

第2回 中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会 議事録

日 時：平成24年10月25日（木）10:00～12:00

場 所：市役所3階 302会議室

1. 中央児童会館等建替え整備事業募集要項（案）、様式集（案）について（資料説明：事務局）

委 員： 提案、基本協定、事業契約の段階でテナント等決まっていなくてもあるが、提案時と事業開始時の相違について、市がどのような形で関与するのか。最終的な賃貸借契約まで約2年あるため、提案と異なることも想定される。その場合は、市は確認する必要があると思うが、その手順はどこに記載されているのか。

事務局： 事業契約書に募集要項等や提案書等から変更する場合は、市に対して報告し、市と事業者が協議すると規定している。

また、変更内容が募集要項等や提案書等から大きく異なる場合については、是正要求することができると規定しており、市の知らないところで進むことはない。

委 員： 建設期間中の一時賃貸借契約について、初期投資費用に含まれるのか。

事務局： 市の費用負担部分の公共施設賃料の中に含まれている。

委 員： 事業者は、工期を短くし、イニシャルコストを下げる工夫の余地はあるのか。

事務局： 例えば、工期を14カ月から12カ月とし、民間事業者の工夫により短くなれば、その期間中の地代は安くなる。

委 員： 民間事業者との対話について、対話の時点でグループの組成が必要なのか。

事務局： 対話時点で、グループが組成されていない可能性もあると考えている。

委 員： グループが決まっていなかったため、グループを組成する予定の各企業が申込みを行うとグループとしては、複数回の対話となるが、よいのか。

委 員： 他の案件ではある。あくまでも予定者として申込むため、結果的に複数回となることはあるが、民間事業者の立場からすると、行政の意見を聞かないとよい提案ができないため、仕方ない。

事務局： 対話については、柔軟に対応したい。

委 員： 募集要項等について、事業者からこれは問題であるなど、意見が出たときは、事業を成功させるためにも、是非とも再考できるような柔軟な対応をしていただきたい。

事務局： 地場要件、特にデベロッパーについては、地場企業からも要件緩和の意見が出ており、今後の質問や対話などを通じて、事業者の意見を聴き、検討したいと考えている。

2. 中央児童会館等建替え整備事業設計・建設に関する要求水準書（案）及び維持管理に関する要求水準書（案）について（資料説明：事務局）

委 員： フロア構成について、表4の面積の括弧書きはどういう意味なのか。

事務局： 表4の括弧書きは、例えば、フリースペースでは350㎡であるが、その内、60㎡が図書等のコーナーという形で、内数を記載している。

委 員： 基本的には、この要求水準書のとおりというわけではなく、事業者からの提案を求めるといったことなのか。

事務局： 民間事業者のノウハウに期待するため、事業者からの提案を求めるものである。

委 員： この文章であれば、この要求水準書どおりの提案しか出てこないことが想定されるため、もう少し提案によることをわかるように表現した方がよい。

事務局： 表現について検討する。

委 員： 児童会館は主な利用者が子どもであるため、「昼型」であるのに対し、あすみんは「夜型」である。このため、児童会館とあすみんの複合施設内での会議室やミーティングスペースの共用利用を提案してもらいたい。

- 委員：確かに乳幼児は昼間の利用だと思うが、中高生は夜間の利用が中心となる。
- 委員：児童会館とあすみんの開館時間等が異なるが、開館時間等が事業者の収支に影響することはあるのか。影響するのであれば、それを与件として示すべきである。
- 委員：警備員の配置等で影響する可能性はある。開館時間等を両施設とも合わせる可能性があるとは記載されているが、開館時間等を合わせることが確定していないため、事業者としては、要求水準書のとおり、算定する。合わせることができるのであれば、コストダウンにつながる可能性がある。
- 事務局：両施設の開館時間等については、合わせる方向で前向きに検討する。
あすみんは、昼間もかなりの利用があるが、セミナールームなど、両施設の共用利用については、柔軟に対応したい。
- 委員：維持管理の要求水準書には、概念図があるが、設計・建設の要求水準書にはない。記載した方がよい。
共用部の整備要件について、今の要求水準書では、民間施設階の共用部まで要求しているように見えるが、要求するのか。
- 事務局：共用部の整備要件については、基本的には、公共施設階の共用部を規定しているものであり、民間施設階の共用部は事業者提案による。表現については整理を行う。
- 委員：駐車場と駐輪場は民間用と公共用に分けるのか。
- 事務局：維持管理については、民間事業者が行う。
- 委員：児童会館を利用する人が自転車で来た場合、どうするのか。
- 事務局：駐輪場については、中央児童会館の利用者が子ども中心であることから、ある程度、公共施設利用者分を確保してもらい、その分賃料に含めている。
- 委員：対話について、提案時に現在の稼働率や使用状況等を聞きたい場合、対話以外に知る方法はあるのか。提案時に現在の状況が分からないとよい提案ができない。この募集要項等だけで提案するのか。
- 事務局：対話以外にも、児童会館の見学や公表資料により知ることができる。
- 委員：施設見学会は行わないのか。
- 委員：説明会を現場で行ったらどうか。
- 事務局：説明会の際に、会場を児童会館で行い、併せて施設を見学してもらうこととする。
- 委員：運営する側が使いやすい施設にするため、提案者に運営する団体も入ることが可能なのか。
- 委員：スキーム的には、市が賃貸で入居し、内装は市が行う。施設の運営については、本事業とは別に公募を行い、指定管理者を選定するとなっている。内装部分については、運営側の意見を反映することはできるのではないのか。
- 委員：スタッフや利用者の声など、色々な情報を提案者が聞き、それが提案に現れるなどより良いものになる。
- 事務局：新施設の指定管理者を早めに選定し、内装設計に運営側の意見も反映できるようにしたい。

3. 中央児童会館等建替え整備事業優先交渉権者選定基準（案）について（資料説明：事務局）

- 委員：全委員がすべての項目を審査するのか。
- 事務局：全委員に各項目について、審査していただく。ただし、提案資料が多いため、あらかじめ事務局で整理を行いたい。
また、合議であるため、各専門分野に応じて、各委員にはそれぞれリーダーシップを発揮していただければと思う。
- 委員：点数の付け方について、各委員が付けた点数の合算するのか、それとも本委員会で一つの点数を決めるのか。
- 事務局：各委員が付けた点数を基に、本委員会で協議し、最終的に一つの点数を決定する。
- 委員：事業者からのプレゼンはあるのか。
- 事務局：提案書のみで採点する。プレゼンは想定していない。
- 委員：仮配点を各委員が行い、その後、市が集計し、その集計を基に議論したらどうか。

委員： 選定した後、提案に対し、市の方から変更について要望できるのか。

事務局： 事業者のノウハウの部分もあるため、難しいところがあるが、審査講評という形で、コメントすることは他事例でもある。

また、公共施設の内装部分については、市が行うため、協議することが可能である。

委員： 様式集の図面について、どのくらいの精度の図面を要求するのか。現在、1/300となっているが、この根拠は何か。敷地がA3に入るぐらいとしているのか。

事務局： A3縦に入るくらいである。

委員： 事業者を選定した後、部分的に他の事業者からの提案が優れていた場合、その部分を取り入れることは可能なのか。

事務局： 事業者のノウハウに関わることであるため、項目レベルでの抽象的な表現としては、考えられるが、難しいと考えている。

委員： 価格審査について、計算式があるため、審査の余地はないのではないのか。

事務局： 事業者からの提案を計算式に当てはめるだけであるため、審査の余地はない。

委員： 委員は内容審査を行う際、価格審査の点数は知らない方が、適切に審査できるため、価格審査結果は、事務局で管理し、内容審査終了後に提示してほしい。

事務局： 価格審査結果については、委員には事前に提示しないこととする。

委員： 審査項目について、A、B、C、Dではなく、最終的には点数として現れるのか。

事務局： 各項目の評価に対して、係数を乗じ、点数とする。

委員： 審査項目に対して、配点の重みの基準は何なのか。

事務局： 配点の多い項目を重要と考えており、その部分を中心に配点を割り振っている。

委員： 項目を見て、総合計画と設計・建設計画が重複しているように見える。

事務局： 事業の総合計画を大項目としたため、設計・建設計画にもそのような観点が入っている。設計・建設計画は純粋に建物についての項目として整理している。

事業総合計画で最も重要視されるのが、30年間という長い期間、PPP方式で事業を安定的に継続していくかという点であり、マーケットの動きのある中でどうリスクにどう対応すべきなのかという点であると考えます。

委員： 事業をやり遂げる能力を見る項目が不足しているのではないのか。いわゆる企業評価、過去の実績についての項目はあるものの、他で評価できる項目はあるのか。

事務局： その意味では、事業リスクの項目が一番重要であると考えている。また、事業収支計画、この収支計画を実行するための民間施設の提案も重要であると考えている。

委員： 30年間事業を安定的に継続できるかを見るには、事業リスクと事業収支計画が一番のポイントであり、配点の重きの置き方は重要である。提案の中身は良いが、会社として、30年間継続する能力がなかったという可能性も否定できない。

委員： この項目、配点について、標準的であるため、似たような提案となる可能性がある。配点にメリハリを付ければ、提案もメリハリがつく。一方で、この配点は、平均的であり、バランスが取れている配点ともいえる。

委員： 建設の配点をもっと上げてよいのではないのか。

事務局： メリハリをつけるということであれば、事業提案の基本コンセプトの配点を重要視している項目に割り振る方法や建設に割り振る方法もある。

委員： 点数の付け方について、一つの提案に対し、それぞれ点数を付ける方法と全ての提案を比較して点数を付ける方法がある。

委員： 今の配点では、大体中庸なところに働くため、ゼロ点はつけにくい。そうすると、点数の開きがほとんどなくなってしまう。

委員： 事業の安定性は非常に重要であるし、デザインもよくないとお客は来ないため、もう少しメリハリをつけてよいのではないのか。

- 委員： 提案内容と価格の配点は、現在、7：3となっている。
価格が、自動的に決まるため、その価格による点数の差がどれくらいになるのか想像がつかない。
価格点数の差がつきすぎると提案内容で挽回できないこともあるのか。
- 事務局： 価格では年間の地代と床賃料の差が約130万円で1点となる。事務局の想定では、価格だけで提案内容を挽回できないような配点ではないと考えている。
- 委員： 100点方式、内容：価格を7：3とし、原案どおりとし、事務局にて、各項目の配点等について検討することかどうか。
- 事務局： 配点については、事務局で再度検討を行い、個別に諮ることとする。
- 委員： 事業者には、児童会館を見学する機会を設けるが、希望があれば、委員の皆様にも児童会館を見学してほしい。
- 委員： 是非、願います。
- 事務局： 各委員、スケジュール調整を行い、実施する。
- 委員： 「都市計画道路を配慮した計画」の項目について、事業者から質問が出る可能性があるため、所管局と協議し、質問に対応できるようにしておく必要がある。
- 事務局： 所管局と協議し、整理を行う。
- 委員： 本日委員より出された意見を整理するよう事務局に願います。
- 事務局： 議事録と論点整理を作成し、個別に説明する。

平成24年11月9日

署名 久間 敬介

署名 砂田 八郎