への配慮	28	工事に伴う周辺への影響の低減	・工事に伴う周辺環境への影響を低減するための工夫、検討が十分になされているか。	12	12

ウ 防災新館維持管理業務に関する加点項目及び評価基準

評価分類		加点項目	評価基準	配点	
質の高い維持管理業務の実現方法	29	維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法	・適切な業務実施方針と業務手法になっているか。 ・業務の理解度、充実度が高く、責任体制が明確で質の向上に資する実施体制となっているか。 ・効率的で質の高い業務の進め方に関する具体的な提案がなされているか。	18	48
	30	適切な業務スケジュール	・当該業務が円滑に遂行できるよう適切な業務スケジュールが提案されているか。	6	
	31	適切な業務従事者の配置	・的確な業務遂行能力のある従事者の配置や従事者の資質向上のための方策の提案がなされているか。	6	
	32	優れたサービスの提供	・水準確保や効果的なサービス提供のための提案がなされているか。	6	
	33	非常時等の対応	・非常時、災害時における適切な対応が見込まれるか。	6	
	34	職員、来庁者への適切な対応	・職員及び来庁者等が快適に利用できるように配慮が十分にされているか。 ・共用物、鍵、拾得物、掲示板等の管理手法について適切な提案がなされているか。	6	
維持管理等にかかる環境配慮及びコスト削減	35	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取り組み	・運用段階における省エネルギー・コスト削減に資する維持管理・運営の取り組みに関する提案がなされているか。	6	6
機能維持、経済性に関する知見の継承	36	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案	・事業期間終了後の保全に必要な資料等の提供等に関する提案がなされているか。	6	6

工 防災新館運営業務に関する加点項目及び評価基準（県民利用・商業施設の県産品PR・販売施設（まるごとやまなし館）及びオープンカフェの運営に関する事項を含む）

評価分類		加点項目	評価基準	配点	
業務計画	37	適切な業務スケジュール	・運営に係る各業務が円滑に遂行できるよう適切な業務スケジュールが提案されているか。	12	12
警備業務に関する事項	38	適切で確実な警備体制	・セキュリティレベルに応じた人的警備と機械警備の組み合わせが適切で十分な効果が見込めるか。 ・警備の適切性と利用者の利便性を両立する方策が提案されているか。	12	12
駐車場運営業務に関する事項	39	利便性、確実性のある実施体制	・来庁者用駐車場の特性を踏まえ、利用者の利便性に配慮した有料駐車場運営業務の遂行方法が提案されているか。 ・有料駐車場の運営業務に適した能力と実績のある業務実施体制が構築されているか。	12	12
県民利用・商業施設の運営に関する事項（ ）	40	にぎわいの創出への配慮	・各施設の有機的な連携によるにぎわい創出、集客性に寄与するような提案がなされているか。	12	24
	41	実施体制の安定性	・独立採算事業における財務状況について、健全かつ安定的に継続されることが期待できるか。 ・事業期間にわたっての安定的な運営のための実施体制が提案されているか。	12	

県民利用・商業施設の運営に関する事項については、県産品PR・販売施設（まるごとやまなし館）オープンカフェ、イベント広場（オープンスクエア）の各施設を対象とし、県の指定した機関・団体による運営を予定しているジュエリーミュージアム、総合観光物産案内センターは除く。

オ 地元経済への配慮に関する加点項目及び評価基準

評価分類		加点項目	評価基準	配点	
地元経済の活性化	42	県内企業の参加	・県内企業（県内に本社のある企業）の参加への配慮があるか。	18	60
	43	県内企業からの調達	・製品や資材等について県内企業からの調達への配慮があるか。	12	
	44	県内産の資材の活用	・県産木材等県内産の資材の活用についての配慮があるか。	12	
	45	県内からの雇用の創出	・事業の実施に際し、県内からの雇用創出や障害者雇用等への配慮があるか。	18	

上記の審査項目の加点項目別に、次に示す 5 段階評価による得点化方法により得点を付与する。なお、これらは、応募者間の相対比較ではなく、絶対評価の方法により行う。得点の計算にあたっては、その合計点の小数点第 3 位を四捨五入する。

評価 ランク	評価内容	得点化 方法
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	配点×0.25
E	要求水準を満たしているが、特に優れている点が認められない。	配点×0.00

(2) 提案価格に関する事項

提案価格の評価については、次に示す方法で得点化を行うものとし、配点は 400 点満点とする。なお、価格評価点の計算にあたっては、小数点第 3 位を四捨五入し、価格評価点の上限を 400 点とする。入札金額が予定価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 400 \times (\text{入札参加者中の最低入札金額}) / (\text{評価対象の入札金額})$$

第 5 総合評価および事業者の選定

提案評価点と価格評価点の合計とを次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{提案評価点} (\text{加点項目審査：600 満点}) + \text{価格評価点} (\text{400 点満点})$$

県は、入札書類審査の結果に基づいて審査委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、最優秀提案が複数ある時（総合評価点と同点の時）は、提案評価点が最も高い者を落札者とする。