

会 議 録

会議名	和泉市政策調整委員会
開催日時	令和5年5月23日（火）午前9時から午前10時15分まで
開催場所	和泉市役所 3A・3B会議室
出席者	<p>委員：森吉副市長（委員長）、吉田副市長（副委員長）、小川教育長、小泉参与、並木市長公室長、堀市長公室理事、前田総務部長、山崎環境産業部長、土本教育次長兼教育・こども部長、辻生涯学習部長、藤井企画経営担当課長、門林財政課長、近藤契約検査室長</p> <p>担当部：八木都市デザイン部長、千田都市デザイン部理事、阿形都市政策室長、船津富秋中学校区等まちづくり担当課長、節田都市政策室総括主幹、山本都市政策室総括主査、石田都市政策室主事</p> <p>関係課：川上人権・男女参画室長、山野人権・男女参画室主査、三浦人権・男女参画室主事、藤原建築住宅室長、横田公園緑地担当課長、藤原青少年センター所長</p> <p>事務局：東政策企画室長、左海政策・資産マネジメント担当課長、田嶋政策企画室総括主幹</p>
議事次第	富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る事業手法等の見直しについて
会議資料	<p>次第</p> <p>【資料番号1】和泉市政策調整委員会付議要求書</p> <p>【資料番号2】富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る事業手法等の見直しについて</p> <p>【資料番号3】整備位置図（変更案）</p> <p>【参考資料1】和泉市政策調整委員会要綱</p>
会議の要旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る事業手法については、昨今の物価高騰等による社会情勢の変化に対応すべく、PFI(BTO)方式を基本として進めてきた「市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設、都市公園」について、「市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設」をDB方式に変更し、「都市公園」を別途事業で進めることとした。</li> <li>・審議結果については、庁議に報告し、最終的意思決定を図ることとした。</li> </ul>
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input checked="" type="checkbox"/> 出席した委員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ）

発言者	審 議 内 容 (文中敬称略)
事務局	<p>本日の審議事項は、和泉市政策調整委員会要綱第6条第1項の規定に基づき、令和5年5月22日付で都市デザイン部長から付議要求があった「富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る事業手法等の見直しについて」となる。</p>
森吉副市長	<p><b>【付議理由の説明】</b></p> <p>付議要求の説明を願う。</p>
八木部長	<p><b>資料番号1</b></p> <p>令和2年3月に富秋中学校区等において、公共施設の再編とそこで生じる跡地の活用を行うことにより、公共施設の最適配置と持続可能なまちづくりを実現するための「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を策定し、同構想の事業化に向けては、令和4年5月25日開催の政策調整委員会において、各施設（市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設、都市公園）の事業手法は、PFI(BTO)方式を基本方針として、アドバイザー業務を進めることとした。</p> <p>しかしながら、その後のアドバイザー業務の中で、民間事業者に対するヒアリングを実施したところ、未曾有の物価高騰など社会情勢の変化により、民間事業者側の意識が大きく変化したため、事業手法等を見直す必要が生じ、今回、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、事業手法等について、PFI(BTO)方式を基本に検討していたものをDB方式に変更すること及び都市公園の整備を別途事業で実施するなど事業範囲を変更することについて、審議を願うもの。</p> <p><b>【議題 事業手法、事業範囲の変更について】</b></p>
森吉副市長	<p>付議案件の説明を願う。</p>
都市政策室	<p><b>資料番号2</b></p> <p><u>1 今回の議題</u></p> <p>PFI(BTO)方式を基本に検討していたが、DB(設計・施工一括発注)方式に変更すること及び事業範囲を変更することを審議いただくもの。</p> <p><u>2 これまでの決定事項</u></p> <p>令和4年1月26日開催の政策調整委員会及びその後の庁議において、(仮称)富秋学園整備はDB方式にて別途事業で実施すること、また、公共施設の跡地活用は、別途実施することを決定した。</p> <p>次に、(仮称)富秋学園を除く、本事業に係る公共施設の整備手法は、PFI方式やDBO方式などのPPP方式を基本に、正式な手法は改めて政策調整委員会で決定することとし</p>

た。

その後、令和4年5月25日に開催の政策調整委員会において、本事業に係る各施設の整備手法は、PFI(BTO)方式を基本方針とすることとした。

ここで、各施設を一括発注で、PFI(BTO)方式を基本として検討を進めることになった経緯は、他の手法と比較してメリットがあるためであり、具体的には、次の5点を想定していた。

- ①設計・施工・維持管理の一括発注が可能となり、維持管理・運営を見通した設計が可能
- ②民間資金を活用することで、更なる市費負担の軽減が可能
- ③事業費の割賦払ができるので、市で負担する事業費の平準化が可能
- ④竣工時一括払により、前金払、部分払の支払時期を後送りすることが可能
- ⑤各施設を一括して事業発注することにより、スケールメリットを活かした付加価値やコスト削減が期待

### 3 変更理由

変更理由の詳細は後ほど説明するが、簡潔に説明すると、近年の物価高騰等の社会情勢の変化により民間事業者から主に次の3点の事業を実現する上での不安要素がある旨の意見があり、これらの意見を踏まえ、事業の実現可能性を確保するために、事業手法等を変更するもの。

- ①長期事業へのリスクの上昇
- ②参加意欲の低下
- ③投資に見合う事業者意欲の低下

### 4 変更内容

事業手法は、従前はPFI(BTO)方式を基本とし、王子第一団地跡地を民間収益施設として民間資金活用の検討を進めてきたが、投資に見合う事業者参画意欲の低下から民間資金の活用による収益施設の整備は行わないこととした。これが事業手法をDB方式に変更する理由であり、この事業手法の変更とあわせて、事業範囲も変更するものとなる。

市営住宅は、「設計・施工」について、従前のPFI(BTO)方式で整備期間が3期約8年からDB方式で整備期間が2期約6年に変更し、「施設維持管理」について、従前のPFI(BTO)方式で整備する550戸から既存の市営住宅を含む指定管理に変更する。なお、「入居者管理」については、特に従前からの変更はない。

市営店舗等は、「設計・施工」について、従前のPFI(BTO)方式からDB方式に変更するものの整備期間3期約8年に変更はない。また、「施設維持管理」について、従前のPFI(BTO)方式で整備する74店舗を上限としたものから既存の市営店舗等を含む指定管理に変更する。なお、「入居者管理」については、特に従前からの変更はない。

多世代交流拠点施設は、「設計・施工」について、従前のPFI(BTO)方式からDB方式に変更するものの整備期間1期約3年、竣工時期の令和12年度に変更はない。また、「施設維持管理、貸館運営、駐車場管理」について、従前のPFI(BTO)方式から指定管理に変

更するものの、専門性の高い人権啓発事業については、従前からの変更はなく、指定管理とは別に事業委託を行うこととなる。なお、人権資料室の展示の構成に関して専門性が求められるので、別途、設計委託を想定している。

都市公園は、「設計・施工」について、従前の PFI (BT0) 方式で市営住宅の移転完了後に、整備着手する想定で 1 期が令和 11 年度、2 期が令和 14 年度の竣工としていたが、事業期間が長期化することを理由に事業範囲から切り離し、別途事業として整備を行おうとするもの。については、令和 10 年度から一部を暫定広場として利用できるようにし、令和 14 年度の竣工に変更はないが、民間事業者による整備も含め引き続き検討する。なお、整備予定地にある既存市営住宅の除却及び暫定広場の整地は、DB 事業内で実施する。また、「施設維持管理」については、PFI (BT0) から指定管理に変更するが、まちづくりの観点から民間事業者による管理を引き続き検討する。

事業範囲内の余剰地（王子第一団地）は、「活用方法」について、従前の PFI (BT0) 方式では、民間収益施設等に活用することとしていたが、今後のニーズに応じて、跡地活用を検討することとする。

事業期間は、従前は維持管理期間を 20 年と仮定し、令和 6 年から令和 29 年までの 24 年間となっていたが、維持管理を切り離したため、令和 6 年から令和 15 年までの 10 年間に短縮となる。

#### 5 変更に伴う検討について

これまで PFI (BT0) 方式を基本として、当該事業を進めてきたが、未曾有の物価高騰等の社会情勢の変化により、民間事業者の意見が前回（令和 4 年 5 月以前）に実施したヒアリング時から大きく変化した。民間事業者の意見の主なものは、次のとおり。

①長期の整備事業へのリスクが上昇し、先の見通しが不透明なため、契約時点から建設コストが上がり、事業リスクが増加するとの意見

これに対応するため、市営住宅の整備期間を 3 期約 8 年から 2 期約 6 年に短縮し、また、都市公園の整備は、既存市営住宅の入居者移転後の着工となるため、整備期間が長くなることから、当該事業から切り離し、別途事業とする。なお、前回（令和 4 年 5 月）の民間事業者の意見では、万博による物価高騰の影響はあるものの、事業期間に対しては意見がなかった。

②維持管理を含めることにより、人件費、建築資材、光熱水費等の長期の事業リスクが高いとの意見

これに対応するため、施設の維持管理を事業の範囲外とする。なお、前回（令和 4 年 5 月以前）の民間事業者の意見では、この件に対して意見がなかった。

③維持管理を含めることにより事業への参加のハードルが上昇するという意見

これは、グループ内に維持管理会社がない事業者は、共同体の組成が必要となり、物価高騰を理由として、パートナーが見つけれない場合は、参画事業者が少なくなるというもので、施設の維持管理を事業の範囲外とした理由のひとつである。なお、前回（令和 4 年 5 月以前）の民間事業者の意見では、この件に対して意見がなかった。

④投資に見合う事業者意欲が低下したという意見

	<p>これは、収益施設を整備する費用が高騰したことで、事業者が整備後に事業費を回収することが難しくなったため、民間資金の活用による収益施設整備に対する事業リスクが増加するというもので、王子第一団地の跡地の活用を事業の範囲外とした理由である。なお、前回（令和4年5月以前）の民間事業者の意見では、万博による物価高騰の影響はあるものの、収益事業は可能との意見だった。</p> <p><u>6 変更に伴う事業効果の確保について</u></p> <p>事業手法をPFI(BTO)方式からDB方式に変更するものの、要求水準書を提示し、民間事業者から整備に関する提案を求めることに変わりはなく、施工上の技術提案によりコスト削減を図るとともに、施設等の計画提案により、まちの魅力向上を図る。</p> <p><u>7 スケジュール (案)</u></p> <p>本日の政策調整委員会以降のスケジュールとして、今月末に庁議を実施し、6月の令和5年第2回定例会の委員会協議会に「事業手法等の見直し」を報告する。</p> <p>その後、7月から8月の間で、実施方針(案)、要求水準書(案)を公表するが、現時点においては、要求水準書が確定していない状況であり、事業費を算出することは困難なため、9月の令和5年第3回定例会の委員会協議会に「創発プラン進行管理」を報告するまでは、事業費の概算を算出し、収支見通しに収まることを確認する。</p> <p>これを受け、12月の令和5年第4回定例会における当該補正予算の可決後、令和6年1月に入札公告し、要求水準書を公表する。</p> <p>その後、事業者の選定に概ね9か月を要するため、令和6年10月に事業者を選定し、仮契約を締結、令和6年12月末に契約締結議案の可決後、本契約の締結となる予定。</p> <p>担当部から説明があった。</p> <p>今回の案件については、ちょうど1年前の政策調整委員会において、PFI(DBO)方式を基本方針としたが、この1年間の間に社会情勢が変化し、事業手法、事業範囲について、大きく方向性を修正するものである。ついては、遠慮なく、些細なことでも構わないので、積極的な意見を願う。</p> <p><b>【質疑】</b></p> <p>施設維持管理について、PFI方式から指定管理に変更しているが、現在、市営住宅や都市公園の指定管理を行っている公共施設管理公社は、業務を段階的に縮小しようとしており、長期的な指定管理は困難であるが、対応を検討しているのか。</p> <p>指定管理者は、現在の公共施設管理公社が受託できる時期まで維持したいと考えているが、受託できない時期が明確になれば、公募により指定管理者を選定していく予定。</p> <p>公共施設管理公社がいつまで受託できるかについては、現在、検討中であるので、今</p>
森吉副市長	
藤井課長	
都市政策室	
藤井課長	

	後、政策企画室との調整をお願いする。
近藤室長	事業者選定は、どの方式を採用する予定か。
都市政策室	アドバイザー委託を締結しているコンサルタントの意見を踏まえつつ決定するものとなるが、現時点では総合評価一般競争入札方式を想定。
近藤室長	総合評価一般競争入札方式を採用する場合は、5月19日に「和泉市建設工事高度技術提案型総合評価落札方式実施要綱」を施行したので、活用を願う。
近藤室長	DB方式に含む工事は何か。また、別途発注工事はどのようなものを想定しているか。市内事業者の受注の観点から分割発注も視野に入れてもらいたい。
都市政策室	DB方式に含む工事は、市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設の各施設の整備と、公園整備敷地及び3期用地に係る既存市営住宅の除却工事を想定している。なお、その他の既存市営住宅の除却をDB方式に含めるかどうかについては、民間事業者とのサウンディング調査の中で、決定する予定。 別途発注する工事は、公園整備とDBに含めない既存市営住宅の除却となる。
近藤室長	今回の工事は、議会の議決を経て締結する工事となるので、変更契約が必要となる場合、議決額の10分の1又は5,000万円を超える場合は、議会の議決を要することとなるので、工期への影響を留意願う。なお、部分払いを行う場合も変更契約が必要となることを申し添える。
門林課長	国庫補助金を受けて、導入可能性調査を実施し、PFI(BTO)方式はVFMに期待ができるとの調査結果であった。今回、調査結果と異なる手法に変更することとなるが、国庫補助金の返還は必要ないか。
都市政策室	導入可能性調査はPPP(官民連携)手法の可能性を検討することを目的に実施しており、DB方式はPPP手法の一種であるため、国庫補助金の返還は不要である。なお、大阪府にも確認済みである。
門林課長	コストの観点で従来方式とDB方式の違いは何か。
都市政策室	従来方式が仕様発注となる一方で、DB方式は性能発注となるため、民間事業者の提案によるコスト縮減が可能となる。また、従来方式には最低制限価格を設けるが、DB方式には最低制限価格を設定しない。
門林課長	王子跡地(民間収益施設)とあるが、元々どのような活用を想定していたのか。ま

	た、なぜ活用できなくなったか。
都市政策室	元々は店舗用地に民間収益施設を併設し、まちの魅力向上を目指していた。期待される業種として「福祉型コンビニ」や「学習塾」、「フィットネスジム」等を想定していたが、その後の事業者ヒアリングにより、物価高騰など社会情勢の変化により出店が期待できないことが判明した。
門林課長	資料4 ページに「まちづくりの観点から民間事業者による管理を引き続き検討」とあるが、何を想定しているのか。いわゆるパーク PFI を検討しているのか。
都市政策室	今後、まちのにぎわいづくりの拠点としての役割を期待し、幸小学校跡地を活用する民間事業者による管理・運営を想定しているが、整備時期が幸小学校跡地の活用と公園で異なるため、パーク PFI の検討は現時点では実施していない。
門林課長	物価高騰に伴い事業費が増加する中、3 期用地は財源として売却すべきと考えるが、活用はどのように考えているのか。
都市政策室	王子第1 団地跡地も含め3 期用地の現時点での活用は未定であるが、今後のニーズを踏まえ、公共施設用地としての活用や、地域の活性化に資する活用を検討する。地域の活性化に資する活用の検討結果として、売却に繋がる可能性はある。
門林課長	事業費について、和泉創発プランにおける収支見通しに反映する必要があるので、6 月末までに、物価高騰に伴う影響額やその財源確保策、店舗使用料の考え方等を整理するように要望する。
土本部長	まちづくり検討会議があったと聞いているが、地域に対して、どのような説明をしたのか。
都市政策室	5 月 18 日に開催されたまちづくり検討会議で、事業スケジュール（案）や事業手法及び事業内容を一部変更することを説明した。
小泉参与	事業の実現性確保の観点から DB 方式に変更することは理解するが、事業手法を DB 方式に変更すると参画事業者が増えるのか。
都市政策室	アドバイザーの調査結果によると、PFI (BT0) 方式よりも DB 方式の方が、参画事業者は増える見込み。
小泉参与	要求水準書(案)は、各施設所管課で調整中だと思うが、7 月～8 月の公表に際して、関係部局との情報共有及び特別職の意思決定について、どのように考えているか。

都市政策室	各施設所管課が5月末を目標に要求水準書(案)の内容を固めた上で、6月中に、公表に必要な図面や資料を作成し、特別職に説明した上で、7月～8月に事務手続として公表に関する決裁を経た後、公表する予定。なお、要求水準書(案)は、現時点で確定するものではなく、公表後にサウンディング調査を実施し、民間事業者からの意見を反映する余地があるため、特別職の意思決定は想定していない。
小泉参与	令和6年1月の入札公告時に、要求水準書を公表する際に、この要求水準書についての意思決定は市長決裁という認識でよいか。
都市政策室	ご認識のとおり。
山崎部長	要求水準書は、和泉市ゼロカーボンシティの取組に対応してほしい。
都市政策室	環境保全課と調整済みである。
森吉副市長	長期の事業期間が事業者にとってリスクであるとのことだが、具体的にリスクとはどのようなものか。また、事業期間が同じであればPFI方式とDB方式で事業者の参画意欲は変わらないのか。
都市政策室	長期にわたる資金調達面のリスクを意味し、PFI(BT0)方式では、事業者が資金を調達することとなるが、昨今の物価高騰禍においては、長期の事業期間に係る建設費や人件費等の先の見通しが困難であるためリスクがある。また、PFI(BT0)方式は維持管理を含むが、SPCの確保が難しくなっており、事業者の参画意欲が下がる原因のひとつである。
吉田副市長	(仮称)多世代交流拠点施設について、今回の変更によりオペレートが外れることにより、事業者からの提案は、維持管理・運営面の提案が出てこず、整備に関する内容のみという認識でよいか。また、維持管理・運営面に関する提案が得られないというデメリットはどのように補うのか。
都市政策室	ご認識のとおり、DB方式では施設整備に関する提案を事業者から求めることはできるが、維持管理・運営に関する事業者からの提案を得られない。魅力を高める運営内容の実施を想定した実施計画書を作成し、この内容を要求水準書(案)に盛り込むことで、事業者にその意図をくみ取った施設の提案を誘導することができれば、デメリットを補うことができると考える。
小泉参与	実施計画書を作成することで、施設整備時だけではなく、今後、管理運営に係る指定管理者の選定時にも魅力を高める運営内容を求めているという理解で良いのか。



都市政策室	ご認識のとおり。
吉田副市長	<p>(仮称)多世代交流拠点施設に関して、小泉参与の発言のように、施設整備時だけでなく、今後、指定管理者の選定時に魅力を高める運営内容を求めることや、別事業者へ機能運営・管理の一部を委ねることも選択肢として、実施計画書を作成するように総務部に指示しているが、一般的に民間事業者と比較すると、行政は企画力が劣るので、それを補うためには、多くの人の知恵を借りたい。</p>
門林課長	<p>指定管理は4施設(市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設、都市公園)とも別の指定管理者で行うのか。</p>
都市政策室	<p>未確定だが、一者に一括する方法、全部異なる事業者とする方法、複数事業者を組み合わせる方法等を検討している。</p>
森吉副市長	<p>DB方式への変更をメリットに変えられるように進めていきたいと考えるが、デメリットについては、資料として整理するように。</p>
森吉副市長	<p><b>【結論】</b></p>
	<p>他に質疑等がないようなので、本委員会としての結論を申し上げる。</p> <p>富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る事業手法については、昨今の物価高騰等による社会情勢の変化に対応すべく、PFI(BTO)方式を基本として進めてきた「市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設、都市公園」について、「市営住宅、市営店舗・作業所、(仮称)多世代交流拠点施設」をDB方式に変更し、「都市公園」を別途事業で進めることとした。</p> <p>なお、審議結果については、庁議に報告し、最終的意思決定を図ることとするが、本日の政策調整委員会では、各委員から様々な質疑や意見がでているので、担当部においては、その内容を庁議で報告するために、資料にとりまとめること。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>