

令和7年度 第7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8年2月16日（金）13時30分～16時40分
開 催 場 所	横浜市役所18階会議室 なみき6～8
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、小川係長 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 落札者選定基準の検討について（審議） 民間事業者の募集要項等の検討について（審議） (2)洋光台住宅（C-1街区）建替事業 落札者選定基準の検討について（審議） 民間事業者の募集要項等の検討について（審議）
議 事	<p>【事務局】 本日は、 「市営野庭住宅（J街区）建替事業」と「洋光台住宅（C-1街区）建替事業」につきまして、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札者選定基準の検討について ・民間事業者の募集要項等の検討について <p>の御審議となります。</p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【議題(1)市営野庭住宅（J街区）建替事業】 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"> ・落札者選定基準の検討について（審議） ・民間事業者の募集要項等の検討について（審議） <p>【委員長】 ただいまの説明並びに手元の資料を見ていただき、皆さんから指摘いただく点があれば自由に発言をいただきたいと思うが、いかがか。</p>

【委員】

最後に説明があった価格、賃料の決め方に関して心配とおっしゃっているとおり、そこが一番心配かと思った。鑑定価格で必ずしも、例えば売買だと一般の住宅だと広告に出ている価格と成約する価格が大きく乖離している場合もあるし、普通に出されている公示地価も地方はむしろその値段では買う人がいない。需要があって、やっとその価格だと思う。そういう難しい問題があるが、例えば提案があった場合は、それが高い値段であれば必ず売るとか、高い安いを決める基準が非常に難しい。貸す場合は期間が決まっていれば取り返せると思うが、どのような場合に売却の判断がなされるのか、市で考えがまとまっているのか、そういうのはこの書類に反映されているのか伺いたい。

【事業所管課】

最終的に余剰地の売却に関しては甲乙協議によって決することになっている。売却の条件、あるいは貸付けの条件として、財産価格の審議会で答申をいただいた金額以上の場合にそれが可能になるという立てつけにしている。今回、PFI事業費としての提案は、余剰地の活用に関してのみ提案いただくので、我々、最新の入札時点の、こちらのハイライトをかけている参考価格として提示するが、入札時点ではその提示も求めないので、最終的にはどういう使い方をするかという提案だけいただいて、売却あるいは貸付の契約の直前になって、審議会で答申される価格以上であれば契約に至ると考えている。

【委員】

経済ベースで、市の収入と考えるということでもあるのか。

【事業所管課】

適正な価格を下回った売却は、公有財産上認められないという視点で、そこはしかるべき審議会でジャッジをいただくという形になろうかと思う。あくまでも使い道に関しては、今回提案されたものを定性的に評点に反映させていただくという中で優先的な交渉事業者を決めていくのが今回のフェーズだと思う。

【委員】

幾つかのケースをスタディーされて今のようなロジックにされたと思うが、どういうケースを想定されたのか。つまり、収益が上がりにくい、例えば高齢者施設であるとか、当初はこの部分はもともとJ街区の一番端を用地として出すと、駅に近いので、分譲マンション等に使われて、高く買ってくれるということが想定されていたと思うが、そうでない場合もいろいろお考えになったという感じなので、どのようなことをお考えになったのか紹介していただきたい。

【事業所管課】

どのような可能性があるかは私どもも情報を取り切れていない部分はあるが、こ

れまで行ったサウンディングやヒアリングによると、様々な提案の可能性がある
と把握している。

【委員】

そういうのを踏まえて、売却しないケースを考えたということか。

【事業所管課】

1回目から売却ないし借地というのは、可能性としては両方あるという条件設定
をしているので、そこは再入札の時点でも大きくは変えていない。

【委員】

今、非常にインフレ傾向が強く、それがどこまで行くかよく分からない状況であ
る。かなり昔の話であるが、大川端の大規模な再開発を行うときに、ちょうどバブ
ル期と重なってどんどん地価が上昇して、それで、もともと三井不動産、東京都が
持っていた土地は分譲する予定であったが、かなり補助金を入れてつくるものだ
たので、それが個人に移転することは適当でないという考え方から、全部賃貸に切
り替えたという経緯がある。今後、地価が上昇していくかどうかは、ここを売却す
るかどうとか、売却のときの価格をどうするかに影響してくる可能性もあって、
賃貸、定借であれば、様子を見て、次のステップに進むということもできるかもし
れないので、その辺のところは、経済情勢、特に物価上昇に関して、今回少し考慮
されているのかどうかというあたりはいかがか。

【事業所管課】

指摘のとおりかと思う。特に比較的期間の短い定期借地であれば、最終的に土地
も長い目で見ると横浜市にまた戻ってきて利活用の可能性が残るので、より望まし
いと考えている。

【委員】

関連することだと、地価が早売りしてしまって、もっと値上がって。

【委員】

事業者利益が大きく配分されてしまうという、つまり、本来、市が得られる利
益が事業者に行ってしまう可能性が、売却する場合だとあるということである。

【委員】

公民連携の文脈で言うと、市と事業者は、不動産の活用に関しても事業者のほう
がアドバンテージがあり、得意分野だと思うが、交渉術も事業者が上だと思うので、
もちろん審議会等を通されるということであるが、例えば万が一の場合に断るこ
とも可能なことは分かる形で入札していただいたほうが最終的には安全なのかと思
う。

【事業所管課】

土地の売買または貸付けの契約段階での適正な価格はしかるべき審議会で答申いただく形になろうかと思う。その時点で、恐らくそこから20年先、30年先、50年先の地価の上下の見通しは、私どもも民間も見通すのは難しいのではないかと思う。一定の条件で、今回、活用の方法について提示いただいて、それが点数化されて評価されて交渉権を取られた事業者には、条件を満たす範囲では、仮に売却の提案であったとしても、それは基本的に売却する形になるのかと思う。一定の期間、それで提案いただいた地域課題の解決に資する活用をしていただけるという提案を頂戴するので、そこはやっていただく必要はあるのではないかと思う。

【委員】

もう1個、逆の方向もあると思う。バブル崩壊というか、その場合にどうなるのか。

【事業所管課】

≪本質問の回答は訂正が入っているため削除、休憩以降の補足説明を参照≫

【委員】

今の余剰地の話であるが、どう活用するか提案をしていただいて、それを評価するということであるが、売却する前提と、賃貸する前提とで、大分毛色が違うとか、内容が違ってくると思う。先ほどの落札者決定基準で、どちらを優位にするという評価はそもそもできるのかが、伺っていて疑問である。

事業者の立場から考えると、余剰地でかなり利益が出ることももしあるならば、それが確保できるのだったら本体のほうではかなり頑張れるみたいなあんばいもあるかと思う。ここが分からないと逆にリスクが取り切れないというところもあるかもしれないので、そういうところをどう考慮するのか伺いたい。

【事業所管課】

指摘のとおりで、全体的な配点はもちろん主たるPFI業務に付随する業務として今回余剰地活用を挙げているので、全体に占める割合は低いものの、直接的に売却の場合と借地の場合とを性能点として点数化する評価項目にしているのが大前提である。

【委員長】

この評価の基準であるが、売却によるのか、賃貸によるのか、借地権によるのかということは特に問うていないと思う。これは認めていただいている内容にはなるが、借地権設定なのか、購入という形で展開するのかということをお問はず、その上で何が行われるかということに着目して評価していくという形で進めていくことになっているように思う。したがって、結果として、一つの手段、業者側が購入

であるとなる場合もあれば、賃貸で行くという場合もあり得ることになると思う。所管課、あるいは市から、売却か否か、賃貸か否かという点に関しても評価の中に入れていく必要があるというのは、そのような認識を持っているのか。それとも、現状においては考慮していないということなのか。

【事業所管課】

結論から言うと、どちらかを優位にしようという配慮はしていない。あえて言うと、最終的には、財政部門からは、売却は一過性であるものの、賃貸に関しては、期間中、一定の収入が見込め、さらにその先の、先ほど委員からも話をいただいたが、有効活用の可能性もまた残せるということで、どちらかという望ましいという一般論としての話はある。ただ、提案内容を今回評価いただくので、それと全然違うベクトルのものを同じ評価軸の中に入れて点数化していくのは、ましてや、価格面に関しては定量的な提案をいただくとしたらいただいってしまうが、今回それはしないことにしたので、入れてしまうと評価は難しい。

もう一つ補足すると、今時点でPFIは期間が長いので、委員の皆様から指摘があったように、入札段階から契約段階まで、解体して更地になってから、土地の売買ないし賃借の契約をするので、それまでの時間的な上振れ下振れリスクを取るのが、その時間の経過自体がリスクだという意見もあった。それをもって入札時点での価格提示は見送ってほしいという強い意見を受けての今回見直しにもなるので、そういった意味では、後先になって申し訳ないが、売却か賃借かの区分けは評価軸にするのはなかなか難しい。提案された内容を見ていただいた中で、今のような事情がバックにあるのだという前提で点数に反映させていただくのはありがたいことと考えている。

【委員】

価格とは切り離して、いい内容の提案をするということが出来る状況になった。しかし、提案事業者は提案した内容の事業を完遂する責任を負うわけである。そのときに、市側としては、提案内容に沿った形で売却価格や賃貸価格を決めてくれる、つまり、事業が成立するように配慮した形での対応をしてくれるということを前提として提案してくるということになるのか。

【事業所管課】

そのとおりである。

【委員】

ただし、ここに最終的に載せる参考価格を基にして、それを下回るような形での事業成立性は考えないで、それで買ったり借りたりしたとしても事業が成立するという形で提案してくるということを想定しているのか。

【事業所管課】

参考価格自体は、絶対この値段を下回ってはならないという縛りではないので、厳密にはそこは申し上げられないが、気持ちとしては指摘のとおりである。

【委員】

参考価格を決めるときに、例えばどうしてもその土地を取得したいという、よく一般的にも耳にすることが、周辺の相場より高く提示されて、地権者が売ってしまったと言って、重要な土地が売られているという話が広く知られてきていると思うが、参考価格を決めるときに、高めにするのか、そうでないのかというところに、結果的には売りたいか売りたくないかというところも現れてくるのかと思うので、やはり参考価格の決め方が極めて重要だと思う。何も鑑定評価どおりしなくても、そこまでもうかるものであれば、そのもうけの部分に乗せた価格で提示して、そうすると、ある意味、市民も、すごいなというのはあるかもしれない。

【事業所管課】

今こちらに提示している額は、従前の第1回目の入札時点の価格である。こちらは最も有効で取った不動産鑑定額である。

【委員】

最も有効掛けるプレミアという可能性もあり得る。

【事業所管課】

可能性としては指摘のとおりだと思うが、ヒアリングの時点では必ずしも本心が聞き出せていないという前提で申し上げると、非常に厳しいという意見のほうが圧倒的であった。本音は私どもも全て聞いているという認識は持っていないが、非常に厳しいという意見が大多数であった。

【委員】

忘れていることがあると思うので、既に教えていただいていることかもしれないが、ピンクの最初のページに、余剰地として想定されているところも含めて、道路からセットバックする形のオレンジの網がけがされている。ここに関しては、J街区の建て替え部分と同じような形でセットバックする、つまり、切土をして、そして造成するということが事業者の負担で行うことが前提なのか。

【事業所管課】

指摘のとおりである。

【委員】

そうすると、そのリスクも感じる部分ではある。つまり、ぼんと土地があつて、そのまますぐ使えるわけではなくて、かなり造成しなければいけないのか。

【事業所管課】

無条件で好きに使ってくださいということではないので、その部分は事業者の負担として今回義務づけをしている。

【委員長】

購入されてしまうと、P F I 事業の期間が終わったら崩すことは可能になるということか。自分の土地であるから。

【事業所管課】

義務的な期間を過ぎると、拘束力が解けた先は特に売却の場合は、事業者の意向によって、それと異なる転用という可能性は否定できない。

【委員長】

別の形で道路の規制は別途あるので、そこまでいじることは無理だろうと思うが、外見が少し変わってしまうということはある。今現在、更地としての市場価格、一般的な情勢といったものの金額をそのまま提示されると、業者側は、少し高いのではないかと思うのは自然かと思う。条件はついているということである。

今のことに関連して結構であるが、書類の中で、募集要項関係で、ここを少し修正したほうがいいのではないかという、今の点も含めて、もしあれば具体的に指示いただければと思う。最終的には提案に従って、選定された事業者の方向性を受け入れるが、金額に関してはそこでまた改めて協議という形を取っているということで、いずれかが得するというよりは、経済的合理性に基づいて取引していただくのが正しいのかと。市がもうけるのも気持ちの悪い話だと私は思うので、その辺は配慮いただきたい。

【委員】

公有地はできるだけ高く売りたいというのが、過去の神奈川県事例を見ていると、公営住宅ではないが、学校の跡地でも、そういう傾向があるという気はした。

【委員長】

気持ちはそうである。おっしゃるとおりだと思う。

【委員】

逆に市の財政面を考えると、余剰地は例えば更地にするというところまでを今回の事業にして、その更地を売るというところについては、別途、入札で、より高く買ってくれる人に売るという方法もあるかと思うが、そういう手段は取られないのか。

【事業所管課】

もともと選択肢としてはあった。ただ、こちらは、現在、市営住宅の敷地、市営

住宅が建っている土地であるので、まず解体工事をしないと更地にならない。解体工事は今回のPFI事業に入っている。なので、一連の仕事として、PFIのパッケージングの中に一体として、地域課題への解決も含めた提案を求めていくのが適当であろうという観点で、パッケージングとして今回、市営住宅の再生事業と、それに伴う余剰地の創出である。これは何もない更地を現状我々が持っている状態であれば、先生おっしゃられるように、単発で売りに出すという形である。

【委員】

PFI事業としては更地にするとところまでもやってもらうのか。

【事業所管課】

はい。その上で、余剰地活用事業者とは土地売買契約又は定期借地権設定契約を個別に締結する。

【委員】

次の事業として更地の活用について、いろいろな事業者の提案を受けるということもあるかと思った。

【事業所管課】

可能性としてはそういったやり方もあったとは思いますが、地域課題をお題として出して、一連性というか、市営住宅で隣に再生していただく事業者がそことの一体性を持った何か提案をしていただける可能性はこちらのほうが強いであろうというのが1つと、あと、どうしても、公募して、別の売却の形になってしまうと、ある意味、価格勝負の様相がどんどん強くなっていくというか、いろいろ条件をつけていけばいくほど、提案も引き出しにくくなるし、値段ありきになりがちなので、そういった意味では、今回、再生事業はあくまでも野庭住宅、野庭団地の地域のまちづくりというところが大きな一つの目標であったので、PFIの一部として事業者からの提案を受けたほうがよかろうと全市的に判断した。

【委員】

今、委員の質問の内容と、先にももう一つ質問されていた内容は、恐らく共通している課題だと思った。採点するとき、ある程度示すにしても、価格が決まっていない売却案件と、賃貸案件であれば、恐らく事業に今後も一体としてずっと保っていくと思うが、切り離して売ってしまえば、本事業とは関係なくなってしまうところで、採点のときの土俵というのはそろわないように私も感じた。その説明をどうするのかというところと、あと、既に右側が切り離して別事業者になっているところもあるので、そうすると、横も切り離していいのかと考える意見も出かねないので、そちらのあたりの統一的な考え方がどうであるのかというのは、少し大事になるのかと思った。採点が少なくとも難しいように思われた。その採点によって結論が出たときの事業の説明の仕方が、場合によっては難しくなる可

能性はあるかと思った。

【委員長】

売却の場合でも、借地権設定の場合であっても、そのときにおける経済的合理性に基づいて適正な価格をもって設定されるということがまず前提である。その上で、今現在、既に提案され、そして、我々が了解している事業そのものは、切り離している余剰地に関しては、イメージ的に考えると、住宅のためのショッピングセンターみたいなものがあったり、クリーニング屋があったり、保育園でもいいが、そこに住んでいる方々にとって利便性の高いような提案をしていただくところに強い関心を持って審査していくのだという認識を私自身は持っている。今、切り離して売ったらどうかという話は、大どんでん返しの話になってくるので、それは勘弁いただきたいと私は個人的に思う。勘弁いただきたいというのは、元から発想としては、市営住宅のよさといったものについていかにプラスアルファを出していかれるかという提案をいただくことに重点があった。経済的な損得という話は、いずれにしても合理的な金額で取引がなされるのだということを前提にして了解いただければと思う。無論、J街区とI街区で違う業者をお願いしているということではあるが、一体化した形で開発をお願いしているので、何もかも違うという形にはなっていないだろうと思う。

【委員】

技術的なことであるが、J街区の建て替えの部分は、一団地は外れない。余剰地の部分は一団地を外すのか。

【事業所管課】

一団地の中に入っている。

【委員】

そうすると、そこに分譲マンションが仮に建ったとしても、それは前面道路の制約を受けないというか、一団地の中で処理すればいいのか。

【事業所管課】

法的には委員おっしゃるとおりである。ただ、野庭住宅は実質的には、あまりにも一団地の範囲が広大で、地権者もあまりにも多いので、実質的な審査は仮想敷地単位でやらせていただいております、半ば強制的な行政指導で、単体としての、単一敷地としての集団規定をかけている部分があるので、実質的にはほぼ単独敷地と考えていただいております問題ないかと思う。

【委員長】

追加で質問、確認事項、意見があれば自由に出していただきたい。

【委員】

先ほどの事業者選定基準に戻るが、今、余剰地の事業については、6の(2)の①、にぎわいや生活利便性を高めるための施設や、若い世代を呼び込むための施設の供給に関する具体的な提案、ここが一番重要なポイントになるかと思うが、この内容の理解としては、余剰地に建つものが本体の部分の住宅の人たちに利便性がある施設なのかという視点で審査をするという理解でよいか。

【事業所管課】

基本的には指摘のとおりであるが、私どもはもう少し広義に考えており、今回、我々は市営住宅を所管しているのですが、直近で言うと市営住宅であるが、野庭住宅には、市営住宅約3,300戸に対して、同じく3,000戸ぐらいの分譲の野庭団地があり、それ以外にも戸建ての住宅等も周りに多数ある。そういった地域であるので、全般的に全市の見ると高齢化率の高い地域でもあるし、そういった地域全体への利便性という、もう少し広い観点で、非常に地域の課題解決に有益な提案が出ることを期待している。

【委員】

確認としては、この書き方でそのように事業者に伝わっているかというところである。

【委員】

ピンクの中に、私も加わってつくった全体のみらいビジョンがあって、みらいビジョンに即した形でというのを、前のときにも議論になったが、まず前提に置いているので、ここを参照して、その全体にとって有効なという考え方で提案してくれることを期待して、そういう枠組みにしてあるということである。

【事業所管課】

委員の質問と委員の補足にさらに補足する。附箋で言うと②番がついている要求水準の32ページの第6、余剰地活用に関する条件の1、土地利用に関する事項の中を御覧いただくと、まさに委員指摘いただいたように、「資料5：野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」を参考に、余剰地の活用を行うこととし、具体的には、にぎわいや生活利便性を高めるための施設整備や、若い世代を呼び込むための住宅供給を期待すると書いている。

【委員】

単純に人口を増やしたとなると、分譲住宅になってしまうと思う。人口そのものを基準とするのか、あるいは、これまで意見が出ているように、野庭団地に住んでいる方の中の交流を活性化したいのかという基準が全く違うので、そちらはどのように基準を持てばいいのか。結局、審査項目の具体化にも関連すると思うが。

【事業所管課】

私どもとしては、結論、どちらも望ましいと思っており、甲乙つけがたい。というのも、全部、100%共同住宅の場合、あるいは完全に商業施設の場合、こちらは確かに全く違うものであるが、その中間を取って、いわゆる下駄履きのような状態、下層に商業が入って上は共同住宅という提案もあり得ると思う。バランス、どれぐらいが一番いいのかというのも、なかなか定量的に我々としても評価しづらいところかと思うので、そこは出てきた提案を見て、ぜひ委員にも忌憚のない意見と評価をいただければと思う。

【委員】

事業契約の当事者であるが、余剰地活用企業も当事者になると理解したが、SPCをつくる場合はSPCと余剰地活用事業者なのか。つくらない場合は代表企業と余剰地活用事業者が締結するのか。

【事業所管課】

≪本質問の回答は訂正が入っているため削除、休憩以降の補足説明を参照≫

【委員長】

私から1点教えてほしい。修正された点で、7番目、様式集別紙で、80万を1戸当たり●万に変更という形であるが、箇所は資料で言うと⑥の14/26のところでしょうか。

【事業所管課】

そうである。

【委員長】

分からないので、教えていただきたいが、修繕費は下の表にあっては、市、修繕費、●万円、1戸当たりと書いてあるが、上の留意事項等のところで、仮移転先修繕費が別途載っているが、これは別物か。

【事業所管課】

そこが当初のままになってしまっているの、そこも同じく●万円である。

【委員長】

結構である。

いろいろな意見を出していただいているが、具体的にこの書類の中で、これを修正すべきであるという提案があれば、ぜひお聞かせ願えればと思う。いただいた内容は、実際に事業者、提案者に対して説明するときに留意いただきたいという点が多かったかと思うが、いかがか。

【委員】

新旧対照表のとおりになっていない部分があると思うが、それは新旧対照表にそろえるということでよいか。

【事業所管課】

財務書類のところは特に入札説明書の整理とずれているところがあるので、それは入札説明書の修正に合わせて直す。

【委員】

こちらが優先するということか。

【事業所管課】

そうである。

【委員長】

ほかにあるか。

修正事項の説明をいただいたが、本文のほうがまだ修正し切れていない部分が何か所かあるということで、そちらは対応いただくことを前提として、また、いただいた意見の中で、事業者、提案者に対しての説明と意思疎通をうまくしていただいて、より目的に資した事業の提案をいただくように努力いただきたい。

提案いただいている案については、特段の修正を求めるといった意見はないと理解してよいか。

(了承)

【委員長】

ありがとうございます。いろいろな書類が混ざっているが、市営住宅野庭住宅（J街区）建替事業における民間事業者の募集要項等の書類に関しての検討は以上ということで、特段の修正はない、案のとおりお認めいただいたという形で処理をしたいと思う。

(休憩)

【委員長】

再開する。

市営野庭住宅（J街区）建替事業に関して補足説明を所管課から願います。

【事業所管課】

先ほど市営野庭住宅（J街区）建替事業でいただいた質問について、補足、訂正

をしたい点が2点ある。

1点目は、バブルが崩壊したような社会情勢が大きく動いた場合に、余剰地の売却、あるいは定期借地の契約をどうするかという話があった。基本的には、違約金というか、手付金を放棄していただくと答えたが、ただし書きの条項を書いてあったので、そこを補足する。

お手元の水色のファイル、野庭住宅（J街区）の附箋で言うと8番、事業契約書の32ページをお開きいただきたい。上から7行目の後段あたりからただし書きが書いてある。7行目までで、則、売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結するものとする。「ただし」以降である。「余剰地活用に関する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合、余剰地活用業務企業は売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことを市に申し入れることができる」というただし書きをつけていた。この場合、市が承諾した場合に限り、締結しないことができるということで、多少、市に有利な条件設定にしている。ここを1点補足する。

もう1点が、委員から質問を頂戴した契約の相手方に関する話である。こちらに関しては、PFI契約の中でも事業者の活用の提案はいただいているので、余剰地活用事業者もPFIの契約締結には捺印いただいて、SPCの一部には入っていただく。それは活用するというを提案いただいた立場である。ただし、用地の売買契約又は定期賃貸借契約の契約自体は別という切り出しになっている。

【委員】

事業契約自体は連名で、プラス、余剰地活用事業者は別契約も結ぶということか。

【事業所管課】

そういう認識である。

【事業所管課】

もう1点、SPCを設立する前提で書いているが、SPCを設立しない場合は代表企業、構成企業が並んでいるので、余剰地活用企業対市という構図になるので、これはあくまでSPC前提でつくられているひな形である。

【事務局】

別事業であるが、横浜文化体育館再整備事業だと、余剰地として株式会社スターツと、横浜武道館側に掖済会病院という病院があり、ホテルをつくっている株式会社スターツは構成企業に入っていたので、事業契約書上は横浜市と特別目的会社SPCとの契約だけである。ただ、SPCの構成員としてスターツが入っていたという形である。掖済会病院については構成員ではなかったなので、あくまで協力企業的な感じが入っていた。それはあくまでPFI事業契約としては市とSPCとの契約であった。それ以外にスターツのほうは定期借地権契約として横浜市とスターツで定期借地権契約を70年間ぐらいで土地を貸すスキームだったので、そちらは定期借

地権契約をしている。掖済会病院については、売却するか定期借地にするかという選択制であったが、結果的に売却になったので、横浜市と掖済会病院で売買契約を締結しているという形なので、基本はP F I 事業契約、スキームによりけりであるが、B U N T A I の場合はS P C と市が。

【委員長】

S P C の場合、問題ないという感覚である。問題は、S P C を構成しなかったらどうなるのかということかと思っていたが。

【コンサルタント】

S P C を締結しない場合は、先ほどから話があるように、構成企業が全員記名捺印をする。入札説明書上は、余剰地活用企業の構成企業の一員となっているが、これはあくまでも応募する意味での構成企業ということであって、S P C の中に入るかどうかということに関しては、これは特に定めがないので、出資するかどうかというのは事業者の事情となる。S P C を設立しない場合であるが、その場合は、構成企業は全て役割を持っているので、設計担当企業、建設担当企業というように、全ての構成企業は役割とセットで書くので、代表企業兼、大体は建設企業と考えているが、それ以外は設計企業、建設企業、移転支援企業と同じような形でこのように余剰地活用企業という形で記名捺印になる。

【議事(2)洋光台住宅（C－1街区）建替事業】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・落札者選定基準の検討について（審議）

【委員長】

ただいまの説明並びに手元の資料に基づき、落札者選定基準について審議をお願いします。自由に意見等をいただきたいが、いかがか。

【委員】

1点よく分からなかったのが、先ほどのJ街区だと、7の施工計画の④建設廃棄物の適正処理や資源リサイクル発生土量抑制による環境負荷低減等に関する具体的な提案が示されているかとある。今回、こちらを見ると、施工計画・安全対策で、③で環境対策等とあるが、ここの書かれるのだけ見ると、騒音と振動と粉じんばかりで、発生土量の抑制はこれでは分からないと思う。具体的に入れたらいいのではないかという気がするが、除外している理由はあるのか。

【事業所管課】

野庭住宅は、セットバックを求めて土量の大きい工事が想定されている現場であった。一方、洋光台のC－1街区については、開発行為を伴わない、既に既存の住

居を解体した時点で宅盤が整っていて、ほとんど土いじりがないことが想定されている。それをもってして、普通に施工すればほとんど廃土も必要最低限しかないであろうことが想定されたので、こちらではあえてそのことについては触れなかった。

【委員】

ただ、既存の建物の解体処分があるから、建設廃棄物は適正処理しなければいけない。

【事業所管課】

それは当然発生するので、法に基づいて処分していただくことは要求水準上は求めていくことになろうかと思う。

【委員】

そうすると、提案で評価をすることではないということか。

【事業所管課】

廃土の抑制とか、そういったレベルで大きい何か提案が既存建物の解体工事で果たして出てくるかは現時点では正直想定していなかった。

【委員】

分かった。

【委員長】

確認事項等でもあったら発言いただきたい。

【委員】

確認させていただきたいのが、7ページの地域経済への貢献で、具体的な評価の仕方はどうだったのか。

【事業所管課】

①と②で大きく違うのが、まず①は単純に今回の要綱ではC-1街区について、円単位というか、金額ベースでどれぐらい地元の事業者を活用していただいているかである。②番に関しては、金額ではなく、企業数に代表される組織としてどれぐらい地元の企業を使っていたか。これはPFI方式を冒頭にも説明があったとおり、本市ではなるべくそういうことに参加していただける事業者を増やしていきたいという気持ちがあるので、そういった意味で将来的にPFIにトライしていただける協力事業者が増えていくことが望ましいと考えているので、こちらは金額ではなく、主に企業数を評価しようと思っている視点である。

【委員】

本当の意味の経済効果と関わり方。

【事業所管課】

将来的にこういったスキームでも積極的に参画していただける企業を増やしていきたいという気持ちで2番を設定した。

【委員】

企業数であるが、市内企業だと、どちらかという、大企業もあれば中小もあると思うが、時々、一人で企業をやっている方もいるが、人数は特に把握されない予定か。

【事業所管課】

入札の様式の中でそういったものは書けるように配慮したが、市内は主に中小企業であるので、かなり小規模な事業者であっても、数としてアピールとして書いていただけるように様式は配慮した。

【委員】

数だけで見るのか、役割ごとに対応して分かるように書いてもらう。様式はどれが相当していたのか。

【事業所管課】

様式集の⑥の資料の下のページ番号42ページに、その審査の視点に対する様式がある。受注額と参画しない企業数として提案者に示してもらうことを想定している。

【委員】

採点のときに企業の数はPFIの浸透という意味の一つの尺度としてはあると思うが、例えば設計企業、何社でやるというのは非効率だという側面もあるかもしれない。そうなったときの採点の考え方はどのようになるか。

【事業所管課】

御覧いただいた様式7の4の参画しない企業数は、単純に企業数を記入するだけになっているので、委員指摘のとおり、なかなか様式だけでは判別が難しいかもしれない。実際に設計事務所を役割に応じて細分化しているような例も想定することがあるので、様式から判別できないところに関しては、恐縮であるが、ヒアリング等の機会に特に数字的に疑義があるものに関しては質疑いただければ幸いである。

【委員】

ある意味、質問のための基礎資料と捉えればよいのか。

【事業所管課】

あまり様式を多くしてしまうと、なかなかそれもそれで大変なので、不明な点に関してはQAで補足していただければと思う。

【委員】

誤字脱字かもしれないが、附箋の②の10ページの2.2.4で、地域経済への貢献、2行目に、この文脈からいくと地域人材か。地域材は木材なのかと最初考えてしまった。人材か。資材とも書いている。地域材という言葉はあるのか。

【委員長】

別途地元雇用と別立てになっているので、人的問題ではない部分のことを指していることは明らかである。

【事業所管課】

ここで言う地域材は、地産材料というマテリアルを想定して書いている言葉で、具体的に言うと、木材で言うと、神奈川県産材とはっきり明示いただく場合は評価できるというイメージで書いた。

【委員】

地域材という言葉は一般的に分かりやすいのか。

【事業所管課】

恐らく本市でも、神奈川県産材とかのことを地域材と呼んでいると認識しているので、念のため確認する。

【委員】

地域木材のほうか。誤字かと思った。最初は木と思ったが、人材なのかと分からないので考えてしまった。

【事業所管課】

あくまでもマテリアルを想定した表現であるが、地域材と書いたのは、木材だけではなく、市内でタイルを焼いているところもないわけではないので、例えばそういったものも幅広く評価できるように、あえてここでは木とは言わずにわざと地域材とした。

【委員】

もしかしたらもう少し分かりやすい言葉があるかもしれないが、お任せする。

【事業所管課】

言葉遣いに関しては、相手に通じないといけないので、確認して、必要に応じて修正する。

【委員】

もう1点、項目のところで、9ページの4の入居者移転支援業務に関する事項で、先ほどのJ街区と比較すると、J街区は中項目で入居者移転支援計画になっているのに、こちらは「移転支援」という言葉が抜けている。どういう違いがあるのかよく分からないので、説明を伺いたい。審査の視点で、J街区のほうは①で「移転に係る調整や引っ越しサービスの提供等において、入居者の状況に応じた適切な配慮等、円滑な入居者移転の実施に向けた具体的な提案が示されているか」ということで、どういったことを求められているのかが具体的に示されているが、こちらは②で「仮移転等にあって入居者の不安や負担を軽減する取組が提案されているか」とかなり抽象的になっていて、これは心理カウンセラーみたいなのを配置すれば点がつくみたいなことで分けているのか。我々が審査するとき、この違いがよく分からないので、どういう意味なのか明確にしていきたい。Jと同じであれば、同じようにしたほうが、事業者も提案を出しやすいと思う。これだけだと、不安や負担を軽減するといった場合に、優しく声をかけて寄り添ってくれば点数がつくのかみたいな話になってしまう。

あと、先ほど申し上げた、「支援」がついて、こちらがついていないのはどういう意味なのか。

【事業所管課】

名称については、移転支援の計画ということで、「支援」を追加できればと思う。

【委員】

仮移転等とあるが、仮移転も本移転も両方支援するのか。

【事業所管課】

両方である。

【委員】

単純にJと同じような記載をすればいいのではないかと思う。

【事業所管課】

特に意図して変えたことはないなので、なるべく文言は合わせて修正するようにする。

【委員】

細かい話であるが、建築・配置計画のところ、防耐火性能が両者で漢字が違う。こちらは「対」になっているが、「耐」ではないか。

【事業所管課】

誤字である。失礼した。

【委員】

先ほど質問があった、似たような項目で記述が違うのを見比べると、もし具体的にこれは必ず入れてほしいという工夫が欲しいところがあれば明示するというパターンもあるのではないか。ブルーのほうとオレンジのほうで、野庭と洋光台を比べると、移転支援に関しては人員配置とか休日夜間対応も項目が提示されているように見えたので、それぞれいいところとあれがあると思うので、どちらがいいのか分からないが。

【委員長】

恐らく1つは、こちらは先ほどのJ街区に比べて規模が小さいということもあって、行われる事業の内容に関しても多様性がJ街区に比べるとそれほどないということがあって、配分の項目自体がそれほど散りばめられているわけではないということである。その中で、居住者の移転、移って戻ってくるという、これを支援してもらうということが非常に重要な要素になるだろうということ、10点配点を想定していることだと思う。

もう一つは、C-1街区の参加する企業としては、SPCを構成するというよりは、市内の場合によってはかなり小さい企業を想定しているということ、そういう意味で少し丁寧な表現になっているのかという印象は持っている。そういう意味では、移転業務関係に関しても、それはそうでしょうねということであるが、ちゃんとしなければ駄目だよという念押しのような項目が入っているような気がしないでもない。休日、夜間対応体制、これは本来、ちゃんと取らなければいけないのは当然であるが、そういうことを意識して、ちゃんと計画を立てているようにという意図が入っていると読み取っているが、そういう理解でよいか。

【事業所管課】

委員長指摘のとおり、規模が野庭のJ街区は大、洋光台のC-1は小というところもあり、様式を少しコンパクトにするのと、それに対して審査の視点に関しても、基本的にはコンパクトにする視点からアレンジした経過がある。正直言うと、洋光台のほうだけこういった具体性を欠いてしまった経過は記憶をたどってもはつきり答えられず、言葉に詰まって恐縮である。具体的な内容は、ある意味、野庭のJ街区に関しては当然だという気持ちもあって、そこまで詳述していなかったように思い出されるので、その辺は委員で審査していただくタイミングが同じようなタイミングになってきたときに、逆に審査がやりにくいということであれば、文言はある程度そろえたい。

【委員】

建築・配置計画は、むしろ野庭のほうが詳しいような気がする。

施工計画・安全対策で、洋光台のほうに、働き方を踏まえて適切なスケジュールに設定されているかが①に来ている。ただ、働き方を踏まえというのは法律で決まっているので、普通は守る気もするが、わざわざ書いている。

【事業所管課】

まず、建築配置計画について、野庭のJ街区は住棟も間違いなく複数にわたるであろう規模であるので、住棟配置に関して様々なバリエーションを想定して評価にも反映していただきたいと思い、表現はかなり具体的に詳述している。一方、洋光台C-1街区に関しては、仮に75戸、95戸の場合も、恐らく1棟で、配置に関してはほぼ一択、敷地の状態からしてもそれしか選べないという敷地設定である。ここで隣棟間隔、野庭で書いた日照、音、熱を詳述するまでもなく、あまり差が出ないのではないかという想定で、あえてここは削っている。

【委員】

洋光台の快適性に日照等は含まれる気がする。

【事業所管課】

そういった視点で審議いただいて支障ないと思う。

【委員】

J街区のほうにはないが、こちらは7ページで、外溝計画に「グリーンインフラ（浸透貯留施設）の導入が積極的に計画されているか」とあるが、これは植栽計画の話なのか。違和感がある。Jに比べてグリーンインフラを強調しなければいけないのか。どちらかと言えば、1、2、3のほうが重要で、4ばかり強調されても、あまり評価してもしようがないのではないかという気がするので、Jにないのに、あえてここに入れているのは何か意味があるのか。

【事業所管課】

グリーンインフラは、植栽ではなく、雨水浸透に係る舗装等の外溝の表層仕上げを主に言っている言葉で、漢字で括弧書きで浸透貯留施設と書いている。ざっくり言うと、洋光台住宅が日野川という非常に氾濫の危険性が高い河川の上流域に位置しており、なるべくゆっくり河川に流入する雨水を排水できてほしいということで、グリーンインフラというものが、横浜市の中でも積極的にそういう表層仕上げをしてくださいということを推進される地域に位置づけられている。そこがまず立地的に野庭住宅と決定的に違うところである。一定程度、要求水準の中でもそういった外溝の表層仕上げ等を最低限のものを縛っているが、それをより積極的にしていただいた方に対して評価しようということで、あえてこちらにも出した。立地特

性的に洋光台にしかないものなので、あえて特出しで書いた。

【委員】

そうすると、点数を分けたほうがいいのではないかと。これだと9点の中で相殺されてしまう。結局は、1、2、3のほうが提案がしっかりしていれば、いい評価をつけざるを得ないので、この中で埋没してしまう。差別化できるような提案が出てこないと思う。であれば、要求水準に落としてもいいのではないかと気がする。

【事業所管課】

そうすると、要求水準にもともとグリーンインフラの記載はあり、要求水準を超えるような提案があった場合はこちらで評価していただきたいということで、審査の視点にあえて特出ししたが、逆に点数を割り振って、1点とか2点をそこに配分するのも、程度問題であるが、どれぐらいの面積を積極的に要求水準を超えてきたら評価するのかみたいなものも難しい、イメージがなかなかつかないところもあるので、もしよろしければ、委員指摘のとおり、4番のこの表現がほかの項目に比べて特出しで唐突感があるということであれば、消してもいいかと思う。

【委員】

建設企業のところは多分コストが増える要因だと思うので、積極的に入れるかどうかは、ここに入っていると、もっとやらないといけないのか感はあるが、市のほうで問題ないレベルであれば取ってもいいかもしれない。

【事業所管課】

問題があるかないかという、問題がないレベルまで要求水準を縛っているの、それをより積極的に、要求水準超えの提案をしてくれたら、より望ましいかなという程度である。

【委員】

それは具体的にペイメントに違う素材を使うと、そこでの流出率が下がるのか上がるのか。ゆっくり流出するというようにできるような素材は実際にあるのか。

【事業所管課】

ある。例えば駐車場の舗装を通常の密粒アスファルトに比べてもう少し粒度の大きいものを使っただくと、より土にしみて、いわゆる雨水排水と言われている、どんと水が即時に流れてしまうようなものが河川への瞬間的な流入負担になると聞いているので、より土に水をしみさせるような配慮をしていただいたものが望ましいと聞いている。そういった意味で言うと、今、表層と申し上げたが、雨水配管の塩化ビニールパイプに穴あき管を使ったりすることも評価の対象になると聞いている。全体からすると、定量的に評価しづらいところもあるので、地域特性を顕在化させようと思って、あえて審査の視点に入れたが、もし委員が点数としても、

ほかの項目とのバランスからしても、なかなか評価軸として扱いづらいということであれば、今申し上げた程度以上に意図はないので、消すほうが自然かと思う。

【委員】

これを書いてあることのメリットもあるのが、そもそもこういう議論が始まったときに、1個1個やるのか、全部まとめてその地域をやるのかという話があったと思うが、そのときに、それぞれの特性を出した提案を受けていくという話もあったので、一長一短ではある。完全に否定されるものでもないような気もした。

【事業所管課】

もし記載を御容赦いただけるようであれば、など、周辺の安全に関する配慮がされているかとか、例示程度にさせていただくとか、審査しづらいということであれば、それはまた違うかもしれないが、限定で、ほかの3項目と並んで、ここにあるのがということであれば、例示で書いている部分もあり、洋光台独特の条件でもあったので書いたにすぎない。残してもよろしければ、多少表現も変えさせていただこうかと思う。

【委員長】

先ほど委員から質問があったことは、要求水準で示している内容よりも、それを上回るような、より優れた提案の可能性があるという理解でいいのか。

【事業所管課】

そのとおりである。

【委員長】

であれば、それは評価してあげてよいのかと思う。ただ、積極的に計画されているかと聞かれると、全員が要求水準に従って積極的に計画しているはずなので、評価のしようがないので、グリーンインフラの導入に関して優れた計画がなされているかとか、優れたという文章で残しておいてもいいのかという気はする。

【委員】

今の議論だと、グリーンインフラの質が違うということである。事業者が入れる仕組みによって違いが出るということである。そこは積極的に計画されているかだけだと、ただ入れたというだけの話であって、それが要はこういったグリーンインフラが提案することで、ほかの事業者が提案しているよりも、河川の水の浸入を遅くできると、それだけ優れた技術を我々は導入するのだというところは比較できるようにしてもらえばいいと思う。

【事業所管課】

現在は要求水準書上では、駐車場と車路を密粒より浸透性のアスファルトにしな

さいと、それがイコール、グリーンインフラである。ほかの歩道部分をコンクリートでやる場合と、それが通常であって、例えばそれをゴムチップ舗装とかにすると、それはグリーンインフラになるので、最低限としては、車が通るところをグリーンインフラにしないと言っている。それ以上の提案を受けたかったので、こういう表現している。積極的にという形で、コンクリートのところではなくて、それを素材を変えてゴムチップ舗装にしたり、浸透性のものに代えたりというのが、より出てくるといいということである。最低基準は駐車場と車路だけにしている。そういうような意図がある。

【委員】

これは実際に提案を募って工事してみたら、なんちゃってグリーンインフラで、見かけはそう見えても、実際にはそういう機能がないみたいに、後で問題が起きたりしないのか。

【事業所管課】

仕様を出させたときには、こちらを確認はするので、そこは仕様で、これは違うと言えると思う。

【委員】

これとは違うが、公共施設で免震ゴムの偽装があった。ああいうのは可視化しにくいので、本当に大丈夫か気になる。

【事業所管課】

積極的にというのが非常に曖昧な表現であるので、例えばそこを定量とまではいなくても、より河川への負荷の少ない計画がされているかとか、もう少し具体性を持った書き方をして、よろしければ、私どもも庁内にこちらを所管している部門があるので、事前に私どもの提案があった場合の予備審査等で、それが委員指摘のような、本当に有効なのかといったことに関しては、所管課できちんと提示するようにしたいと思うので、積極的にというところの表現を少し工夫して、項目は残したいと思う。

【委員】

先ほどの免震ゴムと同じ話であるが、一定の雨量があった場合、どれぐらいのペースになるか性能値が定められていると思う。そこをちゃんと出してもらわないと。

【事業所管課】

ざっくり言うと、上から敷地の外構図みたいなのをぱっと見たときに、浸透性のもので表層を仕上げている面積と比例関係にあると思っていただいて結構である。

それ以外のものは基本的には勾配に応じてずっと即、川に流入してしまう水を一旦、地山に流してゆっくりと地下水にしていくというのは、基本、面積に比例すると聞いているので、そこは単純に出てきた外構図の面積比率で評価していただければ、およそ間違いないかと思う。

【委員】

J街区のほうとの比較のコメントを皆さんされているので、私もその観点から伺いたい。配点であるが、5ページの配点のところの1と2と3のバランスとなっているが、これはJ街区のほうと比べると、その違いは何か検討してこの配分になったのか、あるいは独自に計算されたのか伺いたい。

【事業所管課】

大前提として、J街区にしかないものは除外していただいて、割り戻していただくと比率が違うというご指摘ですね。まず洋光台に関しては、そもそもJ街区との比較で言うと、事業自体がモデル大とモデル小という差がある。WTO未満、政府調達未満で今回出すので、建設企業は市内に縛っている段階で、そもそもが市内企業向けの発注だというベースがまずある。なので、市内企業が建設企業に入っただけであればおのずとそういった土俵の中で構成企業、あるいは協力会社も市内の比率が増えるという前提で、そこに関してはWTO以上のJ街区よりも多少配点を落としてもいいのかというところはあった。その差異はそれに尽きる。あとは全体のバランスは、記憶であるが、野庭住宅等と比べたときに、そういったバランスを全体で配分しながら配点した記憶があるので、そういった意味で、きれいに比例関係になっていない結果にはなっていると思う。

【委員】

洋光台のほうはこういうところを重視するということで、例えば事業の体制についてはここは小さい事業だから、配点は少し少なめでという検討をしたということでしょうか。

【事業所管課】

指摘のとおりである。

【委員】

これをモデルケースにするということであったので、そのあたり、次に生かせるように、こういうところを理由にこういう配点にしたとか、今後生かせるようにするといいかと思う。

【委員長】

メッセージ的には、ちゃんとしてという感じの評価になっている。
ほかにないか。

そうしたら、提案いただいている案について、7ページ、8ページ、9ページで、2の市営住宅整備業務に関する事項の(1)外構計画の中の④グリーンインフラについては、優れた提案のような、そういう趣旨の文章に切り替えていただいで残すという、修正をお願いしたいということである。

それから、8ページの(5)の建築・配置計画の③防対火性能の「対」を「耐」に修正をお願いしたい。

9枚目の最後の4、入居者移転支援業務に関する事項の中項目、(1)は要るか要らないかは悩ましいが、番号をつけているところであるが、入居者移転の後に支援計画という形の「支援」を入れていただく。

支援者の視点の中身の文章であるが、J街区と合わせるというような回答を先ほどいただいているが、合わせるのか。

【事業所管課】

洋光台の例えば①で、具体事例として、人員配置や休日、夜間体制等と明示した。洋光台のほうは残したいのが本音である。もし審査上、同じような表現がということであれば、むしろ野庭住宅のJ街区のほうにも、言わずもななと思うが、同じような表現を追記することで了承いただければ、そのような修正をかけさせていただきたいと思うが、いかがか。

【委員】

その3点が重要なるということであれば、明示されているパターンが望ましいと思う。業務の的確な実施策及び品質の維持向上策が、J街区のほうはよく分からないとも言えるので、こちらだと、これをすればいいのかということか。人員配置。結局、窓口体制がしっかりあって、入居者が、土日だから連絡できないということにならないということか。

【事業所管課】

野庭住宅で書いている、指摘のところが、4の(4)の①がかなり抽象的に書いているので、体制に係ることだとすると、むしろ具体的に書いてある洋光台の表現に野庭住宅のJ街区の4の(1)の①を寄せたほうがいい。

【事業所管課】

私の記憶として、ここをまとめたものの、以前、野庭の指摘で、体制の話については、一番冒頭の大項目1でPFI事業の実施体制で体制の話があるので、体制に関する話はここでまとめて各事業の体制については削除したというのが野庭のI・Jで経緯がたしか委員の指摘であった記憶がある。例えば夜間や休日体制という具体例を大項目1で移転支援も含めて言及する線も1つあるかというのが私見である。

【委員長】

私の勝手なイメージであるが、中小ないしは零細の企業にやってもらうために、かなり具体的なものを書き込んでいきたいという趣旨があると理解している。それほど規模は大きくないので、やるべきことがそんなに大げさなというか、複雑な調整が必要になるとはあまり思っていない。そういう意味では、どこに重点を置いてほしいのか、調整をうまくやってくれというようなJ街区ではなくて、こちらのほうが戸数が少ないので、むしろちゃんとした業務をしっかりやってくれるということを期待した文言になっているという印象を私は持っていたが、そういう趣旨ではないということか。

【事業所管課】

委員長指摘の趣旨も入っている。通常、PFIでない場合は、私ども、市の職員が移転支援に関わることを実質やっているが、閉庁時間帯に関しては、事務所の電話にかかっても誰も応答ができないので、実質的にはサービスレベルとしては下がっている状態で、住民の方は開庁時間を待つという現状がある。そういった意味で、サービスレベルがせつかくのPFIであるので、より向上してほしいという願いも込めて、ここは具体的に書いてしまったので、気持ちとしては委員長指摘のとおりで、そういう気持ちがあったので、それをそのままストレートに日本語でこちらで書いた。

【委員】

(1)となっているここは、恐らく今既に入居されている方が移転支援サービスにアクセスしやすい状況をつくるということと、あともう1個、スケジュール管理は要らないのか。

【事業所管課】

入居者移転のスケジュールか。

【委員】

何日までに移転して、あるいはそういうのをやると強制的に感じてしまうのかも分からない。

【事業所管課】

何日までというのは要求水準で日付は決めているので、それは当たり前に行ってくださいということである。

【委員長】

体制の話は、ここの入居者の移転の話は、入居者にとってのサービス提供はどういうことをしてほしいというあたりを書かれていると思う。

【委員】

施工計画はスケジュールがどうのと書いていたので、少し気になった。

【委員長】

スケジュールはそちらのほうに入っている。

【委員】

それは守るから、言うほどの話ではないということか。

【委員長】

入居者の移転に関してもスケジュールリングの中に入ってくると思う。こちらのほうは入居者に対してどのようなサービス提供ができるかという話をメインで考えていることだろうと思う。中身的には。

【事業所管課】

逆にお願いベースで言うと、今答えた趣旨であえて具体的に私どもが持っていたイメージをはっきりと明示してしまった部分があるので、野庭J街区みたいなところで多少具体的なところまで書いていなかったところをお許しいただいて、差があることを許容いただければ、案のとおり洋光台に関しては4の(1)の①の表現は残させていただければありがたい。

【委員】

J街区のほうもよくよく考えたら、入居者は同じか。

【事業所管課】

そうである。

【委員】

事業者が大きいかどうかは入居者にはあまり関係ないので、もしかしたら、J街区のほうも24時間、1週間、月～日までという状況を必ず達成してほしいことには変わらないので、そこは抑えてほしいということであれば、J街区のほうにも書き込むのはありかと思う。

【事業所管課】

J街区の場合、品質確保という言葉を使っていたので、かなり抽象的であった。

【委員】

場合によったら、それは土日に限定するとかというほうが効率的とも言えなくもないので、そういう提案もある。例えば郵便局は昔は24時間だったのが、今、全然使えなくなっている。それもあるかと思う。

【委員長】

J街区のほうは対応するにしても、いろいろな機器類を使った対応もイメージとしては持っているはずである。こちらのC-1のほうは、こじんまりした企業であれば、そこまでのシステムを持っていない可能性があるのではないかということ想定して、人の配置みたいなことを書かれているのではないかと思う。機械装置の管理のために人が配置できるような規模の会社でない場合があるということだと思う。先ほど委員の指摘があった、入居者の不安や負担を軽減する取組は具体的にどういことを想定しているのかが、いまひとつぴんと来ていない。

【事業所管課】

いろいろなパターンがあるが、私ども職員が過去にこれまで入居者の方々から事業に当たって相談を受ける中で幾つかの例があった。中には対応が難しいものもあるが、例えば高齢の方で、単身では別にどこの部屋でも構わないが、今、現状、事業開始前に隣に住んでいる方が世話をしてくれている場合は、隣の方とセットで仮住まいもしたいという意向を頂戴した例があった。そういったときに、空き部屋が2つ隣で並んでいるところを探してきて、そこをお隣さんもいいと言ったら2部屋セットであっせんしましょうかみたいな配慮がこれの一つの例であるが、イメージである。そういった対応を私どもが実際にしたことがあった。これは提案でどのように書いていただけるかはイメージしづらいところであるが、住民の方に基本的には寄り添っていただくような、多少定性的な提案になってしまうかもしれないが、そういった心構え的なものも含めて提案いただけることを期待しての審査の視点として書いたものである。

【事業所管課】

補足であるが、入居者は高齢の方たちも多くて、移転に当たって書いていただく書類が多くて、それを電話越しで書かせるのは一苦労している。それに対して、私たちが出張で洋光台住宅に行けないので、そこの一室を、移転期間中、いつでも相談に来てくださいという感じで、窓口を設置してもらって、書き方が分からない人は行くし、来てもらったら教えるという体制を整えてほしいという希望が入っている。書き方の例を分かりやすく作ったり、説明会でもそうであるが、現地の相談窓口みたいなのを部屋を借りてやるというのを提案していただきたいという意図がある。

【委員長】

その意図が提案者に伝わるかどうかということと、我々が理解するかどうかという問題が2つある。今説明いただいた内容を踏まえれば、行けそうか。

【委員】

要するに、なるべく基準はそろえたほうがいいのかという考え方と、大中小で違って

いいとか、あるいは地域性を配慮していいとか、そういう違いがあることはある程度許容するという考え方という、全体の判定基準のつくり方の問題のような気もする。これからPFI事業を使ってどんどん建て替えが進んでいく中で、大中小のそれぞれのマニュアル的なものがまとまっていくということなのかと思うので、現段階では、応募する企業の側に混乱がない範囲であれば、ある程度基準が、書き方が違っていてもいいのかと思う。あまり無理に合わせると、具体的なものを見ながらつくった部分の表現が逆になくなってしまって、ここを考慮してほしいということが伝わらないという可能性もあるかもしれない。

【委員長】

②の文章であるが、先ほどの趣旨説明、あるいは具体的な事例の紹介があったが、委員が評価する段階で、それでも分かりにくいと思われるのであれば、表現を変えていただかなければいけない。あと、もう一つは、提案者のほうにその意図が伝わるような形での説明をしっかりといただかなければいけないという点になる。

【委員】

2番は入居者の方の申請上の不安なのか。

【委員長】

だけではなくて、不安や負担が、精神的なものもあるし、肉体的なものもある。

【事業所管課】

荷物をまとめられないとか、体が動かないとか、粗大ごみみたいなものとか、いろいろなことが出てくるかと思う。

【委員長】

入居者の状況だとか希望により寄り添うといった提案がなされているかというのがその趣旨だと思う。中身を理解していただいて、そういう観点で評価していただければ、そのまま残したとしても別に大きな問題にはならないかと思う。あとは提案者に対してちゃんとコミュニケーションを取らなければいけないということになると思う。

【事業所管課】

もしよろしければ、先ほど来、委員から指摘があった仮移転に限定したものではないので、少なくとも②番の仮移転等の「仮」はなくてもいいのかと思う。移転、本移転も入るので、「仮」は取らせていただこうと思う。

あと、先ほど私どもが申し上げた仮住まいの選定、引っ越しの荷づくりの負担は大きく移転に入ってくるので、そのほかに、事例にあった手順が明示したほうがイメージがつくかもしれないので、移転や手続等にあって入居者の不安や負担をとという形で、少し踏み込んで書かせていただくことで訂正したいと思う。

【委員長】

そうしたら、先ほどの続きになるが、訂正していただくものとしては、9ページ目の4、入居者移転支援業務に関する事項の中の審査の視点の中の②仮移転等となっているところを、移転や手続等にあたってという形で書き換えていただく、補足していただくことでよいか。

【委員】

施工計画のところは、洋光台の記載のスタイルをそのまま野庭のほうにも使うということでもいいのか。働き方改革等の表現に関して。

移転のところは今委員長がおっしゃったのでいいが、それで終わりではなくて、先ほど施工計画のところ、工期等が云々という、洋光台の表現が野庭のほうに入っていないが、それでいいのかということで、答えとしては、洋光台の表現を野庭のほうにも入れるという答えだったと思うが、それでよいか。私の認識は間違っているか。野庭のほうは施工スケジュールを遵守というところから始まるのに対して、洋光台のほうは、その前に工期等働き方改革という一文が1つ入っているということの違いをどうするのかということに対して、洋光台の記述を野庭のほうにも入れるという答えだったように思うが、その修正をされるのかどうか。

【事業所管課】

もしかしたらそのように答えてしまったかもしれないが、洋光台の6の①に書いたものが、あえてここを野庭ではなく洋光台に出したのが、発注の規模が大中小の小であるので、比較的市内の中小事業者が建設業者縛りで入っていただくことに対して、旧来の週休2日にまだ不慣れな事業者も多い中で、あえてここを詳述した経過があったように記憶している。そういった意味で言うと、ここも野庭と洋光台の規模を鑑みて、あえて所管課としては差をつけた設定ポイントであるので、ここはそのまま行かせていただければと思う。

【委員長】

今の中項目であるが、これは施工計画・安全対策と入っているが、J街区は入っていない。中身的には包含していく内容がJ街区のほうに書かれていると思うが、これは意図的なのか。

【事業所管課】

これは項目のタイトルに関しては意図したものではない。どちらかというと、内容的にはJ街区の(7)のほうに「・安全対策」を入れたほうがふさわしいと思うので、もしよろしければこちらはJ街区のほうに反映させていただければと思う。

【委員長】

それはJ街区のほうで修正という形でもよろしく願います。先ほど決議したばかり

りであるが、修正を1か所、追加ということでもよろしく願います。

もう一度確認するが、2の(1)の④の修正、2の(5)の③の文字の修正、4の中項目の「支援」を入れるということと、②の文言の修正という、この点に関して、修正した上で承認していただけるか。

(了承)

【委員長】

ありがとうございます。それでは、この洋光台（C－1街区）建替事業の落札者決定基準については、そのように取扱いしたいと思う。

続いて、同様に、洋光台住宅（C－1街区）の民間事業者の募集要項等の内容について審議することにした。

【議事(2)洋光台住宅（C－1街区）建替事業】

以下の内容について事業所管課から、資料により説明

- ・民間事業者の募集要項等の検討について（審議）

【委員長】

ただいまの説明並びに手元の資料に基づいて、自由に順不同で御発言していただきたい。

余談であるが、資金繰り表の送り仮名はあってもなくてもどちらでも資金繰りと読むので、普通は要らない。

企業会計と事業会計という表現であるが、企業会計は会社全体の会計というイメージで皆さん認識しているのか。一般用語としては企業会計でそれを指すことはない。企業会計と言われると、企業の会計、営利の会計と非営利の会計は違うというときに、企業会計はという言い方をする。範囲というよりかは、正確には多分、単体だと思う。単体財務諸表という言い方をする。中で通ずればそれで結構である。

皆さんのほうから指摘はあるか。

【委員】

監査役監査報告書で、会計限定監査役を除くというので、内容自体は特にないが、多分、これでC街区の場合だと、規模の小さい会社が多く、会計限定監査役を設置しないというのが出てきて、そうすると、短期的には代表企業、建設企業、入れないみたいな話が出てくる可能性もある。これはいつ頃、オープンにしていくかというところで、要はこの事業だけではなくて、全般適用していくので、早めに出してあげないと、応札しようという会社がなかなか対応できないというところがあるので、組織の監査役の機関を見直さなければいけないケースも企業によって出てくるかもしれない。そこはこの枠で出すだけではなくて、全般に関わるものなので、少し早めに出してあげたほうがいいのではないかと個人的に思う。どういうタイミングで出すのか気になった。

【事務局】

この件に関しては市営住宅課との調整かと思うが、本市のPFI全体という意味で言うと、横浜PPPプラットフォームがいろいろな各業界団体が参画している情報共有の場になるので、事前に業界の方たちなので、その場がなじまないとする、また別の場ということもあり得ると思うが、まず市全体という意味で言うと、横浜PPPプラットフォームかと思うので、今、年3回ぐらい開催しており、直近だと3月に予定している。恐らく次年度も夏前ぐらいにあるという形であるので、共有するとすれば、そういった場のタイミングを使ってということになると思う。

【委員】

PFI事業の財務の透明性を高めるという趣旨でこういった形で明確にこれから定めていくということは、早い段階できちっと周知していただいたほうが、事業者も対応しやすくなるのではないかと思う。よろしく願います。

【委員長】

ほかはいかがか。

先ほどの落札者選定基準の話の中でついでに出てきた話であるが、確認していただくということで、住宅整備等業務編の要求水準の中の10ページ目、地域材という表現の問題があったので、いま一度確認していただいて、行けそうな気はしているが、もし多くの方が、よく分からないということであれば、少し分かりやすい表現にさせていただくことで、修正の可能性も検討していただきたい。

それ以外について皆さんから特段の意見は出ていない。したがって、チェック、モニタリング関係の監査役等の話は早めにとというのはおっしゃるとおりだと思うので、それは早期に対応をお願いしたいということで、特段、今日御提示いただいているところの書類関係、入札説明書等に関しては特に修正の意見はないと判断するが、よろしいか。

(了承)

【委員長】

ありがとうございます。それでは、入札説明書等の資料に関しては、提案、案どおりさせていただきたい。

今日決めなければいけないことは以上である。最終的に修正をお願いした点がある。表現に関しても、この文章でと決まっていなかったところもあるので、その点に関しては事務局と私との間で確認させていただいて、その後、答申案について皆さんに確認いただくことでよろしいか。

ありがとうございます。了解いただいたものと処理させていただきたい。

本日用意されている議題、議事は以上になる。

進行を事務局に返したいと思う。

	以上
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員名簿 ・ 横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱 ・ 本日のスケジュール ・ 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 ・ 資料 【市営野庭住宅（J 街区）建替事業】 ・ 入札説明書 ・ 要求水準書(市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務(付帯事業)編) ・ 要求水準書(入居者移転支援編) ・ モニタリング基本計画 ・ 落札者決定基準 ・ 様式集 ・ 基本協定書(案) ・ 事業契約書(案) ・ 土地売買契約書(案) ・ 定期借地権設定契約書(案) 【洋光台住宅（C－1 街区）建替事業】 ・ 入札説明書 ・ 要求水準書(市営住宅整備等業務編) ・ 要求水準書(入居者移転支援業務編) ・ モニタリング基本計画 ・ 落札者決定基準 ・ 様式集 ・ 基本協定書(案) ・ 事業契約書(案)