

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア

整備・運営事業

落札候補者決定基準

令和5年10月

豊橋市

## 目次

1	落札候補者決定基準の位置付け.....	1
2	落札候補者決定方法の概要.....	1
	（1）事業者選定の方法.....	1
	（2）審査の進め方.....	1
	（3）審査の体制.....	1
3	審査の手順.....	3
4	審査方法.....	4
	（1）資格審査.....	4
	（2）提案審査.....	4
	（3）落札候補者の決定.....	7

## 1 落札候補者決定基準の位置付け

本落札候補者決定基準（以下「本基準」という。）は、豊橋市（以下「市」という。）が、多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定を行うに当たり、市が設置した多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業審査委員会（以下「委員会」という。）において、最も優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は、本事業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とする。

## 2 落札候補者決定方法の概要

### （1）事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、総合評価一般競争入札方式を採用する。

本事業は、豊橋公園東側エリアにおいて多目的屋内施設及び公園基盤施設の設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を長期間にわたり事業者に包括的に業務発注することにより、事業者の幅広い能力・ノウハウが活用され、安定かつ効率的な事業の遂行を期待するものである。事業者の選定に当たっては、入札価格、設計・建設、維持管理・運営に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価する。

### （2）審査の進め方

審査は、参加資格要件の充足を確認する「資格審査」と、提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施する。なお、「提案審査」は、入札価格や本事業の基本的条件及び要求水準を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」とで行う。

### （3）審査の体制

委員会は、応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

委員会は、次に示す9名の委員により構成される。

**【委員会の構成】**

区分	氏名	所属・役職等（令和5年10月時点）
委員長	加藤 義人	岐阜大学客員教授
委員	石田 邦洋	愛知県スポーツ局スポーツ監
	小野 悠	豊橋技術科学大学准教授
	金子 知永	豊橋市都市計画部長
	田中 久雄	豊橋市文化・スポーツ部長
	内藤 正和	愛知学院大学准教授
	長谷川 太一	EY 新日本有限責任監査法人
	原 仁志	弁護士法人関西法律特許事務所
	脇坂 圭一	静岡理工科大学教授

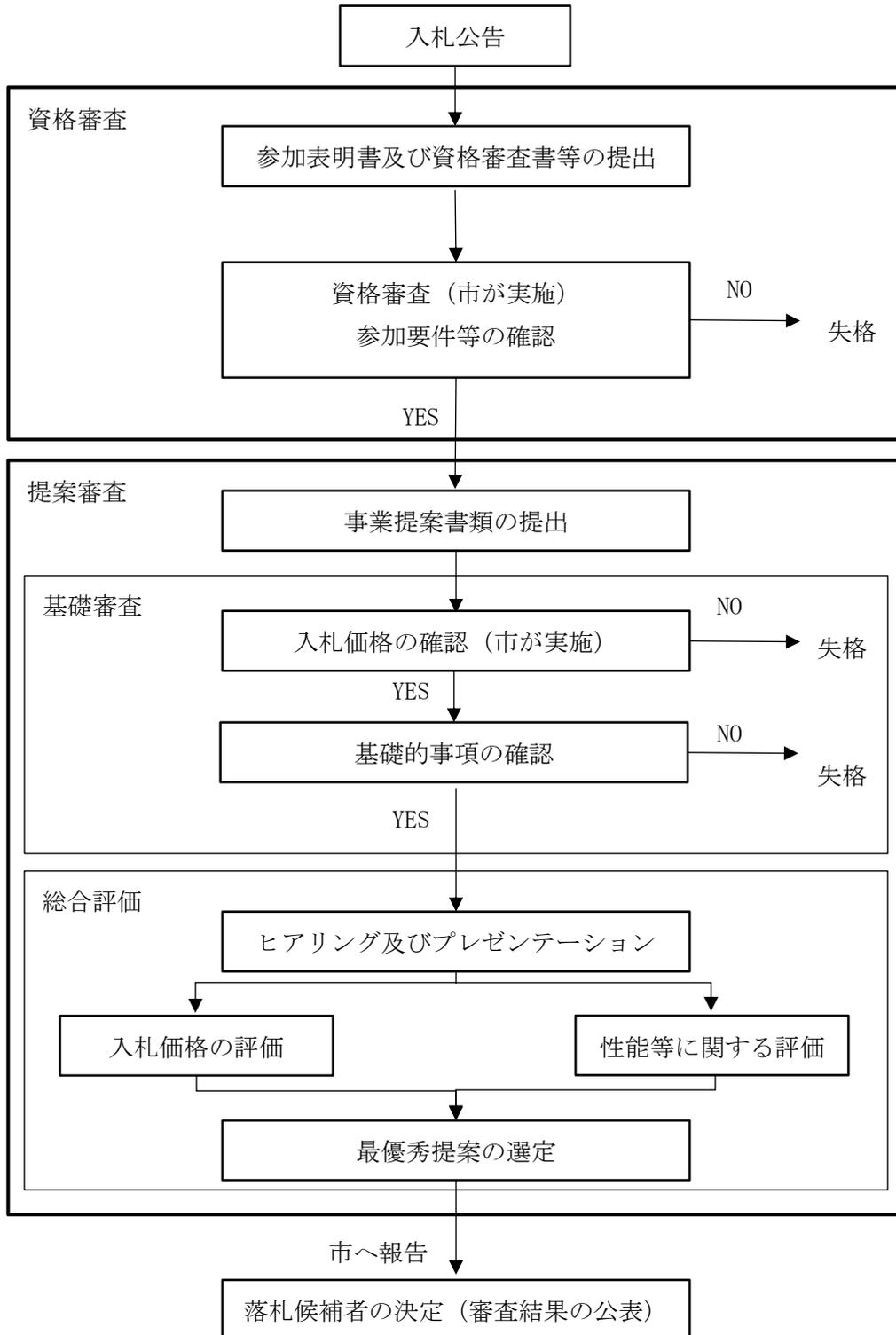
（敬称略、五十音順）

委員に異動があった場合は、後任者をもって充てるものとする。

なお、応募企業又は応募グループの構成企業が、落札候補者決定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等働きかけを行った場合は失格とする。

### 3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。



## 4 審査方法

### (1) 資格審査

参加表明書とあわせて応募者から提出された資格審査書類をもとに、市は入札説明書に示す参加要件、資格要件についての確認審査を行う。このとき、市は、委員会の委員から意見を聴くことができることとする。資格審査の結果、参加要件等を満たしていない応募者は失格とする。

### (2) 提案審査

#### ア 基礎審査

基礎審査では、市及び委員会において、応募者から提出された入札書等及び事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認する。

##### (ア) 入札価格の確認

市は、入札書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることの確認を行う。予定価格の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認の対象とする。また、予定価格を超える場合は失格とする。

##### (イ) 基礎的事項の確認

市及び委員会は、事業提案書に記載された内容が、下記の基礎的事項及び要求水準を充足していることの確認を行う。

##### a 提出書類の確認

提出を求めている書類が全て揃っており、指定した様式に必要な事項が記載されているか。また、事業提案書全体において、矛盾あるいは齟齬がないかの確認を行う。

##### b 要求水準書に対する提案内容の確認

応募者の特定事業に係る提案内容が、市の要求する水準及び性能に適合していることに加え、自主事業も含めた本事業が実現可能であることの裏付けが示されていること及び必要な費用の裏付けが合理的であることの確認を行う。

##### c 事業遂行能力に関する確認

事業遂行能力を有した提案内容になっているか否かについて、次に示す項目から確認を行う。

確認項目	確認内容
特別目的会社 (SPC) の組成内容	・構成企業全てが出資しているか。また、議決権付株式の保有者は構成企業のみか。
資金調達の方法	・資金調達先(出資、借入)、調達額、調達条件(金利等)が明示されているか。
融資機関からの関心表明書の有無	・融資機関の関心表明書が添付されているか。(添付されていない場合、その合理的な理由が示されているか。)
借入金の返済能力	・借入金の返済を想定した収支計画となっているか。
事業収支計画と施設整備計画等の整合性	・事業収支計画の前提条件が、施設整備計画等の提案内容と整合がとれた費用となっているか。また、算出根拠が明示されているか。
税金・金利等の前提条件の的確な設定	・税金、金利等の前提条件が的確に設定されているか。
計数の整合性	・各提案書類の計数の整合性がとれているか。
事業収支計算の適切性	・収支項目の設定、事業収支計算等が適切に行われているか。
スケジュールの合理性	・入札説明書等で定めた施設整備計画が守られ、かつ合理的な工程となっているか。

a～cの基礎的事項のうち、一つでもその要件に適合していない場合は、応募者に確認のうえ、合理的な理由が認められないと市が認めた応募者は失格とし、全ての要件に適合していると確認された応募者は、総合評価の対象とする。

## イ 総合評価

### (ア) ヒアリング

提案の趣旨等を確認するため、ヒアリング及び応募者によるプレゼンテーション（以下「ヒアリング等」という。）の実施を想定している。また、ヒアリング等においては、統括管理責任者の予定の者及び SPC の代表の予定の者を出席者に含むものとする。

### (イ) 入札価格の評価

応募者の入札価格に対して、以下の考え方にに基づき得点化を行う。なお、入札価格点については、算出された得点の少数点以下第3位を四捨五入し評価する。

$$\text{入札価格点} = \text{最低提案価格} / \text{提案価格} \times \text{価格点}$$

価格点の配点：300点

(ウ) 性能等に関する評価

ヒアリング等を踏まえ、審査項目ごとに評価の視点に挙げた事項を考慮したうえで、要求水準を超えた優れた内容であるか、要求水準を達するための具体的で実現可能な方策が記載されているかどうかの程度に応じた審査を行う。

また、各審査項目において、要求水準を充足しない提案内容があった場合は、失格とする。

提案内容を評価する際の審査項目・配点は、以下のとおりとし、評価の視点については、別表のとおりとする。

審査項目	配点
① 事業全般に係る事項	140
② 設計・建設業務に係る事項	220
③ 運営業務に係る事項	200
④ 維持管理業務に係る事項	60
⑤ その他に係る事項	80
合計	700点

提案項目の加点方法は以下のとおりとする。

加算点の評価は各項目において、A～Eの5段階評価とする。

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの間	各項目の配点×0.75
C	要求水準を満たすが、標準的な提案である	各項目の配点×0.50
D	CとEの間	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たすが、実現性に懸念が残る	各項目の配点×0.00

(エ) 最優秀提案の選定

入札価格の評価による点数（300点満点）と性能等の評価による点数（700点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を最優秀提案として選定する。なお、総合評価点の最も高い提案を提出した応募者が複数ある場合は、性能等に関する評価による点数が高い者を最優秀提案者とする。当該複数の提案に係る性能等に関する評価による点数も同点のときは、当該応募者にくじを引かせ最優秀提案を選定する。

(オ) その他

性能等に関する評価のうち、以下のいずれかの項目に該当する場合は最優秀提案として選定しない場合がある。

- ・提案項目の1項目（審査項目×評価の視点ごと）でも委員の過半がE評価となった場合
- ・合計点数が700点満点のうち、半数となる350点に満たない場合

**(3) 落札候補者の決定**

市は、(2)の結果を踏まえ、最優秀提案の応募者を落札候補者として決定する。

別表 審査項目 (700 点満点)

① 事業全般に係る事項

審査項目	評価の視点	配点
1 取組方針	・多目的屋内施設基本計画における整備・運営方針との整合、民間ノウハウを活かした意欲的な取組方針	20
2 実施体制・分担	・各企業の業務分担やSPC内で責任分担や役割が明確で業務ごとの専門性を有した事業実施体制	20
	・様々な分野での地元企業の積極的な活用	10
	・運營業務を見据えた適正な人員確保とバックアップ体制、市との連携・調整機能による信頼性の担保	10
3 リスク管理	・的確なリスク分析による具体的かつ効果的な対応策、リスク分担の整理、リスク顕在時の情報共有体制や指揮命令系統	20
4 資金調達・収支	・明確かつ実効性のある資金調達方法、市場の水準からの適正な金利想定及び対応策、SPCの倒産隔離の担保	20
	・正確な収入、初期投資、建設費用の積算による現実的な収支計画、資金不足に備えた対応策	20
5 モニタリング	・金融機関や第三者機関を含めた様々な視点によるモニタリング実施体制、本事業の着実な運用ができ、アップデートが期待できるモニタリング計画	20
合計		140

② 設計・建設業務に係る事項

審査項目	評価の視点	配点
1 全体計画	<b>【豊橋公園の景観デザイン計画・配置計画】</b> ・豊橋公園の既存文化施設や樹木を活かした景観デザイン、安全で回遊性のある誰もが訪れたいくなるような配置・動線計画	30
	<b>【ユニバーサルデザイン計画（アクセス性・利便性）】</b> ・障害者等の意見を適宜取り入れ、幅広い年齢層が障害の有無に関わらず利用しやすいユニバーサルデザイン・バリアフリー対応	20
	<b>【環境デザイン計画(材料・エネルギー)】</b> ・県産材の活用、カーボンニュートラルの実現を目指し、木質化や再生可能エネルギー設備の導入など、環境負荷低減への具体的な取組	30

	<b>【防災計画】</b> ・ 防災計画に配慮した施設配置、機能転換、動線、設備の充実を図る計画と関係機関との連携による災害対応の強化	20
	<b>【施工計画】</b> ・ 既存公園施設の継続的な運営や関連業務を考慮しつつ、利用者の安全性を確保し、また遅延防止と早期開業が期待でき、周辺住環境にも配慮した工程・施工計画	20
2 多目的屋内施設	<b>【建築デザイン計画】</b> ・ 多様なイベントに対応できるフロアサイズや観客席数・配置、ICT技術の積極的な活用などによる質の高い観戦体験が可能なメインアリーナ、利用者のニーズに応えたその他諸室、利便性の高い配置・動線計画	50
	<b>【構造・設備計画】</b> ・ 騒音・振動・光害など周辺住環境に配慮し、安全性（耐震や空気環境）の実現、メンテナンスの効率化を図れる構造・設備	20
3 その他公園施設	<b>【スポーツ以外の公園利用者にも配慮した計画】</b> ・ 公園利用者に対する快適で魅力的な広場・遊具・休養施設等の配置・構造、スポーツ施設利用者（観客含む）に対する快適な施設配置・構造・設備	30
合計		220

### ③ 運営業務に係る事項

審査項目	評価の視点	配点
1 運営計画	・ ICTを活用した駐車場管理、まちなか駐車場との連携、駅からの交通アクセスの工夫、柔軟な利用料金の設定等により適正に利用できる駐車場運用、公共交通機関の利用促進による交通負荷の低減策	50
	・ 関係団体と連携した持続可能な地域活動による効果的な公園の盛り上げと、イベント時のまちなかの賑わい創出に向けた具体的な取組	20
	・ 地域で開催されているスポーツとの連携やスポーツ体験教室・自主イベントによるスポーツ振興への取組	20
	・ 適切な交通誘導や緊急時マニュアルの作成等による利用者への安全管理及び関係者への情報伝達の整理と、障害者、多言語に対応した案内機能を備えた施設運営	20

2 多目的屋内施設	・一般利用者にとって快適な利用方法（予約・受付、システム、利用区分等）や低廉な料金設定など施設を積極的に活用できる促進策、柔軟な運営による「する」スポーツの振興	30
	・多様な媒体を活用した効果的な広報、魅力的な興行・イベントの開催、催事の誘致に向けた具体的な計画	50
3 その他	・多目的屋内施設を中心とした運営面での独自性のある特筆すべき事項	10
合計		200

④ 維持管理に係る業務事項

審査項目	評価の視点	配点
1 維持管理計画	・統率の取れた実施体制、システムの導入などによる効率的・効果的な維持管理方針	20
	・事故を未然に防ぐ点検、総合公園にふさわしい日常管理、施設の長寿命化に資する予防保全からなる維持管理の作業計画	30
	・緊急時（非常時・災害時）に備えた対応や早期復旧を目指した計画	10
合計		60

⑤ その他に係る事項

審査項目	評価の視点	配点
1 自主事業	・イベント有無に関わらず、誰もが豊橋公園に訪れたいような魅力向上に資する事業及び多目的屋内施設との相乗効果	40
	・利用者のホスピタリティの向上に資する様々なサービス及び広告収入・ネーミングライツ料を活かした多様なサービスの展開	30
2 その他	・その他事業者の提案により公園全体の魅力向上等に繋がる事項	10
合計		80