

所沢市（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 項の規定により、旧コンポストセンター跡地利活用事業（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同法第 11 条第 1 項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 30 年 9 月 4 日

所沢市長 藤本 正人

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

旧コンポストセンター跡地利活用事業

### 2 公共施設等の管理者

所沢市長 藤本 正人

### 3 事業目的

市では、産官共同で進める「みどり・文化・産業が調和したまち」の創出に向けた地域づくりのための拠点施設として2020年の一般公開を目指して株式会社KADOKAWAにより建設が進められている「ところざわサクラタウン」の開設にあわせ、この施設を中心として一体となる重点推進エリア「COOL JAPAN FOREST 構想」において、所沢東部エリアの市民交流・産業振興・観光・地域防災のための、にぎわい拠点の形成をはかるため、既に機能を廃止している旧コンポストセンター跡地約8,300㎡を利活用した事業を検討し、「旧コンポストセンター跡地利活用基本計画[中間報告]（以下、「基本計画」という。）」を策定した。

本事業は、この基本計画に基づき、「ところざわサクラタウン」との連携、今後の地域社会の変化、防災機能の必要性等を踏まえ、魅力発信機能と地域コミュニティ機能等を備えた本施設の建設・維持管理を民間活力やノウハウを活用することで、効果的・効率的に行うことを目的として、PFI方式等により実施するものである。

### 4 事業内容

#### (1)敷地概要

事業用地：埼玉県所沢市松郷143番地3

敷地面積：8,274.71㎡

#### (2) 事業の範囲

事業者が行う主な業務範囲は以下のとおりとする。なお、事業者は、市が別途指定する指定管理者等と緊密な連携を行うものとし、指定管理者等による本施設の運営業務について支援・協力を行うものとする。

#### ア 統括管理業務

(ア) 統括マネジメント業務

(イ) 総務・経理業務

(ウ) 事業評価業務

#### イ 設計・建設に関する業務

(ア) 土質調査、現場透水試験等の事前調査業務及びその関連業務

(イ) 実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務

(ウ) 建設工事及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務

(エ) 既存施設の保全工事

- (オ) 工事監理業務（「ところざわサクラタウン」側歩行者専用橋梁との工程調整を含む）
- (カ) 什器・備品等の調達業務
- (キ) 仮設事務所設置及び解体業務

**ウ 開設準備に関する業務**

- (ア) 開設に向けた試運転等の支援業務
- (イ) 開設準備期間における維持管理業務
- (ウ) その他調整業務

**エ 維持管理に関する業務**

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 電気・機械設備（昇降機設備を含む）運転保守管理業務
- (ウ) 高圧受電設備、昇降機設備、消防設備等の法定点検業務

**5 事業期間**

本事業の期間は、事業契約締結日から平成 42（2030）年 6 月まで（予定）とする。事業スケジュールは、概ね以下のとおり予定している。

事業契約の締結	平成 30(2018)年 10 月上旬	
本施設の引渡し	本施設竣工日	
本施設の供用開始	平成 32(2020)年 7 月 1 日	
事業期間	事業契約締結日 ～ 平成 42(2030)年 6 月まで(予定)	
内 訳	設計・建設期間 (約 1 年 8 ヶ月)	事業契約締結日 ～ 平成 32(2020)年 5 月 31 日まで (本施設竣工日)
	事業用地引渡し	平成 31 (2019) 年 5 月 1 日～6 月 30 日のいずれかの日 (予定) ※事業用地の引渡し時期は、平成 30 (2018) 年 12 月頃に示す
	開設準備期間 (1 ヶ月以上)	本施設竣工日 ～ 平成 32(2020)年 6 月 30 日
	維持管理期間 (約 10 年)	本施設の供用開始日 ～ 平成 42(2030)年 6 月まで(予定)

## 6 民間事業者の選定までの経緯

日 程			内 容
平成 30 年	1 月	4 日 (木)	P F I 事業に係る実施方針の策定の見通しの公表
	2 月	5 日 (月)	第 1 回所沢市民間資金等活用事業選定委員会 (旧コンポストセンター跡地利活用事業) 委員長・副委員長の選出、実施方針、要求水準書 (案) 等について審議
	2 月	22 日 (木)	実施方針、要求水準書 (案)、P F I 事業の導入可能性調査報告書の公表
	3 月	12 日 (月)	実施方針等に関する質問及び意見の受付の締切
	3 月	29 日 (木)	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
	4 月	9 日 (月)	第 2 回所沢市民間資金等活用事業選定委員会 (旧コンポストセンター跡地利活用事業) 特定事業の選定、募集要項、要求水準書、事業者選定基準等について審議
	4 月	19 日 (木)	特定事業の選定と評価結果の公表 募集要項等の公表
	4 月	27 日 (金)	募集要項等に関する質問の受付締切
	5 月	11 日 (金)	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
	5 月	18 日 (金)	参加表明書及び参加資格審査書類の受付締切
	5 月	24 日 (木)	参加資格審査結果の通知
	5 月	30 日 (水)	官民対話の実施
	6 月	6 日 (水)	官民対話を踏まえた募集要項等に関する質問に対する回答の公表
	7 月	6 日 (金)	提案審査書類等の受付締切
	7 月	31 日 (火)	第 3 回所沢市民間資金等活用事業選定委員会 (旧コンポストセンター跡地利活用事業) 基礎審査、プレゼンテーション等による内容審査、再優秀提案者の選定
	8 月	13 日 (月)	優先交渉権者の決定

## 第2 選定委員会の設置及び開催経過

### 1 所沢市民間資金等活用事業選定委員会（旧コンポストセンター跡地利活用事業）

市は、本事業の実施にあたり、応募者からの提案内容の審査に関して、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、次のとおり学識経験者及び市職員で構成される所沢市民間資金等活用事業選定委員会(旧コンポストセンター跡地利活用事業)（以下「選定委員会」という。）を設置した。

【選定委員会 委員】（平成30年4月1日時点）

委員長	大沢 昌玄	日本大学 理工学部 土木工学科 教授
副委員長	日吉 淳	研究・専門分野：PPP/PFI
委員	大野木 孝之	公認会計士・税理士
委員	土内 昌紀	不動産鑑定士
委員	市川 勝也	経営企画部経営企画課長
委員	柳田 晃芳	産業経済部商業観光課長
委員	末廣 和久	建設部営繕担当参事

### 2 最優秀提案者の選定方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により実施した。

事業者の選定に当たっては、提案価格、設計・建設、維持管理に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価し最優秀提案者を選定した。

### 3 審査の方法

審査は、第一次審査として参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する審査を実施した。この第二次審査は、見積価格や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から評価する「内容審査」の2段階にて実施した。

### 4 審査の基準

審査の基準については、「事業者選定基準」のとおりとした。

## 5 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

### 【選定委員会の開催日及び審議等の内容】

選定委員会	開催日	審議等の内容
第1回	平成30年2月5日	委員長・副委員長の選出 実施方針、要求水準書（案）等について
第2回	平成30年4月9日	特定事業の選定、募集要項、要求水準書、事業者 選定基準等について
第3回	平成30年7月31日	提案内容に係る審議 基礎審査、プレゼンテーション等による内容審査、 最優秀提案者の選定

## 第3 優先交渉権者の決定

選定委員会は、事業者選定基準に基づき、提案内容等の審査を行い、最優秀提案者を選定した。市は、審査結果を踏まえた上で、優先交渉権者を決定した。

優先交渉権者

平岩建設株式会社

### 【応募企業の構成】

代表企業	構成員
平岩建設株式会社	株式会社松下設計 株式会社クリーン工房

## 第4 提案価格

優先交渉権者として決定した平岩建設株式会社の見積価格については下記のとおりである。

833,919,460円（消費税及び地方消費税込み）

## 第5 財政負担額の削減効果（定量的評価）

優先交渉権者の見積価格に基づき、本事業をPFI事業で実施する場合の市の財政支出について、市が従来どおりの手法で実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額（現在価値換算後）は10%程度削減されるものと見込まれる。

## 第6 PFI方式により実施することの定性的評価

本事業をPFI方式により実施する場合、上記のような定量的効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

### 1 一括発注による事業の効率的な実施

設計、建設から維持管理までの各業務を一体的に事業者任せることにより、個別発注する場合と比較して、ライフサイクルコストの低減と各業務間の連携や創意工夫を発揮した取組及び体制の採用が図られ、事業の効率的かつ機能的な実施が期待できる。

### 2 適切なリスク移転及び適正な役割分担による事業運営

本事業において想定されるリスクを明確にし、かつ、適正なリスク移転及び官民の役割分担をすることにより、事業全体におけるリスクの最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の合理化等の効果が期待できる。

### 3 財政支出の平準化

事業費を事業期間にわたりサービス対価として支払うこととなるため、従来手法により実施した場合に、短期間に初期投資費用を支出することになることに對し、厳しい財政状況の中、市の財政支出を長期にわたって平準化することができる。