

別紙標準様式(第7条関係)

会議録

会議の名称	第2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30年1月27日(土曜日)10時00分から11時30分まで
開催場所	枚方市役所 別館4階 第3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、宮野順子 委員
欠席者	—
案件名	1. 提案審査について 2. ヒアリングについて 3. その他
提出された資料等の名称	1. 参加資格審査結果 一覧表 2. 評価シート 3. 提案書等 4. 第3回選定審査会進行スケジュール案 【参考資料1】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 会議録
決定事項	案件1. 提案審査について、紙面上、提案書の審査を行った。
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	—
所管部署 (事務局)	市駅周辺等活性化推進部

会 長：定刻になりましたので、ただ今より、第2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を開催いたします。本日は、第1回で確認しましたとおり非公開としていますが、会議録の作成にあたり、会議内容の録音を許可します。それでは、事務局から委員の出席状況や資料の確認をお願いします。

事務局：委員の出席状況について、ご報告します。本日の出席委員は5名で、枚方市附属機関条例に基づき、会議が成立していることをご報告します。続きまして、資料の確認をさせていただきます。資料は、次第、資料1～4、参考資料1となっております。資料3の提案書等については、事前配布させていただいております。なお、提案書等につきましては、各者の知的財産を保護する観点から、取り扱いには十分ご配慮いただきますようお願いいたします。本日の審査会終了後には、提案書等を含めた資料は、必要があれば事務局でお預かりさせていただくことも可能ですので、会議終了後、机の上に置いておいてください。また、2月3日の第3回の審査会終了後には、提案書等を含め、資料は、事務局で引き取らせていただきますので、よろしくをお願いします。

1 提案審査について

会 長：次第1「提案審査について」を議題とします。事務局から説明をお願いします。

事務局：資料1をご覧ください。既にお伝えさせていただいておりますが、アドバイザーの応募には4者からの提案書等の提出がありました。これら4者の参加資格について、事務局で審査した結果、4者すべてが参加資格を有していることを確認しましたので、4者に対してのヒアリングへの出席について通知しましたことをご報告します。なお、提案書については、企業名を伏せて「A、B、C、D」という形で表記しております。本日は、紙面上の仮評価を審査会として決定していただきます。そして、第3回審査会のヒアリング後の審議では、最終確定の評価を行っていただくものです。事務局からは以上です。

会 長：事務局から説明のあったとおり、企業名は伏せた形で審査を行い、本日は紙面上の評価を会として行い、第3回審査会のヒアリング後の審議で最終確定の評価を行うという形でよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：それでは、早速、各応募者の提案内容について審議していきます。皆様には事前に提案内容をご確認いただいておりますので、いろいろな視点からご意見をいただき、審査会の合議として評価をまとめたいと思います。それでは、「評価項目 体制・意欲・実績」について審議を行います。まず一つ目でございますが、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、助言をおこなえる体制や意欲があるかについてです。

会 長：まず、A者の提案内容について、皆様からのご意見を頂戴したいと思います。

副会長：もちろん JV だとは思われるのですが、事業の話から、管理運営、商業いろいろなラインナップがあり、提案にいろいろな人が関わっています。そこはまったく不足はありませんが、逆に言うとプレイヤーが多すぎて、事業コンペなら判りますが、今回はアドバイザーなので、力が入りすぎなんじゃないのかなと思います。評価でいうと過不足なく、Aですが。

委 員：特に意欲というのが強調されているコメントがあったので、意欲的には盛り沢山でやる気いっぱい、おっしゃる通り力が入りすぎではないかと思う面もありましたが、意欲を見ると、すごい事を考えているんだなというところでAにしました。

会 長：これだけ書かれていると、実際に、実現に向けてやっていかれる可能性が高いのではないかと思いましたが、よろしければ、Aとさせていただきたいと思います。

各委員：異議なし。

会 長：ではB者でございますが、いかがでしょうか。

委 員：実はA者、B者とD者はAとしました。あまりにもできすぎた資料なので、できていない方を探しました。C者をね。でも、他が盛りだくさんだったので、他と同じようにAかなと思いました。

会 長：他にご意見がなければ、B者もAにさせていただきたいと思います。

委 員：異議なし。

会 長：C者なんですけど、ここだけがJVではなく1事業者ですね。これについて、ご意見いただきたいと思います。

副会長：様式の4-2と5というところが、採用する資料だと認識はしていますが、全体を通じてなんですけど、この資料で評価するというのがちょっと、墨が塗られているし、ちょっと正直、わからないです。それで実は、私もこれもAにしました。どうしてかということ、アドバイザーたる能力があるかということですが、やはり市街地再開発事業の特定業務代行者を何個もやっておられるという時点で、アドバイザーという意味においては、資格は十分あるのではないかと判断しました。提案の優劣という意味においては、順位付けということは理解できますが、アドバイスできる能力においては、十分だと判断しました。

委 員：意欲という文言を一番強調して考えたのですが、あんまり意欲も感じられないので普通だと思い、Cにしました。能力的には各者とも全部OKだと思います。

会 長：どれくらいを基準にするかということで、アドバイザーとしての基準を満たしているのが普通なのか、満たしているからAなのか、といった判断の違いも少し入っています。また、提案の優劣を横並びに付けるのであれば悪くはないが普通なのでCではないかというご指摘があります。Aの評価としてもいいのですが、Aに幅がある印象がありますので、もしよろしければCでもよろしいでしょうか。

副会長：それはちょっと低すぎるのかなと思います。C者でも十分に能力はあると思います。むしろ、アドバイザーとしては、A者が力が入りすぎだと捕らえたほうが良いと思います。Cは低すぎると思います。

委 員：様式4-2と5に関する評価としては、A者、B者、C者、D者の間に大きく差はないように思いました。

会 長：Aのご意見とCのご意見があり、提案としては普通よりは上ということで、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：では次はD者について、ご意見いただきたいと思います。

副会長：優秀だと思います。印象としては、A者に近い内容ですが、バランスはいいと思います。

委 員：意欲という点で相対的に考えて、普通かなと思い、Cにしています。

委 員：提案する助言する能力を評価して、Aにさせてもらいました。

会 長：ではこれはAとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：では この項目に関しては、A、A、B、Aとさせていただきひとまず終わります。続きまして次の項目「枚方市駅周辺再整備ビジョン」など本市のまちづくりを考えよく理解し、これからの時代に対応した、独創的か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」について、審議を行いたいと思います。
まず、A者について、ご意見いただきたいと思います。

委員：提案書では、真ん中に商業施設をもってきているが、真ん中に商業施設があるのが
独創的なのか、今までどこかで開発されてきたもののイメージと一緒にではないかと思
い、Bにさせてもらいました。

委員：「真ん中」というのは、公園の東側ということですか。

委員：そうですね。公園を貫く形で大型の商業施設を造るのはどうなのかと思い、他と比
べてBにさせてもらいました。

会長：他のご意見をお願いします。

委員：各者全て、中央に商業プラス住宅というセットで配置としている中で、A者につい
ては、最もストーリーが明快かなと認識しました。公園に面したところに商業施設
やNPOの場所などを設けており、ビジョンが見えたストーリーがあり優れているた
め、Aにしました。

副会長：最初の項目と2番目以降の項目とをダブルカウントとする駄目なので、土地利用が
いいという評価は、2つ目で評価し、最初の項目では、全体としてどういう機能を入
れようとしているのか、全体事業をどう考えているのか、そういう評価の方がいい
のかとか思いました。そういう意味では、どちらかというところこの街を活性化させ
るにはどんな機能を入れていけばいいのかという基本的な考え方を見ていました。
共通ですけれども、公園をどうするか、今までと違う公園として活かさざるだとか、
市民が管理するだとか、A者は大学に重点を置かれているだとか、そうオーソドッ
クスなところを見ました。そういう意味で、Aで十分じゃないかと思います。なお、
最初の項目では、土地利用に関しての評価を入れていませんので、後のところで申
しあげます。

会長：A者については、よくできているなというご意見が多くありますので、Aとしてお
きます。

各委員：異議なし。

会長：それではB者について、ご意見いただきたいと思います。

委員：今まで枚方市のやってきた経緯に一番沿っているのかなと思います。機能イメージ
が全ての年齢層に対しての中心地になろうとするイメージであり、コンセプトも面白
く、特に優れているので、Aにしました。

委員：B者は、先ほどのA者とだいたい似たような機能を提案している中で、全体のスト
ーリーがなく、こども園やサテライト・シェア・オフィスなどを提案されているん
ですが、ちょっと場当たりに提案しているような気がしたので、Cとしました。

副会長：提案書を見る限り、当日、聴いてみてからの判断かなと思っています。絵や組み立
て自体は単体の施設を提案されており、それをコミュニケーションパークというも
のでうまく結びつけていくことやICTといった内容は提案としては面白いですが、
ただ、どうやるのということは聴く必要があると思っています。提案書としてはA
とかBだと思っています。

会長：ヒアリングの際に内容を確認するというので、今のところはAとしてよろしいで
しょうか。

各委員：異議なし。

会長：ではC者目について、ご意見いただきたいと思います。

委員：面白みがないということやまちづくりに関して枚方市が行なってきたいろいろな取
り組みの内容と少し方向性が違うのではないかというイメージから、比較としてD

だと思いますが、内容的にどうこうという意味はありません。

副会長：Aにしました。皆さんがおっしゃるとおりで、あまり意見が変わらないですが、アドバイザーは無償ですよね。そういう前提で考えた時に、よくないとか評価するのはどうなのかなということと、考え方としてはそれぞれ公園を核とした点は共通しており、それに派生させて緑のネットワークみたいなものを展開させましょうということがプランの骨子かなという気がします。それに関して、どうやって維持管理していくのかということをお聴いてみる必要があると思いますが、一応、エリアマネジメントを推す形になっており、管理していくことも可能なのではないかと思います。そういう意味では枚方市の基本的な方針には沿っていると言っているのではないかと思います。

会 長：エリアマネジメントや緑の話があり、特別優れているわけではないが、一定の基準は達しているということで、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ではD者について、ご意見いただきたいと思います。

委 員：他とは、異なるコンセプトとなっており、本当に実現できるのかという印象を持ちました。また、枚方市における以前からの開発の動きを踏まえて、それに合っているかどうかという観点から、考えると評価は落ちると思いました。

委 員：土地利用について、住宅と商業で敷地を分けたという点にこの計画の主題があると思いますが、土地の所有に引っ張られた側面があると評価しまして、Bだと思います。

会 長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：続いて、「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」について、審議を行いたいと思います。まず、A者について、ご意見いただきたいと思います。十分に提案していただいておりますので、Aとするのか、Bとするのか、判断に迷うところではございますが。

副会長：Aと評価しました。聴いておきたい内容がありまして、公園中心の西側の街区が気になっていまして、西側に建物を配置している案はこの案だけなのですが、この細長い敷地の中で、建築計画が可能なのが気になっています。もし、本当にできるのであれば、スマートシティの実現、大回遊ルートや地域防災などを含めて、非常におもしろい提案だと思います。

委 員：内容が盛りだくさん過ぎて、土地利用に無理があるのではないかと思います、Bと評価しました。

委 員：⑤街区に官公庁を持っていくと、決まった形で考えられているので、岡東中央公園がこういう形になってしまっていると思います。もう少し小さな商業施設としてほしい、公園を大きくとってほしい、公園の横にマンションが建って、騒音問題により公園が利用できないといったことを考えてしまいます。他の提案にも共通するところではありますが。また、本当に建築可能かというところも気になります。そもそもその提案の中の公園を活かすという観点からどうなのかと思います。

副会長：③街区への府庁舎の移転を睨んでいる土地利用としている感じがして、全体の玉突きみたいなことを考えており、それは他の案には無いので、好印象です。

委 員：公園にお客さんが滞留する場として使われるイメージで、より商業的なものとなった提案だと思います。

会 長：商業機能については、商業コンプレックスのような面での商業空間ではなく、リニ

アで空間を形成しつつ、内側に公園を配置するといった内容で、そういうところが本当にできるのかについて、ヒアリングでしていただいて、Aに上がる可能性はあるというところで、現時点では、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ではB者について、ご意見いただきたいと思います。

副会長：確認してみないとわからないのですが、公園が大きく見えます。どこからが公園で、どこからが敷地なのかがわかりづらい。そういった基本的な条件がわかりませんが、絵柄を見る限りは、緑中心でいい内容だと思います。どういう仕組みなのかは確認してみないといけないと思います。

会 長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ではC者について、ご意見いただきたいと思います。

副会長：考え方が明確で、公園の緑と、それぞれの敷地の中で緑を確保するというものになっています。それが断面図等で具体的に描かれており、それぞれに役割を持たせているという考え方をとっていて、B者とは対象的になっています。それがいいか悪いかわかりませんが、やろうとしていることは、はっきりしており、理解できたので、Bだと思います。

委 員：公園レベルが1階で、デッキのレベル2階で、公園が分断されている印象を受けたので、Bだと思います。

委 員：マンションがそれぞれ管理しているようなばらばらの公園で、一面の公園になっていないと思ってDだと思います。

副会長：他の案とは違って、公園の向きが異なっており、アドバイザー選定としては、異なった考え方を持った方に意見を聞いた方がいいのではないかと思います。

会 長：新たな都市公園の提案ということで、人の移動と同時に考えることはできないかと思っています。ですので、平面で窮屈な公園とするのではなく、上下方向の移動を発生させるような配置計画もありなのではないかと思って、Aだと思います。

委 員：マンションのための公園になっている印象を受けました。

会 長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ではD者について、ご意見いただきたいと思います。

委 員：商業と住宅の敷地を分けるという点でだと思いますので、その点を評価しました。区分所有での意思決定は、非常に時間が掛かるということでマイナスだと思っており、40年後、50年後に駅前の商業地でもちもさちもいなくなった土地が出てくることは怖いと考えており、枚方市が底地を持つという考え方はありだと思っています。

委 員：施設計画と土地利用の観点から、いいか悪いかは別として、他と異なる考え方をしているところを評価して、Aだと思います。

副会長：実現性は高いと思いますが、土地利用計画としてはよくあるものだと思います。土地利用計画の観点から、できそうな土地にしか手を出していない印象を受け、全体のことを考えようとはしていないと思ひまして、Bとしました。

会 長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：続いて、「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」について、審議を行いたいと思います。まず、A者について、ご意見い

ただきたいと思います。

副会長：区画整理と市街地再開発の一体施行、Park-PFI、地区計画など、計画は素晴らしいですが、一方で実現性が難しく、本当にできるのかというところで、Bだと思いません。全てできればいいが、できないところがでてきて、部分的にできますということでは難しいと思います。

委員：絵はすごく素敵ですが、実現性の部分を考慮して、Cだと思いません。

委員：実現できれば良いということで、Bだと思いません。

会長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：ではB者について、ご意見いただきたいと思いません。

委員：特に優れているところはないと評価して、Cだと思いません。

副会長：一番オーソドックスな提案だと思いません。

委員：際立って優れた部分もなく、特徴も無いため、Cだと思いません。

会長：押さえるべきところは、押さえている印象はありましたが。

副会長：段階整備のプログラムがきちんと計画されおり、実現性という部分では評価できると思いません。

会長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：ではC者について、ご意見いただきたいと思いません。

副会長：段階整備が検討されており、リアリティがあるため、評価できると思いません。

会長：実現性を踏まえて、普通より上の提案では無いというところで、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：ではD者について、ご意見いただきたいと思いません。

副会長：転がし方がわかりませんが、個人施行の再開発でやれるところはやるといったところを評価できると思いません。

会長：委員の意見を踏まえ、Aとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：続いて、「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」について、審議を行いたいと思いません。まず、A者について、ご意見いただきたいと思いません。

副会長：実績に基づいた組織づくりなどが書かれていたことから、実現性があると評価できると思いませんので、Aだと思いません。

会長：委員の意見を踏まえ、Aとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：ではB者について、ご意見いただきたいと思いません。

副会長：エリアマネジメントの構成、それにどのように市街地再開発組合が関わるのか、公園の管理運営との関連性、財源の確保、サイクルシェアリングなどを活かし対象エリア外との繋がりを考えるなど、非常に具体的に考えているところが良かったと思いません。

会長：委員の意見を踏まえ、Aとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会長：ではC者について、ご意見いただきたいと思いません。

副会長：記載はありますが、他と比較すると、見劣りする部分があると思います。

会 長：委員の意見を踏まえ、Cとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ではD者について、ご意見いただきたいと思います。

委 員：賃貸住宅の住人にエリアマネジメントに関わる人材とする点がユニークだと思います。

副会長：スキームは理解できますが、どのようにお金を集めるかがわからない部分もあると思います。

会 長：委員の意見を踏まえ、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：続いて、「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」について、審議を行いたいと思います。A者、B者、C者、D者ともに、飛びぬけて特徴があるわけではありませんが、それぞれに検討していただいておりますので、Bとしてよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：全ての項目の仮評価をしましたが、もう一度確認をします。現時点での評価として、「評価項目 体制・意欲・実績」については、A者をA、B者をA、C者をB、D者をAとします。「枚方市駅周辺再整備ビジョン」など本市のまちづくりを考えよく理解し、これからの時代に対応した、独創的か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」については、A者をA、B者をA、C者をB、D者をBとします。「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」については、A者をB、B者をB、C者をB、D者をBとします。「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」については、A者をB、B者をB、C者をB、D者をAとします。「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」については、A者をA、B者をA、C者をC、D者をBとします。「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」については、A者をB、B者をB、C者をB、D者をBとします。以上のように、現時点では評価してよろしいでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：冒頭にも確認しましたが、現時点では「仮評価」として扱い、次回のヒアリングを踏まえて、最終の評価をまとめたいと思います。

2 ヒアリングについて

会 長：それでは、次第2「ヒアリングについて」を議題とします。事務局から説明をお願いします。

事務局：資料4をご覧ください。2月3日の第3回選定審査会のスケジュールを示しております。「一般公開の場でのヒアリング」では、各者の説明が15分以内、質問を15分程度としています。限られた時間の中でのヒアリングになりますので、予めご質問内容をご準備いただきますようよろしくお願いいたします。なお、ヒアリングの順番は、提案書の到着順よりA、B、C、Dの順となっております。また、公開ヒアリング終了後、10分程度の小休止を挟んで、引き続き最終評価の審議会を行い、答申

まで進めたいと考えております。

会 長：事務局からの説明があったように、質問を円滑に進めるため、ヒアリングの項目については、本日各委員のご意見を一度事務局でまとめていただき、それを参考として、提案内容の質問をしたいと思いますがいかがでしょうか。

各委員：異議なし。

会 長：ヒアリングは、原則、自由質問ですので、本日の内容以外にも、ご専門の分野に関するご質問を予めご用意いただきますようお願いいたします。また、ヒアリングまでに気づかれたこと、思いつかれたことがございましたら、事務局までお伝えいただきますようお願いいたします。事務局は、本日の意見をまとめ、各委員へ報告してください。

3 その他

会 長：次第3「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っておりますので、よろしく申し上げます。

会 長：今回は、公開でのヒアリング後に優秀者の選定を行い、市へ答申させていただく予定ですので、長丁場になりますが皆様よろしくお願い致します。それでは、第2回審査会を終了したいと思います。