

旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業
事業者選定委員会 議事概要

目次

第1回 事業者選定委員会	2
第3回 事業者選定委員会	5
第5回 事業者選定委員会	6

注1 第3回事業者選定委員会において、事業提案ヒアリングを実施しましたが、応募者固有のノウハウが多く含まれているため、ヒアリングの内容及び質疑応答については省略しています。

注2 第2回事業者選定委員会は委員による現地視察、第4回事業者選定委員会は持ち回り開催（採点）であったため、議事概要は作成していません。

議 事 概 要

名称	第1回 事業者選定委員会
日時	平成29年1月23日（月）午後6時から同8時まで
議事次第	1 委員長選出等 2 議事概要の公表について 3 事業概要について 4 重要文化財の指定について 5 事業者選定基準（案）について 6 今後の予定について
配布資料	資料1 事業者選定委員会設置要綱 資料2 事業者選定委員会委員名簿 資料3 募集要項等 資料4 事業者選定基準（案） 資料5 事業概要 資料6 重要文化財の指定について 資料7 今後の予定

1 委員長選出等

事務局から後藤委員を委員長に推薦し、全会一致で可決。また、後藤委員長から、霞委員を委員長代理に推薦し、全会一致で可決。

2 議事概要の公表について

審査の透明性を確保するため、事務局にて議事概要を作成し、各委員の了解を得た上で、優先交渉権者の選定後に、審査経過の参考資料として公表することとなった。

3 事業概要について

事務局から事業概要について説明。

4 重要文化財の指定について

文化庁から旧奈良監獄に係る重要文化財指定答申の経緯について説明。

5 事業者選定基準（案）について

事務局から事業者選定基準（案）について説明。

（委員）

地産地消や地域雇用に係る評価項目よりも、文化財の活用や史料館の運営等について、具体性のある提案を求めるのが良いのではないかと。審査基準についての異論はないが、提案審査に当たっては提案の具体性を評価する必要がある。

(委員)

安定した事業運営をする者を選定することが何より重要である。

(委員)

地域の活性化が「その他」の項目に分類されているが、地域への視点が軽視されているように感じるため、項目名は「地域の活性化」等に変更した方がよい。

(委員)

通常の文化財修理では、補助金の交付要件として精度の高い修理工事報告書の作成を求めており、本事業でも同様の対応が求められるものと考えているが、その内容は文化財を後世に残していくために必要なものであるため、事業者丁寧に説明していく必要がある。

また、西側エリアの現在利用されていない土地の活用について、新規に建物を作る際には、文化財への配慮が必要になることに加え、仮に埋蔵文化財が見つかった際の取扱い等についても事業者事前にきちんと説明する必要がある。

(委員)

各加点項目にいくつかの論点が挙げられているが、論点ごとの評価に重みがあるのであれば、論点ごとに点数を細分化すべきではないか。

(委員)

これまでに設計コンペの選定委員を務めた経験から、点数を細分化して評価することは望ましくない。配点にある程度の自由度を与えないと、点数に差がつかず評価できなくなる。

(委員)

仮にバリアフリーに関する提案が不十分な事業者が選ばれた場合、他の事業者のバリアフリーに関する提案を反映するよう求めることはできないが、その場合はどのように対応することとなるのか。選定後、事業者に対して、バリアフリー対策を追加してもらうよう調整するという理解でよいか。

(委員長)

お見込みのとおりであり、委員会のヒアリング等の意見も踏まえ、事業者に原案を修正していただくこととなる。

(委員)

要求水準書で防災機能について記載されているが、文化財と防災拠点との両立を図るのは難しい。この点、建物の防災性は耐震改修のレベル感と関連するが、耐震改修に係る補助金は青天井ではないので、評価の中である程度コストに縛りをかけたほうがよい。

また、未決収容機能については法務省の専門領域であるため評価は難しいが、重要文化財の近隣に立つ建物としてのデザインへの配慮等であれば評価は可能と考える。

(委員)

建物の価値は中身と一体不可分であり、刑務所としての中身を意識して建物が作られ、守られてきたという経緯を踏まえると、「基本方針」に対する配点が5点というのは寂しいのではないか。

また、本施設周辺の住民は、本事業に対して特段意見がない状況であることは、地域住民にとって本施設が迷惑な施設ではなかったということを示しており、そのような状況も踏まえて、地域へ活性化の提案がなされることを願っている。

(委員)

重要文化財として指定を受けた施設だけでなく、大正時代以降に作られた施設についても、歴史に配慮した使われ方が望ましいのではないか。

(委員長)

大正時代以降の建物の保存を必須条件とすることは難しい。そのような提案があった場合には審査の中で差別化要素になり得る。

⇒ 意見を踏まえ、選定基準案の加点項目における項目名の一部(「その他」)を見直すこととし、修正文については委員長一任となった。

6 今後の予定について

事務局から今後の予定について説明。

議 事 概 要

名称	第3回 事業者選定委員会
日時	平成29年4月4日(火) 午後3時から同6時15分まで
議事次第	応募者からのヒアリング
配布資料	資料 事業者選定基準

1 Aグループ

(1) プレゼンテーション

Aグループから提案内容について説明。

(2) 質疑応答等(略)

2 Bグループ

(1) プレゼンテーション

Bグループから提案内容について説明。

(2) 質疑応答等(略)

3 Cグループ

(1) プレゼンテーション

Cグループから提案内容について説明。

(2) 質疑応答等(略)

議 事 概 要

名称	第5回 事業者選定委員会
日時	平成29年5月12日(金) 午後2時から同3時まで
議事次第	提案審査
配布資料	資料1 事業者選定委員会審査結果(案) 資料2 審査講評(案)

1 提案審査

【審査結果(案)について】

審査結果(案)についての異議はなく、事務局案(配布資料1)が委員会の審査結果となった。

【審査講評(案)について】

(委員)

Bグループが辞退したことで、本事業の実現可能性に多少の危機感を感じる。文化財の保存の原則は十分に理解しているが、耐震費用のコストが膨れ上がることで、事業の実現性が低下する。本事業については、現実的などころで実現させる必要があり、その方法を事業者のみならず関係者全員が念頭に入れておく必要がある。

ホテル運営は、投資にかけた費用を収益で回収するため、建物に費用をかけるほど宿泊単価も高くなる。監獄をホテルにすることは面白いが、事業の実現性を踏まえた際には建物にかかる費用を一定程度に抑える必要がある。事業が実現して活用される中で文化財を保存することが最大の目的であり、どの事業者もできないという事態は保存そのものが危ぶまれるため、一定の譲歩も考えていく必要がある。

(委員)

本施設へのアクセスや、奈良市の道路事情は悪い。講評に含める必要はないが、施設がオープンした際に、近鉄奈良駅との交通アクセス確保が肝である。観光客にとって不便と思わせない方策を是非考えていただきたい。

(委員)

Cグループの提案内容はかなり盛りだくさんになっているが、提案内容を実現できるかが重要である。事業を実施していく中で提案内容が多少変更することは想定されるが、要望した内容が矮小化されてしまう懸念がある。この点について、講評案には抽象的に記載されているが、具体的に事業者がどう進めていくかの体制については懸念している。また、Cグループは100万人の集客を提案しているが、周辺のアクセスが悪いことも鑑みると、地元とのあつれきが発生しかねないため、今後、地元との調整も必要があるのではないか。

(委員)

講評に、周辺地域に配慮した計画であることも記載したほうがよい。

また、奈良の交通事情は極めて悪い現状であり、その点についてどのように対応していくかが重要である。

規模が縮小することで中身の無い文化財になることも困るが、大きくなりすぎて地域との摩擦が発生することも懸念される。

(委員)

優先交渉権者の点数が低いことを懸念している。本事業は文化財を保存しながら活用するという象徴的な事業としての位置付けにあり、今後も様々な地域で同様の案件が生まれることが予想される。本事業を通じて先進的な事例を作っていくことが大切であり、講評においても、点数とは別にそのようなメッセージを記載した方がよいのではないか。また、点数の低さについては事業の難しさを慎重に審査した結果である旨を追加するとともに、今後対応が必要な課題についても記載するとよいのではないか。

(委員)

Cグループが今後耐震調査を進める中で、耐震改修の詳細が決まっていくため、全て提案どおりにはならないことは承知しているが、同グループの工法は、煉瓦の中に鉄筋をたくさん挿入することが特徴であるところ、ヒアリングの際、同グループは同工法に可逆性があると主張していた。

建物をかなり傷つけてしまうため、同工法を最小限に留めるべきである。

⇒ 地域との共生、今後対応が必要な課題等について講評に追記することとし、修正文については委員長一任となった。

また、本会議をもって、事業者選定委員会から法務省に対する審査結果の報告とした。