

議 事 録	
件 名	第1回 門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会
日 時	令和2年12月25日（金） 午前10時00分から
場 所	門真市役所別館3階 第3会議室
出 席 者	（委員）久委員、初谷委員、榊委員、山本委員、小山委員、吉田委員、木村委員 （事務局）良まちづくり部次長 長光地域整備課長、見通市民文化部参事兼まちづく部地域整備課参事、 浦地域整備課課長補佐、上村地域整備課主任、福壽地域整備課主査、 水野地域整備課係員、斎藤地域整備課係員
議 題	1 開 会 2 委員長及び副委員長の選出について 3 諮問 4 会議の公開・非公開について 5 会議録の作成方法について 6 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 7 今後の予定、次回日程 8 閉 会
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「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会」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く門真市地域整備課の水野でございます。よろしくお願い致します。着座にて失礼いたします。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。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 門真市附属機関に関する条例施行規則（抜粋）」でございます。</p>

次に、「資料4 諮問書（写し）」でございます。

次に、「資料5 審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋）」でございます。

次に、「資料6 門真市情報公開条例（抜粋）」でございます。

次に、「資料7 本事業の概要について」でございます。

次に、「資料8 審査の進め方について」でございます。

次に、「資料9 募集要項（案）」でございます。

次に、「資料10 審査基準（案）」でございます。

次に、「資料11 様式集（案）」でございます。

次に、「参考資料1 現地説明会資料(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。

### <開会あいさつ>

#### 【事務局】

それでは、開会にあたりまして、門真市副市長 三原淳子より一言挨拶を申し上げます。

#### 【副市長】

門真市副市長の三原でございます。本来でありましたら市長の宮本よりご挨拶申し上げるところではございますが、本日あいにく公務が重なっておりまして欠席をさせていただいております。

代わりまして私よりご挨拶申し上げます。

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会の開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

平素は、本市行政各般に渡り、ご理解ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

また、委員各位におかれましては、ご多忙の中、本委員会の委員をご快諾いただき、重ねてお礼申し上げます。

さて、本事業につきましては、本市の顔となる中心拠点として、（仮称）門真市立生涯学習複合施設と交流広場をまちの核として位置づけ、多様な学びを通じた人と人との出会いや新たな賑わいがうまれる場となるよう、官民連携の手法によるまちづくりを推進しているところでございます。

また、本事業区域におけるエリアの価値を高め、本市の魅力アップを先導するまちづくりを進めるとともに、「門真市随一」とも言える土地のポテンシャルを最大限活用した、本市の玄関口にふさわしい住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまちづくりを実現していきたいと考えております。

委員の皆様におかれましては、本事業の趣旨等をご理解していただきますとともに、慎重かつ厳正な審査の上、より良い事業者を選定いただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくお願いたします。

#### 【事務局】

ありがとうございました。

### <委員及び事務局の紹介>

#### 【事務局】

それでは、続きまして選定委員の皆様の御紹介をさせていただきます。

(事務局より7人の委員紹介)

(事務局職員の紹介)

皆様どうぞよろしくお願ひ致します。

### <マイクの説明と録音の説明>

#### 【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、マイクの使用方法でございますが、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「門真市附属機関に関する条例施行規則」を御覧ください。資料中段、第4条第1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おりますことから、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。それでは恐れ入りますが委員長は委員長席に移動していただきますようお願いいたします。

### <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】**

座ったまま失礼させていただきます。先ほどご推挙いただきましたので、皆様方のお力を借りながら無事、事業者の選定を進めてまいりたいと思います。

先ほどご推挙のところでも話をいただきましたけれども、このあたりのエリアの再開発をずっとしてきまして、事業者選定で言いますと、別の事業者選定にも関わらせていただきまして、それに続いての事業者選定ということになります。

9時半からエリマネの話もございましたけれども、今回複合施設という非常に難しい選考になることに加え、エリアマネジメントという観点も踏まえながら、今後の運営まで含めてふさわしい事業者を選んでいかないといけないということで、我々もかなり大変な幅の広い審査になろうかと思ひますし、事業者にとっても非常に難しいことを要求していくということになりますが、できるだけよい事業者を、皆様方の力を借りながら、それぞれの専門領域からご意見、お知恵を賜りながら進めてまいりたいと思ひますので、今後ともよろしくお願ひしたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

**<諮問>**

**【事務局】**

ありがとうございます。それでは次第3の諮問に入らせていただきます。

資料4「諮問書（写し）」をご覧ください。

本来であれば、市長より委員長へ諮問書を手交させていただくところではございますが、本日所用により出席が出来ないため、市長の代理として副市長の三原より、委員長へ諮問書を手交させていただきます。よろしくお願ひいたします。

**【副市長】**

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者 候補者選定委員会 委員長 様

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者の候補者を選定するにつき、貴委員会の意見を求めます。どうぞ、よろしくお願ひいたします。

**【事務局】**

ありがとうございます。なお、副市長につきましては、誠に恐縮ではございますが、他の公務のためここで退席させていただきます。

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ひいたします。

**<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ひます。

まず、次第4の会議の公開・非公開の決定に移りたいと思ひます。

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5「審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋）」及び資料6「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、法人その他の団体に関する情報であり開示することにより当該法人等又は当該個人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあると同時に、同じく第6条第5号の、実施機関内部若しくは実施機関相互又は実施機関と国等との間における審議、検討又は協議に関する情報であって、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、まさしく不開示情報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。

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。

**【各委員】**

（異議なしとの声）

**【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っております。続きまして次第5の会議録の作成方法について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。

本選定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。

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6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、議事の内、(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7 本事業の概要」を用いて説明させていただきますが、合わせて「資料9 募集要項(案)」も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7 本事業の概要」の「1. 募集の趣旨」でございます。

「資料9 募集要項(案)」では、1ページの「1. 募集の趣旨」に記載しておりますので、合わせてご覧ください。

本市では、門真市幸福東土地区画整理事業区域内において、本市の顔となる中心拠点として、(仮称)門真市立生涯学習複合施設と交流広場をまちの核として位置付け、多様な学びを通じた人と人との出会いや新たな賑わいが生まれる場となるよう、官民連携の手法によるまちづくりを推進しているところであります。

本事業は、複合施設に隣接する市有地において、事業者の技術やアイデア等を活用し、第6次総合計画等の上位計画を踏まえ、事業区域におけるエリア価値を高めるとともに、本市の魅力アップを先導するまちづくりを進めるものです。

これらを踏まえ、事業用地では「門真市随一」とも言える土地のポテンシャルを最大限活用し、本市の玄関口にふさわしい住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまちづくりを実現するとともに、特に若い世代の流出に歯止めをかけ、子育て世帯を中心とした多数の人々の流入が実現する提案を大いに期待しています。

次に「2. 事業区域の位置付け」でございます。

「資料9 募集要項(案)」では、2ページから6ページの「(2)上位計画・関連計画におけるまちづくりの考え方」に記載しておりますので、合わせてご覧ください。

第6次総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画における本事業区域の位置付けにつきましては、賑わいと交流の場の創出に向けた、土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能、居住機能など複合的な都市機能の集積、公園・広場の確保、文化・生涯学習機能の誘導などが示されております。また、職員ワークショップ結果を踏まえた本事業におけるまちづくりのコンセプトを「学びを通じ新たな出会いが生まれるコミュニティガーデン」、まちのターゲットを「子育てファミリー層」として

おります。

次に、「3. 事業の枠組み」でございます。

「資料9 募集要項(案)」では、30ページから32ページの「8 契約の締結等」に記載しておりますので、合わせてご覧ください。

まず、基本協定につきましては、土地譲渡契約の締結に向けた取り決め等を定めるものであり、優先交渉権者選定後、速やかに、本市と応募企業または応募グループを構成する各者連名で締結いたします。その後、設計業務を実施していただき、建築確認済証を確認した後、市議会において財産処分の議決を経て、本市と応募企業または応募グループを構成する各者連名で土地譲渡契約の締結を行います。なお、土地譲渡契約は、令和4年12月の財産処分の議決後に締結予定としております。

次に、「4. 事業者を求める提案」でございます。

「資料9 募集要項(案)」では、10ページから13ページの「3 提案に関する事項」に記載しておりますので、合わせてご覧ください。

提案に求める機能としまして、都市イメージを先導するシンボルゾーンの整備を実現するため、本市の玄関口にふさわしい商業・業務機能、居住機能等の複合的な都市機能の集積や「安心して子育てできるまち」を柱とし、表に記載のアからエ全てを必須提案とし、提案の実現に必要な費用は、事業者負担で実施するものであります。

まず、アの共同住宅につきましては、子育てしやすく暮らしやすいまちであるというイメージへと導くような、ファミリー向けタイプを含む多世代の居住が可能となる質の高い住環境が実現する共同住宅の提案をしていただきます。特に、子育てにやさしい性能・機能を有する住宅等の提案を期待するとともに、ポストコロナの視点を取り入れた、リモートワークスペースなどといった新しい生活スタイルに関する提案を期待しております。

次に、イの民間提案施設につきましては、共同住宅における居住者の生活利便性を高めるとともに、複合施設、交流広場及び歩行者空間等の周辺施設と施設価値を高め合う相乗効果をもたらす一般利用の民間施設の提案をしていただきます。とりわけ、本市が抱える教育課題を十分踏まえたうえで、子どもたちの多様な個性・能力を活かしながら、学力向上やこれからの社会を生き抜く力を培うようなサービス、子どもを取り巻く家族が豊かで健康に暮らせるようなサービスを含む提案を期待しております。

次に、ウの屋外広場につきましては、共同住宅や民間提案施設及び隣接する複合施設等との配置を踏まえ、事業区域内の住民や来訪者が憩い、イベントなど多様な催しが実施可能な屋外広場の提案をしていただきます。

次のエの歩行者空間につきましては、共同住宅や民間提案施設及び複合施設等との回遊性と周辺市街地との一体性・連続性が図られた快適な歩行者空間の整備に関する提案をしていただきます。

別紙5「人が中心のパブリック空間の考え方」をご覧ください。

本市は、国土交通省が推進する「まちなかウォークブル推進プログラム」に賛同・協力する「ウォークブル推進都市」であることから、新たな出会いや交流が生まれ、賑わいが創出されるよう、周辺のエリア特性を踏まえ、空間の連続性、京阪古川橋駅からの回遊性に配慮した居心地がよく、歩きたくなる

空間づくりに配慮していただきます。

別紙6「各施設へのアクセシビリティに関する留意点」をご覧ください。

本市にて、京阪古川橋駅から事業区域への雨を除けることが可能なシェルターを整備する予定であり、提案にあたっては、複合施設における歩行者空間や本市が整備予定であるシェルターとの連続性を確保し、最低限、共同住宅の住民が雨天時であっても快適に移動できる利用者動線の提案をしていただきます。

次に、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画の提案制度の活用についてご説明いたします。

「資料9 募集要項(案)」の13ページ(3)効果的な土地利用の促進 及び 別紙7「地区計画のイメージ」をご覧ください。

本事業では、市有地のポテンシャルを最大限活用し、本市における人口減少に歯止めをかけるため、若い世代の流出を食い止めるとともに、子育て世帯を中心とした多数の人口流入が実現することを期待しております。また、官民連携によるまちづくりを進めていく上で、街区単位のきめ細かなまちづくりを推進していくためには、地域住民が主体となりルールを定めることが望ましいと考えています。

このことから、都市計画法に基づく、都市計画提案制度を活用し、土地区画整理組合員と事業者がともに提案者となり、地区計画を策定することにより、近隣商業地域の指定容積率300パーセントにとられない提案も可能としております。

次に、「資料7 本事業の概要」の右側「5. 基準価額」でございます。

「資料9 募集要項(案)」では、19ページから20ページの「(3) 基準価額」に記載しておりますので、合わせてご覧ください。

事業用地を近隣商業地域、指定容積率300パーセントとする場合の基準価額は、表のとおり、平方メートル当たりの単価23万4千円に、面積8千5百27.02平方メートルを乗じた19億9千532万2千680円が基準価額となり、応募者は、この基準価額以上となる土地価格を提案していただきます。

契約金額については、土地譲渡契約締結時までには、応募者提案に基づく容積率をもとに、改めて不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り決定した基準価額と応募者が提案する提案価額を比較し高い方とします。なお、再決定された基準価額が、提案価額を下回った場合の変動リスクについては、応募者負担となり、応募者の提案価額といたします。ただし、通常予見できない急激な変動については、本市と協議を行うものとします。また、地区計画を活用する場合は、地区計画の認定が得られなかったことによる提案価額の変動リスクについては、原則として応募者負担としております。

次に、「6. 地域団体との連携」でございます。

「資料9 募集要項(案)」では、戻りまして14ページから16ページの「ウ まちづくりへの貢献」及び別紙11「官民連携まちなか再生推進事業応募概要」を合わせてご覧ください。

本エリアでは、地域団体が主体となって、子どもの遊びや学びに資するエリアマネジメント活動の実施に向け、官民の様々な人材が集積し検討する「(仮称)古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会」

の構築を予定するとともに、当該協議会で検討した取組み等を具現化する組織として一般社団法人を設立し、将来的に都市再生推進法人となることを目指しております。

応募者には、必ず、当該協議会に参画していただくとともに、一般社団法人へも参画し、長期間に渡り、エリアマネジメント活動の中心となって協力・支援・連携等を行っていただくことを期待しております。

そのエリアマネジメント活動における事業者に期待する主な役割ですが、単なる事業性の追求や不動産の価値向上だけを目的とするのではなく、事業者が積極的にエリアマネジメントに関わることで、活動の中心的な存在となり、エリアにとってなくてはならない存在となることを期待しております。また、慈善活動的な地域貢献を果たすだけではなく、社会的な課題解決と事業者としての利潤を追求するCSV活動を取り入れ、新しいまちづくりの担い手として、地域に寄与し、地域と繋がり、地域を育てるというマネジメントの視点を持つことも期待しております。

次に、「7. 優先交渉権者の選定方法」でございます。

優先交渉権者の選定にあたっては、事業者選定委員会を設置し、審査基準をもとに審査を行い、最優秀提案及び優秀提案の選定を行います。

審査項目及び配点につきましては、表に記載のとおりです。

詳細は、議事「(2)審査について」でご説明いたします。

最後に、「8. 公募等のスケジュール」でございます。

スケジュールにつきましては、表に記載のとおりですが、詳細については、議事「(2)審査について」でご説明いたします。なお、令和3年1月27日に開催予定の現地説明会におきまして、事業用地の見学と合わせて、地域団体からエリアマネジメント活動の概要や本市から複合施設の概要についての説明を行う予定でございます。

以上、簡単ではございますが、事務局からの説明を終わらせていただきます。

#### 【委員長】

ありがとうございました。それでは、ただいまご説明の内容につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお出しをいただければと思います。いかがでございましょうか。

#### 【委員】

今日最初にアートフォレスト古川橋とはというプレゼンテーションをしていただきまして、この概要を説明していただいたのですが、この中に、例えばキーコンセプトの中で「他者を受容する力、同じ目線で寄り添える」ということを書いていただいているのですが、これを見ると、近所のおっちゃんおばちゃん、お年寄り、外国の人たちということになり、障がいのある人というのが全然出てこなかったのです。障がいはいろいろあると思うのですが、そういった人たちを受け入れるというような目線はどこあたりになるのか1つ疑問に思いました。

#### 【委員長】

具体的には募集要項等でそういうところを求めている部分があれば教えていただきたいということかと思えます。あるいはそういうのは当然事業者の提案に含まれることを前提として、あえて書いていないことがあろうかと思えますが、そのあたり、事務局のお考えを聞かせていただければと思います。

#### 【事務局】

お答え申し上げます。ただいまご指摘いただきました障がい者に関する視点でございますけれども、確かに地域団体からのご提案の中ではそういったいわゆるマイノリティの方々に対する考えというのは一定示されているというところにつきましては十分認識を持っております。

委員長からもご発言いただきましたとおり、具体的に提案書に障がい者という視点で特別な記載はございませんけれども、事業の概要の最後にご説明させていただきましたとおり、事業者に対しましては現地説明会で再度、地域団体の説明を併せて行うことを予定しております。事務局といたしましても、当然事業者の提案の中にはそういった障がい者でありましたり、また高齢者の視点というのは十分考慮された上での提案がなされるものということで考えておりますけれども、具体的な言葉としての表現を募集要項に入れるかどうかにつきましては委員のご指摘も踏まえまして事務局で少し検討させていただきます。

#### 【委員】

1つの物差しとしては、障がい者雇用の法定率を達成しているかどうかということ、入札の時にはそういったものは審査項目に入れておられると思うんです。こういう公募型のときにも障がい者の法定雇用率を達成しているか否か、証明書の写しを提出してくださいということをして1つ入れると、その企業の姿勢というのは大体わかってきますし、また審査のときに障がい者の雇用に対するスタンス、考え方はどういうお考えをお持ちですかということを知ることによって、その企業の弱者に対する姿勢がある程度把握できると思うのですが、いかがでしょうか。

#### 【事務局】

今回の事業の募集の内容につきましては、公共施設とは異なる点が多々あると思えます。公共施設につきましては確かに運営をしていく上で障がい者の雇用についての配慮が一定なされているかというところを審査項目として位置づけることはすごく重要なことだと考えております。

今回の事業者につきましても、民業として何かサービスを行っていく際にマイノリティの方の雇用に対する考え、これにつきましても提案していただくことは非常に大切なことだと認識しております。

その上で、審査項目として位置づけるかどうかは別として、そういう考えをしっかりと持っているかどうかということにつきましては、参考資料などというような形で提出していただくことを検討していきたいと考えております。

#### 【委員長】

先ほどご提案いただいたのは、いわゆる企業の審査の段階で障がい者雇用の観点を書類として出してもらおうということ、そういう観点があってもよいのではないかということでございますので、募集要

項の中に入れるのか、あるいは審査の中で企業の姿勢をチェックするののかというのはまた事務局と私のほうで相談させていただきたいと思います。

私も事業者選定の審査を年に数件行うのですが、なかなか悩ましいと思いますのは、募集要項にいろいろなものを要求すればするほどそのとおりの案が出てくるんです。だから、語弊のある言い方もしませんが、こちらから知恵とアイデアを差し上げるとそこへ乗ってくる企業さんがおられて、実は出していないほうがそれぞれの企業さんが気づいているか気づいていないかという審査がこちらはやりやすくなりますので、そういう意味でどこまで募集要項にきちんと書いていくのかというところの線引きがなかなか難しい、悩ましいところがございますので、そのあたりも踏まえて事務局と私のほうで調整させていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

#### 【委員】

続けて、昨日も寝る前にふと気がついたことがございまして、後までずっと地域と繋がっていく企業ですので、その会社の男性の育休の取得率はいかがですかということも尋ねてみることによって、その会社がどれぐらい子ども子育てに対して協力的にやっているかというスタンスもわかると思いますし、そういったことは後の事業の運営にも繋がってくるのではないのでしょうか。先ほど申し上げた障がい者雇用の件と、子ども子育てに協力的かどうかを判定するに当たって、これは先生のお考えでは質問事項としてやったほうがよいのではないかというご指摘でございますので、それはお任せします。ただ、この場にプレゼンで出てくるような人たちはそういったことは全然つかんでいない、聞いてもわかりませんと言われる場合が多いので、その企業の男性職員の育休の取得率、これについては隠しようも変えることもできないわけですから、過去1年なりの男性の育休取得率はどれぐらいですかということは文書で出させてもよいのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。以上です。

#### 【委員長】

いかがでしょうか。

#### 【事務局】

先ほどと重複いたしますけれども、そういった福利厚生に関する視点、これは企業として当然持ち合わせておくべきだろうと思っておりますので、第2回選定委員会の中での質問事項の扱いとするのか、今回の提案書類の参考資料として考えを示していただくのかにつきましては委員長とよくご相談して検討してまいりたいと考えております。

#### 【委員長】

ご指摘いただいている話というのは、企業でしたら基本データはきちんと整理されているはずですから、それを転記するだけでするのでそれほど手間の必要なことではないと思います。必要書類とか、必須書類は企業の実績の中に、先ほどいただいたようなものを組み込むだけですぐに数行書き込んで終わりの話ですので、そのあたりはまた事務局と検討させていただこうと思います。

ほかにいかがでしょうか。

**【委員】**

募集要項の 21 ページ、5 の参加資格等に関する質問になりますが、今回の事業は非常に大規模なものでして、こういうときに、参加資格のところに応募者について一定の企業の規模とか、これまで建築してきた建物の実績とか、それを要件に設けることが多いと思うのですが、そういった参加資格というものは一切設けられておりません。それはどういった趣旨からかということを確認したいと思います。

**【事務局】**

募集要項の中の参加資格として今ご指摘をいただきましたような要件を記載しているところは今のところございません。ただし、別でご用意をしております資料 11 の様式集の中に位置づけております各様式において、この項目によるところではございますけれども、一部実績について記載を求めると言いますか、踏まえた提案について記載をしておりますので、そういったところで今回非常に大規模な開発になりますので、過去の実績、経験を踏まえた提案がなされていくものであるというふうに考えております。

**【委員長】**

お話は、恐らくこれだけの規模の事業を展開するわけですので、一定の体力のある企業でないと、小さな企業の提案ではなかなかもたないのではないかと。それをまず最初の参加段階でハードルとして設けておくという手もあるんですけども、今回はそれがなくて、今の事務局のお答えは、提案書を見て我々のほうで判断しよう、そういうスタンスだと思いましたが、そういうことで今回行くという姿勢で確認させていただいてよろしいですか。

**【事務局】**

今、委員長から補足していただきましたとおり、今回非常に提案に求める内容というのが多くございます。恐らく事業者からも多種多様な提案が出てくるであろうと考えておまして、できるだけ私どもとしては間口を広く取って、いろいろな事業者の提案を見ていきたいという考えがございます。その上で、本委員会において厳正なる審査を賜りたいと思っておりますので、ご理解いただければと考えております。

**【委員】**

事業としての計画とか、いろいろなプランというのは書いてあるのですが、先ほどおっしゃられたように、裏づけとなるものは資金ですので、イニシャルコストとして躯体の費用をどのぐらいみているか、設計費はどのぐらいみているか、どのような費用がどのぐらいかかるか、土地の取得費もあります。そうした当初の立ち上がりの資金がどのぐらい要するのか。そしてその資金をどのように調達してくるのかということ、提案企業は事前に計算して持っていると思うんです。ですから、当初の事業計画、どのような財源で行うのか、借り入れるのか、自己資金でやるのか、それが出てきたところで、自己資金であれば貸借対照表の流動資産の部の預金がいくらあるのかとか、そういったことによって裏づけができると思います。

そして、もう1つ、今後地域との連携で事業を行っていくわけですね。そういったところに付随するお金というのはこの事業の儲けから出ないと思うんです。この事業をすることによって、10年ぐらいのスパンの中長期的な資金収支は検討しているはずですので、そういった資料を提出させて、その妥当性を見ておくということは大事ではないかと思います。破綻するような計画で立てたのではたまったものではありません。途中で儲からないから地元への拠出金はできませんというようなことで撤退されたらとんでもないことになります。ある程度事業者がどれぐらいの収支計算を見込んでいるのかというところで、そういう計画書の提出を求めればよいのではないかと思います。

#### 【事務局】

私どもも事業者に対しまして主軸となる事業が安定的かつ継続的に実施されるということは非常に大切に、そういった担保があることで地域との関わり、地域からの提案にもありましたけれども、そういった期待にも応えていくことができるのだろうと考えております。

一方で、さまざまな提案が予測される中、1つの土俵の上に基準を設けて、収支計画に対して審査をしていくということはかなり難しいと考えております。委員の皆様方についても非常に難しい判断になるだろうということが予測されます。そういった中で、これも先ほどのお答えと重なるところではございますが、何か事業計画書というものを審査における参考資料として提出を求めていくということで委員長と調整させていただきたいと思っております。

#### 【委員長】

恐らく今回は一番のメインが共同住宅ですので、分譲の場合は売却で一定の収益が出てくると思うんです。公共施設オンリーというよりも、いわゆる事業リスクというのは少ないかなと私は判断しています。ですので、そのあたり、床単価も提案していただくということになると思いますけれども、それ掛ける平米数で大体どれぐらい収益を見越しているかわかると思います。それから複合施設の規模とか内容で、提案施設ですね、そこでどれぐらいお金が回っていくか大体推測はできるのではないかと思いますので、専門の委員を中心として、このあたりの事業採算性で大丈夫かという点を提案に基づいて我々がチェックさせていただくということも可能とは思っています。

特に先ほど共同住宅の話がありましたが、かなり収益性の高いものが柱になっていますから、そのあたりの事業リスクというのはそんなに心配はないのかなと思います。特に古川橋の駅前という好立地のところでの提案でございますので。

そのあたりはまた意見をお聞きしながら、事務局のほうでも検討していただければと思います。

#### 【事務局】

委員長からご発言がありましたとおり、どういったつくりにしていくかということにつきましては、ご専門であられます委員の意見も引き続きお聞きいたしまして検討していきたいと思っております。よろしくお願いたします。

#### 【委員長】

ほかにいかがでしょうか。

私から1点教えていただきたいのですが、地区計画の話が出て、ちょっと気にはなったのですが、全体を1敷地と想定しているのでしょうか。

**【事務局】**

ご指摘のとおり、1敷地として想定しております。

**【委員長】**

はい、ありがとうございます。都市計画の視点では、1敷地のために地区計画を作っていくというより、もう少し広い、複数敷地での地区計画が一般的だと思いますが。

**【事務局】**

別紙の7に本市といたしまして現在考えております地区計画のイメージについての資料を添付させていただいております。対象となる敷地について委員長ご指摘のとおり、1敷地ではあるのですが、地区計画として捉える区域につきましては街区単位で区切られた区域であることが前提であると考えておりますので、少なくとも黒色の点線で囲っております土地区画整理事業区域が最低でも含まれるような形で提案を期待していきたいということで考えております。

**【委員長】**

ということで言うと少しハードルが高くなりますよね。自分たちが提案したとしても、周辺の事業者が同意しないと地区計画は提案もできない状態になりますので、地区計画で例えばボーナスを上積みしていくと、そのあたりのリスクは事業者が負うということになりますよね。

**【事務局】**

はい。募集要項の13ページに記載をいたしておりますとおり、私どもといたしましても地域の地権者の方々などの合意形成が非常に重要になってくる制度であるということについては認識をいたしております。その上で、周辺の住民との合意形成も踏まえた、実現可能な提案を求めていきたいと考えておりますし、万が一提案内容が実現できないとなった場合のリスクについては事業者の責任において行っていただくという旨を記載しております。

**【委員長】**

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

私のほうからもう1点ですが、民間提案施設の求める提案が募集要項でもかなり抽象度が高いということで、いろんな施設の提案が可能かと思うのですが、エリア的な位置づけで見て、市のほうもあえて一定の特定をするということではなくて、さまざまな提案をいただきたいという趣旨で抽象度が高い、そういう理解でよいのでしょうか。

**【事務局】**

今、委員長のご指摘いただいたとおりでございまして、ベースの共同住宅の事業については非常に採

算性の高いもので、そのリスクというのは低いものというふうに考えられますけれども、一方で、民間提案施設につきましては全国的にも駅前とは言え、商業として成り立たせていくことについては課題があるだろうと考えております。とりわけ子どもに対するものを中心とした提案を求めていることを募集要項の10ページの民間提案施設のところに記載してありますけれども、そういった事業の採算性をどのように事業者がリスクとして捉えるかということも一定考慮の上、最低限要件定義だけを行った上で、事業者の提案によるということで進めていきたいと考えております。

**【委員】**

具体的にはどういったものを想定されているわけですか。

**【事務局】**

本市の中で何か計画などで具体的なサービス内容として位置づけているものはないのですが、これまでの地域団体との話の中では、例えば学習塾であったり、保育施設であったり、そういったサービスについて期待をしたいというような意見を聞いてきた経過はあります。市としてこれということで定めた経過はございませんので、今募集要項に記載している内容で提案を求めていきたいと考えております。

**【委員】**

私、実は福祉関係の仕事もだいぶいろいろやっているんです。子ども子育て会議も委員として参画したり、保育所の認可前審査の委員をずっとやっているのですが、やはり新しい住宅で人を集めると保育所は絶対要ります。現に私の住んでいる地域は、待機児童がたくさんいるということで、新しいマンションが建ったけれども、入居率がものすごく低いんです。待機児童があるということだけで特に若い世代は入ってきませんので、少なくとも病後病児児童を受け入れられる設備を持った保育所とか、児童館を作ってほしいなど、こちらの要望を伝えないと企業は動いてくれません。地元の皆さんから出ているわけですから、そういったものを例示として挙げておくほうがよいのではないかと思います。

**【事務局】**

本日、地域団体からご説明がありました参考資料1ですが、これにつきましては、繰り返しですが、現地説明会で事業者に配布することを予定しております。最後のページに、説明の中ではアイデアレベルということでの説明がありましたけれども、地域としてはこういったアイデアを含めた提案を期待するということが一定参画を検討している事業者に対しては伝わるものだろうと考えています。

古川橋の周辺エリアにつきましては、当該事業区域のみならず、周辺エリアに保育所、小学校、中学校、社会教育的な施設も多数ございます。そういった周辺の環境も踏まえながら事業者は提案されてくるだろうと考えております。確かにこういう時代背景もありますので、ご指摘の施設について備えられた提案が出てくるというのは私どもとしても非常にありがたい提案ではありますけれども、今のところはそういう考えで進めていきたいと思っております。

**【委員】**

付け加えて申し訳ないのですが、キーコンセプトの最初に子どもが放課後を安心して楽しく過ごせる場として学童保育というのを例示してあるのですが、実際のところ、学童保育というのは土日はしていないんですよね。お父さん、お母さんが土曜日曜に働いている家庭の子どもたちは土日をどう過ごすか、放浪するんですよね、近所の友達のところに行ったり広場に集まったりというのがありますので、できたら土日でも利用できる児童館的なものを作ってあげるのが一番働く親にとって安心できるのではないかと思います。そこら辺をよく考慮していただいております。

#### 【事務局】

今回、別紙9でございますが、隣接するところに、これも既に選定が終わっているわけでございますが、門真市立生涯学習複合施設を令和7年度を目指して整備していくことを考えております。この複合施設は図書館機能と文化会館機能、この2つの機能を複合化させる施設として整備を進めていくものでございます。この中には、資料左下の(3)にもありますように、子どものサービスの充実ということで、365日年中無休、朝9時から夜の9時半までの開館ということで、児童館ズバリではございませんけれども、土日の小さいお子様がいらっしゃるようなご家族の1つの受け皿としてこの機能が果たすべき役割というものがあるだろうと考えております。もちろん今回の事業の区域に関わる部分につきましても事業者からそういった提案を期待したいと思っておりますけれども、門真市としましてはこの複合施設でそういった役割を果たしていると考えております。

#### 【委員長】

先ほども申し上げましたが、これはアイデアを差し上げれば差し上げるほどそれを入れてくるので、我々も事業者の姿勢というのがある意味逆に見えづらくなるというところがあるんですね。私もほかの物件でさせていただいていますが、しっかりと考えている事業者は恐らく門真市の子ども子育て支援計画を読みこなすとか、あるいはさらに言えばこのあたりの子育て層に事前ヒアリングをされてどういうニーズがあるかというのを調査される。その中で丁寧に提案してくると思うんです。恐らく先ほど事務局のほうからありましたけれども、そういうことをやらないでそろばん勘定ばかり考えてくるところは多分1つの塾と1つの保育施設で終わってしまうと思うんです。そこら辺の違いを我々が見せていただく、企業としての姿勢を見せていただくためには、こんな施設もありますよ、あんな施設もありますよという資料を差し上げれば差し上げるほど考えていないところはそこに乗ってくるという話になるので、そのあたり悩ましいところがあるんですね。どれだけの提案力を持っているか、どれだけのリサーチ力を持っているかというところはあえてお示ししないで、相手さんの提案を見たほうがそのあたりの審査を我々がしやすくなりますので、先ほどと同じですが、そのあたりの線引きをどこまでするのかということも含めて事務局と打ち合わせさせていただければと思います。

#### 【委員】

それでは、プレゼンのときに質問事項としてそういったことを聞いていくという方向で考えたいと思います。

#### 【委員長】

そうですね。あえて質問をされて、選ばれた際にはこういう施設を入れてくださいというお願いをしていくというのも1つの手かなと思います。

別の市の再開発の事業者の選考もさせていただいて、そこにも子育て支援のサービスを入れましょうという提案がありました。提案時には既に大手知育玩具会社の名前が出ていましたから、大手知育玩具会社に頼んで、一定のレベルは確約できるんだけど、その市の中には、子育て層の人たちが会社を作って子育て支援のサービスを実際にやっている会社があるんですね。そこへ頼んだほうが地域密着型の話ができるだろうということで、実際に選ばれた事業者さんに、子育て層の人たちが会社を作って子育て支援のサービスを実際にやっている会社に会っていただいて、いろいろコラボができるかどうかという確認もさせてもらっているんです。そういうことへ持っていければかなりよいのかなと思います。

恐らくそのあたりのネットワーク、地域のネットワークを持っていらっしゃる企業かどうかというのを、入ってこられる事業者さんに具体的にはどういうところを想定されていますかとかそういうことをお尋ねになっていただくと多分全国に展開しているチェーンストア的なところが入ってくるのか、あるいはもっと地域のNPOとか、そういう団体さんとコラボできる可能性があるかということをチェックできると思いますので、提案を見て質問をしていただく中で我々も判断させていただけるのではないかと思います。

#### 【委員】

門真の住民として言わせていただきたいのですが、門真市というのは地理的にもすごく便利なところで、交通もすごく発達して、地下鉄もあり、京阪、モノレールもある。それから、自動車のほうで行きますとすごく便利のよい場所になっている。ところが、子育て世代は結婚されてすぐは住まれますが、子どもさんが学校に行くころになると出ていかれるというようになって、今現在は結構人口減少になっている。正直な話、マンションを建ててもなかなか住んでいただけないという状況で、何が原因なのかということと子育てする環境ができていないということが一番なんですね。そのために今回こういう提案をしていただいて、特に門真の一等地の中のこの場所でそういう施設を作ってモデルケースになるようなまちづくりをしたいということが事務局の方の中にあるのだろうと思います。

その中において、いろいろな提案を出していただかないと、あまりこれに固執して、こういう業種だけというのではなしに、もっといろんな考え方があると思うので、そういうものを出していただきたいと思っています。今度、選定の中でそういうものにどういうメリットがあるのかとか、こういうことをやったらどうなるのかということ私らが知らない中においてもいろいろな業者さんがやっていますので、1企業だけの提案ではなしに、いろいろな提案の中でよいものを取り入れていただけるような業者さんを選定させていただきたいと思っております。そういうことを地元としては考えておりますので、よろしくお願いいたします。

#### 【委員長】

ありがとうございます。そういう意味では、先ほど私が申し上げた提案力を見させていただくということで募集要項のほうを考えさせていただきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、さまざまなお意見を賜りましたので、募集要項にどのように反映するかということに関しましては私と事務局で調整させていただくということでよろしゅうございますか。ありがとうございます。

それでは、続きまして次第6の審査につきまして事務局から説明いただきたいと思います。よろしくお願いたします。

### <審査について>

#### 【委員長】

それでは、次第6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8 審査の進め方について」及び「資料10 別冊1 審査基準(案)」をご覧ください。「資料8」につきましては、「資料10」の概要を記載しております。本日はこちらの「資料8」に沿って、ご説明いたします。

まず、はじめに1ページをご覧ください。

「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。

記載しております「フロー図」の通り、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、応募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」を通過した応募者からの「提案書の受付」を行い、「基礎的事項の確認・審査」を行います。「基礎的事項」を満たさない場合は、失格となり、満たしている応募者については、選定委員会での審査に進んでいただきます。選定委員会では、加点審査と価格審査の両方の採点結果により、総合評価を行い、「最優秀提案及び優秀提案の選定」をいたします。

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。

まず、「3 参加資格の確認」についてですが、本市は、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「応募者が満たすべき参加資格要件」について確認し、応募者に対して、通過又は失格の「参加資格確認結果」を书面で通知いたします。なお、要件を満たさない応募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 基礎的事項の確認」についてですが、本市は、応募者から提出された提案書類について、「下の表」に記載しております「基礎的事項に該当していないこと」を確認いたします。確認の結果、「基礎的事項」について疑義等がある場合は、応募者に対して「提案内容の解釈等に関する確認」を书面で依頼し、それに対する回答を受け付け、その結果、一つでも「下の表」に該当する事項があれば、その応募者は「審査対象除外」といたします。

基礎的事項としましては、「様式集に定めた提出書類に遺漏のあるもの」「募集要項に定める方法において作成されていないもの」「法令又は条例違反に抵触する可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答に伴い提案価額内で事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの」

「募集要項等に定める各種の要求事項を満たしていない可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答に伴い提案価額内で事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの」「提案した基準価額が募集要項に定めのある基準価額を下回ると認められるもの」の、5項目としております。

続きまして、「5 提案審査」についてご説明いたします。

「(1) 加点審査」につきましては、委員会は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、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。

また、「(2) 価格審査」につきましては、委員会は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、事業用地の提案価額の審査を行い、得点を付与します。

そして「(3) 総合評価」につきましては、これら加点審査、価格審査の採点結果を加算して、総合評価点を算出し、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定、以下、合計得点順に順位付けを行い、2番目の提案を優秀提案として選定いたします。ただし、応募者が1者のみであった場合に限り、合計得点が配点の50パーセントを下回った場合、当該提案は最優秀提案として選定しないこととしております。

続きまして、3ページをご覧ください。

「2 加点審査及び価格審査」、「2の1 加点審査及び価格審査の配点」について、ご説明いたします。

「加点審査及び価格審査」の割合は下の表のとおりであり、本事業では、加点審査につきまして、委員一人当たり100点とした合計700点を配点、価格審査につきましては、別に定める得点化方法により、200点を配点、合計900点満点といたしております。

「加点審査の内訳」といたしましては、「1 施設整備計画に関する事項」として、「①事業コンセプト」が70点、「②空間計画」が105点、「③居住計画」が105点、「④民間提案施設計画」が105点、「⑤附帯計画」が35点、の計420点、「2 地域貢献に関する事項」として、「①エリアマネジメント」が105点、「②地域経済の活性化」が70点、の合計175点、「3 事業遂行能力に関する事項」として、「①実施体制」が70点、「②事業スケジュール」が35点、の計105点、としております。

続きまして、4ページをご覧ください。

「2の2 評価の視点」につきましては、表に記載のとおり「審査項目」と「配点」としてあり、「評価の視点」を踏まえ、総合的な観点から審査を行っていただく内容となっております。

続きまして、6ページをご覧ください。

「2の3得点化方法」、「(1) 加点審査」について、ご説明いたします。

まず、「1) の得点化方法」につきましては、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」につきましては、得点化のとりまとめについて、委員個人が採点し、委員個人の採点を「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、委員別に事前に作成いただきます「仮評価(案)」を基に、「項目ごとに意見交換」を行っていただき、必要に応じて「意見交換による仮評価の見直し」を行っていただきます。

応募者からの「プレゼンテーション」のち、委員会における意見交換を踏まえ、「必要に応じて評価の見直し」を行っていただき、「個人評価の決定」を行っていただきます。

そして、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。

「(2) 価格審査の点数化方法」につきまして、ご説明いたします。

価格審査につきましては、記載しております方法により、点数化いたします。

記載の式のとおり「当該応募者の提案価額」を「最高提案価額」で割り、その割合に「配点の200点」をかけて算出する方法により、事務局において点数化し、委員会にて審査していただきます。

続きまして、8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、5月21日(金)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各応募者の提案概要」の報告、「3各委員による加点審査の個人仮評価」を行っていただく予定としております。

また後半に、「4応募者によるプレゼンテーション」のち、「5加点審査」、「6価格審査」を行い、「7最優秀提案及び優秀提案の選定」を行う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、応募者数等によって、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、9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(4月下旬)」の流れといたしまして、事務局において、応募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き、

下審査票を用いて「仮評価（案）」を作成いただきます。なお、並行して、事務局にて、必要に応じ、応募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（5月下旬）」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30分、質疑が30分、合計で60分を予定しています。ただし、応募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く予定としております。

「審査について」の説明は以上でございます。

#### 【委員長】

ありがとうございます。さまざまな内容がございますけれども、一括して議論させていただければと思います。どこからでも結構です。ご質問、ご意見はございますでしょうか。

#### 【委員】

まずスケジュールについてですが、先ほどの話であれば第2回が場合によっては2日にわたる可能性があるということですが、できるだけ記憶に残っている間に集中してやりたいと思いますので、あらかじめ早い時期に2日目をした場合の予備日というのは決めていただけたらと考えております。

あとは、いくつかございまして、プレゼンテーションの時間が30分で質疑30分ということで、時間的に質疑は場合によっては非常に時間を取る可能性がありますので、先ほど委員からもありました事業計画とかそういうのをプレゼンテーションの場で聞くというよりは、あらかじめ資料として出していただけたほうが準備がしやすいかと思っております。なので、今の審査基準の中で具体的に事業計画の評価をしたいと考えたときに、評価の視点のところどこに持っていったらよいかというところがありまして、それが実施体制とかになってくるのでしょうか。そうであれば、今回実施体制というのは非常に重要だと私は考えておりまして、もう少し配点を多く見てもよいのではないかと考えております。

もう1つ、費用面で行きますと、まちづくりというのは非常に長期にわたるものでして、今回メインになってくるものが共同住宅ということで、共同住宅は分譲してしまうと住人の方が管理していくものになってきます。今回地区計画とかの話がありますが、マンションになった場合には今まではっきりわかりませんが、30年、40年経ったときには修繕積立金が当初の3倍、4倍になって、実際入居してもらう人がいなくなる。そういったことがあっては困るわけですので、やはり施設全体についてのライフサイクルコスト、こういったものをどう考えているか、これも事前に資料として見させていただきたいと考えております。

あと、エリアマネジメントのところについても実績というものはっきり提案の中で示していただいたほうが、これまでどういったことをやってきたかというのを見た上で提案を見れるので、そのほうが審査がしやすいと思っております。

あとは、今回提案がすごく内容が分かれてくるかもしれないのですが、こういった提案書の審査をするときにいつも悩ましいのが、提案者が特に力を入れているものを、空間計画、居住計画、エリアマネ

ジメントなどに重複して書かれてくる。この重複したものをそれぞれにおいて評価すべきなのか、それとも1カ所だけで評価すべきなのかということをおおまかじめ議論させていただけたらと考えております。

私のほうからは以上でございます。

#### 【事務局】

ご質問につきましてお答えをいたします。

まず1点目のスケジュールにつきましては、事務局といたしましても複数の事業者であってもできるだけ1日で審査が終了するようというところで当然考えております。仮に2日にわたった場合でありましても、記憶にしっかり残っているうちに開催していただけるよう連日での開催、2回目の選定委員会を2日に分けて連続で開催するというところで考えております。日程の調整につきましてはできるだけ早い段階で各委員の皆様方とご調整させていただきたいと思っております。

次に2点目の事業計画を見るとき審査の視点という点でございますが、今審査の視点では実施体制、組織体制の項目で見ていただくところが適切であろうと思っております。ただ、事業計画についてズバリの視点というところは今記載がございませんので、そのあたりについては検討を委員長と一緒にさせていただきたいと思っております。事業計画そのものを審査の基準として見るということについては、先ほども申し上げましたけれども、少し困難かなと思っておりますので、組織体制、実施体制のところを審査する上での参考資料という形でとどめたいと考えております。

3点目の共同住宅に関するライフサイクルコストの視点ですけれども、募集要項の中にも将来にわたって持続的に維持管理ができるかどうかという視点については記載をしております、具体的には募集要項の11ページでございます。この共同住宅の3ポツ目に「良好な居住環境を将来にわたり維持できるよう、適正な管理について万全の対策を講じること」ということを提案に関する事項として求めています。また、提案書類の中にもそういった視点がきっちり踏まえられた提案を求めるということで記載をしております。加えて、評価の視点につきましても共同住宅の計画のところにつきまして適正な管理についての提案がなされているかという視点も設けておりますので、委員ご指摘のライフサイクルコストの観点につきましてはそういった部分でご審議を賜りたいと考えております。

次に、エリアマネジメントの活動実績につきましても、先ほどお答えいたしました内容のとおり、提案書の中でエリアマネジメント活動の実績があればそれを踏まえて提案をすることということで求めていますので、そちらのほうで見ていただくことは可能かなということで考えております。

最後に、それぞれの様式の中で相互に重複する点が入ってくるのではないかとこの点につきましては、もちろんそれぞれの視点で見ていただく、審査項目に当てはめて見ていただくことが基本だと思っておりますけれども、項目間の相乗効果が期待できるのであれば、そこはそれぞれの委員の中でご判断いただくということで考えております。以上でございます。

#### 【委員長】

重複は恐らく事業コンセプトと2番以降のさまざまところでかなり重複してしまうということだと思えますね。事業コンセプトというのは先ほどご指摘いただいたような事業者として何を重点的に提案してくるかという視点でつけていただいて、あとは個別の分野においてどのように相互的な提

案ができていくかというところで切り分けていただくとよいかなど。

恐らく今までの私の経験を踏まえて言うと、2番以降の計画をきちんとやっているところというのは多分事業コンセプトのほうの点数も高くなっていくということで、連動してくるのはある意味よいことでもあるし、やむを得ないことでもあるのかなと思います。

あと、具体的な日程はまだ調整をせずに今提案をしている段階ですよ。

**【事務局】**

そうです。あくまで事務局の案といたしまして5月21日というところを目途にしておりますが、もちろんこれはご調整をさせていただく前の事務局の案でございますので、再度委員の皆様方と調整した上で進めていきたいと考えております。

**【委員長】**

このあたりで日程が来るということですかね。

**【事務局】**

そうでございます。

**【委員長】**

実際には、私、個人的な話をさせていただくと、次年度の授業の時間割調整を今やっているのですが、コロナ禍ということもあって、かなり変則的な時間割調整を図っています。そういうこともあって、丸一日あいている日がどうも来年度はなさそうなんですね。そういう意味で、先生方に申し訳ないですが、土日という選択肢もありかなと思っています。一日丸々ということ言えば、既に私のほうは動きが取れないという状況というのも勘案していただければと思います。

**【事務局】**

各委員の個別で所属されておられる大学でありましたり事務所でありましたり企業様のご都合というのはもちろんあるということは承知しておりますので、個々の状況に応じて一番合う日というところを、土日も含めて調整させていただきたいと思っておりますのでご了承いただければと思います。

**【委員長】**

私も含めて私学の先生ばかりです。多分私学というのは非常に授業コマ数が多いので、それが見事にずれてしまうとどう見ても合わないということになってしまいます。今日というよりも、ここ1週間ぐらい、年末年始を挟んでしまいますので、年始すぐぐらいに日程調整で早急にフィックスできるような形でやっていただくのが一番よいのでは。

**【委員】**

夜間開催、夜の9時ごろまででしたら大丈夫です。午後から9時ごろまで。

**【委員長】**

私、まちづくりの仕事をしているので、夜、市民会議とか市民の協議会が入る場合もありまして、夜があいているというのも私は個人的には確約できない状況ではあります。そういうのも含めて、広めにしっかり取れる時間帯がすべての委員が合うかどうかというところも調整していただければと思います。

**【事務局】**

承知いたしました。

**【委員長】**

それでは、日程調整以外のところで何か。

**【委員】**

事前にご説明をお伺いしたときにしておけばよかったのですが、資料8、審査の決め方とか、いろんな案件で似たような表現に合わせていると思うのですが、特に2ページの基礎的事項の確認というのがありますね。これは失格につながりますよね。プロセスの透明性とか中立性でいろいろと物議をかもししているような件もありますので、特に基礎的事項の3番目のところ、この3行の表現というのはこういった文章でこの案件に当てはめると、具体的に例えば「募集要項等に定める各種の要求事項」とは何を指しているのか。それから「応募者に確認したものの」以降、回答している、提案書類の訂正もしている、それに伴って提案価額内で事業の履行が困難と認められるもの、または提案内容の目的から逸脱することが認められるもの、と書いてあるのですが、認めるのは、これは誰が認めるのかということも含めて、具体的にこの事例に当てはめてどういうことを想定されているのか教えていただけますか。

**【事務局】**

まず最後のところのご質問でございますが、誰が判断するのかということにつきましては、基礎的事項の審査確認につきましては事務局で実施をいたします。

その上で、具体的にどういったケースを想定しているのかということでもありますけれども、今回募集要項で示している条件は、一般競争入札であるような仕様という形で1つ1つを細かく規定をしているものではございません。ですので、出てきた提案内容について、現状の法規、条例などに照らし合わせた場合に、ここについては抵触する可能性があるのではないかと。例えば緑化の取り方について、これが妥当かどうかという判断しがたい場合というのが可能性としてあるのではないかと考えていまして、今のは例ですけれども、そういったものを1つ事業者の確認をして、これは本当にこれで間違いないか、このままいけば抵触する可能性があるかと事務局で判断することになるが問題ないかというような確認をすることが想定されると思ってます。

あともう1つ、それだったら、例えばですけれども、緑化をかなり広範囲に取りますということで、もともと提案してきた空間そのものがなくなってしまうとか、そういう当初提案してきた内容がガラッと本来の趣旨から外れてしまうというものになった場合については、それは当然認められないだろうと考えております。ズバリこれというような例にはなっておりませんが。

**【委員長】**

私の経験から言うと、緑の問題よりも、多分建築基準法とか消防法とか、空間計画の中でこれだけ短期間にたくさんのものを要求されますので、見落としてしまうということが起こり得るんですね。例えば避難が求められている基準どおりになっていないとか、それを指摘して直せるのであれば訂正してくると思うのですが、致命的なミスでそれが直せないとなったときに欠格になると思うんです。その判断を最終的には我々委員会で判断をするということになると思います。

**【委員】**

この基礎的事項はフロー図で言うと委員会は関与するのですか。

**【事務局】**

委員会は関与せず、事務局のほうで判断します。委員長がおっしゃられたように、ある種通過を仮にしまった場合、委員会の中でご審議をいただくということもあり得るのかなと考えております。

**【委員長】**

過去、本当にレアケースもあったのですが、どうしようという案件が出てくるんですね。その場合に、事務局として微妙な点は委員会で判断してもらうのか、門前払いにするのか、委員長と相談するのか。あるいは各委員の方々と事前に、委員会という形式は取らないけれども、相談させていただくのか、ということは実態としては出てくるのかなと思います。

**【事務局】**

委員長のご発言にありましており、基礎的事項の確認の結果、どういうやりとりをして、どういう回答があって、どういう判断をしようと思っているのかということについてはあらかじめ全委員にご報告をさせていただいた上で、問題なければそれで進めていくということで考えております。

**【委員】**

今のご説明でよくわかりましたが、さっきのご発言にもあったように、募集要項自体が、先ほどから委員長がおっしゃっているように非常に幅広くいろいろな提案をたくさん求めたい、そういう趣旨なので、逆に言うと各種の要求事項というこの読み方なのですが、このところは満たしていない可能性がある提案内容というのを事前に事務局が捌くような文面に捉えてしまうのですが、それでよいのかなと思いました。このあたりの各種の要求事項として募集要項にいろいろ緩い表現で書いてあったり、厳しくこれは絶対と書いてあったりするのですが、事務局でこれを全部チェックしていくわけですよ。今委員長がおっしゃったようにある程度のところでこの委員会の場に判断を求め、あまり前捌きで細かくやらないほうがよいのではないかと思います、いかがでしょうか。

**【委員長】**

ほかのケースでは、これを確認することを委員会マターにしている場合もあるんですね。事務局は

判断して、その資料に基づいて1次審査が通るかどうかなどということを委員会マターにしている場合もあります。持ち回り審査でもよいと思うのですが。

**【事務局】**

基本的には前捌きと言いますか、チェック項目を作って、チェックシートでクリアしている、クリアしていないところを捌いて、疑義があれば事業者の確認を求めて、その回答をいただく。そのやりとりがどういったものであったかというのは各委員さんに確認させていただいて、問題がないかどうか意見をお伺いするということでもあります。ですので、今事務局の案としては、まずは事務局で前捌きをする。委員会の中でご審議していただくということは考えていません。

**【委員長】**

もっとありていに言えば、どうしようもないというものを欠格にしていて、微妙なというのは最終の委員会に臨ませる、そういう判断ですね。

**【事務局】**

そうでございます。

**【委員長】**

ここで欠格になるというのは、今まで私の経験で言うとはぼないですね。全部上がってきていると思います。

**【委員】**

プロセスがわかりやすくなればよいです。

**【委員長】**

ほかにいかがでしょうか。

私のほうから、委員のご指摘で、事務局がお答えになったときに、資料9、募集要項の11ページをお示しいただいたのですが、資料8の審査基準のところの書きぶりとは微妙に違います。そこがもうちょっと整合性が取れていたほうがよいのではないかと思います。

**【事務局】**

表現の統一といったところでしょうか。

**【委員長】**

表現だけではなくて、募集要項に書いてあるんだけど、評価の視点の中に入っていないということもありますよね。

**【事務局】**

すべてその視点を踏まえてもう1度確認をしたいと思います。

**【委員長】**

事業者に求めていることと我々が評価する視点に整合性があったほうが事業者さんにとっても親切ですよ。

**【事務局】**

承知いたしました。

**【委員】**

先ほど、審査項目と配点のところについて、このウエートでよいんでしょうかというご質問がありましたが、そのまま維持するというお考えですか。

**【事務局】**

失礼しました。配点の考え方につきまして、空間計画、居住計画、民間施設、エリアマネジメントが市としては一番重く配点をすべき項目であろうと考えておりまして、本日の議論の中でも事業計画や実施体制が各委員から非常に重要な観点だというご指摘がありましたので、そのご指摘を踏まえまして配点についてもう1度事務局にて精査させていただきたいと思います。

**【委員長】**

今までの経験で言うと、実施体制というのはあまり差はつけられないですよ、事業計画についても。あと、空間提案のほうが実は差がつけられるということもあって多分この配点になっているのかなと推測します。

**【事務局】**

まさしく委員長のご発言のとおり、できるだけ差がつきやすいところに重点的に配分していく考えでございます。

**【委員】**

今のお話を聞いて、配点の最終的な判断はお任せします。

今回特に実施体制のほうで問題意識を持っていましたのは、今日の最初の募集要項のところに参加資格を非常に緩やかに認めていると。そうしますと、ここでも差がつきやすくなるのではないかということが問題意識にあるということで発言させていただきます。

**【事務局】**

踏まえて検討させていただきたいと思います。

**【委員長】**

ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

確認も含めて、こういう観点は必要ではないですかというところで、先ほど募集要項と評価の視点を揃えていただくということで入ってくるかなと思うのですが、地元の要望というお話がありました。資料9の募集要項11ページのイの共同住宅に1戸当たりの専有面積の話がありますよね。古川橋の駅前という今のイメージで考え方を決めると、本当にこれからこの住宅がこのあたりの住宅イメージを引っ張っていくのかなという気がします。やはり少し高めの価格設定でもよいものを供給するほうが後々の古川橋駅前の居住イメージを上げていくと思うんですね。そういう観点を評価しようと思うと、1戸当たりの専有面積の話になるかと思しますので、ここは評価の視点のほうに入れていただくということになるかと思えます。けれども、恐らく市場動向だけを判断してくる事業者はこのあたりの観点が抜けてしまうと思えます。先ほどからの事業リスクの話がありますけれども、事業リスクを負いたくなければ市場動向で作るんですね。ちょっと冒険してみて、このあたりのイメージを変えたいという提案を我々は取るのか、あるいは無難な市場動向の提案を取るのか、このあたりは委員会のときに議論させていただければありがたいと思えます。

皆さんイメージできるかどうかわかりませんが、価格帯が高いところは売れないだろうという判断をされるのですが、阪急沿線の駅前のマンションは、かなり高価格帯で来られたんですね。ちょっとこれは冒険ちがうかというふうに思ったんですが、見事に全部完売されて、やはり地域イメージを上げているんですね。そういう提案が今回も欲しいなというのが個人的な思いでございます。

#### 【事務局】

本市といたしましても、当該事業エリアだけにとどまらず、さらに周辺、もっと言いますと北側には密集市街地という、より課題を多く含んだエリアがございます。そういった周辺地域への波及効果というのも今回非常に期待するところがございますので、委員長がおっしゃっていただいた視点というのをしっかり審査基準の中に盛り込んでご審議いただけるように準備を進めたいと思えます。

#### 【委員長】

よろしくお願ひします。先ほどもご指摘いただいたように、これがこのあたりの地域イメージを引っ張っていただけるような、そういうご提案をぜひ私たちもやらせていただければと願っております。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、配点等、少しまだ流動的なところを残しましたけれども、またこれも事務局と私のほうで判断させていただくということでよろしゅうございますでしょうか。ありがとうございます。

それでは、先ほどの日程調整というのは年始明け早々にやっていただくということにさせていただきますまして、今後の予定、次回日程につきまして事務局から説明をいただければと思えます。よろしくお願ひいたします。

#### <今後の予定、次回日程について>

#### 【委員長】

それでは、次第7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、次第7の今後の予定、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、引き続き「資料8 審査の進め方」の10ページをご覧ください。

今後の予定につきましては、図のとおり、1月18日に募集要項の公表を予定しております。その後、質問受付期間を2月8日から2月10日までとしております。

応募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、応募者への質問回答を3月5日までにを行う予定としております。

次に、参加表明書・参加資格審査申請書類の受付期間を3月15日から3月17日までとしております。ここで改めて、応募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3月31日に行う予定としております。その後、提案書の受付期間を4月19日から4月21日までとし、4月22日に提案書類等を各委員に送付させていただく予定としております。

また、必要に応じて応募への確認事項の送付を5月の2週目に予定しております。また、提案内容調書については、5月の3週目の送付を予定しております。

第2回選定委員会前に確認事項に対する応募者からの回答を送付させていただきますが、一部回答が間に合わない場合は、プレゼンテーション時の質疑で確認させていただきます。

最後に、5月21日の第2回選定委員会にて、優先交渉権者を決定し、選定結果の公表を5月末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】**

それでは、以上をもちまして、本日の議事はすべ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3年5月21日の金曜日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っておりますので、その際はよろしくお願ひします。

これをもちまして第1回門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用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。

(終了)