

## 第6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2日(水) 10:00~17:00
- 2 場 所** 三浦消防署 4階 会議室
- 3 議 案**
- (1) 議案1 プレゼンテーション及びヒアリング
  - (2) 議案2 採点に係る意見交換
  - (3) 議案3 民間事業者の選定について【市からの諮問に係る答申】
- 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、菱沼財産管理課主事補、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、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、審査講評案  
[当日配布資料]  
次第

## 6 議 事

### 開会

#### 【事務局】

昨日に引き続き、連日のご出席ありがとうございます。

本日は、お忙しい中、第6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まして、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ます、三浦市総務部財産管理課まちづくり担当課長盛永です。よろしく願いいたします。

前回に引き続きLBも同席しています。

続いて、会議資料につきまして、お手元にご用意いたしました。

本日の資料としては、昨日の資料に加え、本日の「次第」を用意しました。

それでは、第6回三浦市子育て賃貸住宅等PFI事業審議会を開催いたします。

本日の会議の流れを説明する前に、署名委員を指名させていただきます。審議会規則の規定より、本日の署名委員は、木下委員と及川委員をお願いいたします。

続いて、本日の会議の流れですが、お手元のプレゼンテーション当日タイムテーブルを用いて簡単に説明します。この後10時5分からスタートし、午前中に2グループ、午後に2グループ、合計で4グループがプレゼンテーションを行います。プレゼンテーションの順番は、登録番号1、2、4、3の順で行います。4社のプレゼンテーションとヒアリングの後、休憩をはさみまして、委員の皆様の間で意見交換をしていただき、審査を完了させていただきます。

委員の皆様は、昨日お配りしたご本人の仮採点表に修正を加え、事務局へお返しいただくようお願いいたします。事務局は仮採点表を回収し、集計を行い、集計結果を発表します。集計結果を踏まえ、民間事業者の選定について、市からの諮問に答申させていただきます。

その後、優先交渉権者の改善策についての意見交換や、今後の事務についての連絡を行い、夕方17時の閉会を予定しています。以上でプレゼンテーション前の説明を終わります。

それでは、登録番号1に入室していただきます。

### 議案1 プレゼンテーション及びヒアリング

プレゼンテーション及びヒアリングについて、公表することにより法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため非公表とする。

プレゼンテーション及びヒアリングは、各応募者に対して、次のとおり実施した。

#### 1 実施順序

- 1 番 登録番号1
- 2 番 登録番号2
- 3 番 登録番号4
- 4 番 登録番号3

#### 2 実施内容

以下(1)~(3)をあわせて50分とする。

- (1) 入室・準備 5分

- (2) 事業提案のプレゼンテーション 25分  
(3) 質疑応答 20分

## 議案2 採点に係る意見交換会

- 【事務局】** それでは、再開します。  
議長、お願いいたします。
- 【議長】** 他の委員がどういった評価をしたか分からないと、議論がしにくいので、事務局に一次評価の一覧表を配布してもらいました。どなたがどういった評価をしたかを見ながら、ご自分の評価について、一人ずつ説明していただきます。  
僭越ながら順番を指名させていただきます。
- 【委員】** 私は主に整備計画の(2)(3)のあたりを主体的に審査しました。施工計画ほどの事業者もある程度良識的なことを述べられると思いましたが、専門ではないことから、(4)以降はほかの委員の方のご意見を伺いたいと思います。  
やはり、相対的に登録番号2と登録番号4の評価が高かったというのが、結果に出ています。
- 【委員】** 私はコミュニティ形成を中心に拝見しつつ、建築との親和性、本日の事業者の姿勢を拝見しないとわからないと思いながら見ていました。登録番号1と登録番号3は積極的な提案が乏しく、登録番号2と登録番号4の意見を注視して拝見していました。そもそも登録番号4のあり方、コミュニティ形成のあり方がいいのではないかと考えていましたが、今日のプレゼンテーションを見聴きして評価が逆転し、2番が魅力的に見えました。
- 【委員】** 全体の点数をつける上で、どこをスタート地点とするかで注意書きを参照し、EやDがスタート地点となりましたので、全体的に評価を振り幅狭めで辛めにしています。Aは一つしかつけておらず、基本的にBCD、特筆すべきことが感じられないものはEとしてつけていました。皆さんの意見と同様に登録番号2と4を中心にどちらかを選ぶことを想定して見ていました。今日のプレゼンテーションを受けて評価が変わったことはなかったのですが、登録番号4は、三浦市のまちの課題に取り組む姿勢を強く感じられたところを評価しました。登録番号2の提案も良いのですが、市の課題に対して、市と一緒に取り組んでいく姿勢が見られたのは登録番号4だけで、そこを評価しました。
- 【委員】** 私は、4つの提案について全体的に見させていただきました。その結果、具体的に伝わってくるのは登録番号2と4かと思いました。どの基準で採点を行うかは私も迷いまして、標準であればEとのことでしたが、Eとなると0点なのでもう少し上の評価を基準としながらつけていくのかなと考え、C基準程度でBCDあたりを多くつけていました。結果として登録番号2と4が高い評価となりました。登録番号4の提案は、三浦半島のことを知りながらの提案だと感じました。具体的に提案されている点を見ると、登録番号4が一番良いかと感じました。
- 【委員】** 全体的な使い勝手と将来について考えました。使い勝手については、ハード整備になりますが、登録番号2の方が特色があると感じました。一方で、使っていくとなると、現実的にも登録番号4の方が確実な印象を受けました。登録番号2は様々

な提案がありましたので提案を選べるという点では、提案段階では、登録番号2の方が良いと感じました。ただ、プロポーザルは案を決めるのではないと考え、これからも変えられるなら登録番号4が良いと思います。

**【委員】**

登録番号2と4はよく言えば慣れている、悪く言えば使いまわしをしているような部分もあると感じました。ただ、実績をもって書いていることもわかり、引き出しをたくさん持っていることから柔軟に対応できるだろうということで、やはり登録番号2と4は評価を高くしています。仮採点レベルではほとんど同点なのですが、今日のプレゼンを聞いて逆転して登録番号4が高くなりました。

理由の1つは、登録番号2は防災倉庫の配置が良くないので、そこは公正に評価しなければならないかと思いました。それを踏まえて登録番号4が1番いいかと思っています。特に小さめの55㎡の住戸を1番多くしたということの評価しました。公共住宅の役割として、これまでは福祉施策的なものが多かったわけですが、昨今の人口減少の中で、若い人を引き寄せるのは大事なことです。お子さんが大きくなって退去するときに、手狭になったら近くに引っ越せる住居があれば、循環して若い世帯が入ってくる、そういった期待を込めて登録番号4を高くしました。

**【委員】**

全体計画は、ある意味で書き方の上手い下手が出ますが、認識がずれていない限り、そんなに差がつかないと思っています。ハードの(2)と(3)、ソフトの(6)と(7)が計画の評価の軸であると思います。施工と維持管理についてもあまり差がつくとは思えないと考えて評価しています。ハードの提案はこなれていることも含めて登録番号2の方が、かなりしっかりしている。ソフトの提案は、登録番号4番の方が良い面が多い気がします。運営計画は約束事のようなもので、こういったスタッフでやるという約束事ですが、(7)のコミュニティ計画はこれから詰めていく動く要素なので、この項目で大きく差をつけるのはどうかと思いながら評価しています。

**【議長】**

2巡目は、ここは拾いたい、あるいはここは問題だというところを伺いたいと思います。同じ順番でお願いします。

**【委員】**

登録番号2の住戸平面が特徴的なことを買っています。海が見える眺めに対してインナーバルコニーを提案しており、部屋が暗くなることは課題ですが、材料を半透明のものにするなど調整は可能です。外に繋がる場所、少し広めの場所を作りたい意思表示と捉えています。また、眺めがある側は一層のフラット住戸、眺めがないけれど、南面している住戸はメゾネットと、トレードオフもあり、住戸の選択についても特徴があることを設計で押さえていると思い評価しました。

登録番号4も悪くないのですが、可もなく不可もなくといった程度です。バルコニー側にLDをまとめていて、南面の日照と、東南面の海への眺めは意識していますが。提案書を読んでいて良いと思ったのは、55㎡の住戸がたくさんあることです。手狭になったら近くの空き家だとか別の場所への住み替えを提案するのは、住まいをライフステージのあり方によって変えていく考え方として、ありだと感じました。

**【委員】**

提案書の案を選ぶというより、事業者を選ぶという目線で見えていました。変更することも含めて、三浦市と一緒に共に歩める方を選ぶために、審議会があると思っ

ています。

登録番号2も4も、デザインは違う意味でいいなと思いました。今日話を伺っていて登録番号2のグループの一体感というか、建築に関わる人もソフトのことも相当考えているなど感じました。そうした一体感が今後進めていくときに柔軟に対応していただける、あるいはポジティブな提案が重ねられるのではないかと感じました。

登録番号4に関しては、期待していましたが、どちらかというコミュニティ担当の方が話すであっただろう内容が、独立して伝わってこなくて、孤軍奮闘してしまわないかと心配しています。

そのため、事業者を選ぶという意味で登録番号2を推したいと思いました。

**【委員】**

意匠については専門でないため、印象論となってしまうが、図面を見た時に一番イメージが湧いたのは登録番号2でした。外構デザインも動線計画もよく考えられており、わかりやすかったです。【委員】が仰ったように、ハードの作りこみはよくできていると感じました。その他は正直なところ甲乙つけがたく、これまでと評価が入れ替わったりしていないところです。

登録番号2は前向きな提案で、将来こういう風にしていきたいという前向きな提案となっているのに対して、登録番号4は、本当に現状分析をされた提案だったりします。現状の南下浦の図書館でいうと高齢者の方が多い中で、一方で子育て賃貸住宅に入る図書館になっていきます。誰をターゲットとするかの答えがない中で、登録番号4は自分たちなりの考えを書いている感じがしています。事業者提案スペースは子どもがワイワイ本を読める、一方で特定の分野の書籍コーナーも作ります、といったところを評価したところです。

**【委員】**

決定的なものが何かは出しにくいと思いますが、住戸の部分を考えると特徴的なものを提案されているのは登録番号2だと思いますが、子育て世帯がこの住宅に入るときに経済的に恵まれているような状況でないときに、この住宅を選ぶとすれば、多くの方はそれほど広いところは望めないのかなと考えた時に、登録番号4の提案として、55㎡の住戸プランを多く作るのは、正しい考え方と思いました。また、この業者と三浦市が共にいいものを作っていくことを考えた時に、登録番号4が三浦市に長く関わっているのは、お互いを理解していく上では利点があると思いました。

**【委員】**

ハード整備では、登録番号2の方がいろんな使い勝手があり、分けられていると感じました。登録番号4はいろんなものが一体となって、近すぎるかなと思いました。話題にあった、テラスもどうやって使うか理解が難しかったと思います。そうはいいつつも建物全体を見ると、登録番号2は複雑すぎて、後々問題が起きないか心配です。

ソフト面について、変更できると思いますが、今の時点では4番の方が現実的で安心感があると思います。

**【委員】**

公共施設の新たな役割としたいところで言いますと、災害時の拠点としての使い方など、可変性が登録番号4の方がいいかと思います。また、全体的なコミュニティ施策の考え方も登録番号4の方がいいかと思います。

**【委員】**

私は2つの面で、登録番号2を推しています。

1つ目の住戸については、【委員】が仰ったとおりだと思います。

2つ目について、1階のブロックプランの平面図では、駐車場の処理が1つのポイントだと考えています。駐車場の誤用をどう対処するかは課題として残ると思いますが、それができれば1か所に集めるのはうまいやり方で、登録番号2しか提案していませんでした。また、住宅とそれ以外の公共的な施設が同居している施設をどう考えるかで、登録番号2以外は住宅に影響がないように配置する考え方でした。登録番号2は住宅があることを市民が認識しているつくりになっている。コミュニティを作るという意味では、これには意味があると考えています。知らないところに出入口を持っていくことよりも、はるかに意味があり、登録番号2を推しています。

登録番号4は5階建てにしたことを評価する一方で、そのことによってしわ寄せが出ていると思います。具体的には【委員】が指摘したように、1階と2階に上がる階段が、事業提案エリアの上を行くのはうまくスペースが取れない影響だと思います。55㎡を多くしたのもその影響のような気もしますが、一つの考え方として、55㎡を多くしたのはいいと思います。登録番号2は中間65㎡の住戸を増やしており、そういったニーズがあると考えている。どちらに需要があるかという読みの問題なので、あまりその点だけで評価するのはよくないと思います。

それから登録番号4は2階に避難する際に2階のスペースが狭いところが気になりました。

**【議長】**

個別の評価についてはこれぐらいでしょうか。追加発言がなければ、各発言を参考にこれからの評価しなおしに活かしていただければと思います。

**【事務局】**

修正ができた委員の方から、事務局に提出いただき休憩をお取りください。その後、事務局で集計作業に入ります。

**集計結果について**

**【事務局】**

各委員の評価について、集計結果ができましたので、発表いたします。

集計表をご覧ください。各応募者の総合評価点を発表します。

スクリーンをご覧ください。

登録番号1 599.82点、登録番号2 786.32点、登録番号3 411.35点、登録番号4 771.27点 です。

価格点の算出式は、全ての応募者の提案価格のうち、最低価格を分子に、各応募者の提案価格を分母とし、250点を乗じます。

その結果、最低価格の提案をした登録番号1が250点、その他はスクリーンに示すとおりとなりました。

続いて、提案点ですが、登録番号1が 349.82点、登録番号2が 539.10点、登録番号3が 164.29点、登録番号4が 523.74点 でした。

改めまして、価格点と提案点の合計である総合評価点を踏まえた順位は、

1位 786.32点 登録番号2、2位 771.27点 登録番号4、3位 599.82点 登録番号1、4位 411.35点 登録番号3 となります。

**【議長】**

ありがとうございます。事務局からの説明いただきました結果を踏まえまし

て、優先交渉権者が登録番号2、次点交渉権者が登録番号4とすることによりよいでしょうか。

**【異議なし】**

では、異議なしということですので、市から諮問されています本事業における「民間事業者の選定について」は、そのとおり答申することを決定させていただきます。

**改善策について**

**【事務局】** 続きまして、只今決定しました優先交渉権者の提案内容について、今後の改善に向けたご意見をいただきたいと思っております。

**【議長】** それでは、**【委員】** から先ほどの順番で、改善点についてご意見ををお願いします。

**【委員】** インナーバルコニーの光環境については、十分配慮していただく必要があります。可変性のあるプランであり、バルコニーの脇の部屋があって、そこが部屋として仕切れるような提案でしたが、例えば、間仕切りを半透明なものとするなど材料を検討して、内側の部屋の環境に配慮していただきたいです。

本日は模型があり、メゾネット部などについて、建物の形状が複雑に感じたので、そのあたりは、案を犠牲にしないでシンプル化できるのではないかと思います。

**【委員】** 施設中央部の通路について、事前質問では広すぎるのではないかと問いに対して、そうではないという回答がありましたが、そこで交流するときの空間のあり方としては、むしろもう少し広くてもよいのではないかと思いますし、出入口の位置なども、十分に検証していただきたいです。

情報発信について、力強い発信体制なのはわかるのですが、既存の確立された手法に頼りすぎているようにも見えるので、柔軟な対応や新しい方法も模索してほしいです。

**【委員】** 施設中央部の通路のコンセプトはすごくいいのですが、パースを見ると病院の待合室のようにも見えて、使い方なのか、デザインなのか、もう少し工夫して魅力的にできるのではないかと思います。

屋外部について、模型を見た時、保護樹木のあるところと、前面道路からの入り口の間に入居者用のゴミ置き場があり、それが邪魔に感じました。

**【委員】** 図書館の開館時間が22時までということで、駅近でもあり利用者にとってはメリットがあると思います。勤務体制を明確にして、ぜひ実現してほしいです。

また、キッズガーデンは夏場に小さい子どもが遊ぶには、日差しや人工芝の照り返しが厳しいと思います。きちんと日影を作るなどの暑さ対策を取ってほしいと思います。

**【委員】** コミュニティ形成のところで、プログラムが多様にあります。その際に地域の意見も聞いて柔軟に対応してほしいと思います。

**【委員】** 要求水準上、防災倉庫を屋内に作ってほしいというところは守られていないとみられるので、改善する必要があると思います。

**【事務局】** 要求水準の捉え方について、今回別棟ではありますが、建物として防災倉庫を作られているので、事務局としては要求水準から外れているとは捉えませんでした。電気室などが別棟で作られている提案もあるので、その点については要求水準を満

たしていると捉えてよいと考えます。

**【委員】** もう一つは、避難計画について充実させていただきたいです。階段の位置は仕方ないと思いますが、階段や入り口の幅が狭かったりするので、その点は改善してほしいです。

**【委員】** 昨日出た LPG の話はどうされますか。

**【事務局】** 協議にもより都市ガスとすることもありますが、有効性が認められた場合に 15 年間は LPG で行くとして、それ以降については更に精査する必要があると思います。

**【議長】** 入居者の駐車場が、施設利用者に誤用されない対策についてと、加えて、入居者と施設利用者の動線の交錯もあり得るので安全策を十分検討してほしいと思います。

また、住宅入居者の募集として、各グループとも情報をうまく活用して空きがないようにしますといった回答でしたが、最終的にここに住むかどうかは仕事との関係が重要になると考えます。横浜までであれば通えると思いますが、東京まで通うのには骨が折れると思います。ここで住まいを決定するには職の見通しをつけることができるかが、大きなアドバンテージになると考えますが、市としてはどう考えていますか。

**【事務局】** 働き先としては、市内で必ず働いていただきたいというわけではなく、駅の近さも有効に使っていただき、市外に働きに出るイメージです。

**【議長】** 三浦の魅力は、農産物や海産物の加工についてそれなりに仕事があることだと思います。そのことを考慮にできるといいのですが、この点は改善策からは外します。市に対する意見としたいと思います。

**【LB】** ご意見を確認させていただきます。

**【委員】** からは、インナーバルコニーによる光環境に配慮してくださいということで、間仕切りの材料などの工夫によって、内側の部屋の環境に配慮してほしい。また、建物の形状が複雑なので、建物のメンテナンスの容易性や長期間に亘る機能維持のためにも、プランを変えない程度にシンプルにする工夫をしてほしい。加えて、協議にもよりますが、必要に応じて LPG を都市ガスに変えるかどうかのことでした。

**【委員】** からは、エントランス広場からコミュニティ広場への人の流れや視界的にもスムーズに抜けられるように入居者用ごみ置き場や構造物、付帯施設等の外構配置を考慮してほしいとのことでした。

**【委員】** 及び **【委員】** からは、施設中央部の通路については、通路の幅員や通路に面する出入口の位置等を検討し、交流が促進、誘発されるための利用に配慮し、快適で魅力ある空間としてほしいとのことでした。

**【委員】** からは、コミュニティ形成のための情報発信は、既存手段だけでなく新しい方法も導入するなど広く伝わるよう工夫してほしいとのことでした。

**【委員】** からは、図書館 22 時までの開館については、勤務体制の工夫によりぜひ実現してほしい。また、キッズスペースの夏場の暑さ対策（日差し、人工芝の熱）に配慮してほしいとのことでした。



【委員】からは、地域のコミュニティ形成に向けた取組は、地域の意見も聞いて柔軟に対応してほしいとのことでした。

【委員】からは、避難経路に係る階段の幅、避難階段への出入口の大きさなど、2階から円滑に避難できるよう必要な工夫をしてほしいとのことでした。

【委員】から、道路から駐車場への出入口を1か所にまとめる際、入居者と市民センター利用者の誤用防止や、動線の交錯による事故防止など十分な安全対策をお願いしたいとのことでした。

【議長】 内容的にはそれで結構です。

次に審査速報に移ります。

【事務局】 案をお示ししました昨日の内容に優先交渉権者の高評価する点を加えたもので速報を公表したいと考えています。

優先交渉権者が登録番号2の合人社計画研究所グループ、次点交渉権者が登録番号4の三浦子育て賃貸住宅等整備事業共同体となります。

その次に、優先交渉権者となった合人社計画研究所グループについて、提案内容として評価した点を箇条書きで記載します。

個別の内容として、1つ目は、子育て賃貸住宅の立地を活かした住居計画だった。海に近い三浦市ではどのような住居とすれば楽しい生活となるかとの意識をもって設計している点を高く評価。海に面したインナーバルコニーや様々なタイプの住居の提案など間取りにバラエティがあり面白い。

2つ目は、本施設では、駅から海に向かう歩行者の動線と、本施設に出入りする車両の動線が交差することとなるが、車両の出口を一か所にまとめ、歩行者や車両の安全性を高める提案となっていた。

3つ目は、本施設では、異質なもの（公共施設と住宅）が一つの施設に複合化することとなる。異質なものの結合によるケミストリーが期待できるが、住宅と公共施設の出入口が互いにその存在を意識できるよう南面に比較的近接して設けられていることは、ケミストリーを生み出す試みとして評価できる。また、施設中央部の通路にもその効果を高める役割が期待できる。

4つ目は、敷地東側を駐車場とせず、広場として有効活用する点が評価できる。

5つ目は、コミュニティ形成に対する熱意のあふれる提案であった。様々なキーワードが提案されており、実現性の高い企画であると感じられた。また、市が求める発信についても力強い体制が計画の提案がなされていた。

以上の改善策については、今日の意見を踏まえて審査講評で示したいと思いません。

### 議案3 民間事業者の選定について【市からの諮問に係る答申】

【事務局】 答申を書式にしてまとめましたので、この場で確認していただきたいと思いません。

スクリーンにある答申書の内容について、本日の選定結果を記載し、柳沢会長の署名を受けて答申書を作成したいと考えています。

【議長】 皆様に確認していただきましたので、署名させていただきます。

## その他

### 【議長】

以上でよろしいでしょうか。

審査速報については、微修正があると思いますが、事務局と私で対応したいと思います。

### 【事務局】

昨日の資料で資料1を添付しましたが、今後のスケジュールについて、お話しさせていただきます。

審査速報と併せて優先交渉権者名等について、おおよそ1週間程度で公表したいと考えています。本日も確認いただいた審査速報案を、会長に確認していただいた上で公表を考えています。審査講評については、3月下旬に公表予定です。会長の承認を得るものとなっておりますが、各委員にご確認いただいた上で、公表を予定しています。併せまして、第5回、第6回までの議事録案を作成しますので、審査講評と合わせてご確認いただきます。それらをご確認いただけましたら、これまでの全ての審議会の議事録と審査講評を3月下旬までに公表したいと考えております。

その後に関しては、今日決まりました優先交渉権者と3月下旬までに基本協定を締結、4月に仮契約、6月に特定事業契約を締結という流れを考えています。6月以降に正式に事業者と進めていく形になります。

最後に本審議会の任期について、説明がありました審査講評と第5回、第6回の議事録をご確認、ご承認いただくまでお付き合いいただきますよう、よろしくお願いいたします。応募者から提出された提案書については本日回収したいと考えております。

本日も長時間にわたり、また、足掛け3年程度かけ、長い間大変ありがとうございました。今日が始まりだと考えていますので、これからも市は全力を尽くして頑張っていきたいと思っております。皆さんにお力添えをいただき大変ありがとうございました。

以上で、第6回審議会終了させていただきます。ありがとうございました。