

多摩地域ユース・プラザ（仮称）整備等事業審査会

審査講評

多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業審査委員会は、本件事業の入札参加 5 グループから提出された事業計画提案書について、あらかじめ都が公表した「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、**全てのグループ**において、施設整備、運営業務、維持管理業務、収支計画等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 40 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 40 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

提案書に対して総合的加点として 10 点、個別加点として 50 点、あわせて 60 点を満点として、各加点項目について、以下のような基準のもとに審査し点数を付与した。

a: 独自性のある、極めて優れた提案である。	配点 × 1
b: 特に優れた効果が認められる。	配点 × 0.75
c: 一定の効果が認められる。	配点 × 0.5
d: ある程度の効果が認められる。	配点 × 0.25
e: 効果が認められない。または、提案に具体性がない。	配点 × 0

(1) 総合的加点の審査

Eグループは、以下の 4 点から総合的加点において最も高い評価となった。1) 学校施設を活用した R O 方式による P F I という国内初の事例となる本事業において、立地条件、既存施設の特徴を十分に活かした上で、一つの統一されたコンセプトのもとに、施設構成、活動プログラムに様々な創意工夫を施し、野外活動をはじめとした様々な活動

をバランス良く実現する魅力的な社会教育施設となっている点。2)青年の家利用者に対するアンケートの他、八王子市、大学・養護学校・ボーイスカウト・企業研修者等へのヒアリングなど詳細な利用意向調査を実施した上で、多くの需要が見込まれる学校や養護学校など団体での体験学習に対して最も配慮された施設構成やプログラムが提案されている点。3)同グループが有するボランティア等のネットワークをはじめ、周辺施設など事業連携の可能性のある団体や施設の意向等を十分に把握した上で、それらに裏打ちされた信頼性の高いサービス供給体制が具体的に提案されている点。4)事業計画の信頼性が高いことに加え、提案を実現するための仕組み、体制について、構成員、協力会社等の資源、実績、ノウハウをもとに最も具体的に提示している点。

Bグループは、以下の3点から高く評価されたが、若干具体性に欠ける部分があり、2番目の評価となった。1)NPO等との積極的な連携によりユース・プラザの運営を活性化させるための仕組みが提案されており、本施設の運営内容の充実・発展だけでなく、社会教育の可能性を広げていくことも期待される点。2)冒険教育施設として評価の高いプロジェクトアドベンチャー施設の日本最大規模での展開は本施設の特色となることが見込まれる点。3)NPOに対するアンケート・ヒアリング、周辺施設等へのヒアリングなどを実施し、利用者のニーズや事業連携の可能性のある団体や施設の意向等を踏まえた提案となっている点。

Aグループ、**Cグループ**、**Dグループ**は、それぞれ以下の点が総合的加点において評価される。**Aグループ**は、スポーツ施設の充実、スポーツ教室などスポーツ活動に特色があり、他の類似施設との一体的な運営も期待される点。**Cグループ**は、室自体にテーマを持たせたラボラトリーの設置や福祉的な利用も想定した準天然トロン温泉の浴場等、独自の観点から施設を整備しており、他の提案とは明確に異なる意欲的で斬新な提案である点。**Dグループ**は、全般的にまとまった提案であることに加え、壁面緑化、太陽光発電パネル、ピオトープ等、環境に配慮した施設整備の提案が優れている点。

(2) 個別加点の審査

ア 施設整備

「施設の配置・動線」においては、**Aグループ**、**Bグループ**及び**Eグループ**は、一般に利用者の利便性、安全性に配慮した配置・動線計画であり、なかでも施設の中心となるユーススクエアのゆとりやレストランの快適性の面で高く評価された。**Cグループ**はユーススクエアの規模の小ささ、北側に配置されたレストランの快適性の面に課題はあるものの、一定の水準にあると評価される。**Dグループ**は、エレベーターが1基で避難スロープ等もないことから、緊急時の避難等の安全面で心配される面があるため、やや低い評価となった。

「施設の内容・室構成(1)」においては、**Bグループ**は、文化活動施設の構成がバラ

エティに富んだ構成になっていることに加え、国内最大規模のアドベンチャーサイトなど野外活動施設も充実していること、**Eグループ**は、非常にリーズナブルな学習室等の提案も含め文化活動施設が充実していることと野外活動施設のコンセプトが明確であることから最も高い評価となった。**Dグループ**は全般的に文化活動施設の構成はもとより、野外活動施設がバラエティに富んでいることから2番目の評価となった。**Aグループ**及び**Cグループ**も一定の水準にあると評価された。

「施設の内容・室構成(2)」においては、**Bグループ**は、個室タイプを中心にプライバシーを確保すると共に、広く間仕切り可能なラウンジの工夫等、団体、少人数双方に対応できる室構成となっており高い評価となった。**Aグループ**及び**Dグループ**は、宿泊室の構成、浴室、ラウンジ等一定の水準にあるとの評価となった。**Eグループ**は、団体宿泊を念頭に置くあまり、個室やツインなども配置した多様なニーズに応える設計にはなく、講師用等の宿泊室が不十分な点で高い評価とはならなかった。**Cグループ**は、障害者用に個室の浴室があるが、養護学校等の団体利用の際の使い勝手の面で問題が発生することが懸念されるため、やや低い評価となった。

「施設の内容・室構成(3)」においては、**Bグループ**及び**Eグループ**は、動線上の拠点にユーススクエアを設置すると共に、旧中庭を活用した交流ゾーンやレストランを設置するなど、多様な活動が展開できる魅力的な空間が整備され高い評価となった。**Aグループ**はユーススクエアが動線上の拠点となり校庭等との連続性があることなどから2番目の評価となった。**Cグループ**及び**Dグループ**は、多様性や発展性などの面が弱いものの、一定の水準にあると評価された。

「環境への配慮」においては、**Dグループ**は、壁面緑化、太陽光発電のルーバー、ビオトープ、コンポストなど環境への多様な配慮はもとより、景観的にも工夫がされており最も高い評価となった。**Cグループ**及び**Eグループ**は、環境への配慮が一定の水準にあるとともに、**Cグループ**においては、珪藻土による内装仕上げ、ペアガラス使用、太陽光発電・太陽熱給湯などの提案、**Eグループ**は、風力発電、活動プログラムとの連動などが提案されていることから、2番目の評価となった。**Aグループ**は一定の水準の提案があると評価された。**Bグループ**は環境配慮に多様な提案があるが、雨水利用や自然エネルギー活用の提案がなかったため高い評価にはならなかった。

「バリアフリー等への対応」においては、**Cグループ**は、車椅子等による2方向避難が確保されていると共に、東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルの誘導基準の積極的な導入、避難ブリッジの設置、屋外での車椅子アクセス路が提案されていること、**Eグループ**は、車椅子等による2方向避難が確保されていると共に、障害

者フロアにおける避難ブリッジの設置、屋外での車椅子アクセス路が提案されていることから、高い評価となった。**Aグループ**及び**Bグループ**は、車椅子等による2方向避難が確保されているなど一定の水準にあると評価された。**Dグループ**は、エレベーターが1基しかなく、車椅子による2方向避難が確保されていないことから低い評価となった。

イ 運營業務

「利用料金の設定(1)」においては、**Bグループ**、**Dグループ**及び**Eグループ**は、市場動向等の考察が具体的に行われ、比較的高い評価となった。**Aグループ**及び**Cグループ**は、市場動向等の考察が提示されていなかったが、**Cグループ**については経費との関係について方針が明確に示されていたため、一定の水準にあるとの評価となった。

「利用料金の設定(2)」においては、**Bグループ**及び**Eグループ**は、閑散期の利用促進、各種割引料金、特別プランなど有効なプランが多様に提示されており高い評価となった。**Dグループ**は、活動施設については有効な割引料金等が提示されているが、宿泊の閑散期の利用促進に関し有効な提案がなく、高い評価とならなかった。**Aグループ**は、閑散期の利用促進、各種割引料金、特別プランなどに関し、考え方の提示のみで具体的な提案が示されていなかった。**Cグループ**については、閑散期の利用促進、各種割引料金、特別プランなどに関し全く提案が提示されていなかった。

「利用者決定方法」においては、**全てのグループ**がインターネットでの24時間受付、各種カードでの決済など、予約手続きや支払方法の利便性等に関して一定水準の提案であると評価した。**Eグループ**は、それに加えて、旅行代理店での予約、クーポンでの支払いが提案され、他の提案に対して、利便性が高いと判断し、最も高い評価となった。

「飲食等の提供」においては、**Bグループ**は、バイキング方式によるバラエティに富んだメニュー、活動プログラムに連動したサービス、レストラン以外の喫茶スペースなどの提案に加え、食事料金は標準を維持しつつ、無料ドリンクコーナーの設置が提案されており、高い評価となった。**Cグループ**は、バラエティに富んだメニュー、リーズナブルな食事料金のほか、宿泊者用のレストランと常時利用可能なレストランを分ける工夫があるものの、活動プログラムに連動したサービス等の提案はなく、2番目の評価となった。**Eグループ**も、カフェテリア方式のバラエティに富んだメニュー、活動プログラムに連動したサービス、リーズナブルな食事料金など、優れた提案であったが、喫茶サービスが短時間であることは、多様なニーズに応える運営とはいいたいことから、2番目の評価となった。**Aグループ**と**Dグループ**は、一定水準の提案があるものの喫茶サービスの提案がないことからやや低い評価となった。

「利便性・安全性の向上」においては、**Bグループ**及び**Eグループ**は、利用者の利便性、サービスの向上及び安全性の向上に関して、一般的にきめ細かく提案されており、高い評価となった。**Aグループ**と**Cグループ**は、一定の水準の提案があるが、**Aグループ**については、年末年始等の一部施設の休館、野外活動施設の冬季休業、**Cグループ**は、宿泊室のアメニティ及びフロントサービスについての具体的提案がないことがマイナスポイントとなった。**Dグループ**については、送迎バスの提案がないことによりやや低い評価となった。

「職員等の体制」においては、**Eグループ**は、スタッフの質の確保・向上策において具体的提示が乏しいものの、ボランティアの活用・育成策など非常に現実性が高く具体的に高い評価となった。**Bグループ**は、ボランティアの活用・育成策などについてきめ細かい提案があり、またNPOとの協力体制についての提案に特徴があるものの、多彩な事業計画にみあうNPOとの連携についてはやや具体性に欠けることから、2番目の評価となった。**Dグループ**は、一定水準の提案であると評価された。**Aグループ**は、一定の水準の提案があるものの、ボランティア活用の主旨に疑問があること、**Cグループ**は、あまり具体性のある提案がないことから、やや低い評価となった。

「開業前の業務」においては、**Eグループ**は、予約受付体制を含めた効果的な営業計画が提示されているとともに、関連する企業が丸となった広範なPR・広報計画は優れた効果が見込まれることから、高い評価となった。**Bグループ**は、受付体制等の営業計画、PR・広報計画の提示、オープニングイベント、プレオープン等一定の効果のある提案がある。加えてNPO等の口コミネットワークづくり、運営会社の会員を活用した事業の実施など独自性のある提案もあり、2番目の評価となった。**Aグループ**と**Dグループ**は、全般に一定水準の提案があると評価した。**Cグループ**は、具体性に欠ける面があることから、やや低い評価となった。

「周辺施設等との連携」については、**Bグループ**及び**Eグループ**は、アンケートやヒアリングに基づき周辺施設との連携、関係団体、NPO等との連携、周辺住民との関係等いずれも現実的で具体性のある提案があり、高い評価となった。**Aグループ**と**Cグループ**は、周辺住民との関係について具体的提案があるが、周辺施設との連携、関係団体、NPO等との連携は一般的な考え方での提案であった。**Dグループ**は、周辺施設との連携、関係団体、NPOとの連携については一定の提案があるが、周辺住民との関係について具体的な提案がないことから、やや低い評価となった。

ウ 維持管理業務

「計画修繕」については、10年間の事業期間にコンスタントに修繕を行うグループ、10年目に集中的な修繕を実施するグループなど計画修繕の方針がグループによって異なるが、いずれも事業期間中及び事業期間終了後の使用に問題がない水準にあるとみられる。

エ 収支計画等

「稼働率の設定」においては、**Eグループ**は、独自に実施したアンケート、ヒアリングをもとに分析検討された利用者確保の戦略と共に稼働率が示されていることに加え、1、2年目の稼働率を低くみている点など、無理のない控えめな根拠が示されていることから、最も高い評価となった。**Dグループ**は、既存の青年の家の利用状況の分析のもとに稼働率が設定されていることに加え、1、2年目の稼働率を低くみている点などから、2番目の評価となった。**Aグループ**、**Bグループ**、**Cグループ**は既存の青年の家の実績並みと設定しているが、同水準の達成根拠が明確には示されていない。

「収支計画」においては、**Cグループ**、**Dグループ**、**Eグループ**は、資金収支が余裕度のあるものとなっており、出資規模、資金調達も問題がないことから高く評価される。但し、**Cグループ**については計算根拠に明確でない点もあるため、資金収支の余裕度の低い**Aグループ**、**Bグループ**と同じ評価とした。

「リスク管理」においては、**Aグループ**は詳細なリスク分析がなされ、その対策も具体的に示されていることに加え、バックアップサービサーも施設運営、管理について確保されていることから、高い評価となった。**Eグループ**は、リスク分析に不明確な点もあるものの、総合的なリスク管理体制が構築されていることから、2番目の評価となった。**Bグループ**及び**Dグループ**は、リスク分析は詳細になされているが、**Dグループ**はバックアップサービサーが特定されていない点、また、**Bグループ**は構成員のみからの資金調達であり、モニタリング機能が働かないことに加え、バックアップサービスも構成員の親会社が運営の一部を担うものであり、リスクヘッジとしては不十分である点から、高い評価とはならなかった。**Cグループ**については、リスク対策が十分ではなく、保険付保、バックアップサービサーの具体的な提案もなかったため、低い評価となった。

3 総 評

多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業は、青少年教育施設として昨年度の区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業に続く都として2例目のPFI事業であるが、事業方式にRO方式を採用したという点で見れば、全国的に見ても初の本格的な事例であり、そのため、

国や多くの自治体から注目を集めてきたところである。

都においては、1例目の事業において入札参加者が1グループにとどまったことを踏まえ、民間事業者の参入意欲を喚起するため、様々な事業スキームの工夫を行ってきた。その結果、都の目論見どおり、5グループもの入札参加を得たことは、大いに喜ばしいことである。しかも、各グループから提出された提案内容を見ると、いずれも、特に施設整備の面において、これまでの公共施設にはなかった民間ならではの斬新なアイデア・発想が随所に盛り込まれた質の高いものとなっており、競争効果が、定量的な面にとどまらず、定性的な面においても行政側にメリットをもたらすことを明確に立証したものと言える。

とりわけ、性能点で最高得点となったグループは、立地条件や既存施設の特徴を十分に生かした施設構成・活動プログラムが提示されている点、また、利用が想定される層への詳細な利用意向調査に基づき、ハード・ソフト両面において、多くの需要が見込まれる養護学校その他の学校団体等の利用に対して最も行き届いたホスピタリティを提示した点などで、より優れたものとなっている。

今後、都による落札者決定を経て、同グループは都と事業契約を締結し、事業を実施していくことになると予想される。その際には、都民ニーズの変化を敏感に察知し、宿泊施設の快適性の向上や活動プログラムの一層の充実を図るなど、常に、将来を見据えた積極的な施設整備・事業展開に努め、官民共同の模範的プロジェクトとなるよう、審査委員会として期待したい。

平成 15 年 3 月 24 日

多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業審査委員会

委員長 西野 文雄 (政策研究大学院大学教授)
委員 上田 幸夫 (ボーイスカウト文京第5団役員)
内田 忠平 (常葉学園大学教育学部教授)
小幡 純子 (上智大学法学部教授)
根本 祐二 (日本政策投資銀行地域企画部審議役)
宮本 和明 (東北大学東北アジア研究センター教授)
幸田 昭一 (東京都教育庁次長)