

## 第1回寝屋川市営住宅再編整備に係るPFI事業者選定委員会 議事録

日時：平成26年7月16日（水）14:15～16:30

場所：寝屋川市議会棟4階議会第1委員会室

出席：高岸委員長、熊田副委員長、岩田委員、大谷委員 以上4名

### 1. 開会

#### (1) 寝屋川市まち政策部部長挨拶

(省略)

#### (2) 委員の紹介

(事務局から委員紹介)

#### (3) 委員長・副委員長の選出

(互選により高岸委員が委員長に、熊田委員が副委員長に選出。以下省略)

#### (4) 委員長・副委員長挨拶

(省略)

### 2. 議案

#### 【議案第1号】：委員会の運営について

事務局：（「会議の公開又は非公開」について、資料1、2、3を基に事務局より説明）

委員：異議なし。

事務局：（「会議開催状況等の公表」について、資料2を基に事務局より説明）

委員：異議なし。

事務局：（「委員名の公表」について、資料2を基に事務局より説明）

委員：異議なし。

事務局：（「委員名の公表方法及び時期」について、資料2を基に事務局より説明）

委員：異議なし。

委員長：審議内容を踏まえて、議案第1号、委員会の運営について、会議の公開又は非公開については、審議内容が入札参加資格要件、落札者決定基準等について審議するものであり、公開することで公平・公正な入札を損なう可能性があるため、寝屋川市情報公開条例第6条第1項第4号イに該当すること。落札者決定基準に基づく審査において、入札参加業者のノウハウを取り扱うこととなり、公開することで、入札参加業者の競争上の地位や利益を害する恐れがあるため、寝屋川市情報公開条例第6条第1項第2号アに該当すること。これらの理由により、寝

屋川市審議会等の設置、運営及び公開に関する指針第7項第2号及び第3号に基づき、本委員会は非公開とし、

会議開催状況等の公表については、寝屋川市審議会等の設置、運営及び公開に関する指針第14項に基づき、ホームページでの公表としますが、委員会での発言のすべての記載とはせずに、審議の要点と結論を記載した会議記録方式の形での公表とし、

委員名の公表は、寝屋川市審議会等の設置、運営及び公開に関する指針第14項に基づき、第1回委員会の議事録公表時に市のホームページによる公表、及び平成26年9月予定の入札公告時の入札説明書において公表することとし、公表内容は、委員名簿のとおり公表することについて、ご異議ございませんか。

委員：異議なし。

委員長：それでは、議案第1号委員会の運営について、会議の公開は非公開とし、会議開催状況等の公表は委員会での発言のすべての記載とはせずに、審議の要点と結論を記載した会議記録方式の形での公表とし、委員名の公表は第1回委員会の議事録公表時に市のホームページによる公表、及び入札公告時の入札説明書において、委員名簿のとおり公表することを承認します。

## 【議案第2号】：実施方針に関する入札資格審査要件

### (1) 入札参加者の構成等について

事務局：（「入札参加者の構成等」について、実施方針案の記載内容を事務局より説明）

委員：入札参加者の構成はイの(a)～(f)ですが、ウに企業は複数の業務を実施できるとあります。工事監理企業以外は兼務できるのか。

事務局：工事監理企業以外は兼務が可能です。

### (2) 入札参加者の資格要件、(3) 入札参加者の共通の資格要件、(4) 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

事務局：（「(2)入札参加者の資格要件」、「(3)入札参加者の共通の資格要件」、「(4)資格審査書類の受付日以降の取り扱い」について、実施方針案の記載内容を事務局より説明）

委員：設計企業並びに建設企業等に実績要件として、延床面積 2,800 m<sup>2</sup>以上とあるが、この事業は全体的には 200 戸の 8,000 m<sup>2</sup>程度と思われる。PFI の場合は半分から 1/3 程度の実績要件が多いと聞いているが、2,800 m<sup>2</sup>とした根拠は何か。また、工事監理企業と設計企業は兼務できるのか。

事務局 : 事業規模として、明和住宅には 98 戸、高柳住宅には 45 戸、教育センター廃止後の跡地については、民間事業者による高齢者向け住宅は 57 戸以上で、合計 200 戸を予定しています。場所がそれぞれ異なり、明和住宅の 98 戸は、敷地面積が約 1.18ha ほどあり、4~5 階建ての中高層で、2~3 棟の複数棟が想定されます。以上のことから 50 戸程度が一定の事業規模の目安となりますので、他事例から 2,800 m<sup>2</sup>としております。

工事監理企業と設計企業は兼務が可能です。

委員 : 代表企業を定め、その代表企業が中心的な役割を果たすと書かれているが、代表企業と契約を結ぶということか。

事務局 : 本事業は、様々な業種があり、入札に参加する者は、応募グループとするので、全社から連名で契約を結ぶこととなります。

委員 : 応募グループと契約を結ぶのか。

事務局 : SPC (特別目的会社) を設立しない場合については、その通りです。

委員 : 応募グループは原則として変更することはできないが、やむを得ない場合は、市の許可を得ての変更が可能となっている。先ほどの説明では、変更は破産して事業が継続できない場合等とあったが、変更可能な事案は何か。

事務局 : 今回は市営住宅の建替えが中心であり、代表企業については変更できません。代表企業を除く応募グループの構成員等については、破産や倒産した場合等に、違う業者において資力がある等、資格要件を満たし、市がやむを得ないと認めた場合は変更ができるものとします。

委員 : 例外的に変更できる場合は、企業が企業としての活動ができない状態にある時を想定しているのか。

事務局 : そのとおりです。

委員 : 先ほど委員からのご質問について追加で質問ですが、代表企業が共同企業体というのはいり得るのか。

事務局 : 共同企業体 (JV) は単独企業では施工が困難な規模、高度な技術が必要な場合に採用していくもので、今回の事業規模は 200 戸ですが、複数に分かれていることから、単独企業で十分施工は可能と考えていることから、今回は共同企業体 (JV) とはせずに、単一企業とします。

委員 : 入居者移転支援企業で、ノウハウを有していることとあるが、これは実績を求めるとのことか、又は、特に実績がなくともノウハウがあればいいということか。

事務局 : 補償コンサルタントの法人登記や、他事例で移転支援業務等を行ったことがあればよいとします。

委員長 : 審議内容を踏まえて、入札資格審査要件に係る「(1)入札参加者の構成等」、「(2)入札参加者の資格要件」、「(3)入札参加者の共通の資格要件」、「(4)資格審査書類の受付日以降の取り扱い」について、ご異議ございませんか。

委員 : 異議なし。

委員長 : それでは議案第2号入札資格審査要件について、原案のとおり、承認します。

### **【付帯議案】**

事務局 : 付帯議案としまして、寝屋川市営住宅再編整備に係る PFI 事業者選定委員会における決議事項について、寝屋川市営住宅再編整備に係る PFI 事業契約事務審査委員会の審査による権利義務に関せざる字句の修正については、その処理を委員長に一任することを提案します。

委員 : 異議なし。

委員長 : それでは、付帯議案について、事務局案のとおり、承認します。

以上をもちまして、本日の議案の審議は終了とします。

### **3. その他**

事務局 : (今後のスケジュールについて事務局より説明)

委員長 : 何か質問はございませんか。ないようですので、今後のスケジュールのとおり、進めていきます。以上で、本日の委員会の案件はすべて終了しました。

### **4. 閉会**

以上