

令和6年度 第4回 横浜市民間資金等活用事業審査委員会 会議録	
日 時	令和6年11月8日(金) 13時30分～17時30分
開 催 場 所	横浜市役所 18階会議室 なみき6～8
出 席 者	委員 : 齋藤真哉委員長、原悦子委員、山口直也委員、芦谷典子委員 大江守之委員 事業所管課 : 建築局市営住宅課 神谷課長、松本係長、ほか 事務局 : 政策経営局共創推進課 高岡課長、巽係長、ほか
欠 席 者	なし
開 催 形 態	非公開
次第	議事 1 市営野庭住宅(I街区)建替事業及び市営野庭住宅(J街区)建替事業について (1) 特定事業の選定の検討について(審議) (2) 落札者選定基準の検討について(審議) (3) 民間事業者の募集要項等の検討について(審議) 2 事務連絡
議 事 概 要 ( 要 旨 )	<p>【会議の成立、委員会の運営について】</p> <p>委員出席数が過半数の定足数を満たし会議が成立していることを確認した。</p> <p>また、本件審議にかかる一連の会議については、事前承諾のとおり、適正な競争の確保及び企業ノウハウの保護等をふまえ「横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱」第9条第1項及び第2項に基づき非公開とし、会議における調査審議の経過及び結果は公表することを確認した。</p> <p>【(1) 特定事業の選定の検討について(審議)】</p> <p>事業所管課から、資料により特定事業の選定(案)について説明のうえ、検討を行った。</p> <p>【委員長】</p> <p>ただいまの事業所管課からの説明をふまえ、ご意見ご質問があれば自由にご発言をいただきたい。</p> <p>【委員】</p> <p>2「定量的評価の前提条件」図表1「共通の条件」における割引率について、「長期国債20年物の過去20年間の平均利回りを参考として設定」とあるが、20年前頃の割引率は恐らく1%を切る状況で、今は2%に近づく状況である。金融政策の方針も変わってきているなか、今後の割引率は上昇傾向にあると思うが、過去20年間の平均利回りを参考とした割引率1.35%を用いるのはなぜか。</p> <p>【事業所管課】</p> <p>過去の金利の振れ幅をふまえると、今後の金利状況を予測するのは難しいため、事業期間と同等以上の過去の期間における国債の金利平均を取ることが、一般的に</p>

よく使われている方法であり、今回もそれに倣っている。

**【委員長】**

日本経済の発展が予測できないなかでは、特段明確なる変更の要因がない限りは、現状が維持されるものと推測することが合理的な考え方であるため、本事業もその考え方に基づいた割引率が設定されていると考える。

ほか追加のご意見があるか。

(委員一同、ご意見なし)

それでは、特定事業の選定に関しては、原案了承とする。

(委員一同、了承)

**【(2) 落札者選定基準の検討について (審議)】**

事業所管課から、資料により落札者選定基準(案)について説明のうえ、検討を行った。

**【委員長】**

ただいまの事業所管課からの説明をふまえ、或いはお手元の資料に基づき、ご意見ご質問があれば自由にご発言をいただきたい。

**【委員】**

P.7別紙1「審査の視点」2「本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項」(3)「地域経済への貢献」①、②((以下、「2(3)①、②」とし、他項目も同様の記載とする))については、提案内容が明確ではないと感じた。ただいまの説明では、①では市内事業者を活用したことによる経済効果ということで発注金額、②では事業者の育成ということで参画数を評価したいということであったが、そのことが分かるように記載した方が良いのではないかと。

**【事業所管課】**

I街区、J街区とも指定の様式に具体的な提案内容を記載いただく形としている。

**【委員長】**

前提として、審査の性能点に関しては、具体的な金額がいくらであるから何点にするといった評価ではなく、我々の評価でAからEという形での評価になるということである。

さらに、実際には提案された事業者にヒアリングを行い、不明点に関しては確認が出来る手続きが踏まれているため、もし、提案内容に不明点や、分かりづらい点があった場合にも、ヒアリングの場でしっかりと確認ができるということを前提と

したご説明をいただきたい。

**【事業所管課】**

承知した。

**【委員】**

I 街区について、1 ②に「民間資金と技術力（ノウハウ）を活用し」とあるが、I 街区は民間資金を活用しない想定であるため、「民間資金」の記載は削除が良いと考える。

**【事業所管課】**

ご意見をふまえ、修正する。

**【委員】**

次に、2(1)に「PFI 事業の実施体制」という項目があり、これは I・J 街区同様であるが、例えば I 街区では4(1)①「業務実施に関する基本的な考え方や実施体制等に関する具体的な提案が示されているか」と記載されている。

一方、2(1)①に「構成員又は協力会社に不測の事態が生じた場合に対する、各業務に影響を及ぼさないような体制面の工夫等の提案が示されているか」とあるが、これはバックアップ体制の話であり、実施体制が適正かどうかを評価する項目がないため、追加が必要だと考える。

**【事業所管課】**

ご意見をふまえ、追加する。

**【委員】**

3(4)①に省エネ化と脱炭素化といった記載があるが、SDGsの考え方のうちで何か本事業において具体的に求めている要素はあるか。

SDGsと言っても幅が広いので、様々な提案の評価がしづらいといった懸念がある。本事業で特に求めている要素があるならば、その内容を記載した方が良いと考えるが、いかがか。

**【事業所管課】**

具体的に、本市の方針として SDGs の項目の中でも全面的に打ち出しているものがあるとすれば、脱炭素である。SDGs の幅が広く、提案の評価がしづらいということであれば、3(4)の「SDGs・脱炭素～」という表現を少し分かりやすく修正したい。

**【委員】**

さらに、現状の記載では、省エネ化と脱炭素化に資するその他優れた提案を求め

ているのか、若しくは SDGs 全般に関する省エネ化と脱炭素化以外の提案を求めているのが明確ではないため、誤解が生じない表現に修正をお願いしたい。

**【委員】**

ただいまのご議論をふまえ、SDGs という観点では、例えば週休2日制といった労働関係の提案も考えられると思うが。

**【事業所管課】**

週休2日制や残業規制はすでに法的に必須条件であるため、さらにプラスの提案となると、例えば週休3日制といった極端な提案が出される可能性もある。評価の幅を広げすぎることを持って評価をするのか、本市としても明確化しづらい部分があるため、はっきりと本市の施策として打ち出している脱炭素化を残す形で修正したい。

**【委員】**

国の PFI 案件では、賃上げを表明している提案には加点がされる評価項目を設けているものもあるが、横浜市ではどうか。

**【事業所管課・事務局】**

恐らく本市ではそういった項目を設けていない。

**【委員】**

3(4)は「住環境づくり」という視点であるため、住環境の観点から SDGs に貢献する提案であれば評価できると思うが、ここで言う SDGs がどういった意味を持っているのか明確ではないと感じる。

**【事業所管課】**

広義で SDGs というと、PFI ではなくて直接発注方式の例で、建設現場に女性向けトイレを設置したり、現場監督員に女性を採用したりするなど、女性の社会進出の促進といった視点が評価された事例がある。そういった提案をいただいた際に、評価の対象から漏れるのは好ましくないため、「脱炭素をはじめとした SDGs」という表現に修正し、脱炭素以外の提案も評価できるようにしたい。

**【委員】**

SDGs に関して、議論は3(4)の住環境としての SDGs であると思うが、ただいまのご説明の内容は、建築プロセスにおける SDGs の考え方ではないか。

**【事業所管課】**

ご指摘のとおりであるため、訂正する。建設現場における女性の社会進出の促進といった視点は、施工計画の話しであるため3(4)では評価ができない。

**【委員】**

市としてそのような視点の提案も評価したいのであれば、例えば3(7)の施工計画の項目にも、建築プロセスにおけるSDGsといった取組を評価する項目を追加すれば良いと考える。

**【事業所管課】**

ご意見をふまえ、先ほどの件は3(6)、3(7)にも関係する内容であると考えため、設計的、施工的な視点での提案も含めて、他の項目で評価できないSDGsに関する提案を幅広く評価ができるよう、3(4)の表現を修正させていただく。

**【委員】**

1①に「新しい取組みとして位置付けるなどの方針が示されているか」とあるが、これは「野庭住宅・野庭団地みらいビジョン（以下、「ビジョン」という。）」はすでに既存のものであって、それよりも先に行く何か新しい提案を期待するという理解であるか。「新しい」とは、何から見て新しいとするのかお伺いしたい。

**【事業所管課】**

例えば、市営住宅は昭和の時代に建てられた施設であるため、非常に閉ざされており外部とも交流がしづらいところがあるなか、ビジョンにおいては「開かれた」というキーワードを頻繁に使っている。この「開かれた」という考え方の具体化を今回の提案に求めており、地域の課題解決に資するものや、デザイン面、また設計面での新しさを期待しているものである。

**【委員】**

3(1)②「まちの賑わいや表情のにじみ出しに向けた具体的な提案」とあるが、この「賑わい」という視点は、例えば地域経済への貢献という観点や、或いは事業全体での取り組みから評価するといった考え方はないのか。

**【事業所管課】**

考え方としてない訳ではないが、評価するにあたって各項目との関連性の判断が難しいと感じている。

3(1)②に関しては、I・J街区が面している「ゆりの木通り」という大通り側に関して、今は非常に古い擁壁があり、さらに擁壁上部が土羽の法面になっていることから、非常に疎外感・圧迫感のあるファサードになっているため、その擁壁部分の改善処理を具体的に想定し、評価できる項目とした。

**【委員】**

2(3)①、②に関し、②に「将来的な地域経済への貢献が期待できるか」との記載があるが、この「将来的」という表現と、①の時間軸との関係性が分かりづらい。②が将来ということは、①は現在を想定しているのか。②では市内事業者の参

画数を評価するという説明であったが、例えば、多くの市内事業者を教育して育てるから将来に繋がる、といったことを想定した評価項目であるのか。

**【事業所管課】**

ご指摘のとおりである。②に関しては、市営住宅としてPFIは初めての発注方式になることをふまえ、元請けの構成企業も下請け企業も多ければ多いほど、市内事業者に本事業で経験を積んでいただくことで、今後の市のPFI事業に関して積極的に応札していただける事業者が増えるであろうと、事業への参画意欲の向上に繋がるものと期待を込めた項目である。

①に関しては、現在の時間軸としてはそのとおりであり、I・J街区に応札していただく際の金額割合として、構成企業に市内事業者がどれだけ活用されているかという視点での項目であり、現在だけのものと次回以降にも繋がるもの、という視点で項目を切り分けている。

**【委員】**

I街区の様式の「7-4-5」の記載内容は誤記ではないか。

**【事業所管課】**

誤記であるため、ご指摘をふまえ、修正する。

**【委員】**

3(6)については、②に「通風、採光」の記載があり、③に「日照、熱」の記載があるが、採光と日照、また、通風と熱はそれぞれ同じ意味ではないか。評価項目は、カテゴリ化した方が分かりやすいため、住戸環境の向上に資する具体的な項目と、もう1つは、防犯対策・プライバシーの確保という項目でまとめ、記載内容を修正した方が良い。また、住戸環境関連の項目の方が優先順位は高いと思われるため②とし、防犯対策とプライバシーといった項目は③とすれば良いと考える。

**【事業所管課】**

ご意見をふまえ修正する。3(6)の記載趣旨としては、②の採光は日照のことであり、③の熱は断熱を意図した記載であった。

**【委員】**

あくまで住環境の向上という意味で共通しているため、通風、採光は日照と列挙してひとつの項目に記載すれば良い。

**【事業所管課】**

ご意見をふまえ、修正する。

**【委員】**

同じく3(6)であるが、④の視点に「コンパクト」という表現を入れる必要性があるのか。

**【事業所管課】**

「無駄な空間を排し」だけで市の意図が伝わるのであれば、必ずしも表現としては無くても良いと考える。

**【委員】**

市の無料宿泊所の狭さや、通風が確保できないといった問題を聞いたことがあるため、狭さを強調するような、ともすれば人権にかかわる内容とも読み取れる記載については、いかがなものかと考える。

**【事業所管課】**

住戸面積については、要求水準により、1番面積の小さい単身世帯を想定している住戸であっても25平方メートル以上の確保を求めているため、一般的なアパートよりは広い面積としている。

**【委員】**

実際どうかということではなく、住宅に住まわれる方々や、支援活動をされているNPO法人の方などからの見え方として、適切な表現であるのかということである。

**【委員】**

ただいまの議論であるが、「コンパクト」とは、住戸空間のことだけではなく、共用空間を含んだものであり、主には共用空間がコンパクトで合理的な計画となっているか、という視点での表現であると理解しているが、市のお答えとして、3(6)④の「コンパクト」という記載表現は適切ではないため、削除するといったお答えで宜しいのか。

**【事業所管課】**

ご指摘のとおり、「コンパクト」と表現をした本来の趣旨は、施設全体で床面積を縮減するといった市の方針に基づいたものであり、住戸部分に限ったことではないため、「コンパクト」という表現は残したままとさせていただきたい。

**【委員】**

色々なご意見があつて、市も受け止めが難しいかもしれないが、先ほどの採光と日照の件についても、採光と日照は同様のものと考えているとのお答えがあつたが、光を取り入れるという意味では、北側の採光の考え方もある。

例えば、北側に配置する住戸のダイニングキッチンの採光をどのように確保する

のか、また、そのダイニングキッチンが片廊下に面している場合には、人が廊下を通行する関係性の中で、どの部分に窓を設けると採光と防犯・プライバシーとが両立できるのかといった考え方であり、そのような工夫がされている提案は評価できるものと思うが、市のお考えはいかがか。

**【事業所管課】**

考え方としては、ご意見のとおりである。通風・採光はそれぞれ防犯・プライバシーと相反する関係であり、具体的に設計していくと、片方の要素を満たすと片方の要素はだんだんとデメリット傾向になるため、両方の要素が両立できる提案としていただきたいと考えている。

先ほどのご指摘は、視点内容を整理し、カテゴリ化した方が良いというご指摘だと受け止め、視点内容を②と③に振り分けたうえで、採光、通風、日照といった表現も書き分けた形で修正する。

**【委員】**

3(3)について、I街区の審査の視点は①～③と細かく設定されているのに対し、J街区の審査の視点は①、②のみのシンプルな構成になっているが、記載内容に違いが生じているのはなぜか。

**【事業所管課】**

I街区とJ街区とでは集会所の位置づけが異なり、現在もI街区には集会所があるが、こちらはこれまでと同様に、引き続きI・J街区の両方で使う大きな集会所というイメージで、200平方メートル程度の面積を確保するよう要求水準で求めている。

一方、J街区については、開発上で必要となる小規模な集会室の設置を要求水準で求めている。

特に、I街区の集会所については、地域交流も含め、より集会所として機能するような提案を求めているため、その点においてI街区とJ街区の評価の視点に違いが生じている。

**【委員】**

集会所については、住民・利用者の方から集会所の利用方法や、要望する施設スペック等をヒアリングのうえ、そのヒアリング結果が要求水準に反映されているということであるか。3(3)に「多世代が生まれ、交流できる場・仕掛け」とあるが、提案で工夫するにも、結局住民にとって非常に使い勝手の悪い集会所が出来るのでは意味がないため、この辺りのお考えを伺いたい。

**【事業所管課】**

地域ニーズについては地元の方とも対話をしながら、面積や倉庫などの施設の中身といった最低限のニーズについて把握しており、それを要求水準として落とし込



んでいるため、要求水準をふまえていただき、より良い提案を求めたい。

**【委員】**

ただ、より良い提案と言っても、利用者のニーズと要求水準で定めている最低限の内容とでは、当然ギャップがあると考えられるため、このギャップの部分について特に公募資料等で示さずに、審査の視点に記載されている内容に基づいて提案を求めるだけでは、事業者としても提案がしづらいつけるが、いかがか。

**【事業所管課】**

J街区の集会所は、基本的に住民の方達だけが使うイメージであるが、I街区の集会所は、地域内外の交流の場となるよう多目的な利用ができることを想定しており、ビジョンの中にもそれらしい表現が記載されている。

さらに審査の視点には「地域開放型」と記載もしているため、より開かれた活動の場として、外からでも集会所での活動を見ていただけるような、そういった提案をいただけることを期待しつつ、先ほど採光の件でもご指摘をいただいたが、開放性とセキュリティは相反する関係であるため、双方の要素を両立した提案をいただきたいと考えたうえでの審査の視点である。

**【委員】**

ただいまの件であるが、結局空間を作ったところで利用者のニーズに沿ったものでなければ、施設は全く稼働しないものになる。大切な事は、具体的な提案かどうかということより、利用者のニーズに合った提案かどうかということだと考えるが、ビジョンのしかるべきところを確認すれば、利用者のニーズが把握できるということか。

**【事業所管課】**

ビジョンに関しては、市営住宅の連合自治会長や、地域開放時にカウンターパートとしてご協力をいただいている、市営住宅以外の分譲住宅にお住まいの野庭団地連合自治会長とも意見交換をしてきた経過があり、現に、公園や他街区の大規模な集会所は利用者のニーズに合った使い方をいただいているため、ニーズに合っていることは把握しているところである。

**【委員】**

集会所は、実態的にはなかなか使い方が難しい部分がある。既存の公営住宅に設置されている集会室は、団地の自治会が管理されていると思うが、「地域に開かれた集会所」となると、現状の管理の仕方ではうまく回らないことが想定される。この課題を解決するためには、公営住宅の次期の指定管理者を公募する段階で、集会所の管理業務も指定管理者の業務に含めるなど、施設がスムーズに利用されるような管理の仕方を考えていくことが必要である。

本事業では、集会所という空間整備の提案を求めているだけなので、特にI街区の今後の集会所の在り方については、市が次期の指定管理者を選定する際に、どう

いった業務スペックを指定管理者の業務に求めるか、といった視点で検討を行う必要があると考える。

**【委員長】**

3(1)に「野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新」と記載あり、②は主に擁壁の事を念頭に置いた視点であったが、これは具体的にどこの場所のことであるか。

**【事業所管課】**

I・J街区が面している「ゆりの木通り」側のことである。この部分には、昭和の時代に建てられた3メートル程度の古い擁壁があり、擁壁上部は土羽の法面になっているため、歩道側から見ると、全く住宅が見えない非常に疎外感があるような圧迫感があるファサードになっている。この既存の擁壁部分をセットバックしていただくように要求水準で求めている。

また、ビジョンにも新しく擁壁を造成する際に、既存と同じように住宅が見えなくなってしまうのは望ましくない、といった趣旨の記載がある。

当然、擁壁をセットバックすると、新しく歩道部分が広がり、少しフラットな部分が出来て空間にもゆとりが出るため、①、②にも関連し、通り側から見た時に、地域の玄関口となるファサード、表情といったものを、意匠的にもデザイン的にも取り入れた形の提案をいただきたいと考えている。

**【委員長】**

②に「まちの賑わいや表情のにじみ出し」とあるが、まちの賑わいを擁壁整備によって生み出すとは、こういったイメージを想定されているのか。

**【事業所管課】**

②については、色々な提案を求めたいため、あまり決めつけた表現にはしたくないと考え、現在の記載としている。元々我々が考えていたイメージは、バリアフリールートの確保のため、エレベーターや玄関口は必ず歩道レベルに擦り付けた場所に作らないといけないが、土量の搬出量をふまえると、大々的にゆりの木通り側の高低差をすべて解消することは出来ないため、ごく一般的に考えれば、住宅を建てる部分の宅盤とゆりの木通り側には、高低差が残ったままであると考えている。

ただ、エレベーターと玄関口だけができて、ただ擁壁をセットバックさせるだけでは、開放性といったことへの解決にはならないと考え、例えば地域に開かれた集会所に関しては、高低差の低いゆりの木通り側のレベルに作っていただき、活動が通り側からもよく見えるようにするなど、あくまでもイメージであるが、そのような事を想定しながら、まちの賑わいや表情のにじみ出しという記載にしている。

**【委員長】**

擁壁の整備と合わせて、集会所や通路などの設置をイメージしているということ

であるか。

**【事業所管課】**

ご理解のとおりである。テクニカルな話しにはなるが、ここは一団地認定という規制がかかっており、住棟が1棟で70メートルを超えられない地域である。求めているすべての施設を高低差の高い側の住棟の宅盤で作るとなると、恐らく計画が成り立たず、特にI街区は、エレベーターや集会所といった施設の棟を分けて整備することが想定される。

ただ、これはあくまでもイメージであるため、審査の視点としては、施設計画のなかで、まちの賑わいや表情のにじみ出しといったことを考えていただきたいという期待を込めたものである。

**【委員長】**

擁壁部分とはっきり場所が決まっているのであれば、例えば「擁壁並びに出入り口に関して」など、もっと具体的な表現にした方がより分かりやすいと考えるが、この記載で事業者にも十分に伝わるということか。

**【事業所管課】**

設計事務所には十分に伝わるレベルの表現になっているものと考えている。

**【委員長】**

J街区について、5「維持管理業務に関する事項」であるが、2(1)①には不測の事態が生じた場合のバックアップ体制が視点として入っているなか、J街区の管理業務にあっては、バックアップ体制の工夫といったことは求めている。維持管理業務は10年間の長期にわたって続く業務になるため、バックアップ体制の視点を追加する必要性はないか。

**【事業所管課】**

J街区の維持管理業務は、いわゆる品確法のレベルで足りるものと考えている。過分という言い方が正しいかどうかはあるものの、あまり事業者に求めすぎても入札価格の上振れに繋がる可能性があり、また、J街区の維持管理業務については、業務の金額的なボリュームが非常に小さいこともあるため、敢えて視点に入れていない。

**【委員長】**

バックアップ体制に関する提案が出てきた場合は、③のその他優れた提案として評価するということか。

**【事業所管課】**

ご理解のとおりである。

**【委員長】**

このほか、I街区の3(3)②については、I街区の集会所は地域内外の交流の場とできるように解放するということがあったが、解放とは、集会所や敷地は誰でもが入れて通行ができるイメージということであるか。

**【事業所管課】**

市営住宅の敷地自体は公園といった性質のものではないので、不特定多数の方の立ち入りを促すようなスタンスではない。

**【委員長】**

いわゆる公開空地のような状態にするということか。また、住宅にお住まいの方以外が通行に使っても別に問題はないということであるか。

**【事業所管課】**

厳密な公開空地ではないが、ゆりの木通り側には柵が付く訳ではないため、実質的に公開空地に近い形になると思われる。

現状も小学校に通うお子さんが市営住宅の敷地を通行している。

**【委員長】**

今回の計画では解放するという理解でよいか。

**【事業所管課】**

ご理解のとおりである。

**【委員長】**

集会場の運営は、住民の方がされるのだと思っていたが、先ほどのご意見にもあったとおり、指定管理者など別の方が担う事を想定されているのか。

**【事業所管課】**

運営自体は、住民の方若しくは住民の方で構成される団体がされており、基本的に住民の方に預けている。具体的な集会所の使い方も住民の方が主体となって決めている。

ただ、いわゆる管理者といった立場で金銭的な全部を負担できる訳ではないため、市が指定管理者を選定し、具体的な建物の管理メンテナンスは別途行っている。

**【委員長】**

主として集会所を使うのが住民の方であるならば、審査の視点にある「開かれた(地域開放型)」とはどういったイメージであるのか。

**【委員】**

ただいまの議論について、市に代わって説明するというのではなく、あくまで私の意見であるが、I街区の集会所は、新しい形の集会施設をここに作ろうといった1つの理想を追いかけるなかで出てきたスペックである。

そして、集会所という空間が出来上がった後に、理想に近い使い方を実現するためには、現在の住民主体の管理方式では難しいだろうと想定されるため、次期の指定管理者を公募する際に、野庭住宅の集会所の管理等についても指定管理業務の一部に含むこととし、その管理等にかかわる費用なども指定管理費に盛り込んだ形で公募するやり方が1つ考えられる。大きい空間を作ると、その空間に見合った冷暖房などの設備が設置されるが、その設備を動かすにも費用がかかるため、現在の住民の方の管理費では賄えず、自治会の皆さんがなるべく設備を使わない方向に動くことも考えられる。例えば、神戸の震災後に作られた公営住宅は理想に基づいて整備されたが、実際には使われていないことが学会でも報告されている。神戸の二の舞いにならないように、せつかく良い空間を作るのであれば、それに見合った管理体制も一緒に考えていくことが、今後の検討課題になるだろうと考える。

一方、J街区の業務にはオペレーションが含まれているが、PFI事業における維持管理業務は主に建物自体の維持管理であり、集会所に関するオペレートは含まれない想定である。ただ、J街区の集会所は規模が小さいので、従来のおり住民の方が管理されることで問題にはならないのだろう推察する。

**【委員長】**

ただいまのご意見をふまえると、集会所が開かれているかどうかは主に施設整備後の運営面に関する事項であるため、今回のPFI事業において強調する必要性はなく、逆に、強調することはできないとの理解であるか。

**【事業所管課】**

集会所の運営面での開放性という意味では、ご指摘のとおりである。ただ、ハードとしての開放性は整備時でしか担保ができないため、例えば、施錠もでき、かつ広く使いたい時には開口をオープンにできるような工夫など、ハード面からも開かれた建物を作っていただきたいという意味で、この審査の視点としている。

**【委員】**

確かに、空間としてしっかりと用意されているかどうかによって、実際の活動が違ったものになってくることは事実としてあるため、ハード整備段階で将来の使われた方を見据えて施設を作っておきたいというのは、理にかなっていると考え。

先ほども申し上げたが、私は指定管理者が集会所の管理運営を担っていくのが今後の姿であろうと考えており、それ以外にも、例えば地域のNPO法人や、色々な運営主体が集まって管理運営委員会を作り、開かれた使い方をしていくといったことも考えられる。特別な集会所を整備するのであれば、その運用に関して新しい工夫をして、施設がしっかりと活用されるように促していくことが必要である。

結果として、地域コミュニティに貢献するような集会所になるだろうということで、今回の事業の視点においては、集会所の空間をどのように作っていただくかといった提案をいただき、それを評価するという理解である。

**【委員長】**

今後、どのような形でコミュニティを形成するのか、また、どのような形で開かれた使い方をしていくのか、現状において市は想定されているのか、或いは想定されていないのか、お考えを伺いたい。

**【事業所管課】**

まだ施設も出来ておらず、当然地元にもプランを提示出来ていないため、具体的なものは想定していない。

**【委員】**

3(7)②であるが、有明の建設現場では工事車両が頻繁に通行して、実際に死亡事故が起きているため、工事車両の通行に関する安全性の確保といった視点も追加をお願いしたい。

**【事業所管課】**

現状、前面道路のゆりの木通りはさほど大型車両が通る道ではないが、実際に通学路としても使われているため、ご意見をふまえて、安全対策に関する記載を追加する。

**【委員】**

2点あり、通常、敷地全体の配置計画を審査・評価すると思うが、その評価項目の記載がどこにも示されていないため、全体の配置・動線計画の良し悪しをどこの項目で評価するのか伺いたい。

もう1点、緑化計画については、緑化率20%以上の確保を要求水準で定めているが、この緑化計画もどこの項目で評価すれば良いのか分からない。3(6)はあくまでも建築計画であり、緑化は建物ではないので評価ができないと考える。

一方で、緑化によるプライバシーの確保や、熱を防ぐ役割なども考えられるため、3(6)②、③と関連するものとも思われるが、緑化計画については、どこの項目で評価するのか。

また、I・J街区でまったく異なる緑化計画としても良いのか、この辺りのお考えを伺いたい。

**【事業所管課】**

まず、1点目の全体配置については、基本的には要求水準に求めるスペックは全て文言として提示しきっている認識であるため、特にプラスアルファのご提案を期待しておらず、評価項目としては設定していない。

2点目の緑化計画については、最低限20%の緑化が法的な必須条件であるなか、長い年月の中で樹木が繁茂し、高齢者が多いコミュニティの中ではその管理が課題となっている実情がある。これをふまえ、市としては緑化計画を評価しづらいこともあり、結果として、要求水準には管理がしやすい樹木の例などを具体的に示すに留め、要求水準を満たしてさえ貰えれば良いという認識であり、特にプラスアルファの評価軸としては項目が設定しづらいと考えている。

**【委員】**

ただいまの説明によると、例えば、3(3)①には、集会所や住棟共用部の配置や動線について提案を求める記載もあるが、配置計画は要求水準書ですべて示しているということであるか。

**【事業所管課】**

3(3)①は、例えば住戸の配置をイメージしており、あまりにも単身エリアみたいになるとコミュニティが活性化しないだろうと。我々のなかでも、ある程度ファミリー世帯と単身世帯をバランスよく配置をして欲しいといった議論があったうえで、こういった項目としており、より出会いが増えるような仕掛けを考えて欲しいと考えて、記載の表現としている。

**【委員】**

3(3)①は「集会所と屋外の広場空間、住棟共用部の配置や動線」に対する評価を行う項目であり、ただいまの住戸世帯に関するご説明との繋がりが不明である。

**【事業所管課】**

共用部の配置や動線ということで、住民同士がなるべく顔を合わせるような動線計画を求めるということであり、いわゆる廊下やエレベーターホール、集合玄関などについても、団地全体としての動線の中で、より隣近所の方と顔を合わせて活発なコミュニティの形成に資するような計画にしていきたいということである。

**【委員】**

先ほどのご説明では、施設配置に求めるスペックは要求水準に定めているということであった。

**【事業所管課】**

要求水準では、色々なご提案があることをふまえ、施設ごとの条件は設定しているが、どこにどの施設を作るかといった配置までは記載していない。

**【委員】**

そうすると、全体の配置計画には提案ごとに違いが出てくるため、当然その配置

計画も提出いただいたうえで、どの配置計画が優れているかといった視点で審査をし、評価する必要があると考えるが、いかがか。

**【委員長】**

ただいまの議論について私からも確認であるが、全体の配置計画は、評価項目として特出しはしていないまでも、3(3)③のその他優れた提案として評価することを想定されている訳ではないのか。当然、全体的な配置計画の良し悪しといった視点では、①、②では評価できないと考えるが。

**【委員】**

ただいまの議論の趣旨は、要するに敷地全体の配置計画のなかで、この住棟の配置が良い、こういう外部空間の組み合わせが良い、といった提案を採点する評価項目が明確になっていないのではないかと、ということである。やはり最終的に選ばれる提案というものは、配置計画が全体でよく考えられていて、評価の高かった提案であるため、こういった良い提案に対し、しっかりと評価ができる項目が明確になっていないのが問題であるという趣旨である。これをふまえ、その評価項目を明確にしたうえで、そのほかに①、②の視点でも集会所や共用部の配置・動線といった評価を行うということであれば問題ないと考えるが、いかがか。

**【事業所管課】**

ただいまのご指摘をふまえ、3(3)の中項目を全体の配置計画も評価できるように少し広げた表現に修正のうえ、場合によっては③の表現ももう少し幅広く読めるよう表現を修正する。

**【委員】**

全体の配置・動線計画は、にぎわいの創出という面だけではなく、やはり利便性や安全性も配慮しないとイケないため、現状の3(3)①、②は視点が少し偏りすぎていると感じる。

**【事業所管課】**

ご意見をふまえて、修正する。

**【委員長】**

ご意見も出揃ったようなので、落札者選定基準に関するご意見をとりまとめる。I・J街区で重複する部分も多いため、I街区を例にして確認を行い、修正の趣旨としてはJ街区も同様とする。

- ・ 1② 民間資金の表現については、I街区から削除すること
- ・ 2(1)① バックアップ体制の記載だけでなく、実施体制が適正に取られているかどうかを評価する項目を追加すること
- ・ 3(3) 中項目を変更、全体的な配置・動線計画を評価できる視点を追加し、



表現を工夫すること

- ・ 3(6)②③ 順番の入れ替えと、日照、通風、採光の書き分けをすること
  - ・ 3(7) 工事車両の通行に伴う安全対策を追加すること
- このようなことであったかと思うが、ほか追加のご意見があるか。

**【委員】**

配置計画の評価項目については、これは3(1)①とは関係しないものか。

**【委員】**

3(1)①は、ゆりの木通りを歩いていくシーンを考えた時に、新しい野庭住宅がどのように見えて、ゆりの木通りとの関係性があるのかということの視点である。全体的な配置計画は、敷地を上から見た時にどうであるか、動線や施設の組み合わせといったものがどうか、という視点で評価するものであるため、3(1)①では評価できないと考える。

**【委員】**

承知した。各項目のなかでは、上に記載のある項目が一番中心的な項目であるという理解であるため、そのような意味では、全体的な配置計画は3(3)①に追加する方が良いと考える。

**【委員長】**

それでは、全体の配置計画に関しては、次の意見のとおりとする

- ・ 3(3) 中項目を変更、①に全体の配置計画の視点を追加、現状の①②を、新しく②③とし、表現を修正する全体的な配置・動線計画を評価できる視点を追加し、表現を工夫すること

このほか、J街区特有の項目に関してはご指摘がなかったと思うが、いかがか。

**【委員】**

3(4)「SDGs・脱炭素～」の中項目・審査の視点の表現の修正と、J街区については6(3)にも同様の記載があるため、修正をお願いしたい。

**【委員長】**

それでは、SDGsに関しては、次の意見のとおりとする。

- ・ 3(4)及び6(3) 中項目及び審査の視点について、誤解を招かない表現とするとともに、SDGsに関する幅広い提案を評価できるよう表現を修正すること

このほか、追加のご意見があるか。

(委員一同、意見なし)

それでは、ただいまの意見を追加することを前提とし、原案了承とする。

(委員一同、了承)

**【(3) 民間事業者の募集要項等の検討について (審議)】**

・事業所管課から、実施方針等に関する質問・回答結果について報告。

**【委員長】**

それでは、ただいまの実実施方針等に関する質問・回答に関する報告に対して、確認事項等があればご発言をいただきたい。

**【委員】**

リスク分担に関する質問について、概要で構わないが、どのような質問があったのか伺いたい。

**【事業所管課】**

数として圧倒的に多かったのは「物価変動リスク」に関する内容である。実施方針の公表時点では、物価変動リスクの分担しか記載しておらず、公募資料に細かく記載する内容ではあるため、質問回答自体は、入札公告時にお示しする旨の回答としている。

このほか、瑕疵担保責任、契約不適合責任に関する質問をいただいたが、同様の回答としている。

**【委員】**

瑕疵担保責任の質問は、J街区についてであるか。

**【事業所管課】**

ご理解のとおりである。

**【委員】**

J街区の建築に関する瑕疵担保責任については、事業者としても気になる場所であろうと考えていたが、今回の事業契約書(案)において、施設整備が終了した時点から瑕疵担保期間が始まると示しているため、恐らく事業者の懸念は解消されているものと推察する。

**【事業所管課】**

ご理解のとおり、品確法に定める最長期間の20年間にわたり、設計・施工の責任を負担するのといった趣旨の質問を多くいただいた。市としては、従来発注方式においてもそこまで求めておらず、入札価格に上乗せされるようなことは望んでいないため、事業者からのご意見をふまえ入札説明書を修正した。

**【委員】**

BTO方式であれば、施設の所有権移転及び引渡し時点から瑕疵担保の期間が始まると思うが、今回のJ街区はBOT方式を採用しているため、引渡し前に10年

間の維持管理期間があることで、一体いつから瑕疵担保期間が開始されるのか事業者としては気にされるだろうと考えていたところである。最終的に、施設の完成を確認した時点から瑕疵担保期間が始まるという理解で良いか。

**【事業所管課】**

ご理解のとおりである。

**【委員長】**

他に確認事項等があるか。

(委員一同、意見なし)

それでは、実施方針等に関する質問・回答に関する報告は以上とする。

続いて、民間事業者の募集要項等の説明をお願いしたい。

・事業所管課から、資料により民間事業者の募集要項等（案）について説明のうえ、検討を行った。

**【委員長】**

ただいまの事業所管課からの説明をふまえ、或いはお手元の資料に基づき、ご意見ご質問があれば自由にご発言をいただきたい。

**【委員】**

財務状況等モニタリングの件であるが、J街区はSPCを組成することが前提であるなか、I街区はSPCが組成されないであろうと想定される。SPCを組成しない場合、代表企業、構成企業ともに経営状況が悪化することで事業に関与できなくなるリスクがあるため、代表企業及び構成企業の財務諸表、計算書類の提出を求めてモニタリングを行うことは理解ができる。

ただ、現状の記載では、監査役の監査に追加し、公認会計士による監査を受けなければならないようにも読める。公認会計士の監査は必ずしも必要ではないと考えるが、いかがか。I街区については、地元の中小企業が参画されることも想定されるなか、公認会計士の監査を受けなければならないとすると、かなり負担が大きいようにも思われる。

また、I街区のモニタリング基本計画P.1表中②に代表企業の提出書類として「PFI事業を単位としたプロジェクト会計の財務に関する書類」と記載があり、これは理解ができるが、表中③の「キャッシュ・フロー計算書等の資金収支が分かる資料」とは具体的に何を指しているのか。

加えて、J街区についてはSPCを組成する場合と、組成しない場合が考えられるが、SPCを組成しない場合には、プロジェクトに関する財務書類を提出していただかないと資金収支が分からないため、別途、代表企業にはプロジェクト会計に関する財務書類を作成していただき、提出を求める必要があるのではないか。

**【委員長】**

前回の第2回委員会において、中小企業の場合には、会社全体の財務会計からプロジェクト会計のみを切り出す処理は負担であろうから、そこまで要求するのは無理であろうという議論であった。これをふまえ、表中②において、代表企業にプロジェクト会計に関する財務書類の提出を求めているのだらうと理解している。

**【委員】**

確かにそのような理解であるが、表中②においてキャッシュ・フローを含む財務諸表等の提出を求めているなかで、表中③にもキャッシュ・フロー計算書等の記載があるため、整合が取れていないと感じる。

**【事務局】**

③については、確認させていただく。

**【委員】**

J街区については、モニタリング基本計画P.26のなお書きにおいて、SPCを組成することを前提としたモニタリング基本計画であることが示されており、SPCを組成しない場合は協議を行うこととしている。これをふまえ、SPCを組成しない場合のモニタリング手順については、I街区のモニタリング手順をそのまま記載することで足りると考える。

なお、I街区については、SPCを組成しても良いという理解であるか。

**【事業所管課】**

事業スキームをふまえSPCの組成は想定をしていないが、SPCの組成を認めないということではない。

**【委員】**

それでは、I街区についてはJ街区とは逆に、SPCを組成する場合のモニタリング手順はどうするのか、といった課題がある。ただ、SPCの組成が現実的ではないということであれば、SPCを組成する場合には別途協議を行うとした協議事項を追加しておけば足りるものとする。

**【委員長】**

ご意見のとおり、I街区については、協議事項を追加しておくことで構わないと考えるが、J街区についてはSPCを組成しない場合のモニタリング手順も記載があった方がよい。

また、先ほどもSPCを組成しない場合の財務諸表等に関するご指摘があったが、今回は代表企業が連帯債務を負う事業契約であること、また構成企業の負担もふまえ、構成会社すべてについて公認会計士や外部監査人の監査は必要ないものとする。

**【事業所管課】**

連帯債務を負うのは、代表企業ではなく建設企業と整理している。建設企業が代表企業を担うことまでは求めていないが、基本的には建設企業が代表企業的な役割を担っていくものと考えている。

**【委員】**

そのような整理であれば、公認会計士又は外部監査人の監査報告書を提出していただくのは代表企業と建設企業とし、構成企業にまで求める必要はないものとする。

**【事務局】**

事務局から確認であるが、第2回委員会でのご議論は、これまでの本市のSPCを組成していないPFI事業については、代表企業と構成企業の財務諸表等をまず市に提出いただいている実情があり、これをふまえ、本委員会で事業進捗状況等のご確認をいただく際に委員会へ提出する資料として、代表企業の財務諸表等はもろん提出させていただくとした。また、代表企業が構成企業の財務状況も含めてしっかりと事業状況の把握ができていのであれば、構成企業の財務関係書類は公表の対象としない、といった整理であったかと認識している。

**【委員長】**

ただいまの議論の論点は、構成企業についてまで、公認会計士又は外部監査人の監査を受けなさいと要求するかどうかという話しである。構成企業を担うであろう中小企業にとっては、追加的な費用が必要となるため、負担が大きく無理があるであろう。問題は、中小企業であれば監査委員会設置会社はまず無いであろうから監査役がいると想定すると、監査役が機能しているかどうかは別途の問題があるにしろ、監査役に加えて外部の監査人を必要とするかどうかである。例えば、零細企業であって株式会社化していない場合に、経理は税理士が担当しているとした場合、税理士の確認だけ良いという考え方もあるため、公認会計士の監査までは求めなくても良いのではないか。

**【委員】**

表下の注釈に「PFI事業者が監査役を設置しない株式会社である場合、または株式会社でない場合」といった記載がある。この建付けでは、単なる監査役設置会社であって会計監査人設置会社ではない場合も、会計監査人の監査が追加で必要だという話しになる。

**【委員長】**

市内の中小企業を想定した場合、恐らく会社の規模的に上場している訳ではないはずなので、本来は公認会計士の監査は対象外であるから、公認会計士の監査は受けていないと思われる。そこに追加的に費用をかけさせてまで公認会計士の監査報

告を求めるかということ、必要ないのではないか。

本事業では、建設企業が連帯債務を負うため、財務的責任は建設企業が負うということである。

ただ、財務諸表等は会社法上で作成を義務付けられており、当然、監査役又は監査委員会等の監査が入るため、それは必要不可欠なものとして提出をいただく必要がある。

**【委員】**

懸念事項として、公共事業を担うということは、しっかりと公共サービスを提供するための安定性が事業者には求められているとも言えるため、事業者にとっても自社の安定性を示すという意味で、提出を求めるという考え方はないか。

**【委員長】**

株式会社であれば、会社法上で決算公告を行うことが義務付けられているが、このほかに公認会計士の監査を受けるよう要求する必要があるのかどうかの問題である。

**【事務局】**

認識に齟齬があれば申し訳ないが、少なくとも監査役の監査報告書又は外部の監査人による監査報告書のどちらか最低限が必要であると認識をしていた。

**【委員長】**

会社法における会社の機関として、監査役を置いていない場合は監査委員会等を設置する必要があり、監査機能を置いていない会社の機関は会社法上で存在しない。ただ、監査役は公認会計士の資格は必要なく、総会で指名されることで監査役になれるため、実体上は会計知識を持ち合わせていない監査役もいる。それを補助するという意味で、外部の会計監査人を設置する動きがあり、外部の監査人を設置している会社もあるが、外部の会計監査人の設置は必須ではないということである。

**【事務局】**

ご意見をふまえ、構成企業に関しては、公認会計士による監査報告の提出については過剰に求めすぎていると理解した。

**【委員】**

代表企業であればその責務をふまえ、公認会計士の監査を求めるのは理解ができる。ただ、現状の建付けは、すべての構成企業にも公認会計士の監査を受けた財務諸表等を提出いただくとともに、それを公表することができるという規定になっているため、構成企業としては参画がしづらくなる可能性があると考えます。

**【委員長】**

同様の趣旨にて、I 街区の入札説明書 P.21「6.2.5」において、「公認会計士及び監査役の監査を受け」と記載があるが、公認会計士の後に「又は監査法人」と追加した方が良い。誤解を招かない表現となるよう修正をお願いしたい。

**【事務局】**

それでは、第2回委員会における議事内容も含め、事務局の認識不足があるかもしれないため、提出書類については別途委員長とご相談のうえ、ご意見をふまえて修正とさせていただきます。

また、先ほどの表中③のご指摘の件について、確かに②との重複感もあるが、本市の別事業を参考にしており、②で提出されたキャッシュ・フローの整合確認ができる資料といった意味合いで提出を求めているものと認識している。

ただ、この認識が本当に正しいのかも含め、今一度整理をさせていただきます。

**【委員長】**

恐らく、キャッシュ・フロー計算書は会社法上で作成が義務付けられておらず、金融商品取引法の対象会社にならない限りはそれを作成する義務がないため、一般的にはキャッシュ・フロー計算書を作成していないと考えられる。

これをふまえ、キャッシュ・フロー計算書を作成していない会社については、事業の支払いに関して、資金収支が分かる資料を代わりに提出いただくための記載だと理解する。

**【事務局】**

事務局の理解が足りておらず申し訳ない。キャッシュ・フロー計算書を作成していない会社にそれに代わる資料を提出いただく場合、表中②又は③という理解で良いか。

**【委員】**

そのとおりである。ただ、②又は③とした場合、③だけでは②に記載のある財務諸表等の提出を求められなくなるため、記載を工夫した方が良い。

**【事務局】**

それでは、②のキャッシュ・フロー計算書を作成していない場合には、それに代わる資金収支が分かる書類を提出いただくことが分かるように記載を修正し、③は削除とさせていただきます、①の提出書類については一度整理のうえ、あらためて記載内容のご相談をさせていただきます。

**【委員長】**

このほか、「公認会計士」の記載であるが、公認会計士は個人を指すものであり、監査法人による監査でも支障がないため、誤解が生じないよう「公認会計士

(監査法人含む、以下同じ)」といった記載に修正をお願いしたい。

この他にご意見ご質問があるか。

**【委員】**

工事に関し、J街区の事業契約書(案)第50条の契約不適合責任については、完成確認書の交付から瑕疵担保期間を起算するというを確認した。

これとは別に、第88条の6に定める契約不適合責任においては「所有権移転及び引渡しの日から2年以内に、～市が請求を行うことができる期間は10年とする」との記載があるため、この規定の趣旨を伺いたい。

**【事業所管課】**

第88条の6に定める契約不適合責任の元になっている事業の考え方として、J街区の維持管理業務はエレベーターの保守点検などの特定の部分のみを業務範囲としているため、その特定の部分だけについて、市が施設の引渡しを受けてから一定期間は瑕疵を保証していただくといった趣旨である。契約書本文に「引渡水準」といった記載があるが、この引渡水準はエレベーターなどに関する内容を規定したものである。

**【委員】**

第88条の6に定める「新築住宅等」とは、エレベーターなどであると理解した。この場合、瑕疵担保期間は10年になるということか。

**【委員長】**

引渡しから2年以内に契約不適合が発見された場合に、市が請求できる期間が10年間であるという規定であるため、瑕疵担保期間は2年間であると考えているが、少し分かりづらい表現であるため、趣旨が伝わりやすいよう工夫をお願いしたい。

**【委員】**

ただ、その場合に施設引渡し後にはSPCが解散してしまうため、市が瑕疵を請求する先が無くなってしまいが、そこはどのように担保するのか。

**【事業所管課】**

SPCの解散条件としては、市に対する債務が一切無くなった時点とする、と規定していたはずであるため、引渡し後2年間については解散ができないと整理している。

**【委員】**

当該規定は、確かに事業契約書に記載がされているか。



**【事業所管課】**

ご指摘をふまえ、確認する。

**【委員長】**

他にご意見ご質問があればお願いしたい。

**【委員】**

それでは、細かい内容ではあるが、今後はよりEV（電気自動車）やPHEV（プラグインハイブリッド車）が普及することが見込まれるため、EVの充電設備を駐車場に設置する必要があると思うが、駐車場整備後に設置するのはかなりのコストが想定される。これをふまえ、例えば配管ルートや、あらかじめ充電設備の設置位置を想定した駐車場の配列などの事前準備が必要だと考えるが、この辺りのお考えを伺いたい。

**【事業所管課】**

EVに関しては、主に受変電設備と電気の供給ルートが必要になる。まず、電気の供給ルートに関しては、ピロティ型駐車場の提案が出てこないとも限らないが、コストがかかることをふまえ、基本的に屋外の駐車場が提案されることを想定しているため、比較的簡易な工事後からでも対応できると考えている。

また、受変電設備といった電源側については、恐らくEVのキャパシティや配電方式によってもスペックが変わるため、要求水準への落とし込みが難しいことをふまえ、必要に応じて将来対応することとした。

他の従来発注方式型の市営住宅についても、EVに関しては仕様書に記載しておらず、需要があった時に対応を行っていること、また、実際に必要な配電工事をした場合にも、さほどコストがかからないことを把握しているため、検討の結果としてEV対策は今回見送らせていただいた。

**【委員】**

先ほどSDGsの議論があったが、環境に配慮することが事業の1つのテーマであって、別途太陽光パネルを設置するということであるため、例えば太陽光パネルで発電した電気をEVに使うなどの工夫も考えられるのではないか。また、太陽パネルは別途設置であると理解しているが、太陽光パネルの充電機の設置は想定しているか。

**【事業所管課】**

太陽光パネルは、PPA方式によって民設していただくことを考えている。

これには2つ大きな理由があり、1つは、市営住宅は入居者の方に光熱費を負担していただくため、市が設置した太陽光パネルの電気をご利用いただくとなると、いわゆる共益費として支払われた電気代を市が肩代わりするような形となり、その説明がつかないということである。

もう1つは、市の財政難があり、環境には配慮しつつも、市営住宅以外の公共施設も含め、本市の方針として太陽光パネル全て民設していただき、電気も民間でお使いいただくこととしている。

これをふまえ、要求水準では太陽光パネルを後から設置できるよう、建物の耐荷重と設置スペースを見込むように求めている。

#### 【委員】

確かに、要求水準には、必要な設備用基盤の設置を想定したスペースを確保するよう記載があるが、充電池に関する記載は特に必要ないか。

#### 【事業所管課】

充電池自体も設備の一部であるため、設備用基盤の設置スペースに相当するものと考えているが、P P A方式の場合にはパワーコンバーターといった機械が必要であるものの、大きな設備の設置は不要と聞いているため、敢えて充電池に関する記載はしていない。

#### 【委員長】

ご意見も出揃ったようなので、民間事業者の募集要項等に関するご意見をとりまとめる。

- ・入札説明書については、監査する者を限定せず誤解を招かない表現に修正すること（ほか、財務書類の提出に関する項目は同様とする）
- ・モニタリング基本計画については、財務モニタリングに関する提出書類を整理すること。また、I街区はS P Cを組成する場合の協議条項を追加し、J街区はS P Cを組成しない場合のモニタリング手順を追加すること
- ・事業契約書（案）については、J街区の契約不適合責任に関して、施設引き渡し後のS P Cの解散条件について再確認をするとともに、分かりやすい表現に修正すること。合わせて

また、E V用の電源や太陽光パネルの充電池に関する事項については、募集要項等の書類には記載しないということであった。

このようなことであったかと思うが、ほか追加のご意見があるか。

（委員一同、意見なし）

それでは、本日の審議はここまでとする。

以上

議 事 資 料	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 特定事業の選定について（案）</li> <li>② VFMの算定根拠</li> <li>③ 落札者決定基準（案）</li> <li>④ 実施方針等に関する質問・回答について（報告）</li> <li>⑤ <b>【概要版】</b>入札説明書（案）</li> <li>⑥ 入札説明書（案）</li> <li>⑦ 要求水準書及び要求水準書別紙（案）（施設整備編）</li> <li>⑧ 要求水準書及び要求水準書別紙（案）（移転支援編）</li> <li>⑨ モニタリング基本計画（案）</li> <li>⑩ 様式集及び様式集別紙（案）</li> <li>⑪ 基本協定書（案）</li> <li>⑫ 事業契約書（案）</li> <li>⑬ 土地売買契約書（案）<b>【J街区のみ】</b></li> <li>⑭ 定期借地権設定契約書（案）<b>【J街区のみ】</b></li> </ul>
---------	---