

議 事 録	
件 名	第2回 門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会
日 時	令和3年5月23日（日） 午前10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）久委員、初谷委員、榊委員、山本委員、小山委員、吉田委員、良委員 （事務局）中島まちづくり部技監、真砂まちづくり部次長 長光地域整備課長、見通市民文化部参事兼まちづく部地域整備課参事、 浦地域整備課課長補佐、上村地域整備課主任、福壽地域整備課主査、 水野地域整備課主査
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 基礎的事項の確認結果の報告 6 意見交換 7 加点審査 （1）プレゼンテーション （2）審査 8 最終審査結果報告（最優秀提案者決定）、講評・総括 9 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	
<p>【事務局】</p> <p>定刻となりましたので、ただ今より、第2回「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会」を開催させていただきます。</p> <p>私は、地域整備課の水野でございます。よろしくお願ひ致します。</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。本日の委員会は、休日の朝から1日がかりの審議となりますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。また、緊急事態宣言下でありますので、なるべく1時間ごとに空気入れ替え並びに消毒作業を行いますのでご協力のほどよろしくお願ひします。</p> <p>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。</p> <p>まず、「次第」でございます。</p> <p>次に、「資料1 委員名簿・配席表」でございます。</p> <p>次に、「資料2 第1回委員会 議事要旨」でございます。</p>	

次に、「資料3 第1回委員会からの経過報告」でございます。

次に、「資料4 募集要項等に関する質問回答」でございます。

次に、「資料5 第2回委員会の進め方」でございます。

次に、「資料6 基礎的事項の確認結果及び応募者への確認事項・回答」でございます。

次に、「資料7 提案内容調書」でございます。

次に、「資料8 加算審査の採点表」でございます。

その他、事前にお渡しした資料として、「各グループ提案書」「応募者の概要」でございます。資料に不足等はございませんでしょうか。なお、本日の資料及び提案書は、本日の委員会終了後に全て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。

<委員の紹介>

【事務局】

それでは、第1回の委員会から委員に変更がありましたので御紹介をさせていただきます。「資料1 選定委員会名簿」をご覧ください。

(新任委員の紹介)

(新任事務局職員の紹介)

皆様どうぞよろしくお願ひ致します。

<会議システム等の説明>

【事務局】

それでは、本日の案件に移る前にマイクの使用方法和本委員会の録音について説明させていただきます。はじめに、会議におけるご発言等は、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。

次に、マイクの使用法でございますが、ご発言いただく際には、皆様の前にございますマイクの本体にあるボタンを押していただき、ランプが点灯していることを確認してからご発言いただき、発言が終わりましたら、再度ボタンを押し、ランプを消していただきますようお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

【委員長】

おはようございます。今日は長丁場になりますが、よろしくお願いいたします。

では、次第に沿って進めていきたいと思っておりますので、まずは前回の議事の確認を行いたいと思っております。事務局から議題につきまして説明いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

<第1回委員会の議事の確認>

【事務局】

それでは、「資料2 門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会の会議録（第1回議事要旨）」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2年12月25日（金）の午前10時から11時50分まで、市役所別館3階第3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。

ご審議いただきました内容といたしましては、裏面の会議記録（議事内容）の項目をご覧ください。

まず、委員長及び副委員長の選出でございますが、本委員会の委員長と副委員長を選出いただきましたのち、市長の代行で副市長より委員長へ諮問書を手交させていただきました。

また、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、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方法にて作成することを承認いただきました。

そして、募集要項等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す、多数のご意見をいただきましたので、修正方法については委員長に一任するとしていただきました上で、後日、委員長と調整の上、修正させていただくことといたしました。

また、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す、多数のご意見をいただきましたので、募集要項等と同様に修正方法については委員長に一任するとしていただきました上で、後日、委員長と調整の上、修正させていただくことといたしました。

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】

ただいまの前回の議事内容につきまして何かご質問等がございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、確認させていただいたということで、続きまして、第1回委員会から本日までの経過報告を事務局からいただければと思います。よろしくお願いいたします。

<経過報告>

【事務局】

それではお手元の「資料3 門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定に係る経過報告」をご覧ください。

令和2年12月25日（金）の第1回選定委員会終了後、ご意見いただいた募集要項等について修正をさせていただきました上で、令和3年1月18日（月）に募集要項等を公表いたしました。続いて1月27日（水）に現地説明会を開催し、参加企業が8社ございました。質問事項の受付を2月8日（月）から2月10日（水）まで行いましたところ、83件の質問がございました。これらに対する回答を、3月4日（木）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4 門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業に関する質問回答」のとおりでございます。

続いて、3月15日（月）から3月17日（水）までで参加表明の受付を行いましたところ、2グループ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、2グループともに参加資格を

満たしていることを確認できましたので、3月29日（月）付けで参加資格確認結果通知を各グループへ行いました。

その後、4月19日（月）から4月21日（水）まで提案書類の受付を行い、参加表明のあった2グループより提案書の提出がありました。このあとご説明させていただきますが、提案書類について事務局にて基礎的事項の確認を行うとともに、内容についての確認事項を各応募者へ送付し、回答をいただいております。なお下の表に、今回応募のあった2団体のグループ構成を参考に記載しております。

最後に、参考でございますが、令和3年4月5日付けで当該地区の地域団体より事業地区のエリアマネジメント活動を推進するうえで不可欠な項目について、要請を受けております。また、要請された項目につきましては、事業者決定後に真摯に協議をしていく旨を本市より令和3年4月16日付けで回答を行ったところでございます。

経過報告についての説明は以上でございます。

【委員長】

それでは、ただいまの経過報告について、何かご質問、ご意見はございますでしょうか。

それでは、続きまして、本日の委員会の進め方に移りたいと思います。これに関してもまずは事務局から説明をいただきたいと思います。よろしくお願いたします。

＜本日の進め方について＞

【事務局】

それでは「資料5第2回委員会の進め方」をご覧ください。まず、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。

午前中につきましては、この後、事務局から「基礎的事項の確認結果の報告」をさせていただき、委員の皆様には、「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1時間とっていただき、午後1時から、各グループの「プレゼンテーション及び質疑応答」及び「審査」を予定しております。1番目の「くすのきグループ」につきましては、13時10分頃から30分間の「プレゼンテーション」を行っていただき、その後、30分間の「質疑応答」となります。

終わりましたら、換気及び消毒作業のため10分間の休憩を挟み、2番目の「れんこんグループ」につきましても、同様に、14時30分頃から30分間の「プレゼンテーション」を行っていただき、その後、15時頃からの30分間の「質疑応答」となります。両グループとも終わりましたら、配席変更及び換気・消毒作業のため約10分間の休憩を取らせていただき、15時45分頃から20分間程度で、意見交換を交えながら「加算審査」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、「価格審査」と合わせた「総合評価」を行います。16時45分頃、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ご講評をいただき、16時45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、グループ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（30分）を開始します。なお、終了5分前にベルを1回、同様に、1分前にベルを2回鳴らし、プレゼンテーション時間終了時に3回、それぞれ鳴らします。プレゼンテーションの途中でであっても、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30分間ですが、30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。質疑応答のやり取り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（5分）をしていただき、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、事務局にて採点表を配布しますので、最終の採点（署名も記入）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、委員にご確認いただきます。そして、事務局で価格審査、総合評価を行い、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。

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】

今の説明、本日の委員会の進め方、何かご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

【委員】

最終採点するとき、書面を提出しますが、それで固定されるのですか。ほかの委員さんとの相対的な配点の具合を見て調整する機会はないのですか。

【事務局】

お答え申し上げます。特に調整等はございません。委員それぞれの採点を採用させていただきたいと思えます。

【委員長】

この説明が終わりましたら、それぞれの委員の皆さんのご感想とか、現在のご講評、評価をお聞かせいただきたいと思っていますし、プレゼンが終わってからも意見交換させていただいて、その意見を参考に最終的に個人の採点の固定をさせていただけたらと思えますので、調整というよりは意見交換の中でご検討いただければと思います。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

今のご説明の中では質問は挙手にてというお話がございましたが、挙手はなかなか面倒ですので、ちょっと質問させてくださいというような一声で結構かと思います。順番は定めませんので、質問したいなという順番に声を上げていただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは、続きまして基礎的事項の確認結果につきまして、これも事務局から説明をお願いいたします。

<基礎的事項の確認結果の報告>

【事務局】

それではお手元の「資料6 基礎的事項の確認結果及び応募者への確認事項・回答」をご覧ください。確認項目については、この表のとおり5項目であり、これらの項目全てについて、事務局にて審査を行いました。次のページ以降には、応募者への確認事項とそれに対する回答を添付しております。

まず、くすのきグループに関しましては、21項目について確認し、回答及び追加資料の提出がありました。追加資料の別紙1につきましては、確認事項ナンバー「1」の質問に対する添付資料であり、屋外広場の範囲及び面積及び雨天時におけるイベント等の実施場所の図面であります。別紙2につきましては、確認事項ナンバー「18」の質問に対する添付資料であり、機械式駐車場の立面図等であります。また、様式16-1-4（参考）事業収支計画については、一部記載漏れがあったため、修正をしたものとなっております。くすのきグループの提案書及び確認事項の回答・追加資料を審査した結果、基礎的事項に該当しないことを確認いたしました。

次に、れんこんグループに関しましては、13項目について確認し、回答及び追加資料の提出がありました。別添資料につきましては、確認事項ナンバー「1」及び「10」の質問に対する添付資料であり、容積率を500パーセントに設定した根拠及び雨天時におけるイベント等の実施場所の図面であります。れんこんグループの提案書及び確認事項の回答・追加資料を審査した結果、基礎的事項に該当しないことを確認いたしました。

このことから、両グループの提案書は、全ての基礎的事項を満たし、提案審査の対象となりますので、ご報告させていただきます。

また、追加の参考資料として、エリアマネジメントに関する一般社団法人に参画予定の構成員の男女別育児休暇取得率の資料も添付しておりますので、ご参考にしてください。説明は以上でございます。

【委員長】

何かご質問、ご意見はございますでしょうか。詳細についてはプレゼンの質疑応答でも確認をさせていただけるとは思いますけれども、確認結果ということで、基礎的事項はすべて満たしているということで事務局からご報告いただきましたが、よろしいでしょうか。

<意見交換>

【委員長】

それでは、順調に進めさせていただいておりますが、午前中の一番メインのところだと思っておりますが、プレゼンに向けた意見交換をさせていただきたいと思っております。委員の皆様には事務局より事前にお渡

ししております提案書、提案内容調書に既にお目通しいただいていると思いますので、午後の質問事項も含めて、少し感想とか評価をそれぞれいただければと思っております。

それでは、ここからはお一人ずつまずはご発言いただきたいと思っておりますので、順番にお願いできたらと思っております。よろしくお願いいたします。

【委員】

おはようございます。私は事前に拝見しまして、それぞれに大変力の入ったご提案をいただけてよかったなとまずは考えております。今日のお話をお伺いさせていただくのを非常に楽しみにしております。特に私の関心事は、やはり門真市さんがこういう大きな事業を、まさに市政の節目になるかと思うのですが、その時点でお考えになっていらっしゃる、これがいかに実現できるのかという目で見えておりますので、特に感想としては事業コンセプトのあたりですとか、それからエリアマネジメントのあたりですとか、時間軸、空間軸、両方見渡していろいろとお尋ねしたいと思っております。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。では、よろしくお願いいたします。

【委員】

おはようございます。どちらも大変丁寧に検討されている案でして、今日を楽しみにしてまいりました。どちらも計画と資料ともにとっても丁寧に作成されておりまして、私の中では2番、3番に当たるんですかね、空間計画、居住計画のあたりに関心がありまして、住居部分に入り込んでいるコモン、パブリックといいますか、地域住民の方や来られた方が入ってこられる部分の動線ですとかセキュリティの部分、あとはイベントなどをされるときの収納スペースですとか、各住戸がファミリータイプを中心というところなのですが、多様な方が快適に生活できるかどうかというあたりを中心としてお伺いしたいと考えております。以上です。

【委員長】

できたら今のところでの評価もお聞かせいただけるとありがたいなと。

【委員】

具体的に少し気になっているところで言いますと、くすのきグループさんであればイベントなどができるような PLAYMALL や PLAYHUT ですかね、CO-STUDIO と呼ばれているようなスペース、そのあたりがイベントのないとき、日常的にはどのような形になるのか。また、夜間も西側のほうに帰っていけるような安全が確保されているのかとか、あと搬入の動線ですね。車で荷物を持ってきたときに PLAYMALL のあたりまでどのように荷物を運ぶのかとか、そういったところが少し気になっています。あと、住み開き住戸がほかの住戸とどのように違うのかなどですね。ちょっと具体的ですが。

あと、ファミリータイプで3つ名前をつけられているのですが、どういった違いがあるのかということところがちょっと気になって、お伺いしたいと思っております。

れんこんグループさんのほうは、そういった居住空間、空間計画のところを細かく記載されております。

したのでイメージが湧くところが多かったのですが、やはり高い建物となっていますので、少し気になるのは北側周辺地域への配慮をされた点が具体的にあるのであれば、そういったところを伺いたいという点と、あとは2階の屋上キッズエリアが多分パブリックの空間になると思うのですが、防災の観点からあそこをオープンにするというふうに、避難できるようにするという記述がありまして、どのようにそこにアプローチするのかというのが、ちょっと具体的ですが、お伺いしたいと考えていたところですので。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。できたら今の評価とか、具体的にこういうふうに聞きたいというように、お互いに共有しておきます、かぶりがなく質問できると思いますので、時間的にもまだ十分ございますので、踏み込んで具体的にお聞かせいただければと思います。

では、よろしく願いいたします。

【委員】

とりあえず私たちは初めてこういうのを見たものですから、外観的なこと、感想的なことを述べて、一巡してまた個別にやってもいいのではないかと思います。

【委員長】

一巡して、また互いの意見交換の中で、思いつきとか追加のご意見は当然お聞かせいただきますが、現時点でどういうことを思っているのか、それぞれ専門のところも少しずつ違いますので、ちょっとお聞かせいただければと思います。

では、よろしく願います。

【委員】

おはようございます。今回私も2つのプレゼン、それぞれが非常によく検討されているなと思っております。

私自身がまず問題意識と思っていますのが、第1回の会議のときに今回住民の方が子育てのためにというのを重視していると。これはどちらのほうもよく考えていると感じています。ただ、それぞれのものが実現したときにできたまちというのは相当変わっておりまして、人口の面で見てもそうですし、今回1戸1戸の分譲の価格も多分10,000,000円ぐらい1部屋当たり変わってくるのかなと思ってまして、そうなると住む人の世帯の収入層というのも非常に変わってくると。これだけ差が出るというのは第1回のときに考えておりませんので、できれば市とか住民の方が人口の増え方にどういうことを期待しているのかとか、そういうことを知りたいというのをこの提案書を見てから感じたところです。こういうものについては今日のプレゼンの方から聞けないので、後で聞かせていただきたい。そういった場合に、今回の場合、それをどこに評価すべきかということもこの場でお話し合いさせていただきたいと思っておりまして、それについては事業コンセプトになってくるのかなとは考えております。これが今問題意識で1つ持っていることです。

もう1つが、前回、事業計画のところでもかなり意見を言わせていただきました。当時、事業を実施

する人の資金力と、これから住み続ける方がどれぐらい負担をしていかなければならないのかということが充分区別できていなかったと感じています。今日のプレゼンテーションでは、ぜひこの建物をどれぐらいで分譲して、どれぐらいの間この建物がもち、その間の管理費が1戸当たりどれぐらいかかり、解体するときどれぐらいの費用を考えているのか、この建物のライフサイクルコストがどれぐらいかかるかということを知りたいと思います。

これをどういったところで評価すべきかについて皆様とご相談したいと思います。この部分で実現可能性があるのかないのか、そういったところと、住民の意思をいかに反映させるのか、この2点で私自身はどちらのプレゼンテーションが素晴らしいのか判断していきたいと考えております。私からは以上です。

【委員長】

ありがとうございました。それでは、よろしくお願いします。

【委員】

私が感じたのは、正直言って、これを読ませていただいてイメージがあまり湧かないんですね。申し訳ないんですけど、やはりこういう都市の計画というのは専門外だなとつくづく感じました。一般的なことから言いますと、私は、いいまちはできるのですが、駅の北側、密集市街地の空き地、空き家をどう利用していくかということがどう訴えられるのか。もしプレゼンで言われなければ突っ込んで聞きたいなと思います。

それと、れんこんさんがタワーマンションということを考えておられるのですが、タワーマンションについては私も大阪北部地震を体験して、水道問題、また水道関係の委員とさせてもらって、タワーマンションにおける災害時の対応についてどうなのか。48時間の自家発電と言っているけれど、それで足りるのかということがちょっと心配です。特に電源が切れてしまうと水道が動かなくなるということで、ここはたしか2階以上にそういう設備を上げるとは言っているのですが、自家発電が切れた後、どうするのかということを知りたい。

それと、先生が先ほどおっしゃられたように、タワマン特有の建て替えの問題をどう考えておられるのか。

それと、エリアマネジメント関係で行きますと、それをやる会社がどれだけ子育てに関心を持っているのかということを知りたいと思って育休の取得の資料を出してもらったのですが、全然違いますね。男社会の会社のグループとそうではないところ。男性職員でも全国平均7から8パーセントで育休を取るのに、1社はゼロに近い。平均しても約3パーセントということで、この差は今後エリアマネジメントとか子育てに重点を置くということを標榜しているけれど、実際どうなのかといったところを知りたいと思っております。以上です。

【委員長】

ありがとうございました。それでは、次お願いします。

【委員】

おはようございます。地元から代表で出させていただきますので地元のことでお話しさせていただきますと思います。

まず今回出てきた2者の内容は、はっきり申しまして地元が考えているものとは大きく違っていました。経過をちょっと説明させてもらいたいと思うのですが、平成20年から門真市幸福町・垣内町のまちづくり協議会として協議を繰り返してきました。協議の過程でスーパーマーケットやドラッグストアなどの商業施設は飽和化しているので不要であるという結論に至っています。なおかつ、タワーマンションについても門真には要らないのではないかという意見が多数を占めておりました。最終的に協議会としては、これからの門真の未来を考えて、交流広場と生涯学習複合施設を生かして子育てのしやすさに特化したまちが必要であるとの結論に至ったと。人口減少もありますので、そこら辺もあってそういうことを考えたいと思っております。

今回応募されてきた2者の提案では、地元が要望している内容とは大きく食い違っていると言わざるを得ませんけれども、今回の審査基準は加点点評価による審査であって、足切り点の採用もしないということですから、評価点の高低に関係なく優先交渉権者を選定しないといけないとなっております。本日いずれかの事業者が優先交渉権者となった場合も、地元の要請事項に抵触する提案内容が含まれております。このまま地元で公開された場合、今までともに協議を重ねてきた市への信頼失墜につながり、混乱することはないかと懸念しております。

委員の皆様ご高承のとおり、本エリアというのは単なる公有地の売却ではない。官民連携におけるまちづくりの核施設として設置されるものであるもので、そこを考えていただきたい。

本日を境に市の責任において優先交渉権者となった事業者と調整を図ることを条件と付して優先交渉権者を決定することを提案していただきたいと思っております。その根拠として、まずまちづくり協議会では、先にも述べましたが、既に飽和状態にある商業、現提案ではスーパーマーケット、ドラッグストアなど商業施設は配置しない。子育て、子どもの教育、健康に寄与するサービス施設を配置すべきと決定して、土地区画整理組合権利者もそれに基づく施設配置を検討しております。これはコンセプト策定時のマーケティング調査に基づいてみんなで決定したことでございます。

次に、広場の永続的な利用については、可能であればですが、地区施設として位置づけるだけでなく、官民連携の核となる施設のために都市再生推進法人に参加する事業者が所有権を有しているというのが望ましいと考えます。

以上の理由によって、審査会において地元から要請のあった事項、広場の担保性、コンセプトに合致しないスーパーマーケット、ドラッグストアなどの商業施設の変更については、市の責任において優先交渉権者となった事業者と真摯に協議し、調整することを申し送りしていただきたいと思っております。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。私も過去にもこういうプロポーザルの提案を見てきましたけれども、今回もそうですが、最優秀というのはベストではないといつも思っております。先ほどの委員のお話以外のところでも、私も含めて各委員がこのような修正が必要ではないかということは当然出てまいります。そのあたりも踏まえて事業者の最終決定の中でコメントとしてもお返しして、あとは市と事業者が詰める中でよりいいものにしていただく。今までのプロポーザルでもそうさせていただきましたので、今

回もそうなるだろうなと思っております。

それでは、よろしくお願いいたします。

【委員】

おはようございます。一応行政を代表してということで委員をさせていただいております。2者の提案につきましては、募集要項を熟読していただいて、それぞれ素晴らしい提案をされているのかなと思っております。それぞれ門真市の課題という部分を十分に把握された中で、課題解消に向けた提案をしていただいているのかなと思っております。

地元からの話がございましたが、募集要項を作る過程の中でもいろいろ意見交換させてもらいながら作成はしておったのですが、今回そういった要請書という文書が出されたということで、その辺は市としましても真摯に受け止めて、事業者決定後ですが、きちんと地元と話をしながら、また事業者とも調整、協議はしていきたいと、そのような回答もさせていただいておりますので、またその辺は対応させていただきたいと思っております。

住宅の世帯層について、門真市といたしましては、募集要項の中にも書いてありますように、子育て世帯の流出というのが大きな課題でありまして、その要因は何なんだというのはいろいろ市内の中でも議論をしているところですが、1つは教育の部分の課題というのもありますし、密集市街地を抱えているということで、そういったイメージ的な部分もあるのかなと思っております。

もう1つは、子育て世帯、ファミリー世帯が住む住宅、そういう受け皿が門真市には少ないのかなという部分も1つ感じております。

もう1つ、門真市の平均所得は大阪府内でも結構下のほうでありますので、その辺の課題を解消できたらと思っております。できたら、担税力のある住民の方に入っていただけるような住宅を作っていたらということも考えております。

今回空間計画についてはそれぞれ特徴のある景観でありまして、片一方はタワマン、片一方は板状の高層の住宅で、空間の作り方もそれぞれ大きく違ってくるのかなと。

エリアマネジメントについてはそれぞれの考えの中でいい提案を出していただいていると思うのですが、その辺はまちびらきをしてから地元とエリアマネジメントをやっていこうという組織との調整等もございますので、それぞれの提案を踏まえながら協議をしていってもらったらいいのかなと思っております。

今回いろいろ門真市のイメージを変えていくという事業の中でのリーディングプランというんですかね、まず1個目の事業ということになりますので、できたらしっかりと皆さんと議論して、いいプラン、事業者を選んでいけたらと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

【委員長】

ありがとうございます。それでは、私のほうも少しコメントをさせていただければと思います。

この2つ、かなり方向性とか内容が違うなという印象を私は持っております、いずれにしてもそれなりのことは考えているのですが、まず基本的な方針とか姿勢というのがかなり違うなというように感じました。

一番わかりやすいのが、れんこんのほうは超高層、そして容積率もアップしてきている。くすのきの

ほうは容積率を変えないで、高層で抑えている。これ、なぜそうなるのかというのは、多分裏にある考え方の違いだろうなと私は思っています、事業採算性もそろばん勘定をうまくやれば恐らくれんこんのような形になるのかなと思っています。

一方で、いろいろな提案とか、あるいはおっしゃっていましたが、低層がまだまだ多い古川橋周辺で超高層が本当にいいのかどうかというところでは、そういういろいろなことを考えるとくすのきのような提案になるのかなと思っています。

そういうお互いの基本的な姿勢の違いというものがあるのではないかと考えておりますし、それから、スーパーの問題をお話いただきましたが、くすのきは今の現有のスーパーを増築という形でこちらへ引っ張ってくるという提案になっていたと記憶しておりますので、そのあたりの近隣商業への配慮もくすのきのほうが若干考えていただいている度合いが強いのかなと感じました。

あと、エリマネに関しても、れんこんのほうは協力しますという側面が非常に強いなと思っています、一方でくすのきは積極的に自分たちがイベントをやりますとか活動しますというような書きぶりがありましたので、積極度もかなり違ってきているのではないかと思いますし、既にイベントを回しておられる協力企業を組み込みながら、その人を中心にイベントを回していただけるような提案がありました。

れんこんのほうは全体的に抽象度が高いソフト提案が多いので、例えば私がお聞きしたいのは、新ビジネスを応援しますと書いてあるのですが、考えられている支援ビジネスはどういうイメージで、どうい層が担われるように考えているのかということをお聞かせください。そういう提案がどのようなスペースで実施されることを想定されているのかというような具体性を聞けば、ほかのところもどれだけ具体性を持って提案されているのかということのチェックができると思っていますので、新ビジネスの提案を1つの手掛かりに具体性があるのかないのかというチェックをさせていただきたいと思っています。

一方でくすのきのほうは、いわゆる子育て層が自らビジネスを回したり、さまざまな活動を担っていただけるような、そういう提案だと私は受け止めていて、例えば先ほどのαルームなんかも居住者で積極的に何かをやりたい方々が低層部分で展開できるようになっていますし、複合スペースの中にも活動が担えるようなスペースの提案もありますので、かなりここにお住まいになっている子育て層が自ら活動されるというようなことを想定しながら提案されているのではないかと私は推測をさせていただきました。

一方で、どうしてもくすのきのほうが高層になりますので、低層部が窮屈になるというのが1つ課題かなと思っています。当然上に高く積んで、下にオープンスペースを取るというれんこんとは全く対照的で、特に一番気になっているのは駐車場部分が下にべったりと来るので、ここでも追加の図面を出していただきましたけれども、駐車場の前を通った時の見栄えとか、そういうところはどうか考えておられるのかというのはお聞きしないといけないかなと思いますし、それから、上から眺めたときの駐車場部分の屋上階の見え方とか、そんなところが高層でとどめておいたがゆえの欠点として出てくるので、そこをどう考えるのかなと思っています。

それと、今お話があったと思うのですが、超高層の提案がほかのところも出てくるのですが、ズバリわかりやすく言わせていただくと売り逃げというのが多くて、というのは、建て替えの準備金を一定積み上げておかないと超高層はそれなりの建て替えの費用がかかります。それを本当に毎年積み立てて

いくとかなりの額になるんですね。それがわかってしまうとなかなか購入者さんもこれだけ年間積み立てないといけないのかということになってしまうので購入を躊躇してしまう。そこをわからないようにされている事業者がかなり多いんですね。つまり十分な建て替え準備金を見せないで、何十年後かに突然これだけ1戸当たり要りますよというような、そういう見せ方をされるところが多いので、そこをどう考えていらっしゃるかですね。本当に50年後の建て替えを考えてきちんと真摯に購入をする時点から販売をしようとしているのかということのをちょっと突っ込んで私は聞きたいなと思っております。そのあたり、細かいところも含めて聞きたいなと思ってます。

それから、れんこんは居住スペースのバリエーションが非常に少ないので、ここをどのような形で住宅全体として、あるいはさらにはエリア全体としての多様な居住者を確保できるのかというあたりが、ちょっとれんこんは一定のところには居住スペースが集まっています。一方で、くすのきのほうは狭い住戸から広い住戸までバリエーションがありますから、うまくやればその中での住み替えがきくということも考えられますので、そこをお互いどう考えているのかというのを聞きたいと思っています。

最後に、おっしゃっておられた10,000,000円の分譲価格の違いというのは私も非常に気になっているのですが、私が今までお伝えした中で言うと、他市に同じように超高層のタワーマンションが建っています。今までの当該市の市場の相場からするとやはり10,000,000円ぐらい高いマンションの販売価格になっていて、私も当該市の住宅政策をずっとお手伝いしてなかなか厳しいのではないかと思ったのですが、販売されてみますと即日完売ということで、やはりそれなりのものを作っただけであれば売れるのは売れるなという感じがします。そういう意味ではおっしゃるような、今までの居住者層とは少し違う方々ご購入いただける可能性としては考えられるのかなと思いますし、逆に市場に合わせて価格設定されてきますと居住者のイメージとか門真市のイメージが変わってきませんので、そういう意味では積極的に販売価格を高くするというのも1つの居住者のイメージを変えていくという意味でのきっかけではあるのかなと思います。市場価格からすると、先ほどの当該市の場合もかなりしんどいところがなかなと思いましたが、一旦蓋を開けて売ってみますと順調に売れていきましたので、それはそれなりに心配はないのかなと私は個人的には思っている次第でございます。

一巡しましたので、あとは何か追加とか、あるいはお互いに質問等も含めてさらに意見交換ができたらと思います。

【委員】

タワマンと、くすのきとれんこんの居住者の戸数に対する駐車場の割合を比較してみたら、くすのきは71.8パーセントと書いてあるんですね。ところが、これの18ページですが、れんこんは50パーセントということなんですね。昨今のマンションの入居者の状況を見て、駐車場50パーセントで充足するのかなという疑問を持ったのですが、いかがでしょうか。

【委員長】

はい、どうでしょうかね。私はいろいろなこういう計画をお手伝いしていますが、ここは駅に直近ですので、それほど車に頼らないご家庭というのも多いので、そういう意味では50パーセントが適切かどうかというそろばんは難しいですけれども、少し駅から離れたところに比べて、こういう駅直近のところというのはお住まいの方が車を保有する率は若干低くなるかなとは思っております。

それから、これからの世代は、今既にマンションなどではレンタカー会社と契約して、レンタカーを入れることによって一人一人の所有を減らしていくという工夫もありますので、そこら辺は工夫次第ではないかと思っております。よろしいですか。

【委員】

私も委員長と同意見でして、ほかのところ委員をするとき、ファミリー世帯は自動車が必要というのはあるのですが、長い時間建物を見ていきますとどんどん居住者も高齢化が進んでいき、かえって駐車場が余るとか、そういった問題も出てくる場合がございます。

最近の世代で言うと、私も小さい子どもがいる世代ですが、実際にマンションに住みながらレンタカーを活用するという生活のスタイルを取っていますので、そういう意味では駐車場の量というのは住む人の生活次第でこれで十分足りるのではないかと考えております。

【委員長】

それはプレゼンのときに質問いただいても結構かと思うのですが、50パーセントで大丈夫ですかという質問で。

ほかはいかがでしょうか。

【委員】

私から委員にご質問をよろしいでしょうか。率直な意見として、今住民の方の意思に合っているというのはどちらの提案だと感じていらっしゃいますか。

【委員】

まず協議会として子育てのまちを作るということで、子どもの教育とか、そういうものについて特化した施設を入れようということをやっていますので、頭からスーパーマーケットとドラッグストアというのは、古川橋を見ていただいたらわかりますが、すごいたくさんあるんですね。その中において、これ以上作って飽和させてどうするのかという意見がかつてからあります。それを大前提として考えておりましたので、この提案を見たときにはちょっと愕然としたという状況でございます。

地元の方もそういう形で子育てに特化した施設でファミリー層を呼びたいというふうに感じておりました。門真というのは今までも新婚さんは来られるのですが、子どもさんができて学校に行くようになると引っ越しされるということがあり、なかなか定住する方が少なくなっていて人口も減ってきているということがあるので、年配の方ばかりが増えていくという状況になるのは一番避けたいといけません。

それから、先ほども部長がおっしゃられましたが、所得層があまり高くないのは事実です。ですので、そういうものをこれから上げていきたい。いい層をどんどん呼んでいきたい。そのためにも駅の北側に密集住宅地があり、それをどうやってこれからきれいにしていくかという、今回の施設としてはそこから奥に進めていきたいという地元の意向もありますので、そういうための施設として考えたい。駅前だけポンとあったらいいというような意見じゃないというのが地元の意見でございます。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

【委員】

イメージというのは大事なんですね。それで、駅前のところはどういうネーミングをつけられるのかなということが1つ興味深いです。行って住んでみたいなというネーミングをつけるまちを考えているのかなというのが1つ質問。どんなネーミングをされるんですかということを知りたいと思っています。

【委員長】

ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

先ほど委員がおっしゃった、さらに北側の密集住宅地をどうするかというのは、私もこの門真周辺をずっとお手伝いしてきましたので同感なのですが、今回提案の中にもくすのきはかなり積極的に空き家をどう使うかという提案をさせていただいているのですが、私は子育て層、特に30歳、40歳代の子育てママさんの活動というのは最近各地で非常に活発化していると思うんですね。先ほど言った他市でもそういうグループで積極的に活躍されているのですが、そのときに他市と門真市はよく似た状況のところがありまして、何かビジネスを始めたいというときに、最初の初期投資の費用を持っていませんから、月50,000円未満で借りられるような、そういうところがあったら一歩が出しやすい。他市の場合は築50年、60年の長屋であったりアパートであったりというところが多いので、そういうところを改装されてビジネスを始められるという方が出てきているんですね。

そういう意味では、低廉な家賃で借りられるというのは方向性を変えてみれば非常に面白いというか、逆にそれなりの価格、家賃になってしまっているところというのはなかなかそういう新しくビジネスを始めようとする層にとってはハードルが高すぎるんですね。だから、居住環境としてはもっと整備しないといけないと思うのですが、古川橋の北側のような低廉な家賃で借りられるという物件が一定あることをうまく使えばなかなか面白い展開ができるし、全部新しく建て替えるのではなくて、リノベーションを繰り返しながらまちのイメージを変えていくという戦略もあるので、そういう提案がしっかりとなされていけば、周りを変えていくというやり方としても何か面白い提案と一緒にエリマネとしてやってくれるような、そういう事業者であったほうが私はいいいのではないかと期待しているところです。

今まで具体的にコンサルさんとも私はずっとお手伝いさせてもらっていますが、建て替えできれいにするという戦略で今まで来ましたけれども、古い物件をうまく活用しながらまちの雰囲気やイメージを変えていくというのもこれからのあり方としてはあるので、そういう提案が両者にはあるのですが、そういう面白い広げ方をそれぞれの事業者がどう考えていらっしゃるのかということも着目の観点かなと思います。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、一定意見交換させていただきましたので、お互いの意見も参考にしつつ、プレゼンテーション、あるいは最終の審査に入っていただければと思います。

ちょっと時間的に早いですが、ここで一旦午前中の部は終わらせていただいてよろしいですか。

それでは、事務局にお返しをしますので、よろしくお願いいたします。

【委員】

質問の順番は。

【委員長】

きちんとした分担よりも、今お互いどういうことを聞きたいかがニュアンスでわかりましたので、そのあたりはお互いの雰囲気を見ながらでいかがでしょうか。

私は最後に質問させていただきますので、皆さんのほうがまずは口火を切っていただければと思います。私は、聞きたいことがいっぱいあるので、皆さんが聞いていらっしやらない話を補足的にさせていただきます。順番を問わずお互いが思いついた順番で質問していただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは事務局にお返ししますので、よろしくお願いいたします。

<くすのきグループプレゼンテーション及び質疑応答>

【事務局】

少し早いのですが、開始したいと思います。委員長、開始の合図だけお願いします。

【委員長】

それでは、後半、午後の部ですが、プレゼンテーション及び質疑応答を開始したいと思います。事務局のほうでよろしくお願いいたします。

【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、くすのきグループの方々に入室していただき、準備をしていただきます。プレゼンテーションの開始は13時10分からとなりますので、しばらくお待ちください。

(くすのきグループ 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30分間で、終了5分前にベルを1回鳴らさせていただきます。1分前に2回、時間終了時に3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、30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5分前にベルを1回、1分前に2回、時間終了時に3回を鳴らします。

30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。

それでは審査の前に、2点確認させていただきます。貴団体の役員等に本市の市長または市議会議員

が加わっていませんでしょうか。

【くすのき】

いません。

【事務局】

次に、貴団体の構成員に暴力団員または暴力団員と密接な関係を有する者はいませんでしょうか。

【くすのき】

いません。

【事務局】

それではプレゼンテーションを始めてください。

【くすのき】

(くすのきグループによるプレゼンテーション)

【委員長】

どうもありがとうございます。それでは、ただいまから 30 分、質疑応答に入らせていただきたいと思えます。まず委員の皆様、ご質問がございましたら随時出していただければと思えます。いかがでしょうか。

【委員】

3つ質問させていただきたいと思えます。まず1つ目は民間提案施設についてですが、民間提案施設に予定されているスーパーマーケット、ドラッグストアについては変更可能でしょうかということです。経緯として、本エリアのまちづくり構想策定時にまちづくり協議会において商圈調査等の結果を踏まえて、本エリアに必要な施設は門真市内で飽和状態にある商業施設ではなく、子育て世代、若年層世代の流入に必要な子どもへのサービス、教育等の施設を誘致すべきだという結論に至っております。土地区画整理組合権利者の建物計画についてもその前提で検討されているということがありますので、それがまず1つ。

2つ目は地区計画についてですが、地区計画について事業地のみの提案をされておられますが、関係者の意見を反映する同意対象者は利害関係者、といえますのは事業者様と門真市のみと考えておられるのでしょうか。もしくは、また少なくとも土地区画整理事業区域内の権利者と考えられているのでしょうか。現在、土地区画整理事業区域内に建設する建物についてはデザインルールなど区画整理事業エリア内で策定し、まちなみ景観を統一することや、古川橋南北エリアを中心とするエリアマネジメントのルールづくりも検討中であるということです。同区域内を含むエリアでも地区計画の検討が今後なされる可能性があると思えますので、お聞きさせていただきます。

それから最後の質問ですが、屋外広場についてでございますが、エリアマネジメント活動で利活用が

可能となる屋外広場やコミュニティに供する施設について、都市再生法人やエリアマネジメント協議会の持続的な運営を維持するための担保性がまず1つ。それから、無償の使用賃借の可能性を聞かせていただきたい。また屋外広場の全天候スペースの設置や、既に提案いただいている面積を広げることは可能でしょうかということでございます。以上3点、よろしくお願いいたします。

【くすのき】

民間の提案施設についてご返答させていただきます。ご指摘のとおり、周辺にはスーパーマーケット、ドラッグストアが潤沢にあるのは承知しております。ただ、当然商圈調査は行っておまして、当該エリアに1キロメートル圏、徒歩15分圏でおよそ2万世帯以上の世帯が居住を現在でもされているという情報がございます。年間の食品需要額からも考えまして、全体で120億ぐらいの食品需要があると思込んでの計画をしております。

当然足元の今ある店舗でもその部分は賄っていらっしゃるのですが、このエリア外への流出もある程度はあると思込んでおります。今回の計画で当該エリア、駅北、駅南合わせまして全体でより集客、人を集める力を高めたいという思いでスーパーマーケット、ドラッグストアというところも含めた提案を考えております。ここの変更は、現段階ではそのまま進めさせていただきたいと考えている次第でございます。

特にファミリー世帯を集める中でも、日常の買い物を考えますとやはりスーパーマーケットはすぐ近くにあると非常に利便性が高いということもございますので、あとドラッグストアは、当然クリニックモールと一緒に考えているのですが、その流れで生活の利便性向上というところでファミリー世帯を集めることにつながると考えて計画している次第でございます。よろしくお願いいたします。

【委員長】

競合ではなくて、共生可能という提案という理解でいいですね。

【くすのき】

そうです。よろしくお願いいたします。

【委員長】

続いて地区計画の話ですが。

【くすのき】

2番の地区計画の件に関してですが、ちょっとご質問させていただいていることにきっちり答えられているかどうかなんですが、当然周りの方と協調しながら地区計画の策定というのは考えていますので、市さん、それからこの周辺エリアの地権者さんと相談しながら、範囲も含めて柔軟に対応はする予定で考えております。この範囲のみの地区計画というわけではなくて、皆さんの意見を聞いて策定していきたいと考えています。よろしいでしょうか。

【委員長】

ご質問の趣旨と、それから提案を拝見すると、今のデザインとか施設を担保したいというためのルールとして今地区計画を想定されていると思うのですが、地区計画以外でもそれが担保できればいいということですね。例えばデザインガイドライン、活用のためのガイドラインであったり。地区計画というのは都市計画法上の制度ですので、そこへ持っていくには一定の合意形成とかハードルがあると思うので、もう少し簡便なルール化で同じような担保ができればいいだけの話ですので、そこはどうなんですかね。必ずしも地区計画制度にこだわらなくても、もう少しこのエリア内の中だけで簡便な制度という可能性もあろうとは思いますが、そのあたりのお考えとか、あるいはこれからの検討の余地があるのかどうかということですが。

【くすのき】

門真市さんと、そのあたりについてどの程度の強制力を持たせておくかということにつきましては、一緒に検討させていただければと思います。

3つ目の質問と関連すると思いますが、今回屋外広場を分譲マンションの敷地内に設けておりますので、将来的な担保性を考えると都市計画で、屋外広場と回遊プロムナードにつきましては地区計画で位置づけるのが妥当かなと考えたところであります。

地区計画につきましては、周辺で地区計画を作られると思っていましたので一体的なものになるというふうにエリアのことも考えております。

【委員長】

屋外広場の活用に対しては無償提供であったりというご質問はいかがでしょうか。

【くすのき】

屋外広場をどのように利用して、どなたからお金を取って、どなたからは取らないとか、そういった内容についてはこれからの検討になるかなと思っております。まず一義的には分譲マンションの管理会社が管理するものかなとは思っておりますが、将来的には一般社団法人の方が交流広場等を含めて管理運営していくようなスキームというのは十分考えられるかなと思います。

【委員長】

ありがとうございます。それでは、どうぞ。

【委員】

面積というのは。

【くすのき】

面積を広げるということですか。

【委員】

可能ですか。

【くすのき】

詳細の設計はこれからなので確定的なことはあれですが、まず1つは屋根のかかっている部分というのはなかなか構造上だとか、あるいはもちろんものすごく広げていくと金銭的にもかなり工事費がかかってくるというところがあるので、その辺のバランスを見ながらということにどうしてもなってくると思います。

あと、屋根のかかっていないところの広場というのは、今からプランニングしていく中で使い勝手を考えながらどう広げていくかという検討はもちろんやっていけるとは思うのですが、今ここで確実に広げられるという答えは出せないのですが、当然検討はしていく方向になるかとは思っています。以上でございます。

【委員】

プレゼンテーションありがとうございました。私のほうからは3点質問させていただきたいと思えます。

まず第1点は、先ほど風害等の説明のときに事前に高層マンション等も検討したけれどもというようなお話があったと思いますが、今回最終的に15階建て、213戸というのを、高層のマンションと比べてどうしてこちらのほうがいいと考えたのかということをもう少し詳しくご説明いただきたい。これがまず1点目になります。

2つ目の質問はライフサイクルコストについてですが、今回どれぐらいの価格で平均的に分譲を考えていて、その後、維持管理、管理費、修繕金、解体までに大体どれぐらいのコストを区分所有者の方が負担するとお考えなのかということをお教えさせていただきたいと思えます。

あと最後に、マンション敷地についての公共のスペース、これについて将来的にマンション管理組合の決議によって公開というのはやめることができるものなのかどうか。それについて教えていただきたいと思えます。私からは以上です。

【くすのき】

1点目のタワーマンションと今回の15階建てのマンションとの比較ですが、まず1つ目は、経済的な話をさせていただいて申し訳ないのですが、タワーマンションとなってくるとどうしても建築費というのが相当15階建てよりもかかってくる。となってくると、今回子育て世代が購入しやすい分譲マンションをと考えている中では価格帯がかなり上がってしまってというところを勘案して、今回板状のマンションとさせていただいています。先ほどおっしゃられた価格帯で言うと30,000,000円半ばぐらい、これを中心に供給させていただきたいと考えています。

もう1つ、今回エリアマネジメントだとか、あるいは先ほどの公共の広場をマンションの敷地内に作っていく、私どもで何件かさせていただいている経験上の話ですが、どうしてもタワーマンションは上層階と下層階で合意形成が難しいという部分がありまして、今回ある程度子育て世帯を呼び込んでくる。当然高齢者も一定は入ってくると思うのですが、ある程度皆さんの合意形成が図りやすい、そういう入居者を集めていきたいということで今回板状マンションということで提案させていただきます。

【くすのき】

風害シミュレーションにつきましては、もし可能であれば私たちが比較をしてタワーマンションでやった場合のシミュレーションの結果もあるので、それをお見せすることは可能なのですが。

【委員長】

ちょっと時間的に限られていますので。

【くすのき】

やはり大きなタワーマンションを建てて、16 方向からのいわゆる村上式という風害シミュレーションをしたら、この図だと周辺、大体エメラルドグリーンというか、緑色になっていると思うのですが、ここで言う赤色の好ましくない風環境というのが実は周りに広がってしまっていて、タワーマンションの足元が赤くなってしまったというところもあって、しかももう少し駅側、交流広場にも風の影響が結構大きく出そうだなということも考えまして、今回の歩いて楽しいまちとか、エリアマネジメントでイベントをやっていったり、地域の方の居場所を作るというところの趣旨とも反するなということで、先ほどの話も含めて今回このような計画になりました。

【委員長】

あと2点ありましたが。

【くすのき】

マンションの公共空間の開放。負担金の話ですね。

【委員長】

というよりも、販売価格帯の問題と、それから当然維持管理のための管理費が出てくるわけですが、そのあたりはどれぐらいを想定されているのかという件です。

【くすのき】

マンションの維持管理、月々のランニングにつきましては、エリマネの費用につきましては各分譲マンションの入居者の方から、過去の事例を踏まえまして月 500 円程度徴収をさせていただく。管理費、修繕積立金につきましては、合わせて月 15,000 円から、広さによって変わりますが、20,000 円程度月々徴収させていただくというふうに考えております。

【委員長】

通常の高層マンション程度プラスエリマネの負担金という感じでいいですか。

【くすのき】

左様でございます。

【委員長】

3点目は、広場を公開するという予定ですけれども、これは管理組合の共有財産になりますから、そこは管理組合で決めると非公開にできるのかということですが。逆に言うと公開の担保性というのは取れますかという話ですが。

【くすのき】

この点につきましては区分所有法になりますので、総会決議の中で非公開という話になるとなかなかあがえない部分があるのかなと思います。ただ一方で、先ほど申しました地区計画で位置づけることによって、柵や塀を設けないとか、公共的な広場という位置づけができるかと思っていますので、できるだけそういうまち全体のルールや法律の中で空間としての担保は行いたいと思っています。

基本的にはこのマンションに入居される方皆様には事前にこういうコンセプトで、こういう広場で、こういう使い方をするとということをご理解いただくための取り組みをします。重要事項説明にももちろん書きます。

もう1つは、私どもはほかの物件でも似たようなことをしていますけれども、マンションの入居者さんに喜んでもらえるものにしていくということですね。この空間で使われていることが自分たちの暮らしや住まいを豊かにしているということと、もう1つは、少し金銭的にここで生まれる受益を管理組合に還元してあげるような仕組みを持つという、この2つが重要なと考えております。

【委員長】

ありがとうございます。

【委員】

今の管理費 15,000 円から 20,000 円というのは修繕積立金を含んでいるのですか。含めていないのですか。

【くすのき】

含んでおります。

【委員】

大規模修繕に備えられるんですか、この程度の管理費で。

【くすのき】

過去今までやってまいりました 200 戸、15 階の分譲マンションのこの形でありますと、大体月 15,000 円から 20,000 円程度で運用させていただいております。

【委員長】

よろしいでしょうか。

【委員】

私のほうから2点ですが、1つは門真市にとっては本当に大きな節目の大事なプロジェクトだと思います。コンセプトというのは練りに練った募集要領でもご提示させていただいているところだと思いますが、大変きめ細かくいろいろなご提案があるのですが、子育てファミリーという言葉もそうだし、いろいろと従来から使い慣れた言葉がちりばめられていると思うのですが、今や子育ても大変多様だし、ファミリーの姿もさまざまに分散しているわけです。ですから、その中で御社の場合、よく考えていらっしゃると思うのですが、いわゆる絵に書いたような子育てファミリーではない子どもたちに対する配慮、それからファミリーでもいろいろな課題を抱えたファミリー、そういったものに対する配慮というものが、例えば生涯学習複合施設との関係性というところでも少し御社の提案の中に出てくるのですが、もう少しそういう点を特に、全体の地域課題解決、全体の環境改善、それにつながるように工夫しているという部分をぜひ教えていただきたいです。

2点目はエリマネのことで、マネジメントの拠点について先ほどのご報告の中でエリマネの拠点もこちら辺で考えているというくだりがありましたが、あの場所がいいのでしょうか。本当のところ、この全域を、今おっしゃるように駅の北も南も見渡して、全域をエリアだというふうに捉えていらっしゃる御社のグループからすると、そういうところの拠点機能だけでいいのかなと思いましたが、こちら辺はどうお考えですか。

【くすのき】

ありがとうございます。1点目、子ども、子育てに関しましては、私たちも門真市さんの子ども支援NPOの皆さんとディスカッションさせていただいて、ここで子育て、子どもをどう考えるか、結構いろいろと悩みました。生涯学習複合施設は非常に魅力的な子ども向けの図書館ができますので、ある意味マスとしての子どもとか子育てファミリーにつきましても、そのあたりでかなりカバーできているというか、魅力的なものができるまちだなと思いました。

一方で、図書館に普段から行っていない子どもはどうか、宿題をする習慣がない子どもたちはどうか、宿題を子どもにさせる習慣のない家庭はどうか、あるいは子どもに全然手が回らない親はどうかかなど、そういったことにつきましては真剣にちゃんと取り組んでいかないといけない。ある意味生涯学習複合施設のその部分をフォローしなければいけないのではないかというふうに今回考えました。

なので、暮らし複合施設の3階には常設の宿題カフェという、まさに子どもが宿題をする習慣を作るものをご提案させていただいていますし、子どもを預けられるCO-HOUSEと言っていますが、子どもを支援する保育所をここに作ることも、子どもを見てもらいながら親が仕事をしたり、あるいは友達と悩み相談ができたりとか、そういうどちらかというマスの子育てファミリーじゃない部分のフォローアップを我々の事業のほうできめ細かくやれることができないかを考えて今回のご提案に至っているというところがあります。

もう1つは、エリアマネジメント拠点ですが、まさにおっしゃられたとおり、交流広場であったり、駅前、交流広場に近いところにも今回換地用地がございますので、そちらが大きな拠点になるということは間違いのないと思っております。ただ、やはりエリマネというものをまち全体に広げていく、今回私たちがご提案しているのは商店街とか周辺の空き地、空き家にも波及させていくことでもう少しまち

づくりの効果は広がるし、地域課題の解決につながるのではないかと考えているわけですが、そういうことを考えると小さな場所を、歩いていくそばに作って分散していくということが重要な考え方になってくるだろうと思い、今回 PLAYMALL、PLAYHUT、CO-STUDIO とかいろいろ書いておりますが、要するに小さい居場所をたくさんまちじゅうに作りたいと思ってご提案に至っております。

【委員長】

先ほどのご質問は、一定今提案エリアのマネジメントを考えていらっしゃるけれども、マネジメントはかなり手間のかかる話ですので、これだけしっかりとマネジメントしていただけるのであれば、推進協議会と一緒に考えていただいて、全体エリアのエリマネの核になるという事務局であったり、あるいは拠点施設としての位置づけがこういうところにあってもいいのかなということで、そういう可能性はないのでしょうかというご質問でもあったと私は理解しているのですが。

【くすのき】

それはちょっと悩ましいのは、協議会の皆様と何も会話をせず、ディスカッションせず今回ご提案しているところがありますので、今回の事業用地の中にそういった核を作るというお話であれば、それを前提でいろいろと考えていきますし、私は立地的にはもう少し交流広場に近いところがいいのかなと思っていますが、それは今後皆様と一緒に協議をさせていただければと思っています。

【委員】

委員長が今補足してくださったように、それからご回答にあったように、ぜひご提案全体として非常に広く見渡した、かつきめ細かいご提案になっているので、その拠点を本当にどこに置いて御社の心意気どおり持続的に関わっていくのかということをしっかり詰めていただけたらと思っています。

【くすのき】

その所存でございます。

【委員】

エリアマネジメント事業を立ち上げ、その後ずっと資金的な援助というのはどれぐらい想定されていらっしゃるのですかというのが1つ目。

2つ目は、このマンションですけれども、災害等で停電とか断水が起こった場合にどのように対処されるのかなということ。

もう1つは、グループ全体としての育休について、男子職員の方の育休の取得率が全国平均よりも著しく低い。基本的に育休に対する考え方はどのように考えておられるのかお聞きしたいのですが。というのは、子ども、子育てを大きく前に打ち出してやる事業ですから、やっている主体の企業が育休すらまともに取らせていないのではないかとということで、果たして実行できるのかなという気が、感想なのですが、したものですから。以上です。

【委員長】

いかがでしょう。

【くすのき】

すみません、ちょっと答えのパツと出てくるところからで申し訳ないですが、防災関係のことに関しては一応今回の計画は、これは雨のほうになるのですが、100年に1回の降雨にも耐えられるように50センチメートルほど敷地を上げる計画とさせていただいています。かなり洪水等に関しては対応できるマンションになっているかなど。住宅になっているかなど。あと、断水などが起こった場合に関しても、提案の途中であったのですが、ポータブル発電機だとか、あるいは非常用生活用水生成システムというのを入れさせていただいてまして、生活用水の生成システムというのは1日で大体5千人弱分ぐらいの水を生み出すことができますので、いわゆる川の水だとかそういう水から飲料水に置き換えることができる。そういうのでこのマンションだけではなくて、周りにも活用していただくことができるのかなというので、こういうものを設置させていただいています。

【委員】

マンションの10階以上とか、ある程度以上の階に水を持っていくのは大変なんですね。それはどう考えておられますか。非常用自家発電装置なんかでポンプアップするとか、そういったことは考えておられないわけですね。

【くすのき】

ポータブル発電機ではそこまでの能力はないと思いますので、今後の検討の1つかなど。

【委員】

はい、わかりました。

【委員長】

あとの質問はいかがですか。

【くすのき】

育休に関しても、このグループから出させていただいたもので育休率が低いと言われると、そこは今後、基本育休について出させていただいた資料は、対象になったものは育休を取っている率は比較的高いのですが、育休の対象者自体もそれほど、多分出させていただいた数値は大きくなかったと思うのですが、今後さらにそういう制度、このグループ全体で活用できるように努めていきますとしか言いようがないので、すみません。

【委員長】

よろしいですか。

【委員】

1点目の資金については、エリマネ資金。

【くすのき】

エリマネ資金は、提案書に書かせていただいていたとは思いますが、いわゆる基金的な、皆さんでどう使っていくかというのは当然エリマネに入ってくる皆さんで協議しながら使うものだと思うのですが、一応今 29,000,000 円ほどを、これは提案書のどこかに書いてあったと思うのですが、一旦基金として入れさせていただく、一般社団法人なりに。当グループの提案としては、先ほど説明させていただいた当グループ独自でこういうことをしてはどうでしょうかということに対する費用として入れていきますけれども、その使い方は当然皆さんで協議しながら決めていくということになるかと思えます。

【委員】

継続的には資金援助はされないのですか。

【くすのき】

継続的な資金援助というのは、恐らく今回分譲マンションになりますので、各戸からその費用というのを徴収する。先ほど申し上げさせてもらった戸当たり 500 円程度というものになるのですが、それが 1 つです。

あともう 1 つは、どちらかということ事業者からだけの支援というよりも、逆に自立化を図っていく中で皆さんから負担金をいただく等、そういうことを含めて継続的、未来永劫事業者がずっとお金を出し続けるというのを約束するのは正直難しいです。それは当グループがいろいろ活動を提案させていただいて、それを評価いただいて皆さんからお金を集める、そういうシステムを作っていきたいと当グループでは考えていますので、よろしく願いいたします。

【くすのき】

補足ですが、こういった仕組みを作るとか、初動期にどういったことをこれからやっていくかというのを検討するために必要ないわゆるコンサルタントへの業務委託料は見込んでいます。今お話しされたもの以外にも見込んでおります。当面、まちびらき後 1 年、2 年ぐらいまでの活動費は確保しています。それに加えて、未来永劫どうしていくかということにつきましては、提案書にも書いていますけれども、地域再生エリマネ負担金制度が日本でもようやくでき上がって、これからやっていこうというふうになっていますので、ハードルはそれなりに高いとは思っているのですが、エリマネ活動でどういう還元が地域の事業者さんにあるのかというのをつぶさに把握しながら皆様と検討していけたらなと思っていますところ。

【委員長】

30 分たちましたけれども、せっかくの機会ですので確認したいことはすべて確認させていただけたらと思います。あと質問はございますでしょうか。

【委員】

魅力的なプレゼンテーションをありがとうございました。時間もないところですが、見せていただいた西側の PLAYMALL、PLAYHUT のプロムナードのあたり、マルシェ等にぎわいのあるパースになっていましたが、日常的にはどのような使われ方をしているのかということと、もし例えば子どもが遊べるような空間なのであれば、マルシェ等のイベントの時にどのような搬入の動線になるのかというのを教えていただきたいというのが1点。

もう1つ、住み開き住戸は大変魅力的な住戸かと思ったのですが、 α ルームがついているだけなのか、それとも住み開きというところで何か特徴的なものがあるのか。この2点教えていただければと思います。

【くすのき】

PLAYMALL、PLAYHUT は口頭でもご説明しましたが、イベントをやっていない日常的なところでは子ども遊び場になるように滑り台を作ったり、子どもが遊べるような、座れるようなところを作ったり、そういうふうな空間をイメージしています。むしろそっちのほうが多いと思いますので、まず、ランドスケープはそこを前提としたものにしていきたいと思っています。

搬入動線は、イベントのときとかですが、基本的には北西側から持ってこれるような広場を作って考えています。

住み開き住戸の α ルームにつきましては、パースでもありましたけれども、外側からアクセスできるように計画しています。なので、この住戸につきましては、ちょっとわかりにくいのですが、東側の共用廊下側と西側の α ルーム側からのダブルアクセスになっている住戸として今計画していますので、例えば α ルーム側はお店として、たこ焼き屋さんかもしれませんが、そういった小さなお店をやりながら、ちゃんと東側は住んでいけるとか、そういうふうな計画にしたいと思っています。

【委員】

私のほうから2点ほど。まずエリアマネジメントの件ですが、同じエリアの中で生涯学習複合施設がありまして、そこの指定管理も同じようにエリマネの事業者としていろいろなことをやっていくのですが、同じエリア内に施設と事業者さんが2つあるわけで、その中でイベントを含む施設のすみ分けというんですか、そういうところは具体的にどう考えているのかということと、あともう1つ、防災機能の設備ですが、これは非常時の設置で、主に屋外広場等に設置となるのかなと思うのですが、常時は一般の人の利用であるとかエリマネの利用で使われるわけですが、非常時の設置の方法はどこが主体で設置して、通常の維持管理はどのようにされるのかという、この2点、すみませんが、よろしく願いいたします。

【くすのき】

1点目の生涯学習複合施設さんのすみ分けにつきましては、協力法人にもなっていていただいていますけれども、指定管理者候補の事業者さんと議論しながら今回提案書を作らせていただいています。あちらは公共施設になりますので、ボランティア、市民団体のイベント、ワークショップやセミナーなど、そういったものが多いのかなと思っていますので、どちらかと言えば計画地のほうは新しいお店な

どの少し稼ぐような視点の方に使っていただくようなすみ分けができるのではないかなということと、そういった新しいことにチャレンジしてみたい人を呼び込む。既に活動されている人たちの活動場所というよりは、新しく、特に若いお母さん方が多いと思いますが、チャレンジしたいと思っている人が使いやすい、そのような設備、場所、空間、利用料にしていきたいと思っています。

【くすのき】

防災設備の件ですが、基本的には分譲マンションのほうで設置も管理もしていく形で考えています。先ほど説明させてもらった非常用生活用水生成システムは、耐用年数 15 年ぐらいなのですが、メンテナンスも何年かに 1 回幕を替えないといけないとか、そういうところはあるのですが、それは地域貢献の一環として、震災のときは地域に貢献するという意味合いでマンションの管理費等に見込んでやっていますので、よろしくをお願いします。

【委員長】

私のほうからも 2 点教えていただきたいのですが、1 つは居住者の問題です。今の提案はいわゆるアクティブな住民をかなり想定されていると思うんです。エリマネの負担金を取りますとか、あるいは住み開きとか PLAYMALL、PLAYHUT をうまく使っていただく、そういう居住層を狙っていらっしゃると思うのですが、いわゆるお客様思考の方にとってはこういうのはうっとうしいし、面倒くさいんですね。だから、アクティブ層がどれだけこの居住者になっていただけるかというのが勝負だと思っているのですが、そのあたり、アクティブ層を積極的に取り込むような仕掛け、仕組みというのを販売時等で何かお考えいただいているのかどうかということと、そういういわゆるお客様というか、受け身層がたくさん希望されるときは販売者としてどうされるのだろうかというのが 1 点です。恐らく人の勝負だと思います。うまくアクティブ層が入ってくれば、PLAYMALL、PLAYHUT も積極的に使っていただけるので、マネジメント側が働きかけなくても随時埋まるという形になると思うんです。そういう意味では、事業者さんにとってもアクティブ層が増えるほうが将来的にお得だと思いますので、ここをどう考えているのかというのが 1 点。

もう 1 つは、正直言って、特に大手のデベロッパーさんからすると地域ごとのエリマネはお金あまり儲からないわりには手間がかかるということで、継続的に関わるというのはなかなかしんどいところもあるのではないかなと思うんです。今すごくいい提案をされているのですが、そのあたり、居住者さんを中心とした管理組合だけではなく、積極的にエリマネに関わっていただきたいというのを私は期待しているんです。さっきのリノベーションも同じところに問題があると思ってまして、こういうような新築マンションの販売と比べて、リノベーションはすごい手間がかかるわりには儲からないという仕事だと思うんです。地元の不動産業の人が全国的にも展開する機会が多くなってくるといのは、大手デベにとっては手間がかかるわりには儲けが少ないというのでリノベーションというのはなかなか手が出ないという部分があるのではないかなと思うのですが、これからはエリアマネジメントで儲けるというのをデベロッパーさんとしても何か 1 つのモデルにしていいただければ、きれいごとではなくて、これがまた新しい業に変わっていくと思うんです。今まで管理組合の管理委託費で回していたように、エリマネの委託費でうまく回すような、そんな新しいビジネスチャンスになり得ないかなと積極的に私は思ってまして、そのあたり、数年は関わりますというお答えはいただいたのですが、もう

少し永続的に代表企業さんも関わっていただける可能性とか余地というのはありますかという、この2点お聞かせいただければと思うのですが。

【くすのき】

1点目のアクティブ層をいかに入れるかというところですが、これから考えていくことではあるのですが、協力法人が関わっている住み開きの住宅地の分譲を今まさにやっているところでありまして、同じような課題を抱えています。ここに共感して入ってきてもらう人をどうやってつかまえていくかというところになるのですが、やり方としましては、単純に売るところだけではなくて、実際に試行したり、こういうコンセプトですよというセミナーを開いたり、そういった活動を相当やって入居者さんと呼び込むというやり方をやろうとしているんですね。そうすると、ある意味共感して来た人がここの住まいを買われるということが出てくるんですね。今回それをするかどうかというのはこれからの検討になるのですが、そういった少しコンセプトを発信していくような取り組みというのは普通の分譲のスタイルとは違うようなやり方で付加的にやっていく必要があるだろうとは考えています。

もう1つは、PLAYMALL、PLAYHUTもCO-STUDIOも全部入居者さん以外の方も使ってもらえるような仕組みに今しようとしています。なので、マンションに住んでおられる方がある意味お客さんの方が相当数出てくると思っているのですが、お客さんとして楽しめるように周辺の方からプレイヤーを探してくるような仕掛けも同時並行でしていくべきだろうと思っています。

【委員長】

2点目は、デベロッパーとしてももう少し継続的にエリマネに関わっていただきたいと思っているのですが、それはきれいごとで、ボランティアで関われということではなくて、今のスキームの提案は誰かこういうのをやってもらったらいいですねみたいな提案になってしまっているのですが、デベさんが新しいビジネスとしてそういうようなことで稼ぐということで一緒に関わっていただける可能性はありますかということなんです。

【くすのき】

一応関わっていくつもりというのは当然あるのですが、当グループも別の場所に完全に住宅型のエリアマネジメントというのは結構経験が出てきているのですが、ここに関しては住宅型だけではなくて、さらにまち全体を含めてということになってくるので、そのあたりのところで、例えば当グループ会社の中にリフォームができる会社を持っているんです。ただ、そこにどのように位置づけていくかというところがまだ手探りの状態なので、ぜひとも今回この事業に参加させていただいて、いわゆるきれいごとではなくて、当グループの仕事になっていくような関わり方というのを逆に考えていきたいという機会にさせていただきたいと思っています。

【委員長】

ありがとうございます。ちょっといろいろお聞かせいただきましたので時間的にはオーバーしましたけれども、くすのきグループさん、ここで質疑応答を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

【事務局】

時間となりましたので、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。

(くすのきグループ 退室)

【事務局】

ありがとうございました。前半のグループは43分質疑がかかりまして、公平性を期すために、後ろのグループも概ねその程度取らせていただく。基本的には一巡するまで取らせていただきたいと思います。43分ぐらい計りますが、その時点でまだ一巡していなければ、基本的には一巡するまで回したいと思いますが、委員長、それでよろしいでしょうか。

【委員長】

はい。プレゼンテーションのほうは30分きちんと取らないといけないですが、我々が聞きたいわけですから、そのあたりは少し長短があったとしてもそれほど公平性の問題というのではないだろうかと私も判断していますので、一定質疑が終わるまでさせていただきます。

【事務局】

承知しました。そのように進めていきたいと思います。

<れんこんグループプレゼンテーション及び質疑応答>

【事務局】

それでは、続きまして、れんこんグループの方々に入室していただき、準備をしていただきます。プレゼンテーションの開始は14時30分となりますので、委員の皆様はしばらくお待ちください。

(れんこんグループ 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30分間で、終了5分前にベルを1回鳴らさせていただきます。1分前に2回、時間終了時に3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、40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5分前にベルを1回、1分前に2回、時間終了時に3回を鳴らします。

40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。

それでは審査の前に、2点確認させていただきます。貴団体の役員等に本市の市長または市議会議員が加わっていませんか。

【れんこん】

いません。

【事務局】

次に、貴団体の構成員に暴力団員または暴力団員と密接な関係を有する者はいませんか。

【れんこん】

いません。

【事務局】

それではプレゼンテーションを始めてください。

【れんこん】

(れんこんグループによるプレゼンテーション)

【委員長】

どうもありがとうございます。それでは、質疑応答に移りたいと思いますので、質問のある委員の方、よろしく申し上げます。いかがでしょうか。

【委員】

質問させていただきたいと思います。3つございますので、よろしく申し上げます。

民間提案施設に予定されているスーパーマーケットとドラッグストアについては変更が可能でしょうか。経緯として、本エリアのまちづくり構想の策定時にまちづくり協議会において商圈調査等の結果を踏まえた本エリアに必要な施設というのは、門真市内で飽和状態にある商業施設ではなくて、子育て世代、若年層世帯の流入に必要な子どもへのサービス、教育の施設を誘致すべきという結論に至っております。土地区画整理組合権利者の建物計画でもその前提で検討されていますので、それについてお答えをいただきたいのが1つ。

それから、地区計画についてですが、地区計画について事業地のみで提案されておりますが、関係者の意見を反映する同意対象者は利害関係人、事業者さんと門真市さんのみと考えられているのか、それとも少なくとも土地区画整理事業区域内の権利者と考えられているかどちらか教えていただきたい。それから、現在土地区画整理組合内に建設する建物についてはデザインルール等を区画整理事業エリア内で策定し、まちなみ景観を統一することや、古川橋南北エリアを中心とするエリアマネジメントのルールづくりも検討中でございますので、同区域内を含むエリアでも地区計画の検討は今後なされると思いますので、それも踏まえてお願いしたいと思います。

最後、屋外広場についてですが、エリアマネジメント活動で利活用が可能となる屋外広場やコミュニティに供する施設について、都市再生法人やエリアマネジメント協議会の持続的な運営を維持するための担保性と、無償の使用賃借の可能性を聞かせていただきたい。

屋外広場の全天候スペースの設置や、既に提案いただいている面積を広げるということは可能かどうか。広げられるとすればどれぐらい広げられるのか教えていただきたい。以上ですが、よろしくお願いいたします。

【れんこん】

回答が少し長くなるかもしれませんが。メンバーもチェンジしながらということになると思いますが、まず1番目のスーパーマーケット等の変更は可能かということで、これはC社より回答申し上げます。

【れんこん】

では、C社である私から回答させていただきます。まず結論から申し上げますと、変更は可能です。ただ、導入に至った経緯をご説明させていただきますと、当然ながらこの周辺のエリアにおきましてスーパーマーケットとドラッグストアが既に集積しているということは認識しております。ですので、今回関心表明いただいているところにつきましては、駅南エリアにある既存スーパーのグループ企業から関心表明をいただいております。また、大規模小売店舗立地法、大きなスーパー等ではなく、今回予定している日常の買い物を満たす程度の食料品小売業等であれば既存店舗に影響を与えることなく共存共栄できるものとして考えておりましたので、そういう提案に至ったというのは事実でございますが、まちびらきが令和7年度以降というところもございまして、社会経済情勢であったり、あとは地元の皆様のご意見を踏まえながらテナント構成については柔軟に対応してまいりたいと、そのように考えております。

あと、子どもをテーマにしたまちづくりだと思いますので、子どもの教育とかに寄与するような機能はぜひ導入していきたいと考えております。1番に関しては以上でございます。

【委員長】

時間も限られていますので、できるだけ回答はコンパクトにお願いします。

【れんこん】

2番目の地区計画の件につきましてはD社より回答申し上げます。

【れんこん】

D社より回答させていただきます。提案内容におけます地区計画の区域におきましては、地権者の同意が必要となりますのは門真市様のみと考えております。一方で、周辺の方々のほうで今後地区計画を検討されていかれる可能性もあるとお伺いしましたので、この辺につきましては地区計画を進める中で門真市様のまちづくり基本条例に則りまして進めていく必要がございます。周辺の住民の方々の概ねの賛同を得ていることというのがその中の規定にございますので、周辺住民の方々へのご理解をいただければよう丁寧にご説明をさせていただきたいと考えております。周辺の方々への説明範囲におきましては、門真市様とご相談させていただいた上で適切な範囲とし、ご説明させていただきたいと考えております。以上でございます。

【れんこん】

屋外広場についての担保性等についてA社からご説明させていただきます。

屋外広場の権利としてはマンションの敷地権という形になりますので、土地だけを分離して処分することはできません。そういった意味合いで、権利的にはずっとマンション購入者の権利ということになります。先ほどプレゼンの中でも説明させていただきましたが、その利用について協議会またはその役割をなされる門真市さんと事業者のほうで協定を締結させていただきます。その協定を管理組合に承継することである程度、未来永劫と言っていいのかわかりませんが、かなりの長期にわたってその担保性を有する形に持っていきたいと予定しております。

【れんこん】

屋外広場の全天候スペースについてですが、まず現状 300 平方メートル、民間提案施設の東側にございます。現在、先ほどもご説明がありましたように今回容積認定を受けまして 500 パーセントの容積を確保する予定にしている中で、そのあたりの外構の空地は公開空地に準じた空地となる予定をしております。そうした場合に、底がかかっている部分に関してはいわゆる公開空地の係数というものが少し下がってまいります。

今私どもで想定している公開空地の考え方がございますが、具体的な内容に関して門真市さんとの協議がこれから必要になってくるかと思えます。その協議の中で今の容積を確保したままどこまで広げられるかというところを検討させていただければと考えております。以上です。

【委員長】

よろしいですか。ほかの委員、いかがでしょうか。

【委員】

ご提案ありがとうございます。私のほうから 3 点ご質問させていただきます。

まず第 1 点目ですが、今回容積率を 500 パーセントにしたタワーにするということですが、提案する前に容積を増やさない場合の設計等もご検討されているのでしょうか。もしされているのであれば、今回そういうものと比較検討した上、タワーにしたという経緯について、もう少し詳しくご説明いただきたいと思えます。これが 1 点目になります。

続きまして 2 点目はランニングコストについてです。この後、区分所有者の方は管理費、修繕積立金等、どれぐらいの負担になってくるのか。これは分譲時どれぐらい考えているかということと、この建物は多分 50 年以上続くと思えますので、平均してどれぐらい修繕積立金等を支払わなければならないものなのかということ、あと、区分所有者の方にエリアマネジメントのための費用負担、そういうものをしてもらうかどうか、そういうことを考えているかも教えていただきたいと思えます。

3 点目が、今回子どものために周辺等にも開放している部分、これは民間提案施設の屋上キッズエリアとキッズコミュニティスペースと主に学びの輪だと思えます。これらの部分について今後区分所有者の管理組合の決議によって公開ができなくなる、そういう可能性があるのか、そういうものがないようにするために何らかの措置を取っているのか、そういったことについてお尋ねしたいと思えます。以上でございます。

【れんこん】

回答申し上げます。まず500パーセントのタワー状にしたというのは、増やさない検討というのは当然ながらしました。その場合に、広場の確保というのが非常に小さいものになってしましまして、数百平米、または建物裏側に回ってしまうとか、先ほどここでご説明させていただきましたが、建物を西に寄せることで広く東側に一体化できる空地ができるということが500パーセントの容積にしてタワー状にすることでできるということがわかりましたので、これが、人口減少がある中でほかの広い範囲から人を引き寄せる開発ができるのではないかとということで、事業性というよりはそちらに完全に注目しましてタワー状のものができる、2,800平方メートルの広場ができる500パーセントが必要だということに結論づけました。1点目はこれです。

2点目、ランニングコストですが、まだこれからいろいろ管理の仕組みでありますとか、もろもろ詳細なところのコストを出していったら初めてランニングコストが決まってくるものですが、同様の計画が今まで経験上もありまして、そういうところから見ますと、大体管理費で10,000円台中盤ぐらいになると思います。修繕積立金についてはやはり10,000円前後ということになると思います。10,000円前後というのは、将来20年目、30年目等に大きくアップすることがないような設定として10,000円台前半とか、まあ10,000円前後ですね、というふうに設定するつもりでおります。10年ぐらい前までは出だしは3,000円から4,000円とかで、10年目に皆さん追加で下さいというのが横行していたのですが、それが非常に評判悪かったので、各社そうだと思いますが、今回の事業者はそのような感覚でございまして、将来一気に修繕積立金が上がらないよう、10,000円程度の修繕積立金でスタートしたいと思っております。

それから、エリアマネジメントの費用負担というのは基本的にはないですね、区分所有者の方のエリアマネジメント費用の負担は。

【れんこん】

できましたら、今のところ1世帯当たりというか、1戸当たり数百円程度を想定しているのと、あとは民間提案施設に入るテナント様からもそれを込みにした形でのテナント賃料をいただく予定しております。まだ民間提案施設のところについてはいくらという想定はしておりませんが、それを込みにした形でのテナント賃料を予定しております。

【れんこん】

どんなマンションでも大体町会費という形で数百円はいただくようにご説明させていただいておりますので、エリアマネジメントとしての数百円が追加になるということは予定しております。

それから、区分所有者の協議の中で先ほどおっしゃられた屋上スペース、キッズスペース等が公開できなくなることがあるかというご質問だったと思いますが、広場については先ほどご説明しましたとおりです。それから、屋上については民間提案施設の屋上ですので、これは区分所有者が決められるものではないというふうにご理解いただければいいと思います。

それから、キッズスペースについてですが、これは可能性としてはあるのかもしれませんが、これも同じように協定等を締結して、それを区分所有者に引き継ぐという形を取りたいと考えております。

【委員長】

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

【委員】

大変魅力的なプレゼンテーション、ありがとうございました。2点お伺いしたいのですが、まず1点目、この周辺、何度も訪れられたということでしたが、ヒューマンスケールの周辺地域が広がる中で、タワーマンションにされたということで、意匠的な工夫についてはご説明があったのですが、環境面において周辺地域に対する何か配慮、工夫をもしされたことがあれば教えていただきたいのが1点。

2点目は確認ですが、民間提案施設と住居部分が一体化しているようにも見えまして、地域開放する部分というのは動線として屋外から入ってこられるのかどうかということの確認、セキュリティ面といますか、確認の2点をさせていただきたいです。お願いします。

【れんこん】

そうしましたら、1点目については設計を担当したD社から回答させていただきます。

【れんこん】

まず1点目の周辺の環境に対する配慮という意味で、まず1つ日影というものを検討しております。今回建物を北側の道路境界線から15メートルほど南側に離しております。その上で、最も影が長くなる冬の終日日影が道路に出ないようにという配慮をまずしております。さらに、民間提案施設のところの建屋に関しましては、広場は東側にあるのですが、また模型、CG等で確認いただきたいのですが、商店街に対してもきちんと顔を向ける、もしくは建物を分節化してボリュームを落としていくというような配慮をしております。そういったところで周辺のヒューマンスケールのまちに対して馴染むというところ。

また提案書の中でも述べておりますが、風環境に関しまして、この地域、住宅地域に見合う内容というところでの配慮をしているということでございます。以上です。

【れんこん】

日影のところがわかりにくいかもしれません。道路に出ないというのは、終日日影は自分たちの敷地内だけということでご理解いただければと思います。

2点目はC社のほうから、民間提案施設のセキュリティ等ですね。

【れんこん】

キッズコミュニティスペースのところの動線、セキュリティというところにつきまして。

【れんこん】

キッズコミュニティスペースでよろしいですか。

【委員】

地域開放している部分です。

【れんこん】

これは外側からのみ入れる形にしておりますので、中にはそのまま行けない形になっています。外側を、これは何時で閉めるとか、もちろん夜中というわけにはいきませんので、ある程度の時間を設定して安全に配慮していきたいと思っております。

【委員】

今のタワーマンションの周辺に対する影響ということで、日影だけですか、検討されたのは。

【れんこん】

風もしています。

【委員】

それについてどうですか。

【れんこん】

風に対しては、こちらに提案書と同じものを出しておりますが、まず風の評価としまして、実際の建物をコンピュータ上に立ててシミュレーションを行っております。風の評価というのは一般的に村上式と言われる内容で、ランク1から4という評価にするのが一般的でして、1が最も弱くて、4が最も風が強いということになります。ランク1というのは、例えば屋外のレストランですとか、そういう本当に風が吹くとすぐ困るところ、ランク2という青色のところ、いわゆる住宅地ですとか公園に求められる評価になります。ランク3になりますと都会の繁華街ですとかそういったところの内容になるのですが、こちらは今回建設後の評価になりますが、基本的に大きくてもランク2、一部建物の北西側に黄色くなっているところがございます、これは敷地内の車路部分になります。もちろんこういった意味で近隣さんのところに対してランク3が及ぶことがないようにしておりますけれども、今後はこういったランク3の範囲に関しましても植栽等の対策で小さくできるように検討していきたいと考えております。以上です。

【委員】

ご説明ありがとうございました。こちらの図については樹木などの配置をする前、建物だけの状態のシミュレーション結果ということでよろしいですか。

【れんこん】

すみません、樹木を立てております。立てておりますけれども、完全に黄色の部分に関して最後まで検討をやり尽くした状態にはまだなっていないという意味合いでございます。

【委員】

建物プラス樹木の配置による工夫途中の結果ということでよろしいですか。

【れんこん】

そういうことです。

【委員】

ありがとうございます。

【れんこん】

今後検討を進めていく中でこの黄色がなくなるような樹木はどれぐらいの大きさがいいのかというふうにしていきたいと思っております。

【委員】

タワーマンションということで、例えば大きな地震とかで停電が起こるとか断水が起こるといったことが想定されるわけです。その場合、どういう根拠で48時間の自家発電にされたのですか。

【れんこん】

A社のほうから回答させていただきます。48時間というのは、さっきありましたけれども、非常用のエレベーターですとか、非常の誘導灯など、そういったものが停電等で切れないようにという考えで非常用発電を設定しております。皆さんが外に逃げ切る、またはどこか、例えば停電の間にどこかの施設に逃げ込むとか、違う県に移動する、実家に帰るなど、そういうことを検討する時間、避難する時間が大体48時間、2、3日というイメージで捉えております。2019年に千葉の大規模停電があったとき、経産省のほうから電力会社に対して48時間以内に、どのぐらいで復旧できるかを必ず説明せよという指示が出ているようで、48時間以内にはいつ建物に戻れるかなど、そういうことがわかってくる時間というのが大体2日ぐらいかなという考えで48時間に設定しております。

【委員】

そうすると、断水が起こると住民は生活がしにくくなるんですね。外で生活してくださいということですか。

【れんこん】

そうです。これは私どもというか、各社そうだと思うのですが、タワーマンションに限らず、そういったことが起こりますので。あと、ポンプで水を上げるような、そのポンプも電気ですから、そういったものに非常用発電で電気を送れるようにという設定をしております。

【委員】

もう1つあるのですが、ここの駐車場が50パーセントカバーということなのですが、これは50パー

セントでいいのでしょうか。

それともう1つ、外部から来る駐車場、これ6台ということになっているのですが、こういういろいろな共有スペースに外部から来られる方用に6台の駐車スペースで足りるのでしょうか。

【れんこん】

マンションのほうの50パーセントにつきましてご説明させていただきます。これはマーケット調査をある程度した結果とまずは回答申し上げます。ずいぶん昔には違法駐車の問題等で100パーセントとか70パーセントという設定をしている行政があったのですが、基本的に今車離れもかなり起こってしまっていて、若い方が車を買わないので、世の中のマンションの駐車場は余っていることが今大問題になっています。大型の、例えば土の上に単純に平置きならいいのですが、機械を入れている限りは修繕であるとか交換であるとか必ず出てきます。そのときに駐車場の利用率が非常に低い場合には住民の方の負担が非常に増えてしまいます。今車の利用率が実際マーケット調査をすると50パーセントを超える地域というのはほとんどないと理解いただけるといいのかなと思います。ただ、当然ながら綿密なマーケット調査をして利用率等を調査していく中で最終的には決定させていただきたいと思います。それと、民間提案施設のほうで。

【れんこん】

民間提案施設の駐車場につきましては、今回駅前位置ということと、周辺施設、既存の店舗との使い方のすみ分けをするということで施設規模を抑えた形にしておりますので、基本的には来場者の多くは徒歩であったり、自転車であることを想定しています。ですので、適切な台数かなというふうに捉えております。

ただ一時的に、例えば開業のときとかは来場車両が多くなることも予想されるので、チラシ広告等での周知を図ったり、恒常的に今後発生するようであれば警察のご指導のもと、必要に応じた対策は検討してまいりたいと、そのように考えております。以上です。

【委員長】

ほかはいかがでしょうか。

【委員】

私からは1つだけお聞きしたいと思います。大変充実したご提案だと思うのですが、冒頭にご代表がおっしゃられたように、私ども、回数は大したものではないのですが、この周辺を歩いたりしてみたのですが、何度も何度も歩いてふつふつと湧いてきたというふうにおっしゃるのですが、多分個性が違うので感じることも違うのだと思うのですが、私はこの周辺を歩いてみて、こういうタワーマンションが出てくるという発想には自分ではならなかったんですね。だから、どういうプロセスでお感じになられたのか、そしてこういうのがいいとお考えになられたのか。

なぜかといいますと、コンセプトを練るときに市のほうもいろいろな形でこの運用については工夫しているいろいろ書かせていただいていると思うのですが、学びを通じ新たな出会いが生まれるコミュニティガーデンということが書いてあるので、今日のご説明は、門真という文字を取り除いたときにどこ

でも通じるのではないかという印象がある。ディテールの部分というか、ここならではの素材というのはあまり中に盛り込まれていないような気がするんです。だから非常に抽象度が高いというか、これから具体化していきます、これから調整します、すぐにご意見に対してそれはまだまだ可変的ですよという答えが出たので、何かもう少しグループとして、ここは絶対これでは駄目なんだという、そういう何か強いご主張はないですか。

【れんこん】

それはタワーにすることと大きい広場を作ることというのが我々の一番のコンセプトだと思っております。事業コンセプトの中のご説明にありましたけれども、課題というのは何かというと人口が減っている、若い世代が流出していることとご説明させていただきました。それを、すみません、これは本当に門真らしいのかというのは明確な答えになっていないかもしれませんが、過去、首都圏を含め、いろいろなところで開発をしてきた経験から、まちをガラッと変えて人気のまちにするというのはエリアマネジメントだけでなく、物理的なもので「おっ」と思わせる場所が必要なのではないかと我々は考えました。

関西の場合、これからのところが多いのですが、駅前開発でタワーを建ててまちがガラッと変わったという例は、例えば3社事業者がおられますけれども、A社だけの場合でも、具体名を言っていないんですかね、具体名はまずいんですかね。埼玉県のとことか、国分寺とか、駅前にタワーを建てて広場を大きく作ってまちがガラッと変わって、いろいろな周辺のところから人を呼び込むという成功例から私はふつつつとイメージが湧いたんですね。なので、それが門真なのかというと明確な答えになっていないかもしれませんが、人口が必ず戻ってきているというのは過去の例で示しておりますので、それを未来像として描きました。

【委員】

ありがとうございます。もう1つだけ簡単に説明していただきたいのですが、学びを通じて出会いが生まれるというのはどこに表れているのですか。

【れんこん】

学びを通じて出会いが生まれる。

【委員】

生涯学習施設が前面にありますので、そことの関係性というのをもう1つアピールしていただくとありがたいなと。

【れんこん】

生涯学習複合施設はほとんどが建物で占められていて、屋内での学び、今回はそれと同じものを作ってもしょうがないなというのが考えの中にあり、体を動かすことも当然学びだと思っておりますので、広場を作って、屋外で遊ぶこと、屋外で学べることをこちらの広場で継続していくということで、すみ分けと言ったら変ですね、いろいろな形での学びを生涯学習複合施設と違う形で作ることで達成できる

のではないかと。

学び、交流だと思しますので、域外からもいろいろな子どもたちが集まるようなイベントを行うなど、それが例えば運動会をやるわけにはいかないと思いますが、複合施設でできない夏祭りをやるなど、そういったことが屋外だったらできる。そこに域外から集まる子どもたちもいるというようなことを学びとして提案できるのではないかと考えております。

【委員】

何点かお伺いします。先ほどの複合施設とのすみ分けの話と重複している部分もあるかと思うのですが、生涯学習複合施設は指定管理を導入して、その事業者もエリアマネジメント等をやっていく予定となっているのですが、同じエリアの中で事業者さんの施設、複合施設ということで2つの施設があり、イベントを含めた施設のすみ分けというのはどのように考えていくのかなというところをまず1つ教えていただきたい。

防災の関連ですが、防災倉庫を設置していただいて防災機能、防災設備等を用意していただくということなのですが、これは屋外広場のところに非常時の設置を想定していただいているかと思うのですが、その設置の主体はどこがするのかということと、日常の維持管理はどのように考えておられるのかという点を教えていただきたいと思えます。

共同住宅の戸数 567 戸ということで、事業計画を見せていただくと3年間で販売完了する計画になっていたかと思うのですが、何年か前に不動産関係の人とお話しさせていただいたときに、大阪市を除いて京阪沿線、守口から東側の枚方ぐらいまでの中で行くと年間の販売戸数はそんなに伸びない、しんどいということをちらっと聞いたりする中で、本当にこの 567 戸を3年間で売り切ることができるのか。それだけ人口が入っていただいて定住していただくというのはすごく魅力的なことなのですが、本当にその辺のことが可能なのかなというのがちょっと疑問に思ったりするところです。以上です。

【れんこん】

3点ということで、1点目はC社からご説明させていただきます。

【れんこん】

イベントのすみ分けのところにつきましては、先ほども説明させていただきましたように、まず2,800平方メートルという大きな広場を生かして屋外でできるようなイベントだとか活動を考えています。例えば我々がほかの施設でやっているものと、ボールを使った学びであったり、それは普通の丸いボールではなくて、ラグビーボールを使った学びのイベントをやった実績等もありますので、そういった形でのイベントの活用であったり、また逆に生涯学習複合施設が屋外のほうでもイベントをやりたいということであれば、そういったところにも活用いただければと思っております。

また、さらに例えば地元の商店街さんのバザーみたいなものをそこで開催するとか、あとは今回テナントで予定しているクリニック等に協力いただいて、子どもの健康や医療に関するイベント等もやった実績というのもございますので、そこに来られる子育て世帯や子どものためになるのはもちろんのこと、テナント入居者であったり、既存の商店街さんや地元の事業者さんのPR活動にもなるようなイベント活動というか、エリアマネジメント活動を実施することですみ分けしていきたいと考えており

ます。1つ目の回答は以上でございます。

【れんこん】

代表企業もマンションの管理をしていくことが中心なのですが、それから先ほどの話で複合施設の指定管理者とは以前から非常に関係性も深く、今回も協力法人に名を連ねていただいているのですが、そういったすみ分けというのは、一緒にやったり、すみ分けをしたり、いろいろなパターンが考えられると思います。それから電鉄系のデベロッパーであるB社も深く関わっていくことになると思います。そういった形で今回協力法人を含め、みんなで力を合わせてやっていきたいと思っています。

それから2番目の防災倉庫等ですが、これはマンション管理組合のほうで維持管理していく予定です。

3番目、3年間で売り切れるかということで、それを多くの人に評価いただくために、または沿線の方に限らず、いろいろな方が「おっ」と思うようなものを作ることで十分な期間だと私たちは思っております。過去の実績でも「これは」というものを作るいろいろな地域から注目を集めます。それから、下世話な話なのですが、大型のものだと当然に広告費も多くなるんですね。ですからいろいろなところに訴求できる、知らしめることもできますので、「おっそうか、駅前で40階か」というのはどの地域の方が見てもきっと一旦は魅力的に映ると思います。そういった意味で、当初は560のうち販売開始時に100以上のお客様にご評価いただき、あとは月10戸とか、3年は十分な期間だと思っております。

【委員】

あともう1点だけすみません。地区計画の中で800平方メートルの広場は地区施設という位置づけをされているかと思うのですが、その北側の2,000平方メートルの部分は地区施設という位置づけにはできないのですか。

【れんこん】

D社のほうからお答えいたします。今回の地区計画の提案につきましてはそういったような形で提案をさせていただいていますが、今後北側のほうの広場につきまして、これは有効空地として必要なところだと考えておりますので、その他については今後門真市さんにご協議させていただきたいと考えております。

【れんこん】

地区施設として位置づけることも可能です。

【委員】

もう1点追加の質問で、今販売の話が出てきたのですが、これまでの経験で結構なのですが、駅前でタワーを建てたときに、本当に購入して実際に住む目的の方と、セカンドハウスや投資目的で購入する方というのと大体どれぐらいの割合になるのでしょうか。

【れんこん】

これはどの駅かによって全く違います。はっきり言って、ここはセカンドで買う方は、私はいないと思います。仮にいたとしたら、今は大阪市内の賃貸マンションにいて、ご実家がこの周辺にあるという方がセカンドとして、ご実家の、大阪市内だとないかもかもしれませんが、東京とか名古屋にいる方が門真市に親御さんがいらっしゃって、こちらに来たときにホテルに泊まるよりもということでセカンドハウスにということ、今想定できるのはそれぐらいです。恐らくほとんどないのではないかと思います。過去の実績で言うと、梅田周辺のタワーマンションで、地下鉄なので駅上で2割ぐらいですかね、セカンドハウスとしては。セカンドハウスと投資用で3割とか、梅田でそのぐらいだと思います。

【委員長】

それでは私のほうからも3点教えていただきたいと思うのですが、先ほどもありましたように今日のご説明も提案書も抽象度が高いので、1つ1つ何となくはわかるのですが、もう少し具体的に教えていただきたいと思います。いろいろなところがあるのですが、1つお聞きしたいのが、新ビジネスの立ち上げ支援というのがございますが、ここでひとり親のディーセント・ワークとか書いてあるので、もう少しこのあたりをどのような新ビジネスをお考えで、それに対して具体的にどのような支援をされるのか、あるいはそういう方々が新ビジネスを展開するところの場所、それはどのようにお考えなのかというのをより具体的に教えていただければというのが1点です。

2点目は、空き家活用のお話もありますけれども、私もいろいろなところで市役所がやっている空き家対策の仕事もさせていただいているのですが、相談窓口を作り、空き家バンクを作ったとしてもなかなか動かないんですね。今回も相談という提案があるのですが、私は相談だけではなかなか空き家活用は進んでいかないだろうと思っているので、そのあたり、補足の説明があれば聞かせていただきたいというのが2点目です。

3点目は、これは基本的コンセプトに関わる話で、子どもの笑顔が輝くということになっているのですが、私がおつき合いしている30代、40代の子育てママさんたちのグループの代表さんがああそうだなということをおっしゃってまして、というのは、子ども、子育て層の支援イコール子どもの支援なんですね。ところが、親御さんの支援というのがほとんど見られないんです。子どもの笑顔が輝くだけではなくて、親御さん、特にママさんたち、輝きたい、輝いているママさんはいっぱいいるのですが、しかしながらその方々がビジネス、あるいは生きがいのある活動につなげていくための支援というのはまだまだ足りないなと思っているのです。そこら辺がなかなか今日のコンセプトから読み取れないので、3点目、特に親御さんが輝く支援というのはこの中でどこかに入っているのでしょうかということをお聞きしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

【れんこん】

まず1点目の新ビジネスのところについてですが、今回ビジネスの内容というところではなく、我々が具体的にサポートしようと思っていたのは、20代から30代の子育てをしながら、最近は多様な働き方があるかと思うので、多様な働き方をする人たちをターゲットにサポートしていきたいと。具体的には、場所のお話もあったかと思いますが、今回開放型のテレワークスペース等がありますので、そういったところで若い人たちが集まって、他業種の人たちが集まって情報交換をしていくような場をまず提供したり、また金融機関にこの件の関心表明も頂戴していますので、例えば開業支援セミナーであっ

たり、そこに立った融資によるサポート、そういった形で若い人たちがここでビジネスをやっているっていいなと思えるような環境づくりとそのサポートをしていきたいと考えています。

また、2点目の空き家が動かないというところについては、私どもはハウスメーカーとして戸建て事業、リフォーム事業に携わってまいりまして、今回例えば、当初予定している当企業体からご用意しているインシヤルコストというか、当初の費用を既存の空き家のリフォーム、リノベーションに投資して、そこを当面若い人たちが軌道に乗るまで低家賃でお貸しするとか、まずはきっかけづくりとして当企業体のほうから動かしていく、そういったことも考えております。

【れんこん】

笑顔の輝くママということだったと思いますが、この中にありますかと言われると、明確にありません。ただ、我々が考えたのは、交流広場、あと先ほどのキッズスペースを周りの方も使っていただける。ですから、親子で、特に親が孤立しないようなスペースをいっぱい作ってあげること、そういうことで、もしこの中に書いてあるとすればそういった支援をしていきたい。孤立させないということが一番だと考えております。

【れんこん】

補足でご説明させていただくのですが、親への支援といったときに、ここに例えば地縁がない方が流入してくるといったときには、つながりというところがどうしても大事というか、ここで誰も頼る人がいないというところが大きいと思いますので、そういったつながりを形成するために共働きの方々はそれ同士とか、例えばワーキングママのカフェとか、そういったつながりを作ったり、あとは同じ世代だけではなくて、他世代とのつながりを作るということで、シニアの方々と交流する機会を設けて、いざとなったら頼れるというような、そういったつながりを創出するというところが今回盛り込んでいる親への支援というところでは1つあるかなと思います。

それと、例えばひとり親の方に対しては就労ということで、新たに自分でやっていけるようなお仕事を支援する活動もしていきたいということで関心表明もいただいておりますので、そういった支援というのは検討していきたいと考えております。以上です。

【委員長】

最初の20代、30代の新ビジネスの話、まだちょっと抽象度が高いので、具体的にどういう業種、業態の方を想定されていますか。「多様な」というのは簡単に言えるのですが、多様なというのを数個挙げていただくと多様というのがわかるので、2つぐらいでいいのですが、具体的にはどういう方のどんな働き方でしょうか。

【れんこん】

今新ビジネスを立ち上げている方々というのはほとんどが、私の知っている範囲ですが、20代、30代の方がかなりの数を占めております。そういう方々で一番多いのはITを使ってこれを改革する、これを改善するといった内容ですので、例えばせつかく大型のマンションに住んでいただく、子どもがわいわいと遊んでいる、ですから子どもをこういうふう育てるにはこんな服をITで売ってみたらど

うかとか、汚れる服をどうやって、こうやったら汚れなくなる、または洗濯が簡単に済むとか、そういったビジネスを子どもを見ながら考えてもらうとか、あとはコワーキングスペースがいろいろなパターンで3カ所あります。そういったところでやっていただくに当たり、コワーキング自体が今ビジネスになっていますので、こういう形ではなくて、マンションで展開していくには在宅勤務をどうやったらもっと効率的にできるか、孤立化しないでできるかということを考えていただくなど、567戸できるわけですから、それを生かしたビジネスというのが、具体的に言うとその2つほど今思いついたのですが、そういったことを若い方たちに考えていただくというのが、抽象的でありましたが、私たちはそのスペースを提供することが一番の役割だと思っています。そういった新ビジネスというのも考えられるのではないかと思います。

【委員長】

ありがとうございます。それではよろしいでしょうか。追加のご質問はございませんか。それでは、どうもありがとうございました。質疑応答をこれで終わらせていただきます。

【事務局】

時間となりましたので、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。

(れんこんグループ 退室)

【事務局】

委員の皆様におかれましても、ご質問いただき、ありがとうございました。

ここでレイアウト変更及び換気・消毒作業を行いますので、約15分間の休暇を取ります。15時50分までには、この会議室にお戻り、加算審査に入っていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

<提案審査>

【事務局】

委員長、よろしくお願いいたします。

【委員長】

それでは、お疲れのところ、最後よろしくお願いいたします。先ほどのプレゼンテーション・質疑応答の結果を受けまして最終審査をさせていただければと思います。

最初、午前中にいただいた進め方では講評を最後にということになっておりますけれども、講評めいた話も含めてお一人お一人順番にどういうお考え、評価をいただければいいのかというの情報交換させていただければと思っております。

それでは、また最初で申し訳ないですが、よろしくお願いいたします。

【委員】

それでは私から申し上げます。委員長がうまくリードしてくださったので、両方からいいところをうまく聞き出せたのではないかと思います。私もあえて后者の、個人的には片方がなかなかきめ細かくていいと思っておりましたけれども、片方のほうもその真意といいますか、重点の置きどころみたいなのところも伺えたのでよかったなと思っております。

長くならないように言いますと、特に私自身が重視しているのはコンセプトというものをしっかりとどう反映しているかという点と、それから門真市にとっていろいろな曲折を経て今日この時期を迎えたので、なかなか進み出すと後に戻らない話ですので、大事な選択だと思います。本当にあれもこれもではなくて、何を実現したいのかというところを見極めた選択ということで選ばせていただこうと思っております。以上です。

【委員長】

よろしくをお願いします。

【委員】

どちらも大変魅力的なプレゼンテーションだったなど。資料のほうではわからなかったところがずいぶんプレゼンテーションで伝わってきまして、その違いもとてもよくわかりました。

今のところ本当に迷っている状態で、一方は地域のことをよく理解されていて、地域密着で、最後まで頑張ってくれそうところがプレゼンテーションを通して感じられた。一方で、ここに住みたいと思われる、活発に活動したいと思われる住民さんがどれぐらい本当に入られるのかというのが少し気になったところでもありました。

もう一方は、タワーがどうしても気になるというところはあるのですが、あと門真らしさといいますか、そういったところをどういうふうに捉えたらいいのかなというのもちょっと迷ったところではあります。その分、新しい一歩を踏み出す可能性としてこれから新しいチャレンジということであれば一度見てみたいかなというところと、あと、大変丁寧に計画をされているところが資料からはとてもよくわかりまして、そういったところでとても迷っているというか、判断しかねるというのが率直な感想です。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。

よろしくをお願いします。

【委員】

私もこの2つのプレゼンテーションを聞いた後でも今かなり悩んでいるというのが正直なところがあります。特に今回、タワーマンションについては本当に住む人が買ってくれるのだろうかということと、あとは本当に無理のない費用負担とかそういうものがどこまで考えられているのかという部分で、その部分については当初思っていたよりはプレゼンテーションを聞くと無理がないというか、実際に住む人だけでなるのかなというので、今その部分をどのように考慮するのかということを考えている

ところではあります。

それと、委員長が言いましたアクティブな方というのは今までなかった発想でして、そういう人が入ったらどうなるのかということを経済まで考えた上で決めたいと考えております。

【委員長】

ありがとうございます。

よろしく申し上げます。

【委員】

私も本当にどちらにしたらいいのかわからないのですが、ただ私が思うのは、住民の反対運動とか諸団体の反対などの揉めごとが起こって計画の停滞、あるいは大きな変更ができるだけないように、スムーズにこの地に溶け込むようなプロジェクト、どちらかわからないのだったらそちらのほうがいいのではないかと思います。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。

よろしく申し上げます。

【委員】

まずくすのきさんのほうは、スーパーマーケットをどうしても入れないといけないというところがあって、れんこんさんのほうは変更可能ということでしたけれども、それよりも一番大きいのは、れんこんさんのほうで同意対象者は利害関係者だけであるというふうな形で言われています。それは地元を下りたら問題が起こるだろうと思いますので、そこに関してはちょっと疑問なところがあります。

それと、持続的な維持運営をするための担保性と無償賃貸のところですが、そこに関しては明確な答えは両方とも出てこなかったというふうに僕は理解しております。それはこれから市が事業者と向き合って話をさせていただかないといけないなと思います。以上でございます。

【委員長】

ありがとうございます。

【委員】

タワーの件でいろいろな見解があるかなと思うのですが、インパクト的には確かにタワーというのはこれまでの門真市のイメージを変えていくのに大きなインパクトになるのかなという部分ではあります。ちょっとその辺に魅力は感じているのですが、地元の意見等もございますので、今後協議になるのかなという部分ではあります。

れんこんさんのほうは言っていたインパクトがタワーと空間づくり、広場づくりというのにかなり力を入れているという部分、ある程度広場が大きく空間があるということは今後のまちびらき後のエリアマネジメントをしていく上でいろいろな可能性はあるのかなというのは1つ感じたところではご

ございますが、実際地元の要請等もありますので、その辺は判断になかなか苦慮する部分だと個人的には今考えているところではございます。

【委員長】

ありがとうございます。私は午前中にも申し上げましたが、ターゲットが全く 180 度違うなというのを改めて思いました。

2 番目のれんこんさんは、そつがないけれども、従来型という判断をしています。言ってみれば門真市でなくてもどこでもあのタイプが出たらそれなりに売れるだろうなという話で、あとは都市間競争ではあまり優位性が出せないのではないかという思いをしています。

一方で、くすのきさんはかなり積極的な提案ができていますので、そういう意味ではターゲティングもしっかりしているし、面白さといったら私はくすのきさんかなと思っています。

なぜれんこんさんのときに具体的なイメージを教えてくださいという話をしたかということ、実際に私は既に 20 代、30 代、40 代のアクティブ層と常につき合っていますし、新しいビジネスをやっている人たちを 100 人以上知っているのですが、それがイメージできていないと思ったんですね。

ちょっと話が脱線しますが、今若い人たちが大阪万博にコミットしようということで、万博協会も 20 代、30 代の人にインタビューをして公開されているのですが、見せていただくと、えっおかしいぞと。もっと未来志向の万博のはずなのに、20 代、30 代から出てくる意見は我々がつき合っている面白い層とは全く違う意見が出てくるんです。どういう 20 代、30 代を集めているかということ、電通とか、大手コンサルとか、サラリーマンの 20 代、30 代になってしまっているんです。だから本当に自分でビジネスを起こしている人たちとは声が違うなと思ったんですね。

今回のれんこんさんの提案を見ていると、従来のサラリーマンのサテライトオフィスであったり、あるいは子どもを預けたいというような子育て支援サービスであったり、お客様としてのサービス支援というのを充実させていきたいということが私はそれも含めて従来型だなと思いました。

一方で、くすのきさんの入ってほしいと思っていらっしゃる方々というのはもっとアクティブで、その支援自らを自分たちが担いたいという人たちをターゲットに当てているので、こういう人たちが集まってくるとその人たちの力が 10 年、20 年この門真市を盛り上げてくれるのではないかと。古川橋の魅力づくりをその人たち、居住者がやってくれるのではないかと期待を持っていますので、そういう意味で私はくすのきさんのターゲットの人が古川橋に住んでいただいたほうが自分ごととして古川橋を盛り上げてくれるのではないかとこのように思っています。

市役所側からしても、れんこんさんは 567 世帯ですから、大人で言うと 1,000 人ぐらい来るわけですね。くすのきさんは 213 世帯ですので 400 人。そのうち 3 分の 1 でもアクティブ層が入ってくると数十人のアクティブ層がここで動き始めるわけです。一方で、1,000 人のお客様が増えたら多分市役所が困るだろうなと思うんです。もっとこういうサービスが欲しい、もっとこういうことをしてほしいという人口が増えていだけだから、そういう意味で私は住む居住者を考えたときにはちょっとくすのきさんのほうのポイントを高くしてくる感じです。

ただ、オープンスペースが少なくなるとか、そこら辺はもっと工夫は当然必要だと思いますが、逆にスペースを増やしたとしても、そこを活用する人が積極的に活用しないとスペースの持ち腐れになってしまうので、そこを本当にどう活用できるかどうかという不安が逆に私はれんこんさんにはあり

ます。私の評価は今のところ以上です。

あといかがでしょうか。お互いの情報交換、あるいはそれぞれのご専門のことなど。

【委員】

審査のやり方でもあると思うのですが、後で市民の方々にこういう審査だったよということを伝えるときは、さきほど休み時間にも言ったのですが、紆余曲折いろいろあったかもしれないけれども、こういう募集要領を市と地域とが一定調整をし、提示をして、これだけの力作が2つ来たこと自体がすごく門真に対する注目として喜ばしいことだと。その上で我々もこういう点をさらに何を本当に求めているのかということに改めて振り返ってみて悩み抜いて選んだということで、審査そのもののストーリーを積極的なものとしてアピールしたほうが良いと思う。どちらかが悪かったから落ちたんやみたいな感じではなくて、どちらも本当に門真のことをよく考えてくれた。だけど我々としてはこちらよりそっちにかけたいと思ったみたいな、何かそういうことをアピールするようにぜひしてほしいと思います。

【委員長】

ありがとうございます。そのあたりは最終講評のところでは皆さんの意見交換の中でできるのかなとは思っているのですが。

ほかにいかがでしょうか。それぞれ専門性の高い先生方も多いので、このあたり聞かせてほしいとかということも含めて何かございますでしょうか。

【委員】

今日質問したのは、管理組合で後々、公衆のためにというところが話せるかどうかですが、特に子どものスペースというもので、私も仕事の中で、実際に管理組合からもともと子どものための場所を作っていたんだけど、いつも関係ない子どもが占拠してしまっているから廃止したいとか、結構子ども世代といったときのいわゆる幼児ですかね、小学生でしたら遊び方が全然違って、小学生が来たら幼児は遊ばせられない、そういったものがあって、実際運用が始まって2、3年ぐらいたったら管理組合のほうで当初の予定とガラッと変わるといようなことが多くあります。そういったものが今の時点からある程度本当にどういうことが想定されるか、本当に地域全体でバランスよく使える方法というのは今回の採点とは別で考えてほしいことだなと考えています。

【委員長】

ありがとうございます。管理組合というか、居住者さんに手が渡ってしまうと今日のご提案がちゃんと担保されて受け継がれていくのだろうかということですね。協定書という話もありましたが、その協定書がどれだけずっと守っていけるのかどうかということですね。そのあたりは多分市が一番横に寄り添って担保する責任があるのだろうかと思います。

ほかにいかがでしょうか。

【委員】

今日いろいろプレゼンで説明してもらったのですが、やはり言いつばなしというのは困るわけです。どちらが採択されるかわかりませんが、後のフォローを市のほうできっちりやっていただく方策を考えていただきたいと思います。いかがでしょうか。

【委員長】

そうですね。そのあたりはまた議事録に残していただいて、ぜひ検討いただければと思います。特に私はくすのきさんのところでいろいろな提案を私なりに申し上げて言質を取りたかったのですが、向こうは言質を取られたくないということで持ち帰ってというような回答もありました。それが正直なところかと思うのですが、でもこちら側が言うべきことはしっかりと行って、それで採択されたんだということをどちらの事業者に決まったとしても付加的な意見としてしっかりと市のほうを通じてお返しをいただければと思います。

ほかはいかがでしょう。

それでは、これで個別の最終評価をしていただければと思います。それでは、採点表を記入した段階で事務局に提出をお願いしたいと思います。事務局から説明がありましたらお願いします。

【事務局】

採点表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。

(各委員による採点)

(事務局による加点審査の集計)

<最終審査結果の報告>

【委員長】

それでは、審査結果が出たようですので、結果を事務局よりよろしくをお願いします。

【事務局】

それでは、委員の皆様へ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。

まず、加点審査につきましては、くすのきグループは542.5点となります。れんこんグループは521.2点となりました。

次に、価格審査の結果をご説明します。価格審査は、最高提案価額に対する当該応募者の提案価額の割合に配点の200点を掛けて算出しております。くすのきグループの提案金額は2,021,611,000円、価格審査点は175.7点。れんこんグループの提案金額は2,300,000,000円。価格審査点は200点でございます。

加点審査点と価格審査点を合計した総合評価点をそれぞれ説明します。くすのきグループの総合評価点は718.2点、れんこんグループの総合評価点は721.2点となりました。説明は以上でございます。

【委員長】

ただいま説明をいただきました。なかなか悩ましい結果になったと思いますが、我々の評価点がくすのきのほうが上、価格点がれんこんのほうが上で、合計するとれんこんが第1位、くすのきが第2位ということになりました。

このまま得点順で行きますとれんこんグループが最優秀提案、そしてくすのきグループが優秀提案ということになりますが、よろしいでしょうか。ルール上はそうなっておりますので。

【委員】

これについて付帯事項といいますか、こういったことをもう少しやってくれとか、ここをこうしてほしいというような付帯意見をすることは可能なのでしょうか。

【委員長】

可能ですし、先ほど申し上げましたようにベストではございませんので、特に今回は加点ではこういうことになっていますので、我々提案の内容についてさまざまな意見、注文をつけて決定させていただくということになろうかなと思います。事務局のほうもそれでよろしいですね。

【事務局】

それで結構でございます。時間の関係もありますので、また調整させていただいて、最後委員長に調整してその内容はとりまとめていきたいと思っております。

【委員長】

あとよろしいですか。ルール上はこういうことということで、微妙な3点ぐらいの差でございますが、よろしいでしょうか。

それでは、最後に各グループの構成員を事務局からお知らせいただければと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局】

各グループの構成員についてご説明させていただきます。くすのきグループの構成員につきましては、代表企業が総合地所株式会社、構成員としまして、サンヨーホームズ株式会社、株式会社万代での応募となっております。れんこんグループの構成員については、代表法人が住友不動産株式会社、構成員としまして、京阪電鉄不動産株式会社、ミサワホーム株式会社での応募となっております。以上でございます。

【委員長】

ということでございますので、先ほどれんこんという名前では呼ばせていただきましたが、最終的には住友不動産グループが最優秀提案者、総合地所グループが優秀提案者ということで、当委員会から市長へ答申することとさせていただきます。

それでは、採点結果、そして事業者名がわかりましたところで、改めて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。

先ほど、かなりのご講評をいただきましたように、いろいろとコメント、注文がございましたら、それを含めてお願いしたいと思います。それではよろしく申し上げます。

【委員】

それでは、なかなかの結果が出ましたけれども、私のほうから申し送りとして、いずれになりましてもそうなのですが、先ほど申し上げましたように、3つほどのことはきちんと確認したほうがいいと思います。この仕事を最初に話をお伺いしたときから生涯学習のほうの施設と並行しておりますので、なかなか提案の中で相乗効果とかいろいろ言われても、応募している方々も実際生涯学習のほうはどういうふうになっているのかということが見えない中での提案になっております。しかし実際にでき上がった暁には、市民の方々にとっては本当に市内でよき連携が図られるということがとても大事だと思いますので、今日の質問の中でも述べましたけれど、対象層であるとか、サービスの種類であるとか、重複、減殺をし合うということにならないように、文字どおり相乗効果が出るよう十分に緊密な連携、進め方をしていただけたらと思います。これが1点目です。

2点目は、これは時間軸で見まして、やはり長きにわたるエリアマネジメントですけれども、現に今協議会のほうでいろいろご尽力なさっていて、そして法人化するというところについてもまだ具体的な目途が立っていないとお聞きしております。そういう中で実際にこういう提案のとおり、そしてこれから具体化に向けて基本協定という形でどんどん具体化していくわけで、スケジュール上は法人化というのはかなり早い時期に設定されておりますので、そこが本当にちゃんといくのかという部分を市もしっかりとフォローしてくださるといいのではないかと思います。特に法人については一般社団法人であるにしても、実際に中でどういう方が働くのか。人材の雇用の形態の問題もありますし、持続性の問題もあるし、能力の問題もありますので、そういうところを整うように、単にお金を用意しておりますというだけではなくて、そういうリクルートも含めましてしっかりと法人の人材を選んでいただきたいです。特に今日申し上げましたが、拠点をどこに定めるかというのは大事だと思います。

3点目が、隣接民有地の問題が今日はあまり議論になりませんでした。市有地との関係もそうですし、隣接民有地とかなりきちんと連携しないことにはこのゾーンが描かれているとおりに実際にはならない、そういう場所にありますので、このあたりも早く、進み出した以上は地元の方々も前向きにご協力をくださるように市のほうもうまくご説明なさったらいのではないかと思います。

最後に、先ほどの繰り返しですが、アピールするときにこれだけの僅差でしたし、やはり両方とも大変真摯に門真のことを考えてご提案いただいたんだということをしかりとアピールしていただきたいと思います。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。

よろしくお願いいいたします。

【委員】

とても僅差でした。やはりプレゼンテーションにつきましても魅力的でしたし、それが表れたかなと思っ
ています。

恐らくこれまでノウハウをたくさんお持ちの方たちだと思いますので、門真のいいところをぜひさら
に伸ばしながら新しい門真の未来を作っていただければと思います。とても期待しています。

そのときに、新しく入ってこられる方にとっての魅力はもちろんですが、今既に現状の門真を
愛されて住んでおられる方々との連携、意見交換、地域のよさをぜひ生かしながら、連携を取りながら、
また未来のといひますか、新しい門真を作っていただけるように末永く地域の方々、また市の方々とい
緒に作っていただければと思います。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。
よろしくをお願いします。

【委員】

今回、最終的にタワーマンション型になるということで、新しいまちが1つできるような、それぐら
いの規模のものができます。ただ、まちというのは連続性といひますか、周辺との調和といひのが非常
に大切ですし、できて分譲で終わるものではなくて、これから長い時間かけてまちづくりといひのはし
ていくものだと思います。そういう意味では、とにかく一般の分譲に比べて今回市の事業といひところ
も踏まえて、デベロッパーの方には周辺住民との対話といひものをきちんと持ってもらう。といひのは
、法律家の立場として、法律がこうだから話し合いの形だけ持てばいいといひのではなく、やはりき
ちんとまちにとって利益になるように、譲歩すべきところは譲歩する、そういう対応を取ってもらいた
いと思ひます。それで今後30年、50年、70年、その間ずっと支援できるようにしてほしいと思ひま
す。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。
お願いします。

【委員】

私の住んでいるところはまさに再開発、区画整理事業で大揉めに揉めて、訴訟事件になりましたの
で、そういうことを考えますと、やはり今後こういう大きなプロジェクトを門真市さんがたてるわけ
ですから、地元の各種団体とトラブルが起こらないように、事前に契約の中にそういったことを見込んで
円満に事業が進められるように努められるように努力されたいと思ひます。以上です。

【委員長】

ありがとうございます。
お願いします。

【委員】

結果的には委員の皆さんと最終は違ったということですが、意見交換の中でもお話しさせていただいたのですが、地元から要請のあった事項、広場の担保性とかコンセプトとか市内スーパーマーケット、ドラッグストアなどの商業施設の変更については、ぜひ市の責任において優先交渉権者となった事業者と真摯に協議し、調整するという事を申し送りしていただきたいと思います。

あと、住友不動産のほうですが、地区計画の同意対象者を利害関係者のみと考えているということですので、それはかなり問題があると思います。少なくとも土地地区画整理事業区域内の権利者全員とやっていただかないと、住友不動産の言い分ですと概ね賛同を取ればいいというような感覚でいらっしまったので、それはちょっとまずいなと思いますので、そこについてもぜひお願いしたいと思います。以上です。

【委員長】

そのあたりは市役所の都市計画のほうとしてももう少し大きな土地地区画整理事業全体の地区計画を打つ時期とこの開発の時期を見越して同時に打てるのか、それとも切り離して後から合体させるのかというところも含めて、手続き的な問題もちょっと考えていただければと思います。

では、よろしくをお願いします。

【委員】

委員ではあるのですが、答申を受ける側の市としてのご挨拶になるのですが、今回長時間にわたりまして審査いただきましてありがとうございます。各委員の皆様方の講評のご意見はしっかりと受け止めて地元とも調整していきたいと思います。ルール上、住友不動産の事業者が選ばれたということですので、今後地元と事業者と調整をしっかりとしていきたい事業を進めていきたいと思っています。以上でございます。

【委員長】

ありがとうございます。最後に一言申し上げたいと思いますが、これは加点评価点、それから価格点、両方ともそれぞれ公表されるということなんですね。ということで、そこでもはっきりわかっていますように、総合地所グループのほうがコンセプト、内容的には委員会としても高く評価させていただいたというようなことですので、そこで総合地所グループは中身に自信を持っていただければいいのかなと思います。

一方で、価格点の勝負で住友不動産グループのほうに落ちたというようなことですので、そこがはっきりしたら、それはそれで総合地所グループさんのほうにはご承知されるのかなと思っています。

先ほども申し上げましたように、総合地所グループのほうはかなり先進的な提案が多かったのかなと思っています。まずターゲットングとして、いわゆるアクティブ層の人にターゲットングしているので、プラスαルームであったり、さまざまな空間の提案というのがなされていたし、それを支えるためのソフトの提案もしっかりとでき上がっていたのかなと思います。

一方、住友不動産グループは、委員がおっしゃっていただいたように、まずは超高層であるということでシンボリックな点であると。超高層であるがゆえのオープンスペースがしっかり取れているとい

う点、そこら辺が非常に高く評価はできるのかなと思います。

そのあたりがざっくりとした話かなと思いますが、私は、価格で言うとわずか280,000,000円の差で住友不動産グループが取ったわけですね。この278,000,000円のところで超高層の提案が本当によかったかどうかというのは、私は非常に悩ましい。個人的には悩ましいところだと思っています。そういう意味で、価格点が入ってしまうとこうならざるを得ないと思うんです。当然超高層にすれば収入も上がってくるので土地の売却価格が上がってくるという、これは連動しているわけです。この連動制で最終的に住友不動産グループの超高層案が取ったというのは、この仕組み自体がちょっとどうなのかなというところもありまして、土地を高く買ってほしいという立場と、いいものを作ってほしいという立場がここでぶつかり合っているなと思いますので、今後こういうプロポーザルをするときに微妙な、2億数千万円の差で全然違う案が選ばれてしまうというのは、これから私も含めて悩んでいったほうがいいのではないかと考えている次第でございます。

あと、住友不動産グループをよくするという意味で言えば、先ほどの総合地所グループの逆ですね。もう少し積極的にまちに関与できる方々を集めてほしいし、前の提案なんかももう少し古川橋エリア全体を盛り上げていただけるような、そういう方々の参画をどんどん進めていただきたいし、それをデベロッパーとして回していくのがいわゆるエリマネの一端ですので、そこはしっかりとやっていただきたいと思うし、もっと特徴が出せると私は期待していますので、またそのあたりは私も含めて随所で意見交換もさせていただきながら、よりよくしていければなと期待しているところでございます。

それでは、一言ずついただきましたが、何か追加等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、最終的な講評はまた事務局と私のほうで責任を持ってつくらせてということでよろしゅうございますでしょうか。ありがとうございます。

それでは、以上で本日の委員会を終了させていただきます。言い忘れたことがございましたら。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見がないようでございますので、すべての議題につきまして終わりたいと思います。どうもありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しします。

【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、事務局を通じて市長に答申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や情報コーナー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回門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用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)