

議 事 録	
件 名	(仮称) 門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会
日 時	令和5年11月25日(土) 午前10時00分から
場 所	門真市役所 本館2階 大会議室
出 席 者	(委員) 佐久間康富委員、石原肇委員、浅田竹司委員、浅田明弘委員、 浅田幸次委員、水野知加子委員、良義浩委員 (事務局) 見通まちづくり部参事、 平山都市政策課長、田村都市政策課参事、長光地域整備課長、 浦地域整備課課長補佐、高橋地域整備課主任、水野地域整備課主査、 高見地域整備課主査
議 題	1 開 会 2 委員長及び副委員長の選出について 3 会議の公開・非公開について 4 会議録の作成方法について 5 議事 (1)募集要項について (2)審査について ①審査の進め方について ②審査基準について 6 今後の予定、次回日程 7 閉 会
傍 聴 者 数	— (非公開のため)
担 当 部 署	(担当課名) まちづくり部 地域整備課 地域整備グループ (電 話) 06-6902-6311 (直通)
内 容	<p>【事務局】</p> <p>定刻となりましたので、ただ今より、「第1回(仮称)門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会」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門真市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。</p> <p>本日は委員7名中7名のご出席をいただいておりますことをご報告申し上げます。</p> <p>開会に先立ちましてお手元の資料の確認をさせていただきます。上から順番に確認をお願いします。</p> <p>まず、「次第」でございます。</p> <p>次に、「資料1 本委員会 名簿」でございます。</p> <p>次に、「資料2 配席図」でございます。</p> <p>次に、「資料3 選定委員会設置要綱」でございます。</p> <p>次に、「資料4 審議会等の会議の公開に関する指針(抜粋)」でございます。</p>

次に、「資料 5 門真市情報公開条例（抜粋）」でございます。
次に、「資料 6 本事業の概要について」でございます。
次に、「資料 7 審査の進め方について」でございます。
次に、「資料 8 募集要項（案）」でございます。
次に、「資料 9 審査基準（案）」でございます。
次に、「資料 10 様式集（案）」でございます。
次に、「資料 11 覚書（案）」でございます。
資料に不足等はございませんでしょうか。

<委員及び事務局の紹介>

（事務局より 7 人の委員紹介）

（事務局職員の紹介）

<マイクと録音の説明>

【事務局】

それでは、本日の案件に移る前にマイクの使用方法和本委員会の録音について説明させていただきます。

はじめに、会議における御発言等は、議事録として作成する必要があることから、本日の委員会は録音させていただいておりますのでご了承ください。

次に、マイクの使用方法和ございますが、ご発言いただく際には、皆様の前にございますマイクの本体にあるボタンを押していただきランプが点灯していることを確認してから御発言いただき、発言が終わりましたら、再度ボタンを押しランプを消していただきますようお願いいたします。

<委員長の選出>

【事務局】

それでは、次第 2 の委員長・副委員長の選出に移りたいと思います。

お手元の資料 3 「選定委員会設置要綱」を御覧ください。資料中段、第 3 条第 2 項に、委員長及び副委員長は互選により定めると規定されていますことから、委員の皆様により互選いただきたく存じますが皆様いかがでしょうか。

（委員長・副委員長の選出）

【事務局】

それでは、委員長と副委員長を決定させていただきたいと思います。

<委員長挨拶>

【事務局】

それでは、委員長より就任に当たりまして一言、御挨拶をお願いします。

【委員長】

只今皆様にご推薦いただきまして委員長を務めさせていただくことになりました。僭越ですが、しっかり務めて参りたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

私は今いくつかの市町でお仕事させてもらっていますけれども、門真市さんは何の実績もない時からご縁をいただいております、私としても今は難しいんですけれども、案件があるたびに現地を回らせてもらって、私自身学びながらやってこれたかなと思っております。その中で今回、北島西・北周辺地区の整備事業のお手伝いをさせていただく事になりました。これから門真市は大きなプロジェクトが今も進行中ですし、どんどん町が変わってゆく最中にあると思います。人口が減ってゆく中、あるいは若者世代の流出をどう防ぐかという中で、本当に最後の市街化調整区域の大きなプロジェクトですので、皆さんと共に、次の世代の門真市の為になるような形で、良い結果になるように進めて参りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

石原副委員長と一緒に進めてさせていければと思いますので、よろしくお願いいたします。簡単ですがご挨拶とさせていただきます。

【事務局】

それでは、今後の議事運営を委員長にお願いしたいと存じます。
委員長よろしくお願いいたします。

<会議の公開・非公開、会議録について>

【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3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4「審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋）」及び資料5「門真市情報公開条例（抜粋）」を御覧いただきたいと思います。

門真市におきましては同指針第3条におきまして、審議会等の会議は公開するものとしておりますが、本委員会のような事業者を選定する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、開示することにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもので、不開示情報に該当することから、非公開として取り扱っており、本件につきましても非公開として取り扱うことを提案させていただきます。

なお、当該業務代行予定者の選定に関しては、最終的に土地区画整理準備組合の理事会に諮り、総会に議案として上程することから、地権者に対して情報を得る機会を設けるために、参加事業者の提案内容について、プレゼンテーション及び質疑応答の時間を地権者にのみ公開することを提案させて頂きます。

説明は以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より、この会議は非公開とし、第2回委員会における事業者のプレゼンテーション及び質疑の部分を地権者にのみ公開することで、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。

【各委員】

(異議なしとの声)

【委員長】

私から質問ですが、公開、非公開というのは傍聴を認めるか認めないかということでしょうか。

【事務局】

その通りです。

【委員長】

それでは、事務局案のとおり進めていきたいと思えます。

続きまして次第4の会議録の作成方法について進めてまいりたいと思えます。

事務局より説明をお願いします。

【事務局】

引き続き、先程、御覧いただきました資料5となります。

門真市におきましては、本選定委員会のような事業者を選定する委員会の会議録につきましては、審議会等の会議の公開に関する指針第8条第2項に基づき、各会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にすべての会議録を併せて公開します。また会議録の作成につきましては、門真市情報公開条例の第6条各号に掲げる、不開示情報に該当する情報について十分に配慮した上、全文筆記で作成したいと存じます。そのため、本委員会についても同様に取り扱うことを提案させていただきます。

説明は以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より、会議録の作成について、2週間以内に要旨の公開と、全て終わった後に全文の公開ということで、事務局（案）の提案がございましたが、ご異議ございませんでしょうか。

【各委員】

(異議なしとの声)

【委員長】

それでは、異議なしということですので、本委員会の会議録は全文筆記とし、公開は事務局案のとおりに行いたいと思います。

<募集要項について>

【委員長】

次に、次第5議事のうち(1)募集要項等について、事務局よりお願いします。

【事務局】

それでは、(1)募集要項についてご説明いたします。

資料につきましては、「資料6 本事業の概要」を用いて説明させていただきます。合わせて、「資料8 募集要項(案)」の該当ページをご覧くださいと思いますのでよろしくをお願いします。

まず、「資料6 本事業の概要」の「大項目の1 募集概要」の「1. 本募集実施の趣旨」でございます。

「募集要項」では、1ページに記載の内容となっております。

組合施行による一括業務代行方式の土地区画整理事業として、門真市北島西・北周辺土地区画整理準備組合は、令和7年度に都市計画決定手続き、同年度内に事業認可取得を予定し、「門真市北島西・北周辺土地区画整理事業」を施行する準備を進めているところである。

本公募は、(仮称)門真市北島西・北周辺土地区画整理組合設立後に行う予定の本事業において、業務代行の最も適切な担い手となる豊富な経験と必要な資金力を併せ持つ民間事業者を募集するものである。

次に、「2. 本事業の目的」でございます。

「募集要項」では、2ページに記載の内容となっております。

はじめに、門真市北島地域は、大阪都心部から10km以内に位置し、大阪中央環状線、近畿自動車道、第二京阪道路等による幹線道路網が形成される等、大阪府内でも有数の交通環境に恵まれております。

次に、本地域は、商業や産業、公共施設等が集積し、市南部の生活を支える拠点であり、門真市が令和5年9月に策定した「門真市南東地域まちづくり基本構想」に基づき、門真市北島西・北地区と門真住宅余剰地の一体的なまちづくりを進めております。

最後に、本事業は、第二京阪道路沿道における無秩序な開発を抑制するとともに、土地の有効活用及び門真市南部地域の賑わいの拠点となるよう、周辺地域との調和を図りつつ、良好な都市基盤整備・土地利用の増進が求められております。

下の表につきましては、本地区の準備組合設立までの経緯を示しており、図面につきましては、施行

予定区域及び本事業に係る予定の都市計画図を示しております。

次に「3. 土地区画整理事業概要」でございます。

「募集要項」では、3ページに記載の内容となっております。

今後、本組合設立後に予定している事業概要を示しております。上から事業名称、施行者、施行地区の位置でございます。施行予定地区の面積については、約31.3haでございます。地権者数については、仮同意取得時点で権利数が163件、権利者数が184名でございます。

施工期間を令和7年度から令和14年度までとしております。

想定合算減歩率については、約25パーセントとし、想定保留地単価を115,000円としております。

次の市営門真住宅撤去業務でございますが、本事業と併せて撤去に関する提案を求めらるか、門真市の参考価格を示しております。

以下の都市計画、都市計画道路、ハザード、埋蔵文化財については、記載のとおりでございます。

次に、「4. 業務代行予定者の業務内容」でございます。

「募集要項」では、7ページに記載の内容となっております。

業務代行予定者には「本事業推進のための支援業務」、「組合設立のための業務」を実施していただく予定でございます。主な業務内容については、記載のとおりでございます。

次に、「5. 事業の枠組み」でございます。

本事業は民間事業者の土地区画整理事業に関するノウハウ、資金等を活用して土地区画整理事業を円滑に推進し、良好な市街地の整備及び組合事業費の縮減並びに確実な保留地処分を行うため、土地区画整理組合設立後には一括業務代行方式の導入を目指しており、以下の手順で事業を進めることを予定しております。

業務代行予定者決定後に準備組合と事業者で覚書を締結し、併せて準備組合と門真市とで市営住宅の解体に関する事業協力協定書を締結いたします。

準備組合が土地区画整理組合の認可を受け、本組合になったときには、双方異議のない場合、所定の手続きに基づき、業務代行者となり業務代行契約を締結いたします。また、組合と門真市とで、市営住宅の解体設計及び撤去工事に関する負担金協定書を締結いたします。

次に、資料の裏面「6. 事業の基本的な条件」でございます。

「募集要項」では、15ページから18ページに記載の内容となっております。

①、令和5年9月策定の「南東地域まちづくり基本構想」や「門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業における市有地活用方針」を踏まえて提案するものとしております。

②、仮同意の取得時や本準備組合の設立総会において地権者に説明した計画図（案）を踏まえて提案するものとしております。

③、本地区内に市営門真住宅が位置しており、業務代行者が土地区画整理事業として当該施設の撤去設計、撤去工事、撤去工事監理を実施することを求めており、業務の詳細は「市営門真住宅撤去に係る要求水準書」を確認するものとしております。

④、保留地購入予定単価については「土地区画整理事業概要」に示す想定保留地処分単価 115,000 円を上回る金額での購入を条件としております。ただし、本募集にあたり、想定保留地購入単価の提案を求めるものではありません。

次に、「大項目の2本公募の概要」の「1. 提案に求める事項」でございます。

「募集要項」では、19 ページに記載の内容となっております、7 項目でございます。

魅力的なまちづくりに向けて、道路、公園緑地（防災公園は市が整備主体となって実施）、水路等の公共施設についての整備水準、環境・景観に配慮した施設配置を提案すること。

地域脱炭素に資する施設整備、地域貢献・地域活用に関する方策等を提案すること。

本事業の土地利用計画において参加者が取得及び借地を希望する街区及び面積等を提案し、併せて取得保留地及び借地の土地利用計画、施工計画等を提案すること。

早期かつ確実な事業の実現に向けた事業工程上・施工計画上の工夫・公民連携による推進方法を提案すること。

想定される事業費（造成費、施設整備費、管理運営費等）の資金調達方法や年次計画について提案すること。

事業遂行にあたっての現場事務所の組織体制及び本社のバックアップ体制や組合事務局の組織体制及び運営方針等について提案すること

市営門真住宅の撤去について、撤去設計費、撤去工事費及び撤去工事監理費を必ず提案すること。撤去業務の事業工程上・施工計画上の工夫を提案すること。

以下、「優先交渉権者の選定」及び「公募等のスケジュール」については次の議事内容でございますので、説明は割愛させていただきます。

募集要項の説明については、以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より説明のあった本事業の概要について委員の皆様、何か御意見御質問ございませんでしょうか。

【各委員】

（意見なし）

【委員長】

特にご意見等ないようでしたら、募集要項等については、このとおりに進めていただくことといたしますが、皆様よろしいでしょうか。

【各委員】

（異議なしとの声）

【委員長】

ありがとうございます。

では、事務局にはこのとおり、進めていただくことといたします。

<審査について>

【委員長】

それでは、次第5のうち(2)の審査について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、議事の内「(2) 審査について」ご説明いたします。

資料につきましては、「資料7 審査の進め方について」及び「資料9 別冊1 審査基準(案)」でございますが、「資料8」を用いて、説明させていただきます。

はじめに、「1 審査の進め方について」、「1の1 審査の手順」につきまして、ご説明いたします。1ページをご覧ください。

審査のフローに記載しております通り、本日の「第1回選定委員会」終了後、募集要項等をホームページにて公表いたします。

公表後、「参加表明の受付」を開始し、参加のあった事業者について、「参加資格の確認・審査」を行います。その後、「参加資格の確認・審査」を通過した参加者からの「提案書の受付」を行い、提案審査に進みます。

選定委員会では、提案書類とプレゼンテーションの内容により加点審査を行い、採点結果により、「最優秀提案」を選定いたします。

その後、準備組合理事会の議決を得てから、総会にて業務代行予定者を決定いたします。

続きまして、2ページをご覧ください。

「1の2 審査の流れ」についてご説明いたします。

「3の参加資格の確認・審査」でございます。参加表明時に提出された書類に基づき、募集要項に記載した参加者が満たすべき参加資格要件について確認します。参加者に対して、通過又は失格の参加資格確認結果を書面で通知します。なお、要件を満たさない参加者は提案書類を提出できないこととしております。

続きまして、「4の市営門真住宅の撤去に係る費用の確認・審査」でございます。

市営門真住宅の撤去設計の提案価格について、門真市が示した参考価格から大幅に逸脱している場合、参加者に対して確認事項を示した書面を送付し、それに対する回答を受け付けます。回答においてその根拠が明示されない場合は、当該参加者は審査対象除外となります。

続きまして、「5の提案審査」でございます。

委員会は、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行い、審査項目ごとに得点を付与します。得点が最も高い提案を最優秀提案として選定いたします。

続きまして、3ページをご覧ください。

「2の提案審査」、「2の1提案審査の配点」でございます。

提案審査割合は下の表のとおりであり、委員一人当たり120点とした合計840点を配点としております。

「審査項目と配点」については表に記載のとおりでございます。

「(1)業務遂行」に関して、「①実施体制」が105点、「②事業計画」が105点、「③保留地処分完了までの対応」が70点、「④地域経済の活性化」が35点、「⑤市営門真住宅の撤去」が35点の合計350点でございます。

「(2)土地利用計画」に関して、「①各ゾーンにおける施設計画」が210点、「②公民連携のスキーム」が105点、「③環境への配慮の考え方」が70点、「④周辺地区への配慮の考え方」が35点の合計420点でございます。

「(3)土地利用に向けた支援」に関して、「①地権者の借地・売地への協力支援」が70点、でございます。

続きまして、4ページをご覧ください。

「2の2評価の視点」でございますが、各「審査項目」に対する「評価の視点」については記載のとおりでございます。これらの視点を踏まえ、総合的な観点から審査を行っていただきます。

続きまして、6ページをご覧ください。

「2の3得点化方法」でございます。

審査項目に対して評価を行い、下の表に記載しております、A～Eの5段階評価により得点を付与する方法といたします。

続きまして、「(2)得点の決定方法」でございます。点数化のとりまとめについて、委員個人が採点を行い、各委員の採点を「合算」する方式といたします。

具体的な内容につきましては、下の表をご覧ください。

まず、委員別に「項目ごとに意見交換」を行っていただきます。

その後、参加者からの「プレゼンテーション」ののち、委員会における意見交換を踏まえ、「個人評価の決定」を行っていただきます。

その結果を事務局にて合算し、最終確認後、委員会の最終評価といたします。

続きまして、7ページをご覧ください。

「3委員会のスケジュールについて」ご説明いたします。

表に記載しておりますとおり、第1回につきましては、本日の開催でございます。また、第2回の選定委員会につきましては、3月23日または24日の開催を予定しており、前半に、「1参加資格審査結果」の報告、「2各参加者の提案概要」の報告を予定しております。また後半に、「3参加者によるプレゼンテーション」の後、「4加點審査」を行い、「5最優秀提案の選定」の予定としております。なお、第2回選定委員会につきましては、前半・後半を同日で実施することを想定しておりますが、

参加者数等によって、前半と後半を2日間に分けて実施する可能性もございます。

続きまして、8ページをご覧ください。

「3の1第2回委員会の進め方」について、ご説明いたします。

まず、「第2回委員会前（3月上旬）」の流れといたしまして、事務局において、参加者より提案書を受領後、各委員に「提案書」及び「下審査票」をお渡しいたします。また、評価項目に対する提案内容を整理した「提案内容調書」を、事務局にて準備のうえ、各委員に送付いたします。各委員におかれましては、第2回委員会までに、「提案書」及び「提案内容調書」により、提案内容をご確認いただけます。なお、並行して、事務局にて、必要に応じ、参加者へ提案内容に関する確認を行い、この「確認事項」を各委員へ報告いたします。

次に「第2回委員会（3月中旬）」の流れといたしましては、記載のとおりであり、1グループあたりの時間配分については、プレゼンテーションが20分、質疑が20分、合計で40分を予定しています。ただし、参加者数によっては時間を短縮する場合がございますので、当日のタイムテーブルについては、審査関連資料の発送時に改めてお知らせさせていただき予定としております。

また、審査は非公開としておりますが、プレゼンテーション及び質疑応答は公開とし、傍聴者は準備組合の組合員とします。

「審査について」の説明は以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より説明のあった審査について委員の皆様、何か御意見御質問ございませんでしょうか。本日の本題になりますので、ぜひご質問ご意見を頂きたいと思っておりますがいかがでしょうか。

【委員】

第2回委員会において加点審査がありますね。先ほど加点の配点をお聞きしまして、事前に勉強させてもらうわけですけれども、プレゼンテーションが終わったその場で点数を決めないといけませんよね。事前に、プレゼンテーションが終わる前には点数はつけられないですよね。加点審査の時間はどれくらいあるんですかね。

【事務局】

現状の事務局案としての審査の流れについてご説明させていただきます。

8ページをご覧くださいますと、一旦3月上旬に提案書というかたちで、プレゼンテーションはお聞きいただけないのですけれども、プレゼンテーションの内容をまとめられた提案書を各応募者から受領いたします。そちらを各委員にお渡しいたします。その際に、下審査表というかたちで当日審査していただく内容を書いていただく審査票をお渡しいたします。3月上旬からプレゼンテーションまでの間、そちらの提案書の内容をご確認いただきまして、どちらの事業者さんがどういう内容でご提案をいただいているかを確認していただくようなかたちです。こちらにつきましては3月上旬からプレゼンテーションまでの期間ありますので、20日前後見ていただく時間が

あるかと思えます。第2回の委員会で実際にプレゼンテーションを聞いていただく際につきましては、委員がおっしゃられた通り、事前に意見交換は行っていただくのですが、プレゼンテーションを聞いていただいた後、すぐに点数をつけていただくかたちで、事務局としては考えております。

【委員長】

補足ですが、通常休憩時間込みで15分～20分くらい、早く終わった方から休憩していただいて、というような進行が多いと思えます。参加する事業者さんの数によっては長めに時間をとっていただく事もできると思えます。いずれにしてもご心配のないような時間設定を事務局の方で、書類が出そろった段階で調整いただけると思えます。採点に手間取るようであれば進行を遅らせることも出来ると思えますので、ご心配のないかたちで進められるかと思えます。

【委員】

提案書は事前に頂けるのですね。プレゼンテーションの内容が提案書と大きく違うということは無いと考えて良いのでしょうか。

【事務局】

提案書の内容に基づいてプレゼンテーションをしていただくという決まりになっておりますので、基本的には提案書の内容に沿ったプレゼンテーションが行われます。あまり違うことを説明すると募集要項に沿っていない形になりますので、必ず提案書に基づいたプレゼンテーションを行っていただくことになります。

また、先ほどの補足になりますが、第2回委員会時に加点審査を行うお時間につきましては委員長、委員の皆様とご相談させていただいて、十分な時間を取れるように決定していきたいと思えます。応募者の数にもよりますので、タイムテーブルが決まりましたらご相談の上決定させていただければと思えます。

【委員】

そうすると、プレゼンテーションは形だけのものとして見て、提案書に基づいて僕らは事前にある程度点数を付けておいた方が良いということですね。

【事務局】

一旦、下審査票もお渡ししますので、提案書に基づき仮の評価を考えて頂きます。実際にプレゼンテーションを聞かれて質疑応答の時間も設けておりますので、提案書ではこうだと思っていたが、実際にそのような説明がなされるかなど、疑問に思ったところをご質問いただいて、下審査票での評価を当日プレゼンテーションを聞いた上で修正し最終評価とするかたちです。

【委員長】

今回回答があった通り、提案内容に基づいて審査をするというのが原則ですけど、これから事業

を一緒に行うパートナーを選定するので、事業者の人となりですとか、熱意、一緒にやっつけていけそうかという事を選んでいただく場でもあります。それも加味してプレゼンテーション聞いていただいて点数に反映していただくという場になるかと思います。

【委員】

加点審査をする中で、委員と話し合いはしない方がいいのでしょうか。

【委員長】

本日、そのあたりを確認したいところでございますが、事務局案でご提案いただいているのは、採点前に意見交換の場が設けられていて、委員間で意見交換した後にそれぞれ点数を入れるという形でございます。

【委員】

第2回の委員会前には委員間で連絡を取らない方が良いでしょうか。

【事務局】

何か疑義や、他の委員へ確認してほしい事などがありましたら、気兼ねなく門真市までご相談ください。委員長と相談しながら決めていきたいと思っております。

【委員】

分かりました。

【委員】

我々としては、素人なので提案書を見ても分からないと思いますので、調書が重要と思っています。そういうものをしっかり整理してもらわないと、いきなり各社の提案書を見ても判断できません。事務局で分かりやすい資料を作成いただく必要があると思います。各社が比較できたら一番いいと思います。

【事務局】

今お話のあった調書については事務局で速やかに作成いたします。

まずは提案書が出そろった段階でいち早く委員の皆様にお渡しした上で、そこから時間が空かないよう速やかに提案内容調書をお渡ししたいと考えておりますのでよろしく願いいたします。

【委員】

我々は、書面を見て分からないことや疑問が在ったら門真市へ問い合わせ、当日はプレゼンテーションを聞いてすぐに審査するということがいいのでしょうか。

【事務局】

その通りでございます。

【委員】

募集要項の公表はいつでしょうか。

【事務局】

資料6裏面をご覧くださいと、12月4日公表を想定しております。

公募スケジュールについても一度ご説明いたします。

本日の委員会での修正事項を反映した上で、12月4日に募集要項を一般に公表することを予定しております。その後、現地説明会参加や質問事項の受付回答等がありまして、参加表明の受付期間は1月22日～1月26日になります。その後基本的な事項で失格になっていないかは事務局の方で確認させていただきまして、参加資格の確認結果は2月7日までに参加者の方に通知させていただく想定でございます。その後、提案書類の提出期限は2月26日～3月1日までの間になっております。

その後につきましては3月23日、24日が実際のプレゼンテーションを聞いていただく日となっております。提案書の提出期限が3月1日ということになりますので、こちらが出揃った段階で速やかに委員の皆様へ提案書をお渡しし、内容を整理した調書も出来るだけ早くお渡ししたいと考えております。

【委員長】

ありがとうございました。石原委員から何かありますか。

【委員】

大丈夫です。

【委員】

資料7の3ページ、2提案審査の配点について、(3)土地利用に向けた支援の配点が70点となっているが、地権者としては配点が低いと感じています。他の項目との兼ね合いで比率を上げられないでしょうか。

【事務局】

御指摘のありました項目は、各地権者さまとしても非常に関心が高い項目と認識しております。配点の構成上、審査項目の中で配点の高い項目は(1)①実施体制、②事業計画の105点、(2)①各ゾーンにおける施設計画の210点、②公民連携スキームの105点になっております。これらの水準まで高めてゆくということになりますと、各委員さん1人15点×7=105点、20点×7=140点、30点×7=210点まであたりが、引き上げる場合の選択肢かと思えます。十分とりうる手段ですので、委員間同士で一度ご議論いただければと思います。

【委員長】

例えば、どれくらいがいいというのはありますか。

【委員】

あくまで個人的な意見ですが、105点から210点の間くらいが良いと思っているのですが。総合得点が840点にならないといけないという決まりがあるのでしょうか。

【事務局】

特にそのような規定はございませんので、あくまでも今事務局としてこのバランスでいかがでしょうかというご提案です。最終的にこの委員会で決定しますので、一番高く上げるとしても目安として210点、続いて105点というバランスになっております。

【委員】

この内容については具体的な提案はしない、求めているという項目があったと思います。売地や借地の具体的な金額について気になる場所ですが、そこについては提案を求めているのですね。どのような提案書が出てくるかは分からないのですが、組合員の人が一番気になる内容だと思います。その配点が低いというのは気になるので、もう少し上げた方がいいと思います。

【委員長】

私としては配点を上げることはいいと思います。

どこまで上げるか、というところですが、事務局として決まりはないとのことなので、どの程度ですか、各委員10点ずつですか、20点ずつにしますか。

【委員】

具体的にぱっとは出てこないんですけど、210点に近付けるのであれば、各委員20点でもいいのではないかと思います。

【事務局】

1人30点であれば、210点、1人20点であれば140点になります。

【委員】

本当は売地だったら坪単価いくらであるとか、借地だったらいくらとかの金額を聞いて判断したいですけど、業務代行予定者を決める現段階においては、そこまでの内容は求めにくいことは一定理解しており、そのようであれば配点を上げてほしいと思います。

【委員長】

気になる場所だと思いますし、思い切って210点としてもいいとは思いますが。

一つ確認したいのは、地権者の借地・売地への協力支援の支援内容は、今議論があったような、具

体的な数字に類するものまで評価するのか、など色々な内容があると思うのですが、これについて意見はありますか。

【委員】

支援内容が、どこまで提案してもらえるのか具体的に参加される業者が提案してくれるかどうか不明確です。ここまで提案してくださいという項目が無いのでどうかと思っております。ここにもう少し力を注いでほしいと思いますが、どうでしょうか。

【事務局】

各社とも配点を確認しながら提案してくると思います。配点自体が審査項目で重要視しているウェイトを伝えるメッセージにもなりますので、ご指摘いただいたように土地利用に向けた支援を、委員長がおっしゃったように、30点×7の210点まで引き上げて、事業者に対するメッセージを強く発するという点については手段として良いと思っております。

【委員長】

具体的な金額は求めず、何を提案してくるか含め事業者の裁量ということでしょうか。

【事務局】

事務局としては、業務代行予定者の段階で具体的な想定保留地単価の提案を求めるのは難しいと思っております。事務局の提案の線引きとしては、出来るだけ高い金額を提案させたいですが、11万5000円を基準にしています。最終的な条件としてはこれを上回る金額で進めていただきます。組合側にとっても今後の交渉の余地を残していくという意味も込めまして、金額を提案させて事業者間で比較するという事は今設けておりません。提案書に金額を記載することを妨げるものではありませんので、そこは各事業者がどこまで思い切るかというところだと思っております。

【委員】

保留地処分単価はそれでもいいと思います。せめて点数は上げてほしいと思っております。審査項目の視点を追記するかについては、今の段階で参加者にこの内容を具体的に求めるというのはしんどいかなという部分もありますので、事務局で一考いただきたいです。各参加者の方はこの地域をどうするかということで頭をひねっているかと思っております。

【委員長】

私としては、思い切って210点でいいのではないかと思います。大項目で見ても著しく大きいものではないですし、小項目では一番高い点数ということで、重要なものとしてメッセージ性があります。いかがでしょうか。

【委員】

点数を上げる点について異議はありませんが、評価の視点について、もう少し具体的なものを

入れていただかないと、今の項目2つだけでは210点まで評価することは難しいと思っています。事務局の方で項目や審査視点について詳しく書いて頂ければと思います。

【委員】

業者さんが内容を把握していただけるかどうか分からないので採点しにくい、ということですね。それはよく分かります。

【事務局】

承知いたしました。ご意見いただいている内容踏まえまして、評価の視点についてもう少し工夫の余地があるかと思しますので、事務局で考えさせていただきます。また、借地の金額等について、想定している事項についての提案に導けるような評価の視点を検討したいと思えます。ありがとうございました。

【委員長】

評価の視点については、いただいたご意見をふまえて、私に一任頂き、私と事務局にて調整のうえ、審査に反映させていただきたいと思えますがいかがでしょうか。

【各委員】

(異議なしとの声)

【委員長】

私からですけれども、資料7P.6について、合算方式ということですが、委員の得点を合算する際に他の委員の得点は見えるのでしょうか。

【事務局】

現在は、各委員の得点は分からない形で合算することを考えております。もちろんつけた内容が間違いのないかそれぞれの委員に確認はさせていただきますが、各委員の評価は分からない形で進めていくことを想定しております。

【委員長】

でしたら、たまにありますのが、7人中4人はA社を選び、3人はB社を選んでいるが、合算するとB社の方が、点数が高い、といったように逆転してしまう事がありますので、合算のみでは正しく評価できるのか心配に思っております。委員の名前と評価を出すのか、それが難しければ、名前を伏せて評価を示すなど、いずれにしても委員会全体で意見分岐といえますか、評価を確認して結論を導き出せる方が健全な評価になるかと思えますが、いかがでしょうか。ここからは委員での議論になりますが、皆さんとしてはどうでしょうか。個人がどこを評価したのか分からない方がいいというお考えもあるかと思えますが、いかがでしょうか。

【委員】

難しいですね。最終的には割り切って点数で出しても良い気はします。

【委員】

合計得点の最も高い提案を最優秀提案とする、としておりますので、審査基準を変えないといけないといけません。

【委員長】

そこまでは考えておらず、そこから先は合議でということも想定されると思っています。

【委員】

そうであれば、審査基準の修正をしないといけないのかなと思います。

【委員長】

後の説明のことを考えると点数で決まりましたと出る方が良いと思います。意見が割れた場合には、最終的には委員長か副委員長の判断が必要になる場面も想定されると思いますが、いかがでしょうか。

【委員】

点数は出さないといけないと思いますので、点数が出揃った時点で見せ合って、皆さんで話し合って決定に至ればいいのではないかなと思います。点数はあくまでも大きな指標、参考資料であって、最終決定ではないという位置づけです。点数は良かったけれど本当に大丈夫かなとプレゼンテーションで感じると思うんです。それを踏まえて皆さんで決めるということの良いのではないのでしょうか。

【委員長】

点数を確認した後、採点の後にも意見交換をして、良かった点、悪かった点、気になる点などは委員の皆さんと確認していきたいと思います。

数字だけを共有するか、委員毎の評価を共有するかが論点になっているかと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

今のお話を聞いておりますと、皆さん1人1人の点数を合算することには限界があり、合議方式が望ましいのではないかというご意見が多かった印象です。

ご提案ですけれども、審査項目ごとの合議ですと非常に審査に時間がかかります。そこで、満場一致で同じ評価のところは議論の余地が無いかと思いますが、異なった評価がある項目のみに絞って議論していただき、一つの評価を導き出す形であれば、定量的に評価ができる上に合議で決めたというどちらも取れる形になります。お時間はかかりますが、いかがでしょうか。

【委員長】

確認ですけれども、全体を合算した項目の点数が出てくるということでしょうか。

【事務局】

各委員の合算ではなく、委員会全体としての評価を行ってはどうかと思っています。

【委員】

個別の内容を話し合うのではなく、各社の全体像を話し合った方がいいかと思います。採点は採点で有力な評価を示す数値になりますので、それを踏まえて総合的に判断すれば良いのではないのでしょうか。

【事務局】

あくまで客観的に決めたという形が残らなかった場合、透明性、公平性に関して指摘があることを懸念しています。

会社の雰囲気などを見て委員会で、合議で決めると言っても、合議によって点数の低い B 社を選んだ場合の説明責任が問われると思います。やはり最終的には点数化して評価を出さなければならぬと考えています。点数化を決めるプロセスを、単純な合算ではなく合議で点数化を決めてはいかがでしょうかという提案をさせていただいております。

【委員】

意見が割れた場合には、多数決になるかもしれませんが、最終皆さんの合意で決め、点数上での第一候補を不安視する声が多数上がった場合には合議を行った方がいいのではないのでしょうか。その場合の理由付けは組員に対して説明できるのではないのでしょうか。

【委員】

門真市さんの方で資格に満たない参加者は弾くわけですね。

【事務局】

参加資格を満たしていない業者は事務局で判断します。

【委員】

業務代行予定者として審査にかけられるのは、ある程度問題のない業者ということですね。それをあえてまた委員会で問題を考えるというのも混乱するような気がしますね。

【委員】

例えばですが、審査した後に、一度意見交換の場を持たないのでしょうか。見せ合うとかではなく、自分がつけた評価を見ながらどういった視点で評価をつけたかなど、評価の中身を意見交換して、

その意見を聞いた上で、点数を付け直す機会があれば、委員間での意識のずれが多少縮まると思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

元々事務局が考えていたスキームは、委員のお考えと近いものでして、事前に提案書をお渡しする際に下審査票をお渡しします。提案書を基に下審査をして頂き、当日プレゼンテーション前と後に他の委員さんとの意見交換をしたのち本評価に反映していただくというかたちでご提案させていただきます。

【委員】

最終提出前に意見交換して確定して、提出したら決まった事業者に関して感想を言うという流れが良いという事ですよ。

【委員】

委員名を出さない方が良いでしょうでしたら、伏せた形で各委員の評価を示すのは構わないと思います。

【事務局】

資料7のP.6に当日の流れが書いてありますけれど、プレゼンテーションの前後に意見交換を行い、それを踏まえ本評価の記載をしていただくという流れになっておりますので、事務局の考えと委員の考えは一致しております。委員長のお考えを汲むと、委員名を伏せた形で評価をお示しし、共有頂くことは可能かと考えております。

【委員長】

事前の意見交換に関して反対の意見は無かったかと思えます。

点数だけなのか、点数分布を見た上での結論なのかという開示の仕方は気になっておりましたので、委員と事務局からお話のあった通り、プレゼン前後の意見交換と、基本は点数で結論を導きだすけれども、分布は皆さんで確認するという事でいかがでしょうか。

【各委員】

(異議なしとの声)

【委員】

提案書について、各社の評価に差を付けられない場合、同じ評価を付けて良いのでしょうか。各社の全体イメージで付けていいのでしょうか。各社で同じ評価を付けた場合、合算した時に差がつきにくいと思いますので、私は個人での採点も差をつけた方が最終的に合算した際に皆さんの要望がより反映した点数になってくるのではないかと思います。差をつけるのか、つけないのか、どちらがよろしいのでしょうか。

【委員長】

そのご意見はごもっともだと思いますが、それをルールにしてしまうと差がつけにくい項目もあると思います。差がつけやすい項目で差を付けていけば、自ずと点差は開くと思います。必ず差をつけなければならないとなると、例えば7社応募した場合、評価が5段階であれば、点数を付けられなくなってしまいます。採点の評価指標とすると逆につけづらくなると思いますので、一つのご意見として考慮していただければと思います。

【委員】

経験上の話ですが、通常、絶対評価が一般的です。項目が多いので、どこかで必ず差が出てくるかと思っています。項目ごとにランク付けする必要はないかと思っています。

【事務局】

事務局から補足しますが、7名の委員さんそれぞれで異なる視点を持っていると思いますし、プレゼン前後の意見交換などで各々の委員さんの視点も取り入れて評価いただければと思います。

【委員】

評価についてですが、例えば、1社ごとに評価を終えてから次の事業者の評価に移るのか、各社を比較しながら評価する方がいいのか、どちらがいいでしょうか。

【委員長】

どちらでもいいかと思っています。

【委員】

私は、全体の提案書を見ながら下審査して、その後プレゼンテーションなどを聞いて修正しています。

【委員長】

私はまず各社を絶対評価した後、比較しながら点数を修正しています。
その他何か質問ありますでしょうか。

【各委員】

(意見なし)

【委員長】

では、簡単にまとめますが、資料7のP.5(3)のところ、得点を210点にし、評価の視点を詳しくして頂くというのと、P.6得点の決定方法については、事前に意見交換をしっかりと、基本は合算方式ですが意見分布については名前を伏せた形で確認するということがあったかと思いま

す。

<今後の予定、次回日程について>

【委員長】

それでは、次第6今後の予定、次回日程について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、今後の予定、次回日程についてご説明いたします。

資料につきましては、「資料6 本事業の概要」の2ページ目の右下「3の公募等のスケジュール」をご覧ください。また、募集要綱の9ページにも同様の内容を記載しております。

始めに、令和5年12月4日(月)に募集要項の公表を予定しております。

次に、現地説明会を12月12日(火)に予定しております。

次に、質問事項受付期間を現地説明会終了後から12月22日(金)までとしております。

参加者より各委員との関連の有無について質問があった場合は、各委員に確認をさせていただきます。その後、参加者への質問回答を令和6年1月16日(火)までに行う予定としております。

次に、参加表明の受付期間を1月22日(月)から1月26日(金)までとしております。ここで改めて、参加者と各委員との関連の有無について確認させていただきます。その後、参加資格審査結果の通知を2月7日(水)までに行う予定としております。

その後、提案書の受付期間を2月26日(月)から3月1日(金)までとしております。提案書受領後すみやかに各委員に送付させていただく予定としております。

次に、3月23日(土)、又は3月24日(日)のいずれかにて、第2回選定委員会で、最優秀提案の決定を予定しております。

その後、総会にて業務代行予定者決定を令和6年4月下旬に予定しており、覚書の締結を令和6年6月下旬に予定しております。

今後の予定、次回日程についての説明は以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より説明のあった審査について委員の皆様、何か御意見御質問ございませんでしょうか。

【委員長】

私から質問しますが、3月23日、24日のいずれかはいつ頃決まりますでしょうか。

【事務局】

今調整中ですが、3月24日(日)になることが濃厚です。

【委員長】

調整が整い次第、日程をご連絡いただけるということで承知いたしました。

【委員長】

ありがとうございます。ほか皆さんからいかがでしょうか。

【委員】

すみません、関係ないかもしれないのですが一つだけよろしいですか。

説明会は12月12日ということですが、現地調査は設定しなくてよいのでしょうか。説明会ですべて現地を把握されて、すぐに計画に入るということで、よろしいのでしょうか。

【事務局】

事業者選定プロセスにおいて市側で現地調査の機会を設けることは想定しておりません。事業者が決まった後に、調査に入って頂く想定です。

【委員】

今回の内容はそこまで望んでいないということですね。業者が後から色々調査に来るとということが想定されますので。万が一、敷地に入るようなことがあったら困るなど思ったところです。

【事務局】

各事業者が常識の範囲内で、現地を見に行くことは考えられますけれども、説明会内で地権者の皆さんにご迷惑をかけないよう、勝手に敷地に入らないよう丁寧にアナウンスをいたします。

【委員】

別途見に来られるのは構わないという説明をされるわけですね。

【事務局】

繰り返しになりますが、勝手に敷地に入ったりしない限り、常識の範囲内で見に行っていたくのは良いと思います。

【委員】

ありがとうございます。最後に変な質問をしまいすみません。

【委員長】

もし疑問点があれば随時事務局に問い合わせいただければと思います。

それでは、以上をもちまして、本日の議事は全て終了しましたので、進行を事務局にお返しします。

【事務局】

ありがとうございました。

委員の皆様方、本日はお忙しい中、長時間にわたりご審議頂き、誠に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3月23日の土曜日24日の日曜日のいずれかを予定
させていただいておりますが、改めて調整をさせていただきたいと思いますので、その際はよろ
しくお願いします。これをもちまして第1回（仮称）門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務
代行予定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）