

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業
実施方針

平成 13 年 4 月

東京都教育庁

< 目次 >

- 第1 特定事業の選定に関する事項
 - 1 事業の内容
 - 2 特定事業の選定の方法及び基準
- 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項
 - 1 募集及び選定の方針
 - 2 事業者の募集及び選定の手順（予定）
 - 3 応募者の参加資格
 - 4 提案の審査及び事業者の選定に関する事項
- 第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
 - 1 基本的考え方
 - 2 予想されるリスクと責任分担
 - 3 事業の監視
- 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
 - 1 施設の立地条件
 - 2 土地の取得等に関する事項
 - 3 建物等の建設要件
- 第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
 - 1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置
 - 2 事業の継続が困難となった場合の措置
 - 3 金融機関と都との協議
- 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
 - 1 法制上及び税制上の措置
 - 2 財政上及び金融上の支援
 - 3 その他の支援
- 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項
 - 1 債務負担行為
 - 2 実施方針に関する説明会の開催
 - 3 実施方針に対する意見等の受付と回答

- 別紙1 リスク分担表
- 別紙2 夢の島体育館現況施設構成
- 別紙3 区部ユース・プラザ建設予定地
- 別紙4 新棟建設予定箇所図
- 別紙5 実施方針に関する意見書・質問書

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業の実施に関する方針

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業の内容

(1) 事業名称

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業

(2) 対象となる公共施設等の名称及び概要

ア 名称

区部ユース・プラザ（仮称）

イ 施設概要等

区部ユース・プラザ（仮称）は、新たに建設される文化・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である。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

東京都知事 石原 慎太郎

(4) 事業目的

ア 青少年の自立と社会性の発達とを支援するための社会教育施設を整備し、青少年が多くの人々との直接的な交流ができる機会と場を提供する。

イ 生涯学習の振興のため、広く都民に文化・学習活動やスポーツ活動の機会と場とを提供する。

(5) 事業方式

ア 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。

イ 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。

(6) 事業期間

事業期間は、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。

(7) 選定事業者の事業の範囲

ア 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

イ 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

- (f) 宿泊施設の利用受付、料金徴収等の施設提供業務
- (g) 社会教育事業（講座、体験活動、交流等）の実施
- (h) 青少年の活動に関する相談の対応、情報の収集及び提供
- (i) レストラン、売店等の経営
- (j) 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
- (k) 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

ウ 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。

エ その他

(ア) 選定事業者は、にぎわいの創出や公園等近隣施設利用者の利便の向上を図る観点から、事業場所等に関する法令（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）等）を遵守することを前提に、新棟部分に増築し、又は新棟及び既存棟以外の施設を整備し、自らの創意工夫による事業（以下「民間提案事業」という。）を行うことを可能とする。

(イ) 民間提案事業により整備された施設については、事業期間終了後、選定事業者の責任において、原則として撤去し、又は都に無償で譲渡するものとする。

(8) 選定事業者の収入

選定事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 施設利用者の利用料金収入

当該施設の利用料金収入は、直接選定事業者の収入となる。

利用料金の考え方については、入札説明書で提示するものとする。

イ 都が支払うサービス購入料等

当該事業の実施に対して、都は、選定事業者の得る利用料金収入見通しを勘案し、契約条項に定めるサービス購入料を支払う。事業終了年度には、新棟を有償で購入する。

ウ 民間提案事業の収入

民間提案事業については、選定事業者が独立採算により実施するものであるため、その収入は、原則として直接選定事業者の収入となる。

(9) 事業の日程（予定）

平成 14 年 4 月	仮契約
平成 14 年 6 月	契約議案の議会への提出
平成 14 年 6 月	事業契約締結
平成 14 年 7 月から平成 16 年 2 月まで	新棟の設計及び建設並びに既存棟の設計及び改修
平成 16 年 3 月	開館
平成 16 年 3 月から平成 36 年 3 月まで	維持管理及び運営
平成 36 年 3 月	新棟の所有権移転

(10) 遵守すべき法令等

選定事業者は、本事業を実施するに当たって、以下の法令等を遵守するものとする。ただし、オについては、新棟に限り適用する。

- ア 都市公園法
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ウ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- エ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- オ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- カ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- キ 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）
- ク 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）
- ケ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- コ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- サ 東京都立公園条例（昭和 31 年東京都条例第 107 号）
- シ 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
- ス その他関係法令

2 特定事業の選定方法及び基準

(1) 選定方法

都は、本事業を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「PFI 事業」という。）として実施することにより、財政資金の効率的活用が図られることが期待できる場合や、施設利用者等に対するサービスの向上が期待できる場合には、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定基準

本事業を特定事業として選定するに当たっては、次の客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア コスト算出による定量的評価
- イ PFI 事業として実施することの定性的評価
- ウ 選定事業者に移転されるリスクの評価
- エ アからウまでに掲げる事項の総合的評価

第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方針

本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に十分留意しながら事業者の選定を進めていく。

事業者の選定に当たっては、総合評価一般競争入札方式を採用する予定である（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）。また、本事業は WTO に基づく政府調達に関する協定の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を

定める政令が適用されるものである。

2 募集及び選定の日程（予定）

平成 13 年 5 月下旬	特定事業の評価及び選定並びにこれらの結果の公表
平成 13 年 7 月下旬	契約書（案）及び仕様書（案）の公表
平成 13 年 10 月上旬	入札公告、契約書、仕様書、落札者決定基準及び入札説明書の配布
平成 13 年 10 月中旬	現場説明会
平成 13 年 10 月から 12 月下旬まで	入札公告に対する質問受付及び回答書配布並びに応募者の資格確認
平成 14 年 1 月上旬	提案書受付
平成 14 年 2 月上旬	提案書に関するヒヤリング
平成 14 年 3 月上旬	落札者選定
平成 14 年 4 月上旬	仮契約締結
平成 14 年 6 月	平成 14 年都議会第 2 回定例会にて契約議案提出

3 応募者の資格

応募者は、複数の企業によって形成されたグループ（以下「グループ」という。）で次の(1)及び(2)に該当するものとする。

なお、落札時には、応募者は仮契約締結時までに本事業を実施する特別目的会社を設立し、グループの構成員は出資を行うこと。

(1) グループの構成員共通の要件

- ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中でないこと。
- ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、再生手続開始の申立てがされたとき、更正手続開始の申立てがされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったときをいう。）にないこと。
- エ 最近 1 年間の事業税を滞納していないこと。

(2) グループ構成上の要件

- ア 都とこの事業に関するアドバイザー契約を締結した企業（当該企業の指示により当該契約に関する業務を行う企業を含む。）及びその関連会社（親会社及び子会社を含む。）が、グループの構成員として参加していないこと。
- イ 基本設計作成に関与した者が、グループの構成員として参加していないこと。
- ウ 本事業の施設の施工を行う者として、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であり、かつ、同法第 27 条の 23 の規定に基づく経営事項審査（審査基準日が平成 11 年 10 月 1 日から平成 12 年 9 月 30 日までのもの）における総合評点が一定以上の者が、グループの構成員に含まれていること。なお、必要な総合評点は入札公告で明らかにする。
- エ グループの構成員のいずれかが、他のグループの構成員として重複参加していないこと。

と。

4 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公正性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員と都職員とにより構成される審査委員会において行う。

(2) 審査内容

審査委員会は、次の内容により、事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準については、入札公告時に公表するものとする。

ア 資格審査

本事業を事業期間中安定的に遂行する能力の有無等

イ 施設提案審査

施設の内容、環境対策等

ウ 業務提案審査

運営及び維持管理の内容、実施体制等

エ 事業計画提案審査

施設提案及び業務提案との整合性、工期、収入見通しの現実性及び安定性、資金調達等

(3) 事業者の選定

都は、審査委員会の審査による評価得点及び入札価額に基づき選定事業者を決定し、契約手続を行う。

(4) 審査結果の公表

審査結果の概要は、これを公表する。

(5) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は、都に帰属しないが、公表、展示、その他都がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、都は、これを無償で使用することができるものとする。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的考え方

この事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものである。原則として、リスクを招いた原因者がそのリスクを分担することとし、不可抗力、法令変更等、都又は民間事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、都と民間事業者との役割分担及びリスクへの対応能力等の観点から、リスクを分担することとする。

2 予想されるリスクと責任分担

都と選定事業者とのリスク分担は、原則として別紙1の表によることとする。具体的内容については、入札説明書において明示し、最終的には、事業契約で明文化する。

3 事業の監視

都は、選定事業者が提供するサービスの内容の確認及び選定事業者の財務状況を把握するため、選定事業者に対して定期的に業務状況や財務状況の報告等を求めることができるものとする。

また、都は、選定事業者が事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合は、選定事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。報告及び改善措置の方法、内容等については、入札説明書で明示し、最終的には、事業契約で定める。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

- | | |
|-----------|--|
| (1) 建設予定地 | 東京都江東区夢の島3番地2 |
| (2) 敷地面積 | 27,022平方メートル(現在の夢の島体育館の敷地) |
| (3) 用途地域 | 第1種住居地域 |
| (4) 防火地域 | 準防火地域 |
| (5) 建ぺい率 | 60パーセント |
| (6) 容積率 | 200パーセント |
| (7) 配置 | 別紙2のとおり |
| (8) その他 | ア 第2種高度地区
イ 日影規制区域(4時間、2.5時間、4メートル)
ウ 都市計画公園 |

2 土地の取得等に関する事項

建設予定地は都市公園区域内の公有地であるので、選定事業者は、都市公園法による設置許可を受け、新棟を建設するものとする(土地使用料は免除する。)

既存棟については、都から選定事業者は無償で貸し付けるものとする。

3 建物等の建設要件

施設構成、規模、既存棟の改修箇所、設計要件等については、入札説明書で明示する。

ただし、新棟の基本的な施設構成及び既存棟の改修予定箇所については、以下のとおりである。

(1) 新棟の施設構成等

- | | |
|-----------|--|
| ア 文化・学習施設 | 会議室及び音楽活動室 |
| イ 宿泊施設 | 250人程度で適切な規模 |
| ウ 管理施設 | 受付及び事務室 |
| エ 共用施設 | ロビー、ユース・スクエア(来館者の交流と情報交換の場として整備されるオープンスペース)等 |
| オ 設置予定箇所 | 別紙3のとおり |

(2) 既存棟の改修予定箇所

- | | |
|--|--|
| ア 老朽箇所の修繕 | |
| イ 受付及び事務室を新棟に一元化することによる空きスペースの活用及び需要者の動向に合わせた施設の改廃及び間取りの変更 | |

ウ 現在の施設構成は、別紙４のとおり

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

都と選定事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、都と選定事業者とは、誠意をもって協議するものとする。

また、事業契約に係る訴訟については、都の事務所（本庁）の所在地を管轄する日本国の裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、都及び選定事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

1の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、当該事業に係る資産の取扱いを含め、事業契約の規定に従い、事業を終了する。

3 金融機関と都との協議

事業の安定的な継続を図るために、都は、必要に応じて、一定の事項について、あらかじめ選定事業者に本事業に関して資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行う。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

選定事業者が事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

2 財政上及び金融上の支援

選定事業者が事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、都はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

また、これらの支援が受けられる場合には、都が選定事業者に支払うサービス購入料の軽減に充当することについて、都と協議するものとする。

3 その他の支援

選定事業者が事業を実施するに当たって必要な許認可等に関し、都は、必要に応じて協力を行うこととする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 債務負担行為

この事業に関する予算措置として、平成14年都議会第1回定例会で、債務負担行為を定めるよう手続を進める。

2 実施方針に関する説明会の開催

本事業に対する民間事業者の参入の促進に向けて、実施方針に関する説明会を次の要領で開催する。

(1) 日時

平成 13 年 4 月 20 日（金曜日）午後 2 時から 2 時間程度

(2) 場所

夢の島体育館

(3) 参加者等

ア 本事業への参画を希望する民間事業者。ただし、1 社につき 3 名までとする。

イ 平成 13 年 4 月 18 日（水曜日）までに、4 の連絡先に事前登録すること。

(4) 資料配布

区部ユース・プラザ（仮称）基本計画の概要（平成 11 年 3 月発行）を説明会当日に配布する予定である。

3 実施方針に対する意見等の受付及び回答

(1) この実施方針に関する意見又は質問がある場合は、別紙 5 による実施方針に関する意見・質問書を、電子メール、郵送又は持参により、次表に掲げる期間内に、4 の連絡先に提出すること。

なお、郵送又は持参の場合で意見・質問書の内容をパソコンにより作成した場合は、記録したフロッピーディスクも併せて提出すること。

電子メール 及び郵送	平成 13 年 4 月 23 日（月曜日）から同月 27 日（金曜日）まで なお、郵送の場合は、平成 13 年 4 月 27 日必着とする。
持参	平成 13 年 4 月 23 日（月曜日）から同月 27 日（金曜日）までの午前 9 時から午後 5 時まで

(2) 提出された実施方針に対する質問に対する回答書については、特定事業の選定結果の公表時に下記の連絡先にて配布する。

4 連絡先

郵便番号 163 - 8001

東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 東京都庁第二本庁舎南側 27 階

東京都教育庁生涯学習部ユース・プラザ開設準備担当 菊池、落合

電話番号 03 - 5320 - 6868（ダイヤルイン）

メールアドレス S9000027@section.metro.tokyo.jp

この実施方針は、インターネットでも閲覧が可能である。

東京都教育庁ホームページアドレス <http://www.kyoiku.metro.tokyo.jp/>