

**（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業
落札者決定基準**

**令和 8 年 10 月 9 日
奈良県**

－ 目次 －

第 1 章 本書の位置づけ	1
第 2 章 落札者決定の概要	1
1 落札者の決定方法	1
2 落札候補者の選定体制	1
3 落札者決定の流れ	1
第 3 章 審査の流れ	2
1 県の審査	3
2 選定委員会審査	5
第 4 章 落札者の決定	12
1 落札者の決定	12
2 落札者を決定しない場合	12

第1章 本書の位置づけ

（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、奈良県（以下「県」という。）が（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するにあたって、入札の参加を希望する者に公表する入札説明書等と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するにあたって最も総合評価点の高い者（以下「落札候補者」という。）を選定するための方法及び評価の基準等を示すものである。

なお、本書にて定義する場合を除き、用語の定義は入札説明書等による。

第2章 落札者決定の概要

1 落札者の決定方法

本事業は、事業区域全体のまちづくり事業、西側エリアのアリーナの設計・建設・開業準備・運営・維持管理に係る特定事業、新駅周囲の環境整備である附属事業、東側エリアのまちづくり事業を一括して性能発注することで、より効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものである。

また、本事業の事業調達は、WTO（世界貿易機関）に基づく政府調達に関する協定の適用を受けるものであり、本事業の担い手となる民間事業者の選定方法は、入札価格のほか、設計・施工技術、業務の実施体制や取組姿勢、運營業務に関する創意工夫等の各面から総合的に評価する方式（総合評価一般競争入札）を採用する。

なお、県では、企業と複数の政策分野にわたって協力関係を構築し、地域の活性化及び県民サービスのさらなる向上を図るため、連携・協力に関する協定を締結しているが、同協定は本事業の事業者の選定に何ら影響を与えるものではなく、協定の締結者であることが審査において優位に働くものではない。

また、アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームと組んでいること自体をもって、有利な評価をすることはしない。他の提案と同様に、アリーナの稼働率の向上等に資する提案か否かを評価する。

2 落札候補者の選定体制

落札候補者は、（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において選定に係る審査を行う。

なお、選定委員会の実施概要は、落札者決定後に県が公表する審査講評において示すものとし、選定委員会における審議内容は非公開とする。

3 落札者決定の流れ

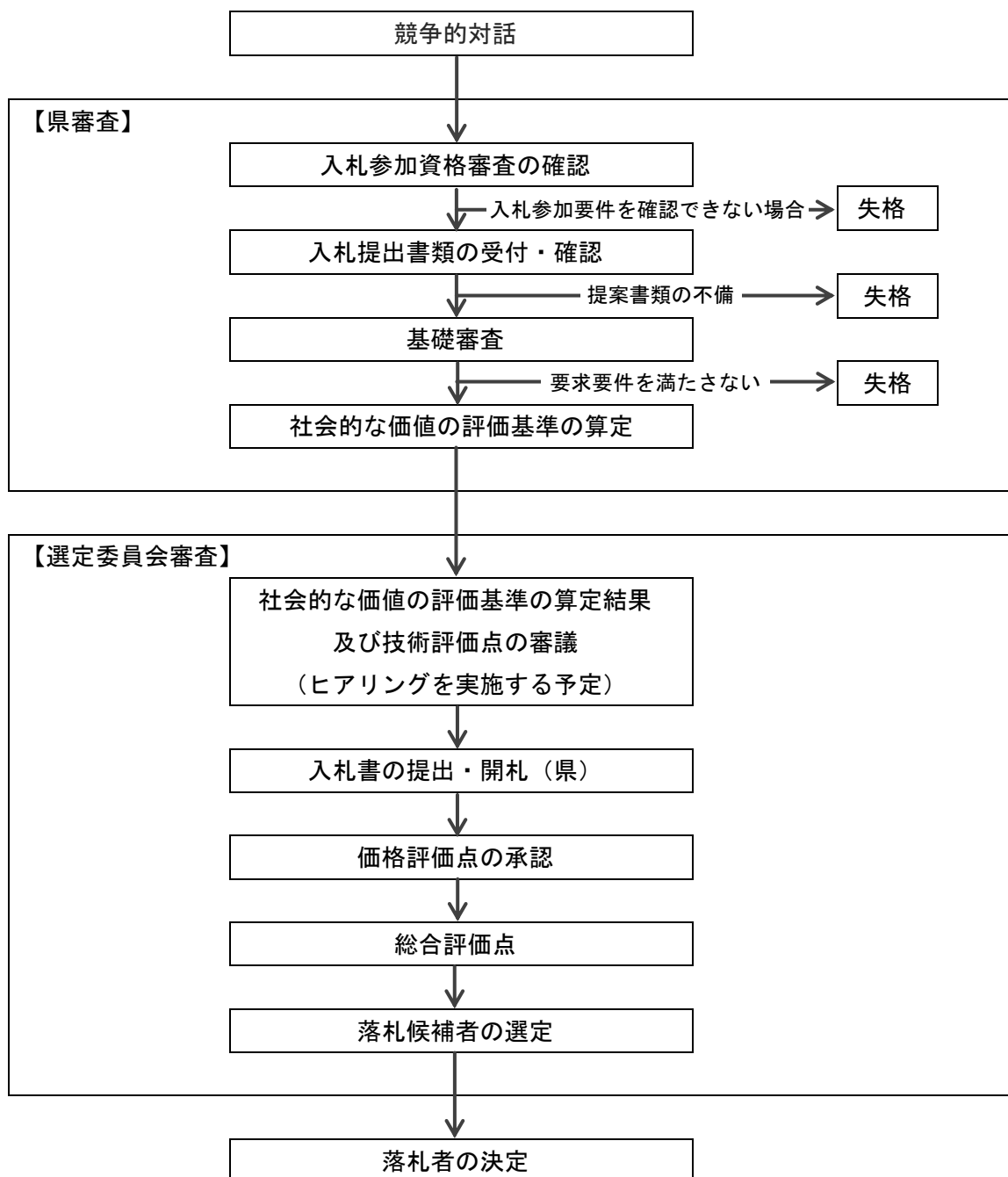
入札参加者が提出した提案書類に対し、県が入札参加資格審査を行い、同審査を通過した者に対し、選定委員会が技術評価点の審査を行う。

選定委員会による技術評価点の審査・評価点の確定審議完了後、県による開札・価格点の算出・総合評価点の算出を行い、選定委員会の審議を経て、選定委員会は落札候補者を選定する。

県は、入札説明書等に基づき、選定委員会が選定した落札候補者を落札者として決定する。

第3章 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりとする。



1 県の審査

(1) 入札参加資格審査の確認

県は、入札説明書の「入札参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した要件を満たしているかについて、入札参加表明書等に関する提出書類に基づき確認する。これらの事項が要件を満たすことが確認できない場合は、入札参加不可とする。

(2) 入札提出書類の受付・確認

県は、入札参加資格審査で実績等の要件を満たすことが確認できた者から提出された入札提出書類がすべて揃っていることを確認する。入札提出書類に不備がある場合は失格とする場合がある。

(3) 基礎審査

県は、提出された入札提出書類の内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において、定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。これらの要件又は水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その入札参加者は失格とする。

(4) 社会的な価値の評価基準の算定

県は、提出された社会的価値の勘案に係る提出書類の内容に基づき、以下に示す社会的な価値の評価基準（標準配点コース）で合計得点を算定する。

評価項目			評価内容		評価基準	配点	最高得点	確認に要する書類		
労働環境の整備	1	女性の活躍及び仕事と子育ての両立に係る取組の状況	①　えるぼし、プラチナえるぼし、トライくるみん、くるみん、プラチナくるみんのいずれかの認定の有無		認定あり＜入札公告日の前日までに認定のある場合＞	2％	2％	認定通知書の写し		
					認定なし	0％				
			②　女性活躍推進法又は次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画の策定の有無 ※1－①に該当する場合、重複加算なし		策定あり＜入札公告日の前日までに策定され、計画期間が満了していない行動計画に限る。また、一般事業主行動計画の策定義務がない事業主（常用雇用労働者数が100人以下の事業主）が対象	1％		一般事業主行動計画策定届の写し（労働局に届出を行ったもの）		
					策定なし	0％				
雇用機会の拡充	2	障害者の雇用及びその促進に向けた取組の状況	①　障害者の雇用の有無	法定事業者（常用雇用労働者数40.0人以上）の場合	障害者雇用率が3.8％以上	2％	2％	障害者雇用状況報告書直近報告分の写し（毎年6月1日現在の状況を労働局に報告を行ったもの）		
					不足人数なし（障害者雇用率2.5％以上3.8％未満）	1％				
				その他の事業者の場合	不足人数あり	0％			第1号様式	
					障害者の雇用あり	2％				
			②　障害者職場実習の受入実績の有無		障害者の雇用なし	0％		障害者の職場実習実施日、支援機関等が確認できるいずれかの書類 ・第2号様式 ・受入にあたり支援機関等が作成した依頼文書、業務日報（作成者を明らかにしたもの）等の写し		
					1回あたりの実施日数が3日以上障害者職場実習受入実績（※）あり ＜入札公告日の前日以前1年の間において受入実績のある場合＞ （※）以下の場合が対象となります。 ①特別支援学校の生徒又は障害福祉サービス事業（就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）を行う施設が支援を行っている障害者を受け入れた場合 ②障害者就業・生活支援センターが支援を行っている障害者を受け入れた場合	1％				
			③　障害者就労施設等への物品調達、業務委託等の発注実績の有無		実績なし			0％	第3号様式及び添付書類 （契約書、納品書、請求書、領収書等の写し）	
								年額10万円以上の障害者就労施設等（※）への物品調達、業務委託等の発注実績あり ＜入札公告日の前日以前1年の間において発注実績のある場合。また、契約履行中又は支払期限未到来のため支払が完了していないものを含む＞ （※）以下の施設等を指す ①国等による障害者就労施設等からの物品等の調達の推進等に関する法律第2条第2項から第4項までに規定する施設・事業所等 ア障害者支援施設 イ地域活動支援センター ウ障害福祉サービス事業（生活介護、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）を行う施設 エ障害者の地域における作業活動の場として障害者基本法第18条第3項の規定により、必要な費用の助成を受けている施設（小規模作業所） オ国等による障害者就労施設等からの物品等の調達の推進等に関する法律施行令（以下「施行令」という。）第1条第1号に規定する事業所（特例子会社） カ施行令第1条第2号に規定する事業所（重度障害者多数雇用事業所） キ在宅就業障害者 ク在宅就業支援団体 ②施設等に対して物品及び役務の調達のあっせん又は仲介の業務を行う共同受注窓口としての機能を有する施設等		1％
								発注実績なし		0％
								0％		
	3	保護観察対象者等の雇用の状況	①　協力雇用主登録の有無	協力雇用主の登録あり ＜入札公告日の前日までに登録のある場合＞		0.2％	2％	第4号様式		
						登録なし			0％	
②　更生保護法48条に規定する保護観察中の者、又は同法85条に規定する更生緊急保護中の者の雇用の有無			更生保護法48条に規定する保護観察中の者、又は同法85条に規定する更生緊急保護中の者の雇用あり＜入札公告日の前年度4月1日から公告日前日までの間に雇用のある場合＞		2％					
					雇用なし	0％				
その他社会的な価値の実現	4	環境に配慮した事業活動の状況	①　ISO14001、エコアクション21、KES、エコステージのいずれかの環境マネジメントシステムの登録又は認証の有無		ISO14001、エコアクション21、KES、エコステージのいずれかの環境マネジメントシステムの登録又は認証あり＜入札公告日の前日までに登録又は認証のある場合＞	2％	2％	登録証又は認証書の写し（2年又は3年毎更新）		
					登録又は認証なし	0％				
	5	人権意識の向上に係る取組の状況	②　自社の従業員を受講対象とする人権研修の実施の有無		自社の従業員を受講対象とする人権研修の実施（※）あり ＜入札公告日の前日以前1年の間において実施のある場合＞ （※）当該研修が人権問題テーマを取り扱った研修であることを明示しているものであって、かつ、以下の場合を対象とする。 ①公共機関等及びその他団体が配付又は貸出を行っている資料（冊子・DVD等）を用いて自社の従業員に研修を実施した場合 ②公共機関等及びその他団体から講師の派遣を受け自社の従業員に研修を実施した場合 ③公共機関等及びその他団体が実施する研修又は講座に参加し、当該研修又は講座の資料を用いて、自社の従業員に研修を実施した場合 ＊公共機関等：国、地方公共団体、教育委員会、公益法人（公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第2条第3号に規定する法人）とする。 ＊その他団体：公共機関等の定義に該当しないものであって、人権教育、人権啓発又は人権相談・支援を行っている団体であり、かつ、公共機関等から委託・後援・協力を受け又は公共機関等と協働・共催して事業を実施していることが確認できる団体とする。	2％	2％	第5号様式及び添付書類		
					実施なし	0％				
合計（最高得点）							10％			

2 選定委員会審査

(1) 社会的な価値の評価基準の算定結果の審議

県が算定した社会的な価値の評価基準の算定結果について審議し、適格と認めた場合に合計（最高得点）を承認する。

(2) 技術評価点の審議

選定委員会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案資料に対し、落札者決定基準に基づき効果的かつ具体的であるか審査し、評価項目ごとに以下の5段階で評価する。評価は、評価項目ごとに採点された点数（以下「技術評価点」という。）の合計とし、全体で800点満点とする。

なお、技術評価点は各審査委員の平均値とし、小数点第3位以下は切り捨てとする。

評価内容		採点レート
A	要求水準書の記載を超える提案がなされており、その内容が特に優れている	当該項目の配点×100%
B	AとCの中間の提案内容	当該項目の配点×75%
C	要求水準書の記載を超える提案がなされており、その内容が優れている	当該項目の配点×50%
D	CとEの中間の提案内容	当該項目の配点×25%
E	要求水準書の記載程度の提案内容	当該項目の配点×0%

(3) 技術評価の評価項目及び配点

ア 特定事業の計画に関する提案 (70 点)

評価内容			評価の視点	配点	
1	事業の取組方針及び実施体制	事業の取組方針	・スポーツ振興・健康増進に資することはもとより、アリーナを地域の賑わいや交流創出拠点として機能させることを目的とした事業の取組方針として、優れた計画となっているか。 ・特定事業の基本方針を踏まえつつ、特定施設事業用地ならではの魅力を活かした拠点づくりが計画されているか。 ・西側エリアの事業内容を踏まえた、東側エリアと連携した一体性を意識した優れた計画となっているか。	20	35
		事業の実施体制	・西側エリアの民間事業者①や関連企業の連携体制が構築されており、円滑に事業を遂行可能な体制となっているか。 ・各企業の役割及び責任分担、必要人員の確保など、事業のマネジメント体制として、効果的で実現可能性が高い体制となっているか。 ・県との連携や県への報告・連絡が適切かつ確実に実施されるための事業の実施体制が構築された提案となっているか。	15	
2	リスク対応	リスクマネジメント	・事業実施におけるリスクが明確に認識され、総合的なマネジメントがされているか。 ・業務着手、設計、建設、開業準備、運営・維持管理及び事業期間終了段階の各段階におけるリスク分析について、優れた提案となっているか。 ・リスクを顕在化させない取り組みとして、事業者のセルフモニタリング体制及び実施方法や県のモニタリングに対する協力方法について、優れた提案となっているか。 ・リスクが顕在化した場合の具体的な対応方法について、事業安定性・維持向上性等を担保できる優れた提案となっているか。	15	
3	資金調達	資金調達及び不測の資金需要への対応	・資金調達の確実性と安定性について、具体的かつ効果的な提案となっているか。 ・不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業の安定性・維持向上性等を担保できる計画となっているか。	10	
4	まちの成長に向けた資金還流	アリーナの成長に向けた事業計画	・アリーナ経営状況の透明性確保、及びアリーナの成長に向けた収益の還元策・還元内容を含む、アリーナの成長に向けた事業計画について、具体的で優れた提案となっているか。	5	10
			・入札説明書等の条件下における収益について、県への収益の還元方法や還元割合について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。	5	

イ 西側エリアの設計・建設に関する提案 (165 点)

評価内容			評価の視点	配点	
5	施設整備計画、コンセプト		・本事業の背景・目的及び本件施設整備方針に対応した優れた計画となっているか。	20	
6	全体配置計画	全体配置計画	・景観や本件施設利用について、西側エリアだけでなく、東側エリアや周辺地域も含めて一体性を持った施設計画となっているか。 ・本件施設用地の特性を活かした配置計画となっているか。 ・交通渋滞等に考慮した配置計画となっているか。	15	35
		利用者等動線計画	・本件施設や新駅、駐車場動線等も含め、利用者が分かりやすく安全な動線が確保された施設計画になっているか。 ・本件施設利用者及び新駅利用者の動線について、通常時と大会時に分けて安全性の高い計画となっており、的確で優れた提案となっているか。	10	
		管理者動線計画	・管理者及び大会関係者等が使用するバックヤードと管理者用動線は、一般利用者の動線と適切に区分けされており、利便性の高い優れた計画となっているか。 ・バックヤード及び動線は、イベント開催や広域防災拠点として機能する際にも効率的かつ効果的な性能を発揮できる優れた計画となっているか。	10	

7	施設デザイン	本件施設（特定事業施設・附属事業施設）	・ 県の景観をリードする施設として、周辺環境と調和しつつ、特色や魅力ある空間を創出する計画となっているか。 ・ 圧迫感がなく、県民が親しみやすいデザインとして、優れた提案となっているか。	15	
8	諸室計画	アリーナ	・ メインアリーナとサブアリーナのそれぞれの利用形態を理解し、一体的利用及び個別利用どちらにおいても利用者にとって安全性・利便性に配慮した計画となっているか。 ・ アリーナ利用者及び管理者に配慮した各諸室間の動線計画として、適切な計画となっているか。 ・ 観客席について、視認性及び機能性に優れ、可動席の設置及び収納が簡便に行える提案となっているか。	15	
9	ランドスケープ計画	外構、緑化計画等	・ 本件施設及び周辺環境に調和したデザインとして、優れた計画となっているか。 ・ 利用者にとって安全性・利便性に優れ、管理者が維持管理しやすい優れた計画となっているか。 ・ 利用者に永く親しまれる居心地の良い環境形成作用が働くとともに、事業期間を通じて成長し変化する将来を見据えた具体的かつ適切な緑化計画・空間計画となっているか。 ・ 暑熱対策や四季の変化等、施設計画等の工夫により魅力的かつ効率的な緑化計画・外部空間計画か。	15	
10	アリーナの稼働率向上を意識した設計		・ メインアリーナ、サブアリーナ、共用部や屋外空間との連続性等、アリーナ全体として稼働率向上を意識した設計となっているか。 ・ イベント時の入場料徴収やトイレ利用者の混雑緩和に配慮し、安全性と利便性を確保できる優れた計画となっているか。 ・ メインアリーナは来場者に様々な感動を与える使い方ができる優れた計画となっているか。 ・ 魅力的な観客席、企画する主催事業・自主事業に応じた収容人数の計画として優れた計画となっているか。 ・ 維持管理業務、運営業務、イベント主催者、イベント運営時の関係者の視点に立ち、使いやすい計画となっているか。	15	
11	防災性・安全性	防災対策	・ 本件施設の構造計画について、安全性や耐震性を考慮した計画となっているか。 ・ 地震、台風、豪雨災害等に対する適正な対策がされた計画となっているか。	5	10
		非常時対応・安全対策	・ 事故や災害等の非常時にスムーズに避難できる経路を確保した優れた計画となっているか。 ・ 利用者の安全・安心及びアリーナのセキュリティー確保と、利便性を両立した照明・防犯施設計画となっているか。	5	
12	環境性・経済性・保全性	環境性	・ 省エネルギー、省資源化、再生可能エネルギーの活用などのより脱炭素化に繋がるような優れた施設計画となっているか。	5	15
		経済性	・ 建設コスト削減策、省エネルギー・省メンテナンスによるランニングコストの削減などライフサイクルコストの低減について、優れた提案となっているか。	5	
		保全性	・ 耐久性の高い施設・設備計画となっているか。 ・ 各種設備は機器更新や修繕に配慮された効率的かつ効果的なメンテナンスのできる優れた計画となっているか。	5	
13	ユニバーサルデザイン		・ ICT やアプリも駆使したユニバーサルデザインを導入し、全ての利用者にとって使い勝手がよく、安全に利用することが出来る施設計画・設備・環境となっているか。	5	
14	施工計画及び周辺環境への配慮	施工計画	・ 施工計画、工程計画が適切であり、実効性のある施設整備スケジュールについて、優れた計画となっているか。 ・ 工事中における安全対策及び安全管理について、優れた計画となっているか。	15	20
		周辺環境への配慮	・ 周辺地域に対する安全対策及び安全管理について、優れた計画となっているか。 ・ 騒音、振動、粉塵発生の抑制等、周辺への影響を最小限に抑えるための工夫に関して、効果的で優れた計画となっているか。	5	

ウ 西側エリアの開業準備に関する提案（30 点）

評価内容			評価の視点	配点	
15	円滑な業務実施に向けた工夫	利用料金・予約枠の設定支援	・アリーナ等の利用料金・予約枠・予約優先順位を決定するために、民間事業者①のノウハウを活かした検討手順、県への支援内容として効果的（利用しやすいシステム・県民利用と興業利用のバランス確保）で実効性の高い計画となっているか。	15	30
		効果的な広報・PR、業務習熟等	・国民スポーツ大会、全国パラスポーツ大会の前後期間において、アリーナ等の利用のしやすさ、並びに県民に親しまれる施設となるべく、効果的な広報・PR、業務習熟に関し、事業者のノウハウを活かした実効性の高い計画となっているか。	15	

エ 西側エリアの運営・維持管理に関する提案（135 点）

評価内容			評価の視点	配点	
16	運営・維持管理業務の取組方針及び実施体制	運営・維持管理業務の取組方針	・本事業の背景・目的及び特定事業の基本方針等を踏まえた運営・維持管理業務の取組方針として、優れた提案となっているか。 ・利用者ニーズの収集・反映や運営・維持管理業務の質の維持・向上を図るための取組方針として、優れた提案となっているか。 ・予防保全を基本とした劣化等による危険・故障等の未然防止の取組方針について、優れた提案となっているか。 ・アリーナの効用（機能・役割、利用価値等）を最大限に発揮するとともに効率的な管理運営が行われるものであるか。	15	30
		運営・維持管理業務の実施体制	・本事業の背景・目的及び特定事業の基本方針等を踏まえた運営・維持管理業務の実施体制として、優れた提案となっているか。 ・経験者又は有資格者の配置、欠員への対応、オートメーション化の導入等、効果的かつ効率的な運営・維持管理業務を実現する実施体制として、優れた提案となっているか。 ・緊急時における業務の対応体制や対応方法として、優れた提案となっているか。 ・事業計画に沿った管理を安定して行うために必要な経理的及び技術的な能力を有しているか。	15	
17	運営スケジュール		・県民及び大会利用者のニーズ、利用者の意向・地域特性などを把握したうえで、運営スケジュールについて、工夫のある提案となっているか。 ・利用者の増加や利用のしやすさ等の利用促進策として、工夫のある提案となっているか。	15	
18	アリーナの稼働率向上を意識した運営		・アリーナの効用（機能・役割、利用価値等）を最大限に発揮し、アリーナの稼働率・利用率を高めるためのイベント運営計画や利用しやすさ等の向上に向けた工夫のある提案となっているか。	20	
19	総合管理業務及び利用受付業務		・利用者の利便性、公平性の確保に資する利用受付方法、窓口対応について、優れた提案となっているか。 ・事故や災害等の非常時に向けた対応方法について、優れた提案となっているか。	10	
20	広報・PR 業務		・利用者に分かりやすく施設の案内等をするための優れた工夫やインターネットホームページの更新等、常に最新の情報の提供について、工夫のある計画となっているか。 ・スポーツ、健康づくり活動への参加促進に資するスポーツ関連情報（イベント、サークル情報等）の提供について、工夫のある計画となっているか。	10	
21	維持管理業務		・予防保全等の実施により、故障等の未然防止に資する優れた維持管理計画となっているか。 ・省エネルギーに配慮した維持管理計画について、具体的かつ優れた計画となっているか。 ・建物や設備機器の長寿命化について、適切かつ優れた計画となっているか。 ・アリーナの警備業務について、利用状況に応じた適切な計画となっているか。 ・アリーナの清掃業務について、効率的かつ適切な計画となっているか。	20	

22	主催事業、自主事業	主催事業	・主催事業内容について、県のスポーツ推進、健康増進及び文化振興に資する効果的で優れた計画となっているか。 ・来場者の多様なニーズに応えることで満足度を高め、県民の利用者数の増加に資する優れた計画となっているか。	15	30
		自主事業	・アリーナ及び周辺地域のにぎわい創出並びに持続的な運営に資する事業として、創意工夫を活かした魅力的なコンテンツ創出（イベント誘致等）や具体的な提案となっているか。 ・自主事業の計画内容について、集客力や収益向上、稼働率の向上に繋がる具体的かつ優れた計画となっているか。	15	

オ 東側エリアのまちづくり事業に関する提案（200点）

評価内容			評価の視点	配点	
23	まちづくり事業	コンセプト、実施体制、公共性の確保	・まちづくり事業の事業内容は、事業の公共性やまちに対する長期貢献の視点を有し、長期的なまちの成長・発展に繋がる優れた提案となっているか。 ・まちづくり事業の実施体制について、事業者間の連携体制が整っており円滑に事業が遂行できる優れた計画となっているか。 ・東側エリアの事業内容を踏まえた、西側エリアと連携した一体性を意識した優れた計画となっているか。 ・事業期間全体（まちづくり事業を実施する提案期間）にわたって県・市との連携を含めた、まちづくり事業の事業企画内容や運営に対するPDCAサイクル等を意識し、定期的な協議や改善の仕組み、実効性についても優れた計画となっているか。	60	200
		事業計画	・まちづくり事業における事業計画について、リスク見込・対応策・代替案の企画能力が示されており、実現可能性があり、具体的かつ優れた提案となっているか。	30	
		整備計画	・本事業の理念やまちづくり事業の基本方針を踏まえた施設内容・施設整備・施設デザインの計画として、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・新駅、駅前広場、民間提案施設（特に外構部）を一体的に利用でき、駅前のにぎわい創出が期待できる空間計画と合理的な整備計画のバランスに配慮した提案となっているか。	30	
		附属病院駐車場	・附属病院駐車場において、事業者の提案するその他提案内容と整合し、附属病院利用者の歩車分離や雨天時を含めた動線の設定等が安全性や利便性に配慮された計画となっているか。 ・まちづくり事業工事期間中の附属病院暫定駐車場 470 台、最終完成時の附属病院利用者用駐車場 500 台を超える余裕のある計画となっているか。	40	
		事業スケジュール、リスク対応	・開業までの事業スケジュールについて、段階的なまちびらきの計画等、想定されるリスクを踏まえた事業スケジュールとして優れた計画となっているか。 ・想定されるリスクを考慮しながら、長期運営するための工夫や計画が優れているか。	20	
		収支計画	・まちづくり事業の収支計画について、妥当性があり継続的に収益を見込むことが出来る効果的な計画となっているか。 ・入札説明書等の条件下における収益について、県への収益の還元方法や還元割合について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。	20	

カ 事業全体に関する提案（200点）

評価内容		評価の視点	配点
24	事業方針及びコンセプト	・事業区域周辺と連携し、地域の多様な利用を受け入れる等、事業区域周辺のまちの成長を目指すうえで優れた事業方針となっているか。 ・西側エリアのまちづくりを東側エリアに繋げる等、東西エリア連携による相乗効果（シナジー）の創出が可能となるような優れた提案となっているか。 ・西側エリアと東側エリアの民間事業者①②の連携体制が構築されており、効果的・効率的に事業を遂行可能な体制となっているか。 ・西側エリアと東側エリアの事業方針及びコンセプトが、周辺地域への波及効果を含めた地域経済活性化に繋がる優れた提案となっているか。	60

25	交通計画	計画方針	・以下において提案する交通計画に対して、交通シミュレーション等のノウハウを活用し、東西エリアの連携による事業区域周辺道路の渋滞緩和に向けた実現性の高い計画や効率的な計画となるような工夫が具体的かつ実効性のある提案となっているか。	10	50
		附属病院開館時対応（平日）	・まちづくり事業用地駐車場の運用計画や新駅からの動線が、附属病院利用者に対して雨天時を含めた利便性や安全性を確保した計画となっており、具体的かつ効果的な提案となっているか。	20	
		アリーナ利用時対応	・周辺道路の交通量を踏まえるとともに、附属病院開館時対応（平日）及び民間提案施設の来場者ピーク時間も考慮した、交通渋滞に繋がりにくくするためのアリーナの運営計画が具体的かつ効果的な計画となっているか。	10	
		民間提案施設対応	・周辺道路の交通量を踏まえるとともに、附属病院開館時対応（平日）及びアリーナ利用時対応も考慮した、交通渋滞に繋がりにくくするための具体的かつ効果的な計画となっているか。	10	
26	動線計画・回遊性・滞在快適性	動線計画・回遊性	・事業区域や周辺施設を含む動線計画は、回遊性と雨天時を含めた利便性を高める計画となっており、新たな消費や交流を生み出す地域需要の創出、周辺土地とも将来を見越した連携が可能となるような優れた計画となっているか。	30	50
		滞在快適性	・事業区域において、夜間や雨天時も含め、居心地の良い空間となるような滞留空間を創出させるための優れた工夫が具体的に提案されているか。 ・西側エリア、東側エリアの特性を活かした歩きたくなる空間となるよう、快適な歩行空間計画が具体的に魅力ある提案となっているか。	20	
27	眺望・周遊性	周辺施設・世界遺産	・世界遺産の構成資産候補である「藤原宮跡」からの眺望に配慮するとともに、東西エリアが景観的連続性を生み出す重要な存在であることを鑑み、周辺施設との周遊性や世界遺産等との連携を生み出す計画となっているか。	20	
28	提供サービス及びその実現可能性		・学術・賑わい・医療・健康といった本事業の理念や東西エリアの基本方針への具体的で効果的な対応が示されており、提案する事業方針を実現するため、事業区域及びその周辺のまちの成長に寄与するサービス・空間の内容として、事業リスクの見込及び対応策・代替案の企画能力・実行力も含め、実現可能性のある具体的で優れた提案となっているか。	20	

(4) 価格評価点の承認

県は、次の計算式により価格評価点を算出し、特定事業・附属事業に対する価格評価点①とまちづくり事業に対する価格評価点②の合計で200点とする。なお得点の小数点第3位以下は切り捨てとする。

選定委員会は、県の算出した価格評価点の算出方法の適格性について審議し、適格と認めた場合に価格評価点を承認する。

ただし、価格評価点②について「借地のみを希望する者（事業用定期借地権設定契約）」と「借地及び売却を希望する者（事業用定期借地権設定契約＋売買契約）」が複数いる場合は、「借地のみを希望する者」と「借地及び売却を希望する者」にて優劣はないものとし、それぞれ第1位を決定する。

価格評価点①
$= 180 \text{ 点} \times (\text{入札参加者中の最低入札価格} / \text{各入札参加者の入札価格})$
価格評価点②（借地のみを希望する者）
$= 20 \text{ 点} \times (\text{各入札参加者の東側エリア借地料上乗せ率} / \text{入札参加者中の東側エリア借地料最高上乗せ率})$
価格評価点②（借地及び売却を希望する者）
$= 20 \text{ 点} \times (\text{各入札参加者の東側エリア売却価格（平米単価} \times \text{売却面積）} / \text{入札参加者中の東側エリア最高売却価格（平米単価} \times \text{売却面積）})$
※借地の借地料の平米単価は固定とし、売却価格のみを評価する。

(5) 総合評価及び落札候補者の選定

選定委員会は、総合評価点の最も高い者を落札候補者として選定し、以降の者は総合評価点の得点順に順位を決定する。総合評価点の最高得点者が複数ある場合には、「技術評価点が最も高い者」を落札候補者とする。技術評価点も同点の場合は、当該提案を行った入札参加者にくじを引かせ落札候補者を選定する。入札参加者がその場にいないときは、別途日を定めくじ引きを行う。

なお、技術評価点が480点（800点の6割）以下の者は落札候補者としない。

総合評価点（満点1,100点）
$= (\text{技術評価点（満点800点）} + \text{価格評価（満点200点）}) \times (\text{1} + \text{社会的な価値の評価基準の算定結果（最高10\%）})$

第4章 落札者の決定

1 落札者の決定

県は、選定委員会の決定した落札候補者及び審査内容を踏まえ、入札説明書等に基づき落札者を決定する。県は、選定委員会における審査結果を取りまとめ、各入札参加者の代表企業に書面にて通知後、県のホームページ等で公表する。

2 落札者を決定しない場合

入札参加者がいない、提案書類が要求水準等を満たす入札参加者がいない、入札参加資格を満たす入札参加者がいない、技術評価点が480点以下である等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、落札者を決定せず、この旨を県のホームページ等で速やかに公表する。