

会 議 録 (1)

会 議 の 名 称	第4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16日(水) 午前10時 開会・午後2時 閉会
開 催 場 所	市庁舎C棟5階 501会議室
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 (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 議 題 (1) 応募者プロポーザル ・説明 ・プレゼンテーション ・質疑応答 ・採点、評価 (2) 最終評価・審査講評に含める項目の整理 (3) 今後の予定について 4 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4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 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 資料2 審査項目 委員質問リスト 資料3 基礎審査項目 委員質問リスト 資料4 入間市新庁舎等整備事業 委員用評価シート 資料5 入間市新庁舎等整備事業 審査講評(案) 資料6 今後の予定について

事務局職員職氏名	総務部部長 浅見泰志 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任 古谷洋介 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 (午前10時)

2 委員長挨拶

3 議 題

(1) 応募者プロポーザル

・説明

・プレゼンテーション

・質疑応答

・採点、評価

(2) 最終評価・審査講評に含める項目の整理

(3) 今後の予定について

4 閉 会 (午後2時)

※ 休憩 (午後0時から午後1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. 議題</p> <p>(1) 応募者プロポーザル</p> <p>(事務局より応募者プロポーザルについて説明)</p> <p>柳澤委員 委員は個別質問を担当するのか。全体質問はしなくて良いのか。</p> <p>事務局 全体質問に対してはプレゼンテーションの中で回答があると思うが、再質問が必要だと感じれば質問して問題ない。</p> <p>議長 応募者の参加人数は何名か。統括責任者が今後も事業に注力するか確認する。</p> <p>事務局 参加人数は15名である。</p> <p>プレゼンテーション</p> <p>(事業者より提案内容について説明)</p> <p>質疑応答</p> <p>香取委員 交流と協働について、施設整備では積極的提案があり良いと感じるが、管理運営での提案は何かあるか。また任意事業について、事業者の誘致後から長期・安定的に維持するための工夫はあるか。</p> <p>応募者 地域との協働について、維持管理部分では定期清掃を入間市の企業に発注</p>

発 言 者	発 言 内 容
中島委員	<p>する。その企業とは別案件でも発注しており、クオリティは確認済みである。運営部分では、現在入間市の公共施設スタッフとして地元の方を4割雇用している実績がある。市庁舎のスタッフについても、地元の方を雇用し、雇用率をあげて運営していきたい。</p> <p>ZEB Ready を実現する上で、熱負荷削減のため新庁舎の窓が小さくなっているが、市民広場や周辺との一体感という点でどのように考えているか。また職員の快適性についてはどのように考えているか。その他、計算した BEI（基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率）の値も教えてほしい。</p>
応募者	<p>提案書 4 1 ページの外観配置計画に横長窓の詳細を記載している。新庁舎の横長窓は床から 1.5 m 程度の目線の高さにあわせているため、市民広場や周辺の眺望は担保している。新庁舎の配置では西日が厳しいため、窓は 80 cm 幅として、夕方・朝方の日射しの軽減を行った。断熱性能についても彫の深い壁として、断熱層を 50 cm 確保することで、外壁負荷を低減した ZEB Ready を実現している。</p> <p>新庁舎について BEI 値は概算で 0.49 であり、ZEB Ready が達成できる値である。</p>
中島委員	<p>C 棟は改修して、今後数十年は利用する予定であるため、省エネ対応が必要である。しかし提案内容は LED 化のみで庇設置の対応もなく熱源管理も従来のものであるため、C 棟改修における環境配慮面での考え方について教えてほしい。計算した BEI の値も教えて欲しい。C 棟の環境配慮が不足しているように感じたため質問した。</p>
応募者	<p>C 棟の BEI 値については試算していない。C 棟の改修内容を提案書 37 ペ</p>

発 言 者	発 言 内 容
難波委員	<p>ージに記載しており、主に執務スペースを改修すると記載しているが、外装についても吹き増し等で断熱性能を高めていきたい。詳細調査を実施できていないため、今後は市との調整を経て、改修メニューを検討していきたい。</p> <p>来庁者の動線について、北側と西側で駐車場が大きく分かれていて身体障がい者用駐車場は北側に配置されているが、来庁時や入館後に迷わない工夫はしているか。</p> <p>歩行者がどのように市役所に入館するイメージか。駅からアクセスする場合、わかりにくいのではないか。</p>
応募者	<p>来庁者の動線については、1階すべてを市民向けスペースにしている。北側のピロティ空間がメインエントランスである。自動車アクセスした際、庁舎入口まで進入し、利用者を降車させてから、自動車を北側の来庁者用駐車場に駐車することができる。市民協働棟については西側来庁者用駐車場と北側来庁者用駐車場の西側をスロープ状にしてレベル差をあわせてアクセスができるようにした。また西側の来庁者用駐車場側に風除室付きの出入り口を設け、あらゆる場所からアクセスできるようにしている。</p> <p>歩行者動線について、庁舎のメインエントランスを北側に設置しているため、歩行者にとって分かりやすい出入口としている。庁舎全体を公園のようにどこからでもアクセスできるようにしている。誘導としてのサイン計画はまだ検討の余地があるが、視覚に訴えて誘導することを考えている。</p>
難波委員	<p>C棟の外観について、新庁舎棟との調和も含め、どのような工夫を想定しているのか。</p> <p>工事 STEP②：C棟改修工事、A・B棟解体工事の段階で連絡通路部分がどうなっているのかも含めて確認したい。</p>

発 言 者	発 言 内 容
応募者	STEP②ではスロープ状の連絡通路で移動をする。外観の調和については、現在のC棟の外壁の色を基調に、新庁舎も明るめの色としたい。
柳澤委員	提案では専有面積が要求水準より150㎡減っていることと、各諸室の面積が要求水準から下回っている理由が欲しい。延床面積を新庁舎棟のみ比較すると500㎡削減となっている。
応募者	基本計画時のレントブル比（延床面積に対して、専有面積の占める割合のこと）60%から提案ではレントブル比70%とすることで面積の削減を実施した。全体として専有面積が150㎡減るが、席数は市の要求水準以上にレイアウトできている。各諸室の面積で委員控室等は面積が足りていないが、今後調整していく。国土交通省による新営一般庁舎面積算定基準では1人当たりの執務面積は3.63㎡必要とされているが、それに対して今回の提案では1人当たり5㎡とれるようにしている。
柳澤委員	市民協働エリアのステップ・プラザは特徴的な空間であるが、スロープがメインの動線となっていることから、動線が全体的に長くなっていて利用しにくいのではないかと。またスロープであるため車いすの方には対応していると思うが、視覚障がい者や杖利用者にとってスロープは危険である。階段も設置してあるが、ユニバーサルデザインとなっていないのではないかと。
応募者	段差の解消には工夫が必要である。エントランスから入ると階段があり、一般の方はこの階段を利用することになる。エレベーターの設置等も検討したが、提案ではスロープを広くとることで、障がいのある方も利用してもらおうようにしている。設計の中で具体的なあり方について検討したい。

発 言 者	発 言 内 容
柳澤委員	市民が茶畑以外で「入間らしさ」を感じるのはどこか。市庁舎の外観はシンプルであり、茶畑は既に存在しているため、新規の「入間らしさ」ではない。
応募者	「入間らしさ」は豊かな自然と起伏のある土地だと考え、広場も茶畑だけでなく公園のような作りとして、新庁舎とC棟はあえてレベル差を出して一体感を生むデザインとした。
応募者	入間市は市民活動が盛んであり、市役所でマルシェが開催され、市民会館では朝市が行われている。そのため、市民広場をシンボルとすることが「入間らしさ」につながると考え、新庁舎や市民協働棟は市民広場が見えるようなファサード（建築物の正面や外観のデザイン）とした。市民広場で何もしていないとただの空間になってしまうため、マルシェの誘致等含め工夫していきたい。
濱川委員	C棟と駐車場棟の改修工事について、提案書には記載が少なかった。要求水準に対してどのような改修内容を考えているのか、設備機器についてはほとんど既存設備の継続使用としているがどのような判断をしたのか確認したい。
応募者	C棟の改修工事について、提案書の37ページに記載しているが、1ページの記載のみではわかりづらいという指摘だと認識した。要求水準書において、外装については調査のうえ必要に応じて実施し、内装・設備については原則としてすべて改修すると記載がある。今回のC棟の改修範囲として執務室は原則すべて改修するという方針を立てた。設備機器については詳細調査を行っていないため、調査のうえ改修メニューを検討していき

発 言 者	発 言 内 容
	<p>い。トイレについては来庁者向けトイレを改修する。2～4階のトイレについても今後の協議によって改修対象とするか検討するが、今回の提案では1階のトイレ改修のみ記載した。駐車場棟の改修についても同様に調査のうえ協議するとなっていた。現地確認をしたところ屋上防水で雨漏りの問題はなかったが、経年劣化していると考え防水シートとアルミ笠木の交換は行うとした。改修については厳密な調査をしたうえでメニューを検討していきたい。</p>
濱川委員	<p>工期を12ヵ月短縮する提案は、どの程度の余裕があるのか。庁内の予定によっては引越し出来ない時期（議会・年末調整等）に被り工期短縮とならないのではないかと。</p>
応募者	<p>引越し不可期間中の対応については市と協議のうえ決めたい。改修も新築も1ヵ月程度の余裕をみているため、そこで引越しのタイミングを調整する。これまでの実績から自治体では5月に引越しをすることが多いため、その時期に引越しとなるスケジュールを提案しているが、12ヵ月短縮の中で良い時期を決めていきたい。既存什器備品の搬入時期も見極めていきたい。</p>
濱川委員	<p>北側のメインエントランスは狭いのではないかと。車寄せの部分と駐車場の出入口、歩行者・自転車の来庁動線が重なっていて、交錯するよう見受けられる。メインエントランス部分には柱も立っていて各動線の妨げになっているのではないかと。改善の余地があるのか確認したい。</p>
応募者	<p>メインエントランスの柱の問題は解決していきたい。各動線交錯についてであるが、歩車分離の計画を立てているため安全に利用できる。車寄せと駐車場出入口が重なっているように見えるが、車寄せは一段奥のレーン</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	<p>としているので、安全性の確保はできる。</p> <p>プロポーザルであるため、採択された場合、市と協議して提案内容を修正していくという認識で良いか。要求水準は5階程度を想定して、8,800㎡の面積とすることがベースとなっている。面積削減のためレントブル比を変更しても良いが屋内空間が狭くなってしまう。また外観等がパースのままというわけではないと思うが、修正する必要がある。市民協働棟についてもスロープが一番重要な場所にあるのはもったいないため、市と協議のうえ修正する必要がある。</p>
応募者	<p>プロポーザルの考え方として、事業者が確認できた情報での提案になるため、今後は市との協議によって納得のいくものを作っていきたい。</p>
議長	<p>今後、市と協議するうえで本日参加している責任者が表に立って対応してほしい。</p>
応募者	<p>もちろん対応する。建設企業Aが統括管理責任者であるが、DBO形式の中で設計と施工を取りまとめ、市と協議した結果を設計企業Bに責任をもって共有して対応する。</p>
応募者	<p>設計企業Bも管理技術者として、市との協議には出席し、責任をもって対応していく。</p>
議長	<p>「人間らしさ」について、ランドスケープも起伏をもった緑の空間としたり、外壁の色彩も風景に合うようなものを再考してほしい。茶畑だけでなく「人間らしさ」が出るようなものにしてほしい。植栽も桜だけでなく工夫してほしい。東屋のデザインやウッドデッキのデザインも良くしてほしい。</p>

発 言 者	発 言 内 容
応募者	<p>い。工期短縮も良い提案であるが、まずは空間としてより良い市庁舎を整備する内容にしてほしい。</p> <p>外観や外構は市の意見を受けて決定していきたい。</p>
難波委員	<p>設計段階で住民ワークショップの検討があるが、開庁に向けた管理運営段階での住民ワークショップはないのか。</p>
応募者	<p>設計段階でのワークショップも一方的な提案であるが、市民活動が市民協働の活動と密接に関わっていくのであれば、そこの意見交換も視野に入れながら、ワークショップを進めていきたい。</p>
事務局（DBO アドバイザー）	<p>要求水準を満たしたものを提案するという認識で良いか。</p>
応募者	<p>その通りである。</p>
中島委員	<p>C棟の改修について、未確認事項が多いため提案段階では書面の内容ということであったが、新庁舎を ZEB Ready 水準とするため、C棟のエネルギー効率も良くなるような改修内容にしてほしい。</p>
議長	<p>3. (2) 最終評価・審査講評に含める項目の整理</p> <p>評価は合議としたい。各委員から評価についてコメントをいただきたい。</p>
香取委員	<p>前回の仮評価より評価を下げた。今回のプレゼンテーションで提案資料以</p>

発 言 者	発 言 内 容
中島委員	<p>上のものはなかったうえに、駅方面からの来庁者動線、エントランスの問題もある。ただし、質疑応答の際に今後の交渉に応じると発言があったため合格とした。実施設計の段階で問題解決できるように対応できればと思う。</p> <p>前回の仮評価より評価を下げた。前向きな検討の余地はあるという回答があったため合格とした。面積、エントランス、新庁舎執務室の窓まわり、C棟の改修の問題がある。省エネ断熱改修が重要だと思うが、その改修にはファサードが絡んでくる。現在の提案内容ではブラインドを閉めたままとなり、広場との一体感はないだろう。ファサードに庇をつける等、眺望をとれる余地はあるため、市から積極的な意見を出してもらえればと思う。</p>
難波委員	<p>前回の仮評価より評価を下げた。状況が変わりやすいこのご時世で提案を出してもらっただけでもありがたい。委員として関わっている他の案件では不調になることも多い。C棟の改修について施設状況が不明だったため提案をしていないとのことだったが、コストとの兼ね合いで手薄な提案になっているのだと思う。コストが絡んでくるため交渉は難しいと思うが、施設動線等の問題について市から意見を出してもらいたい。その他、コミュニティとの交流等、維持管理についての提案も手薄だったため、市が民間と一緒に何かできるようなことを提案する必要がある。</p>
柳澤委員	<p>前回の仮評価より評価を下げた。今回ヒアリングで質問した内容に対して満足のいく回答は得られなかった。提案にはバリアフリーや動線計画の問題があり、施設計画・施設整備は優れた提案とは言えないため評価をDとしている。Eとなる項目はないがトータルで失格となる可能性がある評価をした。今回の提案は不合格として、従来方式でクオリティの高い施設を</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>求めた方が良いと個人的には思った。本当に市の要望に対応してくれるのか不安であり、C棟改修も実施するのであれば追加予算を要求してくるのではないかと思う。採択となった場合、今後の交渉は難しいと思うが、市から意見を出してもらえればと思う。</p>
濱川委員	<p>今回プレゼンテーションを受けて提案内容でプラスに転じた部分はないが、応募者プロポーザルという公の場で、今後協議に応じることや提案内容を改善していくことと明言してもらった。今後は市の交渉力の問題だと思うが、楽観的な期待値もこめて前回の仮評価よりも評価をあげた。細かいところをみるとコメントしたくなる部分は多い提案であるが、合格とした。</p>
議長	<p>面積について合理的な説明はなかったが、多少面積を増やす可能性はあるという発言であった。課題点は多いが、市と調整して中身をブラッシュアップしていくと発言があったため前回の仮評価よりも評価をあげて合格とした。</p>
議長	<p>各委員の評価傾向は類似しており、似た点数だと思う。点数を修正したい委員がいれば発言してほしい。</p>
議長	<p>評価を修正したい委員はいないため、評価シートについてはこの内容で確定とする。各委員の採点結果の平均値が合格の基準である180点をクリアしているため採択とする。</p>
議長	<p>採択するが、手放しで喜べない提案である。採択後の事業者との付き合い方は難しく、協議に応じるが譲歩はしないということが多い。市の職員は経験値が少ないため、フォローアップ委員としてこの選定委員から誰か残</p>

発 言 者	発 言 内 容
香取委員	<p>り、提案をチェックして交渉をしていくことを採択の条件とするのはどうか議論したい。</p> <p>これまでの状況等を勘案し、付帯条件つきで採択としてほしい。</p>
中島委員	<p>付帯条件つきで採択することに賛成である。コストのために市の要望を削減されないように、市には粘り強く交渉してほしい。</p>
難波委員	<p>これまでの公共施設マネジメント推進課の方針からすると、コンパクトな新庁舎で、既存庁舎の利用できる部分は活用していくという良い提案だったと思うが、アクセシビリティ（建物に至る経路）や利便性の面でひと工夫した提案をしてもらえればと思った。市にはそこを交渉してほしい。</p>
柳澤委員	<p>面積は削減されたがクオリティは上がっていないため、コスト削減のための面積削減だと思う。今後、面積は調整するという発言があったため、少なくとも諸室は要求水準と同等の面積とするもしくは新庁舎のクオリティをあげることを、そして既存庁舎の改修のクオリティをあげることを付帯条件とする必要がある。</p>
濱川委員	<p>市のコンセプトではコンパクトを打ち出していたが、コスト削減のデメリットが目立ってしまっているため、今後の交渉で安全性・利便性の面で協議を進めていく必要がある。改修は要求水準を満たすように付帯条件をつけてほしい。</p>
議長	<p>付帯条件として、延べ床面積に関する事項とフォローアップの実施の2点を想定する。そのように事業者を示していかないと不安な提案内容である。</p>

発 言 者	発 言 内 容
事務局	<p>皆様の意見はごもっともだと思う。CM 業務（コンストラクションマネジメント業務：発注者の側に立ち工程・コスト・品質などのマネジメント業務を行うこと）の発注も想定しているが、これはフォローアップ委員とは異なるものだと思うため、調整を進めていきたい。</p>
議長	<p>CM 業務とは違う観点から、デザイン部分のクオリティを先に高める必要がある。</p>
事務局	<p>応募者へは厳しい目に対応していきたいと思っている。</p>
議長	<p>先ほどの条件をつけて応募者を最優秀提案者として採択する。</p> <p>3. (3) 今後の予定について (事務局から今後の予定について説明)</p>
議長	<p>審査講評案を作成したら私にまずは確認をしてほしい。</p> <p>(事務局より事業者グループを委員へ公表)</p>
議長	<p>事業者には市民が誇れる庁舎を作ってほしいと考えている。今後も協議は続くため委員には引き続き協力いただきたい。</p> <p>4. 閉会</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	以上で議事は終了した。事務局に進行をお戻しする。
事務局	これで、第4回入間市新庁舎等整備事業民間事業者選定委員会を閉会する。
<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 12 月 12 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>	