

平成 28 年 6 月 13 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3回) 実施結果概要

習志野市 政策経営部資産管理室 資産管理課

実施方針及び要求水準書(案)について、事業者の皆様のご意見を広くお聴きし、市の意図との間に解釈の相違が生じることをなくすこと、及び今後の公募に向けた条件を整理する際の参考とすることを目的に「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 4 月 18 日 (月)	対話実施要領公表
	実施方針等説明会 (参加者：51 事業者)
平成 28 年 2 月 9 日 (月) ～ 13 日 (金)	対話開催 (参加者：23 事業者)

## 2. 対話の結果概要

民間事業者等の皆様からの具体的なご指摘により、市が検討すべき事項が確認できました。また、応募に当たり、必要な資料・情報について確認できました。

全体を通じて、実施方針及び要求水準書(案)に示した市の考え方に対する意見や質問が多く出されました。特に資格要件に関して、多数の具体的な指摘がありました。いただいたご意見を参考に、公募要項の作成に向けた検討を進めてまいります。ただし、対話で頂いた意見のすべてを反映することは難しいことをご了承ください。

### ●対話 意見概要

#### 意見概要

#### 【実施方針】

➤ 建物ごとに施工業者を選定する場合、全ての施工業者が、実施方針 P172) ①イの要件にある

1,600点以上が必要か。リノベ業者も同様か。厳しい基準なので、本要件をなくすか、1社だけ満たすことでもよいこととしてほしい。

- 実施方針 P17 の 1) 及び 2) の要件のハードルが高い。5,000 m<sup>2</sup>の実施設設計実績や総合評定値 1,600 点以上の要件は、リノベーション会社は満たすことができない。
- 施工業務の資格要件の 1,600 点は下げてほしい。
- SPC から分離発注で直接整備を請け負うことも可能な資格要件を検討してほしい。例えば、駐車場整備だけを実施する場合は 900 点とするなどである。
- J V で受注する場合、すべての J V 構成企業に施工業務の資格要件 1,600 点が必要とするのではなく、1社が保有していればよいこととしたほうがよい。
- 実施方針 P17 の 3) 工事監理業務にあたるものの要件として①「1) 設計業務にあたるもの」とあり、設計業務の 1) ①工において、5,000 m<sup>2</sup>程度の実施設設計の実績が求められているが、これを工事監理業務に適用されるのは厳しい。管理技術者であればいいが、その他のメンバーについては工事監理経験くらいにしてもらわないと、人選が狭まる。
- 一級建築士事務所登録の必要性が記載されているが、設備の監理も同様とされると厳しい。
- 工事監理の資格要件は、5,000 m<sup>2</sup>程度の建築物の実施設設計又は監理の経験があればよいとしてほしい。実施設設計の実績を要件とされるとハードルが高い。
- 工事監理の資格のうち、5,000 m<sup>2</sup>程度の建築物の実施設設計という要件を、工事監理の担当者全員が満たすことは難しい。また、担当者全員が専任・常駐としなくてもよいこととしてほしい。
- 実施方針 P 16 でグループ会社の複数参画制限がある。当社は多くの子会社があるので、資本関係ア、イについて緩和を検討してほしい。
- 情報管理のため、応募者の協力会社は他の応募者の協力会社になれない要件としてほしい。
- 参加資格要件の中で、ホールの維持管理・運営業務に関わる要件がほとんどないが、ホールの設備・舞台機構の操作など安全性が求められる業務の為、一定の実績など要件を設けてはどうか。
- 実施方針や要求水準書(案)においては、市民の健康や運動に関する記述が少ない。勤労会館に体育館があるにも関わらず、スポーツ施設の位置づけがわかりづらい。スポーツの要素をもっと盛り込んでもらいたい。
- 指定管理業務の範囲を明確化してほしい。
- 起債対象に駐車場整備が含まれるか募集要項に明示してほしい。

#### 【リスク分担】

- 元躯体のリスクは基本的に市と考えている。隠れたリスク、図面と異なる場合のリスクについても市のリスクとしてほしい。
- 既存躯体のリスクについては市のリスクとしてほしい。
- 第三者による施設損傷リスクの一定部分が民間の負担となっているが、善管注意義務を果たしている場合には市の負担としてほしい。
- 不可抗力リスク(リスク分担表)において事業者にも従負担の△が記されており、注記※③に「原則としては市が負担するが一定割合までは民間事業者が負担を想定」と記載がある。本事業のよ

うに大規模な事業では、例えば通常よくある100分の1を負担することは過度な負担となり、地元などの中小企業の参画に支障が出るのが懸念される。

- 物価変動リスクについて、他のPFI事業では物価変動に用いる指数を「企業向けサービス価格指数(日銀)」を用いる場合があるが、実態にそぐわないケースがある。厚生労働省の「毎月勤労統計調査賃金指数きまって支給する給与」を適応するなど物価変動による価格改定の指数について検討してほしい。

#### 【設計・建設・備品に関する要求水準書(案)】

- 相乗効果が見込まれる施設が北館と南館に別れているように思われる。機能・施設の配置は事業者提案にらせてもらいたい。
- ホールについて、体育系・文化系のどちらの利用が多いのか。利用の仕方がわからないと、必要な設備が見えてこない。設備の設置や維持にかかる金額はかなり大きいので、目的をしぼったうえで、専門的に話をしなければ、良い提案はできない。
- 舞台装置は建築基準法上の建築設備ではない為、法による安全基準がない。安全対策についてはよく考えなければならない。
- 最高級のピアノの導入など、教育のために普段から一番いいものに触れることが大切だという考え方に配慮してほしい。
- ホールは、多目的に利用できるように、ということだが、多目的だと、使い方次第で音響や座席に問題が出てくる可能性がある。価値判断の基準は明確にしてほしい。
- フィットネスジムは要求水準にいて必須事業にしてほしい。
- アスベスト除去は、水流等で除去する場合躯体の見えない部分について劣化が進行するおそれがある。上塗り塗装する工法も可としてほしい。
- 設計要求水準書 P21 ①-1) 発電機は屋内限定だと非効率となる場合があるので柔軟な提案とさせてほしい。
- 設計要求水準書 P21 ①-3) 「使用状況の見える化」の幅が広すぎるので仕様を具体的に記載してほしい。
- 設計要求水準書 P23 ⑭1) 必要に応じて、2) 監視カメラ などの仕様を具体的に記載してほしい。
- 設計要求水準書 P57 NT3-1 無紫外線褪色防止蛍光灯 はLEDも選択できるようにしてほしい。
- 搬入車両について、北側から緊急車両の扱いとして入れられるようにしてほしい。
- 監理業務の範囲が明確ではない。例えば、常駐の必要性、定例会議への参加への参加の必要性や、国交省基準等、何に準じて監理するか等。

#### 【維持管理・運營業務要求水準書(案)】

- 建築保全業務共通仕様書の準拠について(維持管理運營業務要求水準 P1)。「事業者は維持管理業務を遂行するにあたって、要求水準書、仕様書のほか、「建築保全業務共通仕様書(国

土交通大臣官房館長宮繕部監修) 」及びその他必要な関連法令等に準拠し」とあるが、その仕様は参考に考え、作業頻度等は事業者の提案でよく、結果として、質が建築保全業務仕様書レベルを保てること、とした方がいいのではないか。

- 開館枠が長い。
- 開館時間については、朝 7 時からの年間を通じての需要が見込みにくい。夏はプログラムも計画できるが、冬については特に活用が難しい。朝の時間の設定を事業者の提案事項としてほしい。また、事業期間の途中で開館時間の変更をできるよう柔軟性をもたせてほしい。
- 施設の開館時間(要求水準書 P5) が長すぎると考えている。短くしてほしい。
- 北館の開館時間が 7~22 時ということだが、利用予定のない施設のスタッフも 7~22 時は常時常駐なのか。管理側としては、利用者の利便性を損なわない形での提案としてもらいたい。またコマ数・時間外延長など、時間設定の想定があれば示してほしい。
- 開館時間が 7~22 時となっているが、早朝の利用者がいるかどうか不安である。ランニングコストばかりかかる可能性がある。逆に夜はもっと遅くてもいい。開館時間は条例で縛らないでほしい。条例改正をせずとも開館時間を変更できるようにしてほしい。
- 図書館について、IC タグ導入を想定されているので、本事業とは別事業となっても、同じタイミングで導入してはどうか。
- 事業者にとっての予約の優先順位の理想は、市利用→指定管理者利用→一般利用である。
- 館を運営する指定管理者が利用する場合の料金減免をしてくれると、講座ごとの収支がよくなるのでありがたい。
- 南館諸室を貸し出す場合の利用料の記載がないので明確化したほうがよい。
- 消耗品の負担が民間となっているのを公共にしてほしい。
- 駐車場料金の割引体系は、施設ごとに決めてもいいのではないか。

#### 【民間収益事業】

- 公園を含む民間収益施設の自由な提案を可能としてほしい。
- 民間収益施設部分について 20 年間借りなければならないというのはハードルが高い。
- 民間収益施設について、20 年間事業を続けなければならないことは民間事業者としてリスクと考える。事業を始めてみて採算が合わなければ、途中解約して床を返すことができるようにしていただくと取り組みやすい。
- 民間収益事業を行う施設内の一定スペースについては、民間収益事業を行わなくなった場合でも事業終了まで賃料を負担することの回答が公表されているが、協議により変更が可能という条件に変更はできないか。
- 民間収益事業や駐車場の行政財産使用料について、売上連動の提案を可能としてほしい。
- 民間収益事業だけオープン時間を変えられるようにしてほしい。
- 民間収益施設については、原状回復をするかどうか返還時に協議できるようにしてほしい。

### 【民間付帯事業】

- 民間付帯事業は用途地域の制限が厳しい。
- 民間付帯事業の実施は困難。PFI 事業とは別事業ということだが、結果的に PFI 事業の SPC (の構成員) が手掛けることになると思われ、PFI 事業に少なからず影響があると考えられる。もし別発注となれば、事業者のリスクが変わり、参画意欲が高まる。
- 民間付帯事業については、採算性が見えてこないという声も上がっており PFI 事業と切り離してほしい。
- 民間付帯施設を PFI 事業と一緒にやることは難しい。
- 民間付帯事業を別に公募するか、任意提案してほしい。任意提案とする場合、評価点はなるべく小さくしてほしい。
- 民間付帯事業の事業者を見つけるのが難しい。うまくいかなかったときに SPC から補填する必要があるのかなど、リスクがある。SPC の構成員以外の事業者が定借するスキームの方がやりやすい。
- 民間付帯事業においては、本事業の SPC の中の構成員または協力会社が貴市と直接契約締結するスキームが可能を可能としてほしい。
- 民間付帯事業の土地は、更地戻しだと土を盛らねばならず、コストがかかる。土を盛らなくてもよいこととしてほしい。
- 民間付帯事業について、30 年で一度契約の見直しをすることは考えられないか。
- 民間付帯事業については、事業期間を通じて同じ事業者が所有し続けることは難しい。昨今の民間事業の実情を踏まえ、施設全体をファンドに譲渡するようなスキームも許容してほしい。少なくとも、転定期借地権の設定を認めてほしい。
- 定借部分については、定借権、建物所有権の譲渡を可能なようにしてほしい。5 年程度の期間を超えたら、譲渡できるような契約にしたい。

### 【インフォメーション・パッケージ】

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。

- 借地料及び行政財産使用料
- 予約の優先順位
- 施設整備以後の利用料金設定
- 備品台帳
- 備品リスト (細分化して示す)
- 実施方針の導入可能性調査報告書
- NPO 団体等の数や団体名
- 旧勤労会館の図面データ
- 現施設のコマ数、/月ごとの利用状況、収益/支出状況の内訳(減免・平日・土日祝・市外加算・器具使用料・控室・その他)
- 現施設について、利用の前後に時間延長があったかどうか

**【その他】**

- コストはめいっぱい使ってもいいものを提案したいので、金額評価は少なくすることを明確に示してほしい。
- 市内事業者の活用は、請負工事の〇%という条件はつけないでほしい。下請としての発注金額よりもグループの中に参加していることを加点事由としてほしい。
- 公園東側計画道路は現状右折禁止であるが、駐車場の利便性を向上させるために、信号を増設してほしい。
- 市との定例会議をできるだけ少なくしてほしい。

**3. 担当課**

---

習志野市役所 政策経営部 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 (★を@に変更してください)