

「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）第 7 条第 1 項の規定により、（仮称）プラザノース整備事業を実施する民間事業者を選定したので、同法第 8 条の規定により民間事業者の選定に関する客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 17 年 6 月 30 日

さいたま市長 相川 宗一

## （仮称）プラザノース整備事業の事業者選定結果について

### 第 1 事業の概要

#### 1 事業名称

（仮称）プラザノース整備事業

#### 2 対象となる公共施設等の概要

##### (1) 建設予定地

- ア 所在地 : さいたま市北区宮原町 1 丁目 1-12（さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地区画整理事業仮換地第 2 街区 1 画地）
- イ 敷地面積 : 26,015 m<sup>2</sup>
- ウ 地域・地区等 : 商業地域、防火地域、地区計画地域（北部拠点宮原地区地区計画）
- エ 換地完了の時期 : 平成 19 年度（予定）

##### (2) 施設の概要

機能	施設の概要	面積
コミュニティ	地域の種々なコミュニティ活動（文化・生活一般）の場を提供する。 諸室名：和室、音楽室、調理室、会議室、多目的室、書斎	2,500 m <sup>2</sup>
ホール	市民の音楽・演劇発表、舞台鑑賞等の文化活動の場を提供する。 諸室名：舞台、舞台備品庫、客席（固定 400 席）、ホワイエ、映写室・調整室等、リハーサル室、主催者控室、大道具置場、楽屋、ホール管理室	2,690 m <sup>2</sup>
芸術創造・ユーモア	創造性豊かな芸術文化活動の推進、市民の豊かな感性・創造性の育成の場を提供する。また、ゆとりや楽しさにふれることのできる漫画やユーモアに関する事業を推進して行く。 諸室名：ノースギャラリー、倉庫、創作室、交流スタジオ、映写室、資料研究室、書庫	4,410 m <sup>2</sup>
図書館	図書や資料を通じ市民に多様な学習機会、学習の場を提供する。 諸室名：閲覧スペース、保存書庫、管理部門、メディア関連スペース	3,520 m <sup>2</sup>
北区役所	日常生活に密着した行政サービスを提供する。 諸室名：執務室（区役所、保健センター・会計部門等）、多目的室、会議室、厚生関連諸室、倉庫（文書・物品・防災）	5,260 m <sup>2</sup>
その他	諸室名：託児所・遊戯室、ロッカー室、情報室コーナー、ワーク室、控室	1,270 m <sup>2</sup>

### (3) 施設の位置づけ

さいたま市（以下「市」という。）は、（仮称）プラザノース（以下「本施設」という。）のうち区役所を除く施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による「公の施設」とし、このうち図書館を除く施設について、事業者を同法第 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。

## 3 事業の目的

本施設の計画地を含む北部拠点宮原地区は、芸術・文化、行政、商業・業務等の都市機能の集積・融合を目指すまちづくりを推進している。

（仮称）プラザノース整備事業（以下「本事業」という。）は、この計画地に、市民の高まる生涯学習及び芸術文化活動へのニーズに的確に対応するとともに、地域の活性化や地域づくりを支援するため、中核施設としてコミュニティ、図書館、ホール及び区役所等の機能を複合化し、さらに特色として芸術創造・ユーモア機能を含めた本施設を整備する。

本事業は、P F I 手法で市有地に新たに本施設を建設し、本施設の維持管理・運営業務を実施することにより、事業者の有する技術、経営資源及び創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ利用者のニーズに対応したサービスを柔軟に提供することを目的とする。

## 4 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成 35 年 3 月 31 日までとする。なお、本施設の運営期間は、平成 20 年 4 月 1 日から平成 35 年 3 月 31 日までの 15 年間である。

## 5 事業方式

事業方式は、事業者が本施設を設計、建設した後、市に所有権を移転し、運営期間中、維持管理及び運営を行う B T O（Build-Transfer-Operate）方式とする。

## 6 事業範囲

事業者が行う本事業の事業範囲は次のとおりとする。

### (1) 調査業務

- ア 電波障害調査
- イ 周辺家屋影響調査

### (2) 設計業務

- ア 基本設計
- イ 実施設計
- ウ 設計に係る関連業務

### (3) 建設業務

- ア 建設工事及びその関連業務
- イ 中間検査業務
- ウ 備品等設置業務
- エ 図書館資料調達業務
- オ 完成検査業務

- カ 引渡し業務
- (4) 工事監理業務
- (5) 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 舞台機構、舞台設備保守管理業務
  - エ 備品等保守管理業務
  - オ 外構施設保守管理業務
- カ 清掃業務
- キ 植栽維持管理業務
- ク 警備業務
- ケ 環境衛生管理業務
- コ 修繕業務
- (6) 運營業務
  - ア コミュニティ機能の運營業務
  - イ ホール機能の運營業務
  - ウ 芸術創造・ユーモア機能の運營業務
  - エ 図書館の運營業務
  - オ その他の運營業務

## 7 附帯的事業について

入札参加者は、以下に示す事業等（以下「附帯的事業」という。）を行うことができる。

### (1) 事業者の自主事業

事業者は、本施設のコミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の諸室を利用し、自らの企画・主催による事業（以下「事業者の自主事業」という。）を行うことができる。事業者の自主事業の実施に関する条件等は、要求水準書に示すとおりである。

### (2) 民間収益事業

事業者は、本施設の一部を利用し、本施設の利用者の利便性の向上に寄与する事業（以下「民間収益事業」という。）を実施することができる。民間収益事業の実施に関する条件等は、要求水準書に示すとおりである。

市は、本施設のうち事業者の提案による民間収益事業の用に供する部分について、事業者に対し、さいたま市財産規則に従い、行政財産の使用許可を行う。

## 8 事業者の収入

事業者の収入は、次のものからなる。

### (1) サービス購入料

市は、事業者が本施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う対価（以下「サービス購入料」という。）を事業者に支払う。

サービス購入料の額は、金利変動及び物価変動に応じて、契約書の規定に従い改定す

る。また、事業者による業務の履行状況に応じて、契約書の規定に従い減額等を行う場合がある。

(2) 附帯的事業による収入

事業者が行う附帯的事業により得られる収入は、直接事業者の収入となる。

9 事業のスケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、次のとおりとする。

日程	内容
平成 17 年 7 月	仮契約の締結
平成 17 年 9 月	本契約の締結
平成 17 年 9 月～平成 20 年 3 月	施設の設計・建設
平成 20 年 3 月	施設の所有権移転
平成 20 年 4 月～平成 35 年 3 月	施設の維持管理・運営

## 第2 事業者の選定

### 1 PFI事業者等選定委員会の設置

民間事業者の選定基準に関する審議並びに提案書の審査及び優秀提案者の選定を行うため、有識者及び市職員で構成する「(仮称)プラザノース整備事業に係るPFI事業者等選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置した。

選定委員は次のとおりである。

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(西村ときわ法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(首都大学東京 准教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 政策局長)
委員	滝瀬充宏	(さいたま市 建設局長)

選定委員の変更等について

旧選定委員会名簿(平成16年5月20日から平成17年3月31日)

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(三井安田法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(東京都立大学 助教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 理事<政策企画担当>)
委員	富山徳一	(さいたま市 建設局長)

新選定委員会名簿(平成17年4月1日から本事業契約締結日)

委員長	宮本和明	(武蔵工業大学 教授)
副委員長	前田博	(西村ときわ法律事務所 弁護士)
委員	松井伸二	(日本政策投資銀行 課長)
委員	小泉雅生	(首都大学東京 准教授)
委員	加倉井佳世子	(さいたま市教育委員会 委員)
委員	安藤三千男	(さいたま市 政策局長)
委員	滝瀬充宏	(さいたま市 建設局長)

## 2 事業者の選定経過

本事業における事業者選定までの経過は、次のとおりである。

### 事業者の選定経過

日 付	内 容
平成 16 年 5 月 28 日	●第 1 回選定委員会 (実施方針(案)・要求水準書(案)要約版に関する審議)
平成 16 年 6 月 22 日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
平成 16 年 6 月 29 日	実施方針等に関する説明会の開催
平成 16 年 6 月 30 日 ～7 月 7 日	実施方針等に対する質問等の受付
平成 16 年 8 月 4 日	実施方針等に関する質問等への回答
平成 16 年 11 月 1 日	●第 2 回選定委員会 (特定事業の選定、落札者決定基準等に関する審議)
平成 16 年 11 月 30 日	●第 3 回選定委員会 (特定事業の選定、落札者決定基準等に関する審議)
平成 16 年 12 月 8 日	特定事業の選定・公表
平成 17 年 1 月 4 日	入札公告
平成 17 年 1 月 4 日 ～2 月 16 日	入札説明書等の配布
平成 17 年 1 月 11 日	入札説明会及び現地見学会の開催
平成 17 年 1 月 19 日 ～1 月 21 日	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付
平成 17 年 2 月 10 日	入札説明書等に関する第 1 回質問への回答公表
平成 17 年 2 月 17 日	競争入札参加資格確認申請書の受付
平成 17 年 2 月 28 日	参加資格確認結果の通知
平成 17 年 3 月 9 日 ～3 月 11 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付
平成 17 年 3 月 29 日	入札説明書等に関する第 2 回質問への回答公表
平成 17 年 4 月 26 日	入札及び提案書の受付
平成 17 年 4 月 26 日	開札
平成 17 年 5 月 20 日	●第 4 回選定委員会 (提案書審査に関する審議)
平成 17 年 5 月 26 日	●第 5 回選定委員会 (提案書審査、優秀提案者の選定に関する審議)
平成 17 年 5 月 30 日	選定委員会からの優秀提案者の報告
平成 17 年 6 月 1 日	落札者の決定

### 3 事業者選定方法

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式に基づき、次の手順で実施した。

(1) 参加資格審査

市は、参加資格確認申請書から、入札説明書に記載した入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を代表企業に対し通知する。確認できない場合は欠格とする。

(2) 入札価格の確認

市は、開札を行い、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

(3) 必須項目審査

選定委員会は、提案書に記載された内容が、下表に示す「必須項目」を満たしていることを確認する。入札参加者の提案内容が必須項目を満たさない場合は、当該入札参加者は失格とする。必須項目を満たしていることが確認された者の提案書について、加点項目審査を行う。

#### 必須項目

内 容
要求水準書の要求水準について違反の無いこと
入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

(4) 加点項目審査

選定委員会は、提案書に記載された入札価格の現在価値換算金額及び提案価格以外の提案内容について、落札者決定基準に示す提案価格の得点化方法及び提案価格以外の審査項目の得点化方法に従ってそれぞれ得点化を行い、提案価格以外の審査項目の得点と提案価格における得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った者を優秀提案者として選定する。

(5) 落札者の決定

市は、選定委員会の優秀提案者選定を踏まえ、落札者を決定する。

加点項目審査の配点表

審査項目	配点
1) 施設の整備及び維持管理に関する事項 (25点)	
①施設全体の設計趣旨	5点
②計画地全体の配置計画及び動線計画	2点
③施設内動線とゾーニング計画	2点
④各機能の建築計画 (コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能) ※舞台設備、備品整備を含む	4点
⑤各機能の建築計画 (図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分) ※備品 整備を含む	4点
⑥各機能の建築計画 (建築設備計画、構造計画)	1点
⑦設計・建設業務の提案	3点
⑧維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案	2点
⑨維持管理業務の業務効率化の提案	2点
2) 施設の運営に関する事項 (25点)	
①事業者の運営業務全般についての提案	7点
②コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業 (企画事業)」についての提案 (コミュニティ機能における各諸室等活用業務、ホール機能におけるホール活用業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務)	6点
③コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業 (企画事業)」及び「共通運営業務」以外の業務についての提案 (コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務、コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援、各種活動支援及び市の施策支援業務、芸術創造・ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務、資料収集業務、資料の著作権管理業務)	2点
④コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」についての提案 (利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務)	3点
⑤図書館の運営についての提案	3点
⑥その他部分の運営についての提案	1点
⑦附帯的事業の運営についての提案	3点
3) 事業計画に関する事項 (10点)	
①事業実施の基本方針	1点
②財務の健全性と安定性の確保についての提案 (資金調達、資金計画)	4点
③リスク管理についての提案	3点
④地域の活性化についての提案	2点
4) 提案価格に関する事項 (40点)	
①提案価格 (入札価格の現在価値換算)	40点
合 計	100点

#### 4 事業者選定結果

##### (1) 入札参加資格の確認審査

平成 17 年 2 月 17 日に競争入札参加資格確認申請書等の受付を行ったところ、次表に示すとおり 6 グループからの提出があった。市は、これらの入札参加希望者から提出された競争入札参加資格確認申請書等について、参加資格要件の確認審査を行った結果、いずれの入札参加希望者も入札参加者が満たすべき参加資格要件を満たしていることを確認した。

競争入札参加資格確認申請書等提出者

グループ名	構成員 (●：代表企業)
清水建設グループ	●清水建設株式会社 株式会社佐伯工務店 川村建設株式会社 株式会社日建設計 株式会社小学館プロダクション 第一建築サービス株式会社東京支店 株式会社日本アートプロジェクト
三菱商事グループ	●三菱商事株式会社 大成建設株式会社 株式会社ユーディケー 株式会社佐藤総合計画 株式会社東宝サービスセンター
鹿島グループ	●鹿島建設株式会社関東支店 鉄建建設株式会社北関東支店 スミダ工業株式会社 株式会社日立製作所北関東支店 株式会社日本設計 株式会社ウラワ・サービスセンター（平成17年6月1日 アイル・コーポレーション株式会社に社名変更） 株式会社クリーン工房 株式会社エスピーデー警備保障（平成17年6月1日 株式会社SPDセキュリアに社名変更） 株式会社ジェイコム U F J セントラルリース株式会社 首都圏リース株式会社
大林組グループ	●株式会社大林組 株式会社松田平田設計 株式会社シアターサポート 日本管財株式会社 毎日興業株式会社
ダイヤモンドリースグループ	●ダイヤモンドリース株式会社 株式会社竹中工務店 斎藤工業株式会社 株式会社山下設計 三菱地所ビルマネジメント株式会社 株式会社アサヒファシリティズ 株式会社乃村工藝社 日本創造企画株式会社 丸善株式会社
伊藤忠商事グループ	●伊藤忠商事株式会社 戸田建設株式会社関東支店 株式会社田中工務店 吾妻工業株式会社 株式会社久米設計 株式会社ハリマビシステム 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 株式会社共立

(2) 優秀提案者の選定

ア 入札価格の確認

平成 17 年 4 月 26 日、次表に示す 6 グループが入札に参加した。同日、入札者の入札書を開札し、次表に示すとおり 6 グループの入札価格が予定価格を超えていないことを確認した。

入札価格

入札参加者名	入札価格
清水建設グループ	12,950,069,029 円
三菱商事グループ	14,146,620,375 円
鹿島グループ	14,948,062,659 円
大林組グループ	12,634,782,075 円
ダイヤモンドリースグループ	14,698,745,245 円
伊藤忠商事グループ	13,569,999,939 円

※) 予定価格：16,420,884,000 円（消費税等を除く。）

イ 提案書の必須項目審査及び加点項目審査

選定委員会において、入札参加者から提出された提案書の必須項目審査及び加点項目審査を行い、別紙「加点項目審査結果一覧表」のとおり合計得点が 88.51 点の鹿島グループが優秀提案者として選定された。

(3) 落札者の決定

市は、選定委員会による優秀提案者の選定結果の報告を受け、次の者を落札者として決定した。

落札者名：鹿島建設株式会社関東支店を代表企業とする鹿島グループ

(4) 財政負担の削減効果

優秀提案者の入札価格に基づき、本事業を P F I 事業で実施する場合の市の財政支出について、市が直接事業を実施する場合の財政支出と比較したところ、次表に示すとおり現在価値換算で 17.6%削減されることとなった。

財政負担の削減効果

① 従来方式における市の財政支出	12,594 百万円
② P F I 方式における市の財政支出	10,377 百万円
③ P F I 方式の導入による財政支出の削減効果 (①－②)	2,217 百万円 (17.6%)

※) ①については、平成 16 年 12 月 8 日に公表した特定事業の選定における前提条件から算出した。また、②については、市が事業者を支払うサービス購入料から、税収入を控除し、P F I 事業の実施に伴う直接的な経費を加え、さらに本事業に係る市の財政収支を考慮した金額である。

加点項目審査結果一覧表

審査項目	配点	各入札参加者の得点					
		グループ①	グループ②	グループ③	グループ④	グループ⑤	グループ⑥
1) 施設の整備及び維持管理に関する事項	25	17.00	22.25	23.75	11.25	16.50	17.75
①施設全体の設計趣旨	5	5.00	5.00	5.00	2.50	3.75	3.75
②計画地全体の配置計画及び動線計画	2	1.50	2.00	2.00	1.00	1.00	2.00
③施設内動線とゾーニング計画	2	1.00	2.00	1.50	0.50	0.50	1.00
④各機能の建築計画（コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能）※舞台設備、備品整備を含む	4	3.00	4.00	4.00	1.00	2.00	3.00
⑤各機能の建築計画（図書館機能・北区役所機能、共用部分、その他部分）※備品整備を含む	4	3.00	4.00	4.00	2.00	2.00	3.00
⑥各機能の建築計画(建築設備計画、構造計画)	1	0.25	0.50	1.00	0.50	0.75	0.50
⑦設計・建設業務の提案	3	0.75	2.25	2.25	0.75	3.00	1.50
⑧維持管理業務の業務内容及び業務品質の確保の提案	2	1.50	1.50	2.00	1.00	1.50	1.50
⑨維持管理業務の業務効率化の提案	2	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	1.50
2) 施設の運営に関する事項	25	14.75	19.00	22.75	16.00	24.75	13.75
①事業者の運營業務全般についての提案	7	3.50	7.00	7.00	7.00	7.00	1.75
②コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」についての提案（コミュニティ機能における各諸室等活用業務、ホール機能におけるホール活用業務、芸術創造・ユーモア機能における各諸室等活用業務）	6	3.00	3.00	4.50	3.00	6.00	4.50
③コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能における「市の事業（企画事業）」及び「共通運營業務」以外の業務についての提案（コミュニティ機能・ホール機能の情報提供業務、市内他施設との連携協力業務、コミュニティ機能におけるコミュニティ活動支援、各種活動支援及び市の施策支援業務、芸術創造・ユーモア機能の、ユーモア3事業の実施業務、資料収集業務、資料の著作権管理業務）	2	1.50	1.00	2.00	0.50	2.00	0.50

④コミュニティ機能、ホール機能、芸術創造・ユーモア機能の「共通運営業務」についての提案（利用受付関連業務、施設貸出業務、使用料徴収代行業務、PR等情報提供業務、友の会業務、調査・評価業務、その他業務）	3	3.00	2.25	2.25	1.50	3.00	0.75
⑤図書館の運営についての提案	3	1.50	3.00	3.00	1.50	3.00	3.00
⑥その他部分の運営についての提案	1	0.00	0.50	1.00	0.25	0.75	0.25
⑦附帯的事業の運営についての提案	3	2.25	2.25	3.00	2.25	3.00	3.00
3) 事業計画に関する事項	10	9.75	6.25	8.25	4.75	8.00	6.25
①事業実施の基本方針	1	0.75	0.50	1.00	0.25	0.75	0.25
②財務の健全性と安定性の確保についての提案（資金調達、資金計画）	4	4.00	2.00	3.00	2.00	4.00	2.00
③リスク管理についての提案	3	3.00	2.25	2.25	1.50	2.25	3.00
④地域の活性化についての提案	2	2.00	1.50	2.00	1.00	1.00	1.00
提案価格以外の審査項目の得点（小計）	60	41.50	47.50	54.75	32.00	49.25	37.75
4) 提案価格に関する事項	40	38.89	35.55	33.76	40.00	34.73	37.46
①提案価格（入札価格の現在価値換算）	40	38.89	35.55	33.76	40.00	34.73	37.46
合 計	100	80.39	83.05	88.51	72.00	83.98	75.21

グループ①：清水建設グループ

グループ②：三菱商事グループ

グループ③：鹿島グループ

グループ④：大林組グループ

グループ⑤：ダイヤモンドリースグループ

グループ⑥：伊藤忠商事グループ