

「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、大宮区役所新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 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ここに公表する。

平成 27 年 11 月 16 日

さいたま市長 清水 勇 人

特定事業（大宮区役所新庁舎整備事業）の選定について

1. 事業の概要

（1）事業名称

大宮区役所新庁舎整備事業

（2）事業の対象となる公共施設等の名称

大宮区役所新庁舎

（3）公共施設等の管理者等

さいたま市長 清水勇人

（4）事業の目的

さいたま市（以下「本市」という。）では、昭和 41 年に竣工した大宮区役所庁舎について、耐震化調査を行い、耐震化工法を検証するとともに、市民や職員の安全確保、庁舎のバリアフリー化、環境負荷軽減、ライフサイクルコストの低減等の対策を検討してきた。その結果、耐震改修の選択が困難であることから、本事業により新築建て替えを行う方針とした。

本事業では、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」及び「さいたま市公共施設マネジメント計画」に基づき、大宮区役所新庁舎（以下「本施設」という。）を現在の庁舎機能のほか、（仮称）北部市税事務所及び新大宮図書館を導入した複合施設として整備する。

また、本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」（以下「PFI 法」という。）に基づき実施することで、民間事業者の創意工夫の発揮による「大宮区役所新庁舎基本計画」に定めた基本方針の達成、公共サービスの質の向上及び財政負担の縮減等を目的とする。

（5）事業の概要

本事業は、特定事業として、市有地である計画地に立地する埼玉県大宮合同庁舎を解体後、本施設の整備、維持管理及び運営を実施する。

選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定められる株式会社（以下「事業者」という。）を設立し、本事業を実施する。

（6）特定事業の業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は次の①から⑤に掲げるものとし、各業務の詳細については、入札公告時に示す。

① 設計業務

- ・ 事前、事後調査業務
- ・ 基本・実施設計業務
- ・ 解体設計業務

② 建設・解体工事監理業務

③ 建設・解体業務

④ 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
- ・ 駐車場・駐輪場の管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 修繕、更新業務

⑤ 運営業務

本施設のうち新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースは地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

よって、運営業務は、新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースの運営に係る指定管理業務と、それ以外の業務に分かれる。

ア 指定管理業務

- ・ 新大宮図書館運営業務
- ・ （仮称）ふれあいスペース運営業務
- ・ 新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースの什器備品保守管理業務

イ 指定管理ではない業務

- ・ 大宮図書館引越し業務
- ・ 供用開始前図書購入業務
- ・ 新大宮図書館及び（仮称）ふれあいスペースの運営に必要な什器備品調達・設置業務

- ・新庁舎総合案内業務
- ・カフェ及びコンビニ、自動販売機運營業務

(7) 事業方式

事業者は埼玉県大宮合同庁舎を解体のうえ、当該敷地（計画地）に本施設の設計、建設を行った後、本市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施する、いわゆる BTO 方式（Build Transfer Operate）により本事業を実施する。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、本市と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から平成 51 年 3 月 31 日までの期間（約 23 年間）とする。

(9) 事業スケジュール

平成 31 年 5 月の本施設の供用開始を前提に、事業スケジュールを以下のとおりと予定している。

- | | |
|------------------------|---|
| ・ 基本協定の締結 | 平成 28 年 4 月 |
| ・ 事業仮契約の締結 | 平成 28 年 5 月上旬 |
| ・ 事業契約に係わる議会議決 | 平成 28 年 7 月 |
| ・ 事業契約の締結 | 平成 28 年 7 月 |
| ・ 設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務 | 平成 28 年 7 月～平成 31 年 3 月 |
| ・ 施設の所有権の移転 | 平成 31 年 3 月 31 日（予定） |
| ・ 施設の供用開始 | 平成 31 年 5 月中 |
| ・ 維持管理業務及び運營業務 | 平成 31 年 3 月 31 日（予定）
～平成 51 年 3 月 31 日 |

(10) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

なお、支払方法の詳細については入札説明書及び事業契約書（案）にて提示する。

① 設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務に係る対価

本市は、事業者が実施する設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務に要する費用を、事業契約書に予め定めるとおり、交付金対象相当額は工事期間中の各年度末に、起債相当額は本市への所有権移転後に一括にて支払う。これら支払いを除いた残額については、事業契約書に予め定めるとおり、事

業期間終了までの間、割賦により支払う。

② 維持管理業務及び運営業務に係る対価

本市は、事業者が実施する維持管理業務及び運営業務（“(仮称)ふれあいスペース運営により事業者が提案事業として企画し実施したイベント”及び“、カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務”を除く）に要する費用を、本市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約書に定めるとおり支払う。

③ (仮称)ふれあいスペース運営業務に係る利用料金収入等

(仮称)ふれあいスペース運営により収受した施設利用料金は地方自治法第244条の2第8項に定める利用料金制度により、事業者が直接収受する。また(仮称)ふれあいスペース運営により事業者が提案事業として企画し実施したイベントによるイベント収入についても事業者の自らの収入とすることができる。

④ カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務に係るもの

カフェ及びコンビニ、自動販売機運営業務は事業者が当該収益により独立採算で実施するものとし、その収入は事業者の収入とする。

(11) 立地に関する事項

項目	内容
地名地番	さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番1
住居表示	さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番1内
敷地面積	現敷地面積 約 8,900 m ² 計画敷地面積 7,693.24 m ²
用途地域	商業地域、第一種住居地域
防火地域	準防火地域
その他の地域、地区等	風致地区 景観誘導区域（全域）
建ぺい率	商業地域 80% 第一種住居地域 60%（風致地区 40%）
容積率	商業地域 400% 第一種住居地域 200%
高さ制限	風致地区 12m
日影規制	第一種住居地域 5m ライン 4 時間/10m ライン 2.5 時間 測定面 平均 GL+4m

道路斜線	商業地域	1:1.5 勾配 (水平距離 20m まで)
	第一種住居地域	1:1.25 勾配 (水平距離 20m まで)
隣地斜線	商業地域	31m+1:2.5 勾配
	第一種住居地域	20m+1:1.25 勾配
北側斜線	規制なし	
壁面後退	風致地区 道路境界から 2m、敷地境界から 1m	

(12) 本施設の計画に関する事項

機能	施設	基準面積	備考
庁舎機能	大宮区役所、北部都市・公園管理事務所、北部建設事務所、大宮駅東口まちづくり事務所、氷川参道対策室、(仮称) 北部市税事務所、障害者更生相談センター、共用諸室(会議室、倉庫等)、その他諸室(関係団体、金融機関等)	13,700 m ²	建物全体の共用部(機械室、階段、廊下等)もここに含む
図書館機能	新大宮図書館	2,400 m ²	機能内共用部(廊下等)含む
交流機能	(仮称) ふれあいスペース カフェ	1,600 m ²	機能内共用部(廊下等)
	合計	17,700 m ²	

- ・上記のほか、駐車場 182 台以上(公用 93 台分を含む)及び駐輪場 310 台以上(公用・職員用 159 台分を含む)を敷地内に確保する。

2. PFI 事業として実施することの客観的評価

(1) コスト算出による定量的評価

本事業を市が直接実施する場合の財政負担額と PFI 事業として実施する場合の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、市が直接事業を実施する場合と PFI 事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI 事業で実施する場合は、市が直接事

業を実施する場合と比べて、現在価値換算後、7.65%のVFMの向上が見込まれる結果となった。

(2) PFI事業として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、市の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

① サービス水準の向上

民間ノウハウ・創意工夫を享受することが可能となり、施設づくりにおいては、本事業に求められている“「地域連携拠点」の形成”、“大宮の歴史・文化や環境の魅力を活かし、かつコミュニティの復活や防災・防犯に配慮した庁舎整備”を優れた水準で実現することが期待できる。

また、施設の維持管理においても、長期間に亘って発注されることで民間事業者が長期的な視点から計画的な予防保全を実施することが可能となり、より効果的な保全を期待し得る。

さらに、図書館運営業務や（仮称）ふれあいスペースでのイベント企画・実施等の運営業務に関しても、民間ノウハウ・創意工夫により効率化が果たされるとともに、賑わいの誘発やコミュニティの復活等を期待でき、行政サービスの質の向上につながる。

② 財政支出の平準化

本事業に必要な費用（一括支払分を除く）を20年間にわたる維持管理・運営期間を通じて平準化し、サービス購入料として毎年一定額を支払うことから、財政支出を平準化することが可能となる。

③ 工期短縮

事業者の提案による独自工法や工事計画を採用することが可能となり工期の短縮化が期待できる。

④ 安定的な事業遂行

事業者のセルフモニタリングとその報告を受けての市の確認、また銀行の第三者的立場からのモニタリングが機能することとなり、本事業を安定的に遂行し得る可能性が高まる。

⑤ リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を市及び選定事業者の間で明確にすることにより、問題発生時における適切かつ

迅速な対応が可能となり、業務の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、PFI方式により実施することで、事業全体を通じて民間事業者の資金調達力や効率的・効果的な事業ノウハウを活用することが可能となり、結果として定量的評価における財政負担の縮減及び定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。

よって、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、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 定量的評価の根拠

1. PSC と PFI-LCC と VFM 値

項目	値	非公表の理由
① PSC (現在価値ベース)	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
② PFI-LCC (現在価値ベース)	非公表	
③ VFM (金額)	非公表	
④ VFM (割合)	7.65 %	

2. 算出方法等前提条件

	市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合								
算定対象となる経費等	<ul style="list-style-type: none"> ○開設関連費 ○調査費 ○設計費 ○工事監理費 ○工事費 (解体、建設、外構) ○維持管理費 ○修繕費 ○運営費 (図書館開業準備費含む) ○図書購入費 ○起債償還費 	<ul style="list-style-type: none"> ○開設関連費 ○サービス購入料 <ul style="list-style-type: none"> ・調査、設計、工事監理費 ・工事費 (解体、建設、外構) ・維持管理費 ・修繕費 ・運営費 ・図書購入費 ・保険料 ・建中利息 等 ○モニタリング費 ○起債償還費 								
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ○設計・建設期間 平成 28 年 7 月～平成 31 年 3 月 ○維持管理・運営期間 平成 31 年 3 月 (引渡日)～平成 51 年 3 月 ○施設規模 17,700 m²程度 (駐車場除く) ○インフレ率 0.210% ○割引率 2.126% 									
設計・建設に関する費用	類似施設の実績等や関係事業者からの参考見積りを基に算定	一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって民間事業者の創意工夫が行なわれることによるコスト縮減を想定し算定								
維持管理・運営に関する費用	現庁舎、現大宮図書館等の実績を基に算定	一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって民間事業者の創意工夫が行なわれることによるコスト縮減を想定し算定								
資金調達に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ○交付金 (社会資本整備総合交付金) ○地方債 ○一般財源 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">市</th> <th style="text-align: center;">事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○交付金 (同左)</td> <td>○自己資金</td> </tr> <tr> <td>○地方債</td> <td>○市中銀行借入</td> </tr> <tr> <td>○一般財源</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	市	事業者	○交付金 (同左)	○自己資金	○地方債	○市中銀行借入	○一般財源	
市	事業者									
○交付金 (同左)	○自己資金									
○地方債	○市中銀行借入									
○一般財源										