

令和 3 年度第 1 回奈良市プロポーザル採否審査会会議録

開催日時	令和 3 年 5 月 26 日（水）午前 9 時 45 分から		
開催場所	奈良市役所 中央棟地下 1 階 B1 会議室		
出席者	委員長	西谷副市長	
	委員	中岡法令遵守監察監 奥田環境部長 中原都市整備部長 木村建設部長 増田教育部長	
	事務局	契約課長、契約課課長補佐	
開催形態	公開（傍聴人 0 人）	担当課	資産管理課
議題 又は 案件	1 奈良市本庁舎南側広場整備計画作成業務委託		
決定又は 取り纏め 事項	1 採用		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
<p>担当課 周辺にはコンベンションセンター及びホテルが建設され、大宮通り沿線の景観が大きく変わってきております。しかしながら本庁舎南側広場については昭和 52 年の完成から現在まで再整備されておらず、木々が鬱蒼とし、市民の方々が立ち入りにくい状態となっています。そこで本庁舎南側広場を市民が自由に集え憩えるオープンスペースとして、休日には多目的なイベントに利用可能な空間とし、また非常時には災害拠点として活用できる広場としてという 3 つのコンセプトを基に庁舎周辺環境の大規模な変化や新たなまちづくり計画の発案に適応可能な広場整備を行い、多様な利活用が望める新たなコミュニティ空間として再生するための整備計画を作成し、市民サービスの向上を図りたいと考えています。またプロポーザル方式にて業者選定を行いたい理由は、現状の本庁舎南側広場を多様なシーンに対応可能な空間にリノベーションすることによって、プラスアルファの価値を付加するものと考えており、その付加価値から生まれる市民の満足度は、事業者の能力に大きく左右されると考えています。事業者には新たなアイデアの提案、多様な分野との連携及び高度な技術的手法やジャンルを超えたネットワークを持つコンサルティング能力とともにその契約内容をイメージとして関係者間で広く共有し、広く一般にも伝えることができるデザインセンスを求めることが必要であると考えているからです。</p> <p>委員 委託期間が 3 月 14 日までとなっていますが、実際の工事はいつになるのですか。</p> <p>担当課 年内で基本設計及び概算費用算出までを行い、次年度の予算要求をしたいと考えています。</p> <p>委員 今回は実施設計、つまりは詳細設計になるので、検討期間が無くなるのを心配します。</p>			

	<p>担当課 基本設計を早期に仕上げたいとは考えています。</p> <p>委員 設計の予算は20,000,000円ですが、整備費の上限を設けるのですか。</p> <p>担当課 整備規模と予算を提示すべきかとも検討しました。仮にかなりの高額な提案の場合、奈良市の財政状況の中でどれだけの金額を使って整備できるのかという問題がありますので、どのように表現すべきか悩んでいます。できる限り事業経費の圧縮に努めてもらうのと可能であれば石積み等可能な限り再利用してもらい事業費の圧縮する提案を求めます。</p> <p>委員 予算規模がないと、提案する側はどんどん経費が嵩む提案をしてくると思う。</p> <p>担当課 算出の根拠がない中で発注しますので、整理が必要と考えています。</p> <p>委員長 積算の段階で、金額に応じた改修工事内容を提示してもらえば良いと思います。若しくは、今意見があったように、事前に事業規模を明示し、その金額内で可能な工事の提案をしてもらうかだと思います。</p> <p>委員 仕様書を見ると金額の積算がある程度出来るのですか。</p> <p>担当課 整備の内容を記載しております。</p> <p>委員長 区域はどの範囲ですか。</p> <p>担当課 議会棟の前から東側の来庁者駐輪場までです。</p> <p>委員長 今後詳細を詰めていかなければなりません、技術提案により導線等や景観的にも優れたものができるのであればプロポーザル方式により業者選定が良いと考えます。</p>
	<p>【資料】奈良市本庁舎南側広場整備計画作成業務委託公募型プロポーザル方式実施要項</p>

令和 3 年度第 1 回奈良市プロポーザル採否審査会会議録

開催日時	令和 3 年 5 月 26 日（水）午前 10 時 15 分から		
開催場所	奈良市役所 中央棟地下 1 階 B1 会議室		
出席者	委員長	西谷副市長	
	委員	中岡法令遵守監察監 奥田環境部長 中原都市整備部長 木村建設部長 増田教育部長	
	事務局	契約課長、契約課課長補佐	
開催形態	公開（傍聴人 0 人）	担当課	住宅課
議題 又は 案件	1 奈良市第 3 次公営住宅等長寿命化計画策定業務委託		
決定又は 取り纏め 事項	1 採用		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
<p>担当課 昨年国土交通省が発注しました PPP/PFI 導入推進事業に応募し、建て替えを含めた提言を受け、それを契機として奈良市として今後の公営住宅等における建築物等と電気・機械設備等の長寿命化を改めて検討し、適切な管理運営やライフサイクルコストの縮減を図り、併せて先に策定した奈良市第 2 次公営住宅等長寿命化計画並びに奈良市営住宅ストック総合活用計画の統合を図りたいと考えています。更に長年の課題である課題住棟について民間活力を導入し、社会情勢の変動や人口動態、財政状況を総合的に勘案したコミュニティバランスの確保、住宅集約再編等を検討した奈良市第 3 次公営住宅等長寿命化計画の策定を目的としています。本業務では二つの計画を一本化することで多くの課題に対して具体的で実効性がある解決方法を求めます。また市として今まで活用事例のない民間活力の PPP/PFI 手法を取り入れるモデルケースを策定しますので、公営住宅に関する専門的知識や業務経験だけでなく、民間主導の集約・建て替えに関する事業手法の様々なスキームを求めますので、業者選定に際しては企画提案による公募型プロポーザル方式としたいと考えています。</p> <p>委員 全ての住宅が対象ですか。</p> <p>担当課 市営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅全てを対象としています。</p> <p>委員 その中で建て替えしなければならない住宅、用途廃止する住宅、長寿命化する住宅と区分してもらうのですか。</p> <p>担当課 基本的にはそうですが、そもそも市営住宅と改良住宅は、建てられた目的が違います。その目的に沿って用途廃止できるのか、建て替えをするのか、集約化を図り、住み替えをしてもらうのかは、本事業の中で作っていきたいと考えていま</p>			

す。

委員 ある程度の基礎データはあるのですか。

担当課 第2次公営住宅等長寿命化計画の中ではある程度は持っていますが、全てではありません。用途廃止となっても、廃止の時期が決まっていないものもあります。課題住棟についても国交省の事業の中で建て替えの提案がありますが、そういったことをプロポーザルで提案していただき、事業計画を策定していきたいと考えています。

委員 改めて建物を調査して耐震調査の必要はないのですね。

担当課 耐震調査は済んでおり、耐震性に課題があることは把握しております。

委員長 もともと長寿命化計画があり、築年数に応じて改修なりをしていくわけですね。

担当課 はい。奈良市の場合はストック計画を先に作成しており、長寿命化計画と並行して存在し、お互いをフィードバックするような状態にあります。内容的に重なっている部分もあります。制度的に長寿命化計画の策定が必要ですので、一本化することを考えています。

委員長 今ある施設をどのように縮減し、使えるようにするにはどのような管理コストが必要となるのかを考えるが、全ての施設を残していくことはできないので、再整備をしていくということですか。

担当課 そうです。長寿命化計画の中に今後のモデルケースとしての建て替え・集約などの課題を解決する方法を作成したいと考えています。具体的な実施計画を作成する時には別の基本計画を策定することになります。

委員長 個別計画ではないのですか。

担当課 違います。全体的な公営住宅の考え方になります。判定基準のポイントにもある課題住棟と用途廃止の住宅をいかに再編・統合するか、民間活力を導入しながら新たな市営住宅の建て替えプラン等を提案してもらいたいと考えています。

委員 成果品としてどういったものが納品されるのですか。

担当課 長寿命化計画の本編があり、その中に今後の方針が記載され、その公営住宅再編のモデルを提案してもらいます。設計図面等を成果品として求めています。例えば、住宅の建て替えをする地域もあれば、統合する地域、ある地域ではテナントを入れた集合住宅にする等の民間のノウハウを提案してもらいます。

委員長 市内の各地域全てを対象とするのですか。

担当課 課題住棟の抽出も含めて、どの地域を選択するのも事業提案してもらいます。

委員長 人口減少している中で、公営住宅として何戸必要であるのかも提案してもらおうのですか。

担当課 必要とされる入居者数は策定します。今後どれだけ必要かを試算し、ストック計画を策定します。

委員長 普通的设计ではないからプロポーザルが妥当だと思います。

【資料】奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画策定業務委託に係るプロポーザル方式実施要項