

## 第4回 三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会

- 1 日 時** 令和3年5月18日（火） 15：20～16：55
- 2 場 所** 南下浦市民センター 2階 講堂
- 3 議 案**
- (1) 議案1 募集要項等に関する意見聴取について
  - (2) 議案2 民間事業者の選定について【諮問事項】
  - (3) 議案3 その他
- 4 出 席 者**
- (1) 委員 柳沢厚会長（C-まち計画室 代表）  
木下庸子副会長（工学院大学 建築学部 教授、設計組織 ADH 代表）  
難波悠委員（東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 教授）  
馬場末織委員（NPO 法人南房総リパブリック 代表理事）  
竹山幸夫委員（神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長）  
星野拓吉委員（三浦市 副市長）  
及川圭介委員（三浦市 教育長）
  - (2) 事務局 大西理事兼総務部長、盛永財産管理課まちづくり担当課長、坪井財産管理課主任、松井南下浦市民センター館長、平松図書館長  
水嶋、上辻（ランドブレイン株式会社（以下、LB））
- 5 資 料**
- [事前配布資料]  
次第、委員名簿、実施方針（修正版）、要求水準書、選定基準書、修正概要表（実施方針、要求水準書、選定基準書）、提案審査様式集、募集要項、公開プレゼンテーション等実施経緯について、公開プレゼンテーション開催要領（案）、支払方法説明書、モニタリング減額方法説明書、スケジュール表、第4回審議会資料に関する意見・回答表
- [当日配布資料]  
席次表、第3回 三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会 議事録、第5回・第6回審議会開催日時候補一覧、三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会条例及び同条例施行規則、諮問書、答申書（案）

#### 【事務局】

本日は、お忙しい中、第4回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただきます、三浦市 総務部財産管理課まちづくり担当課長 盛永でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

令和3年度より委員の変更がありましたので報告いたします。神奈川県の人事情況により神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長の増永委員が異動されたため、後任の竹山部長に本審議会の委員に就任いただき、本日出席いただいております。

また、本市の出席者について、紹介させていただきます。令和3年度より三浦市理事として大西理事が就任され、本日出席しております。併せまして、南下浦市民センターの松井館長、図書館の平松館長も出席しております。

また、今年度も引き続きアドバイザー業務委託を契約締結しているランドブレイン株式会社 が出席しております。

それでは、会議資料につきまして、皆様のお手元にご用意いたしましたが、各自事務局から事前に配信しました資料をお持ちいただいた場合は、そちらをお使いください。

本日の資料としては、事前配布資料に加えまして、「席次表」、「第3回 三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会 議事録」、「第5回、第6回審議会開催日候補一覧」、「三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会条例」及び「同条例施行規則」、「諮問書」、「答申書（案）」となります。資料の不足等がありますでしょうか。

なお、およそ1年前の令和2年4月28日に電話会議により開催しました第3回審議会では、実施方針、要求水準書（案）、選定基準書（案）に対してご意見をいただいた後に修正し、同資料を市HPにおいて公表しております。第3回審議会以後のスケジュールの変更について、随時事務局からのメールにより報告してきたとおりですが、令和3年3月31日に公表させていただきました「特定事業の選定・公表」について、未報告でしたので、この場をお借りして報告させていただきます。

それでは、只今より、第4回 三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会を開会させていただきます。本会議の議案は次第に記載の3件になり、議案1から議案3の順に進めさせていただきます。本審議会条例の規定により、柳沢会長が議長となりますので、進行をお願いいたします。

#### 【会長】

皆様、ご無沙汰しております。

コロナ禍において、オンライン会議が多く、このように集まって会議をすることは稀になりますが、本日はよろしくお願いいたします。

それでは、議案1「募集要項等に関する意見聴取について」、事務局より説明をお願いします。

## 議案 1 「募集要項等に関する意見聴取について」

【事務局】      まずは、事務局からお送りしました事前資料をご確認いただき、ご意見、ご質問をいただきありがとうございます。合計で 40 件いただきましたご意見、ご質問に対して、事務局から「回答（最終）」欄に回答を入力の上でお返しした「第 4 回審議会資料に関する意見・回答表」について、更なるご意見・ご質問等を伺います。資料上段から順にご意見・ご質問の対象となる資料毎に区切り、追加のご意見・ご質問の有無をお聴きしたいと思います。

また、新規のご意見・ご質問があればお聴かせください。

【委員】      配布されている「第 4 回審議会資料に関する意見・回答表」の各委員の意見や質問について、市から委員に対して意見や質問をもらいたい内容が明示されずに挙げられた意見や質問になります。

市が判断を悩んでいることや委員に聴きたいことがあれば示していただき、それについて議論する方がより深い議論となるのではないのでしょうか。

【事務局】      承知しました。

それでは、「第 4 回審議会資料に関する意見・回答表」の順序のとおり進めつつ、市がより議論をしていただきたい箇所や内容をお示しいたします。

まずは、実施方針に対するご意見・ご質問から進めさせていただきます。

【委員】の No1 の意見について、競争的対話のテーマだが、事業者から自由にテーマを示してもらい、説明を受けようと考えています。

【議長】      実施方針に関する意見のうち、市が議論したいのは No1 の意見についてとのことですが、No2、3 についていかがでしょうか。

【委員】      回答のとおりで結構です。

【委員】      そもそも競争的対話を何のために行うのでしょうか。

この段階で事業者に提案を求めても、いったい何を出せばいいのか事業者は疑問を持つことになる。正直、市が何をしたいのかよくわからないのでしょうか。

【議長】      どういう場合に競争的対話を行うのか。

【事務局】      提案内容に大きな齟齬がないように行うものと考えています。事業者からも提案・質問をもらって、市からも質問していきたい。意思の疎通をするのが目的。競争的対話について、当初はテーマを決めて提案してもらう予定だったが、今回変更しています。

【LB】      競争的対話について、欧米で一般に行われているものとは違い、本提出前に応募者が考えている提案内容に係る簡単な提案を求め、市が提示している条件や意図とのズレがないかを確認するために実施することが弊社が関わる案件では多いです。

例えば、動線計画が事業のキーとなるような事業では、発注者の意図と異ならないように動線の確認などを行います。応募者が誤解したまま提案し、失格にならないようにするのが目的です。施設の設置目的に合っている提案か、事業者が提案事業をどう考えているか、コミュニティ形成支援に関して具体的にどう考えているか等、市が考えている方向と大きなズレがないかについて、応募者と意見交換して確認していく形で実施することで良いと考えています。

【議長】      事業者はストライクゾーンを理解できるのでしょうか。

- 【LB】 正しく理解していただくために競争的対話をします。競争的対話では、提案のポイントを絞って、提案事業やコミュニティ形成支援について、ある程度のすり合わせをするイメージで対話を実施した方が効果的かもしれません。
- 【委員】 競争的対話は、比較的複雑な事業で行うことが多いです。それほど複雑でない本事業で、今のような形で対話を求めるのは手間が増えるだけなので、避けた方が良いと考えます。他方で、本事業の核となるコミュニティ形成について、応募者としても悩ましい課題もあると思われるため、的を絞って行うのは効果的かもしれません。
- 【委員】 PFI 事業には、提案者として応募したこともなく、審査するもの初めてで、資料の多さに圧倒されています。PFI 事業でないプロポーザルには、応募側、審査側の経験はありますが、PFI 事業は未経験になるため、他の委員の意見をよく伺い、判断していきたいと思います。
- 【議長】 ありがとうございます。
- 競争的対話では、民間事業者に余計な負担をかけないようにするべきですね。
- 【事務局】 コミュニティデザインについては、どんな提案を予定しているか、やはり早めに聴いておきたいのです。
- 競争的対話という名称が妥当かは検討しますが、早期の段階で、市の考える方向性とズレが生じてないか確認していくこととします。
- 【議長】 的を絞ってやってもらえばよいと思います。
- 他に実施方針に関し、意見等はないでしょうか。（各委員からの意見がないことを確認）
- 【委員】 実施方針と募集要項には、重複した項目があり、募集要項に対して意見が出されているものもあるので、双方漏らさず対応していただきたい。
- 【議長】 続いて、要求水準書について、市として特に相談したいところがあれば、それを中心に説明してください。
- 【事務局】 No4 について、要求水準書 P.19 に「コミュニティ形成に配慮した一体的な空間形成」と表現していましたが、趣旨としては前面道路側と施設との有機的なつながり形成を求めています。修正案として「周辺環境との有機的なつながり」としました。
- また、No8 の「ガス設備」について、プロパンガスの提案を認めています。当該地は都市ガスの供給エリア内であり、プロパンガスが都市ガスと比較して著しく高コストであれば、積極的に採用すべきではないと考えます。プロパンガスの提案を認めた理由は、防災上の観点から、ライフラインが遮断されたときに燃料等として活用可能であるためです。有効な提案であれば、地域防災の面で加点される評価になり、要求水準としてはガス種別を限定しないものと考えています。
- 【議長】 承知しました。
- その他に特に相談したい項目はありますか。
- 【事務局】 要求水準書については、ここまでで結構です。
- 【議長】 No4、8 について、いかがでしょうか。
- 【委員】 No4 について、市の狙いを伺った上での修正案に異存ありません。
- 【議長】 No8 について、いかがでしょうか。
- 【委員】 回答案のとおりで結構です。

【議長】            その他、いかがでしょうか。

【委員】            「一体的な空間形成」について、防犯を意識すると、敷地内外をはっきり隔てた方がいいという考えもあり、内部が見えない方が防犯上好ましいという考え方もあります。はっきり隔てた方が安全という意見が出ることも考えられますが、いかがでしょうか。

【議長】            事業目的を踏まえた周囲とのつながりの狙いがあるので、防犯上のことを強く求める必要はないでしょう。

【委員】            No 16 について、空間構成の変更（模様替え、小規模な増築等）の費用の負担について、わざわざ案の内容を文書上に書く必要はないと考えます。

【事務局】          費用負担については、事業者と協議するものと考えています。市主導でのコスト増加なら市が負担し、例えば、事業を実施しやすくするための事業者の提案であれば、提案に係る費用（模様替え、小規模な増築の費用）は、事業者が負担すべきではないかと考えます。

【委員】            そのような対応では、提案が出てこなくなるのでは。事業期間が 15 年間あるので、その間に何か改善の必要性が生じるのは自然ではないでしょうか。

【事務局】          期間中に利用者のニーズが変わった等であれば、一種の社会情勢の変化なので、双方が負担するという結論もあると考えます。また、負担割合は協議によるものと考えます。

【委員】            提案者が費用負担することを前提にするのは良くないと思います。提案があった場合、「採用するかどうか」「費用負担」ともに協議によるのが良いのではないのでしょうか。検討してみてください。

【事務局】          承知しました。

【委員】            今回初参加になるため、公表資料について、色々と確認させてください。

まず、要求水準書の 1 ページ、関係法令として横須賀市の条例が挙げられていますが、これは何かの間違いでしょうか。

【事務局】          横須賀市と三浦市の消防広域化に伴い、消防に係る例規が統合され、横須賀市の条例等が適用されるため、ご指摘の記載となっています。唐突に横須賀市の例規が載っていると疑問を持たれる方も多いと考えられるため、断り書きを付すなどを検討します。

【委員】            承知しました。

同 4 ページ、住居の面積について、アイウの 3 タイプの記述があり、75 m<sup>2</sup>は賃貸住宅だと少々大きいのではないのでしょうか。市は転入促進、転出抑制の狙いがあり、この住宅での子育て期の生活を足掛かりにして、市内に定住していただきたいはずですが、75 m<sup>2</sup>タイプを設けた理由について、市の考えをお聴かせください。

【事務局】          入居対象が子育て世帯である地優賃は、住宅困窮者向けの市営住宅とは対象が異なり、下限である 55 m<sup>2</sup>から様々な規模の居室を用意することにしました。様々な家族構成の世帯に対応できるよう、75 m<sup>2</sup>タイプも作ることにしました。75 m<sup>2</sup>タイプの間取りとしては、3LDK 等も提案されると思うが、子どもが多い世帯を想定しています。

【委員】            住み心地が良過ぎるとこの住宅に定住したくなってしまいが、それでは本事業の趣旨から外れてしまいますよね。75 m<sup>2</sup>タイプを 3、4 戸としたのは、少数でもメニューとして用意しているということでしょうか。

また、市内に定住を促す施策はあるか。

**【事務局】** 本事業の運営業務の中では、この住宅への入居募集だけでなく、この住宅から市内への移住定住を図れるような提案をいただくこととしています。

**【委員】** 次に要求水準書 5 ページの表の下の 2 つ目の・について、避難所に関する記載がありますが、当該地はハザードマップ上では災害要素として何がありますか。

また、21 ページでは防災計画を作ることとなっており、ハザードマップではどのような位置づけでしょうか。

**【事務局】** ハザードマップについて、要求水準書 8 ページの表のその他の中に記載があり、本事業用地は浸水深 2 m までの津波浸水の恐れがあります。

**【委員】** 津波は対処が難しい問題かと思います。

河川浸水であれば、止水板等による対処が考えられますが、津波による浸水はレベルが違いすぎるため、安全性に関する審査が難しいのではないのでしょうか。

**【事務局】** 施設の安全性については、21 ページの防災計画－耐震安全性の項目において記述しているとおります。ここで対策が担保されていると考えています。

**【委員】** 承知しました。

以上になります。

**【議長】** それでは次に、選定基準書について、事務局からお願いします。

**【事務局】** No 19～21 及び、No 26 について、市としても悩んでいました。

No20 のご意見ですが、価格点と提案点の比率を変更し、価格点を 200 点→250 点、提案点を 800 点→750 点へと 50 点移しており、これに併せて各項目の配点を変更する案を事前にお示していました。ご指摘を踏まえ、提案点の中の財政負担低減に係る審査項目について、50 点の中から優先的に配点を小さくし、その他の審査項目の配点を適宜減点すること案へと修正することにしました。修正案は事前配布資料から更なる修正になり、今からお配りいたします。

また、No21 のプロフィットシェアリングについても悩んでいました。このことに関するご意見を踏まえ、様式 3-4 を修正しましたので、只今お配りさせていただいております。

続いて、No 26 の選定基準書 12 ページのコミュニティ形成支援計画の評価項目について、イベントばかりを評価するようになっている旨のご意見をいただきました。ご意見を踏まえ、コミュニティ形成支援業務と運営業務の市民センター機能や図書館機能とが連動するような評価項目とした案へと修正しましたので、こちらも修正資料をお配りさせていただきました。

それでは、只今お配りしました資料のうち、No21、様式 3-4 の修正案についてご説明いたします。

修正点は、「2. プロフィットシェアリングの実現可能性」を追加表示したことです。「1. 割合の設定」では、市が想定する利用料金収入 A を示し、A を上回った額を対象にして、納付割合  $\alpha$  を応募者に提案してもらうこととしています。「2. プロフィットシェアリングの実現可能性」では、プロフィットシェアリングの実現可能性について、具体的な取組、考え方を記入していただくことにしました。

続きまして、お配りしました資料のうち、ホチキス止めをした資料の 4 ページ以降

が選定基準書の配点に関する修正になります。黄色の網掛けをした審査の視点について、先程説明しました提案点から価格点へ 50 点を移した際に優先的に減点する審査項目になります。修正案で配点を修正している箇所は赤字表示にしています。

プロフィットシェアリングに関する箇所は 4 ページの(1)全体計画 3 事業資金計画の②、黄色の網掛け部です。

1 つ下段の 4 モニタリングについて、No 25 のご意見を踏まえ修正しています。修正前は、(6) 運営計画、(7) コミュニティ形成支援計画のそれぞれに合った項目を統合し、(1) 全体計画に移してモニタリングの対象となる事業全体にかかるものすることと併せて、修正前の(6) 運営計画、(7) コミュニティ形成支援計画のモニタリングの配点の合計である 20 点を(1) 全体計画へ移しています。

その他の修正は、No 26 のご意見を踏まえ修正しています。赤字が修正後、黒字の取消し線の箇所が修正前になります。8 ページの(7) コミュニティ形成支援計画について、1 全体計画に②を追加し、③は表現を改めました。2 施設供用開始前における支援の以下についてもご意見を踏まえた修正を施しています。

以上のことについて、ご意見をいただければと思います。

【議長】

ありがとうございます。

事務局の説明について、いかがでしょうか。

【委員】

プロフィットシェアリングにおいて、市の想定するプロフィットシェアリングの対象となる収入額は、現在の施設の実績額に基づくのでしょうか。

【事務局】

現在の施設の実績に基づく額ではなく、実績額に市で想定した増加額を加算したものを考えています。現在はロッカーや貸出備品の料金は徴収していませんが、それらの料金徴収をするようになる一方で、駐車場の規模は縮小する等、現在と施設整備後では条件が異なります。

【委員】

施設が新しくなることによって利用者は増えると思うので、しかるべき想定金額を示していただきたい。

また、収入が増加したら、即座に事業者の納付額が増えるというのでは、事業者の収入増加へのインセンティブが損なわれるのではないのでしょうか。例えば、想定する利用料金収入がプラス 10%を超えた場合は、一定割合を市に納付すれば、バッファがあるので、事業者としても頑張れるのではないのでしょうか。更に、トラックレコードの無い 1 年目はプロフィットシェアリングなしとして、2 年目以降から適用するというのも一案なので、検討してはいかがでしょうか。

【委員】

市のお施設の例だと、収入が多いものでは駐輪場があります。今【委員】が言われたような手法をとっているので、参考にして事業者のやる気を引き出せるよう工夫していただきたい。

【委員】

他事業の事例になりますが、市が示す条件は、想定収入の 110%を超えたら市の基準を超えた部分の 3 割を市に支払うこと、というものでした。

その事業について 2 グループの提案があり、あるグループは 110%を超えたら市の基準を超えた部分の 5 割を市に支払う提案で、もう一方は市が示す最低限の内容の提案でした。

2 グループの実際のプロフィットシェアリング額を計算したところ、プロフィット

シェアリングの割合を上げて提案してきたグループよりも、市が示す最低限の内容の提案をしたグループの方が高いことが判明しました。このことからわかるように、単にプロフィットシェアの割合（ $\alpha$ ）を比較するのは絵空事に過ぎないので、市の収入を大きくするような仕組みがしっかりと作られていることが評価につながる選定基準にするべきと考えます。

【事務局】 様式 3-4 の「1.割合の設定」では、数値を提案していただき、「2. プロフィットシェアリングの実現可能性」について、しっかりと事業者が提案時に説明してくれればと考えます。

【委員】 その案のままでは審査ができないと思います。

むしろ事業に再投資を促すような提案を求めてもよいと考えます。例えば、プロフィットシェアリングによる現金の納付でなくとも、先程話題に挙がった模様替えや小規模な増築に係る再投資の計画の提案を求めても良いと考えます。再投資に係る考え方を市が示し、応募者にその取り組みを提案させ評価する等もあるのではないのでしょうか。その際、最大 5 年は市への納付額に相当する資金を内部で積み立てて、再投資の原資にする等も認めて良いかもしれません。単に数字の大小を競争させても有効でないと考えます。

【議長】 今のご意見は追加で配られたホチキス止めをした資料の 4 ページの黄色の網掛け部の内容をここに含めない方が良いということでしょうか。

【委員】 はい。

【議長】 それよりも収入増加につなげるためのあり方、考え方を示し、応募者から提案をもらえるようにすべきでしょう。

【事務局】 納付割合だけ提案されても市収入の実額ではないことから改善が必要なので、併せて提出される資金計画資料に納付割合を記述してもらうなど、関連する提案様式を含めて精査します。

【議長】 本会議での宿題を整理していただき、どこがどのように変わったかがわかる形で各委員へ共有してください。  
審査項目が漏れなく確認できるよう様式を修正し、事業者から説明してもらうことにしましょう。

【委員】 細かい事項となりますが、先程お配りいただいた実施方針の修正案 6 ページについて、「4 年目以降はコミュニティが主体となって実施することとし、」とありますが、「実施できることとし、」ではないのでしょうか。このままだと選定事業者は丸投げすることになってしまい、地元のコミュニティの体制ができていないと、4 年目以降の業務が滞ってしまうことになりますので、資料に修正を加えてください。

【議長】 それでは、選定基準書に関する議論はよろしいですか。

【委員】 追加分の選定基準書 5 ページの「維持管理への配慮」について点数を下げていますが、ライフサイクルコスト及び管理コストは 15 年を超える部分も含まれ、16 年目以降にも影響があるので、ここは点数を下げない方が良いと考えます。駐車場運営計画と同じように減点し、配点 10 点というのはどうかと思います。

【事務局】 承知しました。「維持管理への配慮」から下げることにしていた 5 点について、その他の配点を見直して振り分けるようにいたします。



続きまして、No27 のくじ引きでの決定について、くじ引きの前段階として、同点の事業者が出た場合、選定基準の評価項目のうち、(2)(3)(6)(7) 項目の合計点で比較し決定するとしています。それでも同点ならくじ引きを行うとしており、くじ引きでの決定は極めて稀なケースですが、同点＝くじ引きではなく、同点の場合は、(2)(3)(6)(7) に限定して再採点していただく案を示しています。

【議長】 再採点はすべて同じ日に実施可能ですか。

【事務局】 可能と考えています。

【議長】 それでは、募集要項に進んでください。

【事務局】 募集要項の手前の No28 第 6 回審議会で事業者のプレゼンテーションを公開する件について、主旨としては何らかの形で、市民の声を聴いていきたいと考えるため、今まで検討を進めてきました。しかしながら、全国的に例が少ないことや、プレゼンテーションだけ公開してもメリットはあまりないことがわかってきました。実際には、メリットよりも、デメリットの方が大きいと考えられ、検討の結果、デメリットを上回るようなプレゼンテーション公開のメリットは見いだせない、との結論に至りました。

【委員】 プレゼンテーションを市民に公開した時に、市民の意見をどうやって吸い上げるかは、難しいとえます。市民の意見を聴くのは先々できます。

【委員】 パブリックコメントで公開を求めている方々は審査の過程すべての公開を要求しており、一部公開しても求めているものとは違いますので、公開しない方が良いと考えました。

【議長】 では、先ほどの事務局の説明内容の方向での対応としてよろしいでしょうか。(各委員からの意見がないことを確認)

【委員】 【委員】がおっしゃったように、プロポーザルでは選定案は決定案ではありません。市民の意見を聴き、決定案に反映できるように募集要項等に「選定事業者は市民の意見を聴き、事業へ反映させる」ことを記載しておく必要があります。

【議長】 当該記述を加え、事業者選定後に市民の意見を聴いてください。

【事務局】 次に、募集要項の No32 ですが、事務局の回答に誤りがありますので、訂正します。諸室の面積の下限について、-5%を下限にすることとしています。正しくは-10%が下限になります。諸室等の面積について、要求水準書内の表現では、「●㎡程度」「●㎡以上」と違う表現があり、「●㎡以上」の室では、-10%の範囲で●㎡を下回る場合は理由を付すこととしました。

No 35 の事業契約について、仮契約は議決が得られましたら自動的に本契約となりますので、期限の明示は不要と考えています。仮契約書に議決後は本契約に切り替わる旨を表現します。

No 37 の事業契約締結以降に SPC 等の構成企業の経営破たん等があったとき、市がやむをえないと認めた場合は、構成企業や協力企業の変更等が可能である旨を募集要項 25 ページに追記する考えを示しています。

【議長】 ありがとうございます。

皆様から追加の意見、質問がなければ次の資料に進んでください。(各委員からの意見がないことを確認)

- 【事務局】 No 39 のモニタリング減額方法説明書について、ご指摘のとおり、基本的な考え方において、減額することの記載がないので、回答のとおりに追記します。
- 【議長】 意見・回答表について、以上でよろしいでしょうか。(各委員からの意見がないことを確認)
- その他いかがでしょうか。
- 【委員】 事務的なことですが、提案グループが多いと、審査資料はかなりのボリュームになり、各委員が審議会当日に資料を持ちこむのは、重くて大変です。要求水準書ではパイプ式ファイルを提出させることにしていますが、嵩張って重いため、紙ファイルで綴じてもらった方が、見やすく、使いやすいので、ご検討いただけますでしょうか。
- 資料を全て持って電車に乗ってくるのは不可能だと思います。
- 【事務局】 検討させていただきます。
- 【議長】 資料のボリュームを考えると、他の仕事をお持ちの委員に全てを読み込んでもらうのは、かなり厳しいですね。
- あとは提案資料全てを各委員が目を通して審査するのも中々難しいと思います。各委員が誤解なく審査できるよう、事務局で審査のガイドになる資料を添付していただけると助かります。
- 【委員】 他の PFI 事業の事例で一般的なのは、事務局が要求水準と照らして各項目についてチェックし、項目ごと要求水準のとおりなのか、かなり上回っているか等を表にまとめてもらいます。その表を委員へ配布して採点をお願いする、又は、事務局で仮採点した資料を参考添付して採点をお願いする、という事例もあります。委員の皆様がどう考えるか、事務局でどう考えるかで決めたら良いのではないのでしょうか。いずれにしてもゼロベースで委員が採点するのは厳しいと思います。
- 【事務局】 要求水準書と比べてどうか、まとめたものを示すようにします。
- 【委員】 PFI 事業以外のプロポーザル方式を採用する他の事業では、定量的な採点は事務局に任せるとなっているものが多い。この事業において、定性的な採点と定量的な採点とを分けることができるのか分かりませんが、この点については、どのように考えますか。
- 【委員】 財務に関する事項などは、ある程度は事務局における定量的な判断が可能ではないでしょうか。
- 【委員】 そういう項目は事務局で行っていただけるとありがたいです。
- 【議長】 まとめますと、事務局で可能な定量的な判断は事務局でやっていただき委員へ共有する、併せて、要求水準書と比べてどうかという一覧表を添付する。以上の添付資料を参考して、定性的な項目は委員が採点する。
- それでは、議案 1 で議論しました内容について、事務局が修正したものを各委員へメール送付いただき、各委員に確認していただきましょう。

## 議案 2 「民間事業者の選定について【諮問事項】」

- 【事務局】 それでは、議案 2 「民間事業者の選定について【諮問事項】」について、説明いたします。
- 資料は、事前配信しています「諮問書」、本日お手元に配布「三浦市子育て賃貸住宅

等 PFI 事業審議会条例」及び「同条例施行規則」、「答申書（案）」を使って説明いたします。

まずは、「諮問書」をご覧ください。

本件では、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律、いわゆる「PFI 法」の第 7 条に基づく特定事業として選定した本市事業について、三浦市子育て賃貸住宅等 P F I 事業審議会条例第 2 条第 4 号の規定に基づき、「PFI 法」第 8 条第 1 項に規定する民間事業者の選定について諮問します。

また、本事業において整備する施設のうち、市役所出張所を除く「住宅」「市民センター」「図書館分館」は、地方自治法第 244 条第 1 項の規定に基づく公の施設として位置付ける予定であり、選定された民間事業者が出資して設立する特別目的会社又は維持管理企業、運営企業及びコミュニティデザイン企業を同法第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者として指定する予定であることから、条例第 2 条第 5 号の規定に基づき、指定管理者の候補者の選定について併せて諮問するものです。

資料は「条例」をご覧ください。

第 2 条第 4 号では、「法第 8 条第 1 項の規定に基づき民間事業者を選定すること。」とあり、「法」とは「PFI 法」を指します。

PFI 法の第 8 条第 1 項の規定をスクリーンにお示しします。

規定される内容は、「公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。」とあり、これを根拠としています。

続きまして、条例の第 2 条第 5 号では、「前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項」とあり、本事業で整備する施設を地方自治法の規定に基づき指定管理することとしています。

地方自治法の第 244 条第 1 項及び第 244 条の 2 第 3 項の規定をスクリーンにお示しします。規定される内容は、第 244 条第 1 項では、「普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設を設けるものとする。」とあり、第 244 条の 2 第 3 項では、「普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するものに、当該公の施設の管理を行わせることができる。」とあり、これらを根拠としています。

本件の諮問事項は 2 件になりますが、本事業では、選定事業者が整備する施設を自らが指定管理することを公募条件としているため、2 件の諮問事項を合わせて諮問させていただきます。

本日、第 4 回審議会で諮問させていただくことについて、第 6 回審議会において応募者の提案内容の審査、採点を踏まえ、民間事業者を選定していただき、当該審査結果を答申いただきたいと考えております。

答申につきましては、お手元の「答申書（案）」の内容で「答申書」によることを想定しております。

なお、答申書の書式について、条例施行規則第 6 条の規定に基づき、条例及び条例施行規則に定めのない事項について、会長から審議会に諮って定めるものとして、取

り扱うこととさせていただきたいと考えております。

説明は以上となりますので、よろしくお願いいたします。

【議長】 諮問事項は2件ですが、答申は1件でいいのでしょうか。

【事務局】 答申で「等」として、民間事業者の選定と指定管理者の2つを含むようにしています。

【委員】 「等」で略さず、双方とも書いた方がよいと思います。

【事務局】 法制担当へ確認し、対応させていただきます。

【議長】 それでは、議案3をお願いします。

### 議案3「その他」

【事務局】 それでは、議案3「その他について」、説明いたします。

「その他」では、1つ目に、第4回審議会から特定事業契約締結までのスケジュールの説明をさせていただき、2つ目に、第5回及び第6回審議会の開催日を決めさせていただきたいと考えております。

まずは、第4回審議会から特定事業契約締結までの流れの説明をさせていただきます。お手元の資料では、募集要項、10ページのスケジュール表になります。

スケジュール表、5行目、特定事業の選定及び公表と、6行目、募集要項等の公表の間に、本日、令和3年5月18日、第4回審議会において、「募集要項等に関する意見聴取」、「民間事業者の選定等について」の諮問をさせていただきました。

令和3年7月上旬、本日いただきましたご意見等を踏まえた修正を施しました募集要項等を公表いたします。

7月下旬には、公表資料に関する説明会を開催予定です。

また、7月中旬から下旬にかけて、募集要項等の公表後、公表資料への意見、質問を受け付けます。

8月中旬には、公表資料への意見、質問への回答を公表するとともに、必要に応じて、公表資料を修正し、修正資料を公表いたします。

8月中旬から9月上旬には、参加表明書及び資格確認申請書類の提出を受け付け、10月上旬までに、参加資格審査の結果を応募者に通知いたします。

10月中旬には、参加資格審査を合格した全ての応募者を対象にして、競争的対話を実施し、10月下旬までに、競争的対話の結果を公表いたします。なお、競争的対話を踏まえ、必要に応じて、公表資料を修正し、修正資料を公表いたします。

10月下旬から12月上旬にかけて、提案書の提出を受け付けいたします。

お手元の資料では、提出期限が12月中旬となっておりますが、12月上旬へと修正いたします。

提案書が応募者より提出されましたら、事務局において、提案価格が予定価格以下であるか、提出書類が揃っているか、などの基礎審査をし、基礎審査の合格者分の提案書類について、受付から数日の間に各委員へ配布いたします。12月中旬から令和4年2月上旬までに、各委員には、お受け取りいただいた提案書類の確認、仮審査をお願いしたいと考えております。

こちらもお手元の資料では、令和4年2月中旬となっておりますが、2月上旬へと

修正いたします。なお、こちらのスケジュールは第5回、第6回審議会の開催日に係るものとなり、後ほどに議論いただきたいと思いますと考えております。

令和4年2月上旬には、まずは第5回審議会を開催し、各委員に仮採点していただいたことを踏まえ、第6回審議会における応募者へのヒアリング事項等について、議論していただきたいと思いますと考えております。

次に第6回審議会を開催し、各応募者からのプレゼンテーション、ヒアリングを踏まえた審査をいただきたいと思いますと考えております。審査結果について、審議会から市に対して、本日諮問させていただきましたことへの答申をいただきたいと思いますと考えております。

市はいただいた答申を踏まえ、2月中旬には、優先交渉権者、次点交渉権者を決定、公表いたします。

3月下旬には、優先交渉権者との基本協定を締結し、4月下旬には、仮契約を締結いたします。この仮契約の内容を本契約の内容とするために、令和4年6月の市議会定例会において議案とし、議決をいただくことで特定事業契約を締結したいと考えております。

以上で、第4回審議会から特定事業契約締結までのスケジュールの説明を終わります。

続きまして、第5回及び第6回審議会の開催日時につきまして、各回審議会の対象日における皆様のご都合を踏まえ、開催日を決めさせていただきたいと考えております。

「第5回、第6回審議会開催日時候補一覧」をご覧ください。

皆様からの回答をまとめますと、資料のとおりとなり、第5回、第6回審議会を連日開催することが理想と考えられるため、第5回審議会を令和4年2月1日、火曜日の午後に、第6回審議会を2月2日、水曜日の午前及び午後に開催できればと考えております。

2月1日の【委員】のご予定が△であり、その他の皆様につきましても、半年以上先のご都合になりますので、変更が生じた場合には、改めて開催日時を調整させていただきたいと考えております。

また、応募者数によっては、第6回審議会を午後のみで開催することも検討しております。

以上、第5回及び第6回審議会の開催日時につきまして、説明を終わります。

よろしくお願いいたします。

【議長】

皆様から意見ありますか。

【委員】

一般的に、提案書を受付けてから応募者に対して、提案書に書かれていることに対する疑問点等を確認できる仕組みがありますが、本件ではそのような機会はありますか。

【LB】

第5回審議会の前までに各委員からの質問等を応募者に照会することを想定しています。委員からの質問を事務局で取りまとめ、応募者に照会して回答をいただき、回答を全委員へ共有する考えです。

【委員】

応募者に質問し、回答まで猶予期間を最低でも一週間は設けないといけないと思います。委員としては、第5回審議会の1～2週間前までにその回答いただきたいと思います。そ

うなると、余裕を持って第 5 回審議会の 3 週間前までに、委員から事務局へ質問しなければならないですね。

**【事務局】** 詳細なスケジュールを検討します。

**【議長】** 第 5 回、第 6 回審議会は、事務局案のとおりで開催しないと欠席者が出てしまうので、是非の来年 2 月 1 日の午後、2 月 2 日午前及び午後の予定を空けてください。

今のところ、関心を示している事業数はどのくらいありますか。

**【事務局】** 官民対話や関心表明書等を通して、通算で 50 社程度が関心を示しており、グループにすると想定ですが、7～8 グループになると思います。

**【議長】** わかりました。

特に他に議論する項目がなければ、閉会としたいがよろしいでしょうか。（一同了解。）

それでは、本日はこれにて終了することとし、事務局にお返しします。

**【事務局】** 皆さま、本日は長時間にわたり議論いただきましてありがとうございました。

今後は 7 月上旬の募集要項等の公表に向けて、本日いただいたご意見を事務局でまとめ、修正等の対応案を作成します。修正に際し、誤記、事務的な修正は事務局に一任いただきますようお願いいたします。また、本日以降も配布資料や本日の議論の内容等に疑問・意見等がある場合には、メール等で事務局にご連絡いただけますでしょうか。

それでは、これをもちまして、第 4 回 三浦市子育て賃貸住宅等 P F I 事業審議会を閉会とさせていただきます。