

第1回府中市立教育センター跡地活用事業者選定委員会 会議録（要旨）

- 1 日時 令和7年4月10日（木）午後1時30分から午後3時30分まで
- 2 場所 府中市役所おもや4階第1特別会議室
- 3 出席（敬称略）
 - (1) 委員 川崎一泰委員、西郷泰之委員、仲綾子委員、平澤和哉委員（五十音順）
 - (2) 欠席委員 なし
 - (3) 事務局ほか 高野市長、石川総務管理部財産担当参事、吉本財産活用課長、稲葉財産活用課長補佐、菊池財産活用課財産活用担当主査、長谷川財産活用課財産活用担当主査、福田財産活用課事務職員、浅沼建築施設課工事担当主査、浦川保育支援課長、古田保育支援課長補佐、西井保育支援課支援計画係長、青木保育支援課主任、竹内児童青少年課長、加藤児童青少年課長補佐、荻野児童青少年課放課後児童係長、伊藤児童青少年課青少年係長、株式会社日本経済研究所
- 4 資料
 - (1) 資料1 府中市立教育センター跡地活用事業者選定委員会の設置等に関する規則
 - (2) 資料2 府中市立教育センター跡地活用事業者選定委員会委員名簿
 - (3) 資料3 事務局について
 - (4) 資料4 府中市立教育センター跡地活用事業者選定委員会の会議の公開等について(案)
 - (5) 参考資料1 市立教育センター跡地活用事業 募集要項（案）
 - (6) 参考資料2 市立教育センター跡地活用事業 募集要項（案）に係る様式集
 - (7) 参考資料3 市立教育センター跡地活用事業 要求水準書（案）
 - (8) 参考資料4 市立教育センター跡地活用事業 事業者選定基準（案）
 - (9) 参考資料5 市立教育センター跡地活用事業 各種協定・契約書(案)
 - (10) 参考資料6 市立教育センター跡地活用事業 募集要項等公開資料一覧
 - (11) 参考資料7 市立教育センター跡地活用事業者募集スケジュール
- 5 議題
 - (1) 委嘱状の伝達
 - (2) 市長あいさつ
 - (3) 委員紹介
 - (4) 委員長選出
 - (5) 副委員長選出

- (6) 諮問
- (7) 会議の公開等について
- (8) 審議事項
 - ア 募集要項について
 - イ 要求水準書について
 - ウ 事業者選定基準について
- (9) その他

6 公開・非公開の別 非公開（事業者選定の審査に係る会議であるため）

7 発言の内容

【事務局】

それでは、定刻でございますので、ただ今から「第1回府中市立教育センター跡地活用事業者選定委員会」を開催いたします。本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

委員長選任までの間の進行を務めます。どうぞ、よろしく願いいたします。

はじめに、本来であれば、委嘱状を市長から委員の皆さま一人ひとりにお渡しすべきところでございますが、時間の関係もございますので、本日は皆様の前に置かせていただいております。これをもちまして委嘱状の伝達に代えさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、ここで選定委員会の開催に先立ちまして、市長からご挨拶を申し上げます。

（*高野市長挨拶）

【事務局】

次に、会議の開催の可否でございますが、恐れ入りますが、お手元の資料1をご覧ください。府中市立教育センター跡地活用事業者選定委員会の設置等に関する規則第6条の2に示すとおり、委員4名のうち、4名が出席し、定足数であることから過半数に達しておりますので、本日の会議は有効に成立しておりますことをご報告させていただきます。

次に、本日の会議の進め方についてお諮りいたしますが、第1回目の会議でございますので、はじめに各委員の皆様に自己紹介をしていただきまして、会議次第のとおり進めてまいりたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

それでは、順番に自己紹介をお願いいたします。

（*自己紹介）

【事務局】

ありがとうございました。それでは、ここで、事務局の職員を紹介いたします。

(※事務局自己紹介)

また、本日は本事業を進めるに当たりまして、アドバイザー業務を委託しております、株式会社 日本経済研究所の担当者も同席させていただいておりますので重ねてよろしく願いいたします。

【事務局】

それでは、お手元にお配りしてあります資料の確認をさせていただきます。

(※配布資料の確認)

【事務局】

次に、次第4及び5の委員長並びに副委員長の選出ですが、当委員会規則第5条では、委員の皆様のご互選となっておりますが、いかがいたしましょうか。

(※委員より、事務局はどう考えているかとの発言あり)

【事務局】

事務局といたしましては、公民連携事業の事業者選定委員を歴任されておられ、豊富な経験をお持ちでいらっしゃる川崎委員が委員長に適任であると考えておりますが、いかがでしょうか。

(※異議なしの声)

【事務局】

それでは、委員長につきましては、川崎委員にお願いしたいと思います。

恐れ入りますが、川崎委員長は委員長席にお移りいただきますようお願いいたします。

【事務局】

続きまして、副委員長につきましては、いかがいたしましょうか。

(※委員から委員長一任の発言あり)

委員長一任との声がありましたが、委員長いかがでしょうか。

【委員長】

保育所など子どもに特化した施設の設計にも従事されているだけでなく、全般的な建築計画、建築設計に深い知見をお持ちでいらっしゃる仲委員を推薦します。

【事務局】

ただいま、川崎委員長より、仲委員が適任とのご推薦がありました。皆様よろしいでしょうか。

(＊異議なしとの声)

【事務局】

それでは副委員長は仲委員にお願いしたいと思います。では、ここで川崎委員長、仲副委員長より、一言ご挨拶をお願いいたします。

(＊委員長、副委員長挨拶)

【事務局】

ありがとうございました。それでは、委員長・副委員長が決定いたしましたので、ここで、高野市長から委員長に諮問書を伝達させていただきたいと思います。

(＊諮問書の伝達)

【事務局】

ありがとうございました。皆様席にお戻りください。恐れ入りますが、高野市長につきましては、他の公務がございますので、ここで退席させていただきます。それでは、この先の進行は委員長をお願いいたします。

【委員長】

それでは、ここからは私が議事の進行を行います。ただ今、諮問書を受け取りましたので、皆さんにも事務局から「写し」を配布させます。

(＊事務局より写しを配布)

【委員長】

次に、次第の7の会議の公開等について、を議題とし、事務局から説明をお願いいたします。

(＊事務局より資料4に基づき説明)

【委員長】

説明が終わりました。ご意見・ご質問がありましたら、お願いいたします。

(＊異議なしの声)

【委員長】

それでは、会議の公開及び会議録の公開の取扱いにつきましては原案のとおり決定いたします。事務局は、そのような取扱いをお願いいたします。

【委員長】

それでは続きまして、次第8の審議事項に移ります。事務局からの説明をお願いいたします。

(※事務局より審議事項(1)募集要項について、(2)要求水準書について、(3)事業者選定基準について、参考資料1～7に基づき説明)

【委員長】

ただいま事務局から説明がありました、各資料の内容に関して委員みなさんのご意見、ご質問などをいただければと思います。

全体の位置づけとして、募集要項は行政の手続き的な場所や各種規制について記載されていますので、最後の方に記載されているリスク分担について適正かどうかについて少し議論の余地があるかもしれませんが、要求水準書と事業者選定基準が本委員会での主な議論になるかと思えます。

<募集要項案について>

【委員】

募集要項にマーカーがついている箇所がありますが何ですか。

【事務局】

事前に送付させていただいた募集要項からの変更点を示しています。

【委員長】

募集要項11ページ(3)民間施設の譲渡②の部分に「住宅ローンの調達のための抵当権設定が～市に通知し承諾を得ていること」と記載されていますが、これは個人が承諾を得ることでしょうか。

【事務局】

民間部分については特段用途などの制限を設けておらず、個人の方に対する文言となっています。

【委員長】

その場合、借地の期間内であること等、市で承諾する基準等を明記した方がよいのではないのでしょうか。

【事務局】

市の事業期間の範囲内で終了するように事前に了承を得ている等確認をしたうえで認めるように考えています。詳細につきましては、募集要項12ページの③～⑤において借地権の存続期間を超えない範囲とするなどを条件とする旨の記載をしています。

<要求水準書案について>

【委員長】

続いて、要求水準書案についてご意見ありますでしょうか。

この要求水準書は最低限記載されている内容を達成することを求めるもので、この内容を達成していなければ失格とする基準のことです。

また、この後に議論をする事業者選定基準は評価項目を加点していくということになりますので、かなり密接に関わる場所でもあります。

【委員】

要求水準書案14ページのe環境性能について、「ZEB・ZEH基準の水準～努めてください」と記載がありますが、この表記だとZEB・ZEH基準を明確にしていまい読み取れます。そのため、事業者側は努力していれば環境性能の基準を満たしていなくてもよいと捉えることもできてしまいますがそれでよいのでしょうか。それとも、その部分も含めて審査で評価するのででしょうか。

【事務局】

環境性能については、施設全体として民間機能部分の内容が未確定なので「努めてください」という記載に留めています。ただおっしゃる通り、選定基準6ページ事業全体に関する事項の施設計画に環境性能部分の記載をしていますので、環境性能の視点でも審査評価をしていただきたいと考えています。

【委員長】

ZEB・ZEH基準に関しては費用に大きく関わる部分であります。事業者選定基準の定性：定量審査の割合が9：1となっていますので、ZEB・ZEH基準に伴う費用をカバーするだけの配点になっているかについても、事業者選定基準を考えていくうえでは重要になってきますので、後の事業者選定基準で議論していきたいと思っております。

【委員】

40ページ第5章中高生の居場所に関する業務の留意点について、「5年以上運営を行うことを前提に」とありますが、「5年」とした理由はありますか。中高生は最大で6年間施設に通うこともできるので、「6年以上運営を行うことを前提とする」と考えることもできると思いますがその点についてはいかがでしょうか。

【事務局】

本市にとって中高生の居場所に特化した施設は初の取組みである部分が大いため、一定の区切りとして5年と設定をいたしました。ご提案いただいたところではありますが、途中から利用

する場合もありますので、まずは「5年以上」を一つの区切りとして実施したいと考えています。

【委員】

3点確認させてください。

1つ目は地域子育て支援センターに関する部分ですが、要求水準書には設置するうえでの理念や目標等が明示されていないように思えますが、これは市の運営要綱等に則っていますか。市の理念や目標などが計画や要綱等に明示されているのであれば、要求水準書にもその文言を明記した方が応募事業者には伝わりやすくなるのではないのでしょうか。

2つ目は学童クラブについて、施設設備の部分で当事者である子どもたちが利用しづらいものが多くあります。例えばトイレ等ですが、子どもに関して配慮すべき点を要求水準書に加筆した方が良いのではないのでしょうか。

3つ目は中高生の居場所について、資料には中高生の現状について明記されているところですが、記載されている資料によって内容やニュアンスが異なっているように思いますので、特に府中市が中高生の居場所として実現したい内容やニュアンスを統一していただくとともに、こちらについても1つ目同様、事業の目的等を明示していただきたいと思います。

【事務局】

1つ目の地域子育て支援センターにつきましては、関連する要綱等を確認して加筆修正等を行います。

2つ目の学童クラブに関する項目につきましては、トイレ等施設設備について要求水準書の記載方法を検討いたします。

3つ目の中高校生の居場所につきましては、市の考えや目的としては中高生が気軽に立ち寄れる安心して過ごせる場所を作りたいと考えています。一方で、初めての事業でもありますので、細かく明記はせずに民間の応募事業者から様々なアイデアを出していただき、市の課題とマッチするか検討をしていきたいと考えています。

【委員】

中高生の居場所について、中高生が立ち寄れる場ということは、困難な悩みを持っている子どもたちが気軽に相談できるような施設にすることが大事だと思います。そのためには相談支援等にも対応できるような仕組みや役割を担う場所にしていかないと「居場所」としての機能は難しいのではないのでしょうか。要求水準書の記載方法はお任せしますがご検討いただきたいと思います。

【委員長】

要求水準書40ページの第5章中高生の居場所に関する業務の基本的な考え方については、

「放課後や長期休暇中に、家庭や学校以外の～居場所を提供する。」と明記されていますが、実際にはそれ以外の中高生にも気軽に利用してほしいという認識であれば、要求水準書には、「幅広く」と明記した方がよいと思います。また事業者選定基準では、市として提案してほしい内容を具体的に加えた評価項目にした方が、市の望む提案がされやすいと思います。

【事務局】

対象については、長期休暇等だけではなく困難な悩み等を抱えている子どもたちも含めて考えており幅広く利用していただきたいという思いがあります。そのため、修正いたします。

【委員】

中高生の居場所について、開館時間など記載されていませんが事業者にお任せするのでしょうか。

【事務局】

開館時間につきましては明確に設けてはいません。事業者からいただいた提案に対して、常識の範囲内かどうかを踏まえたうえで検討をしていきたいと思っています。

【委員長】

市としては試行錯誤して事業を行っていききたいという認識でいることについては理解しています。それができるような提案を応募事業者からしていただけるように事業者選定基準についても議論していきたいと思っています。

【委員】

児童福祉法はすべての子どもを対象としています。すべての子どものうち1～4割は何らかの支援が必要な子どもですので、様々な子どもたちに対応できるようにしてほしいと思います。また、学童クラブ利用者が屋外で遊ぶ際の場所の確保は想定しているのでしょうか。

【事務局】

あくまで想定段階ですが、近くに第一小学校等がありますのでその施設を利用できないか検討していきたいと考えています。

【委員長】

中高生の居場所に関する業務の事業者選定基準の様式集5-11は自由に記載できる書式になっています。そのため、市としてどのような課題認識があるのか、また課題解決のためにどのような提案が効果的なのかを応募事業者が作成できるよう様式の工夫をお願いします。

【委員】

2点あります。

1点目は、33ページ⑩バリアフリースイールの部分について、オストメイトと記載がありますがオストメイトは人工肛門を使用している「人」を示す言葉ですので、「オストメイト対応トイレ」等といった表記に変更した方が良いと思います。

2点目は、32ページ、ク)管理諸室部分に記載の「玄関」については、1か所に集約して上下足履き替えを行ってくださいとありますので玄関方式としました。一方で29ページ2整備業務アのア)には、「保育室から直接園庭に出られるようにしてください」とテラス方式となっています。また、保育所にかかわる部分として12ページ、c立面・断面計画には乳幼児の利用する諸室は地上1～2階に設置を基本と記載されています。もし、2階に保育室が設置された場合、直接園庭に出るための屋外階段を設置するという指示になっているのでしょうか。もう少し応募事業者が汲み取りやすいよう記載する必要があると思いますがいかがでしょうか。

【事務局】

玄関については、登園用と園庭用の下駄箱を両方設置します。また、避難通路確保の観点から、2階から園庭(2方向避難)に出られるとともに、屋内にも階段を設置するように記載していますが、分かりにくい表現になってしまっているため文言修正いたします。階段等動線についても分かりやすいように修正いたします。

【委員長】

学童クラブは公設公営と同等もしくはそれ以上のサービスとありますが、事業者選定基準では同等もしくはそれ以上のサービスを提供できるということを確認することに加えて、サービス向上につながる付加価値について提案していただき、評価する必要があります。そのため、サービス向上につながる付加価値の提案について明確に提案書に記載させるように様式集5-10の工夫をする必要があると思います。

【事務局】

様式集5-10の様式を検討いたします。

【委員】

要求水準書12ページ、ア)のe防災安全計画に「ガラスの破損時の飛散・落下による危険防止に配慮」とありますが、これは照明も含んでいますか。東日本大震災では照明が落下して非常に危険でしたので、照明器具も落ちてこないよう配慮した方がよいと思います。

【事務局】

いただいたご意見を踏まえて明確に分かるよう記載します。

【委員】

様式集の様式5—10の「評価の視点」について、「保護者・児童～」といった表現をされていますが、福祉業界ではあまりこのような表現を使いません。子どものための事業・施設でもありますので、子どもが先にくる表現が通常です。そのため、「児童・保護者～」と修正いただきたいと思います。

【委員長】

中高生の居場所は5年という期間で見直しますが、学童クラブは60年間必要なのか判断が難しいところかと思えます。保育所は市が区分所有することになりますが、民間収益部分等含め用途の変更可能な設計を前提にしないと、将来的な活用が難しくなる場合があると思えます。そのため、施設計画部分などの評価の視点に、用途の変更可能な設計についての内容も記載した方が良くと思えますがいかがでしょうか。

【委員】

委員長のご指摘の通りと思えます。

他の事例では、要綱等に「将来の変更に柔軟に対応できること」等と記載されています。例えば、学校に関して支援級は増えていますが普通級が減っているという現状があります。そのため、予測できない将来について建築としてどのように対応できるのかを提案できるようにすると、その部分について答えてくれる事業者が出てくると思えます。

【委員長】

そうしましたら、様式5—5施設計画に係る提案書の部分で書式の修正をいただければと思います。また、要求水準書においてどの部分に記載するかについては事務局の方で検討いただきたいと思います。なお、民間に維持管理をお願いする部分は構造の壁を取り除く等、将来の変更可能性を残しておく設計にしてもらうことを要求水準書で定め、今後の政策変更に対応する部分において事業者選定基準で加点評価していく考え方が良いと思えます。

そのため、要求水準書には少なくとも用途変更可能な設計と明記し、事業者選定基準については公共施設が関わる部分において将来にわたって変更可能な形の設計を加点できるように明記することが良いと思えます。

【事務局】

要求水準書・事業者選定基準の「評価の視点」にそれぞれ明記する形にします。

<事業者選定基準について>

【委員長】

定性審査部分について、事務局案は評価D(×0.25)を基準としていますが、有効な提案を評価D(×0.25)とすると全体的な点数が低くなり、評価する立場として難しくなると思います。また、基準より低い評価が評価Eだけとなると基準以下の評価を付けにくくなる場合もあるため、評価Cを基準した方が良いかと思いますがいかがでしょうか。

【委員】

委員長に賛成です。

そのうえで質問ですが、例えば一部の評価項目(例:工事計画等)が0点だったとしたらどうなりますか。一項目が極めて悪くても全体が高ければその事業者を通すということなのでしょうか。

【委員長】

ご質問のあった事例についてですが、過去に参加した事業者選定委員会では、評価Cを基準として「一項目が評価D・Eとなった場合には委員会で検討する。」といった内容を事業者選定基準に盛り込んだことがあります。その結果、他の項目が良くても一項目だけが悪い場合は、その提案内容を検討しなければならないため委員会として評価D・Eを付けることを避ける傾向がありました。

一方で、提案内容の課題を明確にするという意味ではD・Eといった基準よりも低い評価をつけることは良いことであり、委員会として事業者選定した後に市が事業者と協議をする期間がありますので、その期間でD・E評価した課題の部分を事業者と協議するように市へ要請することもできます。

そのため、「一項目が評価Eになった場合には委員会で検討する」という内容は盛り込まないが、評価の基準はCとし、課題がある項目の場合はD・Eを付けて委員会として課題を明確にするという方法が良いと思います。

なお、例えば中高生の居場所部分について基準を満たしていなければ大きく影響が出るような配点に工夫するというのも、市が求める内容を応募事業者が提案してくるようになるうえで一つの方法になります。

【委員長】

続いて、審査項目の配点について、工事計画と施設計画が同じ配点になっていますが、施設自体を60年間使用しなければならないので、施設計画にもっと配点を増やすべきと考えます。工事計画は基本的に差があまりつかないと思いますが、資源回収に対する内容など地域住民への配慮等について加点する程度でしょうか。他に工事計画について明確に差が生まれるようなところはあるのでしょうか。

【委員】

工事計画について、仮設計画が難しい場合に評価に大きく差が出る場合がありますが、今回の事業については事業者間であまり大きな差が出ないと思われますので、施設計画の配点を増やすことに賛成です。

【委員長】

施設計画の配点を厚めにさせていただく方が良いと思います。また、施設計画についていろいろな内容が記載されていますが、一つの項目のみでよいかどうかについて次回までに事務局の方で調整をしていただきたいと思います。

【委員】

配点ではないですが、事業者選定基準の保育に関する事項の評価の視点において、地域子育て支援センターに関しては触れられていないので項目だけでも入れた方がよいのではないのでしょうか。

【事務局】

ご意見を踏まえて修正をします。

【委員長】

地域子育て支援センターは公共施設でしょうか。

【事務局】

地域子育て支援センターは現状4館で実施しており、本事業で移転してくる三本木保育所は地域子育て支援センターをすでに実施しています。そのまま移転してくる予定ですので、ご指摘いただいた部分については記載方法を検討します。

【委員長】

地域子育て支援センター等と民間施設が複合化することによって連携して課題解決していくことが期待できます。そのため、実施体制や方針になると思いますが、協力体制を構築できるような内容も盛り込んだ方がよいのではないのでしょうか。

【事務局】

保育所と地域子育て支援センターは市の直営となります。公立保育所に併設する形で地域子育て支援センターを設置しており、保育所の保育士が地域子育て支援センターの職員も兼任することが方針として決まっているので、民間事業者の協力や参入してもらうことは現時点では考えておりません。

【委員】

保育所の事業の中に地域子育て支援センターは入っていますが、地域子育て支援センターも事業なので、地域子育て支援センターが実施しやすくなるような施設を評価するといった視点も必要だと思いますがいかがでしょうか。

現時点では、地域子育て支援センターの動線に関する内容のみの記載となっているため、「評価の視点」に地域子育て支援センター自体がきちんと実施できるような提案がされるように項目として入れた方が良いと思います。

【委員】

配点ではありませんが、このような施設等は内部資源のみで支援を完結させようとするところがあると思いますが、地域とのつながりや連携といった視点が入っているとより良くなると思います。その点についてはどこかに盛り込まれているのでしょうか。

【事務局】

全体的内容になりますが、審査項目の「事業全体に関する事項」内に「地域と調和するよう～」と記載がありますが、もっと分かりやすく明記するようにいたします。

【委員長】

他にご意見等はよろしいでしょうか。

これまでの意見等をまとめますが、大きな方向性については、フレキシブルな施設について重きを置きつつ、60年間というスパンを踏まえて配点を厚めにしていき、工事計画等は少し配点を減らすという方向でよろしいでしょうか。

なお、本件につきましては今回の意見を反映させたものを、第2回選定委員会までに事務局にて修正をお願いし、修正途中で疑義が生じた場合には、私が確認のうえ整理し、第2回の会議にて委員の皆様を確認いただく、ということよろしいでしょうか。

続きまして、その他になりますが委員の皆様から何かありますでしょうか。

<その他>

【委員】

要求水準書29ページ(4)アなどに誤字がありますので再度確認いただきたいと思います。

【委員長】

誤字等については、事務局の方で修正をお願いしたいと思います。

最後、事務局から何かありますか。

(※事務局より各委員に次回開催日、会議録の確認などを事務連絡)

【委員長】

それでは、次回は4月24日（木曜日）午後1時30分に開催することとし、本日はこれで散会することといたします。長時間にわたりお疲れさまでした。