

### 第3回寝屋川市営住宅再編整備に係るPFI事業者選定委員会 議事録

日時：平成26年12月18日（木）13：30～16：00

場所：寝屋川市議会棟4階議会第1委員会室

出席：高岸委員長、熊田副委員長、岩田委員、大谷委員、辰巳委員 以上5名

#### 1. 議案

##### 【議案第1号】：入札者が提出する技術提案等に関する書類の審査及び評価

委員長： それでは、議案第1号 入札者が提出する技術提案等に関する書類の審査及び評価について、事務局の説明を求めます。

事務局： （議案第1号 入札者が提出する技術提案等に関する書類の審査及び評価 提案書に関する基礎審査について事務局より説明）

委員長： 事務局より、提案書に関する基礎審査の説明は終わりました。何か質問・意見等ございませんか。

各委員： なし。

委員長： 質問・意見等がないようですので、事前に意見が出されております提案書様式20「基礎審査チェックリスト」の評価項目〈明和住宅 付帯施設等 ごみ置場〉の評価内容①入居者が利用しやすいよう、敷地の高低差や住棟からの移動距離等が考慮されている、の部分について、この後のヒアリング時に『提案書番号NSPL』に確認することについて、ご異議ございませんか。

各委員： 異議なし。

委員長： それではそのようにさせていただきます。続きまして、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。

（提案書番号NSPL 呼び込み プレゼンテーション機器設置）

委員長： プレゼンテーションの開始にあたり、入札参加資格者に留意事項をお伝えします。プレゼンテーションは提出済みの提案書類の補足説明を行うものとします。提案の範囲を逸脱した説明や企業名等を特定するような表示及び発言を行った場合は、その場でプレゼンテーション及びヒアリングを中止することがありますので、ご注意ください。それでは、提案書番号NSPLによるプレゼンテーションを開始してください。

（プレゼンテーション）

- 委員長 : 提案書番号NSPLの説明は終わりました。これより20分程度のヒアリングを行います。なお、本日の質疑で回答できなかったものについては、後日、事務局を通じて回答をお願いします。ヒアリングを行う前に、先ほど選定委員会において提案書が要求水準の基本要件を満たしていることについて審議したところ、基本要件について疑義がありましたので、事務局より説明を求めます。
- 事務局 : 提案書様式20「基礎審査チェックリスト」の評価項目〈明和住宅 付帯施設等 ゴミ置場〉の評価内容①入居者が利用しやすいよう、敷地の高低差や住棟からの移動距離等が考慮されている。の部分について、要求水準の基本要件を満たしていることについて、明和住宅C棟からゴミ置場が遠いのでA棟の西側に設置した方が良いと思えるがいかがか？という疑義がございますので、説明をお願いします。
- NSPL : これにつきましては、現在計画しておりますC棟から駅の歩行者動線上に計画しております。なかなか迷ったところでして、おっしゃるところは理解しておりますので、これにつきましては、もう少し現場の状況、正確なレベル等を精査させて頂きました上で、協議の上、決定していきたいと考えております。
- 委員長 : ただいまのご回答でよろしいでしょうか。
- 委員 : 結構です。
- 委員長 : 基本要件関係で他にご質問等はございませんか。無いようですので、続けて、提案書について、各委員からの事前質疑について、事務局の説明を求めます。
- 事務局 : 提案書に対する質疑内容の質問番号1 様式番号等25の構成企業 各社の出資比率はどうなっているか？について、説明をお願いします。
- NSPL : 今回、特別目的会社SPCとしておりませんので、出資金はございません。この事業のための6社での企業間協定書を締結いたしまして、各社での業務範囲のリスクを明確化して、責任を果たしていきたいと考えております。
- 委員 : 今後検討するという意味でしょうか。
- NSPL : いいえ。今回SPCの設立の予定はしておりません。
- 事務局 : 質問番号2 様式番号等25の役割分担表で相互チェックを増やす必要があるのでは？について、説明をお願いします。
- NSPL : ご質問については、もっともだと思っております。役割分担表の相互チェックにつきましては、必ずいずれかの企業が相互チェックに入るような形で修正をしております。それから今後、新たに必要になると考えられる項目や不足があると思われる場合についても協議の上、追加していく考えです。
- 事務局 : 質問番号3 様式番号等35の明和住宅・住宅平面計画:2DKの玄関の多目的棚は設置できないか？について、説明をお願いします。
- NSPL : 設計図書に表現しているのですが、多目的棚につきまして、全住戸、玄関脇に設置する予定でございます。それから、多目的収納スペースというものを2LDK、3DKにつきましては玄関の内側に設置する予定でございます。

- 委員 : 物入れが2DKにはなかったのですが、どう考えているのか、という質問をさせていただきました。
- NSPL : 今、おっしゃって頂いている棚は、いわゆる多目的収納スペースと呼んでいるものでございまして、2DKにつきましては、住宅の大きさによってスペースの制約等もございまして、今のところ多目的収納スペースは2LDK、3DKのみに計画してございます。設けることは不可能ではないのですが、そのために別のスペースが割かれるということもございまして、そのあたりは実施設計段階で、協議させて頂いて決定していければいいと考えております。
- 事務局 : 質問番号4 様式番号等35の明和住宅・住宅平面計画：遮音壁、床の遮音・衝撃音対策等級はそれぞれどのくらいを想定しているか？について説明をお願いします。
- NSPL : 要求水準書の要求値がございまして、遮音壁は等級1、床は等級2というのが要求水準でございまして、現在の計画では、遮音壁は等級2、床は等級3としておりまして、要求水準のワンランクアップというところで計画をしております。
- 事務局 : 質問番号5 様式番号等35の明和住宅・住宅平面計画：ふすまを含めた引き戸の戸当りは隣家への衝撃音対策はどう考えているか？について説明をお願いします。
- NSPL : 引き戸によるドアを計画しておりますが、クッション性を持つ戸当りを付けておまして、それで衝撃や騒音対策をしております。
- 委員 : 緩衝、金物等でスムーズに戸締りするといったようなものは考えておりませんかでしょうか。
- NSPL : スピードを緩くするようなものでしょうか。そういうものもございまして、それが装備できる場所、できない場所もございまして、ベーシックにはクッションゴムを付けてやっている例が多いと思います。
- 事務局 : 質問番号6 様式番号等39の市営住宅の維持管理における将来の長期修繕計画の策定立案は可能か？について説明をお願いします。
- NSPL : 今回使用する外壁等の耐用年数等の情報提供は当然可能ですので、それらを加味しまして、長期修繕計画の作成は可能と考えております。
- 事務局 : 質問番号7 様式番号等41の宮池の埋め立て方法を仮設工事も含めて説明して欲しい、について説明をお願いします。
- NSPL : 調査段階で、まず宮池の水を抜き、堆積している汚泥についてはサンプリングを行い、処理方法を決定したいと考えております。そして、盛土に関しましては将来地盤沈下しないように、改良を施した土で行いたいと思います。工事中は仮囲いを設けて第三者が入らないように配慮して、工事を進めてまいりたいと思います。
- 事務局 : 質問番号8 様式番号等41の全体の解体工事工程でアスベストの有無はどう設定したか？又、杭工事の工事工程は設定しているか？について説明をお願いします。
- NSPL : アスベストの有無については情報提供を受けておりますが、事前調査の段階でアスベストの確認を行います。既知となっていないアスベストが発見された場合は市に

報告をいたします。処理方法については市と協議した上で適正に行います。

委員：今のところ、アスベストの処理工程は見ていないということでしょうか。

NSPL：全体スケジュールの平成27年8月から事前調査の工程を入れておりますが、この段階で、アスベスト等の既存建屋の調査を行いまして、解体の前に、もしありましたらその処理を行いたいと考えております。

委員：ここに書いている、調査期間の間に処理を行うという回答と違って良いのでしょうか。

NSPL：はいそうです。

委員：杭の方は当然見ておられることと思いますが。

NSPL：杭については単独の項目にはしていなかったのですが、基礎の前段階が杭工事と考えております。

委員：分かりました。つまり杭工事も工事工程の中でみているということですね。

NSPL：はい。

事務局：質問番号9 様式番号等57の明和住宅C棟や高柳住宅及び付帯事業の高齢者向け住宅の夏場の西日対策は通風以外に何か考えているか？について説明をお願いします。

NSPL：西日対策としましては、バルコニー等の上部に釣り金物を設置いたしまして、そこに状況に応じて、すだれやカーテンを設置していただけるような備えを準備しようと考えております。

事務局：質問番号10 明和住宅全体計画の防災機能を有する公園について、その役割から、周辺地域からも公園にアクセスできるルートが望まれます。その点はどのようにお考えですか？について説明をお願いします。

NSPL：防災機能を有する公園につきまして、敷地東西に横切ります歩車動線を地域に開放して、ここからアクセス動線を使いまして西側、東側の方からアクセスができると考えております。また、ステップテラスのところからもその上が公道となりますので、ここを経由しましてアクセスが可能であると考えます。ちょうどこの図には表示しておりませんが、高倉地区からもアクセスが必要であろうと考えておまして、これは今後、詳しいところは協議させて頂かなくてはなりません、公園の西側ですが、アクセスが可能であろうと思われるところもございまして、それについても協議の上、検討していきたいと考えております。

事務局：質問番号11 明和住宅全体計画の、図面のプレイロットはどのようなイメージでしょうか？遊具だけあるのでしょうか？について説明をお願いします。

NSPL：プレイロットでございまして、小さなお子様を対象にした簡易な遊具と、場合によってはお子様がおられるお母様方のベンチが考えられると思います。具体的には市の方と協議をしまして設計の中で詰めていきたいと考えております。

事務局：質問番号12 住戸面積についての、制約が厳しいとは思いますが、現在の水準からみると大変狭く、若いファミリー層の入居は難しいと思われま。一部でも住戸面

積の改善は可能でしょうか？について説明をお願いします。

NSPL : 市営住宅で現在入っておられる方がまずは入居されるということで、要求水準にそって計画しておりますが、将来の要求の変化については、一部住戸で二戸一化も検討する、という計画で対応したいと考えております。

委員 : 二つを一戸にするという場合には壁面を取ることは難しいのですが、そういったところの配慮について説明をお願いします。

NSPL : 例えば、1DKについては今、2戸一組で計画しておりまして、その2戸の間を簡式間仕切りとしまして、それは完全に取ることができます。2DKにつきましては、両方とも壁がRCになると思いますが、これは具体的には設計段階の構造検討にもよると思いますが、2DKの3戸を2戸にするという風な可変性を持たせた形で壁全部は取れないのですが、一部を開口部とすることは可能ですので、そういった検討をしていきたいと考えております。

事務局 : 質問番号 13 付帯事業1 土地利用計画図の、用地内の傾斜や宅地のレベル差がかなりあるように見受けられ、もう少し緩やかな計画にはならないのでしょうか？について説明をお願いします。

NSPL : 模型をご覧いただくと分かりますように、周辺の道路との関係、元々からある敷地形状から、おっしゃるようになりかなりの敷地の地盤差がございます。このあたりを考慮しまして、街区にアプローチする道路を高いレベルと低いレベルの二つのレベルでアクセスするような形をとっておりまして、そうすることで、敷地全体としては地盤差があるのですが、二つのレベルに分けることで、道路から宅地へのアクセスはほぼフラットにしていくことができる計画としております。また、現在はそのような計画で進めておりますが、設計時にはさらに現況地盤の高さ等を精査しまして、道路のレベル、勾配につきましてもできるだけ緩和できるような方向で検討してまいりたいと思います。

委員長 : 以上で事前質問を終わらせて頂きます。それでは、他に提案書及びプレゼンテーションについて何かご質問等ございませんでしょうか。

委員 : 昨日も北海道の方で高潮等の冠水等もありましたが、最近のゲリラ豪雨対策、特に、付帯事業2の土地関係、それから明和住宅のこういう段差があるような土地利用計画で何か考えておられるようなことがあれば述べてください。

NSPL : 明和住宅のようにレベル差のある土地ではおっしゃられたことは必ず検討しなくてはなりません。色々な方策がありますが、敷地内はできても、敷地外の本管が持たないということもありますので、明和住宅については直ぐそばに水路もございまして、排水経路はある程度容量があると思いますので、敷地全体としましてできるだけ宅地勾配も含めて配水管はそちらの方にスムーズな形で細かい検討になりますが、設計段階でさらに検討したいと考えております。

委員 : 付帯事業2の、事業計画ですが、ショートステイ施設、デイサービス施設のところ

の稼働率 90%ということですが、今までも経験のある会社がやってくさるということですが、今既に 90%くらの稼働率で推移していらさるのでしょうか。

NSPL : マックス 90%というな見方をしてるのですが、年月を経て 90%ということなので、実際に事業してるところではそのようになっています。

委員 : そうしたら今のこの事業計画では、平成 31 年度から●億●千●万円という売上をみてらさるのですが、これが 90%という数字でよろしいですか。

NSPL : これは 90%ということではなく、まだまだ伸びることを想定した数字です。

委員 : 明和住宅の全体計画ですが、先ほど西日の指摘がありました、C 棟は南側ではなく、なぜ西側を向いているのですか？

NSPL : その C 棟の南側には戸建住宅が建っているという状況がございまして、そこに 4 階の建物が建ちますと上から覗き込まれたりといった問題がどうしても発生しがちです、一つはそれを解消して気持ちよく住んで頂くためと、それから、確かに西を向いているということで西日の問題はあるかもしれませんが、一方で、西側には今回、防災機能を有する公園が整備されますので、この住棟は開放性を非常に享受できるというメリットも考えて、向きとしては西側を選択したということとございまして。

委員 : C 棟の周りには駐車場がないのですが、これはどうお考えでしょうか。

NSPL : 通常このような市営住宅の場合はなかなか住棟と駐車場の位置というの是一对一で対応しづらく、駐車場を限られたアクセスができる範囲の中で少し分散をしておりますので、敷地全体の中で駐車場を考えていくということで、計画をしております。C 棟の横に駐車場を配置しても、そこに住んでおられる方が必ずしもその駐車場を利用できるとは限りませんので、あくまでも歩行空間の安全性・快適性を確保したということとございまして。

委員 : A 棟の南側の歩行者通路ですが、歩行者ネットワークと先ほどおっしゃいましたが、勾配はどれくらいになるのでしょうか。

NSPL : 1/20 以下にしております。

委員 : 車椅子は大丈夫でしょうか。

NSPL : 大丈夫です。

委員長 : 他にありませんでしょうか。なければ、以上で〔提案書番号 NSPL〕のプレゼンテーション及びヒアリングを終了します。それでは、本日の質疑で〔提案書番号 NSPL〕が回答できなかった内容は無いものと致します。それでは他に意見もないようですので、〔提案書番号 NSPL〕は退出してください。

(提案書番号 NSPL 退出)

委員長 : それでは、先ほどのプレゼンテーション及びヒアリングの内容を踏まえまして、『提

案書番号NSPL』の提案書が要求水準の基本要件を満たしていることについて、ご異議ございませんか。

各委員 : 異議なし。

委員長 : それでは、『提案書番号NSPL』の提案書が要求水準の基本要件を満たしていると承認します。

委員長 : 続きまして、議案(1)のウ 提案書に対する評価について意見交換を行います。事務局、進行をお願いします。

事務局 : (議案第1号 (1)のウ 提案書に対する評価について意見交換について事務局より説明)

(提案書に対する評価について各委員による意見交換)

委員長 : 審査項目ごとの意見交換は終わりました。他に提案書の全般的なことでも結構ですが、ご意見等はございますか。

各委員 : 特にありません。

委員長 : 他にご意見等がないようですので、本日の議案の審議は、以上でございます。最後に、事務局より連絡事項がありますので、事務局の説明を求めます。

事務局 : 本選定委員会の審議は非公開とされており、毎回の審議内容につきましては、選定委員会規則第5条第2項の規定により守秘義務がございます。本日ご審議いただきました内容につきましても、落札候補者の選定に特に重要なものがございますので、今一度、守秘義務にご留意していただきますことをお願い申し上げます。なお、提案書に対する採点につきましては、本日のプレゼンテーション及びヒアリング内容等を踏まえて、採点して頂きますようお願い致します。

委員長 : 事務局からの連絡事項の説明が終わりました。何かご質問等ございますか。ご質問等無いようですので、これをもちまして、第3回寝屋川市営住宅再編整備に係るPFI事業者選定委員会を閉会します。

以上