

1	会議名	第5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2年7月8日(水) 10時30分~15時30分
3	開催場所	香取市役所 全員協議会室
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) 事務局：第5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) 会長：新型コロナウイルスの影響でこの技術提案書の提出が1か月伸びて今日審査会を開くことができた。関係者の皆さま大変ご苦労されたと思う。今日は審査ということで幸いにも2者から提案があった。今回と次回で審査結果が決まる。活発な議論ができればと思う。</p> <p>事務局：(本日の委員の出席状況について報告) 本日は9名全員出席。4月1日付け人事異動に伴い、2名が新たに委員となった旨報告。</p> <p>(議事)</p> <p>議題(1) 施設整備スケジュールについて 事務局：議題(1)「施設整備スケジュールについて」説明 会長：事務局より説明について、何か意見、質問等はあるか。 委員一同：(特になし)</p> <p>議題(2) 基礎項目の適格審査結果について 事務局：議題(2)「基礎項目の適格審査結果について」説明 要求水準書に記載された基礎項目が満たされているかについて、事前に事務局において確認し、両グループともにすべての項目が要求水準を満たしていることを説明。また、提案内容が不明確である点については、計3回の質疑応答を行った旨を報告。 会長：質疑応答で出てきた回答を含めて、ここで技術提案書の適格審査をする。 事務局より説明について、何か意見、質問等はあるか。 委員一同：(特になし) 会長：特になければ両グループとも基礎項目を全て満たしていることについてご異議ございませんか。 委員一同：異議なし</p> <p>議題(3) 技術評価点の算出方法について 事務局：議題(3)「技術評価点の算出方法について」説明 今回の審査会で行う審査は、次のとおり行うことを説明、確認した。 1) 各グループを構成する企業名を伏せて審査を行うこと。 2) 各グループの技術提案書を評価項目ごとに審査、協議を行うこと。 3) 審査、協議後に各委員が1次採点を実施すること。</p>

また、次回審査会では、次のとおり行うことについて併せて説明、確認した。

- 4) 各委員の採点結果の集計を行い、集計結果を基に再度技術提案書の審査、協議を実施すること。
- 5) 最終採点は、委員が個別に行うのではなく、合議により審査会としての最終採点を決定すること。
- 6) 技術評価点の決定後、開札を行うこと。
- 7) 開札結果に基づき価格評価点を算出し、価格評価点と技術評価点を合算し落札候補者を決定すること。

会長：事務局より説明について、何か意見、質問等はあるか。

委員一同：異議なし

議題（４）「技術提案書の審議（１次採点）について」

事務局：技術提案書の審議について事務局から説明

資料４の評価ポイントの説明につきましては、本事業のCM業務の受託者より説明する。

会長：今日の会議は各委員が様式１（１次採点報告書）を提出いただき終了となる。

事務局：技術評価点の構成については大きく４つのポイントに分けられる。（事業計画、施設整備業務、維持管理業務、運営業務）

「施工計画における地域貢献・地域への配慮」の算定については、落札者決定基準に基づき具体的な発注予定金額からAグループが満点の8点。Bグループが4.4点となった。

事務局：「技術提案書の評価ポイント」について説明

「事業実施における取り組み姿勢」について説明

会長：項目に関して、要求水準書同等の提案内容と優れている提案内容がある。例えばBグループの同等の提案の記述が少なく、特に優れている提案内容の項目が多い。その辺はどの様に判断するか。

事務局：特に優れている提案部分が一番大切と考える。要求水準を超える提案については資料左側の欄に表記している。

副会長：箇条書きでたくさん項目があるものもいい訳ではなく、多くの項目を一つの言葉で説明している文章もあると思うので、量ではないような気がする

事務局：質及び量を勘案していただけたらと思う。

委員：後半では運営や維持管理の評価項目が出てくる。質プラス、具体性・実現性・妥当性というところをポイントとして抽出してきたという認識でよろしいか。

事務局：そうである。文字の量というのはそれぞれのグループによってかなり違いがある。要求水準書の内容をそのまま記載をしているものも多く含まれている。その部分に関しては評価をするものではない。例えば何々を検討しますとか、何々を図りますというような表記は、入札資料となるので検討するだけでは評価にはならない。実際に行いますといったものを抽出している。

委員：参考評価水準を3とした理由を確認したい。

事務局：それぞれが独自の豊富な経験を持っており、それを具体的にこの計画に対してどのように展開していくかということが表現されているところである。

委員：2でもなく4でもなく3というのはどういった理由か。

事務局：要求水準に対して優れているものを加点することを基本的な考え方とし、5段階評価の平均程度の提案と考え3としている。そのうえで2ではないというのは、そこまで低いものではない、ということで3とした。参考評価水準はあくまでも議論のたたき台として提示する参考である。参考評価水準にかかわらず、提案内容から委員の皆様で判断していただき、まずは本日1次採点をしていただき、最終的には委員全員の合議により審査会としての最終採点を決定して頂きたい。

事務局：「事業実施における実施体制」「任意事業の資金調達、収支計画」「リスク対応」について説明

委員：Bグループの評価ポイントに運営Dは結論としては豊富な経験を有しているという書き方だが、運営Dが実績を持っているということで評価ポイントとしているのか。

事務局：通年型任意事業のインターナショナルスクールとイベント型任意事業を企画・立案し、収穫体験ツア

一、ショッピングモール等を実施し、賑わいを演出するというのが評価ポイントとなると考える。

会長：それぞれのグループはどのような業種の事業者により構成されているのか。

事務局：全体的にはAグループが設計・施工1社、工事監理1社、維持管理1社、運営2社の5社グループ。Bグループが設計・工事監理1社、施工2社、維持管理1社、運営1社という5社のグループとなっている。

事務局：「個別提案」について説明

委員：分散配置で駐輪台数を増設することについてはAには記載がなく、Bには記載がある。しかしAは図上では分散配置になっている。ここで評価ポイントとして抽出したのは後段の「増設部分の一部は観光レンタサイクル置場として提案します。」という部分か。

事務局：そうである。

会長：基本設計にピロティは入っていなかったか。

事務局：ピロティの計画はなかった。

事務局：「事業場所全体の配置計画、動線計画」「平面計画、断面計画、施設内の動線計画、室内環境計画、設備計画」「内観・外観デザインと周辺景観等への配慮」について説明

副会長：要求水準が最低ラインとなり提案によりよくなった部分は、評価ポイントとしてたくさん抽出されている。その反面で提案によりデメリットが生じているところはない前提でいいか。

事務局：お見込のとおりである。そのあたりは要求水準により担保されている。評価ポイントは明らかに要求水準を超えているところを機械的に評価ポイントとして抽出している。しかしそれらのいい面悪い面というところに関しては主観の部分も大きく入っているので、委員の皆さんの判断で評価して頂きたい。

会長：例えば4階建てを3階建てにする提案はかなりチャレンジングな提案だと思う。プランニングや使い勝手はその方がよくなる気もするが、事務局としてはそれをそれほど高く取り上げていないようにも聞こえるのだが、その辺はどうなのか。

事務局：Bのグループは4層目に音の出る部屋を集約している。3層とする案は音の出るスタジオを公民館の機能の中に含めることとなり、若干音の問題は懸念としてある。そういったことは質問を事業者に投げかけ、遮音性能が取れているかどうかを確認しているが、それらをよい面悪い面で単純に評価することは難しいと考える。階層のプランのみをもって単純な評価は出来なく、総合すると同じくらいという結論に達した。

事務局：最終的には、委員の中で議論を深めていただき評価をしていただきたい。あくまで事務局としては主観を省いた上で、双方のメリットとデメリットがあることをただ今説明したところである。

(休憩)

事務局：「複合施設の高機能化への配慮」「サステイナブルへの配慮」「安心・安全な施設への配慮」について説明

事務局：審査基準の「運用段階における維持管理コストを縮減するための優れた提案があるか」という部分が重要だと思う。具体的な数値は計画が変われば変わってくる。これから先の実施設設計で十分確認していかなければいけないところだが、今回はその可能性があるかどうかというところを取り上げている。

委員：この提案を見ると4層か3層かで見方は変わってくると思う。おそらく基本設計で3層か4層か選んだ経緯があると思うが。

事務局：基本設計時点で4層で決まったところだが、その後調整の中で規模縮小を求められ、面積を削減している。参考資料の改という図面では4層としているが、それはあくまで参考であり。要求水準書では3層も含めて提案が可能である。よってどちらとも要求水準書上問題ない。

委員：3層とすることによって、建築面積が広がって駐車場面積がより少なくなっている。一般的に考える

と1階層違うと建設費が違うと思うが、そこも同等に扱うのか。

委員：金額については28日の開札により、価格評価点に反映されるものである。技術評価の段階でそれを意識した評価はしなくていいと思う。階層が1階層少ないから評価する、一階層高いから評価するのではなくて、あくまでも機能的か機能的じゃないか、というポイントで評価すべきと考える。

事務局：3層にしたことで必ずしもコストが下がるかどうかはわからない。というのは、杭の数とか施工のことを考えても、フットプリントが大きくなっているの、一概にコスト縮減に寄与しているかどうかは今この段階では判断できないと思う。全体的には3層も評価できるし4層も評価できることから、評価ポイントとしてはフラットに扱っている。委員の皆様で3層がいい、4層がいいというお話があるとすれば、それに基づいて評価していただきたい。

事務局：「施工計画における品質管理」「設計業務、建設工事から維持管理・運營業務までの工程管理」について説明

委員：サステナブルのところ、BグループがBIMモデルのPDF化が取り上げられている。その他もBIMが評価ポイントに挙げられているが、BIMの導入は加点に値すべき内容となるか。

事務局：BIMを使った検証というのは日常的に行われるようになっているが、まだ全ての現場でBIM検証が行われている訳ではない。BIMを使うことによるメリットというのは、現場での施工前の事前検証が確実に行えるということで、そこで手戻りを防ぐことができる。BIMについては、積極的に性能を担保するものとして評価できると考える。

事務局：「施工計画における地域貢献、地域への配慮」「備品等調達業務」について説明

会長：BIMについては要求水準書に何か入っているか。

事務局：特に規定していない。維持管理15年にわたってBIMを使うことにより、事業者側のメリットもある。15年たてばBIMが一般化し、維持管理段階でのBIMの活用は十分できると思う。

副会長：それはできるだけやったほうがよい。

事務局：「維持管理業務」「維持管理コストへの配慮」「指定管理エリア運營業務」「駐車場運營業務」「事業者提案による運營業務（任意）」について説明

委員：3イベントの具体的な実施内容を効果的なものということで、Aグループの1回の大型イベントと10回のイベントが評価ポイントとされている。Bグループも記載は少ないがこういったイベントをやると記載があるものの評価ポイントとされていないが理由を教えてください。

事務局：イベントの開催頻度はどちらも要求水準書同等である。ただし具体的なイベントの内容について例えばキッズパフォーマーであったり、伝統文化のサークル団体と外国人の交流であったり、実施内容の具体性を勘案している。

委員：Bグループは来場者客層分析と書いているが、要求水準書で来場者客層分析システムをつけることを求めているのでこれは要求水準書同等ではないか。

事務局：収集したデータをクラスター分析し有効活用するということは評価できると思われる。

委員：多目的ホールに舞台はないのか。

事務局：図面上ではない。要求水準でも求めてはいない。基本的にはフラットな状態で平土間での利用を想定していることから、舞台を設置するのであれば備品等で設置するような想定になっている。

委員：テナントはみんな決まっているのか。

事務局：入ることは決まった上で入札をしている。金融、カフェ、あと社会福祉協議会が入る建てつけになっている。

委員：社会福祉協議会と市民活動は同じフロアでいいのか。

事務局：基本設計から市民協働と社会福祉施設を近接させる形になっていた。ボランティア活動室なども共有できる想定である。

会長：その他ご質問等なければ、時間の関係もあることから1次採点報告書の作成をしていただきたい。

(1 次採点実施)

事務局：一連の採点をいただいた中で再度こういった点が不明であるとか、次回の審査会に向けてこういったことを聞いておきたいということがあれば、ここでご質問を受けたいか何か意見等はあるか。

会長：次回、各自が採点した結果は委員全員にそれが分かるようになっているのか、それとも分からないのか。あるいは自分の採点した結果は手元にあるかどうかというのを確認したい。

事務局：今回集めた採点表を次回の第6回で集計表という形で提示する。集計表は委員9名がどういった点数をつけたかを表示するが、委員名は伏せる予定である。その上で、自分が何点をつけたのかは分かるように対処する。

会長：以上で予定されていた議題のすべてを終了し、議長の任を解かせていただく。皆様方には、慎重な審議と議事の円滑な進行にご協力いただいたこと、心より感謝申し上げます。

4 その他

事務局：「次回会議日程について」説明

(閉会)