

令和7年度 第3回横浜市民間資金等活用事業審査委員会 会議録	
日 時	令和7年10月6日（月）13時30分～16時30分
開 催 場 所	横浜市役所18階会議室 みなと4
出 席 者	委員 : 5名（委員については、入札公告時に示します。） 事業所管課等：市営住宅課 神谷課長、松本係長 ほか 担当事務局 : 財政局ファシリティマネジメント推進課 森地課長、翼係長 ほか
欠 席 者	なし
開 催 形 態	非公開
次 第	議事 1 市営野庭住宅（J街区）建替事業について ア. 入札の中止について（報告） イ. 見直しの方向性について（協議） 2 洋光台住宅（C-1街区）建替事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第5条に規定する実施方針の検討について（審議）
議 事	【事務局】 本日は、昨年度から御審議いただいておりました「市営野庭住宅（J街区）建替事業」につきまして、入札の中止の御報告と再入札の実施に向けた見直しの方向性についての御協議、また、「洋光台住宅（C-1街区）建替事業」をPFI手法にて実施するにあたっての第1回目となる御審議となります。 【委員長】 委員会の運営について、事務局から説明をお願いします。 【事務局】 まずは、本日の出席状況と定足数について御報告いたします。 本日は、委員及び臨時委員皆様に御出席いただいておりますので、要綱に定める定足数に達していることを、ここで御報告いたします。 お手元の「市営野庭住宅（J街区・再公募）建替事業及び洋光台住宅（C-1街区）建替事業にかかる横浜市民間資金等活用事業審査委員会の運営について」の資料をご覧ください。1点だけ改めてのご確認をさせていただきます。 「4 委員会の運営及び議事の取扱い委員会」のところですが、本件審議にかかる一連の会議については、審議内容が公募の条件や審査項目等の情報が含まれるため、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」第31条第3号に該当すると考えられることから、事前承諾のとおり、「横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱」第9条第1項及び第2項に基づき非公開とする形でよろしいか、ご確認をお願いします。 【委員長】 要綱第9条により、あらためて本件に関する議事については、「非公開」とするこ

とでよろしいですか。

【各委員】

異議なし。

【委員長】

これ以降の議事について、会議を非公開します。

【議事 1 市営野庭住宅（J街区）建替事業について】

以下の内容について事業所管課から説明を行った

ア. 入札の中止について（報告）

イ. 見直しの方向性について（協議）

【議事 2 洋光台住宅（C－1街区）建替事業における民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第5条に規定する実施方針の検討について（審議）】

以下の内容について事業所管課から説明を行った

・実施方針（案）

【委員長】

それでは、ただいまいただきましたご説明に基づきまして、ご質問、確認事項等をご発言いただければと思いますが、いかがでしょうか。

駅から何分ぐらいになるのですか。

【事業所管課】

JR洋光台駅から南西に歩いて10分ほどの場所になります。実施方針の別紙2に付近見取図がございます。事業用地と書いてございます東側に2棟並んでいる一番北東側がA街区と申しまして、こちらが今年度から建替えの建築工事に入っている段階でございます。

補足で、別紙3につきましては事業用地の範囲になります。既存住宅の図に対して赤い事業用地の線が内側に入っているのが見えるかと思いますが、こちらについては、北西側の部分にレッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）となっているところもございますので、その対策を検討しているところでございます。今回のC－1街区については、それより前に整備を先行することになりますので、今後の対策によって、がけ地の形状が主に切土などによって平地の部分が狭くなることを想定して、影響のない範囲で敷地設定している関係でこういう形となっております。

【委員長】

急ながけになっているところは削っていただいて、より滑らかな面になると

	<p>ということですか。</p> <p>【事業所管課】</p> <p>そこも並行して別で検討しておりますが、そういう理由になります。要求水準書でもご説明しますが、今の駐車場の部分が赤い線からはみ出していると思います。そこについても、基本的には併せて撤去などしていただくことを考えておりますので、そういう示し方は次の要求水準書でお示しさせていただきます。</p>
	<p>【委員】</p> <p>地盤面は盛土なのですか、切土なのですか。</p>
	<p>【事業所管課】</p> <p>両方ございまして、起伏はもともとあったようで、盛土の部分も切土の部分もあります。</p>
	<p>【委員長】</p> <p>既存の建物の中で、アスベスト等の使用の可能性はあるということですか。</p>
	<p>【事業所管課】</p> <p>あらかじめ書面の調査から実地の調査も含めて行っておりまして、一定の含有は確認しております。ですので、こちらについては対応していただきながら整備をしていただきます。</p>
	<p>【委員長】</p> <p>注意しながらやってくださいということになりますね。</p>
	<p>【事業所管課】</p> <p>それも概要については要求水準書の資料のほうで添付する予定としています。</p>
	<p>【委員】</p> <p>別紙1の右に書いてある注4と6が、物価の変動があった場合は市で見ますということと、先ほど杭の状況が分からぬというのがあったと思いますが、注5がそういうところに対応するものになるのですか、あるいは既存のフォーマットですか。</p>
	<p>【事業所管課】</p> <p>既存ということではございませんが、委員ご指摘のようなところも踏まえまして、趣旨としてはご指摘のとおりで、不可抗力といいますか、事業者さんの責めによらない部分に関しては、市できちんとそこの責任は負担しますということを表現させていただいている基本スタンスでございます。</p>

【委員】

言葉として「一定調整」というのが使われるのですか。

【事業所管課】

注4につきましては、野庭の住宅でも記載をしている内容を考えているのですが、主に入札公告時を起点としまして、そのときの指標から、契約後に物価の指標などにかなり乖離が見られた場合に、スライドの変更契約を行いますという趣旨のものです。

【委員】

これは野庭のときも書いてあったことですか。

【事業所管課】

野庭のIにもJにも同じ思想は取り入れていたところではございます。

【委員】

質疑のときに出了ることを取り込むことも可能なような工夫を入れるというのはあるのですか。

【事業所管課】

今回は実施方針になりますので、一度事業者さんとご意見をやり取りさせていただいて、事業契約書は入札公告時点でのフィックスしたものをお出します。今回の洋光台に関しては、1回目ですから、一旦このリスク分担表を案としてご覧いただく機会がございますので、そこで出了意見は入札公告のときにある程度反映する時間的なものがあろうかと思いますから、そこで処理させていただきます。

【委員】

2点あるのですが、まず今のリスク分担表で、今回、地形ががけになっていて、天候等によって危険があるかもしれないということで、それを踏まえて先ほどの赤い事業区画を既に市の方で検討されたということによろしいのですよね。

【事業所管課】

はい。

【委員】

そうすると、今後、実際に大雨の影響等で、例えばがけが少し崩れたりということがあつて事業に影響があれば、それはリスク分担表でいえば全て不可抗力の項目で処理されるということになるかと思いますが、その理解でよろしいでしょうか。

【事業所管課】

天災等に関しては委員ご指摘の認識であります。

【委員】

がけに関連して、天災以外のこととは起きないですか。

【事業所管課】

こちらに関しては、今もレッドゾーンというくくりになっておりまして、年に2回、私たちの職員が測量を含む点検をしております。日常的に指定管理者も目視点検等をしております。普段からの安全管理はしてございますので、よほどの大雨等がない限りは一応安定しています。ただ、最近、大雨が非常に多く発生しておりますので、がけ崩れがないとは言えないという危険度の認識であります。

【委員】

リスク分担表の中に用地の瑕疵リスクもあって、一部は事業者の負担になっているところがあるのですが、そこには入らないですか。

【事業所管課】

今ご指摘いただいたのは用地の瑕疵リスクの上のところで、市が事前に把握し、公表または提供した資料や図面等により予見できる事由と限定させていただいていますので、こちらから予見ができないことに関しては業者さんの負担にはしないという認識です。

【委員】

予見できることは大体反映されているから、よほどのことがあれば、それは不可抗力のほうに行くということでいいですか。

【事業所管課】

そうです。逆に、事前の調査等で私どもが把握した土壤汚染等の対策費に関しては、もともとの積算で積んでおりますので、そこは当然実行していただくという認識であります。

【委員】

費用も払うからということですね。

【事業所管課】

そうです。

【委員】

分かりました。

2点目は、今回WTOの対象ではないので、建設企業については市内企業という指定をされたと思います。ほかに設計や工事監理もあるのですが、そちらでは市内企業を指定しない理由は何かあるのですか。

【事業所管課】

地方公共団体からすると、本当は全て市内でやってくださいという気持ちはございます。ただ、今回、市営住宅のPF1のBTA、野庭のI街区もそうだと思いますが、事業の大きいボリュームを占めるところは建設になります。その建設事業者さんがパートナーを選ぶときに、全部市内で縛られてしまうと逆にやりづらいというご意見も拝聴しましたので、そういうところを含めてバランスを取って、一番大きいところだけはしっかり市内に頭を取っていただいて、それ以外は準市内とか、いろいろなところをパートナーとして連れてきていただいても構わない、要求水準ですので、そこで最低ラインを設定させていただきました。野庭住宅もそうだったのですが、それでも市内事業者さんをたくさんご活用いただいたほうが地方公共団体としてはウェルカムですので、そこは最低基準ではないところで評価させていただきます。

【委員】

今回の件は小さいパターンのモデルケースにされるということでしたが、今後、小さい案件が出てきたときも、メインの事業については市内企業を使ってくださいという指定をする方針なのでしょうか。

【事業所管課】

方針に関しましては、野庭住宅のJ、I、洋光台を大中小で初めてやらせていただきますので、一通り入札等が終わって事業者さんが決定して、後からいろいろフィードバック等もいただきながら、今後の進め方に関しては、私どもとしてもいろいろ反省等も踏まえながら、総合的に評価していきたいと思っております。まだ現段階では具体的な方針が立っているわけではありません。

【委員】

では、建設企業に限るというのも一つの試行で、今後どうするかは今回の結果も踏まえて検討していくということですね。

【事業所管課】

おっしゃるとおりです。

【委員】

分かりました。ありがとうございます。

【委員長】

私から 1 点だけ。3 ページの PFI 事業者の収入の件ですが、毎年度 1 回という形で、本来こうあってほしいという願いがあるのはよく分かっているのですが、先ほどの J 街区のような場合には、分割で早めに一部分でも欲しいという業者からの要望があったかと思いますが、この案件については、そういう要望はあまり気にしなくてもいいという見込みがある程度あるということですか。

【事業所管課】

野庭の J 街区については、BOTa 方式ということで維持管理業務を附帯する事業で、主に先行でお支払いするものと、残りの維持管理の 10 年間でお支払いする部分とに分かれています。民間のほうで準備いただく資金に対しての金利の積み上がりも結構大きいというご意見があったのですが、野庭の I 街区や今回の洋光台（C-1 街区）につきましては、民間資金に頼る部分はほとんどなくて、PFI というところなのですが、基本的には市あるいは国のほうで資金は準備してお出しするところが 1 つ違うところかと思います。

【事業所管課】

補足させていただきます。ここであえて年 1 回と書かせていただいたのは 2 つ理由がございまして、まず実施方針なのでデフォルトとして、これでご要望をいただいたらと思っているのが 1 点と、2 点目は、野庭の J 街区のことを踏まえれば、これは 4 回と書いても私どもとしては構わなかったのですが、事業者さんにとっても、年 4 回と条件づけで縛ってしまうと、当然三月に 1 回検査を受けなければいけないという負担が出てまいります。今回、年度別の前払いも想定してございますので、比較衡量したときに、前払いがあって年に一遍のほうが我々としてはいいという事業者さんには逆に負担になってしまう可能性も懸念いたしました。ですので、一旦フラットに 1 回と出させていただいて、ご意見等があれば検討しようと思っています。

【委員長】

分かりました。

ほかに皆さんからご意見等はよろしいでしょうか。

現状では特段修正等のご意見は出でないと認識しているところでございますが、事前に申し上げましたとおり、これは答申として市に返さなければいけないということでございます。皆さんから特段、変更してほしいとか、修正してほしいとか、加除していただきたいというご要望はなかったと受け止めております。今回ご提示いただいております実施方針（案）につきまして、そのまま案ではなくて実施方針として認めることをご了解いただいたということで処理させていただいてよろしいでしょうか。

（委員一同、了承）

【委員長】

ありがとうございます。では、そのように処理させていただきたいと思います。付加的な意見としては特段出ていないので、このままでよろしいということかと思います。市で持ち帰っていただいて、もし修正する点がありましたら、またご連絡いただいて確認させていただいて、各委員の方々には後でご了解いただくという形を取りたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

(休 憇)

以下の内容について事業所管課から説明を行った

- ・要求水準書（素案）
- ・モニタリング基本計画書（素案）

【委員長】

ただいまご説明いただきました、要求水準書（素案）、モニタリング基本計画書（素案）につきまして、皆さんからご意見等がございましたらご発言をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【委員】

細かい点で恐縮ですが、2点ありますて、まず要求水準書（案）の市営住宅整備等業務編の16ページです。施設計画の要求水準で、これはI街区でも同様の記載だったので、多分誤解されることはないと思いますが、4. 2. 4の(1)の全体戸数で、75戸とそれの内訳がありますが、それは最低であって、それよりも多く整備してほしいという趣旨だと思います。そこに「住戸タイプ別の住戸専用面積及び型別整備割合は、以下の表を最低基準とする」とあって、それで「最低基準を上回る」とあって、この日本語だと住戸専用面積と型別整備割合が最低基準のように読めるのですが、あくまでも戸数の話ですよね。あと、型別整備割合といつても、次の表を見ると割合は示されていません、住戸タイプ別の最低戸数を示しているにすぎないと思います。ですから、日本語としては、「最低整備戸数は75戸とし、住戸タイプ別の住戸専用面積及び型別の最低整備戸数は、以下の表のとおりである」として、「また提案により、全体整備戸数と型別整備戸数の最低基準を上回るより多くの住戸数を整備することを期待する」という日本語のほうが適切なのではないかと思いますので、そうしていただけたらと思います。

それから、最後に説明していただいたモニタリング基本計画（案）の16ページ、17ページ、書類による確認で、これは以前、一通り審議が終わった後に意見として申し上げて、ただ委員長の確認が取れているというところで変更なしということだったのですが、16ページの代表企業と17ページの代表企業で、結局、SPCをつくりませんので、「PFI事業を単位とした経理（プロジェクト会計）の財務に関する書類」ということですが、貸借対照表はつくれないのでないかということで、損益計算書とキャッシュ・フロー計算書に絞って出してもらったほうがいいのでは

ないかと申し上げたのですが、キャッシュ・フロー計算書を含む財務諸表等ということになると、貸借対照表が含まれてしまうのですが、無理なのではないかという気がするのです。資産はプロジェクトに特化したもので計上できると思いますが、負債、純資産は無理なのではないかという気がするので、プロジェクトであれば、あくまでも損益計算書とキャッシュ・フロー計算書だけでいいのではないかという気がするのですが、そのあたりはどうなのか。

【事業所管課】

1点目は、ご指摘のとおりかと思いますので、文言を正しく修正させていただきたいと思います。

【事務局】

2点目は、委員におっしゃっていただいたとおり、昨年度、13事業の進捗状況確認のときにご議論いただいて、事務局で一旦整理させていただいているものを事業所管課にお願いしていますので、今、昨年度で一旦整理させていただいているものになります。昨年度の動きを受けて、今、市営野庭住宅（I・J街区）と豊岡町複合施設も同じ記載ぶりで来ているところでございまして、考え方として、ＳＰＣを組成する場合と組成しない場合で使い分けて記載させていただいているところでございます。

今、委員がおっしゃったのは、今回はＳＰＣを組成しない可能性が高いところでございますが、過剰に要求し過ぎているというお話ですよね。

【委員】

「財務諸表等」と書いてしまうと書類の範囲が広くなるので、プロジェクト会計の損益計算書、キャッシュ・フロー計算書に限定したらしいのではないかという気がするのです。

【事務局】

損益計算書とキャッシュ・フロー計算書で済むのではないかということですか。

【委員】

ＳＰＣをつくる場合であっても、つくらない場合であっても、事業提案するときに、基本的には収支計画書を出させるわけです。そこで事業期間の損益計算書とキャッシュ・フロー計算書については、予定のものは出してもらうですから、それと合っているか合っていないかと見るだけですよね。貸借対照表は要らないと思います。

【事務局】

事務局としましても、こここの整理は今後の案件で同様の考え方で、当然、ＳＰＣを組成する場合と組成しない場合とございますが、一度整理をしたつもりでいるの

ですが、過剰な部分もあるのかどうかも含めて、いま一度確認をさせていただければと思いますので、一旦お預かりします。

【委員長】

財務諸表等の「等」は何が入っているか分かりにくい。貸借対照表をつくれないことはないのですが、面倒くさいということですよね。例えば、同じ建物でも両方に使っている場合は配分しなければいけないので、面倒くさいということが起きてしまうことは事実ですよね。

【委員】

「等」は例示なのではないですか。求めているのはPFI事業を単位とした経理の財務に関する書類であって、括弧内は例示と読みませんか。必ず入っていないといけないのですか。

【委員長】

説明が難しいのですが、財務諸表本体だけの話をしているのではなくて注記も含むので、大事だから附属的な説明も含むみたいなことを求める場合には「等」と書くのです。だから、例えば事業報告のようなものも場合によっては求めますということであれば、「等」が入るということです。

【委員】

この場合の「等」は、財務諸表は本体で出してもらった上で、委員長がおっしゃるように、それを説明する附属明細書とか、そういった定性的なものをつけくださいというのが「等」になります。だから、財務諸表自体が過剰な要求なのではないかという趣旨です。それは持ち帰って検討していただければと思います。

あと、細かい話ですが、市営住宅整備等業務編の31ページ、先ほど修正していただいたところで、新旧対照表の6番、測定戸数の旧は「測定対象とする」という文言があって、その「測定対象」を除いただけで、「を」と「と」を修正していないので、「南面2居室をとする」になっています。だから、「を」は取っていただいて、「南面2居室とする」にしていただきたいと思います。

【委員長】

提出する財務諸表に関しては、ご検討いただく必要性があると思います。負担していただか必要性がないようなものについては要求しないほうがいいに決まっている。何をチェックしたいのかということに依存するので、貸借対照表のような中身がセグメント情報として出される場合に、それをチェックして何を見るのかということを想定していただく必要性はあるということです。

【事務局】

いただいたご意見を踏まえて、いま一度整理させていただいて、また委員長に確

認させていただいてもよろしいですか。

【委員長】

はい。今はなくなりましたが、前の公益法人会計基準は貸借対照表も分けろと言って分けさせていたのです。ただ、各法人に対しての負担が大きいということは言わされていました。

【委員】

入居者移転支援業務編の9ページ、移転期間内に移転が完了しない場合のリスク分担に関してです。対象者の責めに帰すべき事由の場合は3か月延長できるということになっていまして、失踪、入院、その他ということで、居座っているような人がいたらここに当たるのかと思いますが、この3か月の遅れとか、さらにもっと遅れる可能性があるのですが、その場合のリスクの分担について、3.5.2では特段記載がないようで、エに該当するということで、両者の協議によるという話になっているのかと思われます。

一方で、先ほど審議した実施方針のリスク分担表によりますと、入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延は市の負担となっていまして、どこの範囲で市の負担になるのかがあまり明確でないと思います。入居者が居座るから遅れるというのは入居者のせいで、市の負担というのはありますが、移転を促して早く引っ越ししてもらうというのも事業者の業務ではありますので、それが適切になされていないがゆえに遅延しているということもあると思います。どこから市の責任で、どこから事業者の責任かの線引きが明確でないと思いましたので、そのあたりは少し検討していただけるといいと思いました。

【事業所管課】

ありがとうございます。

【委員】

要求水準書9ページのSDGs・環境負荷低減ですが、I街区の事業がこれからというところで、そこでは言っていたかと思いますが、2025年4月から改正省エネ法が施行されて、公共施設を含むあらゆる建築物が省エネ性能適合の義務化対象になったので、2.2.2のイの「努めること」ではないかもしれません。それについて建築基準法も改正されています。28ページ、8.3.品確法に基づく住宅性能評価の取得と、品確法のことはしっかりと書かれているのですが、省エネ性能の件は、少なくとも「努めること」ではなくて義務なのかと思います。

【事業所管課】

委員ご指摘の9ページで書かせていただいた「努めること」に関しては、どちらかというと要求水準を超えて、こういった視点でさらなる上積み、横出しのご提案は歓迎ですという意図で書かせていただいておりまして、2025年の省エネ法の法改

正と同じレベルの環境性能の確保に関しては、別紙1の5ページ、住宅性能評価基準の5番の温熱環境・エネルギー消費に関するこの5-1、5-2で、今、等級6という設定をしてございます。現行法ですと等級4がマストになりました。これは2025年の基準でございます。建築確認等でもこちらの適合義務は課しておりますので、今回の洋光台住宅（C-1街区）については、それを上回るものを要求水準としてこちらで設定しております。さらにSDGs・環境性能で高いご提案があれば、それは評価として採用していこうと思っております。市の公共建築物になりますから、法適合以上のものを一旦要求水準として設定してございますので、こちらの表現は、委員ご指摘の法的なものに関しては、それを上回る基準を要求水準として求めているという認識でございます。

【委員】

「改正省エネ法」という言葉は特に必要ないですか。

【事業所管課】

法レベルは既に別途、要求水準の中で設定させていただいています。

【委員】

実質的にクリアしていれば問題ないと思いますが、環境に関心がある方だと結構そこのところが気になります。「省エネ化及び脱炭素化に努めること」と書いてありますが、この部分はそういう書き方なのですか。

【事業所管課】

先ほど申しましたように、要求水準自体が法レベルよりもさらに高いレベルを要求しておりますので、「さらなる」と書くのが本来の趣旨に近いのかもしれません。表現は、きちんと伝わるように、もし改善できるようであれば少し補足をさせていただきます。

【委員】

あと、要求水準で4のところを6まで求めています。それは市のスタンスとしても目立って悪くないと思います。品確法のほうばかり目立ってしまって、省エネ法のほうはどうなのかと思ってしまいました。

【事業所管課】

これは洋光台住宅（C-1街区）のPF1に限らず、今後整備していく市営住宅は、横浜市の公共建築物が民間をリードする立場でもあるという方針の下、整備基準自体はそのように設定させていただいておりますので、直接発注のものも同じような等級設定をさせていただいております。広報やPRに関しては、要求水準の中でしていくのがいいのかどうかも含めまして、前向きに検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

【委員】

何個か似たような文言が出てくるのですが、例えば、要求水準書30ページ、9.1.5.周辺への配慮で、アの2つ目の「やむを得ず補償等が生じた場合」というのは、限度を超えるほこりが生じた場合は補償をするということなのか。分かるのですが、日本語がどうかと気になりました。

「補償が生じた」というのは、もう既にお金を払っているのではないですか。

【事業所管課】

「損害」ですか。

【委員】

工事である限り、ある程度ほこりが出るのは、ちょっとは我慢してもらわなければいけないというのが前提なので、住民だったら嫌ですが、工事中なので仕方がないというのを許容しなければいけないとは思います。中途半端にそこが目立ち過ぎると、逆に苦情等が来過ぎてしまうという問題があるかもしれません。補償が生じるというと、もう既に支払っているイメージがしてしまいます。

【事業所管課】

ありがとうございます。「補償」という言葉は何かあった場合の一つの対策であるというご指摘はそのとおりかと思いますので、「トラブル」という書き方がいいのか、「第三者に損害を与えた場合は」という書き方がいいのか分かりませんが、表現に関しては、「補償」という言葉を想定し得るふさわしい言葉に置き換えることを検討させていただきます。

【委員】

例えば環境アセスで、そういう連絡窓口を設置することという要望を自治体の長が出されるみたいなケースは多くあるようです。その窓口の方も、ただ聞くだけということが実態としては多いと思いますが、そういうものはあるようです。

【事業所管課】

「補償」という表現に関しては、もう少しふさわしい言葉を検討させていただきます。

【委員】

「やむを得ず」なので、騒音とか振動とか粉じんは基準がありますよね。単純にその基準値を超過した場合ということになりますか。

【事業所管課】

ここで最小限にというお願いを差し上げていますので、基準内であればいいとい

うことを誘導するのもあまり本意ではないのです。

【委員】

騒音や振動やほこり等が最小限にとどめられずに、どうしても出てしまう。基準値を超過してしまって、要は苦情が出てきた場合に、誠意を持って解決しろというのがそもそももの話なのではないですか。

【事業所管課】

そうですね。

【委員】

だから、補償という話は行き過ぎなのではないかという気がします。

【委員】

もうお金が払われそうなイメージがしてしまいます。

【事業所管課】

確かに、委員ご指摘のとおり、アの部分は、「誠意をもって解決」と「本事業の円滑な進捗に努める」という結びになりますので、「近隣から苦情等があった場合は」とか、想定し得ることをもうちょっとまろやかに書かせていただきます。

【事業所管課】

正直、工事ですので、ゼロは難しいと思っております。法定基準のデシベル等が定まっているものは当然その中で、その中でも最低限にというのを、定性的ですが、お願いしている部分でございます。いずれにしても、「やむを得ず補償等が」という前置きはふさわしくないということは承知いたしました。

この表現に関しては見直しをさせていただきます。

【委員】

事前説明の対応表の一番上に関することで、要求水準書の10ページのイメージ図は、北が上になっていないくて、右に90度回転させた状態でないと地図に対応しないので分かりにくい。私は洋光台のルネッサンスという10年ぐらいやったものにずっと参加していたので、その中でこれが出てきたことは記憶にあります。そのときはあまり気にしていなかったのですが、やはり北が上になっている図のほうがいい。そうすると、ほかの広域図との間の対応関係も分かるというのがちょっと気になった点です。

これで、今回のC-1は端で、全体の構想とあまり関係ないところだからという感じは分かるが、今後、C-2やBをやっていくときに、これをもう少し詰めておかないと、いろいろ困ることが生じると思います。例えば、C-1の下にC-2をやるとすると、集会所があるので、それをどうするかという問題がすぐに生じるわ

けです。そういうことからすると、もう少し団地全体の方向性を詰めておいたほうがいいのではないかという感じがします。10ページのイメージ図だと、プラザやYokoスクエアはどのようにつくるのかとか、実際に今、A街区の建替えをやっているわけですが、ウェルカムゲートに相当するものを既に設計の中に入れているのかとか、ちょっと気になります。これをC-1の募集をする前につくるのは難しいかもしれません、今回、幸いC-1があまり関係ないということもあるので、並行的にもう少しこれを詰めて、今後のC-2とか、順次事業をしていくときに、きちんとした指針となるようなものつくっておいたほうがいいという意見です。対応はまた考えてくださって、いや、これでいいというのであれば別に構わないと思います。

もう1点は、別紙1、施設設計要領の11ページに4. 2. 外構計画があって、住宅内通路が出ていて、事前に伺った3番についてのお答えとして、「福祉サービス車両等の車両の寄り付きに関して、別紙1の設計要領4. 2にて整備を行う旨の記載があります」ということになっています。住宅内通路はこんなものですということでお出していらっしゃると思いますが、今回、C-1でどういう提案が出てくるか分かりませんが、C-1の計画対象地の大きさからすると、中に通路が入ってくるというのは考えにくくて、多分道路に近い側にエントランスがあつて、そこにエレベーターがあつてという形で、緊急車両、例えば消防車が中まで入って消火するための空間は設けると思いますが、それをこういう道路形状の通路として設計することはちょっと考えにくい感じもします。そういう点からすると、例としての図がありよくない感じがするので、このまま行くか、この図面はやめてしまうか、何か工夫が必要な気はします。ただ、提案する側もプロなので、その辺はあまり気にしないで、これはこれとして、きちんとした提案をされてくるとは思いますが、ちょっと気になりましたので、事前説明に対する対応として指摘されている2つの箇所について意見を申し上げました。

【委員長】

ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

そういたしましたら、文章そのものを少し直していただきたいという点、それから趣旨が分かるように表現を変えていただきたいということだと思いますが、少し工夫していただいて、次回の委員会にてさらにそれを審議していくという形にさせていただければと思っている次第です。

追加的に何かございますか。よろしいですか。

そういたしましたら、洋光台（C-1街区）の要求水準書とモニタリング基本計画書の2つに関しては、次回、引き続き検討、審議していただくということで、よろしくお願ひしたいと思います。

今日の審議の中で全体的に、特に洋光台絡みで何かございますか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、今日の審議は以上にさせていただきまして、進行を事務局に戻させていただきます。よろしくお願ひいたします。

	以上
資料	<p>1 市営野庭住宅（J街区）建替事業 • 市営野庭住宅（J街区）建替事業について</p> <p>2 洋光台住宅（C-1街区）建替事業 • 質問事項対応表・変更箇所新旧対照表 • 実施方針(案)、要求水準書(素案)、モニタリング基本計画書(素案)概要版 • 実施方針（案） • 要求水準書（素案） • モニタリング基本計画書（素案）</p>