

第 1 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5月23日（月）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、野澤千絵委員長代理、小松裕介委員、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7名（欠席 竹内比呂也委員）

【事務局など】習志野市政策経営部：眞殿弘一部長

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：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

	意見・決定項目等
	<p>1. 委嘱状交付 宮本市長から委員に委嘱状の交付。</p> <p>2. 市長あいさつ 大久保地区公共施設再生事業は、まさに習志野市の将来のまちづくりの試金石となる大変重要な事業である。その理念は、持続可能な文教住宅都市の実現であり、本事業は、全市を挙げて取り組んでいる事業である。また、市民の皆様からの大きな期待を集めている事業でもある。私も、先頭に立って全力で取り組んでいる。</p> <p>現在、全国の自治体は、高度経済成長期間中に短期間で整備が進められた公共施設の老朽化問題が大変大きな問題となっている。習志野市はその典型例とも言え、8割を超える施設が築30年を超えている。全国的にほぼ一斉にこの問題を抱えている状況であり、全国のトップランナーとして取り組んでいる。</p> <p>本事業は、周辺施設の集約や、既存建物を活用する躯体活用型建替、いわゆるリノベーションの採用、さまざまな機能を複合化・多機能化する施設整備、事業手法としてはPPP/PFI手法の導入、さらに民間の収益事業を建設することによる財政負担の軽減など、少し欲張っている点はあるが、公共施設の老朽化問題に対する解決策のモデルとなるものと考えている。</p> <p>一方で、これだけの要素を詰め込んだ事業でもあり、事業の難しさも感じる。委員の皆様には、大久保地区公共施設再生事業を成功に導くために、市のパートナーとして最適な民間事業者を選定できるよう、それぞれの立場から忌憚のないご意見、積極</p>

	<p>的なご助言をお願いしたい。委員の意見については、極力実現していきたい。</p> <p>行政の財源とは税と使用料しかなく、いかに税収を上げていくかが大きなポイントとなる。民間活用を採用することにより、民間の消費と生産の循環において、新たな税収や、雇用から生まれる税収を意図している。本事業が成功すれば、リーダーシップのとれるいい事例になれると考えている。</p> <p>3. 委員紹介</p> <p>4. 委員長選出</p> <p>習志野市大久保地区公共施設再生事業提案審査委員会設置要綱第5条に基づき、委員の互選により、指名推薦で廣田委員が委員長に選出された。また、委員長不在時の代理として、委員長より野澤委員が指名された。</p> <p>廣田委員長</p> <p>本委員会においては、習志野市の重要な事業の審査をすることとなる。複合施設の場合、平均的なものに収まってしまう危険もあるが、委員の専門知識をまとめることにより、大胆かつ公平に審査を進めていきたい。</p> <p>5. 議事</p> <p>(1) 委員会の運営について</p> <p>事務局が、参考資料1「習志野市審議会等の設置及び運営等に関する指針」運用より抜粋」を説明。</p> <p>廣田委員長</p> <p>事務局案として4点が提案された。1点目として、会議を非公開とすること、2点目として、議事録については発言者名を記載し議事要旨としてまとめ、(官民間の)契約締結まで非公開とし、契約締結後公開とすること、3点目として、議事要旨は各委員の確認を得た上で委員長が最終確認を行うこと、4点目として、審査委員の委員名を公表することである。意義がなければ事務局案の通りとする。</p> <p>各委員</p> <p>異議なし。</p> <p>廣田委員長</p> <p>異議なしということで、事務局案の通りとする。</p> <p>(2) 本事業のポイントについて</p> <p>事務局が資料1「大久保地区公共施設再生事業」を説明。</p> <p>町田委員</p> <p>本事業を実施するにあたり、公園区域の境界は動かないと考えてよいか。</p>
--	---

事務局	動かない。公園の面積に変更はない。測量は昨年度実施し、情報は公開している。
野澤委員	躯体活用型建替（リノベーション）は、補強により耐震性を確保した上でのリノベーションと理解してよいか。
事務局	その通りである。現施設については、IS値を確認している。また、インフォメーションパッケージにおいて、耐震診断の結果を開示している。これらの結果から、改修可能と考え検討している。民間付帯事業とする場所の建物（現大久保公民館・市民会館）は、IS値が0.33と低く、昨年度の公共施設躯体活用型建替検討専門委員会の議論により、リノベーションするにはリスクが大き過ぎると判断された。
野澤委員	北館別棟や、南館は大丈夫か。
事務局	北館別棟（現大久保図書館）のIS値は0.81、南館（現勤労会館）は0.79であり、多少の耐震補強をした上で使うことは可能と判断した。
野澤委員	今回の公募では、PFI事業と民間付帯事業はどちらも実施するという前提で、事業者を選定するのか。
事務局	提案としては1つと考えるが、契約は分ける方針である。PFI事業者と、民間付帯事業実施者を同じ事業者とするのか、別々とするのか、リスク分離を含め、整理できていないところがあるので、今後詰めていきたい。
小松委員	公園と各施設の一体的運営という観点では、民間付帯事業実施者もPFI事業の構成員となるべきではないか。
事務局	市としても、PFI事業の構成員等に民間付帯事業を実施してもらい、できれば一体として取り組んでほしいと考えるが、一部民間事業者に関しては、PFI事業と民間付帯事業のリスクを切り離さないと提案ができないという意見もあるため、さらに検討を進めてから決定したい。
五十嵐委員	公園機能に関し、1点目として、「地域の新たな移動手段の検討」とあるが、どういうイメージか。 2点目として、公園では、ビアガーデン等、有料イベント等の実施は可能か。建物施設だけでなく、公園でも民間活用が可能かということである。

<p>事務局</p>	<p>3点目として、PFI事業と民間付帯事業は、事業期間のギャップがあるが、PFI事業終了時はどうするのか。</p> <p>1点目について、市民のワークショップにおいて、施設の統廃合に伴い、統廃合する施設と、今回集約する施設をバスで結んでほしいという意見があるが、バス路線として早急に整備するのは困難であるため、整備する駐車場において、カーシェアの事業や、携帯電話の活用により開錠可能なレンタサイクルを置く事業といった提案を求めたいと考えている。千葉県は、自転車によるツーリングが人気のエリアということもあり、そういったアイデアを期待している。</p> <p>2点目について、公園の活用については、様々なアイデアを期待しているが、住宅等もあるため、どこまで許容できるかといった点は考慮する必要がある。</p> <p>3点目について、PFI事業が民間付帯事業より先に終わると想定しているため、契約を別にするという考えを持っている。最終的には、民間付帯事業が残ることになる。</p>
<p>五十嵐委員</p>	<p>PFI事業と民間付帯事業の相乗効果を期待するのであれば、PFI事業者に引き続き事業をやってもらう可能性を想定しておいたほうがいいのではないか。その際の手続も、提案によるであろうが、想定しておくともよいかもわからない。</p>
<p>事務局</p>	<p>PFI事業者による事業の継続について想定はしているが、他のPFI事業を参考に、もっと明確化したい。ただし、大規模改修については、市で実施する方向である。民間事業者にとって過度なリスク負担となる。</p>
<p>野澤委員</p>	<p>公園でイベントを実施した場合の使用料は誰の収入となるのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>公園は指定管理者制度を検討しており、利用料金制にする。つまり民間事業者の収入とすることを考えている。</p>
<p>吉田委員</p>	<p>1点目として、提示されている図では、対象敷地の境界がよくわからない。計画時と実際の事業開始時との間に差異があるようなことはないのか。</p> <p>2点目として、リノベーションについては、リスク分担の基本的な考え方を補足してほしい。</p>
<p>事務局</p>	<p>現状の大久保公民館・市民会館は都市公園に入っていないが、ほかの部分は全て都市公園となっており、敷地の確定は昨年度終了している。接道の条件については、一番北側に大きな市道が入っている。公園の一部も市道になっているが、建築基準法の道路としては一部のみである。接道については、都市計画道路を施行したことにより</p>

	<p>高低差がかなり出て、現実的には接道への不具合が多い。接道の条件を満たすため、ロータリーを既存の道路から引き込み、道路の整備をしてもらう考えである。法的には全てクリアしている。コミュニティバスの届出もしており、ロータリーを展開する必要がある。</p>
野澤委員	<p>ロータリーや駐車場は民間事業者が整備するのか。整備費は誰が負担するのか。</p>
事務局	<p>整備は民間事業者が実施し、整備費は市が負担する。</p>
吉田委員	<p>開発許可の手続きも必要となるか。</p>
事務局	<p>必要となる。</p> <p>吉田委員の2点目の質問であるリノベーションのリスクについて、躯体に関しては市が責任を負う。ただし、どういう改修が必要か、躯体のどこに不具合があるかといった報告と、それを踏まえ、どういった改修が必要かという提案については、民間事業者を実施してもらう。その上で、市が報告や提案を検証し、その後、民間事業者に改修してもらうという方式を採用したい。</p>
吉田委員	<p>基本的には理解したが、その場合、契約前の想定と契約後の調査の結果に、差が生じることが想定される。そのリスク分担については、どう考えているか。</p>
事務局	<p>差異については、事業者にある程度見込んでもらいたいと考えている。</p> <p>(3) 提案審査について</p> <p>事務局が資料2「優先交渉権者決定基準(案)」及び資料3「提案審査における具体的な審査の手順(案)」を説明。</p>
五十嵐委員	<p>1点目として、事業遂行能力の評価基準について、3期連続で債務超過の場合に業務遂行能力に不安ありとするとあるが、直近で債務超過でも業務遂行能力にかなり不安はあるのではないかと。同様に、キャッシュフローも3期連続マイナスが評価基準となっているが、例えば2期連続でもいいのではないかと。</p> <p>2点目として、提案価格の評価方法について、加算方式である点は異議ないが、かなりいい提案が出てきた場合でも、多少価格の低い、あまり提案のよくない提案が選ばれる可能性があるのではないかと。</p> <p>3点目として、提案審査の具体的な審査の手順において、最終的に平均点制で実施するということが、平均点制の場合、意図せざる結果が出る可能性もあるのではないかと。</p>

事務局	<p>いか。平均点制であっても、合議の余地を残しておくことはできないか。</p> <p>1点目について、本来、事業遂行能力については、よほど財務内容が悪くない限り、合格させるという前提のもと、3期連続としている。この条件で事業遂行能力の評価を行っている事業も多い。しかしながら、確かに3期連続債務超過という基準については、もう少し厳しくしてもよいと考える。</p> <p>2点目について、市も同様の認識を持ったため、提案内容重視ということで、提案内容と価格の割合を7：3とした。8：2の場合だと、さすがに、「こんなに安いのになぜ選定されなかったのか」という議論が市民や議会の間で起こる。そういった点を踏まえ、7：3とした。他事例でも7：3は多い。また、提案価格の評価方法（採点方法）においては、価格が多少高くても提案内容が高ければ簡単に逆転されない式を採用している。</p> <p>3点目について、第3回委員会において、議論をし、委員間で共通認識を持っていただいた上で、再度採点いただき、第4回委員会において平均点を出そうと考えている。ご意見を踏まえて検討するが、現在の仕組みで行きたいと考えている。</p>
小松委員	<p>事業遂行能力の確認は、代表企業及び民間付帯事業実施者を対象として実施することとなっているが、代表企業のみならず構成員全てを対象とするべきではないか。</p>
事務局	<p>この点についてはまだ検討しているところである。他の委員からも意見があれば聞きたい。</p>
小松委員	<p>代表企業だけ立派な企業を連れてきて、実際に事業を実施するのは異なる企業、という事態を避けるためにも、構成員全てを調べた方がいいのではないか。</p>
事務局	<p>ご意見を踏まえ、今後検討する。</p>
町田委員	<p>「民間公共的事業及び民間収益事業」の配点が、700点中50点というのは低すぎないか。本事業による地域の活性化や賑わい創出という点は、この項目によって生み出されるのではないか。また、資料1においては、機能と建物が1対1となっている印象を受けるが、一体的な提案を受けるという点では、本事業の事業用地内において自由に提案してもらう方がいいのではないか。</p>
事務局	<p>配点については、ご意見を踏まえ、今後検討する。</p> <p>また、民間収益事業の場所については、自由となっている。民間収益事業については、収益向上を目指し、大きく展開したい事業者は、面積を大きく取ってもらっても</p>

野澤委員	<p>いいし、事業リスクと捉える事業者は、小さい面積で提案してもらってもよい。</p> <p>上限価格は市が事前に検討しているが、ロータリー設置も含む公園の整備費については、相応に土木工事費がかかる。PFI事業の他の費用と同様に、平準化して市が支払うという理解でよいか。</p>
事務局	<p>その通り。価格に関連した金額としては、3月議会において、消費税別で約67億円の予算の議決をいただいている。上限価格の内容としては、公園の整備費や施設のリノベーション、新築全てを含む。</p> <p>公園については、窪地で地盤もあまり良くないため、本格的な整備をするとかなり高額にならざるを得ない。よって、要求水準においては、公園の大きな改変を含めず、利用者の利便性が高まるような形で、費用を抑えた提案を求める。既存の野球場やパークゴルフ場等については、そのままの機能を残す旨要求水準書に記載している。</p>
野澤委員	<p>せっかく公園が事業用地に含まれているのに、公園部分への要求が不足しているのではないか。公園をもっと利活用すれば収益は上がる。天王寺公園等で実施しているように、民間事業者の知恵をもっと公園に活かしてもらいたい。</p>
諏訪委員	<p>公園を含む施設全体を一体的に利用する、という事項についての提案を求めたい。また、民間公共的事業、民間収益事業、民間付帯事業への配点をもっと高くしてよい。</p> <p>実は、習志野市は、保育機能が非常に不足している。例えば、民間付帯事業、あるいは民間公共的事業において、保育事業を展開する可能性もあるのではないか。ネックになるのは園庭の問題だが、公園を活用するという提案をもらえれば、非常に有難いと感じる。</p>
事務局	<p>ご意見を踏まえ、今後検討する。</p>
廣田委員長	<p>資料2において「総合評価点が高点の場合、提案内容の評価点が高い提案を最優秀提案とし、提案内容の評価点が高点の場合は、くじにより最優秀提案を決定する」とされているが、くじによる決定は避けたい。</p>
五十嵐委員	<p>委員会の見解として最優秀提案を決めるべきだと考える。くじはやめた方がよい。</p>
事務局	<p>くじによる決定は削除することとする。</p>
廣田委員長	<p>概略でいいので、エリア、機能、建物の関係をA3 1枚で網羅的に見たいので、</p>

次回委員会時に用意いただきたい。

ランニングコストについて、市の負担分がわかる資料がなかったので、次回委員会時にご用意いただきたい。

6. 報告

(1) 今後のスケジュールについて

事務局から、追加ご意見の受付について確認

(2) 次回会議について

事務局から、次回委員会の日時、場所、審議内容について確認

閉 会