

東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る
国有地の貸付

事業者選定基準

平成27年12月25日

国土交通省東京航空局

【目次】

| | |
|------------------------|---|
| 1. 事業者選定基準の位置づけ | 1 |
| 2. 事業者選定の方法..... | 1 |
| (1) 選定方法の概要..... | 1 |
| (2) 事業者選定の体制 | 1 |
| 3. 審査の手順 | 2 |
| (1) 競争参加資格の確認..... | 2 |
| (2) 総合評価..... | 2 |
| 4. 競争参加資格の確認..... | 3 |
| (1) 資格審査..... | 3 |
| (2) 実績等審査 | 3 |
| 5. 提案内容審査..... | 3 |
| 5. 1 総合評価の手順 | 3 |
| (1) 提案審査..... | 3 |
| (2) 開札..... | 4 |
| (3) 総合評価..... | 4 |
| 5. 2 事業提案の位置づけ | 4 |
| 5. 3 提案審査における審査基準..... | 4 |
| (1) 提案様式..... | 4 |
| (2) 審査項目 | 4 |
| 6. 総合評価 | 7 |
| 6. 1 総合評価の手順 | 7 |
| 6. 2 総合評価の計算式..... | 7 |

1. 事業者選定基準の位置づけ

東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付 事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、国土交通省東京航空局（以下「国」という。）が、国有地を貸し付け、「東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施させる民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法、手順、評価基準等を示したものであり、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。

2. 事業者選定の方法

（1）選定方法の概要

国有地の貸し付けを受けた事業者には、施設計画、運営計画、事業計画等の広範かつ専門的な知識や能力が求められる。従って、事業者の選定に当たっては、提案内容及び入札価格の審査（以下「提案審査」という。）によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用する。

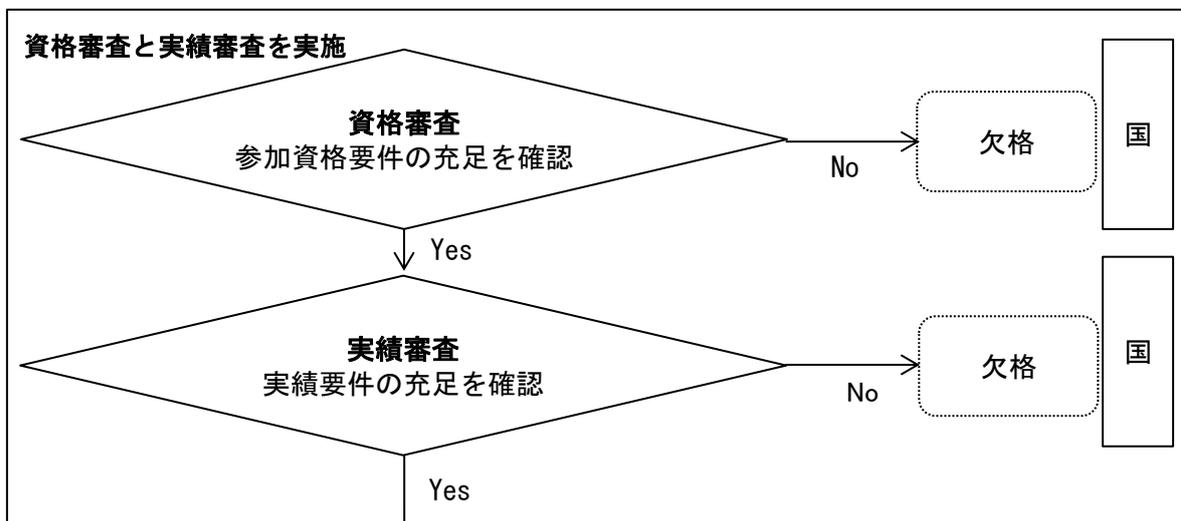
（2）事業者選定の体制

国は、技術提案を評価するにあたり、「東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業 有識者委員会」（以下「有識者委員会」という。）から評価内容等についての意見を聞くこととする。

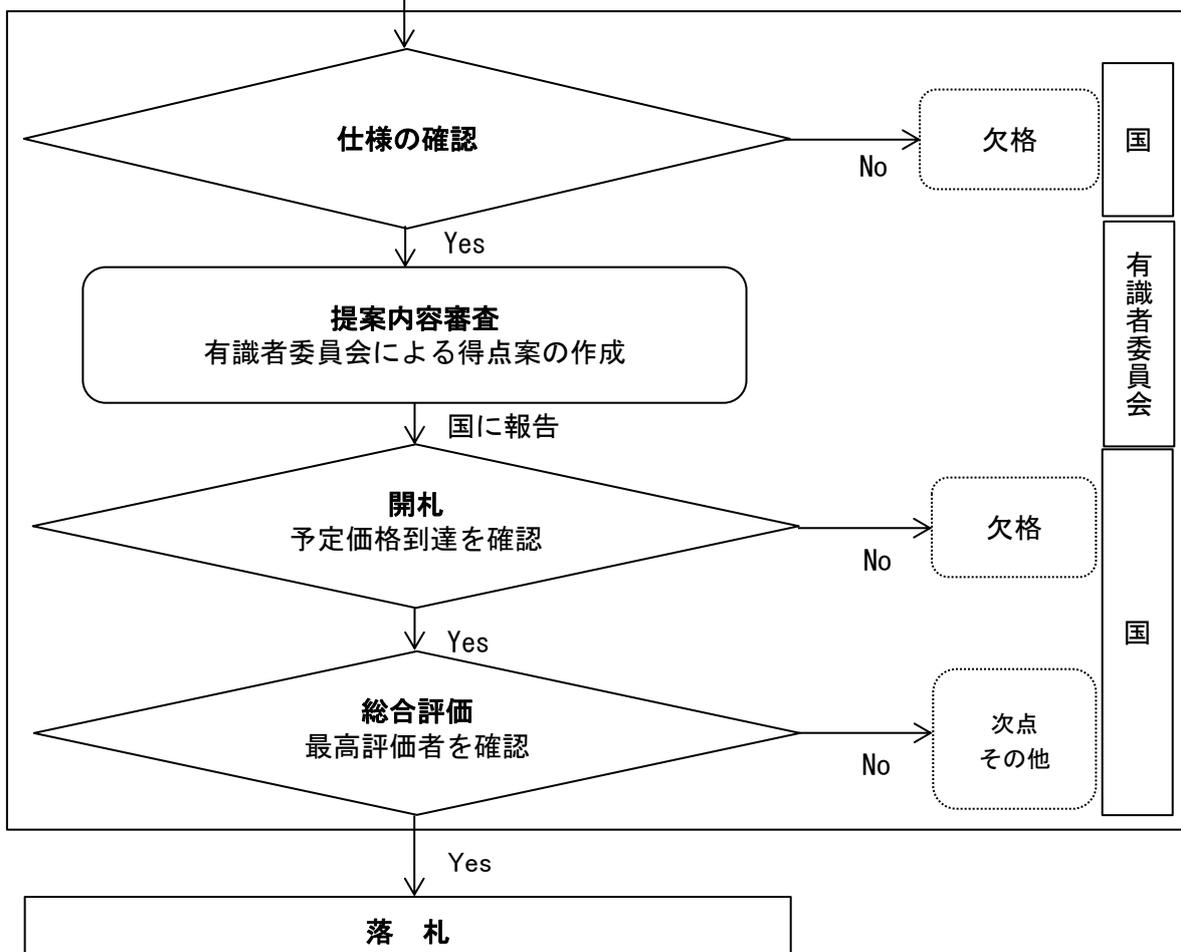
3. 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

(1) 競争参加資格の確認



(2) 総合評価



4. 競争参加資格の確認

入札参加者として、適正な資格と実績を有するかを審査する。

競争参加資格の確認の手順は以下のとおりである。

(1) 資格審査

競争参加希望者が入札説明書に示す要件を満たしているかどうか審査を行う。

(2) 実績審査

競争参加希望者が入札説明書に示す要件を満たしているかどうか審査を行う。

5. 提案内容審査

総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の提案内容等を審査するものである。

5. 1 総合評価の手順

総合評価の手順は以下のとおりである。

(1) 提案審査

入札参加者からの提出書類の各様式に記載された内容（以下「事業提案」という。）を審査する。

事業提案に、事業場所外等仕様外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

①仕様の確認

「別紙1 東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付 仕様書」に示す仕様（以下「仕様」という。）をすべて充足しているかについて審査を行い、事業提案がすべての仕方を充足している場合は適格とし、1項目でも充足しない若しくは記載のない場合は欠格とする。

②提案審査

事業提案が仕様書を充足したうえで、更に国が特に重視する項目について優れていると認められるものについては、その程度に応じて加点を付与する。

審査は、有識者委員会において、後述する評価項目の内容について「優れた提案がされているか」を審査し、審査のポイントに基づいて各提案の採点を行い、これについて審議し、審査結果案を作成し、国に提出する。

有識者委員会は、入札参加者に対してヒアリングを実施し、入札参加者の各提案に関

する内容を確認する。

(2) 開札

入札価格が予定価格を超えているかを確認する。入札価格が予定価格の制限に達している場合は、以下の計算式に基づき、価格評価点を付与する。予定価格の制限に達した価格の入札がないときは、契約担当官が別途指定する日時に再度入札を行う。

$$\text{価格評価点} = 50 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する提案貸付料 (年額・計)}}{\text{提案された最も高い提案貸付料 (年額・計)}}$$

なお、入札価格は入札書提出時点の評価により見積もった1年間分の貸付料金額とすること。

(3) 総合評価

(1) の事業提案審査による各提案の得点及び(2) の価格評価点をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。

同点の場合にはくじにより落札者を決定する。

5. 2 事業提案の位置づけ

落札者の提示した事業提案については、事業者は、これを履行しなければならない。なお、有識者委員会において事業提案に対して意見が出され、事業提案の内容を改善することが必要不可欠となる場合、事業実施にあたっての条件として加味する。

5. 3 提案審査における審査基準

(1) 提案様式

審査にあたっては、提示を求める図面あるいはイメージ図等と、文書による記載内容に矛盾がある場合、文書による記載内容が優先するものとする。

審査を行う提案書類への記載方法は「別紙2 東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付 様式集及び記載要領」(以下「様式集」という。)による。

(2) 審査項目

提案項目の配点は、表1 提案審査における必須項目及び表2 提案審査における加点項目に記載のとおりである。

審査委員が審査を行うにあたっては、提案項目ごとに審査のポイントに挙げた事項を

考慮し、その提案が仕様以上の提案であり、且つ、優れていると認められるものについては、その程度に応じて得点を与える。

表1 提案審査における必須項目（5点）

| 項目 | 配点 | 備考 |
|--|----|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設及び複合業務施設を導入すること ・ 施設計画において、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会までに少なくとも宿泊施設の一部を開業させる計画とすること ・ 国際線旅客ターミナルビルと第2ゾーンのアクセスとして空中歩廊の整備を行うこと <p>※複合業務施設は、航空・空港関連、観光関連、国際交流関連など、国際線地区に隣接したエリアにふさわしい施設（例：貸会議室又はバンケットルーム）を指す</p> | 5 | 提案がない場合は欠格 |

表2 提案審査における加点項目（45点満点）

① 提案内容（整備・運営計画）の適切性（30点）

| 項目 | 審査のポイント | 配点 | 対応様式 |
|---------------|--|----|------|
| ○ 全体整備・運営計画 | <p>全体事業方針について、首都圏の空の玄関口としてふさわしく、国際旅客等の来訪者にとって、質の高いサービスの提供を行うための優れた提案がなされていること。（※1）</p> <p>※1 提案にあたっては、将来イメージについて、現在航空局で取り組んでいる羽田空港の機能強化や、訪日外国人旅行者数の動向、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会、それ以降の需要を踏まえたものとなっていること。</p> | 9 | 11-A |
| ○ 景観に配慮した動線計画 | <p>全体動線計画について、景観（特に※2について）に配慮し、具体的かつ優れた提案がなされていること。</p> <p>※2</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築物の敷地や屋上・壁面などの緑化 ➢ 水辺の特性を活かした潤いとにぎわいの創出 ➢ 地域特性に応じた外観の色彩等の統一感や落ち着いた着きのある街並みの誘導 | 6 | 11-B |

| | | | |
|---------------------|--|---|------|
| ○ 訪日外客対応 | 訪日外国人旅行者対応について、仕様書第2章2(3)に掲げる取り組みを超えた、訪日外客の誘客に貢献する空間の形成や各施設における多言語化の促進を図るための具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 4 | 11-C |
| ○ 空港内の他地区との連携 | 国際線地区との補完的・一体的な土地利用や仕様書第2章4に掲げるアクセス通路、第1ゾーン及び水際線との連携等について、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 3 | 11-D |
| ○ バリアフリー等ユニバーサルデザイン | バリアフリー等のユニバーサルデザインに関することについて、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 3 | 11-E |
| ○ 防災・セキュリティ対策 | 仕様書第2章2(2)に掲げるBCP(事業継続計画)の策定に加え、首都直下地震を除く災害やテロ、セキュリティ対策について、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 3 | 11-F |
| ○ 環境負荷の低減 | 最先端の省エネ技術の導入や、エネルギーの効率的な利用、水循環の促進を通じた環境負荷の低減に関することについて、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 2 | 11-G |

② 提案内容(整備・運営計画)及び期間設定の実現性(10点)

| 項目 | 審査のポイント | 配点 | 対応様式 |
|---------------------------------------|--|----|------|
| ○ 2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会までの宿泊施設の開業 | <ul style="list-style-type: none"> ・2020年時点における宿泊施設の充実の度合いについて、具体的かつ優れた提案がなされていること。 ・施設整備に係る工程管理の考え方及び仮に工期に遅延が想定される場合における対応策について、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 6 | 11-H |
| ○ 全体管理、整備(設計・施工・施工監理等)、運営に係る体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・業務実施体制について、本事業を着実に進めるために具体的かつ優れた提案がなされていること。 ・事業実施における意思決定のプロセスが明確であり、意思決定を迅速化するために具体的かつ優れた提案がなされていること。 ・計画履行を確認するための実効性の高い事業モニタリング方法や、当該モニタリング結果の事業への反映について、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 4 | 11-I |

| | | | |
|--|-----|--|--|
| | こと。 | | |
|--|-----|--|--|

③ 提案内容の金額（整備・運営費等）の妥当性（5点）

| 項目 | 審査のポイント | 配点 | 対応様式 |
|------------------|--|----|------|
| ○ 資金調達・事業収支計画 | <ul style="list-style-type: none"> 必要な資金が確保できる見込みについて具体的な提案がなされていること。 合理的な積算を実施したにも関わらず、費用高騰が発生した際の対応策が妥当な提案がなされていること。 宿泊施設等の利用料が、施設内容に応じて合理的であり必要コストの回収が妥当な範囲で適正な水準の提案がなされていること。 | 3 | 11-J |
| ○ 事業継続方策（リスク管理策） | <ul style="list-style-type: none"> 経営に過度な影響を与える可能性のあるリスク事象を顕在化させないためのリスク管理策について、具体的かつ優れた提案がなされていること。 リスク事象が顕在化した際に取りる事業継続方策について、具体的かつ優れた提案がなされていること。 | 2 | 11-K |

6. 総合評価

6. 1 総合評価の手順

入札価格、提案内容の評価結果に基づき、以下の計算式で総合評価値を算定して提案書の順位付けを行い、最終的な落札者を決定する。

6. 2 総合評価の計算式

| | | | | | | |
|----------|---|---------|---|---------|---|---------|
| 評価値（総合点） | = | 価格評価点 | + | 必須項目評価点 | + | 加点項目評価点 |
| | | (50点満点) | | (5点) | | (45点満点) |