

## 東京都における公共事業のPFI化の展開と公共性の喪失

### 目 次

はじめに	1頁
第1章 石原都政による公共事業の建設・運営・管理の民間化	
第1節 石原都政における公共事業の特徴	2頁
第2節 石原都政の行政改革と公共事業・公共サービスの民間化	3頁
第2章 東京におけるPFI事業の展開と公共性の喪失	
第1節 PFI事業とは何か	5頁
第2節 東京における各自治体のPFI事業の展開状況	6頁
第3節 PFI事業による公共性喪失のしくみ	7頁
第4節 PFI事業に中小企業が参入できるのか	12頁
添付資料1．多摩ユース・プラザ総合評価の結果について	17頁

2007年 2月

東京土建一般労働組合  
特定非営利活動法人 建設政策研究所

## はじめに

東京土建一般労働組合と建設政策研究所は 2005 年 3 月に東京都の公共事業の実態と問題点を把握し、政策提案する共同研究会を立ち上げた。そして 2005 年度の成果として「東京都の公共工事はどうあるべきか・・・入札・契約制度改革の方向」と題する小冊子をまとめ上げた。この調査・研究の中で東京都発注公共工事が全国と比較しても、以下の点で異常ともいえる特徴を持っていることが判明した。

第 1 には、国の「都市再生」政策と一体となり、東京一極集中とも言うべき大型建設投資が行われていること

第 2 には、首都高速道路に見られるように、国の発注機関と連携し、東京都が国の補完的役割を担って大型公共工事を発注していること

第 3 には、都民の生活や福祉の増進、地域経済振興の立場ではなく、国際金融都市に象徴される大企業のグローバルな経済活動の拠点づくりとしての都市開発型公共工事であること

第 4 には、大手建設業者が 5 割近くを受注する大企業向けの公共工事になっていることそして、東京都の入札・契約制度改革がこのような特徴づけに相応しくなるように行われ、地域中小建設業者の仕事確保や地域振興による雇用確保にとっていっそう厳しいものになっていることが明らかになった。

同時に、石原都政が行っている公共事業政策を真に都民のため、また地域経済振興に役立つものにするためには、大規模開発型公共投資を転換させるだけでは不十分であることが明らかになった。石原都政は大規模開発型公共投資以外の福祉、医療、教育など都民生活に直結する公共事業については、建設・運営・管理を一括して民間大企業に委ねる P F I 方式などの民営化方式を推し進めており、この批判的解明が必要であることが明らかになった。

そのため、今年度は

石原都政における公共事業・公共サービスの民間化の実態を把握すること

石原都政下の各自治体が進めている公共事業の PFI 化、PFI 事業者の利潤優先による公共事業の公共性の喪失、および中小建設業者の PFI 事業への参画可能性等の状況を明らかにすること、に取り組んだ。

「官から民へ」「正規雇用から非正規雇用へ」「大企業のひとり勝ち」「東京一極集中と地方の切捨て」などのしくみをつくる「構造改革」路線を先頭に立って推し進める石原都政を批判的に検証し、豊かな都民生活と建設労働者・中小建設業者の就労確保のためにもこの共同研究会の成果が少しでも役に立つことを願うものである。

# 第1章 石原都政による公共事業の建設・運営・管理の民間化

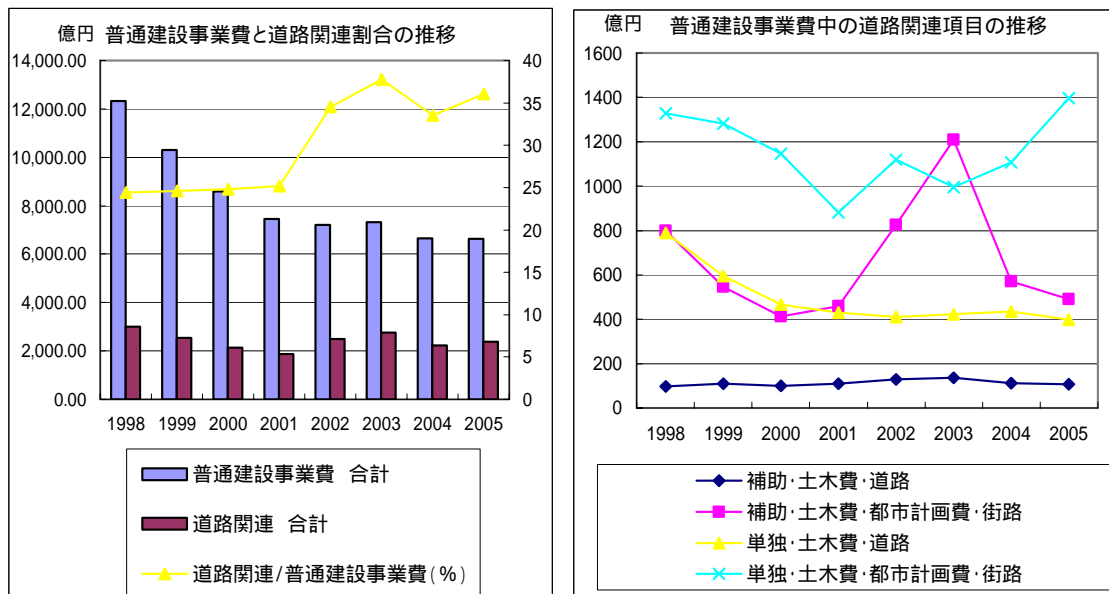
## 第1節 石原都政における公共事業の特徴

### (1) 道路建設が重点 都市再生のインフラ整備

石原知事は『『東京再生の要』として道路建設を一貫して重視してきた。とくに『首都圏三環状道路』といわれる 首都高速道路、東京外かく環状道路、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の各高速道路の建設推進は最優先課題としてきた<sup>1</sup>。道路関連<sup>2</sup>の歳出は金額は増減しているが、普通建設事業費に占めるウエイトはこの7年間で2割半から3割半にアップしている。さらに、東京都が主体、あるいは出資している三セク鉄道（東京臨海高速鉄道 りんかい線、多摩モノレール、首都圏新都市鉄道 つくばエクスプレス、ゆりかもめ、日暮里・舎人線、東京メトロ13号線など。開通済み、建設中のものを含む）とあわせて、「石原都政の公共事業は、道路や鉄道などインフラ整備推進に重点があることがわかる。それが民間事業者の市街地再開発を支えている構図になっている」<sup>3</sup>のである。もちろん、道路や鉄道の工事自体も、「世界都市」構想の一環として重要なプロジェクトになっている。

普通建設事業費における道路関連事業費

単位：億円，%



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
普通建設事業費 合計	12,332.80	10,305.30	8,584.90	7,461.40	7,201.20	7,317.00	6,647.70	6,629.30
補助・土木費・道路	96.3	108.5	100.3	108.8	128.7	136.8	111.4	105.7
補助・土木費・都市計画費・街路	798.3	546.6	413.8	459.3	824.6	1,210.30	571.00	490.6
単独・土木費・道路	788.3	594.6	465.8	429.2	409.9	421.8	434.8	397.8
単独・土木費・都市計画費・街路	1,328.30	1,282.80	1,146.40	881.2	1,119.60	996.5	1,107.8	1,395.80
道路関連 合計	3,011.20	2,532.50	2,126.30	1,878.60	2,482.80	2,765.40	2,225.00	2,389.90
道路関連 / 普通建設事業費 (%)	24.4	24.6	24.8	25.2	34.5	37.8	33.5	36.1

資料：東京都「決算の状況」各年版。

これらのインフラ整備事業や臨海副都心事業へは、建設費だけではなく、それらの事業、あ

<sup>1</sup> 小川明雄「公共事業と都市計画」(『世界』2006年10月号)

<sup>2</sup> 補助事業、単独事業それぞれの「土木費・道路」と「土木費・都市計画費・街路」の合計。

<sup>3</sup> 小川、同上書。

るいは事業会社の赤字の埋め合わせにも都民の税金が投入されている。事業の必要性の検討に都民の声が反映されないまま、このような巨大公共事業が進められているのである。

## (2) コスト縮減と民間化

石原都政の「世界都市」構想の実現は、財政再建下にあっては財政確保の面で大きな制約が加わる。そのため、公共事業に関わっては、コスト縮減と、他方で、従来は都が実施していた事業を PFI など民間主体の事業に切り替え、公共事業における歳出の抑制をねらっている。

公共工事のコスト縮減は、現在「東京都公共施設等のコスト縮減に関する行動計画(2004～2006年度)」に沿って進められている。「行動計画」では2004～2006年度で2003年度に比べて10%の縮減を目標にして、2004年度は2003年度に比べて6.5%(448億円)、2005年度は2003年度に比べて8.2%(564億円)の縮減となった。

東京都のコスト縮減は、計画段階、工事実施段階、維持管理段階別に取組項目をあげ、年度ごとに実績を掲げている。民間や他自治体等とのコスト比較や民間委託の推進、民間技術力、民間活力の積極的導入などによってさらなるコスト縮減を追及している。

このような公共工事のコスト縮減は、予定価格、落札価格の引き下げによる低価格競争をもたらし、現場で働く技能労働者、中小零細事業主は低単価・賃金であっても仕事がない下では我慢して働らざるをえない。また、公共建築物の確かな品質の提供を脅かすものともなる。

## 第2節 石原都政の行政改革と公共事業・公共サービスの民営化

### (1) 国及び東京都で展開されている NPM 改革

いま全国の自治体ではリストラの嵐が激しく吹き荒れている。このリストラは、「行政改革大綱」(2000年12月閣議決定)で打ち出された行政運営手法の改革、すなわち公共事業・公共サービスに民間企業の経営手法、市場競争原理を導入するニュー・パブリック・マネージメント(NPM)行革に基づくものである。以降、小泉前内閣は、NPM行革路線を強力に推進していった。そして2006年5月「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」(市場化テスト法)、同6月「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律」(行革推進法)を成立させた。これは国及び地方のあらゆる分野の行政サービスや公務を民間に開放し、民営化を推し進める上で必要な法制面での整備が完了したことを意味し、今日安倍内閣に引き継がれている。

東京都は国の「行革」方針を最大限に活用し、ときには国を牽引する形で先取りして都政リストラを推進してきた。すでに青島都政の末期、1998年12月「東京都行政改革プラン」を発表し、その中で初めてNPM行革の方針を打ち出している。それが実行に移され、その流れがより強権的にかつ広範囲に展開されてきたのが石原都政下の八年である。

石原都政下でのNPM行革具体化の指針は、「都庁改革アクションプラン」(2000年12月)、2003～2006年度をその実施期間とする「第二次都庁改革アクションプラン」(2003年11月)であった。これは予算編成や財政運営の具体的指針である「都財政再建推進プラン」(第一次1999年7月、第二次2003年10月)と対をなしており、石原都政下での行財政運営の車の両輪といえる。その後発表された「行財政改革の新たな指針」(2005年11月)及び「行財政改革実行プログラム」(2006年7月)は、市場化テストを含むNPM行革を都政のあらゆる事業分野分野に全面展開し、システムとして機能させることを内容としている。

こうしたNPM行革の全面展開の背景には、東京都も他自治体同様、国からの十分な財源の

裏づけなしに押し付けられた責任を民間に転嫁させようとする側面と、財界の要請に応え、公務を自ら進んで民間に市場開放させようとする側面の両面があるだろう。

## (2) NPM 行革に基づく都政民営化の現状

東京都がこれまでに実施してきたNPM行革に基づく都政の民営化について、東京都が中間総括的に発表してきた「第二次都庁改革アクションプラン実施状況報告」なども踏まえながらその現状を見てみよう。この「プラン」は、全庁にわたる行財政システムの「改革」を289の実施施策として打ち出し、2006年度までの4年間で取り組むこととしているが、「実施状況報告」は2005年度末で175施策が実施済み、71施策が一部実施であると報告している。

**民間委託の拡大** 指定管理者制度などには必ずしもなじまない施設管理以外の、例えば税徴収、病院医療作業、食品・医薬品の試験・検査業務、給食調理、図書館業務など住民・利用者の権利や安全を脅かしかねないさまざまな業務についての民間委託が急速に拡大している。

**民間移譲** 東部療育センターや町田、日の出、練馬などの福祉園、大泉、練馬就労支援ホーム及び中井児童学園の民間移譲などが強行されている。

**指定管理者制度導入** 民間企業でも指定管理者となれば施設利用許可権が付与されるなど一定の管理運営権を持つことが可能となり、利用料収入は民間業者に帰属する。2006年4月現在、この制度が導入されたのは既設施設や新規施設を中心に211施設である。

**独立行政法人化、公社化** 東京都立大学や産業技術研究所の独立行政法人化、中小企業経営相談や農林関係試験研究機関、大久保病院等の公社化が強行された。

**PFIの導入** 東京都はこれまで大規模な公共事業については第三セクター方式により実施することが多かったが、官民の責任、役割分担の不明確さ、過大な需要予測などによる第三セクターの経営破たん直面に直面していた。こうした事態の「打開」策として東京都は、PFI法制定を受け直ちにその建設整備事業等への導入の検討に着手した。すでに8つのPFI事業の実施方針が発表され、そのうち4事業が事業開始済みである。

**市場化テスト** 道路、河川、港湾など個別の公物管理法が適用される施設は、それらの建設、管理運営業務の一部しか市場開放されていない。そこで対象事業を官民競争入札に付し、官から民への事業移管を徹底させるために、「市場化テスト法」が制定された。東京都は、2006年度に事業の洗い出しを行い、順次実施に移す方針である。

自治体の事業は利潤追求の対象とはなりえず、対象とはすべきではない。自治体の使命は本来、住民の命や安全にかかわる医療、福祉、教育などの施策の充実にある。「官」の事業や公務の真の効率性は何よりも住民や弱者、利用者、事業の担い手の労働者の視点に立って追求されなければならないのである。また「官」「民」いずれによるサービス提供が適切かを判断するのも住民でなければならない。「民間活力の導入」は、「民」が何よりも利潤追求を優先せざるをえないことから公共性を損なうことになる。「官」も「民」との競争を迫られることで、コストの論理が優先し、利用者本位が損なわれる。公務の民営化が何をもたらすかは「耐震強度偽装事件」や「JR西日本事故」、「ふじみ野市プール児童死亡事故」などが示している。

## 第2章 東京都におけるPFI事業の展開と公共性の喪失

### 第1節 PFI とは何か

PFIとはPrivate（民間の）Finance（資金）Initiative（主導）の頭文字をとった略語で直訳すると「民間資金主導」となる。公共施設を建設するだけでなく、その管理や運営にいたるまで民間企業の経営手法を導入して行う公共事業推進の手法である。イギリスでは30年ほど前から取り入れられているが、日本では1999年に国会で「PFI法」が成立し、本格的にPFI手法による公共施設づくりが行われるようになった。政府が推進する「構造改革」の柱である「官から民へ」という政策の一環として公共施設づくりを「民間企業主導」で行う事業形態である。特に地方自治体では「行政リストラ」を進める手段として重用され、教育・文化、医療・福祉、廃棄物処理など各種の公共施設の建設、運営、維持管理をトータルで民間企業に任せる手法として採用されてきている。

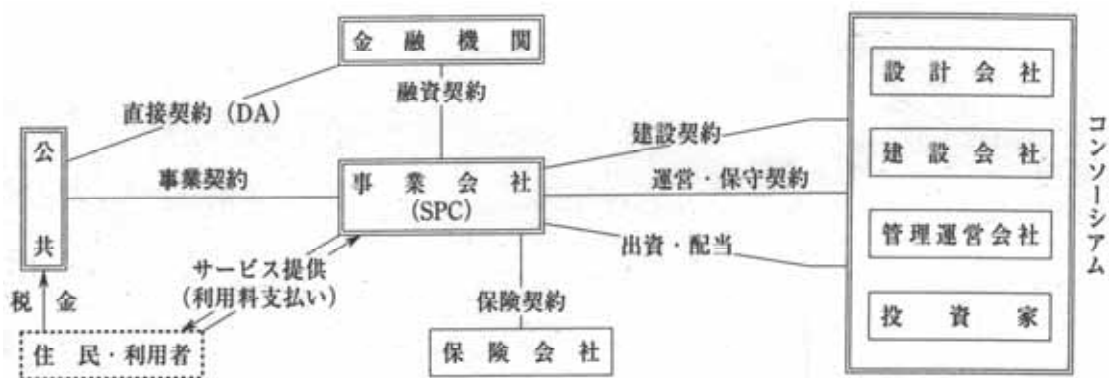
#### PFI関連用語説明

関連用語	内容
コンソーシアム (Consortium)	PFI事業のために結成される企業集団。出資、建設、管理・運営など多岐にわたる事業のため、銀行、総合商社、ゼネコン、その他の企業で結成し、各企業は分野ごとにSPCと契約し事業参加する形式をとる。
SPC (Special Purpose Company)	特定目的会社＝コンソーシアムを構成する企業集団が公共施設等の管理者とPFI事業契約を締結するために設立する民間事業者。実際にはペーパーカンパニー的存在。
VFM (Value For Money)	「支払い（租税）の対価として最も価値の高いサービスを提供するという考え方」。公共サービスの提供についてPFI方式による事業期間を通じたの公共の負担コストを現在価格で算出したものとPSC（下記）とを比較し、PFI方式の有利性を示して採用の根拠としている。実際には建設費、管理・運営の人件費、リスク負担などの慈悲的な積算により、「PFIはPSCより安い」の結論を誘導している。
PSC (Public Sector Comparator)	公共施設等の建設、管理、運営等をPFIによらず、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
(PFI事業の)LCC (Life Cycle Cost)	公共施設等の建設、管理、運営等をPFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
ダイレクト アグリーメント (Direct Agreement)	管理者等がPFI契約とは別に、直接、金融機関と結ぶ契約。PFI事業が継続困難になったときの保証といわれるが、実際には（公共）事業の存続が廃止かの判断を債権保全を第一とする銀行が握ることになる。

#### 事業手法の類型

方式	内容
BOT方式 (Build Operate Transfer)	民間事業者が資金調達、施設の建設・所有をし、事業期間を通じて管理・運営を行い、事業終了後に施設の所有権を公共に譲渡する方式。
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が資金調達、施設の建設をし、完成後、所有権は公共に移転し、事業期間を通じてその施設の維持管理、運営を民間事業者が実施する方式。
B00方式 (Build Operate Own)	BOT方式における最終段階において、施設の公共への譲渡を想定しない方式。

PFI 事業の概念図



## 第2節 東京における各自治体のPFI事業の展開状況

東京都はPFI法制定前の1999年10月、全国自治体で初の「金町浄水場常用発電設備PFIモデル事業」をIHI、清水、電発グループと契約した。これを皮切りにして、法制定後現在までに導入されたのは、以下の8事業である。

・朝霞浄水場・三園浄水場常用発電設備等整備事業	(2004年3月供用開始)
・森ヶ崎水処理センター常用発電事業	(2004年4月供用開始)
・区部ユースプラザ整備事業	(2004年3月供用開始)
・多摩地域ユースプラザ整備等事業	(2005年4月供用開始)
・神宮前一丁目民活再生プロジェクト	(2005年12月契約締結)
・がん・感染症医療センター整備運営事業	(2006年5月 公募)
・多摩広域基幹病院及び小児総合医療センター整備等事業	(2006年1月事業者選定)
・豊洲新市場整備事業	(2006年実施方針策定予定)

都内各区・市においても、下表のように13のPFI事業が導入されている。

・調布市調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業(調布市)	(2002年4月供用開始)
・竹ノ塚西自転車駐車場整備運営事業(足立区)	(2003年3月供用開始)
・杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業(杉並区)	(2006年6月供用開始)
・杉並区新型ケアハウス整備等事業(杉並区)	(2004年4月供用開始)
・認知症高齢者グループホーム等の整備・運営事業(中央区)	(2005年10月供用開始)
・(仮称)稲城市立中央図書館等整備運営事業(稲城市)	(2006年7月供用開始)
・(仮称)新文化センター整備運営事業(稲城市)	(2006年8月公募)
・杉並区井草強化型ケアハウス整備等事業(杉並区)	(2004年10月契約締結)
・府中市民会館・中央図書館複合施設整備事業(府中市)	(2005年12月契約締結)
・(仮称)富士見こども施設整備計画(千代田区)	(2006年8月事業者選定)
・(仮称)墨田区総合体育館建設等事業(墨田区)	(2005年12月実施方針策定)
・(仮称)新文化センター整備運営事業(稲城市)	(2006年8月公募)
・江古田の森保健福祉施設整備・運営事業	(2004年6月契約締結)

都及び区・市に共通して見られる PFI 事業の特徴としては、次の点を指摘できる。

- ・老朽化したハコモノの改修を P F I 事業の対象とし併せて管理運営も P F I 事業者委ねる。
- ・部分改修ですむものを全面改修し、またこれを契機に運営やサービスの内容を変質させる。
- ・全面改修にとどまらず、新棟や新施設を併設する。

### 第3節 PFI 事業における公共性喪失のしくみ

東京都のPFI事業は、常用発電3事業、ユース・プラザ整備運営2事業、警察施設整備1事業、病院施設整備運営1事業が契約済みであり、さらに病院施設整備運営の2事業の準備がすすめられている。ここでは、特殊性の強い常用発電3事業を除いた契約済みの4事業について、事業種類毎にPFI導入の可能性調査報告書およびバリュー・フォー・マネー<sup>4</sup>(以下VFMと言う)算定表を中心に検討していく。PFI導入可能性調査は、東京都が日本総合研究所や三菱総合研究所、第一勧銀総合研究所など銀行系コンサルタントに委託している。すべての事業で、この報告書に基づきPFI事業として行なうことが決定されている。以下が、コンサルタントが描き、東京都が丸呑みしたPFI事業化による民間業者の利益創出の仕組である。

#### (1) 民間収益施設の中心の大規模開発で儲ける～警察施設事業

警察施設整備事業のVFM評価

	都の直接執行 の場合の費用	PFI事業に よる費用	PSC(従来型公 共事業)-PFI
施設整備費	89.5億円	76.1億円	1.3億円
維持管理費	10.4億円	9.6億円	0.8億円
アドバイザー経費		1.6億円	1.6億円
起債金利等	17.8億円	20.4億円	2.7億円
法人税等		30.0億円	30.0億円
PFI事業者の利益		7.9億円	7.9億円
総事業費	111.4億円	100.7億円	10.7億円
予定価格と契約額	99.8億円	57.2億円	57.3%

最初に、留置場等警察施設整備事業(神宮前一丁目民活再生プロジェクト)を見ていく。この事業は、社会事業大学跡地に、600人を収容する大規模留置場を整備する計画として提案された。この計画に対しては、地元渋谷

区では区議会が全会一致で反対決議を挙げ、5万人の反対署名が寄せられたいわくつきの事業である。石原都知事は、東京の治安強化のために大規模留置場の新設が必要と主張し、地元の一一致した反対を押し切った。収容人数は300人に削減されたが、大規模な民間収益施設を伴うPFI事業として選定されたのである。

この事業は警察署庁舎の建設及び、19年間にわたる維持、管理運営を行なう。併設される民間収益施設の整備・運営のために、PFI事業期間よりも遥かに長い50年間にわたり、オフィスマンションに最適なまとまった公有地をPFI事業者に貸し付けることが最大の特徴である。

導入可能性調査の時点では、従来型による総事業費111.4億円、施設整備費89.5億円を想定し、PFI事業として選定された。入札には大林組、鹿島建設、清水建設、東京建物(構成員に三菱地所)、東電不動産(構成員に三井不動産)を代表企業とする5グループが名乗りをあげ、スーパーゼネコンと大手ディベロッパーが揃い踏みをした。そして、三井不動産・竹中工務店等のグループの事業提案により、予定価格99.8億円に対して57.4億円(57.3%)で落札された。

<sup>4</sup> バリュー・フォー・マネーについては、第2章第1節 用語説明(5頁)を参照。



この事業では警察施設に併設される民間収益施設の収入は全て民間業者の収入となる。警察施設と一体で建設するために施工の効率化などにより民間収益施設部分の整備コストが大きく低減されるとともに、一団地認定による容積率等の割り増しにより収益性が大きくアップする。

落札者の提案書によると、警察施設に併設する民間施設は、商業系施設と住宅施設に分かれ、商業棟は店舗・事務所で、地下1階、地上9階述べ床面積9050㎡、住宅棟は、共同住宅・店舗で、地下2階、地上16階、3万8330㎡である。併せて4万7380㎡、警察施設は、地下2階、地上15階、2万4997㎡であり、総床面積7万2377㎡である。民間収益施設が床面積の65.5%を占め、警察施設は34.5%に過ぎない。借地期間の長さといい、床面積比率といい、警察施設は民間収益施設の付属といってよく、民間収益施設中心の開発プロジェクトなのである。

民間収益施設からの総収入の試算

		面積	推定賃料/㎡	月賃料計	年賃料計	定期借地期間計		
A 店舗・事務所								
地下1階～2階	店舗	2,700	12,000	32,400,000	388,800,000	19,440,000,000		
3階～9階	事務所	6,400	6,000	38,400,000	460,800,000	23,040,000,000		
B 店舗・住宅								
地下2～2階	店舗	4,691	12,000	56,292,000	675,504,000	33,775,200,000	賃料総額	76,255,200,000
3階～16階	住宅	22,947	1LDK	198	54㎡	50,000,000	販売額	9,900,000,000
			2LDK	126		65,000,000		8,190,000,000
			3LDK	24	80㎡	80,000,000		1,920,000,000
			総戸数	348			総販売額	20,010,000,000
				月	年	50年間		
都用地借地料				46,000,000	552,000,000	27,600,000,000	総売上	96,265,200,000
							総収入	68,665,200,000

出所) 賃貸面積・販売物件は、「神宮前一丁目民活再生プロジェクト事業提案書」に基づき作成

店舗・事務所棟、店舗・住宅棟のフロアー構成は上の表の通りである。店舗面積は、あわせて7391㎡、事務所面積は6000㎡である。店舗の賃料を坪4万円(1.2万円/㎡)、オフィスの賃料を坪2万円(6千円/㎡)とすると、上の表のようにして、50年間の賃料総額は762.6億円と試算できる<sup>5</sup>。次に、住宅部分は総戸数348戸を定期借地権つき分譲マンションとして販売する計画となっている。このマンションが平米あたり100万円弱程度で販売されるとすると分譲マンションの総販売額は200.1億円と試算できる。したがって、事業期間全体でPFI事業者の総売り上げは962.7億円と概算できる。都に支払う定期借地料は、50年間で276億円に及ぶので、PFI事業者は、概算で686.7億円の収入を得ることになる。仮に、民間収益施設の総建設コストが260億円程度で納まるとすれば、約427億円、東京都に支払う借地料276億円の1.5倍の利益をPFI事業者が得ることになる。警察施設の整備運営事業を57.2億円で受注することにより、概算で総売上963億円、純収益427億円という桁違いの民間収益事業を行なうことができるのである<sup>6</sup>。

<sup>5</sup> 事業予定地は原宿駅前から4～5分程度の好位置にある。その条件で3階以上の貸事務所物件を検索してみると、賃料は坪1.5万円から2.5万円(平米4500円～7500円)前後である。地下1階～地上2階の店舗物件は、坪3.3万円～6万円(平米1万円～1.8万円)前後である。そこで、事務所賃料は平米6千円、店舗はバラつきが大きいので平米1.2万円で試算した。

<sup>6</sup> 最近の都内のビッグプロジェクトでは、保谷駅南口の再開発事業では、住宅棟と公益施設の2棟のビル(延べ床面積17100㎡)が総事業費107億円(平米62.6万円)、八王子駅南口地区の再開発では、地上40階(延べ床面積96700㎡)のビルが総事業費342億円となっている(㎡当たり35.4万円)。総事業費には、駅前広場の整備やペDESTリアンデッキの整備を含んでるのでビルの建設費は平米55万円程度であろうか。これを警察施設整備PFI事業の民間収益施設の㎡数をかけると建設費は261億円となる。

なお、PFI 事業に伴い貸し付けられた行政財産（公有地）上の建物を譲渡することは、PFI 法では許されていなかったが、2005 年 8 月の改正により可能となった。いっそうの規制緩和により、このプロジェクトにおける民間収益事業のあり方が可能となったのである。

## （２） 運営人件費の削減で儲ける～ユース・プラザ事業

次に、区部ユース・プラザ整備運営事業を見る。区部の青年の家を 1 箇所に統合して、宿泊施設を中心とする施設を整備し、20 年間にわたり運営する事業である。契約額 162.9 億円、施設整備費 32.8 億円ある。

右の表に、区部ユース・プラザ事業のVFM評価の各項目、予定価格および落札価格を掲げている。施設整備費の削減は 4.2 億円（民間仕様化による削減分） 運営人件費の削減は 33.8 億円である。さらに、事業終了時の施設売却額 26.7 億円がある<sup>7</sup>。

区部ユース・プラザ事業のVFM評価

	都の直接執行の場合の費用	PFI事業による費用	PSC-PFI
初期投資	49.8億円	45.6億円	4.2億円
新棟部分	44.1億円		
既存棟部分	5.6億円		
運営関係費	143.2億円	137.8億円	5.4億円
人件費	54.6億円	20.6億円	34億円
事業終了時の都の施設買取額		26.7億円	26.7億円
支払金利	10.0億円	10.6億円	0.6億円
うち市中銀行		4.7億円	4.7億円
法人税等		22億円	22億円
PFI事業者の利益		21.0億円	21.0億円
総事業費	193.7億円	182.6億円	17.5億円
予定価格と契約額	165.4億円	162.9億円	98.50%

運営人件費の削減は、年間人件費を 40 名、2 億 4860 万円から 19 名、1 億 245 万円へと 1 億 4615 億円削減し、半減させるとともに、時間外手当など管理費をほぼ全廃することになっている。あわせて、1 億 6915 万円、20 年間の運営期間全体で 33 億 8300 万円である。人減らしと賃金の切り下げにより、PFI 事業者の利益 21.0 億円、銀行の利益 4.7 億円が可能となる。

表に示されているように、従来型では、一般職員が 20 名いたものが総括責任者 3 名に、嘱託員 20 名が、専門職員および受付業務担当者 14 人に削減されることが想定されていた。都民・利用者へのサービスの質を低下させる、このような人員と人件費の削減により、VFM を根拠付けているところに、PFI 事業選定の最大の問題がある。

区部ユース・プラザ整備運営事業のVFM

管理運営コストの従来型とPFI事業の比較			
従来型		PFI	
一般職員(913万円×20名)	1億8260万円	総括責任者・設備保守管理責任者(852万円×3名)	2556万円
嘱託員(330万円×20名)	6600万円	専門職員および受付業務等担当者(500万円×14)	6000万円
40名 2億4860万円		19名 1億245万円	
時間外手当など管理費 2300万円		ローテーションにより時間外手当など無し	
2億7160万円×20年	54億3200万円	1億245万円×20年	20億4900万円
VFM 33億8300万円を創出			

資料：「区部・ユースプラザPFI導入検討調査報告書」より作成

また、区部ユース・プラザにおいては、20年後の事業終了時の施設売却収入が26.7億円とされていることも問題である。これは当初固定資産残高35.5億円の75%の価額であり、耐用年数は80年で均等に減価することが想定されている。これは一方で、民間仕様による施設整備コストの削減を織り込んでいることとの整合性も全く無い。東京都は、80年後まで施設を使用するという荒唐無稽な前提によるコンサルタントの事業計画を追認し、高額な施設買収によりPFI事業者の儲けを保証するしくみで、PFI事業選定を行ったのである。

区部ユース・プラザにおいては応札業者は大林組グループしかなく、落札価格は98.5%と極めて高かった。コンサルタントのシナリオどおりに民間業者の大儲けが保証されたのである<sup>8</sup>。

### (3) 銀行等の利益193億円、PFI業者の利益39.1億円～医療事業(多摩広域基幹病院等)

多摩広域基幹病院および小児医療センター整備運営事業 VFM 評価

	都の直接執行の場合の費用	PFI事業による費用	PSC-PFI
施設整備費	788.2億円	659.8億円	28.1億円
うち病院	541.3億円	513.5億円	27.8億円
運営費	1969.3億円	1914.6億円	54.7億円
うち給与費	163.8億円	163.8億円	0億円
起債金利	170.3億円	161.8億円	38.2億円
法人税		36.4億円	36.4億円
PFI事業者の利益(配当)		22億円	22億円
銀行の利益(借入金金利)		30.9億円	30.9億円
総事業費	2831億円	2763億円	68.4億円
予定価格と契約額	2591億円	2491億円	96.1%

最後に、2006年に契約がなされた多摩広域基幹病院および小児総合医療センター整備運営事業を見る。事業期間20年間、当初の総事業費2763億円、病院建設費541億円の医療施設の整備・運営事業である。この事業は、府中病院を建替え、多摩広域基幹病院を整備するのにあわせて、八王子小児病院、清瀬小児病院、梅が丘病院の都立の3小

児病院を統合して、小児総合医療センターを併設し、両医療機関の運営、維持・管理を行なうものである。都立の小児3病院は、地域医療の拠点として、患者家族は、近隣地域に移住するなどして治療にあたってきた。これら小児3病院を現府中病院キャンパスに集中することは、各地域において3病院が現に担っている機能を損なうことになる。

多摩広域基幹病院のVFM評価の各項目と予定価格、契約額は上の表に示されている。統合による大規模開発事業のため、起債金利だけで161.8億円の支払が想定されている。別に、PFI事業者の利益が22億円、銀行の利益が30.9億円である。個別の建替えや大規模改修によれば巨額の金利支払い等無しに、地域医療拠点を充実・発展させることも可能であった。しかし、東京都は3小児病院を統合するPFI事業を選定したのである。地域の医療・福祉を充実させることではなく、医療によって利益を挙げることが目的となっているといわざるを得ない。

さらに、このPFI事業に関しては、アクセス道路の整備ということで、都市計画道路の整備も既に行なわれている。府中都市計画道路3・3・8号線、事業延長910m、幅36m(4車線)

<sup>7</sup> 資料「区部・ユース・プラザPFI導入検討調査報告書」資料編 258頁等

<sup>8</sup> なお、ユース・プラザ事業については、当初の提案に対する都民・青年の家利用者からの批判を受けて、青年の家の社会教育事業等の機能を後退させないことなどが都議会で確認され、事業内容は修正され、社会教育予算も契約書に盛り込まれることになった。また、それ以外にも、実際の職員配置は、導入可能性調査の想定とはかなり異なることになっている。

総事業費約 154 億円である。施設の集約化は、既存道路を狭隘化し、道路の拡幅などの公共工事の展開を必要とする。PFI 事業による公共施設の大規模化は、土木事業費の拡大をもたらし、ゼネコン、道路会社に新たな収益機会をももたらすのである。

#### 施設の過密使用等による安全性やサービスの質への懸念

また、PFI 化による施設の安全性やサービスの質に関しても次のような問題がある。

この病院施設整備運営事業では、広域基幹病院と小児医療センターのふたつの病院を一体的に整備することによるコストの削減が、PFI 事業の重要なテーマとして追求されている。その際、医療法第二十一条で、病院が施設整備を義務づけられている検体検査、給食、滅菌消毒などについて、委託規定を緩和し、民間に全部委託とすれば、病院内に業務用の設備を設ける必要がなく、都より病院内のスペースを P F I 事業者へ賃貸すれば、両病院でこれらを共有することが可能とされている(「多摩広域基幹病院および小児医療センターに係わる P F I 導入検討結果最終報告書」56 頁)。本来、検体検査、給食、滅菌消毒などは医療行為の一環として行なわれるべきものであり、これを医療行為から切り離して民間委託することは、医療法の規定に反する違法行為である。そのような行為を施設の効率的利用、コスト縮減の観点から実現しようとしている。これらの医療行為が、効率優先、コスト削減第一の民間業者によって担われることは、医療サービスの質を損なうものとなりかねない。

### (3) 都民のためのサービスの提供を第一として事業が構想されたのではない 7つのPFI事業全体でPFI事業者の利益98億円、銀行等の利益227億円を想定

以上のように PFI 事業では、公共施設の整備と運営にあたり、民間事業者が自己の利益のためにコスト削減を追求することを東京都が当然のこととして認め、各事業スキームを提案している。7つの PFI 事業の導入可能性調査報告書等で明示されているものだけで、配当 98 億円、起債等を含む金利支払いは 227 億円と、極めて大きな利益を PFI 事業者と銀行等金融機関に与えることを想定している。東京都の PFI 事業は、都民のためのサービスの提供を第一として、そのために事業が構想されたのではない。公共サービスの現場の実態や都民・市民の要求に無

PFI事業による起債金利、PFI事業者、民間銀行の利益

単位:億円

	朝霞・三園常用発電事業	金町常用発電事業	森が崎常用発電事業	区部・ユースプラザ	多摩・ユースプラザ	警察施設整備事業	多摩広域基幹病院事業	計
起債金利			1.3			20.4	162	183.7
PFI事業者の利益	22.5	4.9		21	2.4	7.9	39.1	97.8
民間銀行の利益	5.7			4.7	1.9		30.9	43.2
計	28.2	4.9	1.3	25.7	4.3	28.3	232	324.7

頓着に、PFI 事業者と金融機関の都合の良いようにコンサルタントがつくったシナリオですすめられているのである。

### (5) 公共事業のPFI化による公共性の喪失

以上のように、東京都の PFI 事業では、第一に、本来住民の生活や福祉を目的とされるべき公共事業が、民間営利会社の利益のために行なわれることになっている。第二に、施設の統合などにより、事業の大規模化等が引き起こされ、施設整備費が膨れ上がっている。第三に、事業の大規模化や従来と異なる仕様、運用による施設の統合化、共有等により、安全やサービス

の質への影響が懸念される。第四に、施設運営費の削減が民間業者の利益の大きな源泉となっており、労働者の就労の不安定化と賃金の低下をもたらしている。したがって、PFI化は公共事業の目的を銀行、ディベロッパー、ゼネコンの投資機会、収益機会を保証するものに変更し、公共性を喪失させているのである。

## 第4節 PFI事業に中小企業が参入できるのか

都内の自治体によるPFI事業の落札者はすべて大手企業であり、グループを構成する建設業者もほとんどがスーパーゼネコンとなっている。中小業者が参入できていない原因の第1には、PFI事業の特徴による制約であり、第2には資格要件等、発注政策の問題がある。

### (1) 都内自治体のPFI業者の特徴 ほとんどの事業にスーパーゼネコンが参画

東京都内で実施されているPFI事業は、実施方針が示されているもので38事業あるが、東京都と自治体施行のものは次の表に示す19事業である。そのうち、落札業者ないしは契約

東京都内自治体のPFI事業 落札企業 事業期間 契約額

PFI事業名	施行者	落札・契約代表者	設立・参加企業	事業期間	契約額
朝霞浄水場・三園浄水場常用発電設備等整備事業	東京都	朝霞・三園ユーティリティサービス	日立製作所	20年間	539.4億円
調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業	調布市	三井物産グループ	三井物産、鹿島建設、間組	16年間	33.4億円
区部コース・プラザ(仮称)整備等事業	東京都	大林組グループ	大林組など	20年間	162.9億円
森ヶ崎水処理センター常用発電事業	東京都	東京電力株式会社	三菱商事	20年間	96.7億円
竹の塚西自転車駐車場整備運営事業	足立区	HPに記載なし	同左	10年間	独立採算型
杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業	杉並区	大林グループ	大林組、京王設備サービス等	33年間	258.5億円
杉並区新型ケアハウス整備等事業	杉並区	ベネッセケア		20年間	独立採算型 売却価格4.0億円
認知症高齢者グループホーム等の整備・運営事業	中央区	ジャパンケアサービス	鹿島建設、五洋建設、医療法人社団湖聖会など	30年間	施設維持管理修繕費5.7億円 施設買取価格21.3億円
多摩地域コース・プラザ(仮称)整備等事業	東京都	京王電鉄		10年間	64.5億円
江古田の森保健福祉施設の整備・運営事業	中野区	社会福祉法人 南東北福祉事業団		50年間	独立採算型
(仮称)稲城市立中央図書館等整備運営事業	稲城市	エヌティティデータ	日総建、熊谷組、エヌティティ・ファシリティーズ	20年間	38.9億円
杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業	杉並区	ニチイ学館		30年間	独立採算型 売却価格4.8億円
府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業	府中市	大林組グループ	大林組、京王設備サービス等	17年間	116.6億円
多摩広域基幹病院(仮称)及び小児総合医療センター(仮称)整備等事業	東京都	清水建設	日建設計	20年間	2490.9億円
神宮前一丁目民活再生プロジェクト	東京都	東電不動産	三井不動産、竹中工務店	20年間	57.2億円
(仮称)富士見こども施設整備計画	千代田区			15年間	66.7億円
(仮称)墨田区総合体育館建設等事業	墨田区			20年間	
がん・感染症医療センター(仮称)整備運営事業	東京都			20年間	
(仮称)新文化センター整備運営事業	稲城市			20年間	69.5億円

業者が決まったのは14事業である。落札・契約業者の構成を見ると大手建設業者を含むグル

ープによる契約が8件であり、その他は製造大企業による単独契約1件、大手電力企業と大手商社による契約1件、鉄道大企業による単独契約1件、介護サービス大企業による単独契約2件、社会福祉法人による単独契約1件となっている。大手建設業者が構成員となっているPFI事業の8件中7件はスーパーゼネコンが参加している。

このうち、製造大企業（日立製作所）の単独契約、電力大企業（東京電力）と大手商社（三菱商事）による契約は、常用発電事業であり、介護サービス大企業（ベネッセケア、ニチイ学館）と社会福祉法人（南東北福祉事業団）による契約はケアハウス整備事業である。両事業とも整備・運営する施設の特异性が強い。それらを除けば、9事業中8事業に大手建設業者が参画していることになる。

9事業のうち、唯一大手建設業者が参画していないのは、都立高校の改修による施設整備を行う多摩コース・プラザである。この事業においては、京王電鉄の単独契約であるが、改修業務担当者としては、中堅企業の京王建設が挙げられている。また、太平ビルサービスを代表企業とする入札参加グループの改修業務担当者も小川建設という中堅企業であり、地元中堅・中小建設業者が構成員として参加が十分に可能な事業であったと考えられる。

また、杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業も改築・改修と維持・管理センターの事業であり、本来地元の中堅・中小業者が大いに活躍すべきところであるが入札参加は大林グループのみであった。

## **(2) なぜ、地元中堅・中小建設業者が受注できないのか**

それでは、なぜ、地元中堅・中小業者が受注できないのだろうか。

### **1) 事業の複合的な性格のため、地元中堅・中小建設業者の参加は困難**

第1の原因としては、PFI事業の複合的な性格がある。そのため、そもそも入札の段階で地元中堅・中小業者の参加が困難なことである。

例えば、調布市調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業や、稲城市立中央図書館等整備運営事業、府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業などは、従来型の設計・施工分離発注であれば、中堅建設業者でも充分入札に参加できたと考えられるが、これらのPFI事業の入札参加グループを見ると、そこには中堅建設業者の名は見られない。

調布市調和小学校事業の入札参加グループ構成員一覧表を見ると、落札した三井物産グループ（鹿島建設・間組）以外の参加10グループの建設企業は、不動建設、浅沼組、西松建設、フジタ、清水建設、三菱重工、大林組、大日本土木、戸田建設、奥村組であり、稲城市立中央図書館事業では、落札したエヌ・ティ・ティ・データ（熊谷組）以外の参加4グループの建設企業は、大林組、竹中工務店、鹿島建設、清水建設とスーパーゼネコンが名を連ねている。府中市市民会館・中央図書館事業でも、落札した大林組グループ以外に入札参加2グループの建設企業は、大成建設、熊谷組である。

これらの事業は、調布市調和小学校事業では図書館とプール運営、稲城市立中央図書館事業では、城山公園体験学習施設、また府中市市民化会館・中央図書館事業では、市民会館と中央図書館というように、全く異なる施設の整備と維持・運営管理が一括されている。このような複合的な施設の設計や維持・管理計画、また資金計画は、大手企業グループと大手建設業者にしか提案が難しいと考えられる。

また、ケアハウス運営整備の3事業についても、設計や事業運営を分離発注すれば、施工には地元の中堅・中小企業が充分に参入できたものと考えられるが、ケアハウスの設計と運営の

ノウハウを持つ介護サービス大企業と他県に本拠を持ち全国展開をはかろうとしている社会福祉法人が落札することになった。PFI事業は、設計、運営、維持管理にいたる総合発注であり、地元中堅・中小建設業者の参画は困難なのである。

## 2) 民間活力優先による事業者決定のため、地元中堅・中小建設業者は受注し難い

第2の原因としては、PFI事業の民間活力優先による事業者決定がある。

先に紹介した多摩ユース・プラザの場合が典型的である(所在地:八王子市 川町55番地 最寄駅 JR高尾駅 京王高尾駅)。多摩ユース・プラザ整備運営等事業は、都立高校の改修により施設を整備するために、施工に困難は無く、入札参加の1グループの改修事業担当者は小川建設であり、落札した京王電鉄の子会社、京王建設が実際の施工にあたった。本来、維持・管理運営が中心のこの事業の施工者は、日常的なメンテナンスにも有利な地元中堅・中小企業が最も相応しかつたと考えられる。

しかし、多摩ユース・プラザの事業者選定においては、京王電鉄が入札価格では、最高額のAグループ55.6億円に匹敵する55.0億円であったが、事業提案に対する加点60点満点中、48.5点の抜群の評価を得て逆転、優先交渉権者となった。総合的加点(10点満点)が7.5点でトップだったことに加えて、特に、運営業務が評価され、「利用者決定方法」(3点)「職員等の体制」(3点)や「開業前業務」(3点)などで満点を得て他グループと差をつけている(添付資料1「総合評価の結果」参照)。

審査講評を見ると、総合的加点の審査の項では、「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」、「同グループの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」、「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、ノウハウをもとに具体的に提案している点」などが評価されている。そして、個別加点の審査の項のイ)運営業務においては、京王電鉄グループは、「利用者決定方法」では、「旅行代理店での予約、クーポンによる支払い」、「職員等の体制」では、「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であること」、「開業前業務」では、「関連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」こと等が高く評価されている。

要するに、多摩ユース・プラザにアクセスするための鉄道とバス路線を有する京王電鉄の経営資源や営業、広報力が評価されたのである。京王電鉄からすれば、多摩ユース・プラザへの団体客の動員は、本業収入を拡大するための営業活動である。その点が評価されて、京王電鉄の受注となった。これは、都民・市民のニーズに応える公共施設の事業者の決定としては本末転倒である。

鉄道大手の営業、広報力による利用者の拡大が最優先となっており、これでは、仮に地元中堅・中小建設業者が入札に参加していたとしても、勝ち目は無かつたと思われるのである。

## 3) 事業期間が長期に渡り、中堅・中小業者ではリスク負担が重く、資金調達も難しい

第3の原因としては、事業期間が長期にわたり、事業規模も大きくなるために、中堅・中小業者では、リスク負担が重く、資金調達も難しいということがある。

先ほどの都内自治体のPFI事業の表にあるように、PFI事業は、短いもので10年、おおくは15年から20年であり、長いものでは30年から50年に及ぶものもある。そのため、事業規模が大きくなり、中小業者にとっては、資金調達がかなり困難になる。独立採算型を除け

ば、契約金額が一番低い調布市調和小学校事業でも 33.4 億円である。事業期間 16 年だが、初期投資の回収に 10 年ほどかかると思われ、この事業でも中小業者は参入し難いと考えられる。また、独立採算型の場合は、ケアハウスの場合など 20 年、30 年、50 年という長期の事業期間に渡って、需要変動などのリスクを負担しなければならない。これも中小業者には大きな困難である。

### (3) 発注政策の問題

ここで、発注政策の問題に触れておきたい。

そもそも、PFI 事業は、民間資金等の活用により公共施設等の整備を行なうものであり（PFI 法）れっきとした公共事業であるにもかかわらず、官公需法も入契法も適用されないことが問題である。PFI 事業は、公の財政が支出される公的事业である。国際労働機関（ILO）の「公契約における労働条項に関する勧告」（第 84 号）でも、「私的使用者が補助金を交付され又は公益事業を行なうことを許可される場合において、公契約における労働条項の規定と実質的に同様な規定が適用されなければならない」とされている。公共工事に適用される各種法制度は、本来 PFI 事業にも拡張適用されるべきである。したがって、公契約条例・法に基づく発注政策も当然に PFI 事業に適用されるよう、適切な条項が盛り込まれる必要がある。

しかし、もともと、PFI 事業の特性から、発注者と契約を行なうグループ企業に中小企業が参画することは、かなり困難である。そして、これまでの都内自治体における PFI 事業では、入札者の地域要件の設定や総合評価における地域性に対する優先的加点など地元中堅・中小業者への配慮は全く行われてこなかった。それどころか、資格要件として一定の規模以上を指定する場合も散見される。例えば、杉並区の新型ケアハウス事業では、応募資格要件として、株式会社等民間企業の場合は、上場しているかあるいは、純資産が 3 億円でなおかつ税引前利益が最近 1 年間で 1 億円以上というものであり、非営利法人の場合には、1 億円以上の資産を基本財産として有していること、であった。このような大規模要件はリスクを民間に負担させるという PFI 事業の基本的なあり方から出てきていると考えられ、単に応募資格要件から外すだけでは状況は変わらない。

実際の PFI 事業の運用上の改善を考えるならば、PFI 事業者（コンソーシアム）への中小業者の参加という方向よりも、公契約条例・法において PFI 事業者が運営期間中に発注する工事を公的工事と規定して、改修工事、維持補修工事など、地元中堅・中小建設業者で施工可能なものは地元業者に発注することや、本体工事についての適正価格での発注を義務づけることなどが重要であろう。それらの事項が、発注者と PFI 事業者との契約に盛り込まれるべきである。

### (4) PFI 事業に従事する労働者の賃金・労働条件改善に向けて

PFI 事業者が発注する工事に働く労働者の賃金・労働条件を改善するためには、公契約条例制定を目指す取組みと結合して、当面の改善を迫る取組みも重要である。

例えば、行政側に対して、PFI 事業が公共事業・公共サービスであることには変わらないことを認識させ、事業者選定、事業契約締結、事業実施それぞれの段階で、SPC やコンソーシアム参加各企業が適正な賃金・労働条件確保の責任を果たすよう、適切な措置を講じ、実効ある指導・監督を行わせることが必要である。

現に練馬区では、指定管理者制度導入に際しての取り組みであったが、教訓的な成果を挙げている。2005 年 4 月の区立勤労福祉会館に対する指定管理者制度の導入が行なわれた。こ



れに対して、区内労働四団体（練馬労連、練馬全労協、連合練馬、練馬区労協）は、労働条件にかかわる重要な課題であるとして区と交渉し、関係諸団体と合意を得られるまで委託をしないこと、指定管理者との協定書において受託先の労働者の雇用条件を明記すること、関係者団体と直ちに協議に入ることの三点について要求。労働四団体のこの要求に対して、区側は「指定管理者応募要綱の中の管理者選定評価項目に 区内事業者及び区民雇用の促進を図ること、従業員及び再委託先従業員の適正な労働条件を維持しようとしているか、などを明記する」、「関係労働団体との懇談会を継続する」などの回答を行なった。

この成果は、2004年度より発足した「公契約条例の制定をめざす練馬区連絡会」の活動や、労働四団体の共同行動により、実現したものである。企業・産業・ナショナルセンターの違いを超えた労働者・労働組合の協力・共同がますます重要となっていることを示していよう。

## (5) 結論

東京都と都内各自治体のPFI事業は、大企業と大手建設業者に独占されている。そして、事業内容、都と都内自治体の入札・契約方針の検討を通じて、各PFI事業における中小建設業者の参入は極めて困難であることが確認できた。PFI事業は複合的な性格を持ち、長期間にわたるために、中小業者の参入が困難なのである。また、中小業者が施工可能な事業でも、民間活力優先の事業者選定が、地域建設業者の受注を困難としていた。これらは、PFI事業の基本的なあり方の結果であり、中小建設業者と現場労働者の立場からのPFI事業の改善の基本は、PFI業者の発注する工事を公的工事として、公契約と公共発注政策の対象とすることにある。

項目		提案受付番号					
		A	B	C	D	E	
基礎項目	40点	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
加点点目	60点	26.75	40.50	25.50	27.00	48.50	
総合的加点点	10点	2.50	5.00	2.50	2.50	7.50	
個別加点点	50点	24.25	35.50	23.00	24.50	41.00	
施設整備	施設の配置・動線	3点	2.25	2.25	1.50	0.75	2.25
	施設の内容・室構成(1)	4点	2.00	4.00	2.00	3.00	4.00
	施設の内容・室構成(2)	4点	2.00	3.00	1.00	2.00	2.00
	施設の内容・室構成(3)	3点	2.25	3.00	1.50	1.50	3.00
	環境への配慮	2点	1.00	1.00	1.50	2.00	1.50
	バリアフリー等への対応	3点	1.50	1.50	3.00	0.00	3.00
	小計	19点	11.00	14.75	10.50	9.25	15.75
運営業務	利用料金の設定(1)	4点	1.00	3.00	2.00	3.00	3.00
	利用料金の設定(2)	2点	0.50	1.50	0.00	1.00	1.50
	利用者決定方法	3点	1.50	1.50	1.50	1.50	3.00
	飲食等の提供	2点	0.50	2.00	1.50	0.50	1.50
	利便性・安全性の向上	3点	1.50	2.25	1.50	0.75	2.25
	職員等の体制	3点	0.75	2.25	0.75	1.50	3.00
	開業前の業務	3点	1.50	2.25	0.75	1.50	3.00
	周辺施設等との連携	2点	1.00	2.00	1.00	0.50	2.00
小計	22点	8.25	16.75	9.00	10.25	19.25	
維持管理業務	計画修繕	3点	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	小計	3点	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
収支計画等	稼働率の設定	2点	0.50	0.50	0.50	1.00	1.50
	収支計画	2点	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50
	リスク管理	2点	2.00	1.00	0.50	1.00	1.50
	小計	6点	3.50	2.50	2.00	3.50	4.50
性能得点 合計	A	66.75	80.50	65.50	67.00	88.50	
入札額(現在価値)	(円) B	5,562,597,660	5,175,574,341	5,361,643,000	4,273,400,821	5,500,872,129	
総合評価得点	$(A/B)*10^0$	119.99789	155.53829	122.16405	156.7838	160.88358	
順位		5	3	4	2	1	

注：Eが落札者、京王電鉄グループ