

平成 28 年 3 月 18 日

大久保地区公共施設再生事業 民間事業者等の皆様との「対話」(第2回) 実施結果概要

習志野市 財政部資産管理室 資産管理課

大久保地区公共施設再生事業について 1 月に公表した「大久保地区公共施設再生基本計画」に基づき、事業者の自由なアイデアを広くお聞きし、今後の公募に向けた条件を作成するための参考とするため、「対話」を実施いたしましたので、その結果概要を公表いたします。

1. 対話の経過

平成 28 年 1 月 15 日 (火)	対話実施要領公表
平成 28 年 2 月 2 日 (火) 10 時 30 分～11 時 45 分	事前説明会開催 (参加者：32 事業者)
平成 28 年 2 月 2 日 (火) 平成 28 年 2 月 5 日 (金) 平成 28 年 2 月 8 日 (月)	対話開催 (参加者：26 事業者)

2. 対話の結果概要

- 民間事業者等の皆様からの指摘により、民間収益事業の撤退時のリスク分担など、市が検討すべき事項が確認できました。
- 応募に当たり、必要な資料・情報について確認できました。

全体を通じ、基本計画に示した市の考え方に対する質疑が多く出されました。

今後も引き続き民間事業者等の皆様との意見交換を続けながら、公募要項の作成に向けて、検討を進めてまいります。

●事前説明会 質疑応答概要 （Q：民間事業者等 A：習志野市）

Q 「市直営事業」「市委託事業」については、民間事業者がサービス対価を受け取ることができるのか。
A 「市直営事業」は市が費用を負担し、原則として市職員が実施するものであり、一部民間委託する部分については市から民間事業者にサービス対価を支払う。「市委託事業」は、市がサービス対価の形で費用負担し、民間事業者が実施するものである。負担する費用の対象については要求水準書（案）に示す予定である。
Q 「民間公共的事業」は民間事業者が独立採算により実施するとのことだが、実施するか否か、提案するか否かは応募者の判断に任せられているとの理解でよいか。
A ご理解のとおり。ただし、「民間公共的事業」を提案し、実施していただける提案については、加点評価することを検討している。
Q 「民間付帯事業」は、PFI 事業と一緒に審査を実施するのか。
A PFI 事業と民間付帯事業は一体として審査を実施する方針である。評価項目や点数配分については今後検討の上、評価基準にて公表する。
Q 躯体活用型建替のグレードはどのような内容か。
A 躯体活用型建替の具体的手法は提案事項と考えている。市が提示する事業費の範囲内でご提案をいただくことになり、グレードについては評価につながる事項となる。
Q 公園の整備について「負担付寄附」とあるが、どのような意味か。
A 野球場やテニスコートなどを民間事業者の費用負担で整備し、整備した施設を運営して得た利用料金を民間事業者の収入としたいという場合、都市公園法などの規定上、整備した施設については市の施設とする負担付寄附をしていただきたいと考えている。（注：負担の意味は、市が整備費や維持管理費を負担するということではなく、寄附を条件として、市が寄附を受けた財産を民間事業者に維持管理運営させる義務を負う点が負担である。）
Q 公園の整備のうち市の要求事項に関する費用は市が負担するのか。
A 公園の整備費については、一定の整備費を市の負担として見込んでいる。市が負担できる整備費の範囲内で、市から要求している事項（例：小径の整備）を実施していただきたい。市の要求事項以外の公園の整備については負担付寄附の方法で民間事業者の費用負担により実施してほしいと考えている。
Q 基本計画 p32 にある「北館別棟」と「北館別館」は同じ施設か。
A 同じ施設である。正しくは「北館別棟」。
Q 「北館別棟」は民間事業者の提案により利用することが想定されているが、民間事業者から提案がない場合の活用方法はどのように考えているか。
A ご指摘の点については今後検討する。
Q 北館を新築する、現在駐車場となっている敷地の面積はどのくらいか？
A 公園の一部であり、その部分だけの面積は測量していないが、駐車場台数としては 62 台分の広さである。要求水準等で示すかは検討している。
Q 新規に整備する駐車場予定地の敷地面積が知りたい。
A 面積については要求水準書等に示すことを検討。なお、新規に整備する駐車場については、用途地域が第一種中高層住居専用地域で建築可能な 2 層 3 段 150 台を計画。

●対話 意見概要

意見概要

【施設整備】

- 高低差がある敷地を生かし、また公共が求める諸室の面積を確保できる建物が建設可能かどうかという点をしっかり精査しておく必要があると思う。
- 市民ニーズ等が変わってくる中で求める機能が変わってくること、使い方が変わってくることや、それに合わせて施設をどう保全していくかという持続性を考えて計画することが重要であると考え。
- オリンピックの影響について、一般的には建設工事が増えると言われているが、東京に集中しており、千葉県でみると、影響はさほど大きくないのではないかと考えている。
- 物価については、現状、落ち着いているが、このプロジェクトが動く時期の物価の状況についてはわからない。
- 本事業の予定地は、地盤に不安があるのではないかと思う。土質を変えなければ、当初想定よりも施設整備費がかかってしまうおそれがある。
- 維持管理コストに大きな影響が出る屋上緑化、壁面緑化などは要求水準に入れないでほしい。
- 新しい建物と既存の建物の動線について、つなぎ方によっては消防法上一棟と扱われることもあると思われる。前提条件を整理して情報提供してほしい。
- 都市公園法上の制限について、規制緩和を検討してほしい。
- 音楽ホールは、市民の利用かプロの招聘かに関わらず利用形態（合唱・器楽などが中心の利用か、軽音楽等の利用も想定するのかなど）によって必要な設備が異なる。
- 可動式の舞台・観覧席は可動させるのに、手間暇がかかり、メンテナンス費も配慮しなければならないので、平場のホールのニーズをよく把握してから導入判断をした方が良いと思う。
- 北館別棟に配置する7万冊の書庫を別の建物に入れる案を提案できたほうがよい。
- 独立採算（駐車場利用料金収入のみ）による立体駐車場への投資は、難しい立地である。
- 駐車場以外に駐車場を使用してはならないという条件の場合、カーシェアリング事業等の新たな事業は実施できない。
- 有料駐車場とすることを明確化してほしい。
- 北側に思いやり駐車場以外の駐車場もあったほうが利便性は高まる。
- 駐車場がやや図書館から遠い。北館別棟や民間付帯事業の敷地に駐車場を整備することも必要ではないか。

【維持管理・運営】

- 基本計画 p11 の図では、運営会社が他の事業会社と並列になっているが、一体的運営を行う会社のもとに、他の事業会社が事業を行う仕組みの方が、全体の統括をしやすいと考える。
- 基本計画 p11 の図書館・公民館（市）と、統括マネージャーが対等な関係とされてい

ることや指示系統について理解が困難である。

- 公民館/図書館の運営体制は、委託形態がわかりづらく、指揮命令系統が2系統になる懸念がある。指示は市からのみ受ける形がよいのではないか。
- 業務の流れに沿って市職員と民間事業者の業務分担を詳しく示してほしい。
- 統括マネージャーが、SPC(特別目的会社)に所属することを要件とされた場合、レンダー(融資する者)が有人SPCの方が倒産に係るリスクが高いと見なす可能性がある。統括マネージャーは、代表企業に所属していればよいという条件にしてほしい。
- 駐車場から北館へのアクセスがやや遠いため、天候によって集客が左右される可能性がある。
- 公民館の朝7時からの開館は、スタッフの雇用確保の問題、各種経費増を伴うため、どれくらいの必要があるのか慎重に検討し、最適な開館時間の設定が望ましい。
- 公民館の朝7時からの開館は、利用者のニーズがあるかわからない。
- 公民館の朝7時からの開館は、必要があるかわからない。
- 午前7時から午前9時までの時間帯は、ニーズを調査した上で開館するかどうか検討する必要があると思われる。
- 図書館と公民館の開館時間を同じにすることにより、相互の連携がとれ、スムーズな運営ができるものと思われる。
- 公民館スペースでも図書館資料の利用を行えるようにしてはどうか。
- ファシリテーター兼コーディネーターの資格要件については、あまり高いハードルにせず、資格等については複数の中から1つがあればいいなどしてほしい。
- 兼務していい部門、兼務してはいけない部門を明確にしてほしい。
- 管理室や窓口を必ずその施設内に置く必要があるのか他施設にあってもいいのかなどを明確にしてほしい。
- 図書館システムはPFI事業内で民間が一括で構築した方が良い提案ができるのではないか。
- 図書館業務は、MARCを限定すると、本事業に参加できる者が限られる。
- 図書の予約貸出7時~9時はニーズが低いように感じる。サービス提供する場合、セルフ予約コーナーの設置を検討してもよいのではないか。
- 職員が17時で退館した場合、レファレンスサービスはどのように提供されるか。
- 中央図書館の開館時の蔵書予定冊数28万冊は、(現)大久保図書館及び藤崎図書館の蔵書冊数を足しても足りないが差分は新規購入分であると考えてよいか。
- 野球場の平日の稼働率が懸念される。
- 野球場は平日の昼間の稼働がネックとなり、野球以外のコンテンツで埋めても100%の稼働は難しいだろう。
- 野球場など団体的利用の多い競技では、収益性を確保することが難しい。

【民間公共的事業、民間収益事業】

民間公共的事業、民間収益事業として想定される事業について、多数の具体的アイデアをいただきました。(※具体的アイデアについては、非公開を希望する事業者様が複数いらっしゃいましたので、全事業者様のアイデアを非公開といたします。)

- 独立採算事業が多いため、収支見込を立てることが難しい。

- 独立採算部分の負荷が重たいという印象である。
- 民間公共的事業についても一部サービス対価での支払いを検討してほしい。
- 音楽ホールは、300席では商業的興業を独立採算で実施することは困難である。
- 創業支援的な事業は民間公共的事業(独立採算)となっているが、手がかかる一方で採算ベースに乗るほどの利用料金収入は得られないと考える。
- 事業予定地は、民間収益事業を独立採算で実施することが難しい立地である。
- 民間収益事業は、北館別棟以外の公共施設に余剰床を作り提案することも考えられる。
- 市民の要望に沿った民間収益事業については、行政財産の無償貸付や賃料減額を検討してほしい。
- 飲食店は、施設利用者以外の利用者をどれだけ確保できるかが重要であるが、飲食のみを目的とした車利用の利用者の確保については、駐車場から館までの距離があり、やや難しいのではないかとと思われる。
- 天候に影響を受ける事業は、事業として安定しない。
- 北館、北館別棟が都市公園内にあるとのことであり、都市公園法上の制約がかかる。物販は難しい可能性がある。
- テナントから共用部分の賃料をとることはできないため、北館別棟の共用部分の内装整備費の負担は市としてほしい。

【民間付帯事業】

民間付帯事業として想定される事業について、多数の具体的アイデアをいただきました。(※具体的なアイデアについては、非公開を希望する事業者様が複数いらっしゃいましたので、全事業者様のアイデアを非公開といたします。)

- 民間付帯事業として、高収益な商業施設の条件はあまりよくないと考える。市の要望する機能を導入した場合には地代が減免されるといった条件があるとよい。
- 民間付帯事業の事業収支は厳しい。
- 民間付帯事業については、駅に近く、土地の高さも駅とフラットであるので、収益性のある事業の実施は可能であると考えます。
- 民間付帯事業の建物所有者はPFI事業のSPCではないほうがよい。

【リスク分担】

- 現大久保図書館、現勤労会館の建物は、築年数が30年以上経過しており、一般論として躯体の性能が劣化している懸念がある。
- 躯体活用型建替(リノベーション)の場合、維持管理期間中に元躯体が原因でおこった不具合については、市にリスクをとってほしい。
- 躯体に原因がある不具合のリスクを民間に過度に押し付けない形で整理してほしい。
- リノベーション施設については、修繕に係る変動リスクを民間事業者が負担するのは困難。
- 物価変動リスクは、契約時を起点として考える例が多いが、できれば応札時を起点としていただきたい。

【契約条件】

- PFI 事業と民間付帯事業は、事業期間も異なる可能性があるので、できれば PFI 事業の SPC に入らない事業者と市が別に借地契約をしてほしい。
- 民間付帯事業は、PFI 事業とは別契約としてほしい。
- 事業期間中の代表企業、構成企業の変更を認めてほしい。
- インフレスライド条項は必須である。
- SPC が定期借地をする場合、転定期借地権の設定を認めてほしい。
- 民間収益事業について中途解約や契約変更ができるようにしてほしい。
- 民間収益事業者の破綻等により事業期間の途中で民間収益事業者を交替する必要性が生じ、事業継続に向け可能な限りの努力を行ってなお継続不可能と判断される場合には、事業契約全体の解除ではなく事業の一部（民間収益事業）解除を許容する契約内容が、官民の適切なリスク分担によるコスト削減や入札希望者の増加が期待できることから望ましい。
- 民間付帯事業における撤退や、提案当初と異なる業態への転換が許されるか検討してほしい。
- 物価変動によるサービス対価の変動については、通常使われている指数（「企業向けサービス価格指標」（物価指数月報・日銀調査統計局））は、実情に沿っていない。消費者物価指数や、どの指数を採用するか協議する方法がよい。

【募集の際に市からの提供を希望する情報】

以下の情報や資料の提供を希望するとの意見がありました。

- 事業費、事業費負担者、役割分担
- 定期借地料及び行政財産の貸付料
- 施設利用料金の減免対象等
- 駐車場の無料対象者
- 施設予約の優先順位
- 野球場は、野球の予約を優先しなければならないのか
- 現施設・公園の維持管理費用、利用状況（料金、稼働率、利用者実績 等）
- 既存指定管理者による改善要望、不具合箇所等の情報
- アスベスト調査結果、土壌汚染、埋蔵文化財、地盤調査のデータ
- ボーリング調査結果、包蔵地等の調査資料
- 修繕に関する詳細な情報
- 既存建築物の設計図面、建物の状態のデータ、修繕履歴、耐震診断結果
- 本事業地の浸水実績、浸水可能性（排水経路等）に関する資料
- スポーツや健康に関する方向感やコンセプト
- 市での新規創業状況などのデータ

【その他】

- 現地説明会の開催を希望する。
- 南館を事業として分けて実施する方法もある。
- 地元企業の活用については、もともと市内の事業者が少ないことに留意してほしい。

- 管理運営部門で地元事業者を活用したい。
- 資格要件はコンソーシアム内のいずれかの企業が満たしていればよいという条件が望ましい。
- 公共側の窓口はできれば一本化してほしい。
- 官側にも統括マネージャーのような人材が置かれるとよいと思う。
- 入札に参画するための登録申請期間を新たに設けてほしい。

3. 担当課

習志野市役所財政部資産管理室資産管理課
〒275-8601 習志野市津田沼 5-12-4 (仮庁舎 2 階)
電話：047-453-9308 FAX：047-453-9384
メールアドレス：shikan@city.narashino.lg.jp