

## 第5回 三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会

- 1 日 時** 令和4年2月1日(火) 14:00~16:30
- 2 場 所** 南下浦市民センター 2階 講義室
- 3 議 案**
- (1) 議案1 仮採点に係る意見交換
  - (2) 議案2 応募者への質問事項に係る協議
- 4 出 席 者**
- (1) 委員 柳沢厚会長 (C-まち計画室 代表)  
木下庸子副会長 (工学院大学 建築学部 教授、設計組織 ADH 代表)  
難波悠委員 (東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 教授)  
馬場未織委員 (NPO 法人南房総リパブリック 代表理事)  
竹山幸夫委員 (神奈川県横須賀土木事務所 計画建築部長)  
星野拓吉委員 (三浦市 副市長)  
及川圭介委員 (三浦市 教育長)
  - (2) 事務局 大西理事兼総務部長、盛永財産管理課まちづくり担当課長、坪井財産管理課主任、鈴木財産管理課主任、松井南下浦市民センター館長、平松図書館長  
金田、上辻、斎藤 (ランドブレイン株式会社 (以下、LB))
- 5 資 料** [事前配布資料]  
提案書  
[当日配布資料]  
次第、会場案内図、提案審査実施要領、プレゼンテーション等実施要領、第6回審議会タイムテーブル、提案概要対比表、要求水準と提案内容との比較表 (事務局作成→委員へ配布)、提案内容に対する質問及び回答書、審査速報案、事業総評案

## 6 議 事

### 開会

#### 【事務局】

本日は、お忙しい中、第5回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただき、三浦市総務部財産管理課まちづくり担当課長の盛永です。よろしくお願いいたします。

前回に引き続きアドバイザー業務を委託しているLBです。

続いて、会議資料について、皆様のお手元に用意しましたので確認ください。資料としては「次第」、「第6回審議会 会場案内図」、「資料1 提案審査実施要領」、「資料2 プレゼンテーション等実施要領」、「資料3 第6回審議会タイムテーブル」、「資料4 提案概要対比表」、「資料5 要求水準と提案内容との比較表」、「資料6 質問回答表」、「資料7 審査速報案」、「資料8 事業総評案」。なお、提案概要対比表は以前お送りしたものに、審査項目に対応した追加版も配布していますので、参考にお使いください。提案書などを事務局にご郵送いただいた方には、郵送分の資料も置かせていただきました。また、クリアファイルの中には、ご本人分の仮審査表を置かせていただきました。資料の不足等がありますか。(特になし。)

それでは、只今より、第5回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会を開会します。審議会条例の規定により、柳沢会長が議長となりますので、進行をお願いいたします。

#### 【議長】

大変重い仕事を仰せつかり、委員の皆さん、ご苦労されたかと思います。今日、明日頑張って参りましょう。

最初に署名委員の指定として、馬場委員、星野委員にお願いします。

議事録の公開については、これまでと一緒ですが、事業者選定後に全6回分の議事録を公開することとなっています。その際は、発言者の名前は伏せて「委員」とします。

それでは、事務局より本日の進め方について説明をお願いします。

### 議案1 仮採点に係る意見交換

### 議案2 応募者への質問事項に係る協議

#### 【事務局】

「議案1 仮採点に係る意見交換」、「議案2 応募者への質問事項に係る協議」につきまして、評価項目「(1) 全体計画」から評価項目「(8) その他」まで8項目に分かれています。評価項目ごとに議案1と議案2を並行して進めたいと考えています。

まずは、評価項目「(1) 全体計画」について、議案1の仮採点の意見交換をしていきたいと思います。併せて、議案2について、質問回答表を踏まえ、プレゼンテーション時に応募者に確認したい事項について議論していただきたいと考えます。

また、お手元の「資料7 審査速報案」、「資料8 事業総評案」は審査後に作成し、公表するものです。本日の会議の内容と明日の第6回審議会のプレゼンテーション後の意見交換で出た意見を踏まえて作成したいと考えています。

では、審査速報案をご覧ください。審査速報案は優先交渉権者が決定したことなどについて、市のHPに2月中旬までに公表する予定です。これまでの審議会の開催日

や会議の議題、審査結果である採点結果の概要、優先交渉権者及び次点交渉権者の名称などの公表に併せまして、P.3 の第3 優先交渉権者の評価など、(1) 高く評価した点を優先交渉権者の選定理由として記載していく予定です。

続いて、資料8 事業総評案をご覧ください。こちらは速報公表後、およそ一月程度を目途に、事業総評の公表を考えています。こちらには、すべての応募者の評価について、高評価した点等の概要を公表する予定です。また、より良い事業とする目的で優先交渉権者の提案の改善点について記載しますので、第6回審議会に優先交渉権者を決定した後に、皆様にご発言いただきます。事務局からの説明は以上です。

**【議長】** 説明にありましたように、「(1) 全体計画」から「(8) その他」について、それぞれの括りごとに、皆さんから「ここは評価できる」「ここは問題がある」ということを、事業者を名指しで仰っていただきます。

また、先ほど事務局から速報と事業総評について説明がありましたが、形式がこれでよいかも後半で議論したいと考えます。

「(1) の全体計画」について、登録番号1から4にかけて良かった点、悪かった点に関しまして、ご指摘があれば委員の皆様から仰ってください。

#### (1) 全体計画について

**【委員】** 様式3-3-3 収支計画表について、令和4年度の収支が含まれる様式になっていなかったため、提案している4グループのうち1グループだけが、自ら追加しています。

それについて質問を提出した際、事務局に様式の不備ではと指摘していますが、そのまま事業者に対して、「令和4年度分の収支計画はどうなっていますか」、といった旨の質問を送っています。普通であれば様式に不備があったとして、様式の出直しを求めるべきだったと思いますが、質問に対する各社の対応が違い、令和5年度分にまとめていると回答しているものや、内製化しているため問題ないといった旨のものが、様式の不備をなぜ放置していたか事務局にお聞きします。

**【事務局】** 募集要項の公表後に事業者から質問があり、令和4年度の列については、事業者が必要に応じて追加できると回答しました。修正様式の配布には及ばなかったところです。

**【委員】** 収支表を見ても個々の数字がどうなのかわかりません。その程度では、事業計画に大きな影響はないかもしれませんが、やり方としてどうかと思います。

様式3-3-3に関して、登録番号1から事務局から12月に修正版として送られてきた様式3-3-3の数字と、今回の事業者の回答とで齟齬があり、どちらが正しいか判断がつかねます。

**【事務局】** 登録番号1は、質問回答では修正前の納付額を提出していたと回答しています。実際のところ、修正後として提出されたものはその額とは違う額が記載されていました。その時点で事務局が確認すれば良かったのですが、そこまで至っていない現状でして、明日のプレゼンテーションでどちらが正解か伺いたいと考えています。

**【委員】** 金額は、その場で確認されても、正確なやり取りできないと思うので、事前に聞いてください。その場で確認しても、数字があっているか、確認をとることはほぼ不可能です。

**【事務局】** 事前に事業者に連絡し、明日回答いただけるよう伝えます。

**【議長】** 評価できる点、改善が必要な点についてのご指摘の他に、質問しなければならない

点もあるので、ご意見をお願いします。

また、評価項目（１）～（８）について、事務局として、心配事として考えていることがあれば仰ってください。

「（１）全体計画」について、事務局として何か問題はありますか。

**【事務局】**

「（１）全体計画」については事務局として、問題としてしているところはありません。

**【議長】**

他の委員は、「これは是非聞いてみたいこと」は何かありますか。**【委員】**に聞きたいのですが、SPCを設立しないと事業が不安定になるのでしょうか。

**【委員】**

個人的な意見ですが、マンションデベロッパーの視点では、規模は小さいので、SPCは作らないと思います。SPC設立がそれほど安定性に関わる話ではないと思います。

（２）整備計画

**【議長】**

（２）に関して、事務局から何か意見はありますか。

**【事務局】**

（２）整備計画について、市民センターで出たごみをまとめて置いておき、ごみ収集車が外から出入りして収集するようにしたいと考えます。また、LPガスを採用した場合の効果として、ライフサイクルコストの比較と災害時の有利さについて示していただきたいと考えています。提案された案の中で、LPガスを採用した際の効果とライフサイクルコストの比較として、初期投資を抑えるためにガステーブルを各住宅に無償貸与して入居者の負担を少なくし、エコジョーズ（省エネ高効率給湯器）を利用しますというものがあります。また、防災の拠点として利用するため、LPガスが有利であるとありましたが、それだけでは具体性が乏しいと感じています。事業期間の15年を過ぎた後も利用していくものとして、LPガスのライフサイクルコストは嵩んでしまうはずで、それを凌駕する災害時の有利さが見えませんでした。

**【議長】**

事務局の説明に対して、それ以外でも、何かご意見はありますか。

**【委員】**

整備計画については、三浦市らしさをどう捉えたかが、各グループで違い、登録番号２の提案が特徴的でした。海に近くて自然が豊富な三浦市で、生活・子育てするのにどんな住戸が楽しいかを提案していました。どういう意識をもって設計されたかが気になります。

他グループは、それなりに考えられて、コミュニティ形成についての提案はありましたが、登録番号３の提案は少し寂しく、熱意があまり感じられず、積極的なコミュニティ形成や楽しい住まいについての説明が弱かったのではないかと考えます。

**【議長】**

提案の良し悪しについて、他に思っていることがあれば、他の委員の参考にもなりますので、ご意見をお聞かせください。

**【委員】**

登録番号１は、住戸のプランが、海が近くて自然を満喫する住まいとなっているのが見えませんでした。

登録番号２の提案は、面白いと思いました。例えば、広いテラスのインナーバルコニーは、小さい子どもが三輪車で遊んだりできるような広さで、住戸によっては海に面したりと、多様なプランがありました。近い年齢のお子さん同士であれば、違ったプラン、自分の家とどう違うかとか、好奇心旺盛なので、様々なバリエーションの住戸があったほうが、楽しいのではないかと考えました。インナーバルコニーの提案もプランを見ながらいろいろと思い描くことができ、立地を活かした提案だと感じました。

登録番号3については、先ほど申したとおり、標準的な住戸プランで、三浦市の特徴を活かした住まいとは感じませんでしたし、全体的に消化不良と感じました。

登録番号4は、文章の中では三浦市の海に対してのビスタについて触れていたと思います。できるだけ海への眺望を大切にしている点では立地を活かしていると思いますが、内部のプランとしては登録番号2に比べて特徴的ではないと感じました。

**【事務局】**

海への眺望の話が挙がりましたので、既存施設から海を見た、屋上からの写真があるのでスクリーンに映させていただきます。3階レベルになると大体近隣の建物より高くなるので、海が見えます。スクリーンの写真が3階レベルの海側の景色になります。

**【議長】**

4階からはより確実に海が見えそうです。他に意見ありますか。【委員】どうぞ。

**【委員】**

委員の皆さんにも考えをお聞きしたいと思います。住居エリアの出入口の位置です。配置図では、出入口には2パターンあって、市民センターと住居エリアの出入口が離れているものと、市民センターと住居エリアの出入口が近いものがあり、どちらの方がいいのでしょうか。

**【委員】**

それぞれの計画を見て、保護樹木の大きさが提案によってずいぶん捉え方が違うなと考えており、その点を確認しておく必要があると考えます。どの位の高さ・階数まで、木の高さが影響あるか等です。

また、登録番号1の提案で、裏を使った提案があり、明るいイメージ示されているが、実際は日陰になる位置と考えられ、イメージの絵と違うのではないかと思うので、確認が必要と思います。

**【委員】**

配置計画の中で気になるのは、駐車場の考え方です。

車両の出入口を一つにしているか、二つにしているかです。前面道路は交通量が多くない道路ですが、真夏に海への海水浴客が通ること等を考えると、車の出入りによって遮られる場所はできれば少ない方がいいと思います。一つの方がベターだが、混乱しない仕組みができていないかがポイントだと思います。

住宅とパブリックの施設が同居する建物なので、そのことをどう思いますか。性質の違う施設が同居するだけであるから、別に関連を考えなくてもいいと思うのか、それとも、違う施設が同居するのであるから化学反応がおきることを狙っているのか。本事業のスタンスとしてどちらが良いかと考えると、私は後者でチャレンジした方が良いと感じています。登録番号2の案は真ん中に通路があり、人の流れ等を見ると誰からも住宅がここにあるとわかり、混線するでもなく、悪くないのではないかと思います。

また、海を住戸から見えるようにすることを提案しているのは、登録番号2と4の案です。

**【委員】**

全体計画の中で、道路面に対して駐車場が多くを占めている案は気になっていて、駐車場のイメージが、大丈夫かと思っています。

海に関して、スライドでは海が消えてしまい、わずかにしか見えませんが、実際であれば低層からも海が見えるので、海をしっかり見せた提案の方がいいと思います。

インナーバルコニーはいいなと思うが、室内が暗くならないかという批判や、個室が海側に配されている、そのあたりのバランスを精査した方がいいと思いました。

登録番号2と4を主に見ていたが、登録番号4も捨てがたいと思った理由は、景観

上低層に絞った感じが好ましく、登録番号2の内部計画もいろんな想像力があり面白いと思いました。価値が違うので比較するのが難しいが、ボリューム感としては登録番号4のボリューム感の方が三浦市の清々しさにあっています。マッシュに押し寄せてこない感じがしました。

登録番号2の通路は、通路に面したトイレの入り口など各種入り口が多く、居場所や交流の場所として本当に機能するのかなと思いました。

**【委員】**

質疑のときにも出ていたように思いますが、幅が狭くはないけれど広くて溜まることのできるか、検証する必要があるのではないかなと思います。提案としては、幅広の通過動線があり、人が溜まったり休んだりできるきっかけになるのではないかなと思いました。

**【委員】**

登録番号2は全般的によくできていると思います。施設計画、動線計画、ゾーニングが明確でいいと思います。他の提案は東側が駐車場になっていることがもったいないと思いました。登録番号2は東側をうまく使っていたので、評価していいという印象があります。また、駐輪場を住戸あたり1台としていて、敢えて小さめに設定しているのか、自転車をインナーバルコニーに上げるのを前提にしているのか、そこは事業者に伺いたいと思います。

**【事務局】**

駐輪場について、募集要項では世帯あたり1台としていて、26台は計画されたものです。

**【委員】**

要求水準としては確認していますが、実際には、共同住宅では自転車が溢れている現状があると思います。その中であえてミニマムで、いい提案なのかもしれないという点でお聞きしたいと思います。他の応募者の提案では駐輪場が多めだが、登録番号2だけが世帯数と同数としています。

2階のプランについて、集会施設系の諸室がたくさんあるが、避難経路（階段）が1つしかありません。吹き抜け以外に、左側にも階段があるが避難動線として出入口が小さいのではないかなと感じました。2階を集会施設に集めているので、避難動線は明確に余裕を持った作りにしないと、避難計画上の難点となるので、避難計画の考え方についてお聞きしたいと思います。

また、防災倉庫は建物の中に設けるとありますが別棟になっていて、要求水準と異なる点はどうかを聞きたいと思います。

**【議長】**

避難路について、避難階段の位置が悪いということですか。

**【委員】**

避難階段が図面で見ると、1つしかないように見えます。通常2方向避難ということをよく言われますが、建築基準法をクリアしているとしても、2階は集会施設が多数あり人が集まりますので、非常階段の出入口が小さいのが気になります。

登録番号3の配置図では、受変電設備が屋外にあり、津波の影響で屋外に受変電設備があるのはよくないのではないかなと思いました。要求水準でも2階に設けるとあったと思いますが、そのあたりはどう考えているのかを聞きたいと思います。

登録番号4について、こちらもよくできたプランだと思いますが、55㎡を一番多く配置している考えをお聞きしたいと思います。考え方によっては非常に良いと思います。この住宅は地域優良賃貸住宅ということで、家賃補助があるのですよね。

**【事務局】**

家賃補助はありません。民間の賃貸住宅と同じような家賃を想定します。

**【委員】** 分かりました。公共の賃貸住宅なので、1世帯が長く入居するよりも多くの方が入れ替わっていく使われ方が望ましいと思います。お子さんが小さいときに入居して、大きくなったら市内のどこかへ転居して、新しい方に入れ替わるという使われ方が望ましいので、あえて55㎡の小さい住戸を多く設定されているのであればよいと考えます。市内への住み替えという意味ではよいプランだと思います。

**【委員】** 登録番号4の提案で、2階の三角形のテラスの使い道がよくわかりません。下から上がってきても、中につながる出入口がないので、テラスはどういう使われ方で、どういう効果があるのかを質問したいと思います。

**【委員】** パースでは、住宅のテラスと一般のテラスは行き来ができないようになっています。

**【委員】** 登録番号4は、地形を活かした提案とあり、断面図を見ると掘り込んでいるようにも見えますが、これだけでは十分に理解できませんでした。

**【委員】** 海防陣屋の跡が残っているから、高さが違うイメージを持ったのではないのでしょうか。

**【議長】** そういった風景が、立体的に多少見えるということですか。

**【委員】** 図書館との関係では、いかがでしょうか。

**【議長】** 遊びがあるということかを確認していただきたいと思います。

### (3) 事業者提案エリア

**【議長】** 次に(3)事業者提案エリアについて、事務局としては何かありますか。

**【事務局】** (3)事業者提案エリアについては、ありません。

**【委員】** 事業者提案エリアは、キーワードを各社が出しており、それがカギになると思います。登録番号1は集いにつながるものが複数あり、企画につながりそうなキーワードがありました。登録番号2は数多くのキーワードが挙げられており、何か企画に通じそうだと感じました。登録番号4は概念的で具体的でない提案という印象です。

**【委員】** 収支をみると、登録番号4の事業者提案事業の収入がすごく大きいですが、何をするのか聞きたいと思います。提案書では特別すごいことをやっているように見えず、計画として大丈夫なのかと思います。

**【議長】** 既に書面で事業者質問されておりましたね。どういった回答でしたか。

**【事務局】** 回答では、それによってこれだけの収入が得られるのかという疑問が残ります。

**【委員】** 登録番号2は、事業者提案エリアの事業収入がないということでしょうか。

**【事務局】** 事業者質問をしたところ「借地料と同様の額をSPCに支払うこととしている」との回答が返ってきました。

**【議長】** 借地料相当は、収益として計上できます、ということですね。

**【事務局】** 事業者提案エリアが70㎡で、年間50万円程度かと思われれます。それが損益計算書に計上されています。

**【議長】** 年間50万円くらいですか。大体その程度という、金額の規模はわかりました。

他に(3)事業者提案エリアでご指摘はありませんか。

**【委員】** 団体の名前が書いてあって、Aグループとやると関心表明を出していたが、選定がBグループになってしまった、ただ、そのAグループとやることになっていた企業は優良な企業であった場合、どういう扱いになりますか？

**【事務局】** 関心表明をした企業については、募集要項において何も制約を設けていないので、特に縛りはなく、選定された別グループに関心を寄せて参加することも可能です。

**【委員】** 可能なのですね。

**【事務局】** 現段階で、関心表明を受けていることは強みですが、その後の縛りはありません。

**【議長】** 登録番号4は、事業提案エリアを5つのエリアに分割しています。どういったものになるか、よくわからないので質問してみたいと思います。**【委員】**が発言したように収益と合わせて質問したいと思います。

#### (4) 施工計画

**【議長】** (4) 施工計画についてはいかがでしょうか。

**【委員】** 事業者に対して質問はされているので、三浦市の立場を聞きたいのですが、工期の短縮に関して、当初令和6年6月に引渡しとしているが、それより早く引渡しを受けるつもりがあるのかどうか教えてください。早めに引渡しを受けた場合、維持管理・運営の期間の終了期日は変わらず、運営期間が長くなるのか、それとも工期を短くした分、事業全体の終了が早まるのか、応募者はそれが分からず困っていると思います。よくある問題として、工期を短縮して頑張ったのに、引渡しを受けない自治体が多くあり、その期間中、民間事業者が施設を持つことになり、費用がかかってしまう事例があります。工期短縮について聞いている以上、市の姿勢をお伺いします。

**【事務局】** 工期短縮について、その後の維持管理がついてまわりますが、維持管理期間は15年間としているので、運営期間の延長は考えていません。工期短縮に伴って施設引渡しが前倒しになった場合、維持管理・運営期間も前倒しになって早く終了します。それによって生じるメリットとして、金銭的なものや周囲への影響があり、それらについて判断して協議になると思います。本当に工期を短縮して事業者が大丈夫なのか、優良な施設ができるのか確認します。工期の短縮について、こちらから積極的に投げかけるようなことは考えていません。

**【委員】** それを質問したのは私です。単純に子どもたちの学校へ入学や幼稚園、保育園への入園を考えた時に、小さなお子さんをお持ちの家庭にとってはメリットがあるのではないかと思います。

**【委員】** 質問の意図自体はわかりましたが、もともと登録番号4が提案していて、契約に落とし込まれ、遅延となった場合、遅延金が発生します。事務局内で考えを整理したうえで聞くべき質問かどうかを考えないと、要求水準にない質問で、追加提案を求めていることになるので、後々不服を申し立てられると良くありません。市としての手続きを早めるなどすべきで、一方的に「事業者の責任で短くしてください」と言うのは危険だと思います。

**【事務局】** 事務局としては積極的に工期を短くするようなことは事業者に対して言いません。事業者からの提案で工期を短くする場合は、協議に臨みます。

**【議長】** 事務局としては積極的に短くしてくださいとは言わないということですね。そもそも、どうして公募資料において、5月末までの工期にしたのか、その考え方を説明してください。

**【事務局】** 当初、子どもたちの入学・入園を考え4月開業を見込んでいましたが、コロナの影響もあり計画が伸びてしまい、必要な期間をスライドさせた結果、6月開業になってしまいました。2か月間早めて4月にするのは、事業者には厳しいと思うのと、4月

に合わせるために 10 カ月延ばすと開業が翌年となってしまいますので、事務局側としては、4 月を開業時期にすることは諦めました。

**【委員】** 特筆すべき施工方法を提案している事業者はありませんでした。登録番号 1 は、週休 2 日、4 週 8 休とし、祝祭日を休み、施工日数を減らすことが書いてあります。どうやったらこれができるかが問題ですが、どういった根拠なのかが気になります。基本的にどのグループも通常の工事をするとの説明でした。

#### (5) 維持管理計画

**【議長】** (5) 維持管理計画について、事務局から何かありますか。

**【事務局】** 維持管理のところで懸念している点を申し上げます。事業期間中の維持管理、施設の修繕及び更新について、常に 15 年間は要求水準を維持してくださいと書いています。事業者への質問の中では、改めて事業期間中の負担について伺いたいと挙げており、回答をいただいています。

**【議長】** 他に質問はありませんか。

**【委員】** 外形が複雑だと維持管理費が嵩む恐れがあります。雨漏りしても場所の特定が難しかったりします。デザイン的にはよくても、登録番号 2 の案は相対的に複雑な形だと思います。維持管理としては、将来を不安に思いました。

**【委員】** 登録番号 2 の情報を一元管理するシステムについて、事業者は完全に信頼しているようですが、調べてもよくわからなかったのでお聞きますが、一般的なものであるのか、その有効性を聞きたいと思います。

**【議長】** 事業者からどういった答えが返って来ていますか。

**【委員】** 代表 A と情報を一元管理するシステムの 2 つのガードが高いことが多用されていたので、その理由を聞いてみたいと思います。

**【議長】** システムの信頼性に何かあった時に、市にきちんと伝わるのか、安全性はどのなのかも確認したいと思います

**【委員】** 登録番号 2 は、代表企業への依存度が高いので、バックアップがきちんとできるかの確認が必要になると思います。

**【議長】** 質問として聞いてみましょう。

#### (6) 運営計画

**【議長】** (6) 運営計画について、ご指摘があればご意見をください。事務局から何かありますか。

**【事務局】** ありません。

**【委員】** どのグループも提案していますが、定期利用者に「割引する」「優遇する」「優先予約をする」ことについてプラスと捉えるべきなのか、そうではないと考えるべきなのか確認が必要です。定期利用者に安定して利用してもらった方がいいのか、いろいろな人に使ってもらえるようにするのかについて、どう考えられていますか。

**【議長】** 市としてどう考えますか。

**【委員】** 市内のスポーツ施設等でも、市内の方が先に予約できることはありますが、提案のようなものはありません。

**【議長】** 特定のグループが一定の割合を占めてしまうという印象を受ける場合があるが、そういったことをしないと部屋が空いている時間帯が多くなってしまいますのでしょう。できるだけ稼働率を上げるために必要という認識で提案を書いていると思う。

- 【事務局】** 現状を、ご説明します。基本的には、市の事業での利用を優先し、それ以外の一般の方は、3ヶ月前から予約可能とし抽選をすることになっています。それほど多くはありませんが、同じ時間帯に団体がかぶった場合、実情として、どちらかの団体が調整して別の時間帯や曜日に替わってくれるので、それなりにバッティングはしないような状況です。稼働率からいって、部屋が空きすぎているわけではありません。
- 【議長】** 今度の計画で部屋数は増えますか。
- 【事務局】** 1部屋増えました。
- 【委員】** 利用時間の延長を謳っていましたが、これは要求水準で求められていますか。
- 【事務局】** 要求水準では「何時まで延長してください」とは書いていません。現状を上回る提案も可とするが、下回ってはいけないとしていた。図書館では、200%近くの稼働時間になっている提案もある。センターについては、元々ほとんど休みなしなので、さほど変わりません。図書館の運営で、稼働時間の差が出ています。
- 【委員】** 現在でも学生の利用は多いのですか。
- 【事務局】** 学生よりも、年配の方が多くなっています。
- 【委員】** 夜9時半、10時というのが、ここでの生活自体に合っているのでしょうか。仮に登録番号2の提案が選ばれた場合には、夜9時半、10時まで運営することで契約されるわけですから、利用者が一人もいなくても縛られてしまいます。
- 【事務局】** 提案した事業者と話し合い、例規で運営時間を規定するので、例規の記載の仕方にもよりますが、ずっとその時間になってしまいます。
- 【委員】** 休みが年に1回、しかもスタッフが清掃担当を入れて、3名だけで1年間運営するのか、交代制でやるのが疑問です。協定書や契約書の記載事項は約束だから、そのとおりにやってもらうことになりますか。
- 【事務局】** 明日のプレゼンでの回答を記録し、相手と取り交わそうと考えています。契約締結までには詰めていくことになりますが、基本的には、提案書の内容とプレゼンの回答で進めていきます。
- 【委員】** 提案書とプレゼンの回答をベースにしていくということですか。書きすぎている感がありますが、大丈夫でしょうか。
- 【委員】** 登録番号4の提案で、コンセプト住宅に興味を持っている人たちを入居者にするよう頑張るようなことが書かれていました。地優賃は、制度的なものがいろいろとあると思うが、コンセプト住宅に賛同する人たちに入居してもらうという運営は、制度的に問題がないのでしょうか。子育て世帯だと誰でもいいのかが、よくわかりません。
- 【事務局】** 事業目的や事業コンセプトもありますし、コンセプト住宅の程度にもよると思いますが、公営住宅や市営住宅のような生活困窮者向けの住宅ではないのは確かなので、コンセプト的な要素がどの程度あるのかで、制度に抵触するのか分かれてくると思うので、一概には言えません。
- 【委員】** 「本施設の目的に賛同した人たちを集めます」というのは民間住宅で行うことではないかと思えます。
- 【LB】** そこまでの自由度はないと考えています。市営住宅ではないにしても、中間層をターゲットにした公的な住宅になるので、あまり個々のコンセプトを尊重したり、事業者の個性を強く出すところに、違和感があります。
- 【議長】** その点で入居者を選別するのは問題かもしれません。

**【委員】** これはクレーム対応でもある気がします。賛同することによって、「違うじゃないか」というようなクレームが出にくくなる効果も狙っています。管理にも波及するのではないのでしょうか。文句を言わせないというか、「建築家を作る住みにくい住宅でも、建築が好きならいいのでは」的な発想が見受けられます。逆の心配ですが、登録番号2や4にも通じるが、クレーム分析や業務改善など、クレームが出てきた際の対応には言及されていますが、クレームがそもそも出にくくなるシステム作りの方が、本来は効率的で、当事者目線でやっていこうということであれば、クレームそのものが少なくなります。

登録番号4の書き方には、私も違和感があり、狙うところとしてその部分も本来であれば提案いただければいいと思っていました。

**【議長】** 登録番号4の提案はフライング的に書きすぎている気がします。

**【委員】** それは何か問題になるのですか。

**【委員】** やりすぎじゃないかという点まではいいが、そこまではやったらダメなんじゃないかという点を含んでいる気がするので、登録番号4が選ばれた場合は、市が「こういう募集の仕方は困ります」、と言うべきかと考えます。

もう一点、図書の自動貸出返却システムを導入については、市として許容できますか。

**【事務局】** 三浦市の図書館ではICを取り込んでいないため、市としては現状では行いませんので、事業者提案として事業者が独自にやられるのであればいいと思います。

**【委員】** ほかの図書館との本のやり取りはどうなっているのですか。

**【事務局】** 南下浦分館の本を借りたいということであれば、週2回車が巡回しているので、その車に乗せて配送することになります。

**【委員】** 南下浦分館の図書館だけで回すことではなく、市としてどうなのかという話だと思いますが、蔵書の種類等として事業者と話したいと思います。

南下浦分館だけ自動貸出システムを採用すると、全体を一つとして運営することができなくなるので、どうなるのかわかりません。

**【議長】** 現在は、他の図書館からも借りることができますか。

**【委員】** 借りられます。この提案のとおりになると、それができなくなる可能性もあり、南下浦分館で用意する冊数などが関係してくるので、それらを含めて考えていただきたいと思います。

**【議長】** 運営計画は、住宅と市民センターと図書館がありますが、気になることはありませんか。ないようでしたら、先に行きましょう。「(7) コミュニティ形成支援」について、今回のプロジェクトの主題と言っても過言ではないと思います。

#### (7) コミュニティ形成支援計画

**【委員】** すでに三浦市が取組んでいる施策としてトライアルステイがあるとのことですが、これは空き家対策を目的としたものですか。

**【事務局】** 空き家対策の側面もありまして、空き家になっている住宅を改修して、状態によっては改修もせずに、一定期間三浦市にお試し居住してもらう取組みです。

**【委員】** 空き家対策に加え、移住促進も狙いとしています。

**【委員】** 本子育て賃貸住宅、集合住宅でも可能という理解でよろしいでしょうか。

**【事務局】** 本子育て賃貸住宅でトライアルステイをするイメージではなく、試しにトライアル

ステイを利用し、三浦市に一定期間住んでみて、三浦市での暮らしを気に入ってもらい、子育て賃貸住宅に入居するという流れはあるかと思います。

**【委員】** この集合住宅での施策ではなく、別の場所なのですね。わかりました。

**【委員】** この住宅を、その用途で使うことは、目的外の使用になるため不可ではないでしょうか。

**【事務局】** 地域優良賃貸住宅は、国費を活用して整備するので、例えば、10年間は適化法という法律の規定によって本来目的以外に使えないことになっていると考えられます。制限を受ける期間を過ぎたころからは空き住戸を使うのはあり得るかもしれませんが、恐らく、最初からそういった意図で利用することはできないと思います。

**【議長】** 「(7) コミュニティ形成支援」については、**【委員】** から、いかがでしょうか。

**【委員】** コミュニティ形成に関しては登録番号2が熱く語っている印象です。三浦市ならではの事業を進めていこうという意気込みが伝わってきます。比較をすると、登録番号4は、どちらかというに関心表明企業頼みに見えて、登録番号2の方が代表企業に主体性があるように感じました。とはいえ、力強い発信体制を感じますが、発信者から一方的にも感じています。声を聞くというより打ち出していく姿勢なので、牽引していくことは大事ですが、既存の手法に寄り過ぎないかという不安と、ユーザーからの発信をつぶさに見たり捨ったりできるのかということ、プレゼンテーションの雰囲気を見ていきたいと思っています。

**【議長】** ありがとうございます。多くの実績を保持しているように見えます。

**【委員】** 市の方にお伺いしたいのですが、提案の中にもあった域学連携に繋がる可能性がある学生のワークショップ参加について、市としては域学連携の受託研究の可能性はあると思っていच्छいますか。

**【事務局】** 可能性はあると思っています。

**【委員】** 大学との連携は面白く、リアルに社会に出る活動というのは学生としてもやりがいがあるので、登録番号2の提案は、意義ある域学連携に繋がるのではないかと思います。

**【議長】** 他にご発言ありませんか。

では、「(8) その他」で発言したいことはありますか。

#### (8) その他

**【委員】** 全体を見ると、例えば、登録番号1は、他で書いてある内容をそのまま書いてあるような気がして、加点评価してしまうと、二重に評価してしまうことになります。評価の仕方について、目線合わせをしたいと思います。

**【委員】** 私は、格別に加えることはありません。

**【議長】** 全体を通じて言い残したことがありましたらお願いします。

**【委員】** 整備計画で、登録番号4の提案は階数を抑えられていたのは評価していいかなと思いました。1階の共有スペースを節約していた印象で、階数を1階低くしたことについては評価の対象になると思います。そのせいでプランが歪んではいないと思います。

**【委員】** 公益事業で行った収益事業を分配していいのか分かりませんでした。自主事業であれば、収益を誰かに分配しても構わないのか、そうは言っても公共施設の一部で行っているのがダメなのがよく分かりません。

**【事務局】** 独立採算事業であれば、関係する団体に分配することは可能と考えていますが、検証します。

**【議長】** 優劣を評価する情報としては、それなりに追加されたのではないのでしょうか。

明日は、本日提起された方が質問していただきたいと考えます。また、質問時間が余っているようでしたら、追加で質問していただきたいと考えます。質問事項について、本日書き留めた範囲で申しあげます。

- ①三浦らしさをどう捉えているか、を各事業者に聞きたいと思えます。
- ②保護樹木の保存の方針を具体的に確認します。こちら各事業者に聞きます。
- ③登録番号2に、駐輪場の数が少なすぎはしないか、考え方を聞きます。
- ④登録番号4のテラスの使い方・効果が良く分からないこと、地形の傾斜を活かしたと言っていますが、具体的にはどういうことかを聞きます。
- ⑤登録番号4に対して、事業者エリアの収入がかなり多い点も聞きます。これに関して、事前質問を出して、回答がありましたが、様子を見て再度確認しましょう。
- ⑥登録番号4に対して、5つの機能のエリアを一緒にするイメージがつかめないの、具体的に説明してもらいます。
- ⑦登録番号2に対しては、情報を一元管理するシステムの信頼性について確認します。
- ⑧また、インナーバルコニーは魅力的であるが、効果や配慮はどう考えているか、
- ⑨年に2回しか休みがないが大丈夫なのか、
- ⑩力強い発信体制であるが、やや一方的ではないのではないかと確認します。

以上が、ご指摘があった意見です。これ以外に何か質問があれば個別に質問していただきたいのですが、1社20分の質疑応答時間ですので、大体質問が1問1分程度で、回答2~3分ですので、今あげた質問で丁度の時間になると思います。他の質問は時間に応じて適宜質問してください。

**【委員】** 複数の委員から議論があったものはどうしますか。その場の判断でよろしいですね。

**【議長】** そうですね。

では、よろしいでしょうか。(異論なし。)よろしければ、審査速報案と事業総評案について、事務局から説明をお願いします。

**【事務局】** まず、速報について、最初に目次があり、審議会の各委員の名前を載せます。

次に、明日の審議会を含めて6回審議会を行っていますので、審査の経緯をまとめます。次ページに、参加資格審査(一次審査)を踏まえて、基礎審査(二次審査)と事業提案審査(二次審査)を実施したと記載する予定です。

事業提案審査(二次審査)には、すべてのグループの得点を、評価項目ごとに記載しようと考えています。まず、価格点を表にし、次に提案価格の点数を表示し、両者を足したものを総合評価の結果として載せます。

次に、優先交渉権者等の決定として、優先交渉権者のグループ名を公表します。代表企業名、構成企業名、協力企業名、提案価格(税込)を載せます。次点交渉権者も同様です。さらに、優先交渉権者の高く評価した提案を、速報の時点では箇条書きで載せます。

続きまして、事業総評は審査速報の内容に加え、詳細に審査項目まで採点結果を載せます。同様に提案点に価格点を加え、総合評価点を記載します。優先交渉権者等の決定の項では、速報と同じ情報を記載します。

加えまして、審査講評として、速報では優先交渉権者だけでしたが、事業総評では各応募者の提案内容に対して、どういう提案がなされて、どういう提案を高く評価したかについて、記載したいと考えています。

総評としては、今回の審議会での議論の内容を載せるつもりで、文案を載せています。優先交渉権者の高く評価された点を箇条書きで示し、さらに優先交渉権者に対し、考慮していただくことを望む事項を箇条書きで記載して、総評としたいと考えています。

**【議長】** お気づきの点があれば意見をお願いします。

**【委員】** 「事業総評」という名前について、提案に対して評価をしているが、事業に対しては評価していないので、「審査講評」といった名前が一般的です。

**【委員】** 優先交渉権者が何らかの事情で下りた場合は、次点交渉権者が何にも妨げられずに繰り上げになりますか。

**【事務局】** そのとおりです。速報の時点で次点交渉権者まで公表します。

**【議長】** 優先交渉権者に対しては、更に考慮を望む事項については、議論していませんが、明日のヒアリング後に議論するということによろしいでしょうか。

**【事務局】** おっしゃるとおりで優先交渉権者に対しての改善要望については、明日議論できればと考えています。

**【議長】** 委員の皆さん、的は絞れてきていると思いますので、準備しておいてください。

審査講評はあくまでも審査講評とし、4グループ分を書き分けますか。それとも、4グループを睨んで全般的に書きますか。

**【LB】** 一般的には後者と考えます。以前は4グループなら4グループ分書いていた時期もありました。「この項目では、こういうことが評価されました。」という書き方がいいと思います。逆に悪いところは書かないので、「こういう提案がありましたが高評価は得られませんでした」というような書き方はありますが、「このチームの提案が悪かった」という書き方はしません。

**【議長】** 書く時間があまりないが、事務局は明日までに講評をたたき台としてある程度作成してください。

**【事務局】** 今日の議論の内容を踏まえて講評を作文させていただいて、ご了承いただく形になると思います。

**【議長】** 「(1)について～」とすると大変だと思うが、そこは事務局に汗をかいてもらうということをお願いします。

全般を通じて何か言い残されたことはありますか。よろしいようでしたら、少し早いです、ここまでで議題を終わります。

**【事務局】** ありがとうございます。また、委員の皆様におかれても、長時間にわたり活発な意見交換を行っていただき、ありがとうございました。

最後に明日の第6回審議会について、事務連絡をします。

明日の会場は三浦消防署となっています。集合時間は9時50分を予定しており、10時からの開始を想定しているため、開始10分前に集合と考えています。終了は17

時の予定です。

当日の冒頭説明でタイムテーブルについてご説明しますが、本日事前にプレゼンテーション及びヒアリングの時間配分、諸注意等を、資料2 プレゼンテーション等実施要領に基づきご説明します。

各グループは、入室・準備で5分、プレゼンテーション25分、質疑応答20分の合計50分の枠の中でプレゼンテーションを行ってまいります。プレゼンテーションが25分より早く終了した場合、合計50分の範囲内で質疑応答をしていただきます。

プレゼンテーションによる注意事項ですが、事前に提出された提案書をもとに提案内容を説明するものとし、提案書に記載の文章を補完するための概念図や表、イメージ図のスライド使用及び模型の使用は可とするが、動画は使用不可、模型の個数は1個までとするといったことが、記載されています。プレゼンテーションにおいて事前に提出された提案書以外の提案は不可とします。

最後にタイムテーブルになります。プレゼンテーションは、最初の登録番号1が10時5分から始めまして、午前中に2グループ、午後に2グループの合計4グループとなります。順番は、登録番号1、2、4、3の順でプレゼンテーションを行います。

以上、プレゼンテーションに係る事前説明とさせていただきます。

本日お持ちいただいた資料は、お手元に残してお帰り下さい。資料は事務局が回収し、明日の会場へお持ちします。

事務連絡は以上となります。

**【事務局】**

それでは、第5回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会を閉会します。

本日は長時間にわたりありがとうございました。