

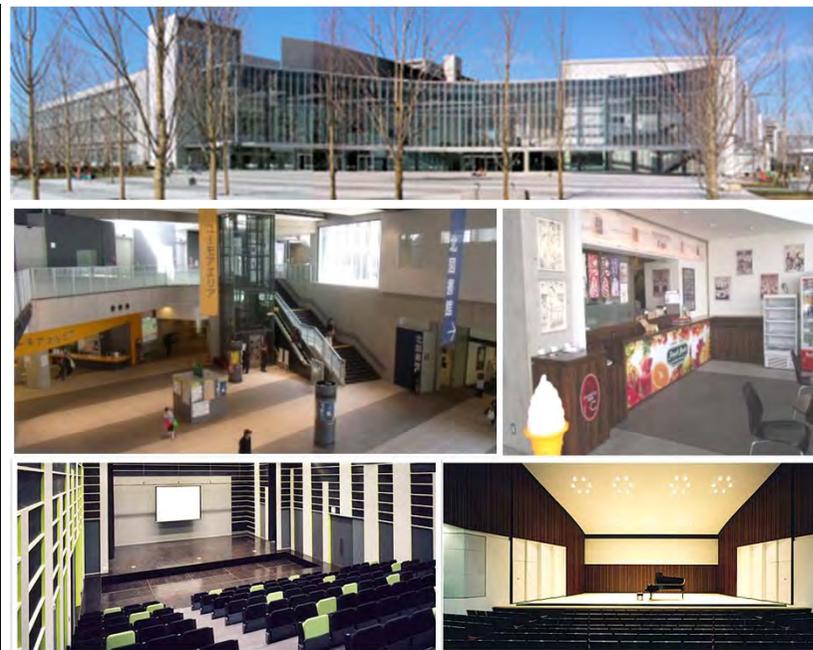
## 2-3. グッドプラクティスの概要.(3) (仮称)プラザノース整備事業

### 複合型地域拠点の整備による新たなまちづくり事業

- ◆ 政令指定都市への移行にともなって新たに発足した行政区の庁舎整備に併せて、図書館、ホール、コミュニティ施設を整備・複合化
- ◆ 地域拠点として市民サービスの向上と、新たなまちづくり・地域の活性化に貢献

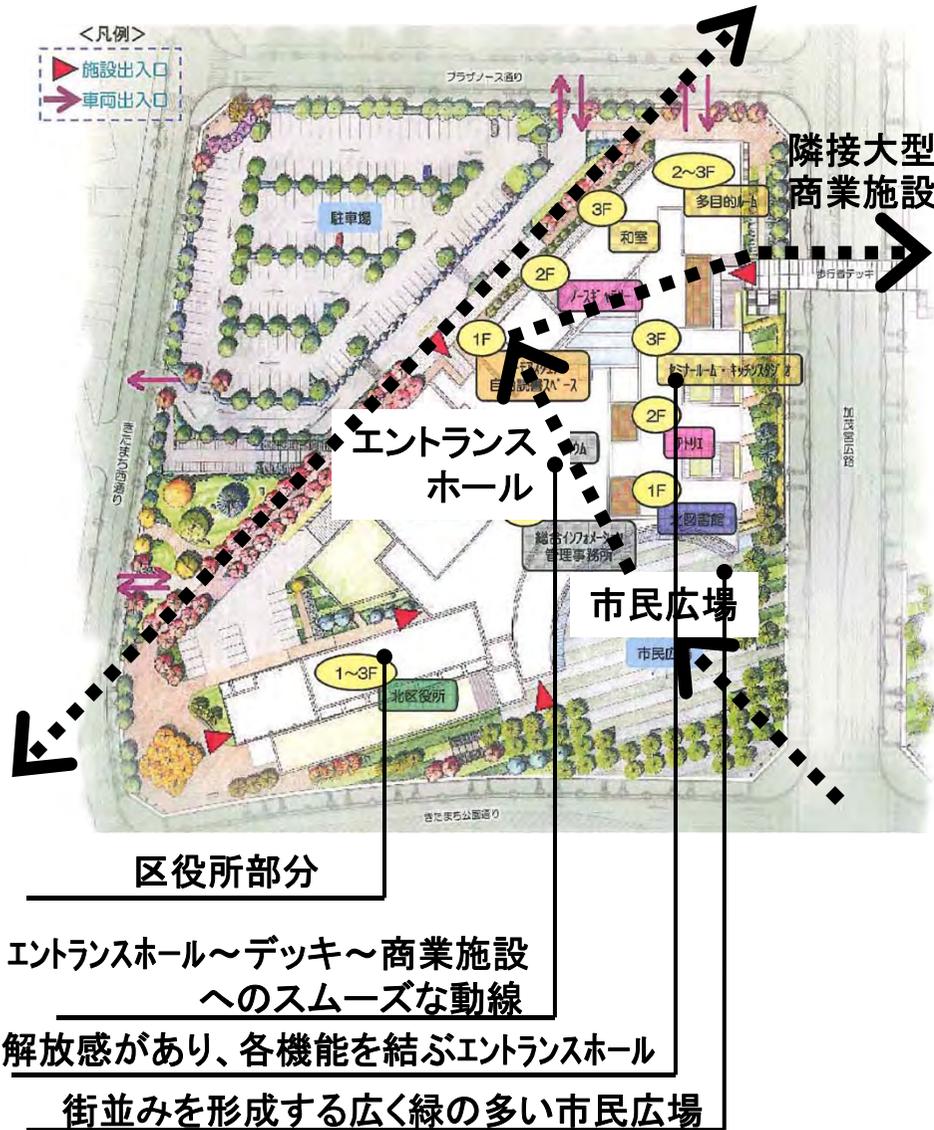
#### 概要

公共施設の管理者	さいたま市
施設内容	区役所機能、図書館機能、ホール機能、コミュニティ機能、芸術創造・ユーモア機能
延床面積	約19,845㎡
施設の所有形態	BTO方式
事業類型	サービス購入型 (一部独立採算型)
総事業費	約149億円(入札価格、税抜)
VFM	17.6%
事業期間	約17年半(管理運営15年)



(写真はプラザノースHPより転載)

## 2-3. グッドプラクティスの概要(3) (仮称)プラザノース整備事業



### ■地域の核となるコミュニティ施設

#### □多様な機能の複合施設

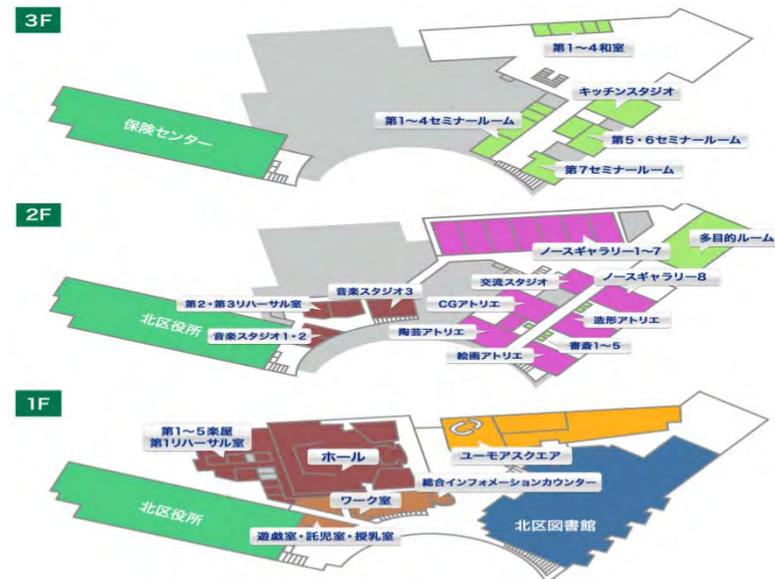
区役所、ホール、図書館、アトリエ、スタジオ、ギャラリー、セミナールーム等多目的な複合施設

#### □地域全体の開発をリードするプロジェクト

開発をリードし文化施設を導入し、地域のポテンシャルを上げる施設

#### □誰でも使える施設

学生から高齢者まで利用できる施設



(案内図、平面図はプラザノースHPより転載)

### ■新たな地域づくりの核施設

## 2-3. グッドプラクティスの概要(3) (仮称)プラザノース整備事業

### ■グッドプラクティス事業の分析(要求水準書と提案内容)

#### ○設計業務要求水準

- 「景観形成重点地区」に指定され、景観形成の推進のための指針により、沿道空間を重視した景観づくり: 公共空間と宅地内空間が一体となった賑わいのある景観づくりの推進
- 機能の複合化による各施設の特性に応じた配置(活動的、静寂さ、特定又は不特定多数の利用など)



#### ○事業者の提案

- 市民広場と建築との一体的なデザインによる広がりを持った広場のデザインと広場から歩道の線的空間への緑の連続性
- 大きなエントランスホールが各機能を分離し、分かりわかりやすく接続



景観形成のための指針



専門家による的確な具現化

(良好な景観の創造、地域イメージの向上等)

複合施設の適切な建築計画



明快な構成による合理的解決

### 3. 実施方針策定以降に事業化しなかった事業の調査

#### 調査の目的

実施方針策定(公表)以降に事業化しなかったPFI事業について、どのような理由により事業化しなかったかなどを整理し、PFIの利用促進を図る観点で改善することが見込まれる事項がある場合には、その改善策を検討して取りまとめる。

#### 調査対象

PFI法施行後において、PFI法に基づき事業者募集を行った事業のうち、実施主体が地方公共団体の30事業(再公告等を含む)を調査。

事業化しなかった理由	件数(重複含む)
(1) 応札・応募者なし	3件
(2) 応札・応募者が1者のみ	6件
(3) 応札・応募者の指名停止(辞退含む)	7件
(4) 議会の非合意・政策変更等	8件
(5) その他(経緯が特徴的なもの)	6件
合 計	30件

### 3. 実施方針策定以降に事業化しなかった事業の調査

(1) 応札・応募者なし

(2) 応札・応募者が1者のみ

当該事象の理由として、下記事項が考えられる。

- 民間事業者にとって、事業自体の収益性が低い(事業規模が小さい・リスク分担が過大・多額の応募コスト・創意工夫の余地が少ない)事業の可能性がある。

当該事象への対応(案)として、下記事項が考えられる。

- 発注者としても、民間事業者の参画意欲を高める事業スキームとする工夫(事業範囲、募集プロセス、リスク分担などへの配慮)

該当事業(9事業)

	教育と文化	まちづくり	健康と環境	庁舎と宿舍
応札・応募者なし	1	1		1
1者入札を理由とした中止	2	1		
1応札者の要求水準等の未達	2		2	

※ 健康と環境分野の1事業において、当初公告時に要求水準未達、再公告時に予定価格超過が発生した事業を含む。

### 3. 実施方針策定以降に事業化しなかった事業の調査

#### (3) 応札・応募者の指名停止(辞退を含む)

当該事象の理由として下記事項が考えられる。

- 概ね、ゼネコンの談合事件が発覚した時期と重なっていることから、当該理由による可能性がある。

#### 該当事業(7事業)

		教育と文化	まちづくり	庁舎と宿舍
指名停止	募集期間中			
	落札者決定後	3		
辞退	募集期間中	2	1	1
	落札者決定後		1	

- ・「募集期間中」とは、入札前に応札者等が「辞退」したことによって、入札不調となったケース
  - ・「落札者決定後」とは、事業契約締結前に「参加資格を喪失」又は「辞退」したケース
- ※ まちづくり分野においては、1つの案件において、当初公告時の「募集期間中の辞退」、再公告時の「落札者決定後に事業からの辞退」を分けてカウント。

### 3. 実施方針策定以降に事業化しなかった事業の調査

#### (4) 議会の非合意・政策変更等によるもの

当該事象の理由として、下記事項が考えられる。

- 導入事業の検討段階において、市民等への説明・意見の把握不足(合意未形成)であった可能性がある。  
また、当該事業そのものではなく落札業者に対する不信により、議会で否決の例も見受けられた。

当該事象への対応(案)として、下記事項が考えられる。

- 発注者として、事業計画等についての市民等への説明を行い、理解が得られるように努める必要があるのではないか。

#### 該当事業(8事業)

	教育と文化	生活と福祉	産業
議会の非合意	2	1	
政策変更等	3		2

### 3. 実施方針策定以降に事業化しなかった事業の調査

#### (5) 事業化しなかった経緯が特徴的なもの

当該事象の理由として、下記事項が考えられる。

- 事業計画地で、事業に影響する瑕疵(大規模土壌汚染や地下空洞等)が発覚したことによる可能性がある。
- 経済・金融環境の悪化(リーマンショック)によって、事業における需要が減退し、民間事業者の参画が見込めなくなった可能性がある。
- 公募型プロポーザル方式による優先交渉者決定後に、業務範囲やリスクに対しての合意ができなかった可能性がある。

当該事象への対応(案)として、下記事項が考えられる。

- 発注者としても、事業リスクの分析や需要予測を行い、さらに質の高い事業計画となるよう検討を重ねる必要があるのではないか。

#### 該当事業(6事業)

	教育と文化	まちづくり	産業
事業計画地の瑕疵発覚			2
リスク分担等での非合意		1	1
経済・金融環境の悪化		1	
その他	1		