

令和7年度 第6回横浜市民間資金等活用事業審査委員会 議事録	
日 時	令和7年12月19日（金）9時30分～12時10分
開 催 場 所	横浜市役所18階会議室 みなと4
出 席 者	委員 : 6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（審議） 特定事業の選定（再確認）について (2)洋光台住宅（C-1街区）建替事業について（審議） 特定事業の選定について
議 事	<p>【事務局】</p> <p>本日は、 「市営野庭住宅（J街区）建替事業」につきまして、特定事業の選定（再確認）についての御審議と「洋光台住宅（C-1街区）建替事業」につきまして、特定事業の選定についての御審議となります。</p> <p>【委員長】</p> <p>委員会の運営について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>【事務局】</p> <p>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。</p> <p>【議事(1)市営野庭住宅（J街区）建替事業について（審議）】</p> <p>以下の内容について事業所管課から、資料により説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定事業の選定 <p>【委員長】</p> <p>ただいまの説明に基づいて、皆さんから自由に意見等をいただきたいと思うが、いかがか。</p> <p>【委員】</p> <p>電柱移設補償費については、実際こんなに減るのかという印象。これは本当なのか。それがよく分からぬところである。</p> <p>それと、細かい話で、以前指摘しなかったのでそのままになっているが、公表版の2ページ目の図表1の財政負担額の主な内訳のところで、市が直接する場合、特定事業として実施する場合で⑤の移転費用と⑥の移転実費があり、特定事業として</p>

実施する場合が⑤の移転費用は「（移転支援費用）」となっており、そうすると内訳が違うのかと思ったが、実際に算出根拠を見ると、4ページ、5ページのところで、従来手法における移転関連費とPFI手法における移転関連費で、5項目あって項目は変わらない。

結局これは移転費用が何を指すのかが分からなくて、これであれば、どちらも移転関連費で統一するのか。移転費用、移転実費となると、恐らく4ページでいうと仮移転支援業務費と本移転支援業務費が移転費用で、仮移転実費と本移転実費が多分移転実費に当たると思うので、そうすると仮移転の住戸修繕費はもう一つ項目を立てなければいけない気がする。もう1個項目を立てて細かく記載するのか、⑤と⑥と仮移転の住戸修繕費をまとめて移転関連費で、要は1項目で計上してどちらでもいい気がするが、細かくするのであれば、少なくとも仮移転住戸修繕費は別に立てたほうがいい気がする。あと、結局同じ項目なので、「（移転支援費用）」は別に要らない気がする。

【委員長】

幾つか指摘があったがいかがか。順不同で答えられるところから答えていただきたい。

【事業所管課】

電柱移設補償費の件は、もともとの想定が電線共同溝方式で、国等で示している参考価格を基に延長を想定した事業費だった。地中に電線等々を埋設していくことは大がかりな工事になるところでこの金額を想定したが、無電柱化は基本的には公道内の電柱をなくすことを指しており、例えば敷地内への電柱移設も無電柱化の一手法である。現時点ではそういうやり方が最も現実的な手法であると考えて、電柱移設については過去に行った事例を基に算出している。ただし、特定の手法を指定はしないので、その金額の中でもう少しよい提案を妨げるものではないことで、電柱の移設を否定しないような形で考えている。

移転の費用については、まず市が直接実施する場合と特定事業として実施する場合の2ページの図表1の括弧書きの違いは特に意図はないので、こちらは削除できればと思っている。

修繕の件は、追加するのか、1つの表現でまとめるのかについては検討させていただきたい。住居修繕費用を足すということも可能性の一つと思われる。

【委員長】

これは再度確認であるが、委員から指摘があったように、無電柱化でこれだけ安くなるのかがイメージできなかったが、共同溝で全部入れてしまおう、何もかも突っ込むというのと、電柱だけをなくして、電線だけを入れてしまえというのは、ここまで金額の差が出るのかが、敷地の中だけを電線を埋めることを考えると安くなるという説明のように聞こえた。

【事業所管課】

先ほど述べた別 の方法の具体例は電柱の移設で、地中化というよりは、敷地内に電柱を移設するものになる。

【事業所管課】

無電柱化という言葉について、公道敷から電線施設を空中で這わすような状態を解消してくださいということを意図して無電柱化と述べた。金額が下がる事例として先ほど申し上げたのが、敷地内に通常の電柱方式で電線を這わす形になる。そうすると、公道の中に共同溝をつける場合は、いわゆるボックスカルバートと言われている構造体はPFI事業者の負担で整備し、電力会社等と通信会社等のケーブルは電力・通信事業者の負担という区分けになってくる。敷地の中に電柱を移設する形にすると、公道からは電柱がなくなるという意味で、いわゆる無電柱化にはなるが、電柱自体の建柱費用はPFI事業者側の負担になる。

金額的に差があるとの指摘かと思うが、まず敷地の中に移したときに、空中に電線がなくなっている状態の解消までは今回は求めていない。あくまでも公道で電線が空中をはっている状態を解消してくださいという要求水準になる。やろうとしていることの工事の実態も、敷地の中に逃がしてしまえば埋めるということ自体が必要なくなっていくので、それで結果として費用が変わってきたている。

【委員長】

PFI事業者は、公道の無電柱化に関して何か負担することはあり得るということか。

【事業所管課】

公道側の電柱引き抜き等の費用は見込んでいる。

【委員長】

そうなると、敷地内は電柱が建っているのか。

【事業所管課】

現状はそういう想定である。

【委員長】

埋めてもいいが、建ててもいいという話であるのか。

【事業所管課】

そういうことになる。

【委員長】

今問題になっているのは、変な話であるが、J街区の話をしているときに、公道

で無電柱化をするという話と、それから敷地内、要するにPFI事業者が関係しているところで無電柱化の方法という表現は、これは無電柱化しないと理解していいということか。

【事業所管課】

委員長指摘のとおり、J街区の敷地という観点から見ると、実際建柱される可能性が今は残っているので、広義に言うと無電柱化ではないという見方になる。要求水準でお願いした無電柱化という表現に関しては、あくまでも公道無電柱化という前提で表記している。

【委員長】

無電柱化するかしないかは、市のほうで意思決定をすれば済むだけの話との理解でいいか。PFI事業者のいかんにかかわらず、その工事をやっているときに合わせて無電柱化をするぞと言っているだけの話で、PFI事業そのものとは関連はあるが、対象ではないということか。PFI事業者が無電柱化に関して負担する必然性を要するに要求水準として要求の中に入れるのかというと、要求はしないとの理解でよいか。

【事業所管課】

公道敷から今回一定程度のセットバックを求めていたが、現状はそこに建柱されている。それらの撤去と公道敷を無電柱化してくださいということは要求水準に定めているが、公道敷から電柱がなくなること以外の要求水準は定めてはいない。

【委員長】

ということは、撤去するときの敷地のセットバックの部分の整地等はPFI事業者の負担なのか。

【事業所管課】

おっしゃるとおりである。

【委員長】

電柱を取り除くところはPFI事業者の負担ということか。

【事業所管課】

そうである。

【委員長】

なるほど、分かった。

【委員】

ただ、それだと結局、特定事業の選定で、要は敷地内に移し変えるだけで決めて算定をすることは本当に適切なのか。他の方法でも可とするので、そうすると、技術的に分からぬが、電線共同溝により共同で埋めることと、単独で埋めることもある気がするが、それはないのか。基本的に他の方法といった場合に、要は共同溝方式を取るのか、地中に埋めずに敷地内に移設するかの2つしかないのか。2つしかないのであれば、他の方法でも可とするではなくて、今回の算定条件としてこういう方法でやるということで書かないと、他の方法もあるのであれば、その方法で高めの金額を出しておかないと、VFMの算定上おかしい。要は事業者が別の方法を選択したら、結局コストが上がる。

【事業所管課】

無電柱化の方法を示すということか。

【委員】

これでは他の方法でも可とするということで、いろいろな選択肢を認めているとの話である。いろいろな選択肢を認めているのであれば、その選択肢の中で要は取り得る高い金額を出してあげないと、VFMの算定上おかしいのではないか。結局、PSCとの比較だけである。

【事業所管課】

要求水準上、従前は電線共同溝を義務にしていたものをまず解かせていただく予定だ。我々としては、その解いた状態で、特に公道敷内の無電柱化の方法に関して指定をしなかったので、その中で我々が考え得る一番安いものという形でこの金額を算出している。それ以外の提案を妨げるものではない形で要求水準を設定した認識であるが、通常で考えると、恐らく一番コストがかからないであろう方法を通常の提案ではされてくると思う。それ以外の方向を妨げるものではないとの認識でいた。

【委員】

これを出した後に実際に事業者が提案をして、その後、結局事業を選定した後に落札時のVFMも出す。そうすると、これでやった場合に、これと違うもう少し高い方法を選択した場合に逆計算になる。そういう意味では上がってしまう。これで移設だと指定するのであれば、この金額で全然問題ないとは思うが、そうではない。

【事業所管課】

私の認識が間違っていたら申し訳ないが、今回は性能発注であるので、要求水準として最低限ここはこういう条件でやってくださいと条件を示した上で、その条件を上回る提案に関しては妨げない。我々が通常VFMの算出等に用いるためのモデルプランに関しては、その中で考え得る最も合理的な方法で一旦設定をする考えで

やらせていただいている認識である。それは共同溝や電線に限らず、建築も含めて全てそのような考え方である。

【委員】

PSCの算定上は、電線共同溝でやりたいというのがもともと市の方針としてあったわけである。だから、PSCの算定上は無電柱化として電線共同溝で見積もつて、一方、PFIでやった場合に、実際にこの前の不落のときに、電線共同溝方式ではリスクが高いからほかの方式を認めてくれないかということで、今説明したものに基づいて出してやって、そこでVFMがその分だけ余計差が出るということであればいいと思うが、計算では両方とも移設でやっているのか。

【事業所管課】

同じ条件でやっている。PSCの場合もPFIの方式でも、当然実態に差はつけていない。

【委員】

むしろ想定が電線共同溝方式ではないものであるとすると、そちらの方式の名前を出すほうが紛らわしくない気がした。

【委員】

VFMの算定の前提として、その方式だと限定しないと。

【委員】

電線共同溝形式もノウハウでやれるのだったらやってくださいということか。

【事業所管課】

今回の想定は敷地内に建柱する方式になると思うが、それは要求水準としても一択で、それ以外のものは認めないというつもりはなかったが、あくまでも我々の想定はそうであったということをどこかに表現しておくべきとの指摘でよいか。

【委員】

その別的方式を基準に数字が積まれているのであれば、そちらの名称を書いたほうが正しく伝わるのではないか。

【事業所管課】

了解した。

【委員】

この金額は公表し、方式は金額の前提になっている。そうすると、それを入れてあげないと、電線共同溝を前提でやっているとなると、それだと低過ぎると事業者

は思う。

【事業所管課】

了解した。

【委員】

少なくとも算定上はこういう前提だと置いてあげる。実際に要求水準のほうではかの選択肢も認める。それはこちらで義務づけるものではないということはそれで構わない。VFMの算定上は出してあげないと。

【事業所管課】

よく分かった。要求水準上は、先ほど申し上げたように一義的に仕様を特定するものではないのでそのような表現にさせていただいて、VFM算定上のどういう方式を本市が想定したのかが分かるように表記は工夫する。

【委員】

現在電柱は市営住宅の敷地内に建っているのか、歩道上に建っているのか。

【事業所管課】

歩道上に建っている。

【委員】

セットバックによって実態的に歩道が広がる形になる中で、真ん中に電柱が建ってしまう状態を解消したいというのが最初の事業者に求めるスタートということですね。それを地下に埋めたほうがいいということで電線共同溝方式をまず求めた。それに対して事業者側は何が一番ネックになったと言っているのか。共同溝の建造部分は市が負担するが、中の電線部分は事業者が負担しなければいけないことで、そこが非常にかさむということがネックになったのか。

【事業所管課】

事業者からの意見の最大の懸案事項としては期間である。協議に非常に時間がかかり、スケジュール上まず收まらないとの意見が最大の懸案であった。

【委員】

そうすると、電柱が立ったままといっても、敷地内で利用する電力を引き込む変電設備等はあるのか。

【事業所管課】

はい。

【委員】

そこのところで一遍地下には潜るのか。

【事業所管課】

変電室までの過程で、どこかでは一度地下に潜る形にはなると思う。

【委員】

要するに、公道に面している部分の今建っている電柱、電線の処理の仕方だけである。もし中の設計が変わってくれれば、引き込む場所も変わってくる可能性もあるが、この電柱はずっと団地に関係がないものまで通っており、それを団体内に通すというところだけを地中化してくれということであった。つまり、団地が使う電力以外の今電線を通っているこの工事等に関係ない電力に関する電線まで埋めてくれというのが最初の要求であった。そういう理解でよいか。

【事業所管課】

その通りである。ゆりの木通りの今回の工事に伴い、現在歩道の上に建っている架空線に関しては解消してもらいたいというのがもともとの要求水準であった。

【委員】

市としては敷地内に建柱する方式でもいいと言っているが、実際に設計したときに、敷地内とはいえ、一番通りに面しているところに電柱が建ってしまうことはできれば避けたいと思っているのか。

【事業所管課】

それは指摘のとおりである。

【委員】

だから、無電柱化というのが多分キーワードで、「無電柱化（敷地内に建柱する方式も含む）」というような表現に恐らくなる。本当は電柱がないほうがいいが、電柱はないという中に、敷地内に電柱を建てる事はあるということは矛盾した表現であるが、そういうことを求めているということなのか。

【事業所管課】

はい。

【委員】

表現はなかなか難しい。無電柱化とは言えないが、本当は無電柱化してほしい。

【委員長】

中身的には、公道の無電柱化に伴う対応をしてくれというのが実際の中身であ

る。実際にはヒアリングの中で、電線以外のものについても一緒になって共同溝を敷地内で設けることはなかなか難しいとの話があり、現実的ではない。多分それを取る可能性はないだろうということが想定されているということである。

【委員】

市と電力会社や通信会社がうまく協議して、建替事業を行う建設事業者との調整をスムーズにすれば、さっきのスケジュールの問題はかなり軽減されることはないのか。

【事業所管課】

そういう想定で1回目は期待を持って公告を出してみたが、私どもの府内にも所管の道路局があり、結論としては、今回の期間の中で現実的に各通信事業者と電力事業者との協議を調えることは極めて困難との結論に至った。

【委員】

電柱を建てたままセットバックをするだけであれば大丈夫なのか。

【事業所管課】

大丈夫である。

【委員】

了解した。

【委員長】

その辺の表現は改めていただければと思う。

時間が長くなつて申し訳ないが、1点、先ほどの特定事業の選定についての案の2枚目で指摘があつた移転費用のところで、図表1は、特定事業として実施する場合、移転費用、「(移転支援費用)」を消すという話に先ほどなつてしまつたように思うが、下に移転実費とある。⑤の移転費用と書いてあるのは、あくまでもプラスアルファの実費をさらに上乗せするような、プラスアルファを渡すという発想でいいのか。実費と支援というものの違いは。PSCでやる場合でも、移転費用と移転実費がそれぞれ掲載されているので、実費を上回る何かを渡すという、何かがあると読んでいたが、そうなると括弧書きを消すのはまずいという話になつてくると思う。

【事業所管課】

まず移転実費は入居者の実際に引っ越しの費用を捉えただけと思っており、移転費用は、それに伴う人件費、諸費用の想定で分けています。それにさらに仮移転先の修繕費用等があるが、そちらは表上では実費に含んでいるイメージでいたが、整合が取れていないので、そこについては整理をしたいと思っている。

【委員長】

なるほど。であれば、括弧書きのほうを消すというよりかは、むしろ移転費用を消して、移転支援費用と前面に出したほうがまだ分かりやすい感じがする。

【委員】

市が実施する場合は、市の職員が、これまで建替えの場合は移転に関する様々な支援活動をやっていた。それを PFI にすると事業者がやることになり、そこに費用が発生する。市が直接実施した場合には費用は基本的にあまり発生しないのか。でも移転費用と一応出ているのは、実費ではない費用は何をもともと見ているのか。市のそれの内容は何なのか。

【委員長】

今の説明は、PFI 事業者が自分の従業員を使っていろんな手続で移転の手伝いをしている人件費を想定しているとの説明であったのか。

【委員】

それは右側のほうである。左側の市が直接実施する場合の移転費用では人件費は発生しない。

【委員】

実際に市の職員の人件費は発生する。

【委員】

その分は切り離して見ているのか。

【委員】

働いている時間で計算しないとイコールフッティングにならないので。

【委員】

ただ、この間、県の PFI の評価のときに聞いたが、県が直接やる場合には常駐しないので、実際の活動自体は住民にとっては不便な状態になる。それを想定しているということであるが、市の場合も同じか。要するに、移転支援のサービスとして同じ水準のものを見ているわけではないのか。もともとやっている週に 1 回しか行かないとか、それに対して、PFI にした場合には毎日人がいるとの違いも含めて、ここに費用として積んでいる理解でいいのか。

【事業所管課】

条件は基本一緒である。市の職員が直接説明会を開催して個別面談をする場合を、単純に右側では PFI 事業者の方にやっていただく形で、人工の積み方として

は基本同等と考えている。

【委員】

実際にPFIでやると、ほぼ常駐するような形になる。それはPFI事業として事業者が提案したというプラスアルファのものなのか。

【事業所管課】

そう考えていた。

【委員】

分かった。

【委員長】

PSCとの比較であれば、今のままで残したほうが分かりやすいかも知れない。「(移転支援費用)」と最初に書いてあるとおり残したほうが分かりやすい気がする。それと、本来移転費用でまとめてもいいとの指摘もあると思うが、これはPSCとの比較の意味では分けておいたほうが分かりやすいとの理解である。

それからもう1点は、同じ図表1の最後の収入に関する事項で、家賃対策調整補助金を想定しているということで、これはPFI事業の金額の中に加味されているとの説明であったが、具体的な金額、あるいは支払いのタイミングは、割引計算も含めて計算されているということでよいか。

【事業所管課】

今回はBOT方式ということで、入居者が入っていただく期間も民間の所有になり借り上げ住宅に近い形になるので、借り上げ住宅等で得られる家賃の補助がBOT方式では採用できる。期間としては入居開始後の10年間ということで、補助金の取得があるので10年間という設定で、相応規模の補助金を想定している。

【委員長】

なるほど。PSCで市が直接行った場合、この補助金は出ないのか。

【事業所管課】

出ない。

【委員長】

住んでいる方の引っ越しは、別のところを市が用意するのではなくて好きに探してくださいという形で、特に補助等は出さないとの理解か。PFI事業者に対しての話だと思ってはいるが、今の話は。

【事業所管課】

家賃対策補助金は、まず国費、国から横浜市に対して補助金収入として計上している。対象期間は仮住まい中ではなく、J街区の入居者が戻り入居した後の10年間のイメージで、所有権が本市にある場合はこの補助金は使えない。民間に所有権がある建物を本市が借り上げて転借した場合に入ってくる補助金である。それがI街区等はなかったが、J街区に関しては10年間それが取れるので、それをVFMの算定上計上している。

【委員長】

これは国からもらえるものだということか。

【事業所管課】

そうである。国から本市が収入としてもらえる。

【委員長】

なるほど。PFIを使うとこの分が増えて、市としては助かる部分だということか。

【事業所管課】

はい。

【委員長】

それがマイナスされているとの理解でいいか。

【事業所管課】

おっしゃるとおりである。

【委員長】

分かった。

ほかに皆さんで指摘をいただく点はあるか。よろしいか。

こちらのほうは、まずは審議していただいた結果としての答申を出さなければいけないが、特定事業の選定についての確認事項で、文章そのもので特に修正をしなければならない、説明で分かりにくかった点は置いておくとして、文章そのもので皆さんのほうでここは書き直してくれ、この点は修正が要る等は何かあるか。よろしいか。

【委員】

先ほどの電線の移設費用は、どういう方式を前提としているかを記載することになるのか。

【委員長】

それは記載していただく。

【事業所管課】

記載する。

【委員長】

今の話は特定事業の選定そのものところにはそこまでは書き込んでいないところである。だから、要求水準等でしっかり書き込んでいくとの理解か。

【委員】

特定事業のほうで、今回の算定に当たってはこの方式を前提と想定するという形で書かないと金額に影響する。事業者としては電線共同溝を前提にしているといった場合に、要はそれを想定した場合に、これは金額が低過ぎるという話になる。

【事業所管課】

伝わるように、分かるように表現する。

【委員長】

答申そのものとして特に文章の書き換えは、算定の基準のところは修正してもらうが、先ほどの指摘の点はこの文章そのものの中には入ってきていない。VFMの算定根拠についてはその辺は少し書き込んでいただいて、修正はしていただくことにはなる。答申そのものとしての文章の中には特に直接書き込んでいないので、答申としては案どおりという形での処理をできればと私としては思っているが、それではよろしいか。

(了承)

【委員長】

ありがとうございます。答申として出す特定事業の選定については、案どおり承認いただいたものとして取り扱わせていただきたい。なお、説明の中でのVFMの算定根拠については書き直しをお願いしたい。

【議事(1)市営野庭住宅（J街区）建替事業について（審議）】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・落札者決定基準（案）

【委員長】

ただいまの説明、あるいはお手元の資料に基づいて皆さんから意見等があれば出していただければと思うがいかがか。

専門外なので簡単に、サーキュラー建築とはどのようなものをイメージした用語なのかを少し教えていただきたい。

【事業所管課】

簡略化すると、建物の部材のリサイクルと考えていただくと一番分かりやすいかもしれません。再利用に関する事項、あとはいずれ償還期間が来れば解体をするので、造るだけではなくて解体するときのしやすさといったものに関する事項、あと、先ほどの審査の視点の中に杭と書かせていただいたのは、今回も杭についてが非常に費用負担が大きいこともあったし、今、杭に関しては再利用のガイドラインが出ており、新築時にきちんと杭が築造されたときの記録を残してあげることで、何十年か後に次の建物に再利用することが可能性として残せるというような指針が出ている。大きくそんなイメージのものがサーキュラー建築の取組である。

【委員長】

分かった。ありがとうございます。

皆さんで確認事項、意見をお願いする。

【委員】

今の質問に関連するが、解体に関する配慮の一方で、施設の省エネ化、脱炭素化で1つ今話題になっているのは、太陽光パネルの問題である。太陽光パネルを設置するといった場合に、基本的に所有権が市にトランクファーレされると市が持つて、事業期間が来たら市がそれを処分しなければいけないというと結局追加の負担がかかるので、それはどういう関係になるのか。事業者に義務づけるのかどうなのかを少し整理したほうがいいと思う。

【事業所管課】

太陽光発電設備に関しては、屋上に後から本市が設置できるような荷重と配管経路を見込んでくださいという要求水準にした。今回、PFI事業者にデフォルト施設として本市に所有権が移るような太陽光パネルの設置は求めていない。委員指摘の後から処分費が市に負担として来ることは理屈上避けられるようになっている。

【委員】

そうすると、脱炭素化というのは具体的にどういう想定なのか。実際事業者がそれとは関係なく屋外に太陽光パネルをつけることは可能なのか、できないのか。

【事業所管課】

可能か不可能かで言えば可能ではある。市営住宅は公の施設ではあるが、入居者の電気料金は入居者の負担となっており、市が設置した太陽光パネルで発電したものを無償で使うことはスキーム上できないので、必ず売電をする形になってしまふ。実はPFI事業に限らず、市営住宅も含めて横浜市の公共建築物は、別にPP

A事業で、太陽光パネルを事業者が乗せて、イニシャルコストも事業者の負担で発電していただぐスキームをオフサイドP P Aという形で別に組んでいる。野庭住宅のJ街区に関しても後づけでそういった事業者を、P F I事業者とは別に市で公募して、切り離して脱炭素への貢献をしていただく想定をしていたので、今回そこに関しては、後からそういったものがつけられるようにだけしておいてくださいという要求事項にした。

【委員】

そうすると、施設の建物の省エネ化はいいと思うが、脱炭素は何を想定しているのか。

【事業所管課】

セキュラービル建築に関する脱炭素か。

【委員】

いや、②で「施設の省エネ化及び脱炭素化に向けた具体的な提案が示されているか」で、省エネ化は分かるが、脱炭素化で具体的に何の提案を想定しているのか。脱炭素化というと、再生可能エネルギーの導入が一番分かりやすいと思うが、省エネ化なら、省エネ化のほうがはっきりすると思う。

【事業所管課】

②は①に比べて具体的なもの、我々が想定していないものを評価点として捨てるように、③のことを全く想定していないわけではないが、①はかなり具体的に書いていたので、その間を取るようなイメージで書かせていただいた。委員指摘のとおり、省エネ化自体は建物のいわゆるエネルギー効率等に着目した提案があればこちらの評価になると思う。それ以外に、①のほうにもかぶるが、具体的にイメージがあるわけではないが、建物の供用期間中に、それ以外に脱炭素に資するような提案があればというところでキーワードとして入れさせていただいたものである。

【委員】

他の事業者選定でもあるが、基本的に省エネといった場合に、照明と空調と冷暖房の3つである。そこをできるだけコストがかからないようにするところで省エネ化で、省エネ化することで脱炭素に資するということは分かるが、省エネ化及び脱炭素化と言っているので、これは省エネ化の提案とは別に脱炭素化の提案も求めているという趣旨なのか。

【事業所管課】

そうである。

【委員】

それが具体的にどういうものを想定しているのかがよく分からない。

【事業所管課】

例えば①で具体的に杭と書いたのは、更新時期にまた杭を抜いたり、築造するのにも当然その作業に伴う炭素排出があるだろうという想定で、そういうものがないように再利用ができるものをより多くしていただけると、いわゆるライフサイクル中のエネルギーとは別に、トータルで炭素排出量が削減できるようなものがあるのではないかというところで、キーワードとして残させていただいた。杭のことは①で例示をしたのでイメージはついているが、それに近いようなもので、何か我々が想定しないようなものが出てきたときにはこちらで拾っていく意味合いで書かせていただいた。

【委員】

脱炭素は、恐らくエネルギーをつくるときに炭素を燃やしてつくるのではなく、自然・再生エネという意味だと思うので、今の市の状況では、再生エネをつくることについては太陽光を設置できる準備だけを整えておく、荷重等に耐える状況も1個定められているような、もう固定していると思うので、もしかしたら脱炭素と③のその他のところに含むという気もする。

【委員】

そうである。だから、脱炭素という言葉を残したいのであれば、その他脱炭素化に資する優れた提案が示されているかで、あくまで施設の省エネ化は施設の省エネ化で、具体的な提案で出したほうがいいと思う。施設の脱炭素化と言われても、これまでの説明だと太陽光は後づけで市が設置するなら設置するという話で、基本的に事業者の設置は想定していない。そうすると、これは何を提案したらいいかが分かりにくいと思うので、③で脱炭素化という言葉を入れたほうがすっきりするような気がする。

【事業所管課】

了解した。

【委員長】

例えば素材でCO₂を閉じ込めるような素材を使っていくということもあり得るのか。

【事業所管課】

具体的な事例を把握しているわけではないが、委員長指摘のとおり、我々が把握していないような最先端の技術の提案があるかもしれないとは思っている。

【委員長】

その素材は現に出てきているので、残しておいても悪くはないとは思う。

【委員】

いろいろ考えられる中で個人的なイメージでは、脱炭素化というので今話題に出ているようなイメージでは、①のサーキュラー建築に含まれてくるような気がしたが、個人的な意見である。

【委員】

脱炭素化というときに、工事の仕方の工夫で脱炭素に資するというのもあると思うが、ここでは施設そのものについて要求していて、プロセスについては要求していないようにも思われる。

【委員】

これだと施工計画の④に環境負荷低減とあるので、そこの範囲を再定義すればいい。

【委員】

(7)の④か。

【委員】

はい。建設工事中のエネルギー消費も減らしたりとかも含めてということで。

【委員】

そこに含まれているということで良いか。

【委員】

はい。定義すればいいとは思うが、これだとちょっと狭い範囲の気がするので、いわゆる建築工事段階での環境負荷低減全般を入れたほうがいいという話だと思う。

【委員】

多分脱炭素で住環境というと、再生エネで電気をつけるという以外にないと思う。

【委員】

ここで環境負荷低減と書いてあって、一方でさっきの脱炭素と違った言葉を使っているので、脱炭素ということになると、やはり再生可能エネルギーとかをつけてというような話になってしまふと思うので、環境負荷低減と脱炭素は意味を分けて使っているのか。

【事業所管課】

そうである。

【委員】

そうすると、それを具体的にどう求めるのかが分かりにくい。

【コンサルタント】

脱炭素化についてであるが、2つ大きく分けると要素があると思う。今委員の先生方がおっしゃっていたように、再生可能エネルギーで脱炭素化を目指す。もう一つは省エネによって脱炭素化を目指す。したがって、今、脱炭素化が適さないのではないかとの話があったが、どちらかというと、前段の省エネ化が非常に限られた範囲の言葉になると思うので、1つ提案としては「施設の脱炭素化に向けた具体的な提案が示されているか」ということで、省エネよりもより包括的な概念の脱炭素化を前面に押すほうが幅広い提案を受けられるのではないかと感じたところである。

【委員】

アドバイザーの方に申し訳ないが、省エネというのはエネルギーの量、使用量を減らすことである。脱炭素はエネルギーをつくる方法を炭素ではない方法でつくるということで、全く違う話で、それが建物に実現してくる姿も、脱炭素はエネルギー源の話であって、省エネはLEDとか自然光を入れた建築ということなので全く別物で、脱炭素社会というのは、これは賛否が分かれていると思うが、最終的には自然・再生エネで全部やる。

【コンサルタント】

省エネルギーもエネルギーを低減する、すなわち脱炭素化の一環かと。

【委員】

だから、炭素ではない。よく言われている一番のスローガンでは、全て再生エネで発電すればCO₂がゼロになるというのが基本なので、省エネは別にエネルギー源に関してはこだわっていない。

【コンサルタント】

エネルギーの消費量を減らすということである。

【委員】

例えば国の法律の向きで言うと、改正省エネ法とかでその基準が厳しくなって、そのために太陽光発電をつけるのであれば高さ制限、容積率、建蔽率といったことも緩和していいということだと思うので、基本は脱炭素という言葉のままで、計算

方法も、エネルギーを使ったときに何で発電したかによってCO₂が幾ら出るのかと掛け算をしてCO₂排出量を試算している。極論すると、それがゼロになるというのが脱炭素化であって、省エネしたところで全部石炭で、例えば火力であれば、別にそれは脱炭素にはなっていなくて省エネで、ただ、CO₂の量は削減できるので脱炭素の方向性ではある。

【委員】

このままでいいということである。

【委員】

脱炭素というとカーボンニュートラルの話なので、発電の話だけではなくて、世の中に存在するCO₂を吸着するとかも脱炭素である。例えば建材にCO₂を吸収するものを使うとかであれば、どういうエネルギーを使うかだけではなくても脱炭素に資する施設というのは可能なのかと思う。合っているか。

【コンサルタント】

はい。

【委員】

どちらでもいいのではないか。これだけ議論があつて、どれでもそれなりに理由がつくのであれば、あとは好きな方法でよいと考える。

【委員】

(4)のタイトルは、サーキュラー建築と、もう一つは脱炭素社会等環境負荷低減に貢献すると2つがもともと書いてあるので、①がサーキュラー、②が次の脱炭素社会ということで書かれていると思う。いろいろこうやってアイデアが出てくるぐらいなので、これで読めるのではないか。

【委員】

「省エネ化及び」ではなくて「省エネなど」とすると、具体的に、応募者が脱炭素といつて驚いてしまって何も出てこないよりは、最低でも省エネが出てほしいのであれば、省エネプラスが出てきやすいかもしれない。

【委員長】

もともとこれはどうだというのは、これは「及び」という言葉を使って並列的に2つを並べているので、別のものを表していると読めるから、それはやはり気になるということだと思う。実は私も一瞬思っていたのは、「及び」を「や」に変えたら済むのではないかと心の中でずっと最初から思っていた。要するに、「など」でもいいが、「など」が何なのかというのはまたややこしいので、当然脱炭素化の中に省エネが包含されるということは十分考えられるので、一番手っ取り早い修正は

「及び」を「や」に変えてしまえというのが私の1つの発想ではあった。それをもしもう少しというのであれば、どちらかというと脱炭素化のほうが広い概念になり得るので、施設の脱炭素化などという形で切り返すか、(4)で脱炭素社会というのが上がっているので、やはり脱炭素化という言葉は残しておいたほうがよい気はしている。

もう1点は、建築そのものの段階で脱炭素化を考慮するという項目が挙がっていないとの指摘があったが、これはその他で考えればいいということになるが、それは別項目で入れておいてもいい気はする。これは建築・配置計画の中に入ってくるのか。施工計画ではない。建築・配置計画の項目は多くなり過ぎているような気もするが、省エネも入れてもいいかもしれないが、脱炭素化に資するような具体的な内容が含まれるかどうかを足してもいいような気はする。

【委員】

個人的に、例えば農業分野の脱炭素化とかでよく話を聞く機会があり、それでは農機をガソリンではなく電池に変えるという話になる。スマート農業、全部電気でコントロールをする。そこから考えると、今の段階では取りあえずは電気に変えれば何でもいいみたいな雰囲気で、将来的には電気の発電手法を再エネでするのが本物の脱炭素だみたいな話である。そこからいくと、厳密に言うと脱炭素というと発電の手法が重要だと思うが、今実際世の中で使われている言葉の意味で言えば、脱炭素。でも電気でというイメージである。電気の量に関してはやはり省エネと思うが、判断は私にはつきかねる。

【委員長】

1つは、(4)の②の「及び」という書き方は考えたほうがいい。並列的に、別ものだというイメージがつかないような、そういう受け止め方がされないような形での表現の仕方。「及び」を「や」に変えたら済むかどうかは皆さんの感覚的な問題であるが、「や」となると、何でもかんでもほかが並んでいるようなイメージを私は持ってしまうので、それでいいのかと思うが、もしくは施設の脱炭素化等に向けたという形での表現をしていく。中項目で全体を包含する、規定する言葉があるので、その中でという形で「等」は読み取れるとは思う。

それからもう1点は、先ほど少し後で委員から指摘していただいた建築の段階での脱炭素化も少し入れておいたほうがいいという大きく2つの意見が出てきたと思う。

【委員】

1つだけ伺いたい点があるが、余剰地活用についての価格提案を除くということであるが、プロセスの中でどうやって余剰地の価格を決めるかを想定しているのか。

【事業所管課】

入札時点では特に余剰地の賃借あるいは購入価格の提示は求めないこととした。実際に解体が終わって更地になったときに改めて、提案していただいた内容に沿った形で、横浜市としても適正な賃借あるいは売却価格を、財産評価審議会にその内容で附議して不動産鑑定を取らせていただく。そこで協議がまとまれば、賃借なし売買契約という形を想定している。あくまで今回の入札時点では、定性的などういった活用をしていただけるかというところだけを評価していただく形を考えている。

【委員】

将来的に価格は市が提示することになるのか。

【事業所管課】

そうである。事業者からも最終的には価格の提示をいただく形になるが、横浜市として提案の内容に沿った適正な価格は不動産鑑定をその段階で取って、府内のしかるべき審議会にかけさせていただく。

【委員】

行く行くは提案してもらうということになるのか。

【事業所管課】

行く行くはそういう形になる。

【委員】

分かった。

【委員】

余剰地活用業務でよく分からるのは、(1)の業務への取組方針と(2)の余剰地活用計画のところで、(1)の②が「まちの魅力向上に資する具体的な提案が示されているか」で、(2)の①が施設について「具体的な提案が示されているか」ということであるが、これはどういう書き分けを想定しているのか。結局、こういった施設の提案を通じてまちの魅力の向上につながると思うので、そこを書き分けるのは事業者として難しい気がする。(1)の②が具体的には(2)の①で書かれる気がするので、(1)の業務方針のところでこういうのを書かせるのがいいかは疑問がある。全体の方針ということか。

【事業所管課】

私どもの意図としては、まず(1)の②が、もともと野庭地域に関しては全体的なまちの課題から、委員に僭越であるが、市営住宅に限らず分譲住宅も含めた全体のエリアを対象としたみらいビジョンをつくらせていただいた。(1)の②に関しては、

視点としては俯瞰した、野庭住宅・野庭団地と書かせていただいたので、かなり広域のヘクタール単位に着目した取組方針の提案があった場合はこちらで評価する。(2)の②は、具体的にJ街区の余剰地の5000平米を対象にどんなものをつくってくれるかを評価しようと思ったので、視点がまち全体なのか、余剰地の部分に着目したものなのかの意味合いで色分けをさせていただいたという意図である。

【委員】

そうすると、市のビジョンに基づいてということを書かないと。

【事業所管課】

承知した。

【委員】

ちゃんと市のビジョンを理解した上でまちの魅力向上に資する全体計画を出しているかを評価したいということである。(2)の①は具体的な施設について細かく提案していただくことになると思う。それが分かるようにしていただいたほうがいいのではないか。そうでないと、結局どう書き分けたらいいかが事業者が分かりにくい。

【事業所管課】

分かりやすいように補記する。

【委員長】

ほかはいかがか。よろしいか。

3点あったと思うが、ただいまいただいた意見を反映するような形で、次の審議のときに改正案という形で提案していただければと思うのでよろしくお願いしたい。

それでは、市営野庭住宅（J街区）の落札者決定基準（案）についての意見は以上とさせていただきたい。

【議事(2)洋光台住宅（C-1街区）建替事業（審議）】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・実施方針に関する主な質問及び回答について

【委員長】

ただいまの説明、報告に関して皆さんから意見、質問、確認事項等はあるか。

【委員】

整備戸数の話は、最低整備戸数を75戸として、95戸の場合は参考でより多くということであるが、結局、1戸当たりの面積要件が部屋の間取りによって決まってい

ると思う。そうすると、75戸で整備するか、95戸で整備するかで全然建築費が変わってくる気がする。そのあたりはどう考えているのか。95戸がやはり望ましいということであれば、もう少しレンジは狭めたほうがいいのではないか。75戸と95戸で20戸も違うので、そのあたりはどう考えているのか。

【事業所管課】

戸数は、いわゆるダンピングが生じないような配点設定をした。モデルケースとして80戸、77戸といったものを入れてみたときに、ほぼ建設費とニアリーイコールで、提案する戸数によって差がつかないように配点を工夫した。提案の可能性がある最大限の戸数想定を95戸と想定したので、参考値としてこのように書かせていただいたという以外に他意はない。

【委員】

予定価格の範囲内で出していただいて、それで実際に戸数が多いと、それなりに高く評価できることをシミュレーションして配点は決めているという理解でよいか。

【事業所管課】

そのとおりである。

【委員】

そうすると、多めに出すことがインセンティブになるような仕組みになっているのか。

【事業所管課】

それはそのとおりである。

【委員】

分かった。

【委員】

これは後で説明になると思うが、落札決定基準のほうでいうと、インセンティブとして働くかしない感じはするが、市の意図としてはどちらなのか。

【事業所管課】

今回に関しては、今までの経験上、戸数を指定したときに、敷地の形状や計画によっては本当はもう二、三戸積めたという意見も頂戴したので、幅を持たせたいというのが一義的にあった。その中で、いわゆるダンピングみたいな形になってしまって、積んだら積んだもの勝ちみたいな価格勝負みたいなことは避けて、あくまでも P F I の趣旨に沿ったような評価軸というところで、先ほど申しした戸数によつ

て、恐らくそのときに事業者が負担するであろう入札金額が逆転しないような件数は幾つなのかをシミュレーションして逆算した結果となっている。必要であればシミュレーションの報告も後ほどする。特にインセンティブというよりは、戸数に幅を持たせた提案を妨げないというところが主眼である。

【委員長】

今の説明は以上とさせていただく。

【議事(2) 洋光台住宅（C－1街区）建替事業（審議）】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・特定事業の選定

【委員長】

ただいま説明に基づいて皆さんから意見、あるいは確認事項、質問等を自由に発言いただければと思うがいかがか。

【委員】

先ほどのJ街区もそうであるが、整備費が従来手法における施設整備費で、2ページの算定根拠に記載があるが、PSCになると整備費が増えているが、これはどういう理由か。普通に考えると、これは税込みで、実際に金額がかかって現在価値に割り引くので小さくなる理解であるが、逆に大きくなっているのはどういう理由なのか。

【事業所管課】

PFI手法のほうの合計の数値でよいか。

【委員】

これは施設整備費か。

【事業所管課】

そうである。

【委員】

従来方式でもPFIでも、この記載が2ページ、3ページにある。4ページになると、PSCとPFI－LCCの比較で整備費というのは、ここの施設整備費のことと言っているのか。支出の一番上の整備費は、2ページ、3ページでいう施設整備費の合計のことを言っているのではないのか。PSCとPFI－LCCで算定すると通常割り引かれるので小さくなるはずであるが、大きくなっている理由が何なのかを教えていただきたい。

図表2－1の施設整備費が、4ページになると支出の整備費が大きくなっている。

金利は別途ある。この増えている理由は何なのか。通常は割り引くので小さくなると考える。先ほどのJ街区もそうであるが、何で増えるのか。普通整備費は、その都度発生しているものを単純に合計しているわけで、それは当然割引き率を使って、要は現値に引き直すはずなので普通は小さくなる。何で大きくなっているのか。J街区もそうである。

【委員】

移転関連費が入っているのではないか。

【委員】

そういうことなのか。移転関連費が入ると。

【委員】

恐らく端数の処理で誤差はあるが、ほぼ同じ数字になる。

【委員】

そうすると、施設整備費及び移転関連費と書かないと整合しない。そういう理解でよいか。その場合は合っているのか。

【事業所管課】

はい。

【委員】

分かった。

あとは先ほどこちらの選定の本文のほうの比較の表の移転費用と移転実費の記載は、先ほどと同様に整理していただきたいと思う。

あと、類似施設の参照ということであるが、J街区は結構調査設計費の内訳が細かく出ているのと、工事費も細かく出ているが、こちらはかなりざっくりしている。もう少し丁寧に精査したほうがいい気もする。実際にA街区が竣工予定で、事業者は決まっているのか。

【事業所管課】

はい。

【委員】

そうすると、大体それぞれの項目ごとにどうなっているかがあるので、そういうのを参考にしながらやったほうがいい。設計費も基本設計プラス実施設計で丸めているし、解体除却費用も解体設計費含むと丸めているので、もう少し丁寧にしていただくほうが。今回はこれで仕方がないと思うが、今後は、同じ市営住宅なので、基本的に同じ項目で出していただいて比較していただくほうが望ましいと思う。

【委員】

直接これというよりは、これを取り巻くことであるが、今回は75戸とかなり小規模な形の建替えになっているが、恐らくもう少し規模を大きくしたほうがVFMも上がっていくと思う。どういう単位で建替えていくかは市営住宅課で決めてこういう形になっているが、もう少し大きな単位で建替えていくことは今後あり得るのか。つまり、PFIでやることのメリットをより引き出していくために、この単位の建替えが適当なのかという疑問に対して答えられるような形になっているのかどうかということでもある。

【事業所管課】

理想としては委員指摘のとおり、もう少しPFI手法のメリットを、本市としても、財政的なメリットを享受できるような規模での発注が望ましいことだと考えている。ただし、日程にやはり条件があり、今回、野庭のJ、I、洋光台と規模が異なった大中小の試行として発注しようと思っているので、入札が一通り終わった後の検証が必要になってくると思う。

もう一つは、洋光台住宅は730世帯の住宅になるので、空き室の発生状況によって、どれぐらいの規模を一度に移転できるかがある。基本住宅内移転をしている手前、2つ条件として整わないと、我々が幾ら大きい規模でやりたくてもなかなか現場がそれを受け入れないことは想定されるかもしれない。

【委員】

洋光台に関しては、募集停止の期間はあまり長くないということでもあるのか。建替えする住宅によっては、例えば県の追浜はほとんど空いている状況で建替えになるので、移転に関する業務も少なかつたし、それから移るところも、もともとその中では移れないので別の場所となっていたりと条件はかなり違うが、洋光台の場合には、空きをつくってということではない、そういう形の建替えではないことをもともと考えてやっているのか。

【事業所管課】

公営住宅法の建替えになるので、著しく生活環境が変わってしまうと困る入居者もいる。数年前から募集停止はかけており、全体の空室数は増える方向にはあるが、基本は近隣に市営住宅が多くないので、隣接区も含めていろいろなサービスを利用している高齢者、あるいは小さい子ども、小学校に通っている方は学区の変更やサービスの変更等を伴う場合のことも考慮しなくてはならないので、その辺は状況に応じて判断していきたいと思っている。

【委員】

4ページの定性的評価に関して、今回、洋光台については大中小のうち小のバージョンを試す位置づけと理解している。小のバージョンはVFMの数字自体は出に

くいと思うが、逆に定性的な評価で市が追加として期待するところは何かあるのか。現状はあまりないとの記載になっていると思う。

【事業所管課】

野庭住宅等々でも、特に立地によらず、先ほどの環境負荷の話もそうであるが、一般的に市がこの時代の施設整備に求めていきたいところに関しては、共通の求めていきたい事項として設定している。以前説明したかもしれないが、立地的には高台に位置しており、洋光台住宅に限った特徴で、そこに降った雨が下流の川に注いでしまうことによって水害の起因になるような土地でもあるので、今回の敷地に注いだ雨がなるべく下水の負荷を増大させないように、浸透性のものを使ってもらうという土地柄独特のような設定は今回している部分はある。その他に関しては、基本的には野庭の I・J 街区と同じような記載項目の設定をしている。

【委員】

今期待しているところは、先ほどの排水については要求水準で書いていくことになるのか。

【事業所管課】

そういった配慮をしてくださいということも書いているし、一定の提案を求めるような記載もしている。

【委員】

大中小の中で、小に特別に求める定性的な効能は特段ないのか。

【事業所管課】

野庭の I・J との差でいうと、今回、WTO 政府調達協定未満の規模で出すので、もともと建設企業に関しては市内の事業者と条件として設定している。そういった意味でいうと、地元経済の貢献の項目に関しては、野庭の I・J 街区とは少し表現を変えている。

【委員】

それを定性的評価に書くことは少し違うことになるのか。

【委員】

特定事業選定の中で、VFM の数字もいいし、定性的な意味でもこの事業を選定したということで。地元貢献というのをより前面に出せないか。

【事務局】

PFI の定性的な評価という意味では少し違う気もする。

【事務局】

内閣府で言っているのも、よりよい公共サービスにつながるという観点のところで定性的にどうかというところなので、当然地域経済活性化は、広義でいえば市民の還元はあると思うが、どちらかというとゼネコン等の観点の要素もあるので、完全にここになじむかというと、そうではない側面もある。

【委員】

大中小で、小の狙いとして定性評価に全面的に書く話ではないということか。

【事務局】

この事業のサービスに対して、直接発注よりも効果があるようなものが見いだせるかというと、なかなか難しいのが印象である。

【委員長】

書き換えるか。

【委員】

書くのになじまないということなので、書かないという結論でよいと考える。

【委員】

一応は競争入札だから、別に地域の企業だけではないところで応募してくる可能性もあるから、あまり書けない。

【事務局】

WTO政府調達協定未満なので、今回、代表企業は市内企業というのを入札参加要件で決めている。

先ほどの委員の話に関連すると思うが、今回WTO未満という規模で収めているところと、あとはコスト縮減、VFMとの、もう少し広い大きい規模でやるほうが民間のノウハウが發揮されて効率的になるというその半面のところがあると思う。今おっしゃっている確かに政策的な判断で、大中小で今回は小をやるが、そちらを定性に書いたときに、逆に定量との相反するところもあると思う。先ほど所管課が伝えたとおり、事業をやる中でまた検証をする中で、実際定性的なところも出るかどうかを見定めて、今後そういうのをちゃんと打ち出すべきなかどうかについてながっていくスタートのところと思っている。

【委員】

1つ考え得るのは、事業の確実な実施というところで、最近規模を大きくすると、ゼネコンがたくさん仕事を抱えている状況で結局応札してくれないところがあり、そこは規模を小さくして市内事業者に優先的に発注することで確実に事業が遂行できるということを、昨今の人手不足とか、受注残がある状況で要は不落になって

しまって、なかなか事業者が応募してくれないというところを解決できることを定性的な評価で入れてもいいとは思う。

【委員長】

最初に定性的評価は何をイメージしているかがよく分からないという、中身があるかという話であったが、実施できるかできないかを書き込むのはなかなか難しい気がしないでもない。地域経済への貢献も合わないといえば合わない。どちらかというと、どのような市民へのサービスが向上するのかという点は書き込めばよく、どういうものを想定できているかであるが、現状では想定がないということか。

【事業所管課】

明文化できるようなものは正直なかなか難しい。

【委員】

これは長期的な事業運営であるが、運営は今回別に委託していないのではないか。

【事業所管課】

運営業務を求めているものではない。

【委員】

書くとしたら、リスク分担の明確化による安定的かつ着実な事業実施の実現とか。運営はそもそも入っていない。

【事業所管課】

修正する。

【委員】

本文に「長期にわたる本事業の業務が」と書いてあるが、長期には特にわたっていない。建替えして移転をサポートするだけである。ここは書き直す必要があると思う。

【事業所管課】

承知した。

【委員】

J 街区も同じような記載である。

【事業所管課】

運営業務ではないが、維持管理業務は求めているので、期間としては長期間にわ

たる。

【委員】

J 街区はそうである。

【事業所管課】

運営という言葉で維持管理と置き換えればそういう形になる。

【委員】

こちらは入っていない。

【委員】

J 街区は運営管理を10年間事業者にやってもらうことによって補助金が入るが、要するにここでは補助金は入らない形でやる。J 街区の場合には補助金が入ることによる VFMへの貢献がすごく大きい。補助金を入れる、入れないの判断はどのようにしているのか。

【事業所管課】

端的に言うと、いただける補助金は全ていただいている。

【委員】

でもここは入らない。管理をすぐに移管する。ここでは10年間管理してもらうことに伴う補助金を入れることの選択肢はなかったのか。

【事業所管課】

選択肢としてはあった。そういった意味では I 街区もオペレーションは外したが、事業の規模に応じて、ある程度の事業規模がないと事業者からは負担であるとの意見は頂戴していたので、今回は大中小の大のみに設定をして、中と小は見送った経過はある。これもこれから検証していきたいと思っている。

【委員長】

今いただいた中では、VFMの中で、図表 4-1 の整備費の後ろに移転関連費を記載してくれということで、これは J 街区も同じなので、両方とも書いておいてくださいということをお願いしたい。

それから、今いただいている定性的評価、4 ページ目のほう、また本文に関連するが、削るとすれば、「長期にわたる」を削るのが一番手っ取り早い最小限の修正と思うが、本事業の業務が安定かつ円滑に遂行されることは別に関係ないので、「長期にわたる」だけを消す形での対応が想定されるということか。

【委員】

あとはタイトルの調整が必要。

【委員長】

タイトルも。

あと気になっているのは、(1)の最後の文章で「最適なサービス」と書いてあるが、最適かどうかは分からぬと思うが、より良好なというような表現にしておいたほうが無難な気がする。

(1)が創意工夫としか書いていない感じがあるので、この点、想定するものがないのであればしようがないといえばしようがないが、「事業の効率的な実施」の意味では、これは定性的というよりかは定量的なところに反映されているはずだと思うので、書き方としては気になる点ではある。要するにその前の文章も「各業務間の連携による業務効率の向上」、「効率の向上」ということでダブっている状態である。文章としては創意工夫と効率がダブり過ぎている気がする。

【事業所管課】

効率的という言葉を、よければ合理的に変えさせていただければ。意図としては、設計と施工を一括でと冒頭に書かせていただいているので、通常直接発注の場合は、施工者が決まらない段階で設計は設計で単独でやってしまうので、施工者の意図が設計に反映されることは100%ないが、一括にすることによってつくる側の意図を酌んだ設計ができるることは間違いないメリットである。それが効率的という言葉があまりふさわしくなかったと思ったので、よければ合理的という形に修正させていただくことでいかがか。

【委員】

連携の向上とか。合理的となると、あらゆる情報を集めた上で最適を選ぶというようなことで、今、最適かも分からぬとかがある。特定の定義がある程度あるものを挟まないほうが伝わるかもしれない。

【事業所管課】

分かった。後ろのほうを削除してもよいか。

【委員】

「見込むことができる」で終わってもいいかもしれない。

【事務局】

「見込むことができる」でよいか。

【委員】

「比較して」で、そのうちの民間事業者の創意工夫によるサービス水準の向上が

期待できるということで、「事業の効率的な実施及び創意工夫による」というのが、結局前と重複しているのでそこを取る。

【事務局】

創意工夫による良好なサービスの提供が期待できるとするほうがダブリ感が少ない。

【委員】

今、もし連携がないものが生まれるのであれば、各業務間の連携や創意工夫。分からぬが、もし新たに生じていいことがあれば、単語だけでも残しても悪くないと思った。

【事業所管課】

効率も創意工夫も二度言いになっているところは指摘のとおりなので、もしよろしければ、3行目の4文字目の「を」から、そのまま「創意工夫による」までを削除させていただいて、創意工夫によるより良好なサービスの提供が期待できるという形で結ばせていただきたいと思うが、いかがか。

【委員】

その上で、(1)のタイトルも直したほうがいい。一応2本柱で、業務効率の向上と創意工夫と言っているので、業務効率の向上と創意工夫による良好なサービスの提供。J街区も同じ記載なので直していただきたい。

【事業所管課】

そのようにさせていただく。

【委員長】

ほかはいかがか。

J街区を認めてもらっておきながら、後で修正が入って大変申し訳ないが、2点ほど修正を追加の形でよろしくお願ひしたい。

今の洋光台のC-1街区は、特定事業の選定についてに関して、今指摘をいただいた2.4、定性的評価の中で、(1)、(2)ともに指摘いただいた内容での修正をお願いしたい。

それから、VFMに関連しても、表記の点で修正をお願いしたいというのが1点あった。よろしくお願ひしたい。

VFMの算定の根拠のほうで4枚目、(3)のPFI手法で実施した場合の費用等となっており、中身が①と1個だけ書いてあるが、書きぶりとしては気持ち悪いというのがある。「等」は要らないし、1個しかないのであれば①も要らないという話になってくると思うので、書きぶりは訂正していただきたい。

ほかに指摘いただく点、意見等はあるか。よろしいか。

今まで修正を行うことを含んだ上で、特定事業の選定について、修正を加えたものの案をこちらのほうで認めていただいたということでよいか。

(了承)

【委員長】

ありがとうございます。

それでは、特定事業の選定についての審議は以上とさせていただきたい。

【議事(2)洋光台住宅（C－1街区）建替事業（審議）】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・落札者決定基準（案）

【委員長】

先ほどのJ街区で指摘をいただいた内容と重複する点もあるので、その辺は次のときに修正をして出していただくことを踏まえて、省エネ及び脱炭素等の話はダブっているので、それは修正していただくことを前提として、それ以外の点で皆さんから何かあるか。

【委員】

審査の視点のところで、各項目について、「その他、独自に工夫、配慮した点」という項目があり、これは独自に工夫すれば点がつくのかという話になり、先ほどのJ街区では「その他優れた提案が示されているか」となっているので、それにそろえたほうがいい気がすることが1点目である。

もう1点が地域経済への貢献のところで、これも高い評価になっているが、J街区では、今の①に加えて②として、「より多くの市内事業者や人材が、実体的に本事業に参画すること等による将来的な地域経済への貢献が期待できるか」という項目がある。要は維持管理が入っていないといつても、人材育成は重要だという気がするので、その項目はこちらも入れてあげていい気がする。実際に建設工事、移転業務で市内人材、あるいは市内企業が積極的に活躍して、それが次のノウハウの蓄積になって、次の事業を担える人材が育成できることはいいことだと思うので、残してあげたらいいのではないか。なぜ外すのかというのは、多分維持管理を抜いているから外していると思うが、入れてあげていい気がする。

【委員長】

独自の工夫のところは修正していただいたほうが明らかにいいので、修正をお願いしたい。

基本的にJ街区のほうが細かく書いてあるような気はするが、差をつけるところがどこなのかがむしろ気になる。そんなに差がないのであれば、極力同じような形で並べてほしい。

【事業所管課】

1点だけ補足をよいか。意図としては、文章量としては、I、J街区に比べて多少コンパクトにさせていただいた。一番大きな意図は、今回は大中小の小に当たり、市内事業者の意見としては、提案に係る負担は相当なものとの意見があり、書式の枚数もそうであるが、なるべく提案に求める内容と、提案の書類もコンパクトにしてもらったほうがあがたいとの意見もあった。そういう意図で、削れるものはどこかという意図で一通り見ているので、それで文章量が減っていることが背景としてあることを承知おき願いたい。

【委員長】

了解である。

【委員】

地域経済への貢献は、さきにあったような例と似たような形で評価していくのか。

【事業所管課】

先ほど申し上げた理由で、なるべくコンパクトにという意図で、J街区やI街区にあったものから割愛をしたが、委員の指摘ももっともなので、その辺に関しては表現をいま一度検討したい。

【委員】

お聞きしたのは、前に1回落札したのがあったか。

【事業所管課】

I街区。

【委員】

はい。あれよりは出す書類が軽くて済むような形のものを出してもらって評価するという認識か。

【事業所管課】

そう考えている。

【委員】

先ほどの話では、排水に関する点がこの件の懸念点であるということであるが、それに対応した項目があるかで、3の(5)あたりと思うが、明示的には記載されていないと思われる所以、懸念している点であれば明記したほうがよいと思う。

【事業所管課】

要求水準書の中で、敷地の条件等でその辺の詳細を書いている。評価項目の中ではそういう項目で配点をしなかったので、具体的にこちらには書いていないが、要求水準書にはかなり突っ込んだ明示はしている。

【委員】

要求水準を満たしていれば、もうそれでいいということか。

【事業所管課】

指標を設定していないので、要求水準として。

【事業所管課】

グリーンインフラという、浸透貯留施設と言っているが、その積極的な整備を期待するとの書き方には今している。具体的に指定しているのは、駐車場の舗装等はそこで指定しているが、それを上回る全部やるとかは水準以上としてみようとは思っている。

【委員】

提案を評価する項目としてどこに入れるのか。

【事業所管課】

これでいうと2の(1)の外構計画になってしまふが、委員指摘のとおり、はつきりそれに対する、①、②、③、④のどれもそれに対応した項目を今設定していなかったので、例示として申し上げてしまったが、そのほかにも外構にまつわるいろいろな要求水準を書いていたので、最低基準としては設定した上で、特にグリーンインフラの項目以外にも総合的いろいろな提案が出てくることを想定しながら、あえてグリーンインフラに特化した評価項目としてはこちらで表現はしていなかった。

【委員長】

どこかで入れておいていただいたほうがよさそうである。

【委員】

提案を期待するなら入れておいたほうがいい。

【事業所管課】

外構のほうで、私どもで話をしたものと矛盾が生じているので、表記は追記を検討させていただく。

	<p>【委員長】</p> <p>いずれにても、どこかには入れてくださいということでお願いしたいと思う。ほかはいかがか。</p> <p>今いただいた指摘点を反映する形で、次回審議するときに修正したものを見せていただきたいと思うので、よろしくお願ひする。</p> <p>皆さんで追加的に何かないか。</p> <p>落札者決定基準（案）について意見を承ることは以上にとどめておきたい。</p> <p>本日の議題で我々で審議しなければいけない中身は以上となる。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・委員名簿 ・本日のスケジュール ・資料 <p>【市営野庭住宅（J街区）建替事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定事業の選定（再確認）について ・特定事業の選定について ・VFMの算定根拠 ・落札者決定基準（案） <p>【洋光台住宅（C-1街区）建替事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・質問事項対応表、変更箇所新旧対象表 ・特定事業の選定について ・VFMの算定根拠 ・落札者決定基準（案） ・実施方針に関する主な質問及び回答について（報告）