

第2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6月21日（火）10：00～12：00

【場 所】仮庁舎3階大会議室

【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、吉田藤子委員、五十嵐誠委員、諏訪晴信委員 以上7名（欠席 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

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
廣田委員長	<p>1. 開会</p> <p>これから第2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します。</p> <p>事務局が、第1回審査委員会にて質問のあった事業費の内訳等について簡単に説明。</p>
廣田委員長	<p>2. 議事</p> <p>議題（1）の優先交渉権者決定基準について、前回の意見などの変更点を含め、事務局より資料の説明をお願いします。</p> <p>（1）優先交渉権者決定基準について</p> <p>事務局が、資料1に基づいて説明。</p>
廣田委員長	<p>ご意見、ご質問等はあるか。</p>
五十嵐委員	<p>事業遂行能力の確認で、代表企業と、SPCにおいて33%以上の出資を行う企業がイコールということではなく、代表企業もしくはSPCにおいて33%以上の出資を行う企業のどちらかに該当すれば、事業遂行能力の確認対象になるという理解でよいか。代表企業の33%以上の出資を求めているということではないか。</p>

事務局	代表企業に加え、SPCにおいて33%以上の出資を行う企業と、民間付帯事業実施者に対し、事業遂行能力の確認を行う。代表企業に33%以上の出資を求めているわけではない。
五十嵐委員	代表企業には最大出資を求めているか。
事務局	求めている。
廣田委員長	他に質問はないか。ないようなので、優先交渉権者決定基準について、これで承認いただくということでよいか。
各委員	異議なし。
廣田委員長	<p>それでは、優先交渉権者決定基準は承認とさせていただく。次に、議題（２）の採点方法について、事務局より資料の説明をお願いします。</p> <p>（２）採点方法について 事務局が、資料２－１及び２－２について説明。</p>
廣田委員長	ご意見、ご質問等はあるか。
吉田委員	資料４「募集要項」の10ページの事業期間の表においては、市道・ロータリーが位置付けられているが、資料２－１の評価項目には見当たらない。第１回の審査委員会で、市道の通行確保・ロータリーの整備は事業者提案の一部と解釈していたので、扱いを確認したい。
事務局	市道・ロータリーの整備は、提案というよりも、必ず実施してもらう業務要求水準であると考えます。入れるとすると、資料２－１の３ページの南館や公園の項目で評価することになるかと思う。
吉田委員	承知した。市道・ロータリーについては、事業者が都市計画法の公共施設として整備し、道路境界の確定等は市が実施するというものでよいか。
事務局	道路の主管課とは、最終的には市道になるという前提で協議をしている。SPCからすると、開発許可を取らなければならなくなる。しかしながら、提案がまだ出ていない状況では、どのような開発の許可基準に当てはめていくのか、詳細はこれからになる。

	<p>ただし、SPCに大きく負担にならないようにしたい。事業費が67億円しかない中、施設整備に係る経費が上がるようなことは避けたい。</p>
吉田委員	<p>承知した。</p>
廣田委員長	<p>そのほかに意見はあるか。</p>
小松委員	<p>評価項目における5-1「民間付帯事業に関する事項」が、現在、700点中30点となっているが、あと5点ぐらい増やした方が、バランスがいいのではないか。民間付帯事業の敷地は、大久保駅に近接し、本事業の顔となる場所にある。</p>
廣田委員長	<p>事務局から、30点としている理由について説明してほしい。</p>
事務局	<p>4-3-2「民間収益事業」には10点配点しているが、事業者との対話等を通じ、市から建物を借りて民間収益事業を20年間実施するのはリスクが大きいので、民間付帯事業に持っていきたいという声もある。民間付帯事業に5点増やすのであれば、民間収益事業から5点分持ってきてもいいのではないか。</p> <p>この考え方の背景としては、事務局としては、4-3「民間公共的事業及び民間収益事業」と5-1「民間付帯事業に関する事項」合わせて80点くらいではないかと考えているためである。</p>
小松委員	<p>1-5「その他の事項」は、コンプライアンス等を審査するということだが、コンプライアンス等については、2-1「実施体制」や2-3「リスク管理」に含めて審査してもよいのではないか。</p>
竹内委員	<p>1-5や3-4-1-4のように、「その他」といった評価項目があるということに違和感がある。評価する内容については、例えば「独創性はあるか」といったようなことをきちんと書くべきだし、そうでなければ、独立した評価項目にすべきではないのではないか。</p>
五十嵐委員	<p>3-3-2-3「可変性、長寿命性、環境性能」で、「将来更新時への配慮」とあるが、更新とは、5年、10年先のことなのか、それとも大規模改修をイメージしているのか。</p> <p>また、4-2-2-2「統括マネージャーを配置する業務」において、統括マネージャーが適切かどうかというのはどう判断するのか。本人の経歴なのか、またはインタビューでもするのか。</p>

廣田委員長	<p>1点目については、外装、内装を含めた建築の仕上げ材のことで、老朽化が進んできたときに取り替えやすいかどうかということではないか。事務局はどう考えるか。</p> <p>2点目については、事務局は判断基準について答えてほしい。</p>
事務局	<p>統括マネージャーが個人でかつ特定されているのであれば、その人物を見させていただきたいと考える。ヒアリング時に来てもらうとか、ビデオでプレゼンしてもらうなど。また、統括マネージャーが組織となる場合は、継続性やマネジメントについて聞いてみたい。いずれにせよ、まだ検討中である。</p>
野澤委員	<p>3-3-1-2「拠点性の創出」は、3-3「建築計画・意匠」に含まれるというより、3-2「土地利用計画」と類似したものではないかと考える。拠点性の創出とは、恐らく駅からの人の流れを促す工夫とか、シビックプライドを感じられる、といったことであると思うが、それは建築の内部より、全体的な土地利用計画に関する事項ではないか。</p> <p>また、3-3-2-1「快適性」という項目があるが、これはゾーン（中央図書館ゾーンや中央公民館ゾーン等）ごとにチェックすべきであり、ここに配点された8点は、3-3-3の各項目に割り振り、ゾーンごとに快適性を審査すればよいのではないかと。その方が採点しやすいのではないかと。3-3-2-3「可変性、長寿命性、環境性能」、3-3-2-4「維持管理、運営との連携性」の配点も同様に各ゾーンに割り振ってもいいのではないかと。</p>
廣田委員長	<p>ほかにもこのような重複はあると思うが、総論としての評価基準も残しておくべきではないか。ダブルカウントを考慮すると、評価の際は難しいものもあるが。拠点性の創出というのは、駅から施設までの景観をどう作っていくかといった点が含まれており、一般的な動線計画とは別の意図があると感じる。</p>
吉田委員	<p>廣田委員長の意見に賛成する。事業用地は、駅から近づくときはわかりづらいが、実際に中に入れば地形自体が天然のスタジアムのように、見る見られる、が自然に成り立つ良い環境である。だから、地区の外から見た拠点性を評価する必要がある。総論と各論はあってよい。</p>
小松委員	<p>4-2-2-2「統括マネージャーを配置する業務」の4点目の評価の視点で「市民協働のまちづくり推進のための拠点づくりを推進するための観点からの提案があるか。」というのは、4-2-2-1「全体」の話ではないか。</p>
事務局	<p>「何をやるか」は全体で、「どうやるか」は統括マネージャーの項目で審査しようと考えたため、このような形式となっているが、内容からすると、確かに全体項目で確認した方がよいように感じる。</p>

野澤委員	3-3-2-1「快適性」の8点は、各ゾーンが7点の配点なのに比べ、高すぎる。総論としての快適性、安全性・近隣への配慮等の評価項目は残しつつも、配点を各ゾーンに盛り込んでほしい。その方が、優劣がつくのではないかと考える。
事務局	検討する。
廣田委員長	1-5「その他の事項」と3-4-1-4「その他」を合わせると6点になるが、これを付帯事業に回すという点はいかがか。
竹内委員	その点について先ほど申し上げたのは、点を回すというより、「その他」という表現をやめるべきだ、ということだ。3-4-1-4「その他」が必要なのであれば、「独創性」という評価項目に変えて残すべきである。
事務局	「独創性」という視点は残して、項目3全体に係るようにしたいと考える。1-5「その他の事項」については、民間付帯事業に回すことを検討したい。
廣田委員長	1-5は、設備計画における独創性という点が、違和感がある。独創性の項目を置くのであれば、全体計画におけるものとすべきである。「その他」項目を中心に再配点し、特に民間付帯事業に加点することをご検討いただくということでよいか。事務局で案を作成してほしい。
各委員	異議なし。
廣田委員長	議題（3）の審査手順について、前回の意見などの変更点を含め、事務局より資料の説明をお願いする。 （3）審査手順について 事務局が、資料3に基づいて説明。
廣田委員長	事業者ヒアリングを行うかどうかを含め、ご意見、ご質問等はあるか。
小松委員	市民の感覚からすると、ヒアリングは実施した方がよいのではないか。市民からは、話も聞かないで事業者を決めたのか、と言われるのではないか。時間がかかってもやるべきだと思う。

諏訪委員	<p>統括マネージャーの確認の意味もある。ヒアリングは時間がかかってもやるべきではないか。</p>
吉田委員	<p>賛成である。提案書を読んだだけでは、ポイントがわかりづらいこともある。提案の真意や、聞きたいことをヒアリングで理解できる。</p>
五十嵐委員	<p>実施した方がいいとは思いますが、CGを作成してくるなど、ものすごくお金をかけてきたりするので、一定の限度は設けた方がいいのではないかと。ただし、建築の仕様というのは、提案様式に則った提案だけを見ても多分理解できないものが多いかと思う。その辺りをわかりやすく説明していただきつつも、あまり過度にならないようにしていただきたい。</p>
廣田委員長	<p>実施した場合のデメリットとして、プレゼンの仕方では人柄が感じられると、横柄なプレゼンだと点数が低くなるとか、建築に関して誇張した表現が行われ、専門外の人には非常に高評価に感じられるとか、そういった問題があるのではないかと。我々の質問に対して答えていただくという方法もあるだろう。ヒアリングを実施するという前提で、ヒアリングをどのように行うか、次回委員会までに、事務局から返答を聞きたい。デメリットがないよう、公平に行えるようなプレゼンとしたい。</p> <p>ほかにご意見、ご質問等はあるか。</p>
小松委員	<p>手順5において質問回答期間とあるが、質問自体はいつの段階でできるのか。</p>
事務局	<p>第3回審査委員会でご意見をいただき、それを質問項目としてまとめて送付したいと考える。</p>
小松委員	<p>数字の項目など、細かくチェックしなければならないので、可能であれば、提案書を見てある程度質問がまとまった段階で事務局に送付できたらいいと考えているが、いかがか。</p>
事務局	<p>承知した。</p>
吉田委員	<p>審査手順の中に「基礎審査」が見当たらない。</p>
事務局	<p>基礎審査は事務局で実施し、審査委員会で確認していただくことを想定している。そのために委員会を開くことは想定しておらず、文書でのやりとりになると想定している。</p>

廣田委員長	メール等か。
事務局	そのように考えている。
廣田委員長	失格であれば、失格の理由も説明いただけるとのことか。
事務局	第3回審査委員会時に、そういった点も含めて説明する。
小松委員	提案は何件くらい来ると想定されるか。
事務局	<p>経済財政諮問会議に設置されている経済・財政一体改革推進委員会でも事例として取り上げられるなど、本事業は注目度が高い。これまでタッチしてこなかったような大手の企業からの問い合わせもある。4月18日の実施方針説明会時には約30社、約100人が参加した。コンソーシアムごとではなく、バラバラに来ているので、多くなっている。ただし、募集要項公表後、金額も含めた条件を見て、民間事業者がどこまで実際に計画できるか、とも思う。</p> <p>事業者との対話においては、公共施設の老朽化が進む中で、本事業のような事業が増えるのではないかという認識を持つ事業者も多く、本事業の実績が次につながるといった意識もあるようだ。</p>
廣田委員長	手順4で仮採点の一覧を作成する際には、各委員の評価が分かれた箇所を明示していただき、限られた時間で議論を進めたいので、事務局にはその資料作りをお願いしたい。審査手順について、承認いただくということでしょうか。
各委員	異議なし。
廣田委員長	本日の主要な議題は以上である。次に、議題（4）募集要項について、事務局より資料の説明をお願いします。
事務局	<p>議題（1）～（3）に関し、資料の修正があるものについては、修正したものを廣田委員長に確認いただき、募集要項等の公表前に各委員に送付することで了解いただきたい。</p> <p>（4）募集要項等について 事務局が資料4に基づいて説明。</p>

廣田委員長	ご意見、ご質問はあるか。また、本委員会以降でご意見がある場合は、23日午前中までに事務局にお寄せいただきたい。
野澤委員	民間付帯事業の定期借地料はどのくらいか。条例で決まっているのか、または何らかの優遇措置をして低価格に抑えるのか。
事務局	市のルールに則り、固定資産税評価額から算出する。年間600万円ぐらいを想定している。保育所のような公共的要件に当たるものを整備した場合には、非営利分として乗ずる割合を2分の1とできるかどうか、検討しているところである。
五十嵐委員	PFI事業終了時の措置について、平成50年度頃の検討となっているが、平成51年5月にPFI事業が終了するとすると、ぎりぎりである。再委託等を実施するのであれば、当然予算措置等を伴うと考えられるので、もっと前倒しで検討を開始しないと間に合わないのではないか。
小松委員	定期借地権設定契約の地位の譲渡に関しては、PFI事業の連携について明記した方がいいのではないか。当初の考え方を理解する者のみに地位を譲渡するべきである。
野澤委員	利用者から得る収入は、公園使用料も含め、民間事業者の収入となるのか。
事務局	民間事業者の収入となる。
野澤委員	市の収入にはならないのか。
事務局	市の収入にはならない。民間事業者のインセンティブと考えている。民間事業者が頑張れば、利用者が増大して収入が増えるという仕組みを導入している。
五十嵐委員	リスク分担表において、不可抗力リスクの官民間の具体的な分担はどうなるのか。
事務局	100分の1を民間事業者に負っていただく予定である。
五十嵐委員	民間事業者の負担をもっと増やしてもいいのではないか。
事務局	維持管理運営においては、100分の1でも厳しいという事業者の声がある。東日本大震災では、100分の1負担が相次ぎ、赤字事業が続出したという意見もある。

小松委員	募集要項21ページ上から5行目に「民間付帯事業実施者がPFI事業を実施するために設立されるSPCに出資することは禁止しません」という記述があるが、PFI事業との連携は評価項目にもあり、むしろ出資していただきたい、ということだと思うので、もっと前向きな表現に変えた方がよい。
事務局	検討する。
廣田委員長	<p>そろそろ時間であるため、この場での意見は終了し、お気づきの点があれば、23日午前までに事務局にお知らせいただきたい。事務局は、本日の意見を踏まえ、資料の修正等をお願いしたい。次に、事務局からスケジュールの説明をお願いしたい。</p> <p>3. 報告 (1) 今後のスケジュールについて 事務局が、配付したスケジュール案に基づいて説明。</p>
廣田委員長	ご意見、ご質問等はあるか。
五十嵐委員	9月の募集要項の個別質問受付は個別対応か。
事務局	個別対応である。
五十嵐委員	事業者全員に回答を示すのではなく、個々の質問について個々に回答するということか。
事務局	全員に開示すべきようなことがあった場合は、全員に回答とは考えている。基本的には個別対応である。
廣田委員長	審査委員の次の作業としては、11月9日から17日の間で審査を行うということだと理解している。
事務局	その通りである。審査委員において、現地の見学会等が必要であれば日程を調整する。
各委員	必要があれば、個別に見学する。

事務局	承知した。連絡いただければ、会場の案内等はさせていただきます。 4. 閉会
-----	--