

府中市市民会館・中央図書館複合施設
維持管理・運営等事業
提案審査講評

令和3年8月24日

府中市市民会館・中央図書館複合施設PFI事業者選定委員会

府中市市民会館・中央図書館複合施設 P F I 事業者選定委員会は、府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業（以下、「本事業」という）に関して、「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 年法律第 117 号）に則り、入札手続き及び提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和 3 年 8 月 2 4 日

府中市市民会館・中央図書館複合施設 P F I 事業者選定委員会
会長 山内 弘隆

府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業

目次

1 提案内容に関する選定委員会の開催経緯及び選定委員等	- 3 -
1. 提案内容に関する選定委員会の開催経緯	- 3 -
2. 選定委員会	- 4 -
2 審査結果	- 4 -
1. 審査の考え方及び審査方法	- 4 -
2. 一次審査（入札参加資格審査）について	- 4 -
3. 二次審査（提案審査）について	- 5 -
(1) 基礎審査	- 5 -
(2) 提案審査（性能評価）	- 5 -
(3) 入札（価格評価）	- 10 -
4. 審査講評	- 11 -
(1) 審査項目毎の講評	- 11 -
(2) 総評	- 13 -

1 提案内容に関する選定委員会の開催経緯及び選定委員等

1. 提案内容に関する選定委員会の開催経緯

日 程	選定スケジュール
令和2年 8月 7日	第1回選定委員会（実施方針等の検討等）
令和2年 12月 18日	第2回選定委員会（特定事業の選定の検討等）
令和3年 3月 10日	第3回選定委員会（落札者決定基準の検討、入札説明書等の検討等）
令和3年 7月 27日	第4回選定委員会（提案書の審査、優秀提案の選定）

2. 選定委員会

審査に際しては、学識経験者及び市職員で構成する選定委員会を設置した。
選定委員は、以下のとおり。

【選定委員】

区 分	氏 名	所属等
会 長	山内 弘隆	武蔵野大学 経営学部 特任教授
副会長	安登 利幸	亜細亜大学 都市創造学部 都市創造学科 教授
委 員	小松 幸夫	早稲田大学 理工学術院 名誉教授
委 員	齊藤 誠一	千葉経済大学短期大学部 教授
委 員	坂井 文	東京都市大学 都市生活学部 教授
委 員	関根 滋	府中市文化スポーツ部長
委 員	沼尻 章	府中市行政管理部長

(敬称略、五十音順)

2 審査結果

1. 審査の考え方及び審査方法

審査は、令和3年3月23日に行われた入札公告時に公表済みの「府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理運営等事業 落札者決定基準」に基づいて行った。審査の手順は、まず、一次審査(入札参加資格審査)と二次審査(提案審査)の2つに大きく分け、二次審査(提案審査)については、さらに、(1)基礎審査、(2)提案審査(性能評価)(3)入札(価格評価)の3段階に分けて行った。

(詳細は、「府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業 落札者決定基準」に規定した通り)

2. 一次審査(入札参加資格審査)について

一次審査(入札参加資格審査)は、令和3年5月に入札参加表明と入札参加資格確認申請を行ったグループに対し、入札参加要件等、入札参加資格要件、入札参加制限を満たしているかどうかの確認を行い、上記要件等を満たしていることを確認した。

(入札参加要件等の詳細は「入札説明書」に規定した通り)

3. 二次審査（提案審査）について

(1) 基礎審査

【入札参加グループ】

応募者番号	グループ名称	代表企業	構成員
1グループ	大林ファシリティーズグループ	大林ファシリティーズ株式会社	株式会社佐藤総合計画 株式会社京王設備サービス 株式会社図書館流通センター

入札後、速やかに基礎審査を行い、必要な提案書類がすべて揃っていることを確認するとともに、施設整備、維持管理、運営の各業務につき、事業者の提案内容が市の要求水準を満たしているかどうか、その他事業の前提条件提案価格に関する計算間違いがないか、事業を遂行するにあたり、資力・信用力・債務返済能力を備えているかといった事業遂行能力の確認を行い、要件を満たしていることを確認した。

(2) 提案審査（性能評価）

ア 審査項目及び評価方法

基礎審査の各要件を満たしたグループに対し、匿名方式による提案審査を行った。提案審査の審査項目及び配点は以下の通りである。

審査項目	審査の視点	配点	
性能点合計		600	
事業計画に関する事項		120	
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の特徴を踏まえた基本方針であるか。 複合施設の相乗効果を期待できる基本方針であるか。 民間事業者の強みやきめ細かさを事業に生かしているか。 基本方針を各個別業務に具体化しているか。 	20	
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 実施体制は堅実かつ効果的か。 事業者間で情報を共有する仕組みは具体的かつ適切か。 緊急事態や災害に対応するための体制及び仕組みは具体的かつ適切か。 	10	
資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の内容は具体的、確実かつ堅実か。 無理のない堅実な収支計画であるか。 収支の根拠は妥当か。 利用料金の設定額及びその根拠は妥当か。 不測の事態に迅速に対応するための十分な資金が確保されているか。 	20	
事業の安定性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> 長期契約における業務の硬直化・サービスの低下を防ぐための方策は具体的かつ効果的か。 長期契約における人材育成の効果を本事業に生かしているか。 各業務において担当者の異動の際に適切な引継が行われるか。 長期契約における時代の変化を踏まえた市との協議・提案・対応等の仕組みは具体的かつ適切か。 	20	
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業者間におけるリスク分担は適切か。 リスクの想定及びリスクが顕在化したときの対応方針は具体的かつ適切か。 保険の種類・内容は適切か。 	20	
モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリングの内容は具体的かつ効果的か。 提案事項を実施することを担保するための方策は具体的かつ適切か。 	10	
地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 業務の発注、雇用の創出等の点において地域経済に貢献するか。 	20	
統括管理業務に関する事項		20	
実施体制・業務内容	<ul style="list-style-type: none"> 統括管理責任者が各業務の情報を的確に把握する仕組みは具体的かつ効果的か。 統括管理責任者が迅速かつ柔軟に市と協議・報告を行うことを期待できるか。 	20	
施設整備業務に関する事項		120	
期初修繕・改修業務	全体概要	<ul style="list-style-type: none"> 施工体制は適切か。 施工計画は適切か。 実績の規模及び内容は十分か。 安全性の確保と開館時期の遵守を両立させるスケジュールであるか。 期初修繕・改修業務が市の事務の円滑な遂行に影響を及ぼさないための方策は具体的かつ適切か。 本施設の長寿命化及びLCCの縮減を期待できるか。 	30
	改修計画	<ul style="list-style-type: none"> 天井は、市民ホール及び公共図書館のエントランスとして相応しい空間を演出する意匠となるか。 天井のメンテナンスは容易か。 本施設の機能向上、利便性向上、利用者の増加を期待できるか。 	30
計画修繕業務	全体概要	<ul style="list-style-type: none"> 実績の規模及び内容は十分か。 計画修繕業務の実施が利用者の利便性・快適性や本施設の運営に支障を及ぼさないための仕組みは具体的かつ効果的か。 本施設の長寿命化及びLCCの縮減を期待できるか。 	30
	修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業終了時の対応は適切か。 修繕保証金の金額は適切か。 	30

維持管理業務に関する事項			40
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務分担及び指揮命令系統は明確か。 ・担当する事業者が、業務を円滑に実施するために必要な専門性を有するか。 ・事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。 	20
	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全のための取組みは具体的かつ効果的か。 ・建築部位・設備機器類の長寿命化及び省エネルギー化を期待できるか。 ・不具合発生時の初動対応及び復旧は迅速かつ確実に行われるか。 ・セキュリティの確保のための方策は具体的かつ適切か。 	20
運営業務に関する事項			260
市民会館 運営業務	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務分担及び指揮命令系統は明確か。 ・担当する事業者が、業務を円滑に実施するために必要な専門性を有するか。 ・事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。 	20
	事業計画	・利用管理業務について優れた提案があるか。	10
		・運営業務について優れた提案があるか。	10
		・業務改善のための取組みは具体的かつ効果的か。	10
		・利用料金等の収入の還元への提案は具体的かつ効果的か。	10
図書館 運営業務	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務分担及び指揮命令系統は明確か。 ・担当する事業者が、業務を円滑に実施するために必要な専門性を有するか。 ・事業期間にわたり、必要な専門性を有する担当者を配置することが確保されているか。 	20
	事業計画	・サービス部門業務について優れた提案があるか。	30
		・資料管理業務について優れた提案があるか。	30
		・情報管理業務について優れた提案があるか。	30
		・業務改善のための取組みは具体的かつ効果的か。	20
		・市との協働・連携のための方策は具体的かつ効果的か。	30
		・開業準備業務について優れた提案があるか。	20
飲食スペース 運営 業務	実施体制・ 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性及び快適性が確保されているか。 ・事業期間にわたり魅力ある飲食スペースの運営を継続することを期待できるか。 	20
業務連携・付帯事業に関する事項			30
	業務連携	・市民会館、図書館、飲食スペースと連動した取組みは具体的かつ効果的か。	20
	付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性の向上、施設利用の促進、賑わいの創出等を期待できるか。 ・事業期間にわたり業務を継続することを期待できるか。 	10
その他（加点点項目）			10
	追加提案	・上記に含まれない優れた提案があるか。	10

なお、評価に際しては、各審査項目を五段階で評価し、審査項目の配点に対応する割合を乗じた点数を各項目の点数とした。ただし、「その他(加点項目)」については、該当する提案がない場合は加点しないこととした。

評価	評価の意味	得点化方法
A	具体的な提案があり、かつ内容が特に優れている	配点×1.00
B	具体的な提案があり、かつ内容が優れている	配点×0.85
C	具体的な提案があり、かつ内容が優れている面がある	配点×0.70
D	具体的な提案があるが、特に優れた内容ではない	配点×0.55
E	要求水準は満たしているが、具体的提案や優れた提案はない	配点×0.40

イ 提案審査結果

入札参加者の審査結果は下表のとおりとなった。

評価項目	配点	評価結果
I 事業計画に関する事項	120.00	99.00
(1)基本方針	20.00	17.00
(2)事業実施体制	10.00	8.50
(3)資金計画及び収支計画	20.00	14.00
(4)事業の安定性・継続性	20.00	17.00
(5)リスク管理	20.00	17.00
(6)モニタリング	10.00	8.50
(7)地域経済への配慮	20.00	17.00
II 統括管理業務に関する事項	20.00	17.00
(1)実施体制・業務内容	20.00	17.00
III 期初修繕・改修業務に関する事項	60.00	46.50
(1)全体概要	30.00	25.50
(2)改修計画	30.00	21.00
IV 計画修繕業務に関する事項	60.00	46.50
(1)全体概要	30.00	25.50
(2)改修計画	30.00	21.00
V 維持管理業務に関する事項	40.00	28.00
(1)実施体制	20.00	14.00
(2)事業計画	20.00	14.00
VI 市民会館運営業務に関する事項	60.00	43.50
(1)実施体制	20.00	14.00
(2)事業計画	40.00	29.50
・利用管理業務について	10.00	7.00
・運営業務について	10.00	8.50
・業務改善の取組み	10.00	7.00
・収入還元の見込み	10.00	7.00
VII 図書館運営業務に関する事項	180.00	141.00
(1)実施体制	20.00	17.00
(2)事業計画	160.00	124.00
・サービス部門業務について	30.00	25.50
・資料管理業務について	30.00	25.50
・情報管理業務について	30.00	21.00
・業務改善の取組み	20.00	17.00
・市との協働・連携のための方策	30.00	21.00
・開業準備業務に関する提案	20.00	14.00
VIII 飲食スペース運営業務に関する事項	20.00	14.00
(1)実施体制・業務内容	20.00	14.00
IX 業務連携・付帯事業に関する事項	30.00	24.00
(1)業務連携	20.00	17.00
(2)付帯事業	10.00	7.00
X その他(加点項目)	10.00	7.00
(1)追加提案	10.00	7.00
性能審査(合計点)	600.00	466.50

(3) 入札（価格評価）

提案審査後、入札参加者の立会いのもと、開札を行い、予定価格を下回っていることを確認した。

また、入札金額を次の方法で点数化した。なお、小数点以下第4位を四捨五入した。

$$\text{価格点} = 400 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$$

【価格審査結果】

応募者番号	入札価格（税抜き）	価格審査点
1グループ	10,225,625,013 円	400.00 点

ア 総合評価

性能審査と価格審査の評価点を合計し、総合評価点とした。

審査項目	配点	1グループ
性能審査	600 点	466.50 点
価格審査	400 点	400.00 点
総合評価点（性能審査 + 価格審査）	1,000 点	866.50 点

以上の結果、1グループ（大林ファシリティーズグループ）の提案を最優秀提案として選定した。

4. 審査講評

(1) 審査項目毎の講評

審査項目		審査講評
事業計画に関する事項		
基本方針		・各施設の特徴を踏まえた独自の基本方針が提示されており、特に、ルミエール府中の各機能間の連携や地域との連携による相乗効果を生み出す基本方針が示された点が評価できる。
事業実施体制		・実績と高い専門性を有する企業で構成された実施体制、事業者間で相互に連携する独自の取組み、市と事業者間でスムーズな意思疎通を図るための取組みが提示されており、特に災害時・緊急時において迅速なバックアップを行うための体制を構築している点は評価できる。
資金計画及び収支計画		・事業期間を通じた予備費の確保や利益の内部留保等がなされる等、適切な資金収支計画が提示されており、特にプロジェクトファイナンスにより金融機関から資金調達を行う計画であり、金融機関による資金繰りのモニタリングが実施される点は評価できる。
事業の安定性・継続性		・利用者アンケートや市職員へのヒアリング等、サービス水準の維持・向上を図る取組みが提示されており、特に、業務を継続するための人材育成に関する体制や仕組みが提示されている点は評価できる。
リスク管理		・リスク分担に関する考え方や責任の所在やリスクマネジメントによるリスク顕在化への対応策、保険に関する提案が示されており、特に感染症対策に関し具体的な提案がなされている点は評価できる。
モニタリング		・セルフモニタリングとモニタリングを業務改善につなげる取組みが提示されている。特に提案事項を抜け漏れなくチェックする仕組みの導入により、実効性を担保する提案がなされている点は評価できる。
地域経済への配慮		・市内在住者の雇用や市内企業への発注に関する提案が示されており、特に飲食スペース運営において地域と連携する提案がなされている点は評価できる。
統括管理業務に関する事項		
実施体制・業務内容		・経験ある統括管理責任者を中心とする実施体制が示されており、特に事業者間での迅速な情報共有を実施する取組みについて提案がなされている点は評価できる。
施設整備業務に関する事項		
期初修繕・改修業務	全体概要	・実績ある代表企業を中心とする施工体制が提示されており、特に安全面、環境面及び利用者に配慮し、きめ細かく施行計画が提案されている点は評価できる。
	改修計画	・膜天井を採用した特定天井の改修計画が提示されている。特に居心地の良い空間づくりのために、空調や照明に関連する改善提案がなされている点は評価できる。
計画修繕業務	全体概要	・実績ある事業者による施工体制や経験を活かした修繕計画が提示されており、特に長寿命化への具体的な取組みにより LCC 削減につながる提案がなされている点は評価できる。
	修繕計画	・長期修繕計画策定に関する具体的な計画が提示されており、特に修繕保証金の残余金を利用者の利便性向上のための改善工事に充てる提案がなされている点は評価できる。

維持管理業務に関する事項		
	実施体制	・業務分担及び指揮命令系統が示されるとともに有資格者確保の取組みについて提案されている。
	事業計画	・予防保全の実施及び不具合発生時の対応や警備体制について具体的に示されており、特に省エネルギー化による光熱水費の削減について提案がなされている点は評価できる。
運營業務に関する事項		
市民会館 運營業務	実施体制	・業務分担や指揮命令系統について明示されており、専門性を有する人材を確保する仕組みについても提案されている。
	事業計画	・個人情報保護に関する考え方や利用料支払いの利便性向上に関する取組みについて提示されている。
		・運營業務の実施方法についての考え方が提示されており、特に市内団体や市との協働・連携による各種イベント開催の提案がなされている点は評価できる。
		・利用者の意向を踏まえた運營業務改善を実施するための具体的な取組みが提案されている。
		・利用料金等の収入について、サービスの質向上や市内利用者への還元に関する考え方が提示されている。
図書館 運營業務	実施体制	・業務分担や事業者の実績が示されており、事業期間にわたり専門性を有する人材を確保する仕組みについても提案されている。
	事業計画	・サービス改善について接遇の向上を基本とする考え方が示されており、特に、ニューノーマルへの対応及び市内企業との連携などの具体的な提案がなされている点は評価できる。
		・構成企業のノウハウ活用による効率的かつ具体的な資産管理の提案がなされており評価できる。
		・図書館情報システムの更新や電子図書館サービスの導入に関する具体的な提案がなされている。
		・業務改善の考え方や取組みについて構成企業の実績やノウハウを活用した具体的なかつ効果的な提案がなされており評価できる。
		・中央図書館の基本理念や基本方針の共有や学校との連携など、市との協働・連携に関する具体的な提案がなされている。
		・構成企業の実績やノウハウに基づく具体的な開業準備工程が提案されている点は評価できる。
飲食スペース 運営 業務	実施体制・ 事業計画	・ICTの活用や新型コロナウイルス感染症への対応など、時代や外部環境の変化への対応に関する提案がなされており、特にルミエール府中の各機能との連携や市内企業との連携に関する提案がなされている点は評価できる
業務連携・付帯事業に関する事項		
	業務連携	・ルミエール府中の各機能が連携したイベント等により賑わいを創出する考え方が示されるとともに、目的別の会議体の設置により市との連携を図る提案がなされている点は評価できる
	付帯事業	・地域と連携したマルシェの開催等、ルミエール府中全体での魅力向上につながる取組みが提示されており、特に魅力向上のため利用者の動向分析の導入を図る提案がなされている点は評価できる。
その他（加点項目）		
	総合性	・図書館の空調環境改善に関する提案がなされている。

(2) 総評

本事業は、現在 PFI 事業として実施している府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業の事業契約満了に伴い、ルミエール府中の特定天井等の改修を含む期初修繕・改修やその後の維持管理、計画修繕、運営を実施するものであり、府中市において、PFI 法に基づいて実施した総合評価一般競争入札方式の選定手続による 2 回目の事例となった。

ルミエール府中は、市民会館、中央図書館の機能を有するとともに、飲食機能も備えた多機能複合施設であり、本事業においてもルミエール府中の持つ機能が個々に性能を発揮するとともに、機能同士が一体となって効果的に連携しあい、府中市にとってこれからも魅力ある施設であり続けられるような業務遂行が求められる。そのため、選定にあたっては、透明性、公平性を確保することはもちろんのこと、ルミエール府中全体の連携による魅力の発揮を期待して落札者決定基準を設定し、あらかじめ公表した。

また、公平な視点から評価できるよう、審査項目については細部に渡るまで可能な限り定量化するよう努めるとともに、審査にあたっては具体的なグループ名や企業名を伏せ、応募者の匿名性に配慮した。

加えて、二次審査(実質審査)においては、入札価格が審査に与える影響を考慮し、まず、提案価格に関する事項を除く各審査項目について評価したうえで、入札価格を確認し、その評価点を加えて総合得点を出すこととした。

最終的に、大林ファシリティーズグループ 1 者から提案がなされた。

大林ファシリティーズグループの提案は、グループ構成企業各社の実績や経験が活かされた要求水準を上回る内容となっており、ルミエール府中全体の連携による魅力向上を意識した提案であった。

大林ファシリティーズグループにおいては、是非ともその実績や経験を最大限に活かし、提案内容を確実に実施するとともに、以下に記載する本委員会からの要望事項を踏まえ、ルミエール府中が引き続き魅力的な施設であり続けられることを意識した事業遂行に努めていただきたい。

【選定委員会からの要望事項】

- ・ エントランスホールの膜天井について、図書館への音漏れや天井高による圧迫感の影響を利用者に与えることがないように実施設計において、市と十分協議すること。また、ほこりがたまることがないようにしっかりとしたメンテナンスを行うこと。
- ・ 改修工事期間中、南側のバス停や、北側の公園などにも配慮し、工事に支障のない範囲で、仮囲いを内側に設置する等の配慮を検討すること。
- ・ 施設が突然機能停止に陥ることが無いよう、予防保全の観点から必要な修繕計画の見直しを実施するなど、適切な計画修繕を実施すること。
- ・ 昨今の世界的な潮流、要請を踏まえ、省エネのみでなく次世代につながるようなエネルギーマネジメントの実施も検討すること。
- ・ 市民会館の稼働率が低い施設について、新たな利用者・利用団体の獲得に向けた取り組みを検討すること。
- ・ 賑わい創出に関する提案は、日常的にもルミエール府中が賑わうなど、市民にとって魅力ある施設となるよう運営すること。
- ・ 図書館4階フロアの人員配置に関する提案は、図書館では、利用者と図書館職員とのコミュニケーションが重要であるため、市民を含む図書館利用者に対し充実したサービスを提供できるよう、常に適切な人員配置と体制を検討し実施すること。
- ・ 学習室等の予約オンライン化に関する提案は、来館時の予約システムへの対応策を設けるとしても、デジタルデバイスへの対応についても考慮されたい。
- ・ 電子図書館システムの連携版を導入する提案は、費用対効果等も鑑み非連携版を活用した場合も含めて、改めて検討されたい。
- ・ 期初修繕期間中の図書館情報システムの構築やオートライブのオーバーホール作業期間などについては、供用再開に向けて影響が大きいため、市と事業者で齟齬が生じないように十分に協議したうえで実施すること。

以上