

(別紙様式3-1)

公開・非公開の別	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 部分公開 <input type="checkbox"/> 非公開
※記号の説明 「○」…委員の発言 「◎」…事務局の回答	

第5回第2期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場 (ToBiO) 運営維持管理事業における浜松市 PFI 等審査委員会会議録

- 1 開催日時 令和5年4月26日 午後2時から午後4時
- 2 開催場所 浜松市役所 51会議室
- 3 出席状況 出席委員 大竹 弘和 (神奈川大学人間科学部 教授)
天米 一志 (Amame Associate Japan(株)代表取締役)
八木 佐千子 ((有)ナスカ一級建築士事務所代表取締役)
※Web参加
嶋野 聡 (浜松市市民部文化振興担当部長)
須部 保之 (浜松市財務部次長兼公共建築課長)
事務局 スポーツ振興課
松野課長、加藤課長補佐、鈴木副主幹、八木
- 4 傍聴者 非公開のため、0人
- 5 議題、内容及び結果 議題
(1) 委員会開催スケジュールの確認
(2) 審議の内容
議題1 第4回審査委員会議事録の確認
○特に意見無し。
議題2 特定事業の選定について
○特に意見無し。
議題3 入札説明書について
○入札説明書の概要P.7施工業務を行うものの要件で建築一式工事に限定しているが、電気工事や管工事を行う事業者は構成員や協力企業に入れないのか。
◎構成員は建築一式工事としているが、電気工事等を行う下請け業者までの資格は縛っていない。
○構成員には入れないのか。
◎そうである。
○建築工事以外の部分も多いが、構成員としなくても問題無いか。

- ◎改めて調整する。
- 入札説明書 P.5②運営・維持管理費相当のサービス購入料について、奈央書きで支払い額は同一と記載されているが、最近では実績に応じデコボコで支払うことが通例になっており、理由として事業者は行っていない業務に対して対価をもらおうと税金がかかってしまうためである。支払いは「対価」なので、一年間の事業の内容に応じて支払うやり方が最近出てきている。
- 第 1 期の事業者が第 2 期の運営を継続する場合、改修工事期間中は運営しないと思うが、その際のサービス購入料はどうするのか。常駐する職員はいるのか。
- ◎全体統括責任者は常駐であるが、それ以外は常駐じゃない場合もある。費用は発生しない場合もあるが、期間中のサービス対価は格差をつけて支払う予定である。
- 事業者は雇用を行うと思うので、対応はしっかりと考える必要がある。
- ◎サービス対価がゼロは無いと考えている。従業員を雇う前提なので対応していく。
- 入札説明書の概要 P.7 設計業務を行うものの要件をみると凄く門扉が開かれており若い設計者でも参加しやすいが、事業の目的だと施設がしっかりと維持できる老朽化の改修を求めているのであれば参加要件のハードルを設けるべきではないか。
- ◎若い人が来ることも歓迎であり、表現を追加するよう検討する。
- 若い人が応募したくなるような文言にしていただけると嬉しい。
- 入札説明書 P.5 物価変動に基づき年 1 回の改定とあるが、そういうものか。
- ◎本事業は長期契約なので、物価変動に対応しながら、増額及び減額を行う。第 1 期事業でも物価変動を考慮しており、毎年 1% 超えたら改定を行っている。

議題 4 要求水準書について

- 要求水準書の概要 P.2 の改修 12 項目をみると、劣化改修にしか見えない。強いて言うなら「機能低下の回復を目的とした改修」で、レストランやショップ等の集客が見込め、改善の余地が見込まれる部分について、多くの人が提案したくなるような記載があったほうが良いと思う。
- ◎同意見である。改修業務に記載している事項は主に改修項目となっており、委員が指摘する部分は、運営業務に価値・ブランディング向上や余剰スペース活用業務として記載している。運営業務の書きぶりを検討する。
- 運営だけ改善しても、建築やインテリアの改修もやらないと、事業の質は上がらない。改修には費用がかかるので事業者からは提案はないと思うが、市としてそこも提案してもらいたいということを記載してもよいのではないか。
- ◎運営業務の中で、価値・ブランディング向上や余剰スペース活用に係る改修は事業者の負担で行ってもらいたいと思っており、要求水準書 4 章 運営業務で市の思いや考え方が明確になるよう工夫したい。
- 要求水準では改修のみとなっているが、ハードは運営と関係が深いので、運営だけで事業の価値を上げることはできない。可能であれば、改修業務の部分で施設

の魅力を上げられるような、ワクワク感を出す記載にしてはどうか。

- 現在の記載内容だと、改修費を安く抑えてある程度の改修を行い、堅い運営を行えばよいという考えの事業者しか応募がないと思う。改修の書きぶりで事業の価値が変わるので、検討した方がよいと思う。
- ◎本事業は RO で市として最低限の部分の改修を要求し、それ以外は事業者の提案に委ねたいと考えている。予算との関係もあるが、応募する側としてワクワク感が生まれるような表現を検討する。
- 価値・ブランディング向上業務を改修業務にも入れると、価値・ブランディング向上を目的とした改修を応募者が行いたくなると思う。
- ◎改修業務は市が要求する 12 項目なので、他の改修は改修業務に係るサービス対価としては考えていないが、記載方法を検討し、改めてご提案させていただきたい。

議題 5 モニタリング基本計画について

- モニタリング基本計画 P.3 モニタリングの見直しを 3 年ごとの 5 期に分けているが、業務のステージに関係なく期間ごとに分けて見直すのか、若しくは、業務ごとに見直しも行いつつ 3 年ごとにも見直すということか。後者の考え方だと、業務のステージが読み取れないので、記載内容を変える必要がある。
- ◎後者の方法である。ハードの進捗や運営の把握もあるので、表現を変えたい。

議題 6 落札者決定基準について

- 価格点 300 点としているが、最近では 3 (価格点) : 7 (性能点) が珍しくなっている。改修はやってみないと分からないことが多く、実際業務を行うと金額アップしていくと思う。価格点を高く持たせるとチープな改修にならないか危惧している。
- 提案審査項目「1) 休館期間等に配慮した施工計画」に、可能な限り休館期間を短縮とあるが、改修期間中は完全休館ではなく、休館期間はなるべく短縮させたいということか。
- ◎そうである。事業者の判断で利用可能な施設については運営を行ってもらい、点数として評価したいと思っている
- 落札者決定基準 P.4 「(ウ) 評価指標及び評価基準」で経常利益及び自己資本が 3 期連続とあるが、3 期以上決算を終えていないとダメという風に捉えられるので、3 期に満たない会社の配慮があってもいいのではないか。
- ◎記載方法を検討する。
- 提案審査項目に設計に関する評価が入っていないが、「(1) 基本方針及び実施体制」で評価は可能と思うものの、700 点中 30 点しかないので、市として良い設計を求めるのであれば、配点や事業の目的の書きぶりを変える必要がある。
- ◎点数や記載方法について検討したい。

議題7 契約書及び基本協定書について

- 契約書 P.23「第 59 条（事業期間修繕計画書に基づく修繕・更新業務）」について、事業者が RO で改修した部分とそれ以外の部分は区別しているか。
- ◎区別している。
- 契約書 P.61 サービス購入料の改定について、増減と説明されていたが、減ということとは契約している予定の対価を下回ることもあるのか。運営・維持管理に対する対価が、物価変動で下がることはないと思っている。
- ◎減額することもある。
- 通常は、下がった分を違うサービス対価に転嫁していくことを協議する。下げることは事業者にとって厳しい対応だと思う。
- ◎そのような協議を行うことも想定するが、基本としては物価変動に合わせていくことになる。
- 運営業務費のかなりの割合を占めるのは人件費なので、物価の変動で給与を下げるのは疑問である。
- ◎運営・維持管理費については賃金指数に基づいて改定を行う予定なので、問題ないと思う。物価の変動で調整する考え方ではない。
- 賃金指数が下がった場合にもサービス対価を下げるのか。企業努力は関係ないのか。
- ◎賃金指数が下がった場合は下げることになる。企業努力で下げる場合もあると思うが、物価の変動とは違う概念になると思う。
- ◎内部で考え方整理し、調整する。
- 契約金額まで下がるなら、下がると明記する必要がある。事業者としては想定外のこととなる。
- 契約書 P. 19「第 46 条（利用料金等の設定）」の利用料金の設定で、条例の範囲内とあるが、条例の上限と下限の範囲内で設定するということか。
- ◎条例では ToBiO の利用料金は 1,780 円が上限となっており、それを下回る料金であればよい。下限は設けていない。
- 料金を変更する場合は条例の改定は不要なのか。
- ◎上限以下であれば事業者の提案で変更が可能であり、条例の改定は不要である
- 要求水準書 P.24「1 施設利用料金等の設定」ではそのような言葉が見当たらないので、追加したほうがよい。単純に料金を提案して下さいと見える。
- 契約書 P.6「第 19 条（設計業務）4 項」について、市と事業者はパートナーとして進めていくと思うが、本項ではしご外された感じがあり、確かに事業者は責任を取ることになると思うのだが、堂々と記載されているので違和感があった。
- PFI 事業だと通常記載されているものである。法律上、市と事業者とでリスクを分担するので、設計のリスクは事業者が負うことになっている。市は確認するが、リスクが移転しないことをここで明確にしている。

- 契約書 P.60「(1) 改修費相当の改定 ②物価変動に伴う改定」だが、物価変動の考え方は、公共工事のスライド条項を使用しているのか。
- ◎基本的にはそこがベースとなっている。また、他 PFI 事業の例も参考にしている。
- 他 PFI 事業の例について、計算方法等、公共工事の考え方と大きくずれていないか。
- ◎確認する。
- 世界大会または国際大会を誘致するのは必須条件か。
- ◎必須ではなく、目標として設定してもらう。
- 目標として置いて、後は努力義務ということか。
- ◎そうである。

(3) 審議の結果

各議題について、確認した。

6 会議資料の名称

- 資料 0 次第
- 資料 1 第 4 回審査委員会議事録
- 資料 2 特定事業の選定
- 資料 3-1 入札説明書の概要
- 資料 3-2 入札説明書 (案)
- 資料 4-1 要求水準書の概要
- 資料 4-2 要求水準書 (案)
- 資料 4-3 新旧対照表 (要求水準)
- 資料 5-1 モニタリング基本計画 (案) の概要
- 資料 5-2 モニタリング基本計画 (案)
- 資料 6-1 落札者決定基準 (案) の概要
- 資料 6-2 落札者決定基準 (案)
- 資料 7 様式集
- 資料 8 契約書 (案)
- 資料 9 基本協定書 (案)
- 資料 10 VFM シート
- 資料 11 スケジュール

7 発言内容記録方法 文字 / 録画 / **録音**

8 会議録署名人 大竹 弘和
嶋野 聡