

議 事 録	
会議の名称	第2回門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会
開催日時	令和6年5月21日（火）午後2時00分から午後5時45分まで
開催場所	門真中町ビル3階 多目的ホール
出席者	（委員）嘉名委員、佐藤委員、武田委員、橋爪委員、艮委員、宮口委員 （事務局）まちづくり部 真砂次長、安渡総括参事 庁舎エリア整備課 阿部課長、眞治課長補佐、福壽主任、里係員
議 題 （案 件）	1 開会 2 議事 （1）経過報告 （2）基礎的事項の確認結果の報告 （3）プレゼンテーション及びヒアリングに向けた意見交換 （4）提案書によるプレゼンテーション審査 （5）審査結果報告及び受注候補者の決定、講評・総括 3 閉会
傍聴定員	－（非公開のため）
担当部署 （事務局）	（担当課名）まちづくり部 庁舎エリア整備課 （電 話）06-6902-6379（直通）
内 容	
＜開 会＞ 【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから第2回門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会を開会いたします。 本日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。 本日、事務局として進行を務めます、庁舎エリア整備課の眞治でございます。よろしくお願いいたします。ここからは、着座にて失礼いたします。 まず初めに、出席者は6名と全委員にご出席をいただいておりますので門真市附属機関に関する条例施行規則第5条第2項の規定により、本委員会は成立していることをご報告いたします。 次に、本日の資料について確認させていただきます。本日使用する資料は、事前にお配りいたしました応募事業者2者の企画提案書等に加えまして、お手元の資料を上から順番に、 まず、「次第」でございます。 次に、資料1といたしまして「配席図」でございます。 次に、資料2「第2回委員会の進め方」でございます。 次に、資料3「経過報告」でございます。 次に、資料4といたしまして「基礎的事項の確認結果」と「別紙」でございます。 次に、資料5「審査採点表」、仮採点用と本採点用の計4枚でございます。	

次に、参考資料1「募集要項」でございます。

次に、参考資料2「事業実施に向けた与条件」でございます。

次に、参考資料3「基本計画仕様書（案）」でございます。

次に、参考資料4「事業者選定基準」でございます。

最後に、参考資料5といたしまして「質問に対する回答」と「別紙3、4」でございます。

資料に不足等はございませんでしょうか。

なお、本日の資料及び企画提案書等につきましては、本日の委員会閉会后に全て事務局で回収させていただきますので、ご了承ください。

本日の議事に移る前に、本委員会の録音について説明させていただきます。第1回の委員会と同様、本委員会におけるご発言等は、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。

それでは、議事に移らせていただきます。委員長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

【委員長】

それでは、次第に従いまして進めてまいります。議事の1つ目、「第2回委員会の進め方」について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

庁舎エリア整備課の福壽でございます。それでは、事務局より説明させていただきます。

資料2「第2回委員会の進め方」をご覧ください。

本日の進め方についてでございますが、まず第1回の委員会からの経過報告を事務局から行います。

次に、意見交換といたしまして、企画提案書等の内容について、事前にご確認いただきました中で気になる点等について、委員の皆様で意見交換をしていただき、各事業者への質疑事項につきましても併せてご調整をお願いしたいと考えております。

その後、委員の皆様は資料1「配席図②」にございますとおり、席の移動をお願いいたしまして、事業者のプレゼンテーション及び質疑応答を行います。

事務局職員が事業者を案内し、5分程度でプレゼンテーションの準備を行っていただき、事務局から事業者に対し、プレゼンテーションについての説明を行います。

事務局の「始めてください」の合図で開始となり、プレゼンテーションを25分間、その後、委員の皆様からの質疑を25分程度予定しております。プレゼンテーションは、終了の3分前にベルを1回、25分経過時に2回、それぞれ鳴らします。プレゼンテーションの途中であっても、25分経過した時点で終了とし、速やかに質疑応答に移ります。質疑応答は、25分経過時にベルを1回鳴らしますが、25分経過時に質疑応答の途中であれば、その質疑応答後に終了といたします。事業者は片付けをしていただき、退室となります。

その後、次の参加事業者のプレゼンテーション開始までの5分から10分程度を委員の皆さまの仮採点時間とさせていただきます。同様に2者目のプレゼンテーション及び質疑応答を行い、2者目の仮採点を行っていただきます。

その後、現在の席に移動をお願いいたしまして、プレゼンテーション及び質疑応答を受けて、採点のポイント等について、委員の皆様で再度の意見交換を行っていただき、本採点をお願いいたし

ます。

委員の皆様の採点が終わりましたら、事務局が採点の集計を行い、審査結果を報告させていただきます。参考資料4「事業者選定基準」の4ページにございますとおり、総合点が最も高い事業者を受注候補者として決定し、2番目に総合点の高かった事業者を次点といたします。なお、評価点が満点（750点）の6割（450点）に満たない事業者は、受注候補者及び次点候補者として選定しないものといたします。

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、ご質問・ご意見等はございませんか。

【各委員】

（異議なし）

【委員長】

それでは、事務局の説明のとおり進めさせていただきます。

引き続きまして、議事の2つ目、「経過報告」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、事務局より説明させていただきます。

資料3「経過報告」をご覧ください。

令和5年12月13日の第1回委員会終了後、いただいたご意見を基に募集要項等を作成し、令和6年1月9日に市ホームページに参考資料1の募集要項等を公表いたしました。

1月24日に現地説明会を開催し、9社の企業の参加がありました。

1月9日から30日まで参加資格予備審査の受付を行い、7社の企業から予備審査の申請がありました。学識経験の委員の皆様に資本面及び人事面での関連について、確認させていただき、7社に委員と関連がない旨の通知を2月20日に行いました。

本事業に関する質問につきましても、予備審査と同じ期間で受付を行い、計111の質問がありました。回答を事務局で作成し、参考資料5の「質問に対する回答」を2月20日に市ホームページで公表いたしました。また、併せて別紙3「事業対象予定地現況図」と別紙4「土地利用予定条件図」も修正資料といたしまして、市ホームページで公表しております。

資格審査書類の受付を3月4日から8日までとし、2グループから申請書類の提出をいただきました。この2グループにつきましては、事務局にて参加資格審査の確認を行い、「経過報告」の「2.参加資格審査の確認結果」のとおり、両者とも参加資格を満たしていることを確認いたしましたので、3月22日付けでその旨を通知しました。なお、提案書番号は「くすのき」、「さつき」としております。

その後、4月15日から19日まで提案書等の受付を行い、参加申込のあった2グループから提案書等の提出がありました。

経過報告についての説明は以上です。

【委員長】

ただいまの説明について、ご質問・ご意見等はございませんか。

【各委員】

(異議なし)

【委員長】

それでは、次に議事の3つ目、「基礎的事項の確認結果の報告」について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

庁舎エリア整備課の里でございます。それでは、事務局より説明させていただきます。

事業者から提出されました提案書関連書類のうち、参考資料4「事業者選定基準」の2ページにございます基礎的事項につきまして、各グループの提案書類が該当していないかどうか事務局にて確認をし、内容に疑義のある項目については、各グループへの確認を行い、疑義のある内容につきまして、確認事項と各事業者からの回答を資料4「基礎的事項の確認結果」に示しております。くすのきには、基礎的事項の確認が2点、その他確認事項として6点、さつきには、基礎的事項の確認が2点、その他確認事項として5点、確認を行い、2グループとともに、基礎的事項には該当していないことをご報告させていただきます。

【委員長】

ただいまの説明について、ご質問・ご意見等はございませんか。

基礎的事項の確認については、2グループともに該当していないと事務局から報告がありましたが、よろしいでしょうか。

【各委員】

(異議なし)

【委員長】

それでは、引き続きまして、議事の4つ目、「プレゼンテーション及びヒアリングに向けた意見交換」について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

まず、審査について説明させていただきます。資料5「審査採点表」をご覧ください。

審査採点表につきましては、仮採点用と事務局で集計させていただきます本採点用の計4枚をご用意しております。

採点方法についてでございますが、まず、評価点については、評価項目ごとに、評価の視点に基づき、採点欄太枠内に評価区分AからEをご記入ください。

次に、加算点については、募集要項に記載がないものの、有効な独自性を備えた提案内容に対して点数を付与するものとしており、評価区分イからホをご記入ください。なお、評価は他者との比較ではなく絶対評価としてください。

「審査採点表」の説明は以上でございます。

次に、「プレゼンテーション及びヒアリングに向けた意見交換」の目的について、簡単に説明させていただきます。事前に提案内容をご確認いただいておりますが、その中で、委員の皆様の着眼点や気になる点について意見交換をしていただき、各事業者のプレゼンテーションをお聞きいただく上での参考としていただければと考えております。

また、プレゼンテーション後の質疑に関しまして、委員の皆様で、どのような内容について各事業者に質問するかなど、ご意見をお出しいただければと思います。

説明は以上でございます。

【委員長】

「審査採点表」について、何か確認されたいことはございませんか。一旦、仮採点で点数を入れて、最終的に本採点として入れ直すということによろしいでしょうか。

【各委員】

(異議なし)

【委員長】

それでは、質疑について意見交換ができればと思います。プレゼンが25分間、その後、質疑応答が25分間となりますが、事前に確認すべきことがありましたらお願いいたします。

委員の皆様、各事業者の提案内容について気になる点などございましたら、よろしく願います。とりあえずこれだけは聞きたいことなど、いかがでしょうか。

【委員】

そうですね、大きく2つあると思います。

1つは、プランをどこまで柔軟に変えてもらえるのか。かなり形が決まっている方は特に柔軟性がないと、門真市さんのお考えにもよりますが、かなり決めきってしまったようにも見えます。本当にこのままなのか、その辺の進め方を考えているかが気になるところです。

それから、体制の束ね方ですかね。一応、両者とも役者が揃っているように見受けられますが、これだけたくさんの役者をどのように束ねていくのか、ここが無責任状態のような気もするので、そうならないようにどうされるのか聞きたいと思っています。

【委員長】

委員いかがでしょうか。

【委員】

今回のプロポーザルは、PDOという枠組みが特徴的だと思います。後のオペレーションまでかなり長い期間、どのように市民のモチベーションなどを保ちながら持続的に盛り上げていくのかというプロセスが、一番重要だと思っています。その辺りの内容は応募者に確認してみたいです。

あとは、着実に身近でできる範囲からの広がり、事業規模を大きく取って理想的な官民連携の枠組みの中でやっていくという違いがあると思っていますので、それぞれの実現可能性であったり、限界性だったり、どういうところがポイントになるか、プレゼンを聞きながら質問していければと思っています。以上です。

【委員長】

広場のあり方だけではなく、新庁舎で働く市職員や来庁者のための空間のあり方も重要となります。次の建替えは50年以上先となり、それまで快適に使っていかなければいけない。この辺りについて、私は少し気になっています。市役所で働く職員数の規模でさえ、10年先、20年先は見えないので。

【委員】

具体的な質問としてお尋ねするかはわかりませんが、普段オフィスの中のことをずっとやっているの、その視点で言うと、基本的には分散するとコミュニケーションがしにくくなります。ハードが分散していても、ソフトなイベント等でまとまる機会があればいいのですが、そこがどう考えられているのか確認したいです。

また、外との接点についても、やはりオフィスの中でもインフォーマルなコミュニケーションや偶発的なコミュニケーションが重要とされている中で、中と外の接点、イベントもそうですが、日常の場にどれだけできるか、いわゆるにぎわいの状況を作り出せるかというところで、プレゼンテーションの中で分かりにくいところがあれば、少し追加でお尋ねしようと思っています。

【委員】

専門的なことは先生方にお任せしようと思いますが、基本的なことについて、スケジュールについてですが、公募資料では市の想定スケジュールを示しており、両者とも市の想定スケジュールに沿う形で、現時点で考える各業務の実施スケジュールを作っています。その中で、現時点で短縮可能な部分や、反対に時間をかけた方が良い業務はどこかという点について、共通して確認したいと思っています。

それと、さつきの方ですが、広場を細かくゾーニングしていますが、大きなイベントを市が主催して開催しようとするとき、門真まつり等を想定しているのですが、どのような対応が可能なのか確認したいと思っています。

【委員長】

スケジュールの質問は、前倒しの可能性があるということですか。

【委員】

トータルのには、新庁舎の開庁時期等が市の想定スケジュールと合えば良いですが、詰めることができる業務や時間をかけて進めたい業務があるか、応募者の考えを確認したいです。

【委員】

総務部は危機管理、防災を担当していますので、その点で特色があればお聞きしたいです。また、先ほどもおっしゃっていましたが、3つの建物に分かれている庁舎がどれほど柔軟に使えるか、応募者にお考えがあればお聞きしたいと考えています。

【委員長】

ありがとうございます。時間が25分しかありませんので、どんどん質問していただければと思い

ます。公平に進めたいと思いますので、質疑応答の途中で時間が来ましたら、その質問で終了とさせていただきます。確認すべきことは早めをお願いします。

エリア価値向上とは何なのかというところが、私は気になります。

時間はまだありますので、皆様ご意見があればいかがでしょうか。

【委員】

1点確認ですが、選定基準では加算点について、選定委員会が認めるとありますが、どのように判断すればよいのでしょうか。

【委員長】

事務局から加算点について説明いただけますか。

【事務局】

委員の皆様それぞれ個人で、募集要項に記載がないものの、有効な独自性を備えた提案内容であるか、評価区分に応じて評価していただきますようにお願いします。

【委員長】

あとで、選定委員会でその委員の判断がいかかなものか問うことはない、ということですね。

委員それぞれの視点で、提案内容に独自性があるかを評価区分に応じて評価するという事です。

他、よろしいでしょうか。

【委員】

時間があれば資料4の基礎的事項の確認結果について質問したいです。例えば、さつきは運営費を松竹梅の3プランで出しておられて、それが実現可能かどうかは今後の門真市との協議の結果によるところが大きい気はしますが、提案3の内容で門真市が実現可能と判断しているという意味ですか。どう理解すればいいでしょうか。

【事務局】

こちらにつきましては、募集要項の方に複数提案は認めませんと記載がございます。3つ提案されると複数提案になってしまうので、あくまでも事業者としては3つのパターンを想定しているけれども、提案としてはこの提案3で提案いただいていると理解していいですかという確認になります。つまり、今回のプレゼンでは提案3に基づいた提案がされる、という確認です。

【委員】

それが可能かどうかというのは。

【事務局】

事業者が決まってから協議していきます。

【委員長】

他、いかがでしょうか。

それでは少し早いですが、意見交換は終了とさせていただきます。

これからは、プレゼンテーションに向けて座席を移動することですので、事務局よりしくをお願いします。

【事務局】

委員長ありがとうございます。

それでは委員の皆様は、配席図②の席に移動をお願いいたします。

【事務局】

委員の皆様、よろしいでしょうか。

それでは、くすのきに入室していただきます。準備を行いますのでしばらくお待ちください。

＜くすのき 入室＞

【事務局】

本日は、お越しいただきましてありがとうございます。まずは、プレゼンテーションの準備を始めてください。準備が終わりましたら、事務局にお声がけをお願いします。

【事務局】

はじめにプレゼンテーションによる質疑応答についての説明をさせていただきます。

企画提案書の内容に関しての説明を25分間設定しております。残り3分でベルを1回、終了時にベルを2回鳴らします。必ず制限時間内に説明を終えてください。説明終了後、委員から質問を行いますので、明瞭・簡潔にご回答をお願いいたします。質疑につきましては、25分経過時にベルを1回鳴らしますが、質疑応答の途中であれば、その質疑応答が終わり次第、終了とさせていただきます。

なお、本プレゼンテーションで発言された内容はすべて記録され、事業者の皆様が本業務を実施する場合には、遵守すべき事項となります。また、必要があれば公表の対象となることがありますので、ご承知おきください。

それでは、プレゼンテーションを始めてください。

＜くすのき プレゼンテーション＞

＜くすのき 質疑応答＞

【事務局】

質疑応答を終了させていただきます。

事業者の皆様におかれましては、貴重なお時間をいただきましてありがとうございました。

本プロポーザルの選定結果は6月中旬に郵送で通知させていただきます。また、市ホームページにも公表いたします。

それでは、片付けをしていただき、ご退室ください。

本日はありがとうございました。

<くすのき 退室>

【事務局】

委員の皆様は、くすのきの仮採点をお願いいたします。
また、適時休憩を取っていただければと思います。

<くすのき 仮採点終了>

【事務局】

それでは、さつきに入室していただきます。準備を行いますのでしばらくお待ちください。

<さつき 入室>

【事務局】

はじめにプレゼンテーションによる質疑応答についての説明をさせていただきます。

企画提案書の内容についての説明を25分間設定しております。残り3分でベルを1回、終了時にベルを2回鳴らしますので、必ず制限時間内に説明を終えてください。説明終了後、委員から質問を行いますので、明瞭・簡潔にご回答をお願いいたします。質疑につきましては、25分経過時にベルを1回鳴らしますが、質疑応答の途中であれば、その質疑応答が終わり次第、終了とさせていただきます。

なお、本プレゼンテーションで発言された内容はすべて記録され、事業者の皆様が本業務を実施する場合には、遵守すべき事項となります。また、必要があれば公表の対象となることがありますので、ご承知おきください。

それでは、プレゼンテーションを始めてください。

<さつき プレゼンテーション>

<さつき 質疑応答>

【事務局】

それでは、質疑応答を終了させていただきます。

事業者の皆様におかれましては、貴重なお時間をいただきましてありがとうございました。

本プロポーザルの選定結果は6月中旬に郵送で通知させていただきます。また、市ホームページにも公表いたします。

それでは、片付けをしていただき、ご退室ください。

本日はありがとうございました。

<さつき 退室>

【事務局】

委員の皆様は、さつきの仮採点をお願いいたします。

また、適時休憩を取っていただければと思います。

プレゼンテーションは全て終わりましたので、16時35分に、配席図①の元の席にお戻りください。

＜さつき 仮採点終了＞

【事務局】

それでは、委員長、議事の進行をよろしくをお願いいたします。

【委員長】

長時間にわたり、お疲れ様でした。

それでは意見交換を行います。委員の皆様には、仮採点をしていただいておりますが、意見交換の後に、本採点を行っていただく予定としております。プレゼンテーションや質疑応答を通じての意見交換を行い、本採点の参考にしていただければと思います。

順番にそれぞれの案に対してコメントをお願いします。

【委員】

全般的に両者とも、門真のまちづくりに関わっている事業者さんであるので、門真のことをよくご存知で、そういった意味ではどちらも安定感、信頼感があると思っています。

その上で、くすのきの方は、質疑の時に申し上げましたが、PとDとO、エリア価値向上、それぞれがしっかりとご提案いただいているが、それらの連携が見えにくかったと感じました。本当はPとDが、Oとセットになることのメリットを、もっと打ち出してもらえたらよかったのですが、そこも中心的には設計事務所さんがされるとの説明でしたが、本当にできるのかが少し不安に思いました。

それとやっぱり建築計画ですね。これは、良くも悪くも、事業者さんの思いとしては、これが有利でということだったと思うので、そこは皆さんの判断が分かれるかも知れませんが、私は経験上、小割になっていると庁舎としては使いにくいというのが一般的な感覚かなと思います。一方で、まちとの関係性が作りやすいという提案はその通りだと思っています。メリット、デメリット、バランスを相殺して判断する必要があると思います。

さつきの方は、事前に綿密に話し合いもされていたようなので、それぞれの役割分担もクリアにお答えいただいたと思っています。プランの可変自由度も高いと思うので、門真市さんのニーズをこれから色々お伝えしても対応できる柔軟性がありそうだと思います。

一方で課題があるとすれば、これからの門真のまちづくりにどう役立てていくかを考えると、新しいプレイヤー、外から入ってきたプレイヤーを巻き込んでいくような建て付けも必要です。これは、くすのきさんも同じかもしれませんが、提案では今あるプレイヤーの皆さんを巻き込むプログラムがベースなので、今のプログラムだけだとプレイヤーが広がらないことになります。良くも悪くも地域がよく見えているから、もっと色々な人を取り込んでいくようなところが両者とも少なかったように感じました。そこが少し物足りなかったかなという印象はありますが、いずれにせよ、両者ともすごく良い提案をいただいたと思っています。以上です。

【委員】

私も両者とも遜色ない、それぞれに工夫された提案だと思って拝見しましたし、質疑もお伺いしました。

くすのきの方は、委員もおっしゃいましたとおり、このPDO事業のメリットがあまり見えなかったのは残念でした。一方で、Oの事業者さんにはすごく期待が持てる感じがしました。私は、中高生にフォーカスを当てて実施するという方向性は、すごく身の丈にあったといえますか、本当に地域に密着した良い結果を生みそうだなと期待感を持ってました。しかし、そのような取り組みが本当にPとかDに反映できるのかと考えた時に、後から、もしくは別にO事業をやってもいいような提案に聞こえて、今回のプロポーザルの組み立てからすると勿体なかった印象を持ちました。

さつきの方は、体制的には十分だと感じますが、一方で懸念があるとすれば、E・F・G社がどう思っているか気になることです。どのようにチームビルディングがされているのか時間があれば一言ずつ聞きたいと思いましたが、確認する時間がありませんでした。日々のマネジメントは、日常的にその場にいる彼らが中心になると思うので、その質も実は運営の質には大きく関わるのではないかと考えています。

それから資金面については、事業費をかけて運営するドリームプランのように思います。質疑の中でもあった通り、指定管理料の中できっちりやることと、ここでの利用収入がしっかりこの場所に還元される仕組み作りには賛同です。このようなプランが本当に実現できて、人材育成が進めば良いなと思います。一方で、そこがリスクというか、本当にできるかどうかという部分は、まだこれからの部分でもあるので、それに対する変更など柔軟に考え方を変えていけるのかというのは、経済的なお金の規模が縮小した時に、どのようにプログラムの規模を縮小していくのが難しいかもしれないなと思いながらお伺いしていました。それでもしっかりPDOを回すような仕組みがプロポーザルの内容に沿ったものだったと感じました。以上です。

【委員】

私もPDOの良さは、最初くすのきさんの時はそこまで強く感じませんでしたが、さつきさんの話を聞いていて違いを感じました。

私は最近、高校のフリースペースの部分改修のお手伝いをしたこともあり、そこでワークショップを実施した際に、生徒さんがすごく生き生きとされていたのが印象深かったので、門真市さんで中高生が色々できて、若い子だからSNSも活用していくという話はストーリーとして面白いなと思いました。

比較で一番感じたところは、民間との共創についてです。さつきの方ではコワーキングスペースのような、ある程度閉じてもいいけど外に対して開けている中間のような場所があるのに対して、くすのきはオープンなサロンとそうでないスタジオのどちらかで、中間の場所のレイヤーがない点が気になりました。

また、くすのきは分棟型の提案に合わせて、平面方向に部署の塊、縦方向に開き方のグラデーションが示されていましたが、縦に積むのは2層程度であればそれほど負荷はなく、2階以上の自由度が上がると考えられますが、単純なレイアウト変更でも対応しづらいという一般的な懸念があると思います。また、ABWを外に広げていくという考え方の時に、一応近い機能は隣り合わせになるように配置していると思いますが、フリースペースに、持ち主がいない共有部、集う場所、溜まる場所がないため、そのような場所に行きにくいとを感じるのが一般的だと思います。加えて、分

棟した際に用事がある時に行くのではなく、日常的になんとか互いが見えていることが大事だと思いますが、他の棟にいる職員が日常的には中々見えづらいという点が気になりました。

さつきの方は、ワークプレイスの図面だけ見るとオーソドックスに思いますが、ワンフロア・ワンプレートであれば柔軟に対応しやすいのではないかと考えます。また、プレゼンでは強調されていませんでしたが、ワークスペースの中2階の吹き抜けのところにこじんまりとしながらもスペースがあり、これが上下階を繋ぐ場になりそうかなと感じました。

私が質疑で伺った点について、リビングに来た市民をクリエイティブな方向へ巻き込むプロセスについてもかなり考えているという話をされていたので、しっかり取り組んでいただけたらと感じました。以上です。

【委員】

それぞれの実績等を踏まえて、素晴らしい提案をしていただいたと思っています。

庁舎については、委員の皆様もおっしゃっていましたが、分棟よりも一体型の方が自由度があり、長い目で見るとそちらの方が良いのではと率直に感じました。

運営につきましては、さつきのメンバーは現在も門真市内のいろいろなところで活動していただいております。その実情を知ったうえでの提案であったため、信頼感があると感じました。くすのきの〇事業者も実際に門真市内で活動していただいておりますが、さつきの方がより具体的に提案されていた印象です。以上です。

【委員】

私は建築について詳しくないので素人の感想になりますが、P、D、O、それぞれ経験のある事業者さんの提案がなされていると思いましたので、どちらの事業者さんを選んだとしても、安心感はあると感じました。いずれにしても、それぞれの事業者がそれぞれの立場でしっかりと事業を進めていただける2者であったと感じました。

【委員長】

ありがとうございます。

私の印象や懸念点を申し上げます。

いずれの提案者が選定されても、市の方でかなり調整した上で提案書の内容をそのまま公開するか等については判断していただきたいですが、方向性も含めて、ここは修正すべきだという点についても、契約される事業者と早い段階で話し合いいただければと思います。

いくつかございます。くすのきのエリア価値向上拠点については、普段、中高生は市役所に用事のある人しか来ないだろうと思いますので、ここの市役所で中高生に来てもらうことを目的化するということでしょうか、今、各学校がスポーツクラブの地域スポーツ化や文化系のクラブで地域との連携を進めています。学校の近くの地域と連携をしているのに、中高生を学校から切り離して、複数の中学や高校、なおかつ市民以外の人で門真市内の高校に通っている生徒たちがここを使うということも含めて、わざわざ市役所に中高生を集めることを考えた時に、学校教育現場の考え方と、市役所がどこまで責任をもって彼らのこういった活動をサポートするのかについて、市としてきっちりと考え方を持っておく必要があると感じました。サークルや部活として民間にやってもらうのは全然問題ないと思いますが、公的な場所に中高生を集めるのであれば、きちんとしたプログラムで学校連携しないと、非常に無責任な状態になる。万一何かあったということだけではな

く、教育上いかななものかと考えます。小学校・中学校は一定の公的な教育なので考えはあろうかと思いますが、高校生はあまりそういうものがないので、市役所の敷地内で何をするのかよく考えないといけないと思いますので、先ほどはあえてそのような質問をしました。

さつきのエリア価値向上拠点は、庁舎エリア西側に病院が計画されていることを意識していますが、特定の民間病院と親和性のある空間となることについて、庁内で十分議論してほしいと思います。どちらの案にしても、エリア価値向上拠点を市としてどのように考えているのか、一方は中高連携で一方は病院連携ですが、オーソライズする必要があると考えます。

また、先ほどの質問でも言いましたが、企業だからではなく、特定のあの人だからというプレゼンになりがちですが、組織として継続して彼らのグループや会社がやってくれるのかの担保があるかどうか心配です。他の自治体の事例で有名な人が事業を受注したが、契約が切れたら持続可能性がなくなり、行政が困るという状態を見てきました。でも、それがないと最初の動きが起きないので、途中から事業者のノウハウを行政の中に、行政職員の技能として継承できる形で取り組んでいかないと、市の担当者も異動でどんどん変わっていくので、専門家チームがいなくなった途端に結局これはできないという事例を少し見てきました。今回のプロジェクトは足が長いので最初のスタートアップだけではないと思いますが、その点はよく考えなければならないと思います。

また、さつきの提案については、市役所前の広場が細分化されていますが、あれが良いのかどうか。要項段階ではそこまで詳しく書いてないので、今回の提案はこう使いますという装置系とセットとなっていますが、あくまで例示として、ここから詳細を今後検討していくということになりますので、外部にどのように公表するのかについて、十分に検討していただければと思います。先ほど申し上げたように、さつきになった場合には十分に話し合っていていただいて、市役所前の広場スペースの使い方をよく考えてもらえればと思います。

今回は50年に1度の市役所建て替えですので、先を見据えたまちのシンボルとなる市のブランディングが必要だと考えます。

他に何かございますか。全般にどちらでも大丈夫だというコメントをいただいておりますが、よろしいでしょうか。

【事務局】

ありがとうございます。それでは時間でございますので、意見交換は終了とさせていただきます。

ただいまの委員の皆様のご意見も踏まえまして、本採点をお願いいたします。

本採点用の用紙に記入をお願いします。委員名の記入もよろしくお願いします。

5分程でお願いいたします。

<本採点 終了>

【委員長】

皆様、採点は終わりましたでしょうか。

それでは、採点の集計に入ります。

事務局お願いします。

【事務局】

これより事務局にて集計いたします。

委員の皆さまは集計を行う間、休憩とさせていただきます。17時20分を目途に再開しますので、ご参集いただきますようお願いいたします。

<集計 終了>

【委員長】

それでは、委員会を再開いたします。

次第の6「結果報告及び受注候補者の決定」について事務局より審査結果の報告をお願いします。

【事務局】

それでは、委員の皆様に採点いただきました審査結果について報告いたします。ただいまお手元にお配りさせていただきました「審査集計結果」をご覧ください。

まず、評価点につきましては、くすのきは495点、さつきは582点となりました。

次に、加算点につきましては、くすのきは26点、さつきは36点となりました。

以上を合計した結果、一番下段にございますとおり、くすのきの総合点は521点、さつきの総合点は618点となりました。

【委員長】

ただいま事務局から説明がありましたとおり、さつきの総合点が高いので、さつきを受注候補者とし、くすのきを次点候補者としてと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

【各委員】

(異議なし)

【委員長】

ご異議がないということですので、それでは、事務局から各グループの事業者名をお知らせいただければと思います。

【事務局】

事業者一覧をお配りさせていただきます。

お手元でございますとおり、くすのきは株式会社石本建築事務所大阪オフィスを代表企業とするグループ、さつきは株式会社アール・アイ・エー大阪支社を代表企業とするグループでございます。

【委員長】

ありがとうございます。

事務局の報告結果から、門真市庁舎エリア整備に係るPDO事業の選定結果については、株式会社アール・アイ・エー大阪支社を代表企業とするグループを受注候補者、株式会社石本建築事務所大阪オフィスを代表企業とするグループを次点候補者いたします。

それでは最後に、委員の皆様から講評・総括をお願いします。最後に取りまとめる必要があります。

すので、箇条書きにしやすいようなコメントをいくつかいただけると整理しやすいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【委員】

先程の繰り返しになりますが、くすのきの方は、分棟型の特徴的な庁舎デザインと広場との一体的な計画が特徴でした。

さつきの方は、オープンな建物と広場を一体的に考えた計画でした。また、くすのきは特にエリア価値向上拠点の提案が丁寧で地域の実情をよく踏まえたところが特徴であったと思います。

さつきの方は設計と運営を一体的に考えているという特徴がありました。くすのきの方は、P D O方式のメリットや特徴が提案としてはやや見えにくかったです。それに対して、さつきはP D O方式の特徴を十分に活かした提案が見られたかなと思います。

要望として申し上げますと、さつきに該当するかもしれませんが、門真のまちづくりを対外的に発信していくことについて、シビックプライドの側面もありますが、対外的に発信していく重要な役割があるので、内発的な地域の活性化という視点だけでなく、外から人を呼び込んだり、門真市に住みたいと思う人たちの増やしていく取り組みもより充実していただけると良いと思います。

以上です。

【委員】

くすのきは、「ヒロバズ」という市民の自主性に支えられるマネジメント組織のビルドアップあり方については高く評価できると思いました。門真市での実績を踏まえたコーディネーターの発掘などを通じて、そのことがリアリティを持って提案されていた点は良かったと思います。一方で、オペレーション段階での工夫が、プランニングやデザイン段階にいかんフィードバックされ、一体的なP D Oとしての提案になっているかという点については、やや足りない部分があったと思います。

さつきは、そのような意味では、P D O事業のメリットを遺憾なく発揮されるような提案になっていたと思います。特に、マネジメントアーキテクツのように、建設事業段階とオペレーション段階を上手く橋渡しする体制の構築について、高く評価できると思います。

両案とも少し物足りないと感じたのは、事前段階で随分と市役所職員の方々も検討に携わっておりますが、市役所職員と市民との共創関係によるプログラム作りやオペレーションの提案がどちらのプランにもあまりなかった点です。もう少し豊富にあって良かったのではと思いました。

特に選定されたさつきについては、開かれた持続可能な担い手の育成や、担い手にならずとも、ただ訪れた人にもアプローチできる取り組みが大事なかなと思います。囲い込まれた閉じた組織作りになりがちなので、組織が持続的に発展したり、展開していく中では、柔軟な開かれた運営のあり方がより求められるフェーズが来るのかなと思いますので、その点についても、息の長い事業として捉えていただき、より継続的な運営のあり方について工夫していただきたいと思います。

経済的な仕組みについては、やや突っ込んだご提案をいただいているので、むしろ市役所の方々へのお願いとなるかもしれませんが、ぜひ色々な利用料収入の柔軟な使い方を検討していただいて、これまでの単純な公共施設の収益のあり方では、このような運営のモデルが少し難しいかもしれないので、一般財源だけでなく、他の財源のあり方も含めて、ここでの収益モデルがより良い活動に展開できるような経済的な仕組みをぜひ実現していただきたいと思います。

以上です。

【委員】

くすのきについて、具体的な取り組みについて多く提案されており、魅力的だと思いました。ネガティブな面もあったと思いますが、縦に機能を積むという考え方は、かなり可能性のある考え方だと思いましたので、そこは魅力的でした。一方で、PDO事業の良さを活かす体制という点については、それぞれ独立した提案のように見えました。ワークプレイスについては、さつきの案よりも、部署間や役所内のコミュニケーション機能がぶつ切りになっており、市役所内外のコミュニケーション機能のグラデーションが少し弱かったと感じました。

さつきの方は、1つの事業者の中でも横断的に扱える点が魅力的だと思いました。私も普段オフィスの中の研究をしています、やはりまとまっている方がパワーが出るということは感じるので、1つにまとめた点やコンコースを設けた点は魅力的・機能的に感じました。中と外の関係についても、コンコースやコワーキングスペースでの活動など、様々なシーンをイメージすることができました。

要望として、ふらっと広場に訪れた人の中から、プレイヤーになるストーリーもきちんと実現してほしいです。また、委員の話でもあったように、場所の考え方としては、役所の皆さんと外の方との交わりがありそうな計画にはなっていましたが、実際には外の事業者さんと市民の方だけでなく、役所の方もそこに積極的に関わることで、考え方も新しくなり、役所の中の仕事自体もどんどん良くなっていくのが理想的だと思いますので、その交わりの部分をぜひ含めていただければと思いました。

【委員】

皆様がほとんどおっしゃっていただいたので、あまりコメントすることがありませんが、さつきへの要望を言うと、一般市民のプレイヤーを育てるという提案はありましたが、職員も育てられる庁舎エリアになるように検討を進めていければと思います。今、公民連携でまちづくりに携わっている職員は限られた一部の職員だけです。これから永続的に、担当職員が異動しても続けていけるような仕組みの提案をお願いしたいです。

【委員】

2者ともに門真市の実情を理解したうえで提案いただきましたが、よりさつきの方がそれを深く踏み込む形で提案していただいていると感じました。

委員長もおっしゃるように、これから50年先を見据えた庁舎、広場を作っていくことになりますので、市民また職員もその間ずっと誇りを持てるような場所になればいいなと思います。さつきにはその点を踏まえて検討いただきたいと思います。

【委員長】

ありがとうございました。

最後に、私からですが、全体の講評を考えた場合、応募案にとどまらず、市と十分に協議したうえで基本計画策定を進めていただきたい。特に、広場の利活用やエリア価値向上拠点については十分に協議をしていただきたいです。

また、市職員が中心となるワーキンググループと市民との連携をしっかり図っていただきたいと思います。

エリアマネジメントについては、古川橋、門真市駅とはイメージでは連携していますが、市役所周辺の学校などの施設との連携については募集要項には詳細に記載していないこともあり、まだはっきりとはしていませんが、エリア価値向上というのは、庁舎エリアだけでなく、市役所周辺や古川橋駅から門真市駅を含んだ地域の付加価値が向上することであると考えます。講評といえるかはわかりませんが、地域全体の公民連携についても検討いただきたいと思います。

地元の町会などの意向は聞いておられるのでしょうか。

【事務局】

基本構想策定については、委員に自治連合会会長などに入っていたいたのですが、詳細のヒアリングなどはまだ行っていません。

【委員長】

それでは、庁舎エリアに加えて周辺エリアの価値向上についても十分に検討いただきたいと思います。施設のイメージをお出ししたときに、地域の方々に味方になっていただければと思いますので、これは市役所にも事業者にもお願いをしたいです。

各委員から講評をいただきました。他、何か最後にありますか。

【委員】

事務局に対してですが、提案書の順番が良かったなと思いました。最初に〇を持ってきたのが、この事業の特徴をよく表していたと思います。1者目のくすのきが順番に話さなかったのが敗因かもしれないと思いながら聞いていました。この通りに話していただければ、PDO事業の特徴を踏まえたプレゼンになっていたと思います。いい募集要項だったと思いました。

以上です。

【委員長】

ありがとうございます。

それでは、委員の皆様からのご意見を踏まえ、最終的な講評は事務局と私のほうで責任を持って作成させていただくということでよろしいでしょうか。

【各委員】

(異議なし)

【委員長】

ありがとうございます。

以上をもちまして、本日の議事はすべて終了いたしました。会議の運営にご協力を賜りましたことをお礼申し上げます。

それでは、進行を事務局にお返しします。

【事務局】

委員長ありがとうございました。

それでは、本委員会における選定結果については、事務局を通じて市長に答申させていただきます。

す。

また、会議録の公開について、第1回の選定委員会で申し上げましたとおり、本日から2週間以内に、内容を簡潔にまとめた議事の要旨を公開し、その後、第1回と併せて議事録を市ホームページや情報コーナーに公開したいと考えております。

それでは、これもちまして、第2回門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会を閉会いたします。委員の皆様にはお忙しい中、長時間にわたりご討議いただき、誠にありがとうございました。

以上