

平成30年度第3回千葉市本庁舎整備検討委員会議事録

1 日 時： 平成30年10月30日（火） 午前10時～午前12時

2 場 所： 千葉市中央コミュニティセンター8階会議室「海鷗」

3 出席者

(1) 委員

柳澤委員長、浦江副委員長、高原委員、林委員、藤本委員、山本委員

(2) 事務局

宮本資産経営部長、布施新庁舎整備課長、五十嵐営繕課長、傘木建築設備課長、前田新庁舎整備課長補佐、久保田整備班主査、清水調整班主査、D B事業者選定アドバイザリーコンサルタント

4 議 題

(1) VE提案採否の意見聴取について

(2) その他

5 議事の概要

(1) VE提案採否の意見聴取について

VE提案採否の事務局案について説明し、委員より意見聴取を行った。検討委員会より、次の意見をいただき、事務局案は了承された。

<意見>

提出されたVE提案の内、以下に当てはまるものについては、VE提案の採否や理由について検討されたい。

- ①意匠性に係る提案は実施設計で詳細に検討する余地もあることから不採用としてはいかがか。
- ②VE提案を採用して削減されたコストは契約後に元に戻しづらい。実施設計で検討することとしてはいかがか。
- ③意匠性の変更に係る提案については公平性の確保が重要である。
- ④提案者に理解されやすいよう採否理由を見直した方がよい。
- ⑤要求水準書等に具体的な記載のない事項に係る提案は技術提案で取り扱ってはいかがか。

(2) その他

事業者選定にかかる技術提案評価要領案について説明を行った。

次回の検討委員会は12月12日に開催予定とした。

6 会議経過

(1) VE提案採否の意見聴取について

○布施新庁舎整備課長 (資料1～資料4について説明)

質疑・応答

ア 構造に係るVE提案

(提案者番号2_提案番号2)

○委員 X方向梁はスパンをとばすがRCでいくということか。本当にできるのか疑問である。

(提案者番号 1 __ 提案番号 1)

- 委員 アルミフィン中止、アルミサッシの変更は外観に影響がある。
彫りが深い基本設計のイメージから変更となるが良いのか。
- 布施新庁舎整備課長 人目から離れた部分や細かい部分の変更は要求水準で求める
意匠性を損ねないものと考え、これに加えてメンテナンス性の
向上が図られる提案については採用したい。

(提案者番号 2 __ 提案番号 1)

- 委員 構造を R C に変更すると柱が大きくなる。室内側のイメージ
が大きく変わる。意匠にどれくらい影響があるか気になる。
- 委員 照明も変更となり天井のイメージが変わる。採用した場合、
光環境は良くなるのか。
- 委員 あまり大きくは変わらない。若干良くなるとは思われる。
- 委員 アルミフィンは上部にあるためわからないが、執務室天井は
職員から見えるが問題ないか。
- 布施新庁舎整備課長 執務室廻りは機能的、メンテナンス的にも手が掛らないもの
を優先したい。
- 委員 意匠の変更について基本設計者への確認は行わないのか。
- 布施新庁舎整備課長 確認することは考えていない。基本設計は区切りとして考
えており、今回の V E や今後の技術提案でより良いものが出てく
れば、市としては積極的に新庁舎整備事業に採用していきたい。

(提案者番号 1 __ 提案番号 4) (提案者番号 2 __ 提案番号 9)

- 委員 マットスラブ化は両提案者から提案されているが、削減額が
大きく異なる。削減額の妥当性は検証しているのか。
- 布施新庁舎整備課長 削減額の検証はしていない。今回の縮減額は、それぞれの提
案者が基本設計の内容をもとに想定した事業費からはじめた
ものと思われるので、スタート自体が提案者番号 1 と 2 では異
なると思われる。市の予定価格とも一致しない。提案者ごとの
下げ幅についても、スタートが異なる以上、バラつきが生じる
ことは止むを得ないと認識している。
- 委員 評価にかかる問題ではないか。同じ提案でも、提案者によ
つて金額に差がある。これは、提案の確度によるものであるの
か。妥当性の裏付けがしっかりしていればよいのだが。
- 布施新庁舎整備課長 今回は提案毎の両者の対比ではなく、それぞれの提案の中での
絶対値として評価している。今後、技術提案書とともに提出
される入札書に反映される内容である。価格競争の部分で、今
回それぞれ提案してきた縮減額をベースに入札価格が設定され
るのであれば、今回提案されたそれぞれの内容に決定的な支障
があるとは考えていない。
- 委員 今回ここで採用された提案が、次の技術提案で必ず全部採用
しなければならないということか。
- 布施新庁舎整備課長 採用されたものについて、技術提案提出前に提案者に通知する。
それに対して事情が変わったものがあれば、辞退届を提出させる
手続きを用意している。そこで想定しているのは、紐付の提案が
採用されていないと、もう一方の提案が出来なくなるという紐付
の関係が漏れていた場合であり、救済措置として用意している。
V E 提案に対して真摯に提出いただく必要もあるので、提案して

いただいたものは後々までやっていただく覚悟で提案していた
だきたいと考えている。

(共 通)

○委員長 他に提案の採否に係る意見はあるか。
○布施新庁舎整備課長 縮減額の大きい提案を概要として説明している。説明から漏れたものでお気づきの点があれば資料3-1、3-2をベースに意見をいただきたい。

○委員 資料3-1、3-2は提案ごとに構造という分野は記載されていないのだが、それらの項目も含めてか。

○布施新庁舎整備課長 確かに資料3-1、3-2は提案番号順で整理しているので、構造についての提案の範囲が分かりづらいかも知れない。

(提案者番号2_提案番号1-2)

○委員 執務室OAフロアの高さを書庫等が入る中央エリアはH100に変更する提案について、採否がバツであったが、合理的な提案ではないか。

○布施新庁舎整備課長 マルチゾーンも含めて、レイアウト変更の柔軟性を確保しておきたい。また、マルチゾーンのレイアウト変更がわからないため、後々のことを考え、VE段階では採用しがたい。

○委員 実施設計段階で採用される可能性はあるが、今の段階では不採用ということか。

○布施新庁舎整備課長 マルチゾーンは書庫の他に個室スペースも想定しているが、本当にDBの建築工事で個室までつくるのか、今後考えていきたい部分である。今の時点では避けたいというのが事務局の考え方である。

○委員 現段階では提案は不採用ということでしょうか。

○委員 金額が足りなくなればOAフロアH100の範囲を限定するなどの対応でよいと考える。

(提案者番号2_提案番号1-4、1-5)

○委員 採否について、片方を採用している。どちらにも妥当性があると思われる提案に対して、どちらかを採用して進めるということでもよいのではないか。

○委員 どちらかを採用するのか、または両方採用して提案者が選択することでもよいのではないか。

○前田新庁舎整備課長補佐 どちらでも採用可能な場合は削減額が大きい方を選択する。要求水準に照らして性能に大きく違いがあれば検討する。

○布施新庁舎整備課長 14、15の提案では、執務室の天井形状が大きく変わってくるが、かまぼこ型天井では照明ラインが一方に限定されてしまう側面もある。そのようなことを踏まえて判断すると、14の方が機能性の向上が図られるだろうと考える。基本的な部分では、市が提案を募った上で、採否を決定する前提がある。市なりの判断、決断を下していきたいと考えている。

○委員 市が責任をもって採否を判断することを了解した。14、15の採否については、意匠性よりも機能性を優先しているということである。

○委員 意匠的に相当変わるが、執務室の意匠性にはこだわらないということなので問題はない。

イ 意匠に係るVE提案

- 布施新庁舎整備課長 意匠に係る市の基本的な考え方について、外観内観ともに意匠の変更が部分的な範囲に留まるもの、また、目線から遠い範囲の材質の変更等については、要求水準で求める意匠性を損ねないものと考えている。これに加えて保全性、メンテナンス性、あるいは業務継続性が向上しつつ、コスト縮減が図られる提案については、出来るだけ採用したいというのが、事務局の基本的スタンスである。特に、木質仕上げ、あるいは天然木の使用については、基本設計において温かみのある外観、自然素材の温もりに包まれた内部空間を構成するといった考え方から位置づけられたものである。天然木材の使用にあたっては、コストやメンテナンス性の面から課題があることから、VE採否の検討にあたっては、天井や執務室廻りには採用しない方向で考えている。
- 委員 部分採用に関しては、一般的な来客の目につかない部分の材質の変更は採用、来客の目につく部分は天然木素材ということですか。
- 布施新庁舎整備課長 1、2階は来庁者が見込まれる部分なので、天然素材を利用することを考えていきたい。
- (提案者番号1_提案番号15-1、18)
- 委員 低層階の外観、木の変更は来客の目から近いのではないか。
- 布施新庁舎整備課長 屋外は他施設の事例を見ても、早い時期で白華現象により美観が損なわれてしまう。そのような影響が大きいことを考えると、1、2階の部分については、内装と外装の連続性という部分もあるので、素材変更は採用していきたい。
- 委員 ルーバーのピッチを広げることで外観イメージは変わる。低層階なので意匠のイメージとしては、大幅な変更になるのではないか。
- 布施新庁舎整備課長 新庁舎整備事業における意匠性を大きく損なうとまでは言いたれない。それ以外で失うもののリスクを考える必要があると思う。
- 委員 高層部の開口部の中止の合理性はわかるが、低層棟の見え方を変えていいのかは気になる。基本設計者の思いなどがあるのではないかと気になる。
- (提案者番号1_提案番号18)
- 委員 屋外ルーバーの仕上げをフィルム貼りとしている。メンテナンス性が低下すると思われるが採用しているのはなぜか。
- 委員 アルミ自体は耐候性に問題ない。イメージを合わせるためにシートを貼っている。木目のフェイクにするくらいなら、基本設計者は通常のアルミ材としたいと考えるかもしれない。木目調シート貼り仕上げの性能に問題があるというわけではない。
- 委員 実施設計段階でプリントではなく、アルミ素材そのものに変更するような可能性はあるのか。
- 前田新庁舎整備課長補佐 ホール内部の天井は天然素材でなくてもよいとして提案を受けている。天井が落下する危険性を考えた場合、フェイクであるなら、安全性が高い軽量素材がよい。木目でなくとも、意匠上、優れたものがあれば、実施設計で採用の検討を行う。VE提案で

- は、原設計のイメージを尊重しての提案だと思う。
- 委員 経年劣化しない耐候性の高い素材への変更もあると思うが、個人的にはフェイク素材にするくらいであれば、アルミ焼付素材にしたいと思う。意匠上の問題というよりも耐候性において設計段階で検討するという考え方で良いか。
- 前田新庁舎整備課長補佐 性能上、意匠上遜色ないものがあれば設計段階で検討したい。
(提案者番号1_提案番号22)
- 委員 トップライトからハイサイドライトに変更する提案について、省エネ性を損なうということで不採用だが、VE提案の方が省エネ性は高いと考えるがいかがか。
- 委員 提案の方が熱だまりになって暑くなると考える。下階まで熱がおりてくる可能性がある。今回のトップライトは自然採光という視点からすると、塞いでしまうはどうかと思う。そもそも、自然換気を誘引するための煙突効果をねらったものである。煙突効果を高めるためにその空間が熱くなるというバーターでもある。その意味ではVE提案のほうがリーズナブルである。しかし、トップライトがなくなった場合、意匠的に空間の開放感がなくなるのはどうかと思う。
- 委員 コア廻りのガラスを変えるのは関係ないのか。
- 委員 省エネルギー的には、余り関係はないと思う。
- 委員 階段室が見えているほうが意匠的に良いという判断で採用していると思う。
- 委員 単純にどちらがいいというものでもないと考える。
(提案者番号2_提案番号56)
- 委員 ウッドデッキをスタンプコンクリートに変更する提案で、提案者は耐久性が向上すると言っているがこのまま不採用でよいか。
- 布施新庁舎整備課長 人が歩く場所なので、ウッドデッキなら水が下に透過し、雨天時の安全性もよいと考える。防水改修のサイクルと合わせての更新も考えている。トータルバランスで考えた場合、ウッドデッキの方がよいのではないかと判断した。
- 委員 外装はフェイク、床はウッドデッキなど、木の採否に統一感がないのではないか。
- 布施新庁舎整備課長 単純に木をどうするかということではなく、使われる部位によって発揮される機能が異なると考える。ご指摘のように天然木素材の採否をバッサリと判断できればよいのだが、使う場所によって変わってくると考えるのが正直なところである。
- 委員 採否の理由が断定的に書かれていてわかりづらい。ここは意匠の部分なので、意匠性と書いておかないと、保全性、メンテナンス性等だけの理由としては厳しいのではないか。意匠性で不採用という理由も追記してはどうか。市が説明に苦慮するので、意匠性を追記した方がよいという意見である。
- (共通)
- 委員 意匠性にかかわる部分の提案については、VE提案段階では不採用において、実施設計で検討する方法もあるのではないか。
- 委員 あまり下げた金額で契約すると、実施設計段階で自由度がなくなるので余裕を持たせたほうが発注者側としてはよいのではないか

いかと思われる。

○布施新序舎整備課長

先程のトップライトについては、光環境の側面もあるのでVE提案をそのまま飲むことは難しい。VE提案の内容と求めているところのバランスを実施設計の中で調整できないかと思っている。縮減効果が小さいことからVE提案では一旦不採用として、実施設計段階で検討したい。

○委員

提案者の立場としては入札を考えいろいろ提案されていると思うが、一度金額を下げたものは戻せなくなるため、採用して欲しくないものもあるのではないか。契約後の設計を余裕をもって行うためには、性能や機能が改善されるのはいいが、意匠性にかかる部分はキープしておいて、実施設計段階で検討してはどうか。

○委員

日射遮蔽フィルムを張るなど、両者のバランスをとるアイデアを検討したほうがいい。

○委員

意匠性にかかる部分は効率性だけで判断できない部分は、一旦採用しないで設計段階で検討してはどうか。

○布施新序舎整備課長

今回277億円という予定価格を公表してVE提案を募っているので、各提案者側も基本設計の内容を、VE提案に基づいて変えていかないと予定価格に納まらないという要素もあるのではないかと思う。市としては入札不調を絶対に避けたいので、後々の伸び代と予定価格に納める中でのバランスを考えてVEをどう裁いていくかを意識していかなければならない。

○委員

この委員会で決定するのか。

○布施新序舎整備課長

検討委員会は事務局案に対する意見をいただく場である。この後の技術審査会で検討委員の意見を加えて採否を決定することとなる。

○委員長

委員会はあくまで意見を言うところなので、バツをマルにするという答申をしても必ずしも採否が変わるものではない。今回VE提案の事務局案に答申するが、最終的な採否決定は市で行う。

ウ 空調に係るVE提案

(提案者番号2_提案番号29)

○委員

床吹き出し空調範囲の断熱材の中止について、実質的に影響があるのは外壁から1.5m程度で、上下階における断熱性を確保する必要はないという考え方もある。ペリメーター側のヒートブリッジ部分のみ断熱の部分採用はどうか。

○布施新序舎整備課長

今回床吹き出し空調のため、居住域の空調を効率的に行うことを考えている。部屋の上部までは空調が効かない前提のため、上下階の温度差を想定すると全範囲の断熱材の設置が必要ではないかと考える。範囲を考えるという点では、実施設計の中で最も効率的な部分について実施設計で検討する。

○委員長

設計の段階で検討するということで採用する。

(提案者番号2_提案番号48)

○委員

提案者は生の空気が入ってくると結露をする可能性があるとしている。ナイトパージによって生の空気が入ると考えられるが問題ないか。

- 委員 少なくとも1階のエントランスホールはナイトページする必要はない。ナイトページの効果があるのは内部発熱がある空間のみ。エントランスホールは内部発熱がないので、ナイトページの対象にはならない。ナイトページをするのは5月か11月の中間期、夏の涼しい日である。結露の心配があれば、開閉条件を設定し、運用で調整できる。結露だけを理由に採否を決める議論ではない。
- (提案者番号2__提案番号50)
- 委員 コンクリート埋設式に変更することに対して、メンテナンス性について問題はないか。
- 委員 寿命がきたときは大変、ライフサイクルでの更新を提案に見込まなくてよいか。
- 布施新庁舎整備課長 鋼製床式とコンクリート埋設式では更新性は変わらないと考えている。
- 委員 熱放射の効率性は、コンクリート埋設のほうが効果は高いのか。高いか低いかというよりも温まるまでに時間がかかる。
- 委員 (共通) オペレーションの工夫ということか。
- 委員 2者の提案の公平性が保たれているかということが本委員会では重要である。公平性についてどのように考えているか。
- 委員 こんなにイメージがかわっても良かったのかということにならないか。詳細は独自技術にかかる部分はよいが、類似の提案が提出されていない項目の採否の公表についてどのように考えているか。例えば外装、11階サッシの取りやめなどの意匠に係る採否は、両者に公表しないと不公平ではないか。
- 布施新庁舎整備課長 大原則としては、それぞれの提案者の腕のみせどころである。一方でご指摘の通り、要求水準という一つのハードルが設定されている以上、それが取り違えられるようなことがあってはならない。先程、内装の部分で説明したように、それぞれの提案者から室内の天然木張りの提案について、若干提案の範囲が異なる部分があった。そのバランスをとるために、一方は部分採用とするなどして、両者の提案が公表という形ではなく、採否通知の中でバランスが図られるような対応はとっている。
- 委員 それぞれの提案の採択の結果の詳細については、出してきた提案者のみに回答するのか。
- 布施新庁舎整備課長 今回、全ての提案者に知らせるべき、つまり要求水準の見直しに繋がる提案はなかった。提案者にのみ回答することで採否は通知する。

工 給水、電気、外構に係るVE提案

(提案者番号1__提案番号41)

- 委員 60VA/m²では多すぎる。通常で最近のオフィスの実績では10VA/m²、予備を含めて30VA/m²。提案にあるとおり他市事例の30VA/m²が一般的である。最新の商業ビルには95VA/m²（うち50VA/m²は予備）というものもあるが用途が異なる。現庁舎との見合いで考えてはどうか。

- 布施新庁舎整備課長 60VA/m²という設定についてはある程度の安全値をみて
いる。他市との比較については、窓口、外部含めた打ち合わせス
ペースも見込んだ容量としている。先行事例の状況がわからない
中で一概に比較出来ないが、安全値の部分を精査し、省エネ性に
配慮した建物していく必要もある。繰り返しになるが、実施設
計の中で電気容量については見直していきたい。
- 委員 コンセント容量の一次側だけでなく、受変電容量にも影響する。
(提案者番号1 提案番号43-1、43-2)
- 委員 間接照明の変更についてはインテリアの雰囲気が変わるので
はないか。
- 委員 執務室の意匠性を求めるという考え方であった。設備的には
問題ない。
- 委員 他の天井を張る提案とセットであれば問題ない。
(提案者番号1 提案番号49-1)
- 委員 採否の理由が省エネ性ということではわかりにくい。採否の理
由に利便性、機能性を足さないと省エネ性だけでは厳しいのでは
ないか。杭はできれば残しておいた方が良いと思われる。
- 前田新庁舎整備課長補佐 採否理由の表現を見直し、不足しているところは追記する。市
環境局との調整では、不要物は撤去するよういわれている。不採
用として実施設計で検討したい。
- 委員 (共通) 別途工事化する提案にも見える。
- 委員 採否の検討ということで保全性、メンテナンス性という項目で、
ランニングコストがどこまで下がっているかという評価も資料
1の3の中にあつたほうが良いと思う。
- 布施新庁舎整備課長 採用した部分の合計値は後ほど報告する。

才 要求水準書等に記載のないVE提案

(提案者番号1 提案番号31)

- 委員 要求水準に記載のないものへの提案についてどうするか。技術
提案の中で直接書いても良いものをここで出していると思われる。
提案書には要求水準書等に記載なしとする。
- 前田新庁舎整備課長補佐 鉄骨部材については基本設計段階なので、現場の実績等である
と思われる。効果だけ受け取れる提案とも考えられる。
- 委員 一般的には、と書いてある。
- 委員 要求水準に書いていない部分はなんでも提案してもよいとい
うことか。
- 委員長 公平性の観点を確認すること。事務局で検討すること。

(2) その他

- 布施新庁舎整備課長 (第4回委員会は12/12の開催を予定していることを説
明)

問い合わせ先 千葉市財政局資産経営部新庁舎整備課
TEL 043(245)5044