

議 事 録	
件 名	(仮称) 門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会
日 時	令和6年3月24日(日) 午前10時30分から
場 所	門真市民プラザ 第3会議室・視聴覚室
出 席 者	(委員) 佐久間康富委員、石原肇委員、浅田竹司委員、浅田明弘委員、 浅田幸次委員、水野知加子委員、良義浩委員 (事務局) 真砂まちづくり部次長、 平山都市政策課長、田村都市政策課参事、三宅都市政策課長補佐、 見通まちづくり部参事、長光地域整備課長、 浦地域整備課課長補佐、高橋地域整備課主任、水野地域整備課主査 高見地域整備課主査
議 題	1 開 会 2 第1回委員会の議事の確認 3 経過報告 4 本日の進め方について 5 プレゼンテーションに向けた意見交換 6 加点審査議事 (1)プレゼンテーション (2)審査 ①審査の進め方について ②審査基準について 7 最終審査結果報告(最優秀提案決定)、講評・総括 8 閉 会
傍 聴 者 数	— (非公開のため)
担 当 部 署	(担当課名) まちづくり部 地域整備課 (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(仮称)門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会」を開催させていただきます。</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>本日司会を務めさせていただき門真市地域整備課の高橋でございます。よろしくお願ひ致します。本日は委員7名中7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お手元の資料の確認をさせていただきます。上から順番に確認をお願いします。まず、「次第」でございます。</p>	

次に、「資料1 第1回委員会 議事要旨」でございます。
次に、「資料2 第1回委員会からの経過報告」でございます。
次に、「資料3 質問回答」でございます。
次に、「資料4 本日の進め方」でございます。
次に、「資料5 プレゼンテーションに係る質問（案）」でございます。
次に、「資料6 加算審査の採点票」でございます。
その他、事前にお渡しした資料として、「提案書」「提案内容調書」でございます。
資料に不足等はございませんでしょうか。

<録音の説明>

【事務局】

それでは、本日の案件に移る前に本委員会の録音について説明させていただきます。会議における御発言等は、議事録として作成する必要があることから、本日の委員会は録音させていただいておりますのでご了承ください。

それでは、以降の進行を委員長よりお願いできればと思います。
委員長、よろしく申し上げます。

【委員長】

改めましておはようございます。お休みの中、また年度末のお忙しい中お集りいただきましてありがとうございます。
前日も申し上げましたが、本事業は門真の市街化調整区域としては最後の大きなプロジェクトになるかと思っております。
本日は夕方まで長丁場になりますが、みなさまとしっかり議論を尽くしていい形で事業者を選んでいきたいと思っておりますので、ご協力よろしくお願い致します。

<第1回委員会の議事の確認>

【委員長】

それでは、次第に沿って進めていきたいと思っております。
始めに、次第2の「第1回委員会の議事の確認」に移りたいと思っております。
この件に関しまして、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】

それでは、「資料1 (仮称) 門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会の会議録(議事要旨)」をご覧ください。
前回の第1回選定委員会につきましては、令和5月11日25日(土曜日)の午前10時から正午まで、市役所本館2階大会議室にて開催させていただきました。
出席者につきましては、委員7名全員のご出席をいただきました。
会議の内容につきましては、裏面をご覧ください。

はじめに、「委員長及び副委員長の選出について」でございますが、本委員会の委員長と副委員長を選出いただきました。

次に、「会議の公開・非公開について」、ご審議いただき、本委員会を非公開とし、第2回選定委員会における参加者の提案内容に係る、プレゼンテーション及び質疑応答の時間を公開としました。なお、傍聴者は土地区画整理準備組合の組合員としております。

次に、「会議録の作成方法について」、事務局よりご提案させていただきました。

会議録は、「門真市情報公開条例」を参考とし、不開示情報に該当する情報について十分に配慮した上で、全文筆記で作成します。また、「審議会等の会議の公開に関する指針」を参考とし、各回終了後2週間以内に議事の要旨を公表するとともに、候補者が選定された後、第1回及び第2回の会議録を併せて公表することで承認いただきました。

次に、「募集要項について」でございますが、事務局よりご提案させていただきました内容で承認いただきました。

次に、「審査について」でございますが、本委員会での審査の進め方や提案内容を審査する際の基準について、事務局よりご提案させていただきました。本件に関して委員の皆様より、多数のご意見をいただきました。これらの意見を踏まえて、審査基準の修正等を行い、市ホームページで公表しております。

最後に、今後の予定、次回日程についてご説明させていただきました。

第1回の議事要旨の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件について、何かご意見やご質問はございませんでしょうか。

【各委員】

(意見なし)

【委員長】

よろしいでしょうか。

非公開であるということと、特に今日の進め方についてどういう基準で選んでいくのかというところで意見交換をさせていただきましたが、よろしければ意見が無いようですので次に移りたいと思います。

<経過報告>

【委員長】

それでは、次第3の「経過報告」に移りたいと思います。
この件に関しまして、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】

それでは、「資料2」及び「資料3」を用いて説明させていただきます。
はじめに、お手元の「資料2 第1回委員会からの経過報告」をご覧ください。
第1回選定委員会終了後、令和5年12月4日(月)に募集要項等を公表いたしました。

次に、12月12日(火)に現地説明会を開催いたしました。参加企業は11社でございました。

次に、質問事項の受付を12月12日(火)から12月22日(金)まで行いましたところ、合計105件の質問がございました。これらに対する回答を、令和6年1月16日(火)に、ホームページにて公開しております。公開した回答は「資料3 募集要項等に関する質問回答」のとおりでございます。

次に、1月22日(月)から1月26日(金)までで参加表明の受付を行いましたところ、3者より参加表明の提出がありました。事務局にて参加資格の確認を行い、3者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、
2月6日(火)付けで参加資格確認結果通知を行いました。

その後、2月26日(月)から3月1日(金)まで提案書類の受付を行い、参加表明のあった3者より提案書の提出がございました。

経過報告についての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件について、何かご意見やご質問はございませんでしょうか。

【各委員】

(意見なし)

【委員長】

よろしいですかね。既にご案内のことかと思えますけれども、3者から提案があり、資料3のような質問・回答があったことということでございます。
意見が無いようですので次に移りたいと思います。

<本日の進め方について>

【委員長】

それでは、次第4の「本日の進め方について」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いたします。

【事務局】

それでは「資料4 第2回委員会の進め方」をご覧ください。

はじめに、本日のタイムスケジュールについてご説明させていただきます。

現在は、3 スケジュールの表の4行目の第2回委員会の進め方でございます。

この説明の後、「意見交換」を行っていただき、午前中の予定は終了となります。

昼食休憩を約80分間とっていただきます。

13時に再開いたしまして、視聴覚室にて、各グループの「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「L社」につきましては、13時から入室準備を行って頂き13時10分頃から20分間の「プレゼンテーション」を行っていただき、その後、20分間の「質疑応答」となります。終わりましたら、片付け退室で5分、休憩を5分間とります。

以降は同様の流れでございます。2番目の「B社」につきましては、14時から入室準備を行って頂き14時10分頃から「プレゼンテーション」を行っていただきます。その後、「質疑応答」となります。終わりましたら、片付け退室で5分、休憩を5分間とります。

3番目の「Y社」につきましては、15時から入室準備を行って頂き15時10分頃から「プレゼンテーション」を行っていただき、その後、「質疑応答」となります。終わりましたら、片付け退室で5分、休憩を5分間とります。この休憩の間に会場が変わりますので移動をお願いします。審査につきましては、この第3会議室で行います。

16時より、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、事務局が採点結果の集計を行います。

17時頃に、事務局より「最終審査結果」を報告させていただき、最後に委員の皆様より講評・申し送りをしていただき、17時30分頃の委員会終了を予定しております。

本日のタイムスケジュールについては以上のとおりとなります。

次のページをご覧ください。

本日の議事の進め方についてご説明させていただきます。

議事の進行は、委員長にお願い致します。

午前中の意見交換につきましては、審査項目ごとに提案内容の講評・討議をしていただき、あわせて、プレゼン時における質問内容を整理していただきます。

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、参加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を開始します。

なお、終了5分前にベルを1回、同様に、1分前に2回、時間終了時に再度ベルを1回鳴らします。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。

質疑応答における質問については、委員長の旗振りのもと行っていただき、基本的には、挙手にて委員長より指名された順に質問をお願いいたします。

時間は20分間ですが、20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。質疑応答が終わりましたら、委員長より『これにて質疑応答を終了します』と宣言していただきます。

そして、片付けを5分間でしていただき、退場となります。

続いて、「加点審査等の進め方」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、事務局にて採点票を配布しますので、最終の採点を行っていただきます。お配りする採点票には署名欄があるので署名もお願いします。その後、事務局にて採点結果を集計し、委員にご確認いただき、委員会の結果として採用させていただきます。

最後に、「委員による講評・申し送り」についてです。

審査項目ごとに委員による講評をしていただき、申し送り事項を整理していただきます。

また、ここでの内容を踏まえて、後日、事務局にて審査講評を作成いたしますので、特に事業実施にあたり事業者に伝えたい事項等について整理していただきますよう宜しくお願い致します。

「本日の進め方」についての説明は、以上です。

【委員長】

ただいま事務局より説明のあった件について、何かご意見やご質問はございませんでしょうか。

【委員長】

私からですけれども、前回確認しましたが改めて。この後の意見交換と加点審査の進め方①では、「この会社がよかった」ではなく、審査項目のどの項目がよかった等の評価でよかったでしょうか。私の理解が正しかったか確認できればと思います。又は忌憚ない意見で「ここがよかった」「この会社が良かった」という意見交換でよいのでしょうか。

【事務局】

基本的には審査の視点の見方によってそれぞれ議論していただくと考えておりますので、結論の

みで「どこそこの会社が良かった」というよりは、審査の視点を踏まえて「どこそこのこういうところが評価できる」とか、「こういうところに課題があるのではないか」という、それぞれのご専門を踏まえて討議をして頂きますと、委員間で参考になるかと思えます。

【委員長】

わかりました。素直に「どこの会社が良かった」という個別の評価も含めて述べていくということと、ただ結論だけでなく、理由や背景などの考えを含めてご紹介いただくことで、相互に「そういう視点もあるのか」とか、「自分が気になった視点をみなさんに聞いてみよう」というように意見交換して頂いて、概ねの状況を見ながら進めていくということを改めて確認させていただきました。他に気になることはありますでしょうか。

【委員】

「事業計画」「土地利用計画」中心になど偏るのではなく、全体を通して評価した方がよろしいんですよ。

【委員長】

それぞれ配点が決まっていますので、各項目で評価していただければ、結果、配点のバランスになりますのでそれでよろしいかと思えます。私から回答してしまいましたが、よろしかったでしょうか。

【事務局】

ありがとうございます。

【委員】

意見交換の時でもいいのかもしれないのですが、事務局に伺っておいた方がいいかと思ったのは、事業計画の規模感に開きがあるような印象を受けました。結果的に地権者さんや市の施設が建って利益を生み、利益という表現がいいのかわかりませんが、地域の価値が向上すれば、全体の事業費がいくら掛かってもあまり関係ないという理解でよろしいのでしょうか。と言いますのも、指定管理者制度であれば、どの程度の金額が必要かは大きく影響すると思っておりますが、あくまでこれは区画整理事業の話で、事業費が高くとも見合った整備が出来ればよいという考え方でいいのかどうかというところが、後々問題になるのではと思います。

このエリアの地域的な特性で費用が必要と見ている事業者さんもいるでしょうし、そうでない事業者さんもいると思いますので、そういったところを聞いた上での意見交換ですかね。トータルでしか考えられないと思いますが。

【事務局】

前回ご議論いただいたところと関連していると思えますが、今回は定量的な評価は差し控え、審査の視点で評価を進めていくということを前回の委員会でご承認いただいております。おっしゃる視点も非常に大事かとは思われますが、まずはそこは意識せず、前回承認いただいた評価の視点で議論し

ていただくものと認識しております。事業者が決まった後、業務代行予定者さんと協議していくことはあるかと思いますが、この選定委員会の中では前回ご承認いただいた視点で評価していただく認識しております。

【委員長】

そこをどう判断するのも評価に含まれるのではないかと思います。

【委員】

多分、その部分と地権者の土地がどうなるのかという部分は、密接にリンクするでしょうし、あとは上物をどうやって整備・管理していくかという点はセットにならざるを得ないような気がしています。自分自身が見た目の金額に意識が引っ張られてしまう気がしたので、そこは留意が必要かと思いました。

【事務局】

意見交換になりそうなので、一旦次第の4を締めて頂けますか。

【委員長】

次第の4「本日の進め方について」を締めて次に移りたいと思います。

<プレゼンテーションに向けた意見交換>

【委員長】

それでは、次第5の「意見交換」に移りたいと思います。

本件に関しましては、募集要項及び審査基準の評価の視点を踏まえ、議事を進めていく必要があると思います。また、準備組合の役員の皆様に関しては、これから事業と一緒に進めていく事業者を選定するために重要で関心のある内容だと思しますので、忌憚のない意見をお願いします。

それでは、委員の皆様には事務局より事前にお渡ししている、提案書及び提案内容調書を見ていただいていると思いますので、各グループにおける現時点での評価や、質問事項について意見交換を行っていききたいと思います。

まずは忌憚のないご意見と、どの委員がどの質問をするのかを決めて頂けたら休憩となります。

【事務局】

質問の参考については資料5をお配りしていますので、審査項目ごとに「○○については◇◇委員が△△者に対しては●番について質問します。」というような形で対応していただければありがたいです。ここに書いてあるのはあくまで案ですので、これ以外のことでも結構ですし、実際にプレゼンテーションを聞いていただいてその場で思いついた質問でも結構です。ただ、時間に限りがありますのである程度整理していただければと思います。

【委員長】

資料5の概要について簡単に事務局からご紹介いただき、委員の皆さんに説明頂く時間を取りたいと思いますので、ご紹介いただけますでしょうか。

【事務局】

質問自体はこちらが作っていないものもあり、意図が分かりかねるものもありますので、読み上げでご確認いただくという形でもよろしいでしょうか。

【委員長】

はい。

【事務局】

まず、L社1番の質問「本事業特有の課題や事業費増加のリスクに対して、どのような方策をお考えですか。」

2番「隣接地区での経験を本地区でどのように活かすのか、お考えをお聞かせください。」

3番「事業工程計画について、令和6年度に予定されている門真市の「組合技術援助」は具体的にどのような内容を想定されていますか。」

…全部読んでいると時間がありませんので…。

【委員】

大事だと思われそうなところだけピックアップしてもらった方がいいのではと思うのですけれども。

【委員長】

では、私の方からキーワードだけざっと上げますので、もし補足があれば事務局から「ここは追加された部分」とか、「ここはたくさんの委員から意見があった」など所感をフォローいただければと思います。

3番は「事業工程計画の組合技術援助」。

4番は「鉄塔の残置について」。鉄塔が今回キーワードになるかと思います。

5番は「事業収支。立替金の9,400万円が増額となった場合も対応可能か。」

6番は「市営門真住宅の撤去。実現にあたってのネックは何か。」

7番は「工期短縮のポイント。」

8番は「門真市公共施設再編計画」では令和11年度供用開始の想定だが更なる工期短縮は可能か。」

9番は「物流機能等のアクセスについて。」

10番は「ものづくり産業の誘致において、想定されている支援策は何か。」

11番は「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン」について、市は市有地の活用を検討。提案書では、「L社が保留地・換地を購入」となっているが、市内製造業を中心に用地取得の対応は可能か。」

12番は「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」での「エリアマネジメントのサテライト」とは具体的にどのような内容か。」

13 番は「「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」の多目的グラウンドについて、使い方、利用者層、事業収支の見込みを等は。」

14 番は「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」のエリアマネジメントの拠点について、組織の事務所を設置する想定か。」

15 番は「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にあるスタジアム等の民設民営は難しいか。」

16 番は「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にある多目的スタジアムについて、使い方、利用者層、事業収支の見込み等は。」

17 番は「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」の屋内多目的アリーナと、「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」の体育館との機能分担について。」

18 番は「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」へ、スーパーマーケット等の商業機能導入の想定について。」

19 番は「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にある交流広場の範囲はどこまでか。」

20 番は「温浴施設は維持管理費の高騰が懸念される中、ニーズはあるか。」

21 番は「建築の木質化の検討の実現性。」

22 番は「公民連携スキームの確定はいつか。」

23 番は「エリアマネジメントについて、「フェーズⅠ」とはいつ頃か。」

24 番は「エリアマネジメント拠点に社会資本整備総合交付金を適用する想定だが、拠点部分の所有者については。」

25 番は「L社が共同賃借街区を賃借、売却街区を一括購入する想定もあるとの提案で、テナントはどうお考えか。」

以上がL社に対する質問です。

大分重なっている部分もあるかと思えます。続いてB社に移ります。

1 番、「本事業特有の課題やリスクに対して、どのような方策をお考えか。」

2 番、「具体の収支計画の提案がないが、ポイントについてお考えは。」

3 番、「プロサッカー事業者の誘致の実現性はどうか。」

4 番、「市営門真住宅の撤去、前倒しの工期を提案されているが、ネックは何か。」

5 番、「門真住宅の撤去に関し、工期短縮のポイントは。」

6 番、「公募資料としては提示できていないが、「門真市公共施設再編計画」では令和 11 年度供用開始の想定だが更なる工期短縮は可能か。」

7 番、「東西 2 工区に分割し」とあるが、具体的にどこで分けるのか。」

8 番、「施工計画の提案がないが、ポイントは。」

9 番、「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にあるスタジアムについて、サッカーに特化したスポーツ施設とした意図は。」

10 番、「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にあるスタジアムの民設民営は難しいか。」

11 番、「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にある商業施設について、具体的イメージは。」

12 番、「公民連携スキームはいつまでに確定か。」

13 番、「物流機能等のアクセスについて、動線の想定、周辺一般交通との区分についてのお考えは。」

14 番、「ものづくり産業の誘致において、想定されている支援策は。」

15 番、「「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン」について、市は市有地の活用を検討。提案書では「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーンの市内産業用地区画」となっているが、市内製造業を中心に用地取得の対応は可能か。

16 番、「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」にあるグラウンド用地の細かなゾーン分けについて。」

17 番、「集約換地の借地先、売却先の仲介について。」

18 番、「地権者様のご意向（借地・売却・自己利用）に応じた土地利用を進める際の課題として想定するものは。」

続いて Y 社です。

1 番、「「まちそだての取り組み体制を組成」の具体的な体制構築のお考えは。」

2 番、「社会人野球の企業チームへのスタジアムの賃借について、実現性は。」

3 番、「本事業特有の課題やリスクに対して、どのような方策をお考えか。」

4 番、「仮換地指定前に建築基本設計を完了する想定とあるが、リスクはどうお考えか。」

5 番、「資金調達について、立替金 1.5 億円が増額となった場合も対応可能か。」

6 番、「市営門真住宅の撤去に関し、前倒しの工期の実現にあたりネックはあるか。」

7 番、「市営門真住宅の撤去に関し、工期短縮を実現するためのポイントは。」

8 番、公募資料としては提示できていないが、「門真市公共施設再編計画」では令和 11 年度供用開始の想定だが更なる工期短縮は可能か。」

9 番、「新たな雇用の創出について、労働者の交通アクセスや雇用確保をどのようにお考えか。」

10 番、「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」と、「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」について、機能分担をどのように想定されているか。」

11 番、「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン」について、市は市有地の活用を検討。提案書では、「共同借地と共同売却地」となっているが、市内製造業を中心に用地取得の対応は可能か。また、製造業が売却を求めた場合は売却可能か。」

12 番、「公民連携スキームの確定はいつか。」

13 番、「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」の民間施設について、実現可能性はどの程度とお考えか。」

14 番、「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にある ICT 教育施設とは、どのようなものか。」

15 番、「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」にあるプール併設型スポーツクラブについて、体育館機能を含めたスポーツ施設としての整備は可能か。また、民設民営は可能か。」

16 番、「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」のスタジアムについて、使い方、利用者層、事業収支の見込み等は。」

17 番、「温浴施設は維持管理費の高騰が懸念される中、ニーズはあるか。」

18 番、「スタジアム整備の公民連携スキームについて、インセンティブとして未利用容積率の移転、市有地の無償貸付、固定資産の減免とあるが、必須と考える内容は。」

19 番、「スタジアムについて、定期借地事業の場合、無償貸付が条件となるのか。また、民設民営は難しいとお考えか。」

20 番、「「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」の交流広場について、「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」の防災公園ではなく、交流広場に防災施設を整備している意図は。」

21 番、「物流機能等のアクセスについて、どの動線を想定されているか。」
22 番、「市内ものづくり産業の誘致において、想定されている支援策は。」
23 番、「「まちづくり型ロジスティクス事業」について、具体的な内容は。」
24 番、「物流施設への市内企業の移転とあるが、市内企業が賃借可能な賃料相場と想定されているのか。」
25 番、「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン」について、物流施設内に物流以外の機能の記載があるが、ニーズは見込めるとお考えか。」
26 番、「職業訓練施設について、導入可能性があるとお考えか。」
27 番、「産業支援センターや研修施設、職業訓練施設があるが、製造業などの企業誘致について、お考えは。」
28 番、「ドクターヘリの必要性は。」
はい、ざっと確認しましたので、興味のある質問を思い起こしながら聞いていただけたかと思えます。
では、意見交換に移りたいと思います。どなたからでもご発言いただければ、よろしくお願い致します。

【事務局】

事務局から補足です。地権者からの質問は無いのでその点に留意して頂ければと思います。

【事務局】

提案書と提案内容調書を見て頂いていますので、まずそれぞれの評価からスタートしていただいて、再度質問に戻って頂ければと思います。

【委員長】

では、そのように進めたいと思います。

【委員】

先ほど途中まで話したので私から始めます。3者の事業計画を比較すると、B社はそもそも示されてもいないのでどうなるのだろうと素朴に思います。実際L社・Y社と結構な開きがあるので、そこがやや心配になりました。あとは、どういった施設をどういう配置にするか、各社似たような施設で微妙に場所は違っていますが、同じようなことを考えてらっしゃるんだなという印象です。配置については、市がどう考えるかというのもあると思いますし、最大のポイントは、公民連携の枠組みをどうするか。例えばスポーツチームや趣味の団体など、どこをターゲットとし、運営コストがどれくらい必要で、どれくらいの収入になるのか、そういうことをどこまでちゃんと考えておられるのかがとても気になりました。

せっかく作るのだからいいものを、そして産業誘致区域となるところも、ものづくり産業や物流そのものをされるわけではない事業者さんが如何にそれらに結びつけるかを考えていらっしゃるかがポイントかと思えます。区画整理事業だけでなく、提案書の内容を実現する術をどうお考えかというの

が大きなポイントであると思いました。

【委員】

先ほど言っておられた鉄塔をどうするかについて、1者は鉄塔を今の位置のままとし、他の2者は西側の道路沿いへ移設して建物を建てるとしていますが、鉄塔の配置はうまくいくのかどうか気になります。にぎわいについては、1者はサッカー中心になっており、商業施設を考えているところもありますが、近くにはライフなどもありますし、そこまで考えて必要としているのかなというところでは、それらを通して全体的な事業資金が大きくなるのであればその分減歩率が大きくなることや、市の補助金の問題が出てきます。保留地の処分費についても、1者は精算する前でも立て替え可能というところがあれば、事業資金を考えていないところもある点が気になっています。地権者としては、売却するか賃貸するか、賃貸の場合、1者は地権者組織を作ることを考えておられるようですが、その辺のところの考え方も気になるところです。

【委員長】

分かりました。ありがとうございます。

【委員】

L社については、換地の買い手や借り手が見つからない場合はL社にて買い上げ・借り上げるというところがポイントかなと思います。また、鉄塔はL社のみ据置というのもポイントで、他の2者は移設することなのですが、それにあたっての移設費や地域の停電等の問題があるかだと思います。それでも新しく立て直して施設ごと変えようという、そのあたりの考え方を聞きたいと思います。現状のまま残すのであれば、送電線の下地については、将来、区画整理が終わった後の資産価値向上を見込んでいると思いますが、そういう位置関係の土地は、事実上価値が上がらないのではないかと懸念があります。その辺をどう考えて現状維持とされているのか。移設は大きな費用が掛かるとは思いますし、双方に良し悪しがありますので、その点が気になりました。

以前も門真市さんに伺いましたが、プラザの現状の機能についての提案は、今回の計画上には盛り込まれていません。これは募集要項にそういった項目が含まれていなかったのかと思いますが、それを追加発注することは可能なかと思いました。今言った内容は3者に関わる内容です。

L社については、提案書を見る限り地域を熟知しているイメージを受けました。B社は委員のご意見同様、あまりこの計画を吟味していないというのが第一印象です。地権者の一人としては、ここに依頼するのは非常に心配になる提案書でした。書いてあることは一般的で、「これから検討する」など言葉尻はいいのですが、具体的な内容は無いという印象が残ってしまいました。細かく言うと色々ありますが、そういう印象です。

Y社は素晴らしい提案書ではあるのですが、ところどころどうかというところがあります。L社のように具体的に保留地以外の借地や、換地の買い手については詳しく触れられてはませんが、提案書を見ていると、ここであれば買い手なり借り手なりの努力をしてくれるのだろうという雰囲気は見受けられました。ただ、現状ではそこまで具体的な内容ではなかったと思います。

質問の例題にあった通り、門真市の募集要項に沿った内容の提案が多いように思います。自社で1か

ら考えたものではないという雰囲気が全体にあると個人的には思いました。市の意図は、地権者サイドでは分からないですが、我々は土地をどういう風にしてくれるのか、借りてくれるのかどうかというところに興味があります。スポーツ施設のマネジメントなどは1市民としても非常に気になる場所ではありますが、”ガワ”が建って後々維持管理・運営・収支がうまくいくのかというのは非常に大事だと思うのですが、それは我々の方からは質問しにくい内容ではあります。ざっと、私の意見としてはこのような感じです。

【委員長】

はい、ありがとうございます。

【委員】

今殆ど言って頂いたのですけれども、具体的な回答がほしいということで、借地料及び希望売却価格を受けて、Y社は「早期に提示します。」ということですが、1者の選定後、いつまでに価格が決定できるかの期間の回答がほしいです。やはり地権者としては、今後総会で「代行業者がここに決まりました。」という報告をするのですが、ではいくらで借りていただけるのか、というのと、借地権の期間については1者だけ20～30年と書いてありますが、あと2者は何も書かれていません。期間をしっかりと明示していただいて、何年借りていただけるのか、借地価格、売却価格等を「早期」ではなく、明確な期間までには出していただかないと地権者が判断のしようがない。利用計画はこれから市と調整で有効な活用をしていただくには時間がかかると思いますが、借地料、売却費用、借地期間がいつ分かるかを教えて頂きたいと思います。

【委員長】

今のご質問は価格そのものではないので問題ないですね。

【事務局】

はい、絶妙にいい質問ですね。具体的な金額ではなく、「いつまでに？」という考え方についてですのでそこはぜひお聞きいただきたいと思います。

【委員長】

考え方のひとつとして期間を聞くことは、合意形成の上で大事なことでするので問題ないですね。

【委員】

地権者にとって底地の金額の話が一番重視されているのはわかります。基本の金額については示しています。L社、Y社はある程度具体的にイメージできる形で書いていただいています。委員がおっしゃるようにB社が具体性に欠けるため評価しにくいという印象があるのは確かです。市が直接運営するのは難しい部分もあるので、公民連携として民間事業として頂ける場所があると思います。

市営住宅の撤去は市の予算ですので、その辺りは確認していきたいです。

具体の賃料は提示できないという部分があったので、地権者からすると評価しにくいと思いますが、市としては、まちづくり基本構想にあるように子育て等に寄与するまちづくりに沿う事業者を選びたいと思っています。地権者の一番大事な部分は当然踏まえて、難しい部分ではありますが判断したいと思っています。ざっくりした意見ですが、そのような視点で評価したいと考えています。

【委員】

所管の立場からの感想は、3者ともそれぞれ特性を出して提案していただいているという印象です。L社は現状を踏まえた提案、B社は一般的に事業遂行にあたってのところ、Y社は市の資料を読み解いて市の求めるものはこんな感じかなと、市の夢に現状をプラスして書いて頂いた提案だと思っています。スポーツ施設や産業地区は区画整理事業のインフラ整備後の担当部署になりますので、そのあたりの事業費について一緒に考えてしまうと膨大な事業費になってしまうため、ここに書いてあるものが全て実現するとは思っていません。市の財政を踏まえて規模や場所等の変更など繊細な調整をもって実現させていくものだろうと思っていますので、今日の選定時点では、まちづくりのイメージのご提案を頂いたということで、どこまで実現できるかは今後選定された事業者さんと協議して、調整の中で決めていきたいと考えています。

【委員長】

私は総じていいご提案だと感じています。

L社、B社、Y社と並べてみた時に、やはりB社の具体性が心配なところはあるかと思っています。L社とY社はそれぞれ特徴がありますが、私の立場からすると、区画整理の評価なのか、もっと広いまちづくり全体の評価なのかというところでいうと、今回の事業については門真市全体のことを考えた上で周辺への波及や、行政としての施設でありますので、官民連携の考え方、エリアとしても求められる能力としても総合的な能力が今回のプロジェクトとしては求められると感じています。

そこから先をどうするのかというところは事業者の話聞いて見極めたいと思っています。

ざっと所感の表明が終わりましたがどうでしょうか。

概ね、地権者の3名の方は借地料や価格の考え方、鉄塔、周辺の商業施設など地域の理解、価格決定の考え方と期間等を中心に投げかけて頂いて、行政からの2名には官民連携の考え方や施設に対する具体性、提案の実現性の見込み等のご質問がよいかと思います。

委員と私は、どうでしょうか。委員は事業計画のボリュームなどお願いできますか。

【委員】

ただ、先ほどの話だと上物は実現しないかもしれないので、数字にはとらわれないということにして、あえて事業計画のことは聞かないというのもひとつの手かもしれません。

どちらがいいでしょうか。あまりにも開きがあるので、聞いたとしても積算のことはまともに出て来ないと思います。難しいでしょうから、そこの一往復はあまり意味がないかもしれません。

逆に言うと、そこを明確にしないと地権者さん達が一番心配なところも出て来ないので、やはりそこの一往復はあまり意味がないかもしれません。

【委員】

地権者としては自分の土地を長く安全に貸したいのが第一なので、まず開発にあたって何を一番にしているか、地権者の補償を第一に考えて家賃はこれだけとすれば、上物の形などもある程度決まってくるし、公共施設のためにいろいろ有意義な策をしようと思えば経費が必要になり、家賃も下がってくるとなると、地主としてはちょっと賛同できなくなります。あくまでも今回の区画整理の初めは、まず地権者の土地の開発を目標にしていたので、そこから役所関係の方から団地、プラザを一緒にやりましょうということになりました。まず、地権者の要望を考えていただき、その後にある程度の金額のベースを出していただき、それをするためにはこういった役所との話し合いによってできるだけいいものを作っていきます。難しいとは思いますが、どちらもとってもらってはどうか。希望としては第一義的に地権者の要望を聞いてほしい、その上で上物を考えてほしい、と。両方とれないと、話し合いもこじれてくると思うのですがいかがでしょうか。

【委員】

市としても地権者の方の意向は優先していきたいと思いますが。
一方、市としても補助金があり、市民のための土地ということもある。
そのあたりうまくバランスをとりながらやっていきたいと思っています。なかなか具体の賃料等が出ない中での判断は難しいですが。まちづくり基本構想を作り、将来的に市としてめざしたい方向性を踏まえて絵を描かせていただいております。
地権者にもご理解頂いた上で進めたいと考えています。

【委員】

区画整理はまず地ならし、インフラ整備をするならまず区画整理ですよ。

【委員】

ここに何が来るかによってお金の入れようも変わってくると思います。

【委員】

そこですよ。そこがあるのである程度具体的に示していただいているところの方が聞きやすい。

【委員】

具体の金額は言えないにせよ、事業者もある程度の費用のイメージは掴んで絵を描いてきていると思います。

【委員】

これは提案書の絵通りに必ず進むわけではないという理解でいいですよ。

【委員】

あくまでイメージです。

【委員】

市さんや地権者さんと調整したうえで、出来上がった時には若干変わる可能性は十分あるということですね。

最初のところをお聞きしましょうか。事業特有の課題とか、事業費増加のリスクに対する考え方について、L社さんはこう示されていますけど、B社さんは示されていないですけども…、Y社さんはこう示されていますけど…というふうに。

【委員長】

そういう感じで行きましょうか、私は大まかにエリアマネジメントや地域との関係など、あるいは全体のバランスや時間を見ながらの質問とし、誰がどこまでなど具体の質問は決めませんが、概ねそのような役割分担を確認したところでよろしいでしょうか。

【事務局】

はい、大丈夫です。

【委員】

事業を行う上での変更への対応・考え方も知りたいです。

【委員長】

難しいですね。みなさんどの企業さんも「対応します」とおっしゃるかと思いますが。

【委員】

事業者が決まって事業を進めていく上で、その監視はどこがやることになるのでしょうか。

【委員】

組合です。

【委員】

無いとは思いますが、もし当初と違う状況になった時の対応が気になります。

【委員】

市の方から上物の計画を我々に示しておいていただかないと、今まで示されていなかったの、提案書を見て初めてゾーニングなどを知ったので。

【委員】

それは市としても民間に求めました。

【委員】

募集要項の中には含まれていました。提示されたゾーニングのイメージでこのような提案をしてこられたのだと思いますが、スポーツ賑わい広場のゾーンはかなり広範囲で、今の敷地より増えています。増やそうと思えば、門真市が定借で借り入れされるのか、門真市独自の所有面積では賄えないのではないのでしょうか。それは門真市さんが借り入れると解釈してもよいのでしょうか？質問の場では聞けないので今お聞きしたいのですが、そのようなことは出来るのでしょうか。

【委員】

民間事業者にやっていただく可能性もありますし、門真市として底地をもつかどうかは今後の協議次第ですし、地権者の中にも貸す意向の方がどれくらいいるのかわかりませんし、いまここでお返事はできません。

【委員】

それは分かるのですが、それをあらかじめ想定しておかないと、設計者は計画できないのではないですか。

【委員】

市としては換地割合が分からないと所有か借地かは決まらないのですよね。

【委員】

はい。

【委員】

そこが未確定では計画について具体的な話し合いはできません。

1者はプロのサッカー事業者を呼び込みたいというのを明確にされていて、現状でそういう案をお持ちなのかもしれませんし、その中で提案書だけで質疑してくれと言われても、上物の全体的なイメージについて分かりません。

委員からあったように、実際の興味は現実的な話に集約されます。

官民連携マネジメントが重要ということは分かりますが、我々からは意見は現段階では言えない。あくまでも計画案に過ぎないと言っても過言ではないと思います。

【委員】

それぞれの提案をベースに決めていくということですね。

【委員】

ベースは当然この提案書になりますが、今回の組合で決めていくのであれば、我々にももっと情報を頂かないと、上物に関しては組合から外してくれという意見が出てくるかもしれません。

組合から発注するということですか？

【委員】

いえ、組合発注ではありません。

【委員】

資金的にはどうなのでしょう。

【委員】

組合の資金で上物を建てるわけでは無いです。

底地の基盤整備をやって頂くということで、地権者の方々の意見を踏まえたうえでまちづくりをしていきます。

【委員】

地域整備課と選定された事業者の方で協議する段階で、それについて組合から意見を言える場はあるのでしょうか。

【委員】

一定の意見は当然底地を持っている地権者の意向は反映していただけるかと思います。

【委員】

全体の事業計画ができていないと、どれくらいの予算が市の利用する面積が関係するか、組合にも話し合いが必要ですよ、というふうに解釈しました。

【委員】

その辺はなかなか、エリア内のすべての方が組合に参加されるかは決まっていないので、それに応じてエリアも変わってきます。その辺は今のエリアの中でこういった事業ができますよという提案が出ているので。

【委員】

今日は出していただいている提案書の絵の中の判断でよいのではないですか。

【委員】

コンペではなく技術力の審査ですので、事業者の力量を審査するのがこのプロポーザルという制度です。行政側も100%この通りになるとは思っていませんし、ゾーニングはこの通りやって頂きたいのですが、上物については市の予算等もありますし、今後選定された事業者と協議して進めていきます。

【委員】

募集要項の資料から、わりと具体的なイメージを提案されていますね。

【委員】

基本構想の中で市のイメージを出したので、それに沿うような提案していただいています。

【委員長】

「分からないこと」と「分からないこと」の議論ですので、いったいどうしていくのかという状態だと思いますが、今あるのは提案書ですので、これをベースに議論するということと、この「案」を選ぶというより「事業者」を選ぶ場なので、この事業者さんはどういうふうにとされているのか、どういう能力があるのかということ、案を通じてみなさんと検討していくということかなと思います。

ただ、今のやりとり自体はとても大事な論点だったと思って経過を見守っておりましたが、概ね地権者としても市の立場もご紹介いただきましたので、そちらを踏まえて午後に臨みたいと思います。

【事務局】

順番ですが、行政側のQ&Aは時間がかからないと思いますので、十分時間を残して先に済ませていただいて、地権者側の質問をゆっくりと聞き尽くしていただくのがよいかと思います。先に地権者側に行くとは行政側に行き着かない可能性もありますので。

【委員】

順番通りにいかないと。それを見て考えないと仕方がないので。

【委員長】

行政、地権者の順で私は時間があればというくらいの感じでいきたいと思います。
ありがとうございました。

【委員長】

では、概ねの意見と評価の視点の共有と、質問の段取りと内容の確認ができたかと思いますので、次第の5「プレゼンテーションに向けた意見交換」はこれで終了といたします。
では、事務局に進行をお返しします。

<中結び>

【事務局】

委員長、ありがとうございました。
それでは、これから約1時間の昼食・休憩とさせていただき、午後の参加者プレゼンテーションに進んでまいりたいと思います。昼食は本会場に準備いたしますので、こちらでおまちください。
また、プレゼンテーションは、先ほど説明しましたタイムスケジュールにて実施いたします。
会場は視聴覚室に変更となりますので、13:00に視聴覚室へお集まりくださいますようお願いいたします。

ます。

《休憩》

《プレゼンテーション・質疑応答》

【委員長】

それでは、次第6 「加点審査」のうち「(1) プレゼンテーション」を開始したいと思います。

【事務局】

委員の皆様は、お手元の資料等に不足がないか、いま一度ご確認ください。

まず、L社の方々に入室していただき、準備をしていただきますので、しばらくお待ちください。

《L社入室及び準備》

【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20分間で、終了5分前にベルを1回鳴らします。1分前に2回、時間終了時に再度ベルを鳴らしますので、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、20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、ベルを鳴らします。

20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。

【事務局】

それではプレゼンテーションを始めてください。

《L社プレゼンテーション》

【委員長】

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20分間です。

委員の皆様におかれましては質問内容、参加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。

では、こちらから順にお願いします。

《質疑応答》

【委員】

本事業特有の課題があるかと思いますが、例えば事業費増加のリスクですとか、そういったことに対

してどのような方策をお考えかご説明いただきたいです。お配りいただいた資料には支出と収支がそれぞれ 155 億円と出されていますが、そのあたりも含めて教えていただければと思います。

【L社】

本事業特有の課題としましては、鉄塔が地区内にあること、補償対象の物件が非常に多いこと、市民プラザの解体のための代替え施設が必要であることがこちらの特有のものだと考えております。また、事業費の増加するリスクについては、隣接地区を経験している中で、軟弱地盤層が非常に厚く、10m程度の軟弱地盤層があり、そちらに対して対策工事があること、周辺の道路が大きいので改修工事の費用が多く発生することがあげられます。しかし、隣接地区の実績から対策費用として 155 億円としています。このため、弊社の場合はリスクとなる事業費の大きなブレがないということが特徴かと考えております。また、仮に予期せぬ事態が発生してブレが生じるという可能性もゼロではないと思いますので、その場合に備えて少しでも事業費を削減していく、例えば建設発生土を活用するか、土地利用の見直しを行い減歩率になるべく下がるようにするなどを対策として考えており、平均減歩率 25%を守るように進めていきたいと考えております。

【委員】

貴重なご提案ありがとうございます。私から 2 点質問させていただきます。

まず、提案書 P.5 の企業誘致ゾーンについて、誘致に向けた考え方の最下段のところ、モノづくりの製造機能や作業場、加工・物流機能というところで、御社が保留地や換地を購入されるような記載があります。市の参考資料の中で市有地活用方針をたてていますが、御社が購入された際に、製造業の方、誘致された方は用地取得ができるのか、あるいは借地オンリーなのか、そのあたりのお考えがあればお聞かせいただきたいというのが 1 つ目。

2 つ目は、P.6 の賑わい交流拠点形成ゾーンのところで、スポーツ関連機能のところでは、公設公営、あるいは公設民営とご提示されていますが、プレゼンテーションの中でも民設民営の検討は可能というご説明もありましたが、もう少し具体的にご説明頂けるのであればお聞かせいただきたいです。

【L社】

企業誘致ゾーンについては、基本的には土地購入を希望される企業が多いので、土地をお譲りできる形にしておきたいのは事実なのですが、一方で、食品関係やクリーニング関係等は土地の取得よりも立地優先なので借地も可とされています。我々は地権者意向や土地の条件に合わせたテナントリーシングを進めていきたいと思っています。

スポーツ関連機能の民設民営については、負担付寄付、設置管理許可等のスキームを当初考えました。ただ、全国のいろいろな事業を確認して検討しましたが、メインテナントが確定しない限り現実的に成り立たないと思っています。実際に負担付寄付だとガンバ大阪様や設置管理許可だと楽天ゴールデンイーグルス様といった事業採算がとれるメインテナントが確定しない限り現実的に成り立たないと思っています。門真市様と条件を整えば事業採算をとるやり方はあると思いますが、まずは民間主導で事業を成立させるためには、メイン事業者の確定がスキームの確定のポイントになるかと思っていますので、選定いただいた際にはここを最優先で進めていきたいと考えています。

【委員】

市営住宅撤去について2～3点お聞かせ願えますでしょうか。
実施にあたりネックとなるところがあるのかどうか、工期短縮を実現するための施工計画上のポイントがあるのかどうか、というのがひとつ。現在市で策定作業中のため公募資料として提示はできなかったのですが、「門真市公共施設再編計画」の中で、子育て世帯のゾーンのところで、グラウンドや体育館等のスポーツ機能について、令和11年度供用開始を想定しておりますので、市営住宅の撤去の更なる工期短縮が可能かどうかについてお聞かせ願えますでしょうか。

【L社】

市営住宅解体撤去におけるネックとしましては、現状、いただいた公募資料しか把握できていないということと、近隣との協議がまだ始まっていないことになるかと思えます。一方で、提案の中でもお示ししておりますが、撤去は令和8年度からスタートすると考えておりますので、まだ2年の余裕があり、この2年の間で調整していけるのではと思っています。更なる前倒しについても可能性はある、どちらかといえば可能であると思っています。現状は2工区に分けることによって、2年で進めるとしておりますが、更に細かく3工区とすることで更なる短縮は可能であると考えています。ただ、懸念しているのは、工事を一度にすることでボリュームを増やせば増やすほど振動や道路の渋滞等の問題も生じてくるので、そのあたりは門真市様と近隣住民様と協議をしながら進めていく必要がありますが、方法はあります。3工区、4工区と分けて行けばできます。

【委員】

南西地域の関電の鉄塔について、L社さんは現状のまま残した状態で産業ものづくり企業ゾーンを作るという形で考えておられるようですが、鉄塔を移設の方が有効活用できるのではないかということ、それには費用の問題もあると思いますが、そのあたりはご検討されたのかどうかをお聞きしたいです。

【L社】

鉄塔の移設による更なる有効活用は可能であると思えます。ただ、この配置のとおり、鉄塔及び高圧線がございまして、実際に移設できるかどうか、できたとしてもそのコストがどの程度かかるのか、また事業期間内にできるのかというところが読めず、具体的に示せなかったため、我々としてはこの事業を成立させるためにどうするかと考え、我々の強みでもある全国に配置された営業マンから情報を集めており、今回門真市さまのニーズに合わせて敷地を切っていくという提案としております。ただ、おっしゃるとおり、鉄塔移設ができればそれが望ましく、容積が最大限可となるため本計画はより良いものになると思えます。

【委員】

ということは、鉄塔移設の検討の余地はあるということでしょうか。

【L社】

我々としても移設はしたいです。ただ、今回の提案において、モノづくりゾーンや交流ゾーンもそうなのですが、夢だけをいうとご迷惑をおかけする可能性もありますので、現実的に一番堅いところからのご提案、そこからさらに上を目指したいと考えておりますので、この部分に関しましては皆様方と協力して進めていきたいと思っております。

【委員】

鉄塔及び送電線の下に換地した場合、その土地に関しては今後の資産価値の向上が期待できるのか、そのあたりはどうお考えでしょうか。

【L社】

現状の鉄塔下の土地の資産価値で申し上げますと、鉄塔が残り続けると農地から宅地になることでは上がりますが、それ以上のプラスという意味では建蔽率 60%、容積率 200%でもどうしても遅延金が発生して使えなくなるため、向上はなかなか難しくなります。このため我々も極力移設したいというのが本音ですが、時間軸とコストの問題がうまくまとまるかというところでは、そうならないために、土地区画の配置に関してはうまく進めて行きたいと考えています。

【委員】

移設するにしても敷地から外れてというのは難しいので、道路際に寄せるとかという形になると思いますが、送電線の下での建物制限や高さ制限というのは発生するのでしょうか。また、建物自体が建てられないということはないのでしょうか。

【L社】

おそらく発生すると思います。

登記簿を確認させていただいたところ、建物が建てられないということはありませんが、制限はかかっているので何m以下というような形になっています。ただ、今回我々から質疑をかけさせていただいた中では、「電線下には建物は建てられないという考え方をして下さい」という回答をいただいています。

【委員】

今の配置計画では送電線の下は避けていると、建物も 15m 以下に抑えていると。それは近隣への影響を考えてということですね。理解しました。

【L社】

送電線の下を避けているのは質疑の回答に従ったもの、既存住宅付近の建物を 15m以下にしているのは、近隣への配慮です。

【委員】

借地料や売却したいという地権者の方もあり、具体的な金額などはまだ先になると思いますが、早急に地権者が一番知りたいところである金額の設定について、仮換地してからということですが、それ以前に組合を設立しないといけない、その承認を得られるためにもその前に金額を提示していただければ判断の根拠となるのですがいかがでしょうか。

【L社】

組合設立までには、ここにだいたい換地するというご同意が必要になります。そのためには借地なら月/坪でいくら、売却なら坪でいくらという金額の提示が必要になります。また、補償費についても概略にはなりますがご説明させていただこうと思っています。

換地位置、減歩率についても概略にはなりますが地権者の方に納得いただくために、事前に開示させていただきたいと考えております。

【委員長】

「エリアマネジメント」という用語が何度か出てきますが、これは便利な言葉なので具体的に何をするのがよくわからないというところと、「エリアマネジメントの拠点」と「サテライト」とありますが、それぞれどういう連携でどういうふうに使われるのか、「まちづくり活性化協議会」というご提案もいただいておりますが、その事務所が入るような使い方になるのか、もう少し詳しく使い方について教えていただければと思います。

【L社】

エリアマネジメントにつきましては、確かに何をするかはエリアによってかなり異なると思いますが、一番は地域の皆さんが主役となるような場所を提供することになると思います。具体的には、市民プラザを使用されているサークル活動の皆様など地域の方々の使い方や利用状況をお聞きしながら、ワークショップ形式で未来のまちづくりをどのようにしていくのか、まちづくりは箱モノを造ったり、建物を建てるのが最後ではなくてそこからがスタートですので、みなさまにまちづくりを自分事として話し合っていていただく、というのが我々のまちづくりだと思っております。エリアマネジメントに関しましては、そのような方々にご参加いただいて「マネジメント協議会」をつくり、我々が主導となって事務局を行います。その後、皆さんにいろんな意見をいただき、地元のNPO法人などにも積極的に参加していただくというふうを考えております。エリアマネジメントの組成に関しましても、使用収益の開始前からマネジメント形成をしてスタートしていく必要があるというふうに思っています。そのようなイメージで進めさせていただこうと考えております。

【委員長】

狭い意味のエリアマネジメントだと自主財源をどう確保するかが課題になりますが、そこまでのものではないという理解でよろしいでしょうか。

【L社】

そのあたりは実際に全国でどのように収益化していくかというのが課題のひとつではありますが、

一つ我々が考えているのは、中学・高校で行われている部活動の地域移行をエリアマネジメントの事業として、これを収益の柱のひとつとすることも考えております。

【委員長】

これにて、質疑応答を終了します。

【事務局】

時間となりましたので、参加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。

《L社退室》

【事務局】

ここで、5分間の休暇を取ります。

14:00 までには、この会議室にお戻りください。

《休憩》

【事務局】

それでは、続きまして、B社の方々に入室していただき、準備をしていただきますので、しばらくお待ちください。

《B社入室及び準備》

【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20分間で、終了5分前にベルを1回鳴らします。1分前に2回、時間終了時に再度ベルを鳴らしますので、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、20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、ベルを鳴らします。

20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。

【事務局】

それではプレゼンテーションを始めてください。

《B社プレゼンテーション》

【委員長】

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 20 分間です。

委員の皆様におかれましては質問内容、参加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。

では、お願いします。

《質疑応答》

【委員】

ありがとうございました。私の方から、まず質問させていただきたいのですが、この事業特有の課題や事業費増加のリスクについて、B社様としてはどのように捉えていて、方策を考えていらっしゃるのか。この資料を拝見する限り、先ほど口頭でのご説明で、事業フレームの精査という言い方をされていたかと思いますが、いわゆる収入と支出というところは、まだ、想定されていないのかを含めて、お答えいただければと思います。お願いします。

【B社】

はい、ありがとうございます。お答えさせていただきます。まず、この事業特有の課題につきましても、これから、我々としても地権者様の意向調査をしていく必要があるのですが、現時点において、まだ、その辺りに関して、全然把握できていないということが課題だと思っています。これが分かってこない、様々なことに影響が出てくると思っています。先ほどおっしゃられました、事業費にも影響のあることかと思っています。当然、その補償費が一体どの程度なのかなどです。あと、具体的に、例えば、同意されない地権者様がいらっしゃるとして、それがどの位置で、それがあることによって、どのような影響が出るのかということ、このあたりをまずは把握する必要があると思っています。よって、先ほどのご質問にございました事業費の把握というのは、現時点では正直できていない状態です。以上です。

【委員】

貴重なご提案、ありがとうございました。私の方からは、2点ご質問をさせていただきたいと思います。まず、提案書のP.5の公民連携のスキームのところ、スタジアム事業について、例を挙げておられると思うんですけども、こういった施設について、民設民営での事業化ということへの可能性の有無についてお聞かせください。また、プロサッカー事業者は、今の時点でご検討されている当てがあるのでしょうか。これがまず1つ目です。次に、P.8の土地利用計画の方で、借地と売却希望の土地ということで、両方とも新たな産業モノづくり企業誘致ゾーンに換地先が充てられるという記載がされていますが、現時点で、市内製造業中心に、製造業者が売却や、用地取得ができる可能性の有無についてのお考えをお聞かせいただければと思います。

【B社】

P.5の官民連携のところ、民設民営に関してですが、その前に、プロサッカー事業者は具体的に、検討中です。そのサッカー事業者と協議や意見交換を行い、この公民連携スキームというものが出来

ないだろうかということで、今回の提案をさせていただいているところでございます。実は、民設民営が出来ないのかということ、100%出来ない、現時点では言い切れません。可能性は、ゼロではないと思っております。ただ、やはりプロサッカー事業者として、スクール事業や試合の開催などを収入源とする場合に、日本のプロスポーツビジネスは、一部野球を除きますが、非常に収益性が乏しいです。その中でも、サッカーというのは、日本でもかなり人気のあるスポーツですので、まだ比較的収益性の高い事業が構築できるのですけれども、やはり、なかなか彼らも民設民営となると難しいようです。ご存じだと思いますが、なかなかプロサッカーチームはお金に苦労されている業界なので、そういったところからまず、こういった公民連携でのスキームができないかというご提案をさせていただいております。

それと、借地と売却のいずれもが新たな産業モノづくりゾーンにあるというところでございますけれども、まず、市内産業ゾーンにおける購入意向というのは当然でございます。ご質問に対するお答えとしたら、以上になるのですけれども、ご参考に申し上げておきますと、門真市での売買事例であるとか、お隣の大東市、寝屋川市などいろんなところの売買事例を調べていった中で、やはり、こういった産業用地というのは、マーケットに売りに出されるとすぐ売れるような状況でもございますので、よほどの経済的な動乱などが無い限りは、ニーズはあるものと考えられます。

【委員】

次は、私の方から。プレゼンテーションありがとうございます。事業工程計画の中でも触れられていましたけれども、市営住宅の撤去についてお聞かせ願いたいのですけれども、工期短縮も可能とありますということで、その工期短縮を実現するための施工計画上のポイントと、実現するにあたるネックとなる事象についてお聞かせ願いたいです。また、市の方で、現在策定作業中のために公募資料として提示は出来ていなかったのですけれども、「門真市公共施設再編計画」の中で、グラウンドと体育館等のスポーツ機能につきましては、令和11年度当初の供用開始を想定しておりますので、それを実現しようとするより更なる工期短縮をしていただくことになるかと思うのですけれども、更なる工期短縮の可能性があるのかという点について、お聞かせ願いますでしょうか。

【B社】

まず、P.3のところの、工程表等のところで、市営住宅の撤去につきまして、今ご提案している工事自体の月数は30.5月になります。それを更にどう圧縮するかというところは、当然今後の関係者の皆様との検討・協議にもよりますが、右下に書いてありますように、準備組合の段階での早期の関係者協議の実施や、更なる工区分けを十分に行い、効率よい施工班体制を作ることで、もう少し圧縮できないかという検討ができるかと思っております。後は大規模な解体工事になってございますので、やはり、近隣の皆様への配慮なくしては、工事工程も円滑には行かないだろうということで、環境対策・交通対策ですとか、防音対策・粉じん対策等を密にすることによって、可動域を増やして、なるべく30.5月を短縮できるように検討してまいりたいと思っております。また、同じ企業で施工いたしますので、解体後の整備工事の着手は、解体が終わり次第順次速やかに行うといった同じ企業間で、コミュニケーションを取りながら、圧縮できるものと考えております。

【委員】

私から質問させていただきます。南西地域の産業モノづくり企業ゾーンですけれども、そちらの方に、先ほど言っておられました関電の鉄塔がございますね、それにつきまして、現状の状態で企業の誘致を考えて建物を整備するか、それとも移設を考えて建物を整備することが考えられます。両方検討されて、今回は、道路沿いの方に移設をするという考えだと思っています。それと、にぎわい・交流拠点形成ゾーンで、プロサッカーの誘致を考えての計画だと思うんですけど、それを踏まえての全体的な形で、資金調達と収支計画が数字的にはっきり出てないですけども、はっきりした数字は無理としても、概略で結構ですので、どのように考えておられるか教えて頂けたら助かります。

【B社】

まず、南西側の鉄塔の移設ですね。これに関しまして、我々の提案としましては、鉄塔の移設で進めるということで考えております。それにあたって、移設せずに存置した場合ということ考えたかどうかというところでは、それほど踏み込んで考えておりません。まず、移設した方が、圧倒的にメリットが多いと考えました。やはり鉄塔が、産業モノづくり企業誘導ゾーンの中心辺りにある状態ですので、鉄塔から電線の影響を受けて、建物の高さが制限されます。そのような場合、鉄塔と電線がある土地の実質的な価値へ悪影響が出ますので、それよりは移設した方が間違いなくプラスに働くと考え、今回のご提案ではそうさせていただいております。

それと、収支計画というのは、区画整理全体の収支計画ということでしょうか？

【委員】

概略で結構ですけど、全体としてお願いします。

【B社】

当然、支出がいくらなのかというところは、いくつか前の質疑でも申し上げた通り、正直まだ全然把握は出来ていない状態です。それに対して、収入は保留地処分金と今回は補助金というのが活用できる余地があるということでしたので、この2つから賄っていくことを考えております。

【委員】

もし、不足した場合の立て替え金等は、可能でしょうか？

【B社】

不足というのは、区画整理の施工中に不足した場合ですか。
それは対応いたします。

【委員】

資金不足で事業が中断するということがあっては困りますので、そのところをはっきりしてほしいですね。

【B社】

区画整理事業ということですから、様々な支出がある中になります。工事代が一番大きく、そのほか設計料や、補償費等も大きな項目になります。ほかには事務費なども必要です。例えば、工事費で言いますと、毎月工事進捗に対する支払いが発生するのですが、組合の収入が無い中で、その支出を立て替えられるかどうか、ということですね。そこに関しましては、立て替える前提で考えております。

【委員】

1つだけ簡単な質問をさせていただきます。先ほどの説明の中で、事務局の一員として、業務代行者から何人か出向して頂いて、業務をして頂けるということなんですが、その点についてどこまでのことを考えておられるでしょうか。先ほどの説明や、この提案書を読む限りですと、読みづらい部分があるので、どういう意気込みで事務局の一員として業務して頂けるのか。その辺りのお考えをお聞きしたいです。抽象的な質問で申し訳ないですが、その意気込みをお聞きしたいです。よろしいですか。

【B社】

提案書の中では、P.2の中で、我々業務代行予定グループというのがありまして、他方で事務局…

【委員】

業務代行予定者ですけれども、プラスこの組合の事務局の一員として業務をしていただく必要があるわけですね。だから、こちら地権者、組合側の立場に立って仕事を、業務をしていただけるその意気込みをお聞きしたいんです。知りたいんです。

【B社】

はい、すみません。基本的に一括業務代行だと認識をしておりますので、当然、事務局、ここの提案書には事務局と連携と記載しておりますが、実際には、当然我々代行者が事務局のほぼ一員のような形で、運営のお手伝いですとか、そういったことを一括でやらせていただくと考えております。それがいわゆる一括業務代行のあり方かと思っております。

認可後は、事務局と工事の事務所で、他地区でも、職員が常駐をして運営をしておりますので、そのつもりでおります。

【委員】

抽象的な質問になりますが、どういう体制を組んでいただけるのかということを知りたかったんです。

【B社】

ですから、例えば、事務局長ですとか事務局員、実際に業務を行う人間は当然我々のグループから派遣をするということです。

【委員】

確認ですけれども、事業資金にあてる保留地の取得につきまして、この保留地は御社が全部購入していただけるという認識でよろしいですね。

【B社】

はい、その通りでございます。

【委員】

それに関しまして、地権者個人の売却希望がありますし、また共同で貸したいという意向があるのですけれども、個人で売却する土地も御社が購入していただけるという認識でよろしいのでしょうか。それとも斡旋という形になるのでしょうか。

【B社】

このお話は、今後の協議次第になります。我々が業務代行予定者として購入させていただくという条件と、斡旋とでは、見方が違ってきます。価格面で、業務代行予定者の提示する価格にご納得いただけない場合は、当然、もっと高い所に売っていくべく斡旋していきますねという話になるでしょうし、そのあたりは、経済条件の話ですので、現時点でははっきり申し上げられないです。

【委員】

地権者としては、できるだけ高く売却したいというのは当然なんですけれども、御社に買取をしていただくという、まず第1条件で金額指定がありまして、それでは納得できないから斡旋してほしいという、方向で進めていっていただけるということですか。

【B社】

はい。そのとおりでございます。もう一度、重複しますが、検討はさせていただきます。その後に条件の折り合いがつかない場合は、企業さんをご紹介させていただきます、という形になりますので、現時点では、検討をさせていただけるのであれば、検討させていただきます、と考えております。

【委員】

売却が成立するまで責任持っていただけるということでもよろしいでしょうか。

【B社】

そうですね。土地を売却されるのか、活用されるのか、そういったところまで広くサポートさせていただきたいと考えております。

【委員長】

これにて、質疑応答を終了します。

【事務局】

時間となりましたので、参加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。

《B社退室》

【事務局】

ここで、5分間の休暇を取ります。

15:00 までには、この会議室にお戻りください。

《休憩》

【事務局】

それでは、続きまして、Y社の方々に入室していただき、準備をしていただきますので、しばらくお待ちください。

《Y社入室及び準備》

【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20分間で、終了5分前にベルを1回鳴らします。1分前に2回、時間終了時に再度ベルを鳴らしますので、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、20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、ベルを鳴らします。

20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。

【事務局】

それではプレゼンテーションを始めてください。

《Y社プレゼンテーション》

【委員長】

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20分間です。

委員の皆様におかれましては質問内容、参加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。

では、お願いします。

《質疑応答》

【委員】

私から質問させていただきます。ありがとうございます。この事業の特有の課題や、事業費増加のリスクがあると思うのですが、そのあたりをどのように認識されていて、どんな方策を考えていらっしゃるのでしょうか。また、P.3に事業費全体の支出と収入が示されておりますけれども、そういったことによる変動がどの程度想定されるか、教えて頂ければと思います。

【Y社】

ありがとうございます。まず、本事業特有の課題として感じておりますのは、土地利用転換される土地だけではなくて、道路や沿道を中心に、一定土地利用が進んでいるところが特徴だと思っております。その扱いについては、直接移転もありますし、区域除外もありますし、現地換地もあります。それぞれ、事業費にかかる補償費に関連する内容になりますので、ご選定いただきましたら、まずはこちらの皆様と意見交換させていただきます。かつ、今回立替金の中の補償調査も見込んでいますので、そこを明確にしていきたいと思っております。それが、事業費の変動を抑えられることだと思えます。あと、計画上の特徴としては、国道に隣接しておりますので、国道の改良工事、これは門真市さんとは別の協議主体がいますので、事業費のプレを抑えるために、基本設計の間で道路法24条の協議、議事録を交換しておいて、担当者が変わったら知りませんとならないように十分注意したいと思えます。

それで、まず事業費を抑えたいんですけれども、それでも超えてしまった場合には、提案書にありますとおり、公共残土を活用したり、保留地処分金単価を見直したり、あと門真市様にご協力いただいて、補助限度額の方を試算し直したり、そういった対応が必要になってくると思えます。もう一点は、ボーリング調査が開示されまして、一部地盤が弱いところもありまして、そういったところも、地盤改良費用などにもかかわってきますので、まずは、基本設計に合わせてボーリング調査を実施して、地区の現状を把握したいと思っております。

【委員】

貴重なご提案、ありがとうございます。私の方から2点、ご質問をさせていただきたいと思えます。まず、新たな産業モノづくり企業誘致ゾーンについてです。こちらの中で、共同借地と共同売却地ということで、面積1.8ヘクタールと0.7ヘクタールという面積の数字、記載されておりますが、市内製造業の皆さん売却の方を求められた時に、買えるような単価で売却対応をということが可能なかどうかというところが、まず1点目です。

次に、にぎわい交流拠点形成ゾーンの中で、ご提案では、プール併設型スポーツクラブを提案して頂いておりますけれど、そこに、体育館の機能を追加して、含めたスポーツ施設としての整備が可能でしょうか。また、民設民営で実施することの実現性の有無について教えてください。

【Y社】

ありがとうございます。市内産業機能ゾーンの換地のイメージですけれども、まだ提案の段階で、あ

くまでもイメージですので、価格も含めて具体的にニーズをお伺いしながら、柔軟に考えていきたいと思っております。この換地イメージでは難しいというわけではないので、これから検討させていただければと思っております。

あとは、にぎわい・交流拠点形成ゾーンの体育館の導入についても、市有地活用方針でも体育館は、防災公園の方に設けるか、こちらに設けるか、協議事項だということもありましたので、柔軟に対応させていただければと思っております。一方で、民設民営となりますと、やはり、正直、収益性の高い建物ではないので、もし、民設民営方式でやるとしたら、PFI 事業のBTO やBOT という形で、施設整備費とサービス対価を割賦で、市さんにもご負担いただくような感じでないと難しいかとは考えております。

【Y社】

また、最初のご質問ですけれども、共同売却地の価格は、地元企業さんが出られるような価格になりますか、というご質問ですよね。

共同売却地であり、地主さんの土地ですので、我々が値段を決めるわけにはいきません。ただ、その辺りが、区画整理の難しいところで、整備水準を上げたら、土地が高くなりますけれど、そうすると、減歩率が上がる。その辺のバランスを如何にとるかいうところだと思いますので、ご質問のご懸念は理解しております。それは、非常に難しい課題だと思っております。今後、対応していきたいと思っております。

【委員】

プレゼンテーションありがとうございます。私の方は、市営住宅の撤去に関して何点かお聞かせ願いたい。提案書の中にもあります工期短縮を提案して頂いておりますけれども、それを実現するための施工計画上のポイントや、実現にあたってのネックになる事象をお聞かせ願いたいのと、今現在、市の方で策定作業中のため、公募資料としては、提示できませんでしたが、「門真市公共施設再編計画」の中でグラウンドと体育館等のスポーツ機能については、令和11年度当初の供用開始を目指していますので、計画の工期よりもさらに、工期短縮できればと考えております。その辺りの可能性について、お聞かせ願いたいと思っております。

【Y社】

ありがとうございます。撤去工事の施工計画上のポイントと考えておりますのは、今回縛りを設けたのが、QAでも聞かせていただいた搬出車両台数ですね、そちらの方を一定の縛りに加えまして、こちらの4班体制というものをしました。まず、車がどれぐらい行けるのかという点と、撤去設計期間に着手するまでの間に対象地の土地利用がしっかり決まっていること、その2点だと思っております。また、工期短縮については、班の人数を増加させることで、短縮が可能ですので、この全体工期の短縮が一点と、施工の順序もこちらの思いで、道路①③⑤を先に実施すると申しましたけれど、先ほどご覧いただきました公共施設の最適化の案も、2月16日に出ていたと思っておりますが、そのような条件を撤去設計に着手する前に整理いただければ、順番の見直しなども行っていった、スケジュールに合わせる検討をさせていただければと思っております。

【委員】

そうしたら、私の方から2点ほど、お聞きいたします。1点は、産業モノづくり企業誘導ゾーンですけれども、その地域に鉄塔ございますね。それにつきましては、西側の道路沿いに移設して、新たに物流機能ゾーンとしたり、産業機能ゾーンを作ったりという形で計画されていると思うんですけれども、現状のままで整備ということをお考えのことあるのでしょうか。

もう1点は、換地処分方法の1つで、共同賃貸スキームというのがありますが、その中で、契約期間を20年から30年と示されています。一般的に、事業用定期借地権は50年が普通だと思いますので、短いように感じますが、どういう意図で20年や30年と決められたのかをお聞きしたいです。

【Y社】

鉄塔の件ですけれども、移設するか残置するかの判断を検討する時に、共同借地でありますとか共同売却の経済条件を最もよくするためには、移設が必要ではなからうかというところで、一度判断させていただいております。こちらの事業地域内の地役権の考え方とかですね、その辺がどうなっているのか、実際に地権者様とお話しさせていただいて、条件を確認させていただいた上で、再整理させていただければと考えております。

【Y社】

定期借地権の50年につきましては、決まったわけではなく、これから皆さんに提案させていただきますが、地権者さんの中には、「50年って、なんでそんなに長いねん、そんな次の次の世代になるやないか」言われる方もいらっしゃるかと、短かったら短かったで、「将来に対する安定性がないんじゃないか」というご意見があったりしますが、定期借地の土地の普通の考え方としますと、大きくて重たいもの、要は豪華なものを建てると長くなります。建物の設備投資がかかるわけですから長くなる。今回は、商業施設で考えておりますので、そうすると、建物の耐久性や設備投資、建設費とのバランスを見て、20～30年というのが、妥当かと思っております。今後、地権者さんのご意見をお伺いしながら、そのような契約を結んでいくのかと思っております。

【委員】

ひとつは、プレゼン資料のP.2の、事業許可後の検討事項に対して、保留地処分金の見直しという項目があります。これ、保留地処分金の単価ですね、それは募集要項の中に示されていたと思うんです。これを見直しということは、マイナスの方に見直しされた場合ですね、減歩率がそのまま時価に反映するということになりますので、どういう意図でこの見直しいうことを想定されているのでしょうか。

また、プレゼンの表の中で、資金の支出についての表示がありました。その中に、既存の建物とか工作物の補償金が含まれてないように見えたのですが、それをプラスすると、相当な金額になるかと思っております。そちらは含まれてない金額と考えてよろしいですか。その2点聞かせていただけますか。

【Y社】

ありがとうございます。保留地処分金の変更についてですけど、この主旨としては、募集要項に掲載の金額はまず当然守ったうえで、それを上に上げていくというような、プラスの方向ですね。

【委員】

減歩率が少なくて済むという方向ですね。

【Y社】

そうです。25%以下が条件になっております。

続いて、補償費は、施設整備費の中ですね、一番上の行の85.6億円の中に、約30億円程度含めております。ただ、こちらの補償費がまだ、目視の段階ですので、実際には、訪問調査をして、詳細を決めていきますけれど、今30億円弱積んでおります。

【委員】

含まれているという解釈でよろしいですね。

【Y社】

含んでおります。

【委員】

換地処分について、申出制度を利用するということは、地権者の申し出を重視することになりますね。しかし、今回は非常にゾーンが多く、ゾーンによって借地単価が変わる可能性があるということで従前地分筆によって仮換地を行うと書かれていたかと思えます。従前地分筆で強制的に換地というのは公平性を保つためにされているとは思いますが、この辺が初めてですので、ゾーンが違っても同じ借地という方法は難しいのでしょうか。

【Y社】

街区によって単価に差が出てしまうので、一方で従前地分筆というのは地権者様ごとに単価を同一にしようという考え方ですので、従前地の土地の評価でバランスを取れたらと思えます。

土地の行き先によって単価は変わります。その前段階である従前地の評価が高い場合であっても評価基準が同じですし、そうでなければ減歩率の上下がありますので、ここでお答えするのはなかなか難しいのですが、厳正な換地評価をもって、従前地と従後地のバランスをとるということで考えていただきたいです。従前地分筆もいろいろな方法があって、個別でご希望をお伺いして、換地先を決めていき、ご了解をいただくことになると思えます。

【委員長】

私から質問させていただきます。全体的に踏み込んで具体的に書いていただいておりますが、心強い部分と、不安な箇所の両方があります。例えば、社会人野球チームは本当に大丈夫か、スタジアムや民間施設、特にその中の温浴施設はコストがかかるのではというところが気になりますので、実現可能性の準

備状況についてお伺いしたいです。もう1点は、エリアマネジメントの取り組みということを描いていただいているのですが、どの程度のもので、誰がやるのか、自主財源などはどうお考えなのか、持続可能なエリアマネジメントのために収益をどうあげていくのかなどのところが課題だと思うので、そのあたりのお考えがあればお聞かせ下さい。

【Y社】

社会人野球チームについては、直接面談もしておりますし、既存の野球場が老朽化しており、移転が求められているので、そのニーズは間違いなくあります。ポイントになるのは条件だと思いますので、そこをうまく調整していくのが我々の役割だと思っています。

民間施設についても参画意向のある全社と面談済みであり、「関心がある」との回答をいただいております。温浴施設の事業者については、管理コストのお話もありましたが、スポーツ施設との併設であれば相乗効果が高く、親和性も高い用途なので単独で作るよりも環境は良いというお話をいただいております。エリアマネジメントについては、運営の話になると思いますが、スキーム図の右下に「都市再生推進法人の管理の可能性もある」と書かせていただいております。広い話になりますが、ここに皆さんに入ってもらえる体制を作り、そこで事業区域の公共物の管理を指定管理者として受けられるような話になると、その収益を資金源とし、エリアマネジメントの運営資金に充てるというようなところを詰めていければと考えております。

【委員長】

これにて、質疑応答を終了します。

【事務局】

時間となりましたので、参加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。

《Y社退室》

【事務局】

これで、参加者のプレゼンテーションは終了となります。

5分間の休暇を取りますので、16:00 までには、先ほどの第3会議室にお戻りくださいますようお願いいたします。

<審査>

【委員長】

それでは、次第6「加点審査」のうち「(2) 審査」に入りたいと思います。先ほどのプレゼンテーション及び質疑応答の結果を受けまして、評価項目ごとになってはいますが、①～⑤のようにするとかなり細くなるため、(1) 事業遂行ではこう、(2) 土地利用計画ではこうといった形で、全て網羅する必要はないと思いますので、評価項目をご参考にしなが、各委員のご意見やご感想をお聞きし、少し議論をしたい点がある場合はそれをご紹介いただき、その後個別に本採点を行っていきたく

思います。

では、先ほどと同じ順で委員からお願いします。

【委員】

全体的なことですか。それとも1つずつですか。

【委員長】

全体的なことによいかと思います。

【委員】

事業者さんによって全く認識が違うということがよくわかりました。最初のL社さんは堅く、お任せしたとしても大丈夫という印象でした。一方でB社さんは最初のリスクの認識からして、そういう意見をお持ちなのかという印象があり、心配というのが率直な印象です。最後のY社さんは最初のL社さんと遜色がないぐらい堅く、色々と受け止めた上で、事業計画の収支についてリスクを捉えた上で低い金額を提示されており、地権者の皆様のご質問に対しての応答を聞いていても、本当にその金額で遂行できるのであれば、それに越したことは無いという印象です。

【委員】

事業計画を見せてもらった段階では、L社さんが一番きっちりとした事業計画を立てておられるという気がしています。ゾーン計画についてですが、鉄塔を使つての計画について色々聞いていたのですが、ゾーン自体については、B社さんのサッカーを中心とした考え方については賛成しにくいなと思いました。ものづくりのところは3者ともはっきりと何がしたいか分かりませんでした。それはこれからのことだと思います。ただ配置計画を考えるとL社さん、Y社さんが分かりやすかったのではないかと思います。事業計画については前回も経験があり、地権者等とのやり取りにも慣れているので、L社さんが分かりやすいと思いました。B社さんはあまり経験がないように感じました。Y社さんの計画は20~30年ということだったので、地権者としてはもっとしっかりして、きっちりやってほしいという気がしました。

【委員】

L社さんは今までの経験を活かした北島地区における現実的な計画をされているという印象が強いです。非常に安定感があり、任せられるという印象を受けました。部分的には東地区と違い、西北地区は新たな問題点も出てくると思いますが、考え方や会社の体制としても意気込みとしてもそれなりの能力を発揮していただけるという期待感が持てるように思いました。

B社さんは今後検討するというのが第一印象です。これから検討していく、現状で未定の部分が多すぎて、これから検討段階となる。今後も期待は感じられません。

Y社さんは非常に資料的にも優れた面が多々あると思いました。ただL社に比べるとまだまだ未定な部分が多いと感じられました。最後に私が補償金は入っていますか、と質問した時に、躊躇しながらも補償金は含まれていると回答いただきましたが、私はまだ納得がいていません。本当に補償金は

この資金計画の中に入っているのか、資料を見た時に明確に示されていないかと思っています。どこに含まれているのか説明いただきましたが、私は理解できませんでした。

【委員】

整備費の中に入っているということを質疑応答でおっしゃっていましたので、言質はとったことになります。

【委員】

補償額は何十億と大きいので、本当なのかと疑っています。L社と比較するなら、L社は全体で155億円、Y社は123.1億円、小計は123.0となるはずで計算が間違っているのですが、そんなに開きがあるのかなと思います。補償金が5億しかないが入っているとされたらそれまでですが、何十億というのは結構大きいので、後々になって無いことが分かる問題になるので質問させていただきました。

【委員】

最初のL社は今までの実績から安定感があり、安心感がありました。ただ、今回は非常にゾーンが大きいので、色々なまちづくりの項目があり、1者で全部解決できるのかという不安はあります。協力会社と協力されるのですが、少し不安に感じています。それ以外はきちっとやられているので安心感がありました。

B社は質疑にも満足に答えられないという状況が多々ありましたので、提案頂きましたが残念でした。

最後のY社は提案内容としては一番細かく丁寧に作っていただいて、さすがだなと感じました。半面、協力会社が多く、誰が責任を取るのか、地権者として誰を頼ればいいのかをぼやけていたため、不安に思いました。1本柱があって、ここに全て任せれば全部きちんと工事を完成させていただけというのが感じられませんでした。問題としてはそこかなと思いました。

【委員】

大きくは皆さんと同じ意見でL社かY社になるのかなと思っています。L社は実績も安定感もあり、皆さんの信頼もあるので、任せられるのは重々理解しているところです。

L社とY社を比べた時に、事業費に差があります。ただ、補償費についてはきちんとY社は30億円込みで123.1億円、L社は155億円、その差があるということは、市の負担が抑えられているというところでもありますし、土地利用についても参加企業にヒアリングされて、参加意向もある程度押さえた上での提案で、実現可能性を踏まえて提案してくれているのかなと感じました。施設の民設民営の可能性も感じられました。保留地処分金の見直しについてもプラスの方向とのことで、地権者にとっても、市にとってもメリットがあると思い、比べるとY社のほうが良い印象を感じました。

【委員】

先ほどプレゼンの前の意見交換をさせていただいた時に、現状を踏まえてしっかり提案されている

ところと、一般的な提案、それからこの地域の価値を上げるための夢まで描いてきている提案と言った第一印象の感想を持っていましたが、プレゼンを聞かせていただいても第一印象通りの感想であったというのが率直な意見です。

【委員長】

B社さんは、質疑でも準備不足感があったように思います。

L社、Y社は、今の皆さんのご意見を聞いていると、それぞれ評価される点があり、それぞれの会社の評価として出るのかなと思いました。どちらになっても充分にしっかりやれる企業だと思っています。

L社さんはやはり堅実な姿勢が今回すごく印象的でした。大きく夢を描くよりも、きっちり現在の東側の実績をもとにしたご提案がありましたので、施工計画、資金計画、コンセプト等々しっかりした堅実なご提案だったかなと思っています。

Y社さんはそういう意味では実績という点では無いですが、会社の規模として、しっかり対応できると思いますし、近隣に施設もやられていると思いますので、頼りにならないということはないのではないかと思います。エリアに責任を持って対応いただけるのかなと思います。123.1億円がずれるのは四捨五入の関係でずれているのではと思っています。

補償金はどちらも30億円で齟齬が無いかと思います。公民連携の考え方については、書かれているものでいうと、Y社さんの方が具体的に書いてあったかなと思いますが、質疑の中でL社もしっかりご検討したと回答があり、難しいところではありますが、どちらも十分今回のプロジェクトを遂行できる能力と体制があると思いました。

ここから先は事前に定めた方法で、投票で決めると事前に決めていましたので、この後採点で決めてみんなで確認という方法で進めてまいりたいと思います。

【委員長】

それでは、ご意見等も出揃ったと思いますので、各自採点結果について、事務局より新たに配布された採点票に最終的な採点結果を記入し、事務局への提出をお願いします。

【事務局】

もし分からないことがありましたら、事務局が追加でご説明します。

【事務局】

採点票に記入されましたら、下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、別室で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。

《事務局にて集計》

<最終審査結果報告（最優秀提案決定）、講評・総括>

【委員長】

審査結果が出たようですので、結果を事務局より説明してください。

【事務局】

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

L社は、805.0点でございます。

B社は、413.7点でございます。

Y社は、860.0点でございます。

以上でございます。

【委員長】

ありがとうございます。

この審査結果を見る限り、Y社の860.0点と最高得点になっておりますので、Y社を最優秀提案としたいと思います。異議はありませんか。

【各委員】

(異議なし)

【事務局】

各審査項目における意見分布を把握したいという意見が第1回委員会で行われましたので、名前を伏せた状態で各委員の意見分布をスクリーンに映します。

【委員長】

はい、ありがとうございます。

【事務局】

委員名は伏せさせて頂いておりますけれども、分布の確認ということで、左側がアルファベットの評価、右側が点数化したものです。

【事務局】

まずL社です。

【事務局】

続いてB社です。

【事務局】

続いてY社です。

意見分布に関しては委員の並び順はランダムにしております。

【委員長】

B社を非表示にしてL社とY社を横並びで比較できますか。

【委員長】

委員①がY社で、委員②がY社で、委員③がL社で、委員④がL社で、委員⑤がY社で、委員⑥がY社、委員⑦がY社ですね。点数ではY社ですし、委員がどちらを選んだのかということも2：5ですので、大きな齟齬と言いますか、誰かが大きな点数を付けていて逆転しているということが無いということが確認できましたので、よろしいでしょうか。

それぞれご意見があると思いますが、事前に定めた方法に則って、点数はY社であったことと、多数決でどちらを選んだかということも2：5でY社が選ばれているということで、ご異存ないようでしたらY社を最優秀提案としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【各委員】

(異議なし)

【委員長】

それでは、ご了解いただいたということで、進めさせていただきたいと思います。

【委員長】

では、最後に各社の構成員を、事務局よりお知らせいただければと思います。

【事務局】

L社については、(参加者1)での参加となっております。

B社については、(参加者2)での参加となっております。

Y社については、株式会社大林組単独での参加となっております。

【委員長】

ありがとうございました。それでは、集計の結果、参加企業の株式会社大林組を最優秀提案者として選定することとします。

【委員長】

それでは最後に、各委員から一言ずつ講評・総括をお願いしたいと思います。

【委員】

お疲れさまでした。ありがとうございました。

L社とY社が、基本的にそれほど遜色がない中で、Y社が選ばれたと認識しています。組合設立の過程においても、Y社さんにはきちんと組合と向き合っていて、真摯に仕事を進めて頂きたいと

願っています。

【委員】

Y社の事業計画が果たして明確であったかという気はしていたので、私はL社と思いましたが、考え方はY社の見の方がよかったのかなと思ったりもしていますので、この講評でいいと思います。

【委員】

結果は結果で受け止めるしかありませんが少し不安が残る部分もあります。

【事務局】

講評をまとめるに際し、ご心配といったご意見もあったので、提案で注意してやっていただきたいといった意見を付けて講評に入れるということも可能です。もしそういうご意見がある場合はあわせてご発言いただければと思います。

【委員】

僅差で大林組になりましたが、これだけ細かいプレゼンを出していただいたということは、今後細かい修正もあるかとは思いますが、そういう対応をしていただけるかなと期待を込めています。私達も目を光らせて見ていきたいと思っています。

【委員】

L社、Y社どちらが選ばれても遜色はなかったですが、より具体の提案があったのはY社であり、企業ヒアリングや、実現性を踏まえた上で、提案されていたところを私は評価しました。この程度の事業費で事業が成立するのであれば、市としてもありがたいのかなと思いました。

【委員】

個別の項目で見ると僅差で最も差が開いたのはゾーニングの「施設計画」です。インフラ整備の後の上物の整備や管理については、各委員ご不安がないように、市も一緒になって調整していくものですので、よいまちづくりに貢献できるように我々も考えていきたいと思っています。一番安心しているのは、地権者の皆さんへの「協力支援」という項目は同点になっていますので、そこはしっかり協力していくという体制はL社であってもY社であってもご期待に添えるようなお仕事をしてくれると思います。今後信頼関係を築けるように、地権者に寄り添った事業支援をして頂けるよう見守っていききたいと思っています。

【委員長】

私は、前採点に比べて差を縮めた形でY社にしました。公民連携のスキームは、Y社はしっかり書けており、L社も質疑の中で色々お考えがあることは分かったのですが、やはりどちらかを選ぶという状況では書かれたもので評価せざるを得ないのかなと思いました。

メインの事業者が L 社は決まっていなかったという部分で差が出たのではという気がしています。全体の採点結果を見ても、保留地処分までの対応、市営住宅の撤去については L 社の点数が高いので、実績に基づいた事業計画という点では具体的だったのだと思います。ただ、今回のプロジェクトの中で、メインのコンテンツ、企画提案として期待されることが、サッカーがいいのか、社会人野球がいいのかというのはありますが、そこがこれからといったところで、どうしても具体性が及ばなかったのかなというのが私自身の所感です。

全体の講評としては、3者とも高い水準のご提案をいただいたということを最初の 1 文で書きたいと思っています。その上で、他の委員からもありましたが、計画が具体的であったところ、実施体制、事業計画、地域経済の活性化で Y 社は高く評価されています。土地利用計画の各ゾーンにおける施設計画においても具体の計画があったという点、また、協力支援は評価としては両者とも高い点数となっていますので、選定理由としてはしっかりと地権者、賃借・売却等への協力支援として具体の提案があったというかたちの記載になるのかなと思います。

その上で今後に向けての課題として、地権者の皆様のご心配の無いように、市と協力体制を含めて事業推進していただくようにというお願いの文章となるのではないかと思います。

具体の文案等については一度事務局にお任せし、確認は委員長一任というかたちでお願いできればと思いますが、概ねそういったかたちで取りまとめられるのではないかと思います。

他に何か入れてほしいことはありますか。

【委員】

非常に残念だということは言いたいです。今回は書類審査のようなもので、大林組の得意分野であり、いい言葉でいくらかでもアピールできます。今後官民連携で進めて行く事業にしても、いいことは言えますが、それを、現実味を帯びて継続できるかがポイントです。10年、20年後に残るものをきちんと作れるのか。省エネとさかんに言われていますが、省エネするためにはそれ以上のエネルギーが必要です。太陽光パネルを作るのにもそれ以上のエネルギーを使っている場合が多いです。トータル的にどうかということ。いいことはいくらかでも言えますが、北島地区において適した良いものなのか、いい言葉に惑わされずに私は採点したつもりです。L 社においては今後市と十分な協議を重ねた上で、専門委員会を作ると書類に書いてあったので、こちらの方が、安定感があっていいと思いました。

綺麗な言葉に気を付けるということを重々言いたいです。いいことばかり言う業者は蓋を開けると違うということが往々にしてあります。担当者の資質です。いいことばかり言う人間は外れることがあるということを認識して対応しなければいけないと思っています。

ただ、決まったことを覆すつもりはないですが、話し合いは必要だと思っています。注意してかかりたいと思っています。

【委員】

Y 社は事業計画がしっかりしていたと思います。Y 社主導ではなく、組合や市の意見を積極的に聞いて、十分反映させて進めてほしいと思います。

【委員】

叩き台としての今回の資料をもとに協議したいと思っています。これを今後精査するために細かく提案されている方が後々やりやすいと思います。たたき台があるので、ここから逸脱しないように、これ以上にいい条件で事業を進めて行けるように、役所の協力を得ながら事業を進めたいと思っています。

【委員長】

難しい審査であったと思います。L社、Y社の堅実にいくのか、夢を描くのかというところのスタンスの違いをどう評価するかであったと思います。綺麗ごとの心配もそうだと思いますが、審査の場としては出された資料とプレゼンテーションを踏まえて、ということだったので、両者含めて総合的にそれぞれの委員からご意見をいただいてということなのかと振り返って思います。ご心配はごもっともだと思いますので、今後進めて行くうえで、コンサルタントや行政のご支援をいただきながら、進めて頂きたいということで、まとめさせていただければと思います。

本日は長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。

<閉会>

【委員長】

それでは、本日の案件は全て終了し、委員会も本日で終了となりますが、全体を通して、ご質問ご意見等はございませんでしょうか。

【各委員】

(意見なし)

【委員長】

それでは、これで終了となりますので、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、本委員会における選定結果については、門真市のホームページにて公表させていただきます。

次に、会議録の公開について、第1回の選定委員会の時に申し上げましたとおり、本日から2週間以内に、内容を簡潔にまとめた議事の要旨を公開し、その後速やかに、第1回と併せてすべての会議録を市ホームページに公開したいと考えております。

それでは、これをもちまして、「第2回（仮称）門真市北島西・北周辺土地区画整理事業業務代行予定者選定委員会」を終了させていただきます。委員の皆様には長時間のご討議をいただき、誠にありがとうございました。

(終了)