

会 議 録

会議名	庁議
開催日時	令和5年5月30日（火）午後3時30分から午後4時10分まで
開催場所	和泉市役所 別館3-2会議室
出席者	<p>委員：辻市長、森吉副市長、吉田副市長、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、山村産業振興室長（山崎環境産業部長代理）、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：紀之定人権文化センター所長、高畠人権・男女参画室総括主幹、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>
欠席者	山崎環境産業部長
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>【資料番号4】政策調整委員会における主な意見及び審議結果について</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	<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 (BT0) 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>
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>本件については、和泉市政策調整委員会要綱第6条第1項に基づき、令和5年5月22日付けで、都市デザイン部長から付議要求があったもので、「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」となり、令和5年5月23日開催の政策調整委員会の審議結果を受けて、最終の意思決定を図るものである。</p> <p>【付議理由の説明】</p>
事務局	<p>担当部から説明を願う。</p>
八木部長	<p>資料番号1</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、意思決定を願うもの。</p> <p>【議題 事業手法、事業範囲の変更について】</p>
事務局	<p>付議案件の説明を願う。</p>
都市政策室	<p>資料番号2</p> <p>1 今回の議題</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意思決定いただくもの。</p> <p>2 これまでの決定事項</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</p>

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 (BT0) 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 (BT0) 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

事業の長期化によるリスク回避の観点から、施設の維持管理や運営面、いわゆるオペレーションを事業範囲から切り離すこととし、これに関しては、管理運営等を別途指定管理とすることで、補完する。

事業手法は、従前は PFI (BT0) 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の活用を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 (BT0) 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 (BT0) 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 (BT0) 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 (BT0) 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 (BT0) 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 (BT0) 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

事務局	<p>高騰を理由として、パートナーが見つけれられない場合は、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。</p> <p>④投資に見合う事業者意欲が低下したという意見</p> <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は変わりはなく、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>しかしながら、オペレーションを事業範囲から外したので、維持管理・運営面に関しては、民間事業者からの提案は得られない。この影響について、先般の政策調整委員会において委員から質問があったが、施設の魅力を高める運営内容の実施を想定した内容を要求水準書（案）に盛り込み、民間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で、影響部分を補完でき、また、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ものと考えている。</p> <p><u>7 スケジュール（案）</u></p> <p>本日の庁議以降のスケジュールとして、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>続いて、政策調整委員会の委員長である森吉副市長から政策調整委員会の審議結果の報告を願う。</p> <p>【審議結果の報告】</p>
-----	---

森吉副市長	<p>審議に当たっては資料番号4のとおり、各委員から17件の意見があり、審議結果は「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>
事務局	<p>先の政策調整委員会でも、PFI(BTO)方式からDB方式に変更することによる影響等、様々な事項に関して、庁内の認識合わせを行ったが、この場で改めて確認すべきことも含めて、意見・質問等はないか。</p> <p>【質疑】</p>
吉田副市長	<p>施策の見せ方は大事であり、PFI(BTO)方式でしかできなかったことをどのように補うのかを示すのに工夫が必要である。資料番号4でも示されているように、「DB方式で運営に関する事業者からの提案を得られない」が「指定管理者の選定時に運営内容を求めていける」とあるので、総務部に対しては(仮称)多世代交流拠点施設に関して、事業運営の方法論から抜本的に見直すように指示している。</p> <p>PFI(BTO)方式からDB方式に変更することによるデメリットはあるのか、それに対して、議会、市民に対してどのように説明するのか。</p>
都市政策室	<p>資料番号2の1ページで示す財政面、維持管理面等の5つのメリットを基にPFI(BTO)方式を基本として検討を進めてきたが、②民間資金については活用できないことが判明し、③事業費の割賦払についてはDB方式でも整備費に対して補助金と起債を活用できるので著しいデメリットは生じないと考えている。また、④竣工時一括払については前金払や部分払を行うことで、一定、財政の平準化が図られるものである。結果として、PFI(BTO)方式にはPFI(BTO)方式のメリットが、DB方式にはDB方式のメリットがある。</p>
吉田副市長	<p>PFI(BTO)方式、DB方式のどちらでも良かったとは、今更、言えないので、議会、市民からの質問に対して答えられるように整理をするように。</p>
辻市長	<p>今回の事業手法の見直しにより、運営について民間事業者の提案、参画が厳しいのは社会情勢の変化により仕方がないが、幸小学校、池上小学校跡地や、集約建替え後の跡地などの活用については、民間事業者が参入する余地は残っているのか。</p>
都市政策室	<p>運営については、民間のノウハウを活かせるような募集方法を検討していくものであり、跡地の活用については、民間活用の可能性を探り、その時のニーズに応じた跡地活用を行う。</p>

辻市長	子育て世帯を呼び込むまちや高齢者が住みやすいまち等の将来の構想をしっかりとって、民間活力を利用してまちづくりを進めるように。
辻市長	(仮称)多世代交流拠点施設について、要求水準書(案)を7月から8月ごろに公表する予定とのことだが、しっかり事前説明をするように願う。
都市政策室	(仮称)多世代交流拠点施設だけではなく、その他の施設も含めて、要求水準書(案)を公表する前に、特別職に対する説明の場を設ける。
辻市長	(仮称)多世代交流拠点施設は、一部の地域の施設ではなく、和泉市民全体が集える施設になるように意識をもって取り組んでほしい。
吉田副市長	(仮称)多世代交流拠点施設については、和泉市民全体の施設であるというコンセプトに見直しているところであるので、近日中に市長へ報告する。
森吉副市長	(仮称)多世代交流拠点施設が和泉市民全体の施設であることに対する考えは一致するが、リージョンセンターやシティプラザとの違いをしっかりと整理した上で、和泉市民全体が集える施設となるように取組を進めてほしい。
	【結論】
事務局	他に質疑等がないようなので、全委員に諮る。 「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」を庁議での了承としてよろしいか。
全委員	異議なし
事務局	最後に市長から一言願う。
辻市長	本日の庁議では、富秋中学校区等まちづくり構想に関連する内容の議論を行ったところであるが、構想自体の見直しを行うものではなく、実現に向けた過程、事業手法の見直しを行うものだけであるとの認識を共有したい。 富秋中学校区等まちづくり構想の実現については、地域の活性化はもとより、公共施設マネジメントの観点からも公共施設の延床面積を大きく縮減させるものであり、このあたりの理念については、7つの心得でも示しているとおり、「夢・ビジョンを共有し、方向性をひとつに」した取組を願う。

事務局	<p>とりわけ、今回の方針決定の結果、既に別発注を進めている（仮称）富秋学園や今回整理した公園も別発注となるほか、幸小学校、池上小学校の跡地、集約建替後の市営住宅跡地の活用なども別事業で整備を進めることとなる。</p> <p>既に私からお願いしている（仮称）多世代交流拠点施設の機能充実だけではなく、（仮称）富秋学園の通学路、民間を活用した跡地活用の展開等、他部署にわたる調整が必要であり、大変な役割だと認識するが、都市デザイン部においては全体をしっかりとマネジメントするように願う。</p> <p>非常に多額の事業であることから、個々の事業を淡々と実施することだけを目的にせず、その後の未来、100周年を迎える和泉市の姿をしっかりとイメージして、夢をもって、取組を進めるように願う。</p> <p>以上で「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」の庁議を終了する。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
-----	---