

「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8条第1項の規定に準じ、ふじみ野市文化施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定したので、同法第11条第1項の規定に準じ客観的な評価の結果をここに公表する。

令和2年5月11日

ふじみ野市長 高 畑 博

記

1 事業の概要

(1) 事業名称

ふじみ野市文化施設整備事業

(2) 公共施設の管理者の名称

ふじみ野市長 高 畑 博

(3) 本事業の目的

旧大井地域（西地域）の現大井中央公民館と現大井図書館並びに旧上福岡地域（東地域）の現上福岡公民館・コミュニティセンターと現勤労福祉センターは、いずれも設置から約40年が経過し、施設の老朽化やバリアフリーの未整備、耐震基準未達（現 大井中央公民館のみ）、ホールのつり天井の新たな基準への不適合、合併に伴う類似規模のホールの重複等が課題となっている。

運営・利用面においても、文化芸術に特化した事業には限界があること、現在の利用や運営ニーズが満たせていない等の課題がある。

また、合併に伴い、類似規模の施設が重複することによる財政負担の増大も懸念される。

そのため、市では旧大井地域（西地域）の現大井中央公民館と現大井図書館を併せて建替え、さらに旧上福岡地域（東地域）の現上福岡公民館・コミュニティセンターを改修し、現勤労福祉センターを建替えることとした。これにより東西2つの「文化施設」として各地域の文化芸術、社会教育、生涯学習を推進するとともに、東西地域が結びついて「ふじみ野の文化」を創造・発信する役割を担うことを期待している。

本事業は、設計・建設、維持管理について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることを目的とする。

(4) 基本理念

① 基本理念

「楽しいね」「また行こう」新たな楽しみに出会える
ふじみ野の文化と人の交流拠点

新たな文化施設では、市内全域から人々が訪れ、「行って見たら楽しかった」「また行きたい」と感じられる施設づくりから始める。

そのうえで、文化芸術や生涯学習を通じた「学び」「育み」「触れ合い」を提供し、自ずと文化や学びに触れていく環境づくりを図ることで、多くの市民が集まり、楽しむ拠点として賑わい、他の自治体にはない「ふじみ野らしさ」を体現する文化と人の交流の場となることを目指す。

② 新たな文化施設に求める機能

ア 気軽に「集う」「憩う」場

両施設ともに文化芸術や生涯学習にあまり触れることのない市民でも「行ってみたい」と思えるような、集い、遊び、憩いのある空間や機能を設ける。また、ふらっと訪れた人々が「ちょっとやってみよう」と気軽に参加して楽しめる体験型の事業も多く提供する。

イ 個性あるふじみ野の文化を「創り出す」「発信する」場

それぞれのホールや諸室の機能を活かし、また運営面でも工夫をして、ふじみ野でしか観られない、体験できない個性ある事業を楽しめるようにする。また、継続して個性的な事業を展開し、ふじみ野の魅力を発見・発信する場となることを目指す。

ウ 多様な生涯学習を通じて「学ぶ」「育む」場

いずれも公民館機能を有する点を活かし、市民の学びを育み、地域の課題解決等に寄与する講座等の提供、様々な活動の場の提供を行う。

エ バリアなく「出会う」「触れ合う」場

世代や居住地の異なる市民、障がい者、外国籍住民など、誰でも訪れやすい施設やサービスの提供、鑑賞・体験等ができる事業の提供を通じ、物理的なバリア、心理的なバリアを取り払い、多くの人が出会いや交流を生み出すなど社会包摂機能を有する場となることを目指す。

オ 未来につながる文化芸術の担い手を「育てる」「継承する」場

市内の文化芸術団体や、文化芸術関係の部活動のスキルアップの機会の提供、文化芸術を支える人材の育成を推進し、多様な文化、郷土の歴史等を未来につなげていく持続可能な体制・環境づくりを進める。

(5) 基本方針

本事業は、次の事項に基づいて実施することとする。

① (仮称)西地域文化施設

ア 基本方針

さまざまな目的を持つ人が集まる「みんなの広場」

施設や事業を魅力的なものとし、訪れたい施設を目指す。

高い機能を有するホールを整備し、多様な機能を持つ生涯学習機能を活かし、ふらっと訪れる人、日常的な活動・学習を行う人、舞台芸術を鑑賞する人など、さまざまな目的を持つ人が集まり、自然と交流が生まれる「みんなの広場」としての役割を担う。



イ 施設特性を生かして担う主な機能

「本格的な舞台芸術振興の場」

これまであまり市内では鑑賞・体験の機会がなかった本格的な舞台芸術の公演や講座、ワークショップ等を提供する。

また、ふじみ野の魅力の再発見・普及を目的として、市内の民俗芸能や市民の文化活動等を活かし、多くの市民が関わり、鑑賞したくなる独自性のある事業を創造する。

「市民、地域住民の生涯学習の拠点となる場」

複合される機能を活かした様々な学習支援を通じ、市民の多様な生涯学習のニーズに応え、ニーズを生み出す場と事業を提供する。

「アートや装飾、まちの資料などで発見や高揚を促す場」

季節の装飾やさまざまなアート、まちの歴史や現在を知るための郷土資料・パンフレット等でロビー等の空間を魅力的なものとし、新たな発見や気持ちを高められる空間を演出する。

② (仮称)東地域文化施設

ア 基本方針

広域的な事業展開による「アートあふれるまち」づくり

立地の良さを活かし、日々の文化活動の場としての役割を担うとともに、市内の様々な場所において公演や体験を提供し、まちじゅうで文化芸術に触れる機会を創出する。

「アートあふれるまち」づくりを演出する拠点として、ふじみ野市が文化芸術によって魅力的なまち、住み続けたいくなるまちとなることを目指す。



イ 施設特性を生かして担う主な機能

「市民の日常活動、発表、交流の場」

立地の良さや、市民の活動に適したホールの規模を活かし、日常の文化活動や市民活動の場、活動成果の発表の場として現代社会のニーズに応える機能的な施設を提供し、活動を支援する。

「文化芸術を気軽に楽しむ場」

文化芸術の入り口となる気軽な公演・講座や、「本格的に始める前に、一度試してみたい」という市民のチャレンジ意欲に応えられる多様な体験を充実する。

また、乳幼児から高齢者まですべての市民が親しみ集い学びあうことで、市民の文化を育む施設とする。

「文化芸術をまちなかに展開する場」

市内の民間施設や地域協働学校¹、包括連携協定締結²先、市内企業等と連携し、市内のあらゆる場所で文化芸術に触れる機会（公演、講座、ワークショップ等）を提供する。

また、文化芸術を市民に提供する文化団体や市民のネットワークづくりにも取り組む。

(6) 事業方式

本事業は、PFI法に準じて実施する事業であり、当該手続きにより選定された事業者（選定された応募者の構成員及び応募者の構成員が本事業の維持管理を実施するために株主として出資し設立するSPCで構成される。）が、本施設について整備及び維持管理を一括して受託するDBO方式³（運營業務は含まない）とする。

¹ 家庭、地域の代表者で組織する「地域学校運営協議会」が、一定の権限と責任を持って学校運営に参画し、学校と協働して地域の子どもを育てる学校。

² 「協働のまちづくり」を目指し、自治体と民間企業や大学等の機関が双方の強みを活かし協力しながら地域の課題解決に対応するための取り組み。

³ D（設計）とB（建設）とO=Operate（運営・維持管理）を一体的に発注する方式。

※本事業では運営を含まず、維持管理のみ。

(7) 事業実施スケジュール（予定）

今後の事業実施スケジュールは次のとおりである。

実施内容		(仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)	(仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)	(仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、現コミュニティセンター)
特定事業契約の 仮契約の締結		令和2年5月		
特定事業契約の締結		令和2年6月		
設計・建設期間		～令和5年6月 ※現大井中央公民館解体は令和3年3月以降とする。	～令和7年6月 ※現勤労福祉センターの解体は令和5年9月以降とする。	/
維持管理 期間	開業準備	【図書館部門、創造・育成部門】 令和5年7月 【ホール部門】 令和5年7月～ 令和5年9月	令和7年7月～ 令和7年9月	令和3年3月
	維持管理	【図書館部門、創造・育成部門】 令和5年8月～ 令和20年3月 【ホール部門】 令和5年10月～ 令和20年3月	令和7年10月～ 令和20年3月	令和3年4月～ 令和20年3月

(8) 事業者の業務範囲

① 施設整備業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 備品等整備業務
- オ 各種申請等業務
- カ 既存施設の解体業務

キ その他施設整備上必要な業務

② 維持管理業務

- ア 開業準備業務
- イ 建築物保守管理業務
- ウ 建築設備保守管理業務
- エ 清掃・環境衛生業務
- オ 外構・植栽維持管理業務
- カ 警備業務
- キ 舞台設備定期点検業務
- ク 備品等保守管理業務
- ケ 修繕業務
- コ その他維持管理上必要な業務

対象施設と主な業務対象の関係は以下のとおり整理する。

	施設整備業務	維持管理業務	運営業務
(仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)	○	○	×
(仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)	○	○	×
(仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、 現コミュニティセンター)	×	○	×
	※別途募集した建設事業者が実施		

(9) 公共施設等の立地等に関する条件

① 敷地条件

ア (仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)

項目	内容
建設予定地	埼玉県ふじみ野市大井中央二丁目1番8号、4号
事業対象敷地面積	7,122 m ²
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	40% (建築物高さが15mを超える場合) 60% (建築物高さが15m以下の場合) 角敷地の指定により 70%まで緩和可能
容積率	200%

イ (仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)

項目	内容
建設予定地	埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号
事業対象敷地面積	2,791.93 m ² (現勤労福祉センター部分 約 1,400 m ²)
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	40% (建築物高さが15mを超える場合) 60% (建築物高さが 15m以下の場合)
容積率	200%

ウ (仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、現コミュニティセンター)

項目	内容
建設予定地	埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号
事業対象敷地面積	2,791.93 m ² (現上福岡公民館部分 約 1,400 m ²)
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	40% (建築物高さが15mを超える場合) 60% (建築物高さが 15m以下の場合)
容積率	200%

② 規模及び機能

ア (仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)

部門	構成	面積	小計
創造・育成 (コミュニティ・公民館機能)	展示室	150 m ²	790 m ²
	会議室 (2室)	130 m ²	
	学習室	100 m ²	
	練習室	100 m ²	
	スタジオ (2室)	60 m ²	
	調理室	70 m ²	
	手工芸室 (窯つき)	50 m ²	
	和室	50 m ²	
	託児室・児童室 (託児室)	50 m ²	
	ロッカースペース	30 m ²	
ホール	客席 (多目的鑑賞室含む)	690 m ²	2,755 m ²
	舞台・舞台まわり (機械室・備品庫等含む)	840 m ²	
	ホワイエ・客用トイレ	710 m ²	
	技術諸室	210 m ²	
	楽屋・控室等	305 m ²	
図書館	書架、事務機能等	915 m ²	915 m ²
管理	事務室、会議室、ロッカー、作業員控室	210 m ²	210 m ²
専有面積合計			4,670 m ²

交流・憩い (共用)	ロビー、カフェ、廊下、階段、 トイレ等	1,780 m ²	1,780 m ²
機械室		1,130 m ² (適宜)	1,130 m ² (適宜)
延床面積			7,580 m²

イ (仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)

部門	構成	面積	小計
ホール	客席	240 m ²	
	舞台・舞台まわり	240 m ²	
	ホワイエ	225 m ²	
	楽屋・控室	100 m ²	
	技術諸室	80 m ²	
管理/交流・憩い(共用)	機械室等	100 m ² (適宜)	
	ロビー、廊下、階段、 トイレ等	275 m ²	
延床面積			1,260 m²

ウ (仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、現コミュニティセンター)

部門	構成	面積	小計
創造・育成	会議室(4室)	240 m ²	
	ホール(4室)	275 m ²	
	和室(3室)	60 m ²	
	多目的室(3室)	160 m ²	
	キッズルーム	50 m ²	
	D I Y室	60 m ²	
	調理室	65 m ²	
	音楽室	65 m ²	
	学習室	65 m ²	
交流・憩い (共用)	談話ロビー	65 m ²	440 m ²
	廊下、トイレ、湯沸室等	375 m ²	
管理	倉庫、機材室等	170 m ²	170 m ²
機械室		55 m ²	55 m ²
延床面積			1,705 m²

延べ床面積は建築基準法上の延べ床面積を記載している。

2 優先交渉権者決定までの経緯

優先交渉権者決定までの経緯は、以下のとおりである。

日程	内容
令和元年 9月30日(月)	募集要項等の公表
令和元年10月15日(火)～ 令和元年10月17日(木)	募集要項等に関する質問の受付
令和元年11月 8日(金)	募集要項等に関する質問に対する回答・公表
令和元年11月25日(月)～ 令和元年11月27日(水)	参加表明書等の受付
令和元年12月 4日(水)	参加資格審査結果の通知
令和元年12月16日(月)	対面対話の実施
令和2年 1月27日(月)～ 令和2年 1月29日(水)	提案書類の受付
令和2年 3月18日(水)	提案に関するヒアリングの実施
令和2年 3月23日(月)	優先交渉権者の決定及び公表
令和2年 3月	基本協定の締結
令和2年 5月	特定事業契約の仮契約の締結
令和2年 6月	特定事業契約の本契約締結

3 優先交渉権者の決定

ふじみ野市文化施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、優先交渉権者決定基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリング等を行い、最優秀提案を選定した。

市は、選定委員会の選定結果に基づき、令和2年3月23日(月)に、クリーン工房グループ（代表企業：株式会社クリーン工房）を優先交渉権者として決定した。

《優先交渉権者》

クリーン工房グループ

参加区分	企業名
代表企業	株式会社 クリーン工房
構成員 (代表企業を除く)	三井住友建設 株式会社 北関東営業所 株式会社 久米設計 近藤建設 株式会社

4 提案価格

優先交渉権者として決定したクリーン工房グループの提案価格については、以下のとおりである。

8, 734, 257, 234円（消費税及び地方消費税を除く）

5 財政負担額の削減効果

優先交渉権者の提案金額について、市が直接実施する場合の市の財政負担額とDBO方式により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

本事業を市が直接実施する場合とDBO方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりとなる。

項目	値 (割合)
① 市が直接実施する場合	100%
② DBO方式により実施する場合	94.06%
③ VFM	5.94%