

# 東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業

## 落札者選定結果

令和3年7月

東久留米市

令和2年12月28日付東久留米市告示第180号にて入札公告した「東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業」（以下「本事業」という。）に係る落札者選定結果を次のとおり公表する。

令和3年7月20日

東久留米市長 並木克巳

東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業  
落札者選定結果  
目 次

1. 事業の概要.....	1
2. 落札者選定の経緯等 .....	3
2.1 落札者選定方式.....	3
2.2 落札者選定の経緯 .....	4
2.3 落札者選定方法及び手順 .....	4
3. 落札者選定の体制等 .....	6
3.1 落札者選定の体制 .....	6
3.2 審査委員会 .....	6
4. 審査結果 .....	7
4.1 入札参加資格審査 .....	7
4.2 基礎項目審査 .....	8
4.3 加点項目審査（性能評価点） .....	8
4.4 価格評価点の算定 .....	9
4.5 総合評価点の算定 .....	10
4.6 落札者の決定 .....	10
4.7 本市の財政負担の削減効果.....	10

# 1. 事業の概要

## (1) 事業の目的

東久留米市（以下「本市」という。）では、将来にわたる安定的な自転車等駐車を確保するに当たって、自転車等駐車の利用実態を調査・分析し、整備方針を定めた「東久留米市駅周辺自転車等駐車整備計画（以下「整備計画」という。）」を平成30年3月に策定した。さらに、恒久的な自転車等駐車の確保に向け、整備計画に基づき、東村山都市計画駐車場東久留米駅西口第1自転車駐車場及び東久留米駅西口第2自転車駐車場として平成30年11月に都市計画決定を行い、令和元年8月に都市計画事業の事業認可を取得し、令和2年7月に市立の自転車等駐車場として用地取得が行われている。

本事業は、整備計画や都市計画事業認可を踏まえ、PFI法に準ずる事業として、東久留米駅周辺に位置する2箇所の自転車等駐車場（東久留米駅西口第1自転車駐車場、東久留米駅西口第2自転車駐車場）の整備を実施し、その維持管理及び運営を行うものである。

また、本事業には、既存の自転車等駐車場及び臨時自転車駐車場の運營業務、並びに、放置自転車対応業務を含めるものとし、民間のノウハウ、技術能力等を活用して効率的かつ効果的に実施することを目的とする。

## (2) 事業名称

東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業

## (3) 本事業の対象となる施設

### ① 整備・運営対象となる自転車等駐車場（以下「本施設」という。）

施設名
東久留米駅西口第一自転車駐車場
東久留米駅西口第二自転車駐車場

### ② 運営対象となる自転車等駐車場（以下「運営対象施設」という。）

施設名
市立西第4自転車等駐車場（定期利用）
市立西第9自転車等駐車場（一時利用）
市立西第10自転車駐車場（一時利用）
市立西第10原付駐車場（定期利用）
臨時自転車駐車場1
臨時自転車駐車場2
市立西第9自転車駐車場（定期利用）
市立東第2自転車等駐車場（定期利用）

- ③ 自転車等放置禁止区域（以下「放置禁止区域」という。）及び自転車等集積所（以下「集積所」という。）

本市は、東久留米駅周辺に自転車等放置禁止区域を設けている。放置禁止区域全域を、放置自転車対応業務の対象範囲とする。また、撤去した放置自転車等は、自転車等集積所にて保管・管理する。

(4) **本施設及び運営対象施設の管理者の名称**

東久留米市長 並木 克巳

(5) **事業の対象範囲**

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

① 設計業務（本施設のみを対象とする）

- 1) 設計業務
- 2) 本事業に伴う各種申請等の業務
- 3) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

② 建設・工事監理業務（本施設のみを対象とする）

- 1) 建設業務（外構整備を含む）
- 2) 解体撤去業務（※ 西4定期、西9一時の解体撤去を指す。）
- 3) 什器・備品等の調達及び設置業務
- 4) 工事監理業務
- 5) 近隣対応業務
- 6) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

③ 維持管理業務

（原則、本施設のみを対象とし、7）、8）の一部は運営対象施設を対象とする）

- 1) 建築物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 駐輪設備保守管理業務
- 4) 外構等維持管理業務
- 5) 環境衛生・清掃業務
- 6) 警備保安業務
- 7) 建築物・建築設備修繕業務
- 8) 駐輪設備修繕業務
- 9) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

④ 運營業務（本施設、運営対象施設、放置禁止区域及び集積所を対象とする）

- 1) 自転車等駐車場運營業務
  - A) 日常運營業務
  - B) 使用料徴収代行業務
  - C) 定期利用登録申請受付及び抽選業務
  - D) クレーム対応業務
- 2) 什器・備品等保守管理業務
  - A) 備品等台帳の整備業務
  - B) 保守管理業務
- 3) 放置自転車等対応業務
  - A) 放置自転車等対策業務
  - B) 放置自転車等撤去業務
  - C) 放置自転車等返還業務
  - D) クレーム対応業務
- 4) 付帯事業

その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 事業方式

本事業は、施設整備に係る資金調達は市が行い、事業者が本施設の設計及び建設等の業務を行った後、維持管理・運營業務を遂行する方式（DBO方式）により実施する。

また、事業期間中は、事業者が運営対象施設の運營業務、放置禁止区域及び集積所における放置自転車等対応業務も実施する。

## 2. 落札者選定の経緯等

### 2.1 落札者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、事業者の選定方法は、入札価格に加え、本市の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運營業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価落札方式により行う。

## 2.2 落札者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

・実施方針の公表	令和2年	11月	25日
・特定事業の選定、公表	令和2年	11月	25日
・第1回審査委員会	令和2年	12月	9日
・入札説明書等の公表	令和2年	12月	28日
・参加表明書、資格審査書類の受付締切	令和3年	3月	17日
・提案に係る書類の受付締切	令和3年	4月	19日
・第2回審査委員会	令和3年	6月	2日
・第3回審査委員会	令和3年	6月	30日
・落札者の決定	令和3年	6月	30日
・落札者選定結果及び審査講評の公表	令和3年	7月	20日

## 2.3 落札者選定方法及び手順

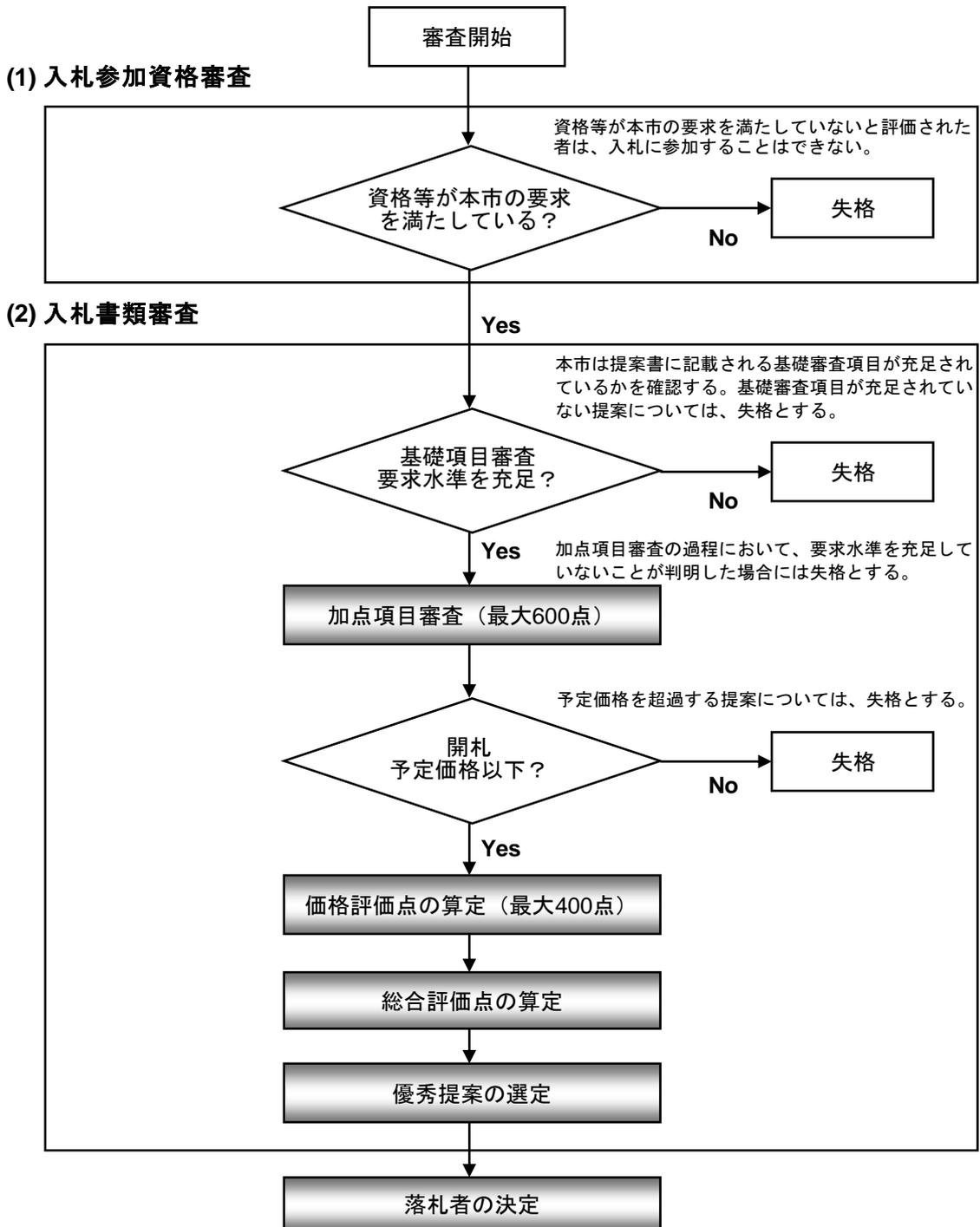
事業者の選定は、東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について本市が審査を行い、入札参加者の選定を行った。

入札書類審査においては、本市が設置した学識経験者等で構成する東久留米市都市計画自転車駐車場整備事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、提案内容が基礎審査項目の充足の有無を確認した上で、各業務に関する具体的な提案内容の審査（加点項目審査）を行い、入札価格の評価と合わせて総合評価による優秀提案の選定を行った。

なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととした。

審査手順は、以下のとおりとした。



### 3. 落札者選定の体制等

#### 3.1 落札者選定の体制

総合評価落札方式を実施するに当たり、法令の規定に基づく専門的見地からの意見を聴くため、審査委員会を設置した。

審査委員会は、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案を選定し、本市は、審査委員会からの報告を受けて、落札者を決定した。

#### 3.2 審査委員会

審査委員会の構成は、以下のとおりである。

役職	氏名	所属
委員長	西村 幸高	東久留米市副市長
副委員長	土屋 健治 (令和3年3月まで) 長澤 孝仁 (令和3年4月から)	東久留米市企画経営室長
委員	安登 利幸	亜細亜大学都市創造学部都市創造学科 大学院アジア・国際経営戦略研究科教授
委員	江守 央	日本大学理工学部交通システム工学科准教授
委員	佐々木 弘治	東久留米市総務部長
委員	小原 延之	東久留米市都市建設部長

(敬称略)

なお、審査委員会の議事内容は、以下のとおりである。

委員会	日程	議事内容
第1回	令和2年12月9日	・事業概要について ・落札者決定基準(案)について ・提案者の審査方法(案)について
第2回	令和3年6月2日	・提案書の評価の進め方及び審査方法の決定について ・事業者提案内容の確認 ・事業者への質問事項の整理
第3回	令和3年6月30日	・事業者への事前質問事項の回答について ・事業者のプレゼンテーション及び事業者へのヒアリング ・最終評価 ・優秀提案の選定 ・審査講評(案)の検討

## 4. 審査結果

### 4.1 入札参加資格審査

令和3年3月17日に参加表明を受け付けたところ、以下の6（A～F）グループから参加表明書及び資格審査書類が提出された。

本市において令和3年3月31日に入札参加資格の確認を行った結果、すべての応募グループが参加資格要件を満たしていることを確認した。

審査後、Eグループより入札参加辞退の申出があり、本市が承諾したため、最終的な入札参加グループは5（A～D、F）グループである。

また、当該グループの入札書類に記載するグループ名を「Aグループ」、「Bグループ」、「Cグループ」、「Dグループ」、「Fグループ」と通知し、審査委員会では、応募グループの企業名を伏せて審査を行った。

グループ名	グループを構成する企業の一覧
Aグループ	代表企業： 菊池建設（株） 構成企業： （株）ダイゾー （株）桂設計 協力企業： （公社）東久留米市シルバー人材センター
Bグループ	代表企業： （株）イチケン 構成企業： アマノマネジメントサービス（株） （株）翔設計 （株）トーカンオリエンス 協力企業： （公社）東久留米市シルバー人材センター
Cグループ	代表企業： （株）ソーリン 構成企業： （株）解良工務店 （株）似鳥工務店 （株）アトリエハレトケ （株）綜企画設計 協力企業： （公社）東久留米市シルバー人材センター
Dグループ	代表企業： （公財）自転車駐車場整備センター 構成企業： （株）杉原設計事務所 サイカパーキング（株） （株）田中建設 協力企業： （公社）東久留米市シルバー人材センター
Eグループ	代表企業： （株）内藤ハウス 構成企業： パシフィックコンサルタンツ（株） 日本コンピュータ・ダイナミクス（株）
Fグループ	代表企業： 蔦井（株） 構成企業： （株）久慈設計 スターツCAM（株） 協力企業： （公社）東久留米市シルバー人材センター

## 4.2 基礎項目審査

市において、提案書の提出があった 5 (A~D、F) グループの入札参加者の提案内容について令和 3 年 5 月 19 日に基礎項目審査を行った。各グループの提案内容は、落札者決定基準「基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているか（要求水準を満たしていること等）について審査を行い、審査の結果、3 (C、D、F) グループは、基礎審査項目を充足していることが確認された。また、2 (A、B) グループの提案書については、一部の提案内容が基礎審査項目を充足していなかったため、失格とした。

## 4.3 加点項目審査（性能評価点）

### (1) 審査方法

全ての基礎審査項目を充足している提案（3 (C、D、F) グループの提案）について、第 2 回審査委員会（令和 3 年 6 月 2 日）及び第 3 回審査委員会（令和 3 年 6 月 30 日）において性能評価として加点項目審査を行った。

加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与した。

なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第 2 位を四捨五入するものとした。

### 【加点項目審査】

加点審査項目	配点	備考（※）
① 事業計画全般に関する事項	80	配点の割合：最大 600 点中 約 13%
② 設計・建設・工事監理業務に関する事項	180	〃 約 30%
③ 維持管理業務に関する事項	340	〃 約 56%
③-1 維持管理業務に関する事項	50	〃 約 8%
③-2 運営業務に関する事項	290	〃 約 48%
合 計	600	

（※）表中の％については、小数点以下第 1 位を四捨五入したものであるため、合計が 100%になっていない。

### 【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して、特に優れている	配点×1.00
B	各審査項目に関して、より優れている	配点×0.75
C	各審査項目に関して、優れている	配点×0.50
D	各審査項目に関して、優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各審査項目に関して、優れている点はない	配点×0

## (2) 加点項目審査（性能評価点）の結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加点項目	配点	各グループの得点		
		Cグループ	Dグループ	Fグループ
① 事業計画全般に関する事項	80	48.5	39.8	58.5
② 設計・建設・工事監理業務に関する事項	180	104.6	95.6	112.1
③ 維持管理・運營業務に関する事項	340	202.1	157.3	219.0
合 計	600	355.2	292.7	389.6

## 4.4 価格評価点の算定

### (1) 算定方法

価格評価点は、入札価格を基に次式で算定した。価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を400点とした。

なお、予定価格は、1,845,392,000円（消費税等相当額を除く。）とし、予定価格を超える場合は失格とした。また、いずれのグループの入札価格も予定価格内であったことを確認した。

$$\text{入札価格に係る評価点} = 400 \text{ 点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

### (2) 価格評価点の算定結果

前項の算定方法に基づく価格評価点の結果を以下に示す。

項 目	各グループの得点		
	Cグループ	Dグループ	Fグループ
入札価格	1,699,985,398	1,832,876,900	1,660,560,000
価格評価点	390.7	362.4	400.0

（入札価格は、消費税等抜き、単位は円で表記した。）

## 4.5 総合評価点の算定

### (1) 算定方法

審査委員会において性能評価点を決定した後、各グループの性能評価点と入札価格より算定した価格評価点を合計した値を総合評価点として算定した。

総合評価点 = 性能評価点 (加点項目審査：最大 600 点) + 価格評価点 (最大 400 点)
--

### (2) 総合評価点の算定結果

前項の算定方法に基づく総合評価点の結果を以下に示す。

項目	配点	各グループの得点		
		C グループ	D グループ	F グループ
性能評価点	600	355.2	292.7	389.6
価格評価点	400	390.7	362.4	400.0
総合評価点	1,000	745.9	655.1	789.6
順位		2 位	3 位	1 位

※ 落札者決定基準に基づき、評価点の計算にあたっては小数点以下第 2 位を四捨五入した。

## 4.6 落札者の決定

審査委員会は、以上のように入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案を選定し、本市は、審査委員会からの報告を受けて、F グループを落札者として決定した。

## 4.7 本市の財政負担の削減効果

本事業を PFI 等事業として実施する場合の本市の財政負担額を算定した。

財政負担額（消費税等相当額を除く。）は、本市が直接実施する場合の事業費及び DBO 方式として実施する場合の事業費を、事業期間内の将来と現在の貨幣価値を比較するため、一定の割引率を使って換算（現在価値<sup>※1</sup>）した。

その結果、次のとおり本市が直接事業を実施する場合と比較して、約 8.2%削減されることとなった。

区 分	本市が直接実施する場合	DBO 方式として実施する場合
財政負担額（現在価値）	1,744 百万円	1,601 百万円
指数	100	91.8

※1…現在価値とは、発生の時期が、相違する貨幣価値を比較するために、将来の価値を一定の割引率を使って現在時点まで割り戻した価値のこと。本件の現在価値換算にあたっては、割引率を2.6%とし、物価上昇等は見込んでいない。