

第3回 調布市クリーンセンター跡地活用事業事業者公募プロポーザル審査委員会 議事要旨

1 日時 令和2年2月5日（水）午後5時～

2 場所 市役所5階 市長公室及び特別会議室

3 出席者

【出席委員】

藏田委員，松本委員，福田委員，船木委員，狩集委員，伊藤委員

【事務局】

行政経営部 今井部長，八角次長

行政経営部公共施設マネジメント担当 澤田課長，後藤係長

行政経営部行財政改革課 永井課長，伊藤課長補佐，石戸谷係長，森上主任

高齢者支援室高齢福祉担当 松井室長，米倉課長補佐

4 議題

- (1) 開会あいさつ
- (2) プレゼンテーション審査の進め方について
- (3) プレゼンテーション審査
- (4) 事業提案審査の結果
- (5) プロポーザル審査結果の公表について
- (6) クリーンセンター跡地活用事業の今後のスケジュールについて

5 議事

(1) 開会あいさつ	
伊藤副市長あいさつ	
(2) プレゼンテーション審査の進め方について	
事務局	・プレゼンテーション審査の進め方について説明
(3) プレゼンテーション審査	
提案事業者	・事業提案内容の説明（15分間）
【質疑応答】（30分間）	
提案事業者	<p>【事前確認事項について説明】</p> <p>○地域コミュニティ醸成や活性化を図るため、地域住民のプラットフォームとして、協議会を設立するとなっているが、どの程度の頻度や人数で開催し、具体的にどのような取組を想定しているのか。また、これまでの他事例があれば、紹介してほしい。</p> <p>→協議会の開催は、3か月に1回を想定している。開始当初は、弊社、テナント、地元企業で10人から20人程度でスタートする予定。運営資金は、約200万円を想定しており、蕎麦打ち体験やアニメイベントなどの企画や、ふじみ祭りとの連携などを考えている。</p> <p>また、他事例として、全国12か所で、年間4000回のイベント実績があり、お祭りがない地域では、夏祭りを企画したことがある。</p> <p>○各フロアに店舗が配置されているが、具体的にはどのような店舗を想定しているのか。また、「広場を中心とした各施設が相互に連携し、相乗効果を生む施設計画」とあるが、具体的にはどのように連携し、どのような効果が期待できると考えているか。</p> <p>→テナントについて、ドラッグストア、カジュアル衣料、飲食店、体操教室などを想定している。</p> <p>具体的な連携として、ドラッグストアと診療所が健康イベントを行ったり、カジュアル衣料が広場でファッションショーをしたり、体操教室が広場で親子運動教室などを行ったりすることで、賑わいの創出や多世代交流を促し、地域の活性化につなげることを考えている。</p> <p>○様々な運動プログラムやコンシェルジュサポートの実施について、市内のスポーツクラブから関心表明を受領しているとのあるが、具体的なプログラムの実施に当たり、プログラムの検討や参加者の募集などを市内のスポーツクラブはどのように関わっていくことを想定しているのか。</p> <p>→多世代ごとに多種多様なノウハウがあるため、具体的な課題に合わせてプログラムを提示してもらうことを想定している。また、募集については、当スポーツクラブ内での配布物の設置や、スタッフからの告知や会員の口コミを想定している。</p> <p>○クリニック誘致として3階に診療所を誘致し、複数の科目になる場合を想定し、フレキシブルな区画とするとあるが、具体的には、何科目を誘致するのか。</p> <p>→3科を予定。科目は、内科、整形外科、小児科又は耳鼻科を予定している。</p> <p>○収益における貸室賃料収入について、最終年度を除き一定額となっているが、賃料収入の考え方や、これまでの他事例による賃料収入などの実績などを聞きたい。</p>

	<p>→全国164か所で事業展開している商業施設の実績と西東京市で昨年オープンした本事業と同規模の施設の賃料実績を参考にしている。なお、万一テナントの入替えが生じた場合でも、同条件の賃料を確保することを想定している。</p> <p>○賃貸借料について、基準額と比較して、月額地代で約60万円高く、月額家賃で100万円安く提案されている。この提案額については、事業用地の立地条件や周辺のマーケティングを考慮して収支が見合うものとなっているのか。また、将来的に地代や家賃について、基本的には、変更されないものと考えてよいか。</p> <p>→提案できる精一杯の金額として、地代は高く、憩の家の家賃は安くとの考えで提案しているが、全体の収支としては、事業に問題ない金額である。また、将来的な地代や家賃については、基本的には変更しないものと考えているが、社会経済情勢の変動の理由により変わる場合もある。</p> <p>○シェアサイクルポートの設置やミニバスのバス停設置以外で、施設利用者の交通利便性の向上が高まる工夫があれば、紹介してほしい。</p> <p>→他の施設で駐車場にカーシェアや電気自動車の充電スタンドを設置している実績があり、その他の取組についても必要があれば検討できる。また、施設ホームページに、交通アクセスやバリアフリールートの掲載も可能である。</p>
<p>審査委員 提案事業者 審査委員</p>	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該施設でのイベントの実施は、年間どの程度を想定しているか。
<p>提案事業者</p>	<p>→現時点では、年間100回程度のイベントを開催していきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者へのニーズ対応では、イベントの実施のみなのか、高齢者が訪れると毎日何か体験できるのかを教えてください。また、その際の費用は。 <p>→イベントでは、フィットネスクラブと連携し、会員でなくても広場で体操などに取り組んだり、日常的なものでは、医療機関と連携した取組として、健康器具を広場において、高齢者が健康に触れていただくものを常時準備したい。また、費用については現時点では未定であるが、協議会で行うイベントなのか、施設の販促活動となるのかによって変わってくる。</p>
<p>審査委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設には、市やテナント、自治会等で構成される協議会を設置することのだが、地域の人たちを交えながら、イベントの内容を検討することもできるのか。
<p>提案事業者 審査委員 提案事業者</p>	<p>→地域の方から求められるものを協議会で検討していきたいと考えている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・託児所付きワーキングスペースとは、どのようなものか。 <p>→働きたいお母さんと雇用契約を結び、各企業から受託した仕事をワーキングスペースで行い、仕事をしている間、子どもはキッズスペースで過ごすことができる施設であり、現在、全国13か所で運営している。</p>
<p>審査委員 提案事業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントに空きが生じた後の入替え実績を教えてください。
<p>審査委員</p>	<p>→全国100か所以上の運営の中でテナントが抜けることは多々あるが、テナント入替えの専門部署があり、入替えの対応を行っている。また、大きなテナントが抜けた場合には、スペースを細かく区切り、大きいテナントよりも小さいテナントの方が賃料単価が高くなることから、複数のテナントを誘致することにより、リスクを回避することなどを考えていく。</p>
<p>提案事業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容について、どこまで御社としてコミット（関与や結果の約束）するか分かりづらい。また、診療所の誘致数については、気になるところであり、これから誘致をするのか、既に誘致先の見込みを立てているのか、また、入った後にどのようにコミットするのか伺いたい。 <p>→テナント関係や集客に関しては、年間24億円の売上げ、80万人の来客を見込めると想定している。</p> <p>弊社のコミットとしては、託児所付きワーキングスペースについては、確</p>

審査委員	<p>実に設置する。診療所については、事業者として決定後、施設を建築するまでに約2年かかることから、今までの実績に照らし3科の誘致は可能であると考えている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土日には利用者が多く来場すると思うが、平日は利用者が減少すると考える。平日は、どのような来場者を想定しているか。
提案事業者	<p>→ 弊社は、全国的な実績を見ても土日型ではなく、常に来ていただくような施設を目指して取り組んでいる。平日に関してはイベントや、何かしらの教室を開催するなど、特に子育て世代の方などに来ていただくよう計画している。</p>
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民のプラットフォームとして、専従のスタッフはどのくらいを考えているのか。
提案事業者	<p>→ 専任スタッフについては、弊社社員が常駐するか決定していないが、年間100回イベントをすることになれば、当然専任スタッフが必要になると考えている。</p>
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3か月に1回協議会を行うということだが、調布でどのようなイベントができると考えているか。
提案事業者	<p>→ この地域で何ができるかということだが、北部地域については、商業の割合が他の地区に比べて少ないところがある一方、15歳までの子ども人口が多いところがある。調布も駅の方には子どもとお母さんが過ごせるような場所がいくつかあるので、そちらと連携をして、北部地域の方でもそういった取り組みができないか考えている。また、深大寺もあるため、蕎麦の体験やダルマなども含めてやっていきたい。さらに、三鷹市に近いからこそ調布市の魅力を伝え、調布の駅の中心の方に人が流れていくような仕掛けができればと考えている。</p>
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多くの来客がある中で、災害時等の対応はどのように考えているか。
提案事業者	<p>→ 公共施設の集会室と調理室をフルオープンにできる設計としたことで、賑わいを創出するだけでなく、災害時には広場と集会室と調理室が一体となって炊き出しも可能となる。また、北側に緊急時の通路を設けており、緊急車両も入れる形としている。</p>
【事業提案審査】	
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画審査採点表により事業提案審査
(4) 事業提案審査の結果	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審査委員の採点結果の報告 ・ 委員平均点が72点以上となっていることから、審査基準書に基づき提案は合格となることの報告
【審査員意見】	
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価の視点としては、市が求める内容について、提案の中で言及されていたかどうか、提案内容や今後の事業展望により具体性があったかどうかなど、各委員様々であっていいと思う。私としては、市に対する提案としては、事業者の関与がどの程度かわからなかった。また、単に「配慮している」などの言及では優れた提案とならないと考え、厳しい採点とした。
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1事業者のみのプレゼンテーションということもあり比較は難しく、その辺りで審査項目によっては委員の考え方に点数の開きが出たと思う。
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者ニーズに対して期待が大きかったため、もう少し具体的に内容を示してほしかった。
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベントを定期的実施することは評価できると感じた。
審査委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診療所を3科設置する予定であることは評価した。

審査委員	・子どもを預けてその場で働くことができるといった、自社で既に実施している提案内容に比べると、高齢者介護予防関連の内容が具体的ではなかったため、今後に向けて内容を充実してほしい。
(5) プロポーザル審査結果の公表について	
事務局	・プロポーザル審査結果のホームページでの公表イメージを説明
【質疑応答】	
審査委員	・プレゼンテーション審査の講評では、「優れている」といった意見だけではなく、「厳しい意見」や「心配している」部分なども記載した方がよい。また、委員から出た意見を踏まえたうえで、今後、事業を進めていくことが重要ではないかと思う。
事務局	→良い評価と厳しい評価の両論を併記するようにまとめる。
(6) クリーンセンター跡地活用事業の今後のスケジュールについて	
事務局	・今後の事業スケジュール想定について説明