

別紙標準様式(第7条関係)

会議録

会議の名称	第1回枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会
開催日時	平成29年10月20日(金曜日)15時00分から16時45分まで
開催場所	枚方市市民会館2階第6集会室
出席者	会長：下村泰彦 委員、副会長：嘉名光市 委員 委員：須山俊寛 委員、十河宏輔 委員
欠席者	宮野順子 委員
案件名	1. 審査会の運営について 2. 枚方市駅周辺再整備について 3. 募集要項について 4. 今後の予定について 5. その他
提出された資料等の名称	1. 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会 委員名簿・配席図 2. 枚方市駅周辺再整備について 3. 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー募集要項(案) 4. 採点基準について 5. 選定審査会の流れについて 【参考資料1】 諮問書(写) 【参考資料2】 枚方市審査会等の会議の公開等に関する規程 【参考資料3】 枚方市情報公開条例(抜粋) 【参考資料4】 枚方市附属機関条例
決定事項	各案件について、概ね案件のとおりで異論はない。
会議の公開、非公開の別及び非公開の理由	非公開 枚方市情報公開条例第5条に該当するため
会議録等の公表、非公表の別及び非公表の理由	優秀者選定後に公表
傍聴者の数	3名
所管部署(事務局)	市駅周辺等活性化推進部

1 開 会

事務局：皆様、お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただ今より、第1回目の枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会を開催いたします。本日は、委員の皆様、お忙しい中をご出席いただき、誠にありがとうございます。私は、事務局を担当させていただきます、市駅周辺等活性化推進部次長の山中でございます。どうぞよろしくお願いいたします。僭越ではございますが、会長と副会長の選出、諮問までの間、事務局で進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。また、本日の会議録作成にあたりまして、会議内容を録音させていただいております。ご了承いただきますようお願いいたします。それでは、開会にあたりまして、本来であれば伏見市長からご挨拶をさせていただくところですが、本日公務につき 市長にかわり、長沢副市長から、一言、ご挨拶させていただきます。長沢副市長、よろしくお願いいたします。

2 挨拶

副市長：改めまして、副市長の長沢でございます。よろしくお願いいたします。本日は大変ご多忙にも関わりませず、枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、審査会委員の就任依頼のおりには、快くお引き受け頂きましたことに、心から感謝を致します。本市では、中心市街地であります枚方市駅周辺地区において、総合的なまちづくりを進めるために、商業施設等の活性化、交通環境の改善、及び、都市機能の更新等の諸課題への対応や、新たな整備手法を視野に入れながら、魅力あふれる賑わいのあるまちの創出に向けた枚方市駅周辺再整備ビジョンを平成 25 年 3 月に策定し、その実現に向けて、関係者との意見交換や検討を進めるなど、これまで取り組んでいるところでございます。平成 30 年度には、ビジョンの具体化、実現化を図るため、導入いたします都市機能や事業手法、概算事業費などを取りまとめた枚方市駅周辺再整備基本計画の作成を、進めてまいりたいと考えております。今回の審査会におきましては、基本計画をより市場性に合致し、実現性を高めたものとするため、市街地再開発事業などの、類似事業の実績があります民間事業者のノウハウを活用する観点から、枚方市駅周辺再整備計画アドバイザーをプロポーザル方式にて選定を行うもので、選定にあたりまして、委員皆様方のお力添えを賜りたいと、このように考えております。最後になりますが、委員の皆様におかれましては、専門的な観点からご審議を頂きますようお願い申し上げます。誠に簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

3 委員紹介

事務局：それでは、審議会の委員の皆様方をご紹介します。また、「委嘱状」につきましては、本来でしたら、お一人ずつお渡しするべきところですが、時間の関係もございますので、お席の上に置かせていただいておりますので、何卒ご了承のほどお願いいたします。お席につきましては、50 音順にお座りいただいておりますので、座席の順に、ご紹介させていただきます。大阪市立大学大学院 工学研究科教授の嘉名光市委員でございます。大阪府立大学大学院 人間社会システム科学研究科教授の下村 泰彦委員でございます。枚方信用金庫 専務理事の須山俊寛委員でございます。北大阪商工会議所 地域振興委員会委員であり、株式会社そごう代表

取締役の十河宏輔委員でございます。本日ご欠席されておりますが、京都光華女子大学 講師の宮野順子委員をあわせて、5名の委員の皆様で、枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査を行っていただきます。今後とも、どうぞよろしくお願いたします。また、本日は5名中4名の委員にご出席いただいておりますので、枚方市附属機関条例に基づき、この審査会が成立していることをご報告いたします。

4 事務局紹介

事務局：市側の紹介をさせていただきます。副市長の長沢でございます。市駅周辺等活性化推進部 部長の二見でございます。次長の富田でございます。副参事の松本でございます。課長の友田でございます。課長代理の福本でございます。係長の藤本でございます。以上でございます。どうぞよろしくお願申し上げます。

5 会長及び副会長の互選

事務局：審議会の会長及び副会長の選出をお願いしたいと思います。この審議会の設置根拠である枚方市附属機関条例では、「会長及び副会長を置く」こととしており、その選任につきましては、委員の互選によるとされていますが、ご推薦などはございますか。

委員：事務局から何かご提案はないでしょうか。

事務局：それでは事務局よりご提案させていただきます。今回の審査会では、これまで他市においてもプロポーザル選定審査の経験をされている下村委員に会長をお願いしてはどうかと考えております。また、副会長には、都市工学の分野から委員となつていただいている嘉名委員をお願いしてはどうかと考えておりますが、皆さんいかがでしょうか。

各委員：異議なし。

事務局：ご異議がないようですので、下村委員が会長に、嘉名委員が副会長に選任されました。下村会長より、会長就任のご挨拶をいただきたいと思ひます。よろしくお願いたします。

会長：こんにちは、ただいま、ご推挙によりまして、会長の任を勤めさせて頂く下村でございます。よろしくお願いたします。こういった駅前での大きな再開発、なかなか今の世の中で、画期的なことだというふうに思っております。また、ビジョンから、実際にこの計画作り、いわゆる基本計画を作ることは、本気でやるという意思表示の表れかというふうに感じておる次第でございます。したがって、本選定審査会につきましては、非常に責任の重い、ここ数年間の先駆けとなるような、計画作りになろうかと思ひますので、皆様の忌憚りの無いご意見頂戴しながらアドバイザーを選定してまいりたいと思ひますので、どうぞご協力よろしくお願いたします。

事務局：ありがとうございます。つづきまして嘉名副会長より、副会長就任のご挨拶をいただきたいと思ひます。

副会長：大阪市立大学の嘉名でございます。今、下村先生からもお話がありましたけれども、たぶんこれは枚方のまちづくりの命運を握るとも重要なプロジェクトではないかというふうに認識をしておりますし、時代に合せて都市がリニューアルしてい

く、その中でやっぱり時代に適応していくことが求められる、あるいは、防災であるとか、それから地域のにぎわい作り、それから、コミュニティーの形成といったような様々な観点からまちづくり 単に建物を作るということだけではなくて、連動してやるような形で、これから先 50 年あるいは 100 年担っていけるようなまちづくりを展望していく必要があるかなと思っております。そういう意味では民間とのタイアップもとても重要な観点だと思っておりますので、皆さんとディスカッションしながら、最良な結果を導き出していきたいと思っております。よろしくお願ひします。

事務局：ありがとうございました。

6 諮問

事務局：審査会へ諮問をさせていただきます。諮問につきましては、長沢副市長から下村会長に諮問書を手渡していただきます。委員の皆様におかれましては、参考資料 1 として、諮問書（写）をお配りしておりますので、ご参照くださいますようお願いいたします。それでは、長沢副市長、下村会長、前のほうにお越しく下さい。

副市長：枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー候補者の選定について諮問いたします。標記の件につきまして、枚方市附属機関条例第 1 条第 2 項の規程に基づき、枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー候補者の選定について貴審査会に諮問いたします。よろしくお願ひいたします。

事務局：ありがとうございます。なお、大変恐縮ではございますが、長沢副市長は公務が入っているため、ここで失礼させていただきます。それでは、これからの進行は、下村会長にお願ひしたいと思います。

会 長：まず、事務局に、資料の確認をお願いします。

事務局：資料は、次第、資料 1～5、参考資料 1～4 となっております。資料に不足などはございませんでしょうか。

7 審査会の運営について

会 長：まず「審査会の運営について」を議題とします。事務局から説明をお願いします。

事務局：「審査会の運営について」ご説明いたします。ここでは、今後、審査会を進めるに際して、会議の公開、非公開及び会議録の作成や公開時期の、2 点について決定していただきたいと思ひます。まず、会議の公開、非公開についてでございます。参考資料 2 「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」をご覧ください。この規程の第 3 条にありますように、枚方市では会議を原則として公開することとしておりますが、(1)～(3)のいずれかに該当する場合は公開しないことができると定めております。(2)に枚方市情報公開条例第 5 条の規程による非公開情報という記載がありますが、参考資料 3 として、この条文を抜粋した資料をおつけしておりますので、ご覧ください。裏面の第 5 条(6)と(7)を太字にし、下線を引いております。事務局としては、「公にすることにより、意思決定の中立性が不当に損なわれ」、「事業の適正な遂行に著しい支障を及ぼすと認められるもの」が該当すると考えております。参考資料 2 をご覧ください。会議の公開、非公開の決定については、同規程第 4 条に、当該会議に諮って行うこととしており、非公開とする場合は、その

理由も明らかにする必要があります。事務局としましては、本審議会が、同規程第3条の(2)枚方市情報公開条例第5条の規程による非公開情報が含まれる事項について審議、調査等を行うものであることから、会議を非公開とすることが望ましいと考えています。次に、会議録につきましては、同規程の第7条に定めがあり、審議の経過がわかるように発言内容を明確にして記録することになっています。作成した会議録につきましては、同規程第8条のとおり、確定後速やかに一般の閲覧に供することとしていますが、会議を非公開とする場合には、公表方法について、審議会で決定することとしています。事務局としては、会長、副会長以外の委員のご発言については、全て「委員」とし、個人が特定されない形で記録させていただきたいと考えています。また、公開の時期については、アドバイザー候補者が選定された後が望ましいと考えています。以上で、説明を終わらせていただきます。

会 長：ただいま、事務局から説明がありました会議の公開方法、会議録の取り扱いについて、何かご意見・ご質問等がありますか。先ほど、本審査会は内容によりまして非公開でやらせていただくというご提案がございましたが、よろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ただいま、決定をいたしましたとおり、本会議については非公開となりましたので、事務局の指示にしたがって、傍聴者は退席をお願いします。

8 枚方市駅周辺再整備について

会 長：枚方市駅周辺再整備について、事務局から説明をお願いします。

事務局：枚方市駅周辺再整備についてご説明いたします。資料2をお手元をお願いします。

まず、枚方市駅周辺再整備の「目的」を説明いたします。枚方市駅周辺は本市の中心市街地であり、府内有数の交通結節点として本市の中核機能を担っています。しかし、この地区に存在する行政サービス機能や商業・業務機能などの都市機能や淀川、枚方宿などの自然歴史資源、大学、医療施設などの地域資源が、必ずしもまちの賑わいや商業の活性化に活かされているとは言えない状況です。また、駅前広場の交通混雑や、周辺施設の老朽化といった様々な問題も生じているところです。このような状況を踏まえ、これらの様々な課題やこれからの時代に対応した総合的なまちづくりを進めるため、平成25年3月に策定した「枚方市駅周辺再整備ビジョン」に基づき、本市の中心市街地として魅力あふれる賑わいのあるまちを構築するため、その実現に向けた取り組みを進めることを目的としております。次に、「2. 取り組み経過」についてですが、市駅周辺の過去の開発状況などを中段の一覧表に記載しております。位置関係につきましては、A3の別紙資料2-1をご覧ください。下段表は平成25年3月のビジョン作成以降の取り組み状況を記載しております。資料2-1にも示しておりますが、ビジョンのゾーニングの考えを基に、再整備のエリアとして①～⑤街区を設定しております。裏面をご覧ください。「3. 今後の予定」ですが、副市長の挨拶でもございましたとおり、平成30年度の基本計画策定を目指しております。スケジュールは、本審査会で選定されたアドバイザーや関係団体等の意見をいただきながら、来年12月に基本計画の素案を作成し、市民説明会及びパブリックコメントを経て、平成30年度末の策定を予定しています。その基本計画を基として、①、②、④、⑤街区につきましては、平成31年度以降の

都市計画手続きに繋がりたいと考えております。アドバイザー選定に係るスケジュールは、後ほどの募集要項の説明でさせていただきます。以上が、簡単ではございますが、「枚方市駅周辺再整備について」の説明とさせていただきます。

会 長：ただいま、説明のありました「枚方市駅周辺再整備の概要」等についてのご意見・質問等はありませんでしょうか。ビジョン中で、その実現に向けた取り組みが決定されております。地点ごとには、少し事業が進んでいるところもあるということでしたが、早く計画を作る必要があると思いますが、その期限はいつまででしょうか。

事務局：平成 30 年度中です。

委 員：資料 2 に「枚方市都市計画マスタープランを改定」とありますが、何か大きく変わったのでしょうか。

事務局：前回、平成 22 年に枚方市都市計画マスタープランを改定させていただいております。その後、その上位計画である本市総合計画が改定されたことを受けまして、その内容と整合させるためにマスタープランを改定させていただきました。大きなテーマとして、少子高齢化や人口減少といった課題に着目した内容となっており、コンパクトシティ・プラス・ネットワークという考え方を導入したということと前面に出した改定となっております。

9 評価項目を除く募集要項（案）について

会 長：次第 3 「募集要項について」を議題とします。「評価項目を除く 募集要項（案）」の全体と、募集要項の「評価項目と配点について」を分けて進めたいと思います。それでは事務局から、まず「アドバイザー募集要項（案）」の説明をお願いします。

事務局：資料 3 をご覧ください。ページをめくっていただき、目次ですが、ご覧の章立てとしております。まず、第 4 章第 3 項の「評価項目と配点」以外について説明させていただきます。1 ページ目、第 1 章第 1 項の「背景」では、先ほど「枚方市駅再整備について」での「目的」で説明させていただいた内容の記載となっております。第 2 項では、基本計画アドバイザーを公募する目的を記載しております。基本計画をより魅力的なものとするため、全国より市街地再開発などの類似事業の実績がある民間事業者のノウハウを活用するためアドバイザーを公募するとしています。第 3 項では「基本計画アドバイザーの役割」を記載しております。アドバイザーは、基本計画の検討に参画し、ノウハウを活かして具体的な提案や助言を行うものとしており、協議期間は、平成 30 年 2 月から 10 月を目処として複数回行うものとし、協定期間は本協定締結日から平成 30 年 10 月 31 日までを予定しています。協議内容については、下段から 2 ページ目に掛けて記載しております。景観・空間づくりなどのまちづくりの考え方 や新たに導入する機能のイメージ、土地利用計画・施設計画や都市計画の提案、実現性・効果の早期発現を踏まえた最適な事業手法及びコスト縮減や平準化策、エリアマネジメント(維持管理、整備後の継続した賑わい等)の導入の考え方、その他、再整備に向けて必要と考えられることとさせていただいています。2 ページ目の最後の記載では、アドバイザーは、今後の事業化伴う事業者選定等には関係が無いことを明記しております。3 ページ目、第 2 章「募集に関する事項」をご覧ください。第 1 項の (1) の「構成」では、応募者は、単一事業者または、事業者グループとしており、事業者は、複数提案ができないことを

記載しております。(3)の「実績要件」として、今回、具体的・実現性を見据えた基本計画策定のため、過去10年間に市街地再開発事業などの業務代行者としての実績を有することとしております。また、(4)「その他」に記載しておりますとおり、公正・公平性の観点などから、協定を締結したアドバイザーは、アドバイザー協定と同時期の業務委託を想定しております基本計画策定業務には、参入できないものとしております。4ページの上段、第2項には「募集選定のスケジュール」を記載しています。本日の審査会後に募集要項の公表・配布をさせていただきます。27日から行いたいと考えております。その後、プロポーザルの形式をとらせていただき、質疑回答、参加表明、提案書等の受け取り、参加資格審査などを経て、来年2月上旬に「第3回審査会」として、企画提案会と提案審査の実施を予定しており、審査会での選定後、速やかに本市とアドバイザー候補者との協定締結を行う予定です。なお、本スケジュールにはございませんが、提案書等の内容確認を行う「第2回審査会」を1月下旬に予定しております。7ページまでは、第3項「応募手続き等」として、諸手続きや注意事項等を記載しております。その中で、6ページの最下段には、(8)「応募無効に関する事項」を記載しております。特に、⑤枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会委員に対し、選定に関わる接触の事実が認められた者が行った応募としており、万が一、そのような接触がございましたら、事務局までご連絡願います。8ページから10ページに掛けては、第3章「提案に求める内容」となります。第1項「提案事項」は、第1章第3項「基本計画アドバイザーの役割」の協議内容と同様です。第2項「提案書」には、提案書の書式について記載しております。提案書は、A3横使いの片面使用で、2枚以内とし、補助資料として、同様の仕様で数枚添付を可能としております。9ページ、第3項「提案の対象範囲」では、上段の図の通り、現庁舎や市民会館、官公庁団地を含むAエリア及び枚方市駅南側駅前広場周辺のBエリアを提案の対象範囲としており、それぞれに、市の大きなまちづくりの方向性を記載しております。また、第4項「市のまちづくりの考え及び参考資料等」では、(1)上位計画となる資料として、ビジョン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画及び(2)参考資料として、これまでの検討から公表している資料などのURLを示しています。参考資料については、提案の際に参考いただくものとして示すものです。(3)「地区の現状」には、現在の都市計画の情報を記載しております。(4)「再整備のスケジュールについて」では、提案対象エリアの想定スケジュールと枚方市駅周辺再整備の連鎖的なまちづくりのスタートとなる(仮称)総合文化芸術センターの事業スケジュールを表示しております。次に11ページからは、第4章「選定に関する事項」を記載しております。第1項では、アドバイザー候補者は本審査会で選定することとしており、審査会の構成員を一覧としております。なお、本日、会長、副会長が決定しましたので、現在50音順としておりますが、会長、副会長、の順に記載し、各委員を50音順として修正させていただきます。第2項では「企画提案会(ヒアリング)の開催」について記載しております。提案会は、公開としており、1提案について20～30分程度としております。12ページ、第3項「評価項目と配点」につきましては、本案件後にご審議いただきます。13ページ、第5章では協定の締結について記載しております。公正性の観点から、枚方市の入札参加停止・指名停止業者等の措置に関する要

綱や暴力団排除措置要綱などを準用しており、抵触する場合は、協定を締結しないものとしております。14 ページ、第 6 章「その他の事項」の第 1 項「対価」では、今回のアドバイザー協定は、無償であり対価は発生しないことを明記しております。なお、協議に必要となる図面などの作成は、別途委託予定の業務で行う予定です。第 2 項では、提案及び協議内容の取扱いについて記載しております。以降の 15 ～25 ページは、諸手続きの書類関係となります。以上が、枚方市駅周辺再整備基本計画策定について に関しての説明でございます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

会 長：ただいま事務局から「募集要項（案）」についての説明がありました。何かご意見・質問等がありますでしょうか。

委 員：9 ページに現状の都市計画の内容が書いてありますが、現状の都市計画に縛られたアイデアになるのではないかと思います。容積率等の緩和条件について、何か一文が必要ではないでしょうか。

副会長：8 ページの提案事項の中で、都市計画の提案についても書かれています。都市計画の提案というのは、いくつかの想定が考えられますが、容積率、用途地域、区画整理や再開発事業の適用、あるいは地区計画について提案するということなので、都市計画という一言が入っていれば、現状の都市計画を踏襲しても構わないし、提案しても構わないという理解ができると思います。事務局としてもそれでよいでしょうか。

事務局：そのとおりです。

委 員：2 ページについて、事業化する際の事業者選定等については、関係ないものとすると思いますが、3 ページのその他の中に、基本計画策定に関する業務委託への参入はできないとあります。事業者の選定には関係なく、基本計画策定に関する業務委託への参入はできない、これらの縛りの根拠は何でしょうか。縛る必要があるのかについて、ご説明をいただけたらと思います。

事務局：平成 30 年度に基本計画を策定していくにあたって、その支援として、委託を発注する予定です。

今回、アドバイザーから市場性、実現性を踏まえて幅広く、ご提案をいただきたいということで、複数とのアドバイザーとの協定も視野に入れた無償のアドバイザー協定とさせていただくということです。スケジュールとしては、平成 30 年 2 月に審査会でアドバイザー候補者を決めていただき、速やかに協定を締結することを考えております。一方、基本計画策定支援委託について、アドバイザーが決まれば、それと同時進行を想定しており、年度内発注手続きを行っていきたく考えています。アドバイザーには、基本計画のアドバイスをいただくものでありますから、2 月に協定を結べば、すぐさまヒアリングを開始させていただいて、基本計画の中身についてもお話することになってくると思います。アドバイザーは、基本計画策定支援業務委託を受注する業者よりもその情報を先に知るという立場になりえますので、公正・公平性の観点から、業務委託には参画できないと考えております。それから、選定後の協議では複数のアドバイザーと同時に一堂に会しての場を設けることは考えておらず、それぞれのアドバイザーと本市が対話させていただいて、助言をいただきたいと考えております。そのため、アドバイザーからいただいた内

容を別のアドバイザーに共有することは考えておりません。業務委託を受ける業者については、全ての情報を知り得る立場となるため、アドバイザーと線を引かせていただいております。

委員：無償で来るアドバイザーと業務委託で来る業者というところで、公平性を保ちたいという観点ですよね。

事務局：そのとおりです。

委員：アドバイザーは、無償でいろいろな事業の提案や基本計画策定に携わることをするけれども、事業化する際の事業者選定等については関係ないとしています。確かに関係ありませんが、事業計画を作成する際には、アドバイザーは全ての情報を知り得ていますよね。公平性という観点で考えた時にどうもアドバイザーが無償であることに、引っ掛かっています。例えば、民間で組合を作って、④街区で開発を掛けた時に、市は売却し、その費用を違うものに当てようという基本計画として、そこで民間の事業者が参入してきます。だけど、それがたまたま基本計画のアドバイザーだったということもあり得ると思います。そういうことが無ければ、建設業や不動産業が無償で基本計画アドバイザーに参入してくることは考えられないと思いますが、そのあたりのところは公平性といった観点では大丈夫なのでしょうか。

事務局：事業化にあたりましては、我々は、今のところ市街地再開発事業の可能性が大きいと考えております。市街地再開発事業となった時には、組合施行がオーソドックスではないかと考えておまして、地権者組織で事業者を公募することになっていくと思います。よって、市のアドバイザーになったということで何かインセンティブを与えることはできないと考えております。今回のアドバイザーは枚方市で初めての取り組みで、計画を立てる前から民間と無償で話し合いの場を設けるというものです。基本計画を作るにあたり、いろいろな方から意見を聴く中で、公平性、透明性という観点は重要かと思えます。ただ、我々といたしましては、業務委託して、請負関係となる業者から提示していただく内容よりも対等な立場でお伺いしたいという趣旨でございます。そのためには、有償の契約関係ではなく、あくまで対等な立場ということで提案を求めていきたいと考えております。これについては、強制力の無い任意性のものであるので、その点を加味しながら進めていきたいと考えております。その中で、透明性、公平性の観点から、できる限り公表していきたいと思っておりますが、アドバイザーの提案内容については、特許であるとか、技術力を提案することになりますので、その辺を加味しながら進めていきたいと考えております。今後の事業者の選定については、関係ないものとしておりますが、一定、手を挙げることもできますし、挙げないこともできるという自由性があることを表現させていただいております。

会長：他の事例も含めてご紹介いただけますか。

事務局：参考にさせていただいている事例としまして、神戸市が三宮の複合バスターミナルというのを手掛けているということで、そこで同じように民間アドバイザーと、今年3月に無償で協定を結ばれて、今年度、そのアドバイザーに助言していただきながら基本計画を策定しているような事例があります。そのいろいろなご意見も、参考にさせていただいております。今回、複数のアドバイザーを想定させていただいていることについて、神戸市の事例においても複数者が選定されており、アドバイ

ザー選定の趣旨や透明性の観点を踏まえて、複数者との協定を締結しております。その様な事例も参考にし、我々も今回、複数の協定を可能とする制度とさせていただきます。

会 長：今回のアドバイザーが、例えば3者来られたとし、そのうち2者と協定を結ぶ場合、それらをここの中で選定させていただくわけですね。アドバイザーが決まった後に、実際に基本計画を作っていただくコンサルタントと業務提携というか委託を出される訳ですね。この時は、また募集をかけられて、入札か何かでやっていかれるということよろしいですか。というのは、私たちが選定させていただき、例えば2者のノウハウを入れながら、2月以降の有償で契約されるコンサルタントに作業をやっていただくという印象になるのですか。それともそのコンサルタントも基本計画の案を出されるのか。それによって仕様書の書き方や出来も変わってくるような気がします。ですので、例えばA社、B社と今度受託される会社との意見のすり合わせは、これは市が中心になってやりくりされるので、直接お会いすることのないというご説明でしたので、市がそれを選定して、A社、B社さんと相談されながら、作業を業務のところをお願いして、業務のところは、もっとこういう案がありますよというところを選択して、作っていくという、そんな理解でよろしいですか。

事務局：あくまで有償の契約行為で委託するものに関しては、基本計画を作成するための支援委託です。アドバイザーには無償でもあることから、いろいろなご提案をいただく時に協議図面等の資料を作成していただくような負担は、基本的には求めるようなものではないと考えております。アドバイザーからご提案を頂いた時に、それを図化し、それが実施可能なのか、事例を探す作業というようなことを委託業者にしてもらいながら、委託業者として基本計画に意見があるのであれば、市の中で対応していくことになる。市としてはそのような関係性でやっていこうと考えております。

会 長：この三者の立ち位置を少し明確にしておかないと。神戸で実績があるということではございますが、今、進行中のものだったんですね。それで特に問題がなければよろしいんですけども、委員がおっしゃるように市民の方がすぐ理解できるかということを含めて、しっかりと責任を持って事業プロセスを説明し、ゆくゆく個別の事業等として再開発をやる時に、今までの計画が無効にならないように手続きを踏んでやっていくということと、事務局の方からご説明ありましたように透明性を確保しながらですね、進めていくことも必要になってくると思います。本審査会はそのまでのマターではないのですが、アドバイザーを選定するという重要な役目がありますので、次のところまで含めて、意見を委員の皆様から拝聴したいというふうに思います。実際には2月にアドバイザーが決まってすぐに、作業や計画作りが同時スタートになるのですか。

事務局：想定としましては、来年度早々に契約手続きができればと考えております。

会 長：契約とは基本計画を作る方の契約ですか。

事務局：そのとおりです。

会 長：本審査会のマターではありませんが、委託業者にどこまでやっていただくのか、その仕様書にどこまで書くのかが重要になってくると思います。

副会長：基本計画アドバイザーにしか知り得ない情報はあるのでしょうか。公開されている情報以外にそういった情報が多分にあるのであれば、業務代行者等を募集する際に基本計画アドバイザーが得するのではないのかというようなことが起こり得るといご指摘かと思いますが、情報提供はどのようにされるのでしょうか。

事務局：基本計画は、都市計画素案に繋がるものとなります。基本計画、都市計画素案、どちらについても最終的に市民、議会に見ていただくものになりますが、基本計画を策定していく中で、アドバイザーといろいろなディスカッションをさせていただきますので、計画が表に出る前に地域の課題や市の思い等をいち早く知っていただける。それを知ること、アドバイザーは、事業者の立場として、次の準備をする期間が取れるということはあると思います。

副会長：情報の早さ、遅さはあるけれども、情報の格差はないという理解でよろしいでしょうか。

事務局：そのとおりです。

会 長：非常に大事な内容で委員の皆さんが気にされている内容だと思いますが、どこかの事業者が特定の情報だけ知り得て、次の事業展開で優位に働くというのはおかしいのではないかというご指摘だと思いますが、そうではなく、基本計画を作る段階では、問題点や課題、方針、今後の事業スキーム等を公表していくので、特段の偏りが無いような情報を皆さんに周知できるということではよろしいでしょうか。

事務局：そのとおりです。

10 評価項目と配点について

会 長：「評価項目と配点」について説明してください。

事務局：では、「評価項目と配点」について説明いたします。引き続き資料3をお手元をお願いします。12 ページ第4章第3項をご覧ください。評価項目は、提案に求める内容とリンクした内容としております。審査会において、提案書やヒアリングなどから評価いただき、アドバイザー候補者となる優秀者を選定いただきます。優秀者は、評価の合計得点が70点以上のものとしております。なお、より幅広い視点により基本計画を策定するため、複数者の選定を可能としております。評価項目毎に、配点のウエイトをつけており、合計で100点満点としております。では評価項目・着眼点について、説明いたします。まず、評価項目としましては大きく二つ設定しております。体制・意欲・実績と提案内容という項目としております。体制・意欲・実績につきましては、評価の着眼点として、提案内容に説得力を持たせる実績や選定後の協議において具体的な提案・助言を行える体制や意欲があるかとしておりまして、提出書類となる「様式4-2及び様式5」から客観的な判断をいただくほか、提案内容の実現性を、企画提案会(ヒアリング)において確認頂いて、ご評価いただければと考えています。その配点につきましては、10点満点としております。提案内容につきましては、評価の着眼点の1つとしまして、「枚方市駅周辺再整備ビジョン」などの本市のまちづくりの考えをよく理解し、これからの時代に対応した、独創的且つ実現可能なまちづくりや必要となる新たな機能の提案があるかとして

おります。こちらにつきましては、上位計画となるビジョンや都市計画マスタープラン、立地適正化計画などを理解し、また人口減少や高齢化社会などの変化に対応した、本市の特徴を活かしながら実現可能なまちづくりの提案がされているかという点で提案書やヒアリングから評価いただきたいと考えております。まちづくりの方向性を踏まえた、土地利用・施設計画や都市計画の提案があるかにつきましては、本市の特徴を活かしたまちづくりを実現するための都市計画などの具体的な提案がされているかをご評価いただきたいと考えております。実現性・効果の早期発現を踏まえた事業手法やコスト縮減策などの提案があるかにつきましては、一般的な再開発事業や民間資金等の活用による事業手法などの事業提案などにより、コスト縮減や平準化が図れ、ビジョンの実現性が感じられるかをご評価いただきたいと考えております。エリアマネジメントの導入について、継続的・発展的な運営が可能となる提案があるかにつきましては、再整備後の賑わい創出が図れ、賑わい創出が継続的・発展的に感じられるか提案があるか、また、その仕組みは既存ストックや本再整備により対応可能かをご評価いただきたいと考えております。これら4つの項目につきましては、それぞれ20点満点としております。その他、今後の社会環境の変化への対応など、提案内容に優れた点があるかにつきましては、前評価項目以外に市の市場性やこれからの社会への対応等、評価できる提案があるかをご評価いただきたいと考えており、10点満点としております。合計で100点としております。次に、採点基準ですが、資料4をお願いします。事務局案としまして、ご覧のような5段階評価を提案させていただいております。評価の着眼点毎に、A～Eの評価区分を決めていただきます。なお、今回の審査会では、より魅力的な基本計画を策定するために幅広く提案・助言をいただく民間事業者の選定が目的であり、複数事業者との協定も可能としていることから、最優秀の1者を決めるものではなく、絶対評価での採点をお願いいたします。第2回審査会では、提案書について、ご議論いただき審査会の総意として「仮の採点」を決めていただきます。その後の第3回審査会では、応募者よりのプレゼンを受け、ヒアリングをしていただきます。その内容により、第2回審査会で決めた「仮の採点」の修正があれば、総意により反映いただき、最終採点となります。最終採点結果をもって、アドバイザー候補者となる優秀者の選定をしていただきます。採点につきましては、繰り返しになりますが、各委員の採点の平均点を取るものではなく、合議により審査会の総意として採点いただくものです。以上、「評価項目と配点」についての説明とさせていただきます。

会 長：ただいま事務局から「評価項目と配点」についての説明がありましたが、何かございますか。今回は無償でやるということですので、よくある事業者の母体の強さ、これに対する点数については、殆んどないということで、今回評価項目をまず決められているのではないかという印象を持ちました。その中で、体制・意欲・実績、このあたりの実績が10点、残りの内容が90点。この90点につきましては、まず一つ目の枠の枚方市のビジョンなど本市のまちづくりを考えてということですが、独創的かつ実現可能なまちづくりや必要性、新たな機能、新たな機能も確かに無きにしもあらずなんですけれども、これが20点です。ビジョンに基づいて、大きな、どういうまちにしていくな、というふうなことでありますとか、そ

の計画が今の時代に対応しているか、もしくは新たな展開策等の提案があるのか。その次のまちづくりの方向ですが、これは具体的な土地利用計画であるとか、都市計画の提案でございますけれども、おそらく景観的な配慮等の提案が出てくる可能性があるかと思います。その次が、いわゆる事業コスト、事業手法の話ですね。それとその次がいわゆる、エリアマネジメントで、マネジメントの観点から提案が出てくるかと思います。それと今後の社会的変化、特に年度を非常にまたぐと思いますので、どの場所から、どうやってやっていくとか、そういうふうな総合的な観点ですね。3、4年で終わらない事業だと思しますので、どうやってスキームを作っていくのか。これは上の方のまちづくりのビジョンとも大きく関わってくる内容というふうには思いますが、このあたりが10点ですね。こういうふうな点数の割り振りも含めて、皆様の方からご意見頂ければと思います。資料4につきましては、A、B、C、D、Eという5段階区分で、これを審査会の決定として一案に絞りこむというのが、今、事務局からのご提案でございます。ここの評価の内容につきましては、Cがちょうど真ん中のどちらでもない普通ということで、ちょっと減っていたら、Dとか、全く駄目だったらE、これが公表されていくわけですか。というのは、色んな考え方がございまして、満点の場合はA、駄目な場合はE、これに、項目としてちょっといい、もうちょっといい、だいぶいい、すごくいい、Eを基準として良かった方に点数を付けていくという考え方だと、評価内容の書きぶりだけが違うんですね。結局、評価する方は一緒なんですけれども、5段階の下からどれくらい、上からどれくらいという判断を付けるということと、真ん中を置いてマイナスの評価をするということ、逆に一番下をEに置いてプラスしていくというふうに、ちょっとずついいねというところに点数を付けるというふうな発想と、結局同じなんですけど、書きぶりが変わる。それも含めて少し皆様方のご意見いただければと思いますがいかがでしょうか。

委員：5段階というのは、あまりにもCが多くなってしまったり、差がないような評価になりかねない。会長がおっしゃるとおり、一番下の評価を置く考え方で段階評価的にやった方がいいのではないかという気はしますね。真ん中があって、ちょっと優れてる、ちょっと劣ってるという評価基準にされると差を付けづらいと思います。

会長：今回のアドバイザーというのは1者を選ぶ時は、かなり差がついた方が良く思うんですけど、数者選ぶ、どっかだけ特化していいところがあった場合、どの様に対処するのか思案が必要かもしれません。この辺の割り振りも含めてご意見を頂いて、評価項目、並びに配点等について今日は審議してまいりたいと思っております。項目からでも結構ですし、評価内容配点でも結構ですがいかがでしょうか。

委員：項目と配点を見ると、提案内容の一番上の枚方市ビジョンの項目が重いのではないかと思います。提案内容の項目について、皆同じ20点とあることに違和感がある。何が重要なのかをアドバイザーに考えていただく上で、重要度について、もう少し色んな意味で差があってもしかりかなという気はします。

事務局：提案内容の項目については、絞った形とさせていただいております。本来であれば、例えばもっと防災の観点等の細かい点が出てきてもしかるべきかと思いますが、無償のアドバイザーに過度な負担をまずは掛けないというところと、今回審査会では一定の提案力、技術力 経験についてご評価いただいて、無償のアドバイザーを選

定していただくというところを考えております。提案内容について、20点を付けているところにつきましては、事務局として厳選し、まちづくりをするにあたりコアになってくるであろうという内容で、かつ、提案にあたりアドバイザーに過度な負担を与えないものとしておりまして、その内容が重要であるというアピールをもとに、20点という配点をさせて頂いているところでございます。10点を付けさせて頂いている体制・意欲・実績、その他につきましては、提案者のPRポイントになってくるかと考えております。先ほどの評価区分につきましては、広くご意見をいただけるものにするというところで、70点という合格ラインを示さしていただいておりますが、言い方がすごく難しいですけれども、劣っている業者さんを切るという視点の配点で考えています。一定水準を超えているところとは、色んなご意見を幅広く頂きたいというところを加味した基準で提案させて頂いております。

副会長：委員の先生方に共有してほしい、共有すべきことかなと思っているんですが、今回民間の基本計画のアドバイザーで、費用が発生しないということなので、私個人の意見としては、例えば9ページの提案エリアをはみ出してくるような提案をするとか、あるいはこのエリアだけに限らない話を出してくるとか、道路の付け替えをするとか、公園の位置を変えるといったように、前提になっているところをちょっとずらしてくる、あるいは、はみ出してくることが起こる可能性があって、その時にそれをどう評価するかということを事前に議論しておいた方が良いなと思っています。要するに、枠を超えているから失格になるような扱いになるかもしれないし、枠を超えていてもおもしろいので評価しようとなるかもしれない。それは提案が出てきてから合議で決めるべきかもしれないけれども、それは12ページで書いてある基準の中からは少し読み取り難い項目だと思うので、事前に皆さんの考え方を確認させていただければと考えています。

会 長：想定しているエリア外、もしくは、その中の都市計画をがらっと入れ替えたようなプラン、そういった提案を出してくる、それがひょっとしたらおもしろい提案になってくる可能性もありますので、そのあたりの取り扱いどうするか、それについていかがですか。

事務局：今回、無償で幅広く提案をいただきたいというところがありますので、エリア内をはみ出したからといって、すぐさま失格ということを考えてはいないところです。都市計画の変更の提案につきましては、いただきたいところなんですけれども、あとは度合いによってくると思いますが、なかなか数値的なことでは言い表せるものではないです。

副会長：度合いもそうですし、実現可能性も重要です。ただ、基本的にはみ出てるからアウトというのはちょっと主旨として違うと思います。

委 員：⑤街区の内容は市としては決定というお話を聞くんですけど、それは違うのでしょうか。もし仮にアドバイザーから、全部⑤街区まで土地を買収し、④街区を広げ、まだ議会を通っていない内容だと思いますが、④街区に庁舎というようなプランが出てきたら、どのように受けとめられるんですか。

事務局：先般ですね、議会の方に報告させて頂いた経過もここにあるんですけども、いわゆる⑤街区にある北河内府民センターがあるんですけども、それは現時点で③街区の方向で、⑤街区で国と市の合同庁舎ということ国・府・市の会議の中で方向性

を確認させていただきました。何も決定したことではございません。

会 長：結論としては、対象地エリアの考え方、都市計画で決めている容積率や建蔽率といった話は変更可能であり、対象エリア外が出てきたとしても一応審議には挙げて、その中で限定するのか、良い提案なのでそれを用いるのかそれは合議でいくというふうな方向で進めさせていただくことでよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：後は、評価の点数について、公開しておくかどうか。

事務局：最終的に点数を付けて評価をいただいて、70点を超えたアドバイザー候補者に関する情報のみを公開させていただきます。公開する内容につきましては、事業者名、点数、提案内容と考えております。

会 長：事務局から、評価については、各項目について、審査会として見極めながら、合議し、評価をしていくものと提案がありましたが、よろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

1 1 今後の予定

会 長：「今後の予定」について、事務局より説明をお願いします。

事務局：「今後の予定」について、資料5をご覧ください。本日、ご審議いただきました内容を整理し、募集要項の公表、配布を10月27日から行いたいと考えております。第2回の審査会は1月下旬を予定しており、ここで、応募状況や提案状況等について確認します。第3回の審査会は2月上旬を予定しており応募者によるプレゼンテーションと質疑応答、その後、優秀者の選定と審査講評を作成するため審議のお時間を設けさせていただきますので、よろしく願いいたします。なお、このスケジュールは、本市の事例や、他市の先進事例などを基に作成したのですが、審議の状況等により変更することも想定していることを念のため申し添えさせていただきます。

会 長：「今後のスケジュール」について、何かご意見・ご質問等がありますか。

委 員：第2回、第3回の審査会の日程について、決めておられるのですか。

会 長：次回の審議会の日程は、この場で決めておきたいと思いますが、事務局の方で、具体的に想定している日程はありますか。

事務局：次回は、1月27日（土）の午前中、第3回は2月3日（土）の午前中、いかがでしょうか。

会 長：事務局より、次回と第3回について、日程が示されましたが、委員のご都合はいかがでしょうか。

各委員：意見なし。

会 長：それでは、次回は1月27日の午前中、第3回は2月3日の午前中で決定します。ヒアリング後にアドバイザー候補の優秀者の選定となりますので、皆様よろしく願いいたします。

1 2 その他

会 長：「その他」の連絡事項として、事務局から何かありますか。

事務局：本日の会議録につきましては、事務局で案を作成して各委員にご確認いただきたい

と思いますので、よろしくお願ひします。

会 長：それでは、第1回審査会を終了したいと思います。