

## 第4回府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業 P F I 事業者選定委員会 議事録 < 要旨 >

- 1 日 時 令和3年7月27日(火)午後1時～4時
- 2 会 場 府中市役所北庁舎 3階 第1・第2会議室
- 3 出席者
  - (1) 委員 7名(50音順)
    - 安登 利幸委員(学識経験者)
    - 小松 幸夫委員(学識経験者)
    - 齊藤 誠一委員(学識経験者)
    - 坂井 文委員(学識経験者)
    - 関根 滋委員(市職員)
    - 沼尻 章委員(市職員)
    - 山内 弘隆委員(学識経験者)
  - (2) 事務局ほか
    - 二村文化生涯学習課長、楠本文化生涯学習課長補佐、平野図書館館長、田口図書館長補佐、後藤文化・スポーツ施設老朽化対策担当副主幹、黒木市民会館・中央図書館複合施設P F I事業担当主査、文化生涯学習課齋藤主任、図書館藤川サービス係長、図書館サービス係廣瀬職員(株)日本経済研究所佐藤氏、佐藤氏、藤井氏、鳥生氏(株)サトウファシリティーズコンサルタンツ山下氏
- 4 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)
- 5 議事内容
  - 1 開会
  - 2 議題
    - (1) 第3回選定委員会議事録について
    - (2) 資格審査・基礎審査の結果報告について
    - (3) プレゼンテーション・ヒアリングの進め方と最終評価について
    - (4) 審査講評案について
  - 3 その他
    - (1) 今後のスケジュールについて

委員の発言内容、 府中市事務局の発言内容

**【議事概要】**

◆ 事務局

定刻となりましたので、ただ今から「第4回府中市市民会館・中央図書館複合施設PFI事業者選定委員会」を開催いたします。委員の皆様におかれましては、お忙しいなか、また緊急事態宣言期間中にも関わらず、本日の会議にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の会議ですが5時までを予定しておりますので、ご了承願います。

なお、会議の開催に当たりまして、はじめに事務局からのお願いでございますが、議事録の作成をスムーズに行うために、会議の開催中は録音をさせていただきます。ここで委員の皆様にご報告があります。4月1日付で、行政管理部長が異動となったことに伴い、新たな委員として、沼尻行政管理部長を迎えましたので、沼尻委員より簡単に自己紹介をお願いします。

(沼尻委員自己紹介)

続きまして、資料の確認をさせていただきます。皆様の机の右側には、席次表及び本日のタイムスケジュールを配布しております。その他、先週お送りさせていただきました会議資料をご用意ください。資料の不足等がございましたら事務局までお知らせください。

なお、本日選定委員会終了後に、事業者から提出のあった提案書は、事務局で全て回収させていただきますので、ご承知おきください。それでは、お手元の次第に沿って進めてまいります。ここから先の進行につきましては、山内会長にお願いしたいと存じます。

■ 山内会長

それではこれから先は、私が議事を進行いたします。本日の会議は、委員の出席が過半数を超えていますので、有効に成立しています。

まず、はじめに、次第の「2 議題(1)第3回選定委員会議事録について」を議題とし、事務局から説明をお願いします。

◆ 事務局

第3回選定委員会議事録について(資料1)を説明

■ 山内会長

事務局から説明のあった「第3回 選定委員会議事録について」ご意見やご質問はございますか。

■ 委員一同

特になし。

■ 山内会長

それでは議事録の内容を確定とする。議事録の公表時期はいつ頃か。

◆ 事務局

12月の事業契約締結後を予定している。

- 山内会長  
それではほかに無いようですので、「第3回選定委員会議事録について」の報告を了承します。次に、次第の「議題(2)資格審査・基礎審査の結果報告について」を議題とし、事務局から説明をお願いします。
- ◆ 事務局  
資格審査・基礎審査の結果報告について(資料2～3)を説明
- 山内会長  
事務局から説明のあった「資格審査・基礎審査の結果報告について」ご意見やご質問はございますか。
- 各委員  
異議無し。
- 山内会長  
資格審査・基礎審査はすべて問題ないとのことである。それでは他に質問等無いようですので、続いて、次第の「議題(3)プレゼンテーション・ヒアリングの進め方と最終評価について」を議題とし、事務局から説明をお願いします。
- ◆ 事務局  
プレゼンテーション・ヒアリングの進め方と最終評価について(資料4)を説明
- 山内会長  
事務局から説明のあった「プレゼンテーション・ヒアリングの進め方と最終評価について」ですが、まとめシートの黄色の項目が、委員の意見が分かれているところである。評価が分かれている理由を確認していきたい。業務連携などはヒアリングで確認するのがよいだろう。提案書については、良く書けている、実態もわかっているが、大胆さや細かい配慮が足りないという印象を持った。競争者がいないことも影響しているかもしれない。ヒアリングや審査結果で要望する形としたい。他にご意見やご質問はございますか。
- 各委員  
異議無し。
- 山内会長  
審査講評案について、可能なものは先に確認したいので、事務局から説明をお願いします。
- ◆ 事務局  
審査講評案について(資料5)を説明
- 山内会長  
9頁の箇条書きコメントはどのように作成したか。
- ◆ 事務局  
提案書を踏まえて事務局が案を作成した。

- 山内会長  
承知した。「指摘事項」は、「選定委員からの要望」という、より強い表現にすることも多いが、「指摘事項」のままでよいか。
- ◆ 事務局  
要望事項としていただきたい。
- 山内会長  
承知した。
- 委員  
市民会館2階の天井はルーバーだが、特定天井に該当するのか。
- ◆ 事務局  
一部、該当する。
- 委員  
現状は吹き抜けと2階部分がある。提案は全面を対象にしているが、全面を対象とする必要があるか。
- ◆ 事務局  
建築指導課の指導主事に相談したところ、一体的な仕上がりになっているため、渡り廊下の上部・吹き抜けに面した廊下の部分も参入すべきとされた。その面積が200㎡を超えるため、一体的な改修が必要と判断された。
- 委員  
2階の天井高が低いのが気になる。提案のように垂れ下がらせると圧迫感が増すのではないか。縁を切り、吹き抜けの部分のみ改修することもありうるのではないか。設計と建築主事を納得させられるかという問題である。法律の解釈の問題もあるが、より良い案があるのではないかと思う。
- 委員  
音の問題は生じないか。
- ◆ 事務局  
市の博物館でも膜天井を採用しているが、吸音板があり、会議室と同等の吸音性を有しているため音が広がったりすることはない。
- 委員  
吹き抜けの場合、下の音が上階に上がりうるさい時がある。また、膜天井の吸音性も気になった。
- 委員  
膜は布であるため吸音率は問題ない。自分であればスラブを出して吹き付け色を調整して天井を貼らない方法を取る。カフェなどで採用されているものである。最終的には発注者と設計者が協議して決める問題である。

- 委員  
膜天井を採用した博物館で課題は生じていないか。
- ◆ 事務局  
外観、空調、安全、総合的に解釈して膜天井を採用した。
- 委員  
膜天井は耐震対策として最近出てきた技術であり、実績は少ない。問題が起きるとしたらこれからだろう。
- ◆ 事務局  
美術館ではテンションを張る膜天井が施工されているが、音は問題ないと感じた。
- 委員  
膜は垂れ下がるのではなく張った方がごみや音の問題が生じないのではないか。
- 委員  
膜天井では音は問題にならない。しかし膜の裏にはほこりがたまる。提案書ではメンテナンス不要と書かれているが、そうはいかない。2階は床と膜が近く、ほこりが舞い上がる量も多い。数年で汚れ、ほこりが落ちることが予想され、それにどう対応するか聞きたい。
- 山内会長  
そもそも博物館・美術館ではあまり音は出ないので、音の問題があるか否かは、わからないのではないか。
- ◆ 事務局  
色を黒くするなどしている。また、音を熱に変えるということであった。
- 委員  
薄い膜でそれは難しいだろう。また、吸音効果は測定することも困難だろう。今の案がそのまま通るとは思えない。
- 山内会長  
要望で検討してほしいと記載することが考えられる。
- 委員  
膜天井は安くて簡単であるため採用されることが多いが、あまりいいものではないのではないか。
- 委員  
大林ファシリティーズは大林組の子会社か。
- ◆ 事務局  
そうである。
- 山内会長  
それでは他に質問等無いようですので、続いて、次第の「その他(1)今後のスケジュールについて」、事務局から説明をお願いします。

- ◆ 事務局  
今後のスケジュールについて（資料6）を説明
- 山内会長  
8月6日の府中市長への答申は会長と安登副会長が出席するのでよいか。
- ◆ 事務局  
それをお願いしたい。
- 委員  
話は戻りますが、事業者からの飲食スペースに関する提案について、これ以上改善しようがないだろうから、と思ってA評価としたが、私の評価を変えてもよい。
- 委員  
飲食スペースに関する提案については、現状から改善が見られないと思ったためDとしたが、Cとしてもよい。
- 委員  
現状のレストランの状況を知らないので評価が難しい。
- ◆ 事務局  
他にございますか。それでは無いようですので、14時からのプレゼンテーション・ヒアリングに移りたいと思います。

#### 【事業者プレゼンテーション】

（事業者プレゼンテーション終了後）

- 山内会長  
プレゼンテーションを終えて評価点に変更等ありましたらお願いします。
- 委員  
VIII 飲食スペースのAをB、業務連携・付帯事業に関する事項でA、AをB、Bとした。他の委員の評価に合わせた。
- 委員  
IIIの(1)をCからBにした。また、VIIIの飲食スペース運営をDからCにした。
- 委員  
I(1)の基本方針をCからBにした。
- 山内会長  
委員会としての審査結果は、次のとおりとする。  
I 事業計画に関する事項について、順にB、B、C、B、B、B、Bとする。  
II 統括管理業務に関する事項はBとする。  
III 期初修繕・改修業務に関する事項は、順にB、Cとする。  
IV 計画修繕業務に関する事項は、B、Cとする。

V 維持管理業務に関する事項は、順に C、C とする。

VI 市民会館運営業務に関する事項は順に C、C、B、C、C とする。

VII 図書館運営業務に関する事項は順に、B、B、B、C、B、C、C とする。

VIII 飲食スペース運営業務に関する事項は、C とする。

IX 業務連携・付帯事業に関する事項は、順に B、C とする。

X その他（加点項目）は C とする。

■ 委員

利用者にとって、運営人員の削減は望ましくない。

■ 委員

人件費が高いのだろう。

■ 委員

事業者への要望として伝えられないか。

◆ 事務局

可能である。

■ 山内会長

選定委員会の評価は、これで決定するのでよいか。

■ 各委員

異議無し。

■ 山内会長

各委員から意見をいただきたい。

■ 委員

図書館の PFI 事業で 2 期目に入るのは全国で初めてではないか。図書館の姿勢として、市民にどう対応するのかについては、人的な支援が重要である。予算的な問題があっても、業者としては守ってもらいたい。がんばっていると思う。

■ 委員

改修の天井が望ましくない。発注者と設計者で決めていただければよいが、今でも天井が低いのでそれを解消してもらいたい。全部撤去し、設備を表すようなやり方もある。設備の配置を見ても違和感ないように整え、色も整えて表しにする方法もあるのではないかと。メンテナンスもしやすく、上も見ないため、最終的には市と事業者で協議して決定していけば良いと思う。

■ 委員

天井については、圧迫感があるので賛成である。情報はよく把握しているし、提案としても具体的な提案があり評価した。資金計画については、資本金で出してもらいたいところであるが、劣後ローンの利息という形で早期に回収している。儲けたいという気持ちも前面に出ており、望ましくないと感じたが、一方で、資金調達の計画としては、実績もある会社だからということもあり、スプレッドは低く抑えられていた。修繕積立について、

税金を払いながらプールするのはありだと思った。図書館については、他の図書館についての委員も務めているが、子連れの親が来てがやがやするような施設になっている。子どもが寝そべられるような、子育て支援も取り入れていただければよいと思った。改修計画は工夫されていて高い評価をした。改善があり、いい図書館になると思い、高く評価した。

■ 委員

公共施設は都市の中の重要な施設であるため、その利活用とエネルギーについて質問した。設備については初期設定があるため対応は難しいとは思いますが、取り組んでいかなければならない。省エネを更に進めて次世代につながるエネルギーマネジメントの提案が出るとよいと思っている。3つの異なる施設が同居しているのが特徴で、相乗効果を出せるよう、運営の工夫での回し方や、いろんなやり方を探ってもらいたい。成果については府中市の中でもシェアし、広めていっていただきたい。関係者会合は、何回実施するのかとは思ったが、課題がないか、どう展開できるか等を引き続き協議してもらいたい。

■ 委員

計画修繕業務の提案が限定的だと思った。予防保全の観点から行うのが重要だが、施設が突然機能停止に陥ることがないように、また、協議しながら計画を検討してもらいたい。図書館について、提案書と質問回答で齟齬があるため、使用できない期間などを前もって調整されたい。

■ 委員

15年間関係を積み重ねてきた事業者であることから、辛めの評価ですが、にぎわいの創出についてプレゼンの最後にも触れているとおり、にぎわいはまちづくり創出のベースである。土日のイベントや既存事業の賑わいでは物足りず、チャレンジ的な部分があってもよい。そのため、消極的だと思った。修繕については、15年間の中でも修繕が多々発生したことから、2期目でも生じると思われる。しかし事業者の認識はそうではないところが不安だった。損益関係もあるだろうが、要望としたい事項の中に入れてほしい。

■ 山内会長

15年前の1期目事業でも担当した事業であり、今回の提案を確認する際にも気持ちが入った。本施設は、コロナの関係で食料の配給をルミエールで行ったなど、話題になったと認識しており、全体的に良く運営されている印象である。今回の提案も、よくわかっていると思ったが、一社だと思うと、十分な記述がなかったのはやや不満である。本事業では、統括管理責任者をおく、3つの施設を連携させるなどの提案があり、昨今のPPP/PFIの動きを踏まえると、これらの提案によって本事業も普通のPFIのレベルに達したとを感じる。セッションであれば事業統括の戦略を作るのが通常であり、この事業もそっちに向いたのかと思う。提案書のとおりやっていただきたい。事業者が一体になり、いかに市と連携していくかについて、記述が曖昧である。今既にやっているから曖昧なのかもしれないが、とても重要なので1つになった事業者と市で連携してよりよい事業にしていきたい。



■ 委員

イベントの提案が多いと感じた。イベントは起爆剤のような話であり、非日常的、単発で行っていくことも効果はあるだろうが、日常的な使い方を考えてもらいたい。図書館のところで、親子連れという話があり、重要だと思う。母親のためのスペースを作った事業は評判がよかった。子育て中は行くところがない。集まれるところがあるとよい。飲食と会議室の中間のような、話せて子どもが遊べるような機能があればインパクトがある。市民のニーズをくみ上げて運営の仕方を変えられるとよい。そういう提案があるとよかったが、なかったため辛めの評価をした。市民のニーズをどうくみ上げるかのチャンネルも欲しい。市の担当者も市民ニーズを取り込む方向でやってもらいたい。

■ 委員

府中の特徴は、直営でもサービス展開をしていることである。市の職員が直営で子供への対応をしている。他の図書館では業者がやっているところもある。子育て支援は図書館にとって重要である。児童室は乳児連れの親も多い。直営が残っているのは府中の特徴であり、市にてニーズを汲んでもらいたい。

■ 委員

イベントより日常的な取り組みを工夫することで、人が集まり、にぎわいが生じる。

■ 山内会長

マーケットインの発想である。社会的な要望にアンテナを張って実際の業務に生かしてほしい。

■ 委員

住宅地に立地する公共施設として、駅まで行くことなく子育て中の親やりタイアした方が集まる施設になるとよい。

■ 山内会長

事務局にて以上の意見をまとめていただき、委員長に一任していただきたい。要望については早めにまとめ、各委員に確認してもらうのがよい。

◆ 事務局

さきほど、事務局で事業者立ち合いのもと、開札を行い、予定価格以下であることと計算にずれがないことを確認しました。その結果、性能点が466.5点、価格点が400点、合計866.5点となりました。

■ 山内会長

これで、基礎審査・提案審査全て終了した。1グループを、最優秀提案として採用する。審査講評案は事務局でまとめて各委員にデータでお送りいただき、修正があれば委員から連絡をいただきたい。今後は、どのようなスケジュール感か。

◆ 事務局

今日の議事録と審査講評の修正版は来週早々に送ります。1週間程度でご返信いただきたいと考えています。

■ 山内会長

修正すべき点を修正して事務局にお返りする。8月10日前後までにお返しすればよいか。具体的な日程はメールでお伝えいただけるとよい。それでは、第4回選定委員会を終了する。長時間にわたりお疲れ様でした。