

第4回 市営住宅PFI事業者選定委員会

議事録

○開催日時、開催場所

【日時】 平成30年9月10日(木) 10:00～17:00

【会場】 横須賀市役所 本庁舎3号館3階302会議室

○委員(50音順)

石渡 修		(横須賀市 財政部長)
植田 和男	【委員長】	(日本PFI・PPP協会 会長兼理事長)
濱野 伸治		(横須賀市 福祉部長)
八尾 紀子	【委員長職務代理】	(TMI 総合法律事務所 弁護士)
柳澤 潤		(関東学院大学 建築・環境学部准教授)

○配付資料

- ・ 「資料1 事前採点結果集計表」
- ・ 「資料2 価格評価結果及び総合評価点について」
- ・ 「資料3 質問に関する事務局回答」
- ・ 「資料4 提案書に対する質問・評価表」
- ・ 「資料5 本公郷改良アパート建替事業 審査講評(案)」

≪議事の概要≫

1. 意見交換

【事務局】

以下資料を説明。

- 「資料1 事前採点結果集計表」
- 「資料2 価格評価結果及び総合評価点について」
- 「資料3 質問に関する事務局回答」
- 「資料4 提案書に対する質問・評価表」

【委員】

仮採点を踏まえて質問、意見等のある方は挙手ください。

【委員】

NO31の事業者について、提案書の中にPFI事業の実績に関する記載がなかったが、間違いないか。

【事務局】

提案書に記載がなかったことは間違いないと考える。

【委員】

NO16およびNO44の事業者は、PFI事業の実績が示されていたため加点の対象とした。本日のプレゼンテーションで事業者から実績に関する説明がなされなかった場合、委員から質問しても良いのか。

【事務局】

基本的には提案書に記載されている事項を評価するものであり、提案書に記載されていない内容を誘導する質問は望ましくないので、プレゼンにおいて事業者からの説明がなければ、あえて聞かない方がよい。

【委員】

事業の実施体制について、何を評価の基準とするのが望ましいか。

【事務局】

事業の実施体制に関する要求水準は無いため、一般的な評価として構わない。

【委員】

民間事業者による提案について要求水準をすべて満たしていることは事務局で確認済みか。

【事務局】

すべて要求水準を満たしているとの認識で問題ない。評価については加点方式であるため、E評価が要求水準を最低限満たす提案における評価としている。

【委員】

NO16について、想定工期よりも21ヶ月の工期短縮が可能とあるが、工期の短縮に伴う施工費の削減に関する記載がない点について、どう考えるか。

【事務局】

施工費との関係については記載がないため、プレゼンテーションの場で質問していただきたい。

【委員】

工期短縮については非常に魅力的であると考えている。提案の合理性等についても合わせて、ご専門の委員から質問していただきたい。

【委員】

NO16の提案において工期の短縮は大きなポイントであると考えているため是非問いたい。

【委員】

施工期間や移転の効率性等について大きく評価しているのでお願いしたい。

【委員】

NO16の提案についてエントランスホールの詳細が不明瞭だが、通り抜けられるような仕切りのないスペースのようである。要求水準においてエントランスホールに関する規定はないか。

【事務局】

エントランスホールに関するご指摘の点については、特に規定はない。

【委員】

NO31の提案について、延べ床面積が現況より大きくなっているがどうということか。

【事務局】

事務局としては、渡り廊下を設置したことが要因であると推測しているが、詳細は事業者に質問していただきたい。

【委員】

延べ床面積に関する要求水準は設定しているのか。

【事務局】

要求水準では延べ床面積に関しては設定していないが、事務局としては、戸数の削減に伴って、延べ床面積も減少する想定であった。

【委員】

要求水準で駐車場台数は 75 台とされているが、福祉車両や緊急車両の乗り入れを想定した駐車区域を想定しているのか。

【事務局】

現況で使用されている 65 台より多く設定することで、空き駐車スペースを活用できると想定している。

【委員】

各棟に介護車両が停車することを想定してスペースを確保しているか。

【事務局】

介護車両の停車を想定の上、駐車場のない住棟がないよう要求水準を設定している。住宅全体で 10 台余裕を持っているため、その中で運用可能である。また、今後、駐車場のニーズは減少すると考えられるため、本設定で問題ないと想定している。

【委員】

余剰地活用としてコンビニエンスストアを提案している事業者は NO16 のみであるが、他の事業者の図面においてもコンビニエンスストアが記載されていた。

【事務局】

事業対象地（C 棟）周辺に既存のコンビニエンスストアが立地している。NO16 の提案は既存のものとは別にコンビニエンスストアを誘致することを意味している。

【委員】

既存のコンビニエンスストアの位置は、本事業の対象敷地ではないのか。

【事務局】

対象地ではない。

【事務局】

誘致予定のコンビニエンスストアが、NO16 の提案における余剰地への移転の意向があることは確認できている。仮に誘致したコンビニエンスストアが 10 年で撤退した際には、NO16 の構成企業で余剰地活用を担当する構成企業が、責任を持って新たな店舗を誘致することとして

いる。

【委員】

仮にコンビニエンスストアが入らなかった場合、定期借地による収入も見込めないのか。

【事務局】

提案されているコンビニエンスストアの参加の有無に関わらず、定期借地となる。

【委員】

駐車場について、今後、利用者が減少すると考えられるが、いずれ民間の駐車場管理業者に貸すことを念頭に置いたうえで、駐車場配置等について想定していることはあるか。

【事務局】

駐車場の将来的な利用に関しては要求水準に含まれていないため、想定していない。将来的に、大通りに面している駐車場については、今後、活用の可能性があると認識している。現在、事業対象地の一部を駐車場運営業者に貸しているが、周辺に幼稚園があるなどの理由により、利用率は高い。したがって仮にコンビニエンスストアが撤退した場合でも、土地を売却するまでの間などで、駐車場としての活用の可能性があるとして想定している。

【委員】

NO16 の提案について、事業対象地の中で南側の条件の良い土地を余剰地としているが、この敷地にマンションなどの住宅が建つ可能性はあるのか。

【事務局】

本事業地は近隣商業地であるため、日影等の条件に当てはまっていれば、マンション等が建つ可能性はある。仮にマンションの立地がふさわしくないと判断した場合には、利用を店舗に限る等の対応が可能であるが、現時点では想定していない。

2. プレゼンテーションおよび質疑応答 (N016) 11:00~12:00

【事業者プレゼンの概要】

建て替え・移転に関しては、主に21ヶ月の工期短縮、新住棟の先行建設による仮移転者数の削減等について説明を行った。

配置・全体計画に関しては、主に余剰地の活用（コンビニエンスストア、福祉NPO法人の拠点）、コミュニティ軸と広場の設置について説明を行った。

住棟・住戸計画に関しては、子育て世代や高齢者向け住戸など、幅広いニーズに配慮した住戸プラン等について説明を行った。

施工計画に関しては、主に工期の短縮や、近接施工における周辺の住棟への配慮（防音シート、防塵ミスト等）について説明を行った。

入居者移転支援に関しては、入居者へのマンツーマン対応、24時間対応のコールセンター等についての説明を行った。

余剰地の活用に関してはコンビニエンスストア、福祉NPO法人について説明を行った。

【委員】

維持管理について経費に含まれていない事項はどのようなものがあるか。

【事業者】

基本的な事項については全て含まれている。

【委員】

植栽等に関しては維持管理の経費に含まれているのか。

【事業者】

植栽についても項目として一通り含まれている。

【委員】

コールセンターについて、24時間対応する必要はあるのか。

【事業者】

高齢者や仕事で昼間家を空けている人等に対応するため、必要と考えている。

【委員】

工期を21ヶ月短縮可能との提案があった。施工期間が9ヶ月になっている住棟もあるが、実際に可能なのか。

【事業者】

9階建ての住棟は15ヶ月弱を想定しており、9ヶ月は6階建ての住棟の方を指している。様式39「事業工程表」に示す通り、可能と考えている。

【委員】

過去の実績を踏まえて、このような工程を想定しているのか。

【事業者】

過去の実績をもとに工程を作成している。

【委員】

工期の短縮に伴って施工費は削減できるのではないか。

【事業者】

複数の住棟を同時に整備する計画ではあるが、1棟ごとに人員配置は必要となる。また、居ながら施工、近接施工への配慮などもあり、その点からは通常施工より割高となる。工期短縮による経費の縮減もあるが、差し引きすると大幅な施工費の削減は見込めない。

【委員】

住戸計画について、将来的にグループホームとして活用できるとの説明があったが、詳しく説明をお願いしたい。

【事業者】

様式43-12「住戸タイプ平面図可変案」に示す通り、乾式耐火遮音壁を取り払うことで多様な活用が想定できる。現段階では一例としてグループホームを提案している。

【委員】

余剰地における福祉NPOの拠点では、ケアマネージャーの配置を想定しているのか。

【事業者】

訪問介護ステーションとすることを軸に、ケアマネージャーの配置を想定している。

【委員】

福祉車両用の駐車場について、どのように想定しているのか。

【事業者】

各棟に要求水準における駐車場とは別に、雨に濡れることなく利用できる来客用の駐車場を設置している。NPOからは、駐車場は3台必要との意見をいただいている。スペースの関係で

敷地内の NPO 拠点の駐車場は 1 台分だが、構成企業が管理する付近の駐車場も合わせて 3 台確保するよう考慮している。

【委員】

維持管理にかかる費用を 3 億円近く削減できるとの説明があったが、何と比較しての削減か。

【事業者】

舗装や管路における高耐久仕様の採用により、公営住宅の一般的な仕様のもものと比較して、維持管理の費用を大幅に削減できる。

【委員】

CASBEE の自己評価とはどういうことか。

【事業者】

CASBEE 認定資格をもつ社員を中心に、自社で評価を行うことを示している。第三者評価については、届出までは行うが認証は取得しない。

【委員】

移転支援窓口は何名が常駐するのか。

【事業者】

集会所に 2 名常駐することを想定している。移転支援を行う構成企業は、横須賀市内の企業であるため、増員などの対応も可能である。

【委員】

対象地の中で南側の条件の良い土地を余剰地としているがなぜか。また、エントランスホールがないのはなぜか。

【事業者】

入居者や周辺住民に配慮し、移転の負担軽減、工期短縮を実現する住棟配置を行ったうえで、残った土地をコミュニティ形成に活かす視点で余剰地として確保したところ現在の形となった。エントランスについては、公営住宅としては一般的であると考えている。過度の装飾は行わない方針である。

【委員】

耐震壁が用いられていない箇所については防音等、プライバシー保護に問題はないのか。また、高齢者向けのセンサー等は設置されているのか。

【事業者】

プライバシー保護について、提案している乾式耐火遮音壁は、超高層建物等でも一般的に使用されており、音などの問題は解決していると考え。センサー等に関しては、市が実施する「ひとり暮らし高齢者世帯等緊急通報システム事業」の活用を想定し、あらかじめ空配管を設置する。

3. プレゼンテーションおよび質疑応答 (N031) 13:00~14:00

【事業者プレゼンの概要】

移転計画に関しては、主に余剰地に新住棟の先行建設を行うことによる仮移転数の削減について説明を行った。

施設計画に関しては、主に太陽光発電、雨水の貯留などの環境への配慮や長期修繕計画の立案における、ライフサイクルコストの削減について説明を行った。

施工に関しては、主に近隣住民への万全な安全対策や地元企業への発注による地域貢献について説明を行った。

【委員】

様式 36「建築計画概要書」について、延べ床面積が現行より増加しているのはなぜか。

【事業者】

集会場を建物の中に入れたこと、分棟によって共用廊下の床面積が増加したことが要因である。

【委員】

維持管理について、太陽光パネルの維持管理・更新の費用は見込まれているのか。

【事業者】

太陽光発電の電力は7kw程度を想定している。また耐用年数は20年ほどであるため、維持管理・更新にかかる費用は大きくないと想定しており、長期修繕計画の範囲内で賄うことができると想定している。

【委員】

様式 43-8「更新住宅配置図兼1階平面図(B区画)に記載の「レインガーデン」とはなにか。

【事業者】

雨水を貯水する広場を想定している。効果としては気化熱によって清涼感を感じさせることを見込んでいる。現在のところ、ビオトープの導入などを含めて検討段階である。

【委員】

レインガーデンの設置による蚊の発生等の問題はないのか。

【事業者】

雨天時のみ水が溜まり、ある程度の時間をかけて乾くような機能を想定しているため、蚊は発生しないと考えている。

【委員】

豪雨時にはどのように対応するのか。

【事業者】

豪雨時にはオーバーフロー管が機能するため、問題ない。

【委員】

太陽光発電は各住棟で7kwを想定しているか。

【事業者】

住宅全体で7kwの想定である。

【委員】

停電の際に、集会所の電力を太陽光発電で賄うことはできるのか。

【事業者】

災害時等に集会所に電気を送る等の可能性はあるが、なにぶん容量が少ないので、携帯電話の充電等、日常的な利用を想定している。

【委員】

配置計画に関して、中央部にオープンスペースを設けた理由は。

【事業者】

分棟とした中でも人が通り抜けしやすいような空間の確保としてオープンスペースを設けた。

【委員】

地域コミュニティとの関連について説明をお願いしたい。

【事業者】

現在、様々なコミュニティが形成されているが、移転等により失われる可能性がある。そこで、可能な限り仮移転を少なくすることで、コミュニティの喪失を防ぐ狙いがある。また周辺住民とのコミュニティについては、分棟とし、通路を設けることで人を呼び込みやすい構造となっている。

【委員】

仮移転数の削減に伴う工期の短縮は見込めないのか。

【事業者】

住棟を先行整備するものの、仮住戸として既存住宅を利用し、1棟ずつ壊して建てるの繰り返しとなるため、工期の短縮は難しいと考えている。

【委員】

共用部について、高齢者の利用に対して配慮していることはあるか。

【事業者】

ユニバーサルデザインの採用や明瞭なサイン計画、余裕を持った通路幅の設定等の配慮をしている。

【委員】

玄関扉が外開きであるが、入り口周辺についての配慮はあるのか。

【事業者】

メーターボックスの周辺等にスペースの余裕があるため今後検討していくことは可能。また引き戸タイプの住戸も設置する。

【委員】

長期修繕計画に含まれていない事項は何かがあるか。

【事業者】

基本的な事項は含まれている。

【委員】

広場の除草等の手入れに関する費用は含まれているのか。

【事業者】

広場の手入れについては、修繕とは認識していなかったため計画に含まれていない。

【委員】

基本的に建物に関する費用のみを想定しているとの認識で問題ないか。

【事業者】

問題ない。

【委員】

住戸の前面に設置されているパネルは、プライバシー保護のためのものか。

【事業者】

そのとおりである。

【委員】

A1棟とA3棟を結ぶ渡り廊下は鉄骨で組むことを想定しているか。

【事業者】

住棟は基本的にRC構造としているが渡り廊下は鉄骨を用いる。

【委員】

高齢者が通行する際の恐怖心を和らげる配慮はしているのか。

【事業者】

手摺を面状にするなどの対策は必要である。また、植栽によって恐怖心を和らげることができると考えている。

【委員】

工事車両について近隣への配慮はあるか。

【事業者】

周辺の学校の登下校の時間帯には動かさない、学校側と打合せをし、生徒に向けて周知を行う等の配慮を想定している。

【委員】

各棟の配色について、はっきりした色を用いる提案だが経年による変化については、どのように考えるか。また、今回の評価基準に用いた価格評価の計算式は、価格で点差がつきやすく、提案価格を下げたり、余剰地活用価格を提案することによって大きく差が出るが、このことを十分に理解したうえでの提案なのか。

【事業者】

配色については十分な検討ができていない。事業を進めていく中で柔軟に対処したい。価格評価の計算式は理解している。余剰地については、配置を計画する段階で、余剰地を生み出すことが難しいと考えて断念した。施工費についても限界であると考えた結果、現在の価格となった。

4. プレゼンテーションおよび質疑応答 (N044) 14:00~15:00

【事業者プレゼンの概要】

代表企業の実績に関しては、豊富な公営住宅の建設および建て替えの実績について説明を行った。

配置計画に関しては、主にI型住棟の採用による、自己日影の低減等について説明を行った。

住棟・住戸計画に関しては、主に歩道状空地の整備による歩車分離について説明を行った。

施工に関しては、主に信頼性の高い工法による工期の短縮について説明を行った。

入居者移転支援に関しては、主に構成企業のPFI事業の実績や移転支援事務所の配置等について説明を行った。

【委員】

市内企業への発注について、事業費に対してどのくらいの発注を見込むのか。

【事業者】

実施設計を行った段階で確定したいと考えている。

【委員】

維持管理に係る費用の中に防災設備のシステムの維持管理にかかる費用は含まれているのか。

【事業者】

防災設備の維持管理にかかる費用は計画に含まれている。

【委員】

植栽の配置が多いように見られるが、管理コストは計画に含まれているのか。

【事務局】

含まれている。コストの削減を考慮して植栽については落葉の少ないものを採用している。

【委員】

消防活動空地を具体的に想定しているが、法的根拠はあるのか。

【事務局】

消防と相談のうえ、一部については敷地内への消防活動空地の設置が望ましいとの意見をもらった。

【委員】

余剰地活用の提案がなかったが将来的に想定しているか。

【事務局】

余剰地として 300 m²の敷地を確保できるが、社内での検討では難しいと考えている。今回提案はできなかったが、検討段階で余剰地への参入意欲のある企業も見られたため、今後の協議次第で活用の可能性はあると考えている。

【委員】

住棟を分節せずにシンプルな I 型としたのはなぜか。

【事業者】

L 型の住棟とすることも検討したが、自社の移転支援業務実績における経験を踏まえ、平等性を重視して I 型住棟とした。

【委員】

1 LDK の住戸プランについて共用廊下側が暗い印象にみえる。是非改善していただきたい。

【委員】

行政との開発協議に 8 か月ほど要するとの記載があるが、これは行政に確認して設定したもののか。

【事業者】

行政に一般的な協議期間を確認のうえ想定している。

【委員】

開発協議の期間について変更等は考えられるか。

【事業者】

長くなることは想定していない。可能な限り、行政との協議のうえ、短縮したいと考えている。

【委員】

長期修繕計画における項目の中で含まれていないものはあるか。

【事業者】

含まれていないものはない。

【委員】

住棟による圧迫感の軽減についてはどのように配慮しているのか。

【事業者】

既存の建物の高さ以下とすることや戸建て住宅に面する敷地にオープンスペースを設けること等の配慮を行った。

【委員】

高齢者だけではなく、子育て世代へ向けた配慮で想定しているものはあるか。

【事業者】

現状 1LDK の間取りを 3LDK に変更可能な柱、壁の配置とする等の配慮を行っている。

【委員】

一般的に畳の需要は減少していると考えますが、どのように考えるか。

【事業者】

一般的に新築での畳の需要は減少していると把握しているが、建て替えに関しては好まれる場合も多いと認識している。本事業は建て替え事業であるため、愛着のある畳の和室が好まれると想定される。

【委員】

価格評価の計算式は点差がつきやすく、余剰地活用の影響が大きいと考えられるが、どう考えているか。

【事業者】

計算式については認識しているが、提案に当たり、地域のニーズに資するものとなるか不明瞭であったため、余剰地活用は提案から外した。

【委員】

提案書 P63 の断面図は RC のラーメン構造で間違いはないか。

【事業者】

間違いはない。

【委員】

水回りについて、段下げのスラブと認識しているが間違いはないか。

【事業者】

間違いはない。

5. 意見交換および採点

【委員】

審査基準の大項目ごとに意見をもらいたい。

⑤住棟・住戸計画について

【委員】

NO16 の提案について、花壇の管理を住民が行うのは難しいのではないかと見直しを求めるべきであると考えます。

【委員】

維持管理の費用に含まれているとの説明であったので、事業者が自ら行うと考えて良い。

【事務局】

本事業は BT 方式であるため、維持管理運営については対象外である。花壇の管理については、事務局と事業者で精査する必要があると考えます。

⑦安全・防犯への配慮について

【委員】

NO44 の提案のみ、消防活動空地の確保についての説明があったが、消防活動空地を設けることに対する加点についてどのように考えればよいのか。

【事務局】

いずれの事業者が選定されても消防と協議する必要があるが、特に問題にはならないと考えている。事前に消防に確認を行ったという具体性に対する評価が想定される。

⑫上記以外に評価すべき提案事項

【委員】

NO16 について集会所が独立して設けられている点について評価した。集会所を住棟の外に配置することで、住民だけでなく、地域の方が使いやすくなるため、優れていると考えた。

【委員】

では、項目ごとの確認は以上として、各委員からの総評をお願いします。

【委員】

NO16 の提案については、限られた敷地で具体的に余剰地を提案し土地の有効活用を図っている点について評価した。また、工期の短縮についても住民への配慮が感じられ、高く評価した。

NO31 の提案については、延べ床面積の増大について疑問を感じた。

NO44 の提案については、全体的に具体性に欠けているように感じた。

【委員】

NO16 の提案については、超高齢化社会を迎えるにあたって余剰地活用において福祉 NPO の拠点を設置する点について評価した。

NO31 の提案については、太陽光パネルの設置に関する説明があったが、想定する発電量は 7kw 程度であるため、大きな住宅につけることを考えるとあまり意味をなさないように感じる。

【委員】

NO16 の提案は、全体的なバランスが良かった。スペースの取り方や住棟、住戸の配置について、具体的に提案されている点が評価できた。

NO31 の提案については、地域への配慮に関して良かったと思うが、NO16 と比較すると見劣りする印象だった。

NO44 の提案については、景観の面から見ると、住棟のボリューム感が心理的影響を与えるほど大きく望ましくないと感じた。

【委員】

NO16 の提案については、余剰地活用の具体性と地域コミュニティへの配慮の観点から加点した。

また、工期短縮や仮移転戸数削減などの計画について高く評価した。

NO31 の提案については、全体的に少し、より具体的な提案が足りない印象だった。

NO44 の提案については、同様に、より具体的な提案が足りない印象で、加点に値する判断材料が少なかったように感じる。また、I型の住棟については、もう少し工夫の余地もあったのではないかと感じた。

【委員】

ご意見は以上でよろしいか。では、各委員仮採点の修正が必要な場合は修正して事務局にご提出ください。

(修正採点表回収、集計表修正)

【事務局】

(各委員の修正採点結果の集計を報告。)

総合評価点は、No.16 が 106.93 点、No.31 が 62.54 点、No.44 が 50.49 点なので、NO16 が 1 位となる。

【委員】

性能評価、価格評価ともに NO16 が 1 位となっている。総合評価として 1 位の NO16 が最優秀提案者となることとなるが、よろしいか。

(異議なし)

【委員】

最後に、審査講評（案）について、事務局より説明を。

(事務局より、「資料 5 本公郷改良アパート建替事業 審査講評（案）」を説明。)

【委員】

内容については、今日の意見交換を踏まえ、事務局で講評部分の案を作成して頂き、各委員で確認するということである。

資料 5 の素案はいつ委員に送付されるのか。

【事務局】

1 週間後を目途に素案を送付したい。また 2 週間～3 週間後を目途に公表できるよう努めていきたい。

【委員】

選定事業者の公表はいつ行うか。

【事務局】

1 週間以内に行う。また、基本協定締結を 9 月末、仮契約を 11 月に結び、市として最終的な決定は 12 月の議会承認を予定している。

【委員】

以上で、本日の議題、本委員会を終了することとなる。各委員のご協力には大変感謝する。