

## 第2回厚木市文化会館改修PFI事業者選定委員会 議事録

- 1 日 時 令和3年8月23日（月） 午後1時30分から午後3時30分まで
- 2 場 所 各委員の所在地及びアミューあつぎ市民交流プラザ6階ルーム610（Web会議）
- 3 出席者 別添「出席委員名簿」のとおり
- 4 会議内容

### （1）厚木市文化会館改修事業に関するアンケート調査結果概要について

#### <意見等>

##### （委員）

各委員から質問・意見はあるか。

##### （委員）

アンケートの中で物価変動リスクの意見が多く出ており、今後検討する必要がある。後ほど、どのような形で対応するのか教えて欲しい。

また、改修を始めて新たな不具合が分かることはよくある。それに関しても、上手い対応をする必要があると考えている。

##### （委員）

リスク分担について、アンケートで様々な意見が出ているが、契約におけるリスク分担については、後ほど話が出来ればと考えている。

##### （委員）

アンケートの結果については、この後どのように対応するのか。

##### （事務局）

アンケートの後、グループごと、企業ごとにヒアリングを行っており、今後の課題の洗い出しのために利用させていただき予定である。アンケートでいただいた質問や意見については、ヒアリングにおいて回答した。

##### （委員）

委員会としては、できるだけ多くの企業に参加いただけるようアドバイスさせていただきたい。リスク分担については、企業の意見を聞いておいてあるだけという理解でよいのか。それとも、今回審査する実施方針案等に反映されていると考えてよいか。

##### （事務局）

今回配布した実施方針案はアンケート及びヒアリング結果を踏まえた内容としている。

##### （委員）

利用者利便施設の運営については、除外してほしいという意見が多いが、どのように扱うかは、はっきり書いた方がいいのではないか。

##### （委員）

利用者利便施設については、この条件により参加しない民間事業者出てくる可能性があるため、適切に対応する必要がある。

### （2）厚木市文化会館改修事業実施方針（案）について

## <意見等>

### (委員)

利用者利便施設の運營業務について、必須とはしないという書き方だが、これは事業者の意見を受けてこのようにしたということか。

### (事務局)

そうである。必須とはしないが、この点について更に議論したいということで、削除せず残している。

### (委員)

利用者利便施設については、審査での評価点の付け方に関連してくると考えているが、提案したい企業はできるということで、個人的には良いと考えている。

### (委員)

利用者利便施設について、実施方針案 2 ページ (6) エ「民間事業者が提案する利用者利便施設」と同 2 ページ (7) イ「民間事業者が自らの責任において実施する提案施設」と、書き方が異なっているが、記載を統一すること。

### (事務局)

修正する。

### (委員)

実施方針案「リスク分担表」25 ページ(10)物価変動リスクに関する注記(※3)について、もう少し事業者が参加しやすくなる表記方法は考えられないか。

### (委員)

事業契約書(案)を委員会が確認する機会はあるか。

### (事務局)

来年1月に開催予定の次回選定委員会でご確認いただく予定である。

### (委員)

物価変動リスクの負担方法については、その際に委員にご確認いただけたらと思う。建設期間中の物価変動リスク及び運営期間中の物価変動リスクの負担方法がどのように記載されているか確認したい。

### (事務局)

運営期間の物価変動は、例えば日本銀行の物価指数等を参照し、対応することになる。建設期間中の物価変動については、例えば、国交省の建設請負契約の標準約款には、全体スライド条項及び単品スライド条項が規定されており、1%あるいは1.5%以上の物価変動については、契約価格を見直すことになっている。事業者とのヒアリングにおいては、木材・建材が高騰しており、それに対しより機動的な補正のシステムを作って欲しいという意見があった。これについては検討すべき事項が多く、委員のご意見を伺いつつ、本事業における最適なシステムを作っていきたいと考えている。

### (委員)

実施方針案 28 ページ (28) 維持管理コストリスクについて、「上記以外の要因によるもの(不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く)」と記載があるが、物価変動はどちらの負担となるのか。

### (事務局)

不可抗力、物価変動に関しては、別途それについて記載してある項目を参照する、という意味である。物価変動については、実施方針案 25 ページ(10)物価変動リスクに記載のとおりとなる。また、先程質問があった、当初分からなかった不具合については、実施方針案 26 ページ※5に記載のとおり、原則として市が負担することになる。

**(委員)**

「当該欠陥の発見時期以前（提案書類提出時を含む。）に、発見することが不可能又は著しく困難であったと客観的に認められる場合」とあるが、「客観的」の定義について、次回より詳細に説明いただきたい。

**(委員)**

実施方針案 27 ページ (18) 改修費増大リスクについても、同様の問題を孕んでいるため、こちらについても対応すること。

**(委員)**

新旧対照表 5 ページ(6)契約予定者を選定しない場合について、「市の財政負担額の縮減が見込めない」とは予定価格を超えたという意味か。

**(事務局)**

記載の文言については、市の先行 P F I 事例に合わせている。ご質問の件については確認する。

**(委員)**

1 社入札でも成立するという理解で良いか。

**(事務局)**

成立する。

**(委員)**

その場合、評価点について下限の設定が必要である。

**(事務局)**

評価点の下限については、今後検討する。

**(委員)**

「ふれあいプラザ」の案件では、下限の設定があったと記憶している。

**(委員)**

新旧対照表 12 ページ入札参加資格の確認について、(ア) a 代表企業が資格要件を喪失した場合については、「参加資格を喪失した当初の代表企業を参加グループから除外しなければならない。」との一文があるが、(ア) b 及び(イ) b の代表企業以外の構成員又は協力企業が資格要件を喪失した場合に関してはその記述がない。また、(ウ)参加資格を喪失した企業の取扱いにおいて、「(ア)及び(イ)の a、b のいずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員又は協力企業は参加グループから除外されるものとし」という一文があるが、代表企業についての内容がないので表記の方法や整合性を一致させること。

**(事務局)**

表記の方法について確認する。

**(委員)**

実施方針案 7 ページ民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）について、令和 5 年 1 月中旬に基本協定締結、2 月下旬に事業仮契約締結となっているが、事業仮契約に

至る期間は短いのではないかと考えている。本事業では、事業契約締結に向けた市と事業者間の協議事項は非常に多いと考えている。可能であれば、もう1か月あれば、事務局も余裕をもって協議できるのではないかと。

そこで、入札説明書等に関する質問受付期間(第2回)は8月となっているが、7月に前倒ししてもいいのではないかと考える。1か月ずつ繰り上げるのはどうか。

(事務局)

事業契約議決は3月下旬で変更できないので、1か月繰り上げについて検討したい。

### (3) 厚木市文化会館改修要求水準書(案)について

<意見等>

(委員)

工期は1年6か月となっているが、事業者のアンケートでは、もう少し長く設定して欲しいという事業者もいる。この工期で参加事業者が減ってしまう可能性はないのか。

(事務局)

1年6か月のうち、休館期間は1年見込んでおり、1年あれば要求する改修工事はできると考えており、短いからできないという意見はないと理解している。

(事務局)

アンケートを行った時点で開示している情報が少なかったため、もっと多くの業務を想定した事業者からはもう少し長くという意見もあったが、意思疎通を図るために対面でのヒアリングを行った。現在想定している工事の内容では、1年が余裕のある期間とは思わないが、基本的にはこの工期で可能と考えており、参加事業者が減るとは考えていない。

(委員)

要求水準書案では、改修の仕様を細かく設定しているが、この状態で事業者独自の提案というものが出てくるのか。

(事務局)

改修は新築と違い、性能発注を基本とすると、積算ができないので、このように仕様を細かく指定するのが通常である。本事業では、価格面での競争をさせたいと考えている。ただし、PFI事業として実施するので、事業者側の提案の余地はある程度は残している。

(委員)

この中でも提案はある程度出てくると考えてよいか。事業者によって差が出てくるということによいか。

(事務局)

例えば3階管理室や5階厨房跡のレイアウトを考えてもらうことや、6階の中庭の見栄えを良くしてもらうこと、ほかにあふれ池のあとをどうするかなど性能的な提案を求めている。

(委員)

熱源設備の更新や、冷水ポンプ関係についても、提案の余地を残していると理解している。自火報・防災板についてはどのような扱いとなるか。

(事務局)

自火報等、防排煙設備の弱電部分に関しては、原則全面更新である（要求水準書案 81 ページ）。防災板については、既設同等で最新システムに更新としている。

**（委員）**

要求水準書案 149 ページの維持管理業務に係る要求水準の中の「(ウ) 修繕業務」について、「事業者の責めに帰す修繕業務については、事業者が費用負担を行うが、その他の事由に帰す修繕業務費用負担については、市及び市が別途指定する指定管理者が負う。」と記載があるが、市が負担するのか、指定管理者が負担するのか、現時点では明確に記載できないのか。

**（事務局）**

現在、年間約 200 万円を超えない範囲で、軽微な修繕については指定管理者である財団が負担し、それを超える金額となる場合は市が負担している。今後もそのような形を維持したいと考えている。

**（委員）**

P F I 事業者が契約するのは市であり、指定管理者と費用負担の契約を締結するわけではないので、例えば費用負担は市が負担するとし、その後市と財団が調整するという形の方がいいのではないかと。要求水準書案 152 ページの保守管理の範囲を超える修繕が必要な場合の記述も同様である。

**（事務局）**

要求水準書案は、市が負担すると修正する。

**（委員）**

例えばトイレトーパーはどちらが負担するか、というような問題もある。費用の分担に関して、想定外の費用が生まれないようにしていただきたい。

**（委員）**

建具周りのレンガタイルは一時撤去することだが、撤去したレンガタイルは再利用可能なのか。

**（事務局）**

再利用できる可能性は低いと考えている。再利用できない場合は、新たに焼くしかないと思われる。

**（委員）**

既存のものと同じように焼けるのか。

**（事務局）**

この点は、今後も検討の必要がある。新築時には、四国の瓦業者で焼いたと聞いている。現時点では、建具周りのレンガタイルは一旦剥がすこととしているが、剥がさなくてもできる提案などを事業者に求めることも考えられる。

**（委員）**

重要な点であるので、今一度検討いただきたい。

**（事務局）**

了解した。

**（委員）**

予定価格の範囲内でレンガタイルを新たに焼く場合、どういう質のタイルかで費用が

大きく異なると思うが、それについては、どのように考えるか。

(事務局)

その点については、まだ決めきれてない部分がある。レンガタイルを再利用できない場合は、同じように焼けるかタイル業者にヒアリングするしかないと考えている。

(委員)

タイルを剥がした場合の費用見積を提案と一緒に出してもらうという方法はどうか。検討してほしい。

(事務局)

了解した。

(委員)

要求水準書 149 ページに業務計画書及び必要に応じて、修繕・更新を行うと記載がある。例えば、冷温水発生機が古いため、今回新たな設備に更新することで、10年間のランニングコストが低減できるという提案も可能なのか。その場合、費用面のメリットがどのように評価されるか。

(事務局)

そのような提案も可能と考えている。幅を持たせて提案を募りたいと考えている。費用の内訳は出してもらうが、予定価格に対して、改修費と維持管理費のトータルのコストがどの程度下がるかを評価していただくことになる。

(委員)

予定価格は公表されるということでもいいか。

(事務局)

入札公告時に公表する予定である。

#### (4) 落札者選定における評価方法について

<意見等>

(委員)

「総合評価の割合の事例」について、新築か改修か示して欲しい。

(事務局)

今回示した事例の中で、文化会館の改修でPFIの事例では所沢のみである。それぞれの事例について、新築か改修かについて追記する。

(委員)

それぞれの自治体で事情は違うため、単に割合の数字を示されてもミスリードとなる可能性がある。所沢の事例について、市の背景も踏まえて具体的に説明してほしい。所沢の割合では性能ではなく、価格で決まってしまうため、誤解がないよう次回よく議論していきたい内容である。

(事務局)

所沢の事例では、市の財政的な事情で、性能ではなく、仕様を要求水準書で明確に示し、価格で競争させるという手法であった。

(委員)

他に改修の事例はないのか。

**(事務局)**

文化会館の改修でP F Iとしては所沢市が1号、厚木市が2号となるかと思うが、他の改修の事例について更に調査し、委員会に情報提供する。

**(5) その他**

**(事務局)**

本日意見をいただいた実施方針(案)及び要求水準書(案)は今後庁内の会議に諮り、10月中旬頃に公表したいと考えている。

本日の資料について、他に質問等あれば、9月3日を目途にメールで連絡いただきたい。  
次回の選定委員会は来年の1月の開催を予定している。落札者の決定基準等意見を伺いたい。

**(6) 閉会**

**閉会のあいさつ**

**(委員)**

色々議論ができて良かったと思う。次回、Webで委員会を開催する際は、音声環境を改善していただきたい。

以上