

別記様式(第5条関係)

会 議 録

会 議 名	第2回 藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会
開 催 日 時	令和4年7月8日(金) 15時00分開会 17時00分閉会
開 催 場 所	三芳町役場501会議室
主 宰 者 氏 名	—
出 席 者 氏 名	(藤久保地域拠点施設整備等事業者選定委員会) 委員長 柳澤 要 副委員長 川崎 一泰 委員 杉崎 和久 委員 菅原 麻衣子 委員 大野 佐知夫 委員 古川 慶子
欠 席 者 氏 名	なし
事 務 局 職 員	(施設マネジメント課) 古山 智志 郷間 成 新村 優宗 (アドバイザー業務受託者) 株式会社建設技術研究所 長南 政宏 川上 哲生 吉田 裕美子 井上 莞志
議 題	1. 開会 2. 報告 (1) 特定事業の選定について (2) 入札公告資料について 3. 議 題 (1) 落札者決定基準(案) (2) 提案書の審査方法について (3) 今後のスケジュールについて 4. 閉会

会議経過・結果

別添のとおり

会議資料

- ・ 次第
- ・ 資料 1 特定事業の選定
- ・ 資料 2 入札説明書
- ・ 資料 3 要求水準書
- ・ 資料 4 様式集
- ・ 資料 5 基本協定書（案）
- ・ 資料 6 事業契約書（案）
- ・ 資料 7 落札者決定基準（案）
- ・ 資料 8 提案書の審査方法（案）
- ・ 資料 9 今後のスケジュール（案）

## 1. 開会

## 2. 報告

### (1) 特定事業の選定について

- ・【事務局】特定事業の選定を実施したことを報告。

### (2) 入札公告資料について

- ・【事務局】入札公告資料について報告。

## 3. 議題

### 議題1 提案書の審査方法について

- ・【事務局】提案書の審査方法について説明。
- ・【委員】落札者決定基準の審査項目について、どのレベルまで細かく評価するか確認したい。  
→【事務局】各項目の説明→【委員】提案書の審査方法について、Eが要求水準書と同等レベル、Cは一般的なPFI事業の民間提案として想定されるレベルというイメージと考えた場合、例えばA,Bの評価について「優れた点が多数ある」という数で考えると、意匠性の評価など数では評価しづらいものもあり難しい印象である。また、評価は最も詳細な各項目レベルで5段階評価を行う理解でよいか。→【事務局】そのように想定しているが、本日の審議による。
- ・【委員】総合評価の算定方式は加算方式でよいか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】評価基準については、評価項目、数、配点を審議することでよいか。→【事務局】そのように想定している。5段階評価については、すべての項目に対応する指標ということは難しいと認識したうえで、一定の考え方を示した方が良いと考えている。→【委員】あまり細か過ぎるとどこを参照してよいかかわらなくなる。→【事務局】提案書は加点審査項目に準ずる形で整理して作成してもらうので、対応は可能と考えている。
- ・【委員】評価項目について、例えば小学校では「a)諸室計画の考え方」と「b)各諸室計画」でそれぞれ配点されているが、文章で各諸室計画の考え方・要点があがってくるのか、それとも図面から読み取るのか。図面からの読み取りのみでの評価は難しい。→【事務局】提案される図面と要旨を照らし合わせて評価を行う形となるが、評価基準などと照らし合わせてわかりやすい提案書の作成について参加事業者の説明していく。→【委員】要求水準書とも照らし合わせて評価するのか。→【事務局】お見込みのとおり。→【委員】その場合、評価の方向性に沿った提案があがってくることも限らないのか。→【事務局】お見込みのとおり。判断が難しい場合も想定されるため、どの部分が要求水準書通りなのか、またどの部分が要求水準書以上の提案なのか等、事務局にて補足資料を作成することを考えているので、そちらを活用しながら評価を進めていただく。
- ・【委員】要求水準書を最低限満たしている場合は0点となるのか。そこから上の4段階をどのように評価するか。客観的に評価するにあたり、項目によっては施設毎に数の評価の仕方も変わるため難しい。意匠性も施設ごとではなく総合的に評価するのか。→【事務局】同じ提案者から施設ごとに極端に意匠が異なることはあまり想定していないが、施設ごとに差がでた場合は平均化していただく必要があると考えている。→【委員】経験上、ある施設では動線が良く

考えられているが、もう一方の施設は良くないということなどもあり、平均的な評価になると予想するので複雑な評価になると考える。

- ・【委員】個々が良くてもトータルで統合が取れていないとよくない。また、町が求めている細かい観点は理解したが、価格評価点とのバランスも考慮しなければならない。事業者が性能より価格競争に重点をおいた提案を行うことを避けるためには、要求水準書と同等の提案内容(E)の点数のベースを上げることが考えられる。A評価は相当優れている提案に付けるものとして、多くの項目はB~D評価に偏ると想定される。→【委員】評価基準や差の付け方は委員によるため、調整が必要と考えられる。→【委員】今回の評価方法では委員間を平均化するため、多少ならされることが考えられる。
- ・【委員】動線計画について、例えば図書館などには評価項目としてあるが、小学校にはない、施設間のバランスをどのように考えているのか。→【事務局】大項目の動線計画については敷地全体を意図しており、公民館は施設や物品の利用許可、図書館は開架書架の回遊性等、各施設の機能に応じて動線計画を項目に入れている。→【委員】動線計画や構造などについては、各施設と全体の評価の考え方の整理に留意して評価する必要がある。
- ・【委員】対象となる施設と評価の項目の関係を整理したほうが良い。→【委員】各項目（機能）と施設を整理した表のようなものがあればわかりやすい。そうすると数による評価もしやすくなる。
- ・【委員】学校と複合公共施設のセキュリティはレベルが異なる。全体と各施設のバランスを考慮しながら評価する必要がある。
- ・【委員】複合化に関する提案について、独自アイデアに項目がある。複合化によって創出される部分が目玉になると思うが、ここでまとめて評価するのか。→【委員】複合化による空間的な効率化は全体の方で評価し、独自アイデアの項目では運営的なものを評価すると考えて良いのでは。→【事務局】お見込みのとおり。独自アイデアについては、ソフト面やコンテンツを想定している。→【委員】複合化は本事業のキーワードであるため評価項目に「複合化」についてももう少し明記すると、ハード・ソフト面含めて事業者が力をいれやすい。→【事務局】修正する。
- ・【委員】現状の項目毎に評価するか。他市で委員をやった小中一貫 PFI 事業では、項目をある程度まとめて評価を行った。→【委員】もう少し整理をしないと評価が難しく、委員により差が出てくる。項目が細かすぎるとかえって差がつかなくなってしまうこともあるため、ある程度集約化して、町が強く求める項目を重視した方がよい。→【委員】私も項目が細かすぎると差がつかないと思う。集約化することで評価の差がつくのではないかと。→【委員】事業者に対して、明確に評価基準を伝えた方がよい。評価基準は事業者へのメッセージになる。→【事務局】評価基準の項目を集約する。
- ・【委員】事業者に詳細な評価項目（配点、評価の方向性等）まで公表するのか。→【事務局】お見込みのとおり。→【委員】他の事例などでEが多く並んでしまうことがあった。そのようなことを避けるためにも集約したほうがいい。→【委員】異議なし。
- ・【委員】E評価が並ぶのは良くないので、項目を集約したうえで各審査項目の点数は5段階でよいか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】委員による加点審査項目評価の分担方法は全項目評価方式でよいか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】評価結果のばらつきの取扱方法は意見交換を取り入れた個別評価方式でよいか。→【委

員】異議なし。

- ・【委員】集計方法の整理は全委員の点数の平均を採用する方式でよいか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】価格評価点の算出式は資料のとおりか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】資料の算定式で評価する場合、性能評価が同等の場合に価格点がどのくらい効いてくるのかシミュレーションはしてあるのか。→【事務局】総合評価落札方式一般競争入札であるため、価格による競争も評価する必要がある。入札価格で1億円差があると評価点で10点程度の差が生じる係数を提案します。→【委員】入札価格を1~2億さげて、結局ライフサイクルコストがかかると意味がない。提案内容より価格が重視されないようもう少し感度を調整したほうが良いのではないかと。→【委員】事業者の提案で、イニシャルを抑えてランニングコストをかける提案が出てきたときに町が損をする可能性がある。もう少し価格感度を下げることが望ましい。→【事務局】価格点と性能評価点との関係を理解して評価することで、バランスの取れた評価となると考えるため、係数を修正する。
- ・【委員】性能評価点と価格点の関係について理解して評価することが大切であることは理解した。配点割合は複合化施設であり性能評価項目が多いため性能評価800点：価格200点でよいか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】提案書審査時点における事業者名の取扱いは提案書内の事業者名を伏せて審査することか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】事業者の評判等は考慮しなくて良いのか。→【事務局】町では事業者が安心して参加できるように、今回の審査では事業者にとって公平、公正、透明性が伝わるよう、匿名として審査することを提案します。→【委員】町の考えは理解した。事業者については事務局が基礎項目審査で十分確認すること。→【委員】匿名で構わないが、モニタリングをきちんと実施してほしい。先入観はなく審査して、モニタリングをきちんと行う仕組みを構築することがよい。→【委員】ヒアリングも含めて匿名なのか。→【事務局】お見込みの通り。
- ・【委員】事業者へのヒアリング方法は事業者からの概要説明及び事業者への質問応答でよいか。→【委員】異議なし。
- ・【委員】ユニバーサルデザインの配慮とバリアフリーへの配慮の棲み分けはどのように考えているのか。→【事務局】バリアフリーは建築的な意味合い、ユニバーサルデザインについてはサイン等の工夫を意図している。→【委員】内容は理解したが、事業者は事務局の意図を読み取ってくれないと思う。新施設には基本的にバリアをあえて作るようなことはしないため、ユニバーサルデザインと表記を統一して良いのではないかと。誰でも必要な情報を得られるような移動・利用・案内等について具体的に記載された方がよいのではないかと。→【事務局】表現を修正する。
- ・【委員】文科省の新基準と並行して、従前の学校の歴史や地域性を活かす点をどのように評価するのか。→【事務局】歴史についての内容は、学校との協議を重ね、要求水準書に盛り込んでいる。さらなる提案があれば評価を行ってほしい。→【委員】誰でもトイレとバリアフリーのトイレの違いを明確にしたほうがよい。→【事務局】記載を修正する。施設の使われ方を考慮し各階についてもバリアフリートイレに準ずるというトイレ、ジェンダーフリートイレの考え方を取り入れて誰でもトイレとしている。「誰でもトイレ」が何を意図しているのか事業者に伝わるように要求水準書を修正する。→【委員】バリアフリートイレと一口に言っても、国交省の設計標準においていくつかのパターンが示されているため、どのような仕様のものか明確に記載をしたほうが良い。

## 議題2 落札者決定基準（案）について

- ・【事務局】落札者決定基準（案）について説明。
- ・【委員】民間収益施設の提案はあがってくるのか。→【事務局】必須としているコワーキング機能以外の提案もできるスキームとしている。→【委員】イニシャルコストもかかるため、事業者の反応が気になる。→【事務局】特に西側敷地の付帯事業において民間の提案を期待している。
- ・【委員】自主事業の想定はどのように考えているのか。付帯施設の建設費のコストは含まれているのか→【事務局】付帯施設の建設費は入札価格に含めない。また、自主事業はイベント等を想定し、町の施設を活用する仕組みとしている。→【委員】コストには含まないが評価をするのか。また、賃料を評価するのか。→【事務局】地域活性化や敷地の有効活用という観点から評価する。

## 議題3 今後のスケジュールについて

- ・【事務局】今後のスケジュール（案）について説明。
- ・【委員】本日の審議を踏まえて修正するものは書面での合議で良いか。→【事務局】本日の審議内容を反映したものを書面送付し合議とする。

## 4. 閉会

以上