

狭山市ふれあい健康センターPFI事業者選定委員会会議録

開催日時 令和7年5月7日（水）午後3時30分から午後6時45分まで

開催場所 狭山市ふれあい健康センター 2階研修室

出席者 大澤委員長、入江委員、難波委員、吉田委員、大谷委員

欠席者 無

事務局 堀口健康推進部次長、湯浅崎健康づくり支援課長、
高見健康づくり支援課主査、佐藤同主査、井ヶ田同主事

関係者 大日本ダイヤモンドコンサルタント株式会社 担当者2名

(コンサルタント) 株式会社地域デザインラボさいたま 担当者2名

傍聴者 無

報道関係者 無

議題 (1) 狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業 特定事業(案)の選定について

(2) その他

(1) 「狭山市ふれあい健康センターPFI(R0方式)事業 特定事業(案)の選定」について、事務局及び出席関係者より説明、施設内見学

【質疑・意見】

委員 本改修は機能自体を大きく変えるR0なので、これまでの利用者数や維持管理費用は参考にならないだろうことは理解をしつつも、他の類似施設の維持管理費用を参考にすることについても、若干の疑問を感じる。PSCとしての収入やPFI-LCCについても、仮定に仮定を重ねており、数字の妥当性に不安を感じる。数字の算定根拠に関する事務局の見解は。

事務局 現在、提案がまだ出てないため、概算で出さざるを得ない。VFMの出し方については、具体的な事業者からの提案が出されたところで、改めて判定する。あわせて、利用料金収入については、仮定に仮定をあてているのが現状であり、委員のおっしゃる通りである。今回の数字はあくまでその比較を出す上で、施設の性格から、受益者負担割合を算出していることをご理解いただきたい。

委員 PFI-LCCの試算で用いた数値の根拠は。

事務局 実績ベースに基づいた算出をするため、市の直営から指定管理事業者への委託に移行した年度において、民間事業者の創意工夫に対する利用者

の増加による利用料金率の増加割合を採用した。あくまでPSC、直営でやった場合と民間への委託の場合の差を利用したものである。

委員 収益還元に関し、民間事業者の提案によるものとするところがあるが、利用者数の基準および還元割合は全て民間任せでは、民間事業者も想定できないだろう。これから作成する要求水準や選定基準においては、これを採点の対象とはしないで、還元割合が高ければ加点というような配点はやめられたい。

事務局 意見として賜る。

委員 説明の中で健康増進施設という単語があったが、リニューアル後は厚生労働大臣の認定を受けた健康増進施設として運営をする予定なのか。現在のところでは、認定を受けていないようであるが。

事務局 健康増進に資する施設という認識で、説明においては健康増進施設という名称を用いた。厚生労働大臣の認定についてはこれまでも受けておらず、リニューアル後の施設についても認可を前提とした取り組みはしていない。

委員 健康増進施設として認定されるメリットとデメリットを精査し、検討されたい。

委員 デジタル分野で結構技術的な進歩も早く、その時に導入したものが陳腐化する時間も早いと思われる。そう考えたときに最初に導入する時の費用だけでなく、維持管理中例えば、そうした機能等を入れ替える費用が想定されるが、先行事例等において、どこまでが維持管理費用として見込んでいるかなどは調べているか。

事務局 現状は、この維持管理・運営費用の中に設備の更新費用というのは入っておらず、入ってくるものによっては、1年で陳腐化するものもあれば、5年経っても大丈夫なものなどが出てくるだろうという中で、最初の費用には入っていない。ただ更新に関して、15年という運営期間であり、確実に出てくるだろうというところは想定している。これについては別立てで、必要になったときに、市と協議の上、増額するというような形で対応しようというふうに考えている。特に公共では、デジタルコンテンツ系の類似事例というのがなかなかなく、民間ではあるが、そういったところは費用まで公表されていることは少ない。なかなかそういう事例を参考にできないという状況も踏まえ、最初に更新費用を入れてしまうと、費用が膨れ上がってしまう懸念があり、今回は外して、必要になれば、市と協議し、その都度市が予算化するというような形を想定している。

委員 アスレチックやデジタル化等、導入する機能や機材についてはリースと

買い取りのどちらを想定しているのか。

事務局 提案によると考えている。リースの場合も、通常5年とか、あらかじめ2年とか、期間を決めてリリースするというケースが多く、それも見越して約15年という運営期間にしている。デジタルコンテンツによっては、部屋を改装する必要があるものもあるだろうし、機材持ち込みでできるようなものもあるので、それは本当に世界的に多様なものがあると思うので、そこはどちらでも提案可能という形で想定している。

委員 実施方針とも見比べつつ、内容を見ているが、改修としての必須提案や任意提案等の内容が分かりづらい。今後、要求水準等に落とし込まれていくと思われるが、現状の資料だとわからない。

事務局 任意提案に関しては、提案するのは自由であるという中で、ただ改修は必須である。発言の意図は理解できるため、任意提案と自主事業等も含めて、関連する部分があるような文言については要求水準の中ではきちんと事業者がわかるようにし、質問回答やヒアリング調査を行う中で、意思疎通を図りながらやっていきたいと考えている。

委員 一部の機能を撤去して、そこは開放するものの、事業はやらないということも可能か。

事務局 可能である。

委員 その辺も含めてわかるように示してほしい。

事務局 承知した。

委員 必須提案事業、任意提案事業、自主事業という言葉が出てくる。それが実際の空間とどう関連しているのか、ここでは例えば自主事業もやって、必須事業はどこでやって欲しいのかとか、自主事業はどこでできるのかなど、その辺りの事業の種別、定義の話とそれが空間とか場所とどう関連しているのか、事業者に示す文書であるため、工夫されたい。

委員 その辺も含めてわかるように示してほしい。

事務局 承知した。

委員 必須提案、任意提案、自主事業という中で、任意提案の場所や整備したものについても自主事業で使っていいという形か。

事務局 そうだ。

委員 自主事業で使う割合があったら、事業者は何らかの費用負担を按分する等の考えは。

事務局 整備費用であるとか、そういったところの按分は想定していない。営業期間中もプールを使いながら、そこで自主事業という形でやっていたが、その講師費用は自主事業の収入で賄うという形での独立採算の形はとって

いたが、維持管理・光熱費などを含めた按分というのは、想定をしていない。

委 員 そこで市を悪者にさせないようにしないといけない部分はあるという感じはしていて、本来であれば自分たちで整備すべきもの、用意すべきものを狭山市の予算で整備させるっていうことになるのはあまりよくないという感じがするので、どこで峻別するかはまず難しいとは思いますが、気になる点ではある。

事務局 確かに市の費用で整備をしておいて、必須提案部分が全体の 1 割しかなく、あとの 9 割を自主事業でやっていたとなると、確におかしな話になるので、そこは気を付けたい。

委 員 自主事業で得られた収益を維持管理費用に充てたりする等、そういう仕組みは考えていないのか。

事務局 現状は独立採算で、分けることを想定している。

委 員 そうなるとやはり、ここで結局市が持ち出す部分が増えることになりかねない気がしなくもない。

委 員 しかもその更新費用まで払わされていると、さっきの収益還元の還元割合は民間の提案によるとかってなると、割と民間としてはリスクフリーで新しいものをどんどん入れてみて、結局使われなかったとか、そういうふうになるのは、少し気になる。

事務局 次の要求水準を作る中で参考にさせていただく。

委 員 現在の建物に、エレベーターはついているものの、今の時代の建物としての、バリアフリーが不十分であると思われる。改修後は全世代型の施設にするとしても、階段の段差は大きく、子どもでも落ちてしまうような懸念がある。改修するのであれば、そういうところも直した方がいいと思うがいかがか。

事務局 エレベーターについては、市役所にあるようなエレベーターと比較して、広いと思っていたが、事業者の現地見学会において、人が集まる施設のエレベーターとしては狭すぎると言われた。やはり我々が見たときと事業者が見たときには違いがあり、タイムリーに現在の民間施設をよくご存知の業者には、そういったノウハウがあるため、今後ヒアリング等を通じて、現在の状況を把握しながら進めたいとは思っている。

また、躯体としての階段部分などもあるので、階段の位置をずらす、エレベーターをもう 1 個作る等というのは、技術的に難しいと思う。今の部分を基本的に生かすという形になるので。その上で、どうできるかというところを検討したい。

委 員 建築基準法上の適合・不適合みたいな話だけではなく、例えばバリアフリー法に関連して、今何が足りないとか、満たしていないとか、そのあたりの検討は。

事務局 バリアフリー法に関しては基準をクリアしていると承知している。そのため、バリアフリーのために何かを変えなきゃならないというのは現状ないという認識でいる。

委 員 基準は満たしているが、例えばより良い水準に引き上げるなど、段階はあると思われる。その点に関する検討は。

事務局 基本的には、多世代型かつ多様な人々がというところで考えているので、先ほどプールのスロープをごらんいただきましたけれども、障害のある方が使えるエリア、健常者が使えるエリアということではなく、一緒になって楽しめる施設がこれから求められる施設であろうということで、今までは数回しか使えなかったという障害のある方なども幅広く使えるようにということで、要求水準の方は出したいと考えているので、当然そのような基準法令の部分だけではなく、使いやすいというところの提案を期待したいと考えている。

委 員 選定までのスケジュールについて、結構厳しいというのが第 1 印象である。現在の予定を説明されたい。

事務局 現在のスケジュールでは、令和 7 年 12 月議会で債務負担行為を設定し、令和 8 年 3 月議会に契約議案を提出する予定である。また、資料 2 特定事業の選定の中の共通条件というところに、施設整備期間を 22 ヶ月、維持管理・運営期間を 14 年 3 ヶ月と記載している。

委 員 令和 7 年 7 月に公募を始めるスケジュールは、タイトであるというのがまず第 1 印象であり、11 月に事業者選定は結構しんどいだろうというのが、PFI 的に見た意見である。30～40 件の PFI 事業に携わっているが、半分が提案の段階で不調に終わっている。

委 員 特定事業（案）内に示されるスケジュールについて、この通り進めることに対する懸念事項は。

事務局 令和 7 年 3 月に公表をした、実施方針においては、「本事業のスケジュールは、以下のように想定している。なお、リニューアル施設の運営開始を令和 10 年 1 月としているが、関係機関との調整結果等により、変更となる可能性もあり、運営開始を義務付けるものではない。」という記載があるため、事業の開始を義務付けるのではなく、提案の段階で調整があるものであると認識している。

関係者 委員から御指摘があったが、現在のスケジュールを民間事業者が見たと

きに、見た目としてそのスケジュールを守る方が、点数が高いと判断されることも想定され、それを守った民間事業者が高得点を獲得し、自分たちが間に合わなければ、提案も手を挙げないという判断がなされることが懸念される。また、スケジュールがあまりにも短いと、そのスケジュールでできる会社がどこかにいるのではないかと思われ、手が挙げらず、複数の提案が出てこないというような事態も想定される。今回、施設の特性もあるため、時間を取っても良いのではないかと思う。

委員 事業者からしたら、事業者が決まってから、事業が遅れましたって言う、事業者の責任にしか見えなくなってしまうと思うので、今のうちにちゃんとしておくか、あるいは妥協案として、例えばアスレチック機能だけはこの日までに必ず供用してください、そこさえ供用していれば他の部分は後でもいいですよということになれば、設計施工期間を22ヶ月というところに納めなくてもよくなる。そこはもう少し自由にするとか、結構今設備系の事業者が見つからず、建設系の事業が進まないの、今回の事業は、結構設備の関係の話がいっぱい出てくるような気がしていて、そうなったときに、皆さん腰が引けてしまうかなっていう気はする。どのみち、公募の開始後、公募の開始は仮に夏にしたとしても、提案の締め切りは少なくともひと月ぐらいいは後ろへ最低でも延ばした方がいいと思うので、そうなったら基本協定にせよ、仮契約にせよ、その後にせよ、遅れてくると思うので、だったらもう全部変えちゃう、読み取れるようにしておくというのはした方がいいのではないかと思う。

委員 そこはもう、社会情勢の変化で変えざるを得なくなったという説明しかないと思われる。手挙げていただく事業者を確保するという点が一番重要だと思われる。

委員 手が挙がらないというのが、一番の大きなリスクなので、そこは避けなければならない。本当に手が挙がらなければ、結果としてスケジュールは延びる。現状として、その可能性が高いのであれば、再検討を要すと思われる。そのスケジュールも今回の特定事業の選定の一部であり、事業をPFIで進めて良いという判断に全く関係ないと言い切れないと思う。

委員 資料2の7ページに、共通条件として、施設整備期間22ヶ月と書いてあるが、PSCの算定と同様、あくまで基準として記載したものであるという認識に立てば、「社会情勢の変化に合わせて変更がある」、「実際は延びることを想定する、もしくは許容する」等の注釈を書き足せば事足りると思う。ただし、その場合は、延びた分の人件費や諸経費に関する部分は想定をしないとされないと思われる。

事務局 資料2の7ページ、施設整備期間22ヶ月、維持管理運営期間14年3ヶ月という形になっており、運営開始の時期というのは前後することを想定し、仮定としてこういうふうに書いている。基本的に運営期間はさっきのリースの話をしたが、15年の枠で考えている。15年を超えた瞬間に5年のリースが4回目に入ってしまうので、15年未満、14年数ヶ月という想定をしている。仮にこの設計期間が今6ヶ月ぐらい取っているのが、例えば12ヶ月だった、というふうに伸びたとしても、費用はあまり変わらないと思われる。改修の費用も1年の工事が2年になるかもしれないというところで、金利の部分や物価高騰の分は変わるが、さほど大きく変わってくるところではないというふうには思っている。おそらく最終的なVFMっていうのはまだ出てくだろうというふうに思っている。事業期間が、契約から最後まで、合計で16年、準備を含めて17年になってくるところは出てくるとは思われるので、おそらくこの運営期間はある程度、言葉で治癒できるが、この事業の終わりの部分を変える必要がある。終わりが決まっているので、スタートが遅れると事業期間が短くなってくるという建て付けになっているので、事業期間の終わりを1年延ばして、25年3月31日までという形に修正をすれば、おそらく14年数ヶ月というところは変わってこないだろうと思う。方法の一つとしては、この事業のスタートとして想定している、令和10年1月が実質的に難しいということであれば、スタートを4月や11年1月として、終わりをその分後ろに延ばすという方法はあると思う。この建物の耐用年数はまだ25年あるので、後ろに延ばす形が取れば、スケジュールの修正をすればいいと思われる。

委員 その場合、次の事業はどうするかという話になると思われる。また指定管理に出すのか。今は年度で終わっているから、次の事業者をそれまでに決めておけば、年度で綺麗に4月1日から対応はできるが、その辺の考えは。

事務局 耐用年数である47年のうち、24年度末が築45年ぐらいであるので、そこから先については、環境センターも含めて、見通せる状況にない。その環境センターの長寿命化が、令和25年度までであるので、この施設だけでなく、周りの状況も踏まえないといけない。事業期間終了の時点で、費用をかけないために全く維持管理せず、15年経ったときに朽ち果てているという状況では、次の運営が決まってない状況で困ってしまうので、実施方針において、施設の状況については当初の要求水準を満たす形で引き継ぐということだけは記載している。その後の想定はしていないという

か、まだできない状態である。事業期間終了後は、指定管理でこの施設を、同じデジタルコンテンツとアスレチックでまた 5 年の指定管理等で引き継ぐというようなことはまだ決まっておらず、事業終了の 2 年前から協議を行うというような記述に実施方針上はなっている状況である。

委員 スケジュールの終期に関しては、例えば、「何年に属する年度末まで」や「供用開始から何年」という記載方法も可能だと思われる。工期の短縮に関する提案への評価や供用開始が遅れることによる事業者が負うリスク等も踏まえ、字句については検討されたい。

委員 改修に関する積算、見積もり自体は令和 5 年度のもので、期間が延びれば延びるほど、資材価格などが上がっていくことが見込まれる。資料 2 で出される特定事業の選定の後で予定価格を組むとはいえ、VFM の算定、PSC も含めて、かなり上がる想定が必要になるだろうと思われる。

事務局 劣化状況調査については、令和 5 年度の数字を用いた。理由としては、その前の調査が平成 30 年度であり、5 年も経ってやはり劣化も進んでいるであろうこと、単価も上がっているであろうことを見込み、再度調査をした。現状は令和 9 年度供用開始でスケジュールを組んでいるが、10 年度となると、令和 5 年度からまた 5 年後になってくるので、また調査をするかどうかは今後の判断にはなるとは思うが、当然 PSC の積算、予定価格、提案上限額の算定に当たっては昨今の物価高騰を踏まえた積算をし直さなくてはならないのであらうと感じている。

委員 現時点で、資料 3 の数字をある程度、物価の上昇であるとか、人件費の高騰などを踏まえた数字に変えることはできるのか。

事務局 今回の積算自体は、例えば配管だとかいろいろな単価を一つ一つ積み上げたものではなく、概算で積み上げたものである。全部一式というような形で積算されているものであって、ある程度デフレーターみたいなところで何%上がったというような想定を現状ではするしかないと考えている。

委員 先ほどの発言の中で、提案上限価格とあったが、公募するときは、提案上限価格と記載するつもりか。

事務局 その予定である。

委員 近年、PFI で落札にならない案件が多く、コロナ禍以降、3、40 件案件を見ているが、半分は落ちていない。事業者がいないので。大体は予定価格が合わず、今回予定価格は最後に組まれるといっても提案上限価格と言った時点で、もうそれはほぼ予定価格と同じになってしまう。これを例えば、設備の入れ替えとかの部分削って、予定価格に納めるとか、提案上

限価格の中に納めるという操作で納得していただけるのであれば、民間事業者のやりようはあると思うが、そこをバラしていったら、「これ無くしたからこの部分の価格減るよね」とやっていたら、結果合わなくなるということが一番危惧される。最終的には結局落ちないとなったらもう 1 回仕切り直すために半年は遅れると思う。そうすると事業期間がどんどん減っていく。提案上限価格と記載しないのが一番いいのではないかと個人的には思う。プロポーザルである以上は、提案上限価格を記載する必要はないはずなので、提案参考価格などと記載することも検討されたい。

事務局 ご意見として賜り、検討させていただく。

委員長 本日の意見を踏まえて、事務局案を再度提示されたい。

事務局 承知した。案中、スケジュールの部分については再考し、提案をさせていただく。スケジュールを除いた特定事業としての選定内容についていかがか。

委員長がスケジュール以外の特定事業の選定案について、委員会に諮った結果、異議なく承認された。再考したスケジュール案については、委員長を経由して委員会で共有し、その結果でもって答申を作成することとした。

(2) その他について、事務局から次回の委員会の開催について説明。

その他事務局及び委員からの提案はなかった。

他に質疑はなく議事はすべて終了となる。