

1	会議名	第3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10月23日(水) 10時30分~15時30分
3	開催場所	香取市役所 3階301会議室
4	出席者	[委員] 8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3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：今日の主な議題は落札者決定基準と要求水準書を確定することとなっている。この後発注公告を行って来年の4月に技術提案の審査、落札者の決定という予定となっている。この会議は非常に大事になってくるのでよろしく願います。</p> <p>事務局：(本日の委員の出席状況について報告) 本日の委員の出席は8名。欠席委員が1名。</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：「施設整備スケジュールについて」、「施設整備事業発注スケジュール(案)」について説明</p> <p>会長：事務局としてどこがタイトと考えているか。</p> <p>事務局：3月31日に提案書を受けて、4月15日の審査会までに審査していただくための資料作りが事務局としてはタイトである。事業者の提案期間として、できれば4カ月程度取りたいと思っており、サウンディング調査でもそういったご意見をいただいている。12月16日入札公告予定としているが、議会等への説明が終わった段階でできるだけ早い時期に入札に関連する発注公告資料を案の形で公開したい。</p> <p>委員：テナントの公募をしていると思うが、その公募と発注公告との関係はどうなっているのか。</p> <p>事務局：テナントについての進捗は、社会福祉協議会以外の民間事業者2者について、細かい条件を協議している状況で、まだ決定していない。細かい仕様が決まっていないものについては、要求水準書から外すような形で盛り込み、追加工事については、基本的に事業者負担とすることを考えている。</p> <p>委員：わかりました。</p> <p>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</p> <p>事務局：「第2回技術審査会における委員の質疑に対する回答」について説明</p>

前回SPCの取り扱いを明確にした方がいいというご指摘をいただいた。結論としてはSPCの組成は認めないという結論でまとめさせていただいた。また、サウンディング調査では事業者からJVの扱いをはっきりして欲しいというご指摘を受け、市の契約検査班とも協議した。落札者の決定方法として事後審査型として一般競争入札を行うこととしており、JVの組成については手続き上今回の発注の方法に合わないということなので、この時点でJVは想定していない入札であると結論付けたい。サウンディング調査の回答においてもそのように回答したい。今後の入札公告の内容としてもJVを想定していないという内容で発注公告を出す方針としている。「資料2議事要旨」、「発注公告関連資料修正案」、「発注公告関連資料に関する質問」は事前に配布しているので説明は割愛する。

事務局：「サウンディング調査まとめ」について説明

会長：「要検討」と書いてあるのは、検討が必要ということか。

事務局：2ページの「面積減の図面を公表するか要検討」というのは調整中である。提示の方法について、細かな図面を提示するのか、あるいは構成図的なものに留めるのかというところで意見を伺いたいと思っている。

委員：回答案と書いているが回答したのか。

事務局：こちらの内容を審査会に諮り、最終決定を経た上で回答する予定である。

会長：それはサウンディングをされた全者にこの回答をするのか。

事務局：そうである。

事務局：参考図の関係だが、いわゆる基本設計のような図面を示すのか、概念図にしたものにするのか、事務局としても悩んでいるところである。平面図まで示してしまうとそれが基本設計の変わりとして引っ張られてしまうのではないかと、またそれがいいのかどうなのか、意見等をお伺いできればと考えている。

副会長：個人的には、前提条件が基本設計の時と変わってくるので、今から出す側が詰めてもあまりいいところがない気がする。一方でコンセプトとして、文章でこれとこれが連携してと書いてあれば、ゾーン分けした図というのを出すのもいいのかとも思う。募集期間が3カ月というがそれは十分な設計期間であると言えるのか。

事務局：サウンディング調査を3回ほどしている中で、早い段階で参考図を出して欲しいということは切に言われている。4カ月弱の中で今回事業性も含めるため、当然積算もやるということになる。積算期間も考えると実際に案を固める時間は2カ月とか1カ月というような状況にはなってくるので、非常にタイトな提案期間であるのは間違いない。

副会長：基本的には条件設定を全部理解し配置するのが大変だと思う。しかし、やる気があるところは参考図を出してもそれを変更することも考えられる。基本計画とは大分条件が変わってきているが、逆を言うことができる可能性もあり、できれば積極的に提案してもらおう方が、市側としては得るものは大きいのではないかと思う。

会長：参考図を出すかどうかを迷っているのは、市側としてはそれ以上のものを期待しているということもあるということか。

事務局：概念図的なものでいい提案がもらえれば、そういったものがいいのかと思っているところではある。

委員：面積を8割に削減する方針というのはどこに書かれているのか。

事務局：資料8の6ページ4行目に「総床面積を約8割に削減することを目標としている」と記載されている。概ね8割に減した面積を提示しているので、基本設計の内容から8割に減したというのはこちらで読み取れる。

会長：その他議題2に関してご質問・ご意見あるか。なければ次の議題に移る。

### 議題（3）入札公告（案）について

事務局：「入札公告（案）」について説明

委員：設計施工なのでゼネコンの設計事務所でもよいのか。その場合は、事務所登録の入札参加願いを設計で提出する必要があるのか。

事務局：公告上は5ページ（2）アで設計の場合の参加者名簿の掲載している業種は問わないとしている。

会長：サウンディングのところ、JVは認めないということと関連しているか。資料6-2の設計・施工・工事監理のABCD、これはJVではないということか。

事務局：JVではなくて単独企業ということである。今回JVを想定していないので入札公告に一切それらについて記載はない。

委員：構成企業の構成により採点で差が出るのか。

事務局：差は出ない。実績を確認するのみである。

委員：電子データは何で渡すか。

事務局：DVDで配る予定である。

委員：参加する時のデータ形式だけで失格となったケースがあったので。財政課に確認してほしい。

事務局：具体的に調べて確認する。

会長：最低でも2者でグループを組むということか。

事務局：そうである。

委員：技術提案書の提出と資格確認書類の提出期間が同じになるのか。

事務局：事後審査型なので、技術提案書と一緒に資格審査書類をいただく方が手続きがスムーズに行える。

会長：資格確認書類とは何か。

事務局：入札参加資格の確認書類としては、資料6-1の参加者の資格要件に書かれた内容を全て満たしているかどうかの書類を提出するということになる。基本的には参加者の資格を満たしている根拠や証明書類を添付していただいて、チェックリストをつけて提出いただく。

委員：扱いとして入札参加資格のないものが落札した場合は失格か。

事務局：事後審査型のフローを落札者決定基準2ページの一番下のフローチャートで入札参加資格を満たさない場合は失格ということを明記している

（昼休憩）

会長：それでは再開する。

委員：資料6-1入札公告（案）3ページの中ほど以降で応募者側からの審査会委員への接触については失格ということが書かれているが、今回の選定に関わっているコンストラクションマネージャーも入れる内容にしてはいかか。また5ページ（2）エのところ、実施設計業務に従事する者の条件で複合公共施設（生涯学習施設、…）とあるが、生涯学習施設をどう定義するか、その辺が大事だと考えている。明確な機能がないにもかかわらず、応募者が生涯学習施設と言ひ、意見が食い違ってくるのではないか。

会長：順番に3ページのところについてはどうか。

事務局：失格要件にCM業務の受託者との接触も含めることとしたい。

会長：次に5ページの生涯学習施設の定義に関する点についてはどうか。

委員：ここに載っているのは公民館、図書館、体育館、そこに明記していない生涯学習施設とは何かということかと思う。

事務局：事務局で先進事例を調べて検討させていただき、提示させていただく。

#### 議題（4）落札者決定基準（案）について

会長：それでは議題（4）について説明をお願いします。

事務局：「落札者決定基準（案）」について説明

副会長：参考図を提示した時に、参考図と全く同じ図面が提案された場合に、その平面計画は採点するときに優れている点はないと採点するのか。

事務局：提案者が仮に1者だとすると、1者が同じものを作った場合は優れている提案はないとなる。

副会長：相対的に評価するのか。

事務局：相対的ではなく絶対評価である。

副会長：そうした時に判断の基準軸が11ページの採点基準のどれが標準なのか。「優れている提案がない」というのが標準的なものであくまで加点だとすると、市が提示した参考図通りのものを提案してきたら、それは「優れている提案はない」という評価になるのか。

事務局：そうである。5ページに全体の配点がある。もし参考図と同じプランを出してきた場合、2)①施設計画の少なくとも（イ）（ウ）（エ）は0に近くなると想像される。

副会長：それを「優れている提案がない」と言っているのか。高度なものが出てくるものに対して加点するのはいいが、参考図のとおりとするのがダメなわけではないという前提が必要ではないか。そういう意味で問題なのは言葉遣いだけなのかもしれない。

事務局：例えば、他の自治体の例では、0点のところを「要求水準書を満たす程度」としているものもある。

副会長：否定的な言葉より、その方がいい。

会長：参考図の話は、面積案の提示の仕方の話はここでした方がいいか。それとも、後からやった方がいいか。

事務局：順序が変わるが、資料9の説明をしたい。

議題（5）要求水準書（案）について

事務局：「面積検討資料（案）」について説明

会長：現段階での事務局の提案はこの面積表を提示し図面は出さないということか。

事務局：概念図くらいは示した方がよいと考えている。テナントの位置は明確に示す必要がある。それ以外にどこまでのレイアウトを示すかが課題である。

委員：テナントは何階かを示すのか。

事務局：基本的には顧客相手の部分を中心になるので1階となる。ただその中でもテナント①のうち更衣室・倉庫の100㎡は1階にある必要がないので、自由提案ができる。テナント②についても店舗になるので1階が必須になるところは示す必要がある。

委員：テナントを1階に置くことで自動的に追い出されてしまう部分が相当あるのか。そうすると基本設計のゾーニングとの繋がりが無くなって、前提が崩れるということか。

事務局：コンセプトは満たしながらということになる。

副会長：基本計画・基本設計があったことでここにたどり着いている。基本設計はどれくらい表に出ているのか。

委員：基本的に公開している。

副会長：そうすると本当は基本設計の意味は平面図ではなくて、その前にあるどういう施設を作ろうというコンセプトと、どういう関係で配置されているとか、連動して活用されるというコンセプトとなる。参考図というのが、基本設計を踏襲できるのであれば、それは大事なことなので残した方が良い。

委員：基本設計の検討委員会では、市民意見を聞いて基本設計をまとめたというプロセスを経ている。その後、市民事業仕分けでイニシャル・ランニングを減らすべきということを受けて、全体として総コストを削減するという大きな課題があり、面積削減せざるを得ない。ただ、全てをやり直すのではなく、基本設計のコンセプトや機能というのは、当然残していきたい。その機能を果たせなくなるほどは面積を減らさず、ギリギリを見計らってまとめていく。

会長：その時に基本設計の何を残して何を残さないかを発注者側がはっきりさせれば、参加する方は計画が作りやすいと思う。それをとにかく提案者の能力に期待しているだけだと、結果的に発注者の責任を果たしていなくてまた同じことが繰り返される可能性もあるので、何か出せるのであれば出した方がいいと思う。

副会長：要求水準書の中には、その基本設計時のやりとり、各部屋がこうあるべきというのがあったと思うが、それは盛り込まれているのか。

事務局：はい。

副会長：であれば、それが基本設計の時のコンセプトでそこは変えないで下さいということになる。シミュレーションをしているときには、技術点の最大点差はどの程度までになる想定だったか。

事務局：施設整備だけでなく維持管理・運営も含めた全体で、最大54点ほどという想定だった。これはシミュレーション上での点差設定で、これほどの点差がつくことはあまり現実的ではない。

事務局：価格点も計算上最高点と最低点の差は0点と280点にはならない。

委員：価格の差は10%くらいしかない想定しているのか。

事務局：現実的にはそのあたりまでと考えられる。

副会長：0点というのが要求水準を満たす程度とした時に、その要求水準を示している配置計画をベースに審査した方が良いと思う。審査図面という形でもいいのかもしれない。

会長：評価点の最高と最低の50点の差というのは、入札金額でいうと何割くらいの差になるのか。

事務局：調査基準価格の設定を7割まで下げた想定でいくと、単純に予定価格と調査基準価格で入れた場合で84点の差がつくので、84点と54点という差になる。

委員：7割カットはできないだろう。

事務局：そんなに差は付かないと思う。84点は付かなくて、実質的には1割とかの差ではないかと想定される。

委員：最近の工事は価格で差がつかないので、技術点で結構逆転する感じだと思う。

副会長：技術点で逆転するイメージが出来ているのであれば、今のバランスで、設計者に汗をかいてもらって、加点する形でいい気がする。さっきのコンセプトとか参考図とか配置のポンチ絵みたいなものは公表するが、具体的な間取りは出さないことでいい気はする。

会長：それが参加者にも伝われば良い気がする。他になければ資料8に移る。

事務局：「要求水準書（案）」について説明

会長：それでは質問ご意見があればお願いします。

委員：リスク分担表はつけないのか。

事務局：リスク分担表は作成する。

委員：テナントが入ることによって要求水準書は変わるのか。

事務局：テナントの部分については、工事時点での分界点と運営時点でどのように切り分けるかについて、別表で示す予定である。

会長：自主避難所があるが、何階にあるというイメージはあるか。

事務局：敷地がハザードマップ上3～5mの浸水エリアとなっているので、2階以上の場所になる。

委員：電気設備も2階以上にあるのか。

事務局：非常用発電機はそのような仕様になっている。

委員：浸水しても施設の機能は保てるのか。

事務局：基本設計時においてもその話題はあり、基本設計の図面を添付するとその辺の内容の記載があるので、十分読み取ることは可能である。ただ、文言として書いていないので、明記したいと思う。基本設計時点では電気のキュービクルと発電機については倉庫棟の2階で、階高は5mあるので、浸水深より上に電気室と発電機はあることになっている。避難場所も浸水深より高い2階以上に設置することとなっているので問題はないが、要求水準書に文言として入っていないので入れることとする。

委員：自主避難所としての運用ということで、あくまでも受け入れが可能ないように作るというたてつけなのか。

事務局：あくまで自主避難所というカテゴリーは変えていない。避難所に格上げされた場合でも臨機応変に対応できるように、避難者が皆ご帰宅されるまでは対応してくださいという仕様になっている。

副会長：浸水深とか想定レベルとかというのはどこかで定義しているのか。

事務局：26ページの備蓄倉庫のところに記載している。

委員：山車を入れないといけないから1階の階高はかなり高い。

事務局：2階の床レベルで5mくらいになるようになっていたので大丈夫である。

委員：光熱費が少し気になる。初年度は市でというところは分かったが、モニタリングした結果協議するという話だが、協議をするのが基本なのか。

事務局：支払いを事業者任せるということであり、基本的に市が払うこととなる。

委員：そうすると程度はあるにせよ事業者は幾らでも使っていいことになる。

事務局：それをモニタリングで見っていく。

委員：モニタリングの結果どのように対応するのか。

事務局：協議をして2年目以降委託する。

委員：参考図を提示するかしないかの結論はどうするか。

会長：サウンディングを行った結果として参考図を出した方がいいのか、出さない方がいいのか、どういった印象を受けたか。

事務局：設計要件として杭の長さがどれくらいなのかとか、そういった方が知りたいのかと感じた。というのは金額を出す上で重要になってくるためである。逆に言えば設計の条件となるバックデータは基本設計でたくさん作っていて、それを早く把握したいという意味合いが強かったように記憶している。

会長：杭の長さとかは基本設計とは違うのか。

事務局：一緒である。HPで公開されているのは基本設計概要版なので、平面図・立面図・パースくらいしかない。

会長：基本設計図書でも十分だということか。

事務局：そうである。

事務局：基本設計図書であれば今でも公開することはできる。

委員：基本設計に加えてテナント位置指示図も出すのか。基本設計があればボーリングも杭残存位置図も入っているし、それ以上は提案に任せて良いのではないか。

会長：参考図を示せば参考図レベルのものは出てくるし、それ以上のものも期待できる。

委員：テナントを入れた参考図を公開する理由の1つとしては、基本設計のコンセプトを守って参考図を作っているのだから、それを相手方に提示するという点がある。ただ、相手方からすれば同様のものを提案することを選択し結果的にそれ以上いいものはできない可能性はある。

副会長：全社がそうなるとは限らない。

事務局：参考図はあくまでも見直しという範疇にとどめたい。500㎡くらいのテナントが1階に入るとこうなるというイメージの提示を考えている。

会長：きちんとした図面ではなくゾーニング程度か。

事務局：単線プランくらいのものである。どちらにしても面積の見直しを行うにあたっては1度成り立つかどうかを検証しないとけない。

委員：実際にテナントは相当具体的に示せるのか。例えば電気設備・機械設備から設計できるくらいの用途は示せるものか。

事務局：今の伺っている状況だとスケルトン渡しに近い。残された時間でA工事・B工事・C工事の区分をできるだけ細かく設定したい。

会長：参考図を出すか出さないかという議論についてはどうか。

副会長：出した方が比較しやすい。ベースがこうだということを皆が認識して、それに対して応募書類を作ってもらった方が審査しやすい。

会長：その方向で、表現の仕方というか出し方を検討してもらおうということでもいいか。

委員一同：異議なし。

会長：他に全体として何かあるか。なければ以上で議事は終了する。

その他

事務局：「発注公告に向けた関連資料の調整について」、「次回会議日程について」、「会議資料の取扱いと事業者との接見について」説明

(閉会)