

【(仮称)豊岡町複合施設再編整備事業】

Yopp 令和6年9月セミナー 公民グループ対話メモ

開催日：令和6年9月10日

所管課：財政局 ファシリティマネジメント推進課 /

教育委員会事務局 教育政策推進課 / 教育委員会事務局 教育施設課

参加者数：24人【業種別】建設14人、サービス4人、卸売・小売1人、飲食1人、その他4人

設問1：事業スキーム（2段階公募）について

【主なご意見】

- 1段階目のPFIで提案する側の視点に立つと、複合施設と民間施設との接続をどのような形とするのか、要求水準で明示が無いと費用の算出ができない。また、それぞれの管理の責任の区分、瑕疵担保を含めて決めておかないと、後からどのように建物の改修が必要か分からないのがリスクと感じている。
- 1回の公募で一棟整備にしないと事業者間でお互いにコミュニケーションが取れないのではないかと懸念がある。地域に貢献する施設という事であれば、一体で運営を行った方が良いと思う。
- PPPの特徴が生かされたスキームとは感じるが、2段階公募という点で建物自体の接続や運営上での連携、コミュニケーションがうまく行くのか心配である。
- 2段階公募にすることで、1段階目から参加できるグループ数は増えると思われる。1回の公募では、プールを運営できる事業者が限られる中、そこと組めないという懸念がある。一方で1段階目のPFIで提案する側の視点に立つと、2段階目の公募でどのようなプールを要求するのか等、設計条件を明らかにしてほしい。設計条件があれば、1段階目の設計は何とかかなと思っている。
- 運営という立場からの意見だと、2段階公募でも連携については大丈夫だと思う。ただ、事業性の部分について、2段階にするかどうかに関わらず、プールを民間として整備する実現性についてどうなのか懸念がある。民間という形ではあるが、それなりの委託料が必要ではないかと想像している。
- プールを含む民間機能の整備を2段階目で公募するにしても、1段階目で複合棟とプール棟の関係性を案として求める公募条件としたほうがよい。この場合、結局はプール事業ができるコンソーシアムが有利となるのではないかと懸念がある。
- プールを含む民間機能を一敷地として建築するメリットは分かるが、プール等の電気や給排水などのインフラ設備について、効率性の観点で複合施設本体から配線配管する可能性もあるため、施設の規模感や電気・水道使用量が分からないといけないのではないかと懸念がある。どこまで配管をもってくるのかなど課題もある。
- 2段階公募で別々に整備するのは、コストや自治体の手間を考えると合理的ではない。また、収益面からすると学校プール授業に時間を取られるのはリスクが大きく、その時間帯の収益は民間収入ほどの額がいただけるのかということも課題である。自治体としてはコスト面で非保有とするのは分かるが、民間で箱から建設して維持管理してもらうのは難しいと考える。
- 民間機能部分の場所や交通動線を考えると収益事業として厳しい状況で、2段階目の公募で不調となった場合、プール等の敷地だけ空くということになるのか懸念がある。それならば、当初からPFI事業と一体的に公募した方が地域や児童のためには良いと考える。
- 定期借地によるプール等の整備について、市内の小学校では、既存の民間プールを活用している事例がある中で、豊岡小の近くにも民間プールがある条件でも新たにプール事業を担う事業者が手を挙げるのか、年数が経ったときにも事業運営ができるのか、プール等が無くなった場合に市としてどのような土地利用を考えているのか不安であり、リスクが高いと考える。
- 定期借地で民設民営でのプール整備に手が挙がるのか懸念がある。民間施設として学校の授業でのプール利用もある上で施設投資してまで収益が確保できるのか、途中でやめてしまった際の対応はどうか。例えば、2段階目をDBOとして、民間運営とするならあり得るかもしれない。また、建設業者としては、最後の建設となる民間機能（プール等）の施工ヤードの確保が難しいことや、学校とプール等を接続する際、施工者が異なる場合の責任区分があるため、手が挙がりにくいのではないかと懸念がある。

- 近隣に民間プールが2つあるが、建設費やエネルギー費が高騰している中で、学校の授業という一時期の使用で事業採算が取れるのか。ここにプールを造るのであれば、近隣の学校のプールの授業を全部持ってくるくらいでないと採算面でのリスクが高く、不調になるのではないかと。本当にプールは必要か。民間は手を挙げるのか。もう一度マーケティングを行うなど検討を行った方が良い。
- 定期借地が20年とのことだが、プール自体の償却年数が30年のため、事業者としては投資回収ができない。

設問2：本事業において貢献したい業務範囲・関連実績／本事業に対する関心分野について

【主なご意見】

- PFIではないが、学校の建設を行っている。建設について関心を持っている。
- 学校の設計を行っており、今回も設計業務に関して興味を持っている。また、公共施設のファシリテスマネジメント業務も行っている。管理についてデータ化（BIM）して、予防保全に取り組んでいる。そのような点からも、効率的な維持管理について貢献、提案できると考えている。
- 資料12Pの★印についてはすべて対応できる。ただし、カフェ、駐車場の実績は無いのでこれから研究していきたい。実績は、大学の環境づくりや主体的な学びを育てる場所づくりを行ってきた。
- 学習支援や放課後の子どもの居場所についての実績がある。図書館の中の地域子育て支援や親子のくつろぎスペース、学習仕事スペース等の運営の部分で何かできればと考えている。
- 学校への教員派遣を行っており、教員不在の自習時での児童の質問対応なども行うことができる。
- 学校、図書館を含めた公共複合施設等の設計実績を持っており、PPP/PFIにも積極的に参加している。設計監理の部分で特に力を発揮したいと考えている。
- 複合施設を運営していく事を含め、市民の方に施設を活発に使っていただくためにも、設計の段階から意見を伺いながら取り組んでいく事が有効なのではないかと思っており、設計段階からワークショップの実施や意見募集をすることで役に立てるのではないかと。
- 主に運営部分に関し、文化施設一般の実績がある。図書館については実績がないが、図書館専門的な部分ではない運営的な部分であればチャレンジしていきたい。ただ、図書館運営の実績も求められてしまうと参加できない。
- 設計で貢献したいと考えるが、民間機能（プール等）が最終段階のため施工の難しさが気になる。
- 図書館運営に関心がある。区民活動センターを通じた多世代交流、ユニバーサルデザイン等の取組を通じたハンディキャップを持つ方との交流など、つなぎの部分で運営実績があるため貢献したい。
- 子育て支援や学童保育の設計施工の実績がある。グループ会社のゼネコンとも連携していく。
- 図書館の司書業務は直営のため、込み入った業務も無く、子どもから高齢者までの運動系やカルチャー系の運営実績が多くある。更にプール（運営）で出られるようであればと考えている。
- PFIをはじめ指定管理等の維持管理全般での実績がある。施設としても小中学校や図書館等複合施設の実績がある。
- 市内の学校や複合施設の建設ほか、PFI事業も実績がある。複合施設の参加条件がどのようなもの（個別施設又は複合施設）となるのか、条件によって参加形態（代表企業となれるかどうか）が変わってくる。
- 建設会社としての参画となるが、代表企業となるかどうかは個別判断となる。最近は図書館の複合施設が増えており、実績もあるため、その経験を生かしていきたい。
- 設備工事の施工的な面では十分貢献できると考えている。

設問3：運営計画について

【主なご意見】

- 例えば、とある PFI を行った時の課題として、市の担当者が民間事業者のやり方に慣れていない部門の方や、複数の部門が縦割りになっている事が多く、自分たちのこれまでのやり方に固執したり他の部門と連携できない事が多く苦労している。市の担当者間で、要求水準の内容やどう連携するかの共通認識を持ち、後任の担当の方も理解していないと、施設間の連携はうまくいかない。
- 新しいことを様々提案すると必ず「事例はあるか」と聞かれる。事例ありきの提案はよくある施設となってしまう、オリジナルの企画が出来ず、提案側のモチベーションが下がってしまう。
- 学校含めた複合施設なので、民間の運営とうまく絡め、学校で使用していない時間帯の教室利用など前向きな提案ができるようにしてほしい。施設全体の有効活用につながる。
- 本事業は部分機能連携が特徴で、そこに魅力を感じる一方で、各施設の根底にある法的根拠、例えば図書館に対する図書館法などが、運営上新しい事をする際の障害になってしまわないか心配である。
- 複合施設は魅力ある反面、安全性や勉強ができるスペースの隣に音の出る部屋を配置できないなど、造り方ひとつで使い方が変わって来るのではないかという点を懸念している。
- 設計自体は、連携しやすく活性化するために施設をオープンな造りにしたいと考えるが、複合化する施設の利用時間がバラバラで、セキュリティ面など含め各担当間で対立が出てしまうのではないかという懸念がある。
- 運営面で図書館の機能を拡充していく考え方は、施設の可能性を追求しておりチャレンジングで前向きになれる。
- 一般的には開館時間の違いや予約方法などのルールが異なれば、各フロアにそれぞれの条件が合う施設が入る設定になりそうだが、本事業では、複合施設の要求水準で開館時間や予約方法など揃えられれば良い。理想論かもしれないが、セキュリティの課題があるものの、学校セキュリティの外側に図工室や家庭科室を設けて学校の使用していない時間帯に、外部利用できないか。他の学校事例で、外部に図工室を設けて授業でそこを使っている事例がある。
- （図書館の司書業務が直営、区活や地域子育て拠点が別で事業者を選定されるとすると、PFI 事業の運営業務の中での機能連携を考えた場合、）機能を並べるだけでは連携できないため、何らかのイベントなどのコンテンツが必要である。そういったコンテンツの内容を事業計画や要求水準書の中に入れることになると思う。
- 高齢者と子育て世代を同居させる施設は現実的に難しく、どちらかに寄ってしまうことが多いため、提案・運営者の力量が求められるところではあるが、動線やエリア分けして、各々が居心地の良いスペースづくりがキーとなると考えている。
- （「こども・ティーンズのための遊び・体験スペース」は、単なる居場所、学校の授業ではやらない学び体験の場を考えているとのことだが、）放課後の居場所づくりに関し、子供の遊び場を運営している中で、学童の課題を抱えている自治体が多いと感じる。このため、このコンセプトづくりが重要であり、地域の方々も欲しがっているかもしれない。
- 機能が盛り沢山の印象だが、忘れていけないのは小学校や保育所のセキュリティ管理。維持管理自体はできるが、セキュリティ動線を考えると、窮屈な施設になってしまうのではないか。
- 運営側の視点からすると、運営開始までの時間が長く、見通しが難しい。水光熱費や人件費の調整が後からできると良い。一般的な PFI に対する悩みになるが、建設会社と組むと金の取分で揉めることがある。受領割合を示したガイドライン等があると助かる。
- SPC の業務について、維持管理業務が全て SPC で行うというのは違和感がないが、運営業務についてはかなり限られている印象を受ける。複合化する施設の特徴から市の直営する範囲が大きいのは理解できるが、コンソーシアムを組むにあたり、公共施設の運営事業者が参加したいかということ、予算規模的にそうではないのではないかと感じた。事業提案を出そうとする側からすると、サービス対価を潤沢に見込んでもらわないと事業として魅力に欠ける。
- 駐車場も民間の独立採算との事だが、公共の駐車場で利用料金の上限が決まっていると完全独立採算は難しい。立地条件的に需要自体はあると思われるので、メンテナンス費用の一部をカバーできる可能性はある。

設問4：公募期間（約6カ月）について

【主なご意見】

- 8月公募開始とあるが、お盆の期間もあり初旬と下旬の違いで提案書を出すまでの期間に差が出る。2月提案も同様、初旬と下旬で作業期間が変わって来る。また、年末年始の期間を挟むと作業期間が短くなる。その辺りも考慮して、もう少し公募期間は長くしてほしい。
- 公募期間は、余裕を持ってもらった方が取組みやすい。昨今の流れだと、実施方針を出した後、サウンディング調査などのやり取りを行うことで、公募開始が後ろにずれることが考えられる。
- 実施方針についても早めに公表して欲しい。
- 近年は事業費算出の精度を高く求められており、各社が事業への参加判断をするために精度の高い図面づくりと積算が必要になってきている。見積りを徴収し内訳書を作るまで1カ月、各者の決裁が下りるまで1～1.5カ月と、見積りがあってから2～3カ月は期間が必要。また、見積りを作る期間として2カ月は最低必要。その前に見積りを取るための資料、設計図書が必要になるが、効率的にやっても2カ月はかかる。それだけでも6～6.5カ月はかかる。さらに、これらの資料を作る前に、提案内容を要求水準に合わせて作る作業が入って来るので、最低でも10～11カ月以上は見込まないと厳しい。本当は、実施方針公表後から図面を書き始めたいのだが、実際に募集要項が出ると色々と条件が変わっていることが多々あるので手を出せない。時間はなるべく確保してほしい。
- 上旬・下旬もあると思うが、お盆や年末年始を考慮すると実質的に5カ月になるような公募期間は厳しく、7カ月は欲しい。

設問5：事業実施条件の検討に際して市に考慮して欲しい事項について

【主なご意見】

- （許認可含め）様々な部署が関係してくる事業になるが、窓口を一つにしたうえで、要求水準など見解を統一して欲しい。特に許認可関係で提案内容に対する修正を求められるようなことが無いようにして欲しい。
- 代表企業としての事業参画を考えているが、本日の対話で出た意見（設計期間、資金調達、運営の条件、リスクなど）を含めて良く検討して欲しい。
- 建設費、人件費共に上がっており、取り組みたいと思っても断念せざるを得ないプロジェクトがかなり増えてきている。長期の事業ほど事業費の余力が必要で、それが事業への参画可否の判断に影響する。
- 事業者選定時の評価項目はついて、設計・建設の面に向きがちだが、運営面にも目を向けてほしい。
- 今後もこういった議論の場を確保して欲しい。対話や質疑の回数を増やして欲しいし、民間側の要望を聞く機会を設けて欲しい。
- 金利変動の基準点について、配慮して欲しい。
- 市内事業者の更なるレベルアップとしての機会が欲しいと考えており、事業参画のしやすさに配慮して欲しい。
- 物価スライドへの配慮をお願いしたい。維持管理・運営だと入札して6～7年経つため、指標によることは承知しているが、業務開始時でのマーケットの価格をサービス対価に反映して欲しい。
- 昨今の物価上昇を鑑みて検討されているとは思いますが、施設整備の期間が長めであり、当初提案した金額でやりきるのは厳しいものとなることが想定される。予算確保においては、物価変動への配慮をしてほしい。
- 工期が長いと価格変動のリスクがあると思うが、そこは市で条件緩和し、入札時に事業費を見直し、債務負担を取り直すくらいの市側の譲歩が必要と考える。
- 運営業務において、多機能施設となる中で、事業者側で色々な提案しても、直営部分がネックになって、事業者の意図した通りにならないのではといった懸念がある。そういった懸念が出ないような配慮をお願いしたい。

その他自由意見

【民間機能のプール部分について】

- 敷地が狭いので、プールは造らず敷地の余裕を持たせた方が良いのではないかと。近隣の民間プールを借りて授業を行う方法は、移動に安全上の懸念があるとはいえ、夏の短期間だけしかプールを使用しないのであれば、やはり近隣民間プールの活用を模索したほうがよい。当該地にプールを誘致してまで行う事業なのかという疑問はある。
- プールを含む民間活用に設定された敷地の周辺は道路が狭い。プールを設置するよりも広場的に使える場所として整備したほうが地域として賑わえるのではないかと。本当にここにプールを造るか、費用的にも地域住民の使い方を含め、もう一度再検討した方が良いのではないかと。
- 2段階目の定期借地の公募について、プール整備が条件とのことだが、商業デベロッパーの視点からすると商業用地として魅力的のある敷地という認識があるので、民間収益の最大化としてプールを置くのは最適ではないと考えている。それを踏まえると、公費や運営委託費が入るのであれば成立する可能性はあるかと思うので、検討して欲しい。

【図書館（飲食スペース）について】

- 図書館機能に独立採算のカフェを設けることが例示されていたが、席の部分を含めて事業者で借り上げる形となると事業採算は悪くなる。席は公共エリアで、対面販売エリアのみの借り上げの方が採算性は高くなる。
- 飲食系の店舗が2段階目で整備する民間活用施設に入ると話が全く変わって来る。そこに人気のカフェなどが入ってくると、図書館側のカフェがガラ空きになるリスクがある。その辺が明らかにならないと判断しにくい。図書館カフェの客席まで賃料を支払えと言われると、そこがネックとなり出店できないとなることもありえる。
- カフェは苦戦している。カフェがマストだとすると参加できないこともあるのではないかと。対面販売に限ったとしても難しいことがある。

【設計期間について】

- 設計期間を約1年と想定されているが、時間が足りない。提案後、設計開始までの要項事項のヒアリングをすると詳細部分で変更になることがあるため、提案段階で内容を詰めているからといって、設計段階で短くなるものでもないとする。
- 横浜市で、1万㎡を超す建物について、申請を下すのにどのくらい期間が必要か確認したほうがよい。東京都の事例だが、12カ月以上かかったこともある。最近では2万㎡の建物で設計から申請が下りるまで3年かかるとみている。
- 法律の解釈関係については、ローカルルールや、担当者により解釈が違うこともあり、苦慮している。

【その他】

- 今はスマホでも本を読める時代にもかかわらず、図書館が既存の1,500㎡から5,000㎡に拡張している。（新たな機能の部分で面積が）増えていると思うが、その分、他の部分で面積の余裕を持たせた方がよい。
- 用途が複雑で絡んでおり、建築基準法等に対する整理が必要であるとの印象を受けており、これら法整理の部分で市の協力を貰えるとありがたい。
- 体育館に地域防災拠点としての機能が求められることを踏まえると、体育館が2階想定であることは、バリアフリーの観点やケガ人等の運び込み面からマイナスと考える。そのほか、備蓄倉庫の場所や地域住民の避難を考えると防災拠点の機能充実も考えた方がよい。

以上