

和光市（以下「市」という。）は、「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「P F I 法」という。）第 8 条第 1 項の規定に基づき、和光市広沢複合施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により、民間事業者の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

平成 31 年 2 月 12 日

和光市長 松本 武洋

記

1 事業の概要

(1) 事業名称

和光市広沢複合施設整備・運営事業

(2) 公共施設の管理者の名称

和光市長 松本 武洋

(3) 本事業の目的

本事業は、基本理念を「市民・行政・民間事業者 みんなでつくる 交流拠点」として、4 つの基本コンセプトを軸に、将来にわたり適切な公共サービスの提供と持続可能な財政運営を両立させつつ、一体的に地域の価値を向上させることを目的としている。各コンセプトの詳細については、「和光市広沢複合施設基本計画」に記載している。

- ① 「和光市公共施設等総合管理計画」の基本理念に基づき、施設の集約化を図る
- ② P P P (Public Private Partnership) のモデルとなる計画とする
- ③ 多世代の快適な生活及び健康を支える場づくりを行う
- ④ 地域のにぎわいを創出する市の新たなシンボルをつくる

(4) 事業方式

① 公共施設

本事業のうち P F I 事業は、P F I 法に基づいて実施するものとし、各エリアにおける事業方式は以下のとおりとする。

エリア	事業方式
北エリア	- 民間事業者が既存施設を解体し、公共施設（北エリア）の設計及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理及び運営業務を実施する（ＢＴＯ方式（Build Transfer Operate））とする。 - 市は、公共施設（北エリア）について、民間事業者を指定管理者として指定する予定である。 - 民間事業者は、公共施設の一部において民間公共的事業（自主事業）を行う。
南エリア	- 民間事業者が既存施設を解体し、南エリア全体の建物配置、敷地造成等を行った上で、公共施設（南エリア）の設計業務及び建設業務を行い、その後、市に所有権を移転するＢＴ方式（Build Transfer）とする。 - 引渡しを受けた施設のうち、保健センターについては市が本事業とは別に募集する指定管理者が維持管理・運営を行う予定である。 - 市は、認定こども園及び児童発達支援センターを設置・運営する事業者を本事業とは別に募集し、南エリアの一部をそれぞれ貸し付ける予定である。
東エリア	- 民間事業者が公共施設（東エリア）の建設業務を行った後、市に所有権を移転するＢＴ方式（Build Transfer）とする。なお、設計業務については市が本事業に先行して別途実施する。 - 引渡しを受けた施設については、市が本事業とは別に募集する指定管理者が維持管理・運営を行う予定である。 - 民間事業者は、施設の引渡し後、広沢小プールを解体した上で、東エリアと北エリアの動線造作を実施する。

②民間施設

市は、北エリアの一部において定期借地権を設定し、民間収益施設の整備・運営事業をＰＦＩ事業の範囲外で実施することを求める。民間収益事業者は、自らの提案に基づき、自己の責任、費用かつ独立採算で、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う。

また、民間収益事業者は、民間収益施設の整備及び所有を目的として市と定期借地権設定契約を締結することとし、これに伴い、民間収益事業者は市へ保証金を預託し、市が定めた借地料を市に支払うものとする。

(5) 事業実施スケジュール（予定）

事業実施スケジュールは次のとおりとする。

エリア	北エリア	南エリア	東エリア
事業契約に係る 議会議決	平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 3 月		
設計・建設期間	平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 4 月～ 平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 12 月	平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 4 月～ 平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 2 月 ※敷地造成は平成 32 ₍₂₀₂₀₎ 年 3 月までとする。 ※保健センターの指定 管理者による開業準備期間（平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 3 月）を含まない。	◆公共施設整備 平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 6 月～ 平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 8 月 ※広沢学童クラブの指定 管理者による開業準備期間（平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 9 月）を含まない。 ◆広沢小プール解体 平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 10 月～ 平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 12 月
開業準備期間 （設計・建設期間 を含む）	平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 10 月～ 平成 33 ₍₂₀₂₁₎ 年 12 月	—	—
維持管理・運営期間	平成 34 ₍₂₀₂₂₎ 年 1 月～ 平成 53 ₍₂₀₄₁₎ 年 3 月	—	—
民間収益事業実施 のための定期借地 権の設定期間	民間事業者の提案による（既存施設の解体及び民間収益施設の建設に係る期間を含む）。 ただし、民間収益施設は公共施設（北エリア）の供用開始から平成 53 ₍₂₀₄₁₎ 年 3 月※までは運営する必要がある。	—	—

※公共施設（北エリア）の供用開始を前倒しする場合は、事業期間の終期も同様

(6) 事業者の業務範囲

ア 公共施設の設計及び建設業務

- (ア) 設計業務（既存施設及び広沢小プールの解体・撤去含む）
- (イ) 建設業務（既存施設及び広沢小プールの解体・撤去含む）
- (エ) 備品等の設置業務
- (ウ) 工事監理業務
- (オ) その他の関連業務

イ 民間マネジメント業務

- (ア) 本事業全体のブランディング
- (イ) 複合施設の総合調整
- (ウ) エリアマネジメントのコーディネート

ウ 公共施設の維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 外構施設保守管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 植栽維持管理業務
- (キ) 安全管理業務
- (ク) 環境衛生管理業務
- (ケ) 修繕業務

エ 公共施設の運営業務

- (ア) 総合児童センター運営業務
- (イ) 市民プール運営業務

オ 民間収益事業

(7) 公共施設等の立地等に関する条件

ア 敷地条件

エリア	北エリア・南エリア	東エリア
所在地	埼玉県和光市広沢 1 番 5 号	埼玉県和光市広沢 1 番 5 号
用地面積	市有地：8,970.75 m ² （公簿面積） 国有地：2,999.84 m ² （公簿面積）	広沢小学校敷地の一部
道路条件	北側道路：国道 254 号（幅員 20m） 東側道路：市道 476 号線（幅員 18m）	北側道路：国道 254 号（幅員 20m）
用途地域等	用途地域指定	準住居地域／第 1 種住居地域
	指定容積率	200%
	指定建ぺい率	60%
	地区計画	広沢地区計画 ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	防火地域	法 22 条地域
	高度地区	25m
	日影規制	5m 超え 4h 以上／10m 超え 2.5h 以上
	埋蔵文化財包蔵地	指定なし ※確認調査実施予定

イ 規模及び機能

北エリア

施設種類	施設名称	延べ面積
公共施設	総合児童センター※ ¹	約 1,500 m ² （屋内）
	市民プール※ ¹	約 1,700 m ² （屋内）
	共用スペース（エントランス等）	任意
民間収益施設	民間収益建物	任意
	広場・オープンスペース（屋外）	任意
	駐車場	任意
	コワーキングスペース	任意
	診療所	任意

※¹ 総合児童センター及び市民プールの延べ面積（合計）は、プラスマイナス 5%以内まで認める。

南エリア

施設種類	施設名称	延べ面積
公共施設	保健センター※ ²	約 1,200 m ² (屋内)
民間(別途公募)施設※ ³	認定こども園	約 980 m ² (屋内)
	児童発達支援センター	約 360 m ² (屋内)

※² 保健センターの延べ面積(合計)は、想定面積以下とする。

※³ 敷地造成及び建物配置計画のみ本事業対象

東エリア

施設種類	施設名称	延べ面積
公共施設	広沢学童クラブ※ ⁴	約 220 m ² (屋内)
	防災備蓄倉庫※ ⁴	約 30 m ² (屋内)

※⁴ 公共施設(東エリア)は、本事業に先行して市が設計を行う。

ウ 解体の対象となる既存施設

エリア	施設名称等	構造	竣工年度	階数	床面積 (m ²)
北エリア	総合児童センター本館棟	R C	昭和 59 年	3 階	1904.50 m ²
北エリア	総合児童センタープール棟	R C	昭和 59 年	2 階	1,530.83 m ²
北エリア	広沢学童クラブ	S	平成 12 年	1 階	134.41 m ²
南エリア	国有地外構	—	—	—	—
東エリア	広沢小学校プール等	R C	昭和 50 年	屋外	約 780 m ² (プール本体+体育倉庫他)

2 優先交渉権者決定までの経緯

優先交渉権者決定までの経緯は、以下のとおりである。

平成 30 年 3 月 29 日（木）	実施方針等の公表
平成 30 年 4 月 10 日（火）	実施方針説明会・現地見学会
平成 30 年 4 月 13 日（金）	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
平成 30 年 4 月 27 日（金）	実施方針等に関する質問への回答及び意見の公表
平成 30 年 6 月 14 日（木）	特定事業の選定・公表
平成 30 年 6 月 15 日（金）	募集要項等の公表
平成 30 年 6 月 26 日（火）	現地見学会（個別対応）
平成 30 年 7 月 10 日（火）	募集要項等に関する質問の受付 締切
平成 30 年 7 月 30 日（月）	募集要項等に関する質問への回答公表
平成 30 年 8 月 9 日（木）	参加表明書等の受付 締切
平成 30 年 8 月 24 日（金）	資格審査結果の通知発送及び対話項目の募集
平成 30 年 9 月 3 日（月）	資格審査通過者への対話項目の提示
平成 30 年 9 月 12 日（水）	資格審査通過者との対話の実施
平成 30 年 10 月 17 日（水）	提案書類の受付 締切
平成 30 年 12 月 21 日（金）	審査委員会による提案書類提出者へのヒアリング 優先交渉権者の決定

3 優先交渉権者の決定

和光市広沢複合施設整備・運営事業者審査委員会（以下「選定委員会」という。）は、審査基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリング等を行い、最優秀提案を選定した。（別紙「和光市広沢複合施設整備・運営事業審査講評」参照）

市は、選定委員会の選定結果に基づき、平成 30 年 12 月 21 日（金）に、ユニ・アジアグループ（代表企業：ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社）を優先交渉権者として決定した。

《優先交渉権者》

ユニ・アジアグループ

参加区分	企業名
代表企業	・ ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社
構成員 (代表企業を除く)	・ 株式会社ティップネス ・ 株式会社スーツ ・ パートナーズ・ワン株式会社
協力企業	・ 株式会社浅沼組 ・ 株式会社綜企画設計
民間収益事業者	・ 東京建物リゾート株式会社

4 提案価格

優先交渉権者として決定したユニ・アジアグループの提案価格については、以下のとおりである。

5, 287, 064, 476 円（消費税及び地方消費税を含まない）

5 財政負担額の削減効果

提案金額について、市が直接実施する場合の市の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

本事業を市が直接実施する場合と P F I 方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりとなる。

項目	値（割合）
① 市が直接実施する場合	100%
② P F I 方式により実施する場合	91.80%
③ V F M	8.20%