

「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「P F I 法」という。）第 8 条第 1 項の規定により、荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により客観的な審査の結果をここに公表する。

令和 5 年 9 月 2 9 日

荒尾市長 浅田 敏彦

1 特定事業内容に関する事項

(1) 事業名

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業

(2) 公共施設の管理者の名称

荒尾市長 浅田 敏彦

(3) 本事業の目的

市では、廃止した競馬場の跡地を有効活用して、中心拠点である荒尾駅周辺における先導的な開発地「南新地地区」を新たな都市機能誘導の重点地区として、平成 28 年度から約 34.5ha の土地区画整理事業を推進している。令和元年 8 月には、「有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお」をコンセプトとする「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」を策定し、子どもから高齢者まで全ての人々が、心豊かに健康で快適に過ごせる居住環境・交流環境を創出するために必要な手段や機能を定めた。その中では、地区に整備を計画する「道の駅」や「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」との連携や民間事業者の誘導、多世代の健康と観光を軸とした「荒尾ならではのウェルネス拠点」を目指すこととしている。これを受けて、令和元年度から 3 年度にかけて、「道の駅」と「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」それぞれについて、基本構想及び基本計画を策定したところである。

本事業は、両基本計画で策定した内容の実現に向けて、「道の駅あらお（仮称）」（以下「道の駅」という。）及び「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」（以下「保福子施設」という。）の一体的な整備及び維持管理・運営について、民間事業者の有する資金やノウハウを活用し、効率的及び効果的な事業実施を図ることを目的として、P F I 事業として実施するものである。

(4) 施設の概要

①事業用地

荒尾市大島

② 敷地面積

20,000 m²～最大約 23,000 m² (対象地の街区全体) の範囲内で、事業者が提案する敷地面積

③ 施設構成

施設区分	機能		施設
道の駅	地域連携機能	物販機能	物産販売所 (バックヤード含む)
			加工施設【任意提案】
		飲食機能	飲食施設
		情報発信機能	地域情報発信施設
	休憩機能		トイレ
			ベビーコーナー
			休憩スペース
	防災機能		備蓄倉庫
			自家発電施設
			BCP 対策電源 (市が調達・設置) マンホールトイレ、貯水施設等
その他		事務室	
		会議室 (主に施設運営者用)	
		エリアマネジメント事務室	
交流空間	交流機能	大屋根広場	
保福子施設	行政事務 (直営施設)		行政事務室、会議室 (主に行政事務用)
	保健機能 (直営施設)		健診会場※、待合スペース※、印刷作業室、更衣室、倉庫、書庫スペース、洗濯室、検診車駐車スペース
	福祉機能 (直営施設)		介護予防スペース※、貸室、コホート研究室、コホート展示室、書庫、倉庫、啓発コーナー
	子育て機能		遊び場スペース
			託児室 (子ども図書スペース含む)
			情報コーナー、ベビーコーナー
	多世代交流機能		ベビーカー置き場
			多目的スペース
			調理室
	その他		飲食・休憩スペース
		相談室 (直営施設)	
		事務室兼利用窓口 (道の駅事務室と一体化することや、事務室と利用窓口を分けることも可)	
外構	休憩機能		トイレ
			駐車場 車中泊対応駐車スペース

※印のある施設については、多目的スペースを一時的に活用

(5) 事業方式

B T O方式 (Build Transfer Operate)

(6) 事業期間

事業契約締結日から令和 23 年 3 月末日までとする。

(7) 事業範囲

ア 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 予算・決算業務
- (ウ) 書類等の管理及び記録の作成業務
- (エ) 事業評価業務

イ 設計業務

ウ 建設業務・工事監理業務

エ 開業準備業務

- (ア) 維持管理・運営体制の確立業務
- (イ) 開業前の広報活動及び予約受付業務
- (ウ) 開館式典、内覧会等の実施業務
- (エ) 開業準備期間中の維持管理業務

オ 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) 外構等保守管理業務
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 備蓄倉庫管理業務
- (ク) 警備業務
- (ケ) 修繕・更新業務

カ 運營業務

- (ア) 道の駅
 - a 地域連携業務
 - b 情報発信業務
 - c 関係団体連携業務
- (イ) 交流空間
 - a 賑わい交流事業

- (ウ) 保福子施設
 - a 遊び場スペース運営業務
 - b 保護者交流及びネットワーク化促進業務
 - c 託児室及び子ども図書スペース運営業務
 - d 関係団体連携業務

キ その他

- (ア) エリアマネジメント活動連携業務
- (イ) スマートシティ関連業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) 安全管理業務
- (オ) 自動販売機管理業務
- (カ) 総務業務
- (キ) 関係者協議会開催業務
- (ク) 自主事業（その他、本施設を活用した各種講座、教室、イベント等、事業者が独立採算にて実施する業務）

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3年10月4日(月)	第1回 荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会
令和3年12月6日(月)	第2回 荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会
令和4年8月3日(水)	第3回 荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会
令和4年8月26日(金)	募集要項等の公表(募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)の公表)
令和4年8月26日(金) ～同年10月3日(月)	募集要項等に関する質問及び対話議題(第1回)の受付 ※随時回答
令和4年10月17日(月)、18日(火)	第1回対話の実施
令和4年11月4日(金)	募集要項に関する質問への回答及び対話議題に対する共通認識事項(第1回)の公表
令和4年11月7日(月) ～同月30日(水)	参加資格審査の受付
令和4年12月15日(木)以降	参加資格審査結果の通知
令和4年11月7日(月) ～令和5年1月23日(月)	募集要項等に関する質問(第2回)の受付 ※随時回答。ただし参加資格審査結果通知後は、参加資格審査通過者のみから質問を受け付け。
令和5年1月10日(火) ～同月23日(月)	対話議題(第2回)の受付
令和5年2月6日(月)	第2回対話の実施
令和5年2月21日(火)	第4回 荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会
令和5年2月22日(水)	募集要項に関する質問への回答(最終)及び対話議題に対する共通認識事項(第2回)の公表
令和5年4月3日(月) ～同年4月5日(水)	提案書類の受付
令和5年6月1日(木)	第5回 荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会
令和5年7月3日(月)	第6回 荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会
令和5年7月4日(火)	優先交渉権者の決定

3 優先交渉権者の決定

学識経験者等で構成する「荒尾市ウェルネス拠点施設PFI事業等審査委員会」が審査基準に基づき、提案書類の評価及びヒアリング等を行い、最優秀提案を選定した。

市は、その結果を踏まえ、令和5年7月4日（火）に、株式会社第一ビルサービスグループ（代表企業：株式会社第一ビルサービス）を優先交渉権者として決定した。

《優先交渉権者》

参加区分	企業名	役割
株式会社第一ビルサービスグループ		
代表企業	株式会社第一ビルサービス	維持管理企業、運営企業
構成員※1	株式会社粹華設計	設計企業、工事監理企業
	光進建設株式会社	建設企業
	株式会社テノ・コーポレーション	運営企業
協力企業	株式会社ケイディー	工事監理企業

※1：代表企業を除く

4 提案金額

優先交渉権者として決定した株式会社第一ビルサービスグループグループの提案金額については、以下のとおりである。

4,781,122,599 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

選定された最優秀提案に基づき、本事業をPFI方式により実施する場合の財政支出について、市が自ら実施する場合の財政支出と比較したところ、以下に示すとおり、事業期間全体を通じた市の財政負担額が、現在価値換算で300,379千円削減される見込みである。

区 分	市の財政負担額 (現在価値換算)
① 市が自ら実施する場合の財政支出額	3,678,735千円
② PFI方式により実施する場合の財政支出額	3,378,356千円
③ PFI方式導入による財政支出の削減効果額 (②-①)	300,379千円
④ 削減効果率(③/①×100)	約8.17%

- ※ ①については、令和4年8月26日付で公表した特定事業の選定における前提条件について、市が自ら実施する場合における一定の競争効果を加味して算定している。
- ※ ②については、優先交渉権者の提案金額をもとにPFI方式で実施する場合の金額を算定している。
- ※ ①②の金額を算定するにあたっては、市の収支額(交付金、起債、事業者からの使用料収入等)を考慮のうえ、現在価値に換算(割引率0.99%)している。なお、物価上昇は見込んでいない。