

議 事 録	
件 名	第2回 門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託事業者候補者選定委員会
日 時	令和6年6月27日（木） 午前9時30分から
場 所	門真市役所本館2階 大会議室
出 席 者	（委 員）真砂まちづくり部次長、長光地域整備課長、白川都市政策課長 橋本道路公園課長、高岡建築指導課長 （事務局）地域整備課 石峯課長補佐、山中主任、水野主査、中野主査、船津
議 題	1 開会 2 経過報告 3 本日の進め方について 4 プレゼンテーション審査 5 結果報告及び委託候補者の決定 6 閉会
傍 聴 者 数	—（非公開のため）
担 当 部 署	（担当課名）地域整備課 地域整備グループ （電 話）06-6902-6311（直通）
内 容	
【事務局】 定刻となりましたので、ただ今より、第2回 「門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託事業者候補者選定委員会」を開催させていただきます。 皆様大変お忙しいところ、ご出席賜り誠にありがとうございます。 本日の司会を務めさせていただきます、地域整備課の山中でございます。よろしくお願いいたします。 本日は、委員5名中5名のご出席をいただいておりますことをご報告申し上げます。 開会に先立ちまして資料について確認をさせていただきます。 本日の資料は、事前にお配り致しました参加事業者の提案書2社分に加えまして、「次第」と「資料3 審査基準表」を配布させていただいております。また、「次第」に記載しております「資料1」及び「資料2」につきましては、地域整備課Gの受け渡し用フォルダ「石原北・大倉西地区第2回選定委員会資料」に格納させていただいておりますので、各自ノートパソコンでご確認をお願い致します。 なお、「各提案書」及び「審査基準表」につきましては、本日の委員会終了後に事務局にて回収させていただきますので、ご了承ください。 それでは、早速でございますが、議事に移らせていただきます。真砂委員長、宜しくお願い致します。 【委員長】 おはようございます。それでは、案件に入っていきたいと思います。	

まず、次第の2「経過報告」に移りたいと思います。
この件に関しまして、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、「資料1 第1回選定委員会からの経過報告」をご覧ください。令和6年5月16日（木）の「第1回選定委員会」終了後、決裁のうえ、5月20日（月）に「募集要領等」を市ホームページにて公表いたしました。

その後、「質問書の受付」を5月21日（火）から5月24日（金）まで行いましたところ、2社から9項目の質問がございました。これらに対する回答を、5月28日（火）に、市ホームページにて公開しております。

続いて、5月29日（水）から6月4日（火）まで「参加申込書等の提出期間」を設け、2社より提出がありました。事務局にて「参加資格要件の確認」を行い、2社ともに参加資格を満たしていることを確認できましたので、6月12日（水）付で「参加資格確認結果通知」を各社へ送付しました。

その後、6月13日（木）から6月19日（水）まで「提案書等提出期間」を設け、参加申込みのあった2社より提案書の提出がありました。

説明は以上でございます。

【委員長】

ただいまの説明について、何かご質問はございませんか。

【委員】

（意見なし）

【委員長】

続きまして、次第の3「本日の進め方について」について移りたいと思います。
この件に関しまして事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは続きまして「資料2 第2回選定委員会の進め方」をご覧ください。

まず、本日のスケジュールについてご説明させていただきます。

本件の説明が終わりましたら、その後、各社の「プレゼンテーション及び質疑応答」を予定しております。

1番目のA社につきましては、9時40分に入室・準備後、15分間の「プレゼンテーション」を行っていただき、その後、15分間程度の「質疑応答」を行い、1社目は終了となります。2番目の事業者も同様の手順でプレゼンテーション及び質疑応答を行っていただき、10時55分の終了を予定しております。11時00分から20分程度で、意見交換を行っていただき、「採点」を行っていただきます。その後、事務局が採点の集計を行います。11時50分頃、事務局より「審査結果」を報告させていただきます、「委託事業者候補者」を決定し、12時頃の「委員会終了」を予定しております。

次に、「プレゼンテーション及び質疑応答の進め方」についてです。

まず、事務局において、事業者を控室から本会場にお連れし、準備を行うよう指示します。準備完了後、事務局からの「始めてください」を合図に、プレゼンテーション（15分）を開始します。なお、終了2分前にベルを1回、プレゼンテーション時間終了時に2回、それぞれ鳴らします。プレゼンテーションの途中であっても、所定の時間が経過した時点で終了とし、速やかに質疑応答に移行いたします。質疑応答は、時間は15分間程度で、15分経過後も最後の質疑応答の途中であれば、その質疑応答が終了した時点で終了といたします。そして、片付けをしていただき、退場となります。

最後に、「審査等の進め方」についてです。

まず、プレゼン内容の評価・意見交換を行っていただき、「審査基準表」に署名のうえ採点を行っていただきます。その後、事務局にて採点結果を集計し、最終結果を確認していただき、委員会の結果として採用させていただきます。なお、審査基準表のうち網掛けの部分、①配置技術者の実施体制、⑧提案価格については、前回の第1回選定委員会でご説明いたしました通り、参加者から提出された書面により、事務局にて審査を行いましたので、あらかじめ各参加者の点数を記載した状態で配布させていただきます。

「本日の進め方について」の説明は、以上でございます。

【委員長】

ただいまの説明について、何かご質問はございませんか。

【委員】

（質問なし）

【委員長】

続きまして、次第の4「プレゼンテーション審査」に移りたいと思います。

事務局より、進行をお願いします。

【事務局】

まず、A社に入室していただき、準備をしていただきます。しばらくお待ちください。

《A社入室・準備》

【事務局】

準備が整ったようですので、「プレゼンテーション審査」を始めます。

プレゼンテーションの時間は15分間で、終了2分前に1回、時間終了時に2回それぞれベルを鳴らしますので、速やかに終了してください。説明等の途中であっても、所定の時間が経過した時点で終了となり、質疑応答に移行しますので、ご了承ください。

また、プレゼンテーションの終了後、15分間程度の質疑応答に移りますが、プレゼンテーションと

同様に、終了2分前に1回、時間終了時に2回それぞれベルを鳴らします。なお、15分経過後も最後の質疑応答の途中であれば、その質疑応答が終了した時点で終了といたします。

それでは、「プレゼンテーション」を始めてください。

《プレゼンテーションの内容は非公開》

【事務局】

「プレゼンテーション」については終了しました。

続きまして、「質疑応答」に移らせていただきます。時間は15分間程度です。

委員の皆様におかれましては質問内容について、応募者の皆様におかれましては回答について、簡潔に述べていただきますよう、よろしくお願いいたします。

【委員】

ご提案ありがとうございます。

追加提案の合意形成の促進のところで、地権者カルテの作成があると思いますが、事業を進めていく中で、地権者一人一人のヒアリングが重要になってくる部分があると思われます。その意向確認をどのように吸い上げて、具体的にどのようなスケジュールで進めていくのでしょうか。また、地権者カルテをどのように活用されていくのかというところをお教えてください。

【A社】

先程、プレゼンの中でも少しご説明をさせていただきましたが、最終目的は準備組合の発足というところで、ある程度の組織を目途とすると、発起人会が肝になってくるかと思います。まずは権利調査と今までのアンケート調査の結果をリンクさせ、そのなかで、図面の中で見える化をして、どのあたりに参加意欲があって、どのあたりが難しいかというところの整理をしたいと思っています。それから、その結果に基づいて、何を中心にヒアリングを行うかというところの整理をして、合意形成へ向かっていくなかで、特にエリアとなる区画の目星をつけたいというところです。何が皆さまにとって一番心配なのか等を整理します。また、今までのアンケートでも薄っすらと結果は出ていますが、中々自分たちで動くのは難しいけど、やってほしいことはあるというなかで、そこに触発させるための意向調査をここで考えるのですが、今は住市総事業で市がメインで動いているという意識が強いのではないかと考えていますので、意向調査や個別説明といったもののタイミングもありますが、発起人会の地元の方と一緒に組み立てたいと思っており、その結果をこのカルテに累積しながら、今後の準備組合の設立の対応も含めて、課題を洗い出したいと考えています。

【委員】

ありがとうございます。

【委員】

門真のような相当の密集、狭あい道路がある地区において、類似地区での実績がありましたらお教

えください。

また、計画を策定する中で特に重視されていることがありましたらお教えてください。

【A社】

実績に関して、ここまで密集しているという所は現状少ないですが、東京のほうで敷地制度型というところで、道路幅員をどうしても広げられない地区での組み立てを行っています。あと、大阪市の密集市街地の検討として福島区及び生野区で実績があります。今回の計画の中での肝は、準備組合の設立までのスケジュール感が非常にタイトであると考えています。土地区画整理事業は地元主体で行うところですが、発起人会等の設立に関し、住市総事業と区画整理が同時に行われるところ、住市総事業が先行しているので、皆さんはかなり受け身になっていると思います。発起人会の機運を高めていくこと、そこがうまくいかないとスケジュールに乗って来ないと思いますので、ここを重点的にやりたいと考えています。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

課題として4つ抽出していただいていると思いますが、具体的どういう風に取り組んでいくのかお教えてください。

【A社】

解決すべき課題を4つほどあげています。特に老朽建物の除去と、道路の拡幅整備は住市総事業の計画に基づいて行われる部分が大きいのと思います。もちろん、区画整理も並行して行うのですが、今回の業務で一番の肝は、地元参加型の賑わいというところで、もう少し具体的に皆さんのまちづくりの参画が進まないと、自分たちはどうするのが分かりにくいと思います。この中で、課題について解決していくために、建替えや道路の拡幅は当然住市総事業も併せて行っていく方向ということは理解しているのですが、市の施策だけではなくて、地元の方との解決というところで、スケジュールは非常にタイトですが、そこを重点的に行うことで、結果的に住市総事業も進んでいくという理解で進めていきたいと思っています。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

基本計画の作成において、土地利用計画としてウォーカブルネットワークを形成する調和のとれた整備計画を立案とありますが、具体的にどのように進めるかお教えてください。

【A社】

本来は今回の区域の計画を考えると町計画にはなと思いますが、門真市が以前から進めている住市総事業と他地区の区画整理等の事業のつながりを含めた整備計画を立てたいと考えています。距離的には今回の地区が歩いて移動する限界に近いと考えており、南の方に町があつて、北に向かっている中で、大きな規模がないとなかなかこちらまで行かないと思います。ただ、幸いなことに南には公園を含めた空地があり、こことの連携を意識した計画にしたいと思います。実際の具体的な道路配置に関しては、計画として6.7mと4.7mとして今までの区画整理されたところを目指してつなげる計画としています。本来は、もう少し広い空間として、そのなかで道路を優先するのではなくて、地区の空間配置を優先したいというところで、そのフィードバックをしながら、現在はまだ具体的な計画は立案できていませんが、そうした計画にしていきたいと思います。

【委員】

ありがとうございました。

【委員長】

スケジュールについて、単年度のスケジュールは提案書でわかりますが、本地区はアクションプログラムで令和12年度での危険密集の解消を目指しておりますが、そこまでの全体的なスケジュールのイメージがあれば教えてください。

【A社】

今回は、業務の提案ということで、単年度でお示しさせていただいております。このスケジュールが上手くいけば、令和7年度に組合を設立し、3～4年くらいで事業を完了させたいところです。しかし、建物移転等を踏まえ、周辺の実績も踏まえると、現実的には5～6年かかると思います。また、住市総事業での買収状況にもよりますが、区画整理を4～5年を目途に完了させ、令和12年度に全体を完了させたいと考えています。

【委員長】

ありがとうございました。

【事務局】

他に質問が無いようですので、これをもちまして質疑応答を終了させていただきます。応募者の皆様におかれましては、退室のご準備をお願いします。

《A社 退室》

【事務局】

次に、Z社に入室していただき、準備をしていただきます。しばらくお待ちください。

《Z社入室・準備》

【事務局】

準備が整ったようですので、「プレゼンテーション審査」を始めます。

プレゼンテーションの時間は15分間で、終了2分前に1回、時間終了時に2回それぞれベルを鳴らしますので、速やかに終了してください。説明等の途中であっても、所定の時間が経過した時点で終了となり、質疑応答に移行しますので、ご了承ください。

また、プレゼンテーションの終了後、15分間程度の質疑応答に移りますが、プレゼンテーションと同様に、終了2分前に1回、時間終了時に2回それぞれベルを鳴らします。なお、15分経過後も最後の質疑応答の途中であれば、その質疑応答が終了した時点で終了といたします。

それでは、「プレゼンテーション」を始めてください。

《プレゼンテーションの内容は非公開》

【事務局】

「プレゼンテーション」については終了しました。

続きまして、「質疑応答」に移らせていただきます。時間は15分間程度です。

委員の皆様におかれましては質問内容について、応募者の皆様におかれましては回答について、簡潔に述べていただきますよう、よろしくお願いいたします。

【委員】

ご提案ありがとうございます。

確かな実績を有する業務体制の構築というところで、地権者組織や自治会にヒアリングを行うとありますが、協議体を作ってヒアリングを行うのか、個別で行うのか教えてください。

また、ヒアリング内容について現段階で具体的な中身があれば教えてください。

【Z社】

まずヒアリングの在り方ですが、地権者さまとヒアリングを行います。ヒアリングとは別に全体説明会を行うこともあります。発信が主になってしまって地権者さまに確認をする機会が失われるというところがありますので、地権者さまとの対話を重視したいと考えています。それらを基に、私共が主体となってヒアリングを行いたいと思います。

【委員】

全体的で何か組織を作るということではないということですか。

【Z社】

その通りです。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

門真のような相当の密集、狭あい道路がある地区において、類似地区での実績がありましたらお教えください。

また、計画を策定する中で特に重視されていることがありましたらお教えください。

【Z社】

密集市街地を扱った例は、大阪市での密集解消プログラムの実績があります。その他の地区としては、大阪府高石市で駅前の密集地区の解消もあります。また、本社では、やわらかい区画整理でご紹介いただいている千葉県浦安市等の実績があります。

重視することとしては、地権者の意向を確認しながら、アンケート結果を踏まえると、多世帯交流ができ、特に子育て世帯を呼び込めるようなまちづくりを進めていきたいと考えています。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

子育てについて、どういった方法を考えておられるかお教えください。

【Z社】

子育てにつきまして、まず公園整備が考えられます。パークイノベーションを制定されており、現在地区内に2つの公園がありますが、これにプラスして防災機能を持ったものにして、安心・安全に子育てが行えるように、子ども真ん中をキーワードに公共施設の整備をしたいと考えています。また宅地に関して子育て世帯の人口流入が可能なものを基本とした区画整理を行っていきたいと考えています。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

周辺まちづくりとの連携・連続性の確保した土地利用としてご説明いただきましたが、もう少し詳しく中身を具体的にお教えください。

【Z社】

現在、古川橋駅周辺ではすでに事業が進んでおりますので、そことの乖離があってはならないというところと、南北・東西の骨格道路が安心・安全であったり、まちの連続性であったり、ウォークア

ルの歩いて楽しいまちなかとの連続性等、古川橋駅周辺も含めて連携していければと考えております。

【委員】

ありがとうございました。

【委員長】

5つのキーワードで、職住一体、住まいと生業が共存というところで、提案書の2枚目のまちづくりイメージパースの優先主要生活道路の沿道の部分かと思いますが、ターゲット世代、どのような職種が入るのか、店舗にするならどのような店舗が入るのか等、そのあたりの具体的なイメージがあれば教えてください。

【Z社】

具体的なイメージはなかなか難しいところではございますが、目指すべきところは、少し地区を歩かせていただきましたら、店舗が何店舗もあり、中には商いを終わられている店舗もございます。そうしたところのリノベーションを行い、若い世帯が利活用できれば活気が生れ、子育て世帯の流入促進が図れるのではないかと思います。その中で、飲食店ができれば活気が即座に戻るのではないかと考えています。他方で、事務所の活用も考えています。商店街等の成功事例もありますので、そうしたものも参考にしながら進めていきたいと考えています。

【委員】

ありがとうございました。

【事務局】

他に質問が無いようですので、これをもちまして質疑応答を終了させていただきます。応募者の皆様におかれましては、退室のご準備をお願いします。

《Z社 退室》

【委員長】

それでは、今の「プレゼンテーション審査」の内容を踏まえまして、意見交換を行います。何かございませんか。

【委員】

Z社のほうが、駅周辺のまちづくりというところの中町の将来構想も含めて考えていただいているのかと思います。A社の方はウォーカブルのことを考えたりしていただいていると思いますが、Z社の方が周辺のまちづくりの連携・連続性というところで、幅広い提案を頂いたのかなと思います。

【委員】

A社の方がスタンダードかなと思います。Z社のリノベーションをするということであれば、区画整理に矛盾するかなという気がしたので、もう少し詳しく聞きたかったです。

【委員長】

Z社のリノベーションは、中崎町のイメージかと思いましたが、説明では古民家のリノベーションとはまた違うような気がしました。

【委員】

それをするなら、区域が定まってから、区域から外れるところでリノベーションをやるというのであれば、合ってくるのかなと思います。

【委員】

Z社の施行地区の設定で、地権者の合意困難な場合は、施行対象区域から外すと言っていましたが、それは可能なものですか？

【委員】

実際、合意形成を図れないところは、外すケースもあると思います。外せる区域かどうかはあると思います。

【委員】

例えば、地区の真ん中であればどうなりますか。

【委員】

真ん中のほうなら難しいかもしれませんが、端のほうなら可能と思います。

これからの意向確認や話し合いで、多少の対象区域は変わっていくと思います。

【委員長】

A社の追加提案の地権者カルテの作成や、住市総事業があるので、地権者の方は市が主体的にやると思われていますが、そういう感覚にさせない、あくまで組合施行・合併施行で行うというところの動機付けをして、同じレベル感でやっていくというところ、フィードバックして、地道に進めていくというところが良かったと思います。

【委員長】

それでは、ご意見等も出揃ったと思いますので、採点を記入し、事務局への提出をお願いします。

【事務局】

委員の皆様におかれましては、採点表に記入後、左上の署名欄にご署名いただき、挙手をお願いします。

ます。事務局が回収に伺います。その後、事務局にて、集計作業を行いますので、その間しばらくご休憩いただきますよう、よろしくお願いいたします。

《集計》

【委員長】

審査結果が出たようですので、次第の5「結果報告及び委託事業者候補者の決定」に移りたいと思います。事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、委員の皆様に審査いただきました審査結果についてご説明させていただきます。

A社は407点、Z社は373点となりました。以上で、集計結果の報告を終わります。

【委員長】

ありがとうございます。

この審査結果を見る限り、A社の得点が高いようですのでA社を委託事業者候補者としてと思いますが、ご異議はありませんか。

【委員】

異議なし。

【委員長】

それでは、そのように決定します。

続きまして、次第の6「今後のスケジュール」に移りたいと思います。

事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】

「今後のスケジュール」ですが、事業者選定結果につきましては7月5日（金）までに参加事業者
に書面にて通知するとともに、市ホームページで公表いたします。その後、速やかに契約締結の手続
きに入り、業務を開始します。

説明は、以上でございます。

【委員長】

ただいま事務局より説明のあった「今後のスケジュール」に関しまして、委員の皆さん、何かご意見やご質問はございませんでしょうか。

【委員】

（意見・質問なし）

【委員長】

それでは、全ての議題についての討議は終わりましたので、進行を事務局にお返しいたします。

【事務局】

ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第2回「門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託事業者候補者選定委員会」を終了させていただきます。

委員の皆様におかれましては、ご討議をいただき、誠にありがとうございました。