

特定事業の選定について

「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。)第7条の規定に基づき、葛西臨海水族園(仮称)整備等事業(以下「本事業」という。)を特定事業と選定したので、PFI 法第 11 条第1項の規定により特定事業の選定における客観的な評価の結果を公表する。

令和3年12月9日

東京都知事 小池 百合子

1. 事業概要

(1) 事業名称

葛西臨海水族園(仮称)整備等事業

(2) 公共施設の名称

葛西臨海水族園(仮称)(以下「新水族園」という。)

(3) 公共施設等の管理者

東京都知事 小池 百合子

(4) 事業目的

葛西臨海水族園は、都立葛西臨海公園に平成元年に開園し、クロマグロの群泳展示をはじめ、貴重な海の生き物に出会える、日本を代表する水族園の一つである。

現在の施設は、開園して30年以上が経過し、東京都民をはじめとする多くの利用者に親しまれる中で生じた国内外の社会状況の変化や建物、展示環境、設備機器の老朽化、さらには利用者からのサービス向上の要望等に適切に対応することが求められている。

そのため、これからも都立水族園として社会的責任を果たし、持続的に発展していくためのあり方について「葛西臨海水族園のあり方検討会」が開催され、その成果報告書をもとに都は「葛西臨海水族園の更新に向けた基本構想」(平成31年1月)(以下「基本構想」という。)を策定した。

「基本構想」の実現に向けては、生き物と人をつなぐ展示や展示効果を高める新たな空間演出が重要であり、これまでの展示・空間演出を抜本的に刷新しなければ実現できないこと、また、老朽化やアクセシビリティなどの利便性の改善、さらには社会状況の変化に伴う利用者からのサービス向上の要望等への対応などからも、新たな施設を整備し、水族園機能を移すこととした。

その後、「基本構想」の実現方策として、新たな水族園の展示の狙いや施設規模、事業手法について「葛西臨海水族園の更新に向けた事業計画」(令和2年10月)(以下「事業計画」という。)を策定・公表した。

本事業の目的は、こうした背景を踏まえて、園地内に新たな水族園を整備し、長期にわたって適切な管理を行うことにより、「海と接する機会を創出し、海と人とのつながりを通して海への理解を深める水族園」を実現することである。

(5) 事業の内容

① 施設概要

事業用地：東京都江戸川区臨海町六丁目地内

敷地面積：769,947.74 m²(建築敷地面積)

延床面積：約22,500 m²

供用開始年度：令和10年3月末

②事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が自ら提案した新水族園の設計・建設を行った後、未使用のまま都に引き渡し、その上で事業期間中の維持管理業務を実施する BTO (Build-Transfer-Operate)方式により行う。

③事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 30 年3月 31 日までとする。

④事業の範囲

事業者が行う業務は、以下のとおりとする。

ア 施設整備業務

- ・設計業務
- ・建設工事業務
- ・什器備品等調達・設置業務
- ・工事監理業務

イ 開業準備業務

- ・開業準備期間中の維持管理業務
- ・移転・開業に伴う都及び指定管理者への支援業務

ウ 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・什器・備品保守管理・修繕業務
- ・清掃業務
- ・植栽・外構保守管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務
- ・大規模修繕支援業務

エ 付帯業務

- ・レストラン・カフェ運営業務

2. 評価内容

本事業を都が従来手法(分離分割発注方式)で実施する場合と PFI 事業として実施する場合とを比較することにより、客観的な評価を行った。

(1) 定量的評価(財政負担額の評価)

別紙に示す前提条件を基に、従来手法で実施する場合と PFI 事業として実施する場合の都の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、その合計額を現在価値に換算して比較した結果、都の財政負担額は、PFI 事業として実施することにより、3%程度の縮減効果を見込むことができる。

(2) 定性的評価(サービス水準等の評価)

本事業を PFI 事業として実施することで、次の定性的な効果が期待できる。

① 民間活力の導入によるサービスの質・魅力の向上

施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務、付帯業務における広範囲かつ高度な知識やノウハウを有する事業者と、動物飼育に対して高い専門性を有する団体として別途指定される指定管理者が連携・協力して新水族園を管理運営することにより、新水族園の機能性や利便性、安全性の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できる。

② 施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務の一括発注による事業の効率化

施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務を一括して事業者任せ、かつ、施設整備段階から都と指定管理者と相互に協力することでそれぞれの意向を取り入れた施設整備が可能となり、事業の合理化や効率化が期待できる。

③ 財政支出の平準化

民間資金を活用することで、都は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政支出の平準化が図られる。

④ リスク分担の明確化による事業の安定運営

事業期間中に発生する可能性があるリスクを計画段階において予め想定し、都と事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスクの発生が抑制され、また、リスク発生時においても適切かつ迅速な対応や過度な費用負担の抑制が可能となり、安定した事業運営が期待できる。

(3) 評価結果

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業全体を通じて事業者の資金、創意工夫及びノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、定量的評価(財政負担額の評価)における VFM(Value For Money)の達成に加えて、定性的評価(サービス水準等の評価)に提示した様々な効果が期待できる。

以上より、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第7条に基づく特定事業として選定する。

(別紙)前提条件

区分	都が従来手法で実施する場合	PFI方式で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	<p>ア 施設整備業務費</p> <p>イ 開業準備業務費</p> <p>ウ 維持管理業務費</p> <p>エ 資金調達に係る費用</p>	<p>ア サービス対価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務費 ・開業準備業務費 ・維持管理業務費 ・資金調達に係る費用 <p>イ PFI事業の進行に要する経費</p>
共通条件	<p>ア 事業期間 : 令和4年度から令和29年度</p> <p>イ 割引率 : 1.56%</p> <p>(内閣府「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」を踏まえ、10年国債金利の過去平均値より設定した。)</p> <p>ウ 物価上昇率: 物価変動は見込まない。</p> <p>(物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行い、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。)</p>	
施設整備業務費	事業計画に基づき、本施設と同種の施設等の実績等を参考にして設定。	PFIの先行事例等を参考に、設計・建設の一括化により、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現できるものとして算定。
開業準備業務費 維持管理業務費	事業計画に基づき、運営実績を参考にして設定。	PFIの先行事例、運営実績等を参考に、従来手法に比べ、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現できるものとして算定。
資金調達の内訳	ア 地方債	<p>ア 出資金</p> <p>イ 民間金融機関借入金</p>

※この前提条件は都が独自に設定したものであり、実際の提案内容を拘束するものではない。