

## 特定事業（多摩地域ユース・プラザ（仮称）整備等事業）の選定について

### 第1 事業概要

現在の東京都立八王子高陵高等学校（平成15年度末閉校予定。以下「八王子高陵高校」という。）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、宿泊施設等により構成される施設として多摩地域ユース・プラザ（仮称）を設置し、運営を行う。

#### 1 事業場所

東京都八王子市川町55番地

#### 2 事業内容

##### (1) 施設の改修

学校施設を、文化・学習施設、宿泊施設等に改修するための設計、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 野外活動施設の利用受付、料金徴収等の施設提供業務

エ 宿泊施設の利用受付、料金徴収等の施設提供業務

オ 社会教育事業（講座、体験活動、交流等）の実施

カ 青少年の活動に関する相談への対応、活動プログラムの開発提供

キ 利用者に対する飲食の提供及び物品の販売

##### (3) 施設の維持管理

建築物保守管理業務のほか、施設の維持管理に必要な一切の業務

#### 3 事業期間

設計期間、改修工事期間及び運営を開始した日から10年間とする。ただし、事業終了時に都と事業者が協議により合意した場合には、事業者は、施設の運営及び維持管理業務を継続して行うことができるものとする。

#### 4 事業方式

RO（Rehabilitate-Operate）方式（選定事業者が施設を改修し、運営及び維持管理を行う方式をいう。）とする。

### 第2 都が直接事業を実施する場合とPFI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

多摩地域ユース・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「PFI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	P F I 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 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 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 文化・学習施設（会議・研修室、工芸室、音楽・演劇室等） 2 スポーツ施設（体育館等） 3 野外活動施設（キャンプ場、炊さん場等） 4 宿泊施設（200人程度で適切な規模） 5 管理施設（受付及び事務室） 6 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）	左に同じ。
設計及び改修に関する費用	都及び他の自治体の同種の公共施設の実績並びに近年の物価水準を勘案して設定した設計費及び改修費	都が直接実施する場合に比べて、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改修費
運営及び維持管理に関する費用	既存の青年の家その他の都立施設の経費、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を勘案して設定した運営費及び維持管理費	都が直接実施する場合に比べて、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運営費及び維持管理費
資金調達に関する事項	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	1 自己資金 30パーセント 2 日本政策投資銀行借入及び市中銀行借入 70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5.4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、改修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5.4パーセント程度縮減することが期待でき、リスク調整額を加えれば、更に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。