

令和6年度 第1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8月19日（月）13時30分～16時30分
開 催 場 所	横浜市役所 18階会議室 みなと4
出 席 者	委員 : 5名（委員については、実施方針公表後に示します） 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 市営野庭住宅（I街区）建替事業及び市営野庭住宅（J街区）建替事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第5条に規定する実施方針の検討について（審議）
議 事 概 要 （ 要 旨 ）	【会議の成立、委員会の運営について】 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。 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。 （委員一同、了承） 【市営野庭住宅（I街区）建替事業及び市営野庭住宅（J街区）建替事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第5条に規定する実施方針の検討について（審議）】 事業所管課から、資料により実施方針（案）等について説明があり、検討を行った。 【委員長】 本日は、市営野庭住宅（I街区）建替事業、市営野庭住宅（J街区）建替事業の実施方針（案）について検討のうえ、答申としてとりまとめることが一つ、もう一つは要求水準書等の素案について、事業をブラッシュアップしていくためのご意見を賜りたいというのが大きな内容である。 それでは、ただいまの事業所管課からの説明、また先日行われた事前説明のほか、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】 I街区とJ街区については、それぞれに入札参加が出来て、それぞれの事業ごとに審査をするということであった。また、I街区は事業者への前払いを可としており、これは市内企業、比較的規模の小さい事業者が参画しやすいようにとの配慮である、との説明であったが、入札参加者の参加要件がI・J街区で同じである趣旨

は、どちらも市内企業の参画に配慮し、最低限の参加資格を設定しているためであるか。

【事業所管課】

ご理解のとおりである。最低限の参加資格を定めるにとどめ、市内企業の参画を妨げない配慮をした。

【委員】

I 街区と J 街区は事業手法が異なるが、I 街区には維持管理業務が含まれていないにもかかわらず、SPC を設立することを認めているのはなぜか。SPC を設立する意味として、サービス対価の支払いが施設整備後、運営期間にわたって繰り延べられる場合には、資金調達のしやすさや倒産隔離等の観点から、契約管理上必要であると考えられるが、I 街区は施設整備後に施設整備費の全額を支払うスキームとなっているため、SPC 設立の必要性が感じられず、事業者からも SPC を設立する提案が出てこないのではないか。

【事業所管課】

SPC の設立に必要性が認められないということであれば、I 街区については条件設定をしなくても良いと考えている。

【委員】

I 街区については SPC 設立に関する記載は削除して良いと考える。

もう 1 点は駐車場であるが、要求水準書上、I 街区・J 街区それぞれに駐車場を設置する条件としているのか。もし、両街区で駐車場の整備を求めているのであれば、同時期に整備することをふまえ、敷地の広い J 街区で両街区のための駐車場を集約して整備するなど、敷地の有効活用という視点での検討が必要である。

【事業所管課】

どちらかの街区に施設を集約する方が合理的であるため、大規模な集会所としては I 街区、駐車場は J 街区に集約する要求水準としている。

【委員】

I 街区、J 街区は個別の事業であるものの、一方で連携する部分やまたがる部分があるのであれば、それはこの部分である、といった全体の考え方についての説明が必要である。

このほか、太陽光発電設備についての要求水準があるが、これは義務条件であるか。

【事業所管課】

太陽光発電設備については、住棟完成後に PPA 事業者を別途公募する予定とし

ているため、太陽光発電設備自体の整備は要求水準に定めていないが、将来をふまえて、建築物屋上に太陽光発電設備を設置するための積載荷重を見込むとともに、設備用基礎や、そのほか配管ルート等の必要な設備を整備する要求水準としている。

【委員】

このほか、災害時の避難の取り扱いはどうか。集会所には避難時の電力供給を想定した発電設備を設けるのか。

【事業所管課】

建替え後の市営住宅は耐震構造となるため、在宅していただくことが基本的な考え方である。実際、他の市営住宅においても、集会所に常設の非常用発電設備を整備しているところはなく、本事業においても非常用発電設備等の整備は要求水準としていない。

【委員】

集会所は住棟との合築を認めているのか。

【事業所管課】

建築基準法第 86 条に定める一団地認定の制限を守ったなかであれば、合築を妨げていない。

【委員】

I 街区と J 街区それぞれに入札参加が可能であるなかで、両街区を一体として整備運営することでより良い計画とできる、といった提案がなされた場合、その提案をどのように評価する予定か。

【事業所管課】

確かに I 街区と J 街区それぞれに入札参加が可能としてはいるが、市としては市内企業にも P F I 事業に参画していただきたい趣旨で、比較的小規模な事業として I 街区を設定しているため、両街区を一体的に整備運営する提案については評価の想定をしていない。

【委員】

市の意図や目的は理解できるが、全体を捉えてより良い提案がなされた時に、その提案を評価する仕組みが無くて良いのか、ということについては疑問が残る。市内企業の参画が目的であるならば、下請け企業として市内企業に多く参画して貰うことも可能だと考えるが、いかがか。

【事業所管課】

I 街区、J 街区それぞれに市内企業を多く活用いただくことについては、しっかりと評価すべき点だと考えるが、それは、両街区を一体的に捉えた提案に対してではなく、街区ごとに独立して評価されるべきものと考えている。

【委員】

この問題は、I 街区、J 街区を独立して審査するのか、それとも I 街区、J 街区のどちらも契約できることを前提とした一体的な提案を認めるのか、といった問題である。一体的な提案は、どちらかの街区の契約ができなかった場合には、もう一方の街区についても実態として実践されない提案となり、計画が成り立たない提案となる。

これをふまえ、審査方法として、完全に街区ごとに独立した審査とするのか、あるいは、I 街区と J 街区の一体的提案の余地を残しておくかといった議論が必要である。

【事業所管課】

市としては I 街区、J 街区それぞれ独立した審査とすることを基本としており、一体的な提案がなされることを想定していなかったところではあるが、確かに一体的な提案は、どちらかの街区の契約ができなかった場合に、もう一方の街区の提案が担保されないという問題があるため、ご指摘をふまえ、評価方法について検討していきたい。

【委員】

評価方法以前の問題として、I 街区と J 街区とに街区を切り分けることで、一体的なまちづくりが実現できない、といった視点もあるかと思うが、いかがか。

【委員長】

確かに、市内企業が参画しやすいように I 街区、J 街区に切り分けるということであったが、それぞれの街区に同じ事業者の入札参加が可能である限り、大手企業を含めた事業者が参加することは妨げられず、市内企業参画のための優位性が感じられない。

また、街区を切り分けず一体的に事業を実施することで、安価でかつ市民にとってより良いサービスが提供される提案がなされる可能性があるといった面でも、街区の切り分けについては疑問が残る。

【事業所管課】

I 街区、J 街区ともに W T O 案件の事業規模であるため、例えば、市内企業のみ入札参加が可能である、といった直接的な条件設定ができない。こういったなかでも、市としては市内企業にも P F I 事業へ参画いただく趣旨で、比較的小規模な事業を作り、審査基準には地元経済貢献の項目を設けることなどにより、市営住宅初

の P F I 方式による事業のモデルケースとして実施したい、という思いを伝えていきたい。

【委員長】

街区を切り分ける理由として、国からの補助金充当が目的であるとの説明があったが、この点について少し詳細な説明をいただきたい。

【事業所管課】

今回、I 街区は B T (a) 方式、J 街区は B O T (a) 方式を想定しているが、B O T 方式については、施設整備に対する補助金に加えて、家賃の賃料に対する補助金の充当も合わせて可能であることから、財政的なコストメリットが期待できる。

【委員長】

街区を切り分けて、両街区を合わせて一体で B O T 方式とした場合には、事業規模が大きくなるため補助金の充当額が増え、より財政的なコストメリットが期待できるということか。

【事業所管課】

財政的なコストメリットという点では、ご指摘のとおりである。

【委員長】

街区を切り分ける理由としては、特に I 街区に市内企業の参画を誘導したい、これにつきたいということか。

【事業所管課】

ご指摘のとおりである。市全体でみれば、市内企業の参画機会が増えることは市税の増税に繋がるという観点もあるが、本事業のみを捉えると、街区を切り分けて 2 つの事業とすることで、財政的なコストメリットが下がることは否めない。

両街区を一体的な事業とした場合、S P C の設立や資金調達の面からも、市内企業の参画が難しい事業規模となり、これでは P F I 事業に市内企業の参画をいただきたいという市の目的が達成できないと判断し、あえて 2 つの街区に切り分けたものである。

【委員長】

I 街区と J 街区に切り分けることによる市内企業の参画意欲や反応、感触は市として掴んでいるのか。それをふまえて、街区を切り分けたということか。

【事業所管課】

ご指摘のとおりである。今年の 2 月に横浜市 P P P プラットフォームにおいて公民グループ対話を実施し、市内企業から意見をいただいたうえで事業の検討を進め

てきた。

【委員】

野庭住宅・野庭団地みらいビジョン（以下、「みらいビジョン」という。）については、要求水準書（素案）にもこれを実現する、ということが事業コンセプトに示されているが、このみらいビジョンは本事業のために作られたというよりは、野庭団地全体のみらいビジョンとして策定されたもの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】

野庭団地全体のみらいビジョンということであるが、事業者の受け止めによってはⅠ街区とⅡ街区の部分について描くビジョンが異なり、市が意図しているコンセプトとは違うコンセプトの提案がなされる可能性がある。これをふまえ、みらいビジョンの実現に向けた統一性の確保の考え方について、ご教示いただきたい。

【事業所管課】

統一性といった点では、擁壁のセットバックや空地寸法について要求水準に定めているが、実際の細かい部分については、両街区で異なる事業者の方が契約された場合に、市が調整等をさせていただくことになると考えている。質・量的な仕様について統一的に定めるとなると、事業者の自由な提案を妨げることに繋がるため、要求水準では求めないと判断した。

みらいビジョンは野庭団地全体での地域再生といった視点で策定したものであり、基本的な考え方をまとめているものであるため、基本的には事業者の提案を尊重しつつ、両街区で合わせた方が良い部分があれば、実施設計が完了するまでの期間に、事業者と調整させていただこうと考えている。

【委員】

入札後に調整するとなると限界があるため、このみらいビジョンを実現するためには、Ⅰ街区とⅡ街区について、このようなまちづくりを目指したい、といったある程度のコンセプトを市側で示したうえで、両街区に求める役割を要求水準とした方が良いと考える。この方が、市の意図を伝えられるとともに、事業者としても提案がしやすいと思う。

【事業所管課】

ご意見をふまえ、記載内容について検討する。

【委員】

住宅の住居数や間取りについては要求水準に示されているが、建物の高さや、ど

の住居をどこに作るかなどの配置については、完全に事業者の自由な提案に任せるということか。

【事業所管課】

ご理解のとおりである。なお、配置自体は提案にお任せしたいと考えているが、例えば全体面積やエレベーターの台数、最終的なランニングコストの比較などもふまえたうえで、公平な評価をしたいと考えている。

【委員】

余剰地活用については、分譲マンションの整備を妨げないということであるが、この場合、野庭地域に住宅が増えるということか。どちらかと言うと、新しく住宅を作るというより、人口減少に合わせた長寿命化対策などが時代の流れであるようにも感じるが。

【事業所管課】

本市についても、人口は減少傾向にあるが、高齢者やセーフティネット住宅を必要とされる住宅確保要配慮者の数は、人口減少が始まって向こう25年程度は横ばいの水準が続くであろうと予想している。本市の市営住宅は約3万1,000戸あるなか、市が保有している市営住宅は2万7,000戸、残り4,000戸は民間が保有する住宅を賃貸借し、ストックしている状況である。向こう25年程度は住戸数をキープするため、老朽化をふまえた建替え等を行いながらも、いずれは4,000戸のストックが減少する方向の見通しもある。

【委員】

需要と供給のバランスを見ながら判断している、ということか。

【事業所管課】

ご理解のとおりである。

【委員】

建物の高さや住室の配置については、事業者の提案に任せるということであったが、集会所や駐車場の配置については、要求水準に定めているか。両街区で供用する施設については、両街区の住民のアクセスをふまえた建物の配置計画や、歩行者動線がひとつ大きなポイントになると思うが、市の意図と異なる提案がなされたとしても、本事業は総合評価一般競争入札方式を想定しているため、公募型プロポーザル方式と異なり、契約後は提案修正の義務化や協議調整が難しいと考える。

これをふまえ、このような重要度が高い項目については、事業者との競争的対話を実施し、提案しようとする内容が市の意図と整合しているかどうか、確認しておくことが望ましい。

【委員】

本事業における建替えは、市営住宅の再生に関する基本的な考え方に示された、建替えや改修時期の計画に則ったものであるか。

【事業所管課】

ご指摘のとおりである。

【委員】

移転支援業務について、移転先の風呂釜やガス台の設置、また内装改修の範囲については要求水準に定めているか。事業者が負担しないといけない場合には、しっかりと基準を定めて事業者を示さないと、混乱を生じさせる可能性がある。

【事業所管課】

要求水準書（移転支援編）素案の別紙３に仮移転先等修繕の標準仕様として定めている。

【委員】

仮移転に関しては、どのように実施するのか。住人に希望の住戸を選んで貰うのか、あるいは市側で移転先を誘導するのか。

【事業所管課】

市営住宅であるため、公営住宅法に基づき、本市都合による仮移転ということで引っ越し費用は市負担により引っ越しをしていただく。基本的には、個別に移転先の要望を伺ったうえで仮移転をしていただき、施設整備後には、新しく整備した住戸に戻っていただくことを想定している。仮移転先については、Ⅰ街区、Ⅱ街区以外の野庭住宅内で仮移転ができるよう、現在は野庭住宅全体で新規入居の募集をストップし、政策的に空き住戸を確保している状況である。

【委員】

仮移転時、例えば住民自ら設置した風呂釜等の設備を移転先に持参したい、などの要望があれば受け付けるのか。

【事業所管課】

住民から要望があれば、出来る限り答えたいと考えている。

【委員】

風呂釜等の既存設備の移設作業が発生する可能性があることを含めて、その移設条件や住居あたりの概算費用についても、参考として事業者を示しておく方が良い。

【事業所管課】

ご意見をふまえて、記載内容について検討する。

【委員】

沿道空地について、何メートルセットバックするなどの条件を設定しているか。
また、宅地の切り下げに伴う土砂の廃棄コスト等は、事業者負担ということで良いか。

【事業所管課】

沿道空地は1.5メートルのセットバックを条件とし、このほか宅地の切り下げ幅は提案によるものとしている。また、宅地の切り下げ等の造成工事に伴う費用は事業者負担である。なお、脱炭素化対策の視点から、大量の土砂を廃棄するような造成計画を誘導するものではなく、敷地の高低差を生かした切り下げ計画の提案を期待しているものである。

【委員】

J 街区における余剰地活用業務の事業契約期間と、市営住宅の施設整備・維持管理業務等の本体業務の契約期間とが一致していない。本体業務の契約終了後における余剰地活用業務の事業継続をどのように担保していくのか、要求水準書の素案では示されていないが、事業契約期間中に業務内容を変更する場合の条件や、余剰地活用業務を担う企業が経営破綻した場合の対策など、本体事業終了後もしっかりと余剰地活用業務が安定して実施されるような枠組みが必要である。

【事業所管課】

ご意見をふまえ、条件設定について検討する。

【委員長】

本事業地は、建築基準法において第1種住居地域に求められる建物の高さ制限があるが、ある程度の高さの建物が想定されるなか、エレベーターの設置は義務付けられているのか。また、エレベーターの設置により、建物面積は現状の既存住宅よりも増える想定か。

【事業所管課】

関係法令としてバリアフリー条例があるため、エレベーターの設置は義務条件となる。また、現状の野庭住宅は3DK、4DKの間取りが大半を占めているなか、今回の建替え計画では1R、1DK、2DKなどの小さい間取りも織り交ぜているため、エレベーターの面積が増えたとしても、全体で見ると1割程度の面積縮小が実現できるのではないかと想定している。

【委員長】

建替えにあたり、住戸数は現状数を確保するという説明であったが、小さい間取りを取り入れることで、実際の入居者数は減少するということか。

【事業所管課】

建替え後の住宅の入居者数のキャパシティといった観点ではご指摘のとおりである。

ただ、実態的には、単身で3DK、4DKに住まわれている方が相当数いることをふまえ、時代に応じた単身世帯向けの間取りを取り入れつつ、住宅のコミュニティを形成できるようにファミリー層向けの間取りも確保するなど、ある程度バランスを取りながら間取りを設定している。

【委員長】

先ほども人口減少に関するご意見があったが、住宅確保要配慮者の数としては当面減らないなか、住宅のキャパシティとしては減らしてく、ということになるが、この点は問題ないのか。

【事業所管課】

住宅政策審議会でも、戸数に関しては現状維持の方向で答申をいただいている。昨今の市営住宅の入居者応募などを見ても、単身世帯の方の募集が圧倒的に多いのが実情である。これをふまえ、現時点においては支障ないものと考えているが、将来、もし入居者の世帯人数が増加傾向となった場合には、乾式壁を抜いて間取りを広げることができるような構造とすることなどが、フレキシビリティの観点からは望ましいと考える。

【委員長】

戸数を現状維持とすることにこだわる必要性が不明確である。エレベーターの設置が義務であれば、高齢者等の方が住みやすくなり、より入居需要が高まっていくことが想定される。戸数の現状維持にこだわるのではなく、住宅確保要配慮者等のサポートすべき方々の人数の推計に基づき戸数の検討を行うのであれば、必然的に必要戸数が変わってくるのではないか。

現在入居している方には、これまでと同様のサービスを提供できるということは分かるが、自然に考えて20年後も同じ方が住み続ける訳ではないはずであり、戸数の現状維持にこだわる理由が分からないが、市の考え方はいかがか。

【事業所管課】

先の説明においては、住宅確保要配慮者数と説明してしまったが、住宅政策の上位計画においては、人数ではなく世帯数とした捉え方をしている。市営住宅に入居応募される方の世帯総数を基準とした倍率に着目し、入居需要の変動を住宅政策に反映させている状況であることをふまえ、住宅確保要配慮者数というよりは住宅確

保要配慮世帯数といった捉え方をしていただきたい。

【委員】

3DKに単身で住まわれている方は、家族での入居後に子供が独立したり、配偶者が亡くなったり、ということで単身世帯になっていると想定され、最終的には空き住戸となっていくケースが多い。再募集の際には、世帯人数の多い方々が優先的にそこに住む結果になるのかもしれないが、これは社会情勢や経済状況の変化によって、所得の低い世帯がどのような分布になるかといったことにもよるため、現状においては、人数がより一層減る方向に進むかは分からない状況である。昭和50年代、60年代に若くして入居された世代が単身世帯で住まわれている場合で、その方々が一定数を占めているということであれば、その方々が亡くなった後は、新しい世代が入ってくるので、逆に人数が増えることもあり得る。

【委員長】

戸数維持というところに焦点が絞られているが、入居希望の人数という視点での考え方も様々あると思うが。

【委員】

前提として、住宅確保要配慮者の方々を市営住宅だけでは受け入れきれないということで、民間の賃貸住宅を活用していくという枠組みで進めている住宅政策であるため、そのような意味では、市営住宅の数を減らすという選択にはならない。大阪府などでは住宅数を減らしている実績はあるが、神奈川県や横浜市はそのような方向性は取っていないということが現状である。

【委員長】

それでは、先ほどの説明における住宅確保要配慮者の数データは、最終的に人数であるのか、世帯数であるのか。また、需要傾向として、戸数としては増減がないが、人数としては減少しているという理解で良いのか。加えて、そのような推計に基づき、計画を定めているということで良いのか。

【事業所管課】

人数ではなく、世帯数である。世帯数としては1世帯であっても、入居人数としては減っていく方向になっていることが事実である。住宅単位でみれば、昭和30年代に建てられた浴室が無い住宅などは、元々単身世帯向けの間取りが多かったこともあり、建替えの際には建物面積を増やして、居住人数のキャパシティを増やしている住宅もあるが、全体でみれば、正確なデータは持ち合わせていないものの、人数は少しずつ減少傾向にあるかと思う。

【委員長】

懸念点として、2点お答えいただきたい。1点は、現在、所得格差が広がるなか

で、入居希望者が増えるのではといった心配があるかと思うが、それを支えられるようなデータをお持ちであるのか。もう1点は、現在お住まいの方が仮移転先から新居に戻って来られた際には、現在より狭い間取りの住居に戻れることが前提であるのか。

【事業所管課】

1点目について、入居倍率をデータとして持ち合わせている。直近におけるすべての間取りの平均入居倍率は6.8倍程度であり、倍率としては多少落ちついてきているのが事実であるが、中長期的にみると、現状倍率と変わらない想定である。

2点目については、ご指摘のとおりである。間取りとしては小さい住居に戻っていただくことになるが、新築の住居となるため、反発は少ないものと考えている。

【委員】

契約不適合責任について確認したい。J街区はBOT方式ということで事業期間が終了するまで事業者が所有権を保有することになると思うが、要求水準には「完工確認後、1年及び2年経過した時点で、市の立会いのもとで、契約不適合検査を実施する。検査の結果、不適合が確認された場合は事業者が補修する」とある。これ以降に不適合部分、瑕疵が発見された場合の補修等については、事業者の責任であるという理解で良いか。

【事業所管課】

ご指摘の部分については、通常の公共発注工事に準じて設定した項目であったが、確かに、公共発注工事においても担保期間が設定されているため、記載が足りていない部分を修正する。

【委員】

また、維持管理期間は10年だと思うが、この期間についての定めも必要だと考える。

【委員長】

両街区の連携事項として、J街区に両街区共有の駐車場を集約して整備しようとした場合、敷地と道路に高低差があるため、J街区に車を止めてI街区へ行くには、いったん道路まで下りないといけないのか。入居者動線の利便性に問題が生じないか。

【事業所管課】

車を所有している方はJ街区に入居していただくことで、入居者動線の利便性については問題ないと考えている。なお、地形については、両街区の宅盤は、大通りから見ると高低差があるが、両街区の間に通っている公道は、大通りから敷地奥側へ向けて上り坂になっているため、敷地の奥側で両街区と公道の高さがフラットに

なる部分がある。

【委員】

安全のため、公道に横断歩道は設置できるのか。

【委員】

公道の奥は行き止まりで、車両の通過ができないため、ほぼ通り抜けする車両は無いといった印象である。ただし、奥に相当数の戸建やマンションがあり、その居住者の車の出入りはある。

【委員】

J 街区に駐車場を整備する条件であるが、現状で足の不自由な方が I 街区に住んでいる場合には、坂や段差が心配であるので、J 街区に住み替えができるような配慮が市として必要だと考える。

【事業所管課】

ご指摘のとおり、すでに車いす使用者の方が入居されている状況であるが、車いす使用者の方にも不自由なく暮らしていただくため、車いす使用車向け住居を J 街区に設けることとしている。現状、I 街区、J 街区、それ以外の街区にお住まいであるかにかかわらず、車いす使用者の方については、建替え後の J 街区の車いす使用者向け住居に移っていただくことを想定している。

【委員】

敷地の切り下げにあたり、例えば、切り下げ部分にも住棟を作り、大通り側から建物に入って直接エレベーターで上まで行くような提案が出てくるのではないかと考える。様々な設計の選択があると思うが、例えば、一部の住棟を大通りレベルまで下げて配置し、そこにエレベーターを設置することで、街区内の住棟がある地盤レベルまでエレベーターを使ってアクセスできる、といった提案がなされる可能性があるかと考える。

【委員長】

ご意見も出揃ったようなので、実施方針について、ご意見をふまえて答申にまとめていきたい。あらためて I 街区、J 街区それぞれに何か加筆修正すべき点があればお願いしたい。

【委員】

I 街区については、市内企業の参画を積極的に求めていきたいという市の意図について、もう少し実施方針のなかで示した方が良い。その方針が基になり、審査基準の配点等にも反映されることになるので、特に I 街区については加筆が必要だと考える。

【委員長】

このほか、文章の切れ目が悪い部分などは逐一確認のうえ、修正をお願いしたい。

【委員】

S P C設立についての記載は、I 街区の実施方針からは削除して良いと考えるが、いかがか。実施方針の記載ぶりでは、「S P Cを設立することとする。ただし、条件を満たせばS P Cを設立しないことができる」としており、これだけ見ると、S P Cの設立を前提に、S P Cの設立経験がある事業者を優先している、というメッセージにも捉えられる可能性がある。それは市の意図するところではないので、削除で良いと考える。

【委員】

削除にあたって、実施方針の2.5.1に定める市とS P Cとの契約手続きに関する記載も合わせて削除する必要がある。

【委員長】

ほかにご意見がなければ、I 街区の実施方針については、S P Cの設立について記載しないという形で訂正のうえ、I 街区の実施方針についてご承諾をいただいたものとする。最終的な答申内容については、まず私と事務局とで確認のうえ、各委員にご確認をいただくこととする。

J 街区については、修正なしとすることによろしいか。

(委員一同、了承)

【委員長】

続いて、要求水準書等の素案については、多々ご意見をいただいているところであるが、加えて考慮すべき点や確認事項があれば、改善していくためのご意見として、ご発言をお願いしたい。

【委員】

みらいビジョンについては、I 街区、J 街区だけでなく、野庭団地全体のコンセプトである、ということであった。これをふまえ、要求水準書には事業全体の条件ということで事業コンセプトがあるが、I 街区・J 街区の事業コンセプトとしては、みらいビジョンが全面に押し出されすぎているように感じる。もう少しトーンダウンさせた方が良いのではないか。

【委員】

事業コンセプトに関連し、ライフサイクルコストの内容は、I 街区、J 街区だけでなく、市営住宅全体の考え方ということか。

また、事業コンセプトのうち、四角囲みの内容がみらいビジョンの内容であり、（１）から（６）については、Ⅰ街区・Ⅱ街区の状況をふまえた個別の条件という理解で良いか。

【事業所管課】

ライフサイクルコストについては、ご理解のとおりである。またご意見をふまえ、事業コンセプトにおけるみらいビジョンの扱いについては、参考である旨を示したうえで、Ⅰ街区とⅡ街区特有の条件を全面に押し出す方向で、事業コンセプト部分の記載ぶりを修正したい。

【委員】

確認であるが、事業コンセプトの（１）から（６）は、みらいビジョンをブレイクダウンさせたものではなくて、本事業を実現させるための特有のビジョンとして定めたものということか。

【事業所管課】

ご理解のとおりである。

【委員長】

ご意見も出揃ったところで、要求水準書等の素案へのご意見をとりまとめる。

- ・Ⅰ街区、Ⅱ街区とで調整を図るべき駐車場や集会所などの集約施設については、その内容と市が求める要求水準について明確に示すこと
- ・風呂釜等の既存設備の移設作業が発生する可能性があるということ、また移設条件や、住居あたりの概算費用についても参考として示すこと
- ・Ⅱ街区について、余剰地活用業務がしっかりと実施されるような担保条件を追加・検討すること
- ・Ⅱ街区について、維持管理期間における契約適合責任についての条件を追加・検討すること
- ・事業コンセプトについて、みらいビジョンの取り扱いを参考とするとともに、本事業を実現させるための特有のビジョンやコンセプトを全面に出すよう記載ぶりの修正・検討をすること

このようなことであつたかと思うが、ほか追加のご意見があるか。

（委員一同、意見なし）

以上

議 事 資 料	(1)【概要版】市営住宅の再生に関する基本的な考え方 (2)市営野庭住宅（I 街区、J 街区）建替事業における事業概要 (3)【概要版】実施方針（案） 【概要版】要求水準書（施設整備編）（素案） 【概要版】要求水準書（移転支援編）（素案） 【概要版】モニタリング基本計画書（素案） (4)実施方針（案） (5)要求水準書（施設整備編）（素案） 要求水準書（移転支援編）（素案） (6)モニタリング基本計画書（素案）
---------	---