

議 事 録	
件 名	第1回 門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託事業者候補者選定委員会
日 時	令和6年5月16日（木） 午後1時30分から
場 所	門真市中町ビル2階 会議室E
出 席 者	（委 員）真砂まちづくり部次長、長光地域整備課長、白川都市政策課長、 橋本道路公園課長、高岡建築指導課長 （事務局）地域整備課 石峯課長補佐、高橋主任、山中主任、中野主査 水野主査、船津
議 題	1 開会 2 会議の公開・非公開について 3 プロポーザルによる募集要領（案）及び仕様書（案）について 4 選定方法について
傍 聴 者 数	—（非公開のため）
担 当 部 署	（担当課名）地域整備課 地域整備グループ （電 話）06-6902-6311（直通）
内 容	
【事務局】 定刻となりましたので、ただ今より、第1回「門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託事業者候補者選定委員会」を開催させていただきます。 本日は、皆様大変お忙しいところ、ご出席賜り誠にありがとうございます。 本日司会を務めさせていただく地域整備課の山中でございます。よろしくお願いいたします。本日は委員5名中5名のご出席をいただいておりますことをご報告いたします。 議事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。 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いております。 資料1 候補者選定委員会設置要綱 資料2 候補者選定委員会委員名簿 資料3 審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋） 資料4 門真市情報公開条例（抜粋） 資料5 事業概要について 資料6 募集要領（案） 資料7 特記仕様書（案） 資料8 選定方法及び評価方法（案） 資料9 審査基準表（案） につきましては、地域整備課受け渡し用フォルダ内の「門真市石原北・大倉西地区第1回選定委員会資料」に格納しておりますので、各自ノートパソコンにて資料をご覧くださいませよう、お願いいたします。	

します。

それでは、議事に移らせていただきます。資料1「候補者選定委員会設置要領」をご覧ください。門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託候補者選定委員会設置要領第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、地域整備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領第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、真砂委員長よろしくをお願いいたします。

【委員長】

私が、委員長の真砂です。

それでは、案件に入っていきたいと思います。

まず、次第2の会議の公開・非公開の決定に移りたいと思います。この件に関しまして事務局より説明をお願いします。

【事務局】

お手元の資料3「審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋）」及び資料4「門真市情報公開条例（抜粋）」を御覧ください。

本市におきましては同指針第3条におきまして、審議会等の会議は原則公開するものとしておりますが、本委員会の議事につきましては、その内容の多くが門真市情報公開条例第6条第2号のア及び第6条第5号に該当し、まさしく同指針第3条第1号に定める不開示情報に該当する情報に関し審議等を行う場合に該当すると考えられますことから、事務局といたしましては、非公開とすることが適当であると考えております。また、会議録につきましても、参加事業者の提案内容等、不開示情報に該当する部分は記載しないものとして作成し、会議録の公開については各回の選定委員会終了後2週間以内に、内容を簡潔にまとめた「議事の要旨」を公開するとともに、すべての審議事項が終了し、候補者が決定された後、第1回及び第2回の会議録を併せて公開するものとしたいと考えております。

以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より、この会議は非公開として行うことで、ご提案がございましたが皆様、ご異議ございませんでしょうか。

【委員】

異議なし。

【委員長】

それでは、本委員会の会議については、非公開として進めていきたいと思います。

それでは、続きまして、次第の3「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。

【事務局】

それでは、募集要領等についてご説明いたします。

資料につきましては、「資料5 事業概要について」を用いて説明させていただきます。また、合わせて「資料6 募集要領（案）」及び「資料7 特記仕様書（案）」もご覧いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは、「資料5 事業概要について」をご覧ください。

まず、「1. 募集の趣旨」でございます。本市では、密集市街地解消の取組みとして、令和3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、同プログラムに基づき、道路拡幅整備や除却補助制度等を活用し、早期の解消に向けて、事業を推進しているところであります。また、古川橋駅周辺においては、地元組織である門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会が中心となりながら、より多くの関係者や新たな担い手を巻き込み、官民連携で取組んでいくため、民間と行政が参画するプラットフォームを構築し、古川橋駅周辺のまちの将来イメージを共有する未来ビジョンを令和5年3月に策定し、官民連携による事業を推進しているところです。これらの取組みや事業完了の石原東・大倉西地区に隣接していることから、対象エリア内の約3分の1の地権者の方々が、まちづくり説明会に参加し、機運が高まっています。

本業務では、「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)」の早期解消に向け、延焼遮断帯形成を図る面整備(土地区画整理事業等)に向け、計画的なまちづくり推進のため、基本計画の作成等を検討することを目的としております。

次に「2. 業務内容」でございます。調査範囲は、右側上段の赤色で示しております「石原北・大倉西地区の対象エリア」となっており、調査内容につきましては、施行地区の設定、基本計画の作成、権利調査、まちづくり事業調査(準備編)です。各業務内容の詳細につきましては、「資料7 特記仕様書(案)」第13条に記載しております。読み上げさせていただきますと、

(1) 施行地区の設定

調査区域の現況(上位計画の位置づけ、人口、土地利用及び都市施設等)を把握し、実現可能な施工区域を検討し、決定を行うものとする。

(2) 基本計画の作成

調査区域の土地利用計画、スケジュール及び事業フレームの概略検討をヒアリングや意向調査を基に数案作成するものとする。

(3) 権利調査

区域内の権利関係の調査を行う。

(4) まちづくり事業調査(準備編)

事業についての関係権利者向け説明会を実施するための資料作成及び説明会補助を行うものとする。準備組合設立に向けた権利者への仮同意取得援助及び結成届出書の作成等を行うものとする。としております。

「資料5 事業概要」に戻っていただきまして、次に、「3. 予定価格」でございます。

消費税を除いた額で、「10,460,000 円」でございます。

次に、「4. 事業者の選定方法、評価方法、審査基準」でございます。

ここで、あわせて募集要領についてご説明させていただきますので、「資料6 募集要領（案）」をご覧ください。

1. 趣旨及び2. 業務概要につきましては先ほどご説明させていただきました通りです。3. 参加資格要件については、(1)～(5)につきましては、民事再生手続き開始の申し立てをしていないことや入札参加停止措置を受けていないこと等、一般的な入札参加資格要件を定めているものです。加えて(6)で、令和4年度における本市の測量・建設コンサルタント等の入札参加資格者として「都市計画及び地方計画」に登録していること。(7)で、配置予定主任技術者として、技術士及び土地区画整理士の資格の両方を有する者を従事させること。(8)で、平成26年4月1日以降に、既成市街地における土地区画整理事業の実施に関し、地方公共団体、土地区画整理組合又は土地区画整理準備組合が発注した区画整理調査に係る業務実績を有する者。

を参加資格要件としております。

4. スケジュールについては、表の通り、本日の第一回選定委員会にて募集要項を決定したのち、5月20日（月）に募集要項等の公表を予定しております。その後、「質問書受付期間」を5月21日（火）から5月24日（金）までとしており、「質問書に対する回答公表」を5月28日（火）までに行う予定としております。次に、「参加申込書等提出期間」を5月29日（水）から6月4日（火）までとしており、その後、「参加資格確認結果通知」を6月12日（水）に行う予定としております。その後、「提案書等提出期間」を6月13日（木）から6月19日（水）までとし、6月20日（木）頃に「提案書類等」を各委員に配布させていただく予定としております。その後、6月27日（木）に予定の「第2回選定委員会」にて、プレゼンテーション審査を実施し、委託候補者を決定したのち、7月上旬に「選定結果の通知」、7月中旬に「契約」を予定しております。

5. 参加申込の手続き等につきましては、(2)に定めております提出書類を期限までに提出することとしております。

6. 質問及び回答については、既定の様式に質問を記載し、電子メールにより提出することとしております。質問及び回答は、ホームページ上で公表します。

7. 参加資格の確認により、参加申込書等から参加資格を確認し、電子メールで結果を通知します。

8. 参加資格者における提案書等の提出としまして、(1)に定める提出書類を期日までに提出することとしております。提案書につきましては、任意様式でA3サイズ片面印刷2枚までで、正本1部、副本8部に加えて、スキャンデータをCD-Rで提出いただくこととしています。

9. プレゼンテーション審査及び10. 審査方法につきましては、「議題4. 選定方法について」で説明させていただきます。

11. 選定結果の通知として、選定結果は郵送で通知するとともに市ホームページで公表することと定めております。12以降は契約の手続き、留意事項などを定めております。

「資料5 事業概要について」に戻っていただきまして、資料右下【参考】まちづくりに関する意向調査結果概要の部分をご覧ください。こちらは、昨年度実施した、地権者へのまちづくりに関する意向調査結果の概要を添付しております。こちらの内容については、主な回答内容を抜粋したもので

あり、提案書を作成するにあたり参考としていただくため、【参考】まちづくりに関する意向調査結果概要を本要領と共に公表する予定でございます。

説明は以上でございます。

【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。

【委員長】

ちなみに、提案書は A3 片面 2 枚までですか？少ないと思いますが、いかがでしょうか？

【事務局】

以前同等のプロポーザルを行った際は 2 枚で実施しておりまして、その時は 2 枚で妥当でした。事業の規模を考えても 2 枚が妥当かと思っております。

【委員長】

わかりました。では 2 枚まででまとめて頂くことでお願いします。

他に質問はございませんか？

それでは、募集要領（案）及び仕様書（案）については案の通りとしてよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【委員長】

意義なしとのことですので、募集要領及び仕様書は、このとおりといたします。

それでは、続きまして、次第の 4. 選定方法について説明をお願いします。

【事務局】

それでは、続きまして「選定方法等について」ご説明いたします。

資料につきましては、お手元の「資料 8 選定方法及び評価方法（案）」をご覧ください。

事業者の選定に際しては、参加申込のあった事業者について、参加資格要件の確認及びプレゼンテーション選定を行い、委託候補者を当選定委員会で決定いたします。

まず、「1. 参加資格要件の確認」です。

先ほど募集要領でご説明いたしました通り、事務局において、参加資格要件に合致しているかを確認いたします。参加資格要件を満たしている事業者をプレゼンテーション選定の対象とします。

次に「2. 選定方法及び評価方法について」です。

プレゼンテーションは、テーマを“本地域にふさわしいまちづくり構想・方向性”とし、配置予定主任技術者が説明を行い、説明時間を 15 分、質疑応答時間を 15 分程度といたします。点数は、委

員1人あたり100点で、合計500点満点といたします。質疑応答は、提案書やプレゼンテーションの内容について行います。選定については、審査基準に基づき、評価を採点し、点数が1番高かった事業者を委託候補者として決定いたします。

また、次席としては、2番目に点数の高かった事業者といたします。

なお、同点の場合は、選定委員会で協議の上、理由を付して1者を選定いたします。

また、参加事業者が1者であっても選定委員会は実施するものといたします。その時、合計点数が満点の6割(300点)に満たないときは、委託候補者を選定しないものといたします

続きまして、「資料9 審査基準(案)」をご覧ください。

審査項目と配点については、「業務の実施体制」を10点、「業務実施スケジュール」を5点、「企画提案内容」を75点、「プレゼンテーション」を5点、「提案価格」を5点としており、①～⑧の項目について、審査基準のもと、審査をしていただきます。

なお、審査項目の「①配置技術者の実施体制」と「⑧提案価格」については、事務局で採点を行います。

審査の点数につきましては、3点を標準点とした5点満点

又は15点を標準点とした25点満点とし、

各審査項目に示す内容が優れていれば高い点数、不十分であれば低い点数といたします。

説明は以上でございます。

【委員長】

ただいまの説明について、何か質問はございませんか。

【委員】

審査基準表の2番、配置体制、人数の妥当性について、もともと求めているのは、主任技術者は技術士及び土地地区画整理士の資格の両方を持っている方だと思いましたが、これが1人、2人、3人と出された場合、どのように審査したらよいのでしょうか？

ここがはかりにくいと思ひまして、事務局から助言頂いてよろしいでしょうか。

【事務局】

どういう提案かにより、その内容で審査していただきたいと思います。

【委員】

出てきた提案によって、相対評価するといったことでいいのでしょうか？

【事務局】

今回発注して委託しようとしている内容にどういう技術者をつけていただけるか、経験のある実績のある人を数名付けているか、経験のない人をいっぱい付けても同じ人数でも評価違うと思います。その辺は提案が出てきてから、どういう人数でどういう経験があるのかで審査いただきたいと思います。最低条件として技術士と土地地区画整理士を持っている主任技術者をつけていただくということで

す。あと、その他にどういう体制でしていただけるのかということになると思います。

【委員長】

その辺も含めて評価のポイントを教えていただければいいと思います。

他にございませんか？

【委員】

他のプロポーザルの時にも、プレゼンの時間は15分だと思うが、終了する1分～2分前に提案者にお知らせはするのでしょうか？それとも、何も時間的なお知らせはしないのでしょうか？

【事務局】

プレゼン前に各提案者に実施要領を通知しますが、いままでのやり方ですと、2分前、1分前、終了時にベルを鳴らしてお知らせする予定です。

【委員長】

他にございますか？

ちなみに確認ですが、評価基準の1番の同種業務の実績ですが、これは前段の業務で事業推進調査を以前やったと思うのですが、その実績はこの同種業務で該当するのでしょうか？

以前、事業推進調査業務委託を実施した事業者は、同種業務の実績として扱われるのでしょうか？

【事務局】

前段の事業推進調査業務委託の内容が区画整理事業に関連するかどうかになるため、事業推進調査業務であるに関連しないと考えられるため、対象外になると思います。

【委員長】

細かいことですが、古川橋駅北地区の事業推進調査で今回のエリアと同じですが、これは実績に入るのでしょうか？

【事務局】

先程の答えと被る所がありますが、事業地区で同等というよりも、事業内容で同等かどうかというところで審査いただくことになると思います。推進調査と言いましても、今回の宅地計画に近いことをやられている場合もあるかと思いますが、今回の事業推進調査の部分では、宅地計画に該当する部分がないため、対象外とさせていただきます。

【委員長】

権利調査は前段階の推進調査で入っているけど宅地計画は入っていないので、同種業務ではないという判断で理解しました。

他にございませんか？

それでは、選定方法等については案のとおりとしてよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【委員長】

異議なしということですので、選定方法等につきましてはこのとおりといたします。

以上ですべての議事が終了しましたが、他に何か委員からご質問やご意見などございますか。

ないようですので、以上をもちまして、終了致したく、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6年6月27日（木）を予定させていただいておりますので、宜しくお願い致します。

これをもちまして、第1回門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託事業者候補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。