

平成14年3月28日
教 育 庁

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業に係る落札者の決定について

東京都では、下記の事業を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に係る法律」（以下「PFI法」という。）に基づき、平成13年5月24日に特定事業として選定し、同年11月8日に「総合評価一般競争入札」による入札を実施したところ、平成14年2月15日に1グループから入札提案書類の提出があり、区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において提案内容が審査されました。

東京都では、審査委員会の評価結果を踏まえ、平成14年3月13日に落札者を次のとおり決定しましたので、お知らせします。

- 1 事業名 区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業
- 2 事業場所 東京都江東区夢の島3番地2（都立夢の島公園内）
- 3 事業概要 施設の設計、建設、運営及び維持管理
- 4 事業期間 設計、建設期間及び運営開始後20年間
- 5 落札者決定までの経緯
平成13年4月12日 実施方針の公表
5月24日 特定事業の選定
11月8日 入札公告（総合評価一般競争入札）
平成14年2月15日 入札書類の提出
3月13日 落札者の決定
3月28日 教育委員会報告
- 6 落札者 「(株)大林組、セノー(株)、(株)ゼクタ」グループ
- 7 落札価格 16,288,066,000円（予定価格 16,538,455,000円）
- 8 提案概要 別紙1のとおり
- 9 審査結果 別紙2のとおり
- 10 審査講評 別紙3のとおり
- 11 今後のスケジュール（予定）
平成14年5月上旬 仮契約
6月 本契約（都議会議決案件）
12月 工事着工
16年3月 開館・運営開始

問合せ先 生涯学習部ユース・プラザ担当 菊池・落合 ダイヤル 03-5320-6868 内線 54-951・952

提 案 概 要

別紙 1

1 施設整備 (新棟)

施設区分	床面積	説 明																								
宿泊施設	2,168㎡	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>室数</th> <th>定員</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>シングル</td> <td>8室</td> <td>8人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ツイン</td> <td>16</td> <td>32</td> <td>障害者対応2室含む</td> </tr> <tr> <td>5人部屋</td> <td>36</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10人部屋</td> <td>3</td> <td>30</td> <td>障害者対応</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>63</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	区 分	室数	定員	備 考	シングル	8室	8人		ツイン	16	32	障害者対応2室含む	5人部屋	36	180		10人部屋	3	30	障害者対応	計	63	250	
		区 分	室数	定員	備 考																					
		シングル	8室	8人																						
		ツイン	16	32	障害者対応2室含む																					
		5人部屋	36	180																						
		10人部屋	3	30	障害者対応																					
計	63	250																								
<ul style="list-style-type: none"> ・10人部屋を除きバス・トイレ付き ・障害者対応浴室、リネン室、ランドリーを整備 																										
文化学習施設	55	会議研修室(和室)1室																								
ユーススクエア	200	中庭もユーススクエアの一部として利用																								
レストラン・売店	485	レストラン124席、再調理室、売店																								
管理・共用施設	1,737	事務室、中央管理室、機械室、廊下、階段、エレベータ、トイレ																								
合計	4,645																									

(既存棟)

施設区分	床面積	説 明
文化学習施設	659㎡	会議研修室(2室) 音楽室(2室) 演劇室(1室) 創作活動室(1室) 多目的ホール(1室)
スポーツ施設	7,034	第一体育室 第二体育室 第三体育室 第四体育室 剣道室 柔道室 屋内プール
浴室等	614	浴室、保育室、保健室、活動支援室等
共用施設	4,223	廊下、階段等
合計	12,530	

2 . 運営の特徴

原則通年開館で年末年始の利用も可能

インターネットで予約することにより事前の来館は不要

最寄り駅からの送迎バスの運行

宅急便の收受・手配サービス

宿泊室は原則としてバス・トイレ付き

宿泊室のベッドメイクサービス

スポーツ合宿利用者等の利便性向上のためのランドリーの設置

活動施設の継続的利用者のためのロッカーの設置

スポーツ施設について期間中フリーな個人利用が可能なカードの発売

活動施設とサウナのセット料金の設定

別紙2

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業 審査結果

グループ名	大林、セノー、ゼクタグループ
基礎項目	50
加算項目	22
総合的加算	1
個別加算	21
施設整備計画	7
施設の内容・構成	1
施設の配置・動線計画	2.5
施設の意匠計画及び施設仕様	1
防災計画	0.5
環境に対する配慮	1.5
福祉に対する配慮	0.5
工程計画	0
運營業務計画	9
利用料金の設定	3
稼働率の設定	1
予約受付・料金徴収の仕組み	2.5
レストラン・売店の運営	1
施設の有効利用	0
営業及び広報活動	0.5
その他	1
維持管理計画	1
修繕計画	1
事業の安定性	3
収支計画	1
資金調達計画	0
リスク管理計画等	2
その他	1
VE提案	0
レイアウト変更提案	0
ネーミングライト	0
民間提案事業	0
諸施設との連携	0.5
協賛金の確保	0
備品の整備	0.5
合 計	72

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業審査委員会 3月7日

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業審査委員会 審査講評

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業審査委員会は、参加資格確認を受けた1グループから提出された事業計画提案書について、区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業落札者決定基準に基づいて審査を行った。

1 基礎項目の審査

提案書の内容が、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確認した。

その結果、施設整備計画、運営業務計画、維持管理業務計画のいずれもが基礎項目を満たしていることを確認し、基礎点として50点を付与した。なお、基礎点については、基礎項目を満たしていない場合は0点、満たしている場合は50点を配点することを事前に公表していた。

2 加点項目の審査

提案書について加点項目の審査を行い、以下のとおり総合的加点として、5点満点に対し1点、個別加点として、45点満点に対し21点、合計22点を付与した。

(1) 総合的加点の審査

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、これまでの公共団体直営施設では見られない画期的な施設整備、運営およ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た。

その結果、際立って斬新な提案は見られなかった。しかし、施設の建設・運営・維持管理の各部分を担当する企業の有するノウハウを活用することにより、宿泊施設の設備のレベルアップ、施設利用者に対する送迎バス運行等の付加的サービスの実施、多様な割引料金等の導入など、従前の青年の家または夢の島総合体育館と比較して一定程度のサービス向上が図られていることは評価された。また、中庭を利用することにより、ユース・スクエアに屋外への広がりを持たせていることも評価に値する。したがって、総合的加点として5点満点に対し1点を付与した。

(2) 個別加点の審査

施設整備計画

施設の内容・構成については、利用者のライフスタイル等を分析し、宿泊室

を原則バス・トイレ付としていることなどを評価し、2点満点に対して1点を付与した。

施設の配置・動線計画については、混雑時の人の流れに対応できる動線計画が提案されていること、誰でも出入り自由な空間と宿泊室等プライベートな空間との関係に配慮されていること、夢の島公園来場者等にアピールするとともに、それらの人の流れを十分考慮した計画であること、一般公開施設やレストラン等がわかりやすい配置で利用しやすくなっていることを評価し、3点満点に対して2.5点を付与した。

施設の意匠計画および施設仕様については、既存棟および夢の島公園内の他の施設や景観と調和の取れた色彩・形状であることを評価し、2点満点に対して1点を付与した。

防災計画については、夜間の防犯体制などセキュリティ・システム等の有効な提案があることを評価し、1点満点に対して0.5点を付与した。

環境に対する配慮については、建設用資材のリサイクル・システムが提案されていること、屋上緑化が計画されていること、省エネルギーへの配慮など環境負荷の低減に対する提案があることを評価し、2点満点に対して1.5点を付与した。

福祉に対する配慮については、「東京都福祉のまちづくり条例整備マニュアル」の誘導基準にも意を用いていることを評価し、2点満点に対して0.5点を付与した。

工程計画については、2点満点に対して加点を付与しなかった。

運營業務計画

利用料金の設定については、市場動向とのバランスが考慮されていること、施設の利用促進のための割引料金や特別プラン等が提案されていること、営業目的での利用に対する割増料金が提案されていることを評価し、4点満点に対して3点を付与した。

稼働率の設定については、時期ごと・施設ごとの稼働率の考察が行われていることを評価し、2点満点に対して1点を付与した

予約受付・料金徴収の仕組みについては、予約の場所や手続について平易な方法が提案されていること、利用料金の支払いが平易に行えるように配慮して

いること、キャンセル待ちの仕組みが提案されていることを評価し、3点満点に対して2.5点を付与した。

レストラン・売店の運営については、早朝の食事対応など利用者の利便性に配慮していることなどを評価し、2点満点に対して1点を付与した。

施設の有効利用については、1点満点に対して加点を付与しなかった。

営業および広報活動については、開業前における具体的かつ実現性のある営業計画が提案されていることを評価し、2点満点に対して0.5点を付与した。

その他については、スタッフに対する開業前の事前研修が想定されていること、ボランティア活用の具体的な計画が提案されていることを評価し、2点満点に対して1点を付与した。

維持管理計画

修繕計画について、新棟の計画修繕が設備等の耐用年数に合わせ確実に実施されるよう計画されていること、資産価値の低減を避けるための提案が多数あることを評価し、2点満点に対して1点を付与した。

事業の安定性

収支計画については、資金調達の考え方や資金不足時の対応に具体性・妥当性があることを評価し、2点満点に対して1点を付与した。

資金調達計画については、2点満点に対して加点を付与しなかった。

リスク管理計画等については、金融機関への返済が滞らないための工夫がなされていること、利用料金収入が減少した場合の対応が考慮されていることを評価し、2点満点に対して2点を付与した。

その他

諸施設との連携については、周辺施設との具体的な連携策が提案されていることを評価し、1点満点に対して0.5点を付与した。

備品の整備については、提案により本件施設のサービス向上および利用者の利便性向上が期待できることを評価し、1点満点に対して0.5点を付与した。

VE提案、レイアウト変更提案、ネーミング・ライト、民間提案事業、協賛金の確保については、それぞれ1点満点に対して加点を行わなかった。

3 総評

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業は、施設の設計・建設・維持管理のみならず、運営まで含む本格的なPFI事業である。このため、本事業は、多くの自治体および民間事業者から注目を集めてきた。

実際の入札参加者は1グループにとどまったが、その背景には、20年間にわたる需要の見通し、既存棟の長期修繕計画の立案などにおいて高度な分析・判断が要求されたことが考えられる。

しかし、提出された提案は、際立って斬新であるとは言い難いが、施設整備計画における宿泊者のプライバシーの確保や環境負荷への配慮、運營業務計画における予約受付手続の平易化、割引料金等の設定による施設の利用促進、維持管理計画における確実な修繕計画の提案、事業の安定性向上のためのリスク管理計画などのほか、民間ノウハウの活用による利用者サービスの向上など、優れた内容を含むものであった。なお、提案の中には、契約締結までに内容を具体化すべき項目も含まれているが、それらについて今後、都と事業者の間で十分に協議した上で、契約書に明記することを求めたい。また、今後のPFI事業の入札において、入札参加者が1社のみである場合も想定し、評価得点の最低水準など総合評価のルールを都として検討することが望ましい。

施設の運営まで含めたPFI事業は現在のところまだ多くはないが、本事業は、これからの公共施設のあり方や、真の意味での公・民のパートナーシップを確立するための重要な試みである。今後さらに同様の事例を蓄積して、わが国におけるPFIを発展させていく必要があると考える。

平成 14 年 3 月 26 日

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業審査委員会

委員長 西野 文雄

委員 上田 幸夫

内田 忠平

小幡 純子

澤田 正彦

宮本 和明

押切 重洋