

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7月3日（木）午後3時00分から午後4時43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
関係者 大日本ダイヤ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 民間事業者の選定に
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 民間事業者の選定」につ
いて、事務局より説明

【質 疑・意 見】

委 員 資料2の募集要項案の5ページ、修繕や改修に伴って、館の開館をする
保証について、記述しなくても構わないのか。記載資料は特にここだけ
はないが、修繕や改修をした時、例えば機器の入れ替え時などは、閉館す
る期間だと思うが、その期間は利用者収入もないので、事業者側としては
リスクがある。その辺の補償は市が行わなければならないものなのかど
うか、その取り決めをしなければいけないのかどうか。

事務局 修繕等は15年の事業期間において想定される場所である。ただ、募集
の段階で、市がその改修期間中は、いわゆる営業補償をしますというこ
との明記はできず、そこは今後の契約事業者との協議や契約等を踏まえて
検討していきたいと考えている。

委 員 そのあたりを協議で具体的に決めていくとことを明記しなくていいのか
という論点もあると思われる。内容は決められないにしても、それは事業
者ヒアリングで出てきたら対応するということか。

事務局 資料7、事業契約書の別紙2、ページで言うと39ページ、一番下の(4)

というところに、サービス購入料C2という記載がある。こちらは改定ルールに入っていなかったが、このC2は基本的にはデジタルコンテンツの入れ替え更新が必要になった場合の更新費用に関することの規定であり、この契約書の表紙にある金額あるいは金利・物価変動に、このC2は一切含まれてはいないという形になっている。ただ、この入れ替え更新というのは、おそらく数年ごとに発生するだろうというところになるので、こちらについては協議をして、最初の契約には含まれないが、必要な予算措置をした上で検討し、変更契約を締結していくような形で明記されているので、この中で対応していくものとなっている。

委員 デジタルコンテンツという言葉の中で、今の質問は対応できるということか。

事務局 例えば、修繕自体も、基本的には劣化状況調査に基づいて行い、大規模な改修は、運営期間中発生しないという想定で改修を行うので、そこについて、現状は反映させていないという形である。

委員 同じところで、事業者の提案する長期修繕計画というのはどの段階で示されるものなのか。

事務局 事業期間内の長期修繕計画も、ものによっては、例えば何年ごとの修繕が必要であるとか、ある程度想定される部分、耐用年数もあるので、15年間の長期修繕計画を立てて毎年このような形で修繕をしていくという計画を立ててという形である。現在の修繕・改修内容はリニューアルオープンまでに改善されているため、事業終了後の長期修繕計画も、最終的には、この15年間の事業計画が終了した以降の期間における長期の修繕計画を事業終了までに立て、終了をするという表記になっている。事業終了後の計画に参考とするための修繕計画を別途策定する形にはなっており、どちらも実施方針に記載はある。

委員 前回スケジュールに関しては、割といろいろ議論があった。今回だいぶスケジュールを見直していただいて本契約の締結が令和8年の9月、だいぶ後ろ倒しになっている。基本協定も結んでから時間が経っている。優先交渉権者が決まってから、半年も空くのは議会のスケジュールなのか。通常の案件と比べると、3倍くらい時間がかかっていると思う。

事務局 狭山市の場合は、議会が3ヶ月に1回あり、3の倍数の月に開催しており、3月に優先交渉権者が決まると、次は6月か9月になる。基本協定締結後にSPCの組成をしていくというところで、1ヶ月以上必要であろうというところと、指定管理者制度を導入するというところでSPCの方から指定管理者制度に係る申請をいただいて、その内部手続きという

のも必要となるので、優先交渉権者が決定した3月から3ヶ月後の6月議会というのがなかなか厳しいという状況であり、このような形での提案となった。

委員 資料4、事業者選定基準の3ページから4ページ目、表2の提案内容に関する配点について、この配点の具体的な内容が5ページ以降にある。これを見ると、例えば各業務に関する事項のうち、施設改修（機能に関する事項）で環境保全、省エネ、長寿命化、環境負荷軽減という事項が、書かれていて、同じような内容で、例えば7ページ目の中ほど施設改修（環境性能）で、省エネの話などが入っているが、内容が重複するものについて、あえて施設改修（環境性能）に関する事項ということで独立させた理由が、あるのであれば説明されたい。機能なので機能の中に含まれてもいいのではないかと考えている。

事務局 当初は、改修における機能という項目として環境保全に関する表記も必要だと判断していたところはあった。しかし、今ご指摘いただいた通り、省エネ等々の表記については、7ページにある施設改修の環境性能と重複するところがある。ここの表現については、改修工事における騒音や周辺環境への配慮というところも踏まえ、環境保全という観点は残しつつ検討したい。

委員 本質的な話ではないが、その環境性能で省エネになるとか、快適性の話を、上の（機能）の方に入れなくて、別立にしている理由はあるか。省エネも快適性も、機能の話の一つであるとは思っているのだが。

事務局 確かに今並べてみると重複していると思うところもあるので、少し整理をしていきたいと思う。

委員 ここについては、重複しているってということと、大きな大項目としては、機能の話なのに、別の大項目として、立てているように見えてしまう。機能の話と改修・施工の話と維持管理の話と、それは分かりやすいのだが、特に、今の低炭素の時代であるとかそういうのを受けて、環境性能を特に重視したいというのであれば、配点を若干上乘せるとか、何らかの事務局側のメッセージであるのかとは受け取ったのだが。

委員 見ている限りだと、この二つを特出ししているのは設備に関する評価をしたかったのではないと思う。上の環境保全で省エネとか書いてある方は、施設の長寿命化・省エネルギーと書いてある。下は設備計画となっていて空調方式、照明とか書いてあり、別出ししたつもりで書いたのかと見たのだがいかがか。

委員 いったん整理をした方が、いいと思う。

事務局 事業者も混乱しないような、説明のつくような形で整理をしていきたいと思う。

委員 同じところで、配点の部分について、各業務項目で、自主事業は任意だということだが、20点という点数が、低く感じた。やはりこの自主事業はもちろん任意だが、市としてはできるだけやってほしいという面もあると思う。そのときにこの20点という配点の適切性や合理性について、考え方を示されたい。

事務局 前回の委員会でも少し議論となった、自主事業と特定事業の線引きというか、その明確な区分けがなかなか難しい状況である。市が求めている特定事業の上に自主事業がある中で、なかなか整理できないという状況であった。当然市としては、今回求めている特定事業の実施をメインでやってもらい、その上に、自主事業があるというところで考えたときに、配点については、こういった割合としたが、意見を踏まえて検討をする。

委員 運動を楽しみながらやるという施設で、安全管理について、事業者はこの場所には何人の人を配置するなど、全て任せて提案してもらうのか。

事務局 現状、このフロアについては何人以上の係員をつけよ、というような具体的な提示はしていない。

委員 受付で何人とかいうのも含めて全部提案なのか。

事務局 まさにそこも評価する点であると考えている。

委員 例えばプールなど、ここは以前何人ぐらいで運営していたのか。

事務局 基本、全体で100何人、常時70名ぐらいのスタッフがいた。

委員 一日当たり70人か。

事務局 そうだ。プールは監視員で常に5人いた。参考に、プールは何人以上みたいなルールはあるが、法的なものはない状況で、かつ人を配置しなきゃいけないというルールで人はつけていた形ではあった。受付には、比較的多い3人で対応をし、全体的に多い人数で対応をしていた。

委員 その内容も、任せるということでいいのか。例えば監視が人だけじゃなく、カメラで見るとか、最近結構多い。そういうのも全部含めて、事業者任せ、出てきた提案をこちらが判断すればいいのか。例えば、これは安全ではない、達成ではない、とか。

事務局 市からは特に何人という仕様を出していないので、提案事項になる。委員のおっしゃる通り、デジタル技術を活用しての安全対策などは多分提案としては上がってくるだろうと想定している。その提案が安全であり、基準を超えているかどうかについては、委員会で判断をしていただき、採点いただき、結果につながるのだと捉えている。

委員 最近、スポーツの場面での事故や訴訟問題も多いので、もし何か事故があった時は、市が最終的な責任を取るということか。

事務局 そうだ。実施方針の中でリスク分担を整理している。運営の中で瑕疵があったのかどうかということ判断し、市と指定管理者の中でのリスク分担、ないしは費用負担というところを整理して、判断していく。前例があったところであるので、今回もそこはしっかりと明記した上で、対応していきたいと思っている。

委員 自主事業の配点について、自主事業による収益は事業者の収益になるので、事業者は積極的にやっていくのではないかと思う。あまり配点をあげなくても、提案があるのではないかという意図があったかもしれない。しかし、利用料金収入の上振れ分については、多少市の方に入れてもらうという提案も見込まれる中で、特定事業と自主事業を明確に分けなきゃいけないという事実はあるのであろうが、多少自主事業を誘導するような、配点を多少高めに取っても変わることはないのではないかという気がしている。

委員 元々、事業者からすると、自分たちの収益になるというインセンティブがあるから、得点は別に変えなくても、という意図だけれども、そうは言っても、という意味か。

委員 市としては、賑わいが生まれる施設とすべく、多くの利用者を獲得したい意向があると思われるので、配点については、よく検討をされたい。

事務局 ご意見をいただく中で、最終的には市の財政の負担部分にも繋がるため、インセンティブを事業者に与えることによって、より良い提案が出るということも十分考えられる。この点の配分につきましては、委員会からのご意見を参考に修正することを検討する。

委員 現状、どのような業態の方が関心を持っているのか。

事務局 説明会や質問対応において、何回かヒアリングをさせてもらう中で、数社が具体的なコンソーシアムまで進んでいるのだろうという感覚を持っている。決定的な情報はない中ではあるが、提案参考価格によってコンソーシアムの組み方が変わるのであろうと認識している。

委員 今までの議論と関係するが、全体を見たときに、施設改修に対する点数がすごく重く、運営というかプログラムというか、そこに対する提案を全然求めていないように見える。例えば、体育施設であれば、それこそ運動のスクールをやるとかクラスをやるとか、それによってリピーターが来るようにしてもらおうとか、そういう提案を求めるケースもあるが、そういう意図があまり見られない。逆にコンテンツを導入する計画になっている

かということ、コンテンツという言葉に運営が含まれているということなのか、あくまで施設改修のところハードにしか力を入れていないのかで、大分タイプが変わる。もっと利用者の利便性であったり、安全性であったり、自主事業的なものであったり、何回も来てほしいとかレギュラーに来てほしい、みたいな提案をしてもらうような言い方というのが、あまり見当たらないと感じている。そういう意味では、開業準備に十分に時間をかけすぎている、やって6ヶ月、普通だと2~3ヶ月ぐらいである。宣伝をするだけだと思うので、イベントとして有名な方を呼んで来て何かをやるのかもしれないが、一時的なものである、そこに点を割くのであれば、その点数は下げて、別のところに配点をされたい。上の方で全体に関する部分があるので、分かるようで分からなくて、何を審査しているのか分からないという点がないにしてもあらずというところ。であれば、運営のところでも全体的に求めるものがあるのであれば、そういうところを入れたほうがいいと思う。

事務局 確かに今委員がおっしゃる通り、いわゆる施設改修部分の項目について、事業者選定基準の7ページにある、例えば⑦⑧のところ、アスレチック機能の導入計画やデジタルコンテンツの導入計画、ここがハードなのかソフトなのかという課題は確かにあるのかなと思うところではあるが、この辺りの項目はメインであり、配点を高くしており、計画導入の中でのソフトをどのように見ているかということに繋がっていくものであるという判断で、ここの配点を高くしている。二つ目、こういった開業準備に対して、あまり重点を置く必要がないという意見については、先ほどの自主事業の配点の見直しを踏まえ、割り当てをまた検討して、反映させたいと考えている。

委員 今の発言は、7ページのデジタルコンテンツの導入計画の後の話であるか。導入した後に、例えば定期的にイベントのようなものをして、そうすると、新しく来る人もいるかもしれないし、今まで来ていた人がまた続けて行きましようということになることもある。であるから、コンテンツはもちろんソフトでもあるから、その話はそれとして検討されたい。その後の、どうやって人の興味、関心を引き付けていくかという、ソフトの取り組みはここに含まれているか、の意味だと思われる。それを分けるのか、その施設導入の背景の中にちゃんと文言として明文化しておくのか。いずれにしても今の段階では、それがあんまり書かれてないということであるのでそこは考えていただいたほうがいいと思われる。

委員 8ページに運營業務に関する記載があるので、そちらの配点をもっとあ

げて、今言ったようなこういった事業を期待しているというのを評価されたい。

委員 分かりやすさでいうと、やはり運営業務は運営業務となるので、そこは分けて動かせるっていう方が良いと思われる。もしも何か現時点で想定していることがあれば説明されたい。

事務局 資料3、要求水準書（案）の34ページから、運営業務に関する要求水準の大項目を示しており、その前には維持管理や改修、各業務に関する要求水準を定めている。37ページが一番下、(7) 運営業務の内容および要求事項があり、ここでアは受付業務、イはストレッチ機能等運営業務、ウはデジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能運営業務、エはその他と記載している。このような形で、運営業務の内容と要求水準が示してあるので、事業者選定基準についても、この分類に合わせた表記にした方が、事業者も分かりやすく、審査する側も分かりやすいと思われるため、事業者選定基準の運営業務に関する事項をこの表記に合わせ、コンテンツの整備だけではなく、コンテンツの運営といった内容を表の方に入れ、分かりやすいように整理をいたしたいと思います。したがって、配点についても調整をするような対応を取りたいと思う。

委員 配点の項目と要求水準の項目を含め、全体的にチェックしていただく。ただ、今お話いただいた要求水準の、例えば38ページのイの部分は、どちらかというと、今委員からお話があったようなものではなく、どちらかというと安全管理の話に近い気がする。安全対策を講じ、適切な人員配置をし、業務を実施するということと、それが日常的な安全管理の話で、

委員 イとウである。デジタル技術を活用した健康増進・交流促進に資する事業。

委員 ウもどちらかというと、日常的な管理のような表現になっているので、そこも検討された方がいいと思う。

委員 見る人が見ればこれで分かるのかも知れないが、やはりどちらかというと、どういう設備を入れるかとかが中心になっている。事業をすることで、子どもたちが親と一緒に元気に汗をかいて遊びまわっているとか、もう少しそういうイメージが高まるものを入れるといいのではないかなと思う。

委員 この事業を通じて、どういうものを目指しているのか、目標とかゴールというようなものがイメージしやすいものを作られたい。

委員 今、記載されている運営の内容がハードに近い内容になっている。健康増進につながるのか、そのプログラムが提案されているのか、リピーターを確保するため、狙っているターゲット層がいるのであれば、そういった

人の利用増進、今まで使ったことのない人への健康増進策を取られているかとか、親子連れのために、とか書いてある方が、そういうのを提案しないといけないのだ、点数を取りに行くためにはそうしなくてはいけないのだな、とあっていただけたらと思う。

委員 運営業務があるところでは、どういうプログラムを提供していくのか、というのを別建てでやったほうが良いと思う。要求水準書もそういう形で書いたほうが良いと思う。

委員 私が運営する会社の人間だったとしたら、人を置かなくてよく、利益が上がるのであれば、楽であるというふうに思うと思う。安全管理も運営の一部であるが、そこは求められていないのだなと見ると思う。置いていけばいいっていうだけ求められているのであれば、人件費がかからない運営で儲かる方法をとる。今おっしゃっていただいたように、イベントをするだとか、継続をしてもらうために、どんな仕掛けを作るかとかチラシを貼ってくださいとか、ホームページにこんなイベントを進めようとしているとか、いろいろなことをしていくと、ものすごいお金がかかるプログラムを考えてしまう。人件費がかかるとしてしまふので。文書に書かないと、置くだけでいいと思われてしまう。だったらこの部署、2人で良いとか。でもいざ、来てもらった人に対して、活気がある会場と思ってもらうのであれば、その人数では無理って判断をすると思う。

事務局 委員の皆さまのおっしゃる通り、改修の枠組みからの建付けの流れが入っている。やはり、その視点に立ち、もっと運営の部分、ソフトの部分や継続性、賑わいなど、その辺を重視したその配点や表現を含め、その視点に立った表記で、また検討していきたいと思う。

委員 総合評価点の関係で、金額あたりの得点を示すという概念について、今、100%、35億3600万円というところだと、500点のところ、要するにBとCを半々にしたところがちょうど足切りの点数になっている。標準が仮にCだとすると、分散というか、BとCをどの程度の割合で入れるか、例えばCは半分で、Bはその半分とか、採点をするための基準などはあるか。

事務局 資料4、事業者選定基準（案）の3ページ、次回に予定している最終的な評価に関わってくるところであるので説明をする。評価方法は5段階評価とし、真ん中であるCを基準として、より良い内容については点を上げ、程度の悪い内容については点を下げるといった採点をしていただくので、その評価基準という部分は大変重要になってくると思っている。安かろう悪かろう、という言葉が正しいかどうかは分からないが、価格が安く内容があまりよくない提案と、すごくいい内容だが提案価格も高いとい

う提案の総合評価点が、除算式で評価するため、近似値になる可能性が十分考えられる。そこで、最終的にどちらを取るべきかというところは、慎重に判断をする必要がある。加えて、足切り点を設定していることもあり、慎重な採点が必要であると思っている。委員会としての結論になるので、もしも、評価点の考え方に大きな違いがある場合には、適切に評価点を捉える方法が必要であると思っている。事業費が確定すれば、15年間の財政上の支出という義務費になるので、許容部分も踏まえ、総合的な評価をしていただければと思っている。

委員 何の記載もなく、委員会としての適切な評価を出す方法を検討するのであれば、手続き的な透明性についてやや疑問が残る。適切な文言を加えるよう修正されたい。

事務局 選定委員会における総合評価点のつけ方を記載する方向で検討する。

委員 募集要項（案）で、提案参考価格として表記することについて、相当踏み込んでいたという印象を持った。財政的な部分を考えてときに、本当に大丈夫か。すごくいい内容だが、高い価格の提案を本当に受け入れる覚悟はあるのかと心配をしている。

事務局 すべての委員がすべての項目に対し、満点をつけることは、よほどのことがないとあり得ないと考えている。先ほど申し上げた、庁内の財政部門等との協議等々を踏まえても、金額について、どこまでが良くてどれが駄目だという明確なものはないが、提案内容の充実・向上のためであるならば、価格が提案参考価格を上回ることは、ある程度は仕方がないのではないかと捉えている。例えば、いわゆるオールBになった場合、これは全ての項目において全てが標準より1個高い点ということで相当良い内容である。しかし、市の財政上の観点を踏まえ、金額が高すぎると、足切りになってしまうという点数を設けた。提案参考価格を示し、除算式で総合評価点を決め、足切りラインを設けることで、内容に対する市としてのラインを引いた。

委員 募集要項の提案参考価格というところで、「提案参考価格を参考として、事業内容の提案、事業に要する費用について提案を行うものとし、提案参考価格を超える提案を行うことができる。」と書いている。超えることを推奨するような意味合いで読み取れる。もう少し抑制的に書いてもいいと思う。提案価格を超えることを妨げないとか、公共性に鑑みて云々とか、この事業の目的に則した提案に関しては超えても良いぐらいの書き方にしてもいいと思われる。財政的な面から心配である。

事務局 文言として、少し意味合いを落とすとか、この金額は上限に近いものであ

るとか、超えることは妨げないが、この数字を意識して出してくださいぐらいのニュアンスを出すこととする。

委員 今回の書き方では、超えていいですよと読める。結構上でもいいですよ、みたいな感じになっている。

事務局 もう少し抑制方向となるような表現を検討する。

委員 事業契約書案において、価格改定の基準日を提案書の提出日とすると書いてある。公募開始してから7ヶ月経って修正すると書いてある。その部分は大丈夫かと思う。今、内閣府は公告日に基準日を合わせるような風潮である。ここについてはどのように捉えているか。契約書案の48ページ、物価変動に関する部分。今回、提案額が上限ではないので、そこで見られているという考え方なのであれば、検証済みでいいとは思う。

事務局 この書き方を見て、事業者が判断するものであると捉えている。

委員 上限価格を示しているのであれば、そこが上限額になってしまうので、基準日は公告日に戻してあげないとならないということになる。そこについては、どう読むのか。これは、金利変動、物価変動について含まれないのか。提案参考価格は上限ではないので、その7カ月の間の物価変動等の部分をそこに組み込んで提案してください、ということであれば良いのだが。

事務局 提案書の段階で、その時点での物価変動は組み込めるはずだという想定であり、上限ではない以上は、そこを超える部分は上にのせて良いという意味である。

委員 そうであるならば、要求水準の中でここをこうしてくださいと書いてある部分が割とある。施設の中で仕様発注に近い部分に関しては、例えば公告時点から提出時点までの物価変動についての見積り等の証拠を出してくださいとかがないと、何が要因で価格が上がったのか、提案の内容によるものなのか、物価が上がったからなのか分からなくなる。となると、評価がオールBとCの間を取れたとしても、価格が実は7ヶ月で上がっているからそれを見込んで10%ぐらい価格が上がっちゃいましたというときに、評価できなくなる可能性もある。なので、そこを少しだけ整理されたい。すごく複雑になるかもしれないが。

関係者 その時には、何が起こったのかエビデンスを示せるような準備をしてもらう必要はあるが、どこまで支援するかは検討しなくてはならない。どの時点を指標とするかは難しい面でもあるので、今のままの要求水準書で進めるとしても、そこを見込んだ事業者と見込んでいない事業者がいると、その分価格に差が出てくるので、明確に示す必要はあると捉えている。

- 事務局 この点については、事業者からのヒアリングの中でも、おそらくこういった話が出てくると思う。ヒアリングを踏まえながら調整をしたいと思う。
- 委員 事業者もこのやり方は慣れていないと思われるので、どうしたらいいかと思われると思う。
- 事務局 公募の段階までに、同じ条件という形で整理ができるのか。
- 委員 内閣府が示しているのは、公募の前の日に予定価格を聞いて、改定の基準日を公募の日まで戻せば期間のリスクはなくなるので、それでやったらどうかと思う。今回に関しては、提案参考価格と示しているがゆえに、その部分はどこで見るのかが分からない。とはいえ、仕様発注のような部分に関しては、確実に上がっていくことが見込まれる中で、予定価格というか参考価格を弾いた時点で、提案参考価格を超えている部分について、物価変動を見越してあげてきたものなのか、内容をよくするためにあげてきたものなのかが分からないと審査できない。そこはどうするのか。
- 委員 もともと、参考価格より高くして良いというのは、良い内容の分をあげて良いということを含んでいるから、ややこしくなる。参考価格より高い部分は、物価上昇分を見込んだものに限るとかというのは難しいのか。
- 事務局 業務内容が提案によるため難しい。当初の趣旨は、内容を踏まえてその近似値を取るところであり、超えてもいいという部分は内容についてであった。
- 委員長 今回の段階では結論が出なさそうなので検討をされたい。
- 事務局 課題として捉え、検討を行う。
- 委員 指標に関して、建築費指数等々の指標を使うということであるが、これが割と民間の実態からは乖離しているという指摘があって、それこそ事業費の高い事業者とのヒアリング等においては、物価調査の指標が反映されていないと思われる。乖離が激しい指標に対してどうする、等の考えはあるのか。
- 事務局 現段階ではこの指標を使う。検討をするとすれば、ヒアリングの中でより細分化していくということである。維持管理費でいえば、電気代や水道代などはもっと細分化する。前回のヒアリング時には、改修ではなく、維持管理の分野であったが、最低賃金という指標についていくつかの事業者から発言があった。ただ、実態よりは5%ぐらい、市場が決めているということではなくて、ほとんど政策的に上がっているのだから、それを鵜呑みでやっていくのは難しい。だから、事業者ヒアリングに基づいて、いろいろ細かくは考えていくつもりではあるが、適した指標を使わないと不必要に事業費が上がってしまう懸念もあり、とても難しい。消費者物価指数

といってもどれだけ実態に合っているかというのは、やはりヒアリングとか、話を聞きながらでないといけない。基本的には修正はあり得る部分であると捉えているが、先述のとおり、最低賃金はちょっと違うと捉えている。

委員 土木系の事例で、見積もり活用方式という方法があり、いったん予定価格を弾いて、その金額で公告をするが、参加申し込み時点で乖離が激しい報酬に関しては、参加表明時点で改めて見積もりを取り直すという方法もある。それをもって予定価格を組みなおすというやり方である。今回は組みなおす必要はないので、乖離が生じやすい業種とそうでない業種とあると思うので、そこについても、提案ができるようにするとかっていうのもありではないかと思っている。あるいは何か民間指標を使うとか、別の指標を使うとか、こちらもヒアリングの中で意識されたい。指標については結構事業者から意見があるところであると思われる。

委員 駅から歩いてきて、施設を見たときに思ったのだが、外構部分、建物外の部分は対象外なのか。建物以外の、例えば、駅前広場と面したフェンスや入口のところの階段、バリアフリーのスロープなどについて、もう少し駅前の広場から、人が入りやすくなるようにするとか、例えばアスファルトになっている前面の広場のところも、佇みやすいような工夫をするであるとか、駅前であることを生かした整備とか、あとは、もしかしたら時期によってはイベントをやるだとか、何かそういうこともあり得るかと思っただが、そういうものは今回含まれないのか。

事務局 外構は含まれている。

委員 記載のあるものは、維持管理、清掃であるとか、日常的な管理の話である。そうではない改修というものはあまりない。意図されていないということであればそれはそれでいいのだが。

事務局 記載としては、維持管理の部分に外構の管理がある。

委員 その場所をもっと生かしていくということを考えたときに、もう少し、駅との関係であるとか、例えば、今はプールのところに結構木が植えられていてそんなに見えなと思うが、プールじゃなくなったら、別に外から見えてもいいわけである。そう考えたときに、そこの中の活動が駅から見えるようになっていた方が、もしかしたら、いいのではないか。にぎわい形成に寄与するのではないか。そうなったときに、もしかしたらそこも樹木じゃなくて、そちらからも入れるようにするであるとか、いろんな工夫ができる余地がありそうな気はする。しかし、見込んでいないのであれば、今更言ってもしょうがないが、そういうところも何か考えた方がいいの

ではないかと思う。

事務局 今は植栽管理、外構保守管理、駐車場管理となっており、外に関することは管理業務ということで、安全配慮をしてくださいという形になっており、施工業務には入っていない。なので、そこは入れる修正を行うことを検討する。市の意図としては、外から見た人が、良さそうな施設であるなと一見して思ってもらえるようにとは書いてあるが、建物がということが基本になっている。外構は記載が足りていなかったという風には思う。

委員 せっかくの機会なのに、もったいないと思った。そこはどこまで可能かということは検討されたい。自主事業のエリアの屋外に出たところ、あそこはやらないにしても、空間として、例えば、あんまり違和感ないように、何かちょっと外に出たくなるような場所に整備するであるとか、自主事業はやらないが、空間として魅力的なものにするというような要件になっていないのか。

事務局 要件には特に入っていない。任意提案事業になっているので、提案しなくても良いことにはなっている。

委員 屋上は行く人はあまりいないからいいとは思いますが、遊歩道は屋外のテラスになり、結構人の目にも触れる部分でもあるので、何もしないで、みすぼらしい状態が続くのはよろしくないかなという気がする。

事務局 何もしなかったとしても、改修するにあたっては、みすぼらしくないような改修をするとかというニュアンスが伝わる記載で良いか。

委員 自主事業はしなくとも、どういう空間にするかというのが伝わるような表現をされたい。

事務局 要求水準書(案)の24ページ、b既存健康遊歩道の表記について、「事業を整備することはできる」規定になっているが、改修工事を求めている部分である。確かに今委員がおっしゃった通り、それ以外の記載はないので、ここの表記に加える、丁寧な表現があってもいいと思う。

委員 他の自主事業部分で、同じような場所があったとしても、全部をそうする必要はないと思うが、ここについては検討されたい。

委員 地下の機械室について、使用しなくなった設備等を撤去させず、置いておいても構わないというについては、やはり撤去するとなると費用が結構かかってしまうからか。

事務局 そうである。かなり費用と時間を要するものである。どうやって出すのかも想定はできていない。

委員 このタイミングでやらないと撤去するタイミングはないと思われる。構わないのか。その予算は見込んでないのか。

事務局 改修費用には見込んでいる。以前の調査で見積もりを取った金額が約 16 億円であったが、それは撤去したものを外に出す費用を含んでいる。費用としては入っているものである。

委員 撤去しなくてもいいとなると、撤去するインセンティブは全く働かない。
事務局 残置した場合、設備が朽ちてしまわないように、維持管理はしなければならない。養生なども必要になってくる。撤去というのは部分的なものに限られると思われる。例えば、地下にあるろ過機とか巨大な機械類など、外に出せないものはおそらく存置するものと思われる。存置ができないということになれば、巨大なものはおそらく地下で解体して出していく形になるので、費用と時間が多大にかかるだろうことが見込まれるので、その費用と時間を事業に充てることも提案の範疇であるとして、地下の撤去は提案という形をとった。

委員 再確認にはなるが、地下の撤去費用は提案参考価格に入っているのか。
事務局 入っている。

委員 入っているのであれば、仮に、残しますとなり、将来、その事業者との契約が終了して、市が施設を撤去しなきゃいけないとなった時に、二重にお金を計上していることにならないか。それは市民の理解を得られるのか。それか、そのお金を別の何かに使う等であれば、そこは検討されたい。

委員 要求水準書（案）において、「余熱利用をしない場合は、空調等を整備すること」の表記について、言葉が足りない気がする。余熱利用の効力が空調だけに見えてしまう。余熱利用＝空調だけに見えてしまわないよう、「現在の空調設備は余熱を利用していることから、余熱を利用しない場合は、これに代わる空調設備等を整備すること。」等とするような修正を検討されたい。

委員長 誤解を招かないような表現へと変えるよう検討されたい。

事務局 承知した。

委員長が事業者選定に係る文書案の概要について、委員会に諮った結果、異議なく承認された。本日の意見等を反映した修正後の文書案については、委員長を經由して委員会で共有し、その修正後の文書案を委員会で承認した文書とすることを決定した。

(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。

令和 8 年 3 月 24 日（火）、26 日（木）、27 日（金）を次回の委員会開催候補日とした。

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。