

第2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

<p>議題等</p>	<p>報告事項</p> <p>(1) 応募資格要件の審査状況</p> <p>(2) 提案書の概要</p> <p>(3) 事務局の事前質問事項への回答</p> <p>議題</p> <p>(1) 提案内容の審議</p> <p>(2) 選定委員会の事前質問事項について</p> <p>(3) プレゼンテーションの進め方について</p> <p>(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</p>
<p>日時</p>	<p>平成31年3月8日(金) 午後3時30分開会 午後5時30分閉会</p>
<p>場所</p>	<p>茅ヶ崎市役所 本庁舎5階 研修室</p>
<p>出席者氏名</p>	<p>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</p> <p>事務局職員5名 企画部 若林部長 施設再編整備課 鈴木課長、関山主幹、熊沢課長補佐、松本担当主査、</p>
<p>欠席者氏名</p>	<p>なし</p>
<p>資料</p>	<p>第2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</p> <p>【資料1】 応募資格要件の審査状況 別紙1 応募者財務状況調査</p> <p>【資料2】 提案書概要</p> <p>【資料3】 提案書に係る事前質問回答</p> <p>【資料4】 仮評価一覧 別紙2 審査事項に係る審査の方法(要約)</p> <p>【資料5】 選定委員会における事前質問事項</p> <p>【資料6】 プレゼンテーション通知文(事業者への送付資料)</p> <p>【資料7】 事業スケジュール</p> <p>【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</p>
<p>会議の公開・ 非公開</p>	<p>非公開</p>
<p>傍聴者数</p>	<p>—</p>

(開会)

【1 開会】

(事務局)

それでは定刻少し前ではございますが、皆様お揃いとなりましたので、第2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。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。事務局で司会進行をさせていただきます、施設再編整備課長の鈴木でございます。

本日は、事業者からの提案書の審議をしていただき、仮評価を行っていただきます。よろしくお願いたします。

また、本日は、本委員会委員全員出席となり、茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会規則第5条第2項の規定に従い、本会議が成立していることをご報告いたします。

【2 あいさつ】

(事務局)

それでは、若林部長よりごあいさつさせていただきます。部長よろしくお願いたします。

(若林企画部長)

本日はお忙しいところ、本委員会にご出席いただきありがとうございます。仮設庁舎跡地活用事業につきましては、現在行っている旧本庁舎跡地整備工事と合わせて、市役所庁舎敷地の最後の事業となり、この両事業の完了で庁舎の建替えに関する事業がすべて終了することとなります。

本事業は、昨年11月に事業者の募集を行い、各委員のみなさまのご助言をいただきましたおかげをもちまして、4グループの応募がございました。提案には同種の事業も複数あり、難しい審査になることと存じますが、委員の先生方の知識とご経験等により、最適な提案の選定をしていただけると確信しております。短い期間での審査となり、お手数をお掛けいたしますが、次回3月20日のプレゼンテーションも含めましてご審査の程、よろしくお願いたします。簡単ではございますが、ごあいさつと代えさせていただきます

(事務局)

ありがとうございました。まことに申し訳ございませんが、部長におかれましては他の公務のためここで退席させていただきます。

続きまして、机上に御用意させていただきました資料の確認をさせていただきます。まず、一番上に次第がございます。資料1応募資格要件の審査状況、別紙1応募者財務状況調査、資料2提案書概要、資料3提案書に係る事前質問回答、資料4仮評価一覧、別紙2審査事項に係る審査の方法(要約)、資料5選定委員会における事前質問事項、資料6プレゼンテーション通知文(事業者への送付資料)、資料7事業スケジュール、最後に参考資料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となります。

よろしいでしょうか。それでは会議の進行につきましては、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、藏田委員長にお願いいたします。

(藏田委員長)

それでは引き続き会議を進めさせていただきます。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ということでございますので、後藤委員にお願いしたいと存じますが如何でしょうか。

(後藤委員)

了解いたしました。

(藏田委員長)

それでは、後藤委員に議事録署名人をお願いいたします。それでは次第に沿って、会議を進めさせていただきます。

【3 事務局報告】

(藏田委員長)

それでは、「事務局報告」について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

項番1「応募資格要件の審査状況」から項番3「事務局の事前質問事項への回答」について、まとめてご報告させていただきます。

まず、資料1をご覧ください。報告事項(1)応募登録書類に係わる審査として、資格審査、資力審査、実績等の審査を事務局で行いました。資格審査につきましては、資料1の要件につき審査を行い、全てのグループとも要件を満たしておりました。次に資力審査につきまして、別紙1をご覧ください。応募者より提出された、決算者について評価を行いました。その結果、全てのグループがAA～Cとなり、本事業の遂行に問題ないことを確認しました。次に実績の審査につきましては、各事業者より提出された会社概要、パンフレット等により、同種・類似施設の運営実績があることを確認しました。応募登録書類に係わる審査につきまして、全てのグループにおいて、本事業を遂行するに当たり、問題ないことを確認しました。

続きまして、報告事項(2)提案書の概要についてご説明します。資料2をご覧ください。

4事業者より提出されました提案書について、各委員にすでに送付させていただいており、こちらはその概要となります。すでに内容の確認をさせていただいていると思いますが、主な部分について、ご説明させていただきます。(ハ)につきましては医療系の大学、専門学校の開設を中心とし、保育園、カフェ、図書館の導入を予定する施設となります。地上6階建て、延床面積約7100㎡、高さ23.7mとなります。(二)につきましては、客室304室のホテル、市民ギャラリー・会議室、駐車場となります。地上10階建て、延床面積約5770㎡、高さ31.0mとなります。(ホ)につきましては、客室■■■■室のホテル、物販店、カフェ、貸会議室、貸事務所となります。地上7階地下1階建て、延床面積約5090㎡、高さ25.8mとなります。(ヘ)につきましては、客室■■■■室のホテル、物販店、レストラン、カフェ、貸会議室、インキュベーションフロア、貸オフィスと

して地域経済団体が入る計画となっています。地上8階地下1階建て、延床面積約6550㎡、高さ30.8mとなります。詳細につきましては、資料2もしくは、提案書をご覧ください。

続きまして、事務局の事前質問事項への回答について、ご説明させていただきます。資料3をご覧ください。こちらにつきましては、提案書の中で不明瞭な点について質問したものとなります。各事業者とも事業収支計画表等の数字に関して、記載誤り、もしくは不明な点について質問し、回答をいただきました。その他の主な質問として、グループ(ハ)は、事業方針・事業内容として、保育園の在り方、図書館の運営方法、配置・平面計画として、エントランスホールの利用方法について、地域への事業効果として、講座の実施想定、実績について質問し、回答をいただきました。次にグループ(ニ)は、地域への事業効果として、市民ギャラリーの利用方法、他店舗での実績、地域社会への貢献として、南側広場の活用、茅産茅消について、外観として、看板や外壁について質問し、回答をいただきました。次にグループ(ホ)は、事業方針・事業内容として、貸会議室の運用について、環境・災害への配慮として、防災備蓄倉庫について、地域社会への貢献としてファーマーズマーケットの開催について、質問し回答をいただきました。最後にグループ(ヘ)は、事業実施体制として、SPCについて、環境・災害への配慮として、一時避難者の受入について、地域社会への貢献として、イベントにおける実施体制について、地域経済への貢献として、インキュベーションに関することについて、質問し、回答をいただきました。詳細につきましては、資料をご覧くださいいただければと思います。説明は以上となります。

(藏田委員長)

ありがとうございました。事務局報告についてご質問等があればお願いいたします。

(後藤委員)

提案の主用途が学校とホテルで市に入る税収はどのくらいの違いがあるのか。

(事務局)

固定資産税・都市計画税につきましては、事業予定地の課税標準額から年額として(ニ)は約1500万円、(ホ)は約1300万円、(ヘ)は約1700万円の想定となります。(ハ)の学校に関しましては、非課税となりますが、カフェについて、収益事業となり、約18万円の固定資産税・都市計画税がかかる想定となります。

(中島委員)

今の説明には、委員からの質問は含まれていないのか。

(事務局)

委員のみなさまからいただいた質問は含まれておりません。事務局が行った事前質問は、あくまで提案書の不明瞭な点等を確認したものとなります。委員からの質問は、資料5で別途整理しており、本日の議題として確認いただくこととなります。

【4 議題等】

(藏田委員長)

それでは続きまして、4の議題等（1）提案内容の審議について、事務局より説明をお願いします。

（事務局）

それでは、資料4をご覧ください。こちらは、先日、事務局の方までお送りいただきました各委員様の仮評価の取り纏めを行った資料となります。次に、別紙2は仮評価をお願いした際にメールした「提案書の審査方法（要約）」と同じものです。

評価は資料2にあるとおり、委員の皆様全員に全事項の評価を5段階で行っていただきました。また評価の水準は、別紙2の（1）にあるとおり、審査の評価水準はAからEまでの5段階評価とし、Dの評価が標準的な提案、物足りないものがE、優れた評価には上から順にA、B、Cと評価していただき、数値化し集計をしています。

また、資料4の表の右側に評価項目の平均を入れております。最終的にはこちらの平均値の合算を行い提案内容の各事業提案書の評点を決定していただくこととなります。

資料4-2につきましては、各委員の評価を項目ごとに平均を出し、集計したものととなります。審査事項に係る仮評価点として、ハが44.8点、ニが42.8点、ホが48.5点、ヘが44.9点となり、仮の順位として1位がホ、2位がへ、3位がハ、4位がニとなります。事務局で仮評価を確認させていただきましたが、どの提案も一長一短があり難しい評価であると思います。

本日は各専門の分野の視点やご経験からお話しをしていただき、意見交換やご議論をいただきながら必要に応じて、各評価について補正等を行っていただき、再度評価の平均値を求めまして、委員会としての仮評点を集計したいと思います。

最終的な審査結果は3月20日に予定しているプレゼンテーションにて、評価について確認していただき事業者の評価をお願いします。説明は以上です。

（藏田委員長）

ありがとうございます。まず、別紙2における「審査事項に係る評価の方法」にて、「各委員が個別に評価し、評価の差が大きい場合は意見交換を行い、評価の補正を行う」とされております。今回の個別評価は、非常に多岐に渡る評価であるため、1項目ずつ確認するのは時間的にも難しいと思いますので、それぞれの委員から、どのような視点で評価されたのかをお話いただき、その後すり合わせ等が必要であれば対応していきたいと思えます。まず、秋山委員からお願いします。

（秋山委員）

茅ヶ崎のこの場所にあることの建築的な意義をどの程度考えているかに着目して評価を実施しました。市役所庁舎との連続性のランドスケープとしての配慮や、街並みとしてコンビニやドラッグストア等の派手なデザインがこの地域に合うかどうか、利便性は高いかもしれないが、街に対する表情を意識して評価を行いました。

（阿部委員）

市有地を貸す事業ということで、ホテルを誘致することに意義があるのかどうか。意匠・

環境面から似つかわしいのかどうか。学校法人は非課税であるが、市税収入を重視するのか、非常に大きな問題である。税収があれば良いというだけではないと考える。事業期間である40年後は見通せない。ナショナルチェーンにわざわざこの地に来てもらう必要があるのか。ホテルといっても、バンケット等があつて、市民が使えるのであれば良いが、ビジネスホテルは、市民にとってのメリットは少ないと考える。イベントは、ホールや市役所でもできないのかを考える必要がある。(ハ)の提案は、各世代が来られるという点があると考え。健康のイベントがあれば、昼間もにぎわう。(ヘ)の提案について、茅ヶ崎市が、市内事業者を重視するのか、育成するのかが問われていると考える。ホテルはどこでもできる事業である。(ヘ)の提案は、提案内容を詰め切れていないところが散見されるが、市内企業主体であり、事業から撤退するようなことは考えにくく、したがって、選定後の協議の中で、施設規模や収益性の妥当性などを詰めていくことで、事業リスクを軽減できると考える。

(藏田委員長)

重点の置き方で評価が変わることとなります。大きくは学校とホテルという区分けになるかと思えます。ホテルの中でも地域活性化か地元育成か、甲乙つけがたい提案であると考えます。委員の評価の状況を見ても、何を重要視するかバラつきがあると考えます。何が正解かということはないと考えますが、提案の内容と提案金額、税収を総合的にみて判断する必要があるということで評価をしていくことが大切だと思います。本事業は、長期の事業となることから、安定的に事業運営を行う必要もあると考えています。

(後藤委員)

税収や地域貢献、災害時の配慮等を重視し評価を行った。また、学校は税収がないが、保育園ができ、若い世代が集まるなどのメリットがある。事業予定地の周辺にはドラッグストアが多数あり、ここに必要か疑問があり、ホテルだけで地域貢献となるのかも疑問である。レストランも、サービス内容や料金設定の工夫等により、市民が利用しやすいものになるのであればよいと考え評価を行った。

(中島委員)

「市役所分庁舎の隣接地としての面的なまちづくりとしての相乗効果」、「事業の持続可能性・安全性」の2点を重視しました。固定資産税・都市計画税は直接的に数値化できるところであるが、学校については、長い目を見たとき、まちづくり的な効果は大きいと考える。実施体制について、(ハ)、(ニ)は自社内の体制の説明のみに終始しており、設計・建設等への言及がなく、ヒアリングで確認したいと思う。ホテルについては判断が難しいと考える。茅ヶ崎の外から来る人に対して必要な施設だと思うが、市役所の隣接地に必要なかという疑問である。全国的に展開している企業は、ここがよくても他がうまくいかなければ、倒れてしまうことになるため、そうした視点も必要になる。

(芳賀委員)

市役所の隣、行政拠点地区にふさわしいものになっているかどうかを重視しました。この

事業が、市の将来に貢献するものとなるのか。例えば「教育・健康に充実した市である」というようなプラスのイメージが発信できる施設かどうかなど。それと並行して、公共の土地を貸すため、安定して運営できる企業かどうかも重要であると考えました。

(蔵田委員長)

ありがとうございました。各委員の評価の視点等をお聞きしました。各委員の評価の視点等のご意見を聴き、確認等を含めご意見がありましたらお願いします。

(秋山委員)

茅ヶ崎市としては、保育園の認可をおろすと考えているのか。

(事務局)

担当課である保育課に、保育園が足りていない状況であることは確認しております。事前の質問の回答にありますとおり、まだ手続きが進んでいないということで、当該提案が認可されるかは計画内容によることとなります。

(後藤委員)

今回の提案では、園庭は確保できないはずであり、その代替機能として中央公園や南側広場を使うことになると思う。それ自体に問題はないと思うが、利用に際し、来庁者等とトラブルになる可能性があるのではないかと感じている。

(蔵田委員長)

「やる」という提案について、実現の可能性をどう評価するかについては議論が必要かと思えます。

(中島委員)

例えば(ハ)の提案は、提案通り実現すればよいが、大学の 신설等は、文科省等との協議が必要であり、実現の確約はない状況であると思う。そうした部分について、提案書に記載がなくても、ヒアリングで確認できた点は評価するのか、決めておきたい。また、財務の基準について、どこまで評価するのも整理しておきたいと思えます。

(蔵田委員長)

提案書に記載がなくとも、ヒアリングで確認できれば評価するというところでよろしいですか。

(阿部委員)

提案書のみでの評価であると、こうした事業に慣れている大手の事業者により有利になりがちであるため、ヒアリングでの確認についても評価する方がよいと思う。

(蔵田委員長)

それでは、ヒアリングの実施において、議事録などで発言を記録し、また、事前の質問回答での記載内容を含め、提案内容の担保を取ったうえで、その内容も評価対象とする方法とします。提案内容の実現の可能性について、事務局での考えはありますか。

(事務局)

提案内容につきましては、基本的には性善説に立って、記載内容は実現するということが

前提で評価を行っていただきたいと思います。そうした中で実現性などに疑問を感じる点がございましたら、質問・ヒアリングにて確認し、実現の可能性を確認したうえで、評価を行うことでお願いしたいと思います。

(藏田委員長)

実現の可能性が低く感じられる内容については、質問を行い確認することで判断する。提案書に書いてあることは実現することを前提に評価を行うこととします。

(事務局)

財務等について、企業として社会に公表されている数字には客観性があり、その点は評価に含める必要があると考えます。

(阿部委員)

固定資産税・都市計画税等の定量面だけでなく、定性的な部分も評価したい。また、3グループから提案があったことを踏まえると、本事業において、ホテルの実現性は高いということが考えられる。(へ)についても、SPCを設立し、銀行の融資が入れば、事業の継続は問題ないと評価できると思う。

(藏田委員長)

提案の(二)と(ホ)については、経済的な部分など数値化しやすい提案内容であるが、数値化できない部分をどう客観的に評価するかが課題となる。特に後者は、どのような形で評価をしたのか市民や議会への説明責任が求められる部分となるため、委員会で議論して詰めていく必要があるかと思います。

(秋山委員)

本事業は立地から、この敷地だけで完結するようなものではない。(ハ)は周辺不動産への効果、(へ)は地元企業の活性化が期待できるなど、その事業を行うことでのプラスの波及効果がある。そうした茅ヶ崎市、市民にとってプラスの効果が期待できる事業となり、どのように市民に貢献するのが重要となってくる。

(藏田委員長)

数値化できない部分の評価については、事前質問やヒアリングにて明確化していくことでよいか。

(秋山委員)

(二)の提案では、市民が事業に参加することは考えにくく、茅ヶ崎市への愛着といった点でも、他グループほどは感じられない。となると市民の納得感も低くなるのではないかと思う。

(後藤委員)

圏央道ができたが、茅ヶ崎市は観光としての需要はあまりないが、花火などのイベントには人が来る。また湘南ベルマーレの競技場を茅ヶ崎へという動きもあり、そうすると人が集まりホテルも必要となると思う。将来的な需要などを明確化することで、ホテル事業が評価できるのではと考える。

(芳賀委員)

個別評価表が客観化のツールだと考えている。提案書やプレゼン・ヒアリング内容を踏まえ、評価表に落とし込むことで、事業の評価になると考える。

(藏田委員長)

各事業者のプレゼンを聞いてから評価を修正するということでよいのか。

(事務局)

各事業者のプレゼン・ヒアリング後に審議の時間を設けて、最終的な評価を確定していただくことを想定しています。現時点で仮評価を修正する場合は、時間をいただいて、修正し提示させていただきます。

(後藤委員)

提案として、大学とホテルで大きな違いがあるが、その部分の協議が必要と考える。

(秋山委員)

(へ)については、低層階部分の運営が大きいと考える。公園との一体性から考えると一番活用されると考える。そうした部分も含めた議論が必要だと考える。

(藏田委員長)

大学とホテルとで、どちらがふさわしいということではないが、どのような部分の評価するかを委員会にて共有することが必要だと思う。

(中島委員)

本事業は途中での代表企業の変更は基本的に認めていないが、SPC を組んだ場合、代表企業や運営企業などが途中で不在となる可能性もあるのではないかと。どこが主体となってコントロールするのかが疑問であり、ヒアリングで確認していきたい。

(秋山委員)

建築面では、(ニ)、(ホ) 街並みに対しては厳しい。(へ) はデザインが今後精査される可能性がある。(ニ) (へ) は高さが高い。(ハ) が規模感としては最適であると考えている。(へ) の3階デッキは、よい計画であると思うが、配置計画からみると、そこにオフィスを構えている人たちしか使えないように見え、市民が気軽に使えるような計画にはなっていないように感じる。

(後藤委員)

事務局に確認したいことが1点あります。保育園について、市として今後、増やしていくのかどうかをお聞きしたい。

(事務局)

現在、待機児童がいることもあり、保育園の数が足りておりませんが、将来的に少子化等により、どこまで需要があるかという問題もあります。現在、市営の保育園は5園ありますが、増やしていく計画は現状ではありません。

(後藤委員)

保育園については、国県市からの補助金で1億円ほど出るとも聞いている。多世代交流

や待機児童解消などメリットもあるが、財政面での負担もあるのかと思い確認した。

(芳賀委員)

(へ)の事業体は気になる。新たな事業体をつくるというところで、途中で責任を投げ出す要因になるのではないかと懸念している。SPC 設立や実施体制の継続性等、ヒアリングで確認したい。

(阿部委員)

SPC を設立した場合、資金調達はプロジェクトファイナンスとなる。代表企業がしっかりしていれば問題はないと考えられる。また、銀行が融資をしないということであればリスクの高い事業となるが、融資するのであれば基本的に問題ないとする。インキュベーション事業の収益性等、難しい部分はあるが、収益が見込めるホテル事業だけをやるのではなくチャレンジということに一定の評価をしたい。こうした事業は、行政と一緒にやっていくことが重要になってくる。この事業者を見た場合、市内事業者となり、大企業と比べれば、リスクはあるが、グループ全体で行うことでリスクの低減も見込め、融資を受けるということで事業についてのリスクは低いと考えられる。

(秋山委員)

(へ)については、ソーシャルビジネスや地域の課題をどう捉えているのか。ヒアリングにて確認していきたい。また、インキュベーションについては、ファシリテーション能力をどう担保できるのかが重要になってくるのでその部分もヒアリングで確認したい。(へ)については、ヒアリングでの質問が多くなると思うが、それに対してどう回答が得られるのかで評価をすることになると現状では考えます。

(藏田委員長)

公有地を貸すということで、市の政策として、ここに何を誘致するかは責任のある部分である。提案にある事業でやりますということがどこまで実現可能なのかも含めた選定が必要になってくると考える。

(阿部委員)

議論の流れでは、(二)と(ホ)は難しいと考えるが、どうでしょうか。

(秋山委員)

現状では、(ハ)か(へ)を選びたいと考えるところである。(へ)はプレゼンでしっかり確認したい。インキュベーションなどは、立ち上げに苦勞する。当初3年は手探りで事業を行い、4、5年で何とか形になっていくのだと思う。市のバックアップがあるとより効果的であり、ソーシャルビジネスやインキュベーションなどの政策を考える必要がある。

(中島委員)

(へ)については、計画建物に高さがあるが、これは1～3階部分の収益的には低い事業を上階のホテル事業で補うと考えてよいのか。

(秋山委員)

おそらくそういうことだと思う。

(阿部委員)

(へ) は、初期投資費がかかりすぎている印象である。

(事務局)

建物の平米単価について、(ハ) は ■■■■ 円/m²、(ニ) は ■■■■ 円/m²、(ホ) は ■■■■ 円/m²、(へ) は ■■■■ 円/m²となります。

(秋山委員)

(二) (ホ) に関しては、全国的に展開している事業者となり、当然、建設費等は大量発注等により抑えられる。昨今の建設物価を考えると、(へ) に関しても高すぎるというレベルではないが、初期投資費を抑える視点は重要であると考え。パース等をみると、インキュベーション施設等の内装にかなり費用をかけている印象がある。イニシャルコストはなるべく抑えた方がよいので、その点はヒアリングしたい。

(藏田委員長)

初期投資費をかけて施設整備をすることは、期待する点である反面、リスクとなる要素でもあると考える。

(阿部委員)

初期投資については、事業者が積算して出したものであるもので、協議で調整できる内容ではないのかなとは思う。

(秋山委員)

実際にどこが施工するかでも、初期投資の金額は変わると考えるので、あくまで現時点での積算になる。実際に事業を実施するにあたっては、経費の削減を行う可能性もあり、多少の抑制は考えられると思う。

(藏田委員長)

議題の提案内容の審議については、議論もだいぶ出たかと思いますがよろしいでしょうか。本日のこの協議を踏まえて評価を修正する場合は、次回委員会までに修正内容を事務局にお送りいただければと思います。では、次の議題(2)選定委員会の事前質問事項についての審議へ進みたいと思います。事務局より説明をお願いします。

(事務局)

資料5は委員のみなさまから先日お送りいただいた質問と、冒頭に説明した事務局からの質疑回答の再質問事項を取り纏めました。先ほど「提案内容の審議」の中で増えた質問や、もう少し深く考えを掘り下げて確認したい事項などがございましたら追記したいと思います。また、回答は3月18日の午前中までに事業者に求めたいと思いますので、委員のみなさまへは届き次第メールにてお送りしたいと思います。また、再質問等は事業者のプレゼンテーションで行っていただければと思います。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。それでは、先ほどの議論にありました(ハ)については、保育園に関して、自治体との整合性の確認が必要ではないかという点について。(二)と(ホ)に

については、特に追加する事項はないということによいかと思います。(へ)は、イニシャルコストのバランス感、ソーシャルビジネスの考え方やSPC等の実施体制など確認が必要である点を追加していただきます。その他、本日の協議で出された質問事項を、事務局で整理し、各委員が確認するというによいか。

(事務局)

承知しました。調整したものを来週初め3月11日月曜日に各委員へ送付いたします。また、事業収支計画表の参考指標であるDSCRについて、事業者ごとに異なる指標で算出されているため、同じ指標で再度算出することを全事業者へ依頼しますので、その回答がありましたら、各委員へ送付させていただきます。

(中島委員)

(ハ)の事業実現性について、許認可となるため、具体的にどのような努力をして提案内容を実現させていくかについてと地元経済への波及効果について、事業者自ら語っていただく必要もあると考えます。

(藏田委員長)

(ハ)については、その部分も質問に入れるように事務局で調整をお願いします。それでは、本日の議論で出された質問事項を含め、事務局で調整していただき、週明けに各委員へ送付いただき、確認後、事業者へ投げるということによろしいですか。その回答については、3月18日を予定しているということで、回答が来しだい、各委員へ送付いただくということとなります。タイトなスケジュールとなりますが事務局よろしくをお願いします。

それでは、次に移ります。議題(3)プレゼンテーション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)

資料6をご覧ください。次回、第3回茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会で4事業者より、プレゼンテーションを行っていただくこととなります。日時は3月20日水曜日、9時30分から17時までを予定しております。場所は、分庁舎5階A会議室となります。プレゼンテーションは各社45分とし、プレゼンテーション15分、質疑応答に30分を予定しております。第1グループが10時から、第2グループが11時から、お昼を挟んで、第3グループが13時、最後の第4グループが14時からとなります。事業者の入替は15分を予定しております。プレゼン終了後、委員の皆さまで審議していただき、最終の評価を出していただきます。時間は60分を予定しております。その後、20分間の休憩をとりますので、その間に仮評価点から変更がある場合は、その部分を朱書きで訂正いただき、事務局へ提出願います。休憩後、審査事項に係る評価点の確定をさせていただきます、事務局より、価格点の結果を報告させていただきます。その後、優秀提案の選定と審査講評の検討をしていただき、委員会からの答申を確定していただきます。その後、今後のスケジュールを説明させていただきます、委員会は閉会となります。閉会后、答申

を市長に提出することを予定しております。説明は以上となります。

(藏田委員長)

説明が15分、質疑応答が30分となり、委員6名であるため、限られた時間になるかと思っておりますので、できる限り簡潔に質問をしていただければと思います。事務局の説明のとおりでよろしいですか。

(委員一同)

異議なし。

(藏田委員長)

それでは事務局案のとおり進めることとします。それでは最後の議題となります、(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事務局より説明をお願いします。

(事務局)

資料7をご覧ください。次回3月20日水曜日、第3回の委員会として、事業者によるプレゼンテーションを実施いたします。こちらは議題3でご説明させていただきました通りとなります。再度のご説明となりますが、委員会閉会后17時に市長へ答申を行うこととなりますので、閉会后とはなりますが、お時間をいただきたいと思っております。プレゼンテーションまでのスケジュールといたしましたは、先ほどご説明させていただきました通り、質問事項につきましては3月18日に委員の皆様へ送付させていただきます。続きまして、優先交渉権者の決定の公表につきましては、3月末もしくは4月頭を予定しております。そのタイミングで、本委員会委員のお名前、選定委員会の議事録等も合わせて公表させていただく予定です。また、基本協定につきましては、4月下旬を目途に優先交渉権者と締結する予定となります。説明は以上となります。

(藏田委員長)

再度確認ですが、事業者への質問事項の確認は3月11日に各委員へ送付していただき、確認が取れた時点で事業者に投げる、その回答が3月18日ということだが、仮評価の変更等はいつまでに事務局に返せばいいのか。

(事務局)

18日に事業者から回答があり次第、各委員に送付させていただきます。集計には、それほど時間はかからないかと思っておりますので、19日の正午までにいただければ、プレゼンの当日に修正したものを配付します。

(藏田委員長)

スケジュールについて、他にございませんか。

(中島委員)

次点者は決定するのですか。

(事務局)

次点者も決定していただく予定です。

(藏田委員長)

それでは、資料7のとおりでよろしく申し上げます。かなりタイトなスケジュールとなりますが、プレゼンまでの間よろしく申し上げます。最後にその他、事務局より何かございますか。

(事務局)

先ほどの説明と重なる部分がございますが、優先交渉権者決定後につきましては、本選定委員会が公開となります。委員のお名前、議事録等が公開となりますのでよろしく申し上げます。議事録につきましては、各委員確認後の公表となります。また、3月20日の第3回選定委員会終了後、市長へ答申を行っていただくため、お時間をいただくこととなりますのでよろしく申し上げます。

(藏田委員長)

本選定委員会につきましては、事務局説明のとおり、優先交渉権者の決定後、公開となりますので、ご了承ください。第3回選定委員会後の市長への答申につきましては、15分ということで、事務局に調整させていただきます。他に何かございませんか。ないようであれば、これで第2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。

委員長 藏田幸三

委員 後藤金蔵
