

# 第1回吹田市健都イノベーションパーク利用事業

## (第2アライアンス棟(第I期)整備・運営事業)

### 事業者選定会議 議事要旨

#### 1 議事要旨

##### (1) 日時

令和7年1月29日(水)午前10時30分から午後0時10分まで

##### (2) 出席委員

健康医療部長(委員長)、総務部長、都市魅力部長、児童部長、都市計画部長(委員長代理)、学校教育部長

##### (3) 案件

ア 選定会議の進め方について

イ 公募プロポーザル実施要項(案)について

ウ 評価項目(案)について

エ その他

##### (4) 議事概要

案件ア 事務局より選定会議の位置づけを説明し、確認した。また、委員長の確認及び委員長代理を指名した。

案件イ 公募プロポーザル実施要項(案)を事務局から説明を行った。その後、以下の質疑応答があった。

No.	質疑及び意見	事務局回答
1	実施要項のBパターンでは第三者に対する区分所有権の設定は認めないとあるが、区分所有権の設定を認めない旨は、Aパターンにも記載が必要ではないか。	※実施要項のAパターンにも記載し、区分所有権等は吹田市として認めないと明記する。
2	実施要項P6「物件の引渡しは、所有権の移転をもって行われたものとします。」とあるが、「物件の引渡しは、登記の移転をもって行われたものとします。」ではないか。	※土地の所有権移転及び引渡しの時期は、売買代金を完納し、本市が受領したときであるので、登記の移転をもってではないものの、実施要項P5「第2の1(3)」及びP6「第2の4」の記載を誤解が生じないように修正する。

No.	質疑及び意見	事務局回答
3	実施要項 P6「摂津市開発協議基準に基づき、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等による地域住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図る」と、P7「第1種住居地域と同等程度の騒音及び振動に関する規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を図り」が同じことを書いており、意図が分かりにくい。	※「事業用地の利用については、第1種住居地域と同等程度の騒音及び振動…行うものとします。また、施設の設計及び建設に際しては、摂津市開発協議基準に基づき、…義務を事業実施者は負います。」と修正する。
4	実施要項に「関係法令を遵守し」という文言がどこにも出てきていないのではないか。	※実施要項 P31 に「関係法令を遵守し、特に騒音・振動については第一種住居地域の規則基準を守るよう努めること。」と記載があるため原案通りとする。
5	実施要項 P7「建築計画書に基づいた工法により」とあるが、「建築計画書」とは何を指すのか、「工法」とは何か分かりにくい。	※「建築計画概要書に基づいた内容により」と修正する。
6	売却の場合、15 年の給食提供期間終了後、健都の利用方法に沿っているかチェックする仕組はあるのか。国循との連携も含め、提案した中身については市がチェックする等を実施要項に書いておくほうがいい。	※実施要項 P14 に「吹田市は、事業実施者が応募時に提出した事業提案書の提案内容の水準を維持し、目的を達成できているかどうかを確認するために、事業実施に係る施設の設計、建設、運営及び維持管理に關し、調査を行うことができるものとし、事業実施者は吹田市からの要請に対して速やかに協力するものとします。」と記載があるため原案通りとする。
7	提案内容は後追いしてチェックすることを実施要項に記載しておいたほうがよい。事業者により提案された内容が実施されていないケースが多い。	※「また、中学校給食に関する提案内容については、学校給食運営会議等でその実施状況についてモニタリングにより確認します。」を記載する。
8	実施要項 P14「事業提案書に基づく土地利用の継続が困難となった場合、原則として <u>6か月前までに</u> 吹田市に報告及び協議を行わなければならず」とあるが、	※「事業提案書に基づく土地利用の継続が困難となった場合、原則として <u>1年以上前から</u> 吹田市に報告及び協議を行わなければならず」と修正する。

No.	質疑及び意見	事務局回答
	6か月前では非常に短いと感じる。	
9	給食業務の途中解除申出時期が6か月前では厳しいのではないか。	
10	実施要項全体で「優先交渉権者」と「事業実施者」の違いが統一されていない。	整理して修正する。
11	実施要項全体で「応募法人」、「応募グループ」、「応募法人又は応募グループ」の違いが統一されていない。	整理して修正する。
12	別紙4-1連携協定で有効期間が3年間となっている。自動更新するはあるが、3年間とした意図は何か。	※設計・建設期間を想定して3年間としており、運営開始までの基本的な連携事項を定めている。
13	実施要項P7及びP13「施設の完成及び操業開始時期は、令和10年度中をめどとします」とあるが、「施設の完成及び操業開始時期は、令和10年度中とします」でもいいのではないか。	意見のとおり修正する。
14	外部有識者からの意見に対する回答方法について、国循、大阪府及び摂津市は健都のパートナーであり、丁寧な返し方をした方が良いのではないか。	※国循へは訪問、大阪府及び摂津市へは電話にて丁寧に説明する。

案件ウ 事務局より評価項目(案)の説明を行った。その後、以下の質疑応答があった。

No.	質疑及び意見	事務局回答
1	金額の配点が高くないか。人員体制、事業の継続性を評価する等、金額よりも中身で担保をとるほうが良いと考える。これだと価格を競わせているように見える。点数差を緩和することも考えてはどうか。	※順位による点数の差をより少なくするため、採点表項目4を以下のとおり修正する。 配点(10点) × 最低見積金額/提案見積金額(小数点以下切捨て)
2	人員体制について、事業者はプレゼンでは良い事を言う。金額のウエイトが高いと、安からう悪からうになってしまふことを危惧する。過去の経験上、価格が安かったところは結果、運営が始まってか	

No.	質疑及び意見	事務局回答
	ら良くなかったということがあった。	
3	価格点の順位による差が大きいが、その他の項目で逆転できる要素はあるのか。他の項目を見ても、差がつかない項目が多いのではないか。結果、価格以外で差がつかず、価格による点数の差を覆すことが難しいと考える。	
4	提供開始時期による採点項目があるが、工事等を進めていく中で、結果、提案された開始時期がズレてしまったらどうするのか。後で変わる可能性があるこの項目は、入れるべきではないと思う。	※採点表項目 15 を削除する
5	「応募法人又は応募グループの構成員の <u>いずれか</u> の所在地（本店）が、吹田市内である。」とあるが、市内事業者のポイントを取るために、とりあえず市内事業者を入れるということがないようにしたい。	※採点表項目 2 を「応募法人又は応募グループの構成員の <u>内</u> 、 <u>主たる事業者（整備事業者、運営事業者又は給食調理事業者）</u> の所在地が、吹田市内である。」と修正する。
6	業務の大半や過半数を地元企業が実施する場合にポイントとし、市内企業が業務に占める割合が少ない場合は評価しない、などとした方が良いのではないか。	
7	提案事業に関わらないコンサルがプレゼンにきてもいいのか。事業を行う会社自らが説明する等のルールを決めた方がよい。	※実施要項 P27 に「プレゼンテーション審査における注意事項」を記載する。

案件エ 事務局より今後のスケジュールが説明され、確認した。

### (5) まとめ

案件イ及び案件ウについて、委員の意見を踏まえて事務局にて実施要項(案)等を修正し、「※」のある項目については、事務局より各委員に説明をしたうえで、委員長に一任することを承認した。

(「※」の記載内容は、選定会議後、事務局から各委員へ説明し、委員長が承認したもの。)