

宮崎県東京ビル再整備事業

事業者選定基準

令和3年10月

宮崎県

－ 目 次 －

第 1 選定の枠組み	1
1 本書の位置づけ	1
第 2 事業者選定の手順	2
1 優先交渉権者決定までの選定手順.....	2
2 参加資格確認審査.....	3
3 提案書類、価格の確認.....	3
4 提案内容の評価	3
5 優先交渉権者の決定.....	3
6 優先交渉権者を決定しない場合.....	3
第 3 提案審査における点数化方法	4
1 提案審査の配点	4
2 定性評価の点数化方法.....	4
3 価格評価の点数化方法.....	4
第 4 定性評価における評価項目及び配点	5
1 事業実施に関する事項.....	5
2 施設計画に関する事項.....	6
3 維持管理・修繕計画に関する事項.....	7

第1 選定の枠組み

1 本書の位置づけ

この事業者選定基準は、宮崎県（以下「県」という。）が宮崎県東京ビル再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の募集・選定を行うにあたって、公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に交付する募集要項と一体のものである。

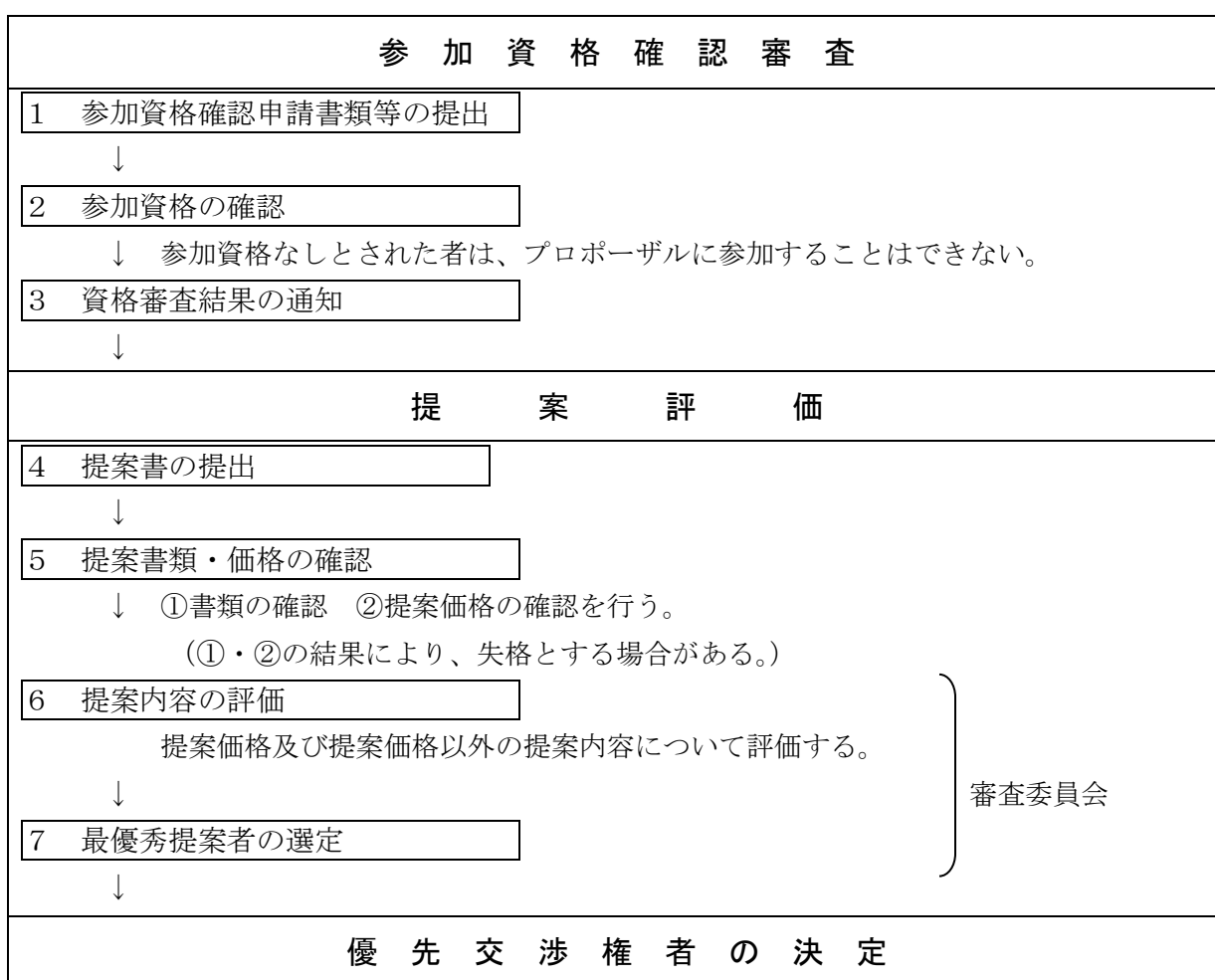
事業者選定基準は、選定事業者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準などを示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

第2 事業者選定の手順

1 優先交渉権者決定までの選定手順

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。

なお、応募者が禁止事項に抵触した場合は本事業への参加資格を失うものとし、公正に審査を行うことができないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、募集のとりやめ等の対応をとることがある（募集要項第3の3の(1)及び(3)p.17参照）。



2 参加資格確認審査

県は、参加資格確認申請書から、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）について確認し、確認の結果を代表事業者に対して通知する。参加資格要件を満たさない場合及び参加資格について確認できない場合は失格とする。

3 提案書類、価格の確認

県は、募集要項第3の3の(4)p. 17に該当しないこと及び指定した様式に必要な事項が記載されていることを確認する。また、主として様式3-1-5基礎審査確認リストに基づいて、要求水準書に定める仕様・性能を満たしていることを確認する。提案書類の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

4 提案内容の評価

審査委員会は、提案書類に記載された提案価格及び提案価格以外の提案内容について、評価を行う。

提案書類に記載された提案価格は、第3の3に従って評価し、提案価格以外の提案内容は、第3の2及び第4に従って評価する。

評価は、書類審査及びプレゼンテーションにより行う。

審査委員会は、提案価格と提案価格以外の評価項目を総合的に評価し、総合評価点が120点以上かつ最も評価の高い提案を行った者を最優秀提案者として選定する。ただし、最も評価の高い提案が同点で2者以上いる場合にあっては、くじで最優秀提案者を決定する。

5 優先交渉権者の決定

県は、審査委員会の審査を踏まえて、優先交渉権者を決定する。

6 優先交渉権者を決定しない場合

県は、応募者の募集、評価及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない場合や、優先交渉権者としてふさわしい提案がない場合などについては、優先交渉権者を決定しない場合がある。

第3 提案審査における点数化方法

1 提案審査の配点

提案審査は、提案価格と提案価格以外の評価項目の総合評価により実施する。配点は以下のとおり設定する。

審査項目（大項目）		配点
定性評価		100点
	事業実施に関する事項	40点
	施設計画に関する事項	50点
	維持管理・修繕計画に関する事項	10点
価格評価		100点
合計		200点

2 定性評価の点数化方法

定性評価値の算出は「第4 定性評価における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階により評価する。

評価	内容	定性評価値
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度である	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度である	各項目の配点×0.25
E	特に優れている点がない	各項目の配点×0.00

3 価格評価の点数化方法

価格評価値の算出は、既存施設の解体費用並びに県施設の区分所有権及び共用施設の持分の売買代金の合算額（以下「県の支出」という。）と県が50年間で受け取る借地料の総額（以下「県の収入」という。）について、以下の方法で得点化する。価格評価値の計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価値} = 100 - 5 \times \frac{\text{提案のうち最も高い県の収支} - \text{当該応募者の提示する県の収支}}{100,000,000}$$

※「県の収支」は「県の収入」から「県の支出」を差し引いた額とする。

※応募者の提案する事業運営期間によらず、県が50年間で受け取る借地料の総額を「県の収入」とする。

※算定結果がマイナスの値となった場合は0点とする。

第4 定性評価における評価項目及び配点

1 事業実施に関する事項

定性評価における事業実施に関する評価項目及び配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点	配点	
中項目	小項目			
業務の実施体制	業務の実施体制	①豊富な実績や優れた能力を有する企業による適切な業務体制が提案されているか。コンソーシアムを組む場合、応募者の各構成員の役割及び責任分担、連携、協力体制が明確であるか。 ②各業務の履行状況を把握し、県への報告、連絡が適切かつ確実に実施される具体的な業務体制が提案されているか。	10点	10点
事業計画	資金調達・収支計画	①資金調達の確実性があり、妥当な調達条件が提案されているか。 ②施設計画、運営計画、維持管理計画の各計画間で整合がとれており、安定的な収支計画になっているか。 ③費用の算出根拠が明確であり、損益計算書や貸借対照表、キャッシュフロー計算書等は妥当な内容となっているか。施設計画及び維持管理計画の各計画間で整合がとれており、安定的なものになっているか。	10点	5点
	施設整備スケジュール	①事業スケジュールを踏まえ、県との協議及び確認ステップを踏まえた確実かつ効率的な基本・実施設計業務のスケジュールが提案されているか。 ②解体工事及び新築工事について、県による現施設の機能移転や検査等確認、新施設への入居等を踏まえた、確実かつ効率的な施工スケジュールが提案されているか。		5点
安定的な事業運営	リスク管理計画	①各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されているか。 ②リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が具体的に提案されているか。	10点	5点
	民間施設の管理・運営	①施設・サービスの陳腐化を抑制し、魅力を維持・向上し続けるための優れた工夫が提案されているか。 ②土地の転貸又は定期借地権の譲渡を行う場合、民		5点

		間施設の管理運営方法について提案内容以上の水準を確保するための方策や計画が示されているか。		
県政発展への寄与	県政発展への寄与	①県内に本社を有する企業の参加、資材や備品等での県産材の使用など、本事業において県政発展に資する具体的な提案がなされているか。	10点	10点
計			40点	

2 施設計画に関する事項

定性評価における施設計画に関する評価項目及び配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点	配点	
中項目	小項目			
周辺配慮	周辺環境等への配慮	①敷地形状や周辺環境を踏まえた、機能的かつ効率的な土地利用ゾーニング・配置計画が提案されているか。 ②外構施設について、舗装や植栽計画、照明計画など、景観性に配慮した提案となっているか。 ③工事全体において、敷地条件や交通環境を踏まえた安全性に配慮した実施計画が提案されているか。 ④解体工事や新築工事において、敷地内の地盤や隣接する民間施設に配慮した安全かつ確実な施工計画が提案されているか。	5点	5点
施設機能	県施設の機能性	①機能的かつ利便性の高い平面・動線計画が提案され、利用者が使いやすい施設機能（ユニバーサルデザインを含む。）が提案されているか。 ②利便性・快適性に配慮した提案が示され、入居者が安心して快適に生活できる住環境が提案されているか。 ③セキュリティが確保される提案内容となっているか。 ④社会的状況の変化等による施設の用途、機能等の変更に対応できる、柔軟な施設計画が提案されているか。	40点	20点
	耐用性・機能維持	①事業期間終了まで建替を行わずに使用に耐えうる耐久性を確保するための具体的かつ合理的な提案内容となっているか。		10点

		②大地震発生時における建物構造などの安全性に配慮した施設づくりが提案されているか。 ③その他、災害発生時における配慮や安心して利用できる工夫が提案されているか。		
	維持管理面への配慮	①供用開始後の運営や維持管理、修繕更新に配慮した、効率的で運用しやすい施設計画が提案されているか。 ②ランニングコスト低減に資する具体的な工夫や提案が示されているか。		5点
	民間施設の整備計画	①敷地条件を踏まえ、余剰容積を効果的に活用した施設計画が提案されているか。 ②立地環境や県施設との合築を踏まえ、合理的かつ魅力ある民間施設の用途や施設計画が提案されているか。		5点
環境配慮等	環境負荷の低減等	①立地条件や施設内容に応じて、環境負荷の低減に資する施設計画が提案されているか。 ②施工における環境負荷の低減方策として、具体的な対応や取り組みが提案されているか。 ③施工における品質確保や確実な工事の実施など、具体的かつ実効性のある提案となっているか。	5点	5点
計			50点	

3 維持管理・修繕計画に関する事項

定性評価における維持管理・修繕計画に関する評価項目及び配点は次のとおり設定する。

審査項目		審査の視点	配点	
中項目	小項目			
共用施設等の維持管理業務	維持管理業務（建物躯体、施設共用部分）	①事業期間中における維持管理業務の内容を十分に把握し、適切な取組方針や維持管理計画が示されているか。 ②予防保全に配慮し、本事業の特徴を踏まえた合理的かつ効率的な実施内容、方法、頻度等が具体的に提案されているか。 ③維持管理（点検、保守等）を容易にする具体的な項目・手法と提案内容の品質を確保するための方法が、具体的に提案されているか。	10点	5点

		④その他具体的かつ優れた提案がされているか。		
	修繕・更新 業務（建物 躯体、施設 共用部分）	①運営・維持管理期間中において、施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的な内容及び頻度が示されているか。 ②緊急的に必要となる修繕等の具体的な対応方法が示されているか。 ③その他具体的かつ優れた提案がされているか。		5点
計				10点