

民間事業者との対話要旨（広沢複合施設整備事業）

対話日時：平成 29 年 7 月 26 日（水）、28 日（金）

参加事業社数：18 社

No	対話の内容（要旨）
1	<p>議題：施設全体配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の用途変更の可能性を踏まえると官民区分所有は望ましくない。 ・合築だとボリュームを多く使えるが、管理区分が明確な分棟案も望ましい。 ・官民建物は分棟が望ましい。 ・建築基準法48条申請による用途外使用ができれば、合築の施設としてよい施設が検討できると思われる。一方、そのまま一体施設とした場合には民間収益部分の規模的制限があり収益性の確保や、長期安定運営に対するリスクは高くなる可能性がある。 ・交流スペースやワークショップルーム、中高生を主な対象としたスタジオを併設することで相乗効果が期待できる。
2	<p>議題：事業スキームについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI方式（BTOまたはBOT）が望ましい。 ・民間施設との一体運営を行う為、子育て支援施設等の公共施設運営も事業に含める事を希望する。 ・PFI方式とし、民間収益施設部分は借地も考えられるが、公共施設へのテナント入居とすることが望ましい。 ・公共事業と民間事業のクロスデフォルトを防ぐため、PFI事業契約と性質の異なる民間収益施設の契約を別としてほしい。 ・民間収益事業がうまくいかない場合に、民間収益事業を入れ替えることができるよう、民間収益事業についてはPFI事業契約とは別契約とすることを希望する。 ・事業手法・所有権について、一般財源の平準化、民設民営施設があることから、公共施設は公共所有、民間施設は民間所有とすることが望ましい。 ・民間収益施設部分については、敷地を分割して定期借地とする形態を希望。公共施設・民間施設の区分所有は難しいが、敷地全体に定期借地権を設定した上で、公共施設を市が自己借地とし、民間施設を定期借地とするやり方が考えられる。
3	<p>議題：児童センターについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現施設では保育クラブと児童センターの児童の行き来が可能となっているが、民間施設を入れた場合、セキュリティ上の課題が生じる。 ・音楽系の練習場所、ダンス系スタジオ等を併設すると、稼働率が上がる可能性がある。 ・現在の児童センターの利用者は年間12万人だが、規模が1/2の一般的な地方の有料民間施設でも年間20万人は来場するため、児童センターで同様の内容の施設とすると来場者数が増えすぎてしまうことが懸念される。 ・民間運営の遊び場単独で独立採算は難しい。 ・無料だった児童センターで有料事業を行うことは利用者の抵抗感が懸念される。 ・行政サービスであれば、遊び場以外に母親への支援機能の付加価値をつけた施設とすることも想定される。 ・地元運営のほうがモチベーションがあがるので、専門企業で設計、遊具販売、スタッフ指導、運営ノウハウ支援を行って、実際の運営は地元のNPO等が入ることが多い。
4	<p>議題：プールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プールを民間施設として運営すると利用者にとっては価格が高いイメージとなるため、公共施設として、民間に委託等を行うことが望ましい。 ・民間が所有すると、固定資産税が課税され、運営経費となってしまうので市が所有することが望ましい。

	<ul style="list-style-type: none"> • どのような利用者をメインとするのか、施設の使い勝手をどのような方向性にするのかを明確にしてほしい。 • 体育施設としてのプールなのか、レジャー施設としてのプールなのか。 • 民間投資として通年プールを想定すると、スライダープールは難しい。 • レジャープールは必要ないと考える。 • 25mプールを競泳用、歩行用プールを分離して利用することが想定できる。 • プール近くにジムを設置すると高齢者の稼働率が高くなる。 • プールの開館時間や利用料金の設定に自由度があると収益をあげやすい。 • 子どもや高齢者までの健康増進プログラムを組めるよう、営業時間の設定等に自由度があることが望ましい。 • ベビープールの授業が考えられる。 • スイミングスクール、高齢者向けの講座、スタジオのような多目的室を設けてリトミックや体操等をいれて収益性を高めたい。 • 小中学校の授業利用は更衣室の大きさ、動線等が課題となる。 • 細かい運営イメージから施設設計ができるとうい。 • 総合体育館の指定管理者と協議し、相乗効果を生むようなプール運営体制とすることを希望する。
5	<p>議題：保育クラブについて</p> <ul style="list-style-type: none"> • 保育クラブを継続的に利用するために二期工事とするか、別の場所を確保するかは要求水準で明確化することを希望する。
6	<p>議題：認定こども園について</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10数年先の需要を把握することが難しいので、5年毎の契約の見直しがあると運営事業者が参加しやすい。 • 運営面では一体的に募集することでほかの子育て施設との連携メリットがあるが、長期的な視点で考えた場合、柔軟性・自由度が課題となるため、別途公募することも考えられる。 • 運営事業者も一緒に募集し、使い勝手の良い施設として一体で提案することを希望する。 • 運営事業者は一体的な募集を希望するが、市の意向として地元等の有力な団体がある場合は別募集が望ましい。 • 運営事業者は全体事業と一体的な募集とすることも可能である。 • 現時点では運営事業者提案としたいと考えているが、提案時点において施設整備助成金の状況が不明な場合、単独募集を比べて、複合事業では公募から開設までの期間があくことから、助成金減少リスクの課題がある。 • 別募集とする場合は、運営事業者の扱い（事業者名、直営かどうか等）を公募時に明確にしてほしい。 • 建物を民間事業者が用意し、市が運営事業者を別途、事前に募集することが望ましい。 • 事業者選定の競争力を持たせるのであれば、こども園は運営事業者を一体的に募集することもあり得るが、発達障がい児支援センターは担い手が少ないという問題がある。 • 別途運営事業者を募集する場合、スキームや施設の所有によるが、プロポーザル提案後の敷地の取り合いや施設形状の変更、設計段階の変更調整も、若干の内容であればあり得る。 • 別途運営事業者を募集する場合、全体事業者選定より前に運営事業者を募集することが望ましい。 • 多くの事業者が参加できるように、国県の交付金状況にかかわらず補助金の割合（固定）を要求水準とすることを希望する。

7	<p>議題：発達障がい児支援センターについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優良な運営事業者が寡占していれば、囲い込みの問題があるので切り離して公募のほうが望ましい。スケルトンとして内装等は運営事業者に行ってもらえるか、先に運営事業者を決めて設計段階で協議できるようにすることが考えられる。 ・市側で指定する場合は、運営管理段階での全体のオペレーションを効率するため、全体事業の事業契約直後（設計開始前。契約後1～2ヶ月以内）に協議を希望。 ・単独公募とするか一体公募とするかは自治体の判断と考えるが、PFI全体の運営に入れると有力事業者を囲い込んだコンソーシアムが優位になることは問題。 ・公平性の観点からは、運営事業者は別募集とした方が良いと考える。また、方法として賃料等の運営事業者との契約条件は自治体側で担保する方法が考えられる。 ・特殊な施設は運営できる事業者が限られているので、施設をスケルトン状態で引渡しとし、運営事業者を別途募集とすることを希望する。 ・運営事業者は、市側で指定して一体的な募集とする方式を希望。 ・単独公募の場合、合築とすると運営のための設計変更等リスクがある。A工事まではコンソーシアム側が、それ以降はセンター運営事業者が分担するやり方はあり得る。
8	<p>議題：民間収益施設について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営事業者は変わらなくても途中でREITに入れることができる等、施設保有に関して融通が効くスキームを希望する。 ・サービス付き高齢者向け住宅、学習塾、商業を想定している。 ・民間収益施設をサービス付き高齢者向け住宅とする場合、最低30年の定期借地とすることが望ましい。 ・食品スーパーなど日常型の商業施設や賑わいと子育て支援の連携ができる喫茶や飲食店が想定できる。 ・商業施設とする場合は、スーパーマーケットが良い。敷地分割をし、準住居地域が過半となる場合はスーパー以外の様々な施設も入れることが考えられる。 ・カフェや売店が想定できる。スーパーマーケットは駐車場の規模も含めると難しい。 ・スーパーマーケットの場合は、面積と駐車台数が課題となる。 ・地産地消型の道の駅を市がコーディネートすることも考えられる。 ・多目的室を設けてイベントを行い、多世代交流を図ることが期待できる。 ・計画地が駅近ではないので、収益性を重視するより、公共施設と完全に機能・動線を区切らず連携・回遊性を意識し、飲食・カフェ等の「時間を使う」「人が集う」機能が良いのではないか。 ・長期間の経営を想定するとカフェ等の小さ目の商業店舗以外は成り立ちづらいと考える。より深くマーケット調査を行い長期経営が持続できる業種を探索する必要がある。 ・住宅とする場合、様々なスキームが考えられるが最も望ましいのは、公共施設用地と敷地分割したうえでの土地売却。定期借地型分譲はありえなくはないが、現実的には難しい。賃貸住宅は難しい。 ・住宅とする場合は定期借地型分譲・賃貸住宅は難しいと考える。 ・住宅については、賃貸や定期借地型分譲は難しい。区分所有型分譲なら可能性はある。 ・定期借地で分筆できれば、スポーツジムやロードサイド型飲食施設を誘致することは可能ではないか。 ・医療機関の場合は設備投資が必要であり、長期の入居を希望する医師が多いため、長期間の契約が望ましい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・医療機関の場合は定期借家契約ではなく普通借家契約が望ましい。 ・和光市での医療モールへの出店を希望する医師はいるが、物件が少ない。医療モール単独ではなく、複合施設等周りから認知される施設が望ましい。県外からの入居希望も期待できる。 ・薬局は法律上、1階路面に配置する必要がある。 ・医療機関は長期間運営するので、人口が維持され続ける立地は人気がある。 ・市の希望する民間収益施設の機能に対する優先順位の提示を希望する。
9	<p>議題：駐車場について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童センターの人気の高いと滞留時間が増えるため、利用者の回転を促すためのマネジメントが必要となる。 ・駐車料金徴収の有無よりも、必要なスペースの確保が集客に影響する。 ・商業施設を前提とすると駐車場の料金設定は無料がよいが、複合施設の場合はその限りではない。 ・駐車料金については有料としたほうが良い。 ・駐車台数設定については、市役所駐車場の利用状況も踏まえて検討する必要がある。
10	<p>議題：PPP/PFIへの関与、事業者選定について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設会社として、建設期間だけでなく維持管理・運営期間においても事業の遂行責任を持つべきと考えており、基本的にはSPCの代表企業としてPFI事業に取り組むべきだという考えを持っているが、案件の内容によりPFI事業への関わり方（代表企業・構成員）は柔軟的に対応したいと考えている。 ・建設会社ではあるが、官民連携事業では、一定の不動産リスクを負う場合もある。 ・今回のような複合事業では、コンソーシアムの企業数が多くなるため、サービス購入型よりも提案期間に余裕を持ってほしい。 ・要求水準をあまり詳細に定め過ぎないほうが民間事業者として工夫の余地がある。要求水準を高度化するより提案の自由度を担保してほしい。 ・和光市の実際の料金体系に合わせた運営スライド指標を希望する。 ・光熱水費は応札時の和光市における料金設定を基準とし、毎年協議できるとよい。
11	<p>議題：スケジュールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オリンピックの関係で、建設期間を少し後にずらすことで建設費の低減が図れる可能性がある。 ・事業実施スケジュールが不可能ではないが短い。特に、事業契約から基本設計・実施設計の期間が短い。 ・コンソーシアム内での調整に時間がかかるため、イニシャルコストとランニングコストの割合について、参考程度の基準があるとよい。 ・保育クラブの継続的な運営を考慮して「居ながら建替え」とする場合、民間事業としては工期が厳しい可能性がある。 ・全体のスケジュールがタイトと感じる。