

# 区部ユース・プラザ運営等事業

## 落札者決定基準

(修正版)

令和5年7月20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) 参加資格審査 .....	- 3 -
	(2) 入札書類の確認 .....	- 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 .....	- 5 -
	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（100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（70点） .....	- 7 -
	(5) 総合評価点の算出 .....	- 11 -

## 1 落札者決定基準の位置付け

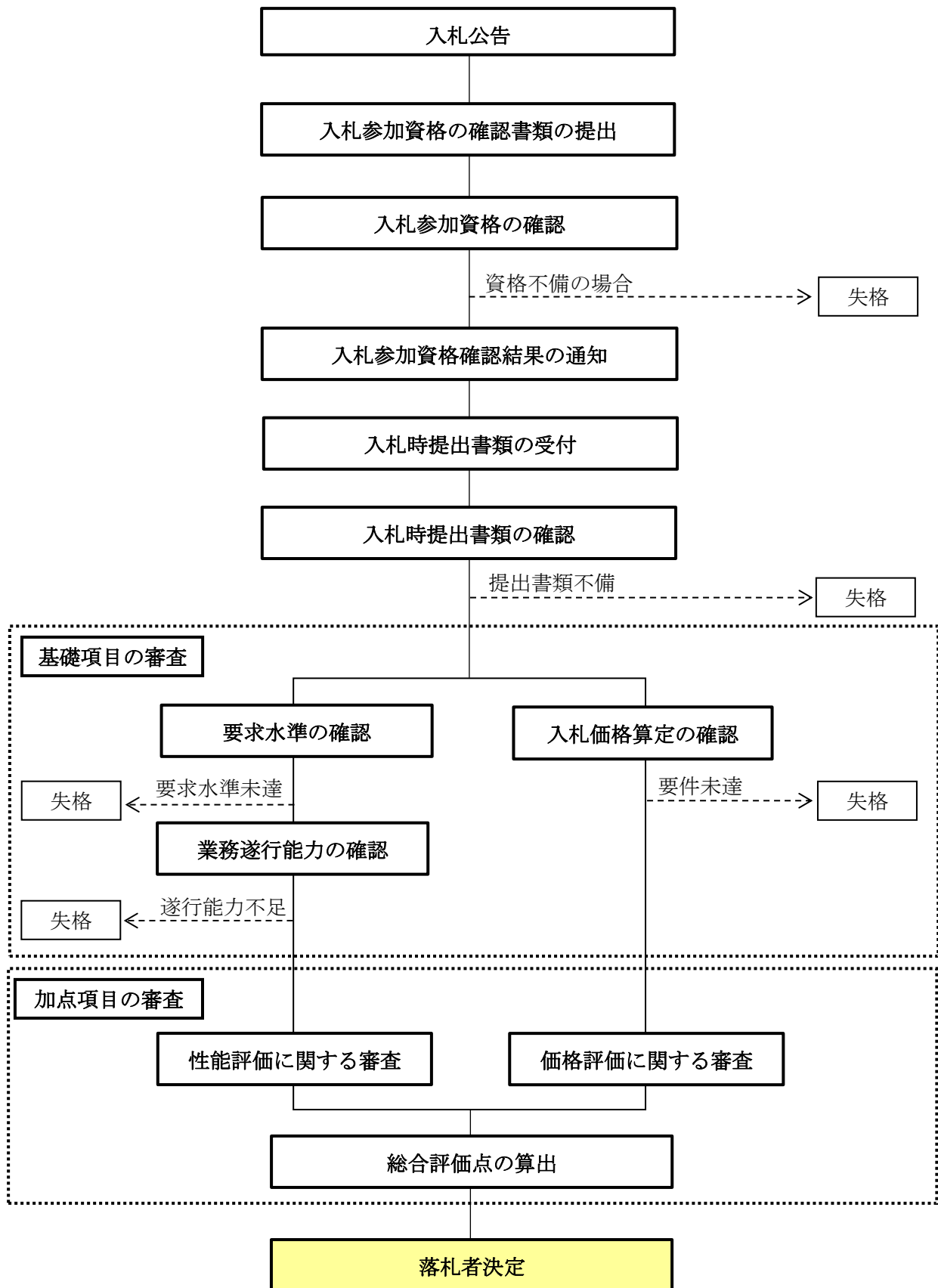
この落札者決定基準は、東京都（以下「都」という。）が、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、令和5年6月9日に特定事業として選定した「区部ユース・プラザ運営等事業」（以下「本件事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者を選定する方法及び基準を示すものである。

## 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5年11月上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
運営業務	施設提供業務計画書	様式5-1
	社会教育事業計画書	様式5-2
	サード・プレイス運営計画書	様式5-3
	レストラン等運営計画書	様式5-4
	文化・スポーツ教室等施設の有効利用計画書	様式5-5
	営業及び広報方法等計画書	様式5-6
維持管理業務	計画修繕業務計画書	様式6-1-1
	長期修繕計画	様式6-1-2
	経常・計画外修繕業務計画書	様式6-2
	清掃管理業務計画書	様式6-3
	設備機器運転管理業務計画書	様式6-4
	保安警備業務計画書	様式6-5
	植栽管理業務計画書	様式6-6
	冷却器更新工事計画概要	様式6-7
その他業務	義務的自主事業計画書	様式7-1
	その他業務計画書	様式7-2

#### 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、義務的自主事業、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（義務的自主事業）	様式 8-8
	事業収支計画書（民間提案事業）	様式 8-9

### 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
運營業務事項	施設提供業務提案書	様式 10-1
	利用料金に関する提案書	様式 10-2
	利用者決定方法に関する提案書	様式 10-3
	社会教育事業提案書	様式 10-4
	サード・プレイス運営提案書	様式 10-5
	レストラン・売店の運営提案書	様式 10-6
	施設の有効利用提案書	様式 10-7
	営業及び広報活動提案書	様式 10-8
	その他業務提案書	様式 10-9
維持管理業務	計画修繕業務提案書	様式 11-1
	経常・計画外修繕業務提案書	様式 11-2
	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 11-3
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	義務的自主事業に関する提案書	様式 13-1
	民間提案事業に関する提案書【任意提案】	様式 13-2

### (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内、最低限の要件（基礎項目）が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	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
	社会教育事業計画書	・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
	レストラン等運営計画書	・要求水準が満たされていること	様式5-4
	文化・スポーツ教室等施設の有効利用計画書	・要求水準が満たされていること	様式5-5
	営業及び広報方法等計画書	・要求水準が満たされていること	様式5-6
維持管理 業務	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6-1
	経常・計画外修繕業務計画書	・要求水準が満たされていること	様式6-2
	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6-3
	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6-4
	保安警備業務要求水準書	・要求水準が満たされていること	様式6-5
	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6-6
	冷却器更新工事計画概要	・要求水準が満たされていること	様式6-7
その他 業務	義務的自主事業計画書	・要求水準が満たされていること	様式7-1
	その他業務計画書	・要求水準が満たされていること	様式7-2

### 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) 加点項目の審査 (100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、入札価格の予定価格に対する割合を用いて算出する。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。

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

## 2) 性能評価に関する審査 (70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

都が重要であると考えられる項目について、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)		10点
個別加点		60点
	運営等業務	(38点)
	維持管理業務	(12点)
	事業の安定性	(5点)
	その他加点	(5点)
合 計		70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 10 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設置目的を踏まえ、青少年の自立と社会性の発達を支援や生涯学習の振興に寄与する事業計画及び提案となっているか。</li> <li>・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。</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となっているか。</li> </ul>	5 点	様式 9-1 様式 9-3
事業の 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。               <ul style="list-style-type: none"> <li>①代表企業、構成員、協力企業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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>④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。</li> <li>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、施設の状態を適切に把握できる体制を含む。）が示されているか。</li> </ul> </li> </ul>	5 点	様式 9-2 様式 9-3

### イ 個別加点の基準

#### ア) 運營業務（合計 38 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
施設提供 業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営理念を踏まえ、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。               <ul style="list-style-type: none"> <li>①だれにでも開かれた親しみやすい施設の実現に向けた営業日・開館時間等の設定</li> <li>②提案者の実績・ノウハウに基づくサービスの提供</li> <li>③施設目的を踏まえた、施設利用率の向上やより良い有効利用</li> <li>④効率的な運営及び市場動向とのバランス等に配慮した適正な料金設定</li> <li>⑤利用者に分かりやすい利用方法の提示・施設案内方法</li> </ul> </li> </ul>	12 点	様式 10-1 様式 10-2 様式 10-3

社会教育事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①青少年の自立と社会性の発達に資する先導的・誘導的事業 (第11期都生涯学習審議会建議を踏まえた事業等)</li> <li>②今日的な社会課題を踏まえた事業 (ユース・プラザの場を活かした体験学習を基本とした事業や多様性のある交流の場を提供する事業等)</li> <li>③区市町村では対応しにくい事業</li> <li>④青少年のニーズを把握・分析した上での事業の企画・実施</li> <li>⑤東京都が担うに相応しい先導的・社会的社会教育事業の企画・実施 (例：他県や伊豆諸島等と連携したプログラム(アウトリーチ型)やICTを活用した事業等)</li> <li>⑥学級・講座、イベント型の事業ではない、企業やNPO等といった多様な社会資源と連携した先導的・創発的・社会的社会教育事業の企画・実施</li> </ul>	6点	様式10-4
サード・プレイス運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①予約なしで日常的に青少年たちが自由に立ち寄れる場の提供</li> <li>②交流や情報交換の場及び相談の場の提供</li> <li>③企画・運営等に青少年が関わる仕組み</li> <li>④場所における、趣旨に沿ったより良いあり方</li> <li>⑤利用団体や青少年の傾向把握、社会状況の変化等への配慮</li> <li>⑥青少年データベースのあり方</li> <li>⑦情報発信の内容、方法</li> </ul>	6点	様式10-5
レストラン・売店の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①本施設利用者の利便性向上</li> <li>②施設の魅力向上に繋がり賑わい創出に寄与</li> <li>③公園利用者等に向けたサービス提供</li> </ul>	4点	様式10-6
施設の有効利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都民の文化・学習活動、スポーツ活動等の生涯学習機会の充実につながる文化・スポーツ教室等の企画・実施について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	4点	様式10-7
営業及び広報活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①利用促進につながる営業方法及び広報活動</li> <li>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</li> </ul>	4点	様式10-8

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①事業者の業務の質の向上に繋がる利用者モニタリング</li> <li>②周辺施設との連携策</li> <li>③防災を始めとした安全性への配慮</li> <li>④感染症等への対策</li> </ul>	2点	様式 10-9
-----	--	----	---------

#### 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
計画修繕	・宿泊棟の計画修繕は、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。	5点	様式 11-1
経常・計画外修繕	・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・計画外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。	5点	様式 11-2
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 11-3

#### ロ) 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 5 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。

項目	評価の視点	配点	様式
義務的自主事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①青少年の自立や社会性の発達を支援</li> <li>②民間事業者のノウハウが発揮された施設利用・活用方法</li> </ul>	3点	様式 13-1

民間提案 事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①青少年の自立や社会性の発達を支援する内容</li> <li>②生涯学習の振興に資する事業</li> <li>③本施設の賑わい創出</li> <li>④夢の島公園等近隣施設利用者の利便の向上</li> </ul>	2点	様式 13-2
------------	---	----	---------

#### (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。