

那霸航空交通管制部管理棟建替整備等事業

事業者選定基準

目 次

1. 事業者選定基準の位置付け.....	1
2. 事業者選定の概要.....	1
2-1 事業者選定の方式.....	1
2-2 審査及び落札者決定の手順.....	1
2-3 PFI 審査会及び有識者等委員会.....	3
3. 提案審査.....	3
3-1 第一次審査の方法.....	3
3-2 第二次審査の方法.....	3
(1) 価格審査.....	3
(2) 基礎項目審査.....	3
(3) 加点項目審査.....	4
(4) 総合審査.....	7
3-3 落札者の決定.....	7

別表：加点項目と評価ポイント

1. 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準（以下「本書」という。）は、国土交通省航空局（以下「国」という。）が「那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業」（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。）を選定するための方法、手順、評価項目、評価基準等を示したものである。本書は、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。

2. 事業者選定の概要

2-1 事業者選定の方式

本事業を実施する選定事業者には、PFI や施設の建設、維持管理、事業経営、資金調達等の広範かつ専門的な知識や能力が求められる。従って、事業者の選定に当たっては、提案内容及び入札価格の審査（以下「提案審査」という。）によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用する。

2-2 審査及び落札者決定の手順

審査から落札者決定までのフローは、図1に示すとおりである。

提案審査は、大きく競争参加希望者の入札参加資格の有無を確認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からなる二段階方式で実施する。

第一次審査では、入札参加希望者の入札参加資格の有無を確認する。第一次審査において入札参加資格が認められた者は、第二次審査に進むことができる。なお、第一次審査の結果（欠格の場合は除く）は、第二次審査には影響しない。

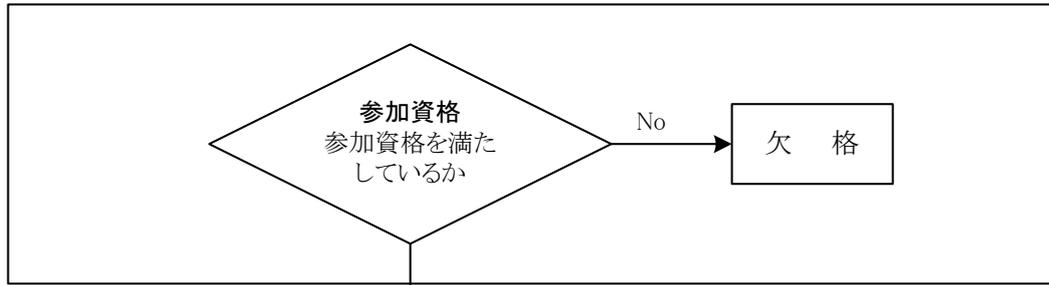
第二次審査では、始めに価格審査を行い、提出された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を上回る入札価格を提示した者はその時点で欠格となる。

価格審査を通過した者については、引き続き提案内容の基礎項目審査を行う。審査の結果、提案内容が基礎項目を満たしていないと判断された者はその時点で欠格となる。

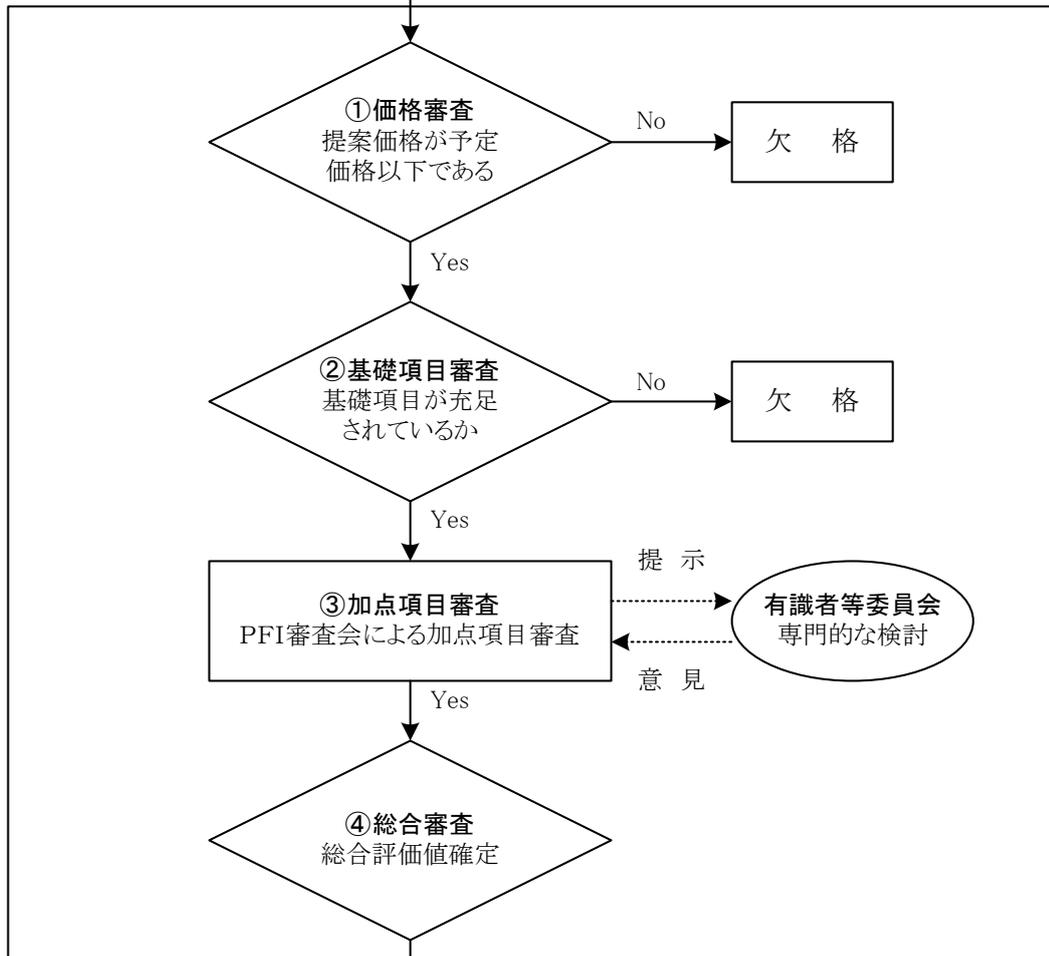
基礎項目審査を通過した者については、加点項目審査及び総合審査を行う。

国は、総合審査の結果、最も高い評価を受けた者を落札者として決定する。

① 第一次審査〈入札参加資格審査〉



② 第二次審査〈提案審査〉



③ 落札者の決定

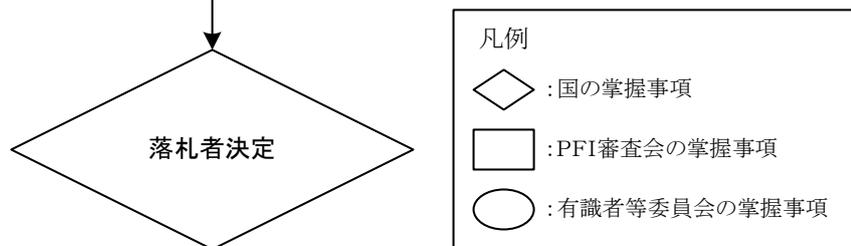


図 1 審査から落札者決定までのフロー

2-3 PFI審査会及び有識者等委員会

国は、総合評価一般競争入札を実施するにあたり、国職員から構成される「那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業 PFI 審査会」（以下「PFI 審査会」という。）を設置する。PFI 審査会は、第二次審査のうち加点項目審査を行う。

PFI 審査会は、提案審査に際し、必要に応じて国が平成 18 年 5 月に設立した「那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）に対して提案内容に対する意見を求める。有識者等委員会は、これを受けて専門的見地から提案内容に対する参考意見を提示する。

PFI 審査会は、有識者等委員会から提示された意見等を踏まえて加点項目審査を行い、その結果を確定させる。

3. 提案審査

3-1 第一次審査の方法

第一次審査は、第二次審査のための提案を行う入札参加者として、適正な資格を有するかを審査するものである。入札参加資格確認については、次のとおり実施する。

なお、入札参加資格要件は、入札説明書に示すとおりである。

- ① 本事業への入札参加希望者は、入札説明書に掲げる入札参加資格の確認を受けるため、入札参加表明書等を国へ提出する。
- ② 国は、提出された入札参加表明書等に基づき入札参加資格の有無を確認する。
- ③ 国は、入札参加資格確認を受けた者に対して入札参加資格の確認結果を通知する。
- ④ 入札参加資格が確認された者は、提案書を国へ提出し、第二次審査を受けることができる。

3-2 第二次審査の方法

(1) 価格審査

国は、入札参加者が入札書に記載した入札価格が国の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。入札価格が予定価格の範囲内であることが確認された者については、引き続き提案内容の審査を行う。入札価格が予定価格を超える場合は欠格とする。なお、全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

(2) 基礎項目審査

基礎項目審査においては、入札参加者が提出した提案書の各様式に記載された内容が、「基礎項目（要求水準の内容全て）」を満たしているか否かを国において審査する。

審査の結果、全ての基礎項目を充足した提案については、基礎点として 6,000 点を付与する。なお、基礎項目を満たしていない場合は、その入札参加者は欠格とする。

審査項目	配点
基礎項目審査	6,000 点満点
加点項目審査	4,000 点満点

なお、事業計画に関する提案については、以下の項目を基礎項目として審査を行う。

表 1 事業計画における基礎項目

項目	審査内容
事業体制	1. 事業主体の構築 <ul style="list-style-type: none"> ・国が指定した業務の担当企業が明記されている。 ・代表企業、構成員の出資比率が国の示す条件を満たしている。 ・SPCの経営体制（体制、経営・運営方針、責任者等）が明示されている。 ・業務実施体制が事業段階に応じて構築されている。
	2. 事業スケジュール <ul style="list-style-type: none"> ・直轄で整備する航空保安用電源設備からの受電後（H20年10月1日）、各種検査を踏まえ、H20年10月末までに施設引渡し可能なスケジュールとなっている。
	3. 事業リスクの認識と対策 <ul style="list-style-type: none"> ・国が義務付けた保険が付保されている。 ・リスク分担の記載の有無
事業費の妥当性	4. 事業費の妥当性 <ul style="list-style-type: none"> ・費用内訳に抜け落ちや誤りがない。
財務計画	5. 収支計画 <ul style="list-style-type: none"> ・費用の計上、会計処理の手法及び結果等に誤り抜け落ちがない。 ・出資金と借入金の支払い原資が担保されている。
	6. 資金調達 <ul style="list-style-type: none"> ・資金需要に応じた資金調達計画が明示されている。
	7. 財務・資金管理方針 <ul style="list-style-type: none"> ・資金管理の方法が明示されている。

(3) 加点項目審査

1) 審査方法

加点項目審査は、基礎項目審査を通過した者の提案内容について PFI 審査会において審査する。PFI 審査会は、各加点項目に対して優れた提案が行われている場合に加点を付与する。加点項目審査は 4,000 点満点とし、PFI 審査会において各提案の加点案を作成した上で、有識者等委員会からの専門的な見地からの意見を踏まえ、PFI 審査会にて合議により各提案に加点を付与するものとする。

2) 配点方法

加点は、各加点項目について、以下の基準に従って総合的に優劣評価を行う。

表 2 加点項目の配点方法

	評価基準	評価係数
A	優整体的に優れた提案内容となっている。又は特に高く評価すべき提案がなされている。	配点×1.00
B	A と C の中間	配点×0.75
C	一定の配慮や工夫がなされており評価できるが、特に優れた提案はなされていない。	配点×0.50
D	C と E の中間	配点×0.25
E	特に評価すべき配慮や工夫は見られない。	配点×0.00

3) ヒアリングの実施

提案の審査においては、PFI 審査会及び有識者等委員会の合同により、提案者に対してヒアリングを実施し、各提案に関する内容を確認する予定である。

なお、ヒアリングの実施に関する詳細については、提案を受領後に、提案者に通知する。

4) 審査の基本的考え方

本件の提案については、本件入札説明書等に記載する各種条件及び以下に掲げる各項目について、その項目に示す事項を十分に考慮し、これらを踏まえた提案がなされることを期待している。

なお、加点項目の評価は、「事業計画」「施設整備計画」「維持管理計画」の3つの側面から評価を行うものとし、以下に評価の際の基本的な考え方を示すとともに、別表に加点項目の詳細を提示する。

項 目	配点	構成比率
事業計画に関する事項	1,000 点	25%
施設整備計画に関する事項	2,600 点	65%
維持管理計画に関する事項	400 点	10%

① 事業計画に関する事項

事業計画に関する事項は、「事業体制」「事業費の妥当性」「財務計画」の3つの視点から評価を行う。

ア. 事業体制

本事業の実施は、施設整備から維持管理まで多岐に及ぶ専門的な知識と能力が必要となる。特に、本施設は、航空交通の安全を司る重要な施設であり、要求水準の確実かつ安定的な履行が本事業の重要な使命となる。よって、選定事業者のグループ構成や各業務を担当する者の能力や実績は当然ながら、包括的なサービスを安定的に提供する上で適切な経営体制や事業段階に応じた実施体制の構築が図られている場合に加点の対象とする。

なお、事業体制の構築に関する提案は、不測の事態に対するバックアップ体制や国との適切なコミュニケーションを図るための工夫についても評価する。

加えて、本事業は、直轄工事と密接に関連するため、適切なスケジュール管理や直轄工事との調整において円滑に実施するための課題認識と具体的な実現方策についての提案を求めるとともに、事業リスクの的確な把握と対応策の構築において、特に優れた提案がなされた場合には、加点の対象とする。

イ. 事業費の妥当性

事業の質を担保するという観点からは、入札価格については単にその多寡だけではなく、算出値の妥当性や算出根拠の合理性を精査することが重要である。特に提案内容の裏付けとして、事業コストにどのように反映されているかは、提案内容及び履行の確実性の確認を促す上で、その意義は極めて高いものと考えられる。従っ

て、施設整備業務、維持管理業務の各業務等の費用、その算出値に関して高い合理性が示されたものについては、加点の対象とする。

ウ. 財務計画

PFI 事業においては、選定事業者が一民間企業として当該事業に十分な事業性を見出し、健全な形で収支を成立させていくことが重要である。それは、引いては事業の安定性や継続性の確保につながるものと理解される。そのため、収支計画として応募者毎の基本的認識や財務計画の策定方針等について評価を行い、高い合理性等が認められるものについては加点の対象とする。また、資金計画についても応募者毎に固有の事業資金の調達方法や償還方法があると思われるが、それぞれの特性に応じて合理的な計画を示したものの、或いは金融機関との検討熟度の高さが伺えるものについては高く評価する。

さらに、維持管理期間中における財務管理の計画や方法についても、事業の安定性・継続性確保の観点から優れた提案がなされた場合には加点の対象とする。

② 施設整備計画に関する事項

施設整備計画に関する事項は、「環境保全性」「安全性」「機能性・快適性」「経済性」を評価の主たる着眼点とし、提案内容の評価を行う。

ア. 環境保全性

本項では、ランニングコストのみならず環境負荷の低減の促進の両面から、建物の断熱性や設備効率性の向上などによる施設の省エネルギー化の方策について、提案者の創意工夫による優れた提案を評価する。

ただし、省エネルギー化の提案は、沖縄の気候・風土を踏まえ、維持管理面にも十分に配慮した上での高い実現性を有することが望まれる。

イ. 安全性

本施設は、航空交通の要の一つである管制機能を担っており、代替施設のない非常に重要な施設であることから、その機能維持には高次の水準が要求される。よって、耐震性等の防災性の向上はもとより、空調調和設備等の重要な設備面において、高い水準での機能維持を図るための工夫がなされた提案を評価する。

加えて、セキュリティ対策において、信頼性の向上と運用面での容易性を図るための工夫についても評価する。

ウ. 機能性・快適性

施設配置計画における利用者の利便性・安全性の向上はもとより、将来のターミナルの再編整備や機械棟の建替え等による敷地形状・利用形態の変化に柔軟かつ経済的に対応するための優れた工夫がなされている場合に加点する。

また、新本館の建築計画においては、諸室の関連性や利用形態に対する深い考察に基づき、利用者の利便性向上や音環境、光環境、空調・換気環境などにおける快適性を向上するための効果的かつ実現性の高い工夫がなされている場合に加点の対象とする。

エ. 経済性

本施設の整備においては、初期投資や事業期間中の維持管理費用の最適化のみならず、民間の高度なノウハウや実績に裏付けられた、施設の最終耐用年数を見据え

たライフサイクルコストの最適化が期待される。

よって、耐久性やフレキシビリティ、維持管理の作業性、施設の更新性など、経済性と施設運用の柔軟性において建物及び設備面の双方にバランスの取れた優れた提案を評価する。

③ 維持管理計画に関する事項

維持管理計画に関する事項は、「実施体制」「業務内容」を評価の主たる着眼点とし、提案内容の評価を行う。

ア. 実施体制

本事業では、施設整備はもとより、事業期間を通じて、要求水準に規定された機能及び水準を確実に実現することが求められる。そのためには、適切な業務内容の立案は当然ながら、多岐におよぶ維持管理業務を如何に効率的かつ確実に実施するかが重要となる。

よって、提案内容の評価の視点として、総合的な管理体制、業務内容や求められる水準に合致した適切な人員配置、災害時や緊急時のバックアップ体制について実効性の高い優れた工夫がなされている場合に加点の対象とする。

また、事業期間を通じて、継続的に業務改善を図る姿勢やその具体的な方策において優れた提案を評価する。

イ. 業務内容

各維持管理業務について、効率性に配慮した高い業務水準であるとともに、事業終了時においても、適切な維持管理が継続的できるような汎用性の高い業務方法が計画されている場合に加点の対象とする。

(4) 総合審査

総合審査では、各入札参加者の総合評価値を確定させる。総合評価値は、基礎項目審査の結果得られた点数（以下「基礎点」という。）と加点項目審査の結果得られた点数（以下「加点」という。）の合計値を入札価格で除した値とする。

$$\text{総合評価値} = (\text{基礎点} + \text{加点}) / \text{入札価格}$$

3-3 落札者の決定

国は、総合評価値が最も高い提案を提出した者を落札者として決定する。なお、最も高い総合評価値を得た者が複数ある場合には、くじ引きにより落札者を決定する。

以上

資料-5 別表

加点項目と評価ポイント

項目			No	加点項目の評価ポイント	配点(案)		
大	中	小			小	中	大
事業 計 画	事業 体制	事業体制・事業主体等の構築	1	<ul style="list-style-type: none"> 事業特性及び地域の社会・経済特性を踏まえた全体の事業体制（企業業種、役割分担、各企業の履行能力等）が的確に構築されている。 本事業の特性を踏まえ、事業遂行の確実性と安定性に資する事業主体（SPC）の構成（企業構成、出資構成等）となっている。 経営・実施体制の構築において、一貫した統一性と高い実効性を有し、本事業の確実な遂行が期待される優れた提案がなされている。 各事業段階において、多様な事態を想定した体制が検討されており、その実現が期待できる提案がなされている。 国との円滑かつ的確な意思疎通を図る上での具体的な方策が提示されている。 	200		
		事業スケジュール	2	<ul style="list-style-type: none"> 限られた期間における合理的な整備スケジュールの提示や、スケジュールを遵守するための具体的かつ有効な提案がなされている。 直轄工事との調整において、柔軟かつ緊密に連携を図るための優れた提案がなされている。 	100		
		事業リスクの認識と対策	3	<ul style="list-style-type: none"> 事業リスクに関して詳細な分析を行い、主要なリスクについて有効な対応策（保険の付保を含む）が講じられている。 SPC・構成員・協力会社間のリスク分担に対する方針が明快かつその具現化が図られている。 	80		
事業費の妥当性			4	<ul style="list-style-type: none"> 費用の算出根拠に提案内容や市場価格等との高い合理性が認められる場合に加点する。 	200	200	
財務 計 画	財務 計画	収支計画	5	<ul style="list-style-type: none"> 将来の不確実性を考慮した確実性の高い事業収支計画となっている。 業務の性質・契約内容に応じた適切な支払条件（修繕費等）となっている。 債務償還の確実性が高く、安定的な資金収支計画となっている。 	140		
		資金調達計画	6	<ul style="list-style-type: none"> 投融資者の実績及び財務指標を適切に加味した金融機関等の関心度・提示条件等から資金提供の確実性が見込まれる。 事業の安定性・継続性の確保に関する資金調達及び債務償還面での工夫がなされている。 	140	420	
		財務・資金管理方針	7	<ul style="list-style-type: none"> SPCの利益処分及び内部留保に関する具体的な方針が明示されており、SPCの経営の安定性や出資者のモチベーションの向上等に資する優れた提案となっている。 自己監視の徹底や金融機関等による財務モニタリングなど、財務面での安定性・継続性を担保するための提案がなされている。 	140		
							1,000

資料-5 別表

加点項目と評価ポイント

項目			No	加点項目の評価ポイント	配点(案)			
大	中	小			小	中	大	
施設整備計画	社会性	景観への配慮	8	・沖縄における公官庁施設としてふさわしく、周辺施設との調和に配慮された提案がなされている。	80	80	560	
		環境保全性	環境負荷の低減	9	・建設リサイクル法に定められた以外の材料についても積極的にリサイクルする提案がなされている。 ・建設副産物の発生抑制や環境負荷の低減を図るための資機材の使用について優れた提案がなされている。	40		
	省エネルギー・省資源の促進		建物の熱負荷の抑制	10	・熱負荷抑制のための優れた手法が提案されている。	80		
			自然エネルギーの利用	11	・自然採光、太陽熱や地熱の利用など、沖縄の気候風土にあった、維持管理性と費用対効果を考慮した建築上の仕掛けや設備システムの提案がなされている。	40		
			省エネルギー性能	12	・エネルギーの高効率利用のため、維持管理を考慮した上で、優れた設備システムの提案がなされている。	80		
			消費電力量の抑制	13	・消費電力量を低減するための手法の妥当性及び消費電力量の低減の大きさ。	200		
			水資源の有効活用	14	・空調設備や衛生機器等の水利用に対する節水対策、維持管理性や塩害対策を考慮した中水利用の計画等、上水使用量の低減を図るための優れた提案がなされている。	40		
	周辺環境への配慮	15	・建設工法、解体工法等について騒音及び振動等、周辺環境、執務環境への影響低減に対して優れた提案がなされている。	80				
	安全性	防災性の向上	耐震性能の向上	16	・構造体、建築非構造部材、建築設備の各部位の耐震安全性において具体的かつバランスの良い提案されている。	200		
			上記以外	17	・耐震以外の防災性の向上において、優れた提案がなされている。	40		
		機能維持性の向上		18	・空気調和設備等の重要な設備のシステム構成が、故障等障害及び保守時において管制機能に影響を及ぼさないように工夫されている。	160		
		防犯性への配慮	敷地外周の警備システム	19	・敷地外周部のフェンス、センサー、監視カメラ等の性能及び配置において、信頼性及び操作性、将来の更新・拡張性に関して優れたシステムの提案がなされている。	120		
			移行時の対策	20	・既存システムからの切替時におけるセキュリティ対策について優れた提案がなされている。	40		
			入室制限	21	・諸室への入室制限の方法について、信頼性と利用者の利便性の両面にバランスのとれた優れた提案がなされている。	40		
			建築上の配慮	22	・開口部の必要な諸室の配置や、窓や通用口等の開口部において、防犯性を高めるための優れた建築上の配慮がなされている。	40		

項目			No	加点項目の評価ポイント	配点(案)		
大	中	小			小	中	大
機能性・快適性	施設配置・動線計画		23	<ul style="list-style-type: none"> 正門からのアプローチ、既存施設との連携等において、利用者の利便性・安全性に配慮した明快かつ機能的な配置・動線計画が提案されている。 将来の機械棟の配置やターミナルの再編整備に伴う敷地形状や利用形態の変化への対応に優れた提案がなされている。 施設配置において、敷地境界との離隔等において防犯性の向上に対する優れた提案がなされている。 	80		2,600
	ゾーニング	諸室配置計画	24	<ul style="list-style-type: none"> 諸室の関連性に関する理解が適切で、各室の配置に高い合理性や利便性が認められる。 	120		
		空調ゾーニング計画	25	<ul style="list-style-type: none"> 空調ゾーニング計画において利便性・経済性にバランスのとれた優れた提案となっている。 	80		
		館内動線計画	26	<ul style="list-style-type: none"> 資機材の搬入や移動、施設利用者の移動について、利便性と維持管理を含めた経済性にバランスのとれた優れた提案がなされている。 	80	640	
		コミュニケーション	27	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者のコミュニケーションや連携を促すための建築的な優れた提案がなされている。 	40		
	ユニバーサルデザイン		28	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者の利便性の向上について実効性の高い優れた提案がなされている。 	80		
室内環境への配慮		29	<ul style="list-style-type: none"> 航空機の離発着等の騒音に対して、諸室の利用形態に配慮した優れた提案がなされている。 均一な熱環境・空気環境の実現を図るため、シミュレーション等に基づいた実現性の高い優れた提案がなされている。 その他、色彩や採光など、施設利用者の快適性を向上するため、建築的な優れた提案がなされている。 	160			
経済性	耐久性	LCCの最適化	30	<ul style="list-style-type: none"> 施設の最終的な耐用年数を適切に設定した上で、沖縄の気候・風土を考慮し、将来の修繕・更新を含めたライフサイクルコストの低減を図るための工夫が建物・設備の両面において優れた提案がなされている。 	120		
		事業終了時の状態	31	<ul style="list-style-type: none"> 事業終了後直後に集中的に維持更新が生じないように計画されている。 	80		
		劣化等の状況把握と対策	32	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中に施設の劣化状況等を的確に把握し、常に要求水準を満たす状態に保つための優れた提案がなされている。 	80		
	フレキシビリティ		33	<ul style="list-style-type: none"> 室等の利用形態や間取りの変更、管制機材等の拡張などに柔軟性かつ経済的に対応するための優れた提案がなされている。 	80	560	
	保全性の向上	作業性	34	<ul style="list-style-type: none"> 汚れにくい材料の採用による清掃の容易性や、建物及び設備の点検・保守等において効率的かつ容易にできる優れた提案がなされている。 	120		
		更新性	35	<ul style="list-style-type: none"> 将来の材料、設備等の更新が経済的かつ容易となる優れた提案がなされている。 	80		
解体撤去	解体撤去における機能維持、安全性への配慮		36	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の設備インフラ等の切り廻しにおける既存施設等への影響低減、機能維持等について実効性のある優れた方策が提案されている。 工事期間中の施設利用者の安全確保や利便性について特に優れた配慮がなされている。 	120	120	

資料-5 別表

加点項目と評価ポイント

項目			No	加点項目の評価ポイント	配点(案)		
大	中	小			小	中	大
維持 管理 計画	実施 体制 の 提案	管理体制	37	・PFI事業のメリットを活かした総合的管理体制により、効率的かつ高い水準の維持管理サービスの提供のみならず、利用者の利便性向上に資するための具体的な方策が提案されている。	40	160	400
		実施体制	38	・事業特性や地域特性を十分に理解し、統括責任者、業務責任者、業務従事者等の資格や経歴、配置箇所、連絡体制等について具体的かつ有効な提案がなされており、確実な業務実施が特に期待される提案となっている。	40		
		業務改善システム	39	・PFI事業のメリットを活かし、継続的な業務改善のシステムが提案されており、質的改善と実効性が特に期待される。	40		
		災害・緊急対応	40	・災害・緊急時の対応について、迅速かつ柔軟な対応が期待される提案がなされている。	40		
	業務 内容 の 提案	業務内容	41	・個別業務の実施について、具体的かつ実効性の高い提案がなされている。	200	240	
		事業終了時の対応	42	・事業終了後においても、適切な維持管理業務が継続できるような汎用性の高い業務方法が計画されている。(各種マニュアルの整備、記録の整理、引渡し方法など)	40		