

三郷中央地区交流施設整備等事業に関する落札者決定基準

第1 落札者決定基準の位置づけ

三郷中央地区交流施設整備等事業（以下「本事業」という。）に関する落札者決定基準は、三郷市（以下「本市」という。）が、本事業に関する総合評価一般競争入札（地方自治法第234条第3項ただし書き及び地方自治法施行令第167条の10の2第1項に規定する入札をいう。以下同じ。）を実施するにあたり、地方自治法施行令第167条の10の2第3項に定める落札者決定基準を示したものであり、当該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。

第2 落札者の決定方法

1 落札者決定方法の概要

本事業は、まちのシンボルとなる拠点づくりが進められている三郷中央地区内に位置する三郷中央地区公益施設用地（以下「公益施設用地」という。）を活用し、三郷中央駅周辺の利便性の向上とにぎわい創出を図る交流機能を整備することを目的とし、当該交流機能を担う（仮称）三郷中央地区交流施設（以下「本施設」という。）及び民間宿泊施設を整備、管理及び運営について官民連携事業の事業手法により効率的かつ効果的に実施するものである。

また、本事業を実施する民間事業者の選定においては、本事業を効率的かつ効果的に実施するための計画を企画策定し、当該計画を適正かつ確実に遂行することができるような者を選定する必要がある。

このため、本事業への参加を希望する民間事業者を対象として、本事業の実施に関する計画及び技術提案（以下「計画提案書」という。）と、当該計画提案書の内容を実施するために必要な費用（以下「事業費」という。）に基づく入札価格の提出を求め、これらを総合的に評価して落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により落札者を決定する。

なお、落札者決定のための審査は、第2次審査に進むための競争参加希望者の資格及び実績の有無を判断する「第1次審査」と、入札参加者から提出された計画提案書の内容を審査する「第2次審査」の2段階に分けて実施する。ただし、第1次審査における審査結果は、第2次審査のための計画提案書を提出する有資格者を選定するためのものであり、第2次審査に第1次審査の結果は影響しないものとする。

2 落札者決定の体制

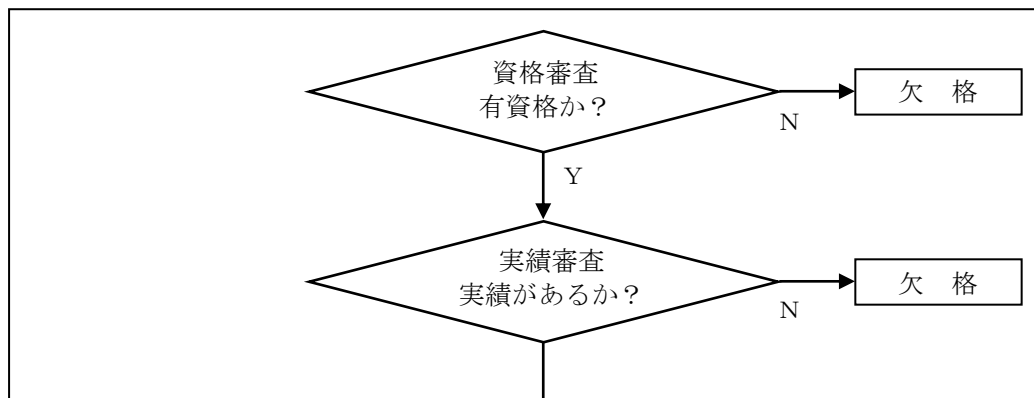
本市は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するにあたり、地方自治法施行令第167条の10の2第4項及び第5項により実施方針に関する事項、民間事業者の選定に関する事項、総合評価一般競争入札に係る落札者決定基準に関する事項、落札者決定基準に基づく落札者の決定に関する事項について審議し、意見を述べ、市長に報告する「三郷中央地区交流施設整備等事業に関する審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を

設置する。審査委員会は、各入札参加者から提出された計画提案書の内容を審査し、各計画提案書に対する評価結果案を本市に報告し、本市はこれを受けて落札者決定を行う。

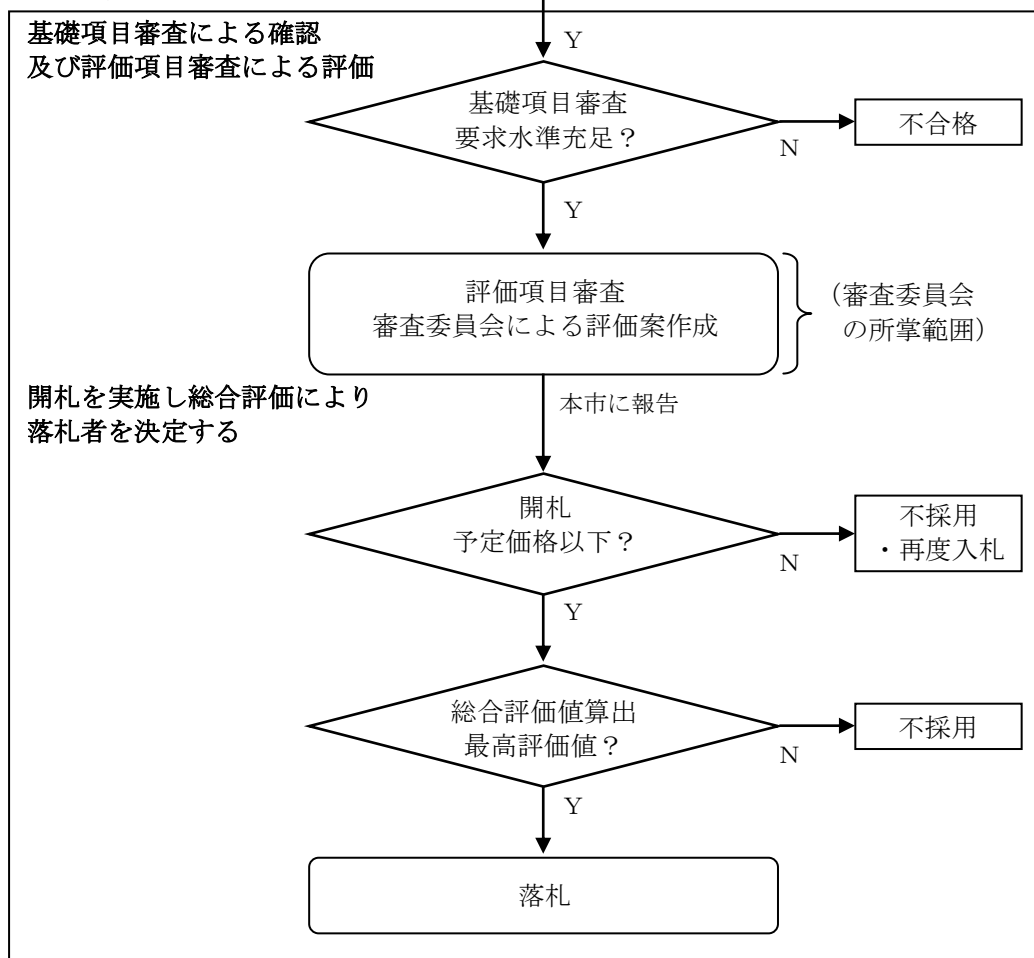
第3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

1 第1次審査



2 第2次審査



第4 第1次審査

第2次審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものである。

第1次審査の手順は以下のとおりである。

1 資格審査

応募者が入札説明書に示す資格要件を満たしているか否かの審査を行う。

2 実績審査

応募者が入札説明書に示す実績等の要件を満たしているか否かの審査を行う。

第5 第2次審査

総合評価一般競争入札方式により落札者を決定するため、入札参加者が提出した計画提案書の内容を審査するものである。

1 第2次審査の手順及び方法

第2次審査の手順は、以下のとおりである。

(1) 計画提案審査

計画提案審査は、入札参加者から提出された計画提案書に記載された内容を審査するものであり、審査にあたっては文章による提案を評価することを原則とする。このため、計画提案書に提示を求める図面、表あるいはイメージ図等（以下「図面等」という。）は、文章による記載内容の妥当性・現実性や各記載事項間で矛盾の有無を判断・確認するための補足資料であり、文章による記載内容と図面等に矛盾がある場合、文章による記載内容が優先するものとする。ただし、計画提案書に、公益施設用地外に関する提案など要求範囲外の提案が記載されていた場合は、その部分は評価等の対象とはしない。

① 基礎項目審査

本市は、計画提案書に記載されている提案内容が各要求水準（基礎項目）を充足しているか否かの審査を行い、計画提案書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不合格とする。

本市は、各入札参加者自らが提出した計画提案書の内容について各要求水準項目（基礎項目）を充足していることを確認したことを示した要求水準（基礎項目）確認書により、計画提案書の記載内容が要求水準を充足しているか否かを確認する。

適格であると認められた計画提案書を提出した入札参加者には基礎項目点 500 点を付与する。

② 評価項目審査

審査委員会は、計画提案書に記載されている提案内容のうち本市が特に重視する要求水準の項目（評価項目）について、別紙1に示す評価項目別の評価基準及び配点に基づいて優れた提案がされているか否かを各委員が採点し、各委員の採点をふまえて

協議の上、評価結果案を作成して本市に提出する。評価項目点は全体で 500 点満点とし、評価項目別の評価基準に基づいて段階評価を行う。

ア 評価の基本的な概念としては、要求水準を充足していることが前提となるため、要求水準を充足しているものの特に優れた点が認められない場合は 0 点、要求水準を超え、より優れた提案がなされている場合に加算点を付与する。

イ 評価ランクについては、A、B、C、D、E の 5 段階評価を基本として点数化する。

5 段階評価の評価ランク、評価内容及び点数化の方法

評価 ランク	評価内容	加算割合	備考
A	秀でて優れている	配点× 100%	要求水準を上回り、秀でて優れた提案と認められる場合
B	優れている	配点× 75%	要求水準を上回る、優れた提案と認められる場合
C	いくつかの優れている点を認める	配点× 50%	要求水準を満たした上で、更にいくつかの加算すべき優れた点が認められる場合
D	わずかに優れている点を認める	配点× 25%	要求水準を満たした上で、更にわずかに加算すべき点が認められる場合
E	要求水準を満たしている	配点× 0%	要求水準を満たしている提案と認められる場合

なお、審査委員会は計画提案書の内容を確認するにあたり入札参加者に対するヒアリングを実施することができるものとする。

③ 計画提案審査結果の決定

本市は、審査委員会から提出された評価結果案をもとに各計画提案書に対する基礎項目点と評価項目点を合計した計画提案評価点を算定し、その結果を計画提案審査結果として決定する。

(2) 開札

入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。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。

(3) 総合評価

① 落札者の決定

予定価格の範囲内の入札価格を提示した入札者それぞれについて、(1) の計画提案審査結果による計画提案評価点 (1,000 点満点) 及び (2) の入札価格に基づき、以下の計算式で総合評価値を算定して各計画提案書の順位付けを行い、最も高い総合評

価点を得た計画提案書を提出した入札参加者を落札者として決定する。総合評価値の点数の算定においては、算定結果の小数点以下第3位を四捨五入する。

なお、総合評価値の最も高い者が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。

$$\text{総合評価値} = \text{計画提案評価点} \div \text{入札価格}$$

② 評価内容の公表

本市は、落札者を決定した後、審査委員会の議事内容を参考に計画提案審査について評価した内容を明確化し、計画提案書に関する評価内容を公表する。

2 計画提案書の位置づけ

落札者の提出した計画提案書は、本市と落札者との間で締結する事業契約にその内容が反映されるとともに、落札者はこれを履行しなければならない。また、審査委員会が計画提案書の内容を確認するために実施したヒアリングにおいてなされた計画提案書に対する質問等への回答も同様とする。

総合評価一般競争入札方式においては、計画提案書が入札書の一部を構成していることから、計画提案書に示された要求水準以上の提案内容については、契約締結時における要求水準として契約上の拘束力を有する。

3 計画提案に対する評価の基本的な考え方

本事業は、三郷中央駅周辺の利便性向上とにぎわいの創出を図る本施設及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営を効率的かつ効果的に実施することを目指すものである。

このため、本市は次の①から④までに掲げる効果等が実現することを求めており、それらの効果等を実現するための優れた計画提案を評価する。

① 継続的かつ安定的な本事業の遂行

本事業は、長期にわたる事業であり、事業期間にわたり継続的かつ安定的に本事業を遂行できるように経営管理等の実施が図られるような計画提案を評価する。

② 本事業の適正かつ確実な実施

本事業は、公益施設用地の活用を官民連携事業により実施するものであることから、本事業の適正かつ確実な実施が図られるような計画提案を評価する。

③ 公益施設用地の有効活用

本事業は、公益施設用地を民間事業者に貸し付けるものであることから、公益施設用地の有効活用が図られるような計画提案を評価する。

④ 本施設の快適性や安全性

本施設の供用期間にわたり、本施設における利用者、管理者、運営者のそれぞれの快適性や安全性に配慮した計画提案を評価する。

⑤ 市民交流の活性化や三郷中央駅周辺におけるにぎわい創出

本事業の実施により市民交流の活性化や三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資することが期待できるような計画提案を評価する。

⑥ 市内経済への波及効果への配慮

本事業は、三郷中央地区における交流機能の向上を図ることによりにぎわいの創出を図り、市内経済の活性化にも資することが期待されることから、本事業の実施が市内経済に波及効果を生じさせるような計画提案を評価する。

別紙1 評価項目別の評価基準及び配点

評価項目	評価基準	配点	小計
① 継続的かつ安定的に本事業を遂行するための提案内容が優れているか	・事業者等が主体となり、本事業全体を円滑に経営管理するための実施体制と責任分担の方法等に関する計画提案が優れている。	20	50点
	・事業期間にわたり責任ある業務遂行を図るために本施設及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営の各業務を管理する体制と方法等に関する計画提案が優れている。	15	
	・事業期間にわたり安定して本事業を継続するために優良な財務状況を維持し、起こり得るリスクに対応するための具体的な対策等に関する計画提案が優れている。	15	
② 本事業を適正かつ確実に遂行するための提案内容が優れているか	・本事業の実施に関する予実管理や、業務改善のためのPDCAサイクルの運用方法に関する計画提案が優れている。	20	50点
	・本市による効率的かつ効果的なモニタリングに資するようなセルフモニタリングの体制及び方法等に関する計画提案が優れている。	15	
	・本市と連携して本事業の適正かつ確実な実施を図るための具体的な方法等に関する計画提案が優れている。	15	
③ 公益施設用地の有効活用を図ることに關する提案内容が優れているか	・公益施設用地周辺の環境をふまえ、公益施設用地の敷地特性を活用した本施設及び民間宿泊施設の規模、配置及び構成に関する計画提案が優れている。	20	50点
	・事業期間にわたり本施設及び民間宿泊施設の機能が損なわれないように柔軟性と拡張性に配慮した本施設及び民間宿泊施設の構成及び性能に関する計画提案が優れている。	15	
	・事業期間終了時において円滑な解体撤去工事を行うための本施設及び民間宿泊施設の規模、配置及び構成に関する計画提案が優れている。	15	

評価項目	評価基準	配点	小計
④ 本施設の快適性や安全性への配慮に関する提案が優れているか	・本施設の利用者、管理者、運営者のそれぞれに対して快適性や安全性に配慮した本施設における空間の性能及び動線に関する計画提案が優れている。	20	50 点
	・施設管理者が長期にわたり効率的かつ効果的に本施設の施設管理業務を実施できるように配慮した本施設の計画提案が優れている。	15	
	・事業期間にわたり本施設の機能性が損なわれないように設備等の維持更新等に配慮した空間及び動線に関する計画提案が優れている。	15	
⑤ 市民交流の活性化や三郷中央駅周辺におけるにぎわい創出を図る施設運営に関する提案内容が優れているか	・施設運営者が、におどり公園、本施設、民間宿泊施設のそれぞれの連携等を図りやすいような本施設及び民間宿泊施設の配置、空間及び動線に関する計画提案が優れている。	50	150 点
	・市民交流の活性化や三郷中央駅周辺におけるにぎわい創出を図るような施設運営業務に関する計画提案が優れている。	50	
	・三郷中央駅周辺のコミュニティの活性化に配慮した施設運営内容に関する計画提案が優れている。	50	
⑥ 本事業の実施による市内経済への波及効果に配慮した提案内容が優れているか	・本事業の実施により市内事業者を効果的に活用することが計画されており、その実効性が高い。	50	150 点
	・本事業の実施により公益施設用地周辺の地域資源を効果的に活用することが計画されており、その実効性が高い。	50	
	・本事業の実施により三郷中央駅周辺を中心とした交流人口の拡大が図られることが計画されており、その実効性が高い。	50	
		合計	500 点