

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

優先交渉権者選定基準

平成 19 年 4 月 13 日

名古屋港管理組合



## 1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

この優先交渉権者選定基準（以下「本基準」という。）は、名古屋港管理組合（以下「組合」という。）が「名古屋港管理組合本庁舎等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定するに当たり、ガーデンふ頭地区再開発PFI事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）において、最も優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものです。

また、本基準は本事業に参加しようとする者に配付する募集要項と一体のものとしします。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語の定義と同じものとしします。

## 2 優先交渉権者選定の概要

### (1) 優先交渉権者選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業全体の運営能力、施設の設計・建設・維持管理・運営能力その他の条件により審査し、審査結果を踏まえ優先交渉権者を選定します。

### (2) 審査手順

審査は、図表1の手順により、1次審査として参加資格の有無を審査する資格審査、2次審査として提案内容を評価する提案審査の2段階にて実施します。

提案審査は、提案価格や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する基礎審査と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する総合評価により実施します。

また、事業提案書の審査に当たって、提案内容の確認のために、基礎審査を通過した応募者に対して、事業提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリング（質疑応答）を実施します。

### (3) 審査体制

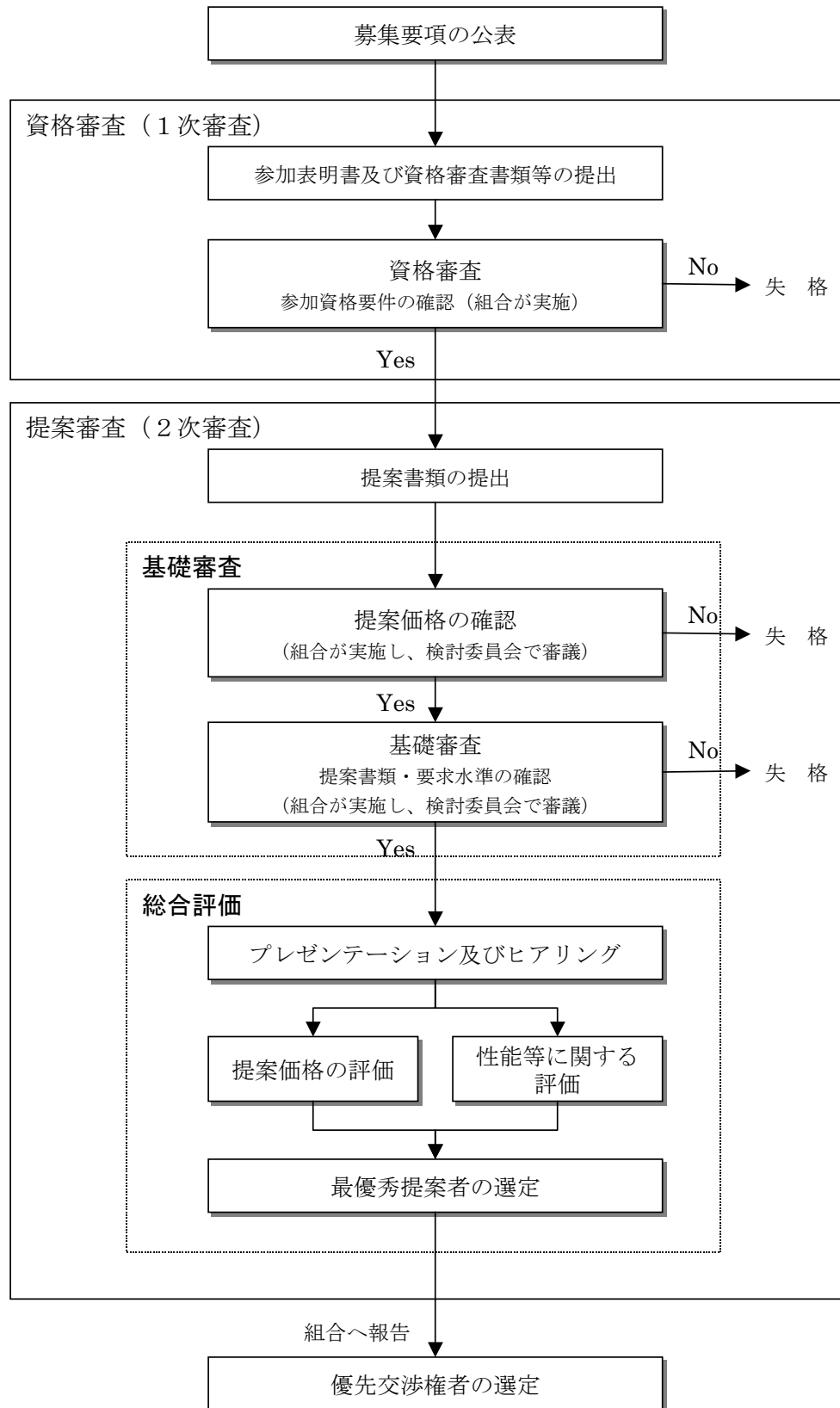
組合が設置した検討委員会は、以下8名の委員により構成されます。

委員長	眞継 隆	(愛知学院大学教授)
副委員長	山本 幸司	(名古屋工業大学大学院教授)
委員	犬飼 孟	(港区区政協力委員協議会議長)
委員	片木 篤	(名古屋大学大学院教授)
委員	高橋 治朗	(名古屋港利用促進協議会会長)
委員	中澤 政直	(公認会計士・税理士)
委員	西脇 明典	(弁護士)
委員	藤原 克己	(名古屋港管理組合担当部長総合開発担当)

なお、応募企業、応募グループの構成員及び協力会社が、優先交渉権者決定前までに、検

討委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

図表 1 優先交渉権者選定までの流れ



### 3 資格審査

資格審査では、組合において、応募者からの資格審査書類をもとに、参加要件及び資格等の要件の具備を確認します。このとき、組合は検討委員会の委員から意見を聴くことができるものとします。

資格審査の結果、参加要件等を充足していない応募者は、失格とします。

なお、資格審査に係る参加要件及び資格等は、募集要項の「3（4）応募者の参加資格要件」に示すとおりです。

### 4 提案審査

#### （1）基礎審査

基礎審査では、組合及び検討委員会において、応募者の提案が次の基礎審査項目を充足していることを確認します。

##### ア 提案価格の確認

組合は、提案価格書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることを確認します。予定価格の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認の対象とし、範囲外の応募者は失格とします。なお、応募者の提案価格が予定価格に対して著しく低いなど、当該応募者により本事業の内容に適合した履行がされない恐れがあると認められる場合は、価格調査を行い、当該応募者を失格とする場合があります。

##### イ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、下記の基礎的な事項について満足していることを確認します。

##### （ア）提出書類の確認

審査項目	審査内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

##### （イ）要求水準の確認

応募者の提案内容が、組合の要求する水準及び性能に適合しているか否かを、別紙の「基礎審査項目」及び「基礎審査項目の確認ポイント」に基づき確認します。

上記（ア）及び（イ）の基礎的な事項のうち、一つでもその要件に適合していない場合は、

応募者に確認の上、失格とし、すべての要件に適合していると確認された応募者は総合評価の対象とします。

## (2) 総合評価

総合評価では、組合及び検討委員会において、応募者の提案内容に対して、性能等に関する評価と提案価格の評価を実施します。

### ア 性能等に関する評価

#### (ア) 評価項目と配点

性能等に関する評価では、検討委員会において、提案内容を下記に示す6つの評価項目（大項目）により評価、採点することとし、評価項目の詳細及び配点は、別紙の「評価項目の評価ポイント」及び「配点」に示すとおりです。

なお、性能等に関する評価による満点は100点とします。

図表2 評価項目（大項目）

評価項目	配点
I 事業計画	15
II SPCの経営計画	10
III 本庁舎・港湾会館の施設計画	30
IV 本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画	15
V 合築民間施設	10
VI 現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業	20
合計	100

#### (イ) 評価項目の採点基準

性能等に関する評価では、各評価項目において、下記に示す5段階により評価、採点します。

図表3 評価項目の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点 × 1.00
B	AとCの中間程度	配点 × 0.75
C	優れている	配点 × 0.50
D	CとEの中間程度	配点 × 0.25
E	要求水準を満たしている程度にとどまる 合築民間施設、活用事業が優れているといえない	配点 × 0.00

### イ 提案価格の評価

#### (ア) 評価の対象となる価格

提案価格の評価においては、応募者が提案する下記の各提案価格をもとに組合の負担額を算出し、この価格を評価の対象とします（係る評価の対象となる価格を、以下「提案価格」という。）。

図表4 評価の対象となる価格

提案価格	内容
a サービス購入費	本庁舎・港湾会館（PFI事業）のサービス購入費
b 合築民間施設貸付料	PFI事業期間中の合築民間施設敷地貸付料の総額
c 現本庁舎敷地貸付料	貸付希望期間（最大25年）の現本庁舎敷地貸付料の総額
d 現港湾会館敷地	現港湾会館敷地売却代金
組合の負担額	$a - (b + c + d)$

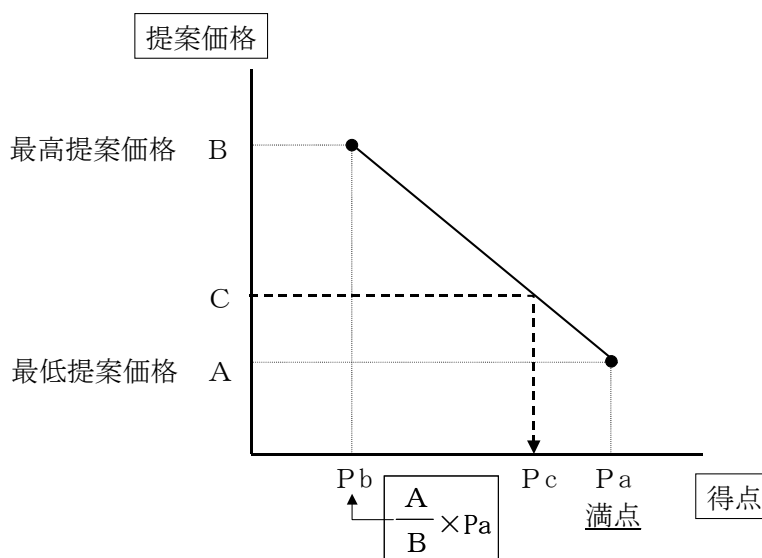
(イ) 提案価格の得点化

上記（ア）の提案価格について、以下の方法により、各応募者の提案価格を得点化します。

なお、提案価格の評価による満点は40点とします。また、算出された得点の小数点以下第3位を四捨五入します。

- ① 応募者中で最低価格となる最低提案価格（A）を基準とし、それに満点40点（ $P_a$ ）を付与します。
- ② 他の応募者の得点は、応募者中で最高価格となる最高提案価格（B）から算出します。算出方法は、まず、最高提案価格に対する最低提案価格の割合（ $A/B$ ）を求め、それに配点である満点40点（ $P_a$ ）を乗じることにより最高提案価格に得点（ $P_b$ ）を付与します。
- ③ 最高提案価格と最低提案価格との間に相当する提案価格（C）については、最高提案価格と最低提案価格の得点の傾きをとり、そこに提案価格（C）を当てはめ、算出される得点（ $P_c$ ）を付与します。

図表5 得点化の方法



## ウ 総合評価

総合評価においては、まず、性能等に関する評価による得点100点満点を60点満点に換算し、換算後の得点を総合評価における性能等に関する評価の得点とします。

性能等に関する評価による得点（60点満点）と提案価格の評価による得点（40点満点）を合計することにより応募者の総合評価点（100点満点）を算出します。

図表6 全体の評価項目と配点

評価項目			配点	合計
I 事業計画	1 事業実施方針	事業実施方針	4	15
		事業計画の網羅性・バランス・独創性	3	
	2 事業実施体制	マネジメント体制	2	
		S P Cの体制	4	
		活用事業の履行体制	2	
II S P Cの経営計画	1 S P Cの機関設計		3	10
	2 収支計画・資金調達計画	収支計画	3	
		資金調達計画	1	
	3 リスク管理	リスク管理	2	
事業破綻		1		
III 本庁舎・港湾会館の 施設計画	基本方針	官庁施設の基本的性能水準		30
	1 港まちづくりと連携する施設	地域性	4	
		景観性	4	
	2 港湾行政・情報のサービス拠点となる施設	利便性	4	
		バリアフリー	1	
		室内環境	2	
	3 みなとの防災・危機管理拠点となる施設	防災性	4	
		機能維持性	1	
		防犯性	2	
	4 環境負荷の低減を考慮し、人に優しい施設	環境負荷低減性	2	
		周辺環境保全性	1	
	5 人々の活動や交流を支援する施設	(1及び2で評価)		
	6 経済合理性の優れた施設	耐用性	2	
保全性		1		
IV 維持管理・運営計画	1 維持管理計画	維持管理全体計画	2	15
		建築物点検保守・修繕業務計画	2	
		建築設備運営監視業務計画	1	
		清掃業務計画	1	
	2 運営計画	運営計画全体	2	
		警備・受付業務計画	2	
		本庁舎福利厚生諸室運営業務計画	2	
		港湾会館運営業務計画	3	



評価項目			配点	合計
V 合築民間施設	1 合築民間施設	合築民間施設の考え方	3	10
		施設計画	4	
		維持管理計画	1	
		運営計画	2	
VI 現本庁舎敷地活用事業、現港湾会館敷地活用事業	1 現本庁舎敷地活用事業	現本庁舎敷地活用事業の考え方	3	20
		施設計画	3	
		運営計画	2	
		経営計画	2	
	2 現港湾会館敷地活用事業	現港湾会館敷地活用事業の考え方	3	
		施設計画	3	
		運営計画	2	
		経営計画	2	
性能等の評価による得点 (α) (100点満点を60点満点に換算)				60
提案価格の評価による得点 (β)				40
合計 (α + β)				100

## エ 最優秀提案者の選定

検討委員会は、性能等に関する評価による得点（60点満点）と提案価格の評価による得点（40点満点）を合計し総合評価点（100点満点）を算出し、総合評価点が最も高い提案をした応募者を最優秀提案者として選定します。

## 5 優先交渉権者の選定

組合は、検討委員会による審査結果を踏まえ、最優提案者を優先交渉権者として選定します。

なお、総合評価点が最も高い応募者が同点で複数あり、最優秀提案者が複数選定された場合には、当該最優秀提案者がくじ引きを行い、くじ引きの結果をもって、組合は優先交渉権者を選定します。

別紙

様式番号は事業提案書の様式を示す。

I 事業計画に関する評価項目

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
1	事業実施方針	基本コンセプト	基本コンセプト	事業全体の基本コンセプト、事業実施に当たっての基本方針が提案されている。	6-2	事業の目的を踏まえ、事業全体の基本コンセプト、PFI導入による効果等の事業実施方針が提案され、その内容が優れている。	4
		PFI導入による効果	コスト縮減とサービス水準向上に関する考え方	民間の資金やノウハウを活用することによる、本事業全体におけるコスト縮減とサービス水準向上の考え方が提案されている。 官民パートナーシップの考え方（事業主体別、施設別）が提案されている。	6-3		
	事業計画の網羅性・バランス・独創性	事業計画の網羅性	要求事項に対して、事業計画全体が網羅的に提案されている。	全体	事業計画全体のバランスが優れている。 提案内容が独創的で優れている。	3	
2	マネジメント体制	マネジメント体制	グループのマネジメント体制	S P C、現本庁舎敷地活用事業者、現港湾会館敷地活用事業者のマネジメント・統治体制が提案されている。	6-4	事業に関わる事業主体のマネジメント・統治体制が業務の確実な履行に資する内容となっており、マネジメント体制が優れている。 本事業を実施するに十分な実績を有しており、業務遂行能力が優れている。	2
		業務遂行能力	本事業を実施する業務遂行能力	本事業を実施するに十分な業務遂行能力（構成員・協力企業の実績等）が明示されている。 構成員・協力会社が債務超過でない。債務超過の場合、第三者による履行保証（保険を含む）、代替信用補完措置が提案されている。	6-5		
	S P Cの体制	S P Cの事業スキーム	S P Cの事業スキーム、役割分担	S P Cの事業スキーム、構成員や協力会社の役割分担が明示されている。	6-6	本庁舎・港湾会館、合築民間施設のS P Cの事業スキーム、事業実施体制が優れている。	4
		調査・設計・建設体制	調査・設計・建設体制	本庁舎・港湾会館、合築民間施設の調査・設計・建設について、事業実施体制（マネジメント、セルフモニタリング等）に関する提案がされている。	6-7		
		維持管理・運営体制	維持管理・運営体制	本庁舎・港湾会館、合築民間施設の維持管理・運営について、事業実施体制（マネジメント、セルフモニタリング等）に関する提案がされている。	6-8		
活用事業の履行体制	活用事業の確実な履行	活用事業者による活用事業の履行体制及びS P Cによる活用事業の支援方法等、活用事業を確実に履行する方法が明示されている。	6-9	活用事業者による活用事業の履行体制及びS P Cによる活用事業の支援方法等が事業全体の確実な遂行に資するものとなっており、活用事業の履行体制が優れている。	2		
I 事業計画に関する評価項目						小計	15

## II SPCの経営計画に関する評価項目

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点	
中項目	小項目	細項目						
1	S P C の 機 関 設 計	経営責任	経営責任の明確化	SPCの経営責任を負う者が明確に示されている。合同会社とする場合、株式会社と同等の機関設計が採用されている（以下の基礎審査項目についても同様）。	7-2	事業の安定的かつ健全な遂行に資する業務執行体制、監査体制が構築され、SPCの機関設計の内容が優れている。	3	
		意思決定	意思決定の迅速性、企業統治	業務遂行に係る意思決定方法、企業統治の考え方が明確に示されている。				
		議決権	SPCの安定経営	業務遂行の責任に応じた議決権保有割合が保持されている。				
2	収 支 計 画 ・ 資 金 調 達 計 画	収支計画	収支計画全般の考え方	事業を安定的かつ健全に遂行するための収支計画（事業収支計画、貸会議室の収入予測等、合築民間施設の収入予測）に関する考え方が提案されている。	7-3	事業が安定的かつ健全に遂行される財務管理計画、事業収支計画となっており、収支計画が優れている。	3	
		事業収支計画	事業収支計画	事業収支計画の前提条件が、施設整備計画等の提案内容と整合がとれている。 収支項目の設定、税金・利息計算等など、事業収支計算が適切に行われている。 各種費用の算出根拠が明示されている。 各書類の計数の整合性がとれている。 借入金の返済能力がある（DSCR $\geq$ 1.0）。 利益処分の考え方（内部留保、配当等）に関する考え方が明示されている。				7-4 7-5 7-6 7-9 7-10 7-11 7-12
		貸会議室の収入予測等	貸会議室の収入確保の確実性	貸会議室運営及び便利施設運営業務に関する利用者数・料金収入予測の考え方が明示されている。				7-7
		合築民間施設の収入予測	合築民間施設の収入の確実性	合築民間施設の収入予測の考え方が明示されている。				7-8
		資金調達方法	資金調達方法	資金調達方法（出資、借入、調達先、調達条件等）が明示されている。				7-13 7-14 7-15
	資金調達の確実性	資金調達の確実性	借入に対する融資機関の関心表明書等が添付されている。 添付されていない場合、その合理的な理由が明示されている。					
						資金調達の確実性が高く、事業の安定性、健全性に資する資金構成となっており、資金調達計画が優れている。 構成員以外の出資者及び融資機関のSPCへの投融資の姿勢が、事業の安定性、健全性に資するものとなっており、資金調達計画が優れている。	1	

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
3 リスク管理	リスク管理	リスクの抽出	リスクの分析内容	本庁舎・港湾会館、合築民間施設において、留意すべきと考えるリスクが明示されている。	7-16	業務内容、合築民間施設との合築等、事業の特性を踏まえ、事業が安定的かつ継続的に遂行されるリスク管理方法が提案されており、リスク管理の内容が優れている。 事業の特性を踏まえ、有効な保険が付保されており、リスク対応策が優れている。	2
		リスク回避・低減方法	具体的なリスク回避・低減方法	上記のリスクの回避又は低減方法が明示されている。			
		リスク対応策	具体的なリスク対応策	上記のリスクが顕在化した場合の対応策が明示されている。			
		保険の付保	保険の内容	組合が要求する保険の付保が計画されている。	7-17		
	事業破綻	S P C等の破綻回避	具体的な破綻回避方法	S P Cや事業の破綻回避の具体的方法が明示されている。	7-18		
		S P C等の破綻時の対処方法	破綻時の具体的な対処方法	S P C又は出資者や事業の破綻時等、事業継続できない場合の代替補完措置等具体的な対処方法が明示されている。			
II S P Cの経営計画に関する評価項目						小計	10

### Ⅲ 本庁舎・港湾会館の施設計画に関する評価項目

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
基本性能	施設内容		各室の設置	要求水準（表2-5-1等）を満足する各室、自転車置場、外構、駐車場が提案されている。	8-2 12-3	—	—
	全体面積		全体の面積規模	要求水準（表2-3-1等）を満足する面積が提案されている。			
	設計・建設業務の実施		設計・建設業務スケジュール	事業スケジュールに合致した設計・建設業務工程が提案されている。	8-3 8-4		
1 港まちづくりと連携する施設	地域性	関連計画との整合・調整	名古屋港港湾計画や築地ポートタウン計画等との整合・調整に関して提案されている。	8-5 12-2 12-3	名古屋港港湾計画や築地ポートタウン計画等と整合・調整し、回遊性を確保するとともに港まちづくりの拠点となり、地域の活性化及び港まちづくりに寄与し、地域の賑わいを創出する計画となっており、地域性が優れている。	4	
		周辺施設との整合・調整	ガーデンふ頭の再開発を踏まえ、名古屋港水族館から名古屋港イタリア村までの回遊性を確保する歩行者動線に関して提案されている。 地域振興、地域の賑わい創出に配慮されている。				
	景観性	関連計画との整合・調整	名古屋港港湾計画や築地ポートタウン計画等との整合・調整に関して提案されている。	8-6 12-4 12-6			
		周辺の自然・都市環境への配慮	周辺の自然・都市環境との調和、景観形成に配慮されている。				

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点	
中項目	小項目	細項目						
2 港湾行政・情報のサービス拠点となる施設	利便性	移動	経路	施設及び各室の配置	要求水準（表2-5-1,2等）を満足する配置計画が提案されている。 地下鉄との接続、周辺道路や施設との動線に配慮されている。	8-7 12-2	施設の用途や特性（施設内外）を考慮し、港湾行政の拠点、港湾関係者等に対する各種サービスの提供を行う拠点として、優れた配置計画、動線計画、サイン計画、建築計画となっており、利便性が優れている。 港湾関係者だけでなく人々から親しまれ、地域の活用や交流を支援する施設となっており、利便性が優れている。	4
			動線	異種動線の交錯回避 動線の短縮	下記の動線計画が提案されている。 ・車寄せ、駐車場及び外構では、人と車の動線の交錯がない ・利用者と搬入の動線が分離されている ・利用者と職員の動線が分離されている ・議会関連の動線の独立性が確保されている ・動線の短縮が図られている 内部の情報コーナーや外部の憩いの空間等は市民活動スペースとして提供することを考慮し、住民に開かれた施設となっている。	8-8 12-3 12-5 12-7		
			サイン	視認性・誘導性	要求水準を満足するサイン計画が提案されている。 建物との調和、統一性、視認性及び誘導性に優れたサイン計画となっている。			
			搬送設備	搬送設備の配置・性能	要求水準を満足する搬送設備計画（エレベーター等）が提案されている。			
			スペース・寸法	各室の面積・寸法	要求水準（表2-5-1等）を満足する面積、天井高、二重床高が提案されている。 各室、外構等が、用途を考慮した形状となっている。	8-9 12-3 12-4 12-5		
			仕上げ・ディテール等	各室、外装、外構の仕上げ	要求水準（表2-5-4等）を満足する仕上げが提案されている。	12-6 12-7		
			操作	建具、建築設備、機器、備品の操作性	要求水準（表2-5-1,2等）を満足する建具、設備、備品が提案されている。			

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
		バリアフリー	バリアフリーへの配慮	要求水準を満足するバリアフリーに配慮されている。	8-10 12-2 12-3 12-5	施設の用途や特性を考慮し、バリアフリーに関する性能が優れている。	1
	室内環境	音環境	音響性	要求水準（表2-5-2, 4, 17, 18, 19等）を満足する音響性、遮防音性が確保される音響設備、仕上げが提案されている。	8-11	施設の用途や特性、建物や各室の熱負荷変動を考慮し、適切な音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境、振動性能が確保されており、室内環境が優れている。	2
		光環境	照明計画	要求水準（表2-5-17, 18等）を満足する照明計画が提案されている。			
		熱環境	空調・換気計画	要求水準（表2-5-17, 18等）を満足する空調・換気計画が提案されている。			
		空気環境	空調・換気計画	要求水準（表2-5-17, 18等）を満足する空調・換気計画が提案されている。 喫煙室等によって、施設が分煙化されている。			
		衛生環境	衛生計画	要求水準を満足する衛生計画が提案されている。 給湯方式が提案されている。			
		振動	振動性能	要求水準を満足する振動性能が提案されている。			
	情報化対応性	情報設備設置環境	情報・通信設備計画	要求水準（表2-5-17～19等）を満足する性能、情報・通信設備計画が提案されている。	8-12	各室の利用目的に応じた情報・通信システムを適切に設置・運用できる計画となっており、情報化対応性が優れている。 施設の用途や特性を考慮し、信頼性、拡張性が確保されており、情報化対応性が優れている。	2
		情報設備信頼性	信頼性	情報設備の信頼性の確保に関して提案されている。			
		情報設備拡張性	拡張性	情報設備の拡張性の確保に関して提案されている。			

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点	
中項目	小項目	細項目						
3 みなとの防災・危機管理拠点となる施設	防災性	耐震	構造体	耐震安全性	要求水準（表2-4-1, 2-5-7～9等）を満足する構造種別及び耐震性能が検討、提案されている。	8-13 12-5	施設の用途や特性、立地条件を考慮し、適切かつ合理的な検討がされ、安全性が確保されており、防災性が優れている。	4
				地盤及び基礎構造	支持層の深さ、厚さ、地盤の性状（液状化等）、基礎構造、基礎形式等を踏まえた検討、提案がされている。			
			建築非構造部材	耐震安全性確保 人命の安全確保、二次災害防止 建築設備の機能維持	要求水準（表2-4-1, 2-5-7～9等）を満足する建築非構造部材が検討、提案されている。			
			建築設備	耐震安全性確保 地震動後の機能の確保及び代替手段の確保	要求水準を満足する建築設備が検討、提案されている。			
	対火災	耐火	防火	火災対策、部材の耐火	要求水準（表2-4-1等）を満足する耐火性能が提案されている。	8-14		
				火元管理、拡大防止	要求水準（表2-4-1等）を満足する防火性能が提案されている。			
				火災時の避難安全確保	避難・誘導等 火災時の避難・誘導、避難場所、避難経路の安全性の確保について、適切に検討されている。			
	対浸水		浸水防御	要求水準（表2-4-1等）を満足する対浸水性能が提案されている。				
	耐風		風圧力に対する安全性	要求水準（表2-4-1, 2-5-10等）を満足する耐風性能が提案されている。				
	耐雪・耐寒		積雪、凍結、凍害及び雪害に対する安全性	要求水準（表2-4-1, 2-5-11等）を満足する耐雪・耐寒性能が提案されている。				
	対落雷		建築物・工作物等の保護	要求水準（表2-4-1等）を満足する対落雷性能が提案されている。				
	常時加重		常時加重に対する安全性	要求水準（表2-5-3等）を満足する床加重が提案されている。 提案する施設に応じた固定加重・積載加重、土圧・水圧・特殊加重が検討され、常時加重に対する安全性の確保について提案されている。				



評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点	
中項目	小項目	細項目						
	機能維持性		災害時のインフラ供給	ライフラインが途絶した場合においても、機能が維持できるように要求水準を満足する性能が確保されている。	8-15	施設の用途や特性、立地条件を考慮し、適切かつ合理的な検討がされ、機能維持性が優れている。	1	
	防犯性	防犯設備	防犯設備	要求水準（表2-5-1, 5, 17, 18, 19等）を満足するシステム設計、防犯計画が提案されている。	8-16 12-3	施設の用途や特性を考慮し、防犯性が確保されると共に、利用者に不快感を与えない計画となっており、防犯性が優れている。	2	
		ゾーニング・動線計画	ゾーニング・動線計画	防犯性能、セキュリティレベルに応じて、ゾーニング、動線計画、受付・警備方法が提案されている。合衆民間施設との関係において、セキュリティ確保に関する提案がされている。				
4	環境に優しい低減を考慮し、	環境負荷低減性	長寿命	耐久性・フレキシビリティ	耐久性及びフレキシビリティに配慮され、長寿命化に関して提案されている。	8-17	環境負荷の低減、職員・利用者の人体への安全性が確保され、環境負荷低減性が優れている。	2
			適正使用・適正処理	廃棄物の抑制	施設から発生する廃棄物の発生の抑制、再資源化、適正処理に配慮されている。			
			エコマテリアル	エコマテリアルの適正使用	人体への安全性、環境への影響、資源循環に配慮され、適正にエコマテリアルが使用されている。			
			省エネルギー・省資源	省エネルギー・省資源化	施設が消費するエネルギー・資源による環境負荷低減、エネルギー・資源の有効活用に配慮されている。			
	周保 辺全 環性 境	地域生態系保全	地域生態系保存	生態系の喪失を最小限にとどめるよう配慮されている。所定の緑化率が確保されている。	8-18	地域生態系が保全され、周辺環境にも十分配慮され、周辺環境健全性が優れている。	1	
	周辺環境配慮	周辺環境配慮	関係法令を遵守し、日照障害、電波障害、排水、排気・排熱、騒音・振動、光害について検討されている。					
5	人々の支援する活動や施設交流	評価項目の中項目1・2で評価する	—	—	—	—	—	

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
6 経済合理性の優れた施設	耐用性	耐久性	耐久性の確保	耐久性の確保に関する提案がされている。 塩害対策に関する提案がされている。	8-19	事業期間の内外を問わず、耐久性、フレキシビリティが確保され、耐用性が優れている。	2
		フレキシビリティ	フレキシビリティの確保	社会情勢の変化や組織改編など将来予測される機能変化にフレキシブルな対応に関する提案がされている。			
	保全性	作業性	作業性の確保	清掃、点検、保守等を容易かつ効率的に行うため、作業スペースの確保、仕上げ等部材やディテールに関する提案がされている。	8-20 12-3	事業期間の内外を問わず、作業性、更新性が確保され、保全性が優れている。	1
		更新性	更新性の確保	更新を効率的に行うため、適切な搬出入ルートや更新スペースの確保、配管等設備や仕上げ等部材に関する提案がされている。			
Ⅲ 本庁舎・港湾会館の施設計画に関する評価項目						小計	30

IV 本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画に関する評価項目

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
1 維持管理計画	維持管理計画全体		基本方針の各項目に関する考え方	維持管理業務全体の考え方、維持管理計画の基本方針に関する考え方、業務の実施の考え方が提案されている。	9-2	施設の特性を踏まえた維持管理計画の考え方、基本方針に関する提案が優れている。	2
	建築物点検保守・修繕業務計画		建築物点検保守・修繕業務計画の内容	要求水準を満足する建築物点検保守・修繕業務計画の内容、管理水準が提案されている。	9-3	建築物点検保守・修繕業務計画の内容、管理水準に関する提案が優れている。	2
	建築設備運営監視業務計画		建築設備運営監視業務計画の内容	要求水準を満足する建築設備運営監視業務計画の内容、管理水準が提案されている。	9-4	建築設備運営監視業務計画の内容、管理水準に関する提案が優れている。	1
	清掃業務計画		清掃業務計画の内容	要求水準を満足する清掃業務計画の内容、管理水準が提案されている。	9-5	清掃業務計画の内容、管理水準に関する提案が優れている。	1
2 運営計画	運営計画全体		基本方針の各項目に関する考え方	運営業務全体の考え方、運営計画の基本方針に関する考え方、業務の実施の考え方提案されている。	9-6	施設の魅力向上、賑わいの創出等、施設の特性を踏まえた運営計画の考え方、基本方針に関する提案が優れている。	2
	警備・受付業務計画		警備・受付業務計画の内容	要求水準を満足する警備・受付業務計画の内容、管理水準が提案されている。	9-7	警備・受付業務計画の内容、管理水準に関する提案が優れている。	2
	本庁舎福利厚生諸室運営業務計画		本庁舎福利厚生諸室運営業務計画の内容	要求水準を満足する自動販売機運営業務のサービス内容（品目、価格水準等）が提案されている。 要求水準を満足する食堂運営業務のサービス内容（業務提供時間帯、品目、価格水準等）が提案されている。	9-8	自動販売機運営業務、食堂運営業務のサービス内容が優れている。	2
	港湾会館運営業務計画		港湾会館運営業務計画の内容	要求水準を満足する貸会議室運営業務のサービス内容（利用料金、利用方法、利便性等）が提案されている。 要求水準を満足する利便施設運営業務（喫茶・レストラン等）のサービス内容（業務提供時間、品目、価格水準等）が提案されている。	9-9	貸会議室運営業務、利便施設運営業務のサービス内容が優れている。	3
IV 本庁舎・港湾会館の維持管理・運営計画に関する評価項目						小計	15

V 合築民間施設に関する評価項目(提案があった場合、審査及び評価点が加算)

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
1 合築民間施設	合築民間施設の考え方		事業の目的等との整合	築地ポータルタウン計画や望ましい土地利用を踏まえた提案がされている。 要求水準を満足する使用目的、用途、敷地の貸付け方法(敷地の借受け方法)、建物形態が提案されている。 導入機能、想定業種・入居者が的確かつ適切である。 施設の転用の可能性、転用後の用途について提案されている。	10-2	本庁舎・港湾会館や地域における他施設との連携による相乗効果や機能補完が発揮され、ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発の推進に寄与する計画となっており、合築民間施設の考え方が優れている。 長期にわたり安定的に利用が継続される計画となっており、合築民間施設の考え方が優れている。 施設の転用に関する考え方や提案が優れている。	3
	施設計画		配置・建築・動線計画、景観	関係法令を遵守し、配置・建築・動線計画について提案されている。 要求水準を満足する管理方法、プライバシーの保護・動線分離、セキュリティ確保、災害防止、独立運営、修景に関する提案がされている。 ガーデンふ頭の再開発を踏まえ、名古屋港水族館から名古屋港イタリア村までの回遊性を確保する歩行者動線に関して提案されている。 周辺の自然・都市環境との調和、景観形成に配慮されている。	10-3 12-2 12-3 12-4 12-5 12-6 12-7	配置・建築・動線計画、景観が優れている。	4
	維持管理計画		維持管理計画の考え方、本庁舎・港湾会館との整合	維持管理・運営計画(建築物点検保守・修繕業務計画、建築設備運営監視業務計画、清掃業務計画等)の考え方が提案されている。 本庁舎・港湾会館の維持管理業務に配慮し、整合が図られている。	10-4	本庁舎・港湾会館の維持管理業務と整合的であり、維持管理計画が優れている。	1
	運営計画		入居者の誘致、集客等	施設の運営内容(業務内容)、入居者の誘致、集客等の運営計画が提案されている。	10-5	施設の運営内容(業務内容)、入居者の誘致、集客等の運営計画が優れている。	2
V 合築民間施設に関する評価項目						小計	10

VI 現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業に関する評価項目

評価項目			基礎審査項目	基礎審査項目の確認ポイント	様式番号	評価項目の評価ポイント	配点
中項目	小項目	細項目					
1 現本庁舎敷地活用事業		現本庁舎敷地活用事業の考え方	事業の目的等との整合	築地ポータウン計画や望ましい土地利用を踏まえた提案がされている。 要求水準を満足する使用目的、用途、敷地の貸付け方法（敷地の借受け方法）が提案されている。 導入機能、想定業種・入居者が的確かつ適切である。	11-2	地域における他施設との連携による相乗効果や機能補完が発揮され、ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発の推進に寄与する計画となっており、現本庁舎敷地活用事業の考え方が優れている。 長期にわたり安定的に利用が継続される計画となっており、現本庁舎敷地活用事業の考え方が優れている。	3
		施設計画	配置・建築・動線計画	関係法令を遵守し、配置・建築・動線計画について提案されている。 周辺の自然・都市環境との調和、景観形成に配慮されている。	11-3 13-2 13-3	配置・建築・動線計画、景観が優れている。	3
		運営計画	入居者の誘致、集客等	施設の運営内容（業務内容）、入居者の誘致、集客等の運営計画が提案されている。	11-4	入居者の誘致、集客等の運営計画が優れている。	2
		経営計画	資金調達、収支計画、リスク管理	資金調達計画、収支計画、リスクの管理方法（回避・低減方法、対応策）の考え方が提案されている。	11-5	資金調達計画、収支計画、リスク管理の考え方が的確かつ適切であり、経営計画が優れている。	2
2 現港湾会館敷地活用事業		現港湾会館敷地活用事業の考え方	事業の目的との整合	名古屋港港湾計画や築地ポータウン計画等との整合・調整に関して提案されている。 要求水準を満足する使用目的、用途が提案されている。 導入機能、想定業種・入居者が的確かつ適切である。	11-6	地域における他施設との連携による相乗効果や機能補完が発揮され、ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発の推進に寄与する計画となっており、現港湾会館敷地活用事業の考え方が優れている。 長期にわたり安定的に利用が継続される計画となっており、現港湾会館敷地活用事業の考え方が優れている。	3
		施設計画	配置・建築・動線計画	関係法令を遵守し、配置・建築・動線計画について検討されている。 周辺の自然・都市環境との調和、景観形成に配慮されている。 地下鉄名古屋港駅方面への歩行者動線を確保し、敷地内が緑化されている。	11-7 14-2 14-3	配置・建築・動線計画、景観が優れている。	3
		運営計画	入居者の誘致、集客等	入居者の誘致、集客等の運営計画が提案されている。	11-8	入居者の誘致、集客等の運営計画が優れている。	2
		経営計画	資金調達、収支計画	資金調達計画、収支計画、リスクの管理方法（回避・低減方法、対応策）の考え方が提案されている。	11-9	資金調達計画、収支計画、リスク管理の考え方が的確かつ適切であり、経営計画が優れている。	2
VI 現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業に関する評価項目						小計	20
						合計	100