

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

1. 主な意見及び回答について

項番	意見	回答
1	デザイン・ビルド（以下「DB」という。）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。	DB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。
2	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。	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。
3	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ういうものか。 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。	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）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。
4	国庫補助金を受けて、導入可能性調査を実施し、PFI（BT0）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。	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。
5	コストの観点で従来方式とDB方式の違いは何か。	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。
6	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。	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。
7	王子跡地（民間収益施設）とあるが、元々は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。	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。
8	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。	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、整備時期が店舗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。

項番	意見	回答
9	施設維持管理について、PFI方式から指定管理に変更になっているが、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いるので、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。	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。
10	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。	まだ未確定だが、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。
11	（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のか。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。	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計画（以下「実施計画書」という。）として定め、この内容を要求水準書（案）に盛り込むことで、事業者による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。
12	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けるという理解で良いのか。	ご認識のとおり。
13	まちづくり検討会議があったと聞いているが、どのような説明をしたのか。	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。
14	事業者選定は、どの方式を採用する予定か。	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している。
15	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。	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。
16	令和6年1月の入札公告時に、要求水準書を出すと思うが、この要求水準書について、意思決定は市長決裁という認識でよいのか。	ご認識のとおり。
17	要求水準書は、和泉市ゼロカーボンシティの取り組みに対応してほしい。	環境保全課と調整済みである。

2. 審議結果

富秋中学校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。