

第1回 西宮市営住宅建替 PFI 事業者等選定委員会
議事録（要旨）

開催日時 令和5年1月30日（火）9：40～12：00
場 所 西宮市役所本庁4階 442会議室

委 員 梅宮 典子（大阪公立大学工学部建築学科教授）
（五十音順） 木下 光 （関西大学環境都市工学部建築学科教授）
寺地 洋之（大阪工業大学工学部建築学科教授）
洞 良隆 （洞良隆法律事務所 弁護士）
吉田 有里（甲南女子大学人間科学部生活環境学科教授）

事務局 西宮市都市局住宅部住宅整備課
アドバイザー事業者（株式会社地域経済研究所）

- 第1回目の委員会開催のため、委員の推薦により、寺地委員を委員長、木下委員を副委員長として選出した。
- 本委員会は原則公開であるが、西宮市情報公開条例第6条第5号及び入札参加者の事業提案書の審査等に係る事項が毎回含まれるため、原則非公開とし傍聴は認めないものとする。

事務局 本委員会は原則非公開であるが、本市の抱える市営住宅の課題や、整備・管理面における設計上の注意点等について共通の認識を深め、事業参加者に事業に求められている点を把握してもらうため、今回においては落札者決定にかからない範囲において会議内容の公表を提案する。

委員一同 （議事の一部公表について）異議なし。

委員 今後の市営住宅の戸数維持についての方針は？

事務局 令和4年度作成の「西宮市営住宅整備・管理計画」において、段階的に戸数を減らしていく目標としている。

委員 駐車場は西宮市駐車施設附置条例に基づいて必ず整備しなくてはいけないのか。

事務局 条例により必要台数は決められているため、必ず整備することになるが、市営住宅として数多く整備が必要とは考えていない。

委員 建物の存続期間内において、車の必要性が変化すると思われる。そのときにこれだけの駐車台数が必要なのか疑問が残る。
こうした点からピロティ式の駐車場は後々の転用が難しくなるため、ピロティ式は避

けた方が良いのではないか。

事務局 プランのバリエーションを考慮し、ピロティ式も可としているが、後々のことも考えた提案に期待したい。

委員 機械式駐車場はできないのか。

事務局 管理や更新コストの面で認めていない。

委員 トラブルにならない、コストも抑えたいという考えが主になっており、本来あるべき、良い建物を建てて、良い住宅を作るという建築設計理念が欠けているように思う。

委員 市は市の持つノウハウの中から起こりうるトラブルへの注意喚起を行い、事業者からは市が持っていない素晴らしい提案をしてもらいたいといった視点の違いによるところもあるのではないか。

委員 今回の事業において「西宮市営住宅整備・管理計画」の6つの目標の位置づけはどうなっているのか。

事務局 こういった目標を持った上で整備を目指してほしいというメッセージと考えている。西宮市営住宅の今後10年の目標であることを踏まえた、事業者からの提案に期待したい。

委員 駐車場の将来的な活用など、空間的だけでなく時間的な議論の上での設計が重要だと思う。
2DKは単身用か。

事務局 単身者用は1DKを検討していたが、入居者から来客用の室の要望があるため、コンパクトな2DKを1～2人世帯用と考えている。

委員 集会所は市営住宅の入居者の集会所か。

事務局 基本的には市営住宅の集会所ではあるが、地域利用も可とすることを前提としている。

委員 地域との交流はどのようなものであったか。

事務局 児童遊園はあったが、地域と共有するような空間にはなっていなかったと認識している。入居者も新しくなることから、また違った交流が生まれるかもしれない。

委員 省エネルギーに関連して、給湯器やお風呂の機器は最新のものを採用するのか。

事務局 グレードにもよるが、一般普及品を想定している。

委員 太陽光発電設備は必ず設置することになるのか。

事務局 公営住宅等整備基準について（技術的助言）により、原則設置となっているが、容量や発電先は規定されていない。国からの補助要件を満たすことは必須と考えるが、他

住宅との公平性の面から共用廊下などへの発電は難しいところである。維持管理や費用対効果の面も含めてよい提案が出ればよいと思っている。

委員 参加事業者にとって、提出書類が増えるのは負担になると思うが、何か考えているところはあるか。

事務局 負担の省力化が図れるよう、提出書類も見直しを行いたいと思っている。

委員 今回はそれほど提案の幅がない中で、大きな建て方の方針について評価し、詳細については後々要求水準書も含めて設計が決まっていくということとし、提案時はそこまで求めなくても良いと思う。

委員 価格においても事業者の参加意欲を削がないように検討してほしい。

事務局 費用面においては予定価格が実勢に合うよう精査していきたい。

委員 南側採光といった、いわゆる公営住宅タイプを規定せず、事業者のノウハウを取り入れ、今までの公営住宅のタイプではない民間のアイデアに期待したい。

委員 公平性の面からもあまりバリエーションを持つことはできないと思うが、気持ちの良い住宅の提案には期待したい。

事務局 今回の住宅は他の廃止住宅からの集約住宅となるため、都市型の高密度な住宅となると考えている中で、民間のアイデアも取り入れていきたいと思っている。

以上