

平成26年度 第2回 芦屋市保有土地活用事業者選定委員会 会議録

日 時	平成27年3月21日(土) 午前9時50分～12時00分	
場 所	芦屋市 市役所北館4階 教育委員会室	
委員出席者	高田光雄委員、遠藤眞廣委員、小島幸保委員、林 茂晴委員、寺本慎児委員	
欠席委員	小浦久子委員	5名出席 1名欠席
事務局	佐藤総務部長, 朝生課長, 市原係長	
会議の公開	非公開 (評価点についての項目及び評点について審議するため)	
傍聴者数		

会 議 次 第

- (1) 市立芦屋高校跡地視察 Am9:50～10:15
- (2) 議 題 Am10:30～11:30
 - ・ 募集要項(市案)について前回の指摘事項を踏まえた修正点の説明
 - ・ 評価方法についての説明と審議

事務局 定刻となりましたので、第2回芦屋市保有土地活用選定委員会を始めてまいりたいと思います。今日は朝早くから現地を見て頂き、また、前回の委員会での指摘事項について募集要項の中身と処分対象地を一部変更しましたのでご報告をさせていただきます。

また、高田委員長がこの委員会の後、出張されますので、時間を11時30分を目途に終了させたいと思いますので、よろしくご協力願います。

今日は、小浦先生が急遽出席できないとのご連絡を頂いていますので、6名の委員中5名出席で会としましては成立しております。

委員長 それでは次第に従いまして、事務局の方から変更点および修正点をご説明願います。

事務局 前回の委員会で各委員さんからご指摘がありました、対策工事箇所について、所有権移転が繰り返される中で、最終的に維持管理ができなくなり、放置され、危険な状態になるのではないかとご指摘がありましたことを重く受け止め、再度、トップとの協議の中で、あの箇所については分筆し、処分地から対象外とすることに変更しました。その際、維持管理をする上で、補修工事が発生した場合は、対策地への接道が無いことから、対策地前に幅6メートル程度の道を開発の中で設けていただくことと立ち入りに対して、協力依頼を募集要項内で、条件付けしております。

次に、周辺住宅との調和を図った景観についての事について、小浦委

員よりご指摘を受けましたので、募集要項の1頁目の事業者募集の趣旨の中に記載させていただきました。

次に、小島委員より買受代金の納付までの日数についてのご指摘がありましたので、「本契約締結後、60日以内」と改めました。

次に、高田委員長からも対策工事の安全性について、具体的な記述が要るのではとのご指摘により、当時の施工計画を設計したコンサルタントへ照会をかけて、各設置対策施設の項目ごとに、耐用年数や構造やメンテナンスの時期について詳細に、募集要項内で記載させていただきました。

次に、「指定期間」の定義を明確にするため、当初3年としていたものを、3年では短いのではとのご指摘もあり、阪神間で行われている同様の案件を参考にし、「本件土地を引渡後、5年以内」に全ての開発行為を終わって頂けるよう年数を明示させていただきました。

次に、小島委員からのご指摘により、「契約の解除及び違約金」について、1つの項目に纏め直させていただきました。

次に、「土地引渡までの手順」についてですが、近隣住民のご意見等を反映させることが必要ではないかとの委員さんからのご意見を基に、住民への説明時期及び議会への報告を踏まえて、全体の計画を再度、見直しさせていただきました。

次に、募集要項の中身で、重複箇所が多くみられるとの各委員さんからのご指摘に基づき、内容を精査し、纏め直させていただきました。

次に、「審査体制」について先生方の名前を明記していたものを外し、文章として記載し直し、評価方法についても具体的に記載しなおしました。

次に、事業予定者と次点者の決定方法について、各委員からのご指摘に基づき、選定方法及び失格事項などを明記しなおしました。

次に、審査基準について、各委員からのご指摘どおり、内容が重複している箇所が散見されましたので内容を精査しなおしました。

また、当初は合格ラインを6割以上としていましたものを、市内部からの指摘により7割以上に変更しました。そのため各評価の持ち点数を5段階から10段階へと見直し、総合評点を変更させていただきました。変更箇所については、以上のとおり変更させていただきましたので、審議をお願いします。

委員 長 事務局からの説明が終わりました。
説明について、各委員さんからのご意見等がありますか

委員 長 私から、対策工事箇所の安全性については良く記載させていただきました。これを記載することで、安全が担保されていることについて、提案者も納得されるのではと思います。

また、対策工事箇所を処分地から外されたことに関しましては、市の英断があったものと評価したいと思います。ここの安全が今後も、市の方で維持管理されていく事については、購入側の方についても安全・安心を担保されるという事については一定の評価に値すると思われま

- 小島委員 3頁目の地積についてですが、これは登記簿上の地積ですか
- 事務局 この地積は、今回測量をし直しまして、現在登記をしている最中です。よって、登記簿地積と同一となります。
- 小島委員 芦屋市地域防災計画について、詳細に書く必要があると思いますが
- 事務局 地域防災計画については、記載しだすと膨大な量をここに記載することとなりますので、ここでは、あえてこの地域の土砂法に関することについて、ホームページで内容を確認していただけるよう、誘導するための文面を載せることとしました。
- 小島委員 地域防災計画とは誰を対象としているのですか、何か拘束力等はあるのですか
- 事務局 拘束力等はありません。市としては市民に対して、この場所はどういう場所かを広報する義務があるため、作られたものです。この権限については、兵庫県が権限を持っていて、市民に対して、お知らせをしています。「※2」については、3-2の「その他」の後段に「地域防災計画」について触れた内容を追記させていただきます。
- 小島委員 3-3の現況と留意事項については分けて書く方が良いと思います。項目だての工夫が必要かとおもいます。また、現況と留意事項を分けて項目だてにして書いていただきたい。
- 高田委員長 耐用年数やメンテナンスの時期、方法などをわかりやすく箇条書きにして記載していただきたい。
- 小島委員 16頁の②の法令違反について、表現方法を変更する必要があると思います。総合評価についてですが、「提案合格者」という表現については、「事業予定者」として表現をまとめる方が良いと思います。
- 高田委員長 15頁の審査体制での表現と合わせる方が違和感なく良いと思います。
- 事務局 各先生方からのご指摘どおり、表現に統一性がないため、そのあたりを見直します。
- 小島委員 7-1(6)の表現も「前段で事業者」「後段で事業予定者」としてしますので、「事業予定者」として統一してください。4-4の指定期間の定義で、いつから始期なのですかその辺りが不明です。

事務局 「本件土地の引渡後、5年以内に施設整備を完了すること」に改めさせていただきます。後段の延長についての記述はそのままでよろしいですか。

各委員 そのままで良いと思います。

事務局 後段については、このまま残させていただきます。

小島委員 4-5と4-6について、契約の解除の項目と、違約金の項目について分けて表記されていますが、ここは1本に表現を纏め直す方が良いと思います。

更に、チェック様式を付けて、事業予定者や芦屋市が様式のチェックができるようにすべきと思います。
任意の体裁のものは、後ろに纏めてつける方が良いと思います。

遠藤委員 参加資格を偽っての参加について、特に暴力団等の介入にあつては、という内容はどこかにうたわれていますか。

事務局 この募集要項の後段の提出資料にも載せていますし、現在では兵庫県の方からも契約案件については全てにおいて、指導がなされています。

事務局 最後に、17頁の採点方法についてですが、今回、最高点と最低点の乖離を見るべきではとの遠藤先生からの提案がありました、また、点数の差をあまり設けない方が良いのではとのご意見もあり、技術点で差を設けて、価格点は加点する程度に留める方法が良いのではという事になり点数を按分する形に変更させていただいています。

総合評価として、技術点と価格点を両方合算して、得点の高いものを事業予定者として決定したいと思います。また、技術点で全ての項目が普通以上の総得点を超えない場合は、提案合格者はなしとなります。技術点で7割を超えないと、普通以上であつてもらえませんか合格をうてないこととなります。5段階であれば全ての項目で3以上の得点でないとだめとなります。10段階に置き換えれば6点以上の点数が全ての項目でないとだめとなります。

遠藤委員 施設計画および外構計画の⑤番目について、全部が備わっているわけではなく、周辺の環境についても聞いている、居住者に対する防災性について、③と④で避難経路や動線計画で重複している箇所が散見されるため、見直した方が良い。

高田委員長 芦屋市として重視されているものが、避難の問題は防災性のひとつの要素ですから、動線計画やゾーニングについて避難経路に動線計画は入りますから、重なっているものを独立したものに変更することは、明らかに外から見ておかしいということがあれば、完全に重複しているもの

は外す必要がある。例えば、「周辺環境との調和」は、①の内容に含まれていると思いますので、外しても問題ないと思います。

2項目目では、①番目は「環境への負荷」を聞いている事についてはそのままにして、③と④については、建築基準法から見た点で、「防災性・防犯性」については安全安心を配慮しているかという点、また、⑤番目については、景観から見たデザインを問題視している点で、ここでいう景観は、デザインに対しての配慮がなされているかについて問いかけしている事についてでよろしいですね。

施設計画については、基本的な問題として使う側の衛生上の問題や建物配置について、あまり出てこないと思いますが、防災については、避難だけではなくて、耐震への配慮や防火への配慮があるかとか、③が無かったら、下のものは含まれているということになるので、

事務局

③についてはどうするか検討してみます。

②についてですが、安全・安心という言葉に置き換えられるのであれば、社会福祉法人が、共同開発して緊急通報システムを設けているとかという提案があるかもしれません。いろいろと検討させていただきます。

高田委員長

もし高齢者施設が出てくるのであれば、衛生上の問題であるとか、あの地が傾斜地である関係から、建物についても結露しやすい建物が考えられますし、風通しの悪い建て方が考えられますので、安全・安心を突き詰めていけばこういうものも入ってくると考えられます。

遠藤委員

「事業実現の可能性」については、どういう狙いがあったて出されたのですか、

事務局

そもそもプレゼンにおいて、出されるときに良い評価点を得ようとして、絵に描いた餅のような事業計画で出品されたら、現実的ではないと考え、この項目を入れてみました。

遠藤委員

少なくとも、事業者は可能と思い出してきましたよ。実現性が高いか低いかを問う方が良いと思います。基準が無かったら微妙な判定となります。

事務局

例えば、カジノやテーマパークでは、個々の用途地域の関係から法令違反となりアウトですよね、資金計画上の問題であり、今回の芦屋市としての間口の考え方は、用途地域上の制限を守って頂ければ、色々な角度からご提案頂きたいというっていますので、法令に違反しない限り、良いということで公募しようとしています。

高田委員長

1項目目の⑤については、外した方が良いと思います。

事務局

そのあたりを再度見直しをかけさせていただきます。そして、再度、皆様にメールにてご送付させていただきますので、修正等よろしくお願

いします。

高田委員長

文章については再度見直しをしてください。
要項についても小島先生のご指摘箇所について精査していただきたいと
思います。

今日は、ご苦労様でした。