

# 会議録

会議名	第3回 八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議
日時	令和4年(2022年)4月14日(火) 午前9時30分~11時30分
場所	八王子市学園都市センター 第5セミナー室
出席者	<p>【学識経験者】</p> <p>座長 明星大学 教授 西浦定継(都市計画、都市管理)          工学院大学 名誉教授 倉田直道(都市デザイン)          学校法人片柳学園 理事長 千葉茂(地域まちづくり)          千葉大学 教授 秋田典子(公園運営)          跡見学園女子大学 専任講師 長谷川幸代(図書館運営)          中央大学 教授 西川広平(博物館運営)          株式会社日本政策投資銀行 次長 星憲太郎(PFI事業(財務))</p> <p>【市職員】</p> <p>都市戦略部長 植原康浩          総合経営部長 古川由美子          契約資産部長 小林中          拠点整備部事業推進担当部長 太田國芳          まちなみ整備部長 竹内勝弘          生涯学習スポーツ部長 平塚裕之</p>
	<p>氏名</p> <p>事務局</p> <p>拠点整備部集いの拠点整備課          課長:原 清          課長補佐兼主査:神谷高史、関口和孝          主査:鈴木史人          主任:原島有里子、神津紫乃、馬場功貴、笹本万里江</p> <p>まちなみ整備部公園課          課長:谷口哲也          課長補佐兼主査:大木昇</p> <p>生涯学習スポーツ部文化財課          課長:叶 清          課長補佐兼主査:鈴木正生</p> <p>生涯学習スポーツ部図書館課          図書館企画調整担当課長:堀内栄史          主査:村石英里          主任:元木まみ</p>
欠席者氏名	なし
議題	<p>1-1 募集要項の公表資料について</p> <p>1-2 要求水準書について(木造舞台、その他)</p> <p>1-3 優先交渉権者決定基準について</p> <p>1-4 サービス対価の支払い(案)について</p> <p>1-5 業績等の監視及び改善要求措置要領(案)について</p> <p>1-6 基本協定書(案)について</p> <p>1-7 事業契約書(案)について</p> <p>2 特定事業の公表資料について</p> <p>3 ZEB達成の条件化について</p> <p>4 今後のスケジュールについて</p>

会議の公開・非公開の別	非公開
非公開理由	<p>八王子市情報公開条例第 8 条第 5 号及び同条第 6 号  (5)市の機関並びに国及び他の地方公共団体の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの  (6)市の機関又は国若しくは他の地方公共団体が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、次に掲げるおそれその他当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれのあるもの</p>
配付資料名	<p>資料 1-1:募集要項の公表資料について  資料 1-2-1:要求水準書(木造舞台設計者の取扱いについて)  資料 1-2-2:その他募集要項で公表する内容について  資料 1-3-1:優先交渉権者決定基準(加点審査の流れ)  資料 1-3-2:優先交渉権者決定基準の変更内容について  資料 1-4:サービス対価の算定及び支払方法(案)について  資料 1-5:業績等の監視及び改善措置要領(案)について  資料 1-6-1:基本協定書(案)について  資料 1-6-2:基本協定書 他事例比較表  資料 1-7-1:事業契約書(案)について  資料 1-7-2:事業契約書 他事例比較表  資料 2:特定事業の公表について  資料 3:ZEB 達成の条件化について  資料 4:今後のスケジュールについて  八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議参加者名簿  【参考資料】 ※事前送付  募集要項公表資料一式  参考資料 1-1:募集要項  参考資料 1-2:業務要求水準書  参考資料 1-3:優先交渉権者決定基準  参考資料 1-4:サービス対価の算定及び支払方法(案)  参考資料 1-5:業績等の監視及び改善措置要領(案)  参考資料 1-6:基本協定書(案)  参考資料 1-7:事業契約書(案)  参考資料:様式及び記載要領  特定事業の選定  参考資料 2:特定事業の選定  実施方針等への質問対応  参考資料 1-2-2:実施方針等への質問に関する対応</p>

[午前 9 時 30 分開会]

- 【事務局】 ただいまより、第 3 回八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議を開会する。

本評価会議は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI 法)に基づき、集いの拠点の整備・運営事業を実施するにあたり、PFI 事業者の選定等に関し必要な事項について、八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議開催要綱に基づき、意見

聴取や意見交換するため、開催するものである。

なお、本評価会議は、八王子市情報公開条例第8条第5号及び第6号に基づき、非公開とする。

- 【事務局】引き続き、配布した資料の確認をさせていただきます。

〔配布資料説明〕

以降の進行は、座長にお願いする。

<議題 1-1 募集要項の公表資料について>

- 【座長】 それでは、次第に基づき進行します。議題 1-1 募集要項の公表資料について、事務局から説明願う。
- 【事務局】 〔「資料 1-1:募集要項公表資料について」に基づき説明〕
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。事業者からの審査書類の最終提出はいつになるのか。
- 【事務局】 審査書類の最終提出は 11 月を予定している。

<議題 1-2 要求水準書について(木造舞台、その他)>

- 【座長】 議題 1-2 要求水準書について、事務局から説明願う。
- 【事務局】 〔「資料 1-2-1:要求水準(木造舞台設計者の取り扱いについて)」に基づき説明〕。
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。
- 【参加者】 木造舞台は建物内に設置されると説明があった。今までは屋外での仮設建築物だったということだが、今回は常設となることで、事務局には、整理が必要な事項をしっかりと調整していただくとともに、特に害虫を防除するため、燻蒸を行うなど、ミュージアムの展示物へ影響がないように、配慮していただきたい。
- 【事務局】 今までは仮設建築物であったが、今回は常設となるため、建物と一体の建築確認申請が必要となる。確認申請以外の法的な確認もしている。現在は、木材組合にて保管され、保管環境としては大変良好であると認識している。搬入の際には、害虫を持ち込まないよう対策を行う。
- 【座長】 木造舞台を取り入れることで、PFI 事業者への影響として、どのような懸念点が想定されるか。
- 【事務局】 常設としては、接合部の緊結や基礎が必要となることが考えられる。また、建築物内に設置するため、消防、避難など避難安全性能についての申請が必要になる。申請等は PFI 事業者が行うが、木造舞台設計者の協力が必要になると想定される。
- 【参加者】 公演の頻度や費用の想定について聞きたい。
- 【事務局】 月一回程度の公演を想定し、それ以外では、市民の発表の場としての貸出しを想定している。
- 【参加者】 木造舞台設計者が応募者グループとして入ることはないのか。
- 【事務局】 委託先や委託内容を明確にすることで競争のポイントとならないよう留意している。PFI 事業者の選定後に委託先として関わることとし、応募段階ではコンソーシアムに入らないことを条件としている。
- 【参加者】 木造舞台については、ミュージアムの一部と理解しているが、運営は誰が行うのか。ミュージアムとしての運営と公演舞台としての運営とは運営方法が異なる。
- 【事務局】 ミュージアムについては、一部直営で運営する部分があるとともに、ミュージアムの一機能である木造舞台の運営については、交流と学びの機能を併せ持つため、市と PFI 事業者が連携しながら行うことを想定している。木造舞台については、伝統芸能のみならず、楽器の演奏等も含む幅広い市民の活動の場としたい。
- 【参加者】 募集要項の公表に際して、事業者に対して、木造舞台の詳細について、使われ方や構造など、情報を十分に示すべきと考える。
- 【座長】 木造舞台については、維持管理費がかかることで大事にしすぎて使われないということがないように留意してもらいたい。

- 【事務局】 「[資料 1-2-2:その他募集要項で公表する内容について]」に基づき説明]。
- 【参加者】 ネーミングライツについては前回会議で意見したとおり、建物に付与する場合は、偏ったイメージが生じないよう事業者とよく協議していただきたい。また、入館料については、設置管理条例で料金の上限を示すものと認識しているが、募集要項公表時の資料としては、想定する料金を参考として示すという理解でよいか。特別展は、将来何が展示されているか分からない。事業者は経費が分からない中で、料金を提案することは困難ではないか。
- 【事務局】 利用料金の上限については、今後定め条例で規定するが、募集要項公表時点では上限額を示せないため、参考として類似施設の料金を示す。特別展は、資料の国立博物館や他市立博物館の費用の程度をイメージしている。15年20年先の運営を踏まえた上で、ある程度余裕をもったような価格設定が必要だと認識している。
- 【参加者】 ネーミングライツは、一体の施設に対して求めるのか、機能ごとに求めるのか。
- 【事務局】 ネーミングライツは、施設の総称として考えている。
- 【参加者】 利用料に関して、設定金額が低すぎることで儲けが出ないということになれば、PFI事業者が任意事業を積極的に行うことをしないということになり兼ねない。
- 【事務局】 事業者からの提案も踏まえて利用料金の設定について検討する。
- 【参加者】 図書館にストーリー漫画を置くことに関しては、賛否両論があるところである。本事業においては、ストーリー漫画の選定について、サードプレイスというコンセプトに合致すると認識しており、個人的には賛成である。一方で、ストーリー漫画を収集する理由について、説明できるようにしておく必要があり、八王子市憩いライブラリにおける漫画資料選定実施要領(案)等に明記すると良いと考える。運用段階では人気のある漫画は破損が激しいなどの問題にも考慮する必要がある。
- 【参加者】 漫画というエンターテインメントの部分だけでなく、生涯学習の場としてウェルビーイングの部分重視して来館を促すことについても重視するべきと考える。
- 【参加者】 ストーリー漫画を置くことに関しては、空間の設えに影響すると考えられるため、募集要項公表に際しては、明記する必要があると考える。

#### <議題 1-3 優先交渉権者決定基準について>

- 【座長】 議題 1-3 優先交渉権者決定基準について、事務局から説明願う。
- 【事務局】 「[資料 1-3-1:優先交渉権者決定基準(加点審査の流れ)」、[資料 1-3-2:優先交渉権者決定基準の変更内容について]」に基づき説明]。
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。
- 【参加者】 前回会議の意見を踏まえ事務局で検討していただいているが、自分が専門外の部分に関して専門とする評価会議参加者から意見を聞けることで、採点への考え方などに誤り等があると気づきを得る機会として、プレゼンテーション後に参加者同士の意見交換を行うことが効果的と考える。  
また、第5回評価会議の前後で行うこととしている応募者への質問及び回答の流れについて、現案では、評価会議参加者から応募者への質問事項を送付し、応募者から回答を得ることとなっている。書面での質問や回答については、細かい技術的な事項について確認するには良いと思うが、応募者のプレゼンテーションの機会に直接応募者と質疑を交えることで、応募者の理解度や差異が明確になると考える。  
評価方法については、A、B、C、D 程度の段階評価にして、それを配点に乗じるという採点方法が分かりやすいと考える。
- 【事務局】 評価方法については、御意見をいただいたとおり、E を要求水準とした A から E の5段階評価を行っていただき割合を乗じて得点化することを想定している。
- 【参加者】 要求水準以上の5段階は複雑であるため、例えば、真ん中の C を要求水準とすることではいかがか。全体的に良くてもある項目では要求水準に達していないこともある。基本契約などで条件を付けるケースもあるのではないか。
- 【事務局】 本事業における採点方法は、加点審査とするため、優れているものを評価すること

が基本となる。要求水準を下回るものは失格となる。

- 【参加者】プレゼンテーション後の評価会議での意見交換について、先程の意見に賛同する。また、応募者が多数あった場合、書類審査で絞り込むなど、二段階審査の実施について検討する必要があると考える。評価方法については、細かく評価することは困難であるため、C を要求水準とした3段階程度で良いかもしれない。
- 【参加者】書面及びプレゼンテーションの各段階で、質問及び回答を行うことについては、一般的であると考えている。
- 【参加者】専門外の項目については、純粋に提案の内容で評価するというより、プレゼンテーションに影響されてしまうのではないかと懸念する。プレゼンテーション後の評価会議での意見交換について、実施されることが望ましい。
- 【事務局】応募者への質問及び回答の機会については、プレゼンテーション時に制約を設けておらず、御意見があったとおり、提案書に対する書面での質問機会と、プレゼンテーション時における質問機会の2回の質問及び回答機会があることを想定している。  
また、二段階審査について、第4回評価会議のタイミングでは応募状況を報告できるため、そのタイミングで二段階審査が必要かを相談させていただきたい。
- 【参加者】審査項目中に環境性への配慮とあるが、時代の流れを鑑みゼロカーボンに対する考え方を基本方針にも記載するなど、市の姿勢を明確に示す必要があるのではないかと。
- 【事務局】八王子市はゼロカーボンシティ宣言をしており、宣言後最初に建設する施設になると想定されるため、環境面にあってもシンボルとなることは求められると考えている。環境に関する項目は、要求水準や評価項目でも多岐にわたって記載しており、重要視しているが、メッセージとして伝わりづらい点に関して、表現を検討する。
- 【参加者】プレゼンテーションは応募者の情熱や思いを感じる機会として重要と考える。評価については、要求水準をDとし、要求水準を上回る評価としては三段階程度で良いのではないかと感じたが、重要な点であり、評価会議の参加者の御意見を参考としながら、事務局で検討を行っていただきたい。
- 【参加者】オリエンシートにて、機能面だけでなく、情熱や思いといった機能面以外の要素も評価できると良い。

#### <議題 1-4 サービス対価の支払い(案)について>

- 【座長】議題 1-4 サービス対価の支払い(案)について、事務局から説明願う。
- 【事務局】〔「資料 1-4:サービス対価の算定及び支払方法(案)について」に基づき説明〕。
- 【座長】質問や意見があれば、発言願う。
- 【参加者】還元係数について、PFI 事業者の提案となっているが、還元を個別に評価するという考えではなく、事業収支計画の中で全体的に評価するという考えで良いか。
- 【事務局】御理解のとおりである。
- 【参加者】事業者が頑張って利益が出たらそれを受け取れるということが事業者のインセンティブになる。ある一定以上利益が出た場合は、市にも還元される仕組みということかと思うが、本来的に、利益は、事業者がしっかり受け取るべきであると考えている。
- 【参加者】公園や博物館は基本的に収益が出るような施設ではないため、本事業においても、PFI 事業者にとっては儲かる施設ではない中で、市への利益の還元の仕組みを設けることがPFI 事業者の負担にならないか懸念がある。

#### <議題 1-5 業績等の監視及び改善要求措置要領(案)について>

- 【座長】議題 1-5 業績等の監視及び改善要求措置要領(案)について、事務局から説明願う。
- 【事務局】〔「資料 1-5:業績等の監視及び改善措置要領(案)について」に基づき説明〕。
- 【座長】質問や意見があれば、発言願う。  
〔質問及び意見なし〕

<議題 1-6 基本協定書(案)について> 及び、<議題 1-7 事業契約書(案)について>

- 【座長】 議題 1-6 基本協定書(案)について及び議題 1-7 事業契約書(案)について、事務局から説明願う。
- 【事務局】 「資料 1-6-1:基本協定書(案)について」、「資料 1-6-2:基本協定書 他事例比較表」、「資料 1-7-1:事業契約書(案)について」、「資料 1-7-2:事業契約書 他事例比較表」に基づき説明。
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。  
〔質問及び意見なし〕

<議題 2 特定事業の公表資料について>

- 【座長】 議題 2 特定事業の公表資料について、事務局から説明願う。
- 【事務局】 「資料 2:特定事業の公表について」に基づき説明。
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。  
〔質問及び意見なし〕

<議題 3 ZEB達成の条件化について>

- 【座長】 議題 3 ZEB達成の条件化について、事務局から説明願う。
- 【事務局】 「資料 3:ZEB 達成の条件化について」に基づき説明。
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。
- 【参加者】 博物館の場合、展示室や収蔵庫など文化財の保護のため 24 時間空調が必須となる場所がある。前提として、文化財の保護のための空調管理を必須としたうえで、更に ZEB を達成するということになることを配慮してほしい。
- 【事務局】 博物館の機能は満足しつつ、省エネを図ることを想定している。
- 【参加者】 ZEB は建物の省エネにとどまる。集いの拠点全体で環境に配慮することが重要であり、市の環境配慮への姿勢を明確に示すため、基本方針の部分に、これからの公共施設、公園も含めて期待することを記載すると良いと考える。
- 【事務局】 今回 ZEB は特徴的なものになると考えている。建物だけでなく集いの拠点施設全体の環境への取り組みについて、伝わりやすいものとするよう考えていきたい。

<議題 4 今後のスケジュールについて>

- 【座長】 議題 4 今後のスケジュールについて、事務局から説明願う。
- 【事務局】 「資料 4:今後のスケジュールについて」に基づき説明。
- 【座長】 質問や意見があれば、発言願う。  
〔質問及び意見なし〕

<その他>

- 【座長】 その他、全体を通じて意見等いかがか。
- 【参加者】 PFI 事業者が選定された後のこととなるが、PFI 事業の性質上、事業性が重要視され、効率的なものに向かっていく傾向にあると感じており、結果的に退屈なものになることを危惧している。市の確認はあくまで法令等に合致しているかというような確認が主となるため、設計段階から、有識者等をメンバーとしたアドバイザー会議のような仕組みをつくり、PFI 事業者に対してアドバイスする仕組みが必要だと考える。
- 【事務局】 官民会議体を設けることは要求水準書に記載している。要求水準に求める当初の思いが反映されているか、有識者の方にも御協力いただきながら進めたい。具体的にどのような専門家に協力いただくかは今後考えていく。
- 【参加者】 公表前に御意見を伺うことができ感謝申し上げます。市として、この施設をいかに創り、運営していくか、この施設を新たな社会資本、まちづくりとして捉えており、南口を活性化したいという強い思いがある。次回以降も、活発な意見交換をお願い申し上げます。

●【座長】 以上をもって本日の会議は終了する。

〔午前 11 時 30 分閉会〕