

神宮前一丁目民活再生プロジェクトに係る 事業者選定経過及び審査講評について

東京都では、神宮前一丁目民活再生プロジェクトの落札者を決定したので、事業者選定経過及び神宮前都有地の有効活用事業審査委員会の審査講評を公表する。

第1 事業者選定方法

1 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、事業者にも効率的・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。よって、事業者の選定に当たっては、総合評価一般競争入札方式により実施した。

2 審査及び選定の方法

事業者の選定に当たっては、入札公告の公表時に示した落札者決定基準に基づき、参加資格の確認、入札時提出書類の確認、事業提案書の基礎審査及び加点項目審査、入札価格等の確認、総合評価得点の算出を経て、落札者を決定した。

なお、事業提案書の基礎審査及び加点項目審査については、学識経験者等で構成する「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。)において審査を行ったものである。

第2 審査及び選定の経緯

1 参加資格の確認

平成17年4月20日までに5グループの応募があり、各グループから提出された「PFI一般競争入札参加資格確認申請書」により、入札説明書に示す入札参加者が備えるべき参加資格を満たしているかを確認した結果、いずれのグループも参加資格を満たしており、平成17年4月26日に競争入札参加資格確認結果を通知した。

なお、参加資格が確認されたグループは、次表「入札参加資格確認グループ」のとおりである。

入札参加資格確認グループ

	グループ名 (提案受付番号)	代表企業	構成員
A	東電不・三井不・ 竹中グループ	東電不動産株式会社	三井不動産株式会社 株式会社竹中工務店 太平ビルサービス株式会社 株式会社安井建築設計事務所
B	アーバンフォレスト トパーク	鹿島建設株式会社	株式会社新日鉄都市開発 東京急行電鉄株式会社 東急不動産株式会社 株式会社梓設計 株式会社東急設計コンサルタント 東急建設株式会社 株式会社東急コミュニティー
C	大林組グループ	株式会社大林組	住友不動産株式会社 株式会社日建設計 株式会社昭和設計 株式会社ハリマビシステム 株式会社グリーンハウス
D	Plan - T	東京建物株式会社	三菱地所株式会社 大成建設株式会社 株式会社類設計室 株式会社三菱地所設計 大成サービス株式会社
E	「NEO原宿」ま ちづくりプロジェ クトチーム	清水建設株式会社	株式会社日本設計 株式会社シミズ・ビルライフケア 株式会社ながとも エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 野村不動産株式会社 丸紅株式会社

(提案受付番号順)

2 入札時提出書類の確認

平成17年7月22日に5グループから入札時提出書類の提出があり、入札説明書に示す必要な入札時提出書類がすべて提出されているかを確認した。

その結果、1グループにおいて、必要な入札時提出書類に不備があったため、当該入札参加者がした入札を無効とした。

3 事業提案書の基礎審査

審査委員会は、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、落札者決定基準別紙1に示す基礎審査項目により確認した。

その結果、1グループにおいて、都の支払条件に適合した収支計画となっていない提案があり、基礎審査項目を満たしていないため不合格とした。

その他の3グループについては、すべての基礎審査項目を満たしていたため、基礎点30点を付与した。

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3グループの事業提案書について、加点審査を行った。事業提案書に記載された内容について、落札者決定基準別紙1に示す加点項目審査の得点化基準に従い、評価し得点化した。加点の配点合計は70点であり、各グループの得点は、次表のとおりである。

提案審査得点内訳表

項目		提案受付番号		
		A	D	E
基礎審査項目 30点		30.00	30.00	30.00
加点項目審査 70点		53.25	41.55	40.34
本事業用地全体に関する事項 19点		14.25	8.25	12.00
本事業用地全体の整備に関する事項 17点		12.75	7.75	11.25
本事業用地全体の整備計画についての提案 5点		3.75	2.50	3.75
安全・安心なまちづくりについての提案 3点		2.25	1.50	1.50
にぎわいのあるまちづくりについての提案 3点		2.25	0.75	2.25
地域に調和したまちづくりについての提案 3点		3.00	1.50	1.50
民間施設の整備等についての提案 3点		1.50	1.50	2.25
本事業用地全体の管理に関する事項 2点		1.50	0.50	0.75
一団地認定に係る協定についての提案 1点		0.75	0.25	0.50
保全緑地の維持管理についての提案 1点		0.75	0.25	0.25
警察施設に関する事項 30点		22.00	17.25	14.50
警察施設の設計・建設に関する事項 24点		18.25	14.25	11.00
地域性・景観についての提案 4点		4.00	2.00	1.00
環境配慮についての提案 3点		2.25	1.50	1.50
警察施設整備についての提案 5点		3.75	3.75	2.50
警察施設の建物の配置・動線・施設等計画についての提案 7点		5.25	5.25	3.50
警察施設の設計業務及び建設業務についての提案 2点		1.50	1.00	1.00
警察施設の設備計画についての提案 3点		1.50	0.75	1.50
警察施設の維持管理・運営に関する事項 6点		3.75	3.00	3.50
設備等点検・保守業務についての提案 3点		2.25	1.50	1.50
清掃等業務についての提案 2点		1.00	1.00	1.50
給食業務についての提案 2点		1.00	1.00	1.50
日用品提供業務についての提案 1点		0.50	0.50	0.50
職員食堂運営業務についての提案 1点		0.50	0.50	0.50
事業計画に関する事項 11点		7.00	7.00	6.75
事業計画全体の基本的な考え方 2点		1.50	1.50	1.50
事業実施体制 2点		1.00	1.00	1.00
事業者の資金調達計画 2点		1.50	1.50	1.00
事業者の長期収支計画 2点		1.50	1.50	1.00
リスク管理 3点		1.50	1.50	2.25
民間施設用地の借地料に関する事項 10点		10.00	9.05	7.09
民間施設用地の借地料 10点		10.00	9.05	7.09
得点 合計		83.25	71.55	70.34

5 入札価格等の確認

平成17年9月15日に開札を行い、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）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した。

その結果、基礎審査に合格した3グループすべての入札書において入札価格が予定総額の範囲内であり、記載事項の齟齬や矛盾がないことを確認した。

6 総合評価得点の算出

入札価格等の確認を得た3グループについて、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した。

なお、落札に必要な最低得点である71.50点を下回った者は、いなかった。

各グループの総合評価得点及び落札者は、次表のとおりである。

入札結果（総合評価得点）

グループ名 (提案受付番号)	提案審査得点 X	入札価格 (現在価値) Y	総合評価得点 $X/Y * 10^{10}$	落札者
A 東電不・三井不・竹中グループ	83.25	5,236,692,236	158.97	
D Plan - T	71.55	4,614,195,196	155.06	
E 「NEO原宿」まちづくりプロジェクトチーム	70.34	5,700,915,269	123.38	

第3 財政負担額の比較

本事業における都の財政負担について、落札者の提案に基づくPFI事業として実施する場合においては、都が直接実施する場合との比較で、次表のとおり事業期間全体を通じて、都の財政負担額を44%程度縮減することが期待できるものである。

都が直接実施する場合の財政負担額	8,025,531 千円
落札者の提案に基づいて実施する場合の財政負担額	4,472,883 千円
財政負担の縮減額 (-)	3,552,648 千円
財政負担の縮減率 (/)	44.3%

は、平成17年2月22日公表の特定事業の選定における条件、は落札者の提案内容を踏まえて算出した。金額は、すべて現在価値に換算したものである。

第4 審査講評

審査委員会における審査講評は、別添のとおりである。