

会 議 録	
会 議 名	第3回（仮称）港区公共施設マネジメント計画（第二期）策定等支援業務委託事業候補者選考委員会
開催日時	令和7年3月21日（金） 10時00分から11時45分まで
開催場所	研修室
委 員	（学識経験者） 小松 幸夫氏（早稲田大学名誉教授） 南 一誠氏（芝浦工業大学名誉教授） 古阪 幸代氏（WFM代表） （区職員） 中村 美生 街づくり支援部土木課長 瀧澤 真一 港区企画経営部施設課長
事 務 局	企画経営部企画課公共施設マネジメント担当係長 早川 尚弘 企画課公共施設マネジメント担当 帆足 崇秀
次 第	1 開会 2 第二次審査実施概要について 3 プレゼンテーション及びヒアリング （1）A事業者 （2）B事業者 4 第二次審査結果及び事業候補者の選定について 5 その他 6 閉会
配布資料	資料1 第二次審査実施概要 資料2 第二次審査採点基準表（A事業者） 資料3 第二次審査採点基準表（B事業者） 資料4 第一次審査・第二次審査集計結果 資料5 第2回選考委員会議事録（案） 参考資料1 第一次審査集計結果 参考資料2 募集要項、仕様書（案）及び選考基準

議事要旨

	1 開会 （事務局から報告） ・要綱第6条第2項について、委員5名全員が出席しており開会要件を満たしている。 ・同第4項により本委員会は非公開となる。
--	---

	・ 同第5条により会議録作成のため議事を録音する。 2 第二次審査実施概要について 事務局からプレゼンテーション等の進め方を説明 3 プレゼンテーション及びヒアリング ＜A事業者入室＞ ～プレゼンテーション10分間～ ～ヒアリング開始～
A委員	共同事業体間の具体的な連携について説明してください。
A事業者	代表企業が保全計画、構成企業がマネジメント計画を担当し、連携しながら、一体的な計画を策定します。
A委員	他自治体の総合管理計画において防災の観点に記載している事例はありますか。
A事業者	ハザードや帰宅困難者への対応等として公共施設に期待される役割があります。防災計画と都市計画が連携する計画体系の事例はありますが、総合管理計画と防災計画が緊密な連携が記載されている事例はあまりありません。マネジメント計画を港区の他計画においてどのように位置付けることが可能であるか検討していきます。
A委員	広域連携の具体的な検討内容を確認させてください。
A事業者	区民意識調査において一番不足していると考えられている施設はスポーツ施設になっています。施設類型ごとに足りていない施設を確認し、区外の近隣地域で活用可能な施設があれば、活用方法を整理します。
B委員	企画提案書様式7の「他自治体との比較」の欄に、効果的な手段が講じられていないと記載がありますが、これは港区のことですか。また、講じられていない効果的な手段について説明してください。
A事業者	港区でなく、他自治体のことを示しています。他自治体は港区のように財政状況が良好でなく、実効性が無い対策が記載されています。
B委員	様式7に記載されている「集中的な施設整備」や「建設費高騰による平準化」への対応策を確認させてください。
A事業者	施設の優先順位を検討し、平準化することを提案させていただきます。高額である大規模施設についても対応を検討します。
C委員	他自治体において今回の共同事業体での実績はありますか。
A事業者	民間企業において今回の共同事業体で連携する予定があります。今まで密に連携しているため、業務は問題なく遂行できると考えております。
C委員	保全計画とマネジメント計画の違いを端的に説明してください。

A 事業者	保全計画は建物分野を束ねており、マネジメント計画は保全計画や防災計画などの関連計画を合わせた上位計画です。
D 委員	スマート防災は、スマートシティと関係性がありますか。港区は昼間人口が多いため、発生する時間によって状況が異なります。
A 事業者	国土交通省による 3 次元のプロジェクトプラットフォームによって港区はすでにデータ化されています。災害のハザード情報を重ね合わせが可能ですので、施設カルテと関連させることが考えられます。防災対策としては、昼間人口が多いため、情報の公開を工夫していきます。帰宅困難者の対策としては、民間事業者の備蓄品の取組状況を確認し、必要な対策を検討します。先進的な取組としては、3 次元モデルを活用した施設白書やカルテの情報公開を検討します。インフラ施設においては、先進的な技術であるドライブレコーダーの画像やタブレットによるクラウド型管理を活用した点検に対する港区としての取り組み方を次期計画において位置付けることが重要であります。
E 委員	2030 ゼロカーボンシティに向かって具体的な脱炭素化の取組を確認させてください。
A 事業者	弊社が所有している脱炭素シミュレーターを活用して検討します。ZEB 化については、大規模改修 5 年前に実施している ZEB 基礎調査を確認し、環境省や弊社の事例を基に社会実装が進んだノウハウをどのように計画に取り組むか検討し、推進していくためのポイントを計画に位置付けていきます。
E 委員	費用が高額になる提案が多い点について事業者として考えを確認させてください。
A 事業者	港区と意見交換しながら、実施するプロセスを整理してきます。
C 委員	港区は東京都との関係が他の自治体と異なります。東京都との関係をどのように整理されていますか。
A 事業者	都と区の役割を整理することは必要です。都有施設の動向をリサーチしながら、どのような連携を提案できるか心掛けていきます。都独自のデジタルマップの動きが進んでいるので、港区との連携や役割分担を整理していきます。
	< A 事業者退出 >
	< B 事業者入室 >
	～プレゼンテーション 10 分間～
	～ヒアリング開始～
A 委員	様式 7 及び 8 に記載されている課題の関係性を説明してください。
B 事業者	様式 7 では類似自治体における計画見直し項目から港区公共施設マネジメント計画の課題を記載しております。様式 8 では計画策定時からの 8 年間の変化

	による実態課題を記載し、人口や地域の変化による課題を整理し、対応策を具体化しています。
A委員 B事業者	区有施設において類型別方針として取り入れたい整備方針を教えてください。計画の達成状況や効果を確認し、どのように見直すか明らかにしていくことが必要です。公共施設の対応策としては単体組織では解決できない課題がありますので、情報の一元化を行い、プロジェクトの体制を見直すことを記載しています。
A委員 B事業者	他自治体及び現計画からの課題を確認し、目標を立てて進めるのでしょうか。そのとおりです。また、国の施策であるDX化や環境負荷抑制も取り入れながら進めます。
B委員 B事業者	公共施設マネジメント計画において必要であると考えられる安全・安心と財政運営の平準化についてどのように考えられていますか。 公共施設マネジメント計画において安全・安心及び財政は対応が必要な大きなポイントです。区は8年間で約10万平米整備しており、財政的には問題がないことをシミュレーションしていますが、データ活用とシステム化を構築し、財政課と所管課が協議できる状況を作っていくことが一番大きなポイントであると思っています。
B委員 B事業者	様式9の「複合化の検討」欄に記載されている、学校との複合化は、都心区において進んでいますか。 都心周辺自治体では学校との複合化は非常に盛んに行われています。余剰敷地がなく、学校は容積率が余っているので、複合化が求められています。先生から管理運営を切り離すメリットを出すことが今の流れであると認識しています。
C委員 B事業者	20、30年経過するとマンションの人口構成が変わります。そのような状況を予測しながら、計画しないといけないと思っていますが、この点はどのように考えていますか。 将来推計を共通認識として20、30年スパンで人口がどのように変化してきたのか確認することが非常に大事です。中野区では学校再編において1974～2024年の50年間の児童・生徒数の変化を実数で見えており、明らかにいろんな変化が起こっていることを確認しています。微妙な変化をウォッチしていくことが非常に大事だと思います。港区の人口は、想定の下限值で増えています。千代田区では人口構成の高齢者人口の変化を踏まえて計画を改定しております。
C委員 B事業者	複合化等を進めていくと所管課が別れていることはトラブルの一因になることが見込まれます。協議体制を作ることを提案されていますが、もっと踏み込んで一元的に管理することは出来そうですか。 各自治体において体制構築が一番大きな問題です。記載しているプロジェクトチームは相模原市を参考にしており、マネジメント部署が学校と複合化する関

D 委員	連部署を取り纏める体制を作っています。人口が8万程度の小規模自治体では学校が公共施設の約半分を占めており、そのような自治体では学校と学校以外の公共施設を一体的に再編し、複合化・集約化する流れがあります。
B 事業者	他の類似自治体との比較に記載されている千代田区、大阪市は御社の実績であり、他の自治体は御社の実績でないが紹介しているということでしょうか。
D 委員	そのとおりです。
B 事業者	見直しを行っている自治体と行っていない自治体がある理由は何でしょうか。
B 事業者	総務省が令和5年度中に総合管理計画を見直すように要請しており、見直しを行っている自治体があります。
E 委員	業務従事予定者の配置計画の詳細を説明してください。
B 事業者	公共施設のハード面を担う建築保全部門、利用実態や類型別方針であるソフト面を担う公共部門の2つに分けています。延床面積が約80万㎡ありますので、基本的にシステム部門を駆使してデータを整理していきます。
E 委員	システム部門は御社の内部の組織でしょうか。
B 事業者	そのとおりです。
E 委員	比較する自治体として挙げられている千代田区と港区に大きな違いはありませんでしょうか。
B 事業者	千代田区は港区に比べて人口が少なく、人口規模が違います。地域特性として3つのエリアの用途が大きく異なっており、緑の住宅エリア、ピンクの商業エリア、赤のオフィスエリアでは、エリアごとに公共施設の整備の在り方を変えていかないとはいけません。
E 委員	他自治体で財政課と施設課が連携している事例があれば教えてください。
B 事業者	施設が必要である根拠をデジタル化して財政課と連携している自治体が出てきています。
E 委員	成功している自治体はありますか。
B 事業者	まだそこまでいいいけません。聞く耳を持ってもらうことができるという段階に留まっています。
委員長 事務局	< B 事業者退出 > 4 第二次審査結果及び事業候補者の選定について 事務局から採点の集計結果をお願いいたします。 A 事業者について、本日の二次審査の採点が合計 416 点、基準である 60% の 300 点を超えています。第一次審査との合計が 1,132 点です。 B 事業者について、本日の二次審査の採点が合計 408 点、基準である 60% の 300 点を超えています。第一次審査との合計が 1,155 点です。
委員長	それでは、第二次審査の採点について、評価したポイントなどの講評をお願いします。
D 委員	両事業者とも非常に能力が高かったです。A 事業者はDX関係の能力が高く、

E 委員	第二期マネジメント計画は第一期から内容を継続する面もある一方、時代的に発展しているDXに的確に対応してくれて、計画の進展を期待できる点を評価しました。国土交通省のプラトールとうまくリンクすると、都市計画分野にもつながり、防災面等の施策に広がりうることを高く評価しました。B事業者は港区の実情に詳しく、他自治体での経験も豊富であり、着実な提案がされている点を評価しました。DX関係の業務能力の点で点数差がつかしました。
A 委員	A事業者は提案書より幅広い知識を持っており、区とコミュニケーションを取りながら進めていくことが期待できました。B事業者はいろいろな知識を持っていることには期待できますが、知識の持ちすぎにより発展できない不安があることと、他自治体の事例を用いて考え方を押し付けることが危惧されます。
B 委員	A事業者のほうが質問に対して具体例に分かりやすく説明されました。B事業者は着実なイメージがあり、インフラにも目を向けている点を評価しましたが、全ての回答が一人だったので、柔軟性に不安がありました。
C 委員	A事業者はヒアリングにより今後の発展が期待出来ると感じました。各担当者が回答していたので、適切な役割分担のもと、区としても円滑な業務遂行が出来ます。B事業者は知識はありますが、港区の独自性において不明な部分があり、回答が事務的な印象を受けました。
事務局	A事業者は保全計画とマネジメント計画の違いの回答に違和感がありました。防災分野を強調していましたが、この点は違う局面で検討すべきものと感じました。B事業者は実務的な経験があり、実効性が高かったです。
委員長	<講評の議論を踏まえて、採点に一部修正が入り>
事務局	採点を修正した結果、A事業者が、今回の第二次審査では416点、合計で1,575点満点中1,132点、B事業者が、今回の第二次審査では404点、合計で1,575点満点中1,151点になりました。
事務局	B事業者を事業候補者として選定するというので、よろしいでしょうか。 <各委員了承> それでは事務局から事業候補者名の公表をお願いします。 今回、選定されたB事業者は、株式会社ファインコラボレート研究所です。今後、区内部の会議体で審議したうえで、事業者として契約を締結する予定です。契約締結後に、港区ホームページで本選考結果については公表いたします。その際は、事業候補者として選考された事業者名のみ公表いたします。 5 その他 資料5 第2回選考委員会会議録について、各委員に確認いただいたものを保管させていただきます。 本日の議事録は、案作成後、メールにて確認依頼をさせていただきます。 6 閉会

	(委員長が閉会を宣言)
--	-------------