

第1回 三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会

- 1 日 時** 令和4年10月13日(木) 11:00~12:30
- 2 場 所** 三浦消防署 4階 会議室
- 3 議 案**
- (1) 議案1 会長及び副会長の選任
 - (2) 議案2 事業者の募集に関する意見聴取
 - (3) 議案3 事業者の選定の基準に関する意見聴取
- 4 報告事項**
- (1) 報告事項1 事業概要の説明
 - (2) 報告事項2 事業スケジュールの説明
- 5 出席者**
- (1) 委員 川崎 一泰 委員(中央大学総合政策学部 教授)
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)
佐藤 宏亮 委員(芝浦工業大学建築学部 建築学科 教授)
村田 涼 委員(東京工業大学環境・社会理工学院 建築学系 准教授)
星野 拓吉 委員(三浦市 副市長)
 - (2) 事務局 三浦市 徳江市長室長
小林市長室統括課長
盛永市長室特定事業計画担当課長
清水市長室主査
竹田市長室主査
坪井市長室主任
株式会社アール・ピー・アイ 大島氏、藤原氏
ソーシャルアクト合同会社 田坂氏
株式会社アイ・エス・エス 平野氏
- 6 資 料**
- 資料1_次第
 - 資料2_委員名簿
 - 資料3_会長及び副会長の選任について
 - 資料4_第1回審議会説明資料
 - 資料5_募集要項(案)
 - 資料6_要求水準書(案)
 - 資料7_事業者選定基準(案)
 - 資料8_基本協定書(案)
 - 資料9_基本契約書(案)
 - 資料10_工事請負契約約款(設計・施工一括)(案)
 - 資料11_様式集(案)

7 議 事

開会のあいさつ

【事務局】 本日は、お集まりいただきましてありがとうございます。三浦市 市長室長の徳江と申します。

皆様におかれましては、三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会委員をお引き受けいただきまして誠にありがとうございます。市民交流拠点整備事業は二町谷地区における用地利活用プロジェクト、現在市役所がある旧三崎中学校跡地等城山地区の利活用事業、老朽化した城ヶ島の京急ホテルの建て替えなどを行う城ヶ島西部地区まちづくり事業などとともに、三浦市の重要事業として位置付けられております。経過を申しますと、三浦市は昭和 30 年に三崎町、南下浦町、初声村の 2 町 1 村の合併により誕生しております。本地区は旧初声村に位置し、物理的に 2 町 1 村の結節点でもあります。そこで市としては、立地を生かした三浦市民の一体感の醸成を目的とした市民交流、市内外の方々との市民交流などを目指し、PPP による民間のアイデアをフル活用した整備を行いたいと考えております。目的達成のため委員の皆様の高度な知見をもってご指導いただければと存じます。スケジュールがタイトであるなど、ご迷惑をお掛けする場面もあらうかと思いますが、何卒よろしく願いいたします。

それでは本日の司会を務めさせていただきます 市長室 特定事業計画担当課長 盛永と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議内容は、「議案 1 会長及び副会長の選任」の後、「報告事項 1 事業概要の説明」、「報告事項 2 事業スケジュールの説明」とし、その後「議案 2 事業者の募集に関する意見聴取」、「議案 3 事業者の選定の基準に関する意見聴取」としております。

それでは、ただ今より、第 1 回三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会を開会させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会条例第 3 条及び第 4 条の規定に基づきまして、委員をお願いいたしました。任期は、第 2 条に規定する所掌事項に係る調査及び審議が終了するまでの期間までとなっており、報告事項 2 のとおり作成したスケジュールでは、令和 5 年 3 月開催予定の第 4 回審議会までとなります。

はじめに、委員名簿に基づきまして、ご紹介させていただきます。学識経験のある者より、中央大学総合政策学部教授、川崎委員でございます。東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻教授、難波委員でございます。本日はオンラインでの出席となります芝浦工業大学建築学部建築学科教授、佐藤委員でございます。続きまして、東京工業大学環境・社会理工学院建築学系准教授、村田委員でございます。続いて、市の職員より、三浦市副市長、星野委員でございます。

なお、本日は、令和4年9月28日に施行された条例に基づき新たに設置された審議会として、初めて招集する会議となるため、同条例の附則の規定により、市長が招集しております。本日は公務の都合により市長が不在となるため、会長が選出されるまでの間、私が会議の進行をさせていただきます。

議案1：会長及び副会長の選任

【事務局】 それでは、議事に入らせていただきます。議案1「会長及び副会長の選任」でございます。お手元の資料3をご覧ください。審議会条例第5条第2項の規定により、会長及び副会長の選任は、委員の選挙によることとなっております。選任にあたり、選挙の方法などについて、何かご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。

【〇〇委員】 会長には、川崎委員に、お願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】 ただいま、〇〇委員から、会長には川崎委員にお願いしてはどうか、というご発言がございましたが、皆様いかがでしょうか。

≪「異議なし」の声≫

【事務局】 ありがとうございます。それでは、会長につきましては、川崎委員にお願いしたいと存じますが、川崎委員いかがでしょうか。

【川崎委員】 ご推薦でございますので、お引き受けさせていただきます。

【事務局】 ありがとうございます。それでは、副会長につきましては、条例の規定により会長が指名することになっておりますが、川崎会長いかがでしょうか。

【川崎委員】 副会長は、三浦市の事情に詳しい難波委員にお願いできればと存じますが、いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。難波委員いかがでしょうか。

【難波委員】 お引き受けいたします。

【事務局】 ありがとうございます。それでは、会長は川崎委員、副会長は難波委員とさせていただきます。会長及び副会長が決まりましたので、川崎会長及び難波副会長、改めまして、よろしくをお願いいたします。それでは、審議会条例の規定により、川崎会長に議長をお願いいたしますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

≪川崎委員・難波委員は会長・副会長席へ移動≫

【議長】 それではこれより会議進行について、私の方で進めさせていただきます。
まず、議事を進めるにあたり、審議会規則第4条第3項の規定により、署名委員2名を指名することとなっておりますので、本日の署名委員を、村田委員と星野委員にお願いしたいと思います。両委員には、後日、議事録への署名をお願いいたします。

なお、議事録は市ホームページ等で原則、公開するものと考えます。公開に当たっての留意事項ですが、委員の活発な議論の妨げにならないよう発言者名は匿名とすること、審議終了まで公正に審議進行がなされるよう、全ての会議が終了した後、第1回から最終回までの議事録を公開することでいかがでしょうか。

≪「異議なし」の声≫

それでは冒頭にご説明いただいたとおり、報告事項1「事業概要の説明」を、事務局よりお願いします。

報告事項1：事業概要の説明

【事務局】 それでは事業概要について説明いたします。お手元の資料4「第1回審議会説明資料」をご覧ください。

まず3ページにあります事業実施の経緯について説明いたします。事業対象敷地である県立三崎高校跡地は、三浦市の物理的な中心地であり、かつ交通の結節点であることから、市民交流拠点として整備することを目的とし、平成18年12月に神奈川県と売買契約を締結いたしました。その後、「第4次三浦市総合計画 三浦みらい創生プラン」において、本市の都市としての骨格を支える中心核として位置付けております。また、三浦市都市計画マスタープランにおいても、交通結節点として、各地域等をつなぐとともに三浦市の顔として、市域全体を一体化する役割を持つ中心核と位置付けております。

次に5ページは敷地の条件となります。南側の敷地約5,500㎡と北側の敷地約22,000㎡を合わせて約27,500㎡が対象敷地となります。

6ページには導入する施設機能について記載しております。庁舎、図書館、総合福祉センターなどの公共施設、商業施設、交流施設などの民間施設が本事業に導入する施設です。民間施設につきましては、民間事業者の創意工夫により市民交流拠点に相応しい施設を民間事業者自身により整備運営することとしています。

7ページには本事業の基本コンセプトを表しております。施設全体のコンセプトといたしまして「異なる公共機能、官民の施設・機能を一体的にとらえ効率的に実現し、促進する仕組み・場づくり」を掲げております。

また、市民交流機能を提供する3つの項目といたしまして、「市民の憩い・潤い」「市内外の人との交流、新規住民の獲得」「既存の資源や産業との連携」を挙げております。この市が考える基本コンセプトをさらに進化させるために、次の8ページに事業手法や事業者公募の考え方を記載しております。市が要求水準書などによって基本的な事業条件を提示し、民間はこれに基づく提案に加え、基本条件を越えた追加提案を認めることとしております。この追加提案等を市が採用した場合は、要求水準等の追加・変更も可能とすることも考えております。

9ページは、想定する事業手法でございます。公共施設はデザインビルド契約とし、施設の設計・建設を行っていただきます。民間施設については、底地を定期借地契約とし、民間事業者で施設を建設し、運営していただくスキームを基本として考えております。

10ページには、追加提案等の例示をしております。例えば、民間施設の土地について、定期借地権設定契約だけでなく、一部を売却するような提案、民間施設の中に公共施設の全部や一部を設置するような提案等を想定しております。

11ページには、想定される公募条件を記載しております。公募手続きについては、公募プロポーザル方式による公募とすること、企業がグループを形成して応募することも可とすること、競争的対話の実施を想定していること等を記載しております。施設の要件としては、公共施設は令和8年4月の供用開始を予定しております。民間施設の要件は、公共施設も含めた施設全体での、市民交流拠点としての基本コンセプトに沿った施設であること、施設内容など民間事業者が安定して事業運営を行うことができること等を記載しております。また、敷地内の高度利用を目的に、最高高さの制限を超過した計画も許容する考えでございます。

12ページは、導入される民間施設の考え方を例示しています。例えば、公共施設と連携して市民間の交流や市外からの来訪者との交流を活性化できる施設、既存の消防署、スーパー等の周辺施設と連携して、市民交流を促進できる施設、また、眺望など自然豊かな周辺環境等の地域特性を活かすことができるような施設、このような民間施設の導入を図っていきたいと考えております。

事業概要の説明は以上となります。よろしく申し上げます。

【議長】 ただいまの説明に関しまして、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

(特になし)

特に無いようでございますので、引き続き、報告事項2の事業スケジュールの説明を事務局より申し上げます。

【議 長】 事業スケジュールについて説明を事務局よりお願いいたします。

【事 務 局】 それでは事業スケジュールについて説明をいたします。資料4「第1回審議会説明資料」の13ページをご覧ください。

最初に令和8年4月の公共施設の開業までの事業スケジュールについて説明いたします。まず、令和4年10月末までには公募を開始したいと考えております。公募開始後は事業者からの参加申し込みを12月頃まで受け付けます。

その後、競争的対話を令和5年1月頃に実施いたしまして、令和5年2月頃には民間事業者からの提案を受け付ける予定でございます。提案書受付後は提案内容に関する質問などを経て3月にプレゼンテーション及びヒアリングによる選定を実施し、優先交渉権者及び次点交渉権者決定を決定したいと考えております。

優先交渉権者等の決定後は令和5年4月頃に仮契約、令和5年6月に本契約締結を予定しておりまして、その後設計及び建設工事を進めていくこととなります。公共施設につきましては、令和8年4月を開業としておりますので、約3か月前に竣工し、引越しなどの開業準備を行っていきたいと考えております。

民間施設につきましては、開業時期は事業者からの提案に委ねる考えでございますが、事業実施の時期については選定時の審査の対象としていただこうと考えております。

この資料の下段には、事業者選定期間のスケジュールについて審議会と事業者の流れを記載しております。本日第1回審議会後、12月中旬に第2回審議会を予定しております。ここでは、事業者からの参加申し込みを受け、資格審査を行っている状況でございますので、その状況のご報告と、競争的対話の進め方、提案審査の審査方法についてご説明し、ご意見をいただきたいと考えております。

その後、事業者からの提案が提出されましたら委員の皆様には質問事項などを確認の上、令和5年3月中旬に第3回審議会を開催しプレゼンテーション前段階の審査を行っていただきたいと考えております。

第4回審議会は、3月下旬に行う予定で、事業者からのプレゼンテーションを受け、最終的な審査を行っていただき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定したいと考えております。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中かとは存じますが、決定までこのようなスケジュールで行いたいと考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。

【議 長】 ただいまの説明に関しまして、ご質問等はございますでしょうか。今回の第1回審議会でも、要求水準書と事業者選定基準を決めないといけないという理解しています。皆様から何かご質問ございますか。

(特になし)

それでは、議案2「事業者の募集に関する意見聴取」について、事務局より説明をお願い致します。

議案2：事業者の募集に関する意見聴取

【事務局】 議案2「事業者の募集に関する意見聴取」について、ご説明いたします。関連する資料として、資料5「募集要項（案）」は本事業を実施するにあたり、民間事業者の募集手続きについて示すものでございます。次に資料6「要求水準書（案）」は、本事業において選定事業者が実施する業務に関して市が要求するサービスの水準を示すものでございます。資料8「基本協定書（案）」は、市と優先交渉権者として決定された事業者との間で、基本契約、設計・施工一括の工事請負契約及び定期借地契約の締結に向けた双方の協力について定めることを目的として締結するものでございます。資料9「基本契約書（案）」は、本事業を円滑に実施することを目的に必要な事項を定めるものでございます。資料10「工事請負契約約款（設計・施工一括）（案）」は、公共施設の整備における設計・施工一括契約を締結するものとなります。資料11「様式集（案）」は事業者選定期間中における応募者の提出書類の様式となっております。資料が多いため、ここでは資料5「募集要項（案）」に沿って説明をさせていただきます。資料5をご覧ください。

1ページに、第1として募集要項の位置づけを記載しております。先ほど申し上げましたとおり、この募集要項は民間事業者の募集手続きを示しておりまして、別添1から別添5までの資料の内容を踏まえ事業募集に参加していただくこととなります。定借につきましては、基本契約にその大要を示し、別途市と協議の上、締結するものとしております。

8ページに「(8) 本事業をより優れた内容とするための提案（追加提案等）に係る措置」追加提案について記載しております。事業者は本事業をより優れた内容とするために、募集要項等で示された条件に対する変更や追加などの提案ができることとし、それらが採用された場合は双方で協議の上、契約内容の変更や新たな契約を締結することがあるとしており、採用された追加提案等に係る措置は、それらの新たな契約等に従うものとしております。

次に9ページをご覧ください。第3の民間事業者の募集に関する事項に関して、募集及び選定のスケジュールにつきましては、先ほど説明したとおりでございます。応募手続き等につきましては、事業者から募集要項等に関する質問については、期間を決めて受け付ける予定でございます。また、民間施設及び追加提案等に係る個別相談についても、期間を定めて行うこととしております。

16ページからは、第4として応募資格について記載しています。応募者の備えるべき参加資格要件に関しては、応募者の構成や構成企業の参

加資格要件、応募者の制限、参加資格確認基準日及び基準日以降の取扱いについて記載しております。特に 16 ページの (2) 構成企業の参加資格要件につきましては、設計企業、建設企業及び工事監理企業はそれぞれを兼ねる単独企業又はそれぞれを含む特定建設工事共同企業体としており、特定建設工事共同企業体の場合の最低出資比率も定めております。

また、設計企業の要件でございますが、一級建築士事務所の登録があること、一級建築士の設計管理技術者を配置すること、平成 24 年度以降に完成及び引渡しが完了した延べ面積 4,500 ㎡以上の官公庁の庁舎又は民間企業の事務所の実績を要件としております。

建設企業の要件でございますが、建設業法上の特定建設業の許可、経営事項審査総合評定値の基準、監理技術者の配置のほか、平成 24 年度以降に完成及び引渡しが完了した延べ面積 4,500 ㎡以上の官公庁の庁舎又は民間企業の事務所の実績を要件としております。

19 ページには、価格に関する要件を記載する予定でございます。公共施設整備業務に係る請負代金、民間施設整備運営業務に係る地代の単価について記載する予定です。

続きまして、20 ページの第 5 事業提案書の審査に関する事項は、次の議題であります「事業者の選定の基準に関する意見聴取」にて内容を説明させていただきますが、ここでは「4.審査の結果」について少し説明いたします。市が定める条件を満たさない場合は、優先交渉権者や次点交渉権者を決定しないことがあるとしており、その条件を定めております。まず、事業提案点が基準を満たさない場合として、いわゆる「足切りライン」を設けており、提案点全体の 40%を下回った場合としております。また、追加提案などの全部又は一部を採用しないことにより要求水準の達成が困難になる場合や、提案書に基づく事業の実現が困難となる場合についても、市が定める条件を満たさない場合に該当するとしております。

21 ページからはその他の事項となっております。22 ページから別紙となっております。別紙 1 の用語の定義は現在未記入ですが、別表で表したいと考えております。別紙 2 でございますが、先ほどから話をしておりました「競争的対話及び追加提案等の事前確認の実施方法の概要」になります。まず、競争的対話について考え方を示しております。競争的対話は、提案の善し悪しを評価するためのものではなく、市と事業者の認識に齟齬がないことを確認し、より適切な提案等に結びつけるために実施するものであるとしております。具体的な手続きといたしましては、事業者から所定の様式に従って申し込みをってもらうことと併せて、市が指定するテーマについて概要提案書を提出していただきます。申し込み受付後は日時を決めて事業者と競争的対話を実施する予定です。また、追加提案に係る手続きにつきましては、24 ページに、資格審査を通過した事業者は追加提案の事前確認ができることとしております。この事前確認については、競争的対話と同時に実施することとしており、市はその可否について

事前に通知することとしております。事業者はこの事前確認を経た後で、定められた様式により追加提案をすることができます。

27 ページの「3. 追加提案等の採否と評価の方法」では、提案された追加提案について、まず市が採用の可否について判断をします。その採用にあたっては追加提案の全部採用のみならず一部採用、条件付き採用を行う場合があります。委員の皆様におかれましては、市より採用可とされた追加提案について選定基準に基づき評価していただこうと考えております。また、優先交渉権者の選定後においては市と優先交渉権者の協議により、追加提案等に関しまして、募集要項等の修正を行うことも考えております。また、追加提案等の採用に関する契約などに関しても協議の上で行っていく考えでございます。

以上、説明を終わらせていただきます。

- 【議 長】 ありがとうございます。今のご説明に関しまして、皆様からご意見、ご質問等ございますでしょうか。
- 【〇〇委員】 提案のうち、何を「追加」として扱うのでしょうか。土地の定借を原則とするものの追加提案等により売却も可、とありますが、売却は追加提案等の扱いになるのでしょうか。
- 【事 務 局】 追加提案等は要求水準や契約の内容を変更する必要があるものと定義しています。現在の条件の範囲で提案できるものは追加提案とはしない考えです。定借を前提にしている中での売却の提案や、要求水準の中で公共施設に設置するとしている機能を民間施設に設置し、賃借料を支払うなど、公募の前提となっている要求水準やスキームを変更する提案が追加提案とご理解いただければと思います。民間施設に図書館を入れた場合、図書館そのものの要求水準は変わりませんが、契約の形が変わります。契約の形が変わるという点で追加提案等と呼んでいるところでございます。
- 【〇〇委員】 そうすると、どこかで要求水準の変更もするのでしょうか。
- 【事 務 局】 例えば、民間施設に図書館を入れる場合、公共施設の中に図書館を入れるという要求水準を除く必要がありますが、現時点では、要求水準の変更は契約の段階になると考えております。
- 【〇〇委員】 何を追加提案等として扱うかを明示していない状態で、募集要項 20 ページに記載のある『追加提案等の全部又は一部を市が採用しないことにより、要求水準、その他募集要項等に定める条件の達成が困難になる場合、又は事業提案書に基づく事業の実現が困難になる場合』という条項は事業者にとってはリスクを感じる規定ではないでしょうか。
- 【事 務 局】 ご指摘のような懸念があることから、追加提案の事前確認という手続きを設けています。事前確認の段階で、民間事業者には、追加提案の概要

を示してもらうことを考えております。その時点で、市として受け入れられない提案は、追加提案等として可としないこととなります。一方で、提案概要のみの事前確認時点では妥当に思われた内容でも、実際の提案時には採用が困難と思われる提案があった場合を考慮して、ご指摘をいただいた一文を設けております。実際にはそうした提案は得点が入りにくいと想定され、40%の足切りラインを下回る可能性も考えられますが、足切りラインを上回り、かつ、追加提案等として不可という提案が出される可能性としてはあるため、このように記載しております。

【〇〇委員】 募集要項 16 ページの参加資格要件の箇所に、「応募者は、次に掲載する複数の企業から成るグループとする」とありますが、一者で良いとは書かれていない。複数でなければならないと読めるので、単独又はグループとする、といった表現に改めるのが良いのではないのでしょうか。

【事務局】 承知しました。

【議長】 ありがとうございます。続いて、事務局より、議案3「事業者の選定の基準に関する意見聴取」について、ご説明願います。

議案3：事業者の選定の基準に関する意見聴取

【事務局】 それでは議案3「事業者の選定の基準に関する意見聴取」についてご説明いたします。資料7「事業者選定基準（案）」をご覧ください。1ページ目に、第1としまして、審査の概要を記載しております。事業者選定基準の位置付けとして、本事業者選定基準は、市が本事業を実施する選定事業者を決定するに当たって、最も優れた応募者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものでしております。2の審査方法でございますが、基本方針として、本事業の基本コンセプトである「異なる公共機能、官民の施設・機能を一体的にとらえ効率的に実現し、促進する仕組み・場づくり」を踏まえ、公共施設の整備と民間施設の整備運営による三浦市の中心地にふさわしい良好な市民交流拠点を形成することが期待されることから、公共施設の整備と民間施設の整備運営の両方の観点から、民間事業者の提案する優れた事業内容やサービスを、適正なコストで実施できる応募者を選定するものとしております。

選定方式でございますが、公募型プロポーザル方式にて行うことといたしまして、審査は予め示した基準に従って評価し、公平性及び透明性の確保に留意することとしております。

審査方法でございますが、審査は「参加資格審査」と「提案審査」の2段階にて実施することとしております。「参加資格審査」は事務局にて行います。提出書類のチェックのほか、資格審査、実績審査の観点により要

件などの確認を行います。また、「参加資格審査」の結果は、「提案審査」に影響しないこととしております。

提案審査につきまして、委員の皆様に行っていただくこととなりますが、応募者から提出された事業提案書について、事業計画、公共施設整備業務及び民間施設整備運営業務等に係る提案内容等の妥当性、確実性等を総合的に評価していただくこととなります。

2 ページ目の審議会の設置でございますが、審議会を設置することと併せて、委員の皆様のお名前を記載させていただいております。応募者の構成企業が選定される前までに委員に対して、自己に有利になる目的のため、他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする旨も記載しております。優先交渉権者の決定につきましては、市が優先交渉権者と契約交渉及び契約手続きを行う旨を記載しております。優先交渉権者との契約交渉が不調となった場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び手続きを行うこととしております。

3 ページには審査の流れを記載しております。まず、参加資格審査として募集要項等の提示後、参加表明及び参加資格審査書類の受付と参加資格の審査があります。その後、提案書類等の受付を経まして、提案内容審査といたしまして事業提案審査、こちらは提案点 300 点満点としております。価格審査では、価格点 200 点満点としております。これらの評価の合計を総合評価として、総合評価点 500 点満点を算定します。なお、参加資格要件を満たすものでなければ、各様式の提出はできないこととし、提案審査において足切りラインである最低点を下回った場合は失格とし、総合評価は行わないとしております。

4 ページには第 2 参加資格審査について記載しております。こちらは応募者の備えるべき参加資格要件を確認するものとなりますが、事務局にて審査を行った上で、審議会へ報告しようと考えておりますので、ご確認いただければと思います。

5 ページからは、提案審査について記載しております。こちらは審議会の皆様に行っていただく内容となっております。「1.採点方法」でございますが、提案審査については、市が特に重視する項目を評価項目として設定いたします。これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から加点評価していただきます。採点方法は A から E までの 5 段階評価となります。「2.配点」でございますが、提案審査結果に基づく提案点 300 点満点と、価格審査に基づく価格点 200 点満点の合算による総合評価点 500 点満点と算定します。提案点 300 点満点の内訳は、事業計画に 90 点、公共施設の整備計画に 90 点、民間施設の整備運営計画に 75 点、地域貢献に 15 点、その他の優れた提案に 30 点としております。

6 ページには、これらの項目の配点をさらに階層を下げて説明しております。事業計画でございますが、特に配点が高いのが「事業コンセプト

事業実施体制・リスク分担」で30点となっております。それぞれの業務が確実かつ円滑に実施できる体制となっているか、リスク顕在化時の効果的な対応の仕組みが具体的に提案されているか、などを審査の視点として挙げております。「事業用地全体のゾーニング」も30点と高い配点となっておりますが、事業用地全体での回遊性の確保により本事業の目的である交流を促進する提案がされているか、全ての利用者が安全で円滑に移動できるよう配慮されているか、などを審査の視点としております。

次に公共施設の整備計画でございますが、配点はそれぞれ15点ずつで、「5 公共施設の考え方」から「10 施工中の周辺環境対策」まで審査項目を挙げております。

7ページの中段以降は、民間施設の整備運営計画の審査項目を挙げております。こちらは、民間施設の整備運営計画75点の内訳を、3つの項目で挙げております。配点が30点の「11 民間施設の事業内容」として、市が求める基本コンセプトと合致しているか、市民交流拠点の形成に資する事業内容が提案されているか、公共施設や周辺地域等との連携に関する事業内容が提案されているか、既存資源や立地特性を活かした提案となっているかを審査の視点としております。「13 リスクや将来の変化への対応」では、事業計画を整理したうえで想定されるリスクに対して対応策が提案されているか、長期の事業期間における社会情勢や需要の変化等を想定した対応策が提案されているかを審査の視点としております。

8ページの「(4) 地域貢献」の審査項目は1項目のみで、「14 地域社会・地域経済への貢献」として地域への貢献に係る具体性の有無、本事業に関連する業務を担う市内企業や市内調達等について具体的に提案されているかを審査の視点としております。

「(5) その他の優れた提案」は配点を30点としており、「事業計画」「公共施設の整備計画」「民間施設の整備運営計画」の中で示された提案や追加提案等により、各々の審査項目では十分に評価することのできない優れた提案があるかを審査の視点としております。その下に「3.追加提案の取り扱い」を記載しております。先ほども説明させていただきましたが、応募者による追加提案につきましては各評価項目において評価を行うこととしております。追加提案の内容によって、各々の評価項目では十分に評価できないと判断する場合には、「(5)その他の優れた提案(追加提案を含む)」において評価するものとしております。

9ページには「第5 価格点の算出」として、公共施設の整備費から賃借料、いわゆる定期借地の地代を差し引いた額を提案価格とし、応募者のうち最も低い応募者の提案価格を当該応募者の提案価格で除した額に200点を乗じて点数化することとしております。「第6 総合評価点の算出」では、総合評価点を提案点と価格点と合算で500点満点とすることとしております。

「第 7 優先交渉権者等の決定」の「1.審査の結果」に記載しているとおり、総合評価点の得点が最大となった提案を優秀提案（優先交渉権者）として選定します。同点の提案が2つ以上あった場合は、提案点の上位の提案を優秀提案とします。提案点も同点であった場合は評価項目「(2) 公共施設の整備計画」「(3) 民間施設の整備運営計画」の合計点が上位の提案を優秀提案といたします。なお、評価項目(2)、(3)の合計点も同点の場合は、当該項目を再採点するものとしております。また、市は審議会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、公表することとしております。また、各応募者の代表企業に結果を通知することとしております。

最後に、「2.優先交渉権者又は次点交渉権者を決定しない場合」ですが、足切りラインを下回った場合、追加提案の全部又は一部を採用しないことにより要求水準の達成が困難になる場合や提案書に基づく事業の実現が困難になる場合は、優先交渉権者や次点交渉権者を決定しない場合として取り扱うとしております。説明は以上で終わります。

【議長】 大きなポイントがいくつかあるので、そのあたりを皆さんでご議論していただければと思います。

【〇〇委員】 配点は「提案点」300点、「価格点」200点となっており、価格で決まってしまう恐れがあるのではないかと思います。妥当でしょうか。この点に関しては皆さんで議論しないと決められないと思いますので、ご意見をいただければと思います。

【事務局】 提案点と価格点が6：4という比率は、昨今のPPPにおいては価格重視に見えることは承知しております。事務局でシミュレーションしたところ、価格が現実的には下がりにくいと思定されること、提案点は足切りラインを設けていることを踏まえると、必ずしも価格優位というわけではないと考えています。ただし、民間がこの配分をどのようなメッセージとして受け止めるかは留意する必要があると思います。

【〇〇委員】 承知しました。現在は賃借料をもとに価格点を算出していますが、売却の場合の評価方法も事前に示しておかないといけないのではないのでしょうか。

【事務局】 現時点では、追加提案等に関する価格評価は、定性的に行う想定でおりますが、委員の意見を踏まえて検討します。

【〇〇委員】 提案を採点する際、ネガティブチェックだけでなく、ポジティブな部分の評価を行おうとすると、満点をつけにくいと思われそうです。提案の評価は、仕組み上、減点が積み上げられる部分もあるのではないのでしょうか。その点は、どのくらい想定されるのでしょうか。

【事務局】 現在の採点方法では、ご指摘のとおり、価格点が満点の事業者が出ます

が、提案点は積み上げ方式なので満点は出ないと思われます。ただし、今回は40%を足切りラインにしていますので、採用可能な提案であることを前提にすれば概ねC以上の評価になります。仮に最高点者がすべて8割、最低点者がすべて5割だったと仮定し、価格の減額提案の想定される最大値・最低値を想定し、シミュレーションしたところ、このような配点になっています。

【〇〇委員】 承知しました。

【〇〇委員】 評価方法に関して、評価を委員の合議で決定するか、各委員の点数を平均して決定するかは記載すべきではないでしょうか。

また、審査項目のうち、(1) 事業計画の箇所に、官と民の施設が一体的になることによるメリット、全体を見渡した視点などを加えたほうが良いのではないかと。現在、事業用地全体のゾーニングとあるところを、もう少し踏み込んだ表現にしてはいかがでしょうか。

【事務局】 承知しました。委員の意向を踏まえて検討させていただきます。

【〇〇委員】 募集要項の19ページにある請負金額上限に関し、物価スライドの基準はどの時点とするのでしょうか。募集要項の公表時点か、契約時点かどちらにするのでしょうか。金額を上限とせず参考金額とする、あるいは募集要項の公表時点の物価スライドを適用すると明示してあれば民間事業者としては参加しやすいのではないのでしょうか。今の情勢を踏まえて提案を受けられるよう決めていただくのがよいと思います。

【〇〇委員】 物価スライドの起算時点は、予算の都合もあるため、市で調整いただければと思います。

【事務局】 承知しました。検討させていただきます。

【〇〇委員】 事業者選定基準の7ページにある「(2) 公共施設の整備計画」の「9 環境負荷低減への配慮」について、例えば「地域環境の活用と環境負荷低減への配慮」といったポジティブな語と組み合わせるとどうかと思いました。また、環境への配慮は公共施設については求めているが、民間についてはそこまで求めていないようにも見えますが、そのあたりはどのような建て付けになっているのでしょうか。

【事務局】 ご指摘の点について、事務局にて検討させていただきます。

【〇〇委員】 審査項目のうち、委員それぞれの専門性を活かした採点ができるのではないのでしょうか。また、「地域貢献」の配点が少ないのでどう採点するかが悩ましいと思いました。「民間施設の事業のコンセプト」でも評価できるので、そちらで評価すれば良いのかもしれませんが、個人的には前向きに考えておりますが、市が掲げるコンセプトは理想ではあるが、民

間事業者からすると対象が広く抽象的なので難しいかもしれません。事業者は民間施設の要件のなかでほとんどの事業は可能になっているので、追加提案をすれば、儲からないもの、例えば行政が担うべき部分を提案することによって民間施設に事業性が出てくることを提案してもらうなど、意図を明確にしても良いと思いました。行政と協働することにより、より良い提案を求めるなど、内容を絞ったほうがよいのではないのでしょうか。

【事務局】 承知しました。

【〇〇委員】 民間施設の地域貢献については、民間施設が儲からないものをやるというよりは、儲けながらそれを還元しつつ、さらなる投資を促す方向を評価したいと思っています。公民連携では win-win の関係をつくるというのが最も重要なポイントですから、民間は整備によって集客につながり、それが公益にも適っているような状態が理想かと思います。そうした点が地域貢献でうまく加点されるようにしておかないとまずいかなと思いました。事業者選定基準、要求水準の内容で事業者にそうしたメッセージが伝わるか懸念しています。配点だけ見ると、地域貢献は 15 点であるので、他の配点の高い項目が優先されるのではないのでしょうか。地域貢献という市のメッセージが正しく伝わるよう、事業者選定基準にうまく組み込んでほしいと思っています。

【〇〇委員】 先ほど出た、審議会での評価方法が合議か平均点かについては、私も記載したほうがよいと思います。また、委員の得意分野や強みを総合的に活かせる評価方法ができるとよいと考えます。

【事務局】 承知しました。

【〇〇委員】 各評価項目と様式はそれぞれ対応しているのでしょうか。

【事務局】 対応しています。配点ごとに様式があります。

【議長】 他にご意見はよろしいでしょうか。それでは、以上を持ちまして本日の議題については終了させていただきたいと存じます。司会の方を事務局にお返しいたします。

【事務局】 各委員の皆様におかれましては、長時間にわたる活発なご議論をありがとうございました。これを持ちまして第 1 回三浦市市民交流拠点整備事業者選定審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

以上