

議 事 録	
件 名	第2回 門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託候補者選定委員会
日 時	令和4年6月29日(水) 午前9時15分から
場 所	門真市役所本館2階 大会議室
出 席 者	(委 員) 長光地域整備課長、舩木企画課長、清水生涯学習課長、 平山都市政策課長、橋本道路公園課長 (事務局) 見通まちづくり部参事、 地域整備課 浦課長補佐、高橋主任、水野主査、高見係員、榊原係員
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 今後のスケジュール
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	
<p>【事務局】</p> <p>定刻となりましたので、ただ今より、第2回 「門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託候補者選定委員会」を開催させていただきます。</p> <p>私は、地域整備課の高橋でございます。よろしくお願い致します。</p> <p>本日は、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。</p> <p>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。</p> <p>開会に先立ちまして資料の確認をさせていただきます。</p> <p>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。</p> <p>また、「次第」に記載しております「資料1」～「資料3」につきましては、地域整備課Gの受け渡しフォルダに格納しておりますので、タブレットでご確認をお願いいたします。</p> <p>なお、「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。</p> <p>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。長光委員長宜しくお願い致します。</p> <p>【委員長】</p> <p>それでは、案件に入っていきたいと思います。</p> <p>まず、次第2の「経過報告」に移りたいと思います。</p> <p>この件に関しまして事務局より説明をお願いします。</p>	

【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4年5月11日（水）の「第1回選定委員会」終了後、決裁のうえで、5月17日（火）に「募集要領等」を公表いたしました。

その後、「質問書の受付」を5月18日（水）から5月24日（火）まで行いましたところ、2社から11項目の質問がございました。これらに対する回答を、5月30日（月）に、ホームページにて公開しております。

続いて、5月31日（火）から6月6日（月）まで「参加書の受付」を行いましたところ、3社より「参加申込書」の提出がありました。事務局にて「参加資格要件の確認」を行い、3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13日（月）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14日（火）から6月20日（月）まで「提案書等受付期間」を設け、参加申込みのあった3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】

それでは、続きまして、次第の3「本日の進め方について」事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは「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25分入室・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分間の「質疑応答」となります。1社目は終了となります。2番目、3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、11時10分の終了を予定しております。

11時10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、「委託候補者」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します。

質疑応答は、時間は15分間ですが、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を行っていただき、「審査基準表」に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、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いております。

「本日の進め方について」の説明は、以上です。

【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。

【事務局】

それでは、次第「プレゼンテーション及び質疑応答」を始めたいと思います。

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分前にベルを1回、時間終了時に2回を鳴らしますので、速やかにプレゼンテーションを終了してください。

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。

また、プレゼンテーションの終了後、15分間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分前にベルを1回、時間終了時に2回鳴らします。

15分が経過した時点または質問回答のやり取りが終了した時点で終了となります。

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」を終了してください。

【事務局】

続きまして、「質疑応答」に移らせていただきます。時間は15分間です。

委員の皆様におかれましては質問内容、応募者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】

説明ありがとうございました。調査の中で、意向調査の結果に回答なし等があって、まちづくりへの関心が低い人たちが一定いるということなんですけれども。

【A社】

はい。

【委員】

御社の中で機運醸成していきますよということなんですけれども、具体的にこのようにやっていくということですか、あとは、いろいろとやっつけられていると思うんですけれども、こういうところが御社の強みだということがあれば教えていただきたいです。

【A社】

ご質問ありがとうございます。今あまり回答が芳しくない状況というのは、やっぱり情報が伝わっていないのかなと思いますし、まちづくりについて、それを行うことによって、地権者の方々に正直なところ、どういうメリットがあるのかということをも具体的にお伝えしていったら、その事業への関心を持っていただくということが大事なのではないかなと考えております。私ども、これまで立ち上げ等にも関わらせていただきましたけれども、最初は基本的なまちづくり、区画整理とはということからやっていくんですけれども、ある程度早い時期から事業のフレームとか、場合によっては、個人の減歩率までは出せませんが、地区内の方の目安の減歩率等を示して具体的に地権者の方がどういう負担を負ってどういう利益を得られるのかという、具体的な情報提供をさせていただくように努めておりますので、できたらそういうところも今回の地区で活用できたらなという風に考えております。

【委員】

ありがとうございます。

【委員】

ありがとうございました。企業ヒアリングということがあって、ものづくり企業ということもあつたと思いますが、それぞれ何社ぐらいを想定しているのかということと、より計画にうまく反

映させるために工夫されることについて、今お考えがございましたら教えていただけますでしょうか。

【A社】

はい、ありがとうございます。企業ヒアリングにつきましては、説明させていただきました中にもありましたが、業種の違う企業さんに、それぞれ幅広く聞きたいというふうに考えております。今まで企業ヒアリングについても、他地区等でさせていただきましたが、だいたい概ねそれぞれ業種ごとに3社ぐらいにお聞きさせていただいております。ただ、実際のところは業種によってほぼ答えは同じような形になってくるのでやみくもに多くしても新たな意向はなかなか得られにくいというところがありますので3社ぐらいを今のところイメージしております。

ただ、これにつきましては、担当者の方々と十分にご相談させていただいて、ヒアリング数については決定させていただけたらなという風に思います。

【委員】

もう一点効果的なヒアリングで工夫されることを。

【A社】

そうですね。企業ヒアリングをしてそのまま絵に反映してしまうと、やっぱり企業の思いがかなり強くなりすぎて、企業の営利の部分が土地利用決定に大きく反映されることになりますので、それを最終的に地元を下ろしたときに、やっぱりいろんな反発があって事業化ができなかったということも正直経験してきていますので、そこについては地権者の方々と、そもそも門真市さんの考えていらっしゃる方向性とですね、そこをまずは第一に考えながらやっていきたいなという風には思っております。企業さんのいうことをそのまま聞くのではない、というところが一つの企業ヒアリングの方針という風には考えております。

【委員】

ありがとうございます。すごござっくりとでいいんですけれども教えていただきたいのが、もし今回の業務を御社にさせていただいたとしたら、令和4年度の事業になるのかなと思うんですけれども、その先のお話なんですけれども、基本計画を作っていくという中で、スケジュールも考えていただくというような業務になっていくかなと思うので、この区画整理事業が発起人会を設立して、準備組合、組合設立して事業が開始されて最終まちづくりみたいな形になるかとは思いますが、そのスケジュール感をだいたいどのくらい、御社のこれまでの経験とか今の世間の状況でありますとか、そういうのを加味して、どれくらいかかるか、規模感とかもあるので、どのような感じで想定されているかというのを教えていただけると。

【A社】

はい、ありがとうございます。概ね、発起人会を結成して、たぶん次の段階では地権者の方々が中心となってまちづくり協議会、そしてそのまちづくり協議会のなかで協力いただける企業、検討パー

トナーを募集することになるかと思えます。それについては今年度この令和4年度までの見込みである程度状況を整理いたしまして来年度中には検討パートナーを決めて、その検討パートナーとともにさらに精度を高めた概算事業費や事業計画の作成に着手するという風に考えております。その後の次の1年ですね、検討パートナーからもう一段上がるために、まずはまちづくり協議会の方で仮同意を収集いたしましてそこでそれなりの支持が得られたら、いよいよ準備組合を設立ということになると思えます。準備組合では、検討パートナーをもとに業務代行予定者の募集に着手すると思えますので今度はそこで業務代行予定者と認可に向けて作業していく。ここはおおむね1年といたいところですが、これまでの実績等考えるとやっぱりなかなか最終の合意をとるところまではいろいろとありますので実際のところはやっぱり1年はちょっと難しく1年半かなと思えます。そこで1年半の準備をして、認可に至ると。この業務が終わったあと、順調にいつ2年半で認可が得られるところまで持っていけるかなというふうに考えております。

【委員】

2年半で認可を受ける。

【A社】

そうですね、はい。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

私から2つお願いします。1つは地権者の意向調査で、回収率の向上ということを掲げられていますので、具体的にどのような方策で回収率の向上を図るのかというのを教えていただきたいのと、もう一点企業ヒアリングで先程も質問させていただいたのですけれども、門真市内のものづくり企業を現状どれぐらい把握していただいているのかお聞かせください。この2点です。

【A社】

ありがとうございます。回収率向上につきましては、これまでいろんな方法をとってきましたけどまずは関心を皆さんに持っていただくというところですので意向調査を行う前までにまちづくりの必要性などを十分に訴えていきたいと思えます。ただ、そのような建前の部分では回収率が向上しないので方法の一つとしてこれまでさせていただいたのは、具体的に地権者に個人で面談させていただいて、個人ごとにヒアリングという形をとらせていただいたこともあります。今回も必要に応じてそういうことも視野に入れていきたいと考えております。

【委員】

今回の特記仕様でも門真市のものづくり企業等に対して取得意向の確認を行うとなっておりますので着手するとなれば、それまでには押さえていただきたいと思えます。ありがとうございました。

【委員長】

すいません私の方から一点お聞きさせていただきます。先ほどの質問と重複する点もあるかもしれないですけども、まちづくり事業を進めていくうえで地権者の合意形成が必要不可欠だということで、今後地権者さんの合意形成を図るうえで重要なポイントというところのお考えなどがあれば教えていただきたいなと思います。

【A社】

これまで多くの区画整理事業、組合の区画整理事業に携わってきて、結局は地権者の方が組合区画整理事業に参加される意思を固められるのが生々しい話ですけども結局は利益、どれだけ事業によってどれだけ自分が利益を得られるかというところが関心のほとんどだと正直なところ思っております。ですから、この事業による個人さんの利益、それがもしかしたら土地の価値の上昇だけではなくて、環境とかそういうところも正直あるかと思うんですけども、ただやっぱり土地の価格上昇というのが関心の中心になるところですのでその部分についてはできるだけ早い時期にできるだけ精度の高い内容を提供できるように作業を進めていくべきではないかなとは思っています。

【委員長】

ありがとうございます。

【事務局】

他に質問が無いようですので、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貴重なお時間をいただきまして、ありがとうございました。それでは退室のご準備をお願いします。

《A社 退室》

《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分前にベルを1回、時間終了時に2回を鳴らしますので、速やかにプレゼンテーションを終了してください。

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。

また、プレゼンテーションの終了後、15分間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分前にベルを1回、時間終了時に2回鳴らします。

15分が経過した時点または質問回答のやり取りが終了した時点で終了となります。

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分間です。

委員の皆様におかれましては質問内容、応募者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】

すいません、私から一つ。ご説明ありがとうございました。ご提案いただいたカルテについてなんですけれども、意向調査・権利関係調査をやって基礎情報が埋められると思うんですけれども、それに加えて意向調査で、いろんな要素を埋めていくという作業になると思うんですけれども、意向調査で把握しがたい方もいらっしゃるんじゃないと思うんですけれどもそのあたりの意向調査をどこまで高めていけるのか工夫などありましたら教えていただきたいです。

【Z社】

ありがとうございます。意向調査を高めていく方法ということでよろしいでしょうか。

【委員】

はい。

【Z社】

これについては回数を重ねていくということも重要かと思っております。まずは地域全域に今の時点では意向調査を行って、回答していただけない方もいらっしゃると思いますけれども、順を追って回数を重ねていくということで、具体的な内容を段階、段階で示していきながら精度を上げていきたいと考えております。この業務の中ではちょっとどこまでいけるかは計画にもよるかとは思っております。

【委員】

ありがとうございます。第二京阪道路を挟んで東側へのアクセス道路が三カ所あるのでそれを活用した防災に配慮した職住近接のまちづくりの提案があったと思うんですけれども、もうすこし具体的に教えてほしいというのが一点と、あともう一つ企業ヒアリングの中で以前門真市でのヒアリングの実績があるということなんですけれども、そのときは200社、今回は何社くらいを想定しているのかということと、あと、それをうまく計画に反映するために何かヒアリングの仕方、その辺りでなにか工夫などされることあれば教えていただきたい。よろしくお願いいたします。

【Z社】

はい。まず防災の計画の具体的なところということかと思いますが、それらについては補

助金の制度も含めてですね、今は3カ所というようにしておりますけれども、実際は都市計画道路を防災道路に設定するとか、そういったものも含めてですね、全域的なところで考えていきたいとは思っておりますけれども、今現状の状況から条件がない中でのことではそういった連絡路、それから縦軸というようなことを今は考えております。具体的なところについてはこれからまた調査などで確認させていただければというふうに考えております。

企業ヒアリングに関しては、200社程度というところで以前はやっております。今回は、その業態・業種ですね、それで業務代行者に対するヒアリングで業務代行者が連れてくる前提なのか、それとも今回のところで地元の企業を誘致するののかという割振ですね、そのヒアリングの社数のボリュームというのを、打合せをして決めさせていただければという風には考えております。業務代行であれば逆に向こうの方の業務代行者の引っ張ってくる内容を聞くと、そのような区分をですね、今回はしていく必要があるかと考えております。

それでよろしかったでしょうか。

【委員】

はい。

【委員】

ご説明ありがとうございます。ざっくりとしたご意見でも結構なんですけれども、今回御社にもし事業をやっていたらとしたら、発起人会の準備まで、そして基本計画まで作ってスケジュールを考えていただくということになるかと思うのですが、そのスケジュールをもっと先のイメージというのをどのようにお考えになっているのかなというのを本当にざっくりでいいので、組合を設立して、この事業を開始して、まちびらきまでどのように展開していけるのかというのを、どれぐらい、何年かかるのかというイメージで考えていらっしゃるのか教えていただければと思います。

【Z社】

はい、ありがとうございます。これについては区画整理事業で行っていくか、それともちょっと提案で書かせていただきました地区計画による誘導ということも考えられますので、その都市計画決定のスケジュールと合わせて考えていきたいとは思いますが、具体的には地元の検討会、準備組合というところで区画整理事業、こちらについては隣接の組合と一緒にしたいと思いますけれども、こちらについての結成まである程度の方針ができれば1年から1年半で進めていければという風には考えております。その際には全域なのか小域なのかというところで、小域であればそれぐらいのスパンでやっていきたいという風に考えております。準備組合ができましたらその中の補助金の状態などもふまえてこれも規模を小さく絞った場合は1年半ぐらいから遅くとも2年の間には準備組合から組合の設立に向けた準備をしていきたいと。この時に都市計画のタイミングと合わせて調整をすると。これが30haのエリアであるともう少し規模感が大きくなって時間がかかるかなという風には認識しておりますのでスピード重視をするかどうかのスケジュール感というのはご提案を今後させていただきたいと思っております。

その後のスケジュールというところでいきますと、事業が始まったというところでいうと、これも

やはりケースバイケースなんですけれども小規模で行けば5年間ぐらいで終わるところで、一部ですね、あとはその場合は、一部は地区計画等で長年かけてまちづくりをしていくというところになりますのでそういったところが10年スパンはかかるというところで、全体を含めて進めていくということであると10年15年というところですね、細かいところかというと。ただ、大規模な街区とかはですね、そういったところは早めに5年とかで完成していくというイメージなのかなと思います。

【委員】

ご説明ありがとうございました。ちょっと4の進め方のところでお伺いしたいんですけども、既存の公共施設等は残す、存置するというご説明があったかと思うんですけども、そうすると土地の所有者さんたちは減歩されたりすると思うんですけども、その辺りで抵抗感が強いんじゃないかなと思ったりだとかエリアごとに進めていき段階的に施行していきますということなんですけどもエリア1のところについては、沿道沿い色々転用してやっているところもあるんですけどもまだいけるかなとは思うんですけども、2とか3になってくるとあまり活用が難しいんじゃないかなと。残っている田んぼのところも少ないので何に使えるのだろうというのがちょっとピンとこないというのがあって、そうなるというところと企業ヒアリング等したにもかかわらず結果としては賃料が高いような施設を誘導してしまうのではないかなというところが気になったので、質問になっていないかもしれないですけども、何かあれば教えていただきたいです。

【Z社】

はい、ありがとうございます。区画整理を効果的にというか、効果を上げていくには農地のエリア、今現状農地のエリアというところが一番効果が高いというふうに我々も考えております。今後このエリアの市街化区域の編入にあたってということも含まれてくるかと思っておりますけれども、先ほどの既存の建物等についてということでは地区計画というご提案をさせていただいたのは場合によっては、これも今後の地元の意向にもよるんですけども、既存建物をそのまま残すということは当然減歩も取れないということになりますのでその部分は区画整理から外して地区計画で必要な道路を整備したり、それから土地の、建物の制約とかそういったものを整理して部分的な場所で活用できるかということの判断をしていく必要があると思います。おっしゃるように、建物がそのまま残る場合に区画整理に入って減歩というのは非常にきついと思います。これらを一色単でやろうと思うと地権者が皆さんで分配しながら負担することになりますのでその見極めをですね、この業務の中でエリアも含めてやっていければという風に考えております。

【委員】

ありがとうございます。

【委員長】

ご説明ありがとうございます。まちづくりの事業を進めていくうえで地権者の合意形成は必要不可欠というところなんですけれども、今後合意形成を図るうえで重要なポイントというところについてお考えがあるのであれば教えていただきたいのですけれども。

【Z社】

ありがとうございます。合意形成に関してはちょっと地域柄というものもあるかと思いますが。我々はいくつか大阪府内でも業務代行方式での土地区画整理事業をやっておりますけれども、一番大きなキーポイントになるのは、やはり地元の中でリーダーになる方、この方々がどれだけこの事業を最初の時点で持っていていただくかというのが重要になってくるかと思えます。総論賛成で各論反対ということがよくありますのでその時に地元のリーダーとなる方、これは一人とかではないんですけども、複数の方で今後の役員候補となる方をなるべく見つけてですね、その方々に、そうはいつでもまちづくりで地元のためにこんなこともやっていこうよという多少の負担も含めてやっていこうよ、というところが重要となってくるので、ここの人選ができない地域に対してはなかなか合意形成が難しいかなと思うのでそれをちょっと見極めたいというふうには考えております。

【委員長】

ありがとうございます。

【事務局】

ほかに質問がないようですので、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貴重なお時間をいただきまして、ありがとうございました。それでは退室のご準備をお願いします。

《Z社 退室》

《M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分前にベルを1回、時間終了時に2回を鳴らしますので、速やかにプレゼンテーションを終了してください。

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。

また、プレゼンテーションの終了後、15分間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分前にベルを1回、時間終了時に2回鳴らします。

15分が経過した時点または質問回答のやり取りが終了した時点で終了となります。

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分間です。

委員の皆様におかれましては質問内容、応募者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】

非常に具体的なご提案だったと思います。ありがとうございます。ちょっと何点かご質問したいんですけども「働く」と「遊ぶ」というところで、職住近接と関係人口の増加というところと、官民連携という言葉もありましたので、第6次総合計画の協働・共創の視点というのうまく組み入れられているなどと思って聞いていました。そこで、「住む」というところなんですけれども住宅というところは既存の住宅地の保全というような視点だけだったかと思うのですが、そこは自己利用のところで住宅にする人がいればそうなるのかというところと、ご提案の中でデジタル化というか、国がデジタル田園都市国家構想と言っているというのがありますし、脱炭素、ゼロカーボンの宣言も本市もおこないだしたところですのでそういう視点が入れられるようなところがあれば教えていただきたいです。よろしくお願いいたします。

【M社】

それでは質問にお答えいたします。住宅については既存住宅の方々へのケアといたしまして、ご意向、例えば建て替え更新が必要な方であったりとかとマッチングすれば当然この1000から2000社のヒアリングの中には住居系の会社さんも想定をしております。その一定規模とあとその後保留地の処分単価であったりとか換地の売却以降の単価であったりとか、先行2地区の単価の考え方によってそこがマッチングする、すでに処分単価は皆さま両方に土地をお持ちの方もいらっしゃいますのでそこの金銭的なバランスも、住宅メーカーさんが取得されて、最終的に売却される分譲地の売却のバランスも見ながら、適切に検討しなければならないと考えております。なので最終的には戸別訪問の結果からこの地に住み続けたいというお声が多い場合はそこに配慮した土地活用の修正ということも考えております。

二つ目、脱炭素とかデジタル、そのあたりについても当然弊社でも検討の中に入れなければならないと考えておまして、最初に今回ご提案の中でも、無電柱というのもその一環でありましたが、当然その低炭素、ゼロカーボンであったりとか、今流行りのSDGs、今回ならば持続可能、門真市さんにおかれましてもおそらく2045年には約8万人ほどに人口が減少するという推定結果が出ておられますが、そこを極力少なくするための施策であったりだとか、今後持続可能な施設をつくるためのデジタル、すでに他地区では5Gの活用事例であるとか、そのようなことも弊社の方で取り組んでおりますので、そういうことも鋭意取り組んでいければと思っております。

【委員】

ありがとうございました。

【委員】

ありがとうございました。企業ヒアリングの中で、幅広い企業1000から2000社、結構幅があるん

ですけれども、その確認というところと、そしてまたヒアリングする中でうまく計画に取り入れるためのなにか工夫される点をお聞きしたいのと、あとは最後もう一点としては、たぶん説明にあったと思うんですけれども本事業を進めるうえで御社ならではの強みが説明された以外にありましたら教えていただけますでしょうか。

【M社】

まず一つ目、企業ヒアリングの1000から2000なんですけれども、かなり数が多くなってきていてそれが1000なのか2000なのかというところがございしますが、できましたら産業振興課さんにご協議させていただきながら本地区によりよい企業さんをまずソートして、最終的に数を絞ってですね、第一義的には門真市内、それが広げて大阪府下、本地区にふさわしい企業さんであれば本社機能がどこにあろうが、場所にはこだわらずにサウンディングをしていきたいと考えております。

そのあたりも含めて今回ご提案しているのがかなり大きな目標を掲げている関係もありますのでそこに賛同していただける業務代行者さん、対面ヒアリングということにしておりますが現在先行2地区が業務代行方式でされておられますがそういったところ、当然この取組みに対してご賛同いただけるかどうかということも含めて、そこにこだわらずに多種多様な業者さんにお声がけをしたいと考えております。

あと弊社の強みといたしましてはですね、ご提案で申し上げた通り、実際に常駐者というところ、市内に拠点を設けてそこで、地元の権利者さんの声をダイレクトに聞いてそれをスムーズに反映できることは当然のことながら、照査技術者に設定しております者がですね、弊社の中で顧問のような形で入っておるんですが、まちづくり区画整理協会さんの相談窓口で法的なご相談を一手に受けて解決しているものが今回照査技術者として据えようと考えておりますので、いろいろな検討を進めていく中で法的な要件があった場合はそのものがすべて回答して調べてどうするかの考えに反映することができるのではないかと考えております。

【委員】

税関係もいろいろ相談に乗っていただけるんですか。

【M社】

そうですね。税の関係についても、当然その者と、弊社も過去に農地から住宅地に転用するときのための税の勉強会であったりとか、あと市税課さんに情報をいただきながら勉強会を開催したりもしております。

【委員】

はい、ありがとうございました。

【委員】

ご提案ありがとうございます。目標を具現化するための方針というところの一つ目の多様な交流の部分で「門真市民プラザ・公園、スポーツ複合施設用地を一体的に配置する」というところで、様々

な官民連携の手法の導入というようなことが記載いただいているんですが一つ確認なんです、これをこの4年度の事業の中の基本計画に盛り込むまでの検討をここでしていただくのかということと、されるのであればどのように進められる想定なのか、ということと、あともしこれを進めるとしたら資料の2枚目の中で7年度の秋に組合設立して事業がスタートというふうに書いていただいているんですがその後のスケジュールのイメージというのをある程度どのように考えていらっしゃるのか。

【M社】

まずは対応策、門真市民プラザの考え方ということで、第一義的にはPFIということで提案を申し上げておりますが、これも企業サウンディング調査の中で本地区にふさわしい公園であったりとか市民プラザの使い方であったりとかというものがマッチングできたけどPFIまでは考えてないよという事業者さんもしかしたらいらっしゃるかもしれないのでそのあたりについてはまず実際に運営の指定管理も一つ視野に入れなければならないのかなと思っております。整備イメージといたしましてはですね、地区内に本施設を取り込んで、少し先ほども触れさせていただきましたが現在の規模より今のご提案内容としては公園の規模が今より大きくなってございますがそこは門真市さんの従前公共用地買収みたいなこともイメージしながらですね、公園事業として大きくやっていくんだということも弊社からお願い事としてこういう企業さんが名乗りを上げて将来的にはこういう世界に羽ばたく選手を育てていきたいとか防災機能も強化できたりだということが期待されるので、事業に参画賛同いただいてこの事業の中で公園規模もとらせていただきたいというような話もさせていただけると想定しております。

事業認可後のイメージといたしましては事業の中で今回例えば門真市さんのプラザの建て替え方針がもし必要という検討結果になった場合には今回の事業の中で移転補償をかけてですね、資金的にやさしい形で国庫補助も導入しながらそういうところ取り入れていきながら事業の中で一つの位置づけとして、同時進行で進めさせていただけたらと考えております。また一つ課題になってくるのが、今後売却を進めていく中で売却意向を反映する中で企業さんが欲しい、保留地だけではおそらくまかなえないと考えておりますので換地の売買について、あと借地の契約について等、あと門真市さんが市として取得する大きさの表面規模、換地の売買や従前買収の書き方については今後民間企業さんと意見交換する必要があるのかなと考えております。

【委員長】

ご説明ありがとうございます。まちづくり事業を進めていくうえで地権者の合意形成が必要不可欠と考えております。ご提案の中でも100%合意を目指して合意形成を図っていくということを示していただいているんですけれども重要なポイントのお考えがあるのであれば教えていただきたいのですけれども。

【M社】

これは本地区に限らずですけれども、弊社の方で蓄積したノウハウで、合意形成を行う上で必ず必要となってくるのが、地区のキーマンとなる方をどのタイミングでいかに早く設定して地元の情報をいただきながら、こういったことが悩んでいるよこういったことを不安に思っているよという情報を

いただきながらそこを解きほぐすようなご説明をしていく、一件一件していく必要があると考えておりますので本地区もそのようにやっていきたいと考えております。

【委員長】

ありがとうございます。

【事務局】

ほかに質問がないようですので、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貴重なお時間をいただきまして、ありがとうございました。それでは退室のご準備をお願いいたします。

《M社 退室》

【委員長】

それでは、「プレゼンテーション及び質疑応答」の結果を受けまして、意見交換を行います。委員の皆様から何かご意見いただければと思います。

【委員】

最後のM社の提案については、まだまだ市の合意というか、検討がされていない中でのご提案なので、一つの提案という風には思っては聞いていたんですけれども、民間提案というようなですね、そういう考えもあるんだなど、新しい発想をいただけたかなど。やるやらないは別としてですが。M社さんは募集要領の事業だけではなくて、その先のスケジュール感も示していただいているので作業的なイメージもすぐつきやすかったと思います。

【委員長】

ありがとうございます。他の委員はどうですか。

【委員】

2社目のZ社の提案の中では、もうすでに家が建ってしまって、特にまちづくりに参加しなくても困らないような人がいっぱいいる地区についても、具体的な地区計画で位置付けていくというような提案があった点については一定評価できるかなと思いました。

【委員】

Z社の方はいろいろと提案をしてもらえているので、結構積極的に今回取り組んでいただいているのかなと思います。それと、最後のM社については結構かかわることも見れるというところで権利者の手厚いサポートというところで、個別ヒアリングのことも書いていただいているところ、ここは担当課としては結構しんどいところかなと思いますのでこれは評価できるのかなということと、あと専

門員ですかね、こちらもついてもらえるというところで、この事業はスピード感が大事だと思うので、そのあたりについては評価ができるのかなと思いました。

【委員】

最後のM社は具体的すぎて少しおもしろかったというか、まだ事業が進んでいない中ではありますが、よく考えているなと思いました。会社によっていろいろ考えが変わるなという印象でした。

【委員長】

私も最終M社のところは、地区の課題についてもいろいろと把握されているということでその解決策についても示していただいているのかなと思います。あと一番具体的なスケジュール感も示していただいているかな、と思いました。

【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】

採点表に記入されましたら、左上の署名欄にご署名いただいた上で、挙手をお願いします。事務局が回収いたします。事務局にて、集計作業を行いますので、集計が終わるまでの間、しばらくご休憩ください。

《集計》

【委員長】

審査結果が出たようですので、結果報告を事務局よりお願いします。

【事務局】

それでは、委員の皆様にご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。お手元の審査結果をご確認ください。

A社は302点、Z社日本都市技術株式会社関西支店は399点、M社日本測地設計株式会社関西支店は442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、日本測地設計株式会社関西支店の得点が高いようですので日本測地設計株式会社関西支店を委託候補者としたいと思いますが、異議はありませんか。

【委員】

異議なし。

【委員長】

それでは、「今後のスケジュール」について、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

【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決裁終了次第、参加事業者に書面にて通知いたします。また、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、これもちまして、第2回「門真市北島西・北地区まちづくり推進調査業務委託候補者選定委員会」を終了させていただきます。委員の皆様にはご討議をいただき、誠にありがとうございました。