

**多摩地域ユース・プラザ運営等事業
落札者決定基準**

平成26年6月4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	落札者の決定方法	3
	(1) 参加資格確認	3
	(2) 提出書類の形式審査	3
	(3) 基礎項目の審査（確認）	3
	(4) 性能評価項目の審査	3
	(5) 入札額の確認及び審査	3
	(6) 総合評価得点の算出	3
	(7) 落札者の決定	3
別紙1	参加資格の確認について	5
別紙2	提出書類の確認について	7
別紙3	基礎項目の審査（確認）について	9
別紙4	性能評価項目の審査について	10
別紙5	総合評価の例	14

1 落札者決定基準の位置付け

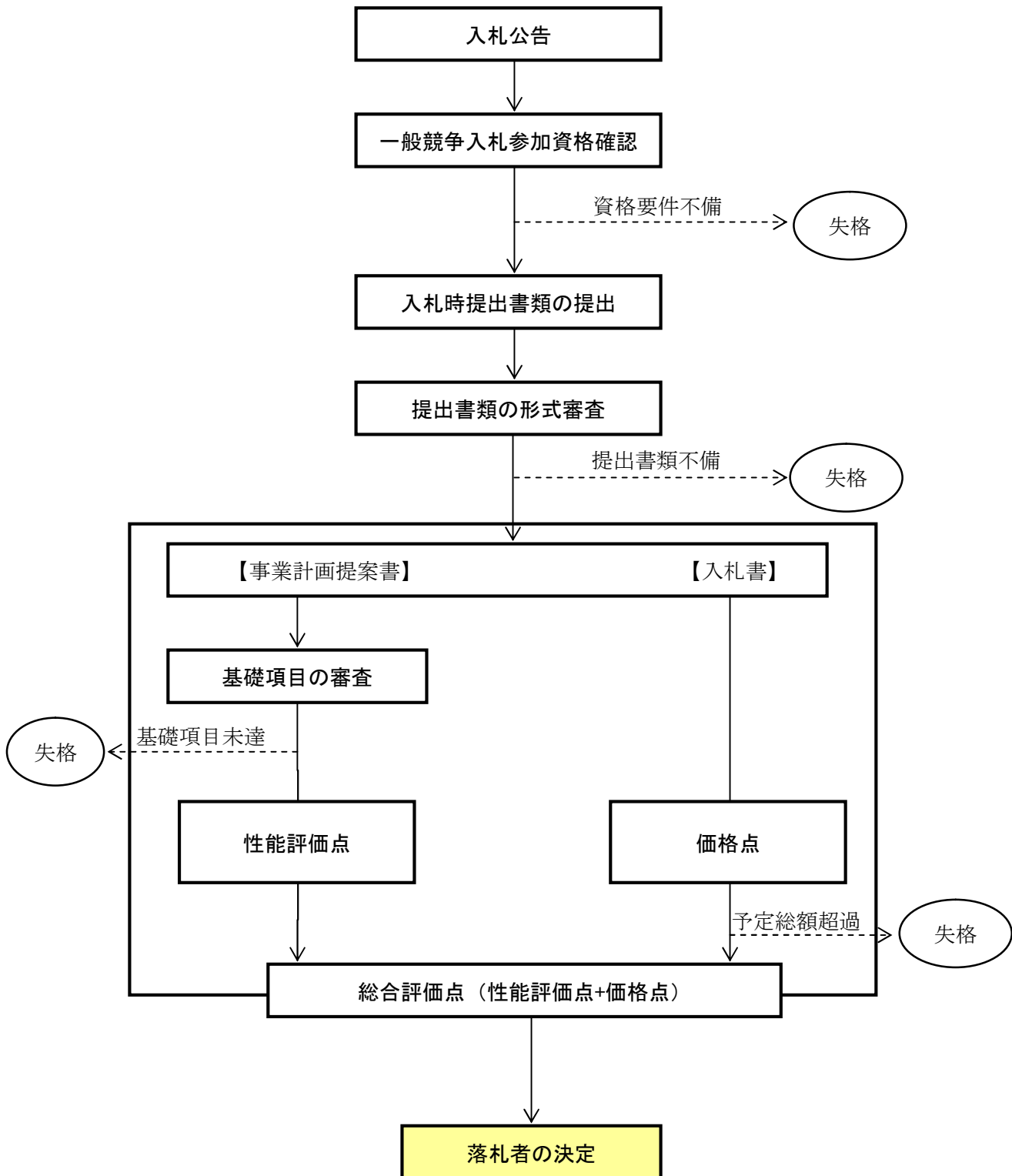
この落札者決定基準は、東京都(以下「都」という。)が、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。)に基づき、平成26年5月23日に特定事業として選定した「多摩地域ユース・プラザ運営等事業」(以下「本事業」という。)を実施するに当たり、民間事業者を選定する方法及び基準を示すものである。

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 落札者の決定方法

(1) 参加資格確認

別紙1により、本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は失格とする。

(2) 提出書類の形式審査

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等を確認する。

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) 性能評価項目の審査

別紙4に示す審査内容に従い、性能評価項目について採点を行う。

有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

(5) 入札額の確認及び審査

ア 入札価格の確認

入札額が都の予定総額以下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。

イ 入札価格の審査

入札価格は、次の方法により得点化する。

(ア) 最も低い価格を提示した応募者の得点を40点満点とする。

(イ) その他の応募者の入札価格は、次の方法により、最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて、得点を算出する。有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

$$\text{価格点} = \{ (\text{最低入札価格}) / (\text{その他の入札価格}) \} \times 40 \text{ 点}$$

(6) 総合評価点の算出

性能評価点(60点)と価格点(40点)を合計して得られた数値を総合評価点とする。

(7) 落札者の決定

総合評価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。

総合評価点が高い提案を提出した者が2者以上あるときは、当該者にくじを引かせて

決定する。当該者のうちくじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係のない都の職員が代わりにくじを引き、落札者を決定する。

別紙1 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)から(3)の要件を満たす者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の規定に該当しないこと。
- イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543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 PFI法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- エ 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定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項）第21条第1項の規定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。
- オ 都と本事業に関するアドバイザー契約を締結した者（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、本事業に関する都のアドバイザー契約を締結した企業は、株式会社日本総合研究所である。

- カ 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) 運營業務を担当する者の要件

- ア 本事業の運營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、平成15年4月1日以降に、宿泊機能を有する施設の運營業務又は施設等の貸出業務を1年以上受託した実績を有すること。
- イ 運營業務を行う者が複数である場合、少なくとも1者がアを満たしていればよいものとする。
- ウ 応募者は、運營業務を担当する者を定め、参加表明書にて明らかにするものとする。

(3) 計画修繕業務を担当する者の要件

- ア 本事業の計画修繕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、参加資格確認の時点で東京都の平成25・26年度建設工事等競争入札参加資格の業種07の建築工事、業種08の電気工事、業種09の給排水衛生工事、業種10の空調工事の少なくとも一つを取得し格付けのある者であること。
- イ 応募者は、計画修繕業務を担当する者を定め、参加表明書にて明らかにするものとする。

なお、計画修繕業務を担当する者は、事業期間を通じて計画修繕業務に係る全業務を統括し、長期修繕計画の進捗管理及び修繕履歴の記録に関して一切の責任を負うものとする。

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。

別紙 2 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。

書 類	
(1) 全体的事項	
様式10	事業計画提案書 提出一覧表
様式11	事業の遂行に関する基本方針
様式12	提案における特色
(2) 運營業務計画提案書	
様式13	施設提供業務の基本方針
様式14	運営体制に関する提案
様式15	利用者決定方法に関する提案
様式16	施設利用料金に関する提案
様式17	飲食等の提供業務に関する提案
様式18	施設提供条件に関する提案
様式19	利便性に関する提案
様式20	安全性に関する提案
様式21	ユース・スクエア運営に関する提案
様式22	社会教育事業に関する提案
様式23	活動プログラム提供業務に関する提案
様式24	営業及び広報方法等に関する提案
様式25	周辺施設等との連携に関する提案
様式26	運営開始前の準備に関する提案
(3) 維持管理業務計画提案書	
様式27	維持管理体制に関する提案
様式28	経常修繕業務に関する提案
様式29-1	計画修繕業務に関する提案
様式29-2	修繕計画表
様式30	清掃管理・設備機器運転管理・保安警備・植栽管理業務に関する提案
(4) 収支計画等提案書	
様式31-1	収支に関する提案
様式31-2	事業経費積算書（本事業の収入）
様式31-3	事業経費積算書（利用料金収入内訳）
様式31-4	事業経費積算書（本事業の支出1）
様式31-5	事業経費積算書（本事業の支出2）

様式31-6	事業収支計画書
様式31-7	財政支出見込書
様式32	事業の安定性に関する提案
様式33	事業スキーム図
(5) 民間提案事業提案書【任意】	
様式34	民間提案事業に関する提案
様式35-1	施設設計の概要
様式35-2	施設一覧表
様式35-3	施設配置計画に関する提案
様式35-4	備品整備に関する提案
様式35-5	設備計画に関する提案
様式35-6	外部仕上表
様式35-7	内部仕上表
様式35-8	工程表

別紙3 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
運営業務	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 13～26
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 27～30
収支計画等	各様式の提案内容	業務要求水準を満たしているか。	・様式間・事項間における齟齬・矛盾	様式 31～33

※提案図面等がある場合、確認に当たっては、適宜使用する。

別紙4 性能評価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）。

- ・ 事業者が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

都が重要であるとする項目（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	8 点
個別加点	52 点
運営業務に関する加点	39 点
維持管理業務に関する加点	9 点
収支計画等に関する加点	4 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 (8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"> ・個別加点項目以外の項目における優れた提案 ・施設の趣旨を実現する上での、極めて斬新な提案 ・民間ならではの画期的なノウハウが発揮された提案 	6	様式11 様式12 その他全様式
	民間提案事業	民間提案事業を実施することが本事業に対し効果のあるものか。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の事業目的との整合性 ・集客率の向上等、本事業への寄与度 	2	様式34 様式35
個別加点 (39点)	運營業務				
	基本的考え方	本事業の目的、運営理念に合致しているか。	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえた運営理念の基本的考え方 	2	様式11 様式13
	施設利用率の向上	現行施設の利用実績を上回る利用促進や施設の有効利用に資する提案がなされているか。	<ul style="list-style-type: none"> ・利用率に関する考え方 ・閑散期の利用促進に向けた料金設定やサービス内容等の提案 	4	様式31-3 様式13 ～ 様式26
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	4	様式15
	利用料金の設定	利用料金の設定は、適切な根拠に基づいているか。	<ul style="list-style-type: none"> ・経費に見合った利用料金の設定 ・施設の設置目的・公共性についての適切な考慮 ・公共性に配慮した割引料金・割増料金の設定 	4	様式16
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なニーズに対応したメニューの提供 ・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 ・衛生管理体制 ・食物アレルギー対策 ・障害者に対する配慮（再調理室の活用等） 	4	様式17
	利便性の向上	利用者の利便性、サービス向上に資する提案がなされているか。	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	3	様式18 様式19
安全性の向上	安全性の向上に資する提案がなされているか。	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯・セキュリティ等の確実性向上のための工夫 ・緊急時の迅速な対応、体制（天災を含む） 	3	様式20	

		ユース・スクエアの運営及び社会教育事業の実施体制	ユース・スクエアの目的を実現できる提案がなされているか。 社会教育事業を実施するにあたりノウハウを有しているか。	<ul style="list-style-type: none"> ユース・スクエアの運営に関する基本的考え方 青少年の交流や活動を促進する機会・場の提供 社会教育事業を実施するにあたり確実に事業を実施する体制 	5	様式 21 様式 22
		活動プログラム提供業務	本件施設にて活動や体験を楽しむことができる提案がなされているか。	<ul style="list-style-type: none"> 活動プログラム提供業務に関する基本的考え方 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 学校の行事利用等において、雨天時を考慮したプログラム 新たな教育的課題に対応したプログラム 利用者の需要を反映したプログラムの開発提供の工夫 	5	様式 23
		営業及び広報活動	利用促進につながる営業及び広報活動の提案がなされているか。	<ul style="list-style-type: none"> 営業及び広報活動の基本的考え方 施設の認知度を向上する手法 施設の利用促進につながる営業活動 施設の利用促進につながる広報活動 	3	様式 24
		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。	<ul style="list-style-type: none"> 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、ユース・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 25
維持管理業務 (9点)	維持管理体制	維持管理を適切かつ効率的に実施できる体制が提案されているか。	維持管理業務の基本的考え方 効率的で高品質の維持管理業務を維持することができる体制、人員の配置	2	様式 11 様式 27	
	経常修繕	施設を運営するために必要な経常修繕が提案されているか。	<ul style="list-style-type: none"> 経常修繕の基本的考え方 経常修繕の業務内容、体制 経常修繕を効率的に実施するための配置 	2	様式 28	
	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。	<ul style="list-style-type: none"> 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 計画修繕を実施するにあたり施設への影響を最小限とする工夫 	5	様式 29	
収支計画等 (4点)	収支計画	収支計画の考え方に具体性・妥当性があるか。	<ul style="list-style-type: none"> 収支計画の基本的考え方 収支計画の内容 収支計画の内容の妥当性 	2	様式 11 様式 31	
	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。	<ul style="list-style-type: none"> 契約書案にない保険の付保 バックアップサービス等の確保の提示 資金不足についての対応策 	2	様式 32	

				・その他、想定していないリスクへの対応策の提示		
合計					60	

- ※ 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。
- ※ 提案図面等がある場合、審査に当たっては随時使用する。

別紙5 総合評価の例

1 性能評価点及び価格点

	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
性能評価点 (60点満点)	43	49	55	38
入札額	3,721,695,983円	4,000,000,000円	3,955,613,881円	3,072,953,381円
価格点 (40点満点)	33	30.7	31.1	40

2 価格点の算出方法

応募者名	入札価格 (円)	価格点の算出方法
Aグループ	3,721,695,983	$\{ (3,072,953,381) / (3,721,695,983) \} \times 40$ =33.0
Bグループ	4,000,000,000	$\{ (3,072,953,381) / (4,000,000,000) \} \times 40$ =30.7
Cグループ	3,955,613,881	$\{ (3,072,953,381) / (3,955,613,881) \} \times 40$ =31.1
Dグループ	3,072,953,381	$\{ (3,072,953,381) / (3,072,953,381) \} \times 40$ =40.0

3 総合評価点の算出

性能評価点と価格点を合計して、総合評価点を算出する。

	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
計算式	43点+33点	49点+30.7点	55点+31.1点	38点+40点
総合評価点	76.0点	79.7点	86.1点	78.0点

4 落札者の決定

総合評価点の最も高いCグループが落札者となる。