

## 第1回 市営住宅PFI事業者選定委員会

### 議事録

#### ○開催日時、開催場所

【日時】 平成29年10月24日(火) 14:00～16:30

【会場】 市役所本館 1号館3階A会議室

#### ○委員 (50音順)

植田 和男	【委員長】	(日本PFI・PPP協会 会長兼理事長)
尾澤 仁		(横須賀市 総務部長)
三守 進		(横須賀市 福祉部長)
八尾 紀子	【委員長職務代理】	(TMI 総合法律事務所 弁護士)
柳澤 潤		(関東学院大学 建築・環境学部准教授)

#### ○配付資料

- ・ 「資料1 市営住宅PFI事業者選定委員会条例」
- ・ 「資料2 委員会の運営について」
- ・ 「資料2-1 横須賀市情報公開条例」
- ・ 「資料2-2 市営住宅PFI事業者選定委員会 委員名簿」
- ・ 「資料3 事業概要説明資料」
- ・ 「資料4 実施方針(案)」
- ・ 「資料5 要求水準書(案)(更新住宅整備業務編)」
- ・ 「資料6 要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)」
- ・ 「資料7 選定委員会の全体スケジュール」

## ≪議事の概要≫

### 1. 開会（委嘱式、市長挨拶、委員紹介、委員長・委員長職務代理の選出）

各委員を紹介し、「資料1 市営住宅PFI事業者選定委員会条例」第4条に基づき、委員の互選により植田和男委員が委員長として選任された。また、八尾紀子委員が委員長職務代理として選任された。

### 2. 議事

#### （1）委員会の運営について

##### 【事務局】

「資料2 委員会の運営について」を説明。

##### 【委員】

委員会議事録は事務局が作成し、各委員が確認することとする。

#### （2）事業概要について

##### 【事務局】

「資料3 事業概要説明資料」について説明。

##### 【委員】

p.4の事業スキームについて、SPCを設立することのメリット・デメリットにはどのようなものが挙げられるか。

##### 【事務局】

大きな違いはSPCの設立によって金融機関の事業監視が働くこと。ただし、本事業の事業期間は短期であるため、金融機関による監視のメリットはあまり大きくない。

##### 【委員】

補足事項として、各企業からSPCへの出資行為を伴うため、民間事業者としてはSPCの設立はハードルが高くなると考えられる。事務局の発言した通り、本事業はBT方式で事業を実施するため、SPCの設立について、民間事業者に選択肢を与えることは望ましいと考える。

##### 【委員】

SPCを設立しない場合、横須賀市が金融機関から直接融資を受けるとの理解でよろしいか。

**【事務局】**

図4（下段：SPCなし）における横須賀市と金融機関の関係は、起債を表現している。ただし、SPCを設立する場合にも、起債は伴う。表現が分かりづらいため、SPCなしの場合のスキーム図について、横須賀市と金融機関の関係を削除する。

**【委員】**

SPCを設立する場合、建物の所有権の帰属はどうなるのか。

**【事務局】**

本事業はBT方式であるが、通常のBT0方式と同様に、民間事業者が建物の所有権を持って施設整備を行い、市へ譲渡することを想定する。

**【事務局】**

「資料4 実施方針(案)」について説明。

**【委員】**

実施方針（案）の公表はいつを予定しているか。

**【事務局】**

12月上旬の公表を予定している。

**【委員】**

p.9（1）実施方針等に関する直接対話について、直接対話の申込みの時期はいつを予定しているか。

**【事務局】**

12月中旬を予定している。

**【委員】**

かなり多くの事業者が対話を希望すると思う。非常にタイトなスケジュールとなる。対話内容は原則非公表であるが、公表を求められることを想定し、議事録は作成しておいてほしい。

**【事務局】**

直接対話については、複数社の申込みを想定し数日間実施することを予定している。

**【委員】**

p. 10 (2) 選定結果について、「選定結果」ではなく、特定事業として選定することを公表するため、「特定事業選定の公表」とすることが望ましい。また、特定事業選定の公表は、債務負担行為議決の後という理解でよろしいか。

**【事務局】**

ご指摘のとおりである。

**【委員】**

p. 19 (2) 審査及び選定の内容について、地域コミュニティの活性化への配慮等との記載があるが、具体的にはどのようなものを示すのか。

**【事務局】**

地域コミュニティの活性化への配慮等については、一般的事項として記載している。公共施設の再編にあたって、市営住宅ではあるが、地域に根差した施設であり、利用者だけではなく、市としては景観も含めた地域に貢献する1つの施設として考慮したい。落札者決定基準で地域コミュニティの活性化の項目を定める趣旨ではなく、全体の背景としての記載である。

**【委員】**

p. 12 の入札参加グループについて、①～⑤の5つの企業をグループとしSPCを設立するのか。あるいは、設計企業グループでSPCを設立するといったように、全体ではなく、1つの企業ごとにSPCを設立することも想定するのか。

**【事務局】**

事業スキーム図に示すとおり、事業契約を行う主体としてのSPCであるため、5つの企業をグループとするSPCを想定する。

**【委員】**

合同会社等によるSPCの設立も想定されるが、株式会社に限定した理由はあるか。

**【事務局】**

特別な理由はなく、一般的表現として記載したが、記載方法を検討する。

**【委員】**

p. 22 のウ 設計時について、「提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のない

ものとする。」と記載があるが、この事業での積算や工事施工等を行うにあたって支障のないものとの趣旨でよろしいか。

**【事務局】**

ご指摘のとおりである。

**【委員】**

同じく p. 22 のウ 設計時について、提出する設計図書に積算は含まれないのか。

**【事務局】**

設計図書等のリストとして積算も含めることを想定している。

**【委員】**

p. 23 (5) 事業期間中の事業者との関わりについて、事業概要説明資料では、横須賀市と金融機関の関係として、直接協定を行うことを記載しているため、(ウ)にも記載した方が分かりやすいのではないか。

**【事務局】**

修正を行う。

**【委員】**

p. 28 (4) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合の(ア)で、特定事業契約で定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うという記載があるが、特定事業契約において、それぞれの事由ごとに責任の所在による対応方法を記載するということか。

**【事務局】**

基本的には協議を行うことという記載に留まると想定される。誤解を生じる恐れがあるため、修正を行う。

**【委員】**

リスク分担表について、一般的な事項を整理していると思うが、詳細な部分については別途協議を行うのか。

**【事務局】**

実施方針(案)ではリスク分担の概要を示している。入札説明書の公表段階で、リ

スク分担の内容を事業契約書（案）として条文化して公表する。

**【委員】**

p. 33 の※3 物価変動について、平成38年までの長期の事業となるため、具体的な調整方法について検討して頂きたい。次回の選定委員会までに内容を確認させてほしい。

**【事務局】**

次回の選定委員会は2月8日（木）を予定している。議題は入札説明書（案）、特定事業の選定（案）、審査基準（案）、事業契約書（案）について確認を行う予定である。

**【事務局】**

「資料5 要求水準書（案）（更新住宅整備業務編）」、「資料6 要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）」について説明。

〔要求水準書（案）（更新住宅整備業務編）〕

**【事務局】**

p. 29 の1 余剰地活用の条件について、定期借地権方式を想定した記載方法に修正する。また、p. 30 の別紙1 更新住宅等設計要領について、一般的な公営住宅の要求水準を示しているため、横須賀市としての市営住宅との整合については建築部門に確認を行っている。詳細な修正部分については、後日連絡を行う。

**【委員】**

修正の連絡はいつごろになるのか。実施方針（案）の公表前には連絡すること。

**【委員】**

余剰地の活用について、基本的には駐車場を想定するのか。コンビニ等もあり得るのか。また、どのあたりに余剰地が発生するのか教えてほしい。

**【事務局】**

民間事業者へのアンケート調査結果も踏まえ、余剰地の活用は駐車場に限定していない。現時点の計画図は市が想定したものであり、余剰地等については、実際の民間事業者の提案による。

**【委員】**

p. 2 の(2) (イ) (ウ) (エ) について、維持管理コストを参考値で提示させる等、LCC

について具体的な記載ができるような提案書と審査基準について検討してほしい。

**【委員】**

D棟敷地について、解体後に市の方で活用する予定はあるか。

**【事務局】**

D棟については、解体のみを想定する。また、D棟敷地については、特に今後の方向性等は定めていない。

**【委員】**

民間事業者に長期修繕計画の提出は求めるか。

**【事務局】**

現時点では想定していないが、LCCについて定量的な評価をする視点は必要だと考える。どのあたりまで実効性を担保できるか等については、今後検討する。

**【委員】**

P.28の瑕疵担保責任について、維持管理については民間事業者の責任とならないが、よろしいのか。

**【事務局】**

通常のBT方式の場合は、品確法に基づく瑕疵担保責任（10年）や、民法上の2年点検の実施により保証期間を設定している。但し、品確法に基づく瑕疵担保責任の範囲は構造耐力上主要な部分等であり、しっかりとした品質保証を担保するため、より厳しい5年以内に設定している。ただし、直接対話で民間の意見を確認したい。

〔要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）〕

**【委員】**

P.2の（2）高齢者への配慮について、入居者には障害のある方も多くいるので、障害者への配慮に対する記載も検討してほしい。

**【委員】**

入居者移転支援業務は入居者との調整が大変だと思うが、全国的なPFI事業としては一般的なのか。

**【委員】**

大阪府を始めとする関西地方の市町村では、公営住宅の整備に移転支援業務を含めてPFI事業として事業者を募集している。

**【委員】**

アンケート調査結果として、多くの移転支援企業から移転支援業務は実施困難との回答が得られているが、建設企業の方が移転支援業務に対応可能であるケースが多いのか。移転支援企業だけを切り離すよりも、建設業務と併せて移転支援業務を実施することが一般的であるのか。

**【委員】**

同じ移転支援業務であっても、対象となる住宅の状況により内容が違ってくる。要求水準書にどのような移転対象者が存在するのか等の詳細な説明を付与することで、民間事業者としても提案しやすくなる。

**【事務局】**

詳細な説明については、個人情報に抵触しない範囲で公表していくことを検討する。7月に入居者を対象に仮移転先等の聞き取り調査を実施したが、耐震性の低い建物を新しく建て直すということもあり、非常に協力的であると感じている。

**【委員】**

家賃はどうなるのか。

**【事務局】**

現在の家賃より高くなるが、入居者へ説明を行い、了承を得ている。入居者は家賃よりも引越しが大変だと感じているようである。その点については、移転支援業務の中で上手く対応していきたい。

**【委員】**

入居者移転支援業務に関連して、実施方針（案）p.32の入居者移転支援業務のリスクとして、入居者の要望及び苦情リスクが挙げられているが、事業者の責に帰するものかの判断はどうするのか。リスク分担の内容は要求水準書（案）等に詳細に示しているか。

**【事務局】**

P.26 の（１）仮移転に係るリスク分担等にて、リスク分担の基本的な内容について記載を行っている。今後、民間事業者との直接対話の意見を参考に、詳細な検討を進めて行く。

**【委員】**

どのような場合に民間事業者の対応不備による責務が発生するのか等、不安要素となる民間事業者が負うリスクについては事前に明記しておく必要がある。おそらく、そういった観点をリスク量として見込むため、直接対話に参加する前に事業への参画を回避することや、提案価格が高くなることも想定される。

入居者へのアンケート調査の結果を踏まえると、仮移転に関するリスクを、市が、広く分担することはそこまで大きなリスクとはならず、メリットの方が大きいのではないか。

**【事務局】**

内容について検討を行い、民間事業者が参画しやすいよう、リスクについて表現を検討する。

**【委員（委員）】**

〔議題１〕委員会の運営について、及び〔議題２〕事業概要について、一部修正はあるが、事務局案を了承することよろしいか。

（異議なしの声）

**（３）今後のスケジュールについて**

**【事務局】**

「資料７ 選定委員会の全体スケジュール」を説明。

**【委員】**

第２回選定委員会（２月８日）の具体的な日程は決まっているか。

**【事務局】**

詳細については、メールにて開催通知を行う。

**【委員】**

第３回選定委員会についても、早めに日程調整を行いたい。

(4) その他

**【事務局】**

第2回選定委員会は平成30年2月8日午前10時から12時の開催を予定する。会場についてもわかり次第連絡する。