

第2回 さいたま市宮桜木駐車場用地活用事業者選定委員会 議事要旨

1. 日 時 令和3年12月20日(月) 9:15~11:15

2. 会 場 大宮ソニックシティ 808会議室

3. 出席者 委員5名(桑田仁、小嶋文、足立慎一郎、池田一義、岩田真由美) /
欠席者: 関根ゆり ※敬称略

4. 議題等及び公開又は非公開の別

- (1)開 会 公開
- (2)議 題
 - 1)公募の実施方針について 公開
 - 2)公募要項(審査項目等は除く)について 公開
 - 3)事業者選定基準(審査項目等は除く)について 公開
 - 4)公募要項(審査項目等)について 非公開*
 - 5)事業者選定基準(審査項目等)について 非公開*
 - 6)契約書類等について 非公開*
- (3)その他 非公開*

※会議は非公開とし、議事要旨は公開可能な範囲で公開。

5. 傍聴者数 6名

6. 議事要旨

(1)開 会

- ・会議の公開又は非公開

第1回委員会における内容確認の結果、議題の「3)事業者選定基準(審査項目等は除く)について」までを公開とし、「4)公募要項(審査項目等)について」以降は、評価基準や事業提案書に関わる内容を含むため、非公開とする。

(2)議 題

- 1)公募の実施方針について
- 2)公募要項(審査項目等は除く)について

桑田委員長が、会議の議長を務める。

事務局より、資料1「前回委員会の意見と対応方針(公開)」、資料2「公募の実施方針(案)新旧対照表」、資料3「事業者公募要項(案)新旧対照表」の説明を行った。

<質疑等>

- 足立委員 ①「本施設に限ります。」(資料2 P.4 用途指定)の「本施設」が「本事業で事業者が提案した機能」を指すのか、事業スキームイメージ図中「本施設」を指すのか等、意味が分かりにくいいため、表現を工夫した方がよい。
- ② 社会・経済情勢の変化等により機能の変更について市と協議できる(資料2 P.4 用途指定)とあるが、「本事業の目的に沿った範囲内で」という機能の変更範囲の前提条件も一応明記しておいた方がよいのではないか。

事務局 ① 資料中の「本施設」は「事業者が提案した施設」を指している。ご意見を踏まえ表現を工夫する。
② ご意見を踏まえ、内容を修正する。

岩田委員 図中の「まちづくり用地」（資料2 P.3 周辺図）という記載だけでは、具体的な使用方法が分かりにくいいため、どんな用途で使用を予定しているのか説明を加えた方がよい。

事務局 ご意見を踏まえ、まちづくり用地の使用方法等の説明を追加する。

3) 事業者選定基準（審査項目等は除く）について

事務局より、資料4「事業者選定基準の決定に係る検討事項について」の説明を行った。

<質疑等>

委員長 失格要件の最低基準点（P.4）は、定性的評価の合計点ということか。

事務局 ご指摘のとおりである。失格要件には、定性的評価の合計点と、個々の審査項目における最低評価の2つの基準がある

池田委員 審査後に提案内容が、本事業の目的にそぐわないと判断される事態は想定されるのか。その場合、どのような対応になるのか。

事務局 各委員が提案内容を審査する前に、事務局にて提案内容が応募要件を満たしているかを確認する。応募要件を満たさない場合は、その提案をした事業者は失格となる。応募要件を満たしているが、委員会での審査の結果、全ての提案が失格となった場合は再公募を検討する考えである。

委員長 本委員会に求められているのは、事業者を必ず選定することではなく、優良な提案を適切に評価することと理解してよいか。

事務局 ご指摘のとおりである。

岩田委員 「図 審査手順」（P.1）ではヒアリングを実施することが記載されているが、「表8 審査方法」（P.5）では「必要に応じて応募者のヒアリング」と記載がある。内容に相違があるが、いずれであるのか。本委員会ではヒアリングを実施すべき。

事務局 P.5の審査方法は出典をそのまま掲載している。本委員会では、ヒアリングを事業者プレゼンテーションと併せて実施する予定である。

委員長 表8は「審査方法の例」という表現が適切と思われる。

4) 公募要項（審査項目等）について

以下の議題は会議が非公開のため、発言者は匿名としている。

事務局より、公募要項（審査項目等）に係る説明を行った。

<質疑等>

委員 用途指定について、「テナントの変更や社会・経済情勢等の変化等による変更」と記載がある。テナントの変更には、テナント側の事情による撤退などの変更と、社会・経済情勢等の変化を背景としたテナントの変更という異なった理由によるものが想定され、これらは並列の関係ではない。記載は現状のままでもよいが、内部での判断基準を明確に設定しておく必要がある。

事務局 ご意見を踏まえ、表現等を検討する。

委員長 協議のレベルも違うため、内部での運用基準を確認していただきたい。

5) 事業者選定基準（審査項目等）について

事務局より、事業者選定基準（審査項目等）に係る説明を行った。

<質疑等>

委員 審査基準において、「具体性がなく劣っている提案」とあるが、具体性があっても劣っている場合があるため、「標準よりもやや劣っている」等の表現にした方がよい。

委員 「劣っている」という表現がダイレクトすぎるため、「具体性が乏しく基準を充たさない」等の幅のある表現にした方がよい。なお、補足であるが、基準を充足するかどうかの判断根拠をできるだけ詳細かつ具体的に詰めることが望ましい。

事務局 ご意見を踏まえ、表現を修正する。

委員長 審査手順は事務局案のとおりとする。

審査方法は下記のとおりとする。

- (1) 各審査項目の評価方法 : 判定方式
- (2) 判定方式の評価の階層数 : 5段階
- (3) 段階評価の審査基準 : 中央を標準
- (4) 定性評価における失格基準 : 継続検討
- (5) 事業者選定委員会での審査方法 : 平均点制

委員 ① 貸付の場合には、売却に比して地代未徴収等のリスクがあり、割引率の検討に際しては、それらを踏まえる必要がある。

② 一方、貸付の場合には、本事業の終了時に市に土地の保有価値が確保されることになる。いずれにしても、定量評価方法については、これらの諸要素を踏まえて適切に検討する必要がある。

事務局 ①②定量評価方法を引き続き検討したい。

委員 用地の売却の意思決定には、地域情勢も含めて相当な労力が必要になると推察する。委員会で売却の提案が選定された場合、市は実現に向けて合意を得る覚悟があるのか。

事務局 桜木駐車場用地活用方針の策定過程では、用地を貸付又は売却にて活用するとしてパブリック・コメントを行っている。売却については、適正な価格を評価しながら良い提案が選定された場合、実現に向け進めていきたいと考えている。

委員 ① 近隣配慮については、後に様々な問題が起こる可能性があるため、配点に反映させるかは別として、しっかり評価する必要がある。

② 住民協議に係る提案が重要であり、事業者にも一定以上の責任を持って住民との協議を実施していただく必要がある。

③ 選定された事業者への売却の提案が議会で否決された場合、市は賠償しない方針であり、事業適格性の基準も非常に高水準である。事業者にとっては、非常にリスクの高い条件設定であることを考慮することが重要である。

事務局 ① ②事業を進めるにあたり、近隣配慮は当然に実施することと考える。住民協議は事業者と地域住民が上手く付き合っていくためにも必要と考えて

- いるため、評価方法等を検討する。
③ 失格要件の緩和などの事業条件について検討する。

委員長 審査項目の大分類は事務局案のとおりとし、詳細の評価の視点や配点等については引き続き事務局による検討を行うこととする。
※その他、文章表現や字句の修正等の意見があり修正する。

- 6) 契約書類等について
事務局より、契約書類等に係る説明を行った。

<質疑等>

委員 事業者に当該用地を売却することになった場合、合意内容において、事業者は、再売買の予約には必ず応じることが条件という理解でよいか。
事務局 ご指摘のとおりである。
委員長 具体的な契約書類等については第3回委員会で決定することとする。

(3) その他

- ・ 次回の議題と公開又は非公開の決定

事務局より次回の議題項目を説明後、議題の公開又は非公開を委員会に諮り、下記のとおり決定した。

【公開】公募要項（審査項目等を除く）、事業者選定基準（審査項目等を除く）、契約書類
【非公開】公募要項（審査項目等）、事業者選定基準（審査項目等）

以上