

別添資料2

多摩地域ユース・プラザ（第3期）運営等事業

落札者決定基準

令和6年8月5日

東京都

目 次

1	落札者決定基準の位置付け	- 1 -
2	審査方法	- 1 -
3	審査の流れ	- 2 -
4	審査の内容	- 3 -
	（1）入札参加資格の確認.....	- 3 -
	（2）入札時提出書類の確認.....	- 3 -
	1）業務計画書類.....	- 3 -
	2）入札価格に関する提出書類.....	- 3 -
	3）性能評価に関する提出書類.....	- 4 -
	（3）基礎項目の審査（確認）	- 4 -
	1）要求水準の確認.....	- 4 -
	2）入札価格算定の確認.....	- 5 -
	3）業務遂行能力の確認.....	- 5 -
	（4）加点項目の審査（90 点）	- 6 -
	1）価格評価に関する審査（30 点）	- 6 -
	2）性能評価に関する審査（60 点）	- 7 -
	（5）総合評価点の算出	- 10 -

1 落札者決定基準の位置付け

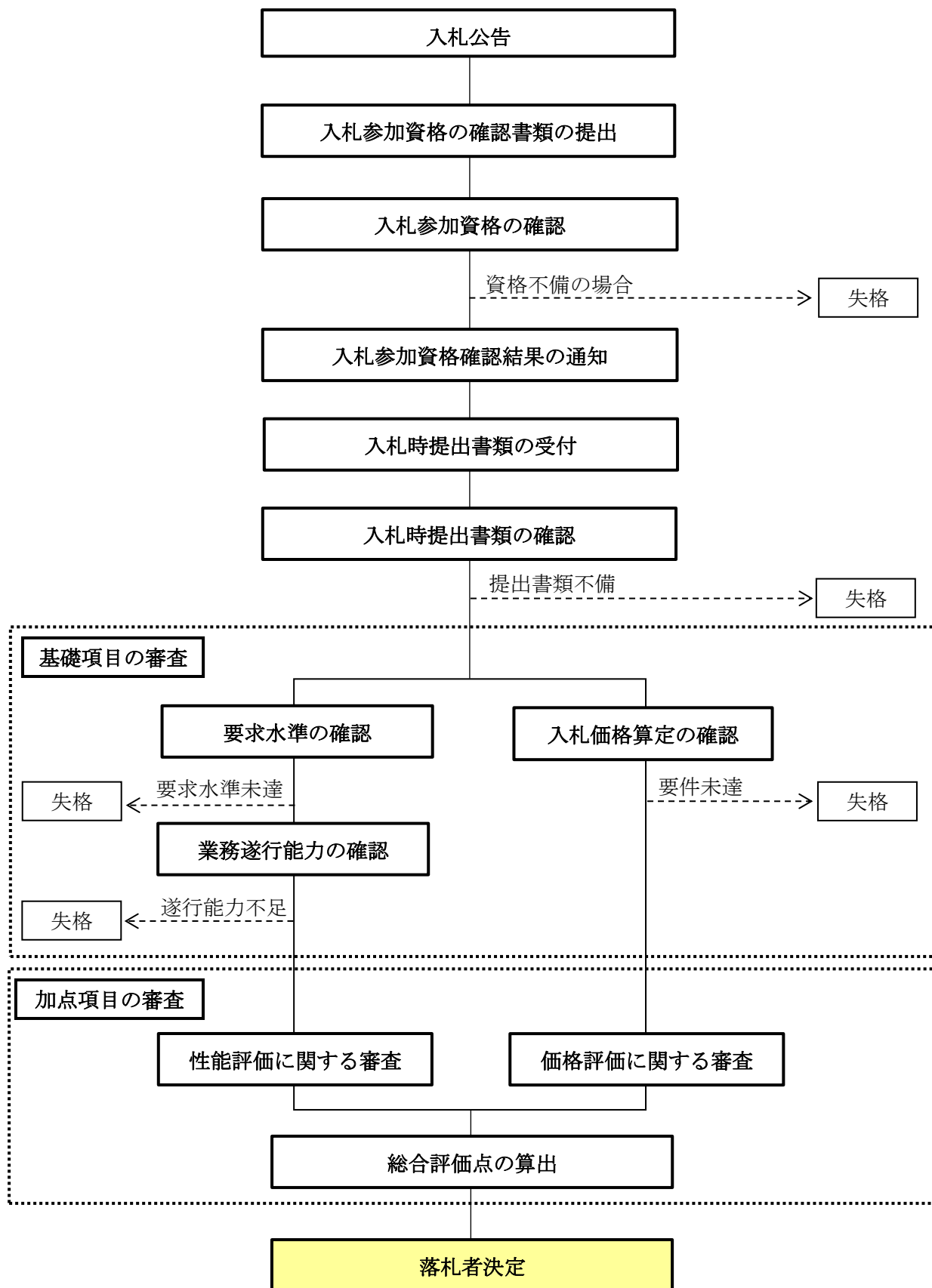
この落札者決定基準は、東京都（以下「都」という。）が、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年 7 月 30 日法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づき、令和 6 年 7 月 5 日に特定事業として選定した「多摩地域ユース・プラザ（第 3 期）運営等事業」（以下「本件事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者を選定する方法及び基準を示すものである。

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。

3 審査の流れ



4 審査の内容

(1) 入札参加資格の確認

提出された参加表明書及び入札参加資格確認申請書等により、入札説明書に定める入札参加者の資格を確認する。入札参加に必要な条件を満たしていない場合は、失格とする。

(2) 入札時提出書類の確認

提出された入札書時提出書類の確認を行う。以下に示す提出書類については、一つの項目でも満たさない場合は失格とする。なお、提案の趣旨を正しく理解するためにヒアリングを行うものとする。ヒアリングの日時は、令和6年12月中旬を予定しているが、詳細は、入札時提出書類の受領後、入札参加者の代表企業（単独の法人で入札参加する場合の当該法人も含む。以下同様とする。）に対し、通知する。なお、ヒアリングを適切に実施するため、事前に質問の回答を求める場合がある。その場合の日時についても、入札時提出書類の受領後、入札参加者の代表企業に対し、通知する。

1) 業務計画書類

主として、基礎項目の審査に当たり、各業務計画書類が要求水準書に規定された要求水準と同等またはそれ以上の水準であることについて確認を行うためのものである。

項 目	提出書類	様 式
全体的事項	入札時提出書類一覧表	様式4-1
	運営体制計画書	様式4-2
運營業務	施設提供業務計画書	様式5-1
	体験型活動事業計画書	様式5-2
	サード・プレイス運営計画書	様式5-3
	活動支援プログラムの提供計画書	様式5-4
	営業及び広報活動等計画書	様式5-5
維持管理業務	初期工事計画書	様式6-1
	経常修繕業務計画書	様式6-2
	計画修繕業務計画書	様式6-3-1
	長期修繕計画	様式6-3-2
	清掃管理業務計画書	様式6-4
	設備機器運転管理業務計画書	様式6-5
	保安警備業務計画書	様式6-6
	植栽管理業務計画書	様式6-7
その他	その他業務計画書	様式7-1

2) 入札価格に関する提出書類

入札価格について、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、計算上の誤りがないか確認を行うため、及び業務遂行能力について、提案者の経営の健全性の確認を行うためのものである。

項 目	提出書類	様 式
資金計画関係	入札価格内訳書	様式 8-1
	利用料金収入内訳書	様式 8-2
	支出の内訳書①	様式 8-3
	支出の内訳書②	様式 8-4
	事業収支計画書（文化・スポーツ教室、民間提案事業除く）	様式 8-5
	財政支出見込書	様式 8-6
	事業収支計画書（文化・スポーツ教室）	様式 8-7
	事業収支計画書（民間提案事業）	様式 8-8

３）性能評価に関する提出書類

主として、性能評価に関する審査において、提案内容の確認を行うためのものである。

項 目	提出書類	様 式
全体的事項	事業実施方針提案書	様式 9-1
	事業の実施体制提案書	様式 9-2
	提案の特色	様式 9-3
運営業務	施設利用率向上・利便性向上・安全性向上及び飲食等の提供業務提案書	様式 10-1
	基本料金・その他料金設定に関する提案書	様式 10-2
	利用者決定方法及び料金徴収方法提案書	様式 10-3
	サード・プレイス運営提案書	様式 10-4
	活動支援プログラムの提供提案書	様式 10-5
	営業及び広報活動提案書	様式 10-6
	その他業務提案書	様式 10-7
維持管理業務	初期工事提案書	様式 11-1
	経常修繕業務提案書	様式 11-2
	計画修繕業務提案書	様式 11-3
	清掃管理・設備機器運転管理・保安警備・植栽管理業務提案書	様式 11-4
事業の安定性	収支計画提案書	様式 12-1
	リスク管理計画提案書	様式 12-2
その他	民間提案事業等に関する提案書【任意提案】	様式 13

（３）基礎項目の審査（確認）

事業提案が、業務要求水準書に示した要求内容のうち、最低限の要件（基礎項目）をすべて満たしているか確認を行う。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。

１）要求水準の確認

業務計画書類が要求水準書に規定された要求水準と同等またはそれ以上の水準であることについて確認を行う。これらを満たしていない場合は失格とする。確認項目及び内容は以下のとおりである。

項 目	確認内容	確認項目	確認対象 提案書
全体的 事項	入札時提出書類一覧表	・書類が全て提出されていること。	様式4-1
	運営体制計画書	・要求水準が満たされていること。	様式4-2
運営 業務	施設提供業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式5-1
	体験型活動事業計画書	・要求水準が満たされていること。	様式5-2
	サード・プレイス運営計画書	・要求水準が満たされていること。	様式5-3
	活動支援プログラムの提供計画書	・要求水準が満たされていること。	様式5-4
	営業及び広報活動等計画書	・要求水準が満たされていること。	様式5-5
維持管 理業務	初期工事計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-1
	経常修繕業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-2
	計画修繕業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-3-1
	長期修繕計画	・要求水準が満たされていること。	様式6-3-2
	清掃管理業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-4
	設備機器運転管理業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-5
	保安警備業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-6
	植栽管理業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式6-7
その他	その他業務計画書	・要求水準が満たされていること。	様式7-1

2) 入札価格算定の確認

事業者から提案された入札価格に関する提出書類について、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確認する。これらを満たしていない場合は失格とする。確認項目及び内容は以下のとおりである。

確認内容	確認項目
前提条件の反映に 関する確認	入札価格が、都の予定価格以下であるか。
	物価変動率を見込まずに計算されているか。
	入札価格については消費税及び地方消費税を含めて計算されているか。
算出方法の確認	各サービス対価は見積もられた費用を基に算出しているか。
	サービス対価の総額は各サービス対価の合計額と合致するか。

3) 業務遂行能力の確認

業務遂行能力の確認として、提出された財務諸表により、提案者の経営の健全性について、以下の評価基準により確認を行う。確認基準を満たさない場合、かつ代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は、原則として失格とする。

① 評価対象

提案者の代表企業

② 評価項目

確認項目	確認内容	確認に用いる指標	確認基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。	事業キャッシュフロー	3期連続でマイナス値がないこと。
		総キャッシュフロー	3期連続でマイナス値がないこと。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益	3期連続で赤字がないこと。
		自己資本	3期のうち債務超過の決算期がないこと。
債務返済能力	SPCの債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	最近期の値が1.0未満にならないこと。
		有利子負債比率	最近期の値が100%以上にならないこと。
代替信用補完措置		個々の補完措置ごとに判断	上記、資力及び信用力の確認基準を満たさない場合は、代替信用補完措置を提示すること。

③ 評価指標

確認項目	確認に用いる指標	算出根拠
資力	事業キャッシュフロー	事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費
	総キャッシュフロー	当期純損益－配当・賞与＋減価償却費
信用力	経常損益	経常収支
	自己資本	純資産の部合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益＋減価償却費)／支払利息・割引料
	有利子負債比率	有利子負債／使用総資本

※ 評価指標は、単体の財務諸表を使用する。指標項目の内容は次のとおりである。

事業利益	営業利益＋受取利息＋配当金
賞与	利益処分の中で行われる賞与
経常収支	経常利益（一時的な運転資金の増減については今回の審査の対象としない。）
事業損益	事業利益
使用総資本	流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

(4) 加算項目の審査（90点）

1) 価格評価に関する審査（30点）

価格評価点は、以下の計算式により算出する。

◆入札参加者の得点

次の方法により、その入札価格に応じ、点数化する。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。

$$\text{価格評価点} = \text{【30点】} \times (1 - \text{入札価格} / \text{予定基準価格})$$

2) 性能評価に関する審査 (60 点)

性能評価点は、次の方法により審査する。

① 基本方針

ア 総合的加点

民間事業者が、蓄積されたノウハウを駆使して、明確な運営コンセプトを持ち、画期的な運営及び維持管理が果たされることが総合的に期待できるかを審査し、総合的加点とする。

イ 個別加点

都が重要であるとする項目について、民間事業者の提案により、その水準がより向上することが期待できるかを審査し、項目ごとの個別加点とする。

ウ 配点

区 分		配 点
総合的加点 (全体的事項)		8 点
個別加点		5 2 点
	運營業務	(3 1 点)
	維持管理業務	(1 2 点)
	事業の安定性	(5 点)
	その他	(4 点)
合 計		6 0 点

エ 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

② 性能評価の得点化方法

ア 総合的加点の基準

全体的事項 (合計 8 点)

全体的事項に関し、次の項目について優れた提案と評価した場合に加点する。

項目	評価の視点	配点	様式
事業 実施方針	・施設の設置目的を踏まえ、子供・若者の自立と社会性の発達に寄与する事業計画及び提案となっているか。	4 点	様式 9-1 様式 9-3

	・既存施設の実態や課題を考慮し、それらの課題の解決に資する提案がされているか。 ・民間ならではの画期的なノウハウが発揮された提案となっているか。		
事業の実施体制	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①構成企業等の役割及び責任分担、連携・協力・補完体制が明確であり、事業実施にあたっての指揮命令系統等、事業マネジメント体制が明確となっているか。また、一体として取り組む体制となっているか。 ②事業期間にわたり、サービスの品質確保・向上を図るための具体的な方策が示されているか。 ③維持管理運営の開始前に、業務への対応及び引継ぎについての具体的な提案がされているか。 ④安定してスタッフを確保できる体制やスタッフに対する十分な研修の仕組みが考えられているか。 ⑤都への報告が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び実施体制（利用分析等、施設の状況を適切に把握できる体制及び具体的方法を含む。）が示されているか。	4 点	様式 9-2 様式 9-3

イ 個別加点の基準

ア) 運營業務（合計 31 点）

運營業務計画に関し、次の項目について優れた提案と評価した場合に加点する。

項目	評価の視点	配点	様式
施設利用率の向上	・以下の点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 - 施設目的を踏まえた施設利用率の向上や、有効利用方法の提案	3 点	様式 10-1
利便性の向上	・利用者の利便性、サービス向上に資するよう、以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①実績やノウハウに基づくサービスの提供 ②利用申込や来館・滞在時における利便性の向上についての工夫	2 点	様式 10-1
安全性の向上	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①防犯、セキュリティ等の確実性向上のための工夫 ②緊急時の迅速な対応、体制（天災等を含む） ③感染症等への対策	2 点	様式 10-1

飲食等の提供	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①多様なニーズに対応したメニューの提供 ②適正な食事料金の設定 ③レストラン以外の施設における喫茶・食事サービスの提供 ④利用者の活動プログラムに連動したサービスの提供 ⑤衛生管理体制 ⑥食物アレルギー対策 ⑦障害者に対する配慮（再調理室の活用等）	2点	様式 10-1
基本料金・その他料金の設定	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①経費に見合った基本利用料金の設定 ②施設の設置目的・公共性についての適切な考慮 ③公共性に配慮した割引料金・割増料金の設定 ④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	3点	様式 10-2
利用者決定・料金徴収方法	・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るよう、以下の各点について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①想定される方法を使用した受付の仕組みの設定 ②受付可能な時間帯を含め、利用者の便宜の考慮 ③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 ④公平性を担保する配慮・仕組みの提示	3点	様式 10-3
サード・プレイス運営	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①交流や情報交換の場及び相談の場の提供 ②企画運営等に子供・若者が関わる仕組みの提案 ③運営場所における、趣旨に沿ったより良いあり方の提案 ④利用団体や子供・若者の傾向把握、社会状況の変化等への配慮 ⑤子供・若者データベースのあり方についてより良い提案 ⑥情報発信の内容、方法についての提案	5点	様式 10-4
活動支援プログラムの提供	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①施設コンセプト・趣旨を踏まえ、利用を促進する魅力的な活動プログラムの作成・提供 ②宿泊施設の有効活動につながるプログラム提供 ③学校、青少年団体等への体験学習・活動機会の積極的な提供	5点	様式 10-5
営業及び広報活動	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①利用促進につながる営業方法及び広報活動 ②利用状況の分析や、利用者分析を踏まえた効果的なPRを実現するための工夫	3点	様式 10-6

その他	・以下の各点について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ①事業者の業務の質の向上に繋がるセルフモニタリング ②周辺施設等との具体的な連携策	3点	様式 10-7
-----	--	----	---------

イ) 維持管理業務（合計 12 点）

維持管理業務計画に関し、次の項目について優れた提案と評価した場合に加点する。

項目	評価の視点	配点	様式
初期工事	・初期工事は、資産価値の低減を避けつつ、安全かつ安定した運営ができるように計画されているか。 ・工事の安全性、品質、環境配慮、工程や運営に関して、配慮がある内容となっているか。	5点	様式 11-1
経常・計画修繕	・計画修繕は、設備等の耐用年数に合わせ確実に実施し、資産価値の低減を避けるよう計画されているか。 ・本件施設の特徴を踏まえ、施設を安全かつ安定的に運営するために必要な経常修繕の方法及び内容について、具体的かつ優れた提案がされているか。 ・工事の安全性、品質、環境配慮、工程や運営に関して、配慮がある内容となっているか。	5点	様式 11-2 様式 11-3
その他	・清掃管理業務、設備機器運転管理業務、保安警備業務、植栽管理業務について、施設を安定的に運営するために具体的かつ優れた提案がされているか。	2点	様式 11-4

ウ) 事業の安定性（合計 5 点）

事業の安定性に関し、次の項目について優れた提案と評価した場合に加点する。

項目	評価の視点	配点	様式
収支計画	・収支計画の考え方、事業収支計画を作成する際の設定条件等に具体性、妥当性等があるとともに、資金不足時の対応等について具体的な提案がなされているか。	3点	様式 12-1
リスク管理計画	・契約書案にない保険付保など、事業の安定性確保のための独自の工夫がされているか。	2点	様式 12-2

エ) その他（合計 4 点）

民間提案事業等について、優れた提案と評価した場合に加点する。

項目	評価の視点	配点	様式
民間提案事業等	・施設利用者の利便の向上を図る観点から、自らの創意工夫による事業について具体的かつ優れた提案がなされているか。	4点	様式 13

（５）総合評価点の算出

総合評価点は、加点項目の審査点に、価格評価点を加算したものとする。この総合評価点の

最も高い入札参加者を落札者とする。

なお、総合評価点の算定に当たり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。