

参 考

「多摩地域ユース・プラザ」(仮称)整備等事業入札公告資料説明会」レジュメ

1 事業スキームのポイントについて

立地条件等を考慮し、民間事業者の参入を促すための様々な工夫を行った。

(1) 事業期間を 10 年に設定

- * ただし、都と事業者の双方が合意した場合には、更新可能とした。

利用者ニーズの変化、周辺環境の変化の可能性等を踏まえ、10 年以上の長期間にわたる事業収支の正確な予測は困難と判断したため。

(2) サービス購入料と利用料金収入の関係を明確化

- * 都の想定では、都が支払う「サービス購入料」は、選定事業者が施設を維持管理・運営するために要する固定的な経費、いわゆるアベイラビリティ・フィに相当する金額となっている。

もう一つの収入の柱である「利用料金収入」で、アベイラビリティ・フィ以外の経費、すなわち、変動費を賄えば、採算が成り立つ収支構造にするため。

(3) 応募参加要件を緩和

- * グループを構成せずに、単独で参加することも可能にした。
- * 選定事業者の SPC 設立義務を緩和した。
- * 建設業については、中小ゼネコンの参入及び請負での参加も可能にした。

(4) 既存施設の建物・設備等に関する情報を積極的に開示

- * 入札公告後、希望する民間事業者に対して、施設・設備の補修・改修履歴等を開示する。

計画修繕リスクの軽減を図るため。

(5) 選定事業者の事業採算性を確保

- * 都の想定では、DSCR、EIRR といった事業収益性を判断する数値が、一定の水準を確保している。

(6) 事業別予定総額を公表

- * 初期投資額、運営期間中の維持管理・運営費及び計画修繕費の 3 区分ごとに、予定総額を明示した。

民間事業者におけるコンソーシアム形成を容易にするため。

(7) 学校利用の拡大に向けた積極的な PR の実施

- * 小中学校の移動教室としての利用、盲ろう養護学校等の宿泊訓練（1 名あたり年 1 回・3 泊 4 日）における利用を積極的に PR。

平日利用率の向上や安定化に寄与し、しかも、保護者の教育費負担軽減にもつながるとともに、本来の設置目的にもつながるため。

2 業務要求水準書及び契約書案の変更点について

(1) 業務要求水準書の変更点（主なもののみ）

- * 閉校となる八王子高陵高校の記念として、記念碑等の保存を業務として追加
- * 宿泊室の防音レベルの水準を変更

(2) 契約書案の変更点（主なもののみ）

- * 契約解除等に伴う違約金の金額を変更
- * 運営期間中の修繕について、緊急を要する場合は事後承諾を可とする例外規定を追加
- * 施設に関する都の瑕疵担保責任の明確化
- * 提案後の金利変動に伴うサービス購入料の改定方法を明記

3 注意点について

(1) RO 方式を BOT あるいは BTO 方式に変更することは認めない。

資源の有効利用の促進、施設の有効活用の促進は、都における重要課題の一つであるため。

(2) 今後 2 回実施する質問回答において、入札公告で提示した事業スキームの変更・見直しは行わない。

- * 質問回答の趣旨は、あくまで、民間事業者側において、入札広告関係資料の表記の意味が抽象的でわからない場合とか、あるいは、関係書類相互間で齟齬がある場合等に、都の真意を確認するためのものとする。

すでに、入札公告の時点から、民間事業者間の競争はスタートしているため、その後に、事業スキームを変更することは公正な競争を妨げることになるため。

(3) 土地及び建物の使用貸借期間について、見直しを行う予定である。

- * 現在の規程では 5 年ごとに更新手続きを行うことになっているが、今後、規程を改正し、事業期間終了時まで更新手続きをしないで済むようにする予定である。

現状の PFI の事業期間と現行規程との不整合を見直し、民間事業者が事業を確実・計画的に実施できる条件を整えるため。