「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。）」に準じ、熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業（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４年 12 月 27 日

熊谷市長　　小林　哲也

1　事業の概要

（1）事業名称

熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業

（2）対象施設となる公共施設

（仮称）こどもセンター、（仮称）新石原児童クラブ、（仮称）中央保育所、（仮称）保健センター、休日・夜間急患診療所

（3）公共施設の管理者の名称

熊谷市長　　小林　哲也

（4）事業の目的

本事業は、基本理念を「安心できる子育て環境と健やかな暮らしを支える拠点～のびのびすこやかに～」とし、老朽化が進行する保育所や保健施設の再編と併せて、子育て・保健に係る機能の充実及び連携強化を目的としている。本施設の確保すべき機能の方向性を、「熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備基本構想・基本計画」に記載している。

（5）新施設の確保すべき機能の方向性

ア　子どもがのびのびと過ごせる環境づくり

乳幼児だけでなく小学生・中学生・高校生も含めた全ての子どもたちが、家族や友人と一緒に来て、自由に遊び、学び、体験できる機能を充実させる。特に遊び場空間については、屋外だけでなく屋内にも設置し、天候に左右されずにのびのびと過ごせる環境づくりを行う。

イ　子育ての悩みや心配の解消につながる機能の充実

妊娠、出産、育児など、子育てに関するあらゆる悩みや心配事を気軽に相談できる場を、遊びの場、学びの場の機能と集約することで、妊娠期から子育て期にわたる切れ目のない支援を充実させる。また、各種相談に関する総合案内機能を付加するとともに、地域的な子育てネットワークを醸成するため、施設を利用する保護者同士が自然にコミュニケーションを取ることのできる環境づくりを行う。

ウ　保育を必要とする保護者に寄り添い、多様なニーズに応える保育機能の強化

一時預かりや特別な支援が必要な児童の預かりなど、保育を必要とする保護者のニーズに応える預かり機能を充実させる。また、テレワークの普及をはじめとした就業形態の変化への対応として、託児付きコワーキングスペースなど、子育てと仕事を両立できる機能を付加する。

エ　健康づくりの推進

健康で自立した生活が長く続けられるよう、市民の主体的な健康づくりを支援するとともに、社会全体で個人の健康を支え、守る環境づくりを行う。

オ　初期救急医療機能の充実

関係医療機関との協力・連携により、休日・夜間急患診療所における適切な初期救急医療機能を充実させる。

（6）事業方式

本事業は、ＰＦＩ法に準じて実施する事業であり、当該手続により選定された事業者（設計を担う設計ＪＶ、解体及び造成を担う解体ＪＶ、建設を担う建設ＪＶ及び応募者の構成員が本事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し設立するＳＰＣ。）が、市の所有となる本施設について整備及び維持管理・運営を一括して受託するＤＢＯ方式とする。

（7）事業実施スケジュール

基本協定の締結	令和４年 10 月 25 日（火）
基本契約、設計委託契約、解体工事請負契約、維持管理・運営委託契約の本契約締結及び建設工事請負契約の仮契約締結	令和４年 12 月 23 日（金）
建設工事請負契約に係る議会議決（本契約締結）	令和６年６月下旬
設計及び解体期間	令和５年１月～令和７年 12 月
建設期間	令和６年７月～令和７年 12 月
開業準備期間	令和８年１月～令和８年３月
維持管理及び運営期間（供用開始）	令和８年４月～令和 23 年３月
本事業の終了	令和 23 年３月

（8）業務範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

業務分類		業務項目	（仮称）こどもセンター	（仮称）新石原児童クラブ	（仮称）中央保育所	（仮称）保健センター	休日・夜間急患診療所	共用部	附帯事業（カフェ等）	民間収益事業（民間提案）
ア施設整備業務	(ｱ)	設計業務（基本設計及び実施設計）	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｲ)	解体・撤去工事業務（造成工事を含む）	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｳ)	建設工事業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｴ)	備品等調達・設置業務	○	○	×	△※１	△※１	○	○	○
	(ｵ)	完成後業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｶ)	その他施設整備上必要な業務	○	○	○	○	○	○	○	○
イ開業準備業務	(ｱ)	維持管理・運営体制の確立業務	○	○	△（維持管理のみ）	△（維持管理のみ）	△（維持管理のみ）	○	○	○
	(ｲ)	供用開始前の広報活動業務	○	○	×	×	×	○	○	○
	(ｳ)	供用開始前の予約受付業務	○	×	×	×	×	○	○	○
	(ｴ)	開館式典、内覧会等の実施業務	○	○	△（開館式典・内覧会のみ）	△（開館式典・内覧会のみ）	△（開館式典・内覧会のみ）	○	○	○
	(ｵ)	開業準備期間中の維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
ウ維持管理業務	(ｱ)	建築物保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｲ)	建築設備保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｳ)	備品等保守管理業務	○	○	×	×	×	○	○	○
	(ｴ)	清掃業務	○	○	△※２	○	○	○	○	○
	(ｵ)	警備業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｶ)	環境衛生管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｷ)	外構等保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｸ)	エネルギーマネジメント業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｹ)	修繕・更新業務	○	○	○	○	○	○	○	○
エ運営業務	(ｱ)	運営管理業務	○	○	-	-	-	-	-	-
	(ｲ)	専用使用管理業務	○	×	-	-	-	-	-	-
	(ｳ)	使用料の徴収代行及び還付業務	○	△（希望時）	-	-	-	-	-	-
	(ｴ)	運営業務	○	○	-	-	-	-	-	-
	(ｵ)	自主事業	○	○	-	-	-	-	-	-
	(ｶ)	子育て世代包括支援センター及びファミリー・サポート・センター	×	-	-	-	-	-	-	-
	(ｷ)	子育て世代包括支援センター及びファミリー・サポート・センターとの連携業務	○	-	-	-	-	-	-	-
オ附帯事業	(ｱ)	飲食・休憩スペースの運営	-	-	-	-	-	-	○	-
	(ｲ)	事業者の提案による民間収益事業	-	-	-	-	-	-	-	○

※１　庁用備品のみ民間事業者の業務範囲に含め、医療機器等の特殊備品は公共の業務範囲とする。

※２　定期清掃のみ民間事業者の業務範囲に含める。

（9）基本条件

地名地番		熊谷市石原三丁目 27 番地			
敷地面積		約 27,000 ㎡			
用途地域		第１種住居地域			
建蔽率		60%			
容積率		200%			
防火地域		なし			
高度地区		なし			
埋蔵文化財		包蔵地域外			
前面道路		東側道路	南側道路	西側道路１	西側道路２
	建築基準法上の種類	１項１号	１項１号	１項１号	１項５号
	幅員	市道　6.0m	市道　5.4m	市道　5.5m	位置指定 4.5m
	一方通行	南から北	相互通行可	北から南	相互通行可
	インフラ敷設情報 上水	本管 250φ	本管 75φ	本管 100φ	※位置指定道路のため、インフラ接続は行わない。
	インフラ敷設情報 下水	本管 250φ			
	インフラ敷設情報 ガス	低圧 75mm		中圧 150mm 低圧 75mm	
	インフラ敷設情報 電力	高圧電力の引き込みが可能（電力供給会社未協議）			
洪水ハザードマップ		浸水深さ 0.5m～3.0m 未満			
既存建物		トイレ１棟（上水：東側道路より引き込み、下水：東側道路本管へ接続） 常夜灯９基			

（10）整備施設概要

【屋内機能】

機能	規模	諸室概要
①（仮称）こどもセンター	2,750 ㎡	エントランスホール、事務室、支援室、プレイルーム（遊戯室）、乳幼児室・子育て広場、工作室、軽体育室、図書室、音楽室、自習室、集会室、多目的室、調理室、その他諸室
②（仮称）新石原児童クラブ	500 ㎡	保育室、指導員室、倉庫、その他諸室
③（仮称）保健センター	2,300 ㎡	相談室、体位測定室、大会議室、小会議室、多目的室、倉庫及び防災倉庫、エントランスホール、事務室、その他諸室
④（仮称）中央保育所	1,800 ㎡	保育室、遊戯室、医務室、調理室、エントランスホール、事務室、更衣室、その他諸室
⑤休日・夜間急患診療所	320 ㎡	待合室、診察室、処置室、隔離診察室、受付・調剤室、更衣室、その他諸室
合計	7,670 ㎡	

【屋外機能】

機能		規模	概要
① 駐車場	全体駐車場	約155台	利用者用、公用車用
	保育所駐車場	約35台	利用者用、送迎用
	合計	約190台	
② 駐輪場		100台以上	各施設利用者用、職員用
③ 舗装広場兼臨時駐車場		約40台	
④ （仮称）中央保育所園庭		約800㎡	遊具、砂場等
⑤ （仮称）こどもセンター屋外広場		約1,000㎡	遊具等
⑥ 芝生広場		適宜	ウォーキングコース、ベンチ等
⑦ 健康遊具コーナー		約400㎡	健康遊具

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。

募集要項等の公表	令和４年４月１日（金）
募集要項等に関する質問（第１回）の受付	令和４年４月 11 日（月）～ 令和４年４月 13 日（水）
募集要項等に関する質問（第１回）に対する回答・公表	令和４年４月 28 日（木）
参加表明書等の受付	令和４年５月 18 日（水）
参加資格審査結果の通知	令和４年５月 25 日（水）
募集要項等に関する質問（第２回）の受付	令和４年６月６日（月）～ 令和４年６月８日（水）
対面対話の実施	令和４年６月 20 日（月）
募集要項等に関する質問（第２回）に対する回答・公表	令和４年６月 28 日（火）
提案書類の受付	令和４年７月 26 日（火）～ 令和４年７月 27 日（水）
提案に関するヒアリングの実施	令和４年 10 月６日（木）
優先交渉権者の決定	令和４年 10 月 14 日（金）
優先交渉権者の公表	令和４年 10 月 24 日（月）
基本協定の締結	令和４年 10 月 25 日（火）
基本契約、設計委託契約、解体工事請負契約、維持管理・運営委託契約の本契約締結及び建設工事請負契約の仮契約締結	令和４年 12 月 23 日（金）
建設工事請負契約の本契約締結	令和６年６月下旬

3　優先交渉権者の決定

熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業審査会（以下「審査会」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、審査会の選定結果に基づき、令和４年 10 月 14 日（金）に、スターツコーポレーショングループ（代表企業：スターツコーポレーション株式会社）を優先交渉権者として決定した。

≪優先交渉権者≫

スターツコーポレーショングループ

代表企業	スターツコーポレーション株式会社
構成員（代表企業を除く）	スターツ CAM 株式会社 株式会社オキナヤ スターツファシリティーサービス株式会社 株式会社コマーム
協力企業	株式会社松下設計 株式会社日比谷アメニス NPO 法人子育てネットくまがや 株式会社地域デザインラボさいたま 株式会社ボーネルンド 株式会社小学館集英社プロダクション

4　提案価格

優先交渉権者として決定したスターツコーポレーショングループの提案価格については、以下のとおりである。

6,365,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

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%
②ＤＢＯ方式により実施する場合	96.33%
③ＶＦＭ	3.67%