

令和5年度 道有財産等有識者会議（第2回） 議事録

日 時：令和6年(2024年)1月22日(月) 16時00分～17時20分

場 所：道庁別館4階 第3研修室

出席者：構成員	(公社)北海道宅地建物取引業協会 会長	伊藤 一三
	北海道大学 公共政策大学院 教授	宇野 二郎
	(一財)日本不動産研究所北海道支社 次長	太田 祐介
	北海学園大学 工学部 教授	岡本 浩一
	弁護士	小笠原 圭奈子 (リモート)
	北海学園大学 経済学部 教授	西村 宣彦
事務局	北海道総務部行政局財産担当局長	清水 章弘
	財産課長	平田 健男
	財産課管理運用担当課長	白幡 博久

- 議 事 1 赤れんが庁舎リニューアル後の管理運営手法等の検討状況について
- 報 告 1 知事公館・近代美術館エリアに関する道民からの意見聴取の実施について
- 2 道有未利用地の売却状況等について
- 3 プレスト1・7の入札手続について

議 事

(宇野座長)

座長の宇野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。早速議事に入りたいと思います。

それでは次第に沿いまして、議事の赤れんが庁舎リニューアル後の管理運営手法等の検討状況について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料1に基づき説明。

(宇野座長)

ただいま説明がありました事項につきまして、何かご意見、ご質問等ありましたら、お伺いしたいと思います。いかがでしょうか。それでは岡本委員お願いします。

(岡本委員)

岡本です。説明ありがとうございます。別紙の2の入館料の検討に係る資料、(1)の部分。他の重要文化財の状況ですが、こちらのそれぞれの施設はどれも、指定管理者制度で運営されているという理解でよろしいでしょ

うか。指定管理かどうかの情報があれば教えていただきたい。指定管理の場合は、取り決めによると思いますが、所有者の方で、ある程度収入を補填する仕組みもあるかと思うのですが、実施されているかどうかということももしお調べでしたら教えていただきたい。

(宇野座長)

ありがとうございます。2点について事務局いかがでしょうか。

(事務局)

指定管理者の施設かどうかということですが、全ての施設の状況把握しておりませんが、まず上からいきますと、開拓使工業局庁舎は、開拓の村に置かれておりますので、開拓の村自体は、指定管理で運営されている。あと札幌市の施設が下にありますけれども、時計台、豊平館あと札幌市資料館については、指定管理者制度が導入されております。それとはっきりわかる部分でいきますと、函館の旧函館区公会堂につきましても、指定管理者制度が導入されて運営されております。それ以外はちょっとはっきりしたことは言えません。

二つ目の収入確保の部分。指定管理者が別に収入を確保できるかどうかということですが、自主事業というような形で、自らイベントなどを企画し、そこで集客を促して、そこで収益を上げるという例もございますし、施設によっては、貸室を貸して料金を徴収するというような場合がありますし、そういった施設を使ってまたイベントだとかを行いながら、収益を上げているというような施設は、多く見受けられます。

(岡本委員)

ありがとうございます。入館料の他に部屋を貸すときの貸室とかがある場合は、その貸室等の利用料金についても、こちらで検討するということになるのか教えていただきたいです。あと、別の話ですけども、入館料等を徴収する際に現金も使うのでしょうかけれども電子マネーのような形で、QRコード決済とかそういう利便性の高い決済手段も、必要なと思ったのでその辺も伝えておきたいと思います。以上です。

(事務局)

貸室の料金につきましても、今後、制定する公の施設の設置条例の中で、その貸室料金の上限という形で定めることとしております。赤れんが庁舎のリニューアル後のイメージ図ですけれども、あまり大きくなくて見づらいのですが、ちょうど緑で囲ってある部分で、催事という部屋を2部屋考えていますし、そこをいろいろなイベントとかで、一般の方に使っていただくこうと思っている部屋としています。それと地下にも同じく緑で囲っているスペースがありますけど、ここも呼び方としては道民活動支援という言い方をしていますけども、貸室として4部屋、今考えているところです。これらの部屋の貸室料金については、条例で、まず上限を定めるということは今考えております。

それと、入館料に関する払い方についてですけれども、具体的にどのような徴収の仕方、貸室の料金もそうですけれども、実際運営する側が基本的には考えるのかなと思いますが、他の施設を見ましても、例えば、現金で払うということもまだありますし、現金と電子を併用して使えるような施設も結構最近はあるようです。それについては、今後、指定管理者が決まった中で相談しながら決めていくような形になると思っております。

(宇野座長)

はい、ありがとうございます。その他いかがでしょうか。太田委員お願いいたします。

(太田委員)

太田でございます。私も別紙の2の(1)の表に関して確認ですが、この入館料の事案について、これは民間資金でもって何か施設を建てたりとか、リニューアルに費用投下をしていたり、そういったものも含まれている前提の入館料ということでしょうか。それとも、単純な管理運営費だけのものなのかっていう点についてですね、ちょっと確認したいと思いました。

(事務局)

他の施設でいうと入館料と利用料金を徴収する理由というのはそれぞれかと思いますが、基本的には利用者から受益者負担というような形で利用者からもサービスに応じた料金をいただいて、それを施設の運営にあてるというそういった考えが多いのかなと思っています。建てた経費を全部補填するとかというよりは、いただいた料金を管理運営費に充てていくのが多いのかなと思います。

(太田委員)

私はそれぞれの施設は詳しくないのですが、一般に入館料を取る理由として、今おっしゃっていただいた管理運営コストを負担しなくてはいけないというのが一つあるのと、あと、民間側が施設について何らかの投資をして、リニューアルを含めた投資をするのであれば、その回収を入館料で取っていかなくてはならないという面もあると思うのです。ですから、それぞれの事業の前提がどういうものかというところで、これを赤れんがに当てはめたときに高いか安いといったところが比較できるのかなと思いました。赤れんがの場合は、道の方で、リニューアルを進めて、設計や作り込みも含めて道が中心となって進めるということなので、民間側としては、運営コストが負担できればよいと解釈できますので、他の施設との比較においてそういった事業計画の前提をそえる視点も必要かなと思いました。

(宇野座長)

ありがとうございます。その他いかがですか。伊藤委員、お願いします。

(伊藤委員)

別紙の(2)の中で、観光関係団体の主な意見ということで一番下ですけども、観光情報を見に来た人や食事だけ利用する人からも利用料金を徴収するのはどうかと言う意見が載っていますが、どこかの施設を見学したときに無料で入れる場所とその先は有料というところで明確に分けて配置している考えた方でやっている施設もありますよね。ですから、例えばそこに喫茶コーナーがあり、簡単な展示に関しては無料。中のものに関しては非常に興味をそそるような展示をしているようなところは無料にしてちょっと休憩できる場所も配置したりして。それ以降の詳しい展示物に関しては有料。そういう分け方をしてはどうかと感じています。それと、有料の場合でもですね、例えば、修学旅行に来るようなあるいは小さなお子さん、小学生とか、幼児ですね。その人たちは、やはり無料にするというような考え方でやっていくのがいいかなと感じました。以上です。

(事務局)

有料ゾーンと無料ゾーンと分けるという施設は確かにあると思いますが、重要文化財である施設の構造を変えたりすることがちょっと難しいので、導線をきっちり決めてということがなかなか難しい施設ではあるので、今後の検討でありますけれども、施設の構造的にちょっと難しいかなという面は一つあると思います。

次に小中学生の料金についてですが、道内で例えば博物館や美術館ですとか、そういった施設もありますけれども、そこは大体やっぱり教育的な視点もあって、小中学生は無料というところは、現にあります。この

(1)に記載されている施設でもわかっているのは、例えば時計台とか豊平館についても、中学生まで無料です。たしか時計台は高校生も無料だったと記憶しています。そういった取組も参考にしながら、赤れんがでも考えていきたいと思っています。

(宇野座長)

ありがとうございます。その他いかがですか。西村委員、お願いします。

(西村委員)

西村です。私も料金を取ることは、異論がないといいますが、賛成ですけれども、前回ご説明いただいた際に、当初、これは無料だろうなというふうに思いながら伺っていました。それはやはり今もありましたが、観光情報ですとか、割と行政としてこういう情報を伝えたい、発信するという狙いとしたフロア構成になっているのかなと思いましたので。それであれば、無料の方が当然たくさん来てもらえるということで、当然、無料と考えているのかなと思ったわけです。そして飲食や物販でお金を落としてもらうという発想かなと思ったのですけれども。ただ、無料のデメリットとしては、管理運営していく費用を捻出していくことが難しい。道の財政的に余力があればいいのですけれども、ないとなればやはり展示も陳腐化していったって、魅力がない施設だということで集客されないという悪循環になっていくリスクもありますので、お金をいただきながら運営していくというのは、悪くないと思います。ただ、その際、展示の中身、内容を見て、本当にたくさんの方がお金を払ってでも来たいという、まあ、すごくたくさんじゃなくてもいいかもしれませんが、魅力的な施設でなければ、なかなか多くの人には来てもらえないのではないかと思います。例えばですが、観光情報の発信といったところで、どういったものを想定されているのか、わからないですけれども、市町村情報のパンフレットやポスターが並んでいるような感じだと、なかなかそれにお金を払ってでもみたいという価値を見出すのが難しいのかなと思うのですよ。ですので、道の事業である「直道カフェ」でも確か訪問していたと思いますが、十勝の浦幌というところに、空間型VRのスタートアップがありますが、室内全面に北海道の景色の映像や自然の音が流れて、北海道の魅力を体験・体感できるような、これはあくまで一例ですけれども、何かそういう付加価値のあるコンテンツがあれば、500円払っても高くないな、もっと払ってもいいくらいの価値があるなという考え方もできるのかなと思いますので、有料化する場合は、そういった価値や魅力を高めることもさらに検討していただけるといいのかなと思いました。あと、子供たちについては、子育て支援という観点からも、子どもたちに北海道の貴重な歴史遺産に触れてもらうことが、未来への投資になるという観点からも、無料にするなどの配慮が必要だと思います。

(宇野座長)

ありがとうございました。事務局よろしいですか。その他いかがですか。だいたい一巡いたしましたので私からも少し質問・コメントさせていただけたらと思います。

1点目が、事業の仕組として貸室の方はわかったのですが、物販と飲食の部分について、事業者を募って、指定管理者がどこかと契約してお任せする形であるのか、指定管理者自体がそういう事業を行っていることを想定しているのか、どちらか教えていただけませんか。

(事務局)

基本的には指定管理者になられる方をお願いしようとは思っていますが、指定管理者が単体でやるということをお求めているということでも今のところはありません。ですから、コンソーシアムのような形で組んでというこ

とも想定はしております。

(宇野座長)

はい、わかりました。そうすると、道からの指定管理料、利用料金としての入館料収入と貸室からの収入、物販・飲食の売上が、指定管理者が得る収入のすべてでしょうか。

(事務局)

例えば入館料を徴収するとなれば、入館料収入、貸室収入、あと道側からの指定管理料というのは、指定管理業務という中での料金負担としてはそれが収入になります。まだこれははっきり決めきれてはいないのですが、飲食・物販の扱いをどうしようかということはありません。例えば他の施設でいきますと、豊平館などでもレストランやカフェがありますけれども、そこは指定管理者にやってもらっているのですけれども手続きとしては、行政財産の許可を取ってというような、ちょっと手続きの話になるかもしれませんが、やってもらう主体は指定管理者になるのですけれども、指定管理業務としての収入と自主的な事業としての収入と分けて、経理するパターンもありますので、どういう形でやるかはちょっと今後の検討にはなりますけれども、総体で指定管理者側に入る収入とすれば、物販・飲食の収入も含めた全体が指定管理者の収入になります。

(宇野座長)

わかりました。一方で、指定管理者が物販などで収入を上げやすいように入館料をあまり高くしない方がよいかもしれませんが、他方で、入館料からの収入を重視する考えもあろうかと思えます。それも、指定管理者のアイデア・ノウハウの範疇に入るだろうと思えますので、そうした点も総合的に提案していただけるような選定方式や、評価の仕組みをご検討いただければと思います。

もう1点は財政負担軽減の視点についてです。今のお話ですと指定管理者が指定管理料以外の収入をあげていくことについては、サービスの充実、モチベーションの向上、それによるサービスの向上といった点が意識されているのだろうと思えます。しかし、もう一方では、道の財政負担軽減という点についても資料には言及があります。こうした点を意識するのであれば、例えば、指定管理者側の収入が大きく上がったときには、その一部をシェアしてもらうような仕組み、その分だけ指定管理料を減額するというような仕組みがあってもよいのではないかと思います。やはりその施設を使えることで得られる利益だと思えますので、指定管理者がすべての得るのではなく、道側にもメリットがある、その部分の財政負担を多少減らせる仕組みの方がよいと思えます。そうすれば、道としても指定管理者の活動をできるだけサポートすることにインセンティブが働き、同じ方向を向いて努力していけるのではないかと思います。具体的にどのような仕組みとするかについては、今後、検討が必要だと思えますけれども、財政負担の軽減にも生かせる仕組みづくりを考えていただければと思っております。

3点目が教育との関係についてです。赤レンガ庁舎は歴史を感じさせるものであり、小中学生に学んでもらうことが大事という意見が各委員から出されていました。その際に、小中学生だけでなく、高校生や、場合によっては大学生も学ぶべきことではないかと思いますので、若者に北海道・道政の理解を深めていただくという観点からご検討いただけないでしょうかと思えます。

(宇野座長)

小笠原先生、何かご意見ありましたらお願いします。

(小笠原委員)

先ほど一部無料、一部有料というやり方もあるのではないかとのご意見が出ていまして、建物の造りからちょっと難しいかもしれないという話ではあったのですが、私も先ほどのような館内イメージで使うのであれば、有料部分と無料部分を分けるという方向の方がいいのではないかなと思って聞いていました。というのは催事や道民活動の支援というところも一律に入館料を取ってしまうと、道民の方に便利に使ってもらいたいという趣旨と変わってきてしまうと思うのです。他方で、展示をやるからには、見応えのある展示や、情報の案内ということを目指すと思うのですけれども、そうであれば多少お金を払ってでもゆっくりしっかり見たいというニーズもあると思うので、どこでも誰でも出入り自由になってしまうとそういう環境を提供できるのかというところで疑問が出てくると思うのです。ですから、ちょっと建物の造り上、難しいということなのかもしれないですが、今拝見した館内イメージの使い方であれば、やっぱり分けたほうが良いのではないかと思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。今の有料無料についてですが、それを空間で分けるか、或いはそのときだけ通れるパスみたいなもの出すなどチケットで工夫するのか、いくつかの方法があるような気もいたしますのでご検討いただけたらと思います。

その他いかがですか。なければ次の議題に進めて済ませていただきたいと思います。

続きまして、報告事項の一つ目であります。知事公館・近代美術館エリアに関する道民からの意見聴取の実施について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料2に基づき説明。

(宇野座長)

ありがとうございます。ただいま説明がありました事項につきまして、ご意見ご質問等ありましたら、お願いしたいと思います。西村委員、お願いします。

(西村委員)

釧路はもう終わったということですので、状況などわかりましたらお願いします。

(事務局)

釧路の状況についてですが、3日間で、60人から71件のご意見を聴取して、イベント会場には111人訪問の訪問がありました。

(宇野座長)

その他いかがでしょうか。なければ報告ということでございますので、ここまでとさせていただきます。

続きまして報告事項二つ目でございます。道有未利用地の売却状況等について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料3に基づき説明。

(宇野座長)

ただいまの説明につきまして、コメント等ありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。岡本委

員、お願いします。

(岡本委員)

説明ありがとうございます。例えばですけれども資料3-6で現在、道有未利用地がこの区分、分類に分けると何件ずつになるのか、総数と状況がわかると売却状況についても、もう少し手応え感みたいところは理解できると思うのですけれども、わかったら教えていただきたいというのが1点。

あと資料3-5で、こちらはキャプチャーで載せていただいていますけれども、中段の2枚はエクセルの表だと思うのですが、エクセルの表にリンクが貼ってあるものなのか、WEBページに載っているという理解でよろしいでしょうか。どのように使われるのか、要望があったときにこのエクセルをお渡しして検討してもらっている形なのか、どのように周知の段階で活用されているのか段取りをちょっと教えていただきたいと思います。

(事務局)

まず一つ目の資料3-6の区分の総数の関係ですが、具体的にそこまではまだ整理ができておりません。今後これら区分に併せて、実際の道有未利用地の状況がどのようになっているのかをさらに細部は詰めていきたいと考えております。それと二つ目ですが、資料3-5の関係ということで先生おっしゃられるとおり、この資料の上の2つの表につきましては、エクセルのデータになっておりまして、こちらにつきましては、道のホームページに道有未利用地ということで掲載をしております。いついかなる時でもデータをすべて確認できるようになっておりまして、こちらについては住所とかしか記載がされていない、あと面積なども建物があるということはわかるのだけで、なかなかこれを見ただけではどういう土地なのか、わかりづらいということもございまして、もう少し見ていただく方にわかりやすい内容にしていかなければならないということもございまして、まずは、どういうところにある土地なのかということを一覧表の中で地図をすぐに出せるようにする。それともう一つは、少しずつ進めておりますが、実際どういう土地なのかという画像を収集しているので、出せるものリンクを貼って、見ていただけるようにしていく。どうしてもデータもちょっと大きいので、すべてを一度に出すこともなかなか難しいのですが、準備の整ったものから順番にリンク等を貼って見ていただけるように工夫していきます。これらのことをしっかりと整理をして、多くの方々に興味を持っていただくようにしていきたいと考えているところでございます。

(岡本委員)

ありがとうございます。ということは資料3-2の上の四角の⑤「どのような方法により売却情報入手したか」の回答にある道のホームページというのが、まさにこの3-5に載っているものという理解でよろしいですか。

(事務局)

はい。アンケートで出したものについては、この道有未利用地の一覧表に載っていたものを売却に付しておりますので、その売却に際してアンケート調査を行ったというところでございます。一連で繋がっているような形になっております。

(岡本委員)

ありがとうございます。新鮮な情報を適宜、きちんと見られるようにするということがすごく大事なことだと思うので、PRの方もしていただければと思います。

(宇野座長)

ありがとうございます。そのほかいかがですか。太田委員、お願いいたします。

(太田委員)

ご説明ありがとうございます。私からは資料3-6についての確認ですけれども、市場性が高い財産と低い財産となっていて、市場性が高いものについては、今、ご紹介していただいたような方法で、周知し、売っていくということなのかと思いました。一方で、市場性が低い財産ですけれども、こちらは適正な維持管理に努めると書いてありまして、これはある程度、今後も持ち続けるというのが取扱いの方針ということでしょうか。

(事務局)

資料3-6の市場性が低い財産の取扱いということになると思います。こちらについては、委員ご指摘のとおり、売却できる見込みがあれば、引き合いとかがあれば、我々も対応してまいりたいと思うのですが、なかなか売却に至らないような物件もやはりございます。ですから、そのようなものにつきましては、基本的にやはり道の方でしっかりと管理し、保有していく。あとは例えば、崖地ですとかそういうものが含まれる土地は、なかなか利用が見込めない。そういうものであっても、隣地者がその土地を活用したいということであれば、そういうものには、しっかりと対応していきたいと思っております。

(太田委員)

ありがとうございます。私も郊外の山林とか原野とかそういったものは、みんなに声をかけても、なかなか要りますという人がいなくて、市町村さんに声かけても使わない財産であれば、管理費だけが掛かるので自治体の方も困ってしまうと思うのです。ですから、今おっしゃっていただいたとおり、隣地の人に直接相対で声をかけるということが、一番結果的に売りやすいということになるのかなと思います。山林を持っている人は、林業を営むというのもありますし、あと資産保有目的で山を持つということもありますので、意外と隣地の所有者に声をかければ、話が進む場合もあるというか、可能性は高いのかと感じたところでございます。

(宇野座長)

ありがとうございます。その他ございますか。西村委員、お願いします。

(西村委員)

他自治体などでは、宅地建物取引業協会さんとかを通じて売却を行ってもらい、手数料などを払うというところもあるかと思うのですけれども、北海道はそういう仕組みを今やっているのかどうか確認できればと思います。成立した場合に、いわゆる仲介手数料なものをお支払いしてという形を行っている都道府県ですとか市町村さんがあるように聞いています。

(事務局)

媒介ですね。最近是不動産業者さんとかに間に入っていただいて売却を行っている例はございませんけれども、媒介に入っていただいて行うという制度自体は持っております。ただ、やはり媒介を受ける業者さん側もある程度売れる見込みがあるものでないとなかなか担っていただくことが難しい面がありまして、制度はございますし、それを活用して売却した時期もあるのですが、なかなか今は難しい現状でございます。

(西村委員)

こちらのリストにあがっているような物件については、ちょっと厳しいということですね。

(事務局)

そうですね市場性が低い財産となるとなかなか難しいかもしれないです。

(西村委員)

あと、先ほど岡本委員が触れていた資料3-5の方ですけど、これはエクセルの表の形でお示しているということですが、例えばマップで見られるようなインターフェースの話ですけども、GISのようなアプリケーションですとか、そういうサービスを利用して、リンクを押せば地図が表示されるというこれをちょっと逆転させるような形で、地図上で選択するとその物件データが出るようなことを。専門的な方しか見ないのであれば、あまり関係ないかもしれないですけども、そういうことをすると見やすいのかなと思いました。

(宇野座長)

ありがとうございます。それでは最後の報告事項にいきたいと思います。プレスト1・7の入札手続について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料4に基づき説明。

(宇野座長)

ありがとうございます。それではただいま説明がありました事項につきましてご意見ご質問等ありますでしょうか。太田委員、お願いいたします。

(太田委員)

先週の金曜日に入札公告ということで、具体的に買いたいとかいう問い合わせや引き合いの反応はどうでしょう。

(事務局)

今のところはまだ聞いておりません。入札の大事な情報になりますので、件数などなかなか申し上げることは難しいのですが、今回の入札に関しましては、みずほ信託銀行が入札の事務取扱窓口ということでお願いしております。まだ、出したばかりということもありますので報告は受けておりません。

(太田委員)

あともう1点ありまして、ちょっと気になるのが入札条件です。というのは、受益権移転の日から10年間転売禁止。それから、10年間土地貸付料の増額禁止ということがあります。本件の買い手がどういう人かということ想像しますと、恐らく街中の商業ビル・オフィスビルを買われるということで、投資用不動産、不動産投資をするために買うということが想定されるわけです。不動産投資物件というのは、買ってから当然、賃料収入と、それに見合いの費用があります。それだけではなく、最後、何年間かしたら、また他に売却して、トータルで利益を得るまでが一連の動きです。売却も含めて一連の不動産投資事業ということになりますけれども、その時に、例えばこの10年間転売禁止というような条件が付されるとそういう買いたいと思っている人の不動産投資行動の手足を縛ってしまうことになってしまいまして、そうすると買いたいという人が二の足を踏みかねないなとそういうことが書かれていると思っております。ですから、ここの条件については、何か見直す余地があるのかどうかというところをちょっと確認したいと思いました。

(事務局)

今、太田委員からもお話しがあった条件の関係でございますけれども、この点につきましては、色々と今まで、

この売却を進めるにあたって、今あそこのビルというのは、区分所有されているビルでございます。一部区分所有で、あとはテナントに貸しているという位置付けなのですが、その区分所有者から、安定した事業運営を望んでいるということもあって、そういうご意見を踏まえたということもございまして、あとはもともと、プレスト1・7ビルの建設された経緯というのもございまして、道庁西地区整備で整備した重要な土地・建物ということもございまして、議会の方でも色々今までそれらを踏まえてご議論あったところでございまして、そういったことをトータルで踏まえて、設定させていただく条件ということもございまして、これらの条件につきましては、見直し等はなかなか難しいところでございます。

(太田委員)

わかりました。

(宇野座長)

はい。ありがとうございます。岡本委員、お願いします。

(岡本委員)

二段階一般競争入札で事業の計画を企画提案していただくというのは、心強いなと思う反面、この事業計画等と購入後の事業計画等というのは、ビルの運営に関するものが健全かどうかという話になるのか、もう少し周辺の状況も踏まえて、ビルをどのように活用していきますというまちづくり的な視点とか周辺環境との関係性まで含めて提案していただきたいという話なのか、事業計画審査に盛り込まれる視点が完全白紙で、こういうことを提案してくださいというの、何か軸になるものも特になく、事業の計画を出してくれという話なのか。このあたりというのはすごく大事な部分だと思うのですが、どういう趣旨で何を審査することを目的としているのか、お聞かせください。

(事務局)

今、お話ありました企画提案の審査の内容ということになりますが、何を審査していくのかというところでございます。先ほど少しお話があったとおり、このビルの建設に当たりまして、色々な経緯を持っているビルということになります。それらの背景ですとか、現状、このビルの運営に対する我々の期待というのは、やはり、区分所有されている方々は、一定程度公的団体に近いところということもありまして、そういう背景ということも我々としては、踏まえた上で、それらを十分に理解していただいて、将来にわたって安定・継続的な管理運営が実現できるかといったことですとか、あとは今、道が持っている区分所有の割合というのは非常に大きい割合でございます。そのようなことから、管理組合の運営を事実上、管理組合長として、今後担っていただかなければならないということもございまして、ですから、管理組合の運営の取組みなどを通して、持続可能なビル運営を実現できるかといったことについても、我々としては、審査してまいりたい。もちろんその前提として、しっかりとした財務基盤がなければ、そのようなことを実現できませんので、財務諸表等を提出していただき、財務状況についてもしっかりと確認してまいりたいと考えております。

(宇野座長)

ありがとうございます。岡本委員、大丈夫ですか。西村委員、お願いします。

(西村委員)

今の岡本委員のお話の確認ですけれども、二段階ということで、一段階目の審査というのは、二段階目では影響

しないようなものになっている、つまり、二段階目は価格のみで、一段階目の審査で事業内容等の相違は大きなものにはならないということであれば、そこを考慮する必要はないのかもしれないのですが、企画内容がかなり異なる場合、単純に価格だけを見ていくということになるのか、そのあたりを確認できればと思います。

(事務局)

二段階一般競争入札というのがどのような入札なのかというお話になると思います。委員ご指摘のとおり、もし価格も含めて企画審査を行うとなれば、その方法につきましてはプロポーザル方式という方式になります。今回の二段階一般競争入札につきましては、一段階目に企画提案を行うのですが、この企画提案の結果が、委員ご指摘のとおり、二段階目での価格競争に影響するかというと、そこは影響いたしません。あくまでも一段階目を通った後の二段階目は、価格のみでの競争ということになるところでございます。

(宇野座長)

ありがとうございます。西村委員、大丈夫ですか。その他いかがですか。

そうしましたらこの報告事項も終わりたいと思います。

以上をもちまして本日の議事等終了したいと思います。お疲れ様でした。