

# 区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業

## 落札者決定基準

平成13年11月8日

東京都



# 目 次

1	落札決定基準の位置づけ	1
2	審査方法	1
3	審査の流れ	2
4	参加資格審査	3
(1)	参加資格審査	3
(2)	V E 提案事前確認	3
(3)	入札金額の確認	3
(4)	提出書類の確認	3
(5)	基礎項目の審査（確認）	4
(6)	加点項目の審査	4
(7)	総合評価	4
	別紙 1	5
	別紙 2	7
	別紙 3	9
	別紙 4	15

## 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13年5月24日に特定事業として選定した「区部ユース・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。

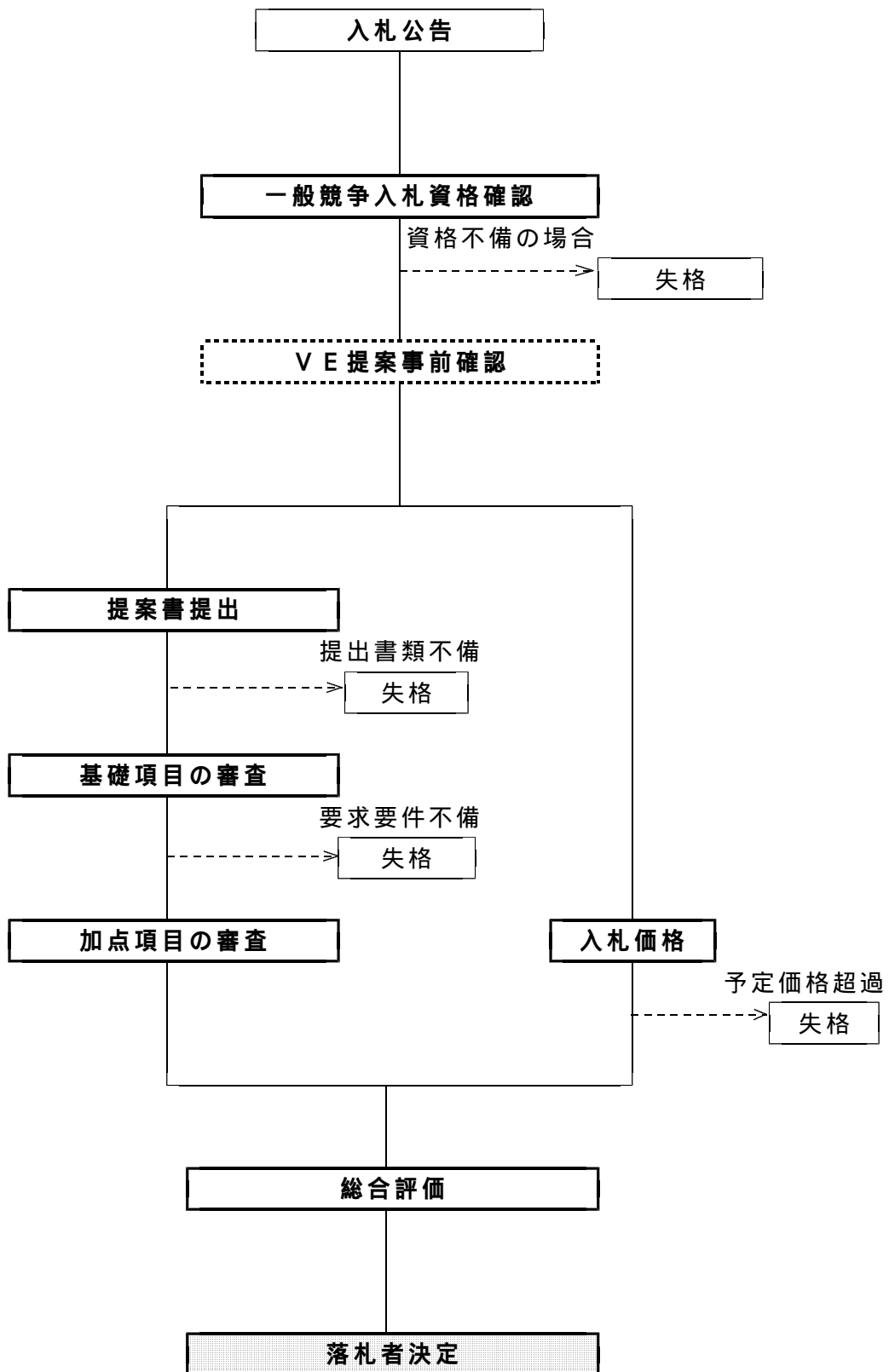
## 2 審査方法

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W T O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) 参加資格審査

#### ア グループの構成員共通の要件

- (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（以下同じ）。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。

#### イ グループ構成上の要件

- (ア) 都と本件事業に関するアドバイザー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。）がグループの構成員となることはできない。
- (イ) 「都立区部ユース・プラザ（仮称）増築及び改修工事基本設計」作成に関与した者がグループの構成員となることはできない。
- (ウ) 本件事業の施設の施工を行う者として、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、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であり、かつ、同法第27条の23第1項に定める平成11年10月1日から平成12年9月30日までに迎えた営業年度の終了の日を審査基準日とする経営事項審査において、建築一式の総合数価が1,200点以上であり、かつ、10億円以上の官公庁契約一件実績（平成8年4月1日から平成13年12月31日までの間に、国、地方公共団体、公社又は公団が発注した建築工事について完成させたもののうち、一件の請負金額が最高である工事をいう。）を有するものが含まれていること。
- (エ) グループの構成員となるものは、この入札に参加する他のグループの構成員となることはできない。ただし、社会教育事業については、グループの構成員となったものが、他のグループにおける当該業務の受託者となることができる。

### (2) VE提案事前確認

都は、区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業VE提案要項に基づき、確認を行う。なお、事前に提出されたVE提案については、入札説明書のスケジュールに従い提出者へ採用の可否について連絡を行う。

採用が否決されたVE提案の内容を反映した提案は、入札時に提案できない。

### (3) 提出書類の確認

提出書類について、確認を行う。

別紙1に示された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。

### (4) 基礎項目の審査（確認）（50点）

業務要求水準書に示した要求内容の内、最低限の要件（基礎項目）がすべて満たさ

れているかを確認し、すべて満たしているものに50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。

基礎項目の審査内容は、別紙2のとおりである。

(5) **加点項目の審査（50点）**

加点項目は、別紙3の審査内容に従い採点を行う。

(6) **入札金額の確認**

入札金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。

(7) **総合評価**

基礎項目（50点）と加点項目（50点）の合計得点を分子とし、入札価格（現在価値ベース）を分母とし計算する。その総合評価得点の最も高いものを落札者とする。

総合評価の方法例は、別紙4のとおりである。

## 提案書の審査

次の提案書が全て提出されているか審査を行う。

項 目	提出書類			様式
<b>全体的事項</b>	事業計画提案書提出一覧表			様式 9
	事業の遂行に関する基本方針			様式 10
	民間ノウハウ活用計画			様式 11
<b>施設整備計画</b>	<b>設計図面（カラー不可）</b>			
	図	A 1 版	A 3 版	
	配置図	1/300	（縮小版）	1 枚以内
	平面図（各階）	1/300	（縮小版）	5 枚程度
	新棟の立面図	1/300	（縮小版）	1 枚以内
	新棟の断面図	1/300	（縮小版）	1 枚以内
	構造計画図 （提案内容が特定できるもの）	適宜	（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） ・電気設備 インフラ計画、幹線図、各種幹線各系統図等 ・空調設備 空調ダクト・配管各系統図、空調ゾーニング図等 ・給排水衛生設備 インフラ計画、給水、給湯、消火設備各系統図	適宜	（縮小版）	電気、空調、給排水衛生ともに 枚以内
	<b>透視図</b>			
		外観が分かるもの（A 2 カラー）	（縮小版）	1 枚程度
	<b>設計説明書関係</b>			
	施設設計の概要			様式 12
	新棟・既存棟施設面積表			様式 13



	全体配置計画書	様式14
	施設配置計画書	様式15
	備品整備計画書	様式16
	設備計画書	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
	防災等関係	様式21
	環境関係	様式22
	福祉への配慮関係	様式23
	施設の将来に対する対応	様式24
	文化学習施設計画書	様式25
	スポーツ施設計画書	様式26
	宿泊施設計画書	様式27
	一般公開施設（ユース・スクエア）計画書	様式28
	管理施設・共用施設計画書	様式29
	レストラン等施設計画書	様式30
<b>運営業務</b>	施設提供業務計画書	様式31
	運営体制計画書	様式32
	社会教育事業提案書	様式33
	ユース・スクエア運営計画書	様式34
	レストラン等運営業務計画書	様式35
	営業及び広報方法等計画書	様式36
<b>維持管理業務</b>	維持管理業務計画書	様式37
	経常修繕業務計画書	様式38
	計画修繕業務計画書	様式39
	長期修繕計画予定表	様式40
	清掃管理業務計画書	様式41
	設備機器運転管理業務計画書	様式42
	保安警備業務要求計画書	様式43
	植栽管理業務計画書	様式44
<b>資金計画関係</b>	事業スキーム図	様式45
	設計・建築業務費計画書	様式46
	事業経費積算書	様式47
	資金調達計画書	様式48
	事業収支計画書	様式49
	財政支出見込書	様式50
	事業の安全性に関する計画書	様式51

## 基礎項目について

項 目		確認内容	説 明	確認対象提案書
施設整備計画	新棟	施設規模の達成	6,000㎡以下であるか。	様式13
		宿泊規模の達成	250人程度で適切な規模であるか。( 1 )	様式27
		文化・学習施設	音楽室は、A , B タイプそれぞれ最低 1 室設けているか。	様式25
			演劇室は、最低 1 室設けているか。	様式25
			会議研修室は、和室タイプ最低 1 室設けているか。	様式25
	宿泊施設	団体タイプの宿泊室は、養護学校の宿泊訓練を想定し、10人規模の和室の部屋を最低3室設けているか。	様式27	
既存棟	機能変更による新たな施設構成の達成 ( 2 )	・ 第二体育室 A 及び第三体育室 第三体育室 ・ 事務室・食堂等 創作活動室・会議研修室等 要求水準書 ( P 17 ~ P 18 ) で示している機能変更要求を満たしているか。	様式13	
運営業務計画	運営業務の具体的な提示がされており、最低要求水準が達成されているか。	利用料金は、 1 文化・学習施設の利用及びスポーツ施設の団体利用において「青少年団体の利用」の場合と「一般の利用」の場合で料金の差をも設けているか。 2 スポーツ施設の個人利用において「少年」の料金と「一般」の料	様式31	

		<p>金に差を設けているか。</p> <p>3 宿泊施設の利用において、「少年」「青年」及び「一般」に利用料金の差を設けているか。</p>	
		<p>1 文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設の受付時期は原則として同一となっているか。</p> <p>2 文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設を利用する青少年団体の利用については、休日等の利用について他よりも一定期間優先して受付時期を設定しているか。</p>	様式31
		社会教育業務に関する職員の配置を計画しているか。	様式32
<b>維持管理業務</b>	新棟の長期修繕計画が適切に提示されているか。	<p>主要設備における計画修繕が提案されているか。</p> <p>1 建築</p> <p>2 電気設備</p> <p>3 空調設備</p> <p>4 給排水設備</p>	様式39,40

1 宿泊規模は、250人以下を原則とするが、部屋構成上250人を数名程度上回することは認める。

2 レイアウト変更による新棟・既存棟間の移動は可能である。

## 加点項目の審査内容

### 1 加点項目の審査

提案書に従い、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、これまでの公共団体直営施設では見られない、画期的な施設整備、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

都が重要であると考える項目について、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。

#### (2) 配点

区 分	配 点
総合的加点	5 点
個別加点	4 5 点
施設整備計画に関する加点	(14点)
運營業務計画に関する加点	(16点)
維持管理計画に関する加点	(2点)
事業の安定性に関する加点	(6点)
その他加点	(7点)
合 計	5 0 点

### 2 加点項目の得点化方法

#### (1) 総合的加点基準

「事業の遂行に関する基本方針」(様式10)及び「民間ノウハウ活用計画」(様式11)をもとに、民間事業者が本件事業の実施主体となることにより初めて可能となる斬新な提案の質と量を総合的に評価する。(個別評価で想定し得なかった斬新な提案が主たる対象であるが、個別評価で加点された内容も評価の対象となる。)ただし、民間による資金調達やリスク分担など、PFI事業の基本ルールに関するものは評価の対象としない。

区 分	配 点	対象提案書
特に優れている (要求水準書の想定レベルを著しく上回っている)	5 点	様式10,11 その他全様 式
優れている (要求水準書の想定レベルをかなり上回っている)	3 点	
やや優れている (要求水準書の想定レベルをやや上回っている)	1 点	

要求水準書の想定レベルを上回るとは、

例えば、

- a 施設(室)構成について、世界的な趨勢や市場動向を適切に踏まえ、要求水準書の例示レベルを超えた、きわめて魅力的な(日本で初めて、外国の例から見て将来性十分と見込まれる)施設の提案をすること
- b 施設の有効利用について、要求水準書では、文化・スポーツ教室の実施や旅行者への宿泊施設の提供、割引・割増・パック料金の設定をあげているが、この想定を超えた魅力的で集客効果が見込まれる提案がされること。
- c 料金の設定や予約受付などの施設提供業務について、要求水準書では想定していない斬新で利用者の利便性が向上し稼働率の向上につながる斬新な提案がされること。

などであるが、この想定自体を超えた提案を期待するものである。

## (2) 個別加点

### ア 施設整備計画《合計14点》

施設整備計画に関し、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。得点は、項目ごとに1点から3点とする。

項 目	評価の視点	配点	対象提案書	
施設整備計画	施設の内容・構成	2点	様式12~15・25~30	
	施設の配置・動線計画	イベント開催時等の混雑に対応できる工夫がされているか。	1点	様式12、14、15
		だれ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(宿泊者のプライバシー及び安全の確保)に配慮した配置となっているか。	1点	様式12、14、15、27
		一般公開施設、レストラン等、公園来場者等が予約なしで訪れる人にとっても、入りやすく利用しやすい施設設置となっているか。	1点	様式12、14、15、28、30
施設の意匠計画及び施設仕様	新棟の外観が、既存棟、夢の島公園との一体感(景観と調和)に配慮し、親しみ	1点	透視図 様式12	

(14点)		の持てるデザインとなっているか。		
		施設の個性や魅力を演出するシンボリックなデザインやポイントが組み込まれているか。	1点	透視図 様式12
	防災計画	セキュリティシステムや非常時の避難における誘導表示について、独自の工夫がされているか。	1点	様式21
	環境に対する配慮	施設建設時の工事用資材、運営等により出される生ゴミ、廃水等のリサイクルシステム等が提案がされているか。	1点	様式22
		屋上緑化等の施設の緑化及び環境負荷の低減に関する提案がされているか。	1点	様式22
	福祉に対する配慮	「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」の誘導基準が積極的に取り入れられ、福祉に対する優れた配慮がなされている。	2点	様式23
		東京都福祉のまちづくり条例施行規則別表第3整備項目の1番から14番について、当該項目の誘導基準を7項目以上満たしているか。	1点	
	上記項目について、13項目以上満たしている。	2点		
工程計画	現在示している開館時期を1ヶ月(1点)又は2ヶ月以上(2点)早めることが可能か。	2点	様式20	

上記審査で設計図面は、随時使用する。

工程計画が早まったことによる15年度分の営業経費は、開業前経費に準ずる経費としてカウントし、16年度以降に支払うサービス購入料に組み込むこと。

#### ア 運營業務計画《合計16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。  
得点は、項目ごとに1点～2点とする。

項目		評価の視点	配点	対象提案書
運營業務 計画 (16点)	利用料金の設定	基本料金の設定は、適切な根拠に基づいているか。	2点	様式31
		割引・割増、セットプラン等の料金設定について、多様で効果的な提案がされているか。	2点	様式31
	稼働率の設定	稼働率設定は、適切な根拠に基づき積算しているか。	2点	様式31

	予約受付・料金徴収の仕組み	受付や利用の方法、手続等が、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。	2点	様式31
		キャンセルへの対応方策が具体的に考えられているか。	1点	様式31
	レストラン・売店の運営	レストランのサービスや売店の商品等に特色を打ち出した提案となっているか。	1点	様式30,35
		経営の方法又は委託先等が明確で、経営の安定性に配慮した提案となっているか。	1点	様式30,35
	施設の有効利用	文化・スポーツ教室の実施等、施設の有効利用のための提案がされているか。	1点	様式52
	営業及び広報活動	開業前におけるPR計画、営業計画が具体的に提案されているか。	1点	様式36
		顧客管理システムの導入等により、利用状況の分析や効果的なPRを実現するための工夫が考えられているか。	1点	様式31,36
	その他	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。	1点	様式32
		ボランティアの活用及びその育成のための具体的な工夫がなされているか。	1点	様式32,33 34

#### ウ 維持管理計画《合計2点》

運營業務に関し、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。得点は、項目ごとに2点とする。

項目		評価の視点	配点	対象提案書
維持管理計画 (2点)	修繕計画	新棟の計画修繕は、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。	2点	様式39,40

#### エ 事業の安定性《合計6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。得点は、項目ごとに2点（資金調達は4点）とする。

項目		評価の視点	配点	対象提案書
事業の安定性	収支計画	収支計画の考え方、資金調達の考え方、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。	2点	様式45~51

(6点)	資金調達計画	金融機関から必要な資金調達（融資）全額 の関心表明書が提出されているか。	2点	様式45～51,59
	リスク管理計画等	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45～51

オ その他《合計7点》

その他の事項について、優れた提案と評価した場合に加点する。得点は、項目ごとに1点とする。

項目		評価の視点	配点	対象提案書
その他 (7点)	VE提案	施設の機能、利便性の向上が期待できるか。	1点	様式53
	レイアウト変更提案	優れたレイアウトの変更提案がされているか。	1点	様式54
	ネーミングライト	ネーミングライトの販売可能性（関心表明書の提出）があるか。	1点	様式55
	民間提案事業	にぎわい創出効果のある民間提案事業を実施するか。	1点	様式56
	諸施設との連携	周辺施設との具体的な連携策は提案されているか。	1点	様式57
	協賛金の確保	協賛金確保のための具体的な計画が提出されているか。	1点	様式58
	備品の整備	備品の整備に独自の工夫はあるか。	1点	様式16





## 総合評価の方法例（事例）

総合評価の方法は、次のとおりである。

### 1 評価得点及び入札金額 （計算例）

区 分	Aグループ	Bグループ	Cグループ
合計得点	93点	98点	88点
基礎点（50点満点）	50点	50点	50点
加点（50点満点）	43点	48点	38点
入札金額（現在価値ベース）	10,529,000,000円	11,532,200,000円	10,012,200,000円

### 2 総合評価

総合評価得点の最も高いものを落札者とする。この例ではA社である。

区 分	Aグループ	Bグループ	Cグループ
総合評価得点	88.327点	84.979点	87.893点
（計算式）	$93 / 10,529,000,000$	$98 / 11,532,200,000$	$88 / 10,012,200,000$

基礎項目及び加点項目の合計額を分子（得点）とし、入札価格（現在価値ベース）を分母とし計算をする。

また、総合評価得点にする際は、10の10乗を乗する点数とする。