

議 事 録	
件 名	第1回 門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託候補者選定委員会
日 時	令和4年5月11日(水) 午後2時30分から
場 所	門真市役所本館2階 厚生会会議室
出 席 者	(委 員) 長光地域整備課長、舩木企画課長、清水生涯学習課長、 平山都市政策課長、橋本道路公園課長 (事務局) 見通まちづくり部参事、 地域整備課 浦課長補佐、高橋主任、水野主査、高見係員、榊原係員
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	
<p><b>【事務局】</b></p> <p>定刻となりましたので、ただ今より、第1回「門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託候補者選定委員会」を開催させていただきます。</p> <p>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。</p> <p>本日司会を務めさせていただき地域整備課の高橋でございます。よろしくお願い致します。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。</p> <p>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。</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いております。</p> <p>資料1 候補者選定委員会設置要綱 資料2 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 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)</p> <p>につきましては、地域整備課受け渡し用フォルダ内の「北島西・北地区第1回選定委員会」に格納しておりますので、タブレットのご活用をお願いいたします。</p> <p>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綱」をご覧ください。</p>	

門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託候補者選定委員会設置要綱第3条により、委員長は、地域整備課長の職にあるもの、副委員長は、企画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、長光課長に議長をお願いしたいと存じます。

それでは、長光委員長よろしくお願ひいたします。

**【委員長】**

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ひします。

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。本地域は、門真市都市計画マスタープランにおいて“南部生活拠点”として位置付けています。本区域は農地の保全に配慮しつつ土地区画整理事業などにより農地と宅地をそれぞれ集約するなど土地利用の混在を防止することや、良好な地域環境や景観の創出を目指します。また、地権者においては事業完了の「北島東地区」及び事業実施中である「北島東第2地区」に隣接していることから、まちづくりに対する機運が高まりつつあります。

本業務は、第二京阪道路沿道の計画的なまちづくりの推進のため、事業に対する地権者の意向確認や事業の成立性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「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）、企業ヒアリングです。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発起人会の結成及び運営補助を行うものとする。

### (5) 企業ヒアリング

業務代行方式を想定しているため、企業の参画意欲の確認や、門真市内のものづくり企業等に対して土地取得意向の確認を行うものとする。

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、「10,910,000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29年4月1日以降に、業務代行方式の土地区画整理事業の実施に関し、地方公共団体が発注した基本調査・基本構想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。

2. 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17日(火)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18日(水)から5月24日(火)までとしており、「質問書に対する回答公表」を5月30日(月)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31日(火)から6月6日(月)までとしており、その後、「参加資格確認結果通知」を6月13日(月)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14日(火)から6月20日(月)までとし、6月21日(火)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29日(水)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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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枚までです。

7. 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。

8. 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、この資料の右側半分の【対象エリア】及び【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】**

資料7の仕様書（案）について、わからないので何点かお聞きしたいんですけども、まず2ページの第13条の業務内容のところですけども、(1)で施行地区の設定があるんですけども、ここで、「実現可能な施行区域を検討し、決定を行うものとする」とありまして、(3)で権利調査をされるので、地権者さん等はわかるのかなと思うんですが、ぱっと読んだ限りでは地権者さんの意向確認というのがあまり見当たらず、意向確認もしないまま施行区域が決定されるということになるのでしょうか、ということがひとつと、(5)の企業ヒアリングのところで、「業務代行方式を想定しているため」とあって、「門真市内のものづくり企業等に対して、土地取得意向の確認を行うものとする」、とあるんですけども、この土地を区画整理して、例えば物流等が来たいという意向があったらこの土地を区画整理するだけのメリット、将来的なことがあってこの事業を実施してもいいのかなと思うんですが、そういう意向調査をどれぐらいするのかわからないのですがここに来たいという企業がなくてもこの事業が進むのか、そのあたりがよくわからなかったので、門真市内の企業に聞いて、「うちは考えていません」で終わってしまうのか、例えばある程度、この対象エリアの中で、「土地を貸してくれるのであれば行きたいです」というような意見があって初めてこの事業が進むものなのかがよくわからなくて、ですので、この業務をやってくださいといったときにどの程度まで求めるのがちょっとこの仕様書の中でははっきりしないなという風に感じました。

また、その次の第14条の成果品の中で(4)まちづくり推進事業調査（準備編）というところで、これはスケジュール的なことなんですけど、説明会の資料や議事録、発起人届等の準備を手伝ってくださいという割に、実際この事業に手を挙げる業者さんからいつぐらいに実施されるのか、や、何回ぐらい考えているのかということ聞かれるような気がしまして、その辺のスケジュール感がどうなのかな、と。契約が7月で3月までの期間の中で、ざっくりとしたスケジュール感を示さないといけないのではないかと、それも合わせて全部委託事業者さんが考えてくださいという業者選定であればそれはそれでいいのかなと思うんですが、そのあたりがちょっとわからないので教えていただけたらと思います。

**【事務局】**

まず一点目ですが、事業の施行区域の設定にあたっては、地権者さんの意向を元に決定するものであり、まず(4)の事業調査（準備編）での勉強会等を踏まえて、どういう意向なのかを確認したうえで、事業区域を設定するものと考えております。

**【委員】**

では先に(4)のまちづくり事業調査の準備等を進めるという前提なんですね。

**【事務局】**

はい、そうです。

**【委員】**

わかりました。

**【事務局】**

二点目の質問につきましては、業務代行方式として、ディベロッパーを募集してそのディベロッパーに土地取得をお願いして事業を進めていくものなので、そのスキームの中で地場産業の町工場などが土地を取得できるようなことを想定しておりますので、市内の地場産業の取得意向がなければ業務代行者が土地を活用すると考えておりますので、事業はそのまま進むものと想定しております。

スケジュール的には今回この予定価格を設定するうえで設計をしておりますが、勉強会等については3回程度を想定しており、実現可能なスケジュールということで、事業者の方から提案いただければと考えております。

以上です。

**【委員長】**

ほかにご意見ございませんでしょうか。

**【委員】**

ものづくり企業等に対してのヒアリングというのはどういう想定をされているのでしょうか。勝手に探してくるといふ想定ですか。

**【事務局】**

産業振興課とも調整して、市内の中小企業など、例えば今の工場が手狭でこれぐらいの土地が欲しい、というようなところを聞いていければと考えております。

**【委員】**

では産業振興課と連携をとって意向確認をしてもらおうということですか。

**【事務局】**

その通りです。どの事業者にヒアリングに行くかについては検討していくと思いますが、すべて聞きに行けるものではないと思いますので、もちろん土地利用の基本計画の策定業務の中で、土地利用計画を数案策定するところで、売却できる土地がどれぐらい設けられるかにもよると思いますので、その面積に応じた業種・業態を見つけてヒアリングに行くことを想定しています。

**【委員】**

ピックアップした産業によって全然違うでしょうね。ですので、聞くところ、聞かないところを定める作業をされるということですか。

**【事務局】**

そこまで実際土地を用意できるかどうかはまだわかりません。

**【委員】**

その辺りは産業振興課も気にするところなので。この話はもう産業振興課も知っているのですか。

**【事務局】**

まだ調整しておりません。

**【委員】**

あと、募集概要の企画提案内容の4. 事業者の選定方法、評価方法、審査基準の表の企画提案内容の⑤で「地権者に意向等を踏まえた」になっていますが「地権者の意向等を踏まえた」ですか。

**【事務局】**

「の」が正しいです。

**【委員】**

募集要領の8ページから9ページにかけての一番最後のところなんですけれども、(11)の「ただし、参加者には、参加者固有のノウハウなど外部への報告に適さない情報を除いた提案概要書を提出いただき、参加者が最優秀提案に選定された場合、本資料を使用して議会等への報告をおこなうことで、著作権の取扱いに留意する。」と書いているんですけれども、どちらかというと市側の戒めみたいに見えてしまって、相手さんに伝わっているのかなと。ちょっと文章的にどうかな、と思ひまして。通常であれば「そのような点に留意して提供することがあります」等が言葉的には正しいのかな、と思ひました。これで問題ないということであればこのままにさせていただいて結構なんですけど、ここだけ少し思ひました。

**【事務局】**

こちらにつきましては、「ただし、著作権の取扱いに留意する。」だけにさせていただきます。

**【委員長】**

それでは募集要領（案）及び仕様書（案）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】**

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、「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、「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。

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、何かご質問はございませんか。

#### 【委員】



審査委員をするのが初めてなので教えていただきたいのですが、資料9の審査基準について、④、⑤、⑥の部分は25点あって、配点が5点刻みで書かれているんですけども、この点数の付け方というのは5点刻みでつけるんですか。普通だな、と思ったら15点として、良いとまではいかなくてもまあまあだな、と思ったら20点なのか、いや、18点だなと思ったら18点にしていいのか等、何か決まりはあるんですか。5点刻みの5つの選択肢から選ぶんですか。1から5点であればわかりやすいんですけども、よく見たら5点刻みだなと思って、どうするのかな、と。

**【事務局】**

基本的には5段階を想定しています。

**【委員】**

わかりました。ここは5点刻みですけど採点が5点満点のところと合算されるということですか。5点の重みが全然違うと思うんですが、まあ、メインは④、⑤、⑥の部分なのでいいんですかね。

**【委員長】**

よろしいですか。

**【委員】**

大丈夫です。

**【委員】**

募集の時は、先ほど言っていた設計書は出すんですか。

**【事務局】**

出さないです。

**【委員】**

さっきの会議の回数の話もあるんですけども、たぶん僕たちもそのような下資料がないと、最低限の回数を満たしているか満たしていないか、スケジュールや内容が漏れているか漏れていないか、ある程度は測らないといけないのかなと思ひまして。提案書が出てきたときに追加資料等があればそれを見ながら考えますし、ある程度事務局さんで捌けるのであればそれはそれでありがたいです。明らかに回数が足りていない等は「劣る」の点数になってしまうのかなと思ひますので、何かそこを、仕様書等をよく見て回数等を満たしてないな、というのがはっきり分かればいいのですけれども。募集に出ていない資料でそのあたりが測れるものがあれば、そのときに教えていただけたらなと思ひます。

**【事務局】**

回数というよりは内容と思ひておりまして、説明会を3回やったらいいというよりは、少ない回数

であっても内容が濃いことや、2回であっても人数が一度にたくさん呼べること、複数回行い3回であってもそれぞれ10人であることも考えられますので、回数の基準で点数をつけていただくというよりは、内容で判断していただきたい。

**【委員】**

特記仕様書第13条の業務内容は最低限記載していることで、そこで見えていけばいいということですね。わかりました。

**【事務局】**

別途委員長と調整させていただいて、2回目の審査の時の参考資料として、積算したものを委員さんに配布するかどうかを相談させていただこうと思います。

**【委員】**

わかりました。お任せします。

**【委員長】**

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】**

以上ですべての議事が終了しましたが、何か他に、なんでも結構ですけれども、委員からご質問やご意見などございますか。

**【委員】**

対象範囲の面積は何haでしたか。

資料に、特記仕様書に30haと、募集概要では26.5haのところもあるんですけども。

**【委員長】**

第二京阪が地権者の土地ではないので、第二京阪を除いて概ね26.5haです。

**【委員】**

統一はしないということですか。

**【事務局】**

どちらかに統一させていただきます。

**【委員長】**

他にありませんか。

それでは、以上をもちまして、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、6月29日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。

これもちまして、第1回門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託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。