

特定事業の選定について

「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、中央区役所周辺の公共施設再編事業(以下「本事業」という。)を特定事業と選定したので、PFI法第11条第1項の規定により特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和8年3月27日

さいたま市長 清水勇人

1. 事業概要

(1) 事業名称

中央区役所周辺の公共施設再編事業

(2) 公共施設等の管理者

さいたま市長清水勇人

(3) 事業目的

さいたま市（以下「本市」という。）は、中央区役所周辺を「さいたま市都市計画マスタープラン」において、文化・交流機能の充実を図る「地域活動拠点」として位置付け、また、「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」では、まちの将来像を「地域の資源とふれあい、多様な世代が集い・暮らす魅力的なまち」と定め、中央区の公共サービス提供の核として「中心拠点」と位置付けている。

中央区役所周辺の様々な公共施設は、区の中心的な拠点として地域住民に長年親しまれてきたが、施設の老朽化、改修・更新コストの増加などが懸念されている。併せて、デジタル技術の積極的な活用等により、地域の課題解決や魅力向上に取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現が求められている。

そのため、本事業は、「中央区役所周辺の公共施設再編方針」及び「中央区役所周辺の公共施設再編基本計画」に基づき、公共サービスの質の向上、効率的な施設運営、地域活動拠点にふさわしいまちづくりの一層の推進等を図るべく、中央区役所周辺の公共施設の解体、並びに必要な機能を集約した新たな複合公共施設、駐車場及び外構等（以下これらを総称して「本施設」という。）の整備及び本施設の維持管理や運営等を一体的に行うものである。

本事業の実施に際しては、次項「事業全体のコンセプト等」に示すような、公共サービスの質の向上や事業実施に財政負担の縮減が求められる。そのうえで、住民ニーズに応じたデジタル施策の展開による施設運営におけるサービスを強化するとともに、情報システムの標準化や共有化を進めることによる業務効率化を図り、地域全体のデジタル変革・活力あるエリアの実現を目指すものである。

これらの事業特性を踏まえ、本事業は、「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（以下「PFI法」という。）」に基づき実施し、官民のパートナーシップの下、専門性や独創性、柔軟性等、民間事業者が持つノウハウを積極的に活用されることを期待する。

(4) 事業の内容

①施設概要

ア 本事業で整備する新たな複合公共施設（本施設）

本施設は以下の行政施設及び利便施設から構成される。

a. 行政施設

- ・中央区役所
- ・与野図書館
- ・下落合公民館
- ・産業文化センター
- ・向原児童センター
- ・老人福祉センターいこい荘
- ・下落合プール
- ・（仮称）中央区民広場
- ・駐車場（一般用及び公用車用）
- ・駐輪場
- ・外構等

b. 利便施設

- ・カフェ
- ・自動販売機

イ 本事業で解体する施設

本事業で解体する施設は以下のとおり。

- ・中央区役所（本館）
- ・中央区役所（別館）
- ・与野図書館
- ・老人福祉センターいこい荘
- ・下落合プール
- ・西谷公園
- ・与野体育館
- ・旧与野公民館

②事業の範囲

事業者が行う業務は、以下のとおりとする。

ア 設計業務

- ・事前事後調査業務
- ・基本設計・実施設計業務

イ 工事監理業務

ウ 建設・解体業務

エ 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
- ・外構施設維持管理業務
- ・植栽管理業務
- ・清掃業務
- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務
- ・駐車場・駐輪場管理業務
- ・修繕・更新業務

オ 開館準備業務

- ・本施設稼働に係る準備業務
- ・図書館稼働に係る準備業務
- ・事前広報・利用受付業務
- ・本市が行う開館式典等への協力

カ 運営業務

- ・総合案内業務
- ・図書館機能運営業務
- ・産業文化センター機能運営業務
- ・児童センター機能運営業務
- ・老人福祉センター機能運営業務
- ・プール機能運営業務
- ・コモンスペース運営業務
- ・利便施設運営業務
- ・本施設全体の運営に係る業務

③事業方式

ア 本事業（うち「利便施設運營業務」を除くもの）

行政施設事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約書（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が本施設の建設を行った後、本市に本施設の所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

なお、本施設のうち与野図書館、産業文化センター、向原児童センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プール、（仮称）中央区民広場、エントランスホールは地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業契約の締結後、これら各々の施設について、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ための議会の議決を得る予定である。

イ 本事業のうち利便施設運營業務

利便施設運營業務は、利便施設の維持管理業務及び運營業務（以下、「利便施設運營業務」という。）であり、事業者による独立採算方式として実施する。

④事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和32年3月末日までとする。

⑤事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 市のサービス対価

本市は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者にサービス対価を支払う。サービス対価の構成は以下のとおりである。

a. 設計業務、工事監理業務、建設・解体業務の対価

本市は、本施設の整備に係る設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務に係る対価（本施設のうち利便施設に係る内装工事及び利便施設運營業務の実施に必要となる什器備品の調達等に係る費用を除く）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を割賦払いにより事業者を支払う。なお、本事業が特定の交付金の対象となる場合、あるいは本市が起債を行う場合は、それぞれの相当額については設計・建設期間及び引渡し時に出来高に応じて支払い、残額を割賦払いにより事業者を支払う。

b. 開館準備業務の対価

本市は、本施設の開館準備業務に係る対価について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を各施設の開館準備業務が終了する都度、一括して事業者を支払う。

c. 維持管理・運營業務の対価

本市は、本施設の維持管理業務及び運營業務に係る対価（利便施設に係るもの及び光熱水費を除く）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり事業者を支払う。

イ 利用者から得る収入

a. 公の施設の利用者から得る利用料金収入

本市は、事業者を指定管理者として指定したうえで、事業者が公の施設の利用料金を直接収入とする利用料金制の採用を想定している。

事業者は、本施設のうち産業文化センター、老人福祉センターいこい荘、下落合プールについて利用料金を徴収し、自らの収入とすることができる。なお、利用料金は条例に定める額、あるいは条例に定める額を上限として事業者が提案し、本市からの承認を受けて定める額とする。

b. エリアマネジメント業務に係る収入

本施設全体の運営に係る業務のうち、エリアマネジメント業務の実施に伴う収入が発生した場合、当該収入は事業者に帰属する。

c. 利便施設運營業務に伴う収入

利便施設運營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。

2. 評価内容

本事業を本市が従来手法（分離分割発注方式）で実施する場合とPFI方式として実施する場合とを比較することにより、客観的な評価を行った。

(1) 定量的評価（財政負担額の評価）

別紙に示す前提条件を基に、従来手法で実施する場合とPFI方式として実施する場合の本市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、その合計額を現在価値に換算して比較した結果、本市の財政負担額は、PFI方式として実施することにより、4.96%程度の縮減効果を見込むことができる。

(2) 定性的評価（サービス水準等の評価）

本事業をPFI方式として実施することで、次の定性的な効果が期待できる。

①民間活力の導入によるサービスの質・魅力の向上

施設整備業務、維持管理業務、開館準備業務及び運営業務における広範囲かつ高度な知識やノウハウを有する事業者が一体となり連携・協力して本施設を管理運営することにより、機能性、利便性、安全性等の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できる。

②施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務、運営業務の一括発注による事業の効率化

施設整備業務、維持管理業務、開館準備業務及び運営業務を一括して事業者に委ね、かつ、施設整備段階から本市と相互に協力することでそれぞれの意向を取り入れた施設整備が可能となり、事業の合理化や効率化が期待できる。

③財政支出の平準化

民間資金を活用することで、本市は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政支出の平準化が図られる。

④リスク分担の明確化による事業の安定運営

事業期間中に発生する可能性があるリスクを計画段階において予め想定し、事業全体のリスクの発生を抑制するとともに、本市と事業者が適正にリスクを分担することにより、リスク発生時においても適切かつ迅速な対応や過度な費用負担の抑制が可能となり、安定した事業運営が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業をPFI方式として実施することにより、事業全体を通じて事業者の資金、創意工夫及びノウハウを一括して活用することが可能となり、この結果、定量的評価（財政負担額の評価）におけるVFM（Value For Money）の達成に加えて、定性的評価（サービス水準等の評価）に提示した様々な効果が期待できる。

以上より、本事業をPFI方式として実施することが適当であると認められるため、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) 前提条件

| 区 分 | 本市が従来手法で実施する場合 | PFI方式で実施する場合 |
|--------------------|--|--|
| 算定対象とする経費の主な内訳 | <ul style="list-style-type: none"> ・調査費 ・設計費 ・工事監理費 ・工事費（解体含む） ・什器備品調達費 ・開館準備費 ・維持管理費 ・修繕費 ・運営費 ・起債償還に係る費用 | <p>ア サービス対価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査、設計、工事監理費 ・工事費（解体含む） ・什器備品調達費 ・開館準備費 ・維持管理費 ・修繕費 ・運営費 ・資金調達に伴う費用 ・起債償還に係る費用 <p>イ PFI事業の進行に要する経費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPC設立・運営に係る費用 ・モニタリング等に係る費用 |
| 共通条件 | <p>ア 事業期間：令和9年度から令和31年度</p> <p>イ 割引率：2.26%</p> <p>（内閣府「VFM（ValueForMoney）に関するガイドライン」を踏まえ、20年国債金利の過去平均値より設定した。）</p> <p>ウ 物価上昇率：物価変動は見込まない。</p> <p>（物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行い、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。）</p> | |
| 施設整備に関する費用 | <p>本施設と同種の施設等の実績等を参考にして設定。</p> | <p>PFIの先行事例等を参考に、設計・建設の一括化により、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現できるものとして算定。</p> |
| 維持管理・開館準備・運営に関する費用 | <p>事業計画に基づき、運営実績を参考にして設定。</p> | <p>PFIの先行事例、運営実績等を参考に、従来手法に比べ、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現できるものとして算定。</p> |
| 資金の内訳 | <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 | <p>ア本市</p> <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 <p>イ事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己資金 ・市中銀行借入調達 |

※この前提条件は本市が独自に設定したものであり、実際の提案内容を拘束するものではない。