

第2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30年2月8日(木) 10:00～12:00

【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 第1回市営住宅PFI事業者選定委員会 議事録」
- ・ 「資料2 実施方針等に関する直接対話及び質問における事業者の意見」
- ・ 「資料3 評価基準検討資料」
- ・ 「資料4 公表資料(入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定(案)、事業契約書(案))」

≪議事の概要≫

1. 開会

2. 議題

(1) 前回議事録の確認

【事務局】

「資料1 第1回市営住宅PFI事業者選定委員会 議事録」について異議が無いようでしたらこの内容で承認いただければと思います。

(異議なしの声)

【委員】

〔議題1〕前回議事録の確認について、異議はないようなので事務局案を了承することとする。

(2) 実施方針等公表の報告

【事務局】

「資料2 実施方針等に関する直接対話及び質問における事業者の意見」を説明。

【委員】

準市内事業者の要件については定義付けされているが、市内事業者の定義付けはされているか。

【事務局】

準市内事業者は市外に本社がある事業者、また、市内事業者が市内に本社がある事業者として区分している。

【委員】

本社が市内にあるか市外にあるかの違いと考えたらよろしいか。

【事務局】

その理解で良い。

【委員】

準市内事業者の登録要件について、「・横須賀市内に事務所がある」「・工事請負の場合、6人以上の市民がいる等」とあるが、両方とも満たす必要があるのか。また、市民とはどういう意味か。

【事務局】

何れかの条件が良い。市民の定義は当該企業の社員が、市民税を納めていることとしている。

【委員】

(3) 余剰地活用について、1つ目の質疑では、余剰地活用の提案を必須ではないと回答しているが、2つ目の質疑では、余剰地活用の配点を検討すると回答している。矛盾している回答ではないか。必須でなければ配点はないということになるのではないか。

【委員】

必須ではないという意味は、必ず余剰地活用を提案しなくてはいけないのか、という質問に対する回答であり、2つ目の余剰地活用の配点については、提案を行う事業者に対する回答との理解ではないか。

【事務局】

その理解のとおり。事業者には分かりやすく説明することとする。

【委員】

(4) 建設企業の参加資格要件について、質問は何者から挙げられたのか。

【事務局】

本事業への参画に関心を示した建設企業6者すべてから質問が挙げられた。準市内事業者が1者、市外事業者が5者の内訳であり、市外事業者5者のうち2者は準市内事業者への登録要件を満たしているので登録が可能と聞いている。

【委員】

準市内事業者への登録が可能で2者は今後登録を行うのか。

【事務局】

直近の登録日は、平成30年2月22日であることを該当事業者に伝えている。

【委員】

準市内事業者への登録要件を満たさない3者は、入札に参加できないとの理解でよろしいか。

【事務局】

入札には参加できないが、下請負業者であれば、参加することができる。

【委員】

本事業への応募を検討している準市内事業者は、「2 準市内事業者が参加する条件」(1) (単体企業の場合は、一次下請負金額の40%を市内事業者に発注、又は市内下請負率25%以上かつ材料購入費を含めた市内下請負率45%以上とする。)の資格要件を満たすことはできるのか。

【事務局】

(1)の下請負金額の市内事業者への発注率について、市と事業者で誤認識がある可能性があるため、市から説明する。

【委員】

「一次下請発注金額の40%を市内事業者に発注する」とは、請負額全体ではなく、下請けに出す額の40%という意味で、さらに市内事業者が受注できないものについては、下請け額から除外するという理解でよいか。

【事務局】

その通りである。また、「2 準市内事業者が参加する条件」(2) (JVの場合は、構成員のうち、市内事業者を1社以上含むことが資格要件であるが、PFI事業契約中は、当該市内事業者は、市の発注する他の2億円以上の工事を受注できない)についても条件を緩和してほしいとの意見が挙げられている。

【委員】

JVを組む場合、これまでに2億円以上の大規模事業を実施していない市内事業者を選ばざるを得ないと考えられる。

【事務局】

この2点の参加資格要件について、担当課は、「市ではこれまでも実施してきたが、特に問題は生じていないので変更の予定はない」との意見である。しかしながら、今回はPFI事業であって、PFI事業の主旨からも多くの民間事業者に参加して欲しいので、事業者の要望は再度担当課に伝えたい。

【委員】

JVの場合の市内事業者の参加資格要件を満たせる事業者は何者あるのか。実質的に対応できる事業者が限られる可能性があると考えますが、このような要件は一般的なのか。

【事務局】

横須賀市特有のものだと考えられる。市内事業者と市外事業者を区分する例は聞くが、準市内事業者まで分類する例はあまり聞かない。建設業界からの声が強かった市町村においてみられる事例であり、市内事業者の育成が重視されている。

【委員】

他に意見はあるか。

【委員】

建替え順（B→C→A→D）を事業者提案にして欲しいという意見を受け入れるのか。

【事務局】

直接対話時点では、合理的な方法があるのであれば提案しても構わないと考えていた。しかし、既に入居者に建替順について説明していることから、信頼関係を考慮して実施方針で示した順番（B→C→A→D）とする。質問回答の公表の際に、回答する予定である。

【委員】

他に意見はあるか。

【委員】

移転支援業務費の支払いについて、具体的に支払い回数を増やす方向で進んでいるのか。具体的な回数等は決まっているのか。

【事務局】

他事例では年2回の支払いが多いため、複数回に増やすことを想定している。具体的な回数は検討中である。

（3）入札説明書等の概要説明

【事務局】

「資料4 公表資料（入札説明書、要求水準書、様式集、基本協定（案）、事業契約書（案）」を説明。

【委員】

入札説明書等の説明について、各委員から意見ををお願いします。

【委員】

「入札説明書」の p.7 について、入札参加者の構成等とあるが、代表企業についてどこで規定しているのか。

【事務局】

p.8 の「ウ 代表企業の選定」において規定している。

【委員】

p.8の「イ 特別目的会社の設立」について記載があるが、直接対話でSPCの設立を想定する事業者はいたのか。

【事務局】

直接対話において、SPC設立を想定している事業者はいなかったが、選択制としているため、SPCを設立することも可能としている。

【委員】

仮にSPCを設立する場合、代表企業や構成企業と表記している特定事業契約書（案）は使えないのではないか。

【事務局】

SPCを設立する場合、特定事業契約書（案）については、構成企業と記載している部分をSPCに置き換えることで対応可能と考えている。

【委員】

入札参加者が理解しにくいので、SPCを設立する場合は、特定事業契約書（案）に構成企業をSPCに置き換える旨を記載すべきである。

【委員】

次に、p.8「ウ 代表企業の選定」のなかで、代表企業は構成企業の債務すべてについて責任を負うとの記載があるが、本当にそうなのか。代表企業にとって大きな負担となり、社内的な許可が取れるのか不安である。債務すべてとはどこまでの範囲を示すのか。

【事務局】

特定事業契約書（案）の第7条において、移転支援企業を含めて代表企業は、構成企業が市に対して負担する債務について連帯責任を負うこととしている。

【委員】

SPCを設立しない場合、代表企業が市との契約対象者となり、余剰地活用企業等への業務を発注することになると思うが、やはり債務の範囲が気になる。一般的なPFI事業の案件ではあまり見られない。

【委員】

事業契約書の契約当事者は、市と代表企業だけでなく、各構成企業が締結当事者になるとの理解でよろしいか。また、各構成企業の債務についてはすべて代表企業が連帯して負担す

るということか。

【事務局】

その通りである。ただし、余剰地活用企業の債務は除く。

【委員】

仮に SPC 組成を想定する事業者が出てきた場合、市と SPC との契約を想定するのか。その場合、代表企業及びその他の構成企業の取扱いはどうなるのか。

【事務局】

その通りである。代表企業、その他の構成企業の契約は SPC との契約となり、市との契約はない。

【委員】

その場合の SPC の連帯債務の流れはどのように想定しているのか。

【事務局】

SPC 経由となるため、SPC のもとで代表企業が他の業務に対して連帯債務を負うことを想定している。

【委員】

SPC の代表企業が連帯債務を負う場合、スポンサーレターのようなものを市へ提出することは想定しているのか。単に、特定事業契約（案）の構成企業を SPC にも対応できるように記載を置き換えるだけでは内容が不十分であると考え。入札参加者への補足説明が必要ではないか。

【事務局】

特定事業契約書（案）の中で網羅するには限界がある場合には、基本協定書（案）に内容を反映し、各当事者に約束してもらうことも考えられる。基本協定書（案）でも SPC の設立について脚注の記載があるのと同様に、特定事業契約書（案）にも脚注を追加し対応することを想定している。

【委員】

SPC を設立する場合、基本的には代表企業が構成企業のすべての債務を負うことは想定されない。入札説明書の構成として、SPC を設立する場合としない場合についてしっかり分けて整理する必要がある。入札参加者が減って競争環境が悪化することは避けたいと考えているので、入札参加者に対して変な誤解が生じないようにしてほしい。

【委員】

建設企業の参加資格要件について、経営事項審査の建築一式工事の総合評定値が、市内事業者は 660 点以上であること。との記載があるが、どの程度の売上高の規模の企業を指すのか。

【事務局】

売上高だけでなく、建築士の在席数など技術者の人数等も経営事項審査の建築一式工事の総合評定値に影響してくるため、完工高が大きい企業の点数が高いという訳では必ずしもない。市内事業者では 6 社程度が想定されるが、2 億円以上の工事を受注している。900 点の企業は 11 億円程度の売上高である。

【委員】

基本協定書（案）p.6 第 12 条について、協定の有効期間は特定事業契約の終了までとしているが、その理由はなにか。一般的には、基本協定は特定事業契約締結前までと理解している。

【事務局】

基本協定書（案）第 10 条に規定する秘密保持や第 9 条に規定する本事業において談合等の不正があった場合の賠償金の定めは、事業期間を通じて構成企業が負担する責任となるためである。

【委員】

談合があった場合とはどういうことか。特定事業契約の締結後に、基本協定で引っかかるということか。

【事務局】

基本協定書（案）第 9 条で規定のとおり、特定事業契約の締結後も適用される条項である。

【委員】

特定事業契約を締結した後、構成企業が違反した場合、賠償責任を問われるということか。

【事務局】

本事業の募集手続において独占禁止法の違反等が発覚した場合は、それが事業契約締結以降であっても賠償金を支払うというものである。

【委員】

代表企業の立場に立つと、全責任を負うということであるが、構成企業の不祥事に対して、契約終了時まで債務を負うことは一般的なのか。

【事務局】

本事業の募集に限定した内容であり、基本協定書として特別な内容ではないとの認識である。

【委員】

単独である場合は自業自得であるが、構成企業の不祥事は当該事業者が社会的責任を取るべきであり、代表企業が負担する必要はないと考えている。

【事務局】

構成企業間で内部的な負担方法・負担割合等は決めることになるであろうが、グループとして応募しているのであるから、市に対しては構成企業が全員でその責任を負担することが適当との前提で作成したものである。

【委員】

一般的な PFI 事業の場合、事業契約を締結した段階で、談合等に関する入札者の責任は終了となる。談合等に関する規定は入札説明書（案）のどの部分に記載されているのか。

【事務局】

入札説明書 p.18 の「(エ) 公正な入札の確保」に、「入札参加者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和 22 年法律第 54 号)に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に入札を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。」と記載している。

【委員】

入札説明書（案）には、入札参加者の参加資格要件として、「横須賀市指名停止等措置規則に基づく指名停止期間中の者」に該当しない者と、指名停止になっている事業者は入札に参加できないと記載されていると考えるが、構成員が指名停止になった場合、入札参加資格を失うことについて具体的に記載されていない。この案件でというのはどの部分に記載されているのか。

【事務局】

入札説明書の p.11 にある（3）参加資格要件の確認の①で「入札参加申込書の受付日から落札者決定日までの間に、入札参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該入札参加グループは原則として失格とする。」と記載している。

【委員】

他はどうか。

【委員】

基本協定書の締結当事者は、SPC の設立有無にかかわらず、市とグループで締結する理解でよろしいか。また、特定事業契約は、SPC を設立する場合は SPC と市、SPC を設立しない場合は、代表企業と各構成企業と市で締結を行う。連帯責任の考え方として、SPC を設立しない場合は、代表企業が各構成企業の債務について連帯責任を負う。SPC を設立する場合は、市に対しては SPC のみが責任を負うことになるため、代表企業が個別に市に対し各構成企業の債務不履行に対して連帯責任を負うことはないとの整理でよろしいか。

【事務局】

SPC の場合であっても、SPC 内で代表企業と各構成企業の債務に対して連帯責任を負う必要があると考えている。

【委員】

事務局は 2 本契約することを想定しているのか。契約の中で SPC が全責任を負うことが問われているにもかかわらず、もう 1 つ代表企業と市が、各構成企業の責任を負うものとして契約することを想定しているのか。契約上、二重の保証になるのではないか。

【事務局】

SPC を設立する場合、代表企業と市との契約ではなく、例えば、SPC から移転支援企業に発注された業務が履行されない時には、代表企業がその移転支援業務について S P C に対して責任を負うとの整理である。

【委員】

SPC と各構成企業が締結する契約書の中で、代表企業が連帯保証をするたてつけとすることで、代表企業が SPC に対して、各構成企業が実施する業務に関して連帯責任を負うこととしている理解でよろしいか。

【事務局】

SPC は全業務の責任を負い、各業務を個別に発注して事業を実施するのが PFI 事業であると考え。それぞれ発注する個別契約の中で、SPC から業務を受託する各企業の負う債務について、代表企業が S P C に対して連帯責任を負うこととすることで SPC 設立を行わない場合の連帯責任の規定と整合がとれると考える。

【委員】

他にあるか。

【委員】

提案書において、施工スケジュールは提案させるのか。

【事務局】

余剰地活用の運営については、どういった事業を実施するか事業期間を含めて提案させる予定である。設計・建設のスケジュールについては、提案書の中で工程表を提出させる予定である。

(4) 評価基準に関する協議

【事務局】

「資料3 評価基準検討資料」、「資料4 公表資料（落札者決定基準）」を説明。

【委員】

事務局からの説明について、各委員から意見ををお願いします。

【委員】

市の指定管理者の指定において応募者の財務状況の確認を行っている。本事業では応募者の財務状況の確認は行うのか。

【事務局】

様式集において、(様式25) 資金調達計画に関する説明のうち、脚注として、応募者の貸借対照表と損益計算書を添付させることで財務状況を確認することとしている。なお、財務状況の確認は事務局が行う。

【委員】

第二次審査（提案評価）について、配点の内訳を決定する際に参考とした事例はあるか。

【事務局】

審査項目については、尼崎市等の事例を参考としている。配点の内訳については、事業費の内訳を参考に配点の重みづけを行った。

【委員】

落札者決定基準 表2 性能審査の項目及び配点の「8 環境負荷の低減」に対する配点が低いと感じる。

【事務局】

環境負荷の低減については、「9 維持管理への配慮」における提案内容と関連する部分もあると考え、現時点では5点としている。

【委員】

横浜市等の公共建築では、ある程度一定の環境性能の条件を付加している。省エネ法及び関係法令を満たしていれば良いとの理解でよろしいか。

【事務局】

省エネ法に係る法令以上の数値的な要求はしないことを想定している。ただし、要求水準書の中で CASBEE 評価の B プラスは必須とすること等を定めている。

【委員】

〔議題 4〕 評価基準に関する協議について、その他の異議はないようなので事務局案を了承することとする。

(5) その他

【事務局】

第 3 回、第 4 回選定委員会の日程は別途調整を行い、決定し次第連絡する。

【委員】

落札者決定基準の p.3 にある入札公告から落札者決定までの流れについて、今後の審査の進め方として、第一次審査で、価格審査があり事務局としての判断がなされるが、二次審査の性能評価と価格評価はバランスのとれた提案が適切だと考える。選定委員会で性能評価を行うにあたっては、各提案の価格面についても同時に確認しながら評価することが PFI 事業としては望ましい。提案書と合せて、価格も審査委員に明示する進め方もあると思う。各委員から異論は特にないようなので、事務局に検討してもらうこととする。