

区部ユース・プラザ運営等事業
実施方針

令和5年4月

東京都

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	3
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	4
1 募集及び選定の方針	4
2 事業者の募集及び選定の日程（予定）	4
3 入札参加者の資格	4
4 提案の審査及び事業者の選定に関する事項	6
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	7
1 基本的考え方	7
2 予想されるリスクと責任分担	7
3 事業の監視	7
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	8
1 施設の立地条件	8
2 土地及び建物に関する事項	8
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	9
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	10
1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	10
2 事業の継続が困難となった場合の措置	10
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	11
1 法制上及び税制上の措置	11
2 財政上及び金融上の支援	11
3 その他の支援	11
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	12
1 資料の閲覧	12
2 現地見学会の開催	12
3 実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答	12
4 問合せ先	13
別紙1 リスク分担表	14
別添資料1 区部ユース・プラザ運営等事業 業務要求水準書（案）	
別添資料2 区部ユース・プラザ運営等事業 事業契約書（案）	
様式1 現地見学会参加申込書	
様式2 実施方針等に関する質問書	
様式3 実施方針等に関する意見書	

区部ユース・プラザ運営等事業の実施方針

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

区部ユース・プラザ（以下「本件施設」という。）

※本件施設の現施設名称は「B u m B 東京スポーツ文化館」である。

イ 施設概要等

本事業は、平成14年6月から令和6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)及びBOT方式(Build-Operate-Transfer)により実施中の区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業（以下「前事業」という。）に引き続き実施するものである。

本件施設は、旧都立夢の島総合体育館の施設の機能を変更して整備されたスポーツゾーン（既存棟）と、前事業によって新設した文化・学習ゾーン、宿泊ゾーン、パブリックゾーン（宿泊棟）が内部で接続された、一体的な建物として構成された施設である。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

東京都知事 小池 百合子

(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、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

○ (Operate) 方式（選定事業者が施設の維持管理及び運営を行う方式をいう。）とする。

(6) 事業期間

事業期間は、事業契約締結日より令和11年3月31日までとする。

(7) 選定事業者の事業の範囲

ア 運營業務

- (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) 社会教育事業（体験活動、交流等）の実施
- (オ) 青少年の活動に関する相談への対応、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

イ 維持管理業務

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

ウ その他

- (ア) 選定事業者は、本件施設の設置目的達成に貢献するため、義務的自主事業としてフットサル施設を活用した事業を実施するものとする。
- (イ) 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、本件施設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。
- (ウ) 義務的自主事業又は民間提案事業により整備された施設及び工作物については、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。
- (エ) 選定事業者は、義務的自主事業又は民間提案事業により実施される事業の名称について、都と協議し定めることができる。

(8) 選定事業者の収入

選定事業者の収入は、以下のとおりとする。

ア 施設利用者の利用料金収入等

本件施設の利用料金収入等は、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 社会教育事業の参加料収入

社会教育事業の参加料収入は直接選定事業者の収入となる。

ウ 義務的自主事業及び民間提案事業の収入

義務的自主事業及び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、直接選定事業者の収入となる。

エ 都が支払うサービス購入料

本事業の実施に対して、都は契約条項に定めるサービス購入料を支払う。サービス購入料の支払方法等については、事業契約書(案)によるものとする。

なお、サービス購入料のうち、社会教育事業の実施の対価については、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。

オ その他

文化・スポーツ教室の実施に伴う協賛金は、選定事業者の収入となる。

(9) 事業の日程（予定）

令和5年11月下旬から12月中旬	落札者選定及び基本協定の締結
令和6年1月中旬	事業契約締結
事業契約締結から令和6年3月30日	業務引継ぎ
令和6年3月31日	維持管理の開始
令和6年4月1日から令和11年3月31日まで	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、業務要求水準書に定める法令等を遵守するものとする。

2 特定事業の選定の方法及び基準

(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）。

2 事業者の募集及び選定の日程（予定）

令和5年4月26日～ 5月10日まで	実施方針、業務要求水準書(案)及び事業契約書(案)（以下「実施方針等」という。）等に関する質問・意見の受付
令和5年5月2日	現地見学会の開催
令和5年5月下旬	実施方針等に関する質問への回答
令和5年6月上旬	特定事業の選定・公表
令和5年6月下旬	入札公告（入札説明書等の公表）
令和5年7月上旬	入札説明書等に関する質問の受付（1回目）
令和5年7月下旬	入札説明書等に関する質問への回答（1回目）
令和5年8月上旬	入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
令和5年8月下旬	入札説明書等に関する質問への回答（2回目）
令和5年9月上旬	参加表明書及び参加資格確認申請書等の提出
令和5年10月下旬	入札及び提案に係る書類の受付
令和5年11月下旬	落札者の決定・公表
令和5年12月下旬	基本協定の締結
令和6年1月下旬	事業契約の締結

3 入札参加者の資格

(1) 入札参加者の構成等

入札参加者は、運営業務を行う法人、維持管理業務を行う法人、義務的自主事業を行う法人及び民間提案事業を行う場合は民間提案事業を行う法人によって構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。

グループが事業者選定後に特別目的会社（SPC）を設立する場合、SPCが選定事業者となる。SPCに出資を予定する法人を構成企業という。

グループが事業者選定後にSPCを設立しない場合、共同事業体が選定事業者となる。共同事業体を構成する企業をグループの構成企業という。

協力企業等とは、構成企業以外の者であって、SPCを設立する場合は選定事業者から、SPCを設立しない場合は選定事業者または構成企業から業務を受託し又は請け負うことを予定する者をいう。なお、「企業等」とは法人一般（非、営利法人を含む）

を意味するものとする。入札参加者は、グループの構成企業の中から代表企業を定め、代表企業がグループを代表して入札参加資格の確認に必要な書類の提出及び入札手続を行うこととする。

(2) 構成企業・協力企業等共通の要件

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- イ P F I 法第 9 条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- ウ 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。以下「指名停止要綱」という。）に基づく指名停止期間中でないこと。
- エ 「東京都契約関係暴力団等対策措置要綱」（昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号）第 5 条第 1 項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- オ 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。
- オ 最近 1 年間の事業税を滞納していないこと。
- カ グループの構成企業又は協力企業等のいずれかが、他のグループの構成企業又は協力企業等として重複参加していないこと。
- キ 都と本事業に関するアドバイザー業務委託契約を締結した者（当該企業からの再委託により当該アドバイザー業務に関する業務を行う企業を含む。）及びその者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、またはその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。また、本事業に係るアドバイザー業務委託契約を締結した企業は、株式会社日本経済研究所、株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ及び長島・大野・常松法律事務所である。
- ク 審査委員会委員及び委員が属する企業、団体又はこれらと資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

(3) グループの業務遂行能力に関する要件

- ア 本事業の運営業務を担当する者は、平成 25 年 9 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。

イ 本事業の維持管理業務のうち修繕業務及び指定工事を担当する者（協力企業等を含む。）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（指定工事については、特定建設業の許可）を受けているものであること。

ウ 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（協力企業等を含む。）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。

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。

(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、義務的自主事業及び民間提案事業の内容、実施体制等

イ 事業計画提案審査

収支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。

なお、選定されたグループがSPCを設立する場合、事業契約締結時までにSPCを設立すること。

(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事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

本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、都又は選定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、都と選定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、事業契約書で明文化する。

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書で定める条項に違反した場合は、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

所在地	東京都江東区夢の島3番地2
地域地区	準防火地域 第2種高度地区 日影規制（4時間、2.5時間、4メートル）
用途地域	第一種住居地域
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
敷地面積	27,022 m ²
建築面積	11,619 m ² （建ぺい率：43.00%）
延床面積	17,415 m ²
規模	既存棟 地下1階、地上2階 宿泊棟 地上4階
構造	既存棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 宿泊棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
竣工	昭和51（1976）年
増築	平成16（2004）年
配置	別紙の通り

2 土地及び建物に関する事項

本件施設の土地は選定事業者は無償で利用させるものとし、建物は、選定事業者は無償で貸し付けるものとする。

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、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。

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 資料の閲覧

本事業への参画を希望する民間事業者は、業務要求水準書(案)の別冊資料及び参考資料を閲覧することができる。

(1) 閲覧期間

令和5年4月26日(水)から令和5年5月10日(水)まで

(2) 場所

4に記載の場所

(3) 申し込み方法

令和5年5月8日(月)までに、4(1)に記載の連絡先に電子メールで申し込むこと。

2 現地見学会の開催

本事業に対する民間事業者の参入の促進に向けて、現地見学会を次の要領で開催する。

(1) 日時

令和5年5月2日(火) 午前10時から午後5時まで

(2) 場所

東京都江東区夢の島2丁目1番3号

B u m B 東京スポーツ文化館

(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 令和5年5月1日(月) 午前10時までに、必要事項を様式1に記入し、4(1)に記載の連絡先に電子メールで申し込むこと。

3 実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答

(1) 実施方針等に関する質問・意見の提出方法

本実施方針、業務要求水準書(案)及び事業契約書(案)に関する質問又は意見がある場合、様式2「実施方針等に関する質問書」及び様式3「実施方針等に関する意見書」を電子メールで4(1)に記載の連絡先に提出すること。

(2) 受付期間

令和5年4月26日(水)から令和5年5月10日(水) 午後5時まで

(3) 質問に対する回答の公表

提出された質問に関する回答は、質問者を特定できないように配慮した上で、令和5年5月下旬に、東京都教育委員会のホームページに公表する。

(4) 意見の取扱い

都は、提出された意見に関する回答は行わない。ただし、都が必要と判断した場合は、

提出された意見に関してヒアリングを行う場合がある。

4 問合せ先

以下のとおり。なお、実施方針等の内容について電話での直接回答は行わない。

(1) 資料閲覧、現地見学会の申し込み、質問書及び意見書の提出に関すること

部署名 株式会社日本経済研究所（アドバイザー業務受託者）

住所 東京都千代田区大手町一丁目9番2号

大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 15階

メール adv_kubuyouth2023 (at) jeri. co. jp

(2) 本事業及び閲覧場所に関すること

部署名 東京都教育庁地域教育支援部管理課社会教育施設担当

住所 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 16階北側

電話 03-5320-6852

メール S9000026 (at) section. metro. tokyo. jp

※迷惑メール対策のため、メールアドレスの表記を変更しております。お手数ですが、(at)を@に置き換えてご利用ください。

別紙 1 リスク分担表

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。		○
			物価変動が1%以上の場合	○	
			物価変動が1%未満の場合		○
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あたり、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	本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する社会教育施設に関する事項を、直接的に規定することを目的とした法令の変更は、都が負担する。	○	
			消費税率の変更は、都が負担する。	○	
			上記以外の場合		○
近隣対策	本件事業の実施そのものに反対することを目的とするクレーム等への対応			○	
不可抗力	不可抗力に伴い、運営、維持管理又は義務的自主事業を実施できなくなった場合の選定事業者の経費の増加		追加費用の負担について協議し、決定した額をそれぞれが負担する。	○	○
			事業契約書案第56条第2項に該当する場合で、不可抗力が発生した事業年度にかかる支払予定のサービス購入料の100分の1相当額に至るまでの追加費用額。※1		○
			事業契約書案第56条第2項に該当する場合で、事業年度にかかる支払予定のサービス購入料の100分の1を超える追加費用額。（事業者又は事業者から運營業務、維持管理業務を受託した者が加入する保険金が支払われる場合、当該保険金相当額のうち事業者が負担すべき金額を超える金額に	○	

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
			については、都の負担額から控除する) ※2		
運営・維持管理	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の施設の管理運営に伴う事故等	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。		○
	修繕	事業期間中に必要となる修繕費の負担	修繕業務は選定事業者が行うため、選定事業者負担とする。		○
			都の責めに帰すべき事由による修繕、都の要望による模様替えは都負担とする。	○	
			宿泊棟については、契約不適合責任期間中は都が契約不適合責任を負う	○	
	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。		○
	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損害		○
			支払債務の不履行その他の都の債務不履行による損害	○	
	事業者の責めに帰さない業務の一部休止	事業者の責めに帰すべき事由によらず、施設を供用可能かつ利用者の安全を確保した状態で維持することができない場合	休止期間中の利用料金収入等の減少		○
	熱供給	熱供給停止期間に伴う損害又は損失	定期点検や清掃工場の延命化工事及び焼却炉の故障停止や天災その他不可抗力などによる熱供給の停止期間中の損害及び損失（下記のいずれかに該当するものを除く。）		○
焼却炉の故障停止や天災その他不可抗力などにより、熱供給を停止する場合で、上記※1に該当する追加費用額				○	
焼却炉の故障停止や天災その他不可抗力などにより、熱供給を停止する場合で、上記※2に該当する追加費用額			○		
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、選定事業者の責任とする。		○	
		都の責めに帰すべき事由により生じた損害については、都の責任とする。	○		
その他	義務的自主事業及	選定事業者が、義務的自主事業及び民間提案		○	

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
	び民間提案事業に係るリスク	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、業務要求水準等に示す性能の未達			○
	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			○