

**多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業
総合評価の結果及び審査委員会審査講評**

令和7年1月17日

東京都

1 総合評価の結果

東京都（以下「都」という。）は、代表企業 京王電鉄株式会社（以下「1グループ」という。）が入札説明書「3 入札参加に関する条件等」に規定される入札参加に必要な条件を満たしていることを確認し、令和6年11月27日に1グループから具体的な業務の実施手段、方法やサービス購入料の額等について提案を受けた。

審査の結果、基礎項目の審査を通過し、かつ、性能と価格との総合的な評価において点を得た1グループを落札者として決定した。

(1) 基礎項目の審査

ア 要求水準の確認

業務計画書類の内容が、業務要求水準書に示した要求水準のうち最低限の要件（基礎項目）を満たしているかどうかを審査した。

その結果、全体、運営業務、維持管理業務、その他業務のいずれもが基礎項目を満たしていることを確認した。

イ 入札価格算定の確認

入札価格に関する提出書類の内容が、入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかを審査した結果、これらを満たしていることを確認した。

なお、令和7年1月8日に入札書の開札を行い、入札価格が予定価格以下であることも確認した。

ウ 業務遂行能力の確認

提出された財務諸表を基に代表企業の経営の健全性について審査した結果、基準を全て満たしていることを確認した。

(2) 加点項目の審査

ア 性能評価に関する審査

提案内容に対して総合的加点として8点、個別加点として52点、あわせて60点を満点として、各加点項目について、以下のような基準のもとに審査し点数を付与した。

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

性能評価点は以下のとおりである。

審査結果

性能評価項目		配点	点数	
			1グループ	
総合的加点 (全体的事項)	事業実施方針	4点	3.00点	
	事業の実施体制	4点	3.00点	
	小計	8点	6.00点	
個別加点	運營業務	施設利用率の向上	3点	2.25点
		利便性の向上	2点	1.40点
		安全性の向上	2点	1.20点
		飲食等の提供	2点	1.40点
		基本料金・その他料金の設定	3点	1.95点
		利用者決定・料金徴収方法	3点	1.80点
		サード・プレイス運営	5点	3.00点
		活動支援プログラムの提供	5点	4.25点
		営業及び広報活動	3点	2.25点
		その他	3点	2.10点
		小計	31点	21.60点
	維持管理業務	初期工事	5点	3.00点
		経常・計画修繕	5点	3.25点
		その他	2点	1.40点
		小計	12点	7.65点
	事業の安定性	収支計画	3点	1.95点
		リスク管理計画	2点	1.30点
		小計	5点	3.25点
	その他	民間提案事業等	4点	2.60点
		小計	4点	2.60点
	合計		60点	41.10点

イ 価格評価に関する審査

入札書に記載された入札金額を落札者決定基準の価格の評価方法に基づき点数化し、価格評価点を算定した。

入札金額（消費税込み）及び価格評価点は、以下のとおりである。

入札金額	5,163,455,990 円
価格評価点	0.21 点

※落札者決定基準に基づき、価格評価点の有効桁数は小数点第2位とし、小数点第3位は四捨五入する。

※なお価格評価点については、入札価格の予定基準価格に対する割合を用いて算出する。

(3) 総合評価点の算出

性能評価点及び価格評価点を合計して総合評価点を算出し、1グループを落札者として決定した。

	配点	1グループ
性能評価点	60 点	41.10 点
価格評価点	30 点	0.21 点
総合評価点	90 点	41.31 点

※落札者決定基準に基づき、総合評価点の有効桁数は小数点第2位とし、小数点第3位は四捨五入する。

(4) 財政負担額の比較

本事業における都の財政負担について、落札者の提案に基づきPFI事業として実施することにより、都が直接実施する場合と比べて、事業期間全体で都の財政負担額を、8.7%程度縮減できることが期待できる。

なお、財政支出額は現在価値に換算した上で算出している。

2 審査委員会 審査講評

多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業契約技術審査委員会は、落札者決定基準に基づき、本事業の性能評価項目の審査を行ったので、以下に講評する。

(1) 総合的加点項目に対する評価

ア 全体的事項

(事業実施方針)

- ・明確な事業コンセプトの下に、多様な背景を持つ子供・若者に対応した「ユニバーサル・アプローチ」や、特定のニーズに応じた「ターゲット・アプローチ」への展開、有識者との連携や多くのボランティアを巻き込む専門性を駆使し、多面的なパートナー開拓を行い、またインクルーシブなプログラムの展開等の働きかけ・サポートを行う具体的な提案が評価された。
- ・施設の設置目的を踏まえた、独自のアクションプランや、オンラインを活用した新たな「サード・プレイス」などの画期的な提案とともに、代表企業・施設運営企業のネットワークやアセットの活用や、長年の実績に基づくノウハウが発揮された提案が評価された。
- ・施設運営プログラムにおける独自の評価手法の提案は、アウトカム評価を視野に入れており期待できると評価された。

(事業の実施体制)

- ・全体として事業の一連のプロセスを滞りなく遂行できる事業体制が高く評価された。
- ・各種会議体を設置し情報共有や連絡調整を図るなど、明確な役割分担をしながら代表企業・協力企業が一体として事業に取り組む体制が示されている点が評価された。
- ・施設サービスの向上に向けた会議体の設置により、利用者フィードバックを活用したPDCAが実施される体制が示されている点が評価された。
- ・安定して質の高いサービス提供を行うための採用・研修項目が具体的に示されており、効果的な研修実施が期待できる具体的な提案が評価された。

(2) 個別加点項目に対する評価

ア 運營業務

(施設利用率の向上)

- ・交通広告やフリーペーパー等の紙媒体の利用及びデジタルツールやSNS等の活用による具体的な施設利用率向上施策や、新たな主体との連携による未利用スペース等の有効利用の提案及びそれらの効果の検証がされている点が評価された。
- ・稼働率の低い教室を活用する新たな手法が提案されている点が評価された。

(利便性の向上)

- ・コマ割りの工夫による複数施設利用時の利便性向上や、提案者の実績およびノウハウに基づいたデジタルツールの活用や手続きのDX化の取組等、利便性向上の具体的工夫が示されている点が評価された。

- ・第3期開始時のみならず、期中もヒアリング等を通じて継続的に利便性を高めるための施策を行うことが想定されている点が評価された。

(安全性の向上)

- ・実績に基づく堅実な提案がなされている。利用者へ共助意識を促進する点が評価された。
- ・感染症、熱中症といった平時の安全性向上のみならず、災害時対応についても一定の配慮がなされている点が評価された。

(飲食等の提供)

- ・基本的な事項に加えて、様々な利用者ニーズに合わせた細かな配慮・工夫が提案されている。また、食育等への取組など独自の工夫も提案されている点が評価された。
- ・視点毎にそれぞれ実現可能な提案がなされており、加えてフードロス削減に向けた施策が提案されている点も評価された。

(基本料金・その他料金の設定)

- ・施設の設置目的を踏まえながら、料金の差別化や受け付け順位の明確化による公共性への配慮がなされた上での適切な料金設定が提案されている。また類似施設との比較や有効利用に向けた考え方について具体的な提案がされている点が評価された。

(利用者決定・料金徴収方法)

- ・利用率の向上を目指すための予約受付体制や料金の徴収方法において、デジタルツールの活用を中心に、子供・若者の利用機会を尊重し利用者目線の利便性を重視する一方で、スタッフの負担にも配慮した多様な工夫と提案がなされている点が評価された。

(サード・プレイス運営)

- ・リアルとオンラインとのハイブリッドな場や、地域やNPO団体等とも連携した子供・若者のチャレンジを応援する仕組みについて、独自の提案がされている点が評価された。
- ・子供・若者が主体的に関わる場所として適切な方向性が示されており、認知活動の対象や利用者のデータ蓄積、プログラムの効果を高めるアウトリーチの視点についても期待できる一方で、それらをマネジメントする体制やノウハウを適切に維持・向上させる体制の具体性が不足している点が指摘された。

(活動支援プログラムの提供)

- ・全体として、活動支援プログラムの方向性を明確に示しながらその実現に向けた具体性のある提案が高く評価された。
- ・既存のプログラムに加え、人材・活動場所を含めて施設内に留まらない地域等と連携したプログラム開発、また宿泊機能を活かした夜間プログラムを実施することで、施設コンセプト・趣旨を踏まえた地域資源を生かす魅力的なプログラムを提供する提案が評価された。

(営業及び広報活動)

- ・交通広告の活用等、代表企業のアセットや構成企業の持つメディアなどを有効に活用し、施設の利用促進につながる広報活動について具体的に提案されている点が評価された。

(その他)

- ・周辺施設等との連携施策が具体的に示されており、施設価値向上が期待できる点が評価された。
- ・各種アンケートや利用者懇談会など、利用者からの意見を収集する仕組みや、利用者ニーズの把握・分析について具体的な取組が提案されている点が評価された。
- ・利用団体や子供・若者の傾向把握のための仕組みの構築と活用は有効と思われるが、アンケート活用との関係が不明確である点が指摘された。

イ 維持管理業務

(初期工事)

- ・会議体での情報共有やコンソーシアム企業が綿密に連携できる体制が示されており、安全かつ安定した運営が期待できる。また、各工事についても、安全性確保と経済合理性を考慮した、資産価値の低減を避ける提案がなされている点が評価された。
- ・予定工期での安全な工事完了に向けた配慮・考え方は適切と思われる一方、昨今の建設人材不足や資材調達面によるリスクに対する観点がやや不足している点が指摘された。

(経常・計画修繕)

- ・コンソーシアム全企業での工事内容の共有や会議体での進捗確認、また現地への責任者の常駐などにより、工事の安全と品質の確保に向けた提案がなされている。さらに自社研修施設における独自プログラム教育やDX化の取組等、事業期間にわたって、品質や安全性を保ちながら効率的に業務を提供するための工夫がなされている。また複層的なバックアップ体制が評価された。
- ・予知保全、予防保全、事後保全を適切に組み合わせた、設備ごとの特性に応じた工事の実施により、長寿命化を図る提案が評価された。

(その他)

- ・多様な植生をもつ場所の特性を踏まえた具体的な提案が評価された。また、植栽管理において子供・若者が関わる機会を設けるなど付加価値を生み出す取組も、今後の施設のあり方として評価された。一方、生態調査などの追加的または専門的活動をどのように組み込むのかの具体性に欠ける点が指摘された。

ウ 事業の安定性

(収支計画)

- ・これまでの実績に基づいた具合的な収支計画の考え方・設定条件とともに、配当の内部留保や代表企業のグループファイナンスの活用等、資金不足時への対応や安定経営の視点について示

されている点が評価された。

- ・費用削減のインセンティブなどの視点が不足すると思われるという指摘があった。

(リスク管理計画)

- ・業務委託の一元受託によるリスク管理方針や水準を上回る保険付保などの工夫やバックアップ体制など、安定した事業運営への対応が示されている点が評価された。代表企業ならびに施設運営企業の母体のもつ資源をバックアップとして活用できるのは強みとして評価された。
- ・DX 面の提案要素が大きいことを踏まえると、DX 関連のシステムのリスクに対する視点が不足すると思われるという指摘があった。

エ その他

(民間提案事業等)

- ・コンソーシアム企業のノウハウやネットワークを活用した、自発的活動、イノベーション事業・アート事業との連携は、社会教育事業の展開や連携の方向性の一つとして魅力的であると思われる。一方、子供や包摂性との関係がより示される必要性が指摘された。
- ・企業のノウハウを最大限に活用した魅力的な提案が複数かつ具体的に提案されているものと判断できるが、これらの提案が一連の施設運営の中にどのように組み込まれるイメージなのか不明瞭な点がある点が指摘された。

(3) 総評

本事業は、「子供・若者の自立と社会性の発達への支援」及び「子供・若者が多くの人々との直接的な交流ができる機会と場の提供」を目的に、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」に基づく特定事業として運営するものである。

本事業の入札に参加した1グループの提案は、過去の実績を活かしながら、前期からの改善の視点も踏まえた工夫があり、かつグループとしての安定性の上に事業を推進する確実性が認められる内容であった。限られた期間で具体的かつ優れた提案をまとめた1グループの提案力を評価するとともに、その提案に敬意を込めつつ、心から感謝申し上げる。

今後、事業者が本事業を実施するに当たり、提案書に記載された内容のほか、審査委員会からの確認事項に対する回答内容に対しても責任を持って取り組んでいただきたい。そのうえで、本事業をより良いものとするため、今後、都と十分な協議を行い、以下の事項に留意して事業を実施されたい。

- ・施設運営のプログラムに関する自己評価等については、提案された手法が適正に運用され機能することを期待するとともに、得られた結果を効果的に施設運営に反映することで、運営業務等の質の向上につなげていただきたい。
- ・サード・プレイス運営業務の実施にあたり、事業の開始までに運用イメージの具体化を望む。サード・プレイスの運営に関して提案された近時の学問上の理論の実践については、具体的な方法とその成果のデータベース化など今後への活用を期待する。また、リアルの場に加えオンライン上にも居場所を設けることについて、都と協議・調整を行いながら、それらの適切な安

全管理体制を整えていただきたい。

- サード・プレイスのみならず、DX化に関する提案については適切な運営や安全性の確保等に十分ご留意いただきたい。
- 地域連携型プログラムについては、外部の専門性を活用するのみならず、事業者自身も主体的にノウハウを適切に維持・向上させる仕組みの構築を期待したい。
- 代表企業のノウハウが最大限に活用された魅力的な民間提案事業等が、施設運営と相乗効果を生むことにより、施設の設置目的や提案のコンセプトの実現を更に後押しすることを期待する。

以上