

第1回 桜川筑西IC周辺地区開発業務代行予定者選考委員会

- 【日時】 令和元年11月20日（水）13：00～
- 【場所】 桜川市役所 3階 大会議室
- 【出席者】 有田委員長、萩原副委員長 三代委員、潮田委員、大関委員、
師委員、長瀧委員
- 【欠席者】 なし
- 【事務局】 桜川市土地開発公社
猪瀬理事長、鈴木常任理事、太田事務局長、久見木局長補佐、
古橋係員、中川係員
- 【記録方法】 要点記録
- 【次第】
- 1 開会
 - 2 理事長あいさつ
 - 3 委員委嘱
 - 4 委員長あいさつ
 - 5 審査方法等について
 - (1) 要項
 - (2) 審査の流れ
 - (3) 評価表の記入
 - 6 提案者プレゼンテーション
 - 7 提案内容等の質疑
 - 8 意見交換
 - 9 評価表記入
 - 10 総合評価審査
 - 11 閉会
- 【会議資料】
- 1 桜川筑西IC周辺地区開発業務代行予定者選考委員会次第
 - 2 同選考委員会席次表
 - 3 同選考委員会要項
 - 4 同選考委員会選考委員名簿
 - 5 事業提案書
 - 6 提案者情報
 - 7 事業者提案評価表
 - 8 事業者提案評価表集計表

1 開会

2 理事長あいさつ

(理事長)

桜川市土地開発公社、理事長の猪瀬でございます。皆様、本日はお忙しい中、桜川筑西 I C 周辺地区開発業務代行予定者選考委員会をお引き受けいただき、誠にありがとうございます。また、有田様におかれましては委員長を、萩原様におかれましては副委員長をお引き受けいただき、併せて感謝申し上げます。

土地開発公社は、土地の先行取得を行うことで、地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的としております。その中で、桜川市の総合計画や都市計画マスタープランの位置づけを受けまして、大和駅北側でございます本開発予定地区に、良質な住宅地の整備を目指し、開発業務代行者の募集を行ってまいりました。

7名の選考委員の皆様には、これから事業提案について、審査していただく訳ですが、本開発が若者世代の流出歯止めや、市外からの移住定住の促進につながればと考えておりますので、慎重な審査をよろしく願いいたします。

本日の提案が素晴らしいものであると期待し、また、本地区において安全で快適なまちづくりが推進していくことを願ひまして、私のあいさつとさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

3 委員委嘱

委嘱書を猪瀬理事長より、代表で有田委員長に交付、委員は机上に配布。

【事務局にて、名簿の順にて委員の紹介】

4 委員長あいさつ

(委員長)

只今、ご紹介に預かりました筑波大学の有田でございます。今回は選考委員会の委員長を拝命いたしました。こちらの地区は新しい地域活力の拠点となる場所かと思いますが、実現可能性を踏まえて皆様には慎重かつ適正な審査をしていただければと思います。よろしく願いいたします。

【猪瀬理事長所用により退室】

(事務局長)

ここからは、『桜川筑西 I C 周辺地区開発業務代行予定者選考委員会要項』第 3 条第 3 項に基づき、有田委員長が議長となり進行していただきます。

5 審査方法等について

(議長)

要項について、事務局より説明をお願いします。

(事務局) ※会議資料3により説明

要項第4条第2項より、委員7名中7名が出席ですので、本選考委員会は成立します。

要項第4条第6項において、「本会議は非公開とする。」となっておりますが、本会議の内容までは明記していない為、委員の皆様にご意見をいただきたいと思えます。また、公開とした場合の運用については、議事の内容によって、その内容の開示、非開示を決定していくということによろしいか、併せてお諮りいたします。

(議長)

事務局の方で、何か案はありますか。他の事例ではどうなっていますか。

(事務局)

同様の会議では、原則、資料や評価表、会議録などをホームページ等で公開している事例が見られます。ただし、情報公開条例等の非開示情報に該当する部分については、委員長が委員会に諮り、非公開とするかどうかを決定しています。

事務局案としては、資料や評価表、会議録などを桜川市ホームページにおいて公開し、評価表における委員の職氏名、項目ごとの細かい採点点数、議事録における発言者の氏名は非公開ではどうかと考えております。こちらは、他市の事例を参考にしました。

(議長)

ご意見ありますか。

(委員)

財務諸表の中身も公開するのですか。

(事務局)

財務諸表の中で、一般に出ているものと出ていないもので判断したいと思います。

(委員)

会社の個人情報になるのではないですか。

(事務局)

提出いただいた事業所の意見を踏まえ、開示、不開示の決定をしていきます。内容によって、

事業者の方で不都合がある箇所は伏して、開示します。

(議長)

では、内容に応じて判断するという事でよろしいでしょうか。他に意見がなければ本会議の内容は原則公開とし、評価表における委員の職氏名、項目ごとの細かい採点点数、議事録における発言者の氏名は非公開とします。会議の資料と会議録については、先ほどの指摘を踏まえ、事業所にも判断を仰ぎ、公開、非公開を決めてください。会議終了後は、桜川市ホームページにおいて、市民の皆様へ周知していくということでお願いします。

続いて、審査の流れ、評価表の記入について、事務局より説明をお願いします。

(事務局) ※会議資料1、7により説明

審査の流れ、評価表の記入については以上になりますが、募集要項に提案審査における留意事項の記載がございますので、ご連絡いたします。

第一に、参加申込が1件の場合であっても提案審査を実施する旨の記載がありますので、今回提出された提案は1グループからの1提案のみですが、選考委員会を開催いただき、提案審査を実施いただきますようお願いいたします。

次に、審査の結果、提案内容が最低基準点に達していない場合、業務代行予定者の候補者を該当なしとする場合がある旨記載されています。事務局案としましては、最低基準点は評価の平均点60点に、委員の皆様の人数を掛けた420点を設定したいと考えております。

(議長)

事務局から説明がありましたが、委員の皆さんから、ご意見、ご質問はありますか。

【意見、質問等なし】

(議長)

それでは、問題なしとして、説明のとおり進めていきますので、よろしく申し上げます。

次に、提案者のプレゼンテーションに移ります。提案者の方をお呼びください。

6 提案者プレゼンテーション

(提案者) ※会議資料5により説明

7 提案内容等の質疑

(議長)

提案内容への質疑に入ります。質疑のある方は挙手にてお願いします。

(委員)

寺子屋は誰が作るのですか。

(提案者)

土地に関しては事業費の中に含まれています。運営は、他の地区でも成功していますが、ボランティア等を集める予定で、運営費としてかかるものは電気代や水道代になります。建物は大きくても20坪あれば充分だと考えていますが、イニシャルコストはかかってしまいますので、相談させていただきたいと思っています。

(委員)

第1街区で道路付きが違ってきますが、価格は同じですか。

(提案者)

道路から直接入れるとか、南向きとかで少し価格が高くなるエリアはありますが、大きくは変わらないと思います。

(委員)

現在、桜川市内で新築住宅は年間何棟くらい建っていますか。

(事務局)

約100棟です。

(委員)

80～90戸を予定し、販売まで責任を持つという形ですが、すべて売るのに何年くらいを考えていますか。

(提案者)

3～4年くらいを目安に考えています。

(委員)

羽黒駅前の土地は、住宅があまり張り付いていないように見受けられます。土地の坪単価はいくらですか。

(提案者)

土地は坪9万円から、安いところで7万5千円です。羽黒駅前は何もない状態ですので、こちらのエリアの方が立地条件は良いと思います。

(委員)

事業費はどれくらいかかりますか。

(提案者)

造成工事費ですが、通常3.8ha規模の造成費ですと、坪3万円で考えると3億5千万円くらいになりますが、2億9千万円くらいで仕上がるのではと考えています。3工区に分けて考えると、1工区当たり1億円くらいです。

(委員)

そうすると、造成費だけで坪いくらで考えていますか。

(提案)

1坪当たり約2万5千円で考えています。

(委員)

取引銀行は常陽銀行、筑波銀行となっていますが、借入の際、信用保証協会の保証は受けま
すか。

(提案者)

今回は想定していません。銀行とは事前に相談をしていて、協定を締結してから、合同会社
を設立して借入する予定です。借入は、初めは1億円を想定しています。

(委員)

3工区に分けてやるから、一度に全部借りなくてもできるということですね。

(委員)

土地は平均70坪ですが、少し広めの方がいいと言われたらどうしますか。

(提案者)

130坪までの土地がありますので、100坪前後のところを選んでいただきたいと思いま
す。現段階で、提案している街区内の坪数を変更することは考えていません。

(委員)

通常、桜川市では建設費はいくらくらいですか。

(提案者)

住宅の性能によって違います。例えば、当社が力を入れている長期優良住宅であれば、坪70～80万円かかります。一般の住宅ですと坪50万円くらいでしょうか。それはエリアごとに、工務店さんが決めていくと思います。我々は土地の値段だけは明確に表示していきます。

(委員)

全体の3%くらいは公園を作らなければなりませんよね。

(提案者)

公園は開発区域内にも作りますが、北側に調整池機能を含めた公園ができます。今回は全体の雨水排水計画ができていて、開発計画区域における雨水の流動計算がしてあって、公園の調整池に流れるようになっています。

(委員)

下水道は整備するのでしょうか。

(提案者)

今回のエリアに下水道は入りませんので、浄化槽を予定しています。きれいな水が道路U字溝を経由して、雨水とともに調整池に流れます。

(委員)

工務店には、建てる時に全体の住宅地のイメージを指導するのですか。

(提案者)

桜川市では建築協定に関する条例が設けられていますので、建築協定を結ぶことは可能です。建築協定を結ぶと相手に対して大きな縛りになりますので、その建築協定をどうするかが重要です。その点は公社と十分に話し合いをして決めるつもりです。

(委員)

土地の販売と、建築条件を付けての住宅建築を行っていくのですね。

(提案者)

例えば、地元工務店に担当してもらうエリアを設けた場合、そこは地元工務店で建ててもらうことになると思います。私達ですべて出来るとは考えておりません。また、建売はやりたくないなので、1つ1つのエリアごとに考えていきたいと思っています。

(委員)

土地の販売においてはエリア指定して、ゾーンごとに販売することになりますか。

(提案者)

できれば桜川市内の業者に建ててもらいたいと思っています。地元工務店に建ててもらえるゾーンをまずは率先して注文を受けていきたいと考えていて、開発行為と同時に進めていきたいと思っています。仮に、そのエリアを地元工務店数社でやるとなったときには、建築協定が必要かどうか相談させてください。

(委員)

他の業者と話してみて、土地が坪7万円～6万5千円という感触はどうですか。

(提案者)

要望としては、土地が1区画で500万円前後です。資金計画を立てる中で、家を建てるときは外構等も含めてトータルで考え、工務店もハウスメーカーも動いていきますので、その部分はあまり心配していません。

(委員)

2件の既存住宅と道路の仕切りはどうするのでしょうか。

(提案者)

仕切り等をどうするかは、2名の地権者様と話し合っていくつもりです。道路から水の浸入等があってははいけませんので、よく打ち合わせをさせていただきたいと考えています。

(委員)

土質はどうですか。

(提案者)

今後詳しく調査いたします。この事業をやらせていただけるかどうかのプレゼンですので、大まかな予算と工事の進め方を提案させていただきました。

(委員)

造成工事の期間はどれくらい見えていますか。

(提案者)

地権者の方の動線を確保しなければなりませんので、一度に全部はできません。3等分し

て、1区画で半年くらいを想定しています。全体を一気に販売し始めると街並みがバラバラになってしまうので、街区ごとに販売していきたいと思っています。

(委員)

道路は最初に作ってしまうのですか。

(提案者)

工区ごとに、徐々に作っていきます。

(委員)

この場所は近くを桜川が流れていて、場所によっては低いところもあります。造成する際には沈まないような整備をお願いしたいと思いますが、災害への対策は考えていますか。

(提案者)

一般的に予測される以上の地震等の災害があったときは別ですが、住宅地においては地盤改良を行いますので、地盤沈下や液状化による沈下はあまり考えられません。また、道路についても30cmごとの根固めを行いますし、よほど悪いようならスタビライザーを使った地盤改良も考えられます。それは今後の課題になると思います。

(議長)

それでは時間も超過しておりますので、提案内容への質疑を終わりにします。
提案者の方はご退出ください。

(提案者)

ありがとうございました。

8 意見交換

(議長)

それでは、意見交換を行っていききたいと思います。

先程の事業提案と提出いただいている資料について、委員皆さんの意見を伺いたと思います。まず、財務諸表をご覧になった見解と収支計画について、ご意見ありますか。

(委員)

経審の関係を見ると、建築関係は点数が高く、土木関係は標準か標準以下だと思います。財務関係は2社それぞれの長短がありますので、内容によってどうジョイントするのか、割合を確認してやっていけば、うまくいくのではないかと思います。銀行の協力と、全部自分のとこ

ろで販売していくというのは難しいところがありますので、公社の協力のもと、あとは他の業者とも協力して、土地の販売がスムーズにいけばやっていけるのではないのでしょうか。

(議長)

その他のご意見をお願いします。

(委員)

坪単価が高い気がしました。また、北向きと南向きでは日当たり等の問題で、価格は違ってくると思いました。それと、70坪というは平均的なのかかもしれませんが、車を2台置くと庭を造るのが難しくなるので、私は狭く感じました。

(委員)

下水道については新たに整備を広げるのは難しい状況で、全国的にも地方では厳しいようですので、今後市内では合併浄化槽が主流になっていくと思われます。それを念頭にやっていくしかないのではないのでしょうか。

(委員)

私も同感です。最終的には、受益者が負担できるかということになりますが無理でしょう。そうすると、市の負担で整備することになりますので、一般的には市街化調整区域内は現実的ではないと思います。

(委員)

売れ残ると代行業者が買い取ることになりますので、それも見越して価格を高く設定しているのでしょうか。

実際、他から桜川市に移住しようする人は少ないのではないのでしょうか。

(事務局)

現在、住居や仕事を求めて市外に出てしまう方が多いことから、魅力ある場所ということで紹介できたらと考えています。

(委員)

価格が安いなら住宅団地ができると思いますが、高いような気がします。適正価格であるか、公社の方でも検証してもらえればと思います。

(委員)

住宅を推進していくには、商業施設などの周辺環境の整備も同時進行で進めていかないと、

予定通り上手く進まないと思います。

(議長)

開発の是非ではなく開発することが前提で、今回の提案者でよろしいか判断いただければと思います。また、事務局へのお願いですが、たくさんの意見が出ましたので、今回、提案者が決定されたとしても、提案を改善する余地があれば追加で意見をもらって、協議していただいてもよろしいですか。

(事務局)

はい、分かりました。

(議長)

それでは、評価表の記入をお願いします。

9 評価表記入

(議長)

評価表の記入は終わりましたか。終わった方から順に、事務局にて評価表を回収し、集計を行ってください。集計が終了次第、委員会を再開します。

【事務局にて評価表を回収、集計】

10 総合評価審査

(議長)

それでは、再開します。はじめに、事務局から評価表の集計結果を報告願います。

(事務局)

評価表の集計結果を報告いたします。

仮称「さくら土地開発合同会社」の事業提案について、選考委員の評価総合点は488点になります。なお、最低基準点の420点には達しております。

(議長)

審査の結果、提案内容は最低基準点に達しているとの報告がありましたが、業務代行予定者の候補者として最終決定するかは、委員皆様と合意形成を図りながら決定したいと思います。本日の提案内容に改善の余地があるようでしたら、先程ご指摘いただいた内容に加えて、ご意見をお願いします。

(委員)

先程の提案の中にあつた一部の住宅は高級住宅のように見受けられました。建てられる人が限られてしまい、全部埋まらない可能性があるのではないのでしょうか。

(事務局)

あくまでもイメージを提案いただいただけで、建物は建主の意見を尊重して決めることになると思います。

(議長)

その他にございますか。

(委員)

特に追加はないと思います。

(議長)

それでは、提案内容の現実性、宅地割、価格などに対して出た多くの意見を総合的に踏まえて、指摘いただいた条件等については公社で調整いただきますようお願いいたします。

以上の点を踏まえて、現在の総合評価点と勘案して、仮称「さくら土地開発合同会社」を業務代行予定者の候補者に決定してよろしいでしょうか。

【異議なし】

(議長)

では、合意したということで、書類を回しますので、委員の皆様の署名をお願いします。

【全委員より総合評価審査結果確認書に署名いただく】

(議長)

それでは要項にもありますように、私の方から理事長に選考結果を報告させていただきます。

【猪瀬理事長が入室、有田委員長より猪瀬理事長に選考結果報告書が提出される】

(議長)

なお、要項第2条第2項より、委員の任期は所掌事務が終了する日までとなっております。本日すべての事務が完了いたしましたので、本日をもちまして解散となります。

(事務局)

以上をもちまして、第1回桜川筑西IC周辺地区開発業務代行予定者選考委員会を終了させていただきます。皆様ありがとうございました。

1 1 閉会 15:00