

1	会議名	第1回 香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業総合評価技術審査会
2	開催日時	令和元年6月19日(水) 13時30分~16時00分
3	開催場所	香取市役所 3階302会議室
4	出席者	[委員] 9名 [事務局] 5名(うちCM事業者 2名)
5	議題及び会議の概要	<p>(開会)</p> <p>事務局：第1回 香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業総合評価技術審査会を開会。</p> <p>(資料確認) (委嘱状の交付)</p> <p>(副市長挨拶)</p> <p>副市長：佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業については平成30年2月に様々な意見等をいただきながら基本設計を策定した。昨年11月に実施した香取市市民事業仕分けにおいて、整備コストや維持管理コストの削減について市民から多くのご意見があり、市議会においても同様のご指摘を受けているため、事業の将来負担をより考慮し、施設の内容や規模の見直しを図ることとした。事業手法についても、民間の専門技術や運営のノウハウを取り入れることができる効率的な事業手法を検討し、DBO方式での発注を行うことを決定した。本技術審査会において複合公共施設の利用方法、機能等について幅広くご意見ご提案をいただきたい。</p> <p>(副市長退席)</p> <p>(出席者紹介)</p> <p>事務局：(委員紹介) (事務局の職員紹介) (CM事業者紹介)</p> <p>本日の委員は代理出席を含め9名全員参加。</p> <p>「香取市佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業総合評価技術審査会設置要綱」(説明)</p> <p>(議事)</p> <p>議題(1)「会長の選出について」</p> <p>事務局：技術審査会設置要綱第4条第3項の規定により、「会長、副会長は委員の互選により定める」こととなっております。委員の皆様、ご意見、ご推薦等ございませんでしょうか。</p> <p>委員：事務局推薦でお願いします。</p> <p>事務局：会長には、A委員にお願いしたい。また、副会長にはB委員にお願いしたい。</p> <p>委員一同：異議なし。</p> <p>事務局：これからの議事の進行については、会長に議長をお願いします。</p> <p>会長：公平公正に事業者を選定していきたいと思っておりますので、宜しくお願いします。</p>

議題(2)「複合公共施設基本設計の概要と経過について」

事務局：(基本設計の概要について説明)基本設計策定後の変更点はつぎの通り。

施設全体の配置図

基本設計での155台の駐車場スペースを拡大、180台のスペースを確保。

建物の北側倉庫棟を南側に移動、緑の小道の動線がスムーズになる。

山車が通れるようなスペースなども想定して駐車場をレイアウト。

雨水の流出抑制に配慮した浸透側溝や透水性舗装を採用。

その後の経緯

昨年行われた香取市民事業仕分けにおいて、基本設計の内容を見直さざるを得ない状況。

最も効率的かつコストの削減が図れる事業方式としてDBO方式を採用することを事業仕分け後に決定した。また整備する施設の規模を基本設計の面積から、2割程度削減することにより、初期コスト、その後にかかる維持管理費について削減を行う。

会長：香取市の観光客は年間何人くらいか。

委員：香取神宮や祭りなどのイベントを合計した人数として700万人くらいである。

会長：佐原駅から来た観光客は施設の1階部分にまず来てもらうことになるイメージか。

事務局：基本設計では、駅に着いた観光客が佐原通りを通り小野川方面へ行くことをイメージしている。

会長：1階のイベントスペースは、具体的にどのような使い方を考えているか。

事務局：施設の顔になる部分であり、ロビーコンサートや、企画展示も考えているが、観光に来られた方も様々な情報が得られる点が一番求められるところと考える。

委員：基本設計の中で“粋”というキーワードがあるが、どういう意味か。基本設計にどのように組み込まれているか。

委員：“粋”のキーワードは、小江戸の雰囲気を出しているのが町並みで、その町並みの構成要素を建物の中に持ってくることで“粋”だと言えるということ。外観・外構等で、町並みへの観光客の動線の鍵になるところにその要素を散りばめている。

副会長：基本設計において小江戸とか粋というのが共有できるキーワードではないかと思う。これから関わる人達にも思想を共有してもらうための言葉としてあったと思う。

会長：そうするとこの建物自体がもう少し魅力的な建物・施設になった方がいい。

副会長：建物名はいつ頃誰が決める仕組みになるのか。

事務局：条例設置をする段階で名称についてもある程度方針を決めていくということになると思う。

副会長：この建設費が妥当なのか、あるいは今後建築物価が下がっていくだろうという見込みの中で議論をされているということでしょうか。類似施設と比較し、今の建設費が高いのか、それとも妥当ではあるが香取市としてもう少し下げないといけないイメージなのか。

事務局：類似施設との比較は既にしてしている。建設物価の上昇基調等を加味した中で、大体平均的なことは確認しており、建設物価の低下の見込みは難しいと考えている。面積削減については、維持管理費を考慮し、抑えていくべきと考えている。

副会長：過剰に予算を絞りすぎて逆にランニング等でお金がかかるということもある。周辺の状況を調べたら

どうか。

委員：佐原通りや廊下等フリースペースを主に縮小しているように感じる。設計的にはこういうところが魅力的だったはずであり、この魅力的だった部分がなくなってしまう気配を感じる。

副会長：用途を本来は融合して、ある場所が共有して色々な場所になるというのを目指したいというのもあった。本来は設計者がもうひと捻りして、共用部分が特別な名称ではなくて色々な用途の掛け持ちができ、展開する余地はあるという気はしていた。

会長：要求水準書にこの面積配分というのは入るのか。あるいは事業者に提案してもらって魅力的な公共スペースを確保してもらおう提案をしてもらうという方法もあると思う。

事務局：要求水準書の中では、それぞれの大きな機能、子育て世代支援、図書館、公民館機能といった面積は示しており、それを目安としてプラス α の部分を提案に認めるといった内容で、現在の要求水準書の素案は作成している。

会長：事業仕分けがあって、見直さないといけないということもわかるが、一方で必要なものは必要であると思う。減らしたいところは面積なのか、金額なのか、その辺はどちらか。

事務局：事業仕分けの中で、ランニングコストの削減も求められていた。ランニングコストは面積に比例する部分もあり、面積を削れるところはないかと調整をしている。イニシャルコストについては、面積が減ればそれに合わせて抑えることができるという考えている。

議題（3）「入札参加者資格（素案）について」

事務局：議題（3）「入札参加者資格（素案）について」説明

会長：契約相手はゼネコンとは限らないのか。

事務局：施工業務に従事する者がグループ全体の代表企業になることとしており、入札手続きに関しても、ゼネコンが代表して行うこととしている。

委員：参加グループというのは契約関係にあるグループなのか。

事務局：コンソーシアム内での各企業間は協定等が行われると想定している。

委員：落札してからそのグループがどうにかなってしまうこともあるがそれはどうするか。

事務局：代表企業とあくまでも契約をすることになり、代表企業が責任を負うことを想定している。

委員：施工業者が全責任を負うこととなるのか。

事務局：設計・施工に関してはそうである。維持管理・運営の契約は別になるので、維持管理・運営業務についてはその代表企業が責任を持つということになる。

委員：落札した時に契約するのか。

会長：施工会社と維持管理・運営会社は何かしら契約を結ぶ必要があると思われる。

事務局：契約に関しては、契約書案を入札公告時に提示し、維持管理なら維持管理の代表企業、設計・施工なら施工の代表企業が契約元となるような建付けにしたいと考える。

会長：設計・施工の代表企業が施工業務を終えたら、その後は責任を取らない。その一方で管理・運営の代表企業は効率的に業務ができないことに対し、施工が悪かったからという様なトラブルは起きないか。

事務局：その懸念を防ぐべくどのような契約書案とするか検討する。契約書案の中でどのようにその責任の範

晴を担保するかが必要と考える。

会長：基本設計を行った事業者は参加できるのか。

事務局：参加に当たって制限はしていない。

委員：CM事業者は。

委員：CM事業者は参加できないこととしている。

事務局：入札参加資格については、本日の意見をふまえてとりまとめていく。

議題（4）「要求水準書（素案）について」

議題（5）「落札者決定基準（素案）について」

事務局：「要求水準書（素案）について」「落札者決定基準（素案）について」説明

委員：要求水準書のほか基本設計も公告の時に合わせて提示するのか。

事務局：資料として基本設計の内容も添付する。

委員：そうすると提案される図面も基本設計に流されそうに思うがどうか。

事務局：参考図としてお付けするので、もちろんそういった提案もありえる。

会長：外観も変えていいのか。

事務局：外観に対する考え方というのは基本設計を踏襲しながらも、特に縛りはあまりつけない書き方としている。“粋”というコンセプトはベースにあるなかで評価の仕方や配点の重みづけ等についてもご意見をいただければと思う。外観デザインについては、落札者決定基準の9ページの中に配点としては9点ということで、それぞれ外観、内観について定義している。

副会長：この加点項目は提案者からこの項目に沿って提案を整理してもらうイメージなのか、それとも建物の設計図書の中から加点すべき項目をこちらで拾っていくようなやり方なのか。

事務局：加点項目に対応した提案を求めるスタイルを想定している。

会長：グループの提案をまとめてランクをつけるというような評価の方法もあるが、それぞれで項目ごとに点数付けをするような方針だということか。

事務局：案としてお示ししている内容としては、項目毎に採点をするイメージである。

会長：採点は各委員が個別に採点をする形なのか、この審査会で合議して一つの点数とするのか。

事務局：まず合議をしてその上で各自採点をし、点数の平均をとるといった形が良いのではと考える。

会長：基本設計を入札公告の資料として提示するのであれば、評価する上で基本設計の位置づけをどう扱うかを考えた方がいいと思うがいかがか。

委員：基本設計の位置付けをどうするか、基本設計自体は変える余地があるという認識でもっとよくしてもらいたい思いはある。

副会長：基本設計時の運営の条件と、発注時では条件が変わっている。求めている性能は一緒だが、前提条件が変わりさらにいいものになるよう提案して欲しいということが参考図書の趣旨ではないか。発注方式と運営方式が決まった中で、どうしたらその機能を満足しながらより良いものにしてもらえるかという提案を求めていると思う。

委員：プラスαとして維持管理側の意見を取り込んで設計をすることでより良いものになると思う。

事務局：要求水準書のなかで、「維持管理運営面を踏まえた入札参加者の提案を期待している。」という形で文言を入れることによって、意図することが明確になるようにできればいいと思う。

委員：誰でも管理できるようにきれいに設計するのではなくて、コスト削減するということを文章建てしてほしい。

会長：管理運営会社は1者か。

事務局：おそらく1者にはならないと考える。掃除をやる会社と図書館を運営する会社は別になってくると想定する。

委員：非常用電源設備もあったのではないか。

事務局：非常用発電機を設置することを要求水準としている。太陽光の設置は必須としていない。

委員：落札者決定基準の景観に関する加点にご意見いただきたい。基本設計の内容をこの意匠になるまでにだいたい設計者とやり取りしたので、言葉でどの様に表現するか、市民の関心が一番ここが高いと思う。

委員：デザインとランニングで、運営・清掃とかいう面からみるとあまり凝ったデザインになるのは好ましくないと思う。

副会長：ボリューム全体が伝達のイメージである必要はなく、中央の通り抜け低層部だけがそのような雰囲気を醸し出して町中に入って行くイメージで良いと思う。今の基本設計はわりとダイレクトにやりすぎているところもある。

委員：佐原通りは夜も通れるのか。

委員：開館時間中は通れる。夜9時10時までは開いている想定でいる。

委員：閉館時は通れないのか。

事務局：そのように想定している。

副会長：そのあたりについては管理も含めて提案してもらえるといいと思う。1階部分はいろいろな施設が入っているので、オープンなところの管理はその分課題もあるかと思う。

事務局：基本的には提案された内容とコストが契約事項になる。例えば建物の中は24時間通行可能という提案をすれば、警備の値段は上がってくることとなる。

委員：シャッターが閉まれば良いのではないか。

事務局：そのためには、シャッターを付けるような要求水準とする必要がある。そのために機械警備箇所が多くなる懸念もある。

事務局：それらの金額も含めた形での入札になると思うので、その提案は必然的に高くなっていくと考える。

事務局：落札者決定基準における価格点と技術点の割合については、今日の会議で委員の皆さんにご承認をお願いしたい。

委員：技術点と価格点の割合を3：7にするということは、従来の香取市の総合評価が価格点8割であり、それを7割にするということで、技術点の1点の価格の影響が大きくなるということか。また、従来は、実績評価などで点数が取れる仕組みだが、今回の評価方法はすべて加点項目であるから、最大で0から3割の差がでてくるということか。

事務局：その通りである。

会長：先ほどの事務局の説明からそれが本事業において妥当かどうか判断をしていただきたい。

委員：シミュレーションの結果から妥当性をきちんと説明できれば良いと思う。実際の価格差を想定すると2%から5%くらいのところとなる可能性が高いのかと思う。価格差が25%や20%というのはあまり現実的ではない気がする。

事務局：今回建設事業に加え、設計、維持管理も含めた形となるため、価格差25%というのも想定に加えている。競争を働かせるため、価格も下げておかないと、提案だけでは勝てない可能性がある配点を想定しその割合を3:7とシミュレーションさせていただいた。

会長：『総合評価値の算定方法は、技術評価点を3割、価格評価点7割とし、それらを加算して算出すること』について、異議はないか。なければ3:7という形でこの審査会で決定ということにしたい。

委員一同：異議なし

その他

事務局：「議事要旨の公開方法について」、「次回会議日程について」説明

(閉会)