

特定事業（区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業）の選定について

第1 事業概要

東京都立夢の島公園内に、文化・学習施設、宿泊施設等（以下「新棟」という。）と現在の東京都立夢の島総合体育館（以下「夢の島体育館」という。）を一部改修して整備されるスポーツ施設等（以下「既存棟」という。）とから構成される施設を設置し、区部ユース・プラザ（仮称）として一体的な運営を行う。

1 事業場所

東京都江東区夢の島3番地2

2 事業内容

(1) 施設の建設及び改修

ア 新棟の設計、建設工事及びその関連業務

イ 既存棟の改修に係る設計、工事及びその関連業務

(2) 施設の運営

ア 文化・学習施設の利用受付、料金徴収等の施設提供業務

イ スポーツ施設の利用受付、料金徴収等の施設提供業務

ウ 宿泊施設の利用受付、料金徴収等の施設提供業務

エ 社会教育業務（講座、体験活動、交流等）の実施

オ 青少年の活動に関する相談の対応、情報の収集及び提供

カ レストラン、売店等の経営

キ 文化・スポーツ教室の主催等、施設を有効利用する観点から行う各種の事業

ク 施設の利用促進を図るために必要となる営業及び広報活動

(3) 施設の維持管理

建築物保守管理業務ほか施設の維持管理のために必要な一切の業務。ただし、既存棟の大規模修繕は含まない。

3 事業期間

設計期間、建設及び改修工事期間並びに運営を開始した日から20年間とする。

4 事業方式

(1) 新棟

B O T（Build-Operate-Transfer）方式（選定事業者が施設を建設し、運営し、及び維持管理を行う方式をいう。）とする。事業期間終了後、選定事業者は、東京都（以下「都」という。）に、施設の所有権を移転する。

(2) 既存棟

選定事業者が既存の夢の島体育館を改修し、運営し、及び維持管理を行う。

第2 都が直接事業を実施する場合とP F I事業として実施する場合とを比較した評価

1 コスト算出による定量的評価

(1) 前提条件

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）を都が直接事業を実施する場合の財政負担額と民間資金等の活用による公共施設等の整備に関する事業（以下「P F

「I事業」という。)として実施する場合の財政負担額とを比較するに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、都が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

	都が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	1 建設費及び改修費(設計費を含む。) 2 運営費(人件費等) 3 維持管理費(修繕費を含む。) 4 都債金利	1 建設費及び改修費(設計費を含む。) 2 運営費(人件費等) 3 維持管理費(修繕費を含む。) 4 借入利息 5 契約までのアドバイザー費用 6 事業遂行状況監視費用 7 公租公課
施設内容	1 新棟 宿泊室(250人程度で適切な規模) 活動室 レストラン 事務室等 2 既存棟 体育室 プール アーチェリー場 活動室 多目的ホール 等	左に同じ。
設計及び建設に関する費用	都において実施した基本設計を参考とした設計費及び建設費	都において実施した基本設計を参考とし、民間事業者の創意工夫によるコスト縮減を想定して設定した設計費及び建設費
運営及び維持管理に関する費用	既存の青年の家及び夢の島体育館の経費、他の自治体の施設の経費並びに民間事業者の運営している同種の施設の経費	他のPFI事業の例を参考に、民間事業者の創意工夫によるコスト縮減を想定した運営費及び維持管理費
資金調達に関する事項	1 新棟 (1) 自己財源 30パーセント (2) 都債 70パーセント 償還期間10年 現状の水準を勘案した金利 2 既存棟 自己財源 100パーセント	1 自己資金 20パーセント 2 日本政策投資銀行借入及び市中銀行借入 80パーセント 現状の水準を勘案した金利
その他	割引率 3パーセント	左に同じ。

(2) 算定方法

(1)の前提条件を基に、都の財政負担額を事業期間にわたって各年度別に算出した額を割引率により現在価値に割り戻す。

(3) 評価結果

本事業をPFI事業として実施することにより、都が直接実施する場合と比べて、事業期間全体を通じて、都の財政負担額を7パーセント程度縮減することが期待できる。

なお、この評価は、次の2及び3に示すリスク調整額及び定性的評価を加味していない。

2 選定事業者に移転されるリスクの評価（リスク調整額）

民間事業者に移転されるすべてのリスクについて定量化することは現状では困難である。そこで、都の金銭的負担を算出できるリスクとして、施設建設の履行に関するリスク、施設が火災等により毀損される場合のリスク等を対象とした。その結果、このようなリスクを民間事業者に移転することによって、都の財政負担額を更に1パーセント程度縮減することができるものと推定できる。

3 PFI事業として実施することの定性的評価

民間事業者が有する専門的な知識や技術を活用することにより、利用者ニーズに応じた良質なサービスを提供することが可能になる。

また、都と民間事業者とが適正なリスク分担を行うことにより、事業に内在するリスクに対する対応力を高めることが期待できる。

更に、都が直接実施する場合は、建設費等を一時に支出する必要があるのに対し、PFI事業として実施する場合は、これらに相当する費用をサービスの対価として毎年度支払うこととなるため、物価変動等による額の変動はあるが、財政支出の平準化を図ることができる。

4 総合的評価

以上のことから、この事業はPFI事業として実施することにより、事業全体を通じて民間事業者の効率的な事業ノウハウを活用することが可能となる。

その結果として、定量的評価における都の財政負担額が7パーセント程度縮減することが期待でき、更にリスク調整額を加えれば、8パーセント程度縮減することが期待できる。

したがって、本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関する法律第6条の特定事業として選定することが適当である。