

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条の規定に準じて、「湯沢駅周辺複合施設整備事業」を特定事業として選定したので、同法第11条の規定に準じて、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和5年1月20日

湯沢市長 佐藤 一夫

湯沢駅周辺複合施設整備事業に係る特定事業の選定について

1. 事業名称

湯沢駅周辺複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）

2. 公共施設等の管理者等

湯沢市長

3. 事業内容

湯沢市（以下、「市」という。）は、本事業をPFI法に準じ民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業（以下、「特定事業」という。）として、事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「特定事業者」という。）の選定等を行う予定である。

なお、募集要項等に定める手続きによって選定された特定事業者は、本事業に係る次の各号に掲げる業務を実施する。

ア 公共施設等の設計・建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 建設業務

イ 公共施設等の総括管理業務

- a. 開館準備業務
- b. 日常管理業務
- c. その他の管理業務

ウ 公共施設等の維持管理業務

- a. 保守・点検業務
- b. 修繕・更新業務
- c. 備品等管理業務
- d. 清掃業務
- e. 警備業務
- f. 植栽管理業務

※ 公共施設等の光熱水費は、市が支払うサービス対価の中で特定事業者が負担する。

エ 公共施設等の運営業務

- a. 生涯学習機能運営業務
- b. 図書館機能運営業務
- c. 子育て支援機能運営業務
- d. 歴史資料展示機能運営業務
- e. 市民活動支援機能運営業務
- f. 事業実施業務
 - ・ 主催事業
 - ・ 自主事業
- g. 駐車場運営業務

オ 付帯事業

- a. テナント（カフェ等）運営業務

カ 余剰地活用事業（任意提案）

4. 事業方式

本事業は、PFI 法に準じて実施するものとし、特定事業者が公共施設等の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務、運営業務、付帯事業及び余剰地活用事業（任意提案）を一括して行い、公共施設等の所有、資金調達に関しては市が行う DBO（Design Build Operate）方式により実施する。

なお、市は、湯沢駅周辺複合施設（以下、「公共施設等」という。）を、「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設として位置付け、特定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し、本施設の総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する予定である。

5. 事業期間

特定事業契約締結の日から、令和28年3月までの期間とする。

項目	期間
① 基本協定の締結	令和5年7月中旬
② 特定事業契約の締結（※1）	令和5年9月
③ 設計・建設期間（※2）	議会の議決を得た翌日（令和5年9月予定）～令和8年6月
④ 開館準備期間	令和8年7月～令和8年9月
⑤ 開館（※3）	令和8年10月
⑥ 総括管理・維持管理・運営期間	令和8年10月～令和28年3月

（※1）特定事業契約のうち、基本契約、設計施工一括契約及び指定管理者仮基本協定は令和5年8月頃に仮契約及び仮協定を締結する。設計施工一括契約は、令和5年9月（予定）の湯沢市議会の議決をもって本契約とする。指定管理者基本協定は、令和5年9月（予定）の湯沢市議会の指定管理者の指定の議決をもって本協定とする。なお、基本契約は、設計施工一括契約及び指定管理者の指定が、令和5年9月（予定）の湯沢市議会において議決された場合、本契約とする。

なお、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の締結時期は、特定事業者の提案に基づく。

（※2）設計・建設期間に行う公共施設等の建築基準法第7条に定める完了検査は、令和8年6月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

特定事業者は、令和5年度中に公共施設等の基本設計を、令和6年度中に実施設計を完了すること。

（※3）余剰地活用事業の事業スケジュールは、原則、特定事業者の提案に委ねるが、公共施設等の開館に合わせて利用できるように配慮すること。

6. 公共施設等にかかる基本条件

（1）建設敷地の概要

項目	概要
事業対象地 所在	秋田県湯沢市表町二丁目36-6、同36-9、材木町二丁目49-2 ほか
敷地面積	9,960 m ² ※
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率・容積率	80%・400%
その他地域地区等	準防火地域、景観地区（歴史景観地区）

※事業対象地の正確な敷地面積は、「別添1 要求水準書」の【添付資料① 事業対象地の敷地測量結果】をご参照ください。

(2) 施設概要

表 1 施設内容

施設区分		諸室	面積等	面積小計	
本施設	複合公共施設	生涯学習機能 (仮称：湯沢生涯学習センター)	研修室	120 m ² (可動間仕切りにて分割時、各部屋で25人、15人、10人程度の会議利用を想定)	1,060 m ²
			和室	60 m ² (可動間仕切りにて2区画に分けることを想定)	
			音楽室	90 m ²	
			音楽室小	30 m ²	
			多目的ルーム	250 m ²	
			調理室	60 m ²	
			事務室	50 m ² (歴史資料展示機能と兼用)	
			エントランス・ロビー	200 m ²	
			展示スペース	200 m ²	
	図書館機能 (仮称：湯沢図書館)	開架スペース		合計 530 m ² (閲覧席、朗読室、受付カウンター含む)	985 m ²
			一般開架室	適宜 (収容可能冊数4万冊、1棚4段)	
			児童開架室	適宜 (収容可能冊数2万冊、1棚3段)	
		読書室 (学習室)	100 m ²		
		郷土資料室	70 m ²		
		事務室	50 m ²		
		作業室	35 m ²		
		書庫	200 m ²		
		子育て支援機能 (仮称：湯沢市子育て支援総合センター)	子ども広場		
	ハイハイコーナー (3歳未満)			100 m ²	
	キッズコーナー (3歳以上、遊び場等)			200 m ² (大型遊具設置分のスペースの余裕を見込む)	
	ゆったりスペース (3歳以上、休憩等)			100 m ²	
	一時預かりルーム		50 m ²		
	事務室		25 m ²		
	相談室		10 m ²		
	幼児用トイレ		20 m ²		
	授乳室		10 m ²		
	下足室		8 m ²		
ベビーカー置き場	8 m ²				
歴史資料展示機能 (仮称：湯沢市歴史展示室)	常設展示室		300 m ²	370 m ²	
	収蔵室		50 m ²		
	荷解室・前室	20 m ²			
市民活動支援機能 (仮称：湯沢市市民活動センター)	市民活動センター	50 m ²	50 m ²		
テナント機能	民間収益機能(カフェ等)	100 m ²	100 m ²		

施設区分		諸室	面積等	面積小計
	共用部	給湯室（職員用）	10 m ²	—
		休養室（職員用）	30 m ² （職員5人以上の休憩や食事がとることができるスペース）	
		更衣室（利用者用）	30 m ² （15 m ² ×2部屋） （男女それぞれ15人（合計30人）程度の利用を想定）	
		更衣室（職員用）	20 m ² （男女比に応じて2部屋の面積を設定）	
		倉庫	75 m ² （分散配置可能）	
		搬入口・通用口、車庫（施設配本車）	54 m ² （屋内に中型車両（4t）が侵入できる搬入口（搬入時以外は施設配本車の車庫）を含む）	
		機械室	適宜	
		廊下、階段、EV、トイレ、給湯室（利用者用）等	適宜	
	自走式立体駐車場	複合公共施設利用者用として180台程度を確保する		—
	平面駐車場	障がい者用（車いす使用者、妊婦等を含む）5台程度		
外構	駐輪場	40台程度		
	緑地、通路等	適宜		
民間施設等	駐車場（外構含む）	民間収益施設利用者用	適宜	—
		その他	提案による	—
	民間収益施設（外構含む）	提案による	提案による	—

※本施設の面積は、各諸室において上記面積以上を確保する。

7. 本事業における特定事業者の収入

本事業における特定事業者の収入は以下からなる。

① 市が支払うサービス対価

市は、特定事業者が実施する以下の業務へのサービス対価を特定事業者に支払う。なお、各業務に係るサービス対価について、物価変動等に伴い、改定を行う場合がある。また、各業務に示す要求水準を達成しない場合、サービス対価を減額する場合もある。

サービス対価の支払方法及び改定方法等の詳細については、各契約書等に示す。

ア 設計、工事監理、建設業務

市は、公共施設等の設計、建設（什器・備品等の調達、設置含む）に関する業務に係る対価を、市が行う公共施設等の工事の検査合格の確認及び特定事業者の開館準備業務報告書を確認した後、設計施工一括契約においてあらかじめ定める額を毎年度の出来高に応じて支払う。

イ 総括管理業務（開館準備業務含む）

市は、公共施設等の総括管理（施設の利用申請受付・広報準備、図書の調達・搬入業務等の開館準備を含む）に関する業務に係る対価を、本施設の開館準備開始から事業期間終了年度にわたって支払う。

ウ 維持管理業務

市は、公共施設等の維持管理に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって毎年度、四半期ごとに支払う。

エ 運営業務

市は、公共施設等の運営に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。

② 施設及び設備の利用料収入

本事業では、施設及び設備の利用料金（駐車場及びテナントの使用料は除く）は指定管理者（特定事業者）の収入とすること（利用料金制）を想定している。

利用料金は、市が湯沢市複合公共施設条例及び施行規則で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て指定管理者（特定事業者）が利用料金を定めることを想定している。

③ 主催事業からの収入

公共施設等の設置目的及び方針に基づき特定事業者が企画立案し、市の承認を得て実施する主催事業によって得られる収入は、指定管理者（特定事業者）の収入とする。

④ 自主事業からの収入

特定事業者の独自提案に基づき、市の承認を得て実施する自主事業によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

⑤ 余剰地活用事業【任意提案】からの収入

余剰地活用事業【任意提案】によって得られる収入は、特定事業者の収入とする。

8. 本事業を DB0 方式で実施することの定量的評価

本事業を市が直接実施する場合の財政負担見込額と DB0 方式で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を「別紙 定量的評価の前提条件」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、実際の応募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、市が直接実施する場合と DB0 方式で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、DB0 方式で実施する場合は、市が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、「7.6%」の VFM の向上が見込まれる結果となった。

9. 本事業を DBO 方式で実施することの定性的評価

本事業を DBO 方式により実施する場合には、次のような定性的効果が期待される。

- 公共施設等の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を性能発注により長期包括的に実施することにより、特定事業者の経営能力、技術力、ノウハウ、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- 民間事業者の創意工夫の発揮により、複合施設の一体的な整備・運営を行うことで、それぞれの機能の連携により公共サービスが提供され、利用者が再び訪れ、施設の利用が増加し、まちの魅力や回遊性、利便性等を高めることが期待される。
- 要求水準書及びモニタリング措置要領等に基づく、定期的なモニタリングを実施することにより、安定的なサービス水準を確保するとともに、民間事業者が持つ様々な知見を活かし、これまで以上のサービス向上が期待できる。
- 本事業において想定されるリスクを明確にし、かつ、適切な官民のリスク分担をすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の効率化等の効果が期待できる。

10. 本事業を DBO 方式で実施することの総合的評価

本事業を DBO 方式で実施することにより、定量的効果及び定性的効果を期待できることから、本事業を DBO 方式で実施することが適当であると認め、PFI 法第7条の規定に準じて、特定事業として選定する。

(別紙) 定量的評価の前提条件

算出方法等前提条件		
項目	市が直接実施する場合	DBO 方式で実施する場合
算定対象とする 経費の主な内訳	① 設計、工事監理、建設業務費 ② 総括管理業務費 ③ 維持管理業務費 ④ 運営業務費 ⑤ 資金調達に係る費用	① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> • 設計、工事監理、建設業務費 • 総括管理業務費 • 維持管理業務費 • 運営業務費 • 資金調達に係る費用 ② 間接コスト <ul style="list-style-type: none"> • アドバイザリー業務委託費
共通の条件	① 事業期間 : 22 年 6 カ月 設計・建設期間 : 2 年 9 カ月 開館準備期間 : 3 カ月 総括管理・維持管理・運営期間 : 19 年 6 カ月 ② 割引率 : 2.6% ③ 物価上昇率 : 考慮していない ④ リスク調整値 : 考慮していない	
資金調達に関する事項	① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金	① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金
積算方法	既存施設の実績及び類似施設の実績等を元に算出	DBO 方式（指定管理者制度）で実施することを前提とした PPP/PFI 手法事例の実績等を元に算出。