

# 第1回 中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会 議事録

日 時：平成24年7月26日（木）10:00～12:15

場 所：市役所3階 302会議室

## 1. 委員紹介，委員長，副委員長選出について

委員：各委員挨拶。

委員長，副委員長を委員の互選により選出。

## 2. 中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会運営の細目について（資料説明：事務局）

### 議事録について

委員：要点筆記ということで良いか。委員氏名の表出について，氏名，肩書等は名簿のとおりで良いか。

委員：異議なし。

委員：議事録について，委員の誰が発言したかは特定できないようにした方が良い。

委員：きちんとした議事録を作成して公表する必要があると考えるが，然るべき時期とはいつなのか。

事務局：事業者が選定された後と考えている。

委員：事業者を決定するまでにかなり期間がある。情報公開の観点からすると，議事録は，選定委員会の各回が終わったらすぐに公表するのが良いが，提案競争の最中の公表になるので配慮しなければならない。

委員：事業者の提案内容の公表についても民間ノウハウに関わる部分がある。選定された事業者の分のみを公表するなど配慮しなければならない。

事務局：時期については，市役所の他の事例など確認してルールに基づいて決めたい。

委員：では，名簿は公表する。議事録については発言者の名前を伏して出す。

名簿や議事録の公表の時期については，市役所のルールに基づき，事務局で案をまとめ，後日各委員が確認するということが良いか。

委員：異議なし。

事務局：署名人について委員の中から2名に依頼。

委員：異議なし。

### 議会への報告，委員会の性格等について

委員長：議会へ報告，委員会の性格について意見はあるか。

委員：異議なし。

## 3. 実施方針（案）について（資料説明：事務局）

### 事業の実施方式

委員：行政としてどのような機能，仕様を民間に求めているのかが分かりにくい。

事務局：選定基準でも触れているが，諸室構成など行政として求めるものについては，公募要項や要求水準書で示す予定であり，第2回選定委員会で諮る。

委員：西通りの入口，今泉地区の入口でもあるため，都市の景観を先導するシンボリックな建物がよい。新しい施設の想定延べ床面積では，景観協議の義務が発生しないため，選定基準とするだけでなく，より明確に募集要項上で景観や，まちのシンボルとしての設計を要求するなどの方法で，地域性や機能性を求められないか。

委員：事業契約締結後，開業まで2年半も時間がかかり，マーケットの状況も変化する。その中で条件をどの段階で決めるかにより，事業者の対価，条件提示が変わるため，当初の事業契約締結後に提案時点の床賃料や地代の調整をする必要があるかもしれない。また，契約条件は募集要項の時点でも明確

に記載すべき。

**事務局**： 経済情勢は刻々と変化するため、提案時において、具体的な民間テナントを示すことは困難と考えており、業種で示してもらいたいと考えている。

委員： 事業者が設計すると言っても、ある程度機能、仕様は決めないと建物はできない。

委員： 公共と民間それぞれの施設への誘導のために、入口の考え方も重要である。ただ、行政側が条件を付けすぎると事業者からのアイデアが出てこなくなる可能性がある。

**事務局**： 民間事業者から多様なアイデアを提案頂きたい。条件をどこまで示す必要があるかは協議中であり、第2回選定委員会で示す。

委員： 共用部分のコストを事業者持ちとするのは、事業者にとって厳しいのではないか。

**事務局**： 高層階の公共施設部分の共用部分についてどのような費用分担とすべきか検討中。

委員： 土地賃借料保証金は銀行保証等は認めず、現金の支払いのみとするのか。現金であれば、コスト負担増となり、事業者は敬遠する。

**事務局**： 土地賃借料保証金については、現金以外の方法があり得るか確認する。

委員： 建設期間中の一時借地料についてはどうか。

**事務局**： 公有財産か普通財産か考えた場合、今回のケースは普通財産と考えざるを得ない。公有財産規則により、普通財産は原則、借地料を免除できない。借地料を免除するには、議会の議決が必要であり、今回は難しいと考える。その分、市が支払う床賃料に含めて提案してもらう予定である。

委員： 最終的には市負担となるため、計算したうえで決めた方がよい。

委員： 負担を少なくして、良いものを作ってもらうため、できればコストが安い方がよい。建設期間中は免除とした方がよい。

委員： 代表企業に地場要件を付けている。関心がある会社が複数あっても、提案から開業まで3年かかるため、その間の物価変動、事業環境の変化等が予想される。これらリスクについて、適切な分担をしておかないと、最終的な提案意欲に影響を与えるかもしれない。

委員： 通常、建物寿命は60年程度が想定される場所である。一方、今回は事業期間が30年となっており、市側の説明がないと、事業期間設定の考え方について質疑がたくさん出てくる。

**事務局**： 事業期間は当初30年であるが、契約終了の段階で良好な維持管理状態であれば延長を考えている。ただし、当初契約時点で延長の確約をすると定期借地ではなく普通借地とみなされる恐れがあると法務アドバイザーから助言を受けている。

委員： 事業者は行政とのあうんの了解というだけでは、延長を前提とした試算はできないので、基本的に30年で投資回収できる賃料を計算する。結局、保証金コストと同じ議論であるが、市が支払う床賃料に跳ね返ってくる。市側のリスクとうまくバランスをとらないと、市の負担が増えることとなる。

**事務局**： 市側としては、30年で終わりということではなく、継続的に入居しておきたい考えはあるが、覚書まで締結することはリスクが高いため、市側の意思をどのような形で示すかは、再度、法務アドバイザーと協議する。

委員： SPCの出資比率について、設計事業者などは出資できない可能性がある。

**事務局**： 本事業はSPC設立の義務が法律や規則によって要請されるわけではないが、倒産隔離による公共施設運営の安定性確保のため義務づけている。出資割合は代表企業及び構成員全体で過半数以上出資としている。

委員： 市からの安定的な賃料収入があることから一種の金融商品ととらえ、ファンドや金融機関も出資することも考えられる。

委員： SPCの議決権の50%以下の出資であれば大丈夫だろう。

委員： 事業提案と価格提案の評価の重みは。

**事務局**： 配点については検討中。他都市では事業提案7割、価格提案3割となっている事例を把握している。

委員： 建物は6階建てとなるのか。

**事務局**： 市の想定は7階建てで4～7階を公共部分と考えているが、民間事業者の提案による

委員： 施工期間は。

**事務局**： 解体に3か月、内装工事も含めて工事は、S造の7階想定で13か月程度と考えている。

**委員**： 地下利用について。

**事務局**： 現段階では市としては地下を利用することは想定していない。

**委員**： 駐車場の特例措置については。

**事務局**： 現地で設置する場合と別の場所で設置する場合が考えられる。別の場所に設置する場合、提案内容  
と所管課との協議結果による。

### **市と事業者の業務分担**

**委員**： 市が設置する建設設備は具体的に何か。

**事務局**： 標準内装的な照明や空調を事業者工事とするか、市の内装工事とするかを整理中。

**委員**： 公共施設の運營業務は委託しているのか。新施設も委託となるのか。

**事務局**： 現在、(社)福岡市保育協会に委託している。新施設については、公募で事業者を決める予定。

**委員**： 公共施設と民間施設の配置については、この委員会が判断するのか。

**事務局**： 民間の提案による。下層階を民間テナント、上層階を公共施設とする提案を想定している。

**委員**： ブロックで分ける方法や混在させる方法も考えられる。

**委員**： 音楽室の防音などは、建設前にある程度求める性能を示さないと、内装工事だけでは音漏れ等発生  
するのではないか。

**事務局**： 躯体は事業者が設計建設し内装は市が実施。ただし、事業者に諸室構成もある程度示して、それに  
合わせて形で躯体の設計建設を事業者にしてもらうことを考えている。

**委員**： 低層階の方がリーシングをしやすい。また、公共施設については、具体的な諸室レイアウトを骨格  
提案に示した方がよい。後はランニングコストをどう抑えるかが問題。

**事務局**： 諸室構成については、予算の関係もあり、協議中である。第2回選定委員会で示す。

**委員**： 利用者の声がうまく反映できるか。

**事務局**： 利用者アンケート調査を過去、実施した。その声も反映させる予定である。ただ、予算も限られて  
いるため、すべては反映できない。

**委員**： すべてを市がするのではなく、運営や備品調達も含めて、指定管理者業務とすると市の負担は減る。

**事務局**： 指定管理者は定期的に公募となるため、備品調達を指定管理者業務とすると指定管理者変更の際、  
改めて備品調達する問題がある。

**委員**： 内装部分の使いやすさは運営側がよく分かっているため、指定管理者と協議しながら内装工事等  
を行った方が運営しやすい。

**委員**： 設計段階から指定管理者を決めて、設計の段階から協議することになると思うが、そんなに早く指  
定管理者を決められるのかという問題もある。

### **土地の貸付条件**

**委員**： 東側道路が使いにくい。周辺環境との調和をうたうのであれば、道路形態も含め検討した方がよい。

**事務局**： 敷地の面積を削って道路を拡張すると地代収入が減る。バランスが重要である。

**委員**： 事業者が、契約期間の延長含みで収支試算するのか、厳密に30年で試算するのか。どちらにする  
かで採算性の認識が異なるため、事業者と対話しながら市の考えを伝えることが重要。

**事務局**： 表現方法について、法務アドバイザーと再度協議する。

**委員**： 建物が魅力的でないとテナントが入らない。

**事務局**： 結果的には事業性はテナント誘致の成否に左右されるため、手を抜くことはできないと考える。

### **事業者の選定方法 応募者の構成及び資格等**

**委員**： 建物設計、デザインが重要になるが、資格条件で地場に限定しており、施工はよいとしても、設計  
は地場要件を外した方が様々な提案があると考ええる。

**委員**： 地場要件でも福岡都市圏を含めてもよいのではないか。

- 委員：設計は都市圏に事務所を構えていることが多く、地場要件を付けると、数が少ないのではないかと。
- 委員：市のPPPルールでは地場業者の力をつける取り組みをすとなっており、本事業は地場にとって、適切な規模の案件と考えている。
- 委員：実施設計は地場要件を付してもよいと考えるが、基本設計は条件を付さない方がよい。
- 委員：代表企業、構成員の地場要件は分かるが、協力企業まで地場要件を付けることは厳しい。
- 委員：協力事業所のエリアや設計のJVの組み方など少し考えた方がよい。
- 委員：競争性が確保できないのであれば、検討しないとイケない。
- 委員：競争性と良いものができるとは違う話で、福岡市は近隣の都市の中核として存在しており、周りの都市の援助を得るとい意味でも都市圏の企業も入れてもよいのではないかと。
- 委員：規格が決まっているものを作るのではなく、ゼロ提案に近い形で提案を受けるため、事業提案に重きを置いた方がよい。
- 委員：やはり、設計は難しい。特に都市部は機能一色ではなく、デザインが意欲的なもので、人をひきつけないとイケない。

**リスク分担表** **その他**

- 委員：実施方針の変更について、変更の場合、どこで決定するのか。
- 事務局：実施方針の根幹については、変更はないものと考えている。細かい点について、疑義等あれば変更する可能性がある。本日の意見を事務局でまとめ、個別に協議する。

**3. 事業者募集に係る主要事項（資料説明：事務局）**

**4. 選定基準（案）（資料説明：事務局）**

- 委員：テナントを決めるタイミングが難しい。提案時は具体的なテナント名称の提示は難しいので、概念的に評価することになる。
- 事務局：提案時から供用まで時間があるため、提案時に具体的なテナント名称を記すはおそらく難しいと考えている。
- 委員：加点評価するには、想定する入居テナントについて、それなりの熟度がないと判断が難しい。
- 委員：本施設に相応しくないテナントの入居は法で制約が加えられるのか。
- 事務局：風営法の制限がある。プラスアルファとして、公共施設との親和性や回遊性、にぎわいに資するなどを考えている。
- 委員：街並みに同調ではなく、逆にここは今泉地区のシンボルとしたほうがよい。
- 委員：コストの問題もあり、建物の意匠だけで判断するのはどうか。
- 委員：全体の提案に対するバランス、総合評価が一番大事。
- 委員：21世紀型の未来型児童館を造るためにも、経営サイドに引っ張られないようにしないとイケない。
- 委員：コスト面も重要であり、通常のコストでアイデアや知恵でよいものを評価すべきである。
- 委員：5,000㎡のうち3,000㎡は市が借りて、市側が行うとなると、そのランニングコストも考慮しないとイケない。
- 事務局：建物は一体であるため、回遊性や利便性を考慮し、市民が集えるような施設のデザインも含めて進めていきたい。
- 委員：デザインだけではなく、利用者にとって求められる施設になることを期待したい。

平成27年8月21日

署名 砂田 八郎

署名 久間 敬介