

#### 第4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12月19日（月）13：00～17：15

【場 所】消防庁舎5階会議室

【出席委員】廣田直行委員長、野澤千絵委員長代理、小松裕介委員、竹内比呂也委員、町田誠委員、吉田藤子委員、五十嵐誠委員、諏訪晴信委員 以上8名

【事務局など】習志野市政策経営部：真殿弘一部長

経営政策部資産管理室：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、小山幸子

公有資産活用まちづくりアドバイザー：伊庭良知、満尾哲広

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 事務局	1) 開会 これから第4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。 事務局が、配布資料について説明。
廣田委員長	2) 議事 議事1.の提案審査について、を議題とする。 まず、事業者への質問に対する回答結果、事前採点の結果について、事務局から説明をお願いする。
事務局	1. 提案審査について (1) 事業者への質問に対する回答について (2) 事前採点の結果について 事務局が、資料に基づいて説明。
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	<p>それでは、次の議題、事業者ヒアリングの内容及び方法を議題とする。 ヒアリング方法について事務局案があれば説明をお願いします。</p> <p>(3) ヒアリングの内容及び方法について</p>
事務局	事務局から事務局案を説明。
廣田委員長	ただいまの説明によると、委員1人当たりの持ち時間を10分程度とするということ、そして、最後に残された20分について、調整及び再度質問の機会を設けるという内容である。それに対して、ご意見、またはご質問等はあるか。
吉田委員	質問への回答欄に「補足資料1もご参照ください」という記載があるが、それはヒアリングの前にいただけるのか、後にいただけるのか。
事務局	補足資料は、事業者から届き次第、事業者ヒアリングの前にお配りする。
吉田委員	一部要求水準と異なる解釈をしている提案が出ているように思われるが、それらについてはいつ取り上げるのがよいか。
事務局	質問の中で投げかけていただいて、それで確認をするというようにお願いしたい。
吉田委員	了解した。
廣田委員長	<p>質問時間が事業者の回答時間を含めて10分ということであるが、各委員に順番に質問していただく際、前の方が質問されると、後ろの方は質問が重複する場合もあると思われる。その場合は、あえて10分使い切らなくても、最後のまとめで調整させていただくので、10分以内をめぐりに考えていただければと思う。</p> <p>質問の順番は、私から、野澤委員、小松委員という本日の席順で進め、最後に私から質問するという流れで実施するので、ご協力をよろしくお願いしたい。</p>
廣田委員長	<p>そのほか、委員の皆様からご質問、ご意見等はあるか。</p> <p>なければ、事業者の入場までの間、補足資料、質問事項について、資料をお読みいただきたい。</p>
事務局	<事務局が、事業者の補足資料を各委員に配布>
各委員	<補足資料、質問事項等について資料を確認>

## 2. 事業者ヒアリングについて

<事業者に対し、ヒアリングを実施>

## 3. 提案審査（採点）及び優先交渉権者の選定について

### （1）提案審査及び再採点について

廣田委員長

これから、事業者ヒアリングの結果を踏まえ、採点をしていただくことになるが、その前に、採択された場合、どのような仕組みでどのような流れで事業が進んでいくのか、また、見直しの機会があるのかなどについて事務局から説明されたい。

事務局

今日の審議結果を受けて、採択された場合、本日市長に報告書というかたちで委員会として選定したことを報告し、本委員会での審議は終了ということになる。

この結果については、本日速やかにホームページに公表する。

廣田委員長

事業者ヒアリングの中でこれから検討するという項目がいくつかあった。今後、検討した結果、この金額ではできない、あるいは、この金額よりも少ないということこれから市と協議していくことになると思うが、その結果、どのような道筋があるのかについて伺いたい。

事務局

今回、応募者が優先交渉権者となれば、速やかに事業者と交渉に入りたいと考えている。1月に基本協定書を締結し、2月に事業契約書の仮契約を目指す。仮契約に至るまでの段階で、本日の委員の意見や事業者が約束した事項を詰めていき、事業契約書に盛り込んでいきたい。折り合いがつかない場合については、あらかじめ事業者との間で交渉の段階と期限を決めておき、それまでに結論が出ない場合は契約を締結しないということになる。

廣田委員長

今後、検討する部分において、これを詰めていった結果、コストアップにつながったり、例えば公園とのつながりができなかつたりといった致命的なことが起きる可能性を否定できない。優先交渉権者に選定された後に、検討する期間が十分とられているとの認識でよいのか。

事務局

本日いただいた課題は議事録に起こし、市から事業者に対して明示し、いつまでどのように決めていくのかを明らかにしていく。

廣田委員長

これから採点をする前提としては、本日のヒアリング結果を受けてその内容で採点するというところでよろしいか。

事務局

そのように考えている。

廣田委員長

委員から確認事項があればご意見いただきたい。

(意見なし)

廣田委員長

ではまず手持ち資料で検討する時間をとり、その後一覧で検討することとしたい。  
採点をお願いします。

各委員

< 採 点 >

廣田委員長

この結果がどういう基準でそれぞれの委員の皆様が評価されたのかということは、それぞれ思いがあるかと思う。最初に一人ずつ、今日のヒアリングを受けて採点した結果について、コメントを一言ずつ先にいただきたい。その後、大きく評価が食い違っているものについて意見交換を行い、さらに調整する委員がいれば調整し、そして、個人の最終評価とさせていただきたいが、そのような進め方でよいか。

(「異議なし」の声あり)

廣田委員長

それでは、私から順番に、野澤委員、というように先ほどの順番で回っていきたいと思う。

廣田委員長

今日のヒアリングの結果を受けて、代表企業の能力を確認しなければならないということから、トータル350点ということで、ぎりぎりのラインをつけた。正直なところ、提案内容については、構想、計画とも全て標準以上をつけることはできないとの感想を持った。ただ、私は個人的に、つくらないよりは、つくって改善していく希望を持ちたいということで、こういう採点結果を出した。

野澤委員

私も委員長と同じ意見であり、つくることによって、かつ、つくった後に、ガバナンスの中で改善していく余地があるのではないかと思い、ヒアリングの言葉だけだが、皆さんで頑張っってやっっていこうということを実際にお会いしてヒアリングをすることでよくわかったことと、また、書面での回答書において、こちらが疑問に思ったことにきちんと回答されている部分もあったということで、点数をよくした面がある。その一方で、やはり最後の民間付帯事業に関する事項は、もう一工夫してほしいので、そこは厳しい評価としたい。

また、拠点性の創出、あるいは単なる合築のレベルにとどまっているというところもあったこと、景観や外観の調整もまだ今後の検討課題というようなこともあるので、そちらについては評価を逆に下げた。

評価としては私が一番甘いのかもかもしれないが、その理由は本事業全体に関する事項のところを標準以上をとっているからだと思う。先ほど申したように、今回の事業は、

全体的・長期的に見た場合に、やらないよりやったほうが良いということもあり、やった中で走りながら改善していく、つまり運営が始まってからも改善し続けていけばいいのではないかと考えている。そのために、こうした運営でのガバナンスがきちんときくのかということについて今日も質問したが、事業者がこうした点について改善の余地を認識していることが確認できたので標準以上とした。

小松委員

今日のヒアリングを受けて、特段点数は変更していない。全体的な感想だが、ヒアリングの内容は相変わらず抽象的で、まだまだ具体性を詰めるべきところがある企画なのかなと改めて感じた。ヒアリングをやってよかったのは、応募者のグループが、一つの目標に向かって話し合いを進める気持ちがあるというところ。鋭意進めてもらいたい。

私の感覚では、ハードの計画が決まらないと、施設運営の話になかなかならないはず。ハードが最初にあって、その舞台で何をやるか。もちろん鶏と卵のところもあるが、どちらかという、施設運営の話というのはハードの話が固まってからと思っているので、今日の施設運営の方に関して言うと、少なくとも今までいろいろ経験をされてきて、やる気は十分あるのかなと感じられた。

まだ詰めなければならない点が多いので、その点については市役所の皆さんを含めてまだまだ調整が大変かと思うが、少しでもいいものになるように話し合いを詰めていってもらいたい。

竹内委員

採点は非常に厳しくした。正直申し上げて、今日、図書館に関する部分での質疑は最低点よりも低いというのが正直な感想であり、設備の担当者と運営の担当者の中で、意思の疎通が不足していることがあらわれていたと思っている。

ただ、この点については、最低の評価にできない大きな理由があり、それは、図書館が市の直営であるということ。教育委員会が何をするのかということについて、実はあまり明確に示されていない。それを乗り越えて提案を促すのはやや過剰な期待というところもあるので、今後は市がしっかりと意思表示をしていくべきだと思う。

先ほど、何人かの委員から発言があったが、この事業は実行すべき仕事、きちんと進めなければならない事業であるという点で、私も意見を共有している。ただ、全体に対しての、少なくともこれまでの評価という点で言えば、やや厳しくせざるを得ない。

懸念があるのは、全体をどういうふうにまとめていくのか、特にソフトの部分についてである。まとめるというよりも、仲間意識だというのが、まだ少し不安を感じている。

町田委員

私も比較的優しい点のつけ方をしているが、基本的には運営のほうでもっている。今までの経験からすると、民間事業者は、運営段階では結構、力を隠しているので、

まだ見せていない能力を信用しての評価ではある。私は都市公園の活性を推進するというのを、ずっとやってきている関係上、やはりこの仕事をとめたくはないという気持ちが非常に強くある。

もう少し意識を高めていただきたい点は、公園を、建築の敷地というふうにはしか見えていないということ。公園の技術者という立場に立つと、むしろ保守的になってしまうかもしれないという気持ちはある一方、推進していくべきだという信念を持つような感じでこのような評価にした。

これから先、設計を進めていく中で、もしこのグループが進めるということになれば、外構という言い方は改めさせていただきたい。市役所のほうでよく指導していただいて、公園の中に建築物をつくって外構という言葉を使うと、公園は建築物の敷地でしかないという話になってしまうから、そのところだけは強く指導してもらいたい。

吉田委員 全体として投資額に見合う内容であるか明確でなかったため、応募者側に厳しい評価となっている。PFIとしての合理性の根拠を求めたい。

要求水準の解釈で気になった点として、例えば北側のカーテンウォール改修、借地料等がある。公平性の観点から、慎重な議論を期待したい。

この事業は施設の建築のみの事業ではない。公園という水平に広がりを持つエリア全体の質的向上がベースにあり、北館と南館に新たな機能を取り入れるという夢のある案件であるが、残念ながらそうした提案は少なかった。加えて、今日のヒアリングの中で、統括との責任体制に少し疑問を持った。

しかし、基本的には進めるほうがよいだろうと思っている。たとえば不明な部分は、協議によって詳細を確認する、内訳の確認の道筋をつけるなどにより、進められるかが決め手となるのではないだろうか。

五十嵐委員 前回の開催日からハード系は標準以上の評価をつけていたが、皆さんのご意見をお伺いして標準に引き下げた。今日のヒアリングを聞いて、運営や民間公共的事業については若干期待ができるのではないかとということで標準以上に引き上げた。かなりいろいろな提案を求める難しい事業であり、民間企業は他と競うというよりは、コスト内でどこまでの提案レベルを成立させられるかどうかについての競争であったと思う。市は今後の協議において、民間企業とともに歩む気持ちで尽力するのがよいと思う。トライ・アンド・エラーでエラーしてしまっても市民の方に申しわけないので、トライアルを成功につなげるということで頑張っていたいただきたい。

諏訪委員 私は、民間付帯施設事業がもやもやとしている部分であり、その部分を含めて、トータルで少し減じた。今のトライ・アンド・エラーという話だが、私どもとすると、どうしてもまずはトライアルをしなければならない。全国的にも注目を浴びていると

ということもあり、失敗できないという覚悟のもとに挑まざるを得ないだろうと思っている。契約まで非常にタイトな期間であるが、今日、優先交渉権者として決まるということであれば、これ以降、事務手続の中で、担当部と私どもも含めてきっちりと話をしていきたい、成功に導いていきたいと考えている。

五十嵐委員

追加だが、ガバナンスの話について質問で確認をしたが、統括企業に全責任を追ってもらって丸投げしないような形で進めていってもらいたい。将来の変化に対しても考えていただけるということ、よいかということを確認をとったつもりだが、提案グループ内での仲間意識だけでは改善の方向には進まない、責任を持った形で進めていっていただくということを今後の協議の中で確認していく必要がある。

廣田委員長

先ほど市民のためというお話があり、そこを外すわけにはいかない。市民のために、よりよいものにするために、これから始まるべきであると思う。提案はまだ未熟であり、東京オリンピックもあり、今後も建築単価は伸びるだろうと思う。市の職員の方々には、これからその辺しっかり詰めていただきたい。

それともう一つ、つくらないよりつくったほうが良いというご意見が大勢だったと思うが、つくる能力がないかもしれないと感じた。それほど知識レベルが、設計者で言えば、大分不足していたのかなという感想である。これから越えるべき山は多いと思うが、ぜひ皆さんの知恵で前に進んでいけるようにしたい。

評価点について、総論の部分の点数比が高くて、1番の1-1から1-4までというのが比較的点数配点が高かったが、そこでの委員ごとの評価の開きは、あくまでも総論だったので、開いたということだったかと思う。そのほかについては、北館、公園、環境あたり、ゾーニング計画のところでは若干の開きがあるかと思う。そして、最後に民間付帯施設のあたり。総合点が高くなっている委員の方々はその辺が高くなっていて、違いが出たのではないかと。総論の部分だから、あまり議論しても始まらないと思うが、高くなった理由で調整が必要だという、変更が必要だという委員の方々がいらっしゃったら、コメントをいただきたい。

吉田委員

構造については、統制に疑問があり、責任体制が明確に理解できないところがあったため、厳しく判断したが、今回わかったことを糧にできるかどうかにかかっているという思いもある。

廣田委員長

そのほかにも、変更はあるか。

野澤委員

最初は、本事業全体に関する事項というのが全部標準以上としたが、みなさんの意見を参考にしながら提案内容を再度確認すると、市との共同に関する提案についてはあまり踏み込んで提案がなされていないので、ここを標準にしていきたい。

本事業全体に関する考え方も標準的なので、本事業全体に関する考え方の評価点を

少し変えていただきたい。皆さんの議論を踏まえて、そうさせていただきたい。

廣田委員長 そのほかに、変更はあるか。

廣田委員長 私と吉田委員からあった設計に関することについては、よく協議していただくということになると思う。

大きく理解が違っていたという点数の違いはないように思うが、皆さん、共通の理解だったとも思う。これにて最終採点とさせていただいてよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

#### (2) 採点結果の集計及び優先交渉権者の選定について

廣田委員長 それでは、野澤委員と吉田委員の点数を変更したものをもって、最終の採点結果、総合一覧とさせていただきます。

結果は、トータル671.75ということ、提案内容評価点が基準の350点を超えているということで、優先交渉権者として、星10のグループに決定させていただきたい。

事務局 それでは、ただいまから、先ほどお手元に資料で配布した審査結果報告書に委員長よりサインをいただき、市長が参ったところで、手渡しで委員長から渡していただき、その後、全員で写真撮影となるお時間をいただきたい。

< 休 憩 >

< 審査結果報告書にサインし、宮本市長に手渡す >

< 写真撮影 >

廣田委員長 皆様方が今日ご議論いただいたいろいろなことというのは、まさに今後の習志野市の最低50年間の歴史に大きくかかわることになる。その歴史的な事業に対してお力添えをいただいたということは、これは習志野市として忘れてはならないこと。

宮本市長 ほんとうに皆様方にいろいろなご意見を出していただいたおかげで、この事業は、大久保地区だけではなくて、習志野市内、そしてひいては千葉県、日本全体かつ世界全体の公共施設のあり方、あるいは維持管理の手法であったり、その再生の仕方であったり、建築というような分野からまちづくりの分野まで、いろいろな意味に寄与する多大な事業であったと思っているところである。ですので、私たちは今ご提案について報告いただいた内容を今度は行政のほうでしっかり吟味し、しかるべき決断をさ



	<p>せていただきたいと思っている。</p> <p>ほんとうに長きにわたり、いろいろな角度から議論していただいたことに心から御礼を申し上げ、簡単ではあるが、挨拶にかえさせていただく。</p>
事務局	<p>この後、報告事項があるので、野澤委員長代理に進行をお願いしたい。</p>
	<p>3) 報告事項</p>
	<p>1. 今後のスケジュール及び講評について</p>
野澤委員長 職務代理	<p>それでは、職務代理者として私のほうが進行を務めさせていただく。 今後のスケジュール及び講評について、事務局から説明されたい。</p>
事務局	<p>事務局から、スケジュール及び講評について説明。</p>
野澤委員長 職務代理	<p>事務局より今説明があったスケジュール等について、ご意見、ご質問があればお願いする。</p>
吉田委員	<p>前回と今回の議事録確認の予定についてお聞きしたい。</p>
事務局	<p>委員のご確認は1月をめどにお願いし、最終的には、公表は契約締結後、本契約の締結後、つまり議会の議決を経て、契約を締結した段階で公表ということになる。 早い時期で申し上げれば3月の市議会が終わる3月末ということになる。</p>
野澤委員長 職務代理	<p>そのほかにご質問、ご意見はあるか。 それでは、ご意見がないようなので、本日の会議は終了する。 委員の皆様におかれましては、長時間にわたりありがとうございました。</p>
	<p>4) 閉会</p>