

議 事 録	
会議の名称	第1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5年12月13日（水）午後6時00分から午後7時15分まで
開催場所	門真市役所別館3階 第3会議室
出席者	（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 中島技監、真砂次長、見通参事 庁舎エリア整備課 阿部課長、眞治課長補佐、福壽主査、里係員
議 題 （案 件）	1 開会 2 委員の紹介 3 委員長及び副委員長の選出 4 諮問 5 議事 (1)会議の公開・非公開について (2)会議録の作成方法について (3)募集要項等について (4)審査について 6 今後の予定及び次回日程 7 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、只今から第1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催させていただきます。 委員の皆様におかれましては、公私何かとご多忙の中、遅い時間の開催にもかかわらずご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 本日、司会を努めさせていただきます、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。 本日は、委員6名中5名がご出席されており、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申し上げます。 それでは、開会にあたりまして、門真市長の宮本からご挨拶を申し上げます。 【市長】 皆さんこんばんは。門真市長の宮本でございます。本日は、第1回選定委員会の開催にあたりま	

して、ご挨拶を申し上げます。平素は市政各般にわたりまして、様々なところからご支援、ご尽力いただいていることに心から感謝を申し上げます。また、この庁舎エリアは、これから新たに再編していくこともありまして、私共といたしましては、新たな働き方・働く環境づくりというものが、また、これからの時代の変化に伴う、新たな市民サービスなどが構築でき、そのような機運醸成ができるような、庁舎を含めて考えていくということもありまして、本年の6月に基本構想を皆さまのご尽力によりましておまとめもいただいて、それを形にしていく段階となっておりまして、

今後、事業者を決定していくわけではありますが、是非、忌憚のないご意見をいただき、門真では色々なまちづくりが進んでおり、様々な事業を展開させていただいておりますので、それらの流れが、一つの輪となって繋がっていけばと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます、私からの冒頭のご挨拶とさせていただきます。

<委員の紹介>

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、続きまして本日ご出席の委員の皆様をお手元の名簿順にご紹介させていただきます。なお、佐藤委員におかれましては、本日リモートでの出席とさせていただいておりますのでご了承願います。

まず、学識経験者の委員から紹介させていただきます。

佐藤委員でございます。

武田委員でございます。

橋爪委員でございます。

次に、本市職員の委員を紹介させていただきます。

宮口委員でございます。

良委員でございます。

なお、嘉名委員におかれましては、日程の調整がつかせず、ご欠席でございます。皆様、よろしくお願いいたします。

委嘱状につきましては、時間の関係上、お手元に配布させていただいておりますので、ご了承いただきたいと思います。佐藤委員と嘉名委員におかれましては、別途お渡しさせていただきます。

また、事務局の紹介につきましても座席図に記載のとおりとし、省略させていただきます。

【事務局】

本日の案件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。後にごきます審議の結果によるところではございますが、後日議事録を作成させていただくために、会議内容を録音させていただきますたく存じますので、よろしくお願いいたします。

また、議事録作成の都合上、審議等にあたりましては、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。

次に、お手元の資料の確認をさせていただきます。上から順番にご確認をお願いいたします。

まず、「次第」でございます。

次に、「資料1 本委員会名簿」でございます。

次に、「資料2 座席図」でございます。

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。

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。

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 募集要項（案）（概要）」でございます。

次に、「資料7 与条件（案）（概要）」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 与条件（案）」でございます。

次に、「資料10 選定基準（案）」でございます。

次に、「資料11 様式集（案）」でございます。

次に、「資料12 委員会のスケジュール（案）」でございます。

また、別紙につきましては、1から5までを配布させていただいております。

資料に不足等はございませんでしょうか。

<委員長及び副委員長の選出>

【事務局】

それでは、次第の3「委員長及び副委員長の選出」に移らせていただきます。

お手元の資料3「門真市附属機関に関する条例施行規則（抜粋）」をご覧ください。第4条第1項の規定により、委員長及び副委員長を委員の互選により定めることとなっております。選出について、ご意見はございませんでしょうか。

【委員】

橋爪先生におかれましては、門真市の総合計画にも携わっておられ、前回、基本構想策定の審議会の会長もお務めになられておりますので、お忙しいとは存じますが、ぜひ委員長をお願いしたいと思います。また、副委員長には同じく前回の審議会において副会長をお務めになられております嘉名先生をご推薦したいと思います。

【事務局】

ただいま、委員長に橋爪委員、副委員長に嘉名委員と推薦がございましたが、皆さまいかがでしょうか。

【各委員】

（異議なし）

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、委員長には橋爪委員にご就任いただきたく存じますが、橋爪委員よろしいでしょうか。

【委員】

（了承）

【事務局】

ありがとうございます。副委員長にご就任いただきます嘉名委員におかれましては、事務局からご説明させていただきます。

早速で恐れ入りますが、橋爪委員長には、委員長席におつきいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、橋爪委員長にはご就任にあたり、一言ご挨拶をお願いいたします。

【委員長】

委員長を仰せつかりました橋爪でございます。まことに僭越ではございますが、受注候補者の選定にあたり、重責を果たしてまいりたいと存じます。市民の方が滞在しやすく居心地のよい庁舎を目指してまいりたいと思います。ただ従来の庁舎とは異なるトレンドも最近出てきております。特にG XやD Xの対応などがあるかと思います。あとは、働き方改革の中で、新しい職場のあり方も議論されることになろうかと思います。簡単でございますが、就任に際しての挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

< 諮 問 >

【事務局】

委員長、ありがとうございました。

それでは、次第の4「諮問」に移らせていただきます。

市長の宮本から委員長へ諮問書を手交させていただきます。

【市長】

門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会 委員長 様

門真市庁舎エリア整備事業委託事業者の選定について 諮問

門真市附属機関に関する条例 平成25年門真市条例第3号 に基づき、門真市庁舎エリア整備事業委託事業者を選定するにつき、貴委員会の意見を求めます。

門真市長 宮本 一孝

では、どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございました。

なお、誠に恐縮ではございますが、市長につきましてはこれにて退席させていただきます。

諮問書の写しをお配りいたしますので、しばらくお待ちください。

それでは、以降の進行につきましては、橋爪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・非公開について >

【委員長】

それでは、次第にしたがいまして進めさせていただきます。次第の5番目、議事でございます。4項目ございます、まず1つ目、「会議の公開・非公開について」、事務局から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）」をご覧ください。

本市では、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、同条第1号により、「門真市情報公開条例第6条各号に掲げる不開示情報に該当する情報に関し審議等を行う場合」は会議を公開しないことができるとされております。

本委員会の議事につきましては、率直な意見の交換や意思決定の中立性が不当にそこなわれるおそれがあること、また、事業者のアイデアなどが公開されることにより、事業者に不利益を及ぼすおそれがあることから、「門真市情報公開条例第6条の第2号のア」及び「第6条第5号」の規定に基づき、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】

ただいま事務局から、本委員会は非公開として行うことで、提案がございましたが、皆様、ご意見等ございませんでしょうか。

【各委員】

（異議なし）

【委員長】

ご異議ないでしょうか。

それでは、本委員会については、非公開として進めさせていただきます。

<会議録の作成方法について>

【委員長】

続きまして、議事の2つ目、「会議録の作成方法について」、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

引き続き、先ほどの資料4「審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋）」をご覧ください。

本委員会の会議録につきましては、同指針第8条第2項に基づき、各回の委員会終了後、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、受注候補者が選定された後に、すべての会議録を併せて公開いたしますが、会議録の作成につきましては、資料5「門真市情報公開条例（抜粋）」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考慮した上、全文筆記で作成したいと考えております。

以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局から、会議録の作成についての提案がございましたが、ご意見等ございませんでしょうか。

【各委員】

（異議なし）

【委員長】

異議なしとのことよろしいでしょうか。

それでは、本委員会の会議録は不開示情報に該当する情報について十分考慮した上で、全文筆記とし、公開については、事務局案のとおりといたします。

＜募集要項等について＞

【委員長】

それでは、議事の3つ目です。「募集要項等について」、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

募集要項等についてご説明いたします。

資料につきましては、「資料6 募集要項（案）（概要版）」、「資料7 与条件（案）（概要版）」を用いて説明させていただきます。併せて、「資料8 募集要項（案）」、「資料9 与条件（案）」の該当ページをご覧いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

まず、「資料6 募集要項（案）（概要版）」の「第1 募集要項の定義」でございます。「資料8 募集要項（案）」では、1ページに記載しておりますので、合わせてご覧ください。

募集要項につきましては、本事業を実施する事業者を選定するための条件および手続き等を記載したものであり、「資料9 与条件（案）」「資料10 事業者選定基準（案）」「資料11 様式集（案）」と一体的なものとして扱うことを記載しております。

次に、「第2 事業概要」でございます。「資料8 募集要項（案）」では、2ページから記載しております。

まず、1事業名称は「門真市庁舎エリア整備に係るPDO事業」とし、2事業の目的といたしましては、庁舎エリアのコンセプトの実現に向けて、庁舎エリアの基本的な考え方である「多様な利用を促す開かれた拠点」「新たな働き方と公民連携」「防災・持続可能性」「周辺との連携・波及」に基づき、庁舎エリアの整備及び運営等を行うことを目的としております。

3事業方式につきましては、運営の視点を施設整備に反映させる狙いから、基本計画の策定から設計、広場等の運営までを業務に含めた、PDO方式を採用いたします。

4 PDO事業者が行う業務につきましては、基本計画策定業務を令和6年度から開始し、設計業務につきましては、基本設計と実施設計を併せて、令和9年度までの完了と建設工事期間中の令和11年度から13年度に工事監理業務を予定しております。運営業務につきましては、エリアオープン準備業務を令和10年度から令和13年度、広場等の運営業務を令和14年度から18年度の5ヵ年の指定管理を予定しており、エリア価値向上拠点業務につきましては、最長20年の事業用定期借地による民設民営を予定しております。

5 本事業の実施に関する契約等の形態につきましては、まず、市とPDO事業の構成員との間で、基本契約を締結し、次に、各業務に関する契約等につきましては、それぞれの業務段階において、市と業務を実施する事業者間で個別に締結すること等としております。

6 業務対価の考え方につきましては、市は、本業務の実施について、PDO事業者に対し、基本計画策定業務、設計、工事監理、エリアオープン準備業務、運営業務のそれぞれの業務における契約等にしながら、業務対価又は指定管理料を支払うことといたします。

7 エリア価値向上拠点の敷地に係る賃料の考え方につきましては、市が実施する不動産鑑定評価

に基づき定めるものとしております。

8 基本契約の締結及び事業期間につきましては、基本契約の締結を令和6年7月以降、事業期間を基本契約及び基本計画策定業務委託契約締結からエリア価値向上拠点業務完了までを予定しております。

次に、「第3 PDO事業者の募集及び選定に関する事項」でございます。「資料8 募集要項（案）」では、9ページから記載しております。

まず、1事業者選定に関する基本的事項につきましては、施設の計画段階から広場等の維持管理・運営段階までの各業務を通じて、PDO事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、PDO事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定するとしております。

2 募集及び選定に係るスケジュールにつきましては、表のとおりでございます。

3 応募者の備えるべき参加資格要件につきましては、応募グループの構成、構成員共通の資格要件と各業務に当たる事業者別の資格要件を記載し、構成員の参加資格要件を欠くことになった場合の扱いについて記載しております。各業務における主な資格要件といたしましては、基本計画策定事業者には、平成21年4月以降に元請として延べ面積5,000平方メートル以上の地方公共団体の主たる庁舎の新築に係る基本計画若しくは基本設計の実績を求めています。設計事業者には、一級建築士事務所の登録、平成21年4月以降に元請として延べ面積5,000平方メートル以上の地方公共団体の主たる庁舎又は公共施設（公営住宅を除く）の新築に係る基本設計若しくは実施設計の実績、平成21年4月以降に元請として面積8,000平方メートル以上の公園・緑地・広場の実施設計の実績を求める等としております。工事監理事業者には、平成21年4月以降に元請として延べ面積5,000平方メートル以上の地方公共団体の主たる庁舎の新築に係る工事監理の実績を求めています。エリアオープン準備事業者、運営事業者、エリア価値向上拠点事業者には、与条件で定めた業務の内容と同種若しくは類似する業務の実績を求めています。

4 募集及び選定手続き等につきましては、募集の公告から、受注候補者等の決定及び公表までに係る手続き等について、記載しております。

次に、「第4契約に関する基本的な考え方」でございます。「資料8 募集要項（案）」では、23ページとなっており、本市における基本的な内容を記載しております。

次に、「第5その他事業の実施に関し必要な事項」でございます。「資料8 募集要項（案）」では、24ページとなっており、本プロポーザルにおける留意点等を記載しております。

募集要項（案）については以上となります。

引き続き、与条件（案）について説明させていただきます。

まず、「資料7 与条件（案）（概要版）」の「第1 総則」でございます。「資料9 与条件（案）」では、1ページから記載しております。まず、1本書の位置づけにつきましては、本事業への応募者は、与条件の記載事項を踏まえて提案を行うものとするとしており、2庁舎エリアのめざすべき方向性から「第2 本事業における対象施設」にかけまして、庁舎エリア整備事業のベースとなる基本構想の内容を記載しております。

次に、「第3 基本計画策定業務に関する与条件」でございます。「資料9 与条件（案）」では、18ページとなっており、別紙5の基本計画仕様書（案）を基本とし、提案により業務内容を確認することとしております。

次に、「第4 設計業務に関する与条件」でございます。「資料9 与条件（案）」では、19ページから記載しております。基本計画に基づく業務となるため、基本計画策定後に提案内容も含

め、設計事業者と協議を行い、仕様書等を作成し、業務内容等を確定することとしております。

2 業務の対象及び想定スケジュールにつきましては、設計業務において対象となる施設と想定スケジュールを示しております。

3 配置予定技術者につきましては、設計事業者が配置する技術者に求める資格要件等を記載しております。

4 業務内容につきましては、設計事業者が実施する基本的な業務内容について記載しております。

5 業務の監修等につきましては、P D O事業者内での監修や執務環境デザイン業務受注者との連携について記載しております。

次に、「第5 工事監理業務に関する与条件」でございます。「資料9 与条件(案)」では、24ページから記載しております。まず、1 基本的事項につきましては、設計業務と同様に、提案内容も含め、工事監理事業者と協議を行い、業務内容等を確定することとしております。

2 業務の対象及び想定スケジュールにつきましては、工事監理業務において対象となる施設と想定スケジュールを示しております。

3 配置予定技術者につきましては、工事監理事業者が配置する技術者に求める資格要件等を記載しております。

4 業務内容につきましては、事業者が実施する基本的な業務内容について記載しております。

次に、「第6 エリアオープン準備業務に関する与条件」でございます。「資料9 与条件(案)」では、26ページから記載しております。まず、1 基本的事項につきましては、庁舎エリア内の空地等を活用した社会実験の実施や、新庁舎内での市民等活動・交流拠点のプレ運営を実施することとし、詳細については、エリアオープン準備事業者と協議を行い、業務内容等を確定することとしております。

2 業務の対象及び想定スケジュールにつきましては、エリアオープン準備業務において対象となる施設と想定スケジュールを示しております。

3 業務の考え方につきましては、具体の業務内容については、P D O事業者の経験やノウハウを基に、基本計画策定時に検討を進めることになることから、ここでは基本構想を基にした考え方のみを示すこととしており、エリア全体の供用開始に先駆け、運営を担う事業者が主体となり、社会実験を企画・実施するとともに、市民等活動・交流拠点のプレオープン期間において、試行的な運営の実践を図ることを記載しております。

次に、「第7 運営業務に関する与条件」でございます。「資料9 与条件(案)」では、30ページから記載しております。1 基本的事項につきましては、運営業務の実施は、指定管理者制度を予定し、運営及び維持管理を行う施設に中町公園を含めることも検討するとしております。

2 業務の対象及び想定スケジュールにつきましては、運営業務において対象となる施設と想定スケジュールを示しております。

3 業務の考え方につきましては、エリアオープン準備業務と同様に、具体の業務内容については、P D O事業者の経験やノウハウを基に、基本計画策定時に検討を進めることになることから、基本構想を基にした考え方のみを示すこととしております。

最後に、「第8 エリア価値向上拠点業務に関する与条件」でございます。「資料9 与条件(案)」では、33ページから記載しております。1 基本的事項につきましては、庁舎エリアの隣接地に病院等の建設が計画されていることから、それらとの連携の可能性等について記載しております。

2 業務の対象及び想定スケジュールにつきましては、エリア価値向上拠点業務において対象とな

る施設と想定スケジュールを示しております。

3 業務の考え方につきましては、別紙4にエリア価値向上拠点用地の大まかな位置を示すとともに、現時点で想定される用途等について記載しております。

与条件（案）についての説明は以上となります。説明は以上です。

【委員長】

ありがとうございました。

では、ただいまの説明に関しまして、ご意見等ございましたらよろしくお願いします。

では、お願いいたします。

【委員】

概要版の第2の4のところに、「PDO事業者が行う業務」のカッコの中に「運営業務、指定管理を予定」とされていますが、これは、どの部分の指定管理を想定されているのでしょうか。

【事務局】

こちらの運営業務につきましては、主に防災機能を有する広場や市民等活動・交流拠点についての運営を指定管理予定しておりまして、庁舎のメンテナンス部分の維持管理業務は含まれておりません。

【委員】

公園についてはどうですか。

【事務局】

公園につきましては、都市公園部分については含めることを検討する予定としております。

【委員】

わかりました。指定管理の期限が、令和14年から18年と書かれているのですが、通常の指定管理では、このような年限なのかと思うのですが、エリア価値向上拠点は、20年にわたって〇の事業者さんがやっていただくことを前提とすれば、同時に、それぐらいの期間を周辺の指定管理を含めてやっていただいた方が、より効率的、効果的に事業を実施していただけるのではないかなと思います。これは、指定管理の条例などの制約があるのかもしれませんが、可能であれば同じ事業期間でご提案いただけるような要件にできないのかと思います。

併せて、庁舎の方は別に維持管理業務を出されると思うのですが、そこも、同じ事業者さんで、庁舎内外を一体的に管理できるといいと思います。例えば、市民活動の拠点を作るということも大いに想定できると思うので、その場合に、事業者が2者いて、都度調整しないといけないのは大変だと思いますので、できれば、庁舎も含めて指定管理をする方が効率的、効果的ではないかという気がいたしました。

これについては、今の段階で決めなくても、この業務を取っていただいた中で基本計画を策定する時に決めていただければいいのかもしれませんが、前提条件として、このように書かれていると、これが前提で事業が進むということかと理解されるような気がしますので、もし書き方に工夫ができれば、ここは検討の余地があるのかないのかも含めて、与条件の方でも書けることがあるな

らば、書いてみてはどうかと思いました。

あとは、設計事業者の要件の、「屋外空間8,000㎡以上の公園緑地広場の基本設計、実施設計」とありますが、8,000㎡というのはどこから出てきたのでしょうか。

【事務局】

8,000㎡につきましては、基本構想の中でも想定といたしまして、1万7,000㎡の広場を想定しておりますので、その約半分で設定しております。

【委員】

わかりました。公園を含めるとどうなるのでしょうか。

【事務局】

公園は約2,500㎡を想定していますので、公園と広場を足すと想定で1万9,500㎡になります。

【委員】

約半分という事ですね、わかりました。

それに関係して、これも質問になりますが、資料9の与条件の、例えば19ページに、設計業務の範囲表がありますが、ここで都市公園というのがあって、次に、防災機能を有する広場というのがあって、飛んで、駐車場の中に庁舎と広場が出てきますが、ここに広場が出てくるのはどのような意味でしょうか。

基本は、どの項目もこちらの広場にだけ丸がついている項目というのはないのかなと思ったので、もちろん同じ業務の中で一体的に成形してくださいということなのかなと思いましたが、駐車場の広場というのはどういうことでしょうか。

【事務局】

広場の中の駐車場につきましては、広場部分用の駐車場を検討することも、可能ですよという意味で示しております。基本構想におきましては、庁舎の駐車場ということで一体で書かせてはいただいておりますが、それとは分けて提案することも可能ですということで、ここは分けて記載しています。

【委員】

広場利用者用の駐車場ということですね。わかりました。ありがとうございます。

今回のPDO事業というのは、事業の肝としては、先にオペレーションをやる事業者を決めておいて、計画設計できるという点が、最大のうりだと理解をしています。

その時に、〇の事業者さんにやっていただくエリアオープン準備業務というところから運營業務までの流れが、〇の事業者さんとしてはすごく重要で、できて終わりではなく、できた後もずっと価値を高められるかという事業だと思います。ここでの内容が計画設計に反映できるというのがおそらく1番のメリットだと思うのですが、今回、フローを書いていたものを拝見すると、基本的に、年限ごとに全部ぶつ切りになっていて、まず6・7年度は計画、8・9年度は設計、10年度以降に準備となっています。ここは、本当はシームレスに、計画づくりの段階から、エリアオープン準備事業のところで実施いただくような、市民との共同ですとか、担い手の発掘ですとか、

そのようなことをやっていただきながら、そのことが計画に反映されたり、設計に反映されたりするというのが、1番の重要なところなのではないかという気もしております。業務の契約形態としてこのように切れるというのはわかりますが、基本計画の中にも、エリアオープン準備の中にも含まれているようなことが少しエッセンスとしてあるとか、設計の中でもそういうことを並走してやっているとか、エリアオープン準備業務になった時だけで、そこから市民活動とか、担い手の育成みたいなことがスタートするのであれば、結局分けて発注しても同じことになってしまうような気がするので、極力それを早め早めに、計画や設計の中に反映させていくという、その仕掛けができるといいなと思いました。発注の仕組みと業務の内容とを、分けて考えてもいいのかなという気もしました。

今のままだと、基本的には意図伝達となっていますが、計画が作ったことを設計に渡して、設計したことを、エリアオープン準備業務に渡してっていう、それしかこの流れだとできないのかなと思うので、何かしら、極力前倒しでそのようなソフトの業務内容をできるようなことが考えられないかなと思ったというような感想です。そのような工夫ができればいいのではないかと思います。

あと1つは、以前から活動されておられた、庁内のPTの話は、結局どうなったかなというのが前からずっと気になっていました。冊子とかも作られて、とても良い活動だなと思うので、そういう方々ともぜひこのエリアオープン準備業務みたいなものを共同しながらできればいいと思いますし、やはり前倒しで計画を作っている時や、設計の時もそのような活動を実施しながら、計画の内容、設計の内容を考えていくというのは、とても重要なのかなと思いますので、そのあたりについても書くなど、そのような活動があるということを、今回、応募を検討するPDO事業者にも知ってもらえるような機会があればいいなと思いました。以上です。

【委員長】

今のご指摘で、特に年次に分けているというところについて、事務局いかがですか。

【事務局】

委員がおっしゃられたように、資料8の3ページで、各業務のタイムラインイメージということで、ここでお示ししている図ですと、おっしゃる通り、6・7年度で基本計画、8・9年度で設計、10年度からエリアオープンというように、切れているようにも見えますけれども、数ページめくっていただきまして、6ページの図で「本事業の全体構造」に示させていただいておりまして、このうちの、基本計画策定業務令和6年から7年度の横に、「PDOマネジメント会議の開催」というように書かせていただいて、その下のDの設計のところにも、同じように四角枠で「PDOマネジメント会議の開催」と記載させていただいております。

その図の下のところ「PDOマネジメント会議とは」ということで、「市とPDO事業者は、基本計画策定業務、設計業務期間において、本事業の円滑なマネジメントを目的とするPDO事業マネジメント会議を開催すると、記載させていただいておりまして、基本計画の段階から、設計者、運営事業者も会議に参画いただくと。設計段階におきましても、基本計画策定事業者、また運営事業者の参画をいできて、計画設計の段階から、委員のおっしゃられるように運営事業者が参画していくというような仕組みにしておりますので、委員がおっしゃられているように計画段階から運営事業者が関わっていただくという仕組みにしておりますので、よろしくお願いいたします。

【委員】

それで仕組みとしては良いと思っているので、6 ページの下の P D O マネジメント会議に書かれている中身に、与条件でいうところのエリアオープン準備業務の内容、基本的には市民も巻き込んで、もしくは、活動団体も巻き込んで一緒に作っていくという、そういう姿勢だと思うのですが、これだと、本当に決まった事業者と市とで決めていきますという会議なので、割と普通というか。オペレーション事業者がいるっていうのは、確かに他と少し違いますが、それは事業者がいるだけなので、どちらかというともう少し市民や民間事業者さんや地元、そういう方の少なくとも別にここに入らなくても全然いいのですが、意向を踏まえて、そのことをオペレーション事業者さんが知った上でマネジメント会議に臨んでいるとか、そういう状況にならないかなという気がしました。

【事務局】

ありがとうございます。また、資料が別になって恐縮ですが、1 番最後の方につけております別紙 5「門真市庁舎エリア整備基本計画策定業務委託仕様書（案）」の 6 ページになりますが、2 の「公民連携促進・機運醸成支援」という形で記載しておりまして、この中に先ほど委員もおっしゃられたように事業者だけで行っていくのではなく、市民ですとか、市内事業者の参画というのを検討して行うようにというような記載もしておりますので、委員のご指摘も踏まえて、事業者の公募を進めていきたいと考えております。

【委員長】

事業を進める中で、情報を一般の方に公開できない案件もあろうかと思います。市民の方と一緒にやる会議と、事業者との会議とはまた別として設定をしなければいけない場合があると私は思いますので、6 ページにある P D O 事業マネジメント会議はこのかたちで実施する一方で、公開でのワークショップを、市民の方と一緒に実施するというような方針が書いてあれば良いのかなと思います。いかがでしょうか。

【委員】

はい。それでいいかと。6 ページに庁内ワーキングチームの話も書いていただいているんですね。委員長のご指摘の通りだと思います。

【委員長】

先ほどあった駐車場の話ですが、資料 9、8 ページの所に駐車場の広場側の台数は提案に基づいて決めるとなっています。ただ、広場における駐車場とは何かという部分は、事前の情報はなく、公募者が検討するという事になっていいです。質疑応答などで出てくるのかもしれないですけど、広場についても災害時などには緊急車両が入らないといけないと思われますので、常時ではないにしろ自動車が入れるように設計することは想定されるべきだと思います。

エリア価値向上拠点の面積や、市民等活動・交流拠点の延床面積等も提案せよというようになっていますので、ここで割と事業者の考え方が出てくるのだろーと思います。

ご質問等、他いかがでしょうか。

ご質問やコメント等、全般的にございましたらいかがでしょうか。

【委員】

私の方で、少し気になったのは、委員のご指摘にもありましたが、P Tの活動の部分についてです。今のところ伺っていてその通りだと思いますので、追加でのコメントはございません。

【委員長】

ありがとうございます。

【委員】

都市計画公園は、場所を動かすことも考えても良いのでしょうか。

【委員長】

資料9の10ページに、「現状の中町公園の位置を基本に、必要な面積への整備を図る。」「「広場」とシームレスな空間とし、一体的な活用が可能な空間形成を図る。」と記載がありますので、基本的には、現状の位置での検討となると思います。

【委員】

もちろん、都決もされているので、その位置でというのが原則だと思いますが、せっかくエリア全体で機能を再検討するので、もしかしたら少し位置を変えることが、もちろん公園にとっても機能向上に繋がりますし、エリア全体にとってもメリットがあるという場合も出てくるのかなという気はしております。

もし、計画段階などで検討しても良いのであればそのことも、例えば、それをプロポーザルで提案しろと言っているわけでもないのですが、計画段階で検討しても良いことを、条件にしてもいいのかなと思ったのですが、それはやはり難しそうでしょうか。

【事務局】

都市計画公園の場所の変更については、一定の手続きというのは必要になってきますが、委員のおっしゃる通り、事業者側が提案して、なおかつ、その手続きについても一定、事業者側もサポートいただけるというような状況であれば、基本計画等で検討するというのも1つかなと考えております。

何がなんでも変更できないというものではございませんので、委員のご意見も踏まて、検討させていただきたいと思います。

【委員長】

現状よりも面積を少し広げるという場合も、都決するというのはあるのでしょうか。

【委員】

元々、北側にあった公園を区画整理でこちらに移してきたのですが、元の面積まで整備ができていませので、今回の庁舎エリア整備に合わせて、都市計画公園の面積を確保するという計画です。

【委員長】

よくわかりました。広場のイメージを固めていかなければいけないと思います。都市公園と広場とは一体での整備とするが、一応、境界があるというというかたちになろうかと思います。

今回は、長期間にわたる事業について提案をいただくことになります。一定、事業者選定を行います。状況の変化に応じて融通の利くかたちで、事業を進めていきたいと思っております。

先程申し上げたように、GXという概念が重要になっている。またスマート化も、DXという概念に置き換えられている。いずれ違う次世代の言葉とか、また出てくるとは思います。臨機応変に対応していくということで事業を進めたいと思います。

よろしいでしょうか。一定、ご意見、ご質問ありましたのが、大きく変更ということではありませんでしたので、説明を追記する等の対応とし、基本的には原案通りで進めていくことにいたします。ありがとうございます。

<審査について>

【委員長】

では4番目になります。審査について、説明をお願いいたします。

【事務局】

審査についてご説明いたします。

「資料10 選定基準（案）」を用いて説明させていただきます。

まず、全体的な審査の手順について説明させていただきます。1ページ目のフロー図をご覧ください。まず、本日、公募資料を本委員会においてご審議のうえ了をいただき、募集要項等を市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、事務局において「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、参加者から提出された提案書関連書類の基礎的事項について、事務局で確認いたします。

これら2つの確認の結果、規定を満たした参加者に、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、提案書類とプレゼンテーション、質疑応答の内容により審査していただき、受注候補者及び次点候補者を選定いたします。

次に、3ページをご覧ください。評価項目と配点についてご説明いたします。評価項目といたしましては、大きく3つのテーマを設定しております。まず1つ目、庁舎エリアの実現に向けた体制等といたしまして（1）本事業に関する基本的な考え方などとし、配点は1人あたり25点、合計150点としております。次に、2つ目、PDO事業の特性を活かした庁舎エリアの運営といたしまして、（1）運営事業者のノウハウを最大限活かした庁舎エリアの運営方針などとし、配点は1人あたり50点、合計300点としております。次に3つ目、PDO事業の特性を活かした庁舎エリアの整備といたしまして、（1）庁舎エリアの整備方針、土地利用及び施設配置などとし、配点は1人あたり50点、合計300点としております。

合計として、委員1人あたりの配点が125点、合計は750点としております。

なお、募集要項に記載がないものの、選定委員会が認める有効な独自性を備えた提案内容に対して、加算点として点数を付与するものとし、配点は1人あたり10点、合計60点としております。

次に、3ページ下段の点数化方法についてでございますが、評価項目ごとに委員の皆様には5段階評価により評価をしていただき、委員の皆様の評価点を合計し、参加者の最終評価といたしま

す。

次に、4 ページ目の中段、受注候補者及び次点候補者の選定についてでございますが、委員の皆様の評価点の合計得点が最も高い提案者を受注候補者とし、2 番目に高い提案者を次点候補者として選定し、合計得点が最も高い提案が複数ある場合は、配点が一番高い、評価項目「3（2）構想の基本的な考え方を踏まえた新庁舎及び広場の整備計画」の評価点の合計が最も高い提案者を受注候補者いたします。

ただし、評価点が加算点を除いた満点の60%（450点）を下回る提案を行った応募者は、受注候補者及び次点候補者として選定しないものとします。

5 ページに別紙といたしまして、評価の視点等について記載しており、委員の皆様には、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。

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。何かご意見、ご質問あればお願いいたします。
お願いします。

【委員】

評価項目の2（1）と（2）、（1）が「運営事業者のノウハウを最大限活かした庁舎リアの運営方針」で、（2）が「運営事業者のノウハウに基づく運営実施計画とスキーム」でしょうか。5 ページの評価の視点を見ると、運営方針については、考え方が書かれているかということと、次のポツは、新しい運営の視点や方策の具体的なイメージとなっていて、（2）に似ているなという気がしたのですが、様式を見ても様式6の2－1と2－2は、それぞれA3で2枚ずつ書きなさいとなっていていいですが、運営方針の方だけで2枚分書けそうでしょうか。これはどのような意図か、どのような書き分けかをするのかを教えてくださいたいと思います。

【委員長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

想定といたしましては、2（1）の方は、委員のおっしゃられているように運用方針があります。大まかな内容を記載していただくということを想定しておりまして、（2）につきましては、計画スキームということで、より具体的な内容を記載していただくというイメージを事務局としては持っております。

様式につきましては、最大2枚ということで必ずしも2枚書く必要はないという、一定、想定にはしておるところでございます。以上でございます。

【委員】

2 つ目のポツについては、具体的なイメージを書きなさいとなっており、似てくるなと思うのと、具体的な内容であれば、少し点数配分をしても良いのかなという気もしました。

【事務局】

それは方針の方が点数配分を少し低くして、実施計画・スキームの方の配点を高くして、資料の枚数についても、例えば、方針は1枚にして、計画・スキームの方は2枚以内というようなイメージでしょうか。

【委員】

それでも良いかなと思いましたが、なんなら一つの項目にするというのもあるかなと思いました。ですが、点数は6で割れないといけないというルールだってことでしょうか。そういう意味で、1人10点ってことですよね。そう思うときりがいい。5点か10点かみたいな。そういう感じでしょうか。

【事務局】

評価率が0.2刻みにしておりますので、5か10で刻むと端数が出ないという形とし、一旦、こういった点数配分しております。

【委員長】

他はいかがでしょうか。門真市の標準的な審査基準であるという理解でよろしいですか。

【事務局】

一般的に門真市で行われているこのようなプロポーザルにつきましては、5段階評価に基づいて、配点しておりますので、本市における一般的な方法であります。

【委員長】

他はいかがでしょうか。特にご意見がなければ、基本的にはこのままでと思いますがよろしいでしょうか。

よろしいでしょうか。

【委員】

はい。

【委員長】

最近、色々な自治体の案件で入札が上手くいかないことがよくあります。応募者がゼロであることもあります。また1社の入札であって、評価点が60点ギリギリであったりするような場合も想定される。後者ではその事業者を選ばざるを得ないということになりますが、選定委員会から強い要望や付帯意見を出せるように留意していただければと思います。

議事は以上でございますが、本日、欠席の嘉名委員から事務局にご意見等が届いているのであれば、事務局から報告をお願いします。

【事務局】

事前の送付資料をご確認いただきましてのご意見を頂戴しておりますので、ご報告させていただきます。

「本プロポーザルは、設計業務に焦点を当てたプロポーザルではないため、図面やパースを多用

した、一見華やかな建築設計に関する提案に対して、重きを置いて評価し過ぎることのないように留意する必要がある。」とのご意見でございます。

以上でございます。

<今後の予定及び次回日程>

【委員長】

それでは、最後になります次第の6番目、「今後の予定及び次回日程」について、説明をお願いします。

【事務局】

今後の予定及び次回日程について、「資料12 委員会のスケジュール（案）」を用いて説明させていただきます。

資料の中段予備審査をご覧ください

本事業への参加資格要件として、本委員会の委員と資本面及び人事面で関連していないものであることを要件としておりますが、受注候補者の選定が終了するまで本委員会の委員名は非公表としていることから、委員の皆様には、参加を検討している事業者から委員との関連の有無について審査書類が提出された場合は、事業者と資本面や人事面で関連がないか、ご確認をお願いすることとしておりますので、ご協力よろしくをお願いいたします。

次に、提案書の配布についてでございますが、参加者から提出されます提案書等につきましては、5月中旬までに委員の皆様にご配布させていただく予定としております。併せて、下審査票もお渡しさせていただきますので、ご利用いただければと思います。

次に、第2回の委員会についてでございますが、5月下旬頃を予定しております。別途日程調整をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

第2回の委員会は、まず前半といたしまして、事務局から参加資格審査結果の報告を行い、各参加者の提案内容について委員の皆様で意見交換を行っていただきます。

後半といたしまして、各参加者によるプレゼンテーション25分以内と委員会からの質疑25分程度を行います。全ての参加者のプレゼンテーション終了後に、仮採点を行っていただき、各提案内容について再度意見交換をしていただきます。その後、最終採点を行っていただき、委員の皆様の評価結果を合計し、委員会の最終評価の結論とさせていただきます。

今後の予定及び次回日程についての説明は以上でございます。

【委員長】

ただいまの件に関しまして、何かご質問あるでしょうか、よろしいでしょうか。

では本日の議事は以上でございます。進行を事務局へお返しいたします。

【事務局】

委員長ありがとうございました。

委員の皆様、本日は、お忙しい中、長時間にわたりご審議いただき、誠にありがとうございました。

今回の委員会につきましては、令和6年5月下旬の開催を予定しておりますが、改めて調整させていただきますので、その際はご協力の程よろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして、第1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。

本日は、誠にありがとうございました。

以上