

平成30年度第4回千葉市本庁舎整備検討委員会議事録

1 日 時： 平成30年12月12日（水） 午前9時30分～午後3時

2 場 所： 千葉市中央コミュニティセンター7-1会議室

3 出席者

（1）委員

柳澤委員長、浦江副委員長、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）技術提案の審議及び評価、事前確認事項・ヒアリング事項の確認

（2）ヒアリングの実施について

（3）その他

5 議事の概要

（1）技術提案の審議及び評価・事前確認事項・ヒアリング事項の確認

事務局より、採用したすべてのVE提案は入札書に反映されていること、技術提案の内容が要求水準を満たしていることを委員に報告した。

検討委員会で技術提案について審議し、第4回検討委員会における評価、事前確認事項、ヒアリング事項を確認した。

（2）ヒアリングの実施について

提案者番号1、提案者番号2共に確認事項があるためヒアリングを実施する。

（3）その他

事務局よりヒアリング実施通知を送付する。

第5回検討委員会は12月26日に開催する。

6 会議経過

（1）技術提案の審議及び評価、事前確認事項・ヒアリング事項の確認

○布施新庁舎整備課長 (採用したすべてのVE提案は入札書に反映されていること、技術提案の内容が要求水準を満たしていることを報告、資料4について説明)

質疑・応答

【提案者に確認する事項の事務局案】

○委員長 着工の前倒しに係る技術提案は審議対象外とすることとし、ヒアリング当日に事業者に確認をすることとする。
提案者に確認する必要があると思われる技術提案は、各技術評価項目の審議の中で検討する。

【①実施方針】

○委員

提案者番号1の提案で評価できるポイントは、フロントローディングの実施、PM室の設置、BIMを活用したコスト管理、第三者監理の体制構築、市民ヒアリングの実施であるのに対し、提案者番号2は総合調整室の設置、エネルギーサポートセンターのサポート体制、BIMやVR技術による設計情報の見える化といった違いがある。

○委員

提案者番号1の評価はA評価ではなくB評価でも良いとは思うが、少なくとも体制、進め方で提案者番号2と差があるため、提案者番号2の評価をC評価としている。

○委員

ほかの委員についても提案者2のほうが良いという意見はない。両提案の評価に差がつかないと落札者が決まらないこともあり、実施方針の評価は提案者1をB評価、提案者2はC評価で良いのではないか。

○委員

両者ともC評価としていたものの落札者を決めるために両者の評価に差をつける方針でいくということであれば、その評価で異論はない。

○委員

提案者番号1の第三者監理の考え方については具体的な内容を確認したい。その内容の具体性を踏まえて、最終的な評価をしたいと考える。提案書の文面をみると、現段階では同等の評価が妥当である。

○委員長

ヒアリングをしたうえで実績に裏付けられた具体性のある提案かどうかを判断する。BIMやVRの活用といった提案の具体性を問うたうえで最終的な評価の調整を行うこととする。現段階では提案者番号1をB評価、提案者番号2をC評価とする。

異議なし。

○委員長

提案者番号1及び提案者番号2へ実施設計段階において内容に変更が生じた場合のコスト管理方法について、当日質問当日回答にて確認を行う。細目別内訳書について提出は任意とするものの、当日質問当日回答にて確認を行う。

○委員

基本的には提案書に記載の内容は、落札した場合に必ず実施することになると思われるが、中には条件付きで実施するものも含まれている可能性がある。契約の範囲内でどこまで実施してもらえるかは確認した方が良い。

○布施新庁舎整備課長

承知した。

【②工期短縮】

○委員長

各委員の評価を踏まえると、提案者番号1の提案で評価できるポイントは、マットスラブ等の技術採用による工期短縮、BIMの活用だけではない多様なICTツールを活用した意思決定の迅速化、オフィス移転マネジメントサービスのサポート、地上躯体工事における免震上部基礎等による工期短縮等が挙げられる。ただし、オフィスマネジメントおよび工期短縮の具体性、実現可能性については確認が必要と考える。

同様に提案者番号2についてはマットスラブ等の技術採用による工期短縮、BIMだけではない多様なICTツールを活用

した意思決定の迅速化、部材の工業化やユニット化による工期短縮等が評価ポイントと考えられる。

委員 2 名が提案者番号 1 を C 評価、提案者番号 2 を B 評価としており、評価に差をつけています。他の委員は程度の差はあるが両者を同じ評価としている。先ほどの議論同様、差をつけたほうが良いということであれば、少し提案者番号 2 の提案内容のほうが優位ということもあり、提案者番号 1 は C 評価、提案者番号 2 は B 評価という評価にしてはどうか。

○委員

○前田新序舎整備課長補佐

異議なし。

資料 4 の番号 2-7、2-8 についてはヒアリング出席者が具体的な契約工期を把握していない可能性があるため、事前質問したいと考えている。

○委員

○委員

工期短縮の実現性に関しては確認したい。

提案者番号 1 についてはオフィス移転マネジメントサービスといった提案があるが、本工事の枠で行うのか、別途契約を必要とするのかは確認したいと考えている。作業員の作業所への入退場管理に指紋認証等高度な技術を活用と記載があるが、なぜそこまで管理をする必要があるのかを確認したい。また、作業員は社会保険に加入すると思われるが、どのタイミングで加入の確認を行うのか。提案者番号 2 については、BIM データの活用について具体的なことが記載されていない。どういったメリットをもたらすのかを確認したい。

○委員

サポート体制、オフィス移転マネジメントに係る費用負担について質問がある。

○委員

働き方改革への対応は具体的な内容を確認したいと考えている。

【③施設性能】

○委員

提案者番号 1 の提案にある人員増に対応するデスクレイアウトの変更や、提案者番号 2 の階段室周りの耐火ガラス扉をシャッターに変更しコミュニケーションを取りやすくすることについて、発注者の評価はどうか。

○布施新序舎整備課長

人員増に対応するデスクレイアウトの変更については現時点で判断がつかない。後者のシャッターに変更することによりコミュニケーションの自由度が高まることについては本事業のコンセプトとマッチしている点において良い提案ではと思われる。

○委員長

コミュニケーションの自由化について、提案内容に具体性のある提案者番号 1 を B 評価、提案者番号 2 を C 評価とする。

異議なし。

○委員

○委員

インクルーシブデザインの実現のためのワークショップの具体性について、インクルーシブデザインとは何かについての質問がある。

○委員

停電時の二次側電力負荷のデマンド制御を行うためのサポート提案、ウェルネスオフィスの具体的なイメージと診断方法、WELL認証の費用負担について質問がある。

○委員

代表企業災害対策本部について聞きたい。

○委員 座屈拘束プレースを中止し耐震間柱を用いたラーメン架構とすることについて、室内空間への影響を確認する。

【④耐震性能】

○委員 オイルダンパーの採用についてはどのように考えているのか。

○布施新庁舎整備課長 提案者番号2はオイルダンパーを使う前提で提案しているため、代替案で同等の性能を確保できるのかどうかは確認が必要である。また、入札価格も提出済みのため、代替案の場合であっても同価格で対応可能かどうかは確認が必要である。

○委員 両提案間の加速度応答や層間変形角といった数値の差はあまり気にしなくとも良い。

○委員 要求水準のレベル2を上回るレベル3まで対応していることについて、オーバースペックではないかという考え方もある。事務局としてはどう判断するのか。

○布施新庁舎整備課長 新庁舎は総合防災拠点であり、地震に耐え、発生後も通常業務を行えることが期待されるため、必ずしもオーバースペックではない。

○委員長 提案者番号1の提案で評価できるポイントは、免震積層ゴム引き抜き対応工法の採用、オイルダンパーを設置しない免震レイアウトの提案、モニタリングシステムの導入、レベル3に対応した安全性の確保であり、B評価とする。提案者番号2はオイルダンパーを調達できない場合の代替案の提案や免震工法及び広域な静的締固め砂杭工法の採用により、C評価とする。

○委員 異議なし。

○委員 提案者番号2の提案にある、オイルダンパーの代替案の技術提案書における意味合いについて、参考提示か技術提案の一部なのかは確認しても問題はないか。

○布施新庁舎整備課長 確認事項としては、入札価格は変更できないため、その範囲内での対応が必須であることを理解したうえでの提案かどうかである。

○委員 それであれば技術提案の一部として捉えたうえで質問した方が良いか。

○布施新庁舎整備課長 そのとおりである。

○委員 代替案は2つあるため、双方についてコストの観点も含め質問する。

○委員 提案者番号1のモニタリングシステムの導入後の運用について、光熱費の負担や管理方法について確認した方が良い。

【⑤維持管理・環境・エネルギー性能】

○委員長 提案者番号1の提案の評価できるポイントとしては、C A S B E E - W Oの提案、ランニングコストの縮減、省エネルギーに加えた維持管理性の向上、竣工後1年時点でのエネルギー分析及びフィードバック、C O 2排出量の削減や、市民への「環境配慮、防災意識喚起ツアーア」見学コースの設定、市民勉強会の企画実施等が挙げられる。提案者番号2の提案の評価ポイントは、エネルギーサポートセンターの技術者が省エネを検証す

る点、ZEB Ready の実現、省エネ性能を運用段階においても検証しランニングコストを削減する点、BEMS の採用によるインターネット上の見える化画面の表示機能等が挙げられる。

○委員長

委員の多くは両者同等の評価としており、当該分野を専門とされる委員がともにB評価としているため、提案者番号1、提案者番号2ともにB評価とする。

○委員

エネルギーサポートセンターの契約や庁舎管理との関係性、修繕費、維持管理費の低減コストの積み上げの算定方法および数値の算出根拠等は、質問したい。

○委員

提案者番号1については水力発電設備の概要、提案者番号2についてはZEB Ready、まちかど広場天井の腐食防止仕様の有効性を確認したい。

○布施新庁舎整備課長

提案者番号2の提案書に「基本設計図書BEI=0.54」と記載があるが、これは入札公告時の資料には記載されておらず、それより以前に公表されていた基本設計に係る資料で記載されていたものである。提案者が基本設計図書を自ら検証し、ZEB Ready を実現するのか確認が必要である。腐食防止仕様については、要求水準通りである。

○委員

CASBEE-WOについては、内容の確認を行う。

【⑥品質管理】

○委員長

半数の委員が両者同等と評価している。提案者番号1は具体性に欠けるものの詳細はヒアリングで確認できれば良く、委員の何名かは提案者番号1のほうが優れているという判断である。提案者番号1をB評価、提案者番号2をC評価とする。ヒアリングで具体性を確認し、その結果次第では評価を下げるこもありうる。

○委員長

提案者番号1の提案の評価ポイントは、月次の品質管理の巡回や独自開発の「鉄筋工事BIMソフト～RC一貫生産支援システム」、BIMの活用等が挙げられる。提案者番号2は、徹底したBIM活用や、本社・支店品質管理部署による工程ごとの検討会等による品質確保等が評価できる。

○委員

異議なし。

第三者性の担保については、提案者番号1だけでなく、工事監理一級建築士事務所の監理のメリットについて、両者に確認をした方が良い。

○委員

提案者番号1の独自開発の「鉄筋工事BIMソフト～RC一貫生産支援システム」について評価をしている以上、詳細や実績を確認した方が良いと思われる。

○委員

フェーズゲート管理の意味、特定技術審査会、月1回の品質巡回の内容については確認したい。

【⑦仮設計画、施工計画、施工中の周辺環境対策】

○委員長

両者ともにB評価としている委員が多い。提案者番号1をB

評価、提案者番号2をA評価とした委員がいる一方で提案者番号1をB評価、提案者番号2をC評価と逆の評価となっている委員もいる。比較的両者とも細かい提案がなされていることから、提案者番号1、提案者番号2とともにB評価とする。

○委員長

提案者番号1の提案の評価ポイントは、騒音低減対策、駐車場の位置変更による工事車両の動線分離、粉塵・悪臭の拡散防止、情報公開室の設置、年1回の現場見学会の開催、仮設歩道の設置、防水対策の実施等が挙げられる。提案者番号2の提案の評価ポイントは、レーザーバリア設置や防音タイプの仮囲いといった騒音対策、搬出入車両管理システムの採用、モノレール連絡通路E V使用不能期間の大幅な短縮、新施設P Rコーナーの設置、市民・小学生向け現場見学会の開催、作業員用ブリッジ通路設置による職員および作業員の動線分離、工事中の駐車台数の増加の提案が挙げられる。

異議なし。

騒音・振動に関するモニタリングをどのように実施し、結果をどのように評価するのかを確認したい。

粉塵のシミュレーションについて質問がある。

地上解体工法について、防音パネルの付いた足場が崩落するリスクが伴うと考えられ、危険性について確認が必要である。

【⑧地域経済への貢献】

○委員長

各委員で評価が分かれているものの、全体的に提案者番号2の提案のほうが少し優れているといった評価のように思われるが有意な差ではない。最終的には発注額を踏まえた評価となるため、ヒアリングでの詳細確認が必要となるが、現時点での評価は提案者番号1、提案者番号2とともにB評価で良いのではないか。

○委員長

提案者番号1の提案の評価ポイントについては共同企業体における市内業者出資比率が30%であること、市内業者への売上の還元や発注、清掃活動への参加、地元貢献や活性化の取組等が挙げられる。提案者番号2の提案の評価ポイントについては共同企業体における市内業者出資比率が30%であること、市内業者への発注および地元店舗の積極的な活用、地域イベントの開催への積極的な協力、千葉市有料観光土産品の利用等が挙げられる。

異議なし。

発注額を算出する際に重複計上していないか確認するか。

提案者番号1については提案書記載の金額が下請け企業への発注額の累計金額なのかどうか、提案者番号2は“最大”128億円という表現の趣旨や最小の金額について確認を行いたいと考えている。両者の比較ができるよう、元請直接工事費に対するパーセンテージといった数値の提出を求めることも検討している。

○委員

事前に確認するのか。

○布施新庁舎整備課長

内訳を確認するためにも事前に質問することを想定している。

【技術評価項目に対するその他】

○委員長

ヒアリング当日は、時間の都合上、評価ポイントに関わる確認事項を優先して質問することとし、残りの時間で時間が許す限り内容にかかわる事項を確認することとする。確認事項の整理、優先順位付けは事務局が行うこととする。

【⑨統括代理人の実績】

○委員

提案者番号1の実績は審査の視点に挙げられている条件が面積25,000m²であるのに対し、約200m²足りないとのことだが、その微々たる差をどのように捉えるか検討が必要ではないか。提案者は審査条件を把握しているのか。

○布施新庁舎整備課長

条件は落札者決定基準に記載しているほか、質問回答書で質問に回答している。延べ面積49,000m²の半分は免震層の上にあることを想定し、25,000m²といった区切りにしている。

○委員

約200m²は誤差の範囲であり、杓子定規な評価と感じる。約200m²足りないことによりD評価となることによって、点数はどの程度変わらるのか。

○布施新庁舎整備課長

1. 2点変わることとなる。

○委員

提案者番号1は①実施方針の項目でPM室長を設置するとの提案であり、提案書をみるとPM室長は実績豊富なようだが、PM室長の実績は評価しないのか。

○布施新庁舎整備課長

PM室長の実績を個別に評価するのではなく、あくまで実施体制全体としての評価としている。

【⑩設計主任技術者の実績】

○委員

提案者番号2の実績は某官公庁庁舎と記載してあるが、A評価にはならないのか。

○布施新庁舎整備課長

発注者が特別目的会社のため、あくまで民間企業の実績としている。

○委員

官公庁庁舎には変わりなく、微妙な線引きである。

○委員

PF1で行ったものか。

○布施新庁舎整備課長

そうである。

○委員

それであれば、発注者が特別目的会社ではあるものの、官公庁が対価を支払っているため、実質的な発注者は官公庁ではないか。

○布施新庁舎整備課長

事業管理の内容等を踏まえたうえで、発注者の区分による明確な線引きを行っている。

○委員

発注者が官公庁である実績をA評価としているということは、より望ましいということか。

○布施新庁舎整備課長

本工事に類似していると思われ、発注者が官公庁の場合を高く評価している。

○委員

事務所ビルと庁舎ビルでは確かに実績に差が出るが、PF1で発注者が特別目的会社の場合と、官公庁が発注した場合で技術的に差はないと思われる。事業手法が変わるだけで評価が変わってしまうのは違和感がある。

- 委員 PFIにおける特別目的会社からの受注実績も官公庁の実績として評価することは難しいのか。
- 布施新庁舎整備課長 事業者からの質問の中で「再開発組合が発注者の場合も公共事業になるか」というものがあり、それに対して「官公庁が発注した庁舎に該当しない」と回答している。その回答と整合を取ると、提案者番号2の特別目的会社についても該当しないと考えられる。
- 委員 すっきりしない部分はあるものの、そのように定めているのであれば従うほかない。

【⑪監理技術者の実績】

- 委員 提案者番号1が評価Cとなっているのは、免震構造の庁舎は規模の点で実績がないものの、普通の庁舎実績はあるということか。
- 布施新庁舎整備課長 その通りである。

(2) ヒアリングの実施について

- 布施新庁舎整備課長 (資料6について説明)

質疑・応答

- 布施新庁舎整備課長 自己紹介は肩書によって席が指定されているため省略し、時間確保のためすぐに本題に入る。事前に確認する質問は、契約工期および市内経済への貢献についてとする。
- 委員 体制に関するプレゼンが延びてしまい、質問時間が減ってしまうといったことも考えうる。プレゼンはコントロールできるが、質問の回答が長引いた場合はどうするのか。提案者番号1の終了時間と提案者番号2の開始時間の間隔が10分間しか空いていないため、もう少し余裕が必要ではないか。
- 布施新庁舎整備課長 参集場所とヒアリング会場は別にしており、提案者同士が鉢合わせすることはない。ただし、提案者番号1の時間が延びた場合、提案者番号2の時間も延長するといったように平等性は確保したい。提案書記載の内容の説明の時間を設げず、あくまで質問のみとすることも可能である。
- 委員長 提案書の範囲内しか話せないため、取り立てて当日提案内容について話してもらう必要はないと思われる。実施体制に関する説明は省略し、質疑のみで40分間を使うこととする。
- 委員長 両者とも確認事項があるため、ヒアリングにお越しいただくこととする。

(3) その他

- 布施新庁舎整備課長 (ヒアリング実施通知を12/14に送付すること、第5回委員会は12/26の開催することを説明)

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