

(様式第 1 号)

☐ 会議録 ☒ 会議要旨

会議の名称	第 2 回 芦屋市市街地再開発事業特定建築者選定委員会
日 時	令和 6 年 8 月 2 6 日 (月) 1 0 : 0 0 ~ 1 2 : 0 0
場 所	東館 3 階中会議室
出 席 者	委員長 石黒一彦 副委員長 栗山尚子 委 員 津久井進、中村増秀、藤川千代、足立寛 芦屋市 灰佐都市整備課長、辻都市政策部主幹（整備推進担当課長） 五島都市整備課主査、石橋都市整備課課員
事 務 局	都市政策部都市基盤室都市整備課
会議の公開	☐ 公開 ----- ☒ 非公開 ☐ 一部公開 会議の冒頭に諮り、出席者 6 人中 6 人の賛成多数により決定した。 〔芦屋市情報公開条例第19条の規定により非公開・一部公開は出席者の 3 分の 2 以上の賛成が必要〕 ＜非公開・一部公開とした場合の理由＞ 会議を公開することにより、会議の構成又は円滑な運営に支障が生じると認められるため。
傍 聴 者 数	人（公開又は一部公開の場合に記入すること。）

1 会議次第

- 1 開 会
- 2 市長あいさつ
- 3 会議運営に関する確認等
- 4 議 題
 - (1) プレゼンテーション及びヒアリングについて
 - (2) 採点及び特定建築者候補者の決定について
- 5 閉 会

2 配布資料

- 資料①：プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法について
- 資料②：特定建築者選定基準
- 資料③：事業提案書採点シート
- 資料④：J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者の選定について
(報告)【案】
- 資料⑤：事業提案書
- 資料⑥：プレゼンテーション資料

3 審議経過

1 開会

(事務局・辻) 定刻になりましたので、ただ今から「第2回 芦屋市市街地再開発事業特定建築者選定委員会」を開催させていただきます。

2 市長あいさつ

(事務局・辻) 次に市長よりあいさつさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(高島市長) おはようございます。本日は芦屋市市街地再開発事業特定建築者の選定委員会にお集まりいただきましてありがとうございます。また本当にお忙しい中でもあると思うんですけども、度重なるスケジュール変更でスケジュール調整いただきまして改めて感謝申し上げます。ありがとうございます。

市街地の再開発事業は本当に芦屋にとっては、まさに玄関口であるJRの駅前を今後数十年にわたって決めるような、そんな大きな事業だという風に考えています。だからこそ、いろんな意見がこれまでもあって、いろんな市民の方々からの期待もあってというところで、もう本当に芦屋市にとってはある意味、悲願と言ってもいいような事業なのではないかなと思っています。ぜひ、やるからには本当にいいものを後世に残していく、後世に伝えていくということが大事だと思っておりますので、慎重かつ丁寧な審議のほどどうぞよろしくお願いいたします。本日はありがとうございます。

(事務局・辻) ありがとうございます。市長は公務の都合によりここで退席させていただきます。

----- 市長退室 -----

3 会議運営に関する確認等

(石黒委員長) 本日の委員の出席状況について事務局から報告をお願いします。

(事務局・辻) 委員定数6名中6名のご出席をいただいております、過半数のご出席でございますので、会議は成立してございます。

(石黒委員長) 次に本委員会の公開、非公開についてお諮りいたします。事務局から説明をお願いします。

(事務局・辻) 芦屋市情報公開条例で附属機関の行う会議は原則公開と定めております。ただし、第19条により、非公開情報が含まれる事項について審議等を行う場合及び公開することにより会議の構成又は円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合につきましては、出席者の3分の2以上の賛成があれば公開しないことができることと

なっております。本日は、特定建築者候補者の選定があり、条例に基づく「意思形成過程情報」及び「法人情報」等の非公開情報を取り扱いますので、非公開としたいと考えております。

(石黒委員長) 事務局から説明がありましたが、質問・意見があればお願いいたします。

----- 質問・意見なし -----

(石黒委員長) それでは、会議を非公開とすることに決定いたします。

次に議事録の取扱いについて、事務局から説明をお願いします。

(事務局・辻) 議事録の公開につきましては、発言者名を含め、非公開の趣旨を損なわない範囲で公表させていただきたいと思っております。

(石黒委員長) 事務局から説明がありましたが、質問・意見はございますか。

----- 質問・意見なし -----

(石黒委員長) 議事録の取扱いについては、一部公開とします。

4 議題

(1) プレゼンテーション及びヒアリングについて

(石黒委員長) それでは、本日の議題であります「プレゼンテーション及びヒアリングについて」事務局から説明願います。

(事務局・五島) 「資料①：プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法について」をご確認ください。本日は、資格審査及び基礎審査を通過した法人1社を対象にプレゼンテーション及びヒアリングを行います。その後、選定委員会による建築計画、施工計画、公益施設、管理運営計画に係る審査を行います。審査の評価点は、選定委員ごとに得点の合計を算出し、それらの平均点を事業提案書の評価点とします。この評価点に、市による価額、整備費等に係る審査の得点を加えたものを事業提案書の総合評価点とします。今回は、応募者が1社であるため、選定委員会による審査の評価点が35点あれば、その1社を最優秀提案者として選定することとなります。

スケジュールですが、プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法を確認後に、応募者に入室していただきまして、20分以内でプレゼンテーションを行っていただきます。

その後、30分以内で各委員からヒアリングを行います。ヒアリング終了後、応募者には退出していただき、各評価の採点に関する意見交換を行います。この意見交換の目的は、委員の専門外の分野に対する確認や疑問の解消を行うことです。内容への理解を深めていただき、採点を行っていただければと考えております。採点が終わ

りましたら、事務局にて集計を行い、その採点結果や、応募者について報告させていただきます。

最後に、各委員から講評をいただき、終了とさせていただきます。説明は以上となります。

(石黒委員長) 説明は終わりました。ご質問があればお願いします。

----- 質問・意見なし -----

(石黒委員長) それでは、入室をお願いします。

----- 応募者入室 -----

(石黒委員長) それでは、準備が整いましたら、プレゼンテーションをお願いします。

----- 応募者によるプレゼンテーション -----

(石黒委員長) どうもありがとうございます。ではただいまより、30分を目途に質疑応答を行いたいと思います。委員の皆さん、ご質問ありましたら挙手をお願いいたします。

----- 質疑応答 -----

(石黒委員長) 以上でヒアリングを終了します。応募者の方は退出をお願いします。

----- 応募者退室 -----

(2) 採点及び特定建築者候補者の決定について

(石黒委員長) 続きまして採点及び特定建築者候補者の決定について事務局からご説明をお願いします。

(事務局・五島) それでは、「資料 ③：事業提案書採点シート」をご確認下さい。各委員におかれましては、「建築計画」「施工計画」「公益施設」「管理運営計画」の4項目について採点していただきます。具体的には、各評価項目についてA～Eの評価ランクを付けていただきます。配点5点の評価項目であれば、Aランク5点、Bランク4点、Cランク3点、Dランク2点、Eランク0点となります。なお、評価にあたり「資料 ②：特定建築者選定基準」の評価指標を参考として下さい。

この後、意見交換を行っていただき、プレゼンテーション及びヒアリングを踏まえて採点を行っていただきます。各委員の採点が終

りましたら、事務局による集計結果を報告し、最優秀提案者を決定します。説明は以上です。

(石黒委員長) はい。どうもありがとうございます。何かご質問等ございますでしょうか。

----- 質問・意見なし -----

(石黒委員長) それでは、意見交換ということで時間を確保いただいておりますので、委員間でのやりとり或いは事務局に対する確認等、あれば、遠慮なく挙げてください。

----- 意見交換 -----

(石黒委員長) その他ございますでしょうか。それでは、採点に移っていただけてよろしいでしょうか。それでは、ご記入をお願いいたします。

----- 各委員 採点 -----

(石黒委員長) 記入終わりましたでしょうか。では、回収をお願いします。集計を行っていただきますので、15 分後に再開いたします。それまでは休憩としますのでよろしくお願いいたします。

----- 事務局 集計 -----

(石黒委員長) 事務局より採点の集計結果の報告をお願いします。

(事務局・五島) それでは集計結果の報告をさせていただきます。

A 委員の評価点は 41 点、B 委員は 53 点、C 委員は 41 点、D 委員は 51 点、E 委員は 60 点、F 委員は 59 点、合計点が 305 点になり、平均点が 50.8 点となりました。価額・整備費等については、応募者が 1 社であるため、すべての提案者の最低価格と、当該応募者の提案価格が同額となるため、満点の 30 点獲得することとなります。なお、基礎審査において保留床敷地価額、権利床整備費、補助金のいずれにおいても、募集要項に記載してある限度額と同額となっており、要件を満足することを確認しております。

そのため、総合評価点は 80.8 点を獲得したということになります。報告は以上です。

(石黒委員長) はい。どうもありがとうございます。質問ございますでしょうか

か。

----- 質問・意見なし -----

(石黒委員長) 続きまして最終報告について事務局より、報告をお願いいたします。

(事務局・五島) 「資料④：J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業特定建築者の選定について(報告)【案】」についてご覧ください。

特定建築者の公募を4月に開始し、1社の応募がございました。7月に事業提案書の提出があり、本日、プレゼンテーション及びヒアリングを経て、審査を行った結果、総合評価点80.8点を獲得した東急不動産株式会社を最優秀提案者として選定することを記載いたします。こちらの報告書につきましては選定委員会の委員構成、応募の経過、応募の状況、選定方法、それから選定結果について報告書に記載をしております。以上になります。

(石黒委員長) はい。どうもありがとうございます。ただいまの説明に対しまして、質問ございますでしょうか。

----- 質問・意見なし -----

(石黒委員長) それでは審査の結果、本委員会の結論として東急不動産株式会社を市街地再開発事業特定建築者候補者に選定いたします。それでは、本委員会の最後として、各委員から一言ずつ講評をいただければと思います。順に指名しますので、一言お願いいたします。

----- 各委員 講評 -----

(石黒委員長) どうもありがとうございました。以上で、終了いたしましたので事務局にお返しします。

5 閉会

(事務局・辻) 本日は長時間にわたって活発なご審議をいただきまして本当にありがとうございました。本日、特定建築者候補者が決定いたしましたので、今後は相手方と協議を行い、基本協定を結びまして、正式に特定建築者として決定するという流れになります。本委員会においては、本日で役割が終了いたします。本当にご迷惑をお掛けしました。また、長期にわたってご協力をいただきました。本当にありがとうございました。

また、再開発ビルが完了するまで期間はかかりますけれども、引き続き温かく見守っていただけると幸いです。本日はどう

もありがとうございました。

以 上