

第3回 松戸市新松戸駅東側地区土地区画整理事業立体換地 保留床部分取得事業者選考委員会 議事要旨

日 時:令和4年8月18日(木)13:30~15:30

場 所:松戸市役所 新館 5 階 市民サロン

出席者:柳澤委員長、佐藤副委員長、長浜委員、田嶋委員、伊東委員

事務局:福田部長、巽審議監、渡土室長、張ヶ谷補佐、平岩主任主事、杉本主任主事、
石渡主任技師、金子主任主事、坂主任主事

○議事

1. 前回議事の確認について
2. 審査基準について
3. 事業者提案書について
4. 一次審査について
5. 一次審査結果について
6. 二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)の実施方法について
7. 答申
8. 閉会

○議事要旨 <主な意見の凡例> ●:委員

1. 前回議事の確認について

事務局より、前回議事について説明を行った。

- 異議なし

2. 審査基準について

事務局より、審査基準について説明を行った。

- 異議なし

3. 事業者提案書について

提出された提案書を委員に配布した。

4. 一次審査について

1. 業務遂行能力 の審議・評価

- 財務諸表を詳細に分析すると、“経営は安定している”と評価しても差し支えない。

2.(1)事業の理解度及びコンセプト の審議・評価

- SDGs といった環境課題や先進的な取り組みなどの提案はあるが、さらに具体的な提案を聞いてみたい。

2.(2)事業における合意形成 の審議・評価

- 地権者の合意形成は、事業スケジュールに影響を及ぼす非常に重要な要素であるため、区画整理や再開発の実績、経験者多数の組織体制としていることは評価できる。

3.地域活動に関する提案 の審議・評価

- コミュニティ形成の対象をどのあたりまで巻き込むのかが資料からは読み取れないため、新松戸駅周辺エリアとして広くとらえるのか、本地区だけなのか、規模感の具体性を確認したい。
- 大きなマンションは自治を自分の所でやっていることが多いため、防災訓練や町会活動との兼ね合いを考えてくれるともっと良かった。

4.(1)共同住宅の施設計画に関する方針 の審議・評価

- ランキング上位、販売実績多数、各種受賞とあり、実績は十分である。
- 施設計画のコンセプトは、具体性があって良い。

4.(2)商業施設・公益施設等の施設計画・誘致に関する方針 の審議・評価

- 具体的なテナント候補が示されている点は評価できる。

4.(3)屋上広場の使い方に関する方針 の審議・評価

- 多目的な利用は望ましいが、セキュリティやトラブルのバランスが求められる。
- エリアマネジメントとも深く関わるため、そのあたりの知見を求めたい。

4.(4)立体換地建築物の管理運営計画策定に関する方針 の審議・評価

- マンション建物の維持管理計画を含めた長期的な修繕計画などの記載があると良かった。

4.(5)周辺地域への波及効果、まちづくりへの寄与、防犯・防災などに関する提案 の審議・評価

- 地域での防災は複数の町会が合同で取り組む防災訓練などもある。マンションで町会に入っていない方との連携について確認したい。

5. 保留床取得に関する提案 の審議・評価

- 建築費の増加に対して、処分価格の増加により、事業性は向上しており評価できる。

6. (1) 課題やリスク等への対応に関する提案 の審議・評価

- 環境問題についてはより具体的な提案内容を確認したい。

6. (2) その他の提案 の審議・評価

- 太陽光発電については、コストが上がるだけで、実際には省エネにはなっていなかったり、全住戸は発電できないなど難しい部分があると一般的には言われている。

5. 一次審査結果について

- 二次審査に進めた上で提案内容をヒアリングによって確認する。

6. 二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)の実施方法について
事務局より二次審査実施方法を説明した。

- 異議なし