

第1回 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会 会議録

議題	(1) 委員会の進め方について (2) 募集要項(案)について (3) 事業者選定基準(案)について (4) 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会スケジュールについて
日時	平成30年10月5日(金) 午前10時00分開会 午前11時50分閉会
場所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室5
出席者氏名	委員6名 秋山怜史委員、阿部博人委員、藏田幸三委員、後藤金蔵委員、 中島徳克委員、芳賀広志委員 事務局職員6名 企画部 若林部長 施設再編整備課 鈴木課長、吉野主幹、熊沢課長補佐、松本担当主査、 清田主任
欠席者氏名	なし
資料	第1回茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会 次第 【資料1】茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会の進め方 について 【資料2】茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業 事業提案募集要項 (案) 別紙1 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業 事業提案募集要項 概要版(案) 別紙2 公民連携サウンディング型市場調査の結果概要 【資料3】茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業 事業者選定基準(案) 別紙3 審査事項に係る審査の方法 【資料4】茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業スケジュール 【参考資料1】茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会規則 【参考資料2】茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会名簿
会議の公開・ 非公開	非公開
傍聴者数	—

(開会)

【1 開会】

(事務局)

みなさま、こんにちは。本日はご多忙のところ、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。それでは定刻となりましたので第1回茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会を始めさせていただきます。私、本日の司会進行を務めさせていただきます、施設再編整備課長の鈴木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは早速委嘱式に入らせていただきます。お名前をお呼びいたしますので、自席にて委嘱状をお受け取りください。若林部長よろしくお願ひします。

【2 委嘱式】

委嘱が行われた

【3 市長あいさつ】

(事務局)

続きまして、次第の3市長あいさつにつきまして、企画部長の若林よりごあいさつさせていただきます。

(若林企画部長)

みなさま、あらためまして、こんにちは。企画部長の若林です。この度は、御多忙のところ本委員会委員をお引き受けいただきありがとうございます。ごあいさつさせていただく前に、ご報告がございます。すでに担当よりご連絡をさせていただいているところですが、服部市長が10月3日の公務中に突然の体調不良で倒れ、翌日10月4日に急逝いたしました。突然のことで、我々も困惑しており、みなさまにもご心配をおかけしていることと思ひます。しかしながら、行政機関として、市政運営の継続をしていかなければならないと思ひております。地方自治法の規定に従ひ、10月4日に夜光副市長が職務代理者として任にあたっており、本来であれば、職務代理者である夜光が、委嘱及びご挨拶をさせていただくところ、公務多忙により私の方でさせていただいたことご理解賜りたいと思ひます。

あらためまして、本日よりご議論いただく、茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定につきましては、本市の行財政に係る重要な事業であると認識しております。また、公的資産の活用ということで市民の皆様からも大変注目の高い事業であると認識しております。そうした中、委員皆様の専門的な知見により、ご意見をいただきまして、事業者の選定を行っていきたくと思ひております。年度末までのお忙しい中、貴重なお時間を頂戴することとなりますが、どうぞよろしくお願ひいたします。

【4 委員及び職員紹介】

(事務局)

続きまして、職員の紹介をさせていただきます。

(若林企画部長)

あらためまして、企画部長の若林です。よろしくお願いします。

(吉野主幹)

施設再編整備課主幹、吉野です。よろしくお願いします。

(熊沢課長補佐)

施設再編整備課課長補佐、熊沢です。よろしくお願いします。

(松本担当主査)

施設再編整備課担当主査、松本です。よろしくお願いします。

(清田主任)

施設再編整備課主任、清田です。よろしくお願いします。

(鈴木施設再編整備課長)

あらためまして、施設再編整備課長の鈴木です。よろしくお願いします。なお、本日は、アドバイザー業務委託をしております、建設技術研究所の職員も同席させていただいております。続きまして、第1回の委員会となりますので、委員の皆様からごあいさついただきたいと思います。それでは秋山委員よりお願いいたします。

(秋山委員)

よろしくお願いします。一級建築士事務所秋山立花の秋山です。3月までの期間よろしくお願いします。

(阿部委員)

公共マネジメント研究所の阿部です。公会計やファイナンスについて自治体の支援を行っております。よろしくお願いします。

(藏田委員)

公民連携財団の藏田です。茅ヶ崎市とは官民連携で協定を結ばせてもらい7年ほどのお付き合いとなります。この事業も公民連携の重要なものと思いますので、慎重に審議していきたいと思います。

(後藤委員)

茅ヶ崎市まちぢから協議会の会長をしております。後藤です。地域の代表ということでこの会議に参加させていただきました。よろしくお願いします。

(中島委員)

日本不動産研究所の中島です。普段は、本事業と同様の公有地の活用について、全国の自治体の支援をしております。事業者の選定についてよいアドバイスができるよう、また、よい事業となるよう真剣に取り組んでいきたいと思います。

(芳賀委員)

税理士の芳賀です。横浜市中区で税理士事務所をっております。普段は中小企業の税務を中心にしております。3月までよろしくお願いします。

## 【5 委員長を選出】

(事務局)

ありがとうございました。続きまして、委員長の選出を行いたいと思います。茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会規則第4条の定めにより、委員長は委員の互選により定めるとされています。もし、自薦、他薦等ないようでしたら事務局案を提案させていただきます。ご異議ありませんか。

(委員一同)

異議なし

(事務局)

それでは事務局案について提案させていただきます。事務局といたしましては、委員長に一般財団法人地方自治体公民連携研究財団の藏田幸三委員を推薦したいと考えておりますが、ご異議ありませんか。

(委員一同)

異議なし

(事務局)

ありがとうございます。それでは、委員長を藏田委員にお願いいたします。藏田委員におかれましては、委員長席にご移動ください。

それでは、これより、茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会規則に基づき、会議の進行は、藏田委員長にお願いしたいと思います。藏田委員長、議事進行をお願いします。

## 【6 議題等】

(藏田委員長)

それでは、これより、議題等に入っていきたいと思います。まず、議事録署名人を指名させていただきます。委員会等の長と、委員会等の長が指名した委員が署名することですので、名簿順で本日は、秋山委員にお願いしたいと存じますがいかがでしょうか。

(秋山委員)

了解いたしました。

(藏田委員長)

ありがとうございます。それでは、配布資料等について事務局より説明をお願いします。

(事務局)

まず、本日は、委員6名中6名のご出席をいただいております。茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会規則第5条第2項の規定を満たしておりますので、本日の委員会が成立していることをご報告させていただきます。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。まず、第1回茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会次第、資料1茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会の進め方について、資料2茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業・事業提案募集要項(案)、別紙1茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業・事業提案募集要項概要版(案)、

別紙2 公民連携サウンディング型市場調査の結果概要、資料3 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業 事業者選定基準（案）、別紙3 審査事項に係る審査の方法、資料4 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業スケジュール、参考資料1 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会規則、参考資料2 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会名簿となっております。よろしいでしょうか。それでは、本日の議題等といたしましては、次第のとおり、「委員会の進め方について」、「募集要項（案）について」、「事業者選定基準（案）について」、「茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会スケジュール」の4つとなります。ご審議の程よろしく願います。

（藏田委員長）

ありがとうございます。それでは次第に沿って、はじめに議題（1）「委員会の進め方について」事務局から説明をお願いします。

（事務局）

それでは、「茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会の進め方」についてご説明いたします。資料1をご覧ください。まず、本委員会につきましては、平成30年第3回茅ヶ崎市議会定例会において承認された茅ヶ崎市附属機関との位置づけとなります

委員会の概要といたしましては、「参考資料1」に委員会の規則を配布させていただきました。委員会は仮設庁舎の跡地を貸し付ける事業者の選定に関する事項につき調査審議しその結果を市長に答申するものとなっております。また、任期につきましては本日10月5日より平成31年3月31日までとなります。「資料1」にお戻り下さい。会議の開催日時につきましては（2）に記載の全3回を予定しております。詳しくは議題（4）のスケジュールでご説明させていただきます。（3）には会議などの公開及び公表についてまとめさせていただきました。委員のお名前につきましては、事業者からの故意の接触や問い合わせを避けるため「茅ヶ崎市情報公開条例第5条第3号」に該当し優先交渉権者決定までは非公開情報としています。次に選定委員会の会議の内容ですが、事業者のノウハウや事業者自体の競争上の地位や権利の情報が、含まれる会議となるため第1回の委員会を含めましてすべての会議が「茅ヶ崎市情報公開条例第5条第2号及び3号」に該当するため、優先交渉権者が決定するまでこちらにつきましても非公開として取り扱うこととしております。委員会で審議及び答申をしていただく審査結果につきましても優先交渉権者が決定したあかつきには、公表することになりますのでよろしく願いいたします。提案事業者の情報につきましても、事業者のノウハウ部分や個別情報以外の情報は企画提案書を含めまして公開の対象となります。最後になりますが、（4）の報酬について、委員の方々に月額10,000円をお支払いする予定ですが、この金額から所得税を源泉徴収した金額がお支払いする金額となります。交通費につきましては、後ほど事務局の方まで教えていただきたいと思います。説明は以上となります。

（藏田委員長）

ありがとうございます。説明にありましたとおり、本委員会は3回を予定しております。委員会については、事業者の決定まで非公開とし、決定後、委員名や会議の議事録の公表を行うこととなります。それでは議題1につきまして、ご質問はございますか。

(委員一同)

なし。

(藏田委員長)

それでは、事務局の説明のとおりとさせていただきます。続きまして議題2募集要項(案)について、移りたいと思います。ここが本日のキモとなります。では、事務局説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「募集要項(案)」についてご説明します。まず、資料2につきましては公表を行う資料としており、最終ページに、A3の事業予定地の位置図を添付しています。別紙1につきましては募集要項(案)を取りまとめた資料となり、説明はこちらの資料を用いて説明させていただきます。また、こちらの別紙1の概要版につきましては募集に際して、公表の予定はしておりません。別紙2には公民連携サウンディング型市場調査の結果概要を参考に添付させていただきました。

それでは、別紙1をご覧ください。まず、1の跡地活用事業の目的ですが、行政拠点地区の活性化や本市の財政運営に寄与するよう、「民間による活用」と「収益性のある資産運用」を目指し事業を進めることを記載しています。

次に2として事業の予定地の概要を記載しています。敷地面積、法規制等は記載のとおりです。また、接続道路の情報に関しまして、事業予定地から県道及び市道への道路への車の出入りは警察との協議を行うことを募集要項に記載しています。

次のページに行きまして、3事業概要ですが、(1)では、先ほどご説明しました事業目的に沿った、賑わいを生み出す集客性のある施設の導入を前提とする旨を、また、(2)には重要な視点として大きくは5つの視点を記載しています。まず、①として魅力的で持続可能なまちづくりとして、行政拠点地区全体の魅力を高めるような、民間ならではの独自性や創意工夫のある事業、また市民の目線から多世代間の交流を促すなど市民向上に資する事業。②安全・安心なまちづくりの視点としまして、対象事業地が茅ヶ崎市役所の敷地内であり、災害時には災害対策本部や広域避難場所となることから復旧活動に対する協力や支援体制、事業者の建物自体への安全性の確保や交通安全対策視点を記載しています。特に交通安全対策は、市役所の駐車場が満車となり市道5563号線に車が滞留している状況があることから市道への車の流入を抑制するために、対象事業地の敷地内には駐車場の台数の制限を記載し、最大で24台となります。③行政拠点地区を考慮した活用としまして、地区全体の利便性や快適性を高めることや利用者の動線計画、また、今後整備を行う南側の広場との一体的な賑わいの創出などを記載しています。

④環境・景観につきましては、本事業地が特別景観まちづくり地区の行政文化街区と指定されているエリア内に配置させていることから、景観に配慮したデザインや市役所の本庁舎及び分庁舎と一体的な景観形成や地球環境に配慮した視点を記載しています。最後になりますが、⑤地域貢献といたしまして、本事業はただの土地の貸付け事業ではなく、公民連携の事業となりますので、地域社会への貢献や地元経済の活性化などを重要な視点として記載いたしました。今説明をおこないました、重要な視点につきましては後ほどご説明いたします審査事項の詳細に反映をしております。次に4の事業形態等ですが、貸付け条件として事業用定期借地権設定契約、事業期間としましては35年から40年の範囲で事業者から提案いただくこととしております。また、施設整備の要件として重要な視点と少しかぶりますが、周辺公共施設との調和や連続性を求めています。次に賃料等ですが賃料につきましては不動産鑑定の結果により算出する予定です。不動産鑑定については2回行い精度を高める予定ですが、事業期間が35年～40年と一定ではないことなどを考慮し、現在も検討を行っております。支払いの開始時期や賃料の改定、保証金等の条件は記載のとおりです。

5募集・選定についてですが、応募者の条件として単体企業または複数企業で構成されるグループでの参加のどちらでも良いこととしておりますが、同一企業が複数のグループに参加することは認めておりません。また、応募書類提出時には最低限、運業者の決定が必要としております。(2)に記載の事業者選定及び(3)の募集等のスケジュールにつきましては後の議題でご説明をいたします。

最後となりますが、事業全体のスケジュールを記載いたしました。本年度末までに事業者を決定し、その後基本協定書の締結を行い、市で行う南側の広場整備が平成32年7月までに終わる予定としていることから整備後に事業用定期借地権設定契約を行い、施設を建設、運営していただくスケジュールを想定しています。説明は以上となります。

(藏田委員長)

ありがとうございました。ご説明にありましたとおり、資料2の募集要項(案)が審議する内容となります。まず、疑問点等ありましたら、ご質問願います。

まずは、私の方から、1点、口頭で説明のあった駐車場の設置台数24台は、募集要項に記載があるものですか。

(事務局)

こちらは、茅ヶ崎市まちづくり条例に基づく付置義務駐車場があり、事業予定地で建築可能な最大規模から、24台としています。また、募集要項には、P.8に「まちづくり条例等の関係法令で付置が義務付けられている駐車場の台数を上限とすること」と記載しております。

(中島委員)

スケジュールにおいて、参加意向書と応募登録書と提案書を提出することとしており、複数段階での提出書類があるとのことですが、それぞれの性格を教えてください。

(事務局)

参加意向書は、参加を表明するための簡易なもので、メール、FAX 等で提出いただきます。本市が参加企業数を把握することや、事業者匿名番号を付すことを想定しております。資格審査書類は、資格審査に必要な書類の提出を受けるもので、構成企業を決めるまで少しでも期間を確保するため、参加表明書とは別に提出することとしております。

(中島委員)

事業提案にあたっては、参加意向書の提出が必須となるのですか。

(事務局)

必須となります。

(中島委員)

提案書類提出までに、応募登録書類についての審査結果を出すのか。

(蔵田委員長)

応募登録書類を受理する際、本事業への参加要件に合致する事業者かどうかの確認はするが、資格審査を行い、第一段階の選抜を行うことはない、そのような理解でよろしいですか。

(事務局)

お見込のとおりです。

(中島委員)

2週間で資格審査を行うため、事務局側の負担が懸念される。

(秋山委員)

事業期間が長い設定であるが、時代の変化等により提案した事業が途中で適当ではなくなった場合の用途変えは、認められるのか、また積極的に評価するものとするのか。

(事務局)

基本的には主要用途は変更不可としており、その視点での評価としてほしいと思います。

(秋山委員)

用途変えがありだとする、それを見越した、用途変えしやすい建築になっているかどうかとも評価視点となる。その後の建物が残る可能性も考えると、一つの視点かと考えられる。

(事務局)

テナント等の主要な用途以外であれば、時代のニーズの変化に対応して変更することは考えられます。

(蔵田委員長)

事業期間終了後は、更地にして返すということによいか。

(事務局)

事業期間終了後は、更地にして返却いただくこととなります。

(蔵田委員長)



金融の観点では、用途変更を制限する期間は10年程度とするのが一般的である。本事業では、「主用途を縛ったうえで、その範囲内でのテナント等の入替は許容しながら、35～40年の長期にわたって事業を継続してもらえるような提案を期待している」ということを伝えた方がよい。

(阿部委員)

選定基準について、基本的にはよいと思う。事業期間が長期間となるため、サウンディング調査に参加した企業の中にも、参加できないものも出てくると思う。

(後藤委員)

新たな賑わいの創出、民間ならではの独自性のある計画を大事にしたい。

(芳賀委員)

40年を安定して任せられる事業者を選定するのは、非常に難しい。提案内容だけでなく、その提案をしっかりと実現できる事業者であるかどうかの見極めが必要ではないかと考える。

(中島委員)

募集要項には、進出を禁ずる企業、用途の記載はあるが、市として、積極的に誘致を求める機能や用途があれば、それを打ち出してもらったほうが、事業者が提案しやすいと思うし、審査もしやすい。

(秋山委員)

今の中島委員の話を受けて、災害対策を考えると、宿泊機能を整備し、災害時は避難者の仮設にあてるといった考え方もよいと思う。現実的な災害対策を重要視すべきかと思う。

(事務局)

災害対策について、先日の台風被害の中で、市役所庁舎へ避難された方もおりました。具体的な用途・施設を指定しての募集は難しいが、事業の中心となる用途や、その他の用途の中で、防災機能を兼ねるようなアイデアが得られたらよいと考えております。

(藏田委員長)

これで募集要項(案)については議論を終了する。今の議論を踏まえて、事務局で検討していただき、取りまとめを行っていただきたいと思います。

それでは、続きまして、議題3事業者選定基準(案)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、「事業者選定基準(案)」についてご説明します。資料3をご覧ください。

1ページ目は、先に説明しました募集要項と一体となる資料であることや、選定方式が公募型プロポーザル方式であること、事業者選定方法や体制を簡単に記載しています。

次のページをご覧ください。こちらの図には審査の手順を記載しており、まず、応募登録書類による簡単な審査を事務局で行い、問題が無いようでしたら、委員の皆様へ80点満点による事業提案の審査を行っていただきます。その後、提案価格を20点満点での評価を行い、最後に提案の点数と価格点を合算し、総合点を算定し市長へ答申していただきます。

次のページの3. 2事業提案書に係わる審査（1）審査事項に係わる審査につきましては最後にご説明させていただきます。

次のページをご覧ください。提案価格に係わる評価では、記載の計算式のとおり、最高の提案地代と提案地代の比率にて点数化していきます。

最後のページには審査事項の詳細内容を記載しております。配点といたしましては事業計画に関することを35点、施設計画に関することを20点、建設に関することを5点事業効果に関することを20点としており、事業方針やコンセプト、資金計画、施設の配置や地域への事業効果や経済効果など、先に説明しました重要な視点については配点が高くなっております。

こちらの資料につきましては、評価の視点や配点の点数を公表するかは現在検討をおこなっております。また、お配りいたしましたA3の資料は詳細内容の説明用として作成させていただきました。実際にはこちらをもちいて審査していただきたいと思っております。表には赤字と青字で評価の視点を記載させていただきました。赤字の項目につきましては、様式集の例にあるとおり提案書の中に赤字の事項を必ず記載することとしています。こちらは、詳細内容の評価の視点だけでは評価することが難しいと考え、事業者に必要な事項を記載させて各社の提案を比較しながら審査をしていただきたいと思っております。

青字の部分につきましては評価の視点をより詳しく記載させていただきました。こちらにつきましては、提案書の中に青字の項目が記載されていることやその記載に対して妥当性があることなどに着眼点をおいて審査していただきたいと思っております。

また、審査の方法につきましては、別紙3審査事項に係わる評価方法をご覧ください。

こちらには、評価水準の点数化や評価の分担、提案評価の決定過程、集計方法や企業名の取扱い等の検討を行った資料となっております。事務局の案は赤字で記載をさせていただきました。

評価水準の点数については各項目ごとの5段階評価とし、委員の皆様全員に先ほどの審査事項の詳細内容の全部を審査していただき、委員会としての合議をもって決定していただきたいと思っております。また事業者が作成する提案書については、企業名を伏せて審査をしていただきたいと思っております。説明は以上となります。

（藏田委員長）

ありがとうございました。資料3提案の基準と別紙3審査の評価方法について検討する必要があると思っておりますが、審査の評価方法について、先に検討したいと思っております。まず、1ページ目は審査を5段階評価で行うことを事務局案としております。2ページ目の審査事項の分担については、委員が専門の分野のみを評価するのではなく、全委員がすべての評価をそれぞれ行うことを事務局案としております。3ページの評価の決定事項の過程については、合議を取り入れた個別評価方式を事務局案としております。また、集計方法につきましては、委員の点数を平均として出すことを事務局案としております。6ページ以降につきましても、提案書の概要書を作成すること、提案に際し、企業名は伏せること、

提案書のヒアリングを行うことを事務局案として提示されております。このことについてご意見があればお伺いしたいと思います。

(委員一同)

なし。

(藏田委員長)

評価の仕方につきましては、別紙3のとおりとさせていただきます。次に、資料3提案の基準について議論を進めたいと思います。ご意見、ご質問があればお伺いします。

(中島委員)

価格点と提案点の比重に関して、提案点の割合が高いのはよいと考える。しかし、標準的な提案を50%のC評価とするか、25%のD評価とするかで、実態の配点比率は変わってくると思われる。標準的な提案を25%等の低位に設定すると、結局は提案点の合計が低く抑えられ、相対的な価格点の比重が増し、価格が高いところが、総合点も高く評価されてしまう懸念がある。

(事務局)

現在の選定基準(案)は、25%のD評価を基準とし、そこから加点評価を行う視点で作成しております。委員のご指摘を受け、配点比率について事務局で再度確認させていただきます。

(藏田委員長)

審査基準における、事業者への公表範囲を検討したい。審査基準は、できるだけ詳しく公表したほうが、事業者にとっては提案しやすくなる。委員会として、評価すべきポイントや方向性を固め、それを公表していけると良い。配点のメリハリについても、市の重視する視点が伝わるため、ある程度の配点区分は公表したほうがよく、選定基準に添付の別紙1のレベルで公表していくことがよいと思う。

(事務局)

承知しました。公表の範囲は、事務局でも継続して検討いたします。

(秋山委員)

事業効果について、地元企業の活用がある企業だけでなく、NPOや任意団体を含めたほうがよいと思う。

(事務局)

地元の活性化につながる団体等の活用の追記をさせていただきます。

(芳賀委員)

応募企業の決算書類は、応募登録書類の中で提出するとなっておりますが、こうした書類は、応募登録書類の審査において、市が確認をするものであり、委員としては、個々の財務諸表ではなく、提案書の事業計画を見て判定すると考えてよいですか。

(事務局)

応募登録書類につきましては、事務局での審査となります。その審査結果につきましては、委員の皆様へ報告させていただきます。

(藏田委員長)

応募段階においては、要求を満たしているかを市側でチェックするとしても、審査事項における1の(4)・(6)の中で、財務的な項目を入れたほうがよいと考えます。よい提案でも、事業基盤がしっかりしていない企業にまかせるのは、実現性の担保ができず、不安が残ることとなる。

(事務局)

事業者の資力等、審査事項の中にどのように入れていくか、事務局で検討させていただきます。

(中島委員)

各様式の下の方に、各提案事業者の提案に係るアピールポイントを記載する欄を設けてもらいたい。

(事務局)

様式について、審査項目と連携したキーワードを記載するような形式を検討いたします。

(秋山委員)

審査項目における省資源・省エネルギーについて、地場県材の利用の意向があれば、入れてもいいのではないかと。

(事務局)

青文字の評価の視点の1つに加えてよい項目だと思いますが、県産材を一定量集めることは困難であり、事業者へのハードルが上がると考えるため、前面に押し出しすぎないように検討をしていきます。

(藏田委員長)

市が求める事項を募集要項に具体的に記載してしまうと、提案の幅を狭めるデメリットも生じるが、説明会等の場で補足的に説明することができれば、提案も良くなると思う。

(事務局)

本市では、今後、急激な税収の増加も見込めず、財政状況が厳しいこともあり、当面の間、大規模な公共工事を行う計画もございません。本事業は民間事業ではありますが、地域社会・経済への貢献は重要視しております。また、市内は住宅需要があるが、地元の中の経済をまわしていくものが不足しております。行政拠点地区の中心にある事業であり、にぎわいを呼ぶアイデア等、民間に期待したいということが事業の重要な視点となります。

(秋山委員)

コミュニティデザインが広がってきているが、そうしたものと協働は、加点対象とするのか。

(事務局)

企業ではない任意団体との協働により、新しい方向性を見出すことは、重要なことだと考えており、審査事項の「地域」の中に反映できないか検討していきます。

(後藤委員)

周辺の交通対策について、庁舎ができる際に、体育館横の通路を道路として利用するという話があったが、この事業での前提条件となるのか。

(事務局)

庁内で調整をしてきましたが、課題が多く、道路にするというところまでは至っておりません。現時点では見通しは立っておらず、本事業は、当該道路は使えない前提で提案を受けることとなります。

(中島委員)

遵法制のチェックについてお伺いします。提案の段階なので難しいと考えるが、ある程度、開発指導課や建築指導課からの確認は受けるのか。また、例えば、法規制を一部クリアしていないような提案が示され、今後の協議を通じて是正が見込める提案であれば、採点対象としてよいのか。

(藏田委員長)

今回の審査は、優先交渉権者を決定するための審査であるため、最終的な契約にあたっては、当該優先交渉権者との交渉により、契約内容を詰める手順となる。法規制への対応についても、交渉段階にて協議の対象となることは考えられるのではないかと。なお、提案段階での法規制等の確認について、行政側ではどの程度、対応可能なのか。

(事務局)

募集要項等の公表後、事業者が許認可部局に相談が来る可能性はあります。そうした状況を想定し、各部局へは、可能な限り、事業者の相談に乗っていただくよう依頼する予定です。また、提案書の提出後は、事務局内でも提案内容の遵法制をチェックし、開発部局にも確認をいただくことを考えております。

(阿部委員)

評価項目については、事務局案で良いと思うが、客観的に評価できる項目と、そうはいかない項目がある。また、選定した事業内容は、当然、総合点では最高点であるが、事業方針部分についても、市の方針と整合のとれた内容が提案されているとよいと考える。委員同士での合議により、事業内容に対する評価がまとまっていくようなプロセスが重要と考える。評価の視点は、具体的に書き過ぎず、自由提案とする方法も考えられるが、本事業では、サウンディング調査結果を見ると、提案の幅が広がるのが想定されるので、ある程度の記述は必要だと考える。

(秋山委員)

建築デザインについて、「提案する事業内容、事業効果を踏まえた上で、こういうデザインとしている」というプレゼンをしてもらえると、審査がしやすい。そうした流れで提案を受けられるような基準としてほしい。

(藏田委員長)

評価項目の2(2)配置・平面計画、外構計画の中に、「1.事業計画や4.事業効果と連動したデザインになっているか」といった内容が含まれるとよいのではないかと。

(事務局)

承知しました。

(藏田委員長)

立地条件として、市の顔となる部分であり、収益性が高い施設であっても、一定程度の公益性に配慮したものでないと、地域の合意が得られないのではないかと。長期事業でもあり、駐車場も確保しにくいと、収益性の軸を重視しすぎないことが相応しいのではないかと考える。

(秋山委員)

本市にとって重要な立地であることから、どこにでもある商業施設や宿泊施設を単独で建てるのではなく、地域との連動性を高く評価したいと思う。

(阿部委員)

公有地としての特性を踏まえつつ、その活用を、民間事業にどう求めていくのかが問われることとなる。市に対して賃料を払ってくれたうえ、さらに公園をつくってくれるようなところがあれば理想だが、現実的には収益性のある事業でなければ美術館などの施設は建てられない。他事例では、パブリックゾーンと収益施設とを併設するものもある。1つの提案の中で、どういう割合で収益性と公益性を考えるかが重要である。

(中島委員)

収益と地域貢献は、相反しないこともある。人が集まる場となることは、間接的に、本市の財源に良い影響を与えることも考えられる。ただ、茅ヶ崎市がどちらを重視しているかは、8：2の配点比率で伝わっていると考えられる。提案については、各提案者が他箇所でも実施済みの類似実績を、パース等とあわせて提出させるようにしてほしい。

(後藤委員)

対象の事業地は、市役所のエリアの入口になる。住民として、違和感を覚えないような環境、景観を大事にしてほしい。

(芳賀委員)

市民感情として納得していただけるかは難しい部分もある。しかし、40年継続するためには、収益もあげていただかなくてはならない。両方を満たす理想な提案があるとよいと考える。

(阿部委員)

なぜ借地で貸すのかというと、「稼ぐ」という視点があるからだと思う。市の財政の話になるが、この土地での賃料収入がどのように市政に使われるのか、単純に一般財源となるのか、例えば、地域還元やこのエリアの景観維持に使っていいのか、などについて、整理しておく必要があり、提案内容によっては、地域住民から厳しい目で見られる可能性がある。

(藏田委員長)

今日の意見を踏まえた選定基準を作成していただきたい。今日の意見を反映していただいたものについて、来週を目処に委員に送りいただきたい。

(事務局)

承知しました。

**【4議題 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会スケジュールについて】**

(藏田委員長)

それでは、次に移ります。本委員会のスケジュールについて、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

資料4に沿って、ご説明させていただきます。まず、本日10月5日が本委員会第1回となります。募集要項及び選定基準の公表を11月2日に行い、11月12日に事業者説明会を実施します。その後、第1回の質問を11月22日までの受付とし、回答を12月17日、第2回の質問を12月26日までの受付とし、回答を1月16日としております。

参加意向書の提出を1月25日までとし、資格書類審査の提出日を2月1日に、提案書最終提出日を2月15日としております。委員のみなさまには、2月19日に提案書の送付をさせていただき、3月6日に仮評価をしていただいたものを事務局に送付いただきたいと思いますと考えております。その結果を持って、第2回の選定委員会を3月8日に、事業者のプレゼンテーションとヒアリングを3月20日に第3回選定委員会として開催させていただきます。第3回委員会につきましては、事業者のプレゼンを受けて、最終の審査を行っていただきます。その後3月末に優先交渉権者の決定と公表、4月下旬に優先交渉権者と基本協定を締結する予定となっております。説明は以上です。

(藏田委員長)

ありがとうございました。募集要項等については、本日も説明いただき、議論したものを、来週を目途に事務局でまとめて、委員に送付し、1週間程で、各委員が確認し、事務局へ戻し、10月の第3週ぐらいで、最終的な調整を行っていただくということでしょうか。

(事務局)

そのようなスケジュールでお願いします。

(藏田委員長)

2月19日に事業者の提案書類が事務局から届くため、3月6日までに評価表に仮評価を作成して、事務局へお送りいただきます。スケジュールについて何かございますか。

(阿部委員)

3月20日のプレゼンを受けて各自評価を行い、委員間で議論し、最終評価を出すという流れでよいか。

(藏田委員長)

そのような流れになる。委員会として合議で一つの評価とするのではなく、それぞれで評価し、そのポイント等を議論して、最終的に各委員が出した評価を平均して、委員会の評価とします。それでは、スケジュールについては、事務局の案を了解いただいたということで、この内容で進めることとしたいと思います。

## 【5 その他】

(藏田委員長)

次にその他として、事務局よりございますか。

(事務局)

本日も審議いただきました内容を踏まえ、資料を修正し、来週各委員へお送りさせていただきます。非常にタイトなスケジュールではありますが、まずは、11月2日の募集要項等の公表まで、引き続き、ご協力をお願いします。

(藏田委員長)

他に何かございますか。ないようですので、これで、第1回茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会を閉会いたします。3月までの6か月間よろしく申し上げます。

委員長 藏田 幸三

委員 秋山 怜史