

第2回 三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会

- 1 日 時** 令和元年 11 月 28 日 (木) 14:30~16:40
- 2 場 所** 南下浦市民センター 2階 講義室
- 3 報告事項**
(1) 報告事項 1 市民向け説明会の実施概要等について
- 4 議 案**
(1) 議案 1 実施方針 (案) の説明・意見聴取について
(2) 議案 2 特定事業の選定 (案) の説明・意見聴取について
(3) 議案 3 今後のスケジュールについて
- 5 出席者**
(1) 委員 柳沢厚会長 (C-まち計画室 代表)
木下庸子副会長 (工学院大学 建築学部 教授、設計組織 ADH 代表)
難波悠委員 (東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 准教授)
馬場未織委員 (NPO 法人南房総リパブリック 代表理事)
増永芳樹委員 (神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長)
星野拓吉委員 (三浦市 副市長)
及川圭介委員 (三浦市 教育長)
(2) 事務局 盛永課長、坪井主任、小川主事補 (三浦市総務部財産管理課)
水嶋、上辻 (ランドブレイン株式会社 (以下、LB))
- 6 資 料**
次第
席次表
(報告 1) 市民向け説明会実施概要 (令和元年 8 月開催)
(報告 1) 市民向け説明会配布資料 (子育て賃貸住宅等整備事業概要)
(報告 1) 市民向け説明会配布資料 (事業スケジュール)
(議案 1) 実施方針 (案)
(議案 2) 特定事業の選定 (案)
(議案 3) 事業スケジュール (事業契約締結まで)
(議案 3) 事業スケジュール (供用開始まで)
第 1 回 三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会 (記録)

7 議 事

開会

【事務局】

本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。三浦市総務部財産管理課長盛永でございます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。また、こちらはアドバイザー業務委託を契約締結しているランドブレイン株式会社でございます。

まず、会議に先立ちまして、資料のご確認をさせていただきます。ダブルクリップで留めているのが、事前に配布させていただいております資料となり、「次第」、「席次表」、「(報告1) 市民向け説明会実施概要 (令和元年 8 月開催)」、「(報告1) 市民向け説明会配布資料 (子育て賃貸住宅等整備事業概要、事業スケジュール)」、「(議案1) 実施方針 (案)」、「(議案2) 特定事業の選定 (案)」、「(議案3) 事業スケジュール (事業契約締結まで、供用開始まで)」でございます。また、「第1回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会(記録)」も配布しています。資料の不足等はありませんでしょうか。

それでは、ただ今より、第2回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会を開会させていただきます。それでは、柳沢会長、よろしくお願い申し上げます。

【議長】

本日もよろしくお願い致します。まず、署名委員について、今回は及川委員と馬場委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(一同賛同)

それではよろしくお願い致します。

続きまして、報告事項1「市民向け説明会の実施概要について」、事務局より報告をお願いします。

報告事項1 「市民向け説明会の実施概要」

【事務局】

それでは、説明会の概要を説明いたします。

配布した資料は、説明会の概要と説明会当日に配布した資料になります。概要には、参加した市民の方の主な意見と、市の応答をまとめています。当日配布した概要資料は、議会向け説明会やこの審議会でも配布したものととなります。事業スケジュールは、市民向けに簡単なものを作成し、説明に用いました。説明会の実施日は、8月の第5週の平日と週末の一回ずつで、実施回数は2回です。それぞれの参加者が、21名、17名でした。参加者から出された主な意見を次のとおりです。

祭礼について、引き続き市民センター内の空地进行を祭礼のために使いたいというものです。地元の声は以前から承知しており、区長にも入ってもらい現在対応を調整しています。

本説明会の趣旨について、参加した市民から説明会のタイトルと市民の関心とのずれについて指摘がありました。ほとんどの市民は市民センターがどのようになるかに関心を持っているにもかかわらず、説明会のタイトルが子育て賃貸住宅等となっており、市と自分たちの関心事項にギャップがあったという趣旨の意見ですが、今後の説明会では、事業名に固執せず、説明会の名称を決めるなど、市民に誤解を招かないようにしたい旨回答しました。

緑の保護について、参加者から樹木等を十分確保してほしいとの声がありました。

市としても樹木等の確保の重要性を理解しており、保護樹木は手を付けず、また樹木を残すこと等に対して審査時に加点する等検討したいと説明しました。過去に東側の駐車場を公園として使っていたことがあります、市としても緑の重要性を理解しております。

入居者資格・入居期限について、市民からの問に対して、まだ検討中ではあります、入居資格として、一定の子どもがいることを条件としたいと考えていると回答しました。定期借家権の活用など検討しており、退去後、引き続き市内で暮らしていただくサイクルを作り出したいと考えています。本事業は、移住定住施策の一環でありますので、一部の限られた方にずっと住んでいただくよりは、より多くの子育て世帯に子育て賃貸住宅と三浦市での生活を体験していただきたいと考えています。

事業者決定後の市民のかかわりについて、設計者が決まった後に市民が意見を言える機会があるかと参加者から質問がありました。市としては、事業者、市、市民の対話の場を作っていきたいと回答しました。また、例として敷地内から伐採される樹木を使ったDIY体験も検討している旨説明しました。

意見聴取の状況について、参加者から市は利用者の声を広く拾っているか質問がありました。諸室を利用しているサークルの方々に対してアンケートを実施しており、アンケートは8割程度回収できていると回答しました。

次回の説明会について、今後も市民向けに説明する機会があるのか質問がありました。12月から来年1月ごろに説明会を再度行う旨説明いたしましたが、現在、来年1月11日(土)に説明会を実施する方向で準備しています。

説明会の周知について、市民から市民向け説明会の開催に関する広報が十分ではなかったとの意見がありました。次回の説明会には、特に近隣の方々に参加いただけるよう、従来同様の告知に加え、本市民センターのある上宮田第2区では、回覧等各戸ごとの周知を行いたいと考えています。

以上で簡単ではございますが、市民向け説明会の説明を終わります。

【議長】

今の説明に対しましてご質問等ありましたらお願いします。

【委員】

現在の市民センターは、公民館的な機能を持っており、貸室や市民向けの講座の提供を行い、また図書館として使われています。今回の説明会の概要報告を伺い、改めて市民の方の強いニーズを感じました。前回、途中退室したので議論として重複するかもしれませんが、貸室が新たに出来るのは市民にとっても、教育委員会にとっても楽しみなものです。公民館の機能や図書館の機能をどう持っていけばいいのか教育委員会としても意見を出しながら、今後の話し合いに盛り込んでいただければと考えています。今後そのような機会はあるのでしょうか。

【事務局】

あまり猶予はありませんが、意見を取り込む余地、期間はあります。市民からは説明会の時に意見をいただけます。教育委員会からも何かあれば、年内に要求水準書(案)を公表するため、早々に頂戴したいと思います。

【委員】

教育委員会内で調整して、資料を用意します。

【事務局】

図書館や市民センターの担当レベルの声は教育部からもらっています。市ができることは要求水準書の書きぶりに反映させることで、作業は大詰めとなっている。市の思いを込める作業はこれからという状況です。

【委員】 7番目の意見について、どのような意図の意見なのか資料からは読み取れませんが、利用者がなるべく支出を減らしたいとの意図であれば、貸室利用料は事業者の収入となりますので、事業者の収入に影響を与えるようなことを軽々答えることはいかがかと思えます。もし、予約をするのが面倒というのであれば、事務手続きなど改善の余地があると思えます。また、単純にカフェがあったらカフェに集まりたいというのであれば構わないと思えます。

子育て賃貸住宅の入居資格についてですが、三浦市に住みたいと思っても子どもが高校を出たら子育て賃貸住宅を退去しなくてはいけなくなりそうです。定期借家権の活用は、最近東京都の事業で議論がありました。子どもが高校を卒業すると同時に、三浦市から出ていくことにならないように考えた方がよいと思えます。

【委員】 入居者を追い出すような形にならないよう考えてください。

【委員】 市民説明会の参加者に市外の方がおられますね。差し支えなければ何処から来られたか教えていただきたい。

【事務局】 流山市の方がいらっしゃいましたが、事業者かもしれない、当人と直接接触することができませんでした。他にも県外の方がいらっしゃり、市民センターの利用者というよりは子育て世帯の方などで、子育て賃貸住宅に関心のある方かもしれません。

【議長】 市民の方の意見は的を射た意見が多かったと思えます。続きまして、議案1「実施方針（案）の説明・意見聴取について」、事務局より報告をお願いします。

議案1「実施方針（案）の説明・意見聴取について」

【事務局】 それでは、10月31日に公表しました実施方針（案）の内容について説明いたします。

12月末に「(案)」をとり公表する予定で、今後各方面の意見や当審議会の意見を受け修正を行っていきたいと考えています。

お手元の資料をご覧ください。前回、第1回審議会で素案を説明した以降、実施方針（案）に加えた修正についてご説明いたします。まずは2ページの「第1 特定事業の選定に関する事項」の（5）基本方針に書き加えました。素案では図書館については検討中としておりましたが、従来同様の機能を提供していくとしています。また、オの提案事業について、取り組むかどうかを事業者に委ねるとしています。前回審議会で事務局から、「市民センターや住戸部分の意匠的なデザイン、動線計画、周囲の景観との調和や緑についても、配慮すべき点や、基本的な考え方をこの部分で盛り込んでいきたい」と申し上げましたが、現状の記述にとどまっています。デザインについては要求水準書（案）に盛り込みたいと思えます。

3ページの「第1 特定事業の選定に関する事項」の「（7）子育て賃貸住宅等を構成する施設」について、子育て賃貸住宅の戸数を30戸から25戸に変更しました。これは地優賃の制度上子育て支援住宅の専有面積の下限が55㎡であることがわかり、1フロアの部屋数の想定を約5室とし、専有面積のサイズを55㎡から75㎡の3タイプに変更したものです。詳細は要求水準書（案）に記述していきたいと思えます。

市民センターの諸室の構成については、基本的に現状と同様としています。素案では和室(2室)の記述が抜けていましたので追加しました。併せて、軽い運動ができる

運動室設置の要望がありましたので、追記しています。

3 ページの「(8) 事業方式」につきまして、財政サイドの同意を条件として、PFI 法の BTO 方式で実施するとしています。財政サイドは支出の平準化を望んでおり、BTO 方式とする方向で議論しています。

3 ページの「(9)業務範囲」について、図書館業務、コミュニティ形成支援業務、提案業務について追記しました。この書きぶりで市の意図を示そうとしています。コミュニティ形成支援業務では、具体例として、プレ・オープニング・イベントやワークショップを行うよう既述しています。また、提案事業について、「本事業に合致した範囲において」と条件を加えたうえで、事業者は提案事業を提案することができる旨を記載しています。

5 ページの「(10)事業方式」について、素案では運営期間を 20 年間としていましたが、今回 15 年に短縮しています。大規模修繕を業務から外しており、通常 15 年から 20 年の間に大規模修繕が発生することから事業期間を短くしたものです。事業者に対するサウンディング調査では、大規模修繕は予測が難しい事項であり、業務範囲から大規模修繕を外してほしいとの声が多く聞かれました。

5 ページの (11) 選定事業者の収入について、市民センターの利用料は、単価の上限を定めたうえで、選定事業者が収入を得ることができるとしています。事業者の創意工夫を期待する旨を今回追記しました。提案事業による収入についても、同旨の文言を追記しています。

6 ページの (12) 遵守すべき法制度等について、各項目末に「その他本事業を行うにあたり必要とされる関係法令」と書いていますが、列挙するのは主だった法令等とし、今後、表現を検討いたします。

12 ページの「2 選定の手順及びスケジュールについて」、実施方針の公表を 12 月下旬に変更しました。素案では手続きの説明があいまいだったり、分かりにくかったりするところがあったので、精査しました。実施方針(案)公表時には未定でしたが、実施方針説明会は 1 月 10 日(金)、市民向け説明会は翌 1 月 11 日(土)に実施する方向で調整しています。申し込みの手順は、13~15 ページに記述しています。16 ページに募集要項公表以降の手順について記述していますが、特に変更はありません。

18 ページ「第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項」の「4 応募者の備えるべき参加資格要件」、「応募者の構成等」について、「その他の企業」は必須ではない旨、重複募集禁止の説明を追記し、また建設企業や運営企業等の要件を追加記述しています。建設企業等について、地元企業要件を入れることはやめました。加点評価等は行いたいのですが、間口を広げるための判断です。

23 ページの「8 SPC の設立等」について、事業方式は BTO 方式を打ち出していますので、SPC の設立を求める形で記載しています。

26 ページ、「第 4 立地並びに規模及び配置に関する事項」の「1 本事業用地の立地条件」、「2 施設の規模等」について、ブラッシュアップしました。隣地との境界の関係で、敷地面積が微増しているほか、埋蔵分文化財の包蔵地である旨追記しています。

27 ページの「3 土地の使用に関する事項」について、土地の利用できる具体的な

期間については、市と協議のうえ決定すると変更しています。

32 ページ、「第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項」について、必要な議決時期について追記しました。

最後に 33～36 ページに別紙 1 のリスク分担表を追加しました。実施方針を出す時点までには精度を高め、完成したいと考えています。

実施方針の公表後に事業者から質問を受け付けますが、それについて 14 ページに記載しています。質問の受付方法、実施の時期は決めていませんが、HP で公表しようと思っています。事業者選定前には、官民対話も実施します。これは、意思疎通を目的とするものです。

以上で実施方針（案）の説明を終わります。

【議長】 説明ありがとうございます。文章が長いので、23 ページまでと 24 ページ以降に分けて議論しましょう。まず前半部分について、ご質問、ご意見等わからないことがありましたらお願いします。

【委員】 3 ページの「第 1 特定事業の選定に関する事項」の「(7) 子育て賃貸住宅等を構成する施設」について、運動室だけではどのような機能が必要な室かわかりませんので、追加説明をお願いします。何をするための室かなど記述されてはどうでしょうか。

【事務局】 現状サークル活動の中に、ヨガやフラダンス等の利用があります。負荷が強い運動ではなく、ヨガやフラダンスができる部屋で、壁面を鏡張り、床を板張りにするなどが考えられます。運動室に限らず、具体的な使用目的、規模など、要求水準書（案）へ記述するつもりです。

要求水準書（案）は、12 月末に、（案）を外したものは募集要項と同時に 4 月初旬に公表します。審議会では、翌年 2 月の第 3 回審議会で議論いただきます。

【委員】 利用目的は室名等に盛り込んでいけばどうでしょうか。現在の案では、違いがわかりにくいです。

【事務局】 現状でも、ヨガやフラダンスの活動を研修室で行っています。市民センターで運動を行いたいとの要望を利用者から受けています。室名についても検討したいと思えます。

【委員】 諸室の機能を共有できるのであれば、部屋の数減らし、面積を減らすことができる。際限がなくなるので、なんでも要望を受け入れるわけにはいかないです。

【委員】 集会室と現状の運動する部屋の機能はそう大差なく、多目的室でいいのではないかと。機能が共通しているのであれば、二つの部屋を一つにして、多少広めにして自由な使い方ができるようパーティションで区切って使えるようにするのもよいでしょう。

【事務局】 諸室の稼働率を踏まえて検討していきます。

現在の案は、既存施設の室名をそのまま採用したものです。使い方を固定するつもりはありませんので、部屋の名称は多目的室 1、2、3 等検討していきたいと思えます。また、登録団体の活動内容も公表していきたいと考えています。

【委員】 必要な部屋数や使い方を記述する方法もあります。

【委員】 室名は自由な利用を妨げないようなものにしないとイケないと思えます。使途について例示するとか、各室の基本構成を記述するなどの工夫をしてください。

【委員】 諸室の床の材質が気になります。客観的な情報、例えば床の材質や面積など出して

いけばどうでしょうか。

また、収益活動を考えている室があるのでしょうか。市民向け説明会で、予約が無くても使えればという意見がありましたが、利用料金がかかるかどうか明示してあると親切だと思います。

【委員】 市民センター機能、図書館機能を持っている施設が市内に何か所かあるが、市として統一するべきところがあります。面積等、諸室についてももう少し示していかないといけないと思います。

【委員】 カフェはいかがでしょうか。

【事務局】 カフェは提案事業としています。提案事業用のスペースを確保しています。ホワイエなど自由に入れる空間は必ず設けたいと考えています。

【委員】 提案が無ければ、気軽に誰でも集まれる場所はないということですか。そこは必須ではなく、提案者の自由としていいところでしょうか。気軽に誰でも集まれる場所を3ページの施設の一覧に追加する必要があると思います。機能としてどのような空間を求めているか記述しておくべきだと思います。

【委員】 2ページの基本方針ですが、一番初めに市役所出張所が来ていますが、子育て賃貸住宅のほうが重要なはずですので、順番等を検討して下さい。また、「コミュニティ形成」や5ページの「コミュニティ形成支援業務」について、何を求めているかはっきりしないので、明確化するようにしてください。

【委員】 子育て賃貸住宅について、賃貸の管理は市で行われますか。

【事務局】 入居者の入退去管理はPFI事業に含める予定です。家賃は市の収入となります。

【委員】 4ページの維持管理業の中で、長期修繕計画策定業務がPFI事業に含まれているが、これは計画を策定するのみで、実際の修繕は市が行われるのですか。

【事務局】 大規模修繕は組み込めないのですが、事業者には長期修繕計画の策定をしてもらい、その上で、日常の維持管理をやってもらいます。また、長期修繕計画の最終的なイメージで見積はこれくらいと提出してもらいます。

【委員】 14ページの官民対話というものがよくわかりません。

【事務局】 官民対話は応募したい企業が参加します。参加するかどうかの決定は募集要項が出されてからとなりますので、官民対話に参加したが、応募しないケースもありえます。なお、来年夏の競争的対話は参加資格審査後の実施となります。競争的対話とはPFI法上ではなく、ガイドラインに出てくる言葉です。

【委員】 みんな対等に競争しますという意味が込められた言葉です。

【LB】 元々はヨーロッパから来た言葉で、日本語の状況とは合わないところもあるかと思われれます。事業者（=民）と市（=官）との対話となります。

【委員】 5ページの(11)選定事業者の収入について、設定される上限は利用料金の単価であることがわかるように修正して下さい。このままでは、選定事業者の収入にキャップがあるようにも読めます。

【委員】 提案事業の趣旨はよいと思います。ただ、提案事業の内容について、なんらか制限を加えなくてもいいものでしょうか。

【事務局】 提案事業の内容については、定性的に、事業の目的の合致する範囲内としています。

- 【委員】** 要求水準書について、実施方針上で位置づけられていないように見受けられます。「具体的な要求事項は要求水準書に示す」、など実施方針上に書いておけばいいでしょう。
- 【委員】** 建設企業の参加資格について、総合評価値が 1001 点以上とありますが。
- 【事務局】** 市の公共工事におけるルールとして、発注額 8,000 万円以上の工事は 1001 点以上の企業でないと受注できないとしています。本事業は、それよりも大きな工事となってくるので、そこと齟齬があってはいけないので、1001 点以上を求めています。
- 【委員】** 入札参加名簿に「登載」とありますが、三浦市の用語に合わせるようして下さい。
- 【委員】** この規模で SPC 設立を義務付けるべきなのか疑問です。10 億円程度であれば自己資金でできる会社もあるはずですが、また、建設会社が SPC の最大出資者であるべきとするべきものなのでしょうか。
- 【事務局】** VFM は SPC が組成されることを前提に算出しました。他には DBO 方式の場合について VFM を算出しており、この場合は SPC を組成しない前提としています。
- 【LB】** SPC を作らないとなると、資金調達に自己資金かコーポレートファイナンスとなります。市として、どこまで懸念するかによりますが、SPC の構成企業（株主）が倒産しても、市の契約相手方の倒産隔離は図られており事業は守られます。もし代表企業が事業期間中に倒産した場合、事業継続が難しいとの懸念は残ります。SPC は株主を入れ替えることができるので、倒産隔離が図れ、事業継続可能性は高くなります。SPC を作るとコストはかかるかもしれませんが、市が費用負担をすることとなります。その方が、事業の安定性が高いということで、SPC を組成する方向で検討しています。SPC は倒産しないので、市としては、現時点で事業の継続性を重視し、SPC を組成する方向を選びました。
- 【委員】** 事業者は代わりの事業者を連れてくる義務があるのでしょうか。
- 【LB】** 市は金融機関にも求めることができます。JV を組むと代表企業が倒産すると修復はできないと思われれます。現実問題として、代表企業を変えることは難しい。一方で、この事業規模で、大きい会社が事業を実施すれば倒産リスクは減る。三浦半島内の中堅のゼネコンが事業実施をするとき、与信的にその企業がどれくらい安定しているかのチェックは、あくまでも財務諸表が出てからしか判断できないので、その辺をどうするのが課題となります。
- 【事務局】** 市がヒアリングした中で、SPC をやりたくないという会社はいわゆる大手企業でした。我々はそういう事業者を想定していません。そのような大きな企業では、コミュニティ形成支援業務で、地元の人たちを連れて来られるのが懸念されるころでした。DBO 方式と BTO 方式を比較したときに、BTO 方式がより適当との判断でした。財政当局は毎年の支出を平準化したいので PFI 方式の方が良いと考えています。またコミュニティ形成支援業務の観点からも、SPC を形成したほうがよいとの判断でした。
- 【委員】** 1 社で SPC を作るの、コーポレートでの実施と同義です。前回の事務局からの説明を踏まえると、コミュニティ・デザイン企業が、協力企業として協力していく形がいいでしょう。
- 【委員】** モニタリング減額方法説明書について、応募者にいつごろ示す予定でしょうか。また、モニタリングについて、財務の状況に関するモニタリングとはどのようなもので

しょうか。

【事務局】

モニタリング減額方法説明書の公表は、募集要項等の公表時となります。

また、財務の状況に関するモニタリングは、財務諸表の確認となります。運営期間中、継続的に毎年度実施します。

【委員】

19 ページの建設企業の参加資格要件について、建設企業が協力企業として入ることではないのでしょうか。

【LB】

建設企業が、構成企業=出資者になりなさいと言っているのではなく、条件として建設企業が構成企業=出資者になるということにしています。どのような場合も許容されるようにしています。運営企業が代表の場合など、建設企業が協力会社になることがあるかもしれません。建設企業が構成企業として出資しなければならない理由がどこまであるのかというところです。

【事務局】

地元建設会社の参入は不明ですが、協力会社として入る可能性は十分あります。三浦半島内で 1001 点を超える対象企業はおそらく 1 社のみですが、801-1000 点の企業は結構あります。そちらを拾えるような作りをしています。出資を嫌がる地元企業が多いようです。横浜、東京の建設会社なら代表として建設会社が出てくると思われますが、三浦半島内の中堅のゼネコンは出資するところもあるし、しないところもある、建設企業=出資しなさいということはしにくいという認識です。

【委員】

主たる建設会社は構成企業である必要はないということでしょうか。

【事務局】

民間側の裁量に任せていい部分であるとの判断です。

【委員】

SPC を作るかどうか、自由裁量としてはどうでしょうか。

【議長】

事務局は SPC に関する委員の指摘を検討して下さい。

【委員】

参加資格要件について、5 年以内の実績を求めています。私の経験では、建設には時間がかかりますので、通常 10 年以内を求めることが多いようです。狭めたいとの意図をお持ちだったのででしょうか。一定の面積を求めるケースも比較的多くあると思います。

【事務局】

間口を広める考えがあり、それでこの条件を示していましたが、ご意見を踏まえ、10 年とするか検討します。

【議長】

間口は広めたほうがいいと思います。そろそろ、後半についての意見・質問等をお願いします。まず、リスク分担について基本的な考えを教えてください。

【LB】

天災については市、世の中全般に関する変更等は事業者としています。例えば、地優賃の制度が変わって、設計変更をした場合、費用は市が負担します。ただし、法人税が上がった場合は、広くみんなで負担しましょうとの考えから、事業者が負担します。

【委員】

運営期間が 15 年というのは、一般的なのか、それとも長い方なのでしょうか。

【LB】

15 年間の運営期間は一般的です。PFI 事業の 8 割の事業の運営期間は 15 年間であると言われていています。おそらく事業者としては運営期間が長いほうがいいのかではないのでしょうか。

【委員】

本事業の市民センターは避難場所としての役割を担う必要はありますか。

【事務局】

今後、要求水準に追加する事項ですが、特に大きな河川があるわけではないので、川の氾濫はないが、高潮や津波は今後どうなるか分からない。最新の予測では高潮は

来ないとされていますが、津波に関しては、ここの標高は十数メートルなので、1階床上までは浸水域になります。2階以上に避難所設けるのであれば、そのように設計されるように募集要項や要求水準への記述が必要になってくるが、具体の記述については検討します。

【委員】 南下浦センターは避難所になるリスクがあり、その間事業の実施は不可能となります。事業者と市の責任範囲について早急に検討したいと思います。

【議長】 多数意見が出されましたので、1～2週間のうちに実施方針の修正について、全委員にフィードバックして下さい。では、続きまして、議案2「特定事業の選定（案）の説明・意見聴取について」、事務局より報告をお願いします。

議案2「特定事業の選定（案）の説明・意見聴取について」

【事務局】 それでは、特定事業の選定（案）の内容について説明いたします。

翌年2月の特定事業の選定の際、公表する文書となります。文書の構成として、前半の「事業概要等」と、後半の「市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価」となります。前半は指定管理者制度を適用すると記述したほかは、実施方針と内容はほぼ変わりません。

7ページ以降の、「市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価」において、市が事業実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価について定量面、定性面の両面から記述しており、11ページの「4 総合的評価」において最終的な評価を記載しています。

評価結果としては、7.04%のVFMが確認されており、また定性的にも、良質な施設の整備が出来ること、継続的な事業の実施と事業者による独自事業の展開による施設運営ができること、また適切なリスクコントロールによる安定した事業運営が期待できることから、PFI事業として実施することが適当であるとしています。

以上で特定事業の選定（案）の説明を終わります。

【議長】 事務局から説明がありましたとおり、基本的に前半は先ほどの実施方針（案）と同旨の内容です。7ページ以降の評価が妥当であるかどうか等、各委員からご意見をお願いします。

市が事業を実施した場合のコストが100に対して、PFI事業として実施した場合のコストが92.96ということで、約7%コストが削減できるということでしょうか。

【事務局】 それぞれの方式で積算を行い、費用の計算を行いました。

【LB】 事業者に対するヒアリングの際、一般論として設計/施工一環としてどれぐらいの削減が期待できますかと聞き、事業費・維持管理費・運営費にヒアリングした削減率をかけ、PFI事業での事業費や維持管理費、運営費を算出しました。多いところでは、10%は削減できると回答してきた会社もあります。一方で、SPCの運営費等コストが増加する要因もあり、そのようなコストも盛り込んだ上で算出しています。

【委員】 PFI事業として実施することでコストが低減できる主な理由はなんですか。

【LB】 設計・施工を一貫してできる点、日々の維持管理・運営を考えた施設整備ができる点等からライフサイクルとしてはコストが下がることとなります。

【委員】 よく言われていることですが、具体的にはどのような効果が考えられますか。

- 【委員】** 設計と施工が一連の業務として行われることによる合理化効果などが考えられません。
- 【委員】** 市が事業を実施する場合、設計と建設が別発注だからですね。
- 【委員】** 市の発注についてもう少し説明して下さい。
- 【事務局】** 市が設計し、発注すると、この材料で、この大きさに作ってくださいますと、お願いすることになります。
- PFI 事業の場合、市が要求水準を作成し、民間が設計することとなります。市が要求水準を示して、民間で設計しますので、事業者は得意分野を活かすことや、適切な材料の選定により、コストの削減が図れます。
- 市としては思ったようにできなくなるというリスクもあるのですが、そういうことをコントロールしながら、民間の得意分野を生かすことでコストの削減が図れます。
- 【委員】** デザインビルドでやれば、同じことですね。効率がいい。他方で、多くの目で仕事を見るという機能が薄れるかなと思います。コスト削減できるが、可能性として、設計に妥協が生じるかもしれません。違った人間が見るのはチェックがきいてよいと思います。設計施工とすると、ゼネコン限定になり、事業者にとって間口が狭くなると思います。
- 【LB】** 設計会社がチームに入って、設計会社と建設会社とが、一緒にコストに合わせた提案を出していくこともできます。必ずしも 1 級建築士事務所でもある工事会社でなければいけないというわけではありませんし、1 社であるべしとも書いてはいません。
- 【委員】** ゼネコンが全部 1 社でやってしまうということではないのですね。
- 【事務局】** チーム組成とか、できればお互いのノウハウを補完しあえることが期待できます。絶対に別会社にしないでほしいのは、監理会社と工事会社です。設計と施工は兼ねられます。
- 【委員】** 市民センター向け駐車場や諸室について、拘束力のある文書ですので、記述内容について考え直してください。
- 【議長】** 先ほどの議論に準じて再整理してください。
- 【委員】** 参考数値が必要なら、別資料に掲載してはどうでしょうか。
- 【LB】** 地優賃制度に合致した住宅サイズにしないといけません。市の事業として確定しているので、戸数や住戸のサイズなど子育て賃貸住宅のサイズ等は記述していきます。今後、実施方針にも盛り込んでいきます。
- 【議長】** 施設概要は先ほどの方針でまとめてください。子育て賃貸住宅は市の方針を書いてください。
- 【委員】** 金額自体は出さない一方で、7.04%という数字が何度も出ているように感じます。最近の「特定事業の選定」は定量的な情報はあまり出さない方向に向かっています。
- 【委員】** 数字に縛られたくないなと思います。
- 【委員】** 特定事業の選定において、適切な数値とはいくらでしょうか。
- 【LB】** 少なくとも、マイナスになっていなければ問題ありません。0%でも定性面で効果が認められれば、よしとされています。
- 【議長】** 今回出された意見を検討のうえ、「特定事業の選定（案）」の修正をお願いします。続きまして、議案 3「今後のスケジュールについて」、事務局より報告をお願いします。

議案3「今後のスケジュールについて」

【事務局】

それでは今後のスケジュールについて説明いたします。

まず、事業契約までのスケジュールをご覧ください。本日の第2回審議会についてですが、実施方針に審議会の議論の結果を反映できるように本日11月28日実施に早めました。

次に、第3回審議会の開催日を2月下旬としていましたが、議会のスケジュールを踏まえ、実施日を2月14日にしたいと思います。

他には、3月の市議会で債務負担行為を設定する関係で、公募開始を3月下旬から4月初旬に変更しました。この変更によって、当初の公募開始のスケジュールが1~2週間ぐらい遅れますが、その後のスケジュールに変更はありません。

その他、スケジュールの4行目に市民向け説明会の行を追加しました。翌年1月11日に実施予定です。

供用開始までのスケジュール表で、契約締結後の変更としては、令和3年7月に都市計画法第32条の同意、同第29条の開発行為の許可を追加しております。期間として約1.5ヶ月を想定しておりますので、その後の建築確認申請以降のスケジュールが1.5ヶ月程度先送りになり、令和5年2月から供用開始に変更となりました。変更点は以上になります。

本日以降のスケジュールとしましては、本日の皆様からのいただいた意見を踏まえて、12月中に実施方針と要求水準書(案)を公表します。

実施方針公表後、事業者向けの説明会を翌年1月10日に実施予定です。同時に事業者からの質問を受け付け、官民対話、関心表明も受け付けます。受付期間は1月20日までとします。いただいた質問に対しては2月上旬に回答します。官民対話につきましては、2月3日-7日の1週間の中で行いたいと思います。

お知らせしております2月14日の第3回審議会の討議内容は、募集要項、要求水準の説明、提案事業の選定基準に関する事、提案審査の説明を予定しています。会議の開始時間ですが、15時から17時とお知らせしていますが、開始時間を1時間早め、会議時間を14時から17時とさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。また、議題外となりますが、ざっくりとご自身だったらどのような施設がいいか等、ご意見を頂ければと思っています。

3行目の議会についてのスケジュールをご覧ください。令和2年3月の定例会で債務負担行為の設定をし、令和2年度の4月初旬に募集要項、要求水準書、選定基準等を公表して、公募を開始する予定です。

公表と同日に質問の受付を開始し、4月上旬に公募に関する説明会の開催、4月中旬に質問を締め切り、4月下旬に回答しようと思っています。必要があれば公募に関する募集要項等の資料の修正を行います。

5月中旬には参加表明・資格申請を締め切り、6月上旬までに資格審査を行い、結果を通知します。

6月中旬には参加資格を持ったすべての参加者と市との間で、競争的対話を実施します。対話の結果は6月下旬までに公表します。

その後、提案書を8月初旬に締め切り、提案書は事務局側で不備・不足等はないか

確認した後に、委員の皆様には提案書をお送りします。提案書がお手元に届きましたら、事務局側から提案しています8月24日の第4回審議会までに仮採点をしていただきます。

第4回の審議会の内容は、書類審査・結果の説明、審査項目の確認、意見交換となります。第4回で意見交換をした後、27日に第5回審議会を開催いたします。会議の内容は、各事業者からプレゼンテーション、提案審査、優先交渉権者の選定となっており、9月上旬までに優先交渉権者の公表を行いたいと考えております。

優先交渉権者とは9月下旬までに基本協定を締結し、10月下旬に仮契約、12月中旬に事業契約締結を予定しており、議会との関係では、令和2年12月の定例会で指定管理者の決定や必要な条例の制定・改定に関して議決をいただきたいと考えております。ここまでが事業締結までのスケジュールです。

契約（令和2年12月）後、令和3年1月から工事に向けた、基本設計・実施設計・建築確認などの手続きに着手したいと考えております。

基本設計・実施設計に沿って地質調査・測量調査等を実施します。

埋蔵文化財に関する手続き後、開発許可に関する手続きが必要となる場合は、建築行為の開発許可をいただくこととなるため、事業者のプランによって期間は変動するかもしれませんが、令和5年2月の供用開始を目指しております。

【議長】

いくつか、審議会の日程について提案がありました。まず、第3回は2月14日ですが、各委員の方々はスケジュール調整がつかますでしょうか。時間は、14時スタートで17時までです。

（一同賛同）

【議長】

8月24日の第4回審議会は何時スタートでしょうか。

【事務局】

8月24日は14時から16時の予定です。提案数によりますが、多い場合は終了時刻を延長したいと思っています。第5回審議会(27日)は提案者数が多かった場合、午前中、10時開始にしたいと考えております。少なければ午後スタートを考えております。10時から始めた場合、16時か17時までかかるかと思えます。出来ましたら委員の方々は終日ご予定を空けておいてください。

（一同賛同）

【議長】

どれだけ応募してくれるかによるということですね。それでは本日の議論を踏まえ、近いうちに実施方針の修正案をメールで各委員に送信して下さい。

【事務局】

実施方針の修正版は2週間ぐらいで送ります。また、12月末に出す要求水準書の案には教育委員会の提案が入ったものにしたいと思えます。

閉会

【議長】

委員の皆様におかれましては活発なご審議をいただき、ありがとうございました。今回は、翌年2月14日の午後2時にお集まりください。