

第5回厚木市ふれあいプラザPFI事業者選定委員会 議事録

- 1 日 時 令和2年10月20日（火）午後3時
- 2 場 所 厚木市役所本庁舎3階 特別会議室
- 3 出席者 別添「出席委員名簿」のとおり
- 4 会議内容

（1）開会

【開会のあいさつ】（委員長）

本日は、お集まりいただき感謝する。

委員の皆様におかれては、事業者の審査及び選定に向け、本日も積極的な御意見をお出しいただくようお願いしたい。

（2）案件

ア 事業の経過報告について

<意見等>

特になし。

イ 提案書の確認事項回答について

<意見等>

（委員長）

本案件について、意見又は質問はあるか。

（事務局）

現状の資料では、各確認事項の質問者がわからないことから、資料2に質問者欄を追加し、本委員会終了後に共有させていただく。

（委員）

確認事項No. 99の外壁修繕について、事業者の回答においては、外壁の塗り直しは不要とされているが、部分塗装のみで問題ないかについては疑問である。

（事務局）

部分塗装のみを実施するという事例は把握しておらず、7年間から10年間に1度は、塗り直しを実施することが一般的であると認識しているため、防水性能も含め、気になる部分である。

御指摘のとおり、10年間以上維持する予定である施設に対し、1度も塗り直しを実施しないことについては疑問であるため、塗り直しを必要としない塗料があるのかという旨の質問はお出しいただきたい。

また、塗り直しを行わずに適正に維持している実績があればお聞きしたい。
特にシーリング材の劣化は漏水の原因になるため、塗り直し不要と想定することは難しい。

(委員)

大学の施設などでは、シーリング材の劣化などにより雨漏りしている施設を多く見る。10年間から15年間に一度、何らかの補修は必要だと考える。

(事務局)

第6回委員会のヒアリングにおいては、そのような質問をお出しいただきたい。提案内容に関わらず、要求水準書においては、施設を常に良好な状態に保つことを定めており、外壁が劣化した場合は塗り直さなければならない。

外壁が劣化した場合、塗り直しをすることについては御確認いただきたい。

(委員長)

第6回委員会のヒアリングを円滑に実施するために、資料2の備考欄を除いたものを事業者に送付し、確認事項No.を共有することが望ましい。

(事務局)

御意見のとおり、第6回委員会前に、資料2の備考欄を除いたものを事業者に送付し、確認事項No.及び内容を共通認識できるようにする。

(委員長)

質問No.96について、提出された修繕計画は、既に大規模修繕の発生時期を遅らせることを見込んだものであるのか否かについて質問をしたところ、事業者からの回答は、適切な修繕・更新によって、一般的な周期を見込んだ長期修繕計画から、大規模修繕時期を遅らせるというものであった。

本質問の意図としては、大規模修繕をなるべく行わずに済むよう、毎年の修繕を適正に行っていただきたいというものであるが、大規模修繕の時期を大きく遅らせる場合、PFI事業であることから事業期間終了後の市の負担が大きくなってしまう。修繕費内訳書によると、大規模修繕については14年目、24年目という一般的な時期を記載している。ヒアリング時にその考え方について質問しようと思う。

ウ 提案内容に関する意見交換

<意見等>

(委員長)

本案件について、意見又は質問はあるか。

(委員)

開業準備に関する事項において、荻野運動公園指定管理者との相互協定を評価対象としているが、荻野運動公園の指定管理期間はいつまでか。

(事務局)

今年度から5年間のため、本事業期間と重なることとなる。

(委員)

加算審査調書において、事務局により◎、○、△を付けていただいているが、何をもって◎、○、△と考えるのか、主観的に判断することとなるため非常に難しい。各委員の判断により採点した上で、事業者への確認及び他の委員の意見を踏まえ、評価することが大切である。

(委員)

事業計画に関する事項において、プロフィットシェアを行うことを評価対象としているが、運営企業に一方的にリスクを負担させているとも捉えられる。加算評価の対象とした理由を教えてください。

(事務局)

一般的な事業提案では、単純に運営企業が需要変動リスクを負担するだけのことが多い。今回は、運営企業が既存施設の実績を活かし、上振れとなった場合の内部留保及び再投資に関する具体的な提案を行っているところを評価した。

(委員)

既存施設の運営経験があることから、ある程度の予想の中で収益を設定していると考えられるが、提案書においては、利用状況を継続的に分析しながら利用料金の見直し等を検討するとの文言もあり、本事業の利用料金収入について、事業者がどのような見通しを持っているかが不明である。

(事務局)

利用料金収入については、市外料金の提案に関して確認事項として質問しているが、結論は出ていない。契約後に協議を行う必要があり、全て事業者の想定どおりとはいかない可能性もある。

(委員)

想定利用者数が初年度から年間約24万人で一定となっているが、初年度から利用想定の上限まで集客を行うことが可能という見通しなのか。

(事務局)

初年度から年間約24万人の利用者を見込んでいることについては、運営企業の既存施設における実績を踏まえた自信の表れではないかと考える。

(委員)

送迎バスの運行について、利益が出る場合に運行を検討することだが、加算評価の対象と考えてよいのか。

(事務局)

加算評価の対象と考えてよい。厚木市ふれあいプラザ再整備計画においても新たな公共交通について言及しており、送迎バスについて、積極的に検討

するということについては加点评価の対象であると考える。

(委員)

荻野運動公園では、既に送迎バスの運行を行っており、主に高齢者層からの評価が高い。

(事務局)

バスの運行については、サウンディング調査等により事業者に対して提案を求めている、地元である金田地区からも要望が挙がっている。

(委員)

要求水準書においては、送迎バスの運行については特段求めている。バスの停車スペースを設けること及び動線に配慮することのみを要求水準としている。

(委員)

本厚木駅、厚木市立病院及び本施設を結んだシャトルバスがあるとよい。本厚木駅から市立病院までの道のりは、高齢者に容易に歩ける距離ではなく、送迎バスに乗っている利用者が多い。

(事務局)

サウンディング調査等の結果を踏まえ、送迎バスの運行については、要求水準とはしないこととした。

なお、市が求めるバスルートを整備する場合、停留所の場所等を事業者側では調整できないため、教室プログラムにおける送迎等、本事業におけるサービスとして導入するのであれば、送迎バスを運行できる可能性はあるという話はあった。

(委員)

送迎バス運行の見通しについては、第6回委員会のヒアリングにおいて、改めて確認したいと考えている。

(委員長)

送迎バスを運行することにより施設利用が増えることは、事業者にとっても有益である。

(委員)

月額利用券の提案について、施設供用開始時からではなく、利用状況を分析した上で導入を検討することであるが、送迎バスの運行と同様に、加点评価の対象としてよいか。

(事務局)

多様な料金体系について、具体的な提案があったため加点とした。

また、パッケージ料金についても、月額利用券だけでなく、都度利用の想定について、事業者への確認事項で確認した。

(委員)

加算審査調書(2)①「成長した樹木を想定した、豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画」において、散水設備や複数種類の樹木による計画といった提案が○となっているが、事業者に対して、灌水設備では雨水利用はしないのかという質問をしたところ、雨水利用は想定していないとの回答があった。当該提案を「○」とするのは個人的にいかがなものかと考える。

(事務局)

加算審査調書(2)①「成長した樹木を想定した、豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画」における灌水設備の提案については、通常、全ての施設で灌水設備を設置している訳ではないことから、加算評価の対象とした。

(委員)

植栽計画については、「在来種を用いるなど地域特性を踏まえた緑化に努めること」を要求水準としているが、それを上回るほどの具体的な提案がない。また、灌水設備を設けるのであれば、雨水利用が望ましいと考える。

(委員長)

加算審査調書に記載のある、「○○について質問」とはどういう意味か。

(事務局)

赤字と黒字の記載があるが、赤字については、質問の回答によって加算審査調書における評価を改めたものである。一方、黒字については、加算審査調書における評価を変えるほどの回答は得られなかったものである。あくまでも事務局の見解であるため、各委員の判断で採点いただきたい。

(委員長)

確認事項 No. 7 で、維持管理・運営業務への BIM の活用について質問をしたが、「設計・建設時の情報共有として想定している」との回答があった。維持管理・運営業務においても BIM を活用することで、迅速なトラブル対応が可能となるなどメリットがあり、コスト面でもよいと考えたが、市としての見解はどうか。

(事務局)

BIM については、専門的な操作能力が必要であることから、維持管理業者が CAD を使うのは現状として難しいと考えられる。本事業における BIM データを提供いただき、事業期間終了後の更新等に活かすことが望ましいのではないかと。

(委員)

施設デザインについては、優れたデザインとは言い難い。

吹き抜けのあるホールを中心に、一体感かつ開放感のあるデザインとして、いることを加算評価の対象とすることに対し、少し疑問を持っている。

また、「清流をイメージした仕上げ」がよいのか否か評価が難しい。

(事務局)

御指摘のとおりであるが、ポジティブに捉えられるものがあれば加点するという考えから、加点評価の対象とした。

(委員)

事業者への確認事項により、トレーニングルームにシャワーを設置しない理由について、質問をした。

(事務局)

確認事項 No. 118 において、温浴施設を利用してもらうことを想定しているため、トレーニングルームにはシャワーを設置しないという回答があったが、それでは少し不便に感じる。温浴施設及びトレーニングルームのパッケージ料金の提案があればよい。

(委員)

既存施設の実態として、トレーニングルームのみの利用者が多いということか。

(事務局)

既存施設においては、トレーニングルーム用の更衣室にシャワーがなく、利用者はトレーニングルームを利用してそのまま帰る場合が多い。

(委員)

シャワールーム等の水回り設備を減らすことでコストが大きく削減できるため、総合的なコスト削減効果はあると思うが、実際の運用として、シャワーを設置せずに問題ないか。

(事務局)

完全無料でなくとも、トレーニングルーム利用者が温浴施設を格安な料金で利用できる状態になっていれば、評価評価の対象となり得る。

(委員)

トレーニングルームにシャワーの設置がなくとも、別途、温浴施設を利用できる状態であれば、気にはならない。他のスポーツ施設においては、トレーニングルーム利用者がプールのシャワーを利用する場合も多い。

(委員)

温浴施設の利用は有料であるべきだが、プールのシャワーを利用するのであれば、無料としてもよいのではないか。

(委員長)

要求水準書においては、トレーニングルーム利用者がプールのシャワーを利用する際の料金について、どのようになっているか。

(事務局)

要求水準書においては、施設単独料金についてのみ記載している。

(委員)

要求水準書においては、更衣室については、温水プールの更衣室との一体利用を認めている。

(委員長)

温浴施設の利用料金はいくらか。少額であればトレーニングルーム利用者は、併せて温浴施設を利用するとも考えられる。

(事務局)

温浴施設の利用料金は 470 円である。既存施設の浴室は 100 円であるが、神奈川県公衆浴場入浴料金が要求水準書の策定時点では 470 円であり、今年の 9 月に 490 円に値上げされた。

(委員長)

トレーニングルームにシャワーが設置されていないことから、トレーニングルーム利用者が、トレーニング終了後に温浴施設を利用するという考え方もできる。

(事務局)

運営企業は既存施設の指定管理者であることから、現状を加味した上で、利用料金を設定していると考えられる。しかしながら、利用者の利便性を考慮すると、トレーニングルームと温浴施設のパッケージ料金があってもよい。確認事項の回答によれば「今後検討する」とのことであるため、協議の余地はあると考える。

(委員)

審査委員会からの要望又は市からの要望として、事業者に伝えた方がよいか。

(事務局)

追加提案を直接引き出すことは難しいが、ハード面、ソフト面及び料金体系を工夫することで、利用者の利便性を高めることができるのではないかとこの聞き方は可能であると考ええる。

(委員長)

最終的には、事業の採算が向上すればよいと考える。我々が提案した内容が採算向上につながるのであれば、事業者の判断で実施してもらえばよい。

(委員)

ジャグジーの配置について、子ども・幼児用プールの奥側にジャグジーがあり、その動線や、子どもが入って遊ばないかという疑問がある。

(事務局)

ジャグジーが周囲よりも一段高くなるような設計であれば、子どもが誤って入るようなことはないが、設置場所について十分に検討されたかという疑問が残る。委員の御意見を基に配置を再検討いただくことも可能であると

考えるため、ヒアリング時に御指摘いただければと思う。

(委員)

圏央道の高架下スペースの活用について、NEXCO 中日本から占用許可は取得しているのか。また、占用料は発生するのか。

(事務局)

既に NEXCO 中日本に依頼し、高架下利用計画を策定いただいているため、申請をすればいつでも利用可能な状態にある。また、占用料については、道路法に基づく公共事業であることから発生しない。

(委員)

2階の動線について、疑問がある。更衣室が一番奥にあり、またトレーニングルームからトイレまでが離れていることから、受付を一度出してからアクセスしなければならない。更衣室とトイレの位置を変更することは難しいかもしれないが、使い勝手が悪い印象を受ける。観覧ギャラリーへの動線を考えると、このような配置になることは理解できるが、観覧ギャラリー自体についても、一般利用者への視線対策について課題があると感じる。

(事務局)

確認事項への回答として、観覧ギャラリーからの盗撮防止等の対策として、防犯カメラの設置等を検討するとの回答があった。

(委員長)

更衣室、トイレ等の配置については、その考え方を第6回委員会のヒアリング時に御質問いただいた方がよい。

(事務局)

更衣室の配置については確認事項 No. 23 に回答があり、トレーニングルームの受付がスタジオの受付を兼ねることから、受付を手前に配置しているとの回答があった。

(委員)

受付が手前に配置されるのは当たり前であり、1 番奥に更衣室が配置されていることに疑問を感じている。

(委員)

トイレについては、トレーニングルーム側にも入り口を設けてもよいのではないかと考える。レイアウトの変更による影響も少ないと考える。

(事務局)

その他、レイアウトなどに関して気になる部分については、第6回委員会のヒアリングにおいて、個別に御質問いただきたい。

(委員長)

トイレの配置については、トレーニングルーム利用者はトイレに行くのに受付を通過して無料ゾーンに出なければならないことから、受付スタッフの入室管理が大変になるのではないかとという切り口で質問いただくとよいと考える。それに対し、事業者から利用者の利便性向上に向けてレイアウトを検討するという回答が得られることを期待する。

(委員)

視線対策等への配慮について、吹き抜けの階段は解放感のあるデザインとなっているが、女性は1階からの視線が気にならないか。また、1階トイレについては、女性トイレの入り口に扉がない場合、トイレブースが外から見えてしまう角度に思える。

(事務局)

1階の女性トイレについて、梁の上に便器が位置していることは望ましくない。そういった面を含め、実施設計で見直しを行うのではないか。

(委員)

プール更衣室にあるトイレについても、同様に梁の上に位置している。

(委員長)

本日の議論や事業者からの回答を踏まえ、提案書をもう一度見返していただき、気になる点があれば、ヒアリング当日に御確認いただきたい。

エ 今後のスケジュールについて

<意見等>

(事務局)

ヒアリング時間を25分と設定しているが、時間が不足する可能性が高い。今回は1グループの参加ということもあり、しっかりヒアリング時間を確保することにより、有意義なものになると考えられることから、必要に応じてヒアリング時間を延長することとしたい。

(委員長)

事業者は、参加者が1グループであることを認識しているか。ヒアリング時間を延長することにより、参加者が1者であることが伝わってしまう懸念があるのではないか。

(事務局)

参加者が1グループであることを認識している可能性は高い。御指摘のとおり、ヒアリング時間を延長するデメリットもあるが、今回については、しっかりとヒアリングを行い、事業者提案を確認することができるメリットが勝ると考える。

(委員長)

昼休憩の前であるため、午前の部の延長と捉えられる範囲であれば問題ないであろう。

第6回委員会終了後、提案書等の書類は事務局にて回収されるが、審査講評（案）の確認を行う際に提案書が必要となった場合には、必要に応じて確認を行うものとしたい。

また、他の案件において、プレゼンテーションの際に、事業者側が密になっていたが、新型コロナウイルス感染症対策は問題ないか。

(事務局)

新型コロナウイルス感染症対策の観点を踏まえ、当日の会場レイアウトを検討する。

オ その他

<意見等>

特になし

(3) 閉会

【閉会のあいさつ】(委員)

膨大な資料を御確認いただき、また積極的に御質問いただいたこともあり、事業者側の考えも概ね理解できるようになったと感じる。

第6回委員会についても引き続きよろしくお願いしたい。