

和光市広沢複合施設整備事業
民間事業者との対話(第2回)実施結果の公表

対話日時 平成29年11月16日(木)、17日(金)、20日(月)
参加事業者数 22社

No	質疑応答の概要
1	Q 民間収益施設の方向性について、収益性と公共性のどちらを重視して考えているのか。
	A 民間収益建物に対する適正な定期借地料の負担は求めるが、PPPによるパートナーシップに基づく事業であるため、公共施設と相乗効果が発揮できるよう、全体として親和性を考慮した事業提案を期待する。広場やオープンスペースは、公共と民間、また空間をつなぐ交流の場をとして、人による賑わいを創出することを考えている。
2	Q 収益事業との連携の点において、プールと併設したフィットネスなどはニーズが高いと考えるが、総合体育館との機能重複をどのように考えるか。
	A 公共施設として整備する市民プールでは、総合体育館と重複する施設機能を求めないとしているが、民間収益施設としての事業提案を否定するものではない。
3	Q エリアマネジメントについて、どのような業務のイメージを想定しているか。
	A エリアマネジメントに参画する事業者は、基本的に自己の管理施設に対するマネジメントを行っていただくが、収益の一部を自己投資していただくことで、さらなるサービスの向上を実現すると同時に、各々の事業計画や運営業務の内容について情報を共有し、また連携することで、施設利用者及び地域住民の利便性を向上させ、西大和団地再生事業と合わせて、街の魅力を高めていくことを考えている。 (仮)エリアマネジメント協議会のコーディネートや方向性の提案については、民間マネジメント業務として、公共施設SPCから委託された民間マネジメントチームが行うことを想定している。
4	Q 民間マネジメントチームについて、位置づけと活動開始の時期についてどのように考えているのか。
	A 広沢複合施設における多様な事業主体が事業期間中にわたり連携して運営していくためのコア組織として、「民間マネジメントチーム」の設置を求める。位置づけについては公共施設SPCが行う業務の一つとして位置づけており、サービス購入料の対象とする。 活動開始時期については、事業提案段階から運営段階に至るまで、その役割を基本計画素案の中に記載しているが、運営開始後の継続的な活動はもとより、設計建設時など早い段階から、市民や地域を巻き込み、魅力ある賑わい空間の創出に向けた取り組みを検討されたい。
5	Q 学校プールの期間や頻度はどのくらいか。部活動による利用はないのか。
	A 学校授業による市民プールの利用期間や頻度については教育委員会と協議中のため、要求水準書(案)において今後公表していく予定である。
6	Q 広場等もありNPO等の活躍の場が期待されるが、当事業において地元事業者とのマッチングは考えているか。地元企業の活用についてどのように考えるか。
	A 日頃から地域において活躍するNPO等が担い手として連携することによって、地域における課題や市民ニーズを的確に捉えた魅力ある事業展開が可能になると考えている。また、持続可能なまちづくりや、地域力向上のため、NPOや地元企業が参画できる枠組みとして、コレクティブインパクト・リストの公表を検討している。 ※コレクティブインパクトとは、市民、行政、民間事業者、NPO等の異なる主体が、立場を超えて、互いに強みやノウハウを持ち寄ることで、社会の課題解決を目指すアプローチのことをいう。

No	対話の概要
1	<p data-bbox="231 212 722 241">ゾーニング(敷地配置・空間利用等)について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北エリアについて、建設コスト等を考えた場合、複合施設に分棟はメリットがある。ただしその他の比較要素もある。 ・例えば分棟でスーパーであれば決まったやり方で非常に安く作れるというメリットはある。 ・北エリアの官民合築か分棟かは施設形態による。複合施設の組み合わせ次第。住居系を入れればどうしても定借期間が長くなる。店舗や駐車場は別にしたほうがコストメリットがあるのは確かだが、敷地の制限等もある。 ・分棟・合築の両パターンがあり得る。 ・北エリアの官民施設の合築・分棟については、計画としては合築がベストだが、民間施設と切り離さないとリスクもあるので分棟にせざるを得ないか。ボリュームスタディしてみないとはっきりしない。 ・合築は使い勝手は良いが、契約後に仕様が変更される場合の費用変動リスクがある。分棟も考えるが、建物として面白くなる可能性もある。 ・スーパーが難しいとなると、合築だとプールのことを考えると家賃負担が上がるので、分棟も検討することになる。 ・北エリアの合築・分棟について意向を確認したい。 ・北エリアの官民施設区分所有は可能か。 ・基本計画のゾーニングは有効と考える。 ・既存の建物の解体は事業の範囲内か。 ・各施設の希望するフロアはあるか。 ・前面道路に歩道橋があり配置が難しい ・保健センターを北エリアに入れることは可能か。 ・こども園、発達支援センターを市が別途公募する場合、フェンス等の仕切りは必要か。 ・南エリアの配置計画の決定、東エリアの事業範囲を確認したい。 ・南エリアにも部分的に平面駐車場は必要となるだろう。 ・こども園と発達支援センター、保育クラブは別事業を希望。 ・南エリアの敷地レベルはどうなるのか知りたい。 ・分棟の場合、一団地認定もあり得るのではないか。
2	<p data-bbox="231 1037 509 1066">エリアマネジメントについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象が広いのではないか。募集想定や財源についても知りたい。 ・ゼネコンが代表企業となるのは難しいのではないか。 ・事業者の立ち位置はどのようなものか。 ・エリアマネジメントは他事業でも提案している。 ・自社では分譲マンションの入居者支援から始まったエリアマネジメントの経験がある。 ・エリアマネジメントの活動範囲について、地域清掃、防犯、イベント企画、景観維持等まで担うことになるのか。 ・実際にどのような業務をどのような流れで期待されているのか。実際にかなり入り込んで実施するとかなりのコミットが必要となる。 ・再開発でのとりまとめはあるが、エリアマネジメントで全体を仕切ったという経験はない。 ・先進的な取組というのは理解している。 ・エリアマネジメントは世の中の流れ、付加価値アップ手段として自社では認識。長期的には自立運営できるように立ち上げ段階で集中的に支援することとしている。住民主導で行っている案件では、海外視察も多く付加価値が出ていると感じている。 ・本事業のエリアマネジメントについては西大和団地がポイントと認識。地域の方々が積極的に参加、シビックプライド・愛着が鍵となる。 ・URが求めているものを公募段階で市から示す等、UR関連情報開示のあり方はどうなるのか。 ・URとの連携はエリアマネジメントの評価につながるのか。 ・市とURがプレイヤーと認識。事業開始後には広沢にかかわらず市全体のエリマネを担う可能性があるかと想定している。 ・地域の町会やURへの入り込みについてはいつどのようなイメージを持てば良いのか。 ・財源として施設のテナント料、施設の命名権とあるが、地代と命名権という理解で良いか。 ・ネーミングライツについては課題あり。民間施設もあるので権利関係も色々ある。 ・区域内の各団体(UR、自治会、町会、文化センター指定管理者等)との下協議は提案前に市に求めたい。 ・団地は賃貸住宅なので、分譲に比べて愛着を感じていただけよう再整備段階から準備が必要。 ・マンションでは購入前から入居者に説明して100～300円/月の会費を取っている。支払があることで積極的な参加が見込まれる。URに協力いただいて入居前から関わっていききたい。 ・エリアマネジメントの観点から民間収益施設の業種の制限はあるか。

民間マネジメントチームについて

- ・担当者を各棟ごとに分担することは考えられるか。
- ・イベント実施含めた市や関係者との打合せ窓口にもなるイメージか。
- ・提案の中で民間マネジメントチームについて具体的に求めるということなのか、活動開始のタイミングはいつになるのか。
- ・コーディネーターはコンソーシアム外で普段は別の活動をして良いのか。
- ・統括マネージャーとファシリテーターの常駐・専任の定義を要求水準に明記してほしい。
- ・チーム構成の内容は提案とし、メンバーには代表企業(+運営企業)が入るべきではないか。コスト決定権限を持たない民間マネジメントチームが市との一元窓口となるのは難しい。
- ・オガールの例で言えば、ユニット会社(※PPPエージェント)があつて各事業をそれぞれマネジメントしている。今回は本事業とそのユニット会社の役割を一体的に実施するという取組で、主旨は分かるがプレイヤーが少ないのではないか。
- ・事業者自体ではできないのでまちづくりコンサル、有識者等への外注になるのではないか。
- ・運営を担う立場としては、デベロッパーとどのような関係になるのか。民間マネジメントチームに入るのか。
- ・ずっと20年間存続する組織なのか。
- ・民間マネジメントチームとエリアマネジメントとはイコールではなく、広沢複合施設の統括がメインで、本業として携わりながらエリアマネジメントも発展させると言うことか。
- ・SPC組織と別に作るということではなく、SPCから業務を発注して活動する機関ということになるのか。
- ・市と民間マネジメントチームが決めたことについてSPCが経費を出すということは難しい。事業契約の中で、SPCの中で取り決められるという認識で良いのか。
- ・統括マネージャーとファシリテーターの役割で重複する部分があると思うが、想定する具体的な役割を知りたい。
- ・民間マネジメントチームとSPCの構成員は異なるのか。
- ・民間マネジメントチームの法的位置付けはどのようなものか。
- ・南エリアの認定こども園、児童発達支援センター、広沢保育園にも深く関わってほしいが、民間マネジメントチームに参加する想定か。
- ・SPCの構成員が担うイメージ。構成員ではない人が統括マネージャー等となることは難しい部分もある。
- ・メンバーは最初の段階はゼネコン等が入るが、維持管理・運営段階からプロパティマネジメント等の担当ということも想定される。
- ・統括マネージャーとファシリテーターは常駐となるのか。
- ・サービス購入料対象となるのか。
- ・SPCから別法人への委託は可能か。
- ・統括マネージャーとファシリテーターの専任・常駐の詳細について確認したい。
- ・運営マネジメントの能力が問われると考える。駐車場利用調整だけでもかなり大変。民間収益施設との連携もある。
- ・民間マネジメントチームは素晴らしい取組。ただし立ち上げに労力がかかる。マンションでも立ち上げに外注・内製経費が必要。本事業での立ち上げ費用について伺いたい。

3

市民プールについて

- ・プールのスクール展開時にも市民利用スペース・レーンを確保する必要があるか。
- ・25mプールの可動床は全面か部分か。全面、部分両方の経験があるが、一般的な市民利用を考えると部分可動床にするほうが普通。公共プールで全面可動床の場合は部分的に台を入れることが求められる。
- ・全面可動床を入れる公共プールは、大会ニーズがある水泳連盟の要望がある場合がある。
- ・水温が冷めない工夫について、25年くらい前にはトツブライトが流行ったが、熱損失が大きいこと、ガラスが割れる等の課題がある。
- ・プール休館日は毎週や隔週というのは困るが、可動床メンテ、特に全面可動床のメンテを考えると年2回くらいは数日間のメンテ期間が必要。
- ・25mプールのレーンの幅は。バックヤードの幅に影響する。
- ・公共プールは人員配置、保守点検・安全管理、予防保全を充実させているため、管理運営費用がかかる。独立採算は難しいので運営管理費の50～60%の市費負担を希望。
- ・プールの利用者特定のための入退室管理システムを採用した例もある。
- ・保健所の見解として、鍵なし棚であつてもロッカー扱いになる事例もあった。
- ・更衣室はウェットエリアとして排水溝の設置が必要。
- 4 ・今のプールの使い方はスイムメインではなく健康増進、介護予防がメインと認識。
- ・従業員の労働環境の問題もあり、プールの開館時間は長ければ長いほど良いという評価はしないしてほしい。
- ・基本計画策定委員会を傍聴して、プールに対する意向の強さを感じた。
- ・プールの料金は策定委員会で出していた大人400円、こども200円くらいになるのか。
- ・プールはスクール料金を公共プールの平均より高く設定できないと独立採算運営は難しい。
- ・プールについて、サービス付き高齢者向け住宅を併設し、高齢者健康増進の活動などを行えるか。
- ・プールは独立採算とあるが、民設民営プールのイメージで料金徴収をして良いということか。
- ・暑い時期用の一部屋外こども向けプールを設置することは可能か。
- ・プール事業者からは、プールのみだと難しいという話もある。基本的には総合体育館の機能と住み分けられれば可能か。例えば、ホットヨガの後にプールが使えるという付加価値があれば魅力が増す。ボルダリングやゴルフ等も考えられる。
- ・プールにフィットネスの併設は可能か。
- ・プールについて、総合体育館との機能重複の判断・ガイドラインを知りたい。
- ・市民プールの総合体育館との機能重複について確認したい。アンケートでもジム・トレーニング施設のニーズが高いと認識している。
- ・第1回対話要旨にあった総合体育館の指定管理者との運営に関する連携について、体育館の指定管理者の選定(交代もありうる)は本事業と異なるスキームなので連携はなかなか難しい。

市民プールの学校利用

- ・プールの学校利用について。期間や頻度はどれくらいか。クラブ活動はないのか。
- ・夕方がプール利用のゴールデンタイムなので、そこを市で押さえられると厳しいという話もある。
- ・プールについて、学校利用の利用期間・時間帯についての想定を知りたい。
- ・プールのシーズン利用の平準化がスクール編成等に関わる。
- ・学校利用も市民利用もレーン貸しになるのか。取り合いになる、一般利用者の収益利用に繋がる等の課題。
- ・シーズン中は学校専用ロッカーを使うということだが、それ以外の利用についてはエアロビスタジオ等に使えるのか。
- ・学校利用用の棚設置ということだが、棚の数がかなりないといけないので現実的なのか。プールサイドにカゴを入れて荷物は結局持っていくことになる。学校利用期間は限られているのでそれ以外の利用へ配慮が必要。学校の授業の入れ替えの効率化は重要。
- ・学校併設プールでは専用出入り口と電子施錠で動線制限をしている例もある。
- ・プールの学校利用との併用について。一般利用は鍵付きロッカー、学校利用は鍵なし棚。通路にも鍵なし棚を設置している例もある。一般利用では、鍵付きロッカーを使用していただくよう声かけが重要。
- ・子どもたちがビショビショに使う場合があるので、一般利用との入れ替え時は注意している。
- ・プールの学校利用の価格の想定はどのくらいか。
- 5. 学校利用に時期は一般的にプールの需要がある時期だと想定される。
- ・プールの学校利用は対象2校以外の学校でも導入可能性があるか。その場合追加を断ることはできるか。
- ・隣接小中学校からプールまでの移動は徒歩となるのか。
- ・プール利用について他の学校からの不服は想定されるか。
- ・プールについて、小学校の授業利用期間、中学校の部活利用による期間拡大可能性を知りたい。平日夕方はスクール需要が見込めるので影響がある。
- ・プールの学校利用の期間・頻度について実施方針等で公表する予定か。また、頻度は毎年変わらないのか。毎年同じようにスクールを組むのにあまり変動があると支障がある。
- ・プールの学校利用については、学校が使いたい部分を優先的に入れられると民間運営に影響する。午前中や平日夕方は民間運営のゴールデンタイム。
- ・民間スクールは36～42週連続が単位になるので、夏場だけ学校利用があるとそれが途切れる場合もある。
- ・プールを「学校利用の空いた枠で何とかしてほしい」というやり方だと、アイドル時間が1～2時間単位の場合、バックエンド人員のやり繰りに問題がでる。
- ・プールの運営時間帯について。学校利用の時間帯は2校であれば限られているという認識。
- ・プール学校利用では30～50クラス使うことになると認識。夏季のみとした場合、日中すべて埋まるイメージなので、一般利用を制限しないために片面利用は考えられないか。
- ・学校利用のプラスアルファとして、水泳授業支援を別途委託していただくことも可能。
- ・学校利用の詳細がスクールの組み立てに影響するので募集時に開示してほしい。

6	<p>総合児童センターについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童センターは、こども利用の時間帯はサービス購入となり、それ以外の時間帯の大人向け利用は事業者側の独立採算という理解か。 ・児童センターはコンセプトが幅広になっていると感じる。中高生向けというコンセプトはどこから出てきたのか。 ・(児童センターは)そこまで広くない施設に幅広い機能を入れると対応出来るのか。大人向けというのも疑問がある。 ・中高生のニーズは多様化して情報も溢れている。拾えるニーズは限られているのではないのか。元気な子たちはどこでも対応できるのではないのか。 ・今の児童センターは保護者の居場所がないという課題があるので、そこを解決すれば子連れであっても遅い時間の利用も可能ではないか。 ・児童センターの運営事業のコストをどのように考えるか。良いものを作るのは自信がある。 ・総合児童センターの収益化の具体的なイメージを知りたい。 ・自社は赤ちゃんから小学校低学年までの遊び場整備、遊びの支援が役割。児童センターの運営全体は難しいが、一部を担う想定で数社と話をしている。 ・児童センターキッズルーム、ベビールーム対象が想定。基本計画素案で示されたすべての機能の対応、特に中高生対象は難しい。 ・1社ですべてできるところは少ないと思うので、全体のマネジメントを行う運営事業者と、低年齢対象部分に特化した連携ができるのが理想と考えている。 ・児童センターは場所貸しはできても収益化までは難しいのでは。 ・総合児童センターにコワーキングや大人向けの開放もあるが、対象年齢はどのくらいか。
7	<p>プレーパークについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童センターの新しい機能については担当課の意向なのか。プレーパーク含めて担当課に意見をいつ言うのが良いのか。 ・プレーパークで参考にしているものはあるか。 ・プレーパークを既に実施しているが、遊び場がどれくらい確保されるのか。 ・冒険遊び場の理念としては、自分の責任で自分で遊ぶということだが、周りの理解含めて環境整備が重要。遊びで認知能力が育つ。それを意図的に作る仕組みがプレーパークであり、自然を活かした凹凸があり、火や水が使えるプレーパークゾーンを確保してほしい。 ・プレーパークで既存の木を切ったりして登る木がないということは困る。 ・プレーパークにはウッドデッキと倉庫(道具の用意が重要)のあるリーダーズハウスが必要。児童センターと接した形であれば児童センターの中でも良い。
8	<p>広沢保育クラブについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東エリアの保育クラブの考え方を知りたい。 ・保育クラブは事業範囲に含めるか。

民間収益施設について

- ・民間収益施設の制約を確認したい。
 - ・民間収益施設について食品スーパーは無理なのか。その場合、地区計画等で将来に渡って固定される条件になるのか。
 - ・民間収益施設は食品スーパー、飲食店・サービス施設等を想定していたが、飲食や広場、オープンスペース等では収益確保は難しいと考える。
 - ・広域集客が可能な国道沿いと西大和団地内の商業施設では想定商圈が異なる。自衛隊基地等もあり足元商圈が想定される団地内の商業施設はかなり小型店舗になってしまう。
 - ・西大和団地再整備の公募が不調の場合には本事業の条件変更の可能性はあるのか。
 - ・民間収益施設についてはこれから検討する。付近にはロードサイド店舗もそこそこ見受けられる。
 - ・民間収益施設について、広沢にスーパーは不可欠と考える。水と食べ物があるという防災機能、児童センター等に来る保護者の買い物需要。
 - ・食品スーパーは家賃負担率が高い。スーパーと比較すると物販は業種がなんでも半分程度。飲食も払ってくれるが長続きしないというリスク。
 - ・生鮮を一部置く大型ドラッグストアは可能か。
 - ・収益を考えたなら不動産的には住宅を入れたくなる立地だが、周辺の後背地、シビックゾーンを活かしたまちづくりをしていきたい。
 - ・ロードサイド型店舗も可能だが、それだけでは面白くなく付加価値を感じない。
 - ・民間収益施設に子ども向けの収益事業を想定している。
 - ・薬局を民間収益施設としてよいか。
 - ・ポテンシャルが高い立地なので色々な民間収益施設の導入が考えられる。基本計画(素案)ではかなり緩やかに書かれているが実際はどのように考えているのか。
- 9
- ・民間収益施設の面積は任意か。
 - ・民間収益施設では、物販よりサービスのほうがいいイメージとなるか。
 - ・民間収益施設として住宅は求めていると考えてよいか。
 - ・デイサービスの提案は可能か。
 - ・民間収益施設として、プランA(スポーツクラブ)、プランB(医療モール)を考えている。医療施設が入ればプールにもメリットあり。ドラッグストアは医療モールとあわせて規模が割と柔軟に設定できる。
 - ・北エリアの賑わいを考えると、子ども、高齢者をターゲットとしてスポーツクラブ・医療モールは効果的ではないか。健康に前向きな意識を持つ高齢者を呼びこみたい。
 - ・小児科以外の診療科目を入れる場合は提案となるのか。
 - ・処方箋付きドラッグストアであれば医療機関は問題なく受け入れると思われる。スーパーも住宅も難しいとなるとこのような提案が多くなるのではないか。
 - ・民間収益施設は事業としては本来15年くらいが限度だが、建物価格が高くなっているため20年で投資回収できるか難しい。
 - ・サ高住等の入所施設は、ここに立地する必要はないのではという認識。
 - ・国有地以外の部分に公共施設を配置する場合、公共施設以外はどれくらい提案の自由度があるのか知りたい。
 - ・介護サービスを民間施設として提案する場合の市との協議について確認したい。
 - ・市としては、収益性重視と広場メインのどちらのイメージを志向しているのか。
 - ・民間収益施設について、図書室や本屋、イタリアンレストラン、喫茶店、温浴施設等のイメージはどうか。
 - ・自社で可能な範囲を事業者間で話をしている。どの程度民間収益を前面に出して良いのかが分からない部分もある。
 - ・事業期間中のニーズの変化に対して、公共施設の場合はリニューアルの裁量権がないことが多いが、民間裁量についてはどのように考えてよいか。

	<p>広場・オープンスペース・駐車場・診療所について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースは都市公園ではないため自由度がある。イベント等の収益をあげて良いか。 ・駐車場と広場は定期借地料算定のための官民床面積按分対象に含まないこととしてほしい。 ・駐車場利益と広場では収益化が難しい。面積が広大になるのを懸念している。 ・広場においてフットサル等での収益化はあり得るか。近くに住宅が少ないのでナイター利用も可能と考える。 ・オープンスペースの使い方が鍵。ボルダリング、バーベキュースペース等考えられるが、季節による需要変動もある。マルシェやバザー、多世代交流、時間帯別による活用等色々考えている。 ・維持管理は駐車場も含み全体を民間が行うという理解か。 ・広場と駐車場は市に所有して頂きたい。市役所駐車場の料金が安いので同程度だと民間負担が大きい。 ・オープンスペースの広さ、活用イメージを知りたい。 ・オープンスペースの収益化とあるが、これ自体の収益化は難しい。施設があつて人が来ることで商売になるということ。イベント自体では稼げない。 ・駐車場の公共施設利用者のサービス券配布等はあるのか。 ・広場で収益のできる事業者の声をかけている。運動系やBBQを行っているような事業者の声をかけ、こどものための施設ということを想定して検討している。 ・民間所有の駐車場と市役所の駐車場の収益を一緒にするイメージか。 ・駐車場は民間所有としてよいか。 ・広場で収益をあげてよいか。 ・診療所は小児科が必須か。 ・診療所の事業者は別途募集とあるが、テナントとして入るという理解か。その場合、診療所のテナント料は市が公募の際に条件として示すのか。 ・民間事業者が集客するとかなり駐車場も必要になるのが本事業では課題と考えている。
11	<p>定期借地について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地の地代条件を知りたい。事業コンセプトは重要だが、コストが分かれば提案内容が組み立てられる。 ・定借地代条件を知りたい。固都税並みか、単価か総額か。 ・提案価格から地代総額を差し引いて競争させるということはないか。 ・民間収益施設は完全自由ではなく公共施設とのシナジーを重視されていると認識し、借地料もそれを加味した低い水準での設定を期待している。 ・一般定借、事業用定借の考え方を知りたい。事業終了時の出口はどのようになるのか。募集時には明確にして頂きたい。
12	<p>地元企業・NPO等の活用・事業者のマッチングについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元事業者リストは公表頂けるか。広場もあるため、市民・NPO等のリストがあるとありがたい。 ・ビルメンテナンスあたりは地元事業者の方が機動的に動けるため、市内の事業者を想定している。特殊性のないものは市内の事業者を活用したい。 ・民間事業者と運営担い手のマッチングを支援してもらえるのか。例えば提案自体に関わって一部提案書を書くようなことも想定されるのか。 ・私たちとしては、市民を巻き込んで成長してきた、子育て世代を巻き込んできたということがあり、是非ともこの事業に参加し、寄与していきたい。 ・地元企業の参加ニーズ、地場企業育成ニーズはどのように考えるのか。 ・PFI/PPPのことが全く分からないのでこの機会に色々聞ける関係を作っておきたい。民間事業者とのマッチングを期待している。マッチングの際にはリストに何をやっているかということも載せてほしい。

	<p>管理運営の考え方について</p> <p><全般></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業はかなりの規模の複合施設なので、業務の組合せで手が上がるということもある。 ・児童センター、プールの運営費用負担の考え方について知りたい。 <p><プール></p> <ul style="list-style-type: none"> ・プールの維持管理・運営は学校利用分は市が支払い、それ以外は独立採算という考えか。 ・プールについては、公の施設(BTO)になる場合は利用料を安くした上でより多く市民の方に来て頂き、利用料金制度をとらない形であればやりやすい。 ・プールの利用料金で運営を賄う場合、サービス対価をバッファーとして設定してほしい。 ・プール事業者としては、プール運営だけでは採算は取れないが他の維持管理もあわせて担当することでメリットが出るという話もよくある。 ・プールについて、学校利用以外に教室事業の制限はあるか。今後の学校利用拡大予定、市の団体利用、大会利用の頻度も情報提供希望。 ・プール運営を独立採算とする場合でも、光熱水費の負担は難しい。 ・プールのみの場合、運営の独立採算は難しいという認識。 ・フィットネス併設もしないと厳しいのではないか。 ・プールの会員制については、他事例では条例で料金設定が制限される、無理な需要を見込まれる等もあった。 <p><駐車場></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は市役所駐車場と一体管理を考えているのか。 ・駐車場運営は専門会社に任せることになる。 <p><南エリア></p> <ul style="list-style-type: none"> ・自分たちが専門性を活かして事業全体に関わっていくことを考えた場合、認定こども園を別公募するとした場合、本事業との役割分担は最初にやっておく必要があるのではないか。 ・保健センター、発達支援センターの運営は民間となることがあるか。
14	<p>既存施設への影響について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童センターの閉鎖期間の代替事業の受託をPFI事業に含めていただくことでスムーズに進めることができる。 ・現保健センターの活用は事業範囲に含めるか。 ・既存施設は建て替え前提か増改築の可能性もあるのか。
15	<p>事業スケジュールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定に関する基準、スケジュール、地代水準や地代発生時期を知りたい。 ・事業スケジュール自体に問題はない。 ・住宅密集地域ではないので解体はやりやすい。 ・財務省との敷地売却協議状況、売却条件を知りたい。 ・このような事業は提案のマンパワーも必要となるので、一次提案、二次提案と段階的に絞り込む選考方法ではできないか。 ・定借の場合はテナント等関連事業会社の決裁には時間がかかる。公告から提案まで4～4.5ヶ月の期間がほしい。 ・事業費等予算の開示の時期はいつになるのか。 ・実施方針公表時に要求水準書案を公表してほしい。要求水準公表から提案書提出まで3ヶ月程度では短い。 ・基本計画どおりに進むと想定して良いか。提示された事業費がすり合わない場合はその調整に時間がかかる。 ・認定こども園と発達支援センターの運営事業者の募集スケジュールを知りたい。 ・今後も対話は予定しているか。 ・総合児童センターの工事期間中の代替利用は検討中ということか。 ・南エリアのこども園開設スケジュールがタイトと感じる。 ・東エリアの保育クラブ開設スケジュールがタイトと感じる。 ・平成29年度中に募集要項公表になるのか。
16	<p>参加資格について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加資格(工事实績)について。行政施設で用途を縛って面積基準を求めるのか、施設種別、面積それぞれのように縛るのか。用途・公共施設・面積すべて縛られると特にプールの設計が難しい。 ・参加資格について、特別な資格の要望があれば知りたい。

17	<p>コンソーシアム組成等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代表企業の業種の希望はあるのか。事業費の規模としてはゼネコンが最も大きいですが、発注者によっては運営事業者を希望するところもある。 ・コンソーシアムのメンバーは事業の最後まで固定でないといけないのか。ある程度自由度があると良い。提案時のメンバーに後から追加する、または提案時に名前を出せない場合もある時の対応。 ・提案時には合意できていなくても後から合意できれば是非追加で入ってほしい、市側の計画に関わっていた方をメンバーに入りたい場合もある。 ・許容されない場合が多いが、実際は後から「ここを入れておけば良かった」というケースも多い。 ・構成員の追加もあるが離脱もある。内容の変更の自由度がないとお金が合わなくなることも多い。ある事業では別事業として別予算を追加した例もあるが議会を通すのは難しかったという認識。 ・代表企業を行う想定であったが、教育系以外の企業は難しいのではないか。 ・民間収益施設を幅広くしているため、希望する事業者は多いのではないか。他の事業に比べ問い合わせが多い。 ・様々なコンソーシアムが代表企業を探している。今回複数代表企業をやらうとするところがあり、本事業は複合施設で商業もあり今後のPFIの足がかりとしたい企業が多いのではないか。 ・民間収益施設のあり方等でメリットを出せるほうが良いのでそれらを含めてコンソーシアム組成について協議・検討中。 ・SPC設立は事業者の提案となるのか。 ・どのようなグループ組成を考えることになるのか。設計、建設、運営(児童センター、プール)、維持管理、工事監理、エリマネコンサル、民間収益事業者という構成で良いのか。
18	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西大和団地再整備事業に提案した事業者が本事業に提案することも可能か。 ・工事監理は第三者監理だが、設計施工は許容されるのか。 ・民都機構の制度活用について知りたい。 ・20年間の大幅な設備更新や建物修繕の費用を見込んでほしい。 ・複合施設を含むPFI事業を手がけている。他事例で公共施設に関するワークショップも行っている。広沢複合施設には高い関心を持っている。 ・ここ10年くらいでかなりPPPも成熟してきているとは思いますが、まだ認識共有に課題が残っている部分はある。 ・本事業に関する住民要望を知りたい。 ・指定管理者としての実績が多いが、プールの再整備案件が増えてきているのでノウハウを活かして新しい動きをしていきたいと考えている。 ・自社では和光市内に支店・複数店舗があるので効率的な運用ができる。あとは総合体育館含めた公共施設の運営実績を活用できる。 ・全国の良い事例を還元できる。直営・公共の両方の店舗を持っているのも強み。 ・建設費、運営費のコストダウンが事業者選定基準となるのか。 ・理研やホンダといった市に立地する大企業との連携について確認したい。 ・こども事業を実施する中でアンケートを実施。体づくりというニーズが高い。こどもの運動能力低下が問題になるなかで1日60分以上の「運動遊び」が推奨されている。遊びがこどもの成長のために必要。 ・PRE事業の場合、公共施設以外の民間収益施設の提案の評価に関する点数配分も大きく影響する。 ・民間収益施設はSPC所有、運営者所有は避けたい。 ・事業期間が長いと利用者ニーズが変化する。ソフト面の変化だけではなくハードでも5～10年単位で施設に手を入れる。 ・事業手法は民間で選択できるのか。自社では様々なスキームに対応するので手法にあわせて組立を考える。 ・この規模のプロジェクトでは事前にかなり勉強会も重ねるので、数字の条件がわからないと提案を詰めても参加できないこともある。コンソーシアム組成の判断材料となるものを公募前に提示してほしい。 ・事業スキームについて具体的な話を進めたいので大枠の予算を知りたい。 ・公共事業のサービス対価負担条件(民間提案に委ねられる範囲)も知りたい。 ・SPC設立、プロジェクトファイナンスは前提と考えて良いか。 ・官民施設区分所有でサ高住導入が難しい場合、パートナー参画が難しいのではないか。数年後REITにすることを想定したが、困難と認識。 ・契約は2つになる想定か。 ・PFI事業は15年程度が多い中20年とした理由は何か。 ・民間収益施設の事業期間はPFI事業の20年と異なっても問題はないか。