

令和7年度第1回川崎市財政局民間活用事業者選定評価委員会 会議録

- 1 日 時 令和8年3月9日（月） 10時から11時25分
- 2 場 所 本庁舎18階1802会議室
- 3 出席者 委員：石田委員・伊藤委員・中島委員・中村委員・名和田委員
関係課：財政局資産運用課 水嶋課長・栗山課長補佐・酒泉主任
石川職員
経済労働局消費者行政センター 今井係長
事務局：財政局庶務課 吉留課長・黒田主任
- 4 議 題 旧計量検査所活用事業における優先交渉権者選定のための公募要項策定について（公開）
- 5 傍 聴 者 0人
- 6 議 事

【吉留庶務課長】

皆様、本日お忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

開会にあたりまして、事務連絡をお伝えさせていただきますので、よろしくお願いたします。

本委員会は川崎市の審議会等の会議の公開制度が適用されますことから、傍聴を希望される方がいらっしゃる場合には傍聴を許可し、入室いただきますので御了承ください。

また、会議録につきましても公開制度が適用されますことから、会議録の作成のため、事務局側で録音させていただき、後日、皆様にご確認をいただきたく考えておりますので、併せてご了承ください。

続きまして、資料の確認でございます。

旧計量検査所活用事業の概要書・募集要項【案】・要求水準書【案】・優先交渉権者決定基準【案】をお手元に御用意しております。資料の不備などがございましたら係の者にお申し付けください。

改めまして、この度は委員就任について御承諾をいただきましてありがとうございます。

今回は初回となりますので、出席者の確認を兼ねて、委員の方の御紹介をさせていただきます。五十音順にお呼びしますので、お名前を呼ばれましたら一言いただきたいと思います。

(各委員の紹介)

【吉留庶務課長】

続きまして、川崎市財政局民間活用事業者選定評価委員会の委員任命に係る委嘱状交付式を行います。交付に際しましては、財政局長に代わりまして、和泉資産管理部長から交付いたしますので、お名前を呼ばれましたら、前へお進みください。お名前は五十音順にお呼びいたします。

(各委員へ委嘱状の交付)

【吉留庶務課長】

ここで、和泉資産管理部長と私、吉留につきましては、他の業務の都合により退席とさせていただきます。引き続き、庶務課の黒田が事務局として進行を務めさせていただきます。

(和泉部長・吉留課長退席)

【黒田主任（事務局）】

それでは運営に関する諸手続きを行わせていただきます。本委員会の委員長の選出についてですが、本事業の目的に照らしまして、人文社会、そしてコミュニティ政策論に関するご専門やこれまでのご経験によりまして、法政大学法学部教授の名和田委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(全会一致で賛成)

この先の議事進行につきましては、名和田委員長にお願いしたいと存じますので、よろしくをお願いします。

【名和田委員長】

今日は、この事業の最初の説明で旧計量検査所というところの活用を問われています。その説明を行い、その後質疑応答するというので、進行するかと思います。では、説明者の方から早速説明をお願いします。

【石川職員（説明者）】

お忙しい中お時間いただきましたこと、誠にありがとうございます。今回の案件が一つ目の案件でございます。似たような案件が今後おそらく 2 件ほど控えているような状態ですが、まだ先の話という形でございます。それでは今回の旧計量検査所について説明させていただきます。

事前説明にて全体について説明させていただきましたので、今回は主に概要書を用いて概要を説明させていただいたのちに、事前説明にて委員の皆様から御指摘いただいた部分につきまして、変更した部分がございますので、その変更点のご説明をさせていただきたいと考えております。

(概要書の内容に沿って説明を実施)

次に、事前説明でのご指摘を受け変更した部分につきまして、皆様にご説明させていただきます。要求水準書の 10 ページをお開きください。

元々は本施設の導入機能として「地域の魅力向上や住環境の向上につながる機能を備えたスペースとして、50 m²以上を確保してください」ということのみが記載されておりましたが、変更後は「ア 必須とする機能」、「イ その他の部分の活用」、「ウ 用途の制限」の 3 つに項目を分けました。

1 つ目の「ア 必須とする機能」では、先ほどご説明した 50 m²以上の公益性を備えたスペースについて記載しています。

2 つ目の「イ その他の部分の活用」について、これまでは「事業実施者の提案によるもの」としていましたが、これに「ただし、市は本事業の目的に照らし、それにつながるものが期待できる提案を歓迎し、提案審査において評価します」と追記しました。もともと、50 m²を確保していただいた上で、それ以外の部分についても、市が欲しいと思っている機能を提供していただける分には、評価をする予定でしたが、公募要項がその意図を読み取れるようになっていなかったため、この公募要項だけを見て分かるように追記いたしました。

3 つ目の「ウ 用途の制限」につきましては、前と変わらず制限を設けさせていただいております。

次に 15 ページをご覧ください。こちらは事前説明での指摘ではなく、庁内で出た意見により変更した点となります。

「IV-2 維持管理業務の実施と費用負担」について、元々は「事業実施者が費用を負担し、自らの責任において適切に行うものとします」とのみ書いておりましたが、こちらの方にも「施設利用者等にとって安全な状態を維持し、常時適切な状態で利用できるよう」という文言を加えております。

次に 16 ページをご確認ください。こちらも庁内の意見により変更した点となります。

「V-3 イベント・プログラム等の実施」について、地域への周知を積極的に行うよう求めることについて意見が出たため、イベント・プログラム等の実施については「地域への周知・説明を適切に行うよう努めてください」という文言を追加しております。加えて、17ページの「V-5 地域への説明・広報の実施」にて、「事業実施者は、事業の開始前等の適切なタイミングにおいて、地域住民及び関係者の理解を得ることを目的として、本施設の整備及び運営について、説明又は広報の機会を設けることとします」と記載しました。

要求水準書の変更点については以上です。

次に、資料にまだ反映できていない修正が一つございます。優先交渉権者決定基準についてです。元々は提案評価による足切りを行わない予定でした。基礎審査にて明らかに要求水準、募集条件から外れているものについては失格になるためというのが理由です。しかし、実際に委員の皆様にご評価をいただき、点数があまりにも低かったものを採用するのもおかしな話だということで、4割以下のものについては、失格とするという文言を付け足そうと考えております。優先交渉権者決定基準の中に追記させていただこうと考えております。追記しましたら、改めて資料の方をメールにて送りさせていただきます。

もう一つ、資料の修正はございませんが、ご説明したい事項があります。モニタリングについて、要求水準書にて各事業年度の終了後にセルフモニタリングをするよう求めているところですが、こちらとは別に市の方でモニタリングを行う予定です。長期間の事業にあたっては、10年ごとに一度中間モニタリングを実施させていただきます。このため、モニタリングの頻度としては、各事業年度におけるセルフモニタリング、10年で1回の中間モニタリング、最後の年に行う総括のモニタリングとなります。

以上が事前説明以降の変更点になります。説明は以上です。

【名和田委員長】

ありがとうございました。では質疑等を行います。

まず私の方から、説明聞きながら、一つ思い出して気になったことですが、昔、指定管理者の選定の委員会にて採点して同点になったことがありました。同点になった場合はどうするのでしょうか。

【石川職員（説明者）】

公募要項上、くじ引きでとなっております。

【石田委員】

今回の事業は、事業者が責任を負う代わりに、かなり裁量が利くような形になっています。説明の最後で、基本セルフモニタリングだが、それとは別に市のモニタリングを10年に1回おこなうとのことですが、本事業は事業者の自由度が大きいため、中間評価の最初の1回目は3年から5年目に行い、上手く運営ができていようなら間隔を広くしていくという方が良いかと個人的には思います。

【石川職員（説明者）】

承知しました。

第三者評価で行うのが中間評価というイメージでよろしいでしょうか。それを3年又は5年目に1回目を行うということでしょうか。

【石田委員】

中間評価は第三者評価でなくても良いです。10年経ってから行うのでは、市民の声をきちんと反映できないため、まずは3年程度経って、市民の人たちの意見を聞いて、うまくいってるのかどうかを確認する。最初が少し心配ということです。

【石川職員（説明者）】

承知しました。そのようにさせていただきます。

【伊藤委員】

モニタリングについて、3年後や10年後とありますが、そのスタート地点は、整備が終わって事業を開始したタイミングということで良いでしょうか。

【石川職員（説明者）】

おっしゃる通りです。

【伊藤委員】

そうすると、改修が終わって事業を実施するタイミングでは市による確認はないということでしょうか。

【石川職員（説明者）】

施設の整備段階から市による立ち会いが可能となっており、事業の実施に向けて市によるチェックも行います。

【伊藤委員】

先ほど説明のあった要求水準書の「Ⅲ-2-(1)-イ その他の部分の活用」について、

記載内容がかなりふわっとしているように思います。例えば障害者施設だとすると、非常に良いものではあるけれども、人によっては家の近くにあってほしくないと思っている人もいるようなものもあります。

それでも公の視点から見て、この地域にとって必要なものだと審査委員が判断すれば、高得点をつける、というイメージでしょうか。

【石川職員（説明者）】

そのようなイメージでございます。

ただ、実際に提案内容審査をしていただく前には、市の方でこの土地がどういった土地でどういった事業が合うのか等の分析をさせていただき、お示ししようと考えております。

なお、審査委員の皆様のご判断というのが一番重要でございますので、あくまで参考情報として示させていただきます。

【伊藤委員】

本事業において、どのような提案がくるのかイメージを持っておきたいのですが、サウンディング調査では民間事業者からどのような提案がありましたか。

【石川職員（説明者）】

福祉事業であり、B型事業所に関するご提案をいただいています。サウンディング調査の場では、障害を持った方がITを用いてコードを書く方法を教えたり、ゲーム等を通じて居場所づくりというのに従事する提案をいただきました。利用者としましては、不登校児童を含む子どもたちを想定しているとのことで、子どもたちがふらっと来て遊ぶということもできるような場所も設けたいというご提案をいただいております。

もう一つは、有料老人ホームを作りたいという提案がありましたが、今回その事業者の方はおそらく辞退されてしまうと思われれます。

【伊藤委員】

先ほど提案内容審査における足切りの話がありましたが、1社入札になる可能性があるということでしょうか。

【石川職員（説明者）】

あります。

【伊藤委員】

先ほど下限4割と話がありましたが、提案内容審査点950点に対する4割ということでしょうか。

【石川職員（説明者）】

おっしゃる通りです。

【中島委員】

事業者側の都合で撤退された場合について、再募集等を考慮し、退去時の施設の状況についてどのように事業者へ求めるのでしょうか。

【石川職員（説明者）】

原状回復については、工事前や返還時等に市との協議により不要としたものが不要となります。事業実施者の都合で退去する場合も同様で、これに従うことになります。

撤退にあたって直前で相談された場合について、事業期間が短く、まだ建物を使えると判断した場合には、原状回復を求める可能性あると思います。

一方で事業期間が長期に渡った場合は、市としてももう使わないという判断をして、原状回復を求めない可能性もございます。

【中島委員】

今回、そのあたりのリスクを事業者側に負担をしてもらった上で、20年間しっかりやっってくださいという形にしています。負担するリスクが実際どうなるのかが見えにくいというのが、本事業に参加する際のハードルになっているのではないのでしょうか。1社入札になることを避け、広く事業者の参加を期待する場合、そのあたりが気になると感じました。

【石川職員（説明者）】

承知しました。

【中島委員】

要求水準書「Ⅲ-2-（1）-ア 必須とする機能」にある「一時的な利用ではないものとしてください」という記載について、どういったものが一時的ではないとなるのか、この文章だけだと分かりにくい。

また、一時的であったとしても公益性を持っていると評価できる提案が出てきた場合に、提案内容審査の評価として低くなるのかもこの文章だけだと分かりにくい。

ロジックとしては、「一時的な利用は公益性が低いと想定し、一時的ではないものを求めている」ということだと思いますが、そこがこの文章だけを読んだ時に分かりにくく、また、事業者の提案の幅を狭めているように感じます。

“一時的利用ではないもの”と言い切ってしまうことが良いのかどうか判断が難しく、

一時的なものでも「これはいいのではないか」と言いたくなった時にどうなるのか気になります。

【石川職員（説明者）】

もともとこの一時的ではないものという文言は入っておりませんでした。庁内の会議体で諮っていく中で、基本的には地域の方々が気軽に立ち寄って集まれる場所を想定した方がよいのではないかと意見が出て、このような文言を追加しました。

ただ、おっしゃる通り、提案の幅を狭めてしまうというところと、この記載だけだと分かりにくいというところがあると思いますので、公募要項だけを見て分かるように変更させていただきます。

また、不動産鑑定にて貸付料を算定する際、この 50 m²は収益を生まない場所という扱いで評価していただいております。

このため、地域のための使用が週 1 回とか月 1 回となってしまうと、市が想定しているものと離れてしまうというところがあります。旧施設等は住宅地にあり、アクセスもそれほど良い場所ではないので、地域外からの集客を求めるものというよりは、地域の方々が気軽に利用できるというところに親和性があると考え、このような設定をしております。

【中島委員】

この部分の記載について、事業者にとっての一時的利用なのか、利用者にとっての一時的利用なのかというところが分かりにくいです。

私はこの文章を見たときに「住民が一時利用できないもの」と読んでしまい、会員利用的などちらかという地域に閉じている機能を求めているという印象を持ちました。

この文章の主語はもう一度明確化した方がよいと思います。

【石川職員（説明者）】

承知いたしました。修正させていただきます。

【石田委員】

不動産鑑定の際に 50 m²は収益性が無いとして評価したということだが、地域に開くときにちょっとした 100 円、200 円でお茶等を提供するというのは、収益性があるとして制限されるのでしょうか。

【石川職員（説明者）】

制限しません。

不動産鑑定にあたって 50 m²の収益性を 0 にするよう条件設定したわけでは無く、公募条件を提示したところ、不動産鑑定士がそのように設定されました。

【石田委員】

例えばレストランでお昼ご飯を食べながら集まれるというのはどう判断するのか。線引きが欲しいです。

どこまでが地域貢献なのか委員会で判断するというのでしょうか。

【中村委員】

本事業は PPP の中でもグリーゾーンを追求しているので、明確に線は引けないと考えられます。なので、事業者に守っていただく必要があるのは、不動産鑑定をベースとした最低賃料であり、その最低賃料が一番固めな数字を見ているため私は良いと思います。

あとは、この場で議論になったモニタリングについてです。

先ほどの例で考えると、地域の方に対してお茶のペットボトルを 200 円で提供するとし、地域コミュニティのためにみんなが働いている場を見れば、公益性がないとは普通は言わない。そこに収益があるか無いかをあらかじめ争うよりは、モニタリングや市との協議のところで調整をした方が良いです。

これは程度の問題でもあり、「コーヒーを 200 円で地域の皆さんが交流する場にて提供することに何か問題があるか」と議会から問題視されることはほとんどないと思います。ただ、それが 1000 円、2000 円になってくると、話が変わってくる。その程度感のところをあらかじめ線を引くことは難しいです。最終的には協議の中で調整をしていくしかないと思いますが、議会から言われたから今までは 1,000 円で認めていたところを 500 円にしてくれというような幅を持たせておいた方が良いです。

そこに関連して、先ほどのモニタリング方法は将来的に色々なリスクが生じると考えられます。

例えば、市のモニタリングを 3 年後、5 年後に実施するとして、第三者委員会による厳しいモニタリングを行い、問題があると指摘された場合、市として契約解除できるのか。契約解除する場合には、民間事業者が市有財産に対して行った資本的支出をどう計上するのか、そして除却損をどのように負担するのかまで、現時点で詰め切るのは難しいと思います。

そう考えると、モニタリングについては皆さんが議論されているような厳しい基準でよいとしても、強い権限が発動してしまうため、その前段階の協議が重要になる。市のモニタリングまで進み、指摘がなされるような状況になってしまうと、お互いに利益がないため、市との事前協議を行うことを明確に示し、協議の段階でうまく調整し、協議の中で吸収する方が良いです。

また、事業者帰責で事業者が撤退する場合は契約書に基づく対応が良いと思いますが、市の理由で退去させる場合について、民間事業者が行った資本的支出をどのように扱うか、

誰がリスクを負担するのかを明確にしておいた方が良いと考えます。

【石川職員（説明者）】

承知しました。

【中村委員】

大事な点なのでもう一度言いますが、本件はグレーゾーンが多く、全てのパターンを事前にシナリオ分析しようとする、PFI のプロジェクトファイナンスのような不毛な条件づけに行きつくことになります。

本事業スキームは、市側にリスクがほとんどない状態のため、グレーなものをホワイトかブラックに切り分けるのではなく、グレーのまま、協議で調整していくほうが良いです。

20 年後に土地・建物は市に戻る上、その際の原状回復義務も付している、この市のリスクが極めて低い状態を貫くことが重要です。

本事業において、PFI のように厳しいコベナントを設けることは、賛成できません。

このように、本事業は協議の段階でグレーゾーンを潰していくやり方が適切だと考えられます。協議が失敗し、事業者が離れることになっても、市としてのリスクはほとんどない。公序良俗違反など、絶対に認められないケースを停止できる権利が担保されていれば十分だと思います。

そうでなければ、民間事業者は参入しづらいと思います。

【石川職員（説明者）】

承知しました。

【中島委員】

初期投資で整備をする際に、何らかの補助金が入ることは問題ないでしょうか。

【石川職員（説明者）】

問題ありません。

【名和田委員長】

そうでなければ、体力のある民間事業者は関心を示さず、体力のない事業者は条件的に参入できないという状況になりかねないです。

【中村委員】

市が所有する物件に対してテナント負担で整備を行った場合、その処理は事業者からの

寄附という扱いになるか。

例えば福祉施設の場合で、高齢の方に明るく楽しく過ごしてもらいたいという理由で壁を白く張り替えたとして、それは建物の躯体に従属するため、事業者側では資産計上できないという理解で良いのでしょうか。

【石田委員】

事業者側で固定資産として計上されることとなります。規模が小さいものであれば修繕費扱いになりますが、一定規模以上の大きなものになると固定資産計上となり、減価償却の対象となります。そのあたりは事業者の規模によりある程度裁量が生じる部分だと考えます。

【中村委員】

注意点としては、事業者側が企業会計上の処理をしてくれる場合、市としてはノーリスクですが、市がその資産を引き取らざるを得なくなった場合には、公有財産として帳簿に計上して管理する必要が生じます。そうすると、市側に煩雑な管理事務が発生してしまうため、基本には市として受け取らない方が望ましいです。

【石田委員】

契約書に、新たに行う投資についてはすべて事業者の所有物とする、または事業者の責任で維持管理するといった規定を入れておけば対応できると思われれます。

【伊藤委員】

やり方としては、定期建物賃貸借契約の中に有益費などを事業者が計上したとしても、市はそれを負担しない旨を明記しておくが良いです。

【名和田委員長】

そのあたりについては、契約書作成時に市側で顧問弁護士等と厳密に話し合ってもらいたい。

【名和田委員長】

最近、大企業がエリアマネジメントの実績をかなり積んでおり、地域への入り方が丁寧になってきたと感じます。

本事業は参入しにくいかもしれないが、参入するとなれば、かなり前から準備を進め、地域にしっかり入り込んだうえで、非常に良い提案をしてくれるはずです。

積み上げ方式で個々の項目を採点して積算すると、想定外の候補者が上位に来ることがありますが、プレゼンをさせると明確に差が出るがあります。

本事業もそのような事業者が参加してくれるとありがたいですが、施設周辺の法人から直接お声が掛かったことはあるのでしょうか。

【石川職員（説明者）】

地域の法人から直接お声が掛かったことはありません。

ただ、参加方法を知りたい旨の相談を地域の議員を通じてお話しを聞いたことはありません。

【名和田委員長】

賃料はかなり安いとは思いますが、中小零細企業にとって実際に支払えるのかは、気になるところです。

【石川職員（説明者）】

地域の事業者にも、一昨年の7月頃にヒアリングを行いました。物件の採算性が低いとのことで、参入は難しいとおっしゃられておりました。

【中村委員】

「同点の場合はくじ引き」というのが一般的なのかもしれないが、非常にもったいないと思います。書面審査で同点だった場合、くじ引きで決めることは適正なのでしょうか。

複数社が参加する場合、本件のように収益性が見込みにくい物件では、事業性を重視した配点にすると手堅い提案ばかりになってしまうため、提案内容審査を950点とすることで幅広い提案を受けられるようにしています。そのような中で、手堅いが面白みに欠ける提案と、面白いが20年任せて大丈夫か不安な提案が競合した場合、点数結果だけを見て判断して良いのでしょうか。

何を重視して、どちらに任せるべきか、点数の結果だけでは議論できない場合がある。このため、書面の点数の集計結果だけで結論づけるのではなく、皆さんの評価を踏まえて議論し、確認する場があった方が良いでしょう。

【名和田委員長】

合議の場はあった方が良いでしょうが、その時の判断の根拠は仕様書となる。

指定管理者制度の場合は設置条例がその役割を果たすが、今回は設置条例がないため、本事業が何を目的としているのかについて、仕様書の中でしっかり示しておいていただけるとありがたい。

【石川職員（説明者）】

審査の流れについて、プレゼンを聞いてから委員の皆様に仮採点をしていただき、その結果を集計した上で意見交換・ご審議いただき、最終的に本採点をしていただくという流れでよろしいでしょうか。

【伊藤委員】

他の案件では、まずプレゼンを聞く前に審査員が仮採点を行い、その後プレゼンを聞いたうえで、必要に応じて点数を見直すかどうかを議論し、最終的に本採点に進むという流れが一般的です。

【石川職員（説明者）】

承知しました。

【中島委員】

サブリースのように、事業者が地域の方に場所を転貸して、コミュニティカフェを運営してもらうことはできますか。

【石川職員（説明者）】

可能です。

【伊藤委員】

20年間に用途変更する場合は、申し入れがあり次第協議、ということでしょうか。

【石川職員（説明者）】

おっしゃる通りです。

【中村委員】

柔軟性は持たせた方が良いでしょう。

【中島委員】

20年間のような長期間になると、社会構造が変化する可能性があり、それに合わせて事業形態も変わっていくことが考えられます。

【名和田委員長】

一般的には高齢化が進むことが想定されるが、本物件周辺のような住宅地では、入れ替わりがあることが明らかになっています。このエリアの住宅地はどうでしょうか。

【石川職員（説明者）】

近辺だけで見ると、昔ながらの一軒家が多い地域になります。少し離れると、マンションが建っています。

人口構成などについては、提案審査の前までには情報を集めてご提示させていただきます。

また、2月末までモビリティハブという実証実験を行っており、地域の子どもたちが訪れるなど、賑わいが見られました。

【石田委員】

サウンディングやヒアリングを実施したとのことですが、地域住民の方々がこういうものがあつたら良いなと考えられるような情報提供が十分にできたのでしょうか。

【石川職員（説明者）】

周知の方法としては、川崎市が運営している PPP プラットフォームという官民連携に関心のある事業者の方々にご登録いただいているプラットフォームがあり、そちらの登録者向けに情報提供をしております。

【石田委員】

先ほどの実証実験について、同じ地域で実施された取り組みのため、実証実験の内容や結果について公募段階から事業者へ共有した方が良い。提案を考える際の手掛かりになる。

【石川職員（説明者）】

実施部署と連携して掲載できるよう努めて参ります。

【名和田委員長】

説明者側から各委員へ聞きたいこと等はあるか。

【石川職員（説明者）】

こちらでは気が付けないようなところをご指摘いただき、ありがとうございました。本日の内容をできる限り反映させていただいて、修正した部分につきまして、改めてご報告させていただきます。

【名和田委員長】

では案の通り決定するものとし、本日の審議はこれで終了とします。

事務局から事務連絡をお願いします。

【黒田主任（事務局）】

名和田委員長、議事進行ありがとうございました。

今後のスケジュールと連絡事項です。

（事務連絡）

以上をもちまして、令和7年度第1回川崎市財政局民間事業者選定委員会を終了いたします。