

# 神宮前一丁目民活再生プロジェクト

## 落札者決定基準

平成 17 年 3 月 29 日

東 京 都

# 目 次

1	落札者決定基準の位置付け	1
2	事業者選定方式	1
3	審査及び選定の流れ	2
4	審査及び選定の方法	3
	(1) 参加資格の確認	3
	(2) 入札時提出書類の確認	3
	(3) 事業提案書の基礎審査	3
	(4) 事業提案書の加点項目審査	3
	(5) 入札価格等の確認	3
	(6) 総合評価得点の算出	3
	(7) 落札者の決定	3
5	事業提案書の位置づけ	4
6	加点項目審査の基準	4
	(1) 加点項目審査の基本方針	4
	(2) 加点項目審査の項目及び配点	4
	(3) 加点項目審査における得点化方法	4
別紙 1	基礎審査項目及び加点項目審査の得点化基準	6
別紙 2	総合評価の例	16

## 1 落札者決定基準の位置付け

この落札者決定基準は、東京都（以下「都」という。）が、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に基づき、平成 17 年 2 月 22 日に特定事業として選定した神宮前一丁目民活再生プロジェクト（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示すものである。

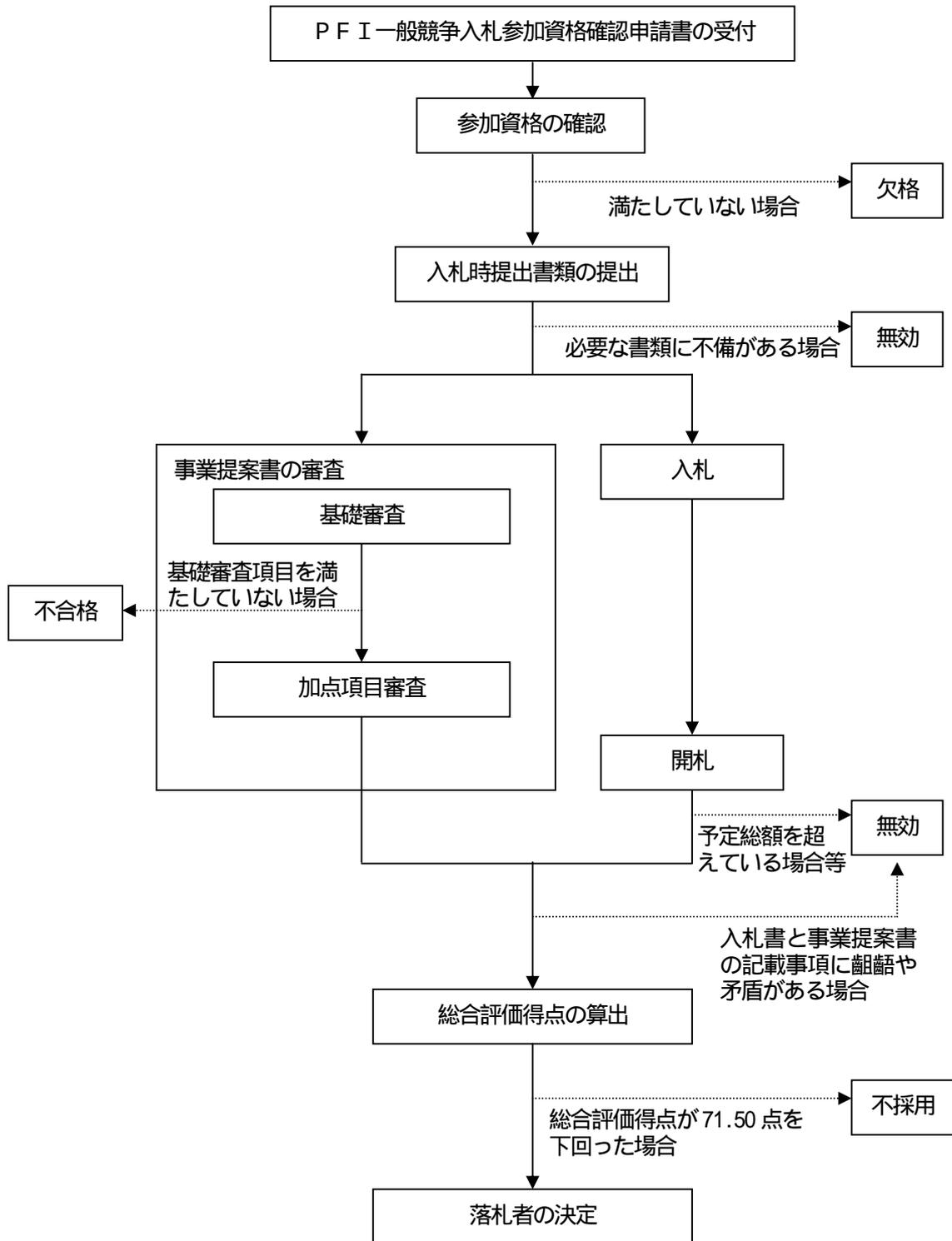
## 2 事業者選定方式

本事業は、警察施設の設計・建設段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めると同時に、民間施設等を整備することにより本事業用地の有効活用を図るものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。

事業者の選定にあたっては、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）をもって行う。

なお、本事業は、1994 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象であり、入札手続は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）に基づいて実施する。

### 3 審査及び選定の流れ



#### 4 審査及び選定の方法

##### (1) 参加資格の確認

都は、P F I一般競争入札参加資格確認申請書及び添付書類より、入札説明書に示す入札参加者が満たすべき参加資格を満たしているかを確認する。参加資格を一つでも満たしていない場合は、当該入札参加者を欠格とする。

##### (2) 入札時提出書類の確認

都は、入札説明書に示す必要な入札時提出書類が全て提出されているかを確認する。必要な入札時提出書類の一つでも不備がある場合は、当該入札参加者がした入札を無効とする。

##### (3) 事業提案書の基礎審査

神宮前都有地の有効活用事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）は、事業提案書に記載された内容が、業務要求水準書に示した要求水準、入札説明書等に示した提案の条件及び事業契約書（案）等に示した事業の条件を満たしているかを、別紙1に示す基礎審査項目により確認する。

全ての基礎審査項目を満たしている場合は合格とし、基礎点30点を付与する。基礎審査項目の一つでも満たしていない場合は不合格とする。

##### (4) 事業提案書の加点項目審査

審査委員会は、基礎審査項目を満たしていることが確認された者の事業提案書について、加点審査を行う。事業提案書に記載された内容について、別紙1に示す加点項目審査の得点化基準に従い、各審査項目に対し、評価の理由を明らかにした上で得点化する。加点の配点合計は、70点とする。

##### (5) 入札価格等の確認

都は、開札を行い、入札書に記載された入札価格が予定総額を超えていないか（現在価値ベースの提案価格についても、同様とする。）及び入札書と事業提案書それぞれの記載事項に齟齬や矛盾がないかを確認する。入札価格が予定総額を超えている場合及び入札書と事業提案書それぞれの記載事項に齟齬や矛盾がある場合は、当該入札参加者がした入札を無効とする。

##### (6) 総合評価得点の算出

基礎点30点と加点項目審査の得点を合計し、これを入札価格（現在価値ベース）で除して得た数値を総合評価得点とする（桁の調整のために、10の10乗を乗じる。）。

なお、総合評価得点が71.50点（落札に必要な最低得点）を下回った者は不採用とする。

##### (7) 落札者の決定

都は、総合評価得点の最も高い者を落札者として決定する。

なお、総合評価得点の最も高い者が2者以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。この場合において、当該者のうちくじを引かない者がいるときは、当該入札事務に関係のない職員が代わりにくじを引き落札者を決定する。

総合評価の方法については、別紙 2 に例を示す。

## 5 事業提案書の位置づけ

本事業において、入札時提出書類の提出時に設計が完了していないため、事業提案書に記載された内容をそのまま実施することを求めるものではなく、事業契約書に定める「警察施設の設計」が完了した後、設計、建設、維持管理、運營業務の具体的内容が決定される。ただし、総合評価一般競争入札においては事業提案書が入札時提出書類の一部を構成するため、次の範囲について契約上の拘束力を有する。

### 加点項目

加点項目については、要求水準以上の提案が行われている場合に得点が付与される。このため、当該項目について加点がなされた場合は、当該提案書に基づき、契約時に要求水準が定められることとなる。

## 6 加点項目審査の基準

### (1) 加点項目審査の基本方針

事業提案書に記載された提案事項について、次の審査方針に従い定量化する。

加点項目審査において審査する項目及び配点については、都が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。また、配点を高く設定した審査項目については、より期待しているものである。

### (2) 加点項目審査の項目及び配点

次の表に示す項目及び配点に従って得点化する。

表 加点項目審査の配点

審査項目			配点	
定性的 審査 項目	本事業用地全体に 関する事項	本事業用地全体の整備に関する事項	17点	19点
		本事業用地全体の管理に関する事項	2点	
	警察施設に 関する事項	警察施設の設計・建設に関する事項	24点	30点
		警察施設の維持管理・運営に関する事項	6点	
事業計画に関する事項			11点	
定量的 審査 項目	民間施設用地の借地料に関する事項		10点	
合計			70点	

### (3) 加点項目審査における得点化方法

定性的審査項目の得点化方法（配点：60点）

加点項目審査においては、別紙 1 に示す加点項目審査の得点化基準の項目（小項目）ごとに、以下の得点化方法に基づき審査を行い、評価できる場合はその内容に応じた得点を付与する。可能な限り客観的に審査するため、各審査事項について、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。

表 定性的審査項目における得点化方法

加点項目に係る提案内容評価の意味合い(判断基準)	得点化方法	
・当該審査項目についての十分な理解・認識に基づいた提案内容の的確性 ・提案内容の有効性、合理性 ・提案内容の具体性、斬新性	特に優れている(A)	配点×1.00
	AとCの中間程度(B)	配点×0.75
	優れている(C)	配点×0.50
	CとEの中間程度(D)	配点×0.25
	加点水準に達していない(E)	配点×0.00

定量的審査項目(民間施設用地の借地料)の得点化方法(配点:10点)

民間施設用地の借地料について、次の方法により得点を付与する。

入札参加者中、事業提案書に記載された提案月額借地料が基準月額借地料を上回る最も高い者を1位とし、10点を付与する。また、提案月額借地料が基準月額借地料以下である入札参加者の得点は、0点とする。他の入札参加者の得点は、次の算式により算出する。

なお、基準月額借地料とは、下記に示す都が定期借地権を設定する民間施設用地の想定月額借地料をいうものである。

基準月額単価	1,940 円 / m <sup>2</sup>
基準月額借地料	29,835,260 円

$$\text{提案借地料の得点} = \text{配点} \times \frac{(\text{当該提案月額借地料} - \text{基準月額借地料})}{(\text{1位の提案月額借地料} - \text{基準月額借地料})}$$

(小数点以下第3位を四捨五入)

(算出例)

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
提案月額借地料 ( )	45,000,000 円	35,000,000 円	29,835,260 円
得点	10 点	3.41 点	0 点

( ) 提案月額借地料単価 × 提案借地面積

[計算式]

Aグループ : 最高提案月額借地料 = 10 点

Bグループ : 配点(10点) × (35,000,000 円 - 29,835,260 円) / (45,000,000 円 - 29,835,260 円) = 3.405...点

Cグループ : 基準月額借地料以下 = 0 点