

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る 民間提案公募 審査基準書

令和6（2024）年9月
台東区

目 次

1 総則	1
(1) 本書の位置付け.....	1
(2) 審査体制.....	1
2 審査概要	2
(1) 審査方法.....	2
(2) 審査手順.....	2
(3) 審査フロー.....	3
(4) 提案内容の公表.....	4
(5) 審査結果の公表.....	4
3 資格審査	5
4 提案審査	5
(1) 基礎審査.....	5
(2) 総合審査.....	5
5 優先交渉権者の決定	8

1 総則

(1) 本書の位置付け

「旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間提案公募 審査基準書」（以下、「本書」という。）は、台東区（以下、「区」という。）が、旧東京北部小包集中局跡地活用事業（以下、「本事業」という。）への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、募集要項及び提案書提出条件（以下、「募集要項等」という。）と一体のものとして位置付けられるものである。

本書は、区が本事業を実施する事業者（以下、「活用事業者」という。）に対し期待する内容を示し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者、次点交渉権者を決定するための基準を示すものである。

(2) 審査体制

審査は、学識経験者等の外部委員等 13 名で構成される旧東京北部小包集中局跡地活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して行う。

なお、応募者が選定委員会委員に対して接触することは禁じる。接触の事実が認められた場合には、応募者は失格となることがある。

2 審査概要

(1) 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、募集要項等への適合を確認し、提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。区は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。区は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次点交渉権者と協議する。

(2) 審査手順

審査は、以下のア、イの手順で実施する。

ア 資格審査

- ・ 第一次審査として参加資格の有無を確認する。

イ 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案内容及び提案価格が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

(3) 審査フロー

提案書提出条件等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

表 3 審査スケジュール

項目	予定時期
提案書提出条件等の公表	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月)
質問 (第 3 回) の受付	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月) ~ 9 月 13 日 (金) 17 時
質問 (第 3 回) の回答	令和 6 (2024) 年 10 月 4 日 (金)
【追加】 参加表明書・資格審査書類の受付	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月) ~ 11 月 15 日 (金) 17 時
提案書の受付	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月) ~ 11 月 29 日 (金) 17 時
【更新】 プレゼンテーション・ヒアリング	令和 7 (2025) 年 1 月下旬 ~ 2 月上旬 (予定)
優先交渉権者の決定	令和 7 (2025) 年 3 月 (予定)
審査結果の通知・公表	令和 7 (2025) 年 3 月 (予定)

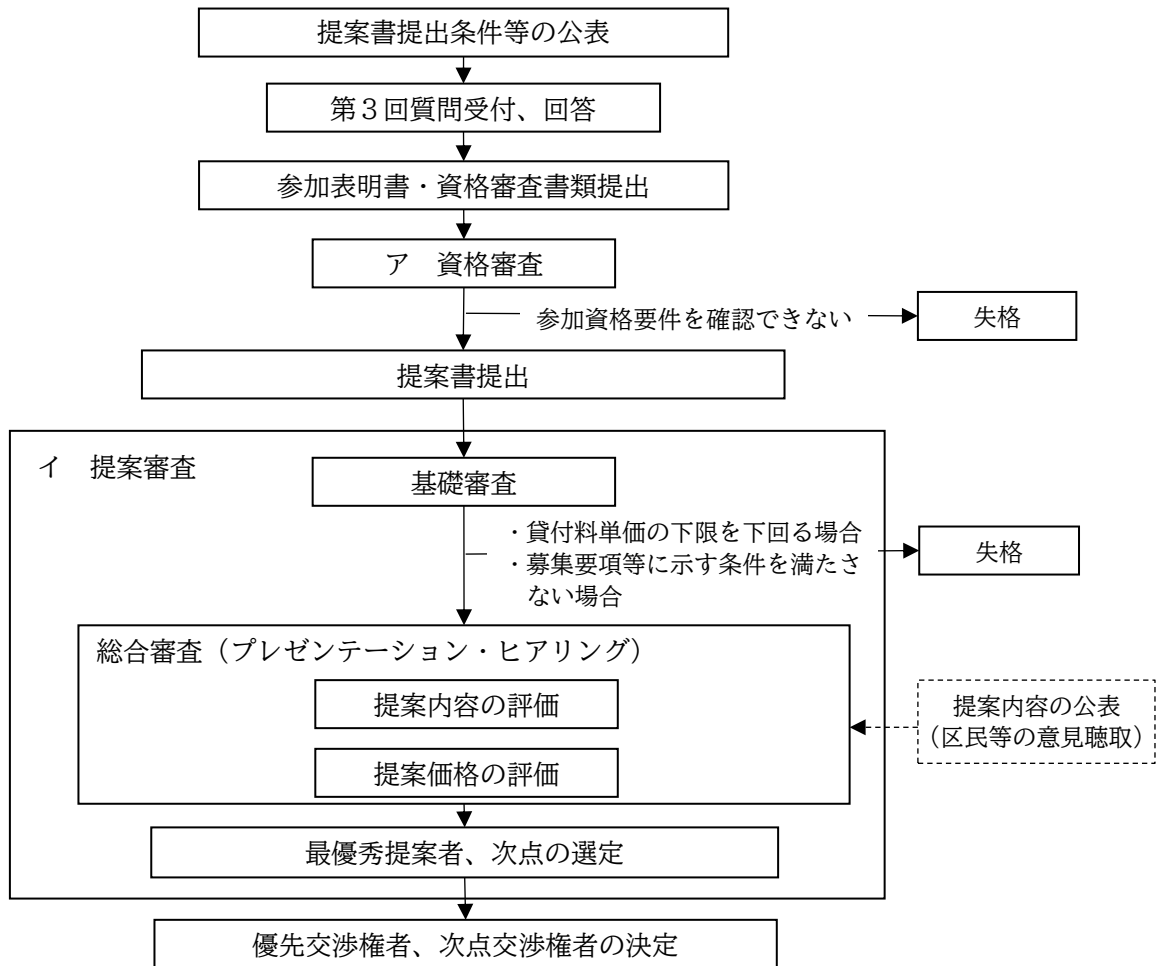


図 1 審査フロー

(4) 提案内容の公表

区は、区民等の意見を聴取することを目的に、応募者から提出された「提案書（公表用概要版）」（様式4-2）を公表する（令和6年12月下旬から令和7年1月上旬を予定）。

公表にあたっては、応募者の名称は公表せず、応募者のアイデアやノウハウ等に配慮し、応募者から提出された「提案書（公表用概要版）」のみ区ホームページ等で公表する。

なお、区民等からの意見は選定委員会の参考資料として活用するものとし、審査に直接影響するものではない。

(5) 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。提案審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要、審査講評を区ホームページ等で公表する。

3 資格審査

資格審査では、応募者から提出された資格審査に関する提出書類を基に、応募者が参加資格を満たしているか否かを確認する。

4 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査では、提案書について提案価格が提案書提出条件に示す貸付料の下限額以上であるか否か、また、提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。全ての確認項目を満足できていない応募者は原則として失格とする。ただし、誤字等の軽微な修正はこの限りでない。

(2) 総合審査

ア 総合審査の方法

総合審査では提案内容と提案価格の2つの面から評価を行う。なお、事前協議に参加した応募者（単独応募法人もしくは構成法人）に対しては、最大で10点をインセンティブとして付与する。

提案内容の定性評価点が180点満点、提案価格の価格評価点が60点満点、インセンティブが10点の合計250点満点で評価する。総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として、2番目に高い提案を次点として選定する。ただし、総合審査の結果が同点となった場合には、提案内容の定性評価点が高い応募者を最優秀提案とする。なお、総合評価点が150点未満の場合、当該応募者は失格とする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は、「250点」とし、定性評価点、価格評価点及びインセンティブの配点について以下に示す。

表1 総合評価点の配点

提案評価内容	配点
<定性評価点> 提案内容の評価	180点
<価格評価点> 提案価格の評価	60点
<インセンティブ> 事前協議参加の評価	10点

イ 提案内容の評価

提案内容は、「表3 提案内容における評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表2 提案内容の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が普通である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

表3 提案内容における評価項目及び配点

項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1. 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ① 本事業の目的や区のまちづくりの取り組みを踏まえた提案となっている。 ② 実績等に基づき、導入を想定する民間機能のイメージが提案されている。 ③ 事業対象地全体の目指すべき将来像のイメージが明確に示されており、事業の実現に向けたプロセスが具体的な提案となっている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。 	40	様式2-2
2. 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 ② 提案事業と同種の事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 ③ 役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。 ④ その他、優れた提案が含まれている。 	25	様式2-3
3. 配置計画・施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ① 清掃車庫等、観光バス駐車場及び民間施設の配置及び動線計画が、適切な提案となっている。 ② 周辺環境（景観、道路、住宅、緑化、防災など）に配慮された提案となっている。 ③ 利用者の安全性や省資源、省エネルギー等環境負荷の軽減に配慮した提案となっている。 ④ ユニバーサルデザインに配慮した提案となっている。 ⑤ その他、優れた提案が含まれている。 	35	様式2-4
4. 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ① 合理的かつ効率的な工程及び施工計画となっている。 ② 工事期間中の騒音等対策や安全確保等、近隣住民等に配慮した施工計画が提案されている。 ③ その他、優れた提案が含まれている。 	5	様式2-5

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
5.	事業の安定性・リスク管理	① 想定される事業リスクの整理に基づき、各リスクについての具体的かつ適切なリスク管理方針及び対応策が提案されている。 ② 事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。 ③ 事業実績等に基づき、事業の実現性が高く継続性が確保された事業計画が立案されている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	25	様式2-5
6.	地域及び区全体の活性化並びに地域貢献	① 地域及び区全体の活性化に寄与する具体的かつ優れた提案となっている。 ② 多くの人の集客を促し、賑わい創出が図れるような独自性や魅力的な施設に向けた賑わい・交流に資する民間機能及び実現に向けた対応・工夫が含まれた提案となっている。 ③ 地域の課題解決に向けた取組みや地域との連携・協力が図られるなど、地域への貢献策が提案されている。 ④ その他、優れた提案が含まれている。	50	様式2-6
小計			180	

ウ 提案価格の評価

提案内容は、「表5 提案価格における評価項目及び配点」に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表4 提案内容の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が普通である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

表 5 提案価格における評価項目及び配点

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1.	区の財政負担軽減	① 本事業にかかる区の支出総額に配慮した貸付料の提案となっている。 ② 適切な事業収支計画、実績に基づき、事業の継続性が確保されている。 ③ その他、優れた提案が含まれている。	20	様式3-2 様式3-3 様式3-4
2.	費用対効果	① 事業方式(リノベーション案又は解体・新築案)について、事業期間及び区の財政負担を踏まえ、整備により地域経済等に波及する効果の費用算定が高い提案となっている。 ② 効果的かつ効率的な民間活力が活用された提案となっている。 ③ その他、優れた提案が含まれている。	40	
小計			60	

エ インセンティブ

インセンティブは、「表6 インセンティブの配点」に基づき、点数化する。

表 6 インセンティブの配点

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1.	インセンティブ (加算点)	3回中3回参加	10	—
		3回中2回参加	5	
		3回中1回参加	2	

5 優先交渉権者の決定

区は、選定委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。