

市街地活性化特別委員会会議録

日 時 平成20年8月18日(月) 午後1時30分

場 所 第1委員会室

協議事項

- 1 大門中央通り地区市街地再開発ビル新築工事について
- 2 その他

出席委員・議員

委員長	中村 努 君	副委員長	金田 興一 君
委員	牧野 直樹 君	委員	石井 新吾 君
委員	小野 光明 君	委員	今井 英雄 君
委員	五味 東條 君	委員	丸山 寿子 君
委員	柴田 博 君	委員	塩原 政治 君
委員	太田 茂実 君	委員	中原 輝明 君
議長	中野 長勲 君		

欠席委員

なし

説明のため出席した理事者・職員

省略

議会議務局職員

事務局長 神戸 保 君 次長補佐 木下 博治 君

午後1時27分 開会

委員長 皆さん御苦労様でございます。お盆明け早々特別委員会に御出席いただきましてありがとうございます。

はじめに、傍聴の申し出がございますので許可したいと思いますけれど、御異議ありませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 では、傍聴を認めます。

それでは、理事者からあいさつをお願いします。

理事者あいさつ

経済事業部長 大変お暑い中、またお忙しい中、御参集いただきまして大変ありがとうございます。本日委員

会をお願いいたしましたのは、大門中央通り地区の市街地再開発ビル新築工事につきまして、工事の入札に関する報告を申し上げるものでございますので、よろしくをお願いいたします。

大門中央通り地区市街地再開発ビル新築工事について

委員長 それでは、協議事項に沿って進めたいと思います。はじめに、大門中央通り地区市街地再開発ビル新築工事についてを議題といたします。説明をお願いします。

中心市街地活性化推進室長 どうも、お盆明けのところを大変御苦労様でございます。それでは、私のほうから資料に基づきまして説明をさせていただきます。

1番、趣旨といたしまして、いま部長のほうから申し上げたとおりでございますけれど、大門中央通り地区市街地再開発組合が今回の事業を施行しておりますけれど、その再開発ビルの新築工事につきまして報告をするものでございます。

2といたしまして、今回発注をいたします工事の内容でございますが、工事名及び概要ということで、工事名はそこに書いてあるとおり再開発ビル新築工事ということで、用途が交流センター、図書館、事務所、飲食店舗。それから、建築面積が3,265.31平方メートル。延べ面積が1万1,887平方メートル余。階数は地上5階、地下1階。構造がRC造、基礎免震構造、一部鉄鋼造ということでございます。概算工事費は約37億円ということでございますけれど、これにつきましては、平成19年度末の特別委員会でも御説明をさせていただきましたが、権利変換計画というものの説明をさせていただきました。それは、新しく造るビルの権利がどのように移行していくか、新しく保留床としてどれだけの面積を造って、それをどのくらいの値段でという、そういうことも含めましてすべて御提示をしたものでございますが、その中で、工事費という形で載っているものが37億円ということでございますので、そこに確認の意味で載せさせていただきました。

それから、今回の工事期間でございますが、平成20年9月から平成21年度末、年で言いますと平成22年3月15日を工期といたしまして設定させていただいてございます。

次、3番の入札方式でございますが、後でまたおいおい詳しく説明いたしますが、一般競争入札、特定JV、それから分離発注方式というものをとらせていただいております。この分離発注方式につきましては、建築主体と電気設備と機械設備の3つに工事を分けまして、それぞれにつきましてJVを組んでいただいて、申請をしていただいでいくという入札方式でございます。

次、4番といたしまして、経過及び日程概要ということでございますけれど、以前の特別委員会でも口頭では報告させていただきましたが、4月30日に市街地再開発組合から市のほうへ、入札方式の決定及び業者の選定について依頼がございました。これは、市が90パーセント近くを買うということもございまして、業者の選定については市のほうに依頼したいというものでございます。それに基づきまして市の庁内の調整を行いまして、6月23日、市のほうから組合へ、入札方式につきまして、分離発注、それから特定JV方式、一般競争入札の方式で行うよう回答をいたしました。この分離というのは、先ほど言いました建築、電気、機械の3部門でございます。JVにつきましては、ABの2社方式といたしまして、建築主体でありますと、代表となる構成員と一般の構成員2社でJVを、企業体ですけれど、企業体を組んでいただいて、この工事に限って企業体を組んでいただいて、申請をしてくださいとそういう方式でございます。そういう形で、市のほうから組合へ通知をさせてい

ただきました。

その後、組合のほうで入札の公告を行いました。このとき、同時に特定JVの受付を開始しております。それで、8月12日、お盆の前でございますけれど、特定JVの受付終了ということで、全体の流れをまずお話いたしますと、工事は3つの、建築と電気と機械に分けますということでございます。それぞれにつきまして、代表となる構成員と一般の構成員でJVを組んでくださいという公告でございまして、その受付を7月25日に開始いたしまして8月12日まで、約2週間と少しでございますけれど行ったということで、それを締め切りまして、内容審査につきましては市のほうに依頼をしたということで、市のほうでこれを受けております。

その後、8月22日、今週の金曜日になりますけれど、出てまいりました特定JVの中身について、市の審査会で審査をいたしまして、内容がOKであれば認定の通知をいたします。同時に予定価格及び競争参加資格の通知をそこですというものでございます。

入札は、9月16日が建築主体の入札、9月19日が電気、機械設備の入札。そういう予定で全体を考えております。

裏面をお願いいたします。5番といたしまして、JVの受付結果でございますけれど、まず建築主体工事が1企業体でございました。電気が7、機械が4ということでございました。この件につきましては、6番の今後の予定というところで書いてございますけれど、(1)といたしまして、建築主体工事のJV申請が1つであったため、入札の可否について、市業者選定審査会に諮るということでございます。(2)といたしまして、新たな入札方式及び日程が必要となった場合の検討は、市業者選定審査会で行い、再開発組合は、この決定を受けて理事会の決議に基づきまして手続きを進めていくという、そういう流れでございます。

それでは、もう1枚付いているのですけれど、参考資料1ということで、細かな概要につきましては先ほど触れませんでしたけれど、建築主体につきまして、5番の結果のところにあるとおり1企業体であったということがございます。それにつきましては、いろんな理由が考えられるかと思えますけれど、1つ大きな要素といたしまして、参考資料1の資料は、塩尻市建築一式工事登録業者、総合点数順、1,200点以上ということで、これは、建築主体工事の一般競争入札に参加するに当たりまして、いわゆる代表となる構成員、親と言いますか、一般の構成員ではなくて親のほうです。代表となる構成員につきまして、1,200点以上という制限といたしますか、そういう設定をさせていただきました。これは、金額も相当大きいですし、ある程度の、当然ですが、技術力を要するというので、1,200点以上の点数をもっている業者に代表となっていたいただきたいという公告をしたわけですが、そういう業者は日本全国にあるのですが、その中で塩尻市に登録申請のあった建築一式の登録業者がそこに書いてございます番号1番から48番までございます。実際にはこれだけ会社がありまして、この皆さんが参加することが可能なわけでございますけれど、ここでは表示できないのですけれど、業者の方々がいわゆる指名停止ということで、結論から言いますと、この48業者の中で、指名停止、または近いうちに確実に指名停止になりそうだとおっしゃるか、なることがほぼ確実であるという業者が31業者でございます。48業者のうち31業者が指名停止ということでございまして、そのような状態で、非常に建築主体に参加する代表の構成員の数が限られてきてしまっているということがございまして、その辺を反映して届け出が1者であったのではないかという、主な原因としては1つはそれが考えられるということでございます。ほかに、今の指名停止の関係でございますが、いわゆる大手とか準大手のゼネコンというのは、この48社のうち14社くらい。そ

のうち12社くらいは指名停止。この14社のうち12社は指名停止になっております。ということ。そのほかにも、建築資材が、年度が替わりまして、平成20年度になってから非常に高騰しているという、その点も影響したことが予想されますけれど、そのような複合的な理由によりまして、建築主体の受付をした結果、1企業体でございました。これにつきましては、市の業選に委ねるということになるとは思いますけれど、入札をするかどうかということにつきましては、市の今までの例でございますとか、市のいろいろな取り決めがございます。その中で判断をしていただいて、それを参考に組合で決定するということになるとは思いますけれど、1業者でも入札を行うかどうかということにつきましては審議をして決定するということになるかと思えます。1業者でも入札可能ということになりますれば、組合は入札を日程どおり執行いたしますけれど、1業者での入札は不可という結論であれば、市の審査会で新たな業者選定方式と日程の調整を再度行いまして、いくということでございます。

今、申し上げましたとおり、今は中途の段階でございまして、12日に締切りをして、この22日の市の業選で今後の方向付けをするということでございますので、明確に答えられない部分がございますけれど、以上報告させていただきまして、終わりたいと思えます。以上でございます。

委員長 それでは、御意見、御質問ありましたらお願いいたします。

中原輝明委員 まず、冒頭いま言われた入札を市へ委託するに対しては、床面積の買収する面積が多いからしたとらうと、これは基本的に間違いはないですか。問題は、組合のほうが市へ80パーセントを取得してもらう。90、80パーセントですね。それで、その皆さんがすべてを市へ委託するということは、市が全て責任をもってやってほしいということですよ。それで、今も言われているように、入札の問題についてはこちらで選定委員会で決めて、また組合員の意向を聞くなどということよりも、1者でなどというのはとんでもない話だ。なぜ1者でやらなければ良いか、いけないかと。1者きりないということは何が原因か、皆さんはこれをしっかり把握してありますか。簡単なことを言っても、これだけの市場が相手が1者などということは私は初めて聞くが。これは選定委員会で決めるには、これは議会に諮らなければ駄目ですよ。問題ですよ、これは。と、私は思う。ほかの皆さんはどう思うか。

中心市街地活性化推進室長 最初に業者選定を市が依頼を受けて行っている、その辺につきまして再度御説明をしたいと思います。その経過のところを書いてございますとおり、4月30日に再開発組合から再開発事業に係る業者の選定について依頼ということで。

中原輝明委員 私が言うのは、皆さんが私が今言っていることを受け止めているか、相手もそうなのか。そういうことです。それだけしかない、問題は。説明の問題ではなくて、依頼するということに対して、こっちが受けた。それを信用して、やり取りの信用性というのはずっと続くわけではないのか。そうではない。あるときはまた、向こうが主体だとか言う、そういうことはないですか。皆さんが今まで一番いけないのは、あるときにはまた向こうが主体だ、あるときはこっちだと言う。それが移動することがおかしいのです。

中心市街地活性化推進室長 今回市のほうに依頼を受けている内容は、入札方式の決定と業者の選定についてだけは依頼を受けています。ですから、その分については市の内部で、業者選定審査会になりますけれど、そこで市のほうとして決定をして、組合に返してやると。最終的には、それを尊重して組合として決定して入札の手続きに入っていくということでございます。ですから、あくまで入札の公告、ここに7月25日ということを書いてございますけれど、これは組合のほうとして、当然ですけれど行っているということでございますので、市

のほうに依頼されている部分というのは、入札方式と、それから業者の選定方法について依頼を受けている。それについて市は検討して、答えを返してやると。そういうキャッチボールと言いますか、ことを行っております。それ以外のところは、きちんと今の部分については市が責任をもってやって、それ以外の部分については組合で行うということでございます。

それで、この12日に特定JVの受付が終了しまして、それについても、12日の夕方4時で締め切ったものですから、組合として、ここで先ほど言いました1業者、7業者、4業者ということで全部書類が出て参りましたので、それを市のほうに再度、今度はその中身をチェック願いたいと、そういう形で再開発組合から市のほうに申請が出ているということ。そういう状態でございます。

中原輝明委員 市のほうから来たとか、向こうへやったり来たのではなくて、問題は、先ほど言われた市が床面積を大部分、87、8から90のわけですね。その信用性というものだ。受けて、それでまた市へお願いしたいだろうという気持ちは、皆さんも受け止めているでしょう。いつまでもそういう気持ちでいるのか、あるときいけないときには、また市は組合でやると。実際の中身は、皆さんがやっているということでしょう。絶対やってはいないと思う、私は。その辺をしっかりと市は受けて、全てをやっていくと。後は報告して向こうの理事会が何かで決定してもらうのだけれど、最終的には、この辺が問題ではないのか。しっかりと頼むぞ。私は変にごねているわけではない。

経済事業部長 私からお答え申し上げますが、そもそもこの市街地再開発事業の事業主体は、市街地再開発組合でございます。したがって、この工事自体の責任をもつのは、市街地再開発組合であります。市街地再開発組合が、都市計画決定をした市街地再開発事業を実施していくと。法律的にもこういうことになっていますから。それに対して、市は技術的援助を含めて、しかも、床の90パーセント以上を取得するという公共性も含めて、市街地再開発組合の要請に応じて御協力をしていく。これは、地権者でもありますし、組合員でもありますし、あるいは、床を取得するといういわゆる公共性もそれについてくる。こういうことでありますから、組合の要請に応じて御協力をしている。こういうことであります。

したがって、入札行為、あるいは今回の工事の発注行為につきましても、第一義的には組合が責任をもって実施をしていく。こういう性格のものであります。しかしながら、申し上げましたとおり、床の90パーセント以上を公共施設として市が取得をしていくということになりますと、当然、業者の選定方式でありますとか、あるいは、入札の方法でありますとか、そういういわゆる公的な公平性を特に求められる点につきましては、これは、市が市の方式として決定をし、組合にその旨を回答してほしいという組合からの依頼を受けて、市の業者選定委員会で入札方式を決定した。こういうことでございますので、その点はぜひ御理解をお願いしたいと思います。

中原輝明委員 基本的なことは組合に全て責任があると言うが、この問題は、最終は、再開発組合がまさに主体性を持ってやっていることは承知している。それが、連続の言葉ではなくて、内容についてはやはり、市が力を、力というかアドバイスしてしっかりとやっていかないと、もし市がやっても再開発組合がいけなくなれば、これは問題ですよ。市の責任になってしまいますよ、これは。あくまでも組合がやることと任せないで、お互いに皆でやるということの強さが、8：2くらいで、市が8くらいあるわけですよ、実際は。我々から見ても。再開発組合に全部任せるといっても、全部任せるといっていかないと思いますよ。必ずあっちが責任を持たなければい

けないということとは違うと思うので、しっかりやってほしいということだ。同じ気持ちでいても良いが、行ったり来たりするキャッチボールを同じ立場でしていないと、むしろ8：2くらいでしていないと、危険性が生まれると思う、逆になれば。再開発組合がやりますと言っても、再開発組合は実際はできないでしょう。で、それを全面的に協力していくと。そして再開発組合を、こっちからもっと早くしてと、向こうからもされたりするのだが、市が完全に協力してやらないとできませんよ。と、私は思うのです。次長の言う基本的な姿勢というのはまったくそのとおりです。それにはいささかも、何も文句はない。その後の影の問題だということを私は言いたい。それだけよろしく頼みます。

経済事業部長 ありがとうございます。議員、御指摘いただいたとおり、私どももまったく再開発組合の責任云々ということではありません。床を取得しなければこの再開発事業そのものが成立できるわけではございませんし、公共施設を再開発事業で造るという責任は当然市にあると、私どもは思っております。そういう意味では、組合と協力しながらこの事業を進めていくという姿勢でございますので、よろしくお願いたします。

太田茂実委員 建築の入札について、9月16日という予定でやっているようですけど、問題は、建築確認審査の進捗状況はどうなっているのか。これを聞かせてもらわないと、まだ審査中であるにもかかわらず入札するということになる、ある程度考えるのですが、その点だけ少し状況を聞かせてください。

中心市街地活性化推進室長 先ほど説明で落としてしまいましたけれど、確認申請につきましては、構造等の審査が昨年の6月から非常に厳しくなっているのは御存じのとおりだと思います。7月25日に構造等防災評定の大臣認定というものの許可が下りております。いわゆる構造部分についての大臣の認定が下りております。確認申請はその後直ちに手続きをしております、9月初旬に下りる見込みであるということで、これにつきましては当初の予定と大きな変更はございません。したがって、この申請の手続きはもう3月からやっております、審査機関等、国のほうとも何回も調整する中で、そういう見込みが立ったということで7月25日に公告をしたということでございます。

太田茂実委員 確認申請はいつ下りるわけですか。

中心市街地活性化推進室長 当初の予定ですと、構造等防災の大臣認定が下りて1カ月から1カ月半程度ということで、ずっと言っております。したがって、今、9月の初旬と、私、言いましたけれど、9月10日までは確実に下りるという見込みでございます。

太田茂実委員 一通り心配するのだが、構造的な問題がいろんな指摘を受けて、それによって更に建築費にはね返るというようなことがありはしないかということ懸念しているわけです。これ以上、市民の中で、取得価格、要するに建築価格についているんなうわさは別として、いろんなことがささやかれているわけですが、そういった面において、きちんとした確認申請が下りない前から入札の段取りをするということは、いかがなものかなと、そういうふうに私は個人的には思うのですが、その点は心配ないのですか。

中心市街地活性化推進室長 一般の公共の工事も全部が確認申請の手続きが終わってから、それからスタートするということではなくて、ある程度事務レベルでの打ち合わせの中できちんと見込みが立てば、そういう準備をしていって、少しダブるときがありますけれど、公告等はしているというのが現実でございます。今回は、ちょうど日付けが同じでございますけれど、大臣認定につきましては7月25日に下りているということでございますので、後は確認申請につきましては、実はその前段からずっとやってきているわけです。最後の手続的な

もので確認申請の手続きを今しているということでございますので、既に3月のはじめからやっておりますので、後は、確認申請の手続き的なものでございますので、御理解をお願いしたいと思います。

太田茂実委員 もう1点ですが、先ほど業者選定を市に依頼を受けて、ところが、その業者が48社中31社が指名停止。これを選定してやったということですか。市では、その企業の、こういう業者がありますけれど、その業者を組合へ提示したということで理解して良いわけですか。

中心市街地活性化推進室長 その辺は私のほうでもう少し説明をしなければいけないと思いますけれど、実は、48社のうち、公告するときにもある程度の指名停止というのはわかっていたのですが、その後、7月28日に公正取引委員会のほうから30何社という、全体では30何社です。で、今回の48社のうち17社が関係してきますけれど、追加で処分が出ました。公正取引委員会から7月28日に、これはさかのぼりますと10年くらい前の東京の多摩での工事らしいのですが、その談合につきまして公正取引委員会の処分が出まして、7月30日に東京都で指名停止が出まして、8月12日に国土交通省のほうで指名停止が出たということで、近々中に県のほうでも出るということがわかりました。したがって、7月25日に公告する前では、この分というのはちょっと見込めなかったわけございまして、そういう指名停止にいつなるかということにつきましては、事前に市のほうもいっさい情報が取れません。これにつきましては非常に情動的に秘密度の高いものと言いますか、そういう類の情報でございまして、いっさい事前にどこが指名停止になるとか、近々なるとか、そういうことはいっさい情報が取れず、7月25日の公告以後の28日出たというものが10数社ございます。そういう状態でございます。

太田茂実委員 今の説明は内容は良く理解できるのだけれど、選定してやったところが指名停止になってますよということでは、組合としては困るわけです。それで1企業体しか入札に参加できないということになると、当然、これだけの事業に対して1者で入札というのはあり得ないと思うのです。そういった点をどうするかということ、今、諮っているわけだけれど、その点をもう1度聞きたい。

経済事業部長 指名停止の業者の関係は、今、藤森から説明したとおりでございます。ではこれからどうなるのかということでございますが、今週中に、申し上げましたとおり、市の業者選定委員会での出てきた業者について審査会を開催いたします。審査会は、建設企業体として今回の工事についてふさわしいかどうかという審査をするということでございますから、その審査を経るということになります。そういうことなものですから、今、断定的なことは申し上げられませんけれど、予想される状況としては、建築主体、電気、機械設備は7企業体、あるいは4企業体出てきておりますので、審査が通ればそれにふさわしい業者として認定されるというふうに思っておりますけれど、建築主体が1企業体で、これで入札をして良いかどうか。これが1つ問題になると思っております。入札の可否について業者選定審査会に諮ると、そこに記載しておりますので、まずそれをさせていただくようなこととなります。入札で可であれば、1者入札をさせていただくこととなりますし、これは競争性がないという判断であれば、仕切り直しということになりまして、今後の予定のところでございます(2)番の新たな入札方式及び日程が必要となった場合は、その検討を市業者選定審査会で同日行っていただきたい。再開発組合はその結果を受けて、施行していくということになります。

したがって、業者選定委員会での今後の新たな入札方式、あるいは日程を決定していくということになりますが、そういうことでございます。1者でやるか、1者ではだめだよということに、まず結論を出して、1者ではだめ

ということになれば、新たな入札方式を検討するということでございます。

太田茂実委員 1者だけで良いかどうかということを、市の審査会で判断するわけでしょう。そういうことで良いのですね。

経済事業部長 そういことです。

太田茂実委員 それを我々は静観しろと。

経済事業部長 今は、そういう形で御報告をしますという御報告を申し上げているわけでございますので、委員会の御意見をということではございません。こういうふうにいたしますという御報告でございます。

柴田博委員 この指名停止ということなのですが、近いうちに県からも国と同様に指名停止が下りるだろうということと、今回再開発組合が発注する工事との兼ね合いというのですか、どういう意味をもつのかということについて、もう少し具体的に。

中心市街地活性化推進室長 先ほど48社のうち31が指名停止、また指名停止にほぼ近い状態だと言いました。結果的にはそういうことでございます。今回の公告にどういう意味をもつかということは、こういうことがお答えになるのかどうか少しあれなのですが、公告をした日、今回の場合で言いますと7月25日になります。7月25日から9月16日、ないしは9月19日の入札までの間で、例えばAという業者が指名停止の措置を受けていれば、その業者は入札には参加できないというのが規定でございまして、そのような内容で今回も、市も一般的にそういう形でやっておりますし、それに準じて組合も同じ内容で公告をしておりますので、それに該当する業者というのは応札できない、入札に参加できないということになります。

柴田博委員 JVを組む場合の相手のほうですけれど、総合点数でやっているのかどうか分かりませんが、条件と該当する企業数を教えてください。

中心市街地活性化推進室長 建築主体工事のほうでございますが、条件が、総合数値が建築一式で740点以上、かつ新客観点数20点以上。この新客観点数というのは塩尻市が定めております新客観点数でございます。同時に、市内に本社または営業所等を有するもの。これがいわゆる親ではなくて、子供という言い方は失礼なのですが、代表ではない一般の構成員の要件でございまして、該当は22社でございます。

柴田博委員 そうすると、もし、JVは1つしか参加がなかったということなのですが、どうなるかは別にしまして、新たな入札方式、発注方式等を考えるにしても、指名停止になっているところは参加できないわけですね。そうすると、今の2社のJV方式で一般競争入札という方法以外には、どんな方法が考えられるのですか。

中心市街地活性化推進室長 あくまで、想定される方式としてはこういうものがあるだろうというような形で、代表的なものをお話していきたいと思っております。予想される方式という形ですが、まず1つは、今の分離方式をそのまま踏襲して行って、何らかの条件設定の変更を行う。条件設定の変更というのは、点数でありますとか、ほかにも若干条件が付いておりますので、そういうものを見直しをして、新たな登録を受け付けるというやり方。機械と電気設備は、もう既に7業者と4業者の申し込みがございまして、それは申し込みのあった特定JVの一般競争入札としていく。それが1つあるかと思っております。

それから、2番目でございますが、分離方式というのはそのまま変更しないで、建築主体のみについてはJVを止めて、一般競争入札としていく。JVを組まないで一般競争入札としていく。その場合には、総合点数等については、当然ですけれど、どんな条件を設定していくかということは今後検討をしていかなければならないと

思いますけれど、そういう方式も考えられると。

さらに、分離方式ではなくて、一括方式と言うのですが、建築主体と電気と機械を分割するのではなくて、全て一括で発注して一般競争入札で行っていくと。そのような方法が主なところでは考えられるのではないかと。

それ以外にもいくつかあるかと思えますけれど、今のこの大規模工事につきましては一般競争入札というのは、大きなところは譲れませんので、その分離についての考え方をどうするかという。また、JVについての考え方をどうするかという、その大きな2つのところで、いくつかパターンが分かれてくるのではないかと予想されます。

五味東條委員 ちょっとわからないので、単純なことを聞くのですけれど、再開発組合が施行するわけですよね、ここを。したがって、これは民間なのですよね、組合は。だったら、指名停止がいくらあったと言うのだけれど、それはできないものなのですか。要するに、たまたま、そこを買うのは市が買うのだけれど、ほとんどを。だけれど、建設の主体は組合で、民間なわけでしょう。そういう考えはおかしいですか。

中心市街地活性化推進室長 再開発組合というのは、確かに民間でございますので、そういう考え方が全然考えられないということではないと思うのですけれど、今回の事業の性格上、市が9割ぐらいを買うということ、それから、国の補助金等を入れまして、大きな補助金を入れて事業を行っていくということ、それから、全般的に市のほうで技術援助をする中で、入札の方式については市の方式を全般的に準じて行っていくという、そういうところから照らしてみますと、指名停止になっている業者につきましてはそれなりの理由があるわけでございますので、処分が出ているわけでございますので、それを無視して参加しても良いですよというわけにはなかなかいかないのではないかとこのように考えます。

五味東條委員 先ほどの中原委員の話にもありましたけれど、責任の主体がどこにあるかといえば、組合にあるわけです。このビルを造るに当たっては。だから、その辺が、たまたま、たまたまといえばおかしいけれど、そのものを市がほとんど買うというだけであって、主体は組合にあって業者選定も組合でという感覚は少しおかしいですかね。

経済事業部長 表面的には、今、藤森室長が申し上げたとおりの理由でありますけれど、そもそもの話を申し上げますと、再開発事業というのは都市計画事業でございます。都市計画事業が再開発法、あるいは、都市計画法の中で唯一、唯一と言えば区画整理事業もそうですけれど、民間が主体として都市計画事業を許されているわけでございます。御承知のとおり、都市計画事業というのは、当然都市計画で決定をした場合に、そこを強制的に、例えば地権者の多少の反対があっても、事業実施をすることができるという執行権をもっているわけでございます。したがって、公権力を再開発組合というのはもっておりますし、あるいは区画整理組合もそうでございますけれど、そういういわゆる都市計画事業として実施される、いわば公的な事業であります。したがって、私どもはそういう中で、この業者選定におきまして、指名停止をし、あるいはほかの国等から受けている事業者をあえてそこで指名をしていかなくちやいけないということが果たして適切かどうかというふうに考えますと、やはり、適切ではなからう、こういう結論に達せざるを得ないということでございます。したがって、今、申し上げましたとおり、残念ながら指名停止の業者が非常に多く出てしまいましたので、これに対して対応せざるを得ないということでございます。

塩原政治委員 自分もやはり太田委員や中原委員が言ったように、1者というのはいかがなものかと思うので

すが。それと、先ほど室長が言った方式で、ほかの方法。あれは全て、もし談合のことに對しての罰則が、ペナルティが原因でみんなが遠慮したとすれば、あれは全てみんな遠慮してしまう。だから、基本的には入らないと考えるほうが普通でしょう。そうすると、その中に選択肢としてはもう1つ、例えばそういうものが全て公表されるまで待つという方法もあるのではないかと。決定するまで。これでいくと9月22日、入札の日が決まってしまうから、ああ19日。決まってしまうから、何とか最悪出なければ1者でもやっってしまうという意図が見えるのだけれど、そういうものというのは、どうしても22日にやらなければいけないわけですか。ああ、19日に。

経済事業部長 誤解があるといけません、私どもはこの22日というのは、今週中に開く審査委員会の中でだめだよという結論になれば、当然9月16日の入札は延期あるいは中止をせざるを得ないというふうに思っておりますので、そういうことであります。16日にどうしてもやらなければいけないということではありませんので、したがって先ほど申し上げましたとおり、1者であっても入札して良いよ、という話になれば、これは審査委員会の決定ですから、審査委員会の決定で入札して良いよという話になれば、予定どおり入札は執行をします。そうであれば、新しい方式を新しい日程と共に決めていく。こういうことになろうかと思

塩原政治委員 今言っているのはそういうことではなくて、先ほど中原委員も言ったように、1者というのは好ましくないということで、1者でなくて考えたらという話があったわけですね。その中で、市としては審査委員会で1者で良いということになれば、1者でいくということでしょう。それが、基本的に今の情勢の中で、非常に市民に受けられるかどうかという疑問も残りますよね。実際問題として、先ほどの48社のうち31社がそういうペナルティを食らっているとすれば、17社は残っているわけですね。その氏名を公表できないから、まだ前だからということであれば、それまで待てないかということを行っているだけであって。わかりますか。県が公表する、国のほうはもう公表しているわけでしょう。県が公表するまで、どうのこうので名前を出さないけれども、実際はこれはもうみんな出ているわけですね。だから、そういったものはどこがということはわかるわけではないですか、はっきり言うと。だから、本来そういうものを除外してやっっていけば、17社新たなものが出てきますね、頭が。そうすると、これを見ると、1,200点でここに出ているものを見ると、要するに親会社のほうは1,200点以上ということで市が決めたということですね。そうすると、例えばその1,200点を減算するという方法も出るかもしれないし、いろんなことが考えられるのだけれど。そういう形ですっきりさせたほうが、私は良いと思います。

経済事業部長 少し誤解があつて申し訳ありませんけれど、市の業者選定委員会でどう決めるかということが、まだ確定的ではありませんので、断定的に申し上げなかったということでございまして、今までの事例だと、1者の競争入札というのは成立をしております。今までの業者選定委員会で出した結論は、1者での入札行為というのは競争性がないという判断をいずれもしておりますので、可能性云々でありますけれど、そういうことだと思います。ここで断定的なものは申し上げられませんが。したがって、新しい入札方式や新しい日程を審査委員会で決めて、組合へ勧告をするというのが、可能性が高いということでございます。したがって、その方式は先ほどのいくつかの方式がありますが、今、議員が御指摘いただいたとおり、ここでAの業者1,200点で条件付けをしておりますが、例えば1,100点に下げるとか、そういう条件変更もその中ではあり得る選択

肢というふうに思っております。

塩原政治委員 そうすると、その審査委員会のときに、担当部長としてはやはり、そういう意見が委員会であったということをつけてもらって委員会を開催するほうが理解があると思いますので、よろしくをお願いします。

委員長 ほかに。なければ。

牧野直樹委員 多分6月23日に入札方式の回答を組合にして、7月25日に公告したということで、受付終了が12日ということで、だいたい25日から18日間、この大きい37億円くらいの建設工事の積算ができるかどうかという、ちょうど夏休みにも入るし、盆前だし、大手企業なら多分できると思うが、スーパーゼネコンといわれているようなところは、多分指名停止を食らっていると思う。その中で、この37億円のうちの、つい最近で言えば大きい目玉の建設工事です。それが1者のJVきりないということは、魅力がないということか、もうけが少ないというのか、この辺は多分そういうことで、こんな計算をしてもしょうがないなということで、一生懸命やった1者が出てきたと思うのだけれど、これはちょっと。17社あれば、17社が計算して、多分17社のうち何社くらいは来ると思うけれど、これだけこの積算の37億円というのが、工事費が妥当かどうかということにも業者の人はすぐそこへ目が行くと思う。だから、積算する時間がなかったというのも大きな原因の1ではないかと思えます。

それと、先ほど来言われています1者、多分今まで役所の中ではそういうものはなかったと思うので、これは業者選定の中でもう1回見直すという結論が出ることを、私は期待していますけれど。このJVの名前は言えないのですよね。どこにあるとか。

中心市街地活性化推進室長 今現在、組合のほうから市のほうにその組んできたJVが建築主体だけではなくて、電気も機械も上がってきております。それが、中身をチェックする作業を市のほうで行いますが、その作業を行って最終的に入札まで行けば公表できるのですが、中途の段階ではJV名については公表を今までしていないということがございます。結局、JVの申請を出したのだけれども、何らかの理由でどこか少しおかしいところがあって、結局JVはだめだよとか、そのようなことが途中でまれにありますので、そういうことを考慮して途中、中途での公表というのはしていないということだそうでございますので、お願いしたいと思えます。

それから、積算する時間の関係なのですが、7月25日に公告して、8月12日ということで、最初の入札は9月16日になりますので、札を入れるのは9月16日までということでありまして、最終的な積算はそこまですることができるということがございます。ただ、大手のゼネコン等ではいろいろ能力を持っておられますので、すぐ積算をしたところもあるかと思えます。

最初に1者しか申し込みのない理由のところでも少し触れさせていただきましたけれど、複合的な要素があるというお話をさせていただきました。指名停止が非常に多いということ、それから、建築資材の高騰が非常に、年度が替わって以来続いているということ、それから、結局、建築の資材の材料の値段がこの先どうなるかということが非常に見えづらい時代でございます、そういう工事、工期が長い工事というのは敬遠される傾向にもあるのではないかと。それから、実は、いわゆる親と言いますか、代表となる構成員と一般の構成員があるのですが、現実的には代表となる構成員は指名停止等の理由で非常に数が少ない。だけれど、一般の構成員のほうは非常にたくさんいるということで、多分、想像するにですけど、組み合わせ等について非常に各業者さんも苦労されて、その辺に混乱がだいぶあった結果、こういう形になったのではないかと。これはあくまで想像でございます

けれど、そういうこともあるのではないかと。以上です。

牧野直樹委員 私は以前に設計士の先生がここにおられるときに、スーパーゼネコンでなくても、市内の建設Aでもできるかどうかということをお尋ねしたと思います。そのときには、スーパーゼネコンでなくても良いと、確かに設計の先生が設計、施工、監理まで行うので、それだけのお金も出してあるので、多分市内のAの建設会社ではできないということか。

中心市街地活性化推進室長 その辺につきましてはいろんな考え方があるかと思うのですが、市のほうに業選の依頼をされて、市のほうでお答えした内容が1,200点以上というふうになっております。これは、やはり規模が非常に大きな工事で、それだけの資金力、それから資材の調達能力、それから技術力ですね、あらゆる意味での技術力。それから、機械等、電気の設備の方が別発注になっておりますけれど、同じ現場でやりますので、そういうものの皆さんを取り仕切る能力と、いわゆる総合的なそういう力量がないと難しいということで、建築の主体についてはある程度点数の高いところで設定させていただいているというのが現実でございます。ただ、使っている資材は非常に特殊なものを使っているわけではなくて、RC造と書いてございますとおり、コンクリートと鉄筋と鉄板でございますので、その辺についてはそんなに特殊なものを使っているということではございません。

丸山寿子委員 結果的に申請が1つであったこと、あるいは、停止になっているところが31というような、今日初めて聞くその内容で少し衝撃を受けておりますが、答えの中であったのですけれど、過去に1者ということで選定の中で許可になっているかどうかと聞こうと思いましたが、今までにないことですので、これから入札方式、条件等変わっていく中で、結果的に建てられた後、内容が悪くならないようにということを十分市のほうとしても、組合のほうにもよく言っていただいているというふうに、今日は途中経過の報告ということですので、そのように私は思います。その辺をしっかりとお願いしたいと思います。

今井英雄委員 指名停止の関係で、先ほど7月28日以降と8月12日に公表があったようなことを言ったのですが、これは毎月公表があるのですか。

中心市街地活性化推進室長 ということではなくて、7月28日に公正取引委員会から出されたものは、さかのぼりますと平成9年からあったそうございまして、最終的には平成14年に審判の開始決定を行った東京の多摩で東京都新都市建設公社というところが発注する土木工事での談合ということでございますので。要は、そういうことが確定したときに出すということなものですから、いつ出るとかそういうことはまったくわかりません。事前にはわからないということでございます。

今井英雄委員 指名停止業者が、9月16日までもし新たに追加になった場合には、その業者は応募してきてもだめということですね、結果的には。

中心市街地活性化推進室長 そのとおりでございます。

今井英雄委員 先ほど部長のほうから、市の業者選定審査会において1者の場合は、今まで公共工事をやっていないということですので、私とすれば、新たに方式を変えてまたやるのが大事だと思いますので、あわてて9月16日にやらなくても、日程等を検討してまた新たに方式等検討して欲しいと思います。

石井新吾委員 建築主体が1者のみということで、おそらく入札ができないのではないかとと思うのですが、その場合、日程が先延びになるということになると思うのですが、そうは言っても、完成が平成22年度4

月オープンということを用意しているわけなのですから、その日程に影響はないかどうか。

経済事業部長 日程の決め方にもよりますが、多少余裕はもっておりますので、建設工事期間をだいたい私どもは14カ月ということで見えております。したがって、ここ1、2カ月の多少のずれは容認できるのではないかと見ておりますが、それが大きく外れるということになりますと、また、オープンの時期にも影響を及ぼしますので、影響を及ぼさない範囲で日程調整といえますか、日程を決めていただきたいな、審査委員会で決めていただきたいというふうに考えております。

石井新吾委員 今回の入札の公告に関しては、予定価格等はまだ出してないわけですね。

中心市街地活性化推進室長 その経過及び日程概要のところを書いてございます。8月22日の特定JVの認定通知、予定価格及び競争参加資格通知ということで、特定JVの受付を8月12日で終了しまして、その内容審査を市のほうで行いまして、それで良いですよ、というふうになった段階で、通常の入札でいきますと、JVを組んできたところだけに予定価格を通知するということですので、今現在の段階では予定価格は公表になっておりません。

石井新吾委員 公には公表になっていないということなのですが、企業のことですので、そういった情報等の収集はして、塩尻市が今回の工事の予算がどのくらいということにはわかっていると思うのです。そういうところで、今回は採算が取れないからと、先ほど委員からも出ていましたけれど、そういったことなので、また入札方式等を変更するに当たって、また公報した段階で、不調に終わった場合、予定価格を上げるというような考えはありますか。

経済事業部長 設計金額の見直しということだろうと思いますけれど、御承知のとおり、建設物価が非常に不安定に動いておりますので、そういう中で若干の上昇はあるかというふうに私どもは考えております。しかしながら、再開発事業そのものの成立というのは、先ほど申し上げましたとおり、床を売却して、保留床を売却して事業の成立をみるということですから、いろんな補助金とか、経費の削減とか、金利が低下するとか、そういう別途の要素がない限り、保留床価格を上げないで建設工事費を上昇させるということは、なかなか難しい話であります。今、私どもは期待をしておりますし、国でもそういう方針が一部出ておりますけれど、建設物価の上昇分については国の補助金も一定程度上乗せを考慮するというふうな通知もございますので、全面的に保留床価格に上乗せをされるということではございません。したがって、これは組合と御相談して決めることでございますけれど、保留床価格の変更がない範囲で、一部物価の上昇分等を考慮して設計積算の見直しをすることはあり得るというふうに思っております。

中原輝明委員 この分離発注の中で、給排水設備、給排水というのはないが、どこに入っているのですか。

中心市街地活性化推進室長 機械設備工事でございます。

中原輝明委員 それで聞きたいのだが、今までの市民会館にしてもレザンホールにしても、給排水設備が別にあったような気がする。違いますか。機械と給排水は別ではないですか。これからはこういうもので行くとすれば、それで良いが。これはよく考えないといけませんよ。給排水設備というものは、今までの予算は大部分が機械と給排水設備が分かれていたでしょう。いつ、どうしてこんなふうにしたのですか。私はそんな気がするが、間違っていたら謝ります。勝手なことを言っていけないが、それにしても変な気がするが。

経済事業部長 レザンホールについては資料を持ち合わせていませんので、後で調べて御連絡申し上げますが、

今やられるほとんどの市が発注する工事は、建築本体と電気と、それから機械設備で、昔は機械設備のことを排水工事とか、そういう名称を言ったこともありますが、今は機械設備で統一しております。

中心市街地活性化推進室長 補足で。レザンホールのときの資料ございます。そのときには、建築主体工事、電気設備工事、給排水設備工事ということで、3本に分離しています。ですから、給排水設備工事という言い方を機械設備工事というように、呼び方を変えているということであるかと思えます。分離の仕方は3つでございます。

中原輝明委員 3つですか。変わったと言えばそうですね。機械の中に給排水が含まれるということですね。

それともう1点。これは部長に聞かなければいけないが、今、ここ特別委員会でやっている御意見、それと全協でも意見が出ると思うが、その意見はここだけで聞き流して、実際は、皆さんはベテランだから、組合員に任せて組合員の御意見で私たちは動いていると、こう来るのではないか。ここで、特別委員会で論議されている意見というのは、強さはどのくらいあるのですか。意見をどこかに伝えて、議会はこう言っているが、議会の動向も聞かなければいけないとか、聞かなくてもいいよとか、報告だけして連中が騒いだけという、これが1つとか。先ほどの審査委員会にしても、部長や室長の皆さんの意見が審査委員会で通るのか。この際はっきり言うけれども、その仲間だ。どんな連中がやるか知らないが、そこが微妙なところなのです。実際に今日、我々の意見を聞いていて、一番必要なのは、1者ではいけないと痛切に感じたのが、聞き流しにして自分たちの意見で行ってしまおうというのは、どちらですか。はっきりしてくれ。

経済事業部長 当然、議会の御意見を良く伺いまして、今回の審査会議も私も出席させていただきますので、委員会の中ではこういう御意見だということを申し上げたいというふうに思っております。

委員長 ほかにございますか。

それでは、大門中央通り地区市街地再開発ビル新築工事については、経過等の報告を受けたということにいたします。

太田茂実委員 少し良いですか。今の問題と違うのだが、私はこの前提案していたものに、回答をもらってないが。

中心市街地活性化推進室長 実は、それは、準備をしていたのですが、ちょっと委員会に出すような資料にまできちんとできておりませんで、大変申し訳ないですが、次回に出させていただきたいと思えます。ガラスの落下についてということと、雨水処理についてということと、凍結に関する防水の処理ということ。その3つをお聞きになりました。以前に設計士のほうから、それぞれ部分的にはお答えはしてきていたと思うのですけれど、もっと詳しい、わかりやすい資料をとということでございます。専門的な資料がこちらに来ていますので、これをもう少しわかりやすい資料に手直しをしている最中でございます。申し訳ございませんが、もう少しだけお時間をいただきまして、次回に提出させていただきたいと思えます。

太田茂実委員 というのは、先日の宮城岩手内陸地震のときも、仙台の駅前にあるビルのガラスが全部割れてしまった。これは、この市民交流センターのような方式ではない普通のビルだった。それでもゆがんで落下したという現実を見たわけです。テレビで。これに対して、それなりに不安を持ったものですから、なおさらきちんと文章でいただいておかないと。

中心市街地活性化推進室長 それにつきましては、口頭で申し訳ないのですが、ガラスは、ガラスの周りにご

ざいます若干の余裕がきちんと取れるかどうかによって、割れる、割れないが決定するということらしくて、兵庫県南部地震のガラス被害の実態調査の中では、こういう鉄筋コンクリート構造物の中にきちんとはめ込んだガラスが一番割れていた。要は、余裕がないものですから、コンクリートが揺れたのと一緒にガラスが割れてしまったという結果が出ております。それから、今回のようなカーテンウォール方式という形でガラスを固定する方式については、そのときはほとんど被害がなかったということも、データでございますので、その辺も含めてきちんとした説明をしたいと思っておりますのでお願いをいたします。

太田茂実委員 ガラスが落ちれば、日差しも何も無いのだからね。

その他

委員長 それでは、2番のその他についてに入りたいと思います。

中心市街地活性化推進室長 今のことを少し。太田委員のことをその他で言う予定であったわけですけど、先に出ましたのでお答えさせていただきました。すみませんでした。

委員長 ほかに、委員の皆さんから。

なければ、協議事項は終了いたします。理事者からあいさつがあればお願いいたします。

理事者あいさつ

経済事業部長 お忙しいところ、長時間にわたりまして御協議いただきましてありがとうございました。いただいた御意見につきましては、これからもちます業者選定審査会に伝えてまいりたいと思っております。よろしく申し上げます。どうも、本日はありがとうございました。

委員長 以上で、市街地活性化特別委員会を終了いたします。御苦勞様でした。

午後2時36分 閉会

平成20年8月18日(月)

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

市街地活性化特別委員会委員長 中村 努 印