

大久保地区 公共施設再生事業の 優先交渉権者等 について

＋ 習志野市公共施設再生プラットフォームの実施状況



生まれ
変わる！



イメージキャラクター
ナラシンド♪

1. 事業概要、位置図

2. これまでの経過

3. 提案審査

4. 契約予定相手（特別目的会社(SPC)）の概要

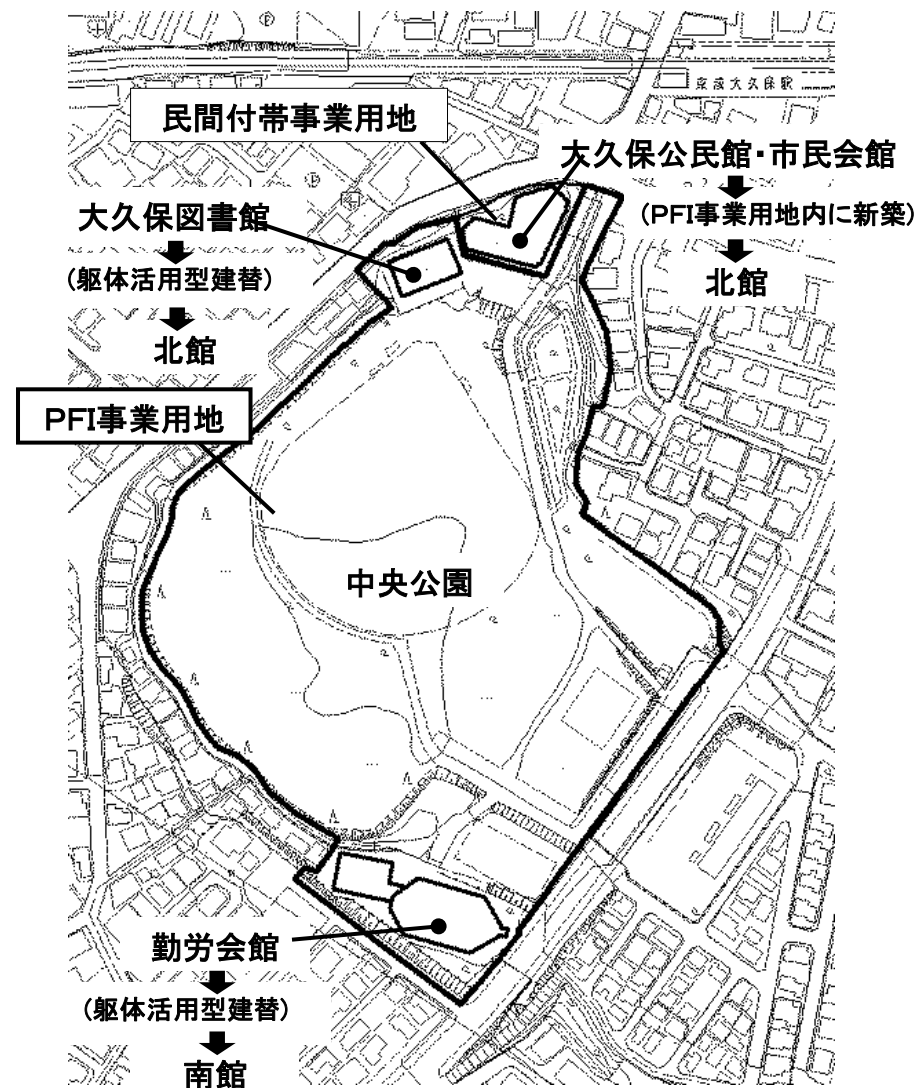
5. 提案概要

+ 習志野市公共施設再生プラットフォームの実施状況

事業概要

事業名称	大久保地区公共施設再生事業
所在地	習志野市本大久保3丁目及び花咲2丁目
事業方式	PFI事業及び民間付帯事業（定期借地）
事業期間	PFI事業：事業契約締結日から平成51年8月末 民間付帯事業：民間付帯事業の工事着工日から51年間（予定）
事業内容	PFI事業：施設整備及び維持管理運営 （公民館及び図書館の核となる業務は市職員を配置して実施）
施設構成	PFI事業 ○北館 □中央公民館ゾーン □中央図書館ゾーン □ホールゾーン ○南館 ○公園 ○駐車場・駐輪場

位置図



2. これまでの経過

平成27年 5月	基本構想 策定
平成27年 9月	民間事業者等との対話（第1回） 実施
平成28年 1月	基本計画 策定
平成28年 2月	民間事業者等との対話（第2回） 実施
平成28年 3月	習志野市議会において予算(債務負担行為)審議
〃	実施方針及び要求水準書（案） 公表
平成28年 4月	インフォメーションパッケージ（建物等の情報） 公表
〃	市内事業者リスト 公表
〃	現地見学会（第1回） 実施
平成28年 5月	民間事業者等との対話（第3回） 実施
平成28年 6月	提案相談デスク 実施
〃	特定事業 選定
〃	募集要項 公表
平成28年 7月	現地見学会（第2回） 実施
〃	基本協定書（案） 公表
平成28年 8月	事業契約書（案） 公表
平成28年 9月	募集要項等に関する個別質問 受付
平成28年10月	参加表明書 受付
〃	提案書類 受付
平成28年12月	提案審査委員会による応募者に対するヒアリング
〃	提案審査委員会による優先交渉権者の選定
〃	優先交渉権者の決定
平成29年 1月	基本協定書の締結
平成29年 2月	事業契約書の仮契約締結

(1) 参加資格審査

平成28年9月29日から10月3日の参加表明書受付期間に、4グループから参加表明書の提出がありました。応募者の備えるべき参加資格要件について審査を行い、すべてのグループについて参加資格を満たしていることを確認しました。

グループ名		代表企業	構成員
星10	スターツグループ	スターツコーポレーション株式会社	スターツファシリティサービス株式会社 スターツCAM株式会社 株式会社熊谷組 株式会社三上建築事務所
花03	奥村組グループ	株式会社奥村組	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
雪10	大和リースグループ	大和リース株式会社	アクティオ株式会社 シンコースポーツ株式会社 特定非営利活動法人NPO birth 日本管財株式会社
月12	フロンティアいちごグループ	フロンティア コンストラクション& パートナーズ株式会社	いちご株式会社 株式会社イースト 株式会社トーンアンドマター

※審査は事業者名を一切隠して審査を行った。このためグループ毎に適宜受理番号を付したもの。

(2) 提案書類審査

平成28年10月21日から25日の提案書類の受付期間に、3グループから辞退届の提出、ならびに1グループからの提案書提出がありました。

当該1グループの提案内容について、外部の学識経験者等で構成する「**習志野市大久保地区公共施設再生事業提案審査委員会**」において審査したところ、当該グループが優先交渉権者として選定されました。

当審査委員会から審査結果の報告を受けたのち、市として当該グループを優先交渉権者として決定しました。

(3) 評価点

総合評価点 (1000点満点)		
	提案内容評価点 (700点満点)	提案価格評価点 (300点満点)
671.75点	371.75点	300点

※提案内容評価が350点未満の提案は選定しない。

※提案価格：6,699,900,000円（税抜。事業期間分(平成29年度～51年度の23年間)）

(4) 優先交渉権者

◆スターツグループ

(5) グループ構成企業

				企業名	担当業務
代	表	企	業	スターツコーポレーション株式会社	運営（事業企画）・民間付帯事業
構		成	員	スターツファシリティサービス株式会社	運営・維持管理
構		成	員	スターツCAM株式会社	設計・工事監理・施工
構		成	員	株式会社熊谷組	施工
構		成	員	株式会社三上建築事務所	設計・工事監理
協	力	会	社	株式会社青木茂建築工房	設計・工事監理
協	力	会	社	株式会社日比谷アメニス	工事・維持管理
協	力	会	社	株式会社図書館流通センター	運営
協	力	会	社	アシックスジャパン株式会社	運営
協	力	会	社	ケーアンドイー株式会社	施工

 優先交渉権者決定後、特別目的会社(SPC)を設立

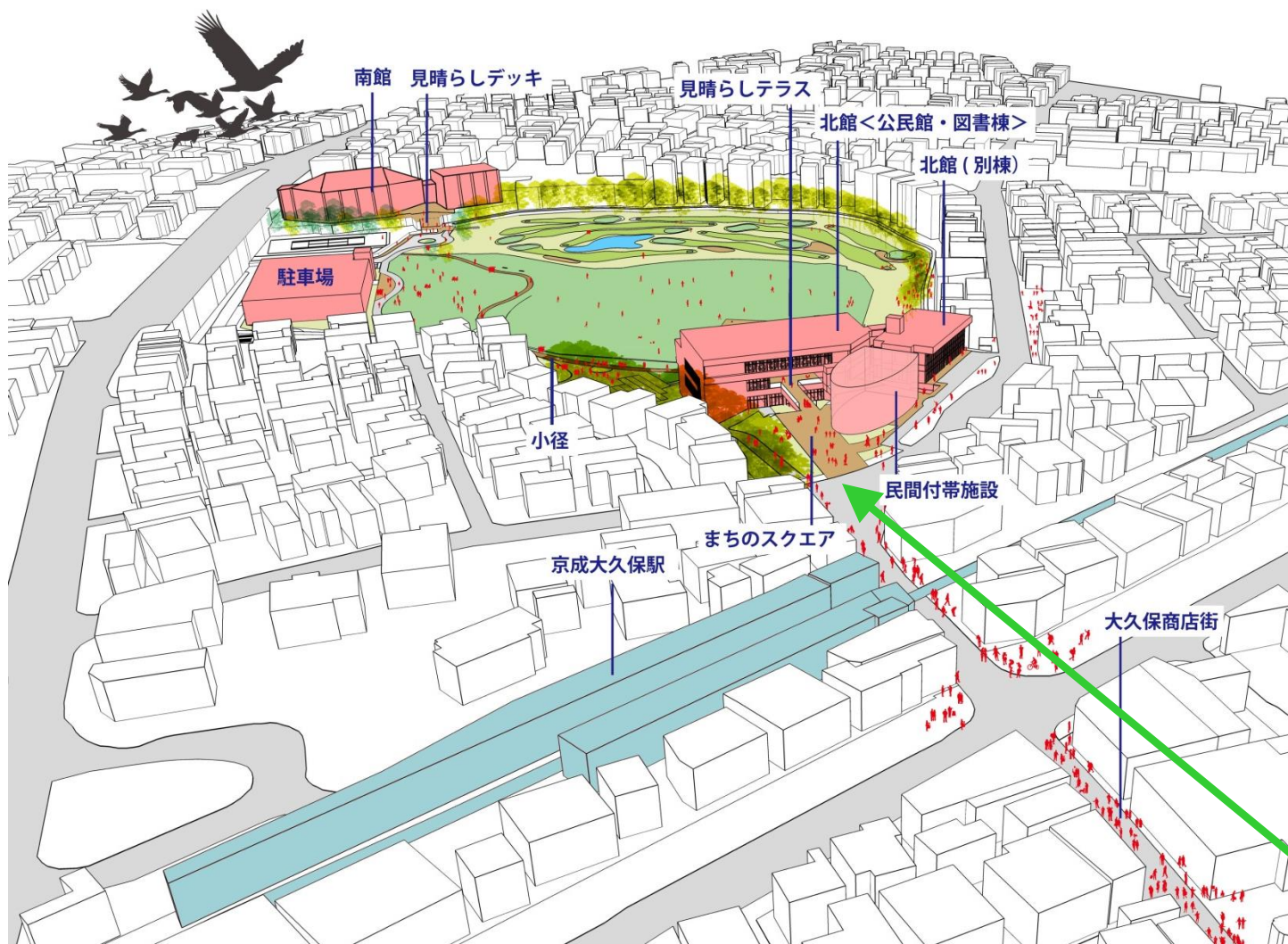
4. 契約予定相手（特別目的会社(SPC)）の概要

名 称	習志野大久保未来プロジェクト株式会社		
設立日	平成29年 2 月 8 日		
所在地	習志野市大久保 4 丁目 3 番 8 号		
資本金	25,000千円		
出資者	名 称	金額	構成比
	スターツコーポレーション株式会社	9,500千円	38%
	スターツファシリティサービス株式会社	4,000千円	16%
	スターツCAM株式会社	4,000千円	16%
	株式会社熊谷組	7,000千円	28%
	株式会社三上建築事務所	500千円	2%

なぜ
SPCと
契約
する
のか

- 特定目的会社（SPC：Special Purpose Company）とは、事業を行うために設立された会社のこと。
- コンソーシアム（企業連合）に参加する企業が出資して大久保地区公共施設再生事業を実施するためだけの会社を設立。コンソーシアムに参加する企業の経営状態がPFI事業に悪影響を与えないように、独立したSPCがPFI事業を実施することにより、倒産隔離と言い、事業破綻のリスクを回避。

5-1. 提案概要 (1)



提案段階において応募者が作成したものであり、
今後、協議や設計を進めていく過程で変更箇所が発生します。

5-2. 提案概要 (2)

市民の輪が生まれる場所＝みんなが集う場所

～LINK OF STAGE～

●すべての習志野市民のための生涯学習の拠点づくり

・音楽のまち習志野を特徴づけるホール、市民の活用しやすいフューチャーセンター、恵まれた緑環境の公園を見晴らす図書館、マシンエクササイズが主となるインドア施設の南館など、**地域特性を生かした魅力的な施設**とします。同様に公園は、多種目に対応可能な野球場、パークゴルフ、ランニング、散歩、野外イベントなどレクリエーションにも対応した新たな中央公園とします。

●まちにオープンスペースとしての自由広場を創出

・京成大久保駅方面から当該エリアの導入部は、周辺エリアに今までなかった**自由広場**を設けます。
・自由広場に面して、**民間付帯施設にはカフェ**を併設し、街のおしゃれスポットが出現します。

●施設全体の一体感を感じられる施設計画

・北館及び南館からそれぞれで**エリア全体を見渡せるテラス**等を設けます。そこは、各種イベントが開催されコミュニティが形成される「ステージ」となります。



民間付帯施設

北館



地上4階

図書館・公民館・ホール

南館

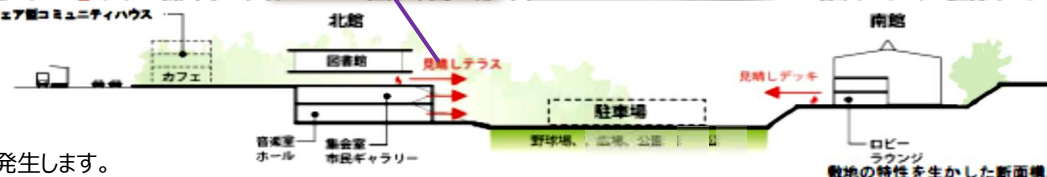


地上2階

こどもスペース・アリーナなど

地上3階

カフェ・コミュニティハウス(賃貸住宅)



第1回

- 日 時 平成27年11月26日(木) 14:00～17:00 (講演+ワークショップ)
- 参加者 地元事業者、地域金融機関、中小企業診断士、習志野商工会議所、中小企業診断士、習志野市
- 内 容 ○内閣府講演「**PPP/PFIの推進について**」
○平田建築設計株式会社平田代表取締役講演 ※西宮市で受託「**地場企業参画型の公民連携事業について**」
○ワークショップ：テーマ「**PPP/PFIに取組む意義について**」
○名刺交換会

第2回

- 日 時 平成28年1月12日(火) 14:00～17:00 (講演+ワークショップ)
- 参加者 地元事業者、地域金融機関、中小企業診断士、習志野商工会議所、中小企業診断士、習志野市
- 内 容 ○株式会社日本経済研究所講演「**実施方針の見方について**」
○株式会社千葉銀行講演「**PFIの資金調達について**」
○ワークショップ：テーマ「**地域で取組むPPP事業について**」
○名刺交換会

第3回

- 日 時 平成28年2月19日(金) 13:00～16:30 (講演)
- 参加者 地元事業者、地域金融機関、習志野商工会議所、習志野市
- 内 容 ○鹿島建設株式会社講演「**PPP/PFIにおける地域企業との連携**」
○株式会社藤井組講演 ※京都市で受託「**PFIの一側面～地域企業が実務で感じたこと**」
○習志野市からの報告「**大久保地区公共施設再生事業の取組**」
○交流会

第1回

日 時 平成28年5月27日(金) 13:30～15:00 (講演)
参加者 地元事業者、地域金融機関、習志野商工会議所、習志野市
内 容 ○習志野市からの報告「**大久保地区公共施設再生事業の現状について**」

第2回

日 時 平成28年8月26日(金) 13:30～15:30 (講演)
参加者 地元事業者、地域金融機関、習志野商工会議所、習志野市
内 容 ○株式会社日本経済研究所講演「**学校給食センターPFI事業への取組に向けて**」
○株式会社日本政策投資銀行講演「**学校給食センターのPFI事業事例について**」
○習志野市教育委員会からの報告「**習志野市学校給食センター建替事業について**」

第3回

日 時 平成29年2月17日(金) 15:00～16:30 (講演)
参加者 地元事業者、地域金融機関、習志野商工会議所、習志野市
内 容 ○株式会社日本経済研究所、株式会社日本政策投資銀行講演「**包括委託等の先進事例紹介**」
○大成有楽不動産株式会社講演「**PPP公民連携型包括管理**」
○習志野市からの報告「**大久保地区公共施設再生事業の優先交渉権者等について**」