

多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業

## 落札者決定基準

平成14年10月31日

東京都



# 目 次

<b>1</b>	<b>落札者決定基準の位置付け</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>審査方法</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>審査の流れ</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>審査の内容</b> .....	<b>3</b>
(1)	参加資格確認 .....	3
(2)	提出書類の確認.....	3
(3)	基礎項目の審査(確認) .....	3
(4)	加点項目の審査.....	3
(5)	入札額の確認 .....	3
(6)	総合評価得点の算出.....	3
(7)	落札者の決定 .....	3
<b>別紙 1</b>	<b>参加資格の確認について</b> .....	<b>4</b>
<b>別紙 2</b>	<b>提出書類の確認について</b> .....	<b>5</b>
<b>別紙 3</b>	<b>基礎項目の審査(確認)について</b> .....	<b>7</b>
<b>別紙 4</b>	<b>加点項目の審査について</b> .....	<b>8</b>
<b>別紙 5</b>	<b>総合評価の例</b> .....	<b>12</b>



## 1 落札者決定基準の位置付け

この落札者決定基準は、東京都(以下「都」という。)が、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。)に基づき、平成14年10月21日に特定事業として選定した「多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業」(以下「本件事業」という。)を実施するに当たり、民間事業者を選定する方法及び基準を示すものである。

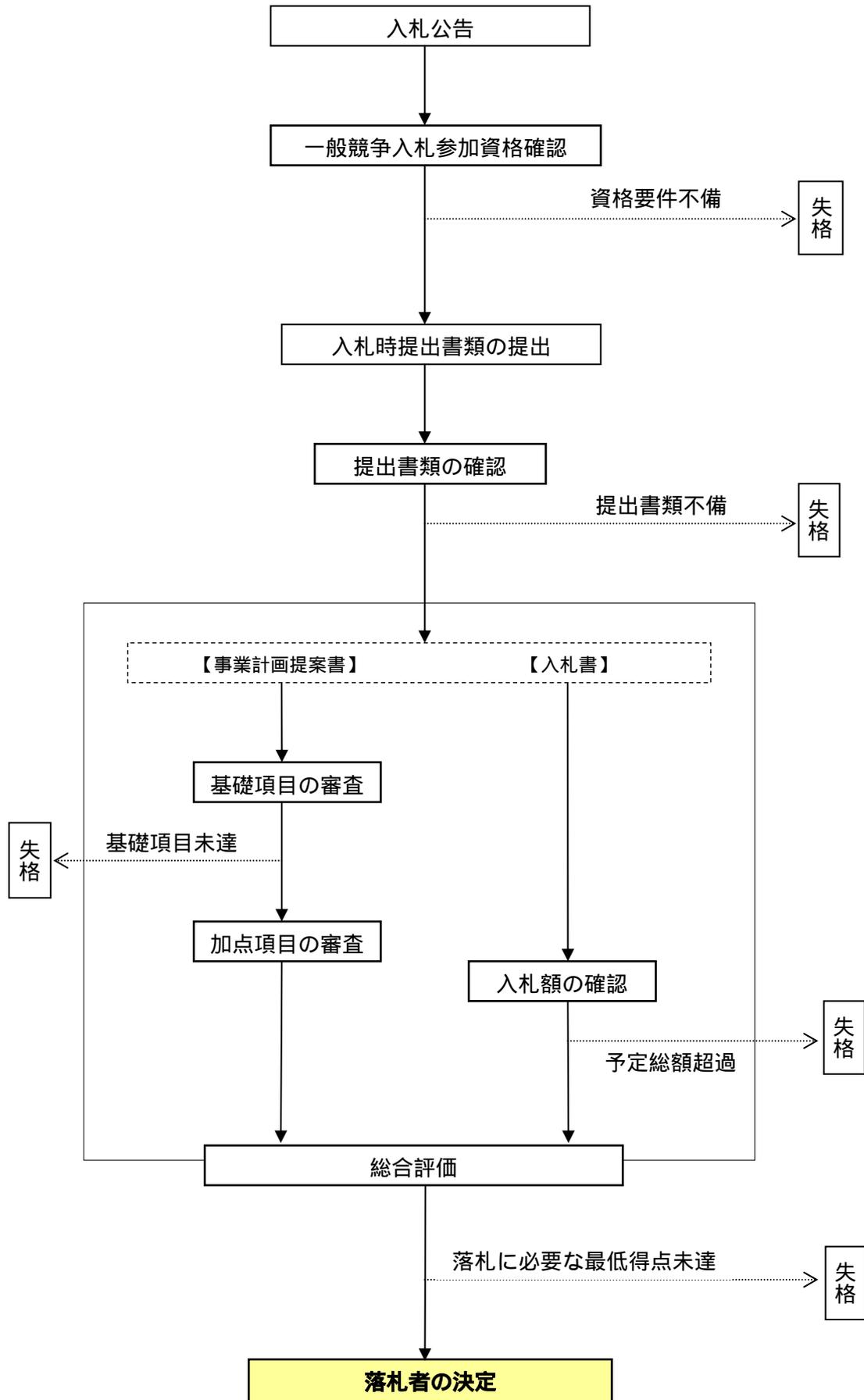
## 2 審査方法

都は、本件事業において価格面のみならず民間のノウハウの活用によるサービスの向上や、施設利用率の向上などを目指している。

落札者の決定については民間の提案を幅広く取り入れるため総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本件事業はWTOに基づく政府調達に関する協定の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令(平成7年政令第372号)が適用されるものである。

### 3 審査の流れ



## 4 審査の内容

### (1) 参加資格確認

別紙 1 により、本件事業の一般競争入札への入札参加に関する条件を満たしているか確認する。  
満たしていない場合には入札に参加することはできない。

### (2) 提出書類の確認

別紙 2 に示す提出書類について、全て提出されているか確認を行う。  
一つでも欠けている場合は失格とする。

### (3) 基礎項目の審査（確認）

別紙 3 に示す審査内容に従い、業務要求水準書に示した要求水準が満たされているかを確認し、  
満たしている提案には40点を付与する。

当該項目について、1項目でも満たしていない提案は失格とする。

### (4) 加点項目の審査

別紙 4 に示す審査内容に従い、加点項目について採点を行う。

### (5) 入札額の確認

入札額が都の予定総額以下（現在価値ベースの金額も同様）であることを確認する。予定総額を  
超える提案は失格とする。

### (6) 総合評価得点の算出

基礎項目（40点）と加点項目（60点）の得点を合計し、性能得点とする。

性能得点を入札額（現在価値ベース）で割って得られた数値を総合評価得点とする（桁の調整の  
ために、10の10乗を乗じる）。

なお、総合評価得点が119.12点（落札に必要な最低得点）を下回った提案は、失格とする。

### (7) 落札者の決定

総合評価得点の最も高いものを落札者とする。

総合評価の方法については、別紙 5 に例を示す。

## 参加資格の確認について

入札参加に必要な条件を満たしていることを確認する。

### 1 入札参加者の資格

入札参加者は、単独の企業等（以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業等によって形成されたグループ（以下「入札参加グループ」という。）で、次の(1)及び(2)の要件を満たすものでなければならない。

#### (1) 入札参加者の要件

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。

イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成 6 年 9 月 30 日付 6 財経総第 756 号。以下「指名停止要綱」という。）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 経営不振の状態（会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。ただし、都が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）にないこと。

エ 都と本件事業に関するアドバイザリ契約を締結した企業（当該企業の指示により当該契約に関する業務を行う企業を含む。）及びその関連会社（親会社及び子会社を含む。）でないこと。

なお、本件事業に関するアドバイザリ契約を締結した企業は、株式会社三菱総合研究所である。

オ 入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、この入札に参加する他の入札参加企業又は入札参加グループの構成員となることはできない。

#### (2) 改修業務を担当する者の要件

ア 改修業務を担当する者は、入札参加者であるか否かに関わらず、東京都における平成 13・14 年度建設工事等競争入札参加有資格者で、業種 07 の建築工事に格付されていること。

なお、東京都における平成 13・14 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が改修業務を担当する場合は、平成 15 年 1 月 17 日（金）までに建設工事等競争入札参加資格の審査申込書ほか必要書類を提出して審査を受けなければならない。詳細については、平成 14 年 3 月 29 日付特定調達公告第 791 号及び第 2 号を参照のこと。

イ 改修業務を担当する者は、入札参加者であるか否かに関わらず、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事において特定建設業の許可を受けた者であり、かつ、平成 8 年 4 月 1 日から平成 14 年 12 月 31 日までの間に一件実績 6 億円以上の建築工事の完成実績を有すること。

ウ 改修業務を担当する入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、この入札に参加する他の入札参加者のもとで改修業務を担当することはできない。

エ 一の入札参加者のもとで改修業務を担当する者は、他の入札参加者のもとで改修業務を担当することはできない。

### 2 確認に使用する書類等

提出された参加表明書及び参加資格確認書類（様式 1 から様式 7 及びその添付書類等）により参加資格の確認を行う。

## 提出書類の確認について

次の提案書が全て提出されていることを確認する。

項目	提出書類			様式
全体的事項	事業計画提案書提出一覧表			様式10
	事業の遂行に関する基本方針			様式11
	提案における特色			様式12
提案図面等	<b>空間構成図</b>			
	ダイアグラム等 (A2カラー)	(縮小版)	1枚程度	
	<b>提案図面 (カラー不可)</b>			
	図	A1版	A3版	
	配置図	1/500	(縮小版)	1枚以内
	平面図 (各階)	1/300	(縮小版)	5枚程度
	構造計画図 (提案内容が特定できるもの)	必要に応じ 適宜提出	(縮小版)	1枚以内
	設備計画図 (各種設備系統及び提案内容が 特定できるもの)	必要に応じ 適宜提出	(縮小版)	電気、空調給排水衛生ともに 1枚以内
<b>透視図</b>				
外観が分かるもの (A2カラー)	(縮小版)	1枚程度		
施設整備計画 提案書	施設設計の概要			様式 13
	施設一覧表			様式 14
	施設配置計画に関する提案			様式 15
	備品整備に関する提案			様式 16
	設備計画に関する提案			様式 17
	外部仕上表			様式 18
	内部仕上表			様式 19
	工程表			様式 20
	環境負荷低減に関する提案			様式 21
	バリアフリー等への配慮			様式 22
	文化・学習施設に関する提案			様式 23
	スポーツ施設に関する提案			様式 24

	野外活動施設に関する提案	様式 25
	宿泊施設に関する提案	様式 26
	一般公開施設（ユース・スクエア）に関する提案	様式 27
	管理施設・共用施設・その他の施設に関する提案	様式 28
<b>運營業務計画 提案書</b>	施設提供業務の基本方針	様式 29
	施設の提供条件に関する提案	様式 30
	施設利用料金に関する提案	様式 31
	利用者決定方法に関する提案	様式 32
	飲食等の提供業務に関する提案	様式 33
	運営体制に関する提案	様式 34
	社会教育事業に関する提案	様式 35
	ユース・スクエア運営に関する提案	様式 36
	活動プログラム提供業務に関する提案	様式 37
	営業及び広報方法等に関する提案	様式 38
	利便性・安全性に関する提案	様式 39
	周辺施設等との連携に関する提案	様式 40
<b>維持管理業務計画 提案書</b>	維持管理業務に関する提案	様式 41
	計画修繕業務に関する提案	様式 42-1
	修繕計画表	様式 42-2
	清掃・設備機器運転管理・保安警備・植栽業務に関する提案	様式 43
<b>収支計画等 提案書</b>	事業スキーム図	様式 44
	設計・改修業務費計画書	様式 45
	投資計画及び資金調達計画（投資計画）	様式 46-1
	投資計画及び資金調達計画（資金調達計画）	様式 46-2
	事業経費積算書（本件事業の収入）	様式 47-1
	事業経費積算書（利用料金収入内訳）	様式 47-2
	事業経費積算書（本件事業の支出 1）	様式 47-3
	事業経費積算書（本件事業の支出 2）	様式 47-4
	事業収支計画書	様式 48
	財政支出見込書	様式 49
	事業の安定性に関する提案	様式 50
<b>民間提案事業提案書</b>	民間提案事業に関する提案【任意】	様式 51

## 基礎項目の審査（確認）について

提出された提案書について、以下の基礎審査項目を満たしていることを確認する。

区分	審査項目	審査内容	確認のポイント	対象様式
全体的事項	提案全体	事項間の齟齬・矛盾等がないか。	・設置趣旨等の理解 ・様式間・事項間における齟齬・矛盾	全様式
施設整備	各様式の提案内容	業務要求水準を満たしているか。	・趣旨・目的等の理解 ・最低水準の達成	様式 13～28
運營業務	各様式の提案内容	業務要求水準を満たしているか。	・趣旨・目的等の理解 ・最低水準の達成	様式 29～40
維持管理業務	各様式の提案内容	業務要求水準を満たしているか。	・趣旨・目的等の理解 ・最低水準の達成	様式 41～43
収支計画等	各様式の提案内容	様式間に齟齬・矛盾等がないか。	・様式間・事項間における齟齬・矛盾	様式 44～50

確認に当たっては、提案図面等を適宜使用する。

## 加点項目の審査について

### 1 基本方針

#### (1) 総合的加点

提案された内容やコンセプト等を総合的に判断し、特に優れていると認められるものについて評価する。

例えば、以下のようなものである（以下はあくまで一例である）。

- ・ 事業者に蓄積されたノウハウ等を駆使して、これまでの公共団体直営施設では見られないような画期的な施設整備、運営及び維持管理が期待できる提案
- ・ 特に優れた独自の工夫等が見られるが、個別の加点項目では対象となっていないもの
- ・ 設置趣旨を踏まえた上で、施設の魅力、個性、話題性等を高めるための積極的なアイデアが盛り込まれている提案

#### (2) 個別加点

都が重要であると考える項目（4 審査内容「審査の観点」）について、どの程度の効果が認められるかについて評価する。

### 2 配点

区 分	配点
総合的加点	10点
個別加点	50点
施設整備に関する加点	(19点)
運營業務に関する加点	(22点)
維持管理業務に関する加点	(3点)
収支計画等に関する加点	(6点)
合 計	60点

### 3 得点付与基準

項目ごとの審査に当たっては、提案内容についての評価を行い、その程度に応じて、以下の基準により点数化する。

評価の程度	点数化の方法
a: 独自性のある、極めて優れた提案である。	配点 × 1
b: 特に優れた効果が認められる。	配点 × 0.75
c: 一定の効果が認められる。	配点 × 0.5
d: ある程度の効果が認められる。	配点 × 0.25
e: 効果が認められない。または、提案に具体性がない。	配点 × 0

#### 4 審査内容

区分	審査事項	審査の観点	評価のポイント(例)	配点	対象様式	
総合的加点 (10点)	特色・斬新さ	個別加点項目では評価しきれない優れた工夫がなされているか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別加点項目以外の項目における優れた提案</li> <li>・施設の趣旨を実現する上での、極めて斬新な提案</li> <li>・民間ならではの画期的なノウハウが発揮された提案</li> </ul>	10	様式 11 様式 12 その他 全様式	
個別加点	施設整備 (19点)	施設の配置・動線	<p>利用者の利便性、安全性等に配慮した配置・動線計画であるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誰でも出入り自由な空間と宿泊室等プライベートな空間との関係への配慮</li> <li>・受付、ユース・スクエア等のわかりやすさなど明確な動線の確保</li> <li>・緊急時における確実な避難経路の確保</li> <li>・レストラン、ロビー等について、採光の工夫など快適性への配慮</li> </ul>	3	様式 13 様式 15
		施設の内容・室構成(1)	<p>活動施設等について、施設のコンセプトや利用者のニーズを踏まえ、バラエティーに富んだ構成や規模になっているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される利用形態を考慮・検討した適切な部屋数及び構成の提示</li> <li>・想定される利用形態を考慮・検討した適切な各施設面積の確保</li> <li>・水準書の例示以上の多様な活動・利用を想定した施設内容(文化学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、一般公開施設)の提示</li> </ul>	4	様式 13 様式 14 様式 23 様式 25
		施設の内容・室構成(2)	<p>宿泊施設について、施設のコンセプトや利用者のニーズを踏まえた構成や規模になっているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設規模(部屋構成、面積等)の設定根拠や考え方の具体的な提示</li> <li>・多様なニーズに対応した宿泊室のタイプ・設備の設定</li> <li>・多様な利用形態を考慮した適切な規模の浴場の提示</li> <li>・宿泊室への音の影響に配慮したラウンジの配置・設備等の工夫</li> </ul>	4	様式 13 様式 14 様式 26
		施設の内容・室構成(3)	<p>共用施設等について、施設のコンセプトや利用者のニーズを踏まえた構成や規模になっているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設規模(部屋構成、面積等)の設定根拠や考え方の具体的な提示</li> <li>・水準書の例示以上の利便性の向上を意識した管理施設、共用施設、その他施設の内容・規模の提示</li> <li>・需要見込みや提供方法を考慮した適切なレストランの規模の設定</li> </ul>	3	様式 13 様式 14 様式 27 様式 28
		環境への配慮	<p>廃材・生ゴミ等のリサイクルシステムの構築やライフサイクルを通じた省エネ・省資源の工夫等、環境負荷の低減に配慮した提案がなされているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃材等の発生抑制、再資源化等の工夫</li> <li>・循環資源に配慮した材料の使用</li> <li>・運営中に発生する生ゴミ、排水のリサイクル等の工夫</li> <li>・人体等への影響に配慮した材料の使用</li> </ul>	2	様式 21
		バリアフリー等への対応	<p>障害者をはじめ、あらゆる人々が使いやすい配慮がなされているか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉のまちづくりマニュアル「誘導基準」の積極的な導入</li> <li>・バリアフリーについての独自の工夫</li> <li>・ユニバーサルデザインの考え方の導入</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮した具体的な提案</li> </ul>	3	様式 22

区分	審査事項	審査の観点	評価のポイント(例)	配点	対象様式
個別加 点      運営業務 (22点)	利用料金の設定(1)	基本料金の設定は、適切な根拠に基づいているか。	・経費に見合った利用料金の設定 ・類似施設や市場動向とのバランス等に関する考察の明示 ・施設の設置目的・公共性についての適切な考慮	4	様式 29 様式 31
	利用料金の設定(2)	割引料金・特別プラン料金など、多様な料金設定がなされているか。	・閑散期の利用促進への配慮 ・公共性に配慮した割引料金・割増料金の設定 ・利用促進や施設の有効利用に資する特別プラン等の設定	2	様式 31
	利用者決定方法	受付方法・手続きが利用者にとってわかりやすく簡易なものになっているか。	・予約や手続き等において、来館が不要な仕組みの提示 ・常時(24時間)予約の導入 ・利用者のニーズに合わせた料金の多様な支払方法の設定 ・公平性を担保する配慮・仕組みの提示	3	様式 29 様式 32
	飲食等の提供	飲食等の提供について、様々な利用者ニーズに対応した提案がなされているか。	・バラエティに富んだメニューの提供 ・適正な食事料金の設定 ・レストラン以外の施設における喫茶・飲食サービスの提供 ・利用者の活動プログラムに連動したサービスの提供	2	様式 29 様式 33
	利便性・安全性の向上	利用者の利便性、サービス向上及び安全性の向上に資する提案がなされているか。	・宿泊室の備品・アメニティー等の具体的な提案 ・フロント等におけるサービスの具体的な提案 ・利用者の来館に当たっての利便性への配慮 ・その他施設提供に当たってのサービス向上の工夫 ・防犯・セキュリティー等の確実性向上のための工夫	3	様式 16 様式 29 様式 30 様式 39
	職員等の体制	運営業務(特に、社会教育事業、コース・スクエアの運営、プログラム提供)を担うスタッフについて、その質(能力)の確保及び向上について、考え方や具体的な方策が提案されているか。	・人材の確保とその水準維持・向上の方策 ・多様で良質な活動メニューの提供を可能とするための工夫 ・ボランティアの活用・育成のための工夫 ・関係団体等との連携の提案 ・バックアップ、ノウハウの蓄積・継承 ・長期的な展望の明示	3	様式 34 様式 37
	開業前の業務	開業(運営開始)を円滑にするための業務が具体的に計画されているか。	・利用者の予約受付体制を含めた効果的な営業計画の提示 ・効果的なPR・広報計画の提示 ・その他、オープニングイベント、プレオープン等の独自の工夫	3	様式 38
	周辺施設等との連携	周辺施設等との連携について、効果的な連携のアイデアが提案されているか。	・周辺施設等との連携についての明確で現実性のある方針・考え方の提示 ・周辺施設等を活用したプログラム提供、社会教育事業等の充実策や考え方の提示 ・関係団体、NPO等との連携によるプログラム提供、コース・スクエア、社会教育事業等の充実策や考え方の提示 ・周辺施設等の活用による多様な利用形態の工夫 ・周辺住民との関係についての明確な考え方の提示	2	様式 35 様式 37 様式 40

区分	審査事項	審査の観点	評価のポイント(例)	配点	対象様式	
維持管理業務 (3点)	計画修繕	計画修繕は、確実に効果的なものとなっているか。	・資産価値低減回避のための工夫 ・設備等の耐用年数に合わせた確実な修繕計画の提示	3	様式 41 様式 42	
	収支計画等 (6点)	稼働率の設定	妥当性・信頼性のある根拠が具体的に示されているか。	・設定根拠の具体的な提示 ・時期ごとの稼働率の考察の妥当性 ・施設ごとの稼働率の考察の妥当性	2	様式 47-2
		収支計画	資金調達、収支計画、資金不足時の対応等の考え方に具体性・妥当性があるか。	・変則的要素のない条件設定及び借入金返済計画の提示 ・基本的な融資条件のある関心表明書の提出 ・安定性が確保された LLCR, DSCR の設定 ・積立金等の導入の工夫 ・スポンサーによる追加出資等の確約 ・金融機関による追加融資枠の設定の確約	2	様式 45 様式 50
	リスク管理	事業の安定性確保のための独自の工夫がなされているか。	・契約書案にない保険の付保 ・バックアップサービサー等の確保の提示 ・その他、想定していないリスクへの対応策の提示	2	様式 50	

審査に当たっては、各項目の対象様式欄に記した様式以外にも、必要に応じて他の様式を参照・確認することがある。

提案図面等は、審査に当たって随時使用する。

## 総合評価の例

### 1 性能得点及び入札金額

各提案の基礎点と加点を合計し、性能得点を算出する。

	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
基礎点(40点)	40	40	40	40
加点(60点満点)	27	32	40	21
性能得点	67	72	80	61
入札額 (現在価値ベース)	5,598,460,000円	5,926,300,000円	5,811,253,000円	5,173,189,000円

### 2 総合評価得点の算出

性能得点を分子、入札額(現在価値ベース)を分母とし、総合評価得点を算出する。

桁の調整のために、10の10乗を乗じる。

	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
計算式	$\frac{67 \times 10^{10}}{5,598,460,000}$	$\frac{72 \times 10^{10}}{5,926,300,000}$	$\frac{80 \times 10^{10}}{5,811,253,000}$	$\frac{61 \times 10^{10}}{5,173,189,000}$
総合評価得点	119.6757...	121.4923...	137.6639...	117.9156...

### 3 落札者の決定

Dグループは、落札に必要な最低得点(119.12点)を下回っているため失格となる。

最低得点を上回ったものの中で、総合評価得点の最も高いCグループが落札者となる。

