

**区部ユース・プラザ運営等事業  
総合評価の結果及び審査委員会審査講評**

**令和 5 年 12 月 6 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 大林ファシリティーズ株式会社（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5年10月25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35.15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5年11月29日に入札書の開札を行い、入札説明書「4 入札額について」に示す都の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10点、個別加点として60点、あわせて70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	5点	2.25点
		事業の実施体制	5点	2.25点
		<b>小計</b>	<b>10点</b>	<b>4.5点</b>
個別加点	運營業務	施設提供業務	12点	6点
		社会教育事業	6点	2.4点
		サード・プレイス運営	6点	2.4点
		レストラン・売店の運営	4点	2.4点
		施設の有効利用	4点	2.2点
		営業及び広報活動	4点	1.6点
		その他	2点	1.1点
		<b>小計</b>	<b>38点</b>	<b>18.1点</b>
	維持管理業務	計画修繕	5点	3.5点
		経常・計画外修繕	5点	3.25点
		その他	2点	1点
		<b>小計</b>	<b>12点</b>	<b>7.75点</b>
	事業の安定性	収支計画	3点	1.95点
		リスク管理計画	2点	1.2点
		<b>小計</b>	<b>5点</b>	<b>3.15点</b>
	その他	義務的自主事業	3点	1.65点
		民間提案事業	2点	—※
		<b>小計</b>	<b>5点</b>	<b>1.65点</b>
	<b>合計</b>		<b>70点</b>	<b>35.15点</b>
	<b>合計（端数調整後）</b>		<b>70点</b>	<b>35.15点</b>

※ 提案なし

## 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	3,993,717,835 円
価格評価点	0.00 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。

※なお価格点については、入札価格の予定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	70 点	35.15 点
価格評価点	30 点	0.00 点
総合評価点	100 点	35.15 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、約8.2%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

区部ユース・プラザ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)

- ・第1期からの継続性にもとづいて、安定した事業実施が見込める点が評価された。
- ・既存施設の課題や実態を明確に把握し、随時修繕や予防等を行い、大規模な修繕を防ぐ具体的な取組が評価された。
- ・現状のサービスを受け継ぎつつ、新たなサービスも適宜取り入れる姿勢が評価された。
- ・社会経済状況の変化に対する認識と対応の必要性が指摘された。
- ・青少年の自立を促進する社会教育事業の企画・実施に関する方針で、独自性ある特色や創意工夫を確実に行うべきと指摘された。

(事業の実施体制)

- ・情報の一元化や相互バックアップができる体制になっている点が評価された。
- ・セルフモニタリング等の品質向上にむけた取組みが評価された。
- ・施設全体の実施体制については、第1期からの継続性に基づいて、安定した実施体制が見込める点が評価された。
- ・サービス品質確保と向上のための情報基盤や、PDCAを確保するエビデンスについて言及がなく、実効性が不確実である点が指摘された。
- ・第1期事業の実績を踏まえた青少年の自立を促進する社会教育事業の企画、実施が、提案資料にある体制では十分行えるのか分からなかった点が指摘された。

### (2) 個別加点項目に対する評価

#### ア 運營業務

(施設提供業務)

- ・実績のある既存の体制を踏襲しつつ、工夫を追加している点が評価された。
- ・現行のサービス水準を維持し、青少年利用に配慮した運営計画や利用料金設定が評価された。
- ・観覧場所や順番待ちの待機場所等の工夫を行っている点が評価された。
- ・利用者の利便性に資する空き情報の提供や、物価上昇を見据えた料金の検討等の内容は、実効性が確認できない点が指摘された。

(社会教育事業)

- ・島しょ部等の青少年に対するプログラム等について具体的であることが評価された。
- ・ユニバーサルアプローチによる社会教育事業を実現していくための具体案がより必要である点が指摘された。

(サード・プレイス運営)

- ・イベントの提案や SNS による情報発信等が活性化に寄与することが評価された。
- ・今の青少年のニーズや社会課題に合わせた、NPO 等の選択について評価された。
- ・各事業の実施内容について具体性が少ない点が指摘された。
- ・施設の課題解決に向けた NPO とのより良い連携方法について、更に検討していく必要がある点について指摘された。

(レストラン・売店の運営)

- ・衛生管理に加え、食物アレルギーの事前提示等食の安全に配慮した取組を行っている点が評価された。
- ・バイキング形式で、需要に合わせた円滑なサービス提供を行う点が評価された。
- ・特別支援学校等に配慮した多様な食の対応が評価された。
- ・宿泊施設・公共施設としてのサービスのほか、公園利用者や利用者・団体の実績に合わせた多様なサービスの提供が想定されている点が評価された。

(施設の有効利用)

- ・e スポーツやハイブリッド研修に資するネット通信環境の強化といったオンラインの活用内容が評価された。
- ・ライフステージに応じた教室展開など、都民の生涯学習機会の充実につながる提案が評価された。
- ・協力企業の専門性を活かした多彩なスポーツ教室の実施が期待できる点が評価された。
- ・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提案がやや不足している点が指摘された。

(営業及び広報活動)

- ・施設の特徴を活かすにあたり、広報媒体の網羅性にも配慮しており、適切な活動が提案されている点が評価された。
- ・旅行会社等への営業強化は、都民かつ青少年を主なターゲットとする上で適切な営業方法であるのか指摘された。

(その他)

- ・防災対策として、緊急時の備品・備蓄品や、無償貸出を前提とした提案がされている点が評価された。
- ・利用者がスポーツを続ける意欲に資する提案がされている点が評価された。
- ・新しいホームページ素材の作成について評価された。
- ・アンケート・利用者懇談会など質的な情報収集を行う点がよいが、質向上の分析の情報・根拠が不足している点が指摘された。
- ・風水害の激甚化や暑熱など、近年の災害対策に関する対応が不足している点が指摘された。

## イ 維持管理業務

(計画修繕)

- ・修繕実施に向けた考え方が評価された。
- ・日々の経常修繕等を適切に実施することにより、過剰な計画修繕とにならないよう提案を行っている点が評価された。
- ・現在の課題に対応し、空調性能の向上に資する更なる提案を行っている点が評価された。
- ・要求水準を超える計画修繕が具体的に示されており、施設の保全を期待できることが評価された。

(経常・計画外修繕)

- ・予防保全の考え方やデータ蓄積の共有、老朽化の程度から頻回の計画見直し、事業期間終了後の対応など、実績に基づいて必要な対応が記載されている点が評価された。

(その他)

- ・業務ごとに、施設を安定的に運営するための提案がされている点が評価された。
- ・開館前のチェック体制等、具体的な提案が評価された。
- ・実績に基づく具体的な提案が評価された。

## ウ 事業の安定性

(収支計画)

- ・借入金に頼らず、事業が崩れない資金計画を提案している点が評価された。
- ・不足の事態に備えた予備費の計上や、内部留保金の充当等が提案され、代表企業が100%出資する点が評価された。

(リスク管理計画)

- ・具体的なリスクそれぞれに対して、誰がリスクを負担し、どのような対応をとるのが明示されている点が評価された。
- ・業務要求水準で定める普通火災保険を上回る保険内容の提案を行っている点が評価された。
- ・リスク対応の質について評価を得ていることが評価された。

## エ その他

(義務的自主事業)

- ・青少年の自立や社会性の発達を支援する具体的な提案がされている点が評価された。
- ・個人から多様なグループに対応したプログラムに加え、学校教育の補完となるようなプログラムの提案を行っている点が評価された。

### (3) 総評

本事業は、「青少年の自立と社会性の発達を支援」及び「生涯学習の振興」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、現事業の管理運営体制を踏襲しつつ、参加事業者が一体となって取り組み、安定的に事業を推進していくうえで、确实性の認められる内容であった。限られた期間で提案をまとめた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、落札者として選定された1グループが設立するSPCは、都と事業契約を締結し、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、都及び現PFI事業者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。

- ・ 青少年を取り巻く社会状況や、夏季の猛暑といった近年の気象や災害への対応など、昨今の環境変化を十分に踏まえた事業を実施していただきたい。
- ・ 青少年を主たる対象とした施設であることを踏まえ、利便性の高い適切なキャッシュレス決済方法の導入を検討していただきたい。
- ・ 社会教育事業及びサード・プレイス運営業務の実施にあたり、事業の開始時までには、都との協議を行い、提案された取組方針を独自の工夫とアイデアを反映し、具体化することが望まれる。
- ・ 利用者モニタリングは、施設提供業務等の質を向上させること、及び、施設の設置目的を達成する業務を行っているかを事業者の視点で確認することの2つを目的としている。これを踏まえ、単にアンケート等で述べられた利用者の意見への対応可否を検討することにとどまらず、情報の適切な収集、管理、事業者内部での共有等に関する体制を整えていただきたい。また、得られた情報を多面的に分析して、都に報告・協議を行いながら、施設提供業務等の質の向上につなげていただきたい。