

令和５年度第３回 富秋中学校区等まちづくり検討会議 議事概要

1. 日 時：令和５年１２月１９日（火）１９：００～

2. 場 所：和泉市 人権文化センター１階 大会議室

3. 出席者：委員 １７人
和泉市職員 ２０人
コンサルタント ３人

4. 議事次第

（１）開会のあいさつ

（２）要求水準の一部見直しについて

①対面式質疑結果 ～民間事業者の主な意見～

②要求水準の一部見直し

（３）その他の報告について

①第１０回学校開校準備委員会について

②今後のスケジュールについて

（４）閉会

5. 議事概要

※以下、特記無き場合委員の発言

■開会のあいさつ

○会長挨拶

■要求水準の一部見直しについて

①対面式質疑結果について、コンサルから報告（資料１）

②住宅部分の要求水準の一部見直しについて、コンサルから報告（資料２）

③多世代交流施設部分の要求水準の一部見直しについて、人権文化センターから報告（資料２）

④質疑応答

- ・資料２の６ページ、要求水準の見直しの多世代部分で、府道３０号接道部分の長さの変更について、「デザイン性のある提案を重視」と記載されているが、どのようなメリットがあるのかを具体的に教えてほしい。

⇒多世代交流拠点施設は、まちのにぎわいの中心となる施設を目指し、多くの人に来てもらえるよう、施設用地の形状について提案の自由度を高めることで、新たな「まちの顔」としてのデザイン性のある提案を想定している。(市)

- ・階数制限を設けなくて、31mを上限とすることになっているが、丸笠団地は天井高が低い状態である。今回計画している市営住宅の住棟高さは10階建にするのか、11階建にするのか、市としてはどのように予定しているのか。

⇒住棟高さ31mの制限の中で、当初、市では10階建を想定していた。しかし、事業者との対面質疑の中で、31mであっても技術的工夫により天井高さを変更せずに11階建にできる可能性が出てきたため、10階建も11階建も提案を受け付けるということにした。階数に関する評価についても含んだ、総合的な判断をして事業者を選定するため、階数条件を設定することはしない方針である。(市)

- ・大阪万博等で影響を受けているが、建設資材高騰の見通しが見つからないというのを理由に、他市案件でも入札不調になっているという情報がある。ある市については建て替えが1年延びたと聞いた。スケジュールが延長にならないような方法で取り組んでほしい。事業者の提案も含め入札不調にならないような金額等に対する市の考え方を聞きたい。

⇒入札不調に対する取組について、これまでも事業者と対話を行い、提案ができて、手を挙げていただけるように進めている。引き続き市としては入札不調にならないように取り組んでいく。(市)

- ・多世代交流施設の面積は「原則2,800㎡」ということだが、12月3日(令和5年第4回定例会)において「2,800㎡以下」という答弁があった。実際はどちらが正しいのか。最低でも2,800㎡なのか、どちらか知りたい。

また、建替住宅の階数について、住棟高さは変わらない中で11階建ができる可能性があるということだが、基本計画時は住民の負担にならないよう低階層を求めている。高さは変わらなくても階数が上がっている。住民負担にならないようお願いしたい。

⇒多世代交流施設の延床面積は、必要な機能を積み上げた結果2,800㎡を基準として考えている。市議会において、予定価格は2,800㎡として算出したため、「2,800㎡以下」と表現したが、提案においては、施設の効果的な活用を想定し、一定の前後は認める方針で考えている。

今回要求水準の見直しで建替住宅の階数制限を撤回するが、提案内容によって、できるだけ住民負担が軽減されるプランニングになっているかも選定委員会で審査する。(市)

- ・今まで富秋中学校区等のまちづくり構想として、地域案と市の案があり、これらに沿って構想を詰めてきたと思っていたが、最近の動きを見ていると、市の中で縦割りとか個々に切り離している感じがする。まちづくりがメインなので、学校、住宅、公園について、本腰を入れて調整してほしい。富まち担当課が調整するものだと思うが、今後ちゃんと調整していただきたい。

⇒市では、皆様の熱い思いがこもった構想の実現に向け、注力しているが、地域の方に不安を与え、ご迷惑をかけたことに関して謝らなくてはならない。市の中で縦割りではないかとかのご指摘であるが、まちづくり構想の実現に向け、富まち事業の推進に係る課題となる項目やその解決しなければいけない点を関係各課で共有して実施している。今後とも地域の皆様のご協力をお願いしたい。（市）

■その他の報告について

①第 10 回学校開校準備委員会について、教育総務課から報告

- ・年明け 1 月 11 日（木）午後 7 時から人権文化センターで行う。校舎整備の進捗状況を中心に取り扱う。生徒の服装に関しては前回の準備委員会でも意見交換を行った。その際、保護者へのアンケートによる意向確認が必要である、こどもが主体的に服装を選べる形にする、また、制服にこだわる必要がないのではないかという意見をいただいた。今回は、アンケート内容の説明会や服装について他市の先進事例を説明する。新校舎の設計施工業務を行う事業者は奥村組・内藤建築事務所・テクノ工営特定建設工事共同企業体に決定した。今回の準備委員会では事業者とその提案内容の一部を紹介する。今後は基本設計に着手する。今後も事業者選定委員会の先生方などと意見交換しながら進めていきたいと考えている。準備委員会の内容については、今後もまちづくり検討会議でも報告する。（市）

②今後のスケジュールについて、富まち担当から報告（資料 3）

（資料説明）

- ・5 月 30 日に事業手法を PFI から DB に変更する決定をし、8 月 25 日に実施方針（案）及び要求水準書（案）の公表をした。各事業者からの意見を整理した後に R6 年 1 月下旬に要求水準書を正式に公表し、入札手続を開始する予定である。
- ・「参考スケジュール（予定）」について、R6 年 9 月までの 9 か月間を事業者の募集期間とする。事業者の募集及び選定に当たっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮し、事業に対する対価と提案内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式を採用する。提案内容の審査について、専門的見地からの幅広い意見を参考とするために外

部の学識経験者で構成される事業者選定委員会を設置し、事業者の提案の評価を行う。R6 年 10 月に落札者を決定し、R7 年 1 月から事業を開始する予定。進捗状況によって、スケジュール変更はあるかもしれないが、この予定で進めていく。

③質疑応答

- ・今回の会議で 11 階建というのを初めて聞いた。高さを変えずに 11 階となると、天井の高さが窮屈になってしまうのではないかと心配している。上の階の足音等が響くことがないように防音にも配慮されているのか。考えてくれていると思うが、今の住んでいるところも天井が低く、引っ越してもまた天井が低いというのは嫌である。雨漏りもひどい、狭いところに住んでいる。元は 9 階だったはずである。全体の高さ上限が守られたとしても、住戸内の天井が低くなっては意味がない。

すぐ壊れる建物をつくられても困る。楽しみにしている人や、長い間待っている人もいる。入札が不調になり、遅れることも心配である。11 階というのを聞き、また狭くなるのではないかと、というのもやはり心配である。今後住むとしても周りに迷惑をかけたくない。子どもが歩くので下の部屋の住人が出て行ったという話もある。もう少し年寄りのことを考えてほしい。

⇒階層が 11 階になったとしても、天井高については要求水準を変更していないので、当初想定している天井高さから低くなるということはない。詰め込もうということではなく、必要な天井高さを確保しながら、建築技術の工夫で、11 階にできると事業者から意見があった。そのような提案ができる条件にしている。また、建替住宅について、戸数上限はほとんど変わっておらず、1 期の中に戸数を押し込もうとしているわけではない。11 階の高さとする、住棟周りの地上部分が広くなり、居住空間の向上につながる可能性もある。(市)

- ・市営住宅について、12 時間は災害時の停電に対応できるとあったが、要求水準に書かれているのか。12 時間は短いのではないかと。市の考え方を知りたい。

⇒要求水準書の中の設計要領に記載している。住民負担への配慮についても、公営住宅であるためできることは限られるが、今回の市営住宅について、停電した場合も 12 時間はエレベーターの稼働や水の供給ができる非常用電源を準備している。安全に避難するまでの水や移動の確保はできる予定である。市としては住民負担の軽減に配慮している。災害の種類により対応は変わると思うが、避難が必要な台風が来た場合などに、避難して安全になるまでの 12 時間というのを想定している。それ以降も住むことを考えた 12 時間ではない(市)

- ・市営住宅について、発電機を設置するのではなく、災害発生後 12 時間は対応できるということか。

⇒非常用発電機を設置して、12 時間動かせるだけの設備を整えるということである。(市)

- ・燃料を補給すれば 12 時間以降も動かせるのではないか。

⇒災害の種類にもよる。理論上はそうだが、補充者の問題などもあり難しい。燃料を補充すれば非常用発電機が動き続けることはできる。(市)

- ・学校は事業者が決まり、開校が R9 年の 4 月ということだが、その間の準備委員会についてはどうなっているのか。あまり詳しいスケジュールについて聞いていない。既に図書室の本がないくらいに片づけてあるとか、そういう話を聞いている。スケジュールはどうなっているのか。

⇒小中一貫校の開校については、学校準備委員会でスケジュールについて示す。準備委員会の内容は、ニュースレターにまとめて関係者に配布する。(市)

- ・要求水準について、多世代交流施設を指定避難所とするならば、トラブルが起きないように、授乳室を用意し、こども向けの非常食を用意するなど、避難所として、0 歳児から高齢の方まで網羅しているようなものにしてほしい。

⇒多世代交流施設の指定避難所について、市内の他の指定避難所である小・中学校と同じような運用を想定している。多世代は授乳室の機能も備えているので、運用については、担当部局と調整した上で検討する。(市)

- ・要求水準見直しの工期について、基本計画当時よりも遅れているという印象である。新型コロナウイルスの影響はあると思うが、学校の方は R9 開校予定で進んでいる。富秋学園の事業者が来年から整備に入るというのも、知らなかった。計画通り学校が進むのであれば、この事業も早く進まないのか。工期は短縮できないのか。後ろに下がるほど、入居者の移転の体力の問題が出てくるほか、移動しなくてもいい事業所にとっては、まちづくりが早く進んでほしいはずである。工期を短縮するよう求めるのは難しいと思うが、可能な限り短縮できないか。

⇒R6 年 1 月からこの事業の入札公告をし、手続を進める。要求水準等では、1 期は R9 年度の完成、2 期は R12 年度の完成を条件としている。よほどの災害等がない限り、事業はスケジュールどおり進む予定である。事業期間については、提案の際に事業者からスケジュールが示されるため、その際に、提案の中から選定する。1 期の完成時期、2 期の完成時期については、入居のタイミングもあるため、早まることは想定していない。このスケジュールのまま進んでいきたい。(市)

- ・解体撤去施設について、事業外の箇所は解体されないということか。

⇒今回の事業において解体する団地名を記載している。今回の事業では、施設整備に関連

する解体を対象としている。それ以外については別途発注にて解体することを予定している。(市)

- アスベストも出てくるので、解体費用は高額になると思う。予算を考慮して、事業者もわかった上の入札としてほしい。

■閉会

- 今後市の方で意見については検討してほしい。これにて第 3 回まちづくり検討会議を終了する。

(以上)