

会 議 録 (1)

会 議 の 名 称	第3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11月2日(水) 午後1時 開会・午後3時 閉会
開 催 場 所	市庁舎A棟3階 市長公室
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、柳澤要、濱川敦
欠席委員(者)氏名	
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 公共施設マネジメント推進課主任 浅川富士子 (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 報告事項 (1) 第2回会議の振り返りについて (2) 応募状況等について (3) 個別対話概要・公募資料の変更について 4 議 題 (1) 基礎審査に関する確認について (2) 提案内容に関する協議及び仮評価について (3) 第4回会議の進め方について 5 閉 会 (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	第3回入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会 次第 資料1 第2回入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会会議録 資料2 説明資料(応募状況等について、個別対話概要・公募資料の変更について) 資料3 基礎項目審査確認リスト 資料4 提案概要 資料5 入間市新庁舎等整備事業 委員用仮評価シート 資料6 審査の進め方 資料7 入間市新庁舎等整備事業応募者プロポーザル(プレゼンテ

	ーション及びヒアリング) 実施要領
事務局職員職氏名	総務部部長 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 総務部公共施設マネジメント推進課主事 北村款
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 (午後1時)
- 2 委員長挨拶
- 3 報告事項
 - (1) 第2回会議の振り返りについて
 - (2) 応募状況等について
 - (3) 個別対話概要・公募資料の変更について
- 4 議 題
 - (1) 基礎審査に関する確認について
 - (2) 提案内容に関する協議及び仮評価について
 - (3) 第4回会議の進め方について
- 5 閉 会 (午後3時)

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. 報告事項(1) 第2回会議の振り返りについて (事務局より、第2回会議での主な意見とその対応について説明)</p> <p>3. 報告事項(2) 応募状況等について (事務局より、応募状況等について説明)</p> <p>3. 報告事項(3) 個別対話概要・公募資料の変更について (事務局より、個別対話の実施とその主な意見と対応について説明)</p>
議長	<p>資料2の8ページにある対話実施状況について、対話は1社としか実施していないという認識でよいか。</p>
事務局	<p>1グループに対し実施しており、構成企業等も参加している。</p>
中島委員	<p>資料2の9ページにある ZEB 認証について、市としてC棟については改修のレベルを問わないと判断したということか。</p>
事務局	<p>ご理解のとおりである。</p>
中島委員	<p>ZEB 改修の基準をつくらうとしている県もある。今後も ZEB の取組みが進んでいく中で、割り切ってしまうのは残念という印象である。</p>
	<p>4. 議題(1) 基礎審査に関する確認について (事務局より資料3の説明)</p>

発 言 者	発 言 内 容
柳澤委員	面積については、かなりの諸室が要求水準に示した基準（広さ）を満たしていない。全体的に面積を減らした提案で、要求水準を満たしているという判断をしてよいのか。
議長	市がどのような判断をしたのか説明を求めたい。委員会として認めるとは言いがたい。ここまで面積を減らしてもよいのであれば、他の事業者が応募できた可能性もある。
事務局	延床面積の基準からマイナス16%というのはかなり大きな削減だが、市としては許容できるぎりぎりの面積と判断しているところである。プロポーザルでのヒアリングにおいても事業者としてどのように考えたのか、説明を求めることを想定している。提案書27ページにおいて、面積を削減できる根拠として、低層化によるレントラブル比の向上、フリーアドレスやDX化等が記載されている。低層化により共用部の面積が減少するという理由には一定の合理性はあると判断している。
柳澤委員	確かに階数を減らすと共用部は減るが、そもそも主要な諸室の面積が足りないことが気になっている。ヒアリングではあまり時間がないが、対話の際に事業者としての考えを確認できていないのか。
事務局	床面積が要求水準書より不足している諸室がある一方、基準より大きな諸室も見受けられるため、調整の余地はあると判断した。
香取委員	元々の基準である8,800㎡の根拠は何か。
事務局	入間市役所等整備計画において職員数を615人と設定し、総務省及び国土交通省の基準で計算した上で低い方の数値を採用している。

発 言 者	発 言 内 容
議長	事業者としては建設事業費を減らしたいという考えがある。床面積を減らせば事業費は減るが、庁内調整は非常に難しくなる。余程の合理的な理由がなければ基準面積から大幅に削減するのは難しいのではないか。
難波委員	諸室の配置まで読み込めていないが、最近東北で開庁した庁舎が面積を削り過ぎて、結局別棟を使っているというような話も聞いている。そういった問題が発生しないのであればコンパクトな庁舎は望ましいだろう。議場や委員会室を会議室と併用する自治体もあるので、そのような対応ができるとよい。
議長	確かにその通りだが、相当ハードルが高いと考える。
柳澤委員	フリーアドレス化を前提に職員の専有率の想定を変えるようなことは要求水準上問題ないのか。コンパクト化という方向性は問題ないが、要求水準書を示すPFI（DBO）手法の手続き上、問題があるのではないか。
議長	応募グループは、おそらく応募が1グループだけということを確認した上で交渉している。床面積の削減は事業費に最も大きく影響する部分であり、この提案が適正かを説明するのは相当難しいのではないか。
事務局	市としても基本的にフリーアドレスを積極的に進めるという方針はあるが、いきなりは難しい。ただ、元々コンパクトな庁舎を目指しているところではある。面積減に伴ってさらに金額も下がればよいが、現状ギリギリの提案ではないかと考えている。
柳澤委員	合理的な理由としてフリーアドレスの導入を認めるのであれば、前倒して

発 言 者	発 言 内 容
濱川委員	<p>面積を減らすことを良しとすることを、市が判断したことになる。</p> <p>フリーアドレスは間違いなく市として目指す方向性ではある。また、来年度から地区センター化を進め、将来的には市民が市役所に来なくてもよい状態にするという方向性を打ち出している。その過渡期に手狭になる懸念はあるが、中長期的にはコンパクト化という判断はあり得るのではないか。</p>
議長	<p>将来的に庁舎の床面積に余剰が生じた場合は、その部分を民間が利用することなども考えられる。当初必要な面積とは分けて考える必要がある。</p>
柳澤委員	<p>将来こうなるから当初から削減してもよいというのは、説明が難しいだろう。</p>
議長	<p>4. 議題（2）提案内容に関する協議及び仮評価について （事務局より資料4、5の説明）</p> <p>各委員から、現時点における評価をご説明願いたい。</p>
香取委員	<p>面積が少ないという点は考慮していない。設計、建設ともに実績のある企業であり、あまり欠陥はないという印象である。ただ、部分的に要求水準の解釈に齟齬があるような部分が見受けられる。まず、大項目5「交流・協働」については、管理運営上の工夫が見受けられなかったため、C評価としている。また、大項目8の「任意事業」については、結局地元の商工会頼みという印象が強く、長期的に維持できるのかは疑問である。昼食需要に応える必要があるため、屋台（キッチンカー）を呼んでくれば何とでもなるということではない。その他については実績が十分あるため問題は</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>ないという評価にしている。全体としてはBマイナスという評価である。建築構造という点では、地震の際の家具等の転倒を考えると構造については免震とするしかなく、その点は合理的と考える。構造上・立地上、風や水害の問題はなく、構造面で特にネガティブな点はない。ただ、入間らしさについてはもう一押しという印象である。</p>
議長	<p>3階建ての提案だが、技術的に制震構造は難しいのか。</p>
香取委員	<p>制震構造では中途半端である。庁舎なら制震構造にするよりも免震構造にしたほうがよい。</p>
中島委員	<p>市民協働棟をC棟と一体化し、コンパクト化して広場を確保するという提案は悪くないと考え、事業コンセプトはB評価としている。3階建てもプラスに評価しているが、環境配慮面はもう少し頑張ってもらいたいところである。例えば3階建てに圧縮したのだから階段で上り下りできるプランにできなかったか。エレベータに頼るのはもったいない。災害対応としては上階に機械室を配置するなど、かなり考えられており、評価している。ZEB Ready は詳細な計算書がないが、窓を小さくしているのが効いているのだろう。C棟の改修レベルについては気になっている。内装仕上材やフリーアドレスの設備関係の記載はあるが、窓ガラスや日射の遮蔽などについては触れられていない。もう少しレベルアップできないのかという印象である。工期の短縮は建設にかかるエネルギーの削減に繋がる提案として評価できる。また、地下躯体等の活用も建設廃棄を削減する提案として評価したい。地域貢献等については、特筆すべき内容ではないということでC評価としている。</p>
難波委員	<p>建物に寄っている提案という印象である。地域貢献にしても、もう少しソ</p>

発 言 者	発 言 内 容
柳澤委員	<p>フト面の提案があるかと思っていたが目新しさはなかった。市民協働棟をC棟と一体化して工期や事業費を短縮する、3階建てにするという点は、方向性としては評価している。その一方で、C棟は外観がいかにも行政庁舎であり、楽しそうな場所ではないという印象である。茶畑のところなどはプラスに評価している。面積については、DXの将来的なビジョン、彼らとしてのストーリーが見えづらいと感じた。金額的な面では特に気になった点はない。</p> <p>全体的にはオーソドックスな提案であり、一部ユニークな提案はあるものの、面白味はない。ローコストを目指したのだろうが、低層にするのであればダイナミックな空間構成や特徴的な外観にするなど、もう少し低層を活かした作り方があっただろう。シンボル性という点で、市民から見て普通の庁舎だなという印象にならないか気になっている。有名建築家が参画して設計しているような庁舎もある中で、内外観でももう少し積極的な提案があればという印象である。面積については評価項目がなかったため、一旦置いて評価しているが、手続きの問題なのでクリアにしたほうがよい。</p>
濱川委員	<p>建築計画としての素晴らしさと予算の兼ね合いという狭間での評価となった。市としては対外的にローコストを打ち出しており、元々シンボル性は求めている。コストを気にした提案なのだろうという印象は強いが、広場を広めにとっており市民活動ができる、工期が短くなる点などは素直により評価はできる。一方で、遊びの部分がほとんどない計画だと認識している。設計・施工ともそれなりに実績がある点はプラスの評価をしている。今後の調整だが、駐車場の使い方や高低差の解消などは現実的には議論が必要だと考えている。外観については、提案ではコンクリートに塗装ということだが、イメージがついていない。C棟の連絡通路も解体することになるが、そこも含めて外観がどうなるのか。あまりにもチープなもの</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>になるのは避けたい。建物内にも高低差が出てくるので、バリアフリー一面でも詰める必要がある。工期が縮まるという点は、市としては評価できる。任意事業は市にとってありがたいというまでの提案ではない。人間らしさとして茶畑をふんだんに配置しているのはよいが、整備・維持管理とも市の負担となるため後々調整が必要と考えている。新庁舎はこの先職員が何十年も使うことになるが、何がプラスになるのか読み取れない。ITなどは使いやすくなるだろうが、窓もかなり小さく、執務する人間の快適性としては疑問がある。また、C棟と駐車場棟の改修にはほとんど触れられていない。トイレの改修も1階だけなど、今後どこまで対応してもらえるのか突き詰める必要があるだろう。</p>
議長	<p>全体としてD評価。市の職員にとって本当にプラスになるのかどうか。新しくなってよかったという庁舎にしなければならない。そもそも正面のエントランスがどこなのか。広場も単調すぎてどう使えばよいのか分からない。市民協働棟もどのように使うのか分からず、全く魅力的ではない。この提案はコストを優先しており、大変残念。庁舎ではランドスケープを重視すべきなのに、アクティビティが見えない。合議制によって委員会として採択するというのであればやむを得ないが、個人的にはD評価の提案であることを主張したい。</p>
香取委員	<p>正面がどこなのかというのは確かにその通りである。</p>
議長	<p>多くの市民は車で来庁するだろうが、勝手口から入るようなイメージになる。</p>
柳澤委員	<p>本当にこれでよいのかという思いはある。徹底的に絞り込んだ案にしているのが見え見えの提案である。最近整備している庁舎も色々と問題はある</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>が、それでも市民が利用する部分は空間的にも相当工夫している。入間らしさもほとんどない、高度成長期に突貫工事で作ったような庁舎で本当によいのか。従来方式で競わせればもっとよいものが出てくる可能性はある。</p>
	<p>4. 議題（3）第4回会議の進め方について （事務局より資料6、7の説明）</p>
議長	<p>次回のヒアリングにあたって、委員がそれぞれの専門領域でヒアリング項目を事前に整理しておく必要があるのではないか。</p>
事務局	<p>事務局でシートを作成し、委員に意見をいただく予定である。</p>
議長	<p>今日の議論を踏まえてたたき台を作成してほしい。</p>
濱川委員	<p>事業者に事前に示すわけではないのか。</p>
事務局	<p>事前に示す予定はない。事務局から確認したい事項も含めて委員から質問していただくことも考えている。</p>
議長	<p>面積について質問した際に、対話における市の発言を提案の根拠にされる可能性はないか。</p>
事務局	<p>対話において事業者から具体的な面積が示されたわけではない。合理的な理由も含めて提案していただくよう回答をしている。</p>
中島委員	<p>3階建てにすればこれだけ共用部の面積が変わるという計算式はあるが、</p>

発 言 者	発 言 内 容
柳澤委員	<p>どこまで説得力のある理由かという無理やり感はある。面積についてはそもそも論になるので、提案以上の説明がない場合にどう対処するか考えておいたほうがよい。建物としては、今建てるのであればこの程度が普通というレベルではあるが、このコストならこれしかできないという事業者の主張を飲むかどうかは判断が必要である。</p> <p>積極的な提案として低層化するというのであればよいが、明らかにコスト削減のための提案である。低層にすることで共用部分がどこまでどう減るのか、きちんと説明されれば検討の余地はあるかもしれないが、コスト以外にメリットがあるのか。委員としては認めづらいところである。</p>
議長	<p>絶対的な面積が少ないので、レイアウトで工夫する余地は小さい。プロポーザルなので提案内容で決定ということではないが、このプランがたたき台になる。これを見て市の職員がどう思うのか。相当使い勝手が悪いだろう。ちょっとした打合せスペースがないことがどこの庁舎でも問題になっている。可能な範囲でこのプランでの課題を整理すべきである。また、立体駐車場の改修についてもヒアリングで確認する必要がある。</p>
中島委員	<p>フリーアドレスについても要求水準に明記されているので、それを面積削減の根拠としてカウントするのはおかしい。</p>
香取委員	<p>プレゼンテーションは1者30分でもよいが、ヒアリングは1時間程度確保したほうがよい。</p>
事務局	<p>委員会は2時間程度を想定しているが、委員の都合が合うようであれば延長も考えられる。</p>

発 言 者	発 言 内 容
柳澤委員	それなりに数字で示す必要のある質問もある。その場で答えられるのか。
議長	説明できる資料を持って来るよう事前に伝えておけばよいだろう。
難波委員	面積を削減した「合理的な理由」をどのように評価するかは非常に難しい。個人的には、打合せスペースについては要求水準書上「立って会議を行う会議スペースを設置すること」といった記載なので、一応図面上には落とし込まれているという見方をしているが、ここまで面積を減らしてよいかは別途考えなければならない。選定しない基準（配点の60%）がある中で、委員の意見がある程度収斂させておくべきなのか、悩ましいところである。一方で、元々コンパクトな庁舎を目指すという市の方針がある中、コンパクトな庁舎とする提案が認められないというのは、それはそれで説明しづらい。
議長	総合的な評価をした上で、各項目の評価を再配分するというやり方はある。あくまでも評価基準は指標であり、総合的に合か否かの判断を多数決で決めるべきだろう。
柳澤委員	評価点を合計するのではないということか。
議長	もちろん合計もするが、評価点を積上げた結果と総合的な評価が合致するとは限らない。次回の委員会で、ヒアリングの結果も踏まえて議論すべきだろう。
中島委員	面積については基礎審査に関わる。内容審査以前の問題をどう扱うか決めていただく必要がある。

発 言 者	発 言 内 容
柳澤委員	基礎審査を通すということであれば、面積については市が認めたということであり、委員会で議論することではない。ただ、個人的には面積については受け入れられないのではないかと考える。
議長	募集要項のチェックは委員会の所掌であり、その内容を柔軟に解釈してよいかは委員会でも議論すべきことである。
柳澤委員	委員会として基礎審査を差し戻し、再度対話なりしていただくのが正しい手続きだろう。ヒアリング後にそういった手続きをすることもあり得る。
議長	事業者が対応できないというのであれば、現在の提案内容で審査すればよい。
難波委員	各諸室の面積については市としてどう使いたいかにもよる。各諸室の使い方を市としても改めて確認していただいて、合理的だと認められ得るのか、市として判断すべきと考える。
議長	仮に市が面積の縮小を可とした場合でも、それが魅力的かという判断は委員会としてすることになる。難波委員の提案した流れで進めたい。
事務局	基礎審査を通過したからプレゼンに進むという流れにはなっていないため、基礎審査と内容審査は並行して進めたい。提案書の内容を委員以外に示すことが難しい中で、市の内部での確認をどう進めていくかは調整が必要と考える。
	5. 閉会

