

門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討調査業務委託第2回事業者選定委員会会議録

会議名称	門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討調査業務委託第2回事業者選定委員会
開催日時	平成31年2月26日(火) 午後1時00分から午後2時45分まで
開催場所	門真市役所別館3階 第2会議室
出席者	<p>【委員長】 まちづくり部長：木村委員長</p> <p>【副委員長】 教育部長：満永副委員長</p> <p>【委員】 企画財政部長：河合委員 総務部長：大兼委員 (出席人数4人/全4人中)</p> <p>【事務局】 地域整備課長：長光 俊幸、地域整備課長補佐：浦 広幸 地域整備課主査：長 真 公共建築課長：東 訓之、公共建築課長補佐：上野 安宏 公共建築課主任：勝連 賢介 社会教育課長：牧菌 友広、社会教育課長補佐：森井 康喜 社会教育課主査：山下 祐輝 企画財政部次長：良 義浩 (門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討プロジェクトチーム) 総務課係員：薮田 晴美 (門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討プロジェクトチーム)</p>
議題 (内容)	<p>1. 審査方法</p> <p>2. 議題第1号「2次審査」</p> <p>3. 議題第2号「結果報告」</p>
傍聴者数	－ (非公開のため)
担当部署	<p>(担当課名) まちづくり部 地域整備課</p> <p>(電話) 06-6902-6311 (直通)</p>

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまより、「門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討調査業務委託 第2回事業者選定委員会」を開催いたします。本日の議事進行をさせていただきます、地域整備課の長光です。よろしくお願いたします。選定委員会委員の皆様におかれましては、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。なお、出席者は4名と全委員の出席がございますので門真市旧第一中学校跡地 整備活用方法検討調査業務委託 事業者選定委員会 設置要綱 第5条第2項により本委員会は成立しております。また、要綱第6条により関係者として、社会教育課、公共建築課、及び門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討プロジェクトチームに、事務局を補佐するため出席をいただいております。要綱 第4条第2項により、委員長は、まちづくり部長の職にある

者としていますので、木村委員にお願いします。副委員長は、教育委員会事務局教育部長の職にある者としていますので、満永委員にお願いします。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。木村委員長、議事進行をよろしくお願いいたします。

【委員長】木村でございます。議事次第に基づきまして、進めさせていただきます。なお、議事進行にあたりましては、議事録を作成いたします都合上、恐れ入りますが挙手をいただき、委員名を述べられてから、ご発言いただきますようお願いを申し上げます。

【委員】（「異議なし」との声あり。）

【委員長】それでは、案件、「審査方法」に移ります。このことについて、事務局より説明願います。

【事務局】審査方法につきましては、以前決定させていただいたとおりでございますが、再度確認させていただきます。「2次審査 採点表」をご覧ください。2次審査では、本業務を円滑に遂行できる体制が整っているか、本市に対して生産的かつ実効性のある成果を提供できるか、また、参加事業者の熱意や費用面等をプレゼンテーションから判断し、審査させていただきます。2次審査については、委員全員の点数を合計し、合格点に満たない場合は、失格となり、合格点は6割としています。最高点の事業者を受託候補者といたします。

【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。

（質問なし）

【委員長】それでは議題第1号「2次審査」について事務局から説明してください

【事務局】配布しました「2次審査 採点表」をご確認願います。参加事業者は3者となっております。審査につきましては、「審査の視点」及び「仕様書対応項目」を参考にいただき、採点を行っていただきますようお願いいたします。件数等により客観的な判断が可能な項目は、事務局の方で事前に採点をしております。委員の皆様には採点欄に○を付けていただきますようお願いいたします。

【委員長】 これまでの説明でご質問はありますでしょうか。

【委員】 配点欄に○をつけたらよいのですね。

【事務局】 さようでございます。

【委員長】 他によろしいでしょうか。それでは、事務局ですすめてください。

【事務局】 2次審査は、プレゼンテーションによる審査となります。プレゼンテーションは15分間を設定しております。残り時間3分になりましたら、事務局から事業者へお知らせします。その後、質疑応答は10分間の予定にしております。全てのプレゼンテーションが終了後に、採点時間を15分程度設ける予定にしております。皆様の採点が終わる次第、「採点表」を回収し、事務局で集計を行い、受託候補者決定の運びとなります。それでは、ただいまよりプレゼンテーションを開始します。1者目は事業者①でございます。事業者①の「提案書」及び「採点表」をお手元にご用意ください。「採点表」につきましては右上に事業者名を記入しておりますので、お間違いのないようお願いいたします。それでは、ただいまより、準備いたしますので少しお待ちください。

【事務局】 では、プレゼンテーションをよろしく願いいたします。

(事業者①プレゼンテーション)

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【事務局】 ありがとうございました。それでは、質疑のある方は挙手願います。

【委員】 今、ご説明いただいた中で、これが実現した場合、次の更新時期というのはどれくらいのスパンで考えておられるのか教えてください、それと、VFMの説明のところでLCCを考え方に入れているのかですけど、更新時期に絡めて、どうとらえているのか、お答えいただけますか。

【事業者①】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員長】市場調査のところで、公募型のサウンディング調査が難しいというご指摘があって、それから、調査対象企業についてヒアリングは抽出してやりましょうと、提案書に書いてあるのですが、公募型が難しい理由と、抽出企業について具体的にどの様な企業を既に設定されているのであれば、例示いただけますか。

【事業者①】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【副委員長】提案書に想定される公民連携事業のスキームというところがあります。この中で、パターン4は△ですね。このパターン4が△だといえる理由をもう少し詳しく教えていただきたい。それからもう一点。「公共施設を活用した収益を生み出す工夫」の中の着眼点1「民間の子育て・学習機能との連携」とあります。ここの具体例をもう少し詳しく教えてもらいたい。この2点お願いします。

【事業者①】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【事務局】他によろしいですか。ありがとうございました。結果につきましては、後日、書面等にて通知させていただきますのでよろしくお願いいたします。それでは、次の事業者との入れ替わりをお願いいたします。

【事務局】それでは、ただいまよりプレゼンテーションを開始します。2者目は事業者②でございます。事業者②の「提案書」及び「採点表」をお手元にご用意ください。「採点表」につきましては右上に事業者名を記入しておりますので、お間違いのないようお願いいたします。それでは、ただいまより、準備いたしますので少しお待ちください。

【事務局】では、プレゼンテーションをよろしくようお願いいたします。

(事業者②プレゼンテーション)

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【事務局】お時間となりました。ありがとうございました。それでは、質疑のある方は挙手願います。

【委員】このエリアの事業を進めていく中で、全体の更新というものはどういう風に考えているのか、それからVFMのなかでLCCをどう考えているのか、二つ関連付けてお答えいただけますか。

【事業者②】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員長】市場調査について教えてほしいのですが、プレ調査と市場調査に分けて行うと書いてあって、市場調査のほうは企業名を例であげていただいているのですが、プレ調査の方でイメージは書いていただいているのですが具体的にどんなところに聞こうとされているのかというのが、もし、おありでしたら教えていただきたいのと、広く公募型でやるというのは、なかなか難しいのか否か、というところを合わせて教えてください。それからテナントの更新の義務化と書いてあるところがありますが、こういうのは実際に事例があるのかあるのであれば、どういう形で制度化されているのかというのが分れば教えていただけますか。

【事業者②】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【副委員長】提案書の中に「エリアマネジメントによるにぎわいの拡大」という中で4つほど例を挙げていただいています。そのほかにも何か例はあるのでしょうか。

【事業者②】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員】先ほどインキュベーションで賃料を抑えるということおっしゃられましたし、提案書の中には、延べ床面積当たりの賃借料を低く設定することも提案します、と記載がありますが賃料を下げるというのは、どういう仕組みで下げるのですか？ただ単に公費投入して、その分下げようということなのですか。

【事業者②】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員】建築費用やLCCでいくと公費投入ということですね。

【事業者②】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【事務局】ほかによろしいですか。ありがとうございました。結果につきましては、後日、書面等にて通知させていただきますのでよろしくお願いいたします。それでは、次の事業者との入れ替わりをお願いいたします。

【事務局】それでは、ただいまよりプレゼンテーションを開始します。3者目は事業者③でございます。事業者③の「提案書」及び「採点表」をお手元にご用意ください。「採点表」につきましては右上に事業者名を記入しておりますので、お間違いのないようお願いいたします。それでは、ただいまより、準備いたしますので少しお待ちください。

【事務局】では、プレゼンテーションをよろしくお願いいたします。

(事業者③プレゼンテーション)

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【事務局】ありがとうございました。それでは、質疑のある方は挙手願います。

【委員】事業全体の更新というものはどういう風に考えているのか、それからVFMの中でLCCをどう考えているのか、二つ関連付けてお答えいただけますか。

【事業者③】回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【副委員長】まず、都城市の新図書館の利用者が100万人を超えたということですが、そのように利用者が増えたポイント、御社がどのような助言をしたのかと、もう一つは複合事業ならではのリスクの認識と提案書には書いていますが、具体的にこの特殊性を踏まえたリスクというのはどのようなものが考えられるのか、これはどのように分散すればいいと考えるのかを聞かせてください。

【事業者③】回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員長】提案書の中にサウンディング型の市場調査のことを書いていただけていますが、事業参画の意思を見せる方について意見を聞いていきたいと思いますということを提示していただけていて、公募型だと回答の熟度にばらつきがあるのでお勧めできません、ということなのですが、公募したほうが公平性がたもてると思いますが、その点はどうお考えですか。

【事業者③】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員】交渉的ヒアリングの時に、交渉内容についての担保性の確保は具体的にどういうノウハウを持っていますか。

【事業者③】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【委員】今おっしゃっていただいたのは構造的な話だと思います。現実的に交渉に入った場合お互いに「本当にやってくれるのか」という状況になる可能性がある。

【事業者③】 回答

※門真市情報公開条例第6条第2号の規定により不開示

【事務局】他によろしいでしょうか。無いようでしたら、ここで終了とさせていただきます。ありがとうございました。結果につきましては、後日、書面等にて通知させていただきますのでよろしくお願いいたします。

【事務局】委員の皆様につきましては、採点作業をお願いいたします。採点時間として15分間ほど設定いたします。委員の皆様には3者分の採点表の記入、確認をよろしくお願いいたします。採点が終わられた委員の方は、事務局が「採点表」を回収いたしますので、その場で挙手をお願いいたします。

(審査)

【事務局】時間となりましたがよろしいでしょうか。それでは、「採点表」を回収させていただきます。ただいまから、事務局で回収しました採点表の集計を行いまして、合計点を算出させていただきます。作業時間として、数分お時間をいただきたいと思います。

(集計)

【委員長】では、議題第2号「結果報告」について事務局より説明してください。

【事務局】採点結果について、読み上げさせていただきます。「事業者③」の合計点が298点、「事業者①」の合計点が258点、「事業者②」の合計点が251点です。合格基準点が240点以上でありますので、3者とも合格となります。

【委員長】ただいま、事務局より採点結果の報告がありましたが、3者とも合格のため、最高点の「事業者③（パシフィックコンサルタンツ株式会社 大阪本社）」を「門真市旧第一中学校跡地整備活用方法検討調査業務委託」の受託候補者として決定してよろしいでしょうか。

【委員】（「異議なし」との声あり。）

【委員長】それでは、議事進行を事務局にお返しします。

【事務局】木村委員長、ありがとうございました。本日は長時間にわたりご審査していただきありがとうございました。議事の円滑な進行にご協力いただきありがとうございます。これにて閉会とさせていただきます。ありがとうございました。