

和光市広沢複合施設整備・運営事業

特定事業の選定

平成 30 年 6 月

和光市

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 7 条の規定に基づき、和光市
広沢複合施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F
I 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

平成 30 年 6 月 14 日

和光市長 松本 武洋

特定事業「和光市広沢複合施設整備・運営事業」の選定について

第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 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 PPP(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 事業の内容

本事業の内容は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

(1) 事業方式

①公共施設

本事業のうちPFI事業は、PFI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	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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。

(2) 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
基本協定の締結	平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 1 月		
事業仮契約の締結	平成 31 ₍₂₀₁₉₎ 年 1 月		
事業契約に係る 議会議決 (本契約の締結)	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 に含む)	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。 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に前倒しする。

(3) 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 施設の概要等

(1) 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	準住居地域
	指定容積率	200%	200%
	指定建ぺい率	60%	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	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	法 22 条地域
	高度地区	25m	25m
	日影規制	5m 超え 4h 以上／10m 超え 2.5h 以上	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	指定なし ※確認調査実施予定

(2) 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。

(3) 解体の対象となる既存施設等

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	RC	昭和59年	3階	1,904.50 m ²
北エリア	総合児童センタープール棟	RC	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	RC	昭和50年	屋外	約 780 m ² (プール本体+体育倉庫他)

第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合の評価

1 評価方法

(1) 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、または市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とする。

(2) 定量的な評価

市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ、それぞれについて現在価値に換算したうえで比較評価することで定量的な評価を行った。

(3) 定性的な評価

本事業をPFI事業で実施する場合の定性的な評価を行った。

2 定量的評価

(1) 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、応募における実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

【VFM検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
ア 割引率	1.21%	平成19年度～平成28年度の財務省の国債（10年債）における表面利率及びGDPデフレーターを用いて設定した。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

【事業費などの算出方法】

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 利用料金等の収入の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・総合児童センター利用料金収入（シアターアリーナ・スタジオ等施設使用料） ・市民プール利用料金収入（施設使用料、学校貸切使用の対価） ・民間公共的事業収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合児童センター利用料金収入（シアターアリーナ・スタジオ等施設使用料） ・市民プール利用料金収入（施設使用料、学校貸切使用の対価） ・民間公共的事業収入 	<ul style="list-style-type: none"> ○市が自ら実施する場合 ・現施設の実績・類似施設実績等に基づき設定 ○P F I 事業により実施する場合 ・現施設の実績・類似事例実績等に基づき設定。
イ 施設整備業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び建設業務費 ・開業準備費 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び建設業務費 ・建中金利 ・開業準備費 ・S P C 開業費 	<ul style="list-style-type: none"> ○市が自ら実施する場合 ・設計及び建設業務に係る費用については、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ・民間マネジメント業務に係る費用については類似事例実績等に基づき設定。 ・維持管理業務及び運営業務に係る費用については、現施設の実績・類似事例実績等に基づき設定。 ○P F I 事業により実施する場合 ・民間事業者による創意工夫の発揮によりコスト縮減が実現するものとして設定。
ウ 民間マネジメント業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費 ・消耗品費 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費 ・消耗品費 等 	
エ 維持管理業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務費 	
オ 運営業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務費 ・S P C 経費、保険料、税・配当分 	
カ 資金調達に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源 ・起債 ・交付金 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源 ・自己資本 ・銀行借入 ・起債 ・交付金 	
	調達内容		<ul style="list-style-type: none"> ○市が自ら実施する場合 【起債の条件】 ・充当率：各起債対象の一定の割合 ・償還期間：各起債による ・利率：近年動向を踏まえて設定 ○P F I 事業により実施する場合 【銀行借入条件】 ・返済期間：10年3ヶ月

項目		市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
	調達にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・起債に対する金利 	<ul style="list-style-type: none"> ・起債に対する金利 ・自己資本に対する配当 ・借入金に対する金利 	<p>たは 19 年 3 ヶ月（据置なし）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定 <p>【起債の条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・充当率：各起債対象の一定の割合 ・償還期間：各起債による ・利率：近年動向を踏まえて設定
キ	その他の費用	<ul style="list-style-type: none"> ・市民プール学校授業利用料 	<ul style="list-style-type: none"> ・公租公課 ・アドバイザー費 ・直接協定支援費 ・モニタリング費 ・市民プール学校授業利用料 	<p>○ P F I 事業により実施する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公租公課及び P F I 事業実施に係るアドバイザー費、直接協定支援費、モニタリング費等を計上

(2) 算出方法及び評価結果

前述の前提条件を基に、市が自ら実施する場合とPFI事業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、現在価値換算した結果について比較した。本事業を市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合を比較した結果は次のとおり。

市が自ら実施する場合	PFI事業により実施する場合
100	91.2

【市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合のVFMの値】

項目	値
①市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	4,962 百万円
②PFI事業により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	4,524 百万円
③VFM（金額）（現在価値ベース）	438 百万円
④VFM（割合）（現在価値ベース）	8.8%

※上記値は現在価値化後の数値であり、実額とは異なる。

3 定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 民間事業者の創意工夫の発揮

これまで行われてきたように設計、建設、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備及び維持管理・運営の実現が期待できる。

一例として、総合児童センターのスタジオ機能や市民プールの教室運営など、利用料金制の導入と合わせて市民ニーズに応える民間公共の事業を推奨し、施設利用料を民間事業者の収入とすることで、積極的な民間ノウハウが発揮され、さらには、民間収益施設と連携した質の高いサービスの提供が期待できる。

(2) 民間マネジメントチームの組成によるにぎわいづくり

複合施設間の総合調整や維持管理の統括を担う「統括マネージャー」、運営段階における市民や利用者とのコミュニケーションを図りながら各事業者間の相互連携を担う「ファシリテーター」、事業全体のプロデュースを担う「コーディネーター」による民間マネジメントチームを組成することで、賑わいの創出や、拠点としての魅力向上に資する企画案の監修やプロデュースの他、施設間におけるスムーズな合意形成が可能となる。

(3) 学校プールの統合による管理負担及び施設コストの軽減

老朽化が進む小中学校（広沢小学校、第二中学校）のプールについて、全天候型の市民プールに統合することで、安定したカリキュラムの構築が可能になるとともに、プール管理に伴う教員の負担、施設整備に係るコスト軽減が期待できる。

(4) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時に適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(5) 財政の平準化

本事業に必要な費用を約 20 年間にわたる維持管理・運営期間を通して、サービス購入料として毎年一定額の支払いとなることから、市の財政支出について平準化することが可能となる。

4 総合評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について 8.8%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上の総合評価の結果により、市は本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、P F I 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。