

東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等
整備・運営事業

事業者選定基準

国土交通省
東京航空局

第1 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準は、国土交通省東京航空局（以下「国」という。）が、東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたって、もっと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、応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものである。

第2 事業者選定の方法

1. 選定方法の概要

事業者には、PFIや施設の運営、設計、維持管理等の専門的な知識やノウハウが求められる。そのため、事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、提案を総合的に評価するものとする。

また、審査は国際線旅客ターミナルビル等の基礎的な運営能力等の有無を判断する「第一次審査」と、具体的な事業計画等の内容を詳細に審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。

なお、第一次審査の得点は第二次審査に影響しない。

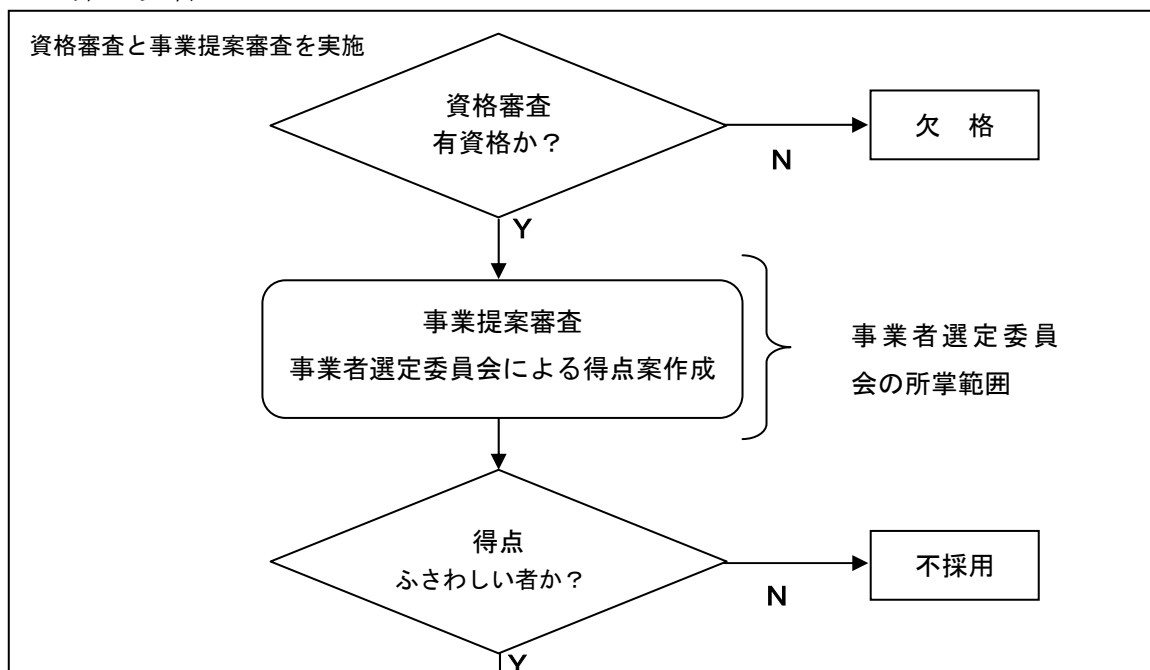
2. 事業者選定の体制

国は、事業者を選定するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、平成17年7月28日付けで「東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置した。事業者選定委員会は、各提案について作成した得点案を国に報告し、国はこれを受けて事業者を選定する。

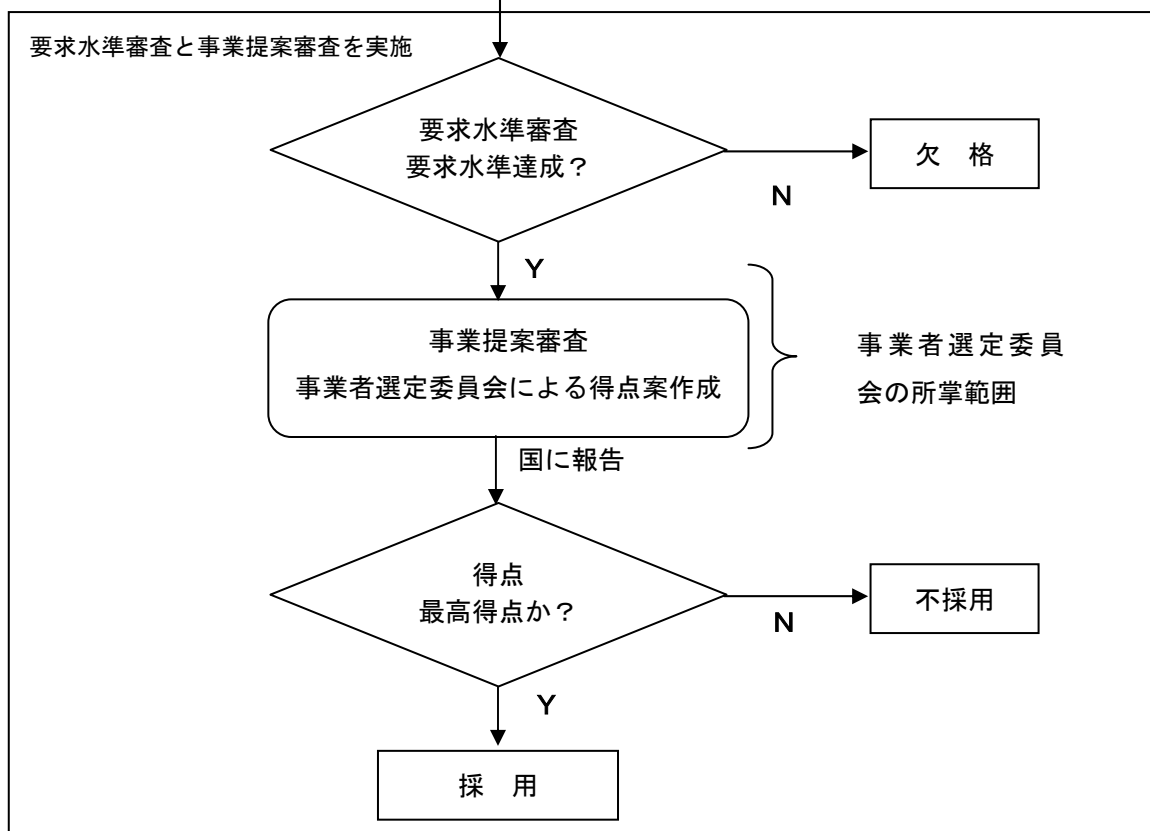
第3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

1 第一次審査



2 第二次審査



第4 第一次審査

第一次審査は、応募者が第二次審査に参加するにふさわしい者であるかを審査するものである。第一次審査の手順は以下のとおりである。

(1) 資格審査

応募者が募集要項に示す参加資格要件を満たしているかどうか審査を行う。

(2) 事業提案審査

事業者選定委員会は、応募者が国際線旅客ターミナルビル等の基礎的な運営能力等を有するかどうかについて、審査を行う。

また、必要に応じて、事務局は、事業者選定委員会の指示・助言に基づき、応募者に対してヒアリングを実施し、事業提案を確認することがある。

(ア) 事業者選定委員会における得点案の作成

事業者選定委員会は、事業提案を審査し、(4)の審査基準に基づいて各提案の採点を行い、協議の上、得点案を作成し、国に報告する。

(イ) 国による審査結果の決定

国は、(ア)の得点案をもとに、各応募者の得点を決定する。

(3) 第二次審査参加者の選定

国は、(1)(2)の結果を踏まえ、第二次審査に参加するにふさわしい者(以下「第二次審査参加者」という。)を選定する。

(4) 審査基準

審査基準は次のとおりである。

各評価項目は、対応する様式によってのみ評価を行う。

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
1. 事業全体方針			
事業全体方針	<ul style="list-style-type: none"> 事業全体の基本方針について、首都圏の空の玄関口としてふさわしい、質の高いサービスの提供を行うことが期待できる提案がなされているか。 	40	A-1
2. 事業実施体制			
S P C の経営体制	<ul style="list-style-type: none"> S P C の経営体制は、円滑な意思決定が可能なものとなっているか。 S P C の責任体制は本事業を実施することが期待できるものとなっているか。 出資者の構成は、本事業の各段階に応じて適切かつ安定的に事業を遂行できるものとなっているか。 	40	A-2
事業実施体制及び事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業、構成員及び協力会社の体制は、本事業の業務内容に適切に対応することが期待できるものとなっているか。 本事業の特性を踏まえた適切な事業スキームが提案されているか。 業務を十分に管理できる体制となっているか。(責任の分担、指揮命令系統等) 		A-3
3. 類似業務実績			
国際線旅客ターミナルビル等運営実績	<ul style="list-style-type: none"> 国際線機能を含む延床面積が3万㎡以上の航空旅客ターミナルビルの運営に携わった実績、又は延床面積が3万㎡以上の駅ビル等の公益性のある施設の運営に携わった実績があり、本事業においても高い運営能力を発揮することが期待できるか。 	20	A-4
国際線旅客ターミナルビル設計実績	<ul style="list-style-type: none"> 国際線機能を含む延床面積が3万㎡以上の航空旅客ターミナルビルの設計に携わった実績があり、本事業においても高い設計能力を発揮することが期待できるか。 		A-5
国際線旅客ターミナルビル施工監理実績	<ul style="list-style-type: none"> 国際線機能を含む延床面積が3万㎡以上の航空旅客ターミナルビルの施工監理に携わった実績があり、本事業においても高い施工監理能力を発揮することが期待できるか。 		A-6
プロジェクトマネジメント実績	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資額が200億円以上のプロジェクトの企画及び事業立ち上げを行った実績があり、本事業においても優れたプロジェクトマネジメントを行うことが期待できるか。 		A-7

第5 第二次審査

公募型プロポーザル方式により事業者を選定するため、第二次審査参加者の提案内容等を審査するものである。

1. 第二次審査の手順及び方法

第二次審査の手順は以下のとおりである。

(1) 要求水準審査

国は、第二次審査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。）が、「東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業 業務要求水準書」に示す要求水準（以下「要求水準」という。）をすべて充足しているかについて審査を行う。審査結果において事業提案がすべての要求水準を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合は欠格とする。

(2) 事業提案審査

事業者選定委員会は、要求水準審査で適格と判断された事業提案について審査する。

事業提案のうち国が特に重視する評価項目について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて得点を与える。事業提案審査による配点は1,000点満点とする。審査は事業者選定委員会において行う。

事業者選定委員会に、運営計画検討部会、施設整備計画検討部会、事業計画検討部会を置く。部会には、事業者選定委員会委員の他に専門委員を加えることができるものとする。

(ア) 部会における得点案作成

部会に与えられた審査範囲について、4. の評価項目の内容について「すぐれた提案がなされているか」を審査し、各審査基準・採点基準に基づいて各提案の採点を行い、協議の上、部会としての得点案を作成する。

(イ) 事業者選定委員会における得点案作成

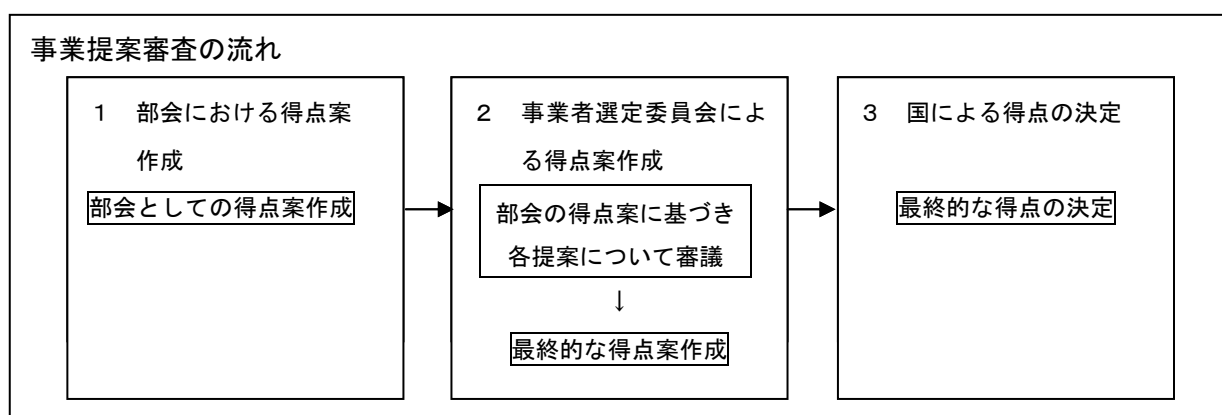
事業者選定委員会は、各部会において作成された得点案に基づき、各提案について審議し、最終的な得点案を作成し、国に提出する。

(ウ) 国による得点の決定

国は、(イ)の得点案をもとに、各第二次審査参加者の得点を決定する。

※ 各評価項目の配点については4. に示す。

※ 事務局は、事業者選定委員会の指示・助言に基づき、応募者に対してヒアリングを実施し、事業提案を確認することがある。



(3) 選定事業候補者等の決定等

国は、(2)(ウ)の各第二次審査参加者の得点をもとに、選定事業候補者及び次点選定事業候補者を決定する。

選定事業候補者は国と速やかに基本協定を締結しなければならない。国は、当該選定事業候補者との間で、事業契約の内容等の詳細について協議を行う。協議が整った場合は当該選定事業候補者が設立するSPCと事業契約を締結する。選定事業候補者と速やかに基本協定が締結されない場合又は事業契約の内容等の詳細についての協議が整わない場合は、国は、次点選定事業候補者とあらためて基本協定の締結等を行う。

また、事業提案審査終了後、事業者選定委員会の議事内容（事業者の選定後公開）を参考に意見を明確化し、国及び事業者が協議して契約時要求水準書への反映を行う等、当該意見を尊重する。

2. 事業提案の位置づけ

選定事業候補者の提示した事業提案については、契約図書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。なお、ヒアリングにおける、事業提案に係る質問及びその回答についても同様とする。

3. 第二次審査における留意事項

(1) 共通事項

審査にあたっては、提示を求める図面あるいはイメージ図等と、文書による記載内容に矛盾がある場合には、文書による記載内容が優先するものとする。審査を行う提案書類への記載方法は「東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業 提出書類の記載要領及び様式集」による。

(2) 要求水準審査

事業提案の内容が要求水準を充足しているか審査を行う。

事業提案は、国が定める要求水準に対して、どのように対処するのかを具体性をもって記載することが求められる。

国は、記載内容が要求水準を充足する妥当な方法及び内容であると判断できる場合にこれを充足するものとして判断する。なお、要求水準審査については、(3)の事業提案審査における加点対象にはならないが、要求水準を充足しない事業提案については欠格とする。

(3) 事業提案審査

事業提案審査では、国が特に重視する評価項目について、優れた内容であるかどうかの審査を行う。採点基準は評価項目ごとに設定しており、また評価項目ごとに配点を行っている。各評価項目の採点基準及び配点は4.による。

4. 評価項目

評価項目は以下のとおりである。

各評価項目は、対応する様式によってのみ評価を行う。

ア 全体事業方針に関する事項（計50点）

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
1. 全体事業方針			
全体事業方針	<ul style="list-style-type: none">・ 運營業務の基本方針、実施体制について、首都圏の空の玄関口としてふさわしい、質の高いサービスの提供を行うための優れた提案がなされているか。・ 社会情勢等の変化への柔軟な対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。・ 全体事業方針に沿った施設等の配置、構成について、公共施設として具体的かつ優れた提案がなされているか。・ 事業全般にわたる基本的な取組方針、実施体制について、本事業を適切かつ確実に実施していくための明確で優れた提案がなされているか。	50	B-1

イ 運営計画に関する事項（計350点（うち20点は再掲点））

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
1. 運營業務全般			
全体事業方針（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運營業務の基本方針、実施体制について、首都圏の空の玄関口としてふさわしい、質の高いサービスの提供を行うための優れた提案がなされているか。（再掲） ・ 社会情勢等の変化により新たな運營業務が必要となった場合等において、柔軟に対応できる提案がなされているか。（再掲） 	40	B-1
モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・ S P Cによるセルフモニタリング及び第三者モニタリングの実施方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 顧客満足度調査について、空港利用者のニーズを適切に把握し、改善すべき点を明確に把握することができる提案がなされているか。 		C-1 C-2
2. 旅客取扱業務			
旅客誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旅客取扱業務全般について、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた提案がなされているか。 ・ 旅客ニーズに応じた適切な旅客誘導・支援サービスを提供することができる提案がなされているか。 ・ 空港利用者に対してわかりやすく親切な対応を行うことができる提案がなされているか。 ・ V I P等に対して、他の空港利用者と分離し、適切に誘導するための方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	55	C-5
カートの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 航空旅客の利用目的に合ったカートの運用方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。（国際線旅客ターミナルビル、空港利用者用駐車場、鉄道駅舎等） 		C-7
介助サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者、身体障害者等の要介護者に対する介助サービスについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 		C-8
情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ 航空運送事業者と連携して運航情報システム（F I S）を運営し、空港利用者に対し適切かつ迅速に国内及び国際路線の運航情報を提供することができる提案がなされているか。 ・ 空港利用者や関連事業者に対し適切かつ迅速に空港から各方面への交通情報を提供することができる提案がなされているか。 ・ 空港利用者に対して複数の言語によるサービス等適切な館内放送を行うことができる具体的な提案がなされているか。 	55	C-9 C-10 C-11 C-12

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
国内線旅客ターミナルビルとの連絡	・ターミナル間の適切な輸送サービスの確保等により、航空旅客の乗継利便の向上を図ることができる提案がなされているか。		C-13
航空旅客の利便向上のための業務	・航空旅客の利便性の向上のための、旅客取扱業務に関する方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		C-14
3. 航空運送事業者に対する施設貸与業務			
航空運送事業者に対する施設貸与の全体方針	・国内外を問わず、航空運送事業者間で公平な取扱いを行うことができるシステム、ルール、体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	50	C-16
航空運送事業者に対する個別施設の貸与方針	・カウンター等個別施設ごとに航空運送事業者間で公平な取扱いを行うことができる提案がなされているか。		C-17
施設賃貸料の徴収	・施設賃貸料の価格交渉の考え方や需要動向に伴う施設賃貸料の改定方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		C-16
4. 構内営業者に対する施設貸与業務			
構内営業	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏の空の玄関口としてふさわしい、構内営業サービスの考え方が示されているか。 ・利用者の利便性の高いテナントを誘致する提案がなされているか。 ・利用者に必要なテナントが確実に提供できる提案がなされているか。 ・構内営業者に対して公平な取扱いを行うことができる提案がなされているか。 ・サービスの内容・価格について、空港利用者が利用しやすい適正な水準を維持するための優れた提案がなされているか。 ・売上の管理方法について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・顧客満足度調査を踏まえたテナントの入れ替え方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	40	C-18 C-19 C-20
利便施設の導入	・海外旅行損害保険販売、ホテル案内、観光情報提供等、空港利用者の利便性の向上に資するサービスを提供する事業者を確実に誘致することができる提案がなされているか。		C-21
空港利用者の利便向上のための貸与業務	・空港利用者の利便性の向上に資する構内営業を行う者に対して、適切に施設貸与できる提案がなされているか。		C-21

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
施設賃貸料の徴収	・施設賃貸料の価格交渉の考え方や需要動向に伴う施設賃貸料の改定方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		C-18
5. その他国際線旅客ターミナルビルの運営に関する業務			
直営店舗	・構内営業者に対する施設貸与と直営店舗の運営の棲み分けについて、適切な提案がなされているか。 ・空港利用者のニーズに最大限配慮した提案がなされているか。 ・空港利用者に対して、質の高い快適性と利便性を提供し続けることが可能な提案がなされているか。	10	C-22
6. 警備業務			
警備方針	・国際空港として求められる高度なセキュリティを確保するための警備業務方針について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	60	C-23
警備体制・警備配置	・巡回警備、制限区域への立入り制限等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・事件発生時の緊急対応等について、マニュアルの策定、訓練の実施等により確実に実施できる提案がなされているか。		C-24
7. 駐車場運営に関する業務			
駐車場運営方針	・駐車待ちの自動車等への対応も含め、円滑かつ適切に運営を行うことができる提案がなされているか。 ・利用者特性に応じた料金設定の提案がなされているか。	20	C-25 C-27
駐車場案内・誘導	・駐車場の案内・誘導サービス、場内の空車情報の提供等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		C-26
保安対策	・駐車場内における車両の盗難、破壊、車上荒らし等に対する保安対策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		C-28
8. 緊急時対策			
テロ等非常時対策	・テロ等の非常時及び緊急時に迅速かつ適切に対応できる提案がなされているか。	20	C-29

ウ 施設整備計画に関する事項（計350点（うち10点は再掲点））

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
1. 全体			
全体事業方針（再掲）	・全体事業方針に沿った施設等の配置、構成について、公共施設として、具体的かつ優れた提案がなされているか。（再掲）	10	B-1 D-1 ～ D-4
景観性	・基本コンセプトが、我が国の首都圏の空の玄関口としてのアイデンティティを意識した、優れた提案がなされているか。	40	D-5
	・ランドスケープデザインコンセプトについて、国際空港としてふさわしい優れた提案がなされているか。		D-5
環境保全性	・省エネルギー及び自然エネルギーの利用等の環境負荷低減のための方策について、目標値の設定及び実現方針を含め、具体的かつ優れた提案がなされているか。	20	D-6
2. 国際線旅客ターミナルビル・従業員駐車場・連絡通路・カーブサイド歩道			
機能性・安全性	・国際線旅客ターミナルビル等としてふさわしいサービスの提供を行うために、プロセッシングエリアをメインとなる機能施設と位置付け、全体的なゾーニングについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。	90	D-7
	・国際線旅客ターミナルビル等として必要な施設の機能（サービスレベルを含む。）及び規模の確保並びに特殊設備（BHS等）を含む諸設備の整備について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-8
	・施設利用者の安全を確保するための航空保安対策に係る施設整備について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-9
	・社会情勢の変化に柔軟に対応するため、段階的整備が可能であること等の施設の発展性について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-10
利便性・快適性	・快適で質の高いサービスの提供への取り組みとして、アメニティー等の施策や良好な室内環境の確保について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	100	D-11
	・国際線旅客ターミナルビル等としての人、物の円滑かつ安全な移動のための合理的かつ効率的な動線計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-12
	・合理的かつ効率的な際内乗り継ぎを確保するための、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-13
	・収益施設（集客力に優れた計画等）について、利便性・快適性向上のための、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-14

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
意匠性	・国際線旅客ターミナルビル等として必要な情報提供や案内（サイン）等のための施設について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-15
	・全ての利用者が、安心・安全かつ快適に利用できるためのユニバーサルデザインの積極的導入について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-16
	・内部空間のデザインコンセプトとして、全体的に調和の取れた明快で優れた提案がなされているか。	10	D-17
3. 空港利用者用駐車場			
機能性・安全性	・国際空港の駐車場という施設の特性に対応した具体的かつ優れた提案がなされているか。	15	D-18
	・駐車場として必要な機能（サービスレベルを含む。）及び規模の確保並びに構内道路等他の施設に影響を及ぼすことのない車両の出入りのための設備等の整備について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-19
	・社会情勢の変化に柔軟に対応するため、段階的整備が可能であること等の施設の発展性について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-20
利便性・快適性	・質の高いサービスの提供への取り組み、良好な室内環境の確保について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	20	D-21
	・人、車の円滑かつ安全な移動のための合理的かつ効率的な動線計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-22
	・空港利用者用駐車場として必要な情報提供や、案内（サイン）等のための施設について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-23
	・全ての利用者が、安心・安全かつ快適に利用できるためのユニバーサルデザインの積極的導入について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		D-24
4. 施工監理計画	・施工の発注、周辺事業との調整、工程管理及び施工期間を通じての建設担当者の監理に当たる組織体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	15	D-25
5. 維持管理計画	・事業期間全体にわたる良質な公共サービスの確実な提供を可能とするための維持管理業務実施の考え方、実施体制及び具体的な業務内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	30	D-26

エ 事業計画に関する事項（計300点（うち20点は再掲点））

評価分類	評価の主なポイント	配点	対応様式
1. 事業計画			
全体事業方針（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全般にわたる基本的な取組方針、実施体制について、本事業を適切かつ確実に実施していくための明確で優れた提案がなされているか。（再掲） ・社会情勢等の変化への柔軟な対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。（再掲） 	20	B-1
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・長期にわたり、安定的でかつ妥当な提案がなされているか。 ・収益性を十分に検証し、過大なリスクのない提案がなされているか。 ・航空運送事業者や構内業者に対する施設賃貸料等が、施設内容に照らして合理的で必要コストの回収が可能な範囲で、適正な水準の提案がなされているか。 	80	E-1 E-2
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の内容や期間、支払等の条件を踏まえて、安定性やコストなどの観点から工夫・検討された適切な資金調達方法が提案されているか。 		
コスト縮減方策	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスコスト、ランニングコストを含むコスト縮減への実施方針及び達成手法について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	50	E-3
リスク対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・需要変動リスク等への対応策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 		E-4
2. 料金設定の妥当性			
旅客取扱施設使用料の設定の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・対応する費用等についての合理的な積算を前提としつつ、必要コストの回収が可能な範囲で、利用者負担に配慮した低廉な料金水準となっているか。（一定の水準額を下回る提案については、加点割合を逡減して評価する。） 	150	様式14
駐車料金の設定の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・対応する費用等についての合理的な積算を前提としつつ、必要コストの回収が可能な範囲で、利用者負担に配慮した低廉な提案がなされているか。（提案された料金を種別毎に評価する。） 		