
**（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設整備事業に係る
公募型アンケート調査結果**

2023年9月

新座市

調査概要

対象者	主体的に（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設の整備・運営等に関わることを検討する法人格を持つ民間事業者（NPO法人その他の団体を含む。）又はそのグループ
実施スケジュール	令和5年6月26日（月） 市ホームページへの実施要領の掲載 令和5年7月7日（金） 参加申込書提出期限 令和5年7月21日（金） アンケート票提出期限
調査方法	参加申込書を提出した事業者に対してアンケート調査票及び事業概要書を送付し、メールにて提出されたアンケート票を集計
参加事業者	アンケート票の提出 10社 （建設会社6社、設計会社1社、維持管理・運営等に関わる事業者3社）

1. 事業内容 (1) 基本計画で掲げるコンセプト・方針に対する意見

- コンセプト・方針については賛同する意見がある一方、市としてのイメージや各機能に関する方針等をより詳細に示してもらいたいという要望が複数あった。
- また、コンセプト・方針の実現にあたり、周辺関係者等との連携や様々な要望・意見の調整等のための時間の確保が必要といった意見があった。

回答（一部抜粋）

- 街づくりの拠点として、貴市が本施設をどのような位置付けを目指し、また新しい新座市のイメージとしてどのように想定されているのか、詳細をお聞きかせ願いたい。
- 方針1（新しいまちのイメージの創出）は設計デザインも含め、事業者側の提案力が試される内容と感じている。
- 敷地が狭いので、緑を楽しめる空間構成に苦労しそうと思っている。
- 「新しい新座市のイメージ」とはどのようなイメージか、「相乗効果を発揮」された後、どのような結果を望まれているか、「民間と公共の連動により魅力向上」とはどのような魅力を向上させたいか等、具体的にお示し頂けると、事業者もより具体的なご提案をさせて頂けるのではないかと考える。
- 人を惹きつける景観をつくとあるが、**建物規模・周囲からの視認性から建物で景観をつくるのは難しい**と考える。
- 「市民の誰もが楽しめる施設」とするための素晴らしいコンセプト。
- （全体感）施設整備計画で示されているコミュニティ機能と公園機能は地域のにぎわいや憩いを生むという点で非常に豊かな空間になると思う。駅に近いエリアにこういった空間を設けることは、単なる地域交流にとどまらず、市のシンボルとしての価値向上にも寄与すると考える。
- （気になること）東北コミュニティセンターは地域防災計画において指定緊急避難所に指定されているため、**防災に関する方針（どの程度の防災対策や機能が求められるか等）については深堀が必要**と思われる。**立体都市公園による課題（バリアフリー、機能とのバランス、コスト面等）については検討が必要**と思われる。
- **近隣の大学・又は病院等の施設及び既存の新座市における事業者との連携もコンセプトに入れていただいた方が良い。**
- 駅から比較的近い位置にコミュニティ施設と公園を有しているということは利点であり、**新しい新座市のイメージ作りに適した環境だ**と感じている。
- コンセプト、方針ともに市民および関係者の意見をしっかり取り入れた内容だと思われる。
- 概ね市民意見調査やグループインタビューで出ているご意見を集約した文言で掲げられたコンセプト・方針であり、魅力的な施設の実現が期待できるが、反面、**実際に立ち上げるに当たり、ハードルも高くなるのではないかと**の懸念も感じる。（**様々なご要望・ご意見の検証・調整・取捨選択に掛ける時間を十分に確保して欲しい為**）

1. 事業内容 (2) 公共施設の機能・規模に対する意見

- 公共施設の機能・規模については、機能の組み合わせや兼用によって面積を有効活用すべき、各機能（諸室、駐輪場、倉庫等）に必要な面積を精査すべきといった意見があった。

回答（一部抜粋）

- ホールの利用イメージ、他機能との関連性をお聞かせ願いたい。
- ギャラリーのニーズの詳細は不明だが、会議室やフリースペース、廊下等と兼用し、面積を有効活用することも検討すべき。
- 駐輪場整備について、既存と同様の面積を想定しているが、整備に伴う駐輪設備（例えばゲートなど）によっては面積の再考が必要になると考えられる。
- 各諸室の面積が示されているが、倉庫など付随する機能によっては、不足が起こると考えられる。
- 各諸室面積については、利用者数の想定などによる最適化の検討が必要と思われる、また防災備蓄倉庫等についても、避難所想定によって検討が必要と思われる。
- 東北コミュニティーセンターの後継と、にいざほっとぷらざの代替機能を網羅した上で、各機能の増強（刷新）を目指し、充実した公共施設だと実感する。但し、現在の施設での利用状況・使用面積などの数値との比較などもあれば具体的な拡張・縮小などの意見も出せるのではないかと。

1. 事業内容 (3) 施設の形状や機能配置に対する意見 (複合化)

- 機能の複合化については、庁内の意見調整や庁内横断的な組織による検討が必要、機能配置等については公園も含め提案の自由度を確保すべき、利用者層や運営形態を踏まえた動線計画やリスク分担が必要といった意見があった。

回答 (一部抜粋)

- 導入する公共機能については**所管部署が異なると思われるため、庁内プロジェクト横断的組織の設置が望ましい。**
- 民間機能の複合化については、用途によっては公共機能との調整事項も増えると考えられるので、**プロジェクト統括推進責任者を選定しスケジュール管理を含めて効率的に進める必要がある。**
- 基本計画における各機能の配置イメージが詳細に明記されているが、**平面的考えも含めて、民間事業者により配置イメージの自由度を求めてはどうか。**特に**公園との関連性は重要な要素**と思われる。
- 複数の行政機能を複合化する場合、**要求水準策定前に各部門間の意見調整を十分に行って頂きたい。**設計業務を実施する際に、各部門との打合せが発生すると思うが、部門間で意見が干渉する等して業務進行に支障が出るのが懸念される。
- 民間機能との複合化について、**民間機能と動線干渉を起こしてはいけない行政機能等を明確に要求水準に記載頂きたい。**
- 各機能の利用者層の想定や、直営、民営の混在によるオペレーション、開館時間などを踏まえた動線計画。**水光熱費、長期修繕などのランニング、責任分担などの**明確化。**
- 導入する民間機能によっては収益確保の観点からアクセス性が重要となるため、**要求水準上では施設配置に大きな縛りを設けない方が望ましい**と考えられる。
- 地下駐輪場はバリアフリー動線・利便性の課題があると思われるため、地上の空きスペース活用が可能。**制約について詳細を確認させていただきたい。**
- 複数の行政・民間機能の複合化による課題は、業務の棲み分けに他ならない。利用者目線で考慮するに、**一体運営による「差」を生まない取り組みが必要。**

1. 事業内容 (3) 施設の形状や機能配置に対する意見 (立体都市公園)

- 立体都市公園制度の活用については、屋上までの動線、バリアフリーの確保、地上から屋上の公園の連続性の確保、屋上へ人が集まる仕組みが必要、整備・管理ともに十分な予算確保が必要といった意見があった。

回答 (一部抜粋)

- ユニバーサルデザインの観点から立体公園 (屋上) へ直通の専用ELVの設置が望ましいと考えるが、予算との調整が必要。
- 立体都市公園制度の活用にあたって、屋上の有効活用及び利用者の安全性確保の為、記載ある架空線は事業公募に先行しての解消が望まれる。
- 本計画で検討されている立体都市公園は、各機能との物理的距離が近いことによる連携のし易さがある反面、**分割整備されることによるコスト増が避けられない**と考える。**整備・管理共に十分な予算確保が必要**。また、公園機能を屋上整備する計画となっている。現状と同じ地下駐輪場の上部に計画しているのであれば良いと思うが、公共・民間機能施設の**屋上に整備する場合、認知の問題と実用性が課題**となる。屋上階までの導線確保がE Vメインとなると推察するが、**閉館時は利用しない想定か**。
- 誰もが利用しやすい屋上公園のため**アクセシビリティデザインを踏まえた動線計画**を行う。
- セキュリティ、バリアフリー、機能 (遊具等の設置) の考え方との整合や、コスト面での課題。
- 外部動線のバリアフリー化、内部動線 (エレベータ等) の計画、セキュリティ計画。
- 屋上への公園配置だけでは公園の存在感や憩いの機能が失われるため、**屋上以外の他階に公園に類するものを感じさせる機能を配置**する。また**1階部分に公園の一部を配置し、公園と建物とのシームレス化を図ることで中と外が一体に感じられる施設**といった立ち寄りやすい仕組みを作る。
- 屋上公園と各階層で配置する公園機能の役割分担を図ることは一手**と考える。屋上は身体的な動きが取りやすい方を対象に、一方で低層階側は高層へのアクセスが困難な高齢者や障害者を対象として、徹底したバリアフリーを図る。
- 敷地面積の制限を勘案すると、立体都市公園制度の活用は利点が多いと考える。
- 各階の屋上を公園として活用する計画だと思うが、**公園の必要面積の制約について詳細を確認させていただきたい**。
- 立体都市公園制度の先例が少なく、正解・失敗の判断が付かない為、**斬新的な攻める設計や形状もあり得るのではないか**。
- 立体公園は上階に配置される事が多い為、高齢者・障害者・ベビーバギー利用者等の**アクセス面で通常利用のエレベーター設置、地震災害等での退避経路・手段確保は最優先課題**。段差の低い階段設置やスロープなどの設置も検証を要するか。

1. 事業内容 (4) 導入可能性のある民間機能及び規模

- 飲食施設を始めとする複数の民間機能の導入可能性が示された一方、民間機能の誘致は厳しい、見通しが立ちづらい、周辺店舗と競合が懸念されるといった意見もあった。

回答 (一部抜粋)

- ・ **カフェ、健康・スポーツ施設等**
- ・ 公園に面する位置が最も空間として好まれると予想されるため、**自由度の高い提案を求めるのがよい**と思われる。
- ・ **民間機能誘致は基本的には厳しい**という印象。1階は物販、サービス業の誘致、2階以上は物販等を誘致することは厳しく、サービス業なら検討可能かもしれない。
- ・ **民間機能の床面積が少しでも広くなれば多少なりとも事業採算性に好影響を与えるもの**と史料する。
- ・ (地域貢献施設) 志木駅周辺(南口・東口含め)は、小売業施設等が充実しているものの、地域の方の集う場所等は極端に少ない土地柄。**カフェ・SPA・スポーツジムやフットサルまたはバスケットコート等・その他ジャブジャブ池等を併設した施設等**は地域貢献にもつながるものと思われる。
- ・ (民間収益) **メディカル系の施設**が検討できる地域。駅または周辺には、小規模のメディカルビルはあるが、一定規模のテナントはニーズがあると考ええる。
- ・ 上記のような施設は、一定規模を必要とするため、カフェ等を除いて、公共施設内というよりも、土地を切り分けて定期借地とするなどの活用工夫が必要になる。
- ・ 現三軒屋公園の利用実態、周辺における歩行者交通量などが見通せないため、**民間商業施設としてどういった業態であれば運営が成立するかの見通しが取りづらい**。
- ・ 児童関係の公共施設が入るため、ショッピングモールにある様な**有料のこども屋内遊び場は一案としてあるが、他事例を踏まえると500㎡～1,000㎡程度は必要**と想定される。
- ・ **飲食物販・カフェ機能等**の導入が外せない機能になると思われるが、**周辺の既存店舗との競合などクリアすべき課題が大きい**。最低必要面積は20㎡程度と認識するが、捻出できる条件に合せた規模感に抑える事もできるのでは。
- ・ **コワーキングスペース**なども需要があると考ええる。**電源・FreeWifi設置**なども必要。

1. 事業内容 (5) その他、施設整備、管理・運営にあたっての課題・留意点等

- その他、土地や既存建物に関する調査は公募前に実施してほしい、民間事業の範囲を明確にしてほしい、運営業務にエリアマネジメントのような業務を設定すると良いといった意見があった。

回答 (一部抜粋)

- **埋蔵文化財調査や土壌調査、アスベスト調査等は、事業公募前にご対応**いただきたい。事業者決定後に調査し、大幅な対応が必要になった場合、提案時からの計画変更や期間変更等、貴市、民間事業者双方にとって、負担が大きいと予想される。
- **テナント賃料については、なるべく安い単価設定**をお願いする。
- 埋蔵文化財包蔵地とのことだが、現状の掘削エリアを超えなければ問題ないと理解している。
- 53条許可、特に市街地再開発事業について、別の機会や公募資料等でご教示いただきたい。
- コミュニティ機能を強化し、地域交流拠点として活性化させるのであれば、**運営業務にエリアマネジメントのような業務を設定するのが良い。**
- **民間機能 (使用許可) 部分に関して、投資を求める部分 (ex.内装等) 及びサービス対価対象の維持管理範囲等を具体的に**して頂きたい。
- **「賑わいの創出」と「自動化・省力化された施設管理」とのバランスが重要**である。
- 華美なデザイン等に頼らず、**供用後の施設・建物・機能の維持管理の簡便性も考慮**されるべきと思料する。
- 同一施設内における直営・民営の区分や、責任分担
- 建築コストの上昇
- イメージとして挙げられているカフェ機能については、基本的には公共施設利用者が対象になることが見込まれ、**単体で運営費を回収していくことは難しい**のではと想定される。少なくとも**本施設に導入したい商業機能とその集客見込みについて市の想定を公表**頂き、各事業者がそれを確認した上で、**独立採算でいけるのか、あるいはサービス購入型とのハイブリッドを要望**するのか調整頂くのがいい様に感じる。

2. 事業スキーム (1) 事業範囲に対する意見

- 事業範囲については、図書館・児童施設など運営事業者が限定される業務、民間収益事業の取扱いについて検討が必要という意見があった。

回答 (一部抜粋)

- ・ コンソーシアム組成の状況によるので、現時点では特段問題ないと思われる。
- ・ 整備、維持管理、運営であれば、特段問題ないと考える。
- ・ 事業範囲はスキーム図に示されている範囲で適正と考えるが、貴市による**直営部分がどの機能になるかを早い時期に明らかにして頂きたい。**
- ・ 整備・維持管理・運営を民間に一括委託する事業方式が望ましい。維持管理や運営の視点から整備計画を行うことは、大きなメリットと考える。
- ・ **民間収益施設を本整備事業に組み込むかどうかは今後の要検討事項**と感じる。民間収益施設（カフェ等）の運営は本事業と切り離し別途市にて委託業者を調達するといった切り離しも、場合によっては選択肢としてあり得ると感じる。
- ・ **図書館・児童施設等の運営業務について、本事業に取り入れた場合、事業によっては参加企業によって制限が大きくなる可能性がある。**
- ・ 設備維持管理・施設運営管理面での事業を想定する。

2. 事業スキーム (2) 望ましい事業手法に対する意見

- どの事業者からもDBO方式又はPFI (BTO) 方式のいずれかが望ましいという回答があった。PFI方式はSPCの設置に当たっての経費や費用がかかるため、DBO方式の方が望ましいという意見もあった。
- 民間所有については、主に収益性の点からほとんどの事業者から困難との意見があった。
- 事業期間については、設計・建設で3年、維持管理・運営で15～20年という意見があった。

回答 (一部抜粋)

- **DBO方式**が望ましいと考える。施設の大部分が公共機能 (1,900㎡) であり民間収益施設部分 (300㎡) が少ないため、**昨今の建築費、人件費の上昇等から事業採算性の面でPFI (BTO) 手法の導入は困難**と思われる。
- **DBO、もしくは BTO**が望まれる。
- 建物所有については、建物の大部分が公共施設と予想されることから、**民間事業者が所有することは厳しいか**と思われる。
- スキーム①～④すべてで対応可能と考えるが、①と②は事業者リスクが少ないため、① (**PFI**) または② (**DBO**) で進めていただきたい。特に②であれば、融資に関する費用を省くことが可能。
- **建物を民間所有とすることは可能と考えるが、デベロッパーやリース会社との協議が必要**となるので、貴市方針が決定し、コンソーシアム組成後に検討する。
- 維持管理 (修繕) の観点からすると、通常は大規模修繕対応が不要な**15年**が一般的と考える。
- **DBO、PFI (BTO)** どちらでも可能と考える。いずれの手法でも業務の対価がサービス対価によるものであれば、民間のリスク許容範囲と感じる。
- **建物の民間所有は困難**と考える。固定資産税等のコスト増が発生するが、それを超える収益を生む可能性が低い。
- 今後の施設構成計画や建物設計等の自由度 (関係者間の調整の煩雑さが小さい) を考えると**PFI (BTO)** 案件として出件して頂きたい。
- **DBO方式が望ましい**と考える。建物整備を行う上で維持管理運営側の意見を設計に活かすことができるため、設計・建設と維持管理運営が一体化した事業手法が望ましい。PFI手法も検討可能だが、SPCの設立・運営経費等も考慮する必要がある。
- 民間機能を、公共施設の一部貸付とすることは可能だが、計画によっては成立可能な民間機能や規模に制限が生まれると考えられる。
- **民間所有 (リース方式やBOT) はあまり望ましくない**と考えている。
- 事業期間としては、設計：1年 建設：2年 維持管理・運営：15～20年程度を想定しているが、既存施設の解体や活用は見込んでいない。

2. 事業スキーム (2) 望ましい事業手法に対する意見 (続き)

回答 (一部抜粋)

- 特に望ましい事業手法はない。強いて言えば、**PFI方式はSPC立ち上げなど諸手続きが煩雑でその分の時間と費用がかさばるため、望ましい手法ではない。**
- **リース形態であれば可能性はある**と想定される。
- **BTO方式にて、建設から維持管理運営まで一括にて発注することにより、全体的なコストが下がる。所有は新座市様所有が良い。**
- **建設・設計で3年、維持管理・運営で15年**が望ましい。
- 提案の自由度を勘案すると**PFI (BTO)**の方が望ましいと考える。
- 望ましい事業手法はスキーム①**PFI (BTO)**を推奨。理由として民間機能のノウハウを最大限に活用できる事と市の財政負担削減に寄与できると認識。
- 建物を**民間所有する可能性はなし。**
- 望ましい事業期間は**15～20年間**と考える。

2. 事業スキーム (3) リスク分担に係る留意点

- リスク分担については、十分な予算確保、物価変動リスク、官民の機能に係るリスクの切り分け等（長期修繕等）が要望として示された。

回答（一部抜粋）

- 今後の協議事項だが、事業者決定後、**設計に入る前に役割分担は明確にすべきか**と思うので、十分な協議時間はお願いできればと思っている。
- 杭設置や現状より深く掘削が必要となり、**埋蔵文化財による変更や発掘調査等が必要となった場合のリスク（工期延長など）は市側としていただきたい。**
- 制度活用に関する数値等の遵守について、どの程度ゆとりがあるのか不明。事例が少ないため、前例等の資料があると有難い。
- 屋上緑化を整備した建物や、人工地盤の上の公園の整備なので、**通常の建設より建物、植栽共に整備・維持管理・運営費共に通常以上に必要**と考える。サービス購入料の設定を必要に合わせて見込んで頂きたい。
- **民間機能（商業施設）を事業に組み込む場合、独立採算を求める部分にはその業務に係らない業務のサービス対価を減額する等のペナルティ設定を行わないで頂きたい。**
- **物価変動リスクに対して、昨今の急上昇に対応できるサービス購入料の見直し規定**をお願いしたい。
- 都市公園であり、不特定多数の人々が不特定時間に利用することから、維持管理上のリスクが大きい為、基本的には行政がリスクを負うべきと考える。
- また、**施設に与える影響（長期修繕等）についてのリスク分担を明確にし、過度に民間運営に影響がないように検討**いただきたい。

2. 事業スキーム (4) 整備スケジュールに対する意見

- 整備スケジュールについては、時間外労働時間規制や人手不足等に鑑み、十分な期間を設定すべき（基本計画よりも長い期間が必要）という意見が多かった。
- また、地下駐輪場も含めた既存施設の解体について、図面の開示を求める意見があった。

回答（一部抜粋）

- 設計期間については基本設計の発注方式（基本設計先行型等）、実施設計及び施工の発注方式（実施設計と施工は分離、実施設計及び施工を一括発注）により必要期間が異なると思われる。
 - 工期については2024年度からスタートする時間外労働時間規制の導入により4週8閉所（週休2日）体制を前提とした工期設定となるためこれまでの想定より長めの工期となることが予想されるので**適正な工期の算定が必要**となる。
- 現在ご掲示いただいている資料だと**地下駐輪場含めて既存施設の解体期間が読み取れない**為、事業募集前までに、貴市としてお考えの工期をお示し願いたい。（事業者としても**解体ボリュームを把握する為、主に地下駐輪場の図面等の開示が望まれる。**）
- 設計期間は12ヶ月（※申請期間不明）、建設は準備期間（2ヶ月）、公園＋駐輪場解体（アスベストを含まない想定で6ヶ月程度）→複合施設建設（15ヶ月程度）→引越（1ヶ月）→コミセン解体（アスベストを含まない想定：6ヶ月）→**外構整備を含め30ヶ月は必要**と考える。
 - 埋蔵物文化財や市街地再開発事業に関する申請の有無により、工期は大幅に変更となるので、上記工期を確約するものではない。
- 設計、建設期間は、都市計画変更申請等や、地下の駐輪場や屋上緑化を備えた施設整備のため、**現計画よりは長い期間が必要**だと考える。
- 今般の人手不足等を鑑み、**十分な設計・工事期間の確保**について配慮して頂きたい。
- 地下にある駐輪場の状況や、地上に建つ建物の規模によっては、②に記載した想定 of 工期（設計・施工）が伸びる可能性が考えられる。一般的に更地の状態から、設計1年、施工2年というのが妥当と考えている。
 - 地下駐輪場の上に建物が建つことを考えると、上物の柱が地下階に下りることも想定されるため、**現状の面積に対する台数を確実に確保できる検討が必要**。
- **設計期間は1年～1年半程度と想定**される。

3. 参画意向・参画にあたっての条件

- 5社から「是非参画したい」と回答があり、その他の5社からは「条件次第では参画する」と回答があった。条件としては、事業スキーム、適切な予算確保、体制構築等が挙げられている。

回答（一部抜粋）

- 事業手法、事業規模、予算、整備スケジュール等を弊社受注環境と照らし合わせて総合的な見地から参加可否を判断させていただきたい
- コンソーシアムの組成状況にもよるが、以下をご検討頂きたい。
 - 1. 貴市が建物所有
 - 2. 適切な業務委託費の確保（民間収益からの運営費、維持管理費等の事業費確保は困難が予想される為）
- コンソーシアム組成ができればぜひ参加したいと考えている。
- 提案上限価格、民間機能（商業施設）のリスク分担の二点が参画にあたり最も気になる点である。
- 他業種企業とのコンソーシアムが組成できた場合

4. その他 (1) 想定される施設整備面での工夫

- 具体的な提案ではないが、屋上公園については更新やメンテナンス性を考慮した防水仕様・工法の選定、躯体の耐荷重やメンテナンスを考慮した植栽計画が必要という意見があった。

回答（一部抜粋）

- **屋上公園の設計に対応した防水仕様の選定**が必要と考える。
- 既存自転車駐輪場（地下）の外壁の利用可能性については地盤状況、地下外壁、杭の老朽度等調査及び新築建物の地下階高等から施工可能な工法検討が必要と考える。
- 屋上防水については、更新やメンテナンス性を考慮した工法を選定しますが、具体的な工法については今後検討する。
- 地下駐輪場については、老朽化や上部に複合施設を建設するため、全撤去が基本と推察するが、残置が可能な場合はコスト削減も可能なため、今後検討する。
- 敷地面積が狭い為、近隣に市所有の空き地や空き施設があれば、ご教示いただきたい。（現場事務所や資材置き場などで使えればと考えている）
- **躯体の耐荷重を考慮した屋上の植栽土量計画**。これにより建築費の低減を見込む。
- 屋上防水の更新を考慮した**撤去しやすい屋上緑化の工法**の検討。
- 屋上公園へ誘因する導線の確保。
- 適切な新設設計のため**既存地下駐車場の耐震性について資料の開示**をお願いする。
- 屋上緑化、壁面緑化は、高所作業車などを使用しないエリアの選定など、**メンテナンスが容易な植栽計画とすることで管理費を抑制できる**と思われる。

4. その他 (2) その他、市への要望・意見等

- その他の要望・意見としては、代替施設の確保について懸念する意見や内容を重視した提案評価を求める意見等があった。

回答 (一部抜粋)

- 施設整備費については**近年の建築資材、労務費の上昇及び今後の時間外労働時間規制等を加味した適正な予算措置**をお願いしたい。
- アンケート形式だけでなく、**対面、Web等で直接の意見交換の場をいただき**、相互理解を深めて事業検討をしていければと思う。
- 市民及び利用者アンケートに、建設中の代替施設について意見があったが、事業範囲外との理解でよいか。
- 既存施設の解体や修繕について資料には記載がないが、事業者の業務範囲の場合は、適切なスケジュールとサービス購入料を見込んで頂きたい。
- 民間施設が独立採算の事業の場合、必須であると事業リスクが高まる場合がある。**独立採算の業務は任意にして頂くと、事業への参加のハードルが下がると考える。**
- 昨今の公募案件では、予算に市場の物価上昇が反映されていないとお見受けする案件が多いため、**予算設定の際には市場価格を適切に反映した積算**をお願いする。
- 工事期間中に既存出張所、生涯学習・コミュニティ機能の**代替施設の整備が事業者の業務範囲の際は適切なスケジュールとサービス購入料を見込んで頂きたい。**
- 建築コストや人件費が引き続き上昇傾向にある中で、**適切なコストの想定や、物価スライドの適用**など、民間が参画しやすい条件を検討頂きたい。
- 公募に当たり、コストは非常に重要だが、**提案内容を重視した評価基準**として頂けると、提案の工夫ができ、より貴市に望まれる施設計画が可能になる。
- 53条許可の件に触れているが、単独テナントニーズも一定程度見込まれる立地であると考えており、公共施設内の民間施設だけでなく、**道路側の一部定期借地による民間活用の可能性についても検討して頂きたい。**