

事業概要

「多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業」は、これまでの「青年の家」に代わる新しい青少年社会教育施設である「ユース・プラザ」を、平成 15 年度末に閉校した都立高校を改修し、文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設等により構成される施設として整備する事業です。本事業は、施設的设计、改修及び10年間にわたる運営・維持管理に加えて、社会教育事業の実施を含む全てをPFI事業者にゆだねるRO(Rehabilitate-Operate)方式を採用しています。

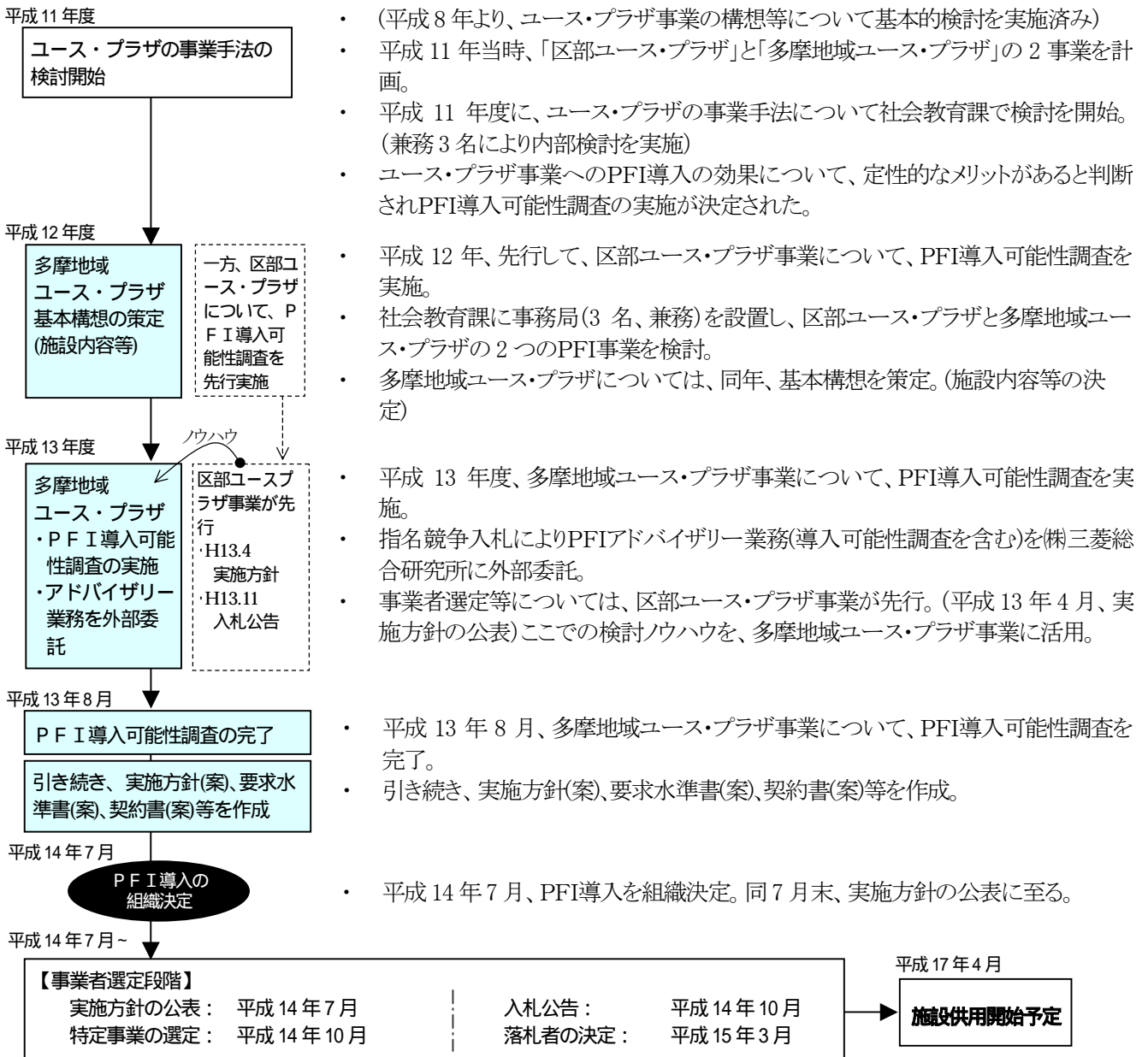
当施設は、平成 17 年 4 月 1 日に「高尾の森わくわくビレッジ」としてオープンする予定です。



Keyword

既存施設の改修事業、社会教育施設、RO(Rehabilitate-Operate)方式、ミックス型(サービス対価+利用料金収入) 運営維持管理期間10年

1. 事業化までの検討経緯・庁内体制の流れ



2. 本事業における課題とその解決策

既存施設の施設劣化状況について民間事業者への情報開示に努めました

本事業は、施設の建設後、約 15 年を経過した高校校舎を改修して、多摩地域ユース・プラザとして整備する事業であるため、既存施設の劣化状況に関する民間事業者への情報開示について特に注意が必要でした。具体的には、既存施設の建物・設備等に関する情報として、施設の図面一式、過去の施設補修・改修の履歴、加えて施設の適正評価情報（デューデリジェンス情報）として、当時、既に判明していた施設の不具合箇所を記載した図面と個々の不具合箇所の写真を一式、入札公告の際に都庁舎にて民間事業者へ配布しました。

また、施設公開（現場見学）についても、3 日間の期間を設定し、都職員立ち会いのもと、希望する民間事業者に現地見学をしていただきました。現地見学の期間については、できるだけ時間をかけて、民間事業者に開放することが望ましいと考えますが、当時はまだ、既存の高校の閉鎖前であり制約がありました。

図面や改修履歴の開示や現地見学の実施により、民間事業者に事前に既存施設の状況を、より深く理解、把握してもらうことは、改修後に施設供用を開始した際のトラブル発生防止のために必須であると考えます。

既存施設の瑕疵に関する責任（リスク）分担について注意が必要です

既存施設の改修を行う RO (Rehabilitate-Operate) 方式の PFI 事業において、最も注意すべき官民のリスク分担項目の一つが、既存施設の瑕疵に関するリスク分担です。当事業では、主要な梁や柱等の主要構造部については、原則として、民間事業者の改修に含まれないことを想定しており、主要構造部の瑕疵については、都のリスクとしました。一方、本事業の実施に当たり民間事業者が改修した部分については、民間事業者のリスクとしました。

施設の改修を伴う PFI 事業においては、既存施設の瑕疵に関するリスク分担について、契約書に規定することは非常に重要なポイントになります。

民間事業者が参加しやすい事業スキームを構築して、多数の応募者による競争環境を確保しました

本事業より約 1 年先行して実施した区部ユース・プラザ事業では、事業期間を 20 年という、かなり長期間とした結果、入札に参加した民間事業者は 1 グループのみという結果となりました。PFI 事業においては、多数の民間事業者の入札参加を受け、事業者間の競争原理をより一層働かせることが、コスト削減のみならず事業提案の内容向上の観点からも、大変重要なポイントです。多摩地域ユース・プラザ事業においては、区部ユース・プラザ事業での経験を踏まえ、施設運営期間を 10 年に変更しました。その結果、5 グループという多数の入札参加者を得て、10% を超える VFM が達成されました。

事業名	事業期間	入札参加者数	VFM
多摩地区ユース・プラザ	10年	5グループ	約11%
区部ユース・プラザ	20年	1グループ	約6%

予定総額及びその内訳の事前公表は、民間事業者の事業計画作成のヒントになります

本事業では、予定総額及びその内訳を公表したことにより、都として考えている事業のイメージを民間事業者に伝えることができたと考えます。特に本事業で整備、運営する社会教育施設について、都が想定する事業イメージを伝えるのに、一定の効果があったのではないかと考えています。

予定価格公表の内訳（下記 3 項目別の予定価格を参考値として公表）

- (1) 主として運営期間中の本件施設における継続的なサービス提供に要する経費
 - ・人件費的な費用（人件費、清掃警備・設備保守等委託費等）、物件費的な費用（物品、光熱水費、経常修繕等）
- (2) 本件施設の改修工事費・備品購入費（開業時に整備するもの）、開業費に要する経費
 - ・設計費、工事監理費、改修工事費、備品購入費（開業時に整備するもの）、開業前経費、金利
- (3) 本件施設の改修工事費・備品購入費（開業時に整備するもの）、開業費に要する経費
 - ・下水道接続工事費を含む（分担金を除く）

3. 事業開始後の状況

(1) 設計・建設モニタリングの方法

民間事業者の設計業務に関する監視(モニタリング)については、都の他部局の技術職職員(建築・電気・機械職)の協力を得て行いました。また、建設モニタリングについても、同様に、他部局の技術職職員の支援の下、都直営の体制で実施しています。施設整備期間中は、現地で定期的に民間事業者、事務局(社会教育課)、技術職職員の三者合同で専門部会を開き、事業を進めていきました。

なお、現在はまだ施設運営が開始されていないので、実際の事業品質に対して評価はできません。本事業では運営の質や量が重要視されると考えるので、評価は運営開始後の数年先に行われるべきと考えます。よって、今後は運営のモニタリングを行政としてしっかりやるのが大切と考えています。

(2) PFI導入のメリット

多くの民間の創意工夫やノウハウを取り込むことができました

施設整備面では、宿泊施設の内装など意匠・デザイン的には非常に良い提案を受けることができました。特に浴室や食堂等は、本施設が、元は高校校舎であるというイメージを大幅に払拭しています。

運営面では、多摩地域ユースプラザの周囲の環境をうまく反映した Project Adventure という協力や挑戦を学ぶ屋外プログラムの優れた提案がありました。これについては、従来型の手法により事業を実施した場合、行政側からはなかなか出てこないアイデアであると思います。また、プログラムを指導する体制もしっかりしていると考えています。

(3) PFI導入のデメリット

一般的に言われているデメリットですが、行政職員の事務負担が増えるといった面や検討スケジュールが長くなるということが、やはり実感としてあります。

また、PFI方式のデメリットとまで言えるかどうかははっきりしませんが、RO方式の事業は、既存施設を改修する事業なので、大幅な施設内容の向上はそもそも望めないかもしれません。施設整備面から見ると、主要な構造物は変わらないわけで、その点限界があると思います。

4. PFI事業を振り返って

PFI導入を目指されている他団体へのアドバイス

1点目として、設計・施工の着手から施設オープンまでの期間は十分に余裕を持つ必要があると思います。特に、行政にとって不慣れな新しい事業方式であるPFI事業の場合、何らかの障害等が発生した際に、対処するための時間的な余裕が必要と考えます。

次に、事業者選定過程の初めから最終段階である契約交渉及び契約締結まで、行政側の人員体制をしっかり確保することが必要です。PFI事業の場合は、最終段階の契約締結に至るまで行政の事務作業負担は重く、事業内容に見合った適切な人員体制の構築が必要であると考えます。

最後に、本事業では、社会教育という公共サービスの実施を民間事業者にゆだねることとなるわけですが、社会教育に関するサービスの提供については、今まで民間事業者があまり行っていない業務分野です。したがって、行政が求めるサービスの理念や水準といった点を、民間事業者にすぐには理解して貰えないこともありました。この点については、継続的な協議により、民間事業者の理解を得て、民間事業者の持つ創意工夫やノウハウをより有効に事業へ反映できるように働きかけなければならないと考えます。



お話を伺った東京都教育庁社会教育課の寺内顕さん(左)と鈴木幸夫さん

事業担当者： 東京都 教育庁 生涯学習スポーツ部 社会教育課	ユース・プラザ担当係長 寺内 顕氏
〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1	施設係 主任 鈴木 幸夫氏
TEL： 03-5320-6857	
email： S9000027@section.metro.tokyo.jp	

事業データ

事業名称	多摩地域ユース・プラザ（仮称）整備等事業
発注者	東京都
施設の種類・規模等	地域ユース・プラザ（施設面積約14,016㎡）
PFI事業の範囲	閉校する高校を改修して整備される文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設の改修、運営・維持管理

PFI事業の概要

事業方式	RO方式
事業形態	ミックス型：サービス対価＋利用料金収入
事業期間	11年9ヶ月

PFIアドバイザー（公共側）

会社・団体名	(株)三菱総合研究所
アドバイザー選定方式	指名競争入札

事業実施スケジュール

実施方針の公表	平成14年7月31日
特定事業の選定	平成14年10月21日
入札説明書等の配布	平成14年10月31日
落札者決定	平成15年3月27日
事業契約締結	平成15年7月10日
開業	平成17年4月1日（予定）

VFM(Value for Money)

特定事業の選定段階でのVFM	5.4%
事業者の選定段階でのVFM	10.98%
	参考：予定価格73.84億円、落札価格64.49億円（現在価値化前）

提案審査

民間事業者選定の方法	総合評価一般競争入札（WTO政府調達協定対象）（一段階提案）
価格と定性面の評価方式	除算方式
内、価格要素の割合	-
審査委員会構成（合計人数）	7人
内、学識経験者等	5人（政策研究大学院大学教授、常葉学園大学教育学部教授、上智大学法学部教授、日本政策投資銀行地域企画部審議役、東北大学東北アジア研究センター教授）
管理者（公務員）	1人（都教育庁次長）
その他（地元等）	1人（ボーイスカウト文京第5団役員）

選定・落札事業者

代表企業	京王電鉄(株)
------	---------

リスク分担表（実施方針の公表段階）

事業名： 多摩地域ユース・プラザ（仮称）整備等事業

：主分担 ：従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	説明	負担者	
				東京都	選定事業者
共通	物価変動	人件費、燃料費等の物価の変動に伴う選定事業者の経費の増加	建設期間中のものは、選定事業者が負担する。		
			運営期間中のものは、サービス購入料に反映させる。		
	資金調達	必要な資金を確保できない責任	資金調達リスクは、選定事業者が負担する。		
	金利変動	金利の変動に伴う選定事業者の経費の増加	資金調達に関連するリスクは、選定事業者が負担する。		
	応募費用	事業者として応募するにあたり、入札書類の作成等に要する費用の負担			
	許認可失効	許認可の失効に伴って設計又は工期の変更、設備の改善等が必要となる場合の選定事業者の経費増加及び事業契約の履行不能	都の事情による許認可の失効の場合は、都がリスクを負担する。		
			上記以外の場合		
	法令変更	法令変更により、事業の継続に過分の費用を要することとなった場合の費用負担	本事業に直接関係する法制度（消費税を含む。）の変更は、都が負担する。		
上記以外の場合					
住民対策等	ユース・プラザの設置、設置条件及び選定事業者への契約条件に反対する住民運動等の発生による事業の進行への障害				
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の都又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等が必要となる場合の選定事業者の経費の増加				
設計	測量調査	地形、地質等の現地調査等の不備等による施工のコストアップ、タイムオーバー、運用時の施設倒壊等の発生	都が行った調査の不備、誤り等により生じた部分は、都がリスク負担する。		
			選定事業者が行った調査の不備、誤り等により生じた部分は、選定事業者がリスク負担する。		
	設計	選定事業者が行った設計の不備、誤り等により生じる一切の費用	設計は選定事業者の選択に委ねられており、選定事業者がリスク負担する。		
	設計変更	設計変更に伴う選定事業者の経費の増加	合理的な理由（都の指示等）に基づく設計変更に伴う選定事業者の経費の増加		
合理的な理由以外の事由による設計変更に伴う選定事業者の経費の増加					
建設	工程変更	工程変更に伴う選定事業者の経費の増加	合理的な理由（都の指示等）に基づく工程変更に伴う選定事業者の経費の増加		
			合理的な理由以外の事由による工程変更に伴う選定事業者の経費の増加		
	開館遅延	施設の開館が遅延する責任	都の責めに帰すべき事由による開館遅延に伴う選定事業者の経費の増加		
			選定事業者の責めに帰すべき事由による開館遅延に伴う都の経費の増加		
第三者賠償	建設工事に伴い生じる騒音、振動、臭気等により、周辺住民に損害を加えた、賠償金支払義務の発生	施工中の安全管理は、選定事業者の責任とする。			

段階	リスクの種類	リスクの内容	説明	負担者	
				東京都	選定事業者
運営・維持管理	利用者の減少	利用者数の減少による、事業収入の減少	選定事業者の営業努力を求めており、選定事業者負担とする。		
	利用者の対応	食堂における食中毒、スポーツ施設での事故等の発生等	施設の管理運営は、選定事業者が行う。		
	施設瑕疵	事業期間中に瑕疵が発見された場合に、選定事業者の負担が増加した場合の補てん等	従来の改修は都が行ってきており、瑕疵担保は都の負担とする。		
			今回実施する改修工事についての瑕疵担保責任は、選定事業者が負う。		
	修繕	事業期間中に必要となる修繕費の負担	設計、改修及び維持管理は選定事業者が行うため、選定事業者負担とする。		
	備品更新	事業期間中に必要となる備品更新費の負担	備品更新は、選定事業者が行う。		
	債務不履行	債務不履行による損害の発生	サービス水準の未達その他の選定事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		
支払債務の不履行その他の都の債務不履行による事業契約の解除による損害					
第三者等への賠償	施設運営から生じる騒音、振動、臭気等により周辺住民や都に損害を加えたことによる賠償費用	施設の運営については、選定事業者責任とする。			
事業終了	移管手続	事業契約が終了した後に選定事業者から都へ運営移管するための諸経費			