

会 議 録 (1)

会 議 の 名 称	第2回入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会
開 催 日 時	令和4年6月30日(木) 午前10時開会・午後12時閉会
開 催 場 所	市庁舎B棟5階 第4委員会室
議 長 氏 名	作山康
出席委員(者)氏名	香取慶一、作山康、中島裕輔、難波悠、濱川敦
欠席委員(者)氏名	柳澤要
説明者の職氏名	公共施設マネジメント推進課主査 磯田純文 (株)日本総合研究所 (DBOアドバイザー)
会 議 次 第 (公開・非公開の別)	1 開 会 2 委員長挨拶 3 第1回会議の会議録報告 ・会議録の確認 ・主な意見とその対応について 4 議 題 (1) 募集要項について (2) 要求水準書について (3) 事業者選定基準について (4) 今後の進め方について (非公開)
非 公 開 理 由	入間市情報公開条例第24条第3号「会議を公開することにより、当該会議の公正又は円滑な運営に著しい支障が生じる場合で、審議会等の決定により、その会議の全部又は一部を公開しないこととした場合」に該当するため
傍 聴 者 数	なし
配 布 資 料	次第 資料1 会議録 資料2 主な意見とその対応 資料3 入間市新庁舎等整備事業募集要項 資料4 入間市新庁舎等整備事業要求水準書 資料5 事業者選定基準 資料6 入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会今後の進め方について
事務局職員職氏名	総務部部长 浅見泰志 総務部次長 荻野勝弘 総務部公共施設マネジメント推進課課長 新屋朋徳

	総務部副参事（公共施設マネジメント担当） 増田暁伸 総務部公共施設マネジメント推進課主査 磯田純文 総務部公共施設マネジメント推進課主任 浅川富士子
会議録作成方法	要点筆記

会 議 録 (2)

議 事 の 概 要 (経 過) ・ 決 定 事 項

- 1 開 会 (午前10時00分)
- 2 委員長挨拶
- 3 第1回会議の会議録報告
 - ・ 会議録の確認
 - ・ 主な意見とその対応について
- 4 議 題
 - (1) 募集要項について
 - (2) 要求水準書について
 - (3) 事業者選定基準について
 - (4) 今後の進め方について
- 5 閉 会 (12時00分)

会 議 録 (3)

発 言 者	発 言 内 容
	<p>(委員及び事務局の発言が行われた部分のみ記述する)</p> <p>3. 第1回会議の会議録報告 (事務局より、第1回会議録について説明) (事務局より、第1回会議での主な意見とその対応について説明)</p> <p>4. 議題(1)募集要項について (事務局より資料3の説明)</p>
議長	<p>前提条件として本事業はDBOであるため、本選定委員会で優先交渉権者を決定するが、提案内容については市と事業者とで協議を重ねて整備内容を作り込んでいくということか。</p>
事務局	<p>その認識である。提案内容に関して契約時の協議で取りまとめたものについては厳守してもらう必要がある。</p>
議長	<p>提案内容について変更する際には、双方が納得する理由がある場合には修正することがあると認識した。</p>
難波委員	<p>6ページ「(6) 事業期間」において、仮に供用開始が早まった場合、維持管理・運営の業務期間の考え方はどのようになっているのか。</p>
事務局	<p>その点については検討が必要だと考えている。</p>
難波委員	<p>7ページ「(8) ③任意事業の運営に関するもの」において、市民協働棟の指定管理者として、利用料金制を導入したものも含めて提案可能である</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	<p>のか。可能であれば追記する必要がある。</p> <p>どのような任意事業を求めているのか。</p>
事務局	<p>DBOであるため維持管理・運營業務を含めて良い提案を求めている。現在、任意事業として売店を想定しているが、評価方法についてはまだ整理ができていない。</p>
議長	<p>オペレート（運営）の任意事業も含めて、どのように評価するかについては検討が必要である。</p>
議長	<p>事業期間は重要だと考えている。DBの場合は整備業務等を短縮することで事業費を削減できるが、DBOの場合は整備業務等を短縮すると供用期間が長くなり運営費がかかる可能性がある。その他、物価高騰の影響で、工事期間が伸びた場合の事業スキームを組んでいく必要があるだろう。</p>
難波委員	<p>17ページ「(3) ②建設業務を行う者」の書き方を整理した方が良い。「ア」と「オ」の項目を先に記載など、書き方を工夫して見やすくした方が良い。</p> <p>18ページ「(3) ⑤運營業務を行う者」の実績について、前述のように任意事業で指定管理者としての提案も受け付けるのであれば、募集要項、要求水準書もしくは選定基準において電話交換業務・窓口案内業務以外の実績も求めた方が良い。</p>
事務局	<p>確認して対応する。</p>
議長	<p>7ページ「(9) 契約金額の上限額（予定価格）」について、建設にかかる</p>

発 言 者	発 言 内 容
事務局	<p>事業費はいくらか。</p> <p>新庁舎の建設事業費（設計等除く）は52万円/m²（170万円/坪）。改修の建設事業費は29万円/m²である。</p> <p>4. 議題（2）要求水準書について （事務局より資料4の説明）</p>
議長	<p>別紙1～4はどのような取り扱いをしているのか。また議会の要望等は公表しているのか。選定委員会でも確認する必要があると思うため、後日何らかの形で閲覧できるよう調整してほしい。</p>
事務局	<p>別紙1～4の図面関係と参考資料の議会要望関係資料は紙媒体であるため、窓口にて閲覧としている。閲覧については、対応する。</p>
香取委員	<p>「入間らしさ」について、抽象的に記載していることで、様々な解釈をすることができるため、多様な提案が出てくるのではないかと考えている。</p>
中島委員	<p>18ページの「(7) 防災計画」において、コジェネレーションシステムは平常時の省エネに寄与する点を盛り込まないと不自然であるため、文言の修正が必要となる。</p> <p>19、20ページ「(10) 環境配慮」における、「空調負荷の低減」について、全体としては省エネに力を入れていても、ガラス張りの部屋や廊下で気温が高くなるというもったいない施設も多い。日射や遮蔽物に配慮して、快適な室内環境と省エネを両立するように文言を修正すると良いのではないか。</p> <p>DBOであるため、運營業務においても省エネ運用がなされているかチェ</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>ックが重要になる。エネルギー消費量の検証と改善の仕組み、計測評価システムについて記載した方が良い。</p> <p>第1回選定委員会で3階以上の執務スペースをフリーアドレスにするか検討中とあった。フリーアドレスは床面積の削減効果だけでなく、人数に応じて利用空間を絞ることから照明や空調の省エネという環境負荷低減にもつながるため、省エネへの活用も検討するようにした方が良い。</p>
事務局	指摘については、可能な限り対応する。
香取委員	20ページ「(10) 環境配慮」について、「空調負荷の低減」とあわせて換気についても十分配慮するように記載した方が良いのではないかと。また職員の手洗い場についても適宜設けるように記載するのはどうか。
事務局	換気・手洗い場について配慮した記載にする。
議長	環境配慮・省エネと外構デザインを総合的に判断する必要がある。省エネ等に過度に配慮すると倉庫建築のようなデザインになる可能性がある。
難波委員	現段階では開口部は遮蔽するとなっているが、自然採光も必要ではないかと感じた。
中島委員	設計者がZEB Readyを目指そうとすると、まずは建物の断熱性・遮熱性を高め、照明を減らすことに配慮すると思うが、この点はあらかじめ工夫をするように記載しても良いだろう。
事務局	記載方法については工夫したい。

発 言 者	発 言 内 容
議長	<p>委員の意見を踏まえ修正すべき点はあるかと思うが、市として求める内容が満たされていれば、委員の意見をすべて反映させる必要はない。</p> <p>4. 議題（3）事業者選定基準について （事務局より資料5の説明）</p>
議長	<p>募集要項公表時において、事業者選定基準も公表するというのか。また、最優秀提案者等の選定結果を公表する際には、価格評価点・内容評価点・総合評価点としてまとめたものを公表するのか。</p>
事務局	<p>事前に事業者選定基準も公表し、選定結果を公表する際には詳細な内訳は出さずに価格評価点・内容評価点・総合評価点を出す予定である。</p>
議長	<p>維持管理・運営の部分は評価しにくいいため、利用者の観点も持ち合わせている濱川委員や事務局を中心に評価を詳細化していくと良いのではないのか。また各委員の専門の部分が異なるため、提案評価の決定過程については、各委員が仮評価をし、総合的な評価について委員会で議論し、議論後に必要に応じて評価を修正する評価方式が合理的ではないかと考えている。</p>
難波委員	<p>提案評価の決定過程について、各委員の評価の平均を採用する方式とするのか、合議による評価とするのか、事務局の考えを確認したい。</p>
事務局	<p>評価の根拠を求められた際に、各委員の採点結果を提出できることから、合議よりも各委員の評価の合計点で考えたい。各委員の専門性による偏りについては、第3回委員会までに仮評価をしてもらい、仮評価を基に第3回委員会で評価基準をすりあわせて、第4回委員会で本評価をしてもらえ</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	<p>ればと考えている。</p> <p>提案評価の決定については合議で決定し、公表する点数は合議した評価を基に修正した点数を公表すれば良いのではないかと。点数を公表することから点数積み上げが前提のように聞こえるが、合議で提案評価をして最優秀提案者、次点者を決めれば良い。点数の付け方は人によって異なるため、点数積み上げにすると意図しない事業者が選定されることもある。</p>
濱川委員	<p>建築の専門ではないため、専門家の意見を確認して、評価をしたいと思う。</p>
難波委員	<p>6ページの「6最優秀提案者等の選定」について、同点の場合には抽選となっているが、同点の場合内容評価点が高い方を選択する方が良いのではないかと。内容を重視するという点を明記した方が良い。</p>
香取委員	<p>「評価項目D地域貢献」の「市内企業を通じた資材の発注、人材活用、地域コミュニティへの貢献等、地域の活性化に資する積極的な提案がなされているか」について、DBOのどの段階であるかによって求められるものが異なるのではないかと。長期的な地域貢献の提案については厚めに採点するのはどうか。</p>
議長	<p>「評価項目D地域貢献」については、「前段：市内企業を通じた資材の発注、人材活用」と「後段：地域コミュニティへの貢献等、地域の活性化に資する積極的な提案がなされているか」を分割すると良いのではないかと。</p>
難波委員	<p>「評価項目D地域貢献」と「評価項目C施設計画」にある「人間らしさ」、「評価項目E施設整備」にある「交流・協働」、「評価項目F維持管理・運</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>営」にある「人間らしさ」、「評価項目G任意事業」については一体で評価する必要があると思うが、どこで何を採点すれば良いのか難しい。地域貢献と地域活性化をキーワードとして見直した方が良い。また、改めて要求水準書を確認すると52ページに市役所も市民協働棟も市が運営主体となっているが、「評価項目F維持管理・運営」には「人間らしさ」が求められているため、どこまで踏み込んだ提案をすべきか事業者は迷うのではないかと。維持管理に人間らしさはなかなか出ないと思う。どのような人間らしさを求めているのかを整理した方が良い。</p>
事務局	<p>項目によって濃淡をつけたり、項目を統合したりして、改めて整理する。「人間らしさ」については、オリジナリティのある提案（維持管理でロボットを利用する・建設業務で地域の木材を利用する等）とするのか、狭山茶をイメージしたデザインとするのか、明確なものはない。</p>
議長	<p>要求水準書を確認すると売店（コンビニエンスストア等）は市が実施するとしており、提案における自由度がなくなっている点が気になる。他の事例で、事業が成り立たないと考えていた空間に事業者がカフェを誘致して、人気スポットとなったこともある。</p>
事務局	<p>コンビニエンスストアについては市場調査の結果、導入が難しいとなったため、市が別途実施することとした。評価基準では自由度のある人間らしさを評価すると記載しているが、要求水準書では提案の余地が少ないためアンバランスだという指摘だと認識した。提案の自由度については再検討したい。</p>
難波委員	<p>要求水準書別紙6について、市民協働棟・市民広場をどう一体的に利用するかは、評価項目の交流・協働の観点で重要だと感じた。地域活性化や入</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	間らしさ等を含んだ収益施設や運営の提案を積極的に引き出すように工夫した方が良い。
議長	小規模広場であるが、収益施設や運営について積極的な提案がある場合には評価するようにしたい。
濱川委員	提案内容はどこまで担保・拘束されるのか。
事務局	提案内容が実施されているか確認していくことになる。重要度の高い業務は契約書や発注書の提出を求め、詳細に確認していく。
議長	提案内容に虚偽があってはならないが、合理的な理由であれば双方合意のもと変更も可能であるものと認識している。
中島委員	「評価項目のHその他」の「特筆すべき提案がなされているか」というものについては、何を点数として評価するのか確認したい。
議長	総合評価するための調整項目として位置付けている。
難波委員	特筆すべき提案について様式は別にあるのか。
事務局	様式はない。
難波委員	「評価項目Hその他」ではないところにも、「その他」が入っているが、点数の付け方が「その他」を含めて満点なのか、加点なのか確認したい。
事務局	点数の付け方は「評価項目Hその他」を含めて満点である。誤解を招かな

発 言 者	発 言 内 容
濱川委員	<p>いように「その他」の項目名は変更する。</p> <p>屋上の形状について言及している部分はあるか。太陽光パネルを並べること考えているため、その項目を入れなくて良いか。</p>
事務局	<p>駐車場棟の部分には屋上について記載しているが、その他の棟については確認する。</p>
議長	<p>今回の事業スキームに組み込む場合と将来の屋上利用事業に対応できるようにする場合があると思うため、事務局で確認してほしい。</p>
議長	<p>職員にとって便利なオフィスを求めているのか、市の中心地として市民が集まるものを求めているのか。</p>
事務局	<p>本庁舎（新庁舎・既存C棟）は執務空間として利便性が高いと良い。市民協働棟・市民広場は市民に開けたものであるとアピールできると良い。</p>
難波委員	<p>オフィスとしての施設整備は本庁舎の評価項目、地域活性化や交流・協働は市民協働棟・市民広場の評価項目というように、本庁舎と市民協働棟・市民広場は評価項目を分けた方が良いのではないか。</p>
議長	<p>応募者が無かった場合、この委員会はどうするのか。</p>
事務局	<p>募集内容は再精査することになるが、委員会の方向性については決まっていない。</p> <p>4. 議題（4）今後の進め方について</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	(事務局より資料6の説明) 事業者の提案書は、いつ各委員へ郵送されるのか。
事務局	事業者から提出があり次第郵送する。事務局で提案内容について取りまとめた資料は作成次第送付する。 委員の負担とならないように、審査結果や講評案の作成は事務局で対応したい。
難波委員	第3回選定委員会で疑問点・不明点の解消を行うとあるが、委員会では解消できないものについて事業者に質問する時間は設けられているのか。第3回選定委員会までに疑問点を一覧化して、遅くとも第4回選定委員会前には事業者からの回答を受領できるのか。
事務局	事業者の確認が必要なものがあつた段階で、ある程度まとめて事業者に質問し、選定委員会当日までに回答内容を確認できるようにしたい。
議長	5. 閉会 以上で議事は終了した。事務局に進行をお戻しする。
<p>議事のでん末・概要を記載し、その相違なきことを証するためここに署名する。</p> <p>2022 年 7 月 29 日</p> <p>議 長 の 署 名 _____ 作 山 康 _____</p> <p>議長が指名した者の署名 _____</p>	