

議 事 録	
件 名	第1回 門真市駅南地区事業推進調査業務委託事業者選定委員会
日 時	令和5年4月10日(月) 午後1時から
場 所	門真市役所本館4階 第8会議室
出 席 者	(委 員) 真砂まちづくり部次長、平山都市政策課長、高岡建築指導課長、 橋本道路公園課長、長光地域整備課長 (事務局) 見通まちづくり部参事、 清水都市政策課課長補佐、江田都市政策課主任
議 題	1 開 会 2 プロポーザルによる募集要領(案)及び仕様書(案)について 3 選定方法について 4 その他
傍 聴 者 数	— (非公開のため)
担 当 部 署	(担当課名) 都市政策課 まち再生グループ (電 話) 06-6902-6238 (直通)
内 容	
<開 会>	
<p>【事務局】</p> <p>定刻になりましたので、ただいまから第1回 門真市駅南地区事業推進調査業務委託事業者選定委員会を開会させていただきます。</p> <p>都市政策課の江田です。よろしくお願いいたします。</p> <p>本日はお忙しいところお集まりいただき、ありがとうございます。</p> <p>出席者総数は5名であり委員の過半数がご出席をいただいておりますので本委員会設置要綱第5条により、本委員会は成立しております。</p> <p>案件に入ります前に本日の資料について確認させていただきます。</p> <p>資料につきましては、ペーパーレスの観点から紙資料の配布は次第のみとさせていただきます。</p> <p>ドキュシアをご覧くださいてもよろしいでしょうか。</p> <p>資料の内容については、</p> <p>資料1 事業者選定委員会設置要綱 資料2 募集要領(案) 資料3 仕様書(案) 資料4 事業概要について 資料5 選定方法及び評価方法(案) 資料6 審査表(案) 資料7 事業者選定スケジュール(案)</p> <p>資料2の募集要領(案)の別添のようなものにはなるんですけども、様式集も入れておりますので、適宜ご確認いただけたらと思います。</p> <p>それでは、早速でございますが、議事に移らせていただきます。資料1「選定委員会設置要綱」を</p>	

ご覧ください。門真市駅南地区事業推進調査業務委託事業者選定委員会設置要綱第3条により、委員長は、まちづくり部次長の職にあるもの、副委員長は、都市政策課長の職にあるものとしており、議事進行にあたりましては同要綱第5条の規定により委員長であります、真砂次長に議長をお願いしたいと存じます。

それでは真砂次長よろしくお願いいたします。

【委員長】

まずは、みなさん昨日の選挙事務お疲れ様でした。

それでは、早速中身に入っていきたいと思います。次第の2.「プロポーザルによる募集要領（案）及び仕様書（案）について」説明をお願いします。

＜プロポーザルによる募集要領（案）及び仕様書（案）について＞

【事務局】

それでは、事務局より説明いたします。資料2、資料3、資料4について、次第に沿って説明してまいりたいと思うのですが、まずは、資料2募集要領（案）についてご確認をお願いいたします。

今回の事業推進調査の要領案なんですが、1番最初に趣旨があり、2番業務概要、3番参加資格要件、4番参加申込の手続き、5番本公募型プロポーザルに関する質問受付及び回答、6番参加資格要件確認、7番参加資格者における提案書等の提出、8番選定方法、9番評価方法、10番選定結果の通知、11番契約手続、12番留意事項ということで、そういう仕立てで作りました。最後に担当課の問い合わせ先を記載しております。

まず、趣旨ですが、門真市新橋町、栄町、本町について、都市政策課でエリアリノベーションを取組んで、色々まちづくりを進めているところですが、このエリアが密集市街地と重なっているところがありまして、密集市街地の解消ということも含めつつこれまでのエリアリノベーションの取組みを進めていくために、土地・建物の権利関係を調査していく。

それによって、基礎資料を整理し、このエリアの公民連携まちづくりの取組みを踏まえた公共施設整備に向けた検討の準備を行うことを事業推進調査の目的としております。

公民連携まちづくりの取組みを踏まえた公共施設整備とは何かというところは、後ほどの資料4でご説明差し上げます。

今回の事業者の選定の手法ですが、プロポーザル形式による実施候補者の選定を実施するものです。

業務概要については、門真市駅南地区事業推進調査業務委託ということで、後ほど説明させていただく資料3仕様書（案）としております。

業務期間につきましては、契約締結した日から令和6年2月29日までとしております。

委託上限額については、委託業務提携書により、算出した金額の記載をいたします。

続いて、3番の資格要件についてですが、プロポーザルに参加している者は、次に掲げる全ての要件を満たす者としております。

1番が契約のできる能力があるという点になっておりますので、そういう能力がない者は契約がで

きないというものです。

2・3についても、似たようなところで民事再生法や会社更生法に引かかる事業者は参加出来ないというものです。

4番につきましては、入札停止の措置を受けていない者ということと、5番に関しても要綱に引がかかっていないというところを記載しております。

6番につきましては、事業推進調査を趣旨としてエリアリノベーションを具体的に進めていくというところで、一級建築士及び技術士両方の資格を有している方を配置予定主任技術者として、業務に従事させることが可能であるということを要件の一つとしております。

最後、手の挙げ方は共同でも参加できますよという風にしております。

続きまして、4番参加申込のところなんですけれども、この要領、仕様書及び提出書類の様式等の配布期間及び取得方法ということで、配布期間については令和5年4月20日から令和5年5月15日までと想定しております。

取得方法については、ホームページからダウンロードいただける形としております。

提出書類については、アからキまでになるんですけれども、アが参加申込書、イが配置予定主任技術者調書、ウが配置予定主任技術者の資格を証明する書面、資格の写し、エが配置予定主任技術者との雇用関係を証明する書面、これが会社の健康保険証等の写しになります。

このオなんですけれども、入社参加資格者名簿に登録がない業者が入る場合なんですけれども、共同する場合も、まるまる一式提出してもらうものになります。

あとはカが共同企業体構成企業一覧表、キが共同企業体協定書になっており、詳しくは様式集に記載しております。

続いて、申込期間なんですけれども、令和5年5月11日から令和5年5月15日までにしております。

提出先は、13の担当課都市政策課まち再生グループまでとなっております。

提出方法については、持参か郵送ということにしております。

続きまして、5番目公募型プロポーザルに関する質問受付及び回答ということで、受付期間は令和5年4月20日から4月28日までとしております。

提出先は13の担当課都市政策課まち再生グループとしております。

提出方法については、電子メールでしていただく案内としております。

それに対する回答なんですけれども、令和5年5月8日に市のホームページで公表するものとしております。

続いて、6番参加資格要件の確認ということで、4の(2)の提出書類に基づいて、参加資格要件を満たす者のみをプレゼンテーション選定の対象者としております。

この結果の通知に関しては、メールで通知するかたちで、通知日は令和5年5月22日を予定しております。

続いて、7番参加資格者における提案書等の提出ということで、提出していただく書類なんですけれども、5つほどありまして、1つ目が提案書、2つ目が配置予定主任技術者経歴書、3つ目が業務の実施体制調書、4つ目が業務実施スケジュール、5つ目が見積書と見積内訳書でございます。

提出していただいた書類に関しては、返却は致しません。

続いて、企画提案事項につきましては、本業務の執行に当たり、事業推進調査業務仕様書の4の業務内容に示す内容に沿って、特にどのような考え方で業務を進め、その執行の際にどのような手法を用いるか等を提案することとしております。

提出部数については、各9部ということで、正本が1部、委員の5部と事務局の3部で計9部としております。

提出期間は、令和5年5月25日から6月9日までとしております。

提出先は、13の担当課都市政策課まち再生グループとしております。

提出方法については、持参か郵送としております。

8番の選定方法については、提出された提案書によるプレゼンテーションを実施することとしており、実施の予定日は令和5年6月19日としております。

手を挙げていただける事業者が多い場合は、別途日程の変更があるというような想定でございます。場所については、門真市役所の会議室を予定しております。

(2)選定方法につきましては、ご提出いただいた企画提案書について、説明、補足等をしていただけるプレゼンテーションを行っていただきます。

所定の時間は、20分を予定しております。説明に参加していただく人数は3人以内で、説明者は配置予定主任技術者とします。

プロジェクターとスクリーンは本市で準備いたします。その他のパソコン機器、ケーブル等は各事業者に準備いただくことを予定しております。

続いて9番(3)選定基準及び配点割合なんですが、のちほどご説明させていただきますので飛ばします。

その他の注意事項に関しては、参加資格を満たさなくなった場合であったり、書類を提出しなかった場合が発生しましたら失格としますということを記載しております。

評価方法につきましては、選定基準に基づき、最高評価点を得た事業者を受注候補者しますが、次席としては、2番目に点数の高かった事業者とします。なお、最高評価点が複数出てきた場合は、理由を付して1者に選定をします。

続いて10番選定結果の通知については、令和5年6月下旬に郵送で通知し、ホームページでも公表していきます。

続いて11番契約の手続については、契約の締結、受注候補者と詳しい内容を協議していきます。

支払条件は完了払で、契約保証金については、契約金額の100分の5以上を納めていただくこととしております。

最後に、留意事項1～12まで記載しております。

説明が長くなりましたが、資料2の説明は以上となります。

続いて、同じ内容のものが続くのですが、資料3仕様書(案)について、説明していきたいと思いません。

資料3なんですが、それぞれ委託名称、対象地域、委託目的、業務内容、委託期間、業務の進め方、配置技術者、その他、成果品という項目があります。

順番に説明させていただきますが、委託の目的として募集要領の中に示しておりました趣旨の中に、記載しておるんですけれども、なぜ、この事業推進調査をするのかというところは、門真市駅周辺のエ

リアの公民連携まちづくりの取組みを踏まえた公共施設整備に向けた検討の準備を行うこととしているんですけども、具体的にどういうことかというところについて説明させていただきます。

資料4、事業概要について、ご確認いただければと思います。

令和4年度末に策定をいたしました、門真市駅と西三荘駅周辺のエリアリノベーションプレビジョンというところで、このエリアの今後のまちづくりの方向性を一定示したものになります。

3ページの仕立てになるんですけども、1ページ目の1～3に関しては、これまで捉えていたエリアの課題であったり、行ってきた実証実験の内容、長期目標として地域経済の循環を起こさないといけないという考え方のところを示しています。

見ていただきたいところが2ページ目なんですけれども、エリアの将来プレビジョンというところで、新しいチャレンジやまちの魅力、ビジネスを生みだして、アップデートし続けるまちを目指します。というところをプレビジョンの中で目指すべき方向性として定めています。

昨年度このエリアに関して、空き家調査を行ったんですけども、その中で一定、空き家・空き店舗の活用をしていく中で、ここにスモールエリアの形成としているところがありまして、このあたりが密集市街地の状況にあり、空き家・店舗が多いところになります。

京阪沿線の西三荘駅から古川橋駅の間でウォークアブル的な空間にしていきたいということと同時に、このあたりの地域商業が走っているんで、将来的にこういった場所を歩いて回れるようなまちづくりを進めたいというところでプレビジョンを作っているんですけども、特にこのあたりで広場的な機能が持たせた場合、この辺歩いていただくためには、どのような道路整備が必要かなどを考えながら、このスモールエリアにある空き家・空き地、空き店舗を活用して、図の下に書いているような、ものづくりシェアハウスを検討するような企業に来ていただいて、若い人を呼び込んだり、情報交換、交流ができる場所を作ったりというのを進めていきたいですので、そういったところを進めていけるのかというところを明らかにするための今回の調査でございます。

もちろん事業推進調査を進めることで、密集市街地の解消も同時に進めていきたいというところがございます。

続いて、業務内容について、大きく4つに分けております。1つ目が実態調査、2つ目が権利調査、3つ目が意向調査、そして最後4つ目がこれらの調査に基づいて、整備課題の設定と前提条件の整理、調査結果一覧図の作成をお願いしようと思っております。

実態調査についてですが、資料4の1が対象エリアとなっております。このエリアの中で、土地利用や建築物利用調査、道路がどうなっているか、土地建物の権利関係や地価現況、路線価に基づいてどのような価値がその土地にあるのかというようなことについて調査を行っていただく内容になっております。

権利調査につきましては、別図2が栄町と新橋町のそれぞれ権利調査を進めていって先ほどのスモールエリアの形成に向けてどのような検討が可能なかというようなところを明らかにしていきます。

内容については、土地・建物の権利の確認や、現況・公図の重ね図の作成などとなっております。

続いて、意向調査について、別図2「権利調査対象範囲」の中から地権者さんや不動産事業者へのヒアリングを行って、課題への対応策についての情報収集になります。

(4)の整備課題の策定と前提条件の整理、調査結果一覧図の作成については、具体的には成果品のところにあります、本整備課題であったり、調査結果であったりと今回の推進調査結果のまとめた内容

を想定しております。

続いて委託期間については、先ほど募集要領の中で説明いたしましたが、契約締結日から令和6年2月29日までとしております。

業務の進め方については飛ばします。配置技術者についても、先ほどの募集要領の中で説明しましたので省略します。

成果品については、調査資料や現況図などを整理し成果品として、提出していただくような仕様書にしております。

ひとまず資料3、資料4の説明につきましては以上となります。

【委員長】

はい。ありがとうございます。

ただいまの説明について、何かご質問はございませんか。

【委員】

確認だけなんですけれども、実態調査の区域と権利調査の範囲が権利調査の方には本町が入って来てないと思うんですけれども、この辺の区別といいますか、その辺分かるように、区域に入っているか入っていないかだけの説明をお願いしていいですか。

【事務局】

実態調査のエリアとしては本町は入っております。権利調査に関しましては、仕様書(案)資料3の別図2をご覧くださいますと、権利調査対象範囲には本町は含まれておりません。

【委員】

本町は含まれていないということですね。栄町と新橋町のそこが権利調査範囲ということで、全体的には実態調査には入ってますよということですね。

【事務局】

本町も実態調査のエリアということにしています。

【委員】

仕様書と要領案というところで、仕様書でいうと委託目的のところですけど、下段の方でこれらの取組みを踏まえ、本業務では、当地区における地震時等に著しく危険な密集市街地の当地区っていうのは、本町が入っているから危険密集っていうことを入れているということでもいいのですか。

【事務局】

新橋町、栄町、本町にかけての全ての町が危険密集市街地というわけではないんですけれども、

【委員】

一部が入っているから、こういう言い回しをしているってことですね。

【事務局】

そうですね。おっしゃられる理由でそのような書き方をさせていただいています。

【光委員】

それともう一つ。2段落目の本市では、密集市街地解消の取組みとして、令和5年3月に新たな「密集市街地整備アクションプログラムを策定し、」とありますが、これ3月には改定になるんですよ。

あと、時系列がおかしいなと思っていて、最後これらの取組みを踏まえ、「地震時等に著しく危険な密集市街地（平成24年10月国土交通省公表）」っていうところがありますよね。これ公表を踏まえて26年にアクションプログラムを策定しているんですよ。それで、順次改定をしているところなので、表現が時系列的におかしいと感じるところがありましたので、この辺の表記は一度整理された方が良いのではないかなと思います。

結局、国が公表して、早期に解消するために市の方で新たにアクションプログラムを策定しているので、それに基づいて早期解消っていう表現になってくるのではないかなと思いますので、要領も含めてですが、一度整理された方が良いと思います。以上です。

【事務局】

そのところ整理してまたお見せします。

【委員長】

他何かございませんか。

【委員】

いいですか。

今回の名称が「門真市駅南地区事業推進調査」としてありますが、名称的に門真市駅南だと門真南を想定してしまうようなところもあるので、今回の調査業務の対象地域について、権利調査の対象範囲についてはおおそ門真市駅の南ということで、本町を除いたところだと思うのですが、調査業務全体の地域については西三荘駅の南側も含まれているということなので、委託業務名について、「門真市駅・西三荘駅南地区事業推進調査」に変えた方が分かりやすいかなと思うのですが、今更変えられるのかというところもございしますが、今のは提案です。

【事務局】

選定委員会の要綱等には一応このような名称になっているんですけども、実際事業を行う時にですね、多少要綱等とのずれは生じるんですけども、契約書などその辺でそちらに調整して対外的にはそういうかたちをとるっていうことは可能でございますが、西三荘駅も事業名に入れさせてもらうという方法で調整させていただいてもよろしいでしょうか。

【委員長】

意見ございますか。

【委員】

事業提案とかその辺の絡みは企画がまた知っているということですね。
名称なんてしたっけ。事業提案の名称。

【事務局】

事業提案の名称は、「門真市駅南地区事業推進調査事業」ですね。
調整だけ一旦また確認いたします。

可能であれば調整させていただいて、不可能な箇所が出てきましたら説明しに回らせていただいて、業務名のところを確認させていただきます。

【委員】

名前が分かるようにしておかないとこれだと分かりにくいかなと思いますので。

【委員長】

はい。ありがとうございます。
他にございますでしょうか。

【委員】

募集要領なんですけれども、3ページ目の要件のところ、配置予定主任技術者として、一級建築士かつ技術士と一人で2つともハードルが高いのではないかなと思って、このあたりとかは調べていたりとかあるんでしょうか。実績があったりだとか。なかなか一人で両方持っている方は少ないのではないかなと思って。私の経験から言うと、入札名簿は大阪支店だけでも、名古屋の営業所にそういう人がいるからそれは挙げてもいいですかと、「かつ」と書いているのにそれぞれで用意していいですかと質疑が多分出てくると思うので、準備はされた方が良くないかなと、名簿を優先させるんだったら大阪の人じゃないとダメとか日本全国の人を連れてきてもいいなどにするかどうかを決めておいた方が良くと思います。

【委員長】

他ございますでしょうか。

(意見なし)

なければですね、募集要領(案)及び仕様書(案)については今日出た意見を整理して、修正案にしてまた提示することよろしいですか。

(異議なしとの声あり。)

それでは続きまして、次第の3.「選定方法について」説明をお願いします。

<選定方法について>

【事務局】

それでは、選定方法等についてご説明いたします。資料の方をご覧くださいませでしょうか。

こちらが、選定方法及び評価方法(案)として、作成させていただいております。項目が2つほど書かせていただいているのですけれども、まず、参加資格の要件というところで、これに関しては、募集要領に基づきまして、提出された書類を事務局で確認させていただきまして、要件を満たした事業者をプレゼンテーション選定の対象とする。というような内容にしております。

続きまして、選定方法等についてプレゼンテーションの少し細かい説明を書かせていただいているのですけれども、時間厳守とし、時間がくれば強制終了とするようなやり方で考えております。所定の時間は、説明20分以内、質疑応答10分程度としております。

点数につきましては、100点満点をお1人持ち点とし、それに委員数の5を乗じた500点満点といたします。

質疑応答については、提案書やプレゼンテーションの内容に基づいて、質疑応答を行います。

選定手順につきましては、提案書、プレゼンテーション及びその質疑応答を確認しつつ、評価項目それぞれに掲げて評価基準に基づいて、評価し採点するとしています。

先ほど説明いたしました、点数が1番高かった事業者を受注候補者として決定をいたします。

具体的な評価の方法、審査の方法を説明させていただきます。

資料6をご覧くださいませでしょうか。

大きく項目を分けると6つ、配置予定主任技術者の実績や、業務の実施体制、業務実施スケジュール、企画提案内容、プレゼンテーションの項目を見ていくのですけれども、それぞれ上から説明させていただきます。

①については、実績があるかどうかを勘案します。②業務の実施体制というところで、資格を有しているかの評価となります。ここに関しては、書面で確認できるところなのであらかじめ事務局の方で採点をいたします。

続きまして、業務スケジュールについて、無理なく実施ができるかっていうようなところを評価していただく項目になっております。

続いて提案内容についてですが、現状分析・課題抽出手法であったり、密集市街地の解消というようなどころを書かせていただいているのでその手法であったりとか都市政策課が進めているエリアリノベーションの公民連携の取組みを提案いただけるかどうかというようなどころを評価していただくようになっております。

あとは、プレゼンテーションの分かりやすさや質疑応答、この業務の取組みへの意欲を評価項目として設定しております。

説明が長くなりましたが資料の説明は以上となります。

【委員長】

ただいまの説明について、何かご質問はございませんか。

【委員】

審査表の中のスケジュールの審査はすごく悩ましい部分があって、今回の委託業務の中には、ワークショップをしなければならなかったり、審査会の準備が必要だとかそういうのが入ってないので、前半の段階で登記調査やヒアリングを進めてなどしているとデータですぐ出ると思うのですが、審査の際にはどちらかという相手からの提案内容に無理がないとか、そういう見方をすれば良いのか、それとも、仕様書と照らして、項目が1個でも2個でも漏れている部分があればそこを見て審査するのか、見方は様々にあるとは思いますが、提案書が提出されるまでに、スケジュール内容の審査において、本日説明のあった内容以外に判断基準となるような項目等があれば事前に共有していただけるとありがたい。

この時期までにこの作業を終えていないと、意見の取りまとめが出来ない、といった情報を事務局からはもらってないので、どの提案内容をみても同じ審査結果になる可能性がある。

委託業務の内容に会議がある場合などは、この時期にどうしたらいいなどあるが、今回のように淡々と進めていく内容であればどちらかという減点もしていかなければならないのかなと思ったりもします。

もし、事務局さんの方でそういうのが明らかになっているのがあったら、委員さんに共有していただけるとありがたいと思います。

【委員長】

他に特に意見がなければ、選定方法等については案のとおり決定してよろしいでしょうか。

(異議なしとの声あり。)

異議なしということで、この案のとおり決定いたしました。

それでは、次第の4. その他について、事務局より説明をお願いします。

<その他>

【事務局】

そうしましたら、資料7をご覧いただきたいのですが、大方ここに書かせていただいているスケジュールについては、先ほどの募集要領の中で説明させていただいた内容になります。

最後、プレゼンの日程だけ6月19日、20日ごろを予定しております。これが事業者の募集、応募いただくことを考えてこのあたりが有効であるというような感じで進めて行けたらと思っております。事務局からは以上です。

【委員長】

ただいまの説明について、何かご質問はございませんか。

(意見なし)

それでは、以上をもちまして、第1回選定委員会を終了致しますので、進行を事務局にお返しします。
ありがとうございました。

【事務局】

本日はお忙しい中、ご審議頂き、ありがとうございました。次回の選定委員会につきましては、令和5年6月19日を予定させていただいておりますので、引き続きしくよろしくお願ひ致します。

これをもちまして、第1回 門真市駅南地区事業推進調査業務委託事業者選定委員会を閉会いたします。本日は、誠にありがとうございました。

(終了)