

第3回 習志野市大久保地区公共施設再生事業提案審査委員会 議事録

【日 時】平成28年11月18日（金）10：00～12：00

【場 所】消防庁舎4階会議室

【出席委員】廣田直行委員長、小松裕介委員、竹内比呂也委員、吉田藤子委員、五十嵐誠委員、諏訪晴信委員 以上6名（欠席 野澤千絵委員長代理、町田誠委員）

【事務局など】習志野市政策経営部：眞殿弘一部長

政策経営部資産管理室：遠藤良宣室長、江口浩雄課長、吉川清志主幹、早川誠貴主幹、岡田直晃主幹、濱田浩平主任技師、小山幸子主事

公有資産活用まちづくりアドバイザー：伊庭良和、満尾哲弘

アドバイザー業務委託事業者：

（株式会社日本経済研究所）小原爽子部長、秋田涼子主任研究員、渋谷智美副主任研究員
（株式会社プラスPM）西原孝宣、日野大助

	意見・決定項目等
廣田委員長	1. 開会 これから第3回習志野市大久保地区公共施設再生事業提案審査委員会を開催する。 事務局より資料の説明をお願いする。
事務局	事務局が、配布資料について説明。
廣田委員長	2. 議事 議事Ⅰ.の基礎審査の報告について、参加資格確認審査の結果、提案書提出状況、 提案書類審査の結果について一括して事務局より説明をお願いする。
事務局	Ⅰ. 基礎審査（確認審査結果） 事務局が、事前説明資料2～5に基づいて説明。
廣田委員長	ご意見、ご質問等はあるか。
各委員	特になし。
廣田委員長	基礎審査の結果について、本審査委員会として承認することよろしいか。
各委員	異議なし。

<p>廣田委員長</p>	<p>それでは、基礎審査（確認審査結果）については承認とさせていただく。 次に、議題Ⅱの提案審査について、事務局より資料の説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>Ⅱ. 提案審査について 事務局が、事前説明資料 6～12に基づいて説明。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>いろいろな方面から意見を出していただき、認識のずれや間違い、誤解して把握していた事項等がないよう、本日はその辺の調整を第一に考えていきたい。 まず、それぞれの委員の方々に総評としてどのような点が問題だったかということについて、ご意見を賜りたい。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>まず、全体的に今回の提案番号と様式番号がずれており、見つらなかった。特に 3-2-5 からの構造計画、設備計画のところは全部後ろのほうに入っていたので、この辺については見つらなかったという印象。 私が一番懸念したのは、今回の事業は、リノベーションか、新築かということが随分議論されており、費用対効果を考えて、リノベーションの部分と新築の部分と分けた提案としたことだったが、残念ながら今回、リノベーションの部分で、どこまで新しく更新しているのかというのが一切書かれていなかったところである。 大きくは図書館のリノベの部分と南館のリノベの部分について、構造躯体の入れかえは提案されていたが、設備的なものや、構造の長寿命化についてどの辺まで手を入れ、リノベーションの施設が何年ぐらいもつのかというのが一番気になる。 また、このような拠点化を図ったときに、複合化のメリットというのは、最大に求めなければいけないところだが、提案書を見る限り公民館、図書館、それから南館が全て合築というか、複合されているような機能構成に見られなかった。どうやって複合化のメリットを出すのかについては説明文にもなかったように思われる。このあたりが気になるところである。 3つ目として、バリアフリー化という項目について、言葉の記載はあったが、敷地全体がスロープでつながれているのか、または車椅子等が移動できるのか、その辺が全く記載がなく、公園全体の計画についての全住民が使えるかどうかということについても、疑問を持った。 これらを踏まえて、質問項目で提案を詰めていってもらいたい。</p>
<p>小松委員</p>	<p>全体的には方向性をきちんと考えた提案であると理解をしているものの、やはりオリジナリティーや具体性に関しては欠けている部分が多いと思う。これら部分は質問を通じて、これからさらに確認する必要がある。</p>

	<p>計画書全体で考えると、お金に関するリスクの記載が多い。保険や3,000万円の積立てなど、事業全体の方向性に関して、資金計画の観点から結構ご苦労されたのではないかと感じる。特に、民間付帯事業を最小の構成にしているが、これは大分思い切ったと思われる。但し、これは昨今、急激に建築費が高騰しているということもあって、最小という構成にしたのかなと、裏読みをした。建設費の高騰等のような状況や、お金の面も考えて、全体のバランスをとった計画なのではないかと感じる。</p> <p>しかし、細かい運営面等についてはもう少し練ってほしかった。何点か具体例を挙げると、グラウンドについて、野球場とサッカー場がこのように簡単に変更できるのか疑問であるし、AIのロボットを置くという提案は安易、安直かと思われる。このような内容ではなく、もう少し深い議論からの提案が欲しかった。</p> <p>私の全体のイメージとしては合格ラインぐらいだろうと思ったので、採点表の皆様の意見を見て、大体同じような感覚だったのではないかと感じている。</p> <p>採点表では、私は実は全て標準的と評価をしている。これは、募集要項を見ながら、それぞれクリアできているかどうかという点での評価をしていったということであり、専門ではない分野において、優れているという評価をつけるのはとても難しく不可能だったので、そのような観点で採点している。小松委員のご発言とほぼイコールだが、全体として合格はしているとの印象である。</p> <p>一番大きな懸念は、先ほどの委員長のご発言と全く同じである。要素が幾つかばらばらにあり、それが連携をすと言いながら、調整もするとは言いながら、しかしながら全体として何をするのかという方向性についての記載が全くないというところが、非常に大きな問題である。1つの大きなダイレクションのもとに公民館なり図書館なりというのが、その機能の価値を生かしながら最大限に市民に価値のあるサービスを行うという視点が完全に抜け落ちてしまう。</p> <p>図書館については、ロボットという提案があった。キャッチーなものであって、それ自体は否定しないが、それは言ってみれば付録みたいなものであり、それだけで何かという議論をしたくないが、ただ、基本コンセプトの中で、図書館の位置づけははっきり言ってほとんど何も記載されておらず、図書館がそこにあるということにしかかっていないというのは事実である。運営主体が市であり、委託である限界もあるかもしれないが、この点について、もう少し突っ込んだ提案をいただきたいかった。</p>
竹内委員	<p>全体として、一般的な記述のみの表現であるため、現時点で確認が難しい項目がたくさんあった。ここで過ごす人々の視点というより、計画側の考えを列挙していったという印象だ。今回の採点は、いくつもペンディング扱いにしており、もし条件が整合しなければ、もう少し下がるだろう。</p> <p>引き渡される資産と対価について、基本的に、引き渡される対象の資産項目と価格</p>
吉田委員	

が確定していることが必要だというのが、評価時の私の考え方である。PFI事業の場合、目的物が存在しない段階での契約になるため、金額に関わる重要な細目は全て応募者から提案していただくことになると思う。

星10の提案は、総価は明確だが、総価を構成する重要な工事、資産項目、分類が不明確な部分があるため、提案に含む、含まないをはっきりさせることが必要ではないかと考える。

主なものとして、駐車場系がほとんど提案書に書かれていない。基本的にこれは工作物ではなくて建築物になるため建築確認等も全部必要だという認識である。また、既存の土地を改変するため、土工やそれらにかかわるものが気になる。

公園外構については、どのように利用するか提案がないのはもちろん、その前に、高低差の全体イメージがないために、どのような空間になるかが全くわからない。なおかつ、駐車場のほうに盛り土をするので、これがせきとめ状態になると、グラウンド全体が雨水流出抑制施設に成りかわり、要するに池になってしまう。そのような使い方まで本当に考えているのか疑問に感じた。

資金計画の中に、きちんと資産ごとに分類していただいて、何が提案に入っている、何が入っていないという内容を応募者に提出していただく必要があるのではないかと。特に、既存のままの部分と改修する部分が提案書に書かれていない。様式2-4の分類の工区分けを配置図等に反映し、既存のままではないところは全部書き出すことを求める必要がある。

北館について、通常、建築で総体の2割以上を占めるのは、土工・地業・解体だが、今回はそれに関する提案がほとんどない。特に建具はガラスや高断熱等のライフサイクルコストともかわり、非常に重要なため、何らかの追加の説明を希望する。

そして、2階以上がALCになっているが、耐久性の考えについても教えていただきたい。

1期工事と2期工事の間に施設の総合事務室関係が確保されない時期、これをどのように考えるかも確認したい。

五十嵐委員

全体として、プロジェクトとしてはまとまっているとの印象。

ただ、複合施設としての相乗効果がよくわからない。それぞれの機能ごとの人というのは集まるのだろうが、その施設に常に人が寄るのかである。このプロジェクトは、複合施設で、常に人が何かしらの形で集まってくるという、そういう空間を目指しているのだと思うが、そのようなイメージができていく。単に図書館に来て帰ってしまうとか、公民館に来て帰ってしまうというだけのものになりかねないと危惧する。

運営や実際の仕組みのようなどころまで提案を考える時間がなかったのかもしれない。例えば20年間にわたって人を集めていく、にぎわいをつくっていくとなると、最初、それなりの実績のあるファシリテーターを用意すれば何とかなるかもしれない

	<p>が、その後どうするのか。人材育成や、継続的にそういう仕組みを改良していくというようなところまで踏み込んだ検討が必要と思われる。そのあたりをヒアリングの中で十分確認できるかは、少し難しいとは思いますが、先ほど吉田委員からご指摘あったように、どこの工事まで提案に含んでいるのかなど、お金に関するところはしっかり確認し、最終的な契約までにははっきりさせることが必要である。それと同時に、継続的に20年間、この事業を当初の目的に従って進めていくためにはどうしたらいいか、最初ばらばらであっても、それをきちんと融合させるような、そういうような方法で、皆で考えていこうというような、合意や、システムがつくり上げられるかが一番問題と考えている。</p> <p>私の経験上、PFI事業開始後に、結局ばらばらになってしまい、最終的には契約解除まで至ったという例もあるため、そのようにならないよう、委員会の場と、その後の交渉の場で十分考えていく必要があるかと思う。そのあたりをしっかりと応募者にヒアリングで念押しをしておくことがどこまでできるか、考えておきたい。</p>
<p>諏訪委員</p>	<p>私は、主にソフト面を見たが、総評に書いたとおり、提案書を提出した応募者が1者であったことが、非常に残念である。比較のしようがないため、これから先の審査が非常に難しいと思う。</p> <p>その中で、民間付帯施設の部分が一番気にかかる。以前委員会でも発言をしたが、子育て施設等について、もう少し考える余地が本当になかったのか。住居の提案だが、単なるワンルームマンションにしか見えない。駅前の一等地をワンルームとして使うことに本当にメリットがあるのかということ、また、自由通路沿いのカフェとワンルームマンションがどのような連携をするかが全く提案されていない。今、袖ヶ浦団地では、学生が定住に向けた活動をしているが、例えばそのような提案があってもよかったと思う。</p> <p>南館については、北側と南側で眺望を重視しており、眺めがいいという提案があるが、公園で何をしているのかという提案がない中で、ただ眺めがよいというだけでよいのかと思われる。</p> <p>また、南館はもともと、いわゆる労働者施設、勤労会館という位置づけで市が設置したものである。提案のなかにコワーキングとあるが、何をするところかわからない。インキュベーションなのか、貸し部屋なのか、どのように運営していくのかといったところの提案がなく、もともとの勤労会館というコンセプトを少し打ち出してほしかった。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>採点表の点数ほどご意見のほうは評価されていないように見受けられた。提案不足の部分が、評価が難しいというのが、共通した意見だと思われる。</p> <p>例えば公園面積が非常に大きい、水たまりになるのではないかと吉田委員の</p>

	<p>ご意見があったが、排水計画がどうなっているか、例えば暗渠の問題などについて一切の提案がないので、これからコストアップにつながる危険性を多く持っている。その辺は全て明らかにしていかなければいけないと思われるため、質問項目で詳細に挙げていただきたい。</p> <p>全体について、もう少しご意見または委員間での自由討議の時間を設け、その後に個別の項目で移りたい。全体に対してのご意見をつけ加えたいという委員があれば、意見をお願いしたい。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>今回の施設は、習志野市の文教の核になる中央館という位置づけだが、その分館に当たる、図書館や公民館などとの、中央館としての役割が一切触れられておらず、文教施設として中央館的役割がどういう位置づけになるのかということが、非常に重要になる。それぞれの施設の要求項目には書いてあるけれども、それぞれが分担していて、総括がなされていないというご意見だったと思うが、総論として何かご意見はあるか。</p>
<p>吉田委員</p>	<p>地域のコミュニティの活性化が期待され、地域の顔、大久保として代表的な景観になるべきところというイメージを持っている。提案ではどのように捉えているかを理解することが非常に難しい。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>特に、中央館としての新たな機運を、これからほかにも波及させていく1号として、やはりそれなりの質を期待しているため、もう少し対話をしていく必要がある。</p>
<p>吉田委員</p>	<p>景観についても、駅からどう見えるのか細部まで考えていただきたいところ。</p>
<p>竹内委員</p>	<p>中央館的な機能をという話があったが、図書館に関しては、おそらくその部分については、図書館の基幹部分は市の直営であるということを前提に今回設計が進んでいるため、その範囲の中で計画がきちんとされるべきものであって、今回の事業者に対してそれを要求することは少し違うと思う。</p> <p>ただし、この施設全体の中での位置づけということと、図書館の中央館としての位置づけというのは、言ってみればクロスする形で存在しなくてはならないわけであり、少なくとも今回の事業者は、この施設全体の中でのサービスにどのように位置づけるのか、機能にどのように位置付けるのか明確に示すべきであったと考える。</p> <p>それから、吉田委員の総評の中にもあったが、私は市民の価値とか市民の視点という言い方をしているが、そこで過ごす人々の視点は、提案に確実に欠如している。つまり、市民が施設をどう使うか、どう生かすかという視点は、大きく欠けていると言わざるを得ない。</p>

<p>廣田委員長</p>	<p>夏場、この施設全体、日影の部分がほとんどない。小さい赤ちゃんを乳母車に乗せて歩いていることが想像できない公園になっており、運動している人はいるが、そこに休んでいる市民は想像が難しいという提案内容になっている。</p> <p>竹内委員が述べられた図書館の問題もそうだが、公民館については、多分、コミュニティセンター的な空間だけを持ってきた提案になっており、そこでの活動が、ほとんど想像できないプランニングになっている。会議室を何平米のものを幾つつくりましたよというようなものになっていて、図書館と公民館が複合される社会教育施設としての位置づけが全く提案されておらず、非常に難しいと感じる。</p> <p>そのほかに意見はあるか。</p>
<p>小松委員</p>	<p>民間収益事業について、例えばシューズをネット、ショップで売るなど、場当たり的とまでは言わないが、そのように感じた。</p> <p>民間付帯事業に関しては、家賃設定に疑問がある。提案書に表があるが、近隣の物件は、20平米超える物件で6万円程度である。16平米で提案書に設定されている価格が本当にとれるのかは、一抹の不安がある。</p> <p>公民連携で大事な、民間が収益を上げる部分について、もう少し練られた計画であればよかったと思う。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>そのほかに意見はあるか。</p> <p>なければ、総論としては、委員間の齟齬があまりない一致した方向だったと思われるため、項目ごとに分けて、忌憚のないご意見をいただきたい。</p> <p>まず、1番の1-1から1-4、本事業全体に関する事項についてはどうか。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>1番の評価については、私が標準より低いとした評価を2つつけており、諏訪委員が優れているとする評価を含んでおり、ほかの委員は標準以上の評価となっている。</p> <p>まず、私が標準より低い評価をつけた理由は、中央館としての位置づけがないということが全体計画として最もまずいところと考えている。本事業のコンセプトに当たる部分だと思われるためである。</p> <p>地域経済の貢献という部分については、何%とか、費用としては何千万の貢献だという具体的提案がされるべきと思うが、ただ貢献するということになると、100円でも貢献であるし、1億でも貢献、その辺の約束は明確にすべきと感じる。</p> <p>最後に、市との協議に関する提案において、役職名が幾つかあるが、その人たちが何をやる役職なのかということが、役割分担がされていない。組織がどういうふうに動いていくのかというのが見えなかったため、標準より低い評価を多くつけた。</p> <p>習志野市の中央館であるから、ロケーションを抑える必要がある。例えば国際美術</p>

	<p>館をつくるとしたら、日本の中での位置づけをしなければいけないと思う。少なくとも習志野市の中央館ということになると、習志野市としてのロケーションをどういうふうに捉えていて、そして、ほかの地区館との連携をどういうふうにするかという提案は絶対必須条件ではないかと思う。</p> <p>1番の部分について、ほかに意見はあるか。</p>
吉田委員	<p>ソフト面の話とハード面の話と分けて考える必要があると思う。ハード面については、まずは一定水準以上か否かを押さえる必要があり、一方ソフト面は、やはりこれも詳しい提示が望ましいところだが、ある程度許容できる幅は大きいと思われる。</p>
廣田委員長	<p>どこで評価するかというのは、全体的に難しかったと思われる。</p> <p>1番は総論の部分なので、意見が出尽くしていると思われる。次に2番の事業の安定性に関する項目についてご意見はあるか。</p> <p>2-1から2-3までの項目について、五十嵐委員と諏訪委員、それから小松委員も比較的高い評価をしていると思われるため、その辺についてのご意見をお願いしたい。</p>
五十嵐委員	<p>数字を見る限りにおいて、根拠の問題などは詰めていく必要はあるものの、大きな齟齬はないと思われる。保険については少しかけ過ぎのところもあるかもしれないが、保険なども含めて、リスクについてはきちんとしていると考える。銀行が見ているということもあると思う。民間付帯事業については、若干標準より高いとした評価をつけているが、それも含めてリスクに耐えられるのかは、もう少し詳しく検討する必要がある。</p>
諏訪委員	<p>私は、2-3、リスク管理の項目を優れた提案と評価したが、提案のなかでリスク顕在時の対応について、しっかりとした記載があるというところをもって優れた提案と評価している。</p>
廣田委員長	<p>リスク管理については確かにしっかり記載があったと思われる。</p>
吉田委員	<p>設計者の設計リスクの記載がなかったように記憶している。確認が必要である。</p>
小松委員	<p>S P Cの主導権を誰がとっているかがとても大事だと考えている。提案自体は、一通りのものはできており、資金計画、安定性に関するところはできていると思われる。しかし、昨今、民間事業者から、最後の最後になって、ゼネコンが例えば20億のプロジェクトが25億でないと引き受けられないと主張することなどにより事業が進ま</p>

	<p>ないことがあるとよく聞く。本件では、代表企業グループがSPCの株式を保有することとなっているが、実際にどの事業者の発言力が強いのかを、ヒアリングを通じて確認しなければならない。運営全体を考えている人が主導なのか、それとも建物をつくる人が主導なのかによって、予算の割り振りも変わることがある。建設費の高騰等の状況もあるため、より実態を確認しなければならない。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>先ほど小松委員から、ワンルームマンションはコスト的に厳しいのではないかとの意見があったが、私も学生に、幾らくらいの部屋に住んでいるかを聞き、提案の金額は相当高いという印象を受けた。新築のときはよいが、2回目、3回目入居する人にとっては厳しい単価設定と思われる。この単価設定で、なおかつ社会貢献を求めるのは非常に難しいのではないか。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>そのほかに意見はあるか。なければ、次の項目の意見交換をしたい。</p> <p>3番の建物のゾーニング計画まで、設備計画の前までについて、一括でご意見いただいたほうがよいと思われるため、3-1から3-3-6、駐車場まで、ここまでについて意見はあるか。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>長寿命化については、一番の担保をとっておく必要がある。</p> <p>また、デザイン的には、南館と北館の形態言語が違いすぎたので、もう少しデザインの的にも再考の余地があるのではないかと感じる。</p>
<p>竹内委員</p>	<p>提案書にはリンクオブステージという概念が示されている。先ほど委員長から、夏場にお子さんを連れて人が歩いていることが想像できないとの話があったが、いくらなんでも、ここが全部リンクしている絵を描くのは無茶である。</p> <p>提案書に示されている絵全体をリンクさせてというのは、どう考えても無理なコンセプトで、このあたりが、もしかすると、先ほどより議論になっている、個々の施設、機能がばらばらになってしまっているという、非常に大きなポイントになっているのかと思う。ここをもう少し見直していただく必要があるのではないか。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>どちらからのアプローチを考えているかも提案されていない。</p>
<p>竹内委員</p>	<p>大きな人の流れがどうつくれるかという提案がないので、ここでリンクしているといっても、これは概念で終わっていると言わざるを得ない。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>人と車、サービス、ゾーニング、それらが基本的にどういうふうに関係するのか、アプローチするのかという基本的な押さえがない。もう少し駅も意識してほしい。</p>

小松委員	この提案では、駅、商店街から人を呼びこむことができるのか、人が流れてくるのが不安である。
廣田委員長	言葉としては、大学から駅があって、この公園施設という軸を設定しているが、仕掛けがないのは確かである。
竹内委員	それに続く話だが、拠点性ということが提案書に書かれているが、これだけの広さであるからこれだけの拠点ということなのか、それともこれだけの広さがあるけれども、拠点は1つにしないと集約しないという考えなのか、非常に難しく、ばらばらである。図書館、公民館、勤労会館のどこにも目配りした結果、何もないというか、市民から見たときにアトラクティブなポイントがなくなってしまったという印象がとても強く、むしろ本当にやりたいことは何なのかが見えていない印象である。
廣田委員長	皆さん同感するところだと思う。
五十嵐委員	4つのステージが提案されているが、それぞれのステージ間で人が動かない、施設の間でも人が動かないというような感じが想定される。
小松委員	相当ソフトに依拠すると思う。ゾーニングをして、そこでいろいろ実施するというが、20年間、本当に中長期にわたってソフトの実施が担保されていくのか、本当に商店街や大学から駅を超えて人が流れてくるのかは、ソフトが勝負になる。単発でイベントをやるということだけでは、本当の人の流れにはならないので、そのあたりをどう考えているのか気になる。
廣田委員長	中央館としては、駅を使ってこの施設にアプローチするというのがメインの動線になると思われるし、近隣住民については、四方から住宅地が広がっているところであるから、いろいろな方面からアプローチしてくると思うが、いかがか。
五十嵐委員	<p>どういう利用者が来て、そういう人たちがどういうふうに活動していくのかというスタディが基本的に足りていないのかもしれない。どの時間帯にどういう利用者が集まってくるとか、それを想定して、それぞれの仕掛けをつくっていくという計画がなされていないのでばらばらになってしまっているのではないか。</p> <p>例えば図書館に行っていた人が、どういう時間にどういう人が来て、例えば子育て中の人が午前中に来たときに、その人たちが公園で遊ぶとか、体育館で少し子供の体操みたいなものをするとか、そのような想定をすべきところが提案されていないとい</p>

<p>廣田委員長</p>	<p>うところが、ばらばらな感じになってしまっているのかと思う。 複合施設では、このような想定をしなければ、本当のニーズが出てこないと思うが、そこができていないと感じる。</p> <p>様式3-1-2の事業全体の整備方針の右下のところに、人を学ぶゾーン、人をつくるゾーン、交流ゾーンとあるが、これが今回の提案の全てをあらわしている。要は、言葉だけで何も提案がない。歴史性を云々とか、言葉も出てくるが、何の歴史をどういうふうに活用しようとしているのかという、そういう具体性のないものが記述になっているというところが、非常に問題であると感じる。</p>
<p>事務局</p>	<p>駅を挟んで北側と南側をつなげようというのは、基本計画の中で述べている言葉であり、駅から北の部分は日常の活力、要は通勤・通学のお客さんが多い、買い物をする。それとは非日常的に、QOLを高めるために文化的なことをしましょう、公園でリフレッシュしましょうといったことで南側がその役割を果たして、そこを人の生活として結びましょうということを基本計画の中でうたっている。そのラインで、駐車場から南館と呼ばれるところまでずっと続いていくと記載している。提案では、多分それをそのままなぞられており、あとは図書館、公民館、A社、B社、C社と振り分けをなされたのではないかと事務局としては受け止めている。</p>
<p>小松委員</p>	<p>一応、言葉が必要だからリング・オブ・ステージとつくりましたと感じる。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>スケッチするときに、この大学からの軸というのは非常に重要になってくると思うが、この軸を通してビスタをつくって行って、それをどうやって流すか。そういうことも多分検討されていない。全部ビスタをストップしてしまっており、配置全体の考え方が言葉だけになってしまっているところが非常に弱いところかもしれない。</p> <p>ちなみに、公園全体がバリアフリーになっているかどうか、お気づきになった委員の方はいるか。</p>
<p>吉田委員</p>	<p>いろいろな場面での使い方が見えない。夜間に施設はどう使われる、駐車場と各館との往来をどう誘導する、など検討するものだが。</p> <p>20年間という期間には使い方に起伏が予想されるが、いかに水準を維持していくか。20年間に人も成長し、世代は変わる。そういう視点も、今回は入れていただきたかった。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>新築部分と既存のリノベーションの部分で、何か気づいた委員はいるか。 既存部分と新築部分は内部でつなげるというのが条件であったのか。</p>

事務局	動線についてはつなげることを求めているが、建物については具体的な条件は付していない。
廣田委員長	建物は無理につなげなくてよかったのではないかと思う。2つの建物をつなぐことには、相当お金がかかり、構造的にも難しい。内部でつなぐ必要というのは、このプランを見る限り、必ずしもないように思われる。北館は一体的な利用を意図しているようだが、ここは通路であるから、もう少しつなぎを減額してもよかったのではないかという印象がある。
竹内委員	断面図を見ると、明らかにつなぎの部分がスロープになっていることには疑問を感じたところである。
廣田委員長	無理をしている。
竹内委員	つなぐことが必須だからこのようにされたのかと考えていた。
廣田委員長	内部でつなぐことが必須であったわけではないということか。
事務局	機能をつなげるという、人の動線としては要求したが、建物をつなぐことは要求していない。現況で、図書館である建物と新たにつくる建物をつなぐことを必須とはしていない。
廣田委員長	応募者のオリジナルの部分と考えてよいか。
事務局	そのとおり。
竹内委員	建物をつないだ結果、児童サービスのバランスと一般サービスのバランスが非常に悪い。児童サービスが非常に大きくなっている。北館の古い建物をそのまま使うことを想定しているためと思われるが、中央館ということ考えた場合に、ちょっとこれはあり得ないのではないかと思う。
吉田委員	1期完成時に、児童開架・子育てラウンジ等は整備されていないが、受け入れられるのか。
事務局	図書館の蔵書も全て最初におさまるわけではないので、空いているスペースの中で

	工夫していくしかない。最初から図書館が全部埋まっているわけではないので、空間を利用して工事まで持っていくというような印象を持っている。
吉田委員	可能ならば、竹内委員の発言のように、最終形をどうするのかで判断するべきと思う。
廣田委員長	プラン、ゾーニング的にはいかがか。
吉田委員	<p>フューチャーセンターとする見晴らしのテラスの位置づけが、いろいろな表現をしている割には明確ではないと思う。</p> <p>内部の延長として使いたいのか、見晴らしを確保する眺望の場所として使いたいのか、その空間の質のイメージ、使い方のイメージがわからない。半屋外であることや他空間との緩衝帯ゆえの負の効果の部分もチェックした上で、提案としてこのように生かしますと意義づけがされていればよいが。</p>
廣田委員長	見晴しテラスがあることによって、かえって公民館と図書館を分断しているとも思われる。また、北風がこの穴をとおり抜けるのは大丈夫かも懸念される。
廣田委員長	<p>では次に、設備計画、構造防災計画、構成計画の項目に入りたい。</p> <p>リノベーションについて設備を更新するかについて気付いた委員はいるか。</p>
諏訪委員	設備の件について、3-1-3の省エネルギー、省資源の設備更新のなかで、設備更新について既存建物や設備を全て一新と提案されており、すべて更新すると認識している。
吉田委員	設備は全て更新することでよいと思われるが、金額的な比重が大きいので、どのような内容かが重要である。主要なものは説明していただく必要がある。
事務局	リノベーションの位置づけとして、公共施設再生計画の中で建て替えに準ずるものという位置づけにしている。例外的に、南館のほうは屋根の使用とか床の使用を認めるとしているが、基本的にスケルトンの部分しか使わないこととしている。それはしてもらわないと、市としては受け入れられないということになる。
吉田委員	<p>設備は配管類も含む。どこを廃止するのか、改修するのかを、きちんと列挙、明示してもらいたいと思う。</p> <p>また、LCCや省エネルギーを論じる場合は、例えばサッシならば断熱性能、空調</p>

	<p>ならばこのシステムというような要素の提案と、目標性能との関係が説明されて初めて理解されるもの捉えている。</p>
廣田委員長	<p>そのほかに意見はあるか。</p>
吉田委員	<p>構造について事務局に質問したい。鉄骨造は可変性が高い、との評価であるが疑問がある。2階以上はSとALCとあるが、耐震性能は階段室付近のRC壁で対応するような記載がある。</p>
事務局	<p>可変性は、おそらく構造ではなくて、中の可変性が高いということと認識している。複合については、確かにこれだけではなかなか読み取れないところがあるのでもう少し質疑したほうがよい。おそらく低層がRCで、上が複合層になっているとかというのは、先ほど出たように、上部は可変性がほしいということになっていると思われるが、それが構造的に検証しているかどうかは確かに書かれていない。</p> <p>数字的な目標は、要求水準で出しているのだから、それを満たしているという書き方をしており、具体的なそういう細かいところまでは記載していない。</p>
吉田委員	<p>最終的に構造は性能で担保できるだろうということは理解した。ただし、S・SRC・RCは接合部分のデザインが難しい。パースの外壁はフラットな表現だが、実際はALCなので、目地も出ると思われ、美しい白い壁にはならないのではないかと思われる。</p>
廣田委員長	<p>ご指摘のとおりかと思う。</p> <p>それでは、次の4番の維持管理運営業務について、4-1から4-2-2の9までの意見はいかがか。</p> <p>私は、基本的に標準的と評価しているが、この辺、実は非常に重要ではないかと思われる。複合したメリット、運営体制をどういうふうに持っていくのかということが成功につながるのではないかと思う。</p>
諏訪委員	<p>公民館あるいは図書館ということの維持管理業務等を含めてだが、私は、公民館業務の管理業務については優れた提案と評価をしている。一方、図書館の民間事業者に委託する業務については標準より低いという評価をしている。図書館は、配置も含めて、通路部分というか、見晴らしテラスといった部分を含めて、結果として市民生活にどういい影響があるのか提案がない。要するに、市民の資質なり、市民生活自体がどう上がっていくのかといったところがわからないためである。また、利用案内ロボットという提案があるが、市民とのつながりということを考えてときに、なぜわざわざ</p>

<p>廣田委員長</p>	<p>ざこの提案をするのか。無機質な感じのロボットが案内等をするというところが、少し疑問に思うところがある。</p> <p>これは配置の関係もあるだろうが、「音楽の地 習志野」という位置づけの中でのホールが、例えば公民館と図書館を分断するような位置になっている。見晴らしテラスから屋外で音楽披露をする、ホールと外と一体的に使うというわりには、見晴らしテラスから降りる階段が狭いとか、南側から見たときにホールの入り口がこのくらいなんだけども、こちら側は壁になっているといったときに、本当にロケーションとして、楽しいというイメージができるのだろうか。それは維持管理とは違うが、不安を感じる。</p> <p>運営体制、運營業務についてはいかがか。</p> <p>図書館、南館、公民館というところが、今のゾーニングでいけるのかどうかということが重要になってくると思う。ファシリテーターを置くとあるが、全体的なイメージがつかめなかった。</p> <p>評価はまちまちであり、大体、可もなく不可もなくという評価となっている。</p>
<p>五十嵐委員</p>	<p>体制としては、一応人を確保しており、不可とは言えないと思うが、どのような理念や方針を持って、どれだけ動いてくれるのかは、提案書の中では確認ができないと思う。全部標準的な提案と評価したのだが、要するに、いいとは言えないけども、悪いとも言い切れない。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>5番の民間公共的事業と民間収益事業、これらについて、何度か出てきていたワンルームマンションのことも含め、ご意見はあるか。</p> <p>御茶ノ水の駅前に2棟のツインビルが建ち、上層階を学生のマンションにしている例があるが、社会貢献をしている学生は優先的に入居し、社会貢献していなかったら出ていってもらうということであり、その施設の家賃が提案と同じくらいである。</p> <p>何人か出された学生はいるというふうに聞いているが、御茶ノ水は一等地である。大学や駅も近く、飲食店も付近にたくさんある。そこと同じ価格というのは、高いのではないか。</p>
<p>小松委員</p>	<p>応募者が想定する家賃を設定することは難しいだろう。稼働率を80%で計算しているが、家賃の設定が下がれば、全体的にはもっと売上が下がるとわれ、下手をすれば、事業が回らない。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>もう少し積極的に土地活用を考えて、もっと積極的に活用すべき、フロントの部分だと思う。</p>

小松委員	<p>私は民間で事業にかかわっているのでよくわかるが、建築費を考えて、現在は収支が合わないのを最小にして、それでも全体のプロジェクトが成り立つようにというふうにしているのではないかと。時期の問題も大きいと思うが、本当のことを言うと、もう少し積極的な方法で成り立たせてほしかった。縮小均衡で成り立ちますという提案ではなく、前向きなプランで成り立たせてほしかったと思う。もっとも、気持ちとしてはわからなくはない。大きな施設を建てればリスクも高くなるので、金融機関の指摘があったのかもしれない。</p>
吉田委員	<p>もし民間付帯事業が成り立たなくなった場合、本体事業に影響を与えることもあるか。</p>
小松委員	<p>本体事業に影響を与えることがないように考えて、リスクを最小に、小さい構成にしているものと思う。これは推測だが、大きい絵を描いて、大きな建物を建て、稼働や賃料とれなかった場合は、目も当てられないとうことで小さくしたのだらうと思う。とはいえ、逆に、ワンルームではなくカフェや商業に寄せたほうがよかったのではないかと、同じ3階建てをつくるにしても、事業が成り立つ範囲でもう少し工夫はできなかったのかと思う。</p>
吉田委員	<p>「70年間」ということは事業に自信があると解釈した。</p>
小松委員	<p>リートに入れると記載されており、とりあえず安心してくださいたいのだらうと思う。</p>
廣田委員長	<p>安心できるのだらうか。</p>
小松委員	<p>私が民間付帯事業を標準より高いと評価しているのは、苦渋の決断でこのような計画になり、頑張ったのだと考えて、逆に私は評価を上げた、そういった意味合いである。プラン全体を考えたときのバランスから、このような提案にしたのだらうというのが、読み取れたので、少し高く評価をした。</p>
吉田委員	<p>70年間、この建物がここにあり続けるとして、利用され稼働するのか。意見をききたい。</p>
事務局	<p>事業者からの要求というのは、ほかの事業、対話などを行ってきた中で、とりあえず要求をしておこうという向きがあった。市としては、それほど無理な要求をしたつ</p>

<p>廣田委員長</p>	<p>もりはない。現に実施できると述べていた事業者もある。できないと述べていた事業者に建設の会社が多かったこともあり、決して無理をしたつもりはない。</p> <p>習志野でブレーメンをやったときに、40社ぐらいの企業をヒアリングした。ブレーメンの位置というのは、駅から15分ぐらい離れているが、駅近くであれば入居したいという事業者が多かった。駅から距離が離れているから、平米6,000円では入居が難しいという事業者が多かった。ブレーメンは老人施設や子育て施設等が入居しているが、今回は駅前であるので、ブレーメンの感触からすると、もっと多くの企業が参入する予想でいた。そのため、単にワンルームマンションの提案だったのが私としても想定外であった。企業ヒアリングをしたのだろうかというイメージが強い。時間的に厳しかったのであろうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>対話は計3回実施し、一番最初は昨年度の10月におこなった。その次が2月、最後は5月である。対話をして基本計画をつくり、対話をして実施方針をつくり、対話をして募集要項をつくるという、そういう関係でやってきた、市としては、きちんと対面でお伝えしないとコンセプトは伝えられないとの認識があったので、時間をかけてきたつもりだが、結果的に、事業者が準備をするのは、ぎりぎりだったという結果になっていると思われる。</p>
<p>五十嵐委員</p>	<p>先ほど小松委員がおっしゃられたように、住居系であれば、家賃を下げて、ある程度損出してでも一定のキャッシュフローは入るかもしれないので、損失を最小限に抑えるところで提案として出してきたというところはあるかと思う。商業にしてしまえば、完全に失敗してしまう場合もあり、商業系や、飲食で、新しいビジネスをつくるというところまでは考えられなかったというのが、正直なところではないか。</p>
<p>事務局</p>	<p>用途地域の規制があるため、商業は非常に狭い、コンビニ程度しか入らない。一般住居系の用途地域であるため、そもそも商業は展開できず、高さ制限もあるため、もう1層くらいは積めるとは思われるものの、規模的に大きく商業を展開することは難しいと思われる。</p>
<p>五十嵐委員</p>	<p>一層積んでしまっても、2階、3階が厳しくなるだろう。</p>
<p>小松委員</p>	<p>上には入居者がないだろう。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>事業の評価も含めて、少し前向きな提案が欲しかったというところかと思われる。これまでの議論で大体一通り、仮採点の齟齬がないかということについては確認で</p>

五十嵐委員	<p>きたのではないかと思う。 全体を通して何かご意見はあるか。</p> <p>提案書の提出が1者しかなかったということで、複数社あれば、ここが悪い、ここがよくないというところで評価をすればよいが、難しい。</p> <p>仮にこの提案を認めるとすると、これからどのようにしたらよいのかというところまである程度踏み込んで委員会として意見をやる、そういう部分というのは必要ではないかと思うが、いかがか。</p>
廣田委員長	<p>貴重な意見である。委員の方は、これから近々に質問書をつくり、不明確なところをまず明確にするという作業があり、明確になった時点でもう一度評価をしていただく。本日はマイナスの発言に終始したが、本日については、マイナスの指摘で仕方ないのではないか。今後、提案内容をどういうふうに変更したら可能なんだろうかということの前向きな議論に進めていきたい。</p> <p>委員間の意見に齟齬がなかったことと、各委員にそれぞれ多くの疑問があることが確認できたので、疑問を質問状にさせていただき、よりクリアな状態でもう一度評価をして、企業に改善を求められるような方向に持っていきたいと思う。</p> <p>それでは、そろそろ時間のため、意見交換は終わりにし、ご意見を踏まえながら今後の作業に当たらせていただきたいと思います。</p> <p>事務局から、スケジュール等について何かあるか。</p>
事務局	<p>今後のスケジュールして、事前の資料で示したとおり、この後、21日までに質問をまとめていただきたい。もう既に質問をいただいている方もあるが、変更、追加も可能である。</p> <p>質問を踏まえ、次回の委員会、12月19日につなげていきたいと思うが、その前に、本日の議論を含めて、おそらく採点を変えられたいところがあると思われるため、採点を変えていただく作業もある。それが12月の大体第2週目、9日ぐらいをめどとしている。質問をいただき、採点表を変更し、次のヒアリングにつなげていくという流れになる。年内に優先交渉権者の選定結果について公表したいと考えている。</p>
廣田委員長	<p>質問の回答を見てから採点できるのか。</p>
事務局	<p>事前説明資料1に記載があり、本日が11月18日だが、これから質問を取りまとめ、事業者へ送付し、12月7日に事業者から締め切りで質問回答を受けるというスケジュールを想定している。その後、12月9日金曜日に、委員の皆様へ事業者からの回答をご送付差し上げたい。その後に先ほど申し上げた仮採点をしていただく流</p>

	<p>れである。</p> <p>次回の審査委員会においてはヒアリングの時間があるため、質問の不備な点に関しては、そのヒアリングをもって確認する。質問の回答及びヒアリングをもって、委員からご指摘あった点を埋めていく、そのような作業となる。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>質問状が大きな岐路になると思われるため、委員には、細かい内容で質問を挙げていただきたい。</p> <p>今後のスケジュール等につき、ご質問、ご意見等はあるか。</p>
<p>各委員</p>	<p>特になし。</p>
<p>廣田委員長</p>	<p>この段階ではやはり理解できないところがあったため、理解した上で再評価したい。スケジュールどおりにいくかどうか不安だが、よろしく願いたい。</p> <p>3. 閉会</p>