

1	会議名	第2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8月8日(木) 10時30分~15時30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2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)</p> <p>(会長挨拶)</p> <p>会長：おはようございます。会議の予定は3時半までと長時間に及ぶが、皆様の活発な議論をよろしくお願ひしたい。</p> <p>事務局：(本日の委員の出席状況報告) 本日の委員の出席は代理出席を含め全員出席である。</p> <p>(議事)</p> <p>議題(1)「施設整備スケジュールについて」</p> <p>事務局：議題(1)「施設整備スケジュールについて」説明</p> <p>会長：テナントの公募は以前から予定していたものか。</p> <p>事務局：議会等から維持管理費等を単純に縮減するだけではなく、家賃収入を期待しテナント入居について打診をされていた経緯がある。今までも色々な企業にお声掛けはしてきたが、明確な入居希望は得られなかった。最終結論としてこの時期に公募という形を取らせていただくこととなった。</p> <p>会長：業種としては、カフェか。</p> <p>事務局：業種に拘らず、カフェや事務所スペース等、テナントとして入っていただくところを探す。</p> <p>会長：公募状況によって、要求水準書等の内容も変わるということか。</p> <p>事務局：現在面積の削減を図り要求水準書を作っているが、テナント部分に関しては増やすこととなる。</p> <p>委員：スケジュールの中で実施設計9ヶ月、建設工事24ヶ月で、2ヶ月重なっているところが気になる。通常は被らないと思われるが。</p> <p>事務局：DBO方式であるため設計がある程度できている段階で、準備工事が着工できることを見込んでいる。それが2ヶ月程度と想定している。</p> <p>委員：成果品の提出が設計完了以前にされるという認識なのか、3月に提出される認識なのかが気になる。</p> <p>事務局：あくまでも最終は3月まで見ている。例えば鉄骨の発注とか、先にできるものが入るという考え方になる。</p>

会長：デザインビルドで設計施工一括で発注するという事なので、工事を早めに始められるということか。

事務局：実施設計の検査も市の方でもやるのでそこは担保しながらになる。

会長：実施設計9ヶ月が早くなる可能性もあるのか。

事務局：落札者によって可能性としてはあると思う。

議題（2）「発注公告関連資料への質疑・意見とサウンディング調査について」

事務局：議題（2）「発注公告関連資料への質疑・意見とサウンディング調査について」説明

会長：3ページの42番で、独立採算をやった場合どう評価されるかとあるが、独立採算とはどういう意味か。

事務局：民間の附帯事業として500㎡を事業者の自由な提案で、いわゆる独立採算的な形とすることを可能な想定としている。

議題（3）「入札参加資格（案）について」

事務局：議題（3）「入札参加資格（案）について」説明

会長：資料の7、基本契約は例えばこの場合、6社全社と基本契約をそれぞれで結ぶということか。

事務局：1つの契約で、連名で結ぶことを考えている。

会長：そうすると、設計・施工・工事監理契約は、BあるいはCの一社と結ぶということか。

事務局：そうである。

委員：そこは前回と変わっているのか。

事務局：代表企業との契約ということでは変わっていない。

委員：代表企業の要件が、3ページの（3）の要件なので、すべて満たさないと代表企業になれない。

事務局：このBとCは施工業者なので、施工業者が2社いた場合に、BかCのどちらかの施工業者が代表企業になることを示している。グループ全体の代表企業は施工業者のみというところは、明確にしている。施工業者が2社入る場合であっても、そのうちの1社は総合評価値（P）が1400点以上の会社ということにしている。

会長：契約書にどのように書かれるかにもよるが、例えばB社と設計・施工・工事監理契約を結んだ場合には、全責任はB社になるのか。

事務局：お見込のとおりである。

会長：その場合企業同士はどういう関係になるか。

事務局：基本契約については全体の6社が維持管理運営までを含めて、グループで参加し、基本的な考え方をまとめた契約を想定している。設計・施工・工事監理の契約、維持管理・運営の契約それぞれの契約については具体的な業務の契約を、それぞれの代表企業とするということを想定している。

委員：事務局としてはSPCに関しどう考えるか。

事務局：事業手法の検討を昨年度やってきた中で、DBOのSPCなしという形で行うことが一番VFMが上がる結果となったため、基本的にはその形が良いと考える。但しSPCをつくってでも、より金額が安く入れしてくる場所があれば、それを排除する必要はないとも考えるが、基本的な考え方としてはグループでの

参加を求めることが望ましい。

委員：昨年度サウンディング調査をやった時にSPCを作りたくないという企業側の判断があった。それで、VFMが上がらないので、こちらとしてはSPCを組成しないDBO事業方式とした。

事務局：SPCの組成をなぜ求めないかというのは、SPCを組成するのに費用がかかるということが主な理由である。また、このSPCの組成費用が委託費に含まれてくる。そういった部分でSPCを組成しないのが一番良いという結論に達した。

会長：SPCになっても、設計施工工事監理契約と維持管理運営契約は別の契約として結ぶのか。

事務局：SPCを可とした場合には契約は1本とすべきである。そうなった場合はいまの建付けではおかしくなる。SPCを作るか作らないかという部分ははっきりさせておくべきかと思う。SPCは新しく会社を作りそこに投資が必要であり、その分がどうしてもロスになる。それが結局は維持管理運営費に加算されるので、その分だけ市の負担が増えることとなる。

委員：JVも同じような話か。

事務局：その点に関してはJVとSPCは別の次元の話で、はっきり分けたほうが良いと思う。

委員：入札参加資格の資料6の最終ページ、運営業務の資格としては、図書館の運営業務としかないか、規模とかは必要無いのか。

事務局：面積要件をつけてしまうと、実績のところでは排除されてしまう事業者があることを予測して、参加機会を増やすという意味で面積要件を外した。

会長：入札参加資格者名簿に図書館運営業務があるのか。

事務局：確認する。

会長：実績があるかないかというところをどこで判断するか。

事務局：他の事業で運営の実績があればというところであり、契約書等で判断する。

事務局：参加資格の書類、提案書の書類の出し方については、本日の意見を参考に再度取りまとめ、次回以降また議論させていただきたい。

議題(4)「落札者決定基準評価項目の配点について」

事務局：議題(4)「落札者決定基準評価項目の配点について」説明

会長：採点は、審査委員個々でやるのか、それとも審査委員会で合議して点数をつけていくのか。

事務局：基本的にはまず合議をしてその上で個別に採点をしていただくという方法を提案している。

会長：それぞれ配点がついているが、これはすべてそれぞれ採点するということが、かなり項目がたくさんあるが。

事務局：全体配点の割合の考え方をまずご議論いただきたい。その中でもまた個別のところ、特に地元貢献等の配点がこれでいいのかとか、全体の配点割合がよろしいかご議論いただきたい。

委員：施設整備があまりにもウエイトが高く、維持管理や運営の割合が少なく感じる。もう少しバランスを見直した方が良いと個人的に思う。

会長：特に施設計画が56点というのは、かなり設計で配点が高くなっている。

事務局：この配点は、事務局の提案であり、他の先進事例等も踏まえてこのような配点としたところである。

維持管理の部分に関しては加点項目というよりは要求水準で求めていることが大きくあまり大きな加点の余地がない。運営業務に関しては、いろいろと議論の余地があると思う。今回ご意見をいただいて、修正させていただき、再度提案をさせていただければと思う。

副会長：基本計画、基本設計を見直す必要があり、そのために参考図を提示し提案を求めることが前提にあるのだとすると、維持管理コストへの配慮というところが大きな課題であると捉えることが出来る。提案を評価する上でどの程度加点されるのかが設計者に対するメッセージであって、その価値感で提案をしてもらったものが高く評価される仕組みにしてあげないといけない。3) のイの維持管理コストへの配慮というのがある意味、1つのポイントである。その辺をどう表現するかが大事だと思う。維持管理コストへの配慮というのが3) のところでしか評価されないとなると、もっと配点を上げたほうがいいと思う。また、要求水準書の中の参考図を提示する趣旨という文書とリンクできるような形になるといいと思う。面積を小さくするというのは解決法であって、市が一番求めていることは、維持管理コストを下げるのか、建設費を下げるのか。

事務局：両方である。

副会長：その努力をしたらこの表の中のどこに評価されるのかというのがイメージできるとよいのではないかな。これでいくと建設コストを下げることに重点が置かれていて、維持管理コストへの配慮はあまり配慮されていないと見えてしまう。

会長：入札金額というのは、設計施工の金額のみか。15年間の維持管理・運営費を含めてか。

事務局：両方含めた金額である。

会長：それぞれは分けて提示されるのか。

事務局：項目としては分ける想定である。

事務局：今回総合評価一般競争入札でやる中で、価格評価7割ということで前回決定させていただいた。維持管理費も含めた金額の割合が比較的高いため、価格を下げたことで一定の評価につながることは考えている。

事務局：1つだけ注意しなければいけないのは、光熱水費を入札金額から外している。市の負担ということになっているので、その部分の金額というのは評価されない。その部分の評価は、2) サステナブルへの配慮のaで評価することとなる。現時点ではそれが2点であるので、もう少しハイライトさせる工夫が必要と感じる。その辺を検討したいと思う。

委員：施設整備費と維持管理・運営費の割合はどのくらいを見込んでるというか。

事務局：施設整備と維持管理の割合としておおよそ2：1くらいを想定している。

委員：建設費を減らしても維持管理費というのはそんなに変わらない。縮減を図りたいというのであれば、もう少し維持管理に重きを置いてもいいのではないかな。ただ、提案に対してどれだけの評価ができるのか難しいと思う。

事務局：維持管理業務に対する評価は難しく、例えば建設であれば評価ポイントがたくさんあるが、維持管理となると、掃除や警備等、なかなか差が付きづらいところにはなってくる。金額の比率からすると、2：1程度であるが、配点比率からすると、4：1程度かと思う。それだけ維持管理の評価が、低い点数配分にはなっている状態である。ただし点数を上げて良いが、評価はしづらいところがあるのは確かである。11ペー

ジ3) のイ、維持管理コストの配慮のaの管理の運営段階の維持管理コストを縮減するための提案というところが2点ずつであるので、少し言い方を変えて点数を4点、5点にする方法は考えられる。

副会長：逆にそのメンテナンスしやすい建物とか、通常より寿命を長くする工夫というのはどこに入るのか。

事務局：長寿命化への配慮が9ページのサステナブルというところに入る。

副会長：建物の設計段階で維持管理しやすいよりメンテナンスしなくて済むという提案を沢山もらった方が、事業期間が終わった後の問題が少なくなると思う。先程の趣旨からするとそのあたりを、ハイライトしないとなかなか評価しにくい気がする。

事務局：維持管理業務というのは、入札金額にも含まれている。例えば管理のしやすさに配慮した図書館をつくれば、人件費が減り運営の提案金額が減ってくる。光熱水費に関して言うと、提案金額に含まれないことになるので、そこは評価しないといけないと考える。

副会長：施設を作る設計においてメンテナンスしやすいというのは考えないといけない。建物についても15年間の維持管理・運営期間後の事業者の手が離れた後も、コストがかからない工夫を建設当時にしてもらうことが評価されるべきである。

事務局：そういう観点からするとそれに関して現時点で2点しか配点がない状況である。

副会長：基本設計を見直すのであれば、そこが大事ではないか。将来のメンテナンスが重荷にならないように多少初期投資してでもやった方がいい。建設費が高いけども技術点として上げてあげる仕組みにしないといけないのではないか。

事務局：そうすると今120点という範囲の中で、配点を上げるとどこを減らすかという話が出てくるかいかか。

委員：どこから点数を削るかという話になるが、例えば7ページのAではaで特に優れていると評価して、それで更にbで評価するというのはどういうことか。

事務局：イメージとしては例えば取り組み姿勢は要求水準に書いていないが、aというところを最低限満たしていれば1点つく。さらに、それ以外に想像だにしていなかった取り組み方があれば、bとして評価するイメージである。

委員：書いてあれば1点もらえて、プラスαのところはもう1点ということか。

事務局：そうである。

委員：そのbの1点に対して5段階評価するということか。

事務局：そうである。

委員：8ページのイでは、aは配置計画、bは動線計画、それぞれ優劣の評価をして、さらにcで配置計画、動線計画を評価するというのがイメージがしづらいが。

副会長：本来エキストラがなくて5段階評価で優れていれば5にすればいい。エキストラがあるとすると5段階評価はいらんのではないか。

委員：そういう考え方でいうと、こういうところから点数を持ってくることが出来るのではないか。

事務局：一旦エキストラの全ての項目を削除して、点数を調整して少し割り振り直した案を作成することとしたい。

委員：7ページのイで、そもそも提案重視で実績評価をしないこととなっているが、イのaというのが実績評

価に読めるところがあるのではないか。

事務局：「高いスキルと豊富な実績を有する」というところで、実績の評価を入れてしまっている。完全に削除する考え方もあると思うが判断をいただきたい。

会長：5) 提案全体に関する事項はどういうことか。

事務局：我々が想定していなかった素晴らしい提案が出てきた時に、他の評価項目になければここで評価されることを想定したものだが、なくすることもできると思う。

事務局：一旦このエキストラの配点は削除して組み立てを整理することとしたい。

会長：予定価格は公表するのか。

事務局：公表予定である。

委員：落札者決定基準も公表するのか。

事務局：そうである。

委員：要求水準書では、事業者提案で任意の提案を求めているところがあるが、そこに対する加点評価は12ページということか。

事務局：まず12ページのエ 事業者提案による運営業務(任意)というところと、7ページの1)ウ 資金調達、収支計画も重要なポイントになるので、この二つで整理させていただきたい。

委員：任意の提案で床面積が増えた提案をすると、事業費が上がる提案になる。価格を下げるためにそういった提案をしない事業者も出てくるが、任意の部分と価格との関係はどうなっているか。

事務局：独立採算でやるという前提に立った任意事業であれば、その部分の建設コストは無かったものとして入札をすることになる。その代わりに、その部分の資金調達であったり、その採算性があるかどうかをウで事業者が確認することになる。

委員：テナント部分の提案は維持管理の対象から外れているのか。

事務局：躯体や全体の維持管理は当然含まれてくると考えているが、光熱水費や日常清掃費等は除かれる、運営についても当然除くこととなる。

事務局：基本的には大規模修繕が発生しない限りにおいては、特に金額負担はないという考え方である。

委員：運営面の話で確認だが、この事業自体は収益事業を行っているのか。

事務局：自主事業は、基本的にはできる方向にしたいと考えている。

委員：そうなった時にそれらの評価はしないのか。

事務局：4)エと1)ウに入ってくる。入札の中で提案部分は収入となるので、コストとしても維持管理費が下がれば価格点でも有利になる。

会長：地域貢献について、金額で評価することになっているが、何か意見はないか。

委員：2)②ウbで、コンソーシアムに地元企業が入った場合にはどう評価するのか。

事務局：この評価の中では、ウの地域貢献の金額のところではしか評価はない状況である。当然コンソーシアムに入ってくれば、大きい金額になるということで、必然的にこの点数が上がってくる考えている。

委員：bはあくまでも一次下請けのことなので、JVとかコンソーシアムはこの評点項目では評価できない。

事務局：その点は修正する必要がある。

委員：入札参加の時点で、資料7のスキームである企業が落選して、一次下請けに入ることは問題ないか。

事務局：今回複数の参加グループの構成企業になることは禁止しているが、落選してしまったグループに入っていた地元企業が協力企業として参加することは問題ないと考えている。

会長：評価項目については本日の意見を事務局で取りまとめ、次の第3回技術審査会で決定することでよいか。

事務局：そうして頂きたい。

会長：他にないか。ないようなら、次の議題に移らせていただく。最後の(5)要求水準書(案)について、事務局から説明をお願いします。

議題(5)「要求水準書(案)について」

事務局：議題(5)「要求水準書(案)について」説明

委員：25ページの外構計画①駐車場工のところで、書き方で通路や建物に面した箇所には、1台毎に車止めを設置することとあるが、書き方を改めた方がよい。

事務局：基本的にはそれ以外のところは車止めはしない方がよいという趣旨を入れた方がよいか。

委員：通路や建物に面した箇所はどこを指すのか。要求水準なので、満たさないと失格になる。

事務局：書き方を改め、車止めを設置する部分と設置しない部分を明確にする。

委員：イベントスペースとして使うことを想定しているのか。

事務局：山車が通り抜けられることやテントを張って物販をすることも考えられる。その場合に車止めが邪魔になる。

委員：59ページ1)で、もしテナント募集をかけて、カフェ業者が出てきたら、ここの記載項目からカフェというのは除かれるのか。

事務局：そのように考えている。

事務局：テナント公募では、基本設計の時に民間業者に調査をしており、その時にかなり難しいという回答をもらっている。単純に民間事業者が入ると国庫補助等も使えないので、建設費相当分を家賃としてもらう前提となる。建設費が基本設計の段階のもので平米単価70万円くらいのコストになるので、通常のテナントとして15年、20年で回収するという計算をすると、平米4,000円の家賃をもらわないといけな。相場よりかなり高いので、入ってもらえる可能性は低いだろうというところからスタートしている。

委員：54ページのクレームへの対応で、指定管理エリアについてのクレーム対応は、基本的に全て事業者側で対応するというのでよいか。

事務局：そうである。

会長：3ページに遵守すべき法令等とあるが、建設業法とかは遵守すべき法令等に記載する必要はないか。

新・担い手3法ができて、発注者は厳しい工期で発注してはいけないというのがあるが、その辺りは大丈夫か。週休二日とか。

事務局：大丈夫である。週休二日を踏まえた工期設定をして組み立てをしている。

会長：災害が起こった時にどうするかはいらぬか。

事務局：一時避難場所として指定されている部分について施設整備については書いているが、確かに運営にその記載は入っていないので、そこは少し文言を修正する。

委員：図書館は指定管理エリアか。

事務局：図書館、生涯学習課等と協議をして、そのような形にしている。

会長：要求水準書について他に意見はないか。なければ以上で予定していた議題を終了する。

その他

事務局：「次回会議日程について」、「会議資料の取扱いについて」説明

(閉会)