

多摩地域ユース・プラザ運営等事業の
実施に関する方針

平成２６年４月１０日

東京都教育庁

目次

第1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1	事業の内容.....	1
2	特定事業の選定の方法及び基準.....	4
第2	事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1	募集及び選定の方針.....	5
2	選定の手順（予定）.....	5
3	応募者の参加資格.....	5
4	提案の審査及び事業者の選定に関する事項.....	6
第3	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.....	8
1	基本的な考え方.....	8
2	予想されるリスクと責任分担.....	8
3	事業の監視.....	8
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.....	9
1	施設の立地条件.....	9
2	土地の取得等に関する事項.....	9
3	建物等の概要.....	9
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.....	11
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.....	12
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	12
2	事業の継続が困難となった場合の措置.....	12
3	金融機関と都との協議.....	12
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.....	13
1	法制上及び税制上の措置.....	13
2	財政上及び金融上の支援.....	13
3	その他の支援.....	13
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	14
1	別添資料の交付.....	14
2	実施方針に対する意見等の受付及び回答.....	14
3	連絡先.....	14
別紙1	リスク分担表.....	15
別紙2	多摩地域ユース・プラザ所在地.....	17
別紙3	多摩地域ユース・プラザ現況施設構成.....	18
別紙4	実施方針（業務要求水準書(案)・事業契約書(案)）に関する意見・質問書.....	19
別添資料1	多摩地域ユース・プラザ運営等事業 業務要求水準書（案）	
別添資料2	多摩地域ユース・プラザ運営等事業 事業契約書（案）	

多摩地域ユース・プラザ運営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

多摩地域ユース・プラザ運営等事業（以下「本事業」という。）

(2) 対象となる公共施設等の名称及び概要

ア 名称

多摩地域ユース・プラザ（以下「本件施設」という。）

※本件施設の現施設名称は「高尾の森わくわくビレッジ」である。

イ 施設概要等

本件施設は、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である。

なお、本事業は、平成15年7月から平成27年3月までの契約期間で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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づくRO(Rehabilitate-Operate)方式により実施中の多摩地域ユース・プラザ（仮称）整備等事業に引き続き実施するものである。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

東京都知事 舩添 要一

(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運営及び維持管理し、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とを提供する。特に、学校教育活動との連携を進め、児童・生徒の体験活動を豊かなものにするための支援を行う。

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

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が、本件施設の運営及び維持管理業務を実施する。

(6) 事業期間

事業期間は、業務引継ぎ及び準備期間並びに運営及び維持管理業務を開始した日から10年間とする。

(7) 選定事業者の事業の範囲

事業の範囲は、次のとおりとする（具体的な業務の範囲については、「別添資料1 多摩地域ユース・プラザ運営等事業 業務要求水準書（案）」（以下「業務要求水準書（案）」という。）を参照）。

ア 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及び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

イ 施設の維持管理

建築物保守管理業務のほか、施設の維持管理のために必要な一切の業務（事業期間中の計画的な修繕業務を含む。）

ウ その他

選定事業者は、生涯学習の振興や施設利用者の利便性の向上を図る観点から、本件施設を有効に活用し、自らの創意工夫による事業（以下「民間提案事業」という。）を行うことができる。

(8) 選定事業者の収入

選定事業者の収入は、以下のものを基本とする。

ア 東京都（以下「都」という。）が支払うサービス購入料

都は、選定事業者が、都の示す業務要求水準書を満たして施設を常にご利用可能な状態とするために必要な運営及び維持管理を行う対価としてサービス購入料を支払う。

なお、社会教育事業の講座開催に要する経費については、事業実施前年度の企画委員会での協議に基づいて、事業実施年度の金額を決定する。

イ 施設利用者の利用料金等収入

利用者を受け入れる対価として発生する利用料金等収入は、直接選定事業者の収入となる。

ウ その他

民間提案事業の実施に伴う収入及び各種事業の実施に伴う企業協賛金は、直接選定事業者の収入となる。

また、施設名称をネーミングライト販売により行った場合の収入は、都と選定事業者との間で一定の割合で按分する。

(9) 事業の日程（予定）

平成 26 年 12 月	事業契約締結
平成 27 年 1 月から平成 27 年 3 月まで	業務引継ぎ
平成 27 年 4 月から平成 37 年 3 月まで	運営及び維持管理

(10) 遵守すべき法令

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。

ア 法令等

- (ア) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (イ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 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、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 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) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- (ク) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ケ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (コ) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (サ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (シ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- (ス) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- (セ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- (ソ) 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）
- (タ) 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）
- (チ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ツ) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- (テ) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- (ト) その他関係法令

イ 都条例

- (ア) 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）
- (イ) 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- (ウ) 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
- (エ) 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
- (オ) 火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
- (カ) 都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成 13 年東京都条例第 85

号)

- (キ) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）
- (ク) 東京都廃棄物条例（平成 4 年東京都条例第 140 号）
- (ケ) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）
- (コ) 旅館業法施行条例（昭和 32 年東京都条例第 63 号）
- (サ) 東京都個人情報の保護に関する条例（平成 2 年東京都条例第 113 号）
- (シ) その他関係条例

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 P F I 法に基づく事業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 P F I 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 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（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）。

2 選定の手順（予定）

平成26年5月	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26年6月	入札公告、事業契約書、業務要求水準書、落札者決定基準及び入札説明書の公表
平成26年6月から平成26年8月まで	
	入札公告に対する質問受付及び回答書公表
平成26年9月	応募者の資格確認
平成26年10月	入札書類受付
平成26年11月	落札者選定及び基本協定の締結
平成26年12月	事業契約締結

3 応募者の参加資格

応募者は、単独の企業又は複数の企業等によって構成されたグループで、応募者の資格確認の時点で次の(1)及び(2)の要件を満たす者でなければならない。

(1) 応募者の要件

- 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等取扱要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- ウ PFI法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- エ 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。ただし、都が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）にないこと。

(2) 応募者の構成上の要件

- ア 都と本事業に関するアドバイザリ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。）でないこと。

なお、本事業に関するアドバイザリー契約を締結した企業は、株式会社日本総合研究

所である。

イ 本事業の運営業務を担当する者は、平成 15 年 4 月 1 日以降に、宿泊機能を有する施設の運営業務又は施設等の貸出業務を 1 年以上受託した実績を有するものであること。

ウ 本事業の計画修繕業務を担当する者（請負を含む。）は、建設業法第 3 条第 1 項の規定により、当該業務に必要な建設業の許可を受けているものであること。

エ 民間提案事業として、建設業法第 3 条第 1 項の規定による建設業の許可を要する業務を実施する場合、当該業務を担当する者（請負を含む。）は、同法第 3 条第 1 項の規定により、当該業務に必要な建設業の許可を受けているものであること。

オ 一応募者の構成員のいずれかが、他の応募者の構成員として重複参加していないこと。

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、透明性及び公平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ものとする。

(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 業務提案審査

運営及び維持管理の内容、実施体制等

イ 事業計画提案審査

収入見通しの現実性、安定性等

(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。

なお、落札者は事業契約締結時までに本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。この場合において、グループの構成員は、SPCに対して出資を行うこととする。

(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、その他都が本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することができる

ものとする。

第3 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 基本的な考え方

本事業は、都と選定事業者とが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。したがって、原則として、そのリスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するものとする。

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。具体的な内容については、入札説明書において明示し、最終的には、事業契約書で定める。

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書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、事業契約書で定める。

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) 所在地 東京都八王子市川町 55 番地
- (2) 敷地面積 65,964 平方メートル
- (3) 施設面積 14,782 平方メートル
- (4) 用途地域 第1種低層住宅専用地域（市街化調整区域）
- (5) 建ぺい率 30 パーセント
- (6) 容積率 50 パーセント
- (7) 配置 別紙2のとおり
- (8) その他
 - ア 第1種高度地区
 - イ 日影規制区域（3時間、2時間、1.5メートル）

2 土地の取得等に関する事項

本件施設の土地及び建物については、事業期間中、都から選定事業者が無償で貸し付ける予定である。

3 建物等の概要

施設構成、規模、修繕箇所等については、入札説明書で明示する。ただし、基本的な施設構成は、以下のとおりとする。

なお、現況施設構成は別紙3のとおりである。

(1) 施設構成等

ア 宿泊棟

(ア) 文化・学習施設

陶芸室、木工室、研修室、音楽室、多目的室、調理室、理科室及び学習室

(イ) 宿泊施設

和室6人部屋、和室12人部屋、洋室2人部屋、洋室4人部屋及び洋室8人部屋

(ウ) その他

カフェテリア、はっけんひろば、キッズルーム、浴室、保健室、再調理室及び高陵
高校記念室

イ エントランス棟

(ア) 文化・学習施設

研修室

(イ) その他

ユーススクエア、IT工房、印刷室及び大浴場

ウ スポーツ施設

体育室
工 野外施設
屋外施設等、山林

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、事業契約書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ものとする。

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、事業契約書の規定に従い、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、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ことができるものとする。

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。

3 その他の支援

- (1) 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、これらの許認可を選定事業者が取得することができるよう、必要に応じて協力する。
- (2) 都は、施設利用が増えるように、広報活動等において可能な限り選定事業者に協力する。特に、学校教育活動としての利用の促進のため、都立学校や区市町村教育委員会への情報提供、説明等を積極的に行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 別添資料の交付

業務要求水準書（案）及び「別添資料2 多摩地域ユース・プラザ運営等事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）は、平成26年4月11日（金曜日）以降、インターネットでの閲覧が可能であるが、平成26年4月11日（金曜日）から同月25日（金曜日）までは、3の連絡先でも交付する。

なお、業務要求水準書（案）及び事業契約書（案）の提示は、入札前に事業者の意見を聴取することを目的としたものである。

2 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（業務要求水準書（案）及び事業契約書（案）を含む。）に関する意見又は質問がある場合は、別紙4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、3の連絡先に提出すること。

なお、電子メールにより意見・質問書を提出する場合は、マイクロソフト社のWord2003又はExcel2003以降のバージョンのソフトを使用し作成すること。

電子メール 及び郵送	平成26年4月11日（金曜日）から同月25日（金曜日）の午後5時まで なお、郵送の場合は、平成26年4月25日必着とする。
持参	平成26年4月11日（金曜日）から同月25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関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まで公表する。

3 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27階北側

東京都教育庁地域教育支援部管理課社会教育施設係

電話番号 03-5320-6858

ファクシミリ 03-5388-1734

メールアドレス S9000026@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。

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

別紙 1 リスク分担表

○：主分担 △：従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	説明	負担	
				東京都	選定事業者
共通	物価変動	人件費、燃料費等の物価の変動に伴う選定事業者の経費の増加	業務引継ぎ及び準備期間中のものは、選定事業者が負担する。		○
			運営期間中のものは、サービス購入料に反映させる。	○	△
	資金調達	必要な資金を確保できない責任	資金調達リスクは、選定事業者が負担する。		○
	金利変動	金利の変動に伴う選定事業者の経費の増加	資金調達に関連するリスクは、選定事業者が負担する。		○
	応募費用	事業者として応募するに当たり、入札書類の作成等に要する費用の負担			○
	許認可失効	許認可の失効に伴って設備の改善等が必要となる場合の選定事業者の経費増加及び事業契約の履行不能	都の事情による許認可の失効の場合は、都がリスクを負担する。	○	
			上記以外の場合		○
	法令変更	法令変更により、事業の継続に過分の費用を要することとなった場合の費用負担	本事業に直接関係する法制度（消費税を含む。）の変更は、都が負担する。	○	
			上記以外の場合		○
	住民対策等	選定事業者への契約条件に反対する住民運動等の発生による事業の進行への障害		○	
運営・維持管理	不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の都又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設備の修復等が必要となる場合の選定事業者の経費の増加		○	△
	利用者の減少	利用者数の減少による、事業収入の減少	選定事業者の営業努力を求めており、選定事業者負担とする。		○
	利用者への対応	食堂における食中毒、スポーツ施設での事故等の発生等	施設の管理運営に伴う事故等についての責任は、選定事業者負担とする。		○
	施設瑕疵	事業期間中に瑕疵が発見された場合に、選定事業者の負担が増加した場合の補填等	本件施設の引渡し後に実施する改修及び修繕についての瑕疵担保責任は、選定事業者が負う。		○
			上記以外の瑕疵担保責任は、都が負う。	○	
	修繕	事業期間中に必要となる修繕費の負担	維持管理は選定事業者が行うため、選定事業者負担とする。		○
	備品更新	事業期間中に必要となる備品更新費の負担	備品更新は、選定事業者が行う。		○

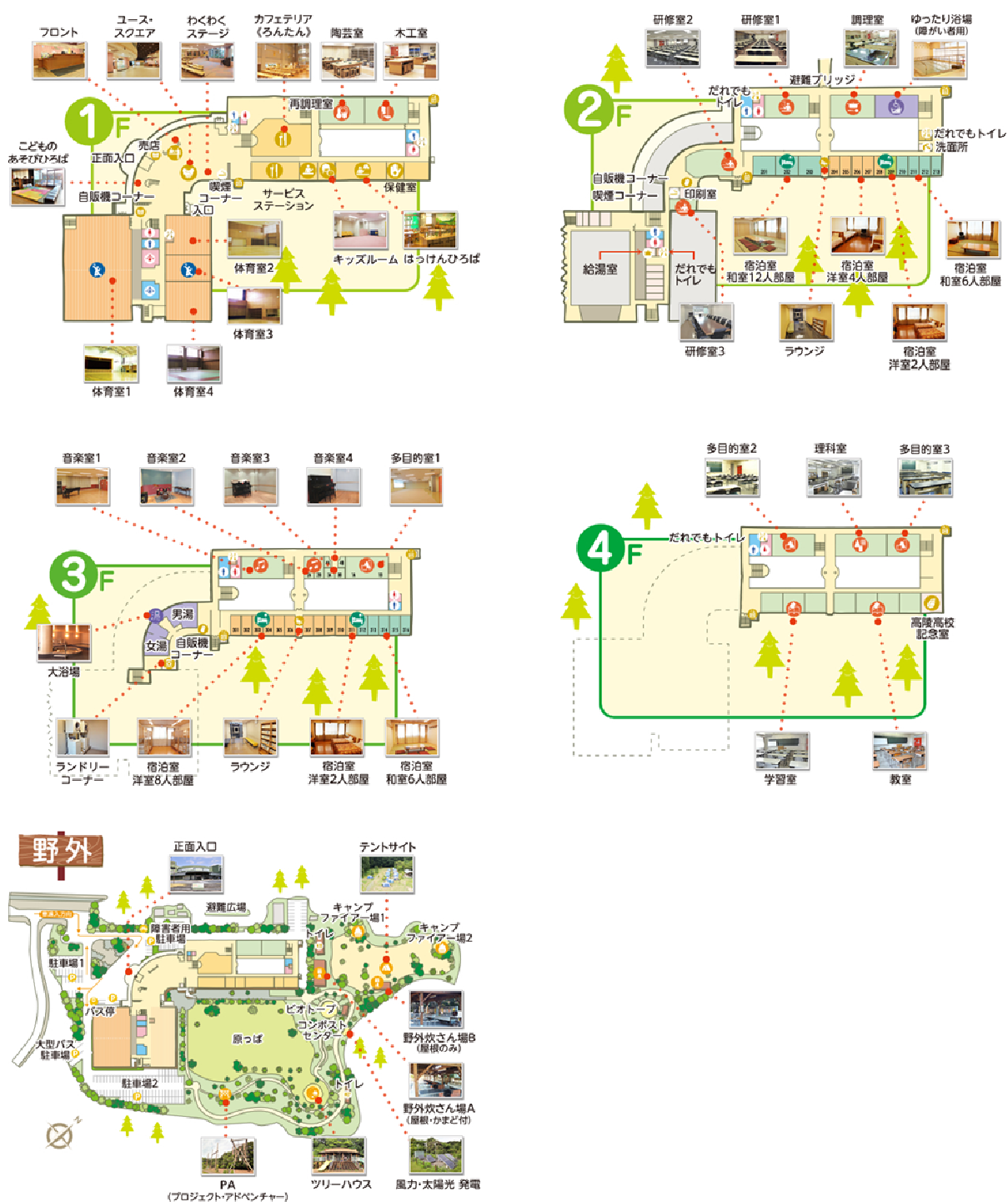
段階	リスクの種類	リスクの内容	説明	負担	
				東京都	選定事業者
	債務不履行	債務不履行による損害の発生	サービス水準の未達その他の選定事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
			支払債務の不履行その他の都の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	
	第三者等への賠償	施設運営から生じる騒音、振動、臭気等により周辺住民や都に損害を与えたことによる賠償費用	施設の運営については、選定事業者責任とする。		○
その他	民間提案事業に係るリスク	選定事業者が、民間提案事業として実施する事業に係る一切のリスク			○
事業終了	施設の性能	事業期間終了において、業務要求水準等を示す性能の未達			○
	移管手続	事業契約が終了した後に選定事業者から都へ運営移管するための諸経費			○

別紙2 多摩地域ユース・プラザ所在地



(出典) 高尾の森わくわくビレッジホームページ

別紙3 多摩地域ユース・プラザ現況施設構成



(出典) 高尾の森わくわくビレッジホームページ

別紙 4 実施方針（業務要求水準書(案)・事業契約書(案)）に関する意見・質問書

平成 年 月 日

実施方針（業務要求水準書(案)・事業契約書(案)）に関する意見・質問書

多摩地域ユース・プラザ運営等事業の実施に関する方針について、以下のとおり意見・質問を提出します。

提出者	団体名						
	部署						
	氏名						
	所在地						
	電話番号						
	ファクシミリ番号						
	E-mail アドレス						
意見・質問項目	該当するものを○で囲んでください。 (1) 実施方針 (2) 業務要求水準書(案) (3) 事業契約書(案) (1) 意見 (2) 質問						
	タイトル						
	該当箇所	頁	第	数字	()	カナ	(カナ)
		頁	条・別紙	数字	()	○数字	
	内容						

注 1 御意見又は御質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

2 御意見又は御質問は、この用紙 1 枚につき 1 件とします。

3 御意見又は御質問については、個別にはお答えしません。

(日本工業規格 A 列 4 番)