

令和 8 年度第 3 回川崎市財政局民間活用事業者選定評価委員会 議事録

- 1 日 時 令和 8 年 9 月 1 4 日（月） 1 4 時 0 0 分から 1 5 時 0 0 分
- 2 場 所 本庁舎 1 6 階 1 6 0 3 会議室
- 3 出 席 者 委 員：石田委員・伊藤委員・中島委員・名和田委員
関係課：吉田係長・酒泉主任・加藤職員・奥山職員
事務局：西村職員
傍聴人：1 名
- 4 議 題 旧宮内職員寮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
- 5 公開及び非公開の別 公開
- 6 議 事

【西村職員（事務局）】

令和 8 年度第 3 回川崎市財政局民間活用事業者選定評価委員会を開催させていただきます。皆様、本日も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。本委員会は川崎市審議会等の会議の公開に関する条例に基づき、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、発言者名及び発言内容が原則公開することとなります。あわせて、会議録作成にあたり、本市側で録音させていただき、後日各委員の皆様にも本市で作成した会議録をご確認いただきたく考えておりますので、ご了承ください。

開会にあたりまして、お手元の資料 1 から 5 の確認をお願いします。

本委員会の委員長についても名和田先生にお願いしたいと考えますが、いかがでしょうか。

それでは、資産運用課から説明をよろしくお願いします。

【酒泉主任（関係課）】

承知しました。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)

はじめに、資料1（概要資料）の7ページ③「審査の選定フロー 一次審査（書類審査）について」をご覧ください。変更点は、「応募数が多数の場合、ヒアリング審査対象について委員と協議することがある」との文言を追記した点です。

委員との事前レクにおいて、応募事業者多数となる可能性がある中、要求水準を満たす応募者全てをヒアリング審査の対象とした場合、審査の円滑な実施に支障が生じる懸念があるとの意見が複数の委員からありました。そのため、事前レクでの協議結果を踏まえ、一次審査の仮採点において低評価であり、ヒアリング審査においても逆転が困難と見込まれる応募者がいる場合には、ヒアリング審査対象者について委員と協議できるよう修正いたしました。

次に、資料1（概要資料）の12ページ「事業スケジュールについて」をご覧ください。元々は、プレゼン審査時期を2月中旬に予定しておりましたが、委員との事前レクにおいて、対面にて参加可能な日程調整が難しく、3月にずれ込む可能性があるため、審査時期を2月中旬から3月までに期間に幅を持たせる記載に変更いたしました。

次に資料2（募集要項）の6ページ「3－（3）設備の概要」をご覧ください。エレベーターの仕様について、「油圧方式」である旨を追記いたしました。

続いて、20ページ「2貸付条件（10）契約不適合責任」をご覧ください。不適合責任の協議事項とする文言の見直しを行いました。元々は「通常の現地確認等により発見することが困難であった著しい損傷」と記載しておりましたが、変更後は「事業実施者が合理的に実施可能な現地確認等を行ってもなお発見が困難であった著しい損傷」との記載に変更いたしました。

続いて、23ページ「5－（2）リスク分担 契約不適合責任」をご覧ください。「契約不適合」の位置について、「施設整備」の中に入っていたが、全体にかかわる内容であるため、全ての工程にかかるように位置の見直しを行いました。

続いて、全体表記について、「大規模改修」を「改修等」の表記に変更いたしました。大規模改修とは、複数部位・設備を含めて同時に行うものであり分割工事（単独での工事）も十分に考えられるため、適切な表現に見直しました。

次に、資料3（要求水準書）の10ページ「1—（3）設備の概要」エレベーターの仕様について、「油圧方式」である旨を追記いたしました。

続いて、全体の表記について、「改修・改築」としていた箇所は、改築を想定していないことから、「改修等」に変更いたしました。

次に、資料4（優先交渉権者決定基準書）の3ページ「1 審査のフロー③一次審査（書類審査）」をご覧ください。

「応募者が多数の場合、ヒアリング審査対象について委員と協議することがあります。」との文言を追記いたしました。

なお、資料5（様式集）については変更ございません。

以上が、事前説明以降の変更点になります。御質問事項や御懸念事項がございましたら、御意見をいただけますと幸いです。

【名和田委員長】

本公募では、選定する事業者は優先交渉権者1者のみを決めるものでしょうか。

【酒泉主任（説明者）】

優先交渉権者と次点交渉権者を決めていただきます。募集要項の8ページ「事業実施者の選定」に記載しております。

【名和田委員長】

改修等の「等」について具体的には何を指しているものでしょうか。

【酒泉主任（説明者）】

建物の修繕による改修に加え、建物をより良い状態にするための改良のニュアンス諸々を含んでおります。

【伊藤委員】

優先交渉権者決定基準書の6ページ「地域貢献 イベント・プログラム」について、一つ目は「具体的に提案されているか。」といった記載があり、二つ目の防犯対策も「具体的にあり～」といった文言になっているが、意図的な記載でしょうか。地域に喜ばれそうなことなどは求めているといったことでしょうか。

【酒泉主任（説明者）】

記載の意図としましては、イベントの提案時にプレゼン映えするような提案が多くなってしまうのですが、実際に実現できるのか、継続して行うことが可能なのか等を確認したいと考えているためです。

【伊藤委員】

審査員としては、やや抽象的だが地域住民に喜ばれそうな提案と、一般的なものだが、きちんと行うことができそうな提案があった場合は、後者を評価するという審査基準である理解で合っていますでしょうか。

【酒泉主任（説明者）】

確実に実施してもらうことが重要だと思っておりますが、魅力的なイベントの提案があった際は、委員の皆様と協議していきたいと考えております。

【伊藤委員】

評価の視点に明記されていない場合、事業者が確実にできるイベントしか提案しない可能性があるため気になりました。

【酒泉主任（説明者）】

具体的な提案に加えて、魅力的なイベントについての提案も評価できるよう文言の変更を検討いたします。

【名和田委員長】

他にご質問のある方いらっしゃいますでしょうか。

（質問等がないことを確認）

それでは、一部微調整を行うことを条件として、本委員会として本案を了承することによってよろしいでしょうか。

（異論がないことを確認）

【酒泉主任（説明者）】

ありがとうございます。今回、伊藤委員よりいただいた指摘事項については、訂正版を作成し、委員の皆様に共有いたします。

【西村職員（事務局）】

以上をもちまして、令和８年度第３回川崎市財政局民間活用事業者選定委員会を終了いたします。皆様、ありがとうございました。

以上