

会 議 名	第2回東麻布二丁目複合施設新築等工事設計・施工事業候補者選考委員会
開 催 日 時	令和5年1月16日（月曜日）午後6時30分から7時30分まで
開 催 場 所	麻布地区総合支所第3会議室
委 員	（出席者）桑田委員長、富田副委員長、岡本委員、山代委員、坂倉委員、林委員、鈴木委員、伊藤委員
事 務 局	麻布地区総合支所管理課管理課長 櫻庭 麻布地区総合支所管理課管理係長 佐京 麻布地区総合支所管理課管理係 深沢 保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 奥村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当係長 内村 企画経営部施設課設備係長 河原 企画経営部施設課営繕係 澤田
会 議 次 第	1 開会 2 議題審議 議題1 第一次審査結果について 議題2 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）について 3 今後のスケジュールについて 4 閉会
配 付 資 料	〔席上配付〕 資料1 東麻布二丁目複合施設新築等工事設計・施工事業候補者選考 第一次審査表 ①－1 事務局採点結果 ①－2 事務局採点結果（加点項目） ②選考委員による採点結果 ③採点結果集計表 資料2 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）方法について 資料3 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）審査表 資料4 第1回東麻布二丁目複合施設新築等工事設計・施工事業候補者 選考委員会会議録（案） 【参考資料1】 選考委員名簿 【参考資料2】 座席表

会議の結果及び主要な発言	
	1 開 会 (委員長 挨拶) 2 事務局から本日の委員会資料の確認 3 議題審議 議題 1 第一次審査結果について (第一次審査採点結果について説明)
事務局	事業者Aにつきましては、事務局採点 119 点と加点項目の 24 点の合計 784 点で、69.4%の得点率です。事業者Bにつきましては、事務局採点 624 点と加点項目の 12 点の合計 751.9 点で、66.5%の得点率です。合格点は区の基準では6割以上となっていますので基準は超えています。 採点結果表には採点結果と各委員のコメントをまとめてあります。
委員長	今までの事務局からの説明、採点をする際に何かお気づきのことや採点の基準などについて何かありましたら、各委員からご意見をお願いします。
C委員	保育園を運営しながらの工事について、また、現場を見学した時には、近隣との距離が近いと思ったので、近隣への騒音の配慮がされているのかどうか、作られた建物が利用者にとって安全かどうか、という点を中心に採点させて頂きました。
D委員	木造の項目では事務局採点がかなり厳しかったようですが、両案ともに悪くはない先駆的な提案だと思いました。床面積あたりの木材使用量としてB者は $0.113 \text{ m}^3/\text{m}^2$、と書かれていて、これは十分高い数字です。国のサステナブル先導事業の中の木造の基準の一つでは $0.05 \text{ m}^3/\text{m}^2$があり、その倍以上であるので、それなりに取り組まれています。両者ともそうです。控えめな提案ということではなくて、程よい提案だと思います。あまり木材使用率を上げてコスト高になりますし、この提案の $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$という数字は適切な量だと思いました。A者の提案は、耐震要素とか将来の間仕切り変更が難しくなる要素が無くて良いですね。B者については、バランス良く真ん中に壁が入っていて木造設計としては好ましいのですが、将来的な間仕切り変更には制約があります。この辺りをどう評価するのかと思います。
E委員	私は、地域利用者、コミュニティにとって、どういう場にしていこ

	うかという提案を軸に拝見しました。総合的に言ってA者とB者比べると、A者の事業所の方が計画地に近く区内の実績もあり、場所に対する提案の具体性は全く異なる印象です。あと、どのように利用されるかというところ、D委員も仰っていましたが、構造の提案が将来的なコミュニティスペースの使われ方を想定しているところにも、大きく考え方の違うところがありました。B者は非常に手堅い印象、そつない設計をされているのでユニバーサルな、バランスの良い提案だという印象があります。
F 委員	設備・設備改修、Z E B・環境という点では、A者に関しては、この設備は設備の改修ということについて、ほとんど何も言及されていないようでしたので、あまりいい点数は付けていません。Z E B・環境についても、あの試算の段階でZ E B r e a d yに到達しているのか曖昧で平均的な評価を付けています。その項目だけ見るとB者の方が木造に対する経験が多いのか、設備の給排気のルートですとか、梁貫通の可能性が無いのでそういうことを考慮した提案がありました。個人的には、A者の提案には、工事時間中に体育館跡地を協働スペースとして使えるとか、工事中における施設利用に関する提案が非常に充実していましたので、差し引きでほとんど同じ位の点数になりました。専門的なところからするとA者の書込みが少ないと思います。
G 委員	B者に高齢者に配慮した記述が多くありました。例えば、車いす対応や段差解消、滑りにくい床材等は高齢者施設では重要なので、そういった配慮、トイレの引き戸の話やストレッチャーの通過に支障の無い開口幅が取れているとか、そういう配慮についてはB者の方に高い点を付けています。それ以外の部分は、この地域は旧飯倉小学校に対する思いが強いと思いますので、メモリアルスペースをどう活かしていくのかというところは、いいぐらテラスにメモリアルスペースを設けているA者の提案は非常に良いと感じました。この部分は点数を付けました。あと、工事期間中の配慮については、もちろん両者配慮をした計画にはなっていますが、B者の方がより具体的に保育園児の生活リズムを考慮した工事時間の設定の記載がありました。一方では、防災に関してはA者の方が、具体的には防災協議会の会員で、近接設定が重要ですので一長一短ありますが各項目で、この方が良いと採点しているので、結果として両者あまり差がついていません。
H 委員	A者B者ともにトータルではあまり点数は変わりませんでした。全体的なコメントとしては、両者ともにB I Mを活用して数量や運用・維持管理までシステムを使って見える化をして進めていくとともに、

	工期の短縮も4か月や6か月と、力を入れていると思いました。一方で、工事では近隣とか利用者への影響も重要です。静かな解体方法を要求水準書に記載していますが、A者は静音解体の具体的な提案がありませんでした。それは当然実施するという事なのかもしれませんが、その点でB者と差がつかしました。それから施設計画・外観内観は、全体的にA者の方がより魅力的に見えますが、A者のエントランスアプローチが開けていますが、開発許可になると現状の新設建物の敷地も残敷地も開発行為が出来ない土地であり、より切り開くと難しい面もあると考えました。これも要求水準書で1階の南側、協働スペースのデッキがあって、中と外を上手く使うとなっているのですが、切り開いていることで上手く使えなくなっている、という点で2点を付けました。そこは皆さんの意見も聞きながら検討したいと思っています。
B委員	地元の思いを考慮して建築計画・意匠も重点的に見ました。A者B者大きく差はありません。設計施工の実施体制では、両者ともきちんと責任者を配置し、両者ともBIM等を活用しながら設計施工を進める計画になっています。工期もA者は4か月、B者は6か月の工期短縮とあり、二次のヒアリングでどのように工期を短縮するのか聞いてみます。施工計画では、B者の方がベビーカーへの配慮とか通園時間帯、保育園の午睡時間とか細かく配慮し、ワイヤーソーでの躯体の切断、マグストップの散布など、全体的に居ながら工事への配慮が十分されています。建築計画・意匠になりますと、小規模多機能型居宅介護施設の点については、A者の方がオープンキッチンとして、居間食堂や廊下まで職員が見渡せる構造となっており、トプライトからの自然採光や通風を確保した500mmの現わしの明るく開放的な空間ということで、A者の方が優れていると思いました。 一方、B者のほうは、地元の方は旧飯倉小学校への思いが強く、旧飯倉小学校の角天井を思わせるような木質の天井を1階ロビーや風除室に配置するという計画で、昔の旧飯倉小学校をコンセプトに色々木質を提案しているところを評価しています。A者B者ともそれほど大きな差はありません。
A委員	各委員のご意見と同じ点が多いです。私はA者の方が地域のことも含めて細かく具体的に提案していたと感じました。特に園庭の使われ方も含めてA者の方が魅力的でした。エントランスの部分では、B者のエントランスはマンションのようで魅力がありませんでした。保護者がベビーカーで来たりすると、雨の日などはエントランス部分で溜まることもあると思います。A者の方が、軒下部分が広がっていて、高齢者とかお子さんを連れて歩く時などは有利に働くのかなと思います。

	ました。一方で、開発行為となってしまうと前提が変わるかもしれないと分かりました。1階部分から2階に移動する際には、多くの方は階段よりはエレベーターを使って移動するのかなと思いました。その点で、A者の動線がエレベーターを上がって前の方に開けて、視線を誘導しながら歩く方向が、より分かりやすかったです。B者はエレベーターからの動線がよく分からなかったです。そういう意味では、A者はそういうところの意図が良く分かりやすかったと思いました。
委員長	それでは、ただ今、各委員からのご意見がありましたので、採点内容などでご意見やご質問、また、ここで相互に知識を深めるために何かいかがでしょうか。 先ほどの、開発行為というのは、もう少し詳細な計画でないと分からないでしょうか？
事務局	図面だけなので、本当に開発行為になるのかどうか、次回の第二次審査で確認します。
事務局	改めて資料1-③をご覧ください。 事業者Aは、合計が784点で得点率が69.4%、事業者Bは合計749.9点で得点率は66.4%です。ということで採点結果の順位につきましては、第一位が事業者A、第二位が事業者Bになります。
委員長	今の点数を受けまして、第一次審査の点数を確定ということでよろしいでしょうか。 ～各委員 了承～
委員長	それでは、続きまして、第一次審査通過事業者を決定したいと思います。今回は2者からの提案でしたので、どちらも話を聞いてみようと、2者とも話を聞いてみたいのですが、両方ともに通過ということでよろしいでしょうか。 ～各委員 了承～
委員長	それでは、第一次審査通過事業者は、事業者A、事業者Bとなります。2者の事業者に、第二次審査に進んでもらいたいと思います。 それでは、次に議題2、第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）方法についてです。事務局から説明をお願いいたします。 議題1 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）方法について

事務局	～事務局から第二次審査の説明～
事務局	プレゼンテーションの方法ですが、提出された提案書だけで行う方法と、パソコンとプロジェクターを使った方法の2つがあります。どちらかお決め頂ければと思います。 また、2点目はプレゼンテーションの条件として、プレゼンテーションを行う事業者の構成人数をお決め頂ければと思います。統括代理人予定者と意匠担当主任技術者予定者を含めた5人程度で行うのが良いかと思います。
委員長	事務局から説明がありました、第二次審査について何かございましたらご発言をお願いします。 まず、第一にプレゼンテーションの方法についてですが、いかがですか。パソコンとプロジェクターを使って説明して頂くのか、提案書だけで説明して頂くのか。
A委員	私は、パソコンとプロジェクターを使いながらプレゼンテーションして頂いた方が分かりやすいと思います。
D委員	プロジェクターを使って頂いた方が分かりやすいですね。
E委員	提案書と同じ内容でしたら手間がかかるので資料だけで良いですし、二次審査では一次審査とは違う新しいことを聞くのであれば、プロジェクターを使った方が良いですし、この委員会の中で確認点をあらかじめ投げておけば、手間が省けるのかなと。スライドを作成してもらう手間がかかるのなら資料だけでも良いかなと思います。
A委員	資料を変えなくても、資料をプロジェクターで映してもらうだけでも、パワーポイントを新たに作らなくても良いかなと思います。それは事業者任せでも良いですね。 どこを話しているのかビジュアルで分かった方が、分かりやすいのかなと思います。確かに、手間がかかるのであれば、事業者の判断で事業者が作っているPDFをそのまま映してもいいかもしれません。
E委員	事業者には何をプレゼンしてくださいと伝えるのですか。
事務局	基本的には、提案資料の概要版を作成してもらっているので、それで全体のコンセプトを説明できると思うので、それでよろしいかと思います。

A委員	これまで作成した概要版を使って 15 分で協調したいところ、事業者の思いを話してもらおうということですね。映像の活かし方は事業者に任せて、同じ提案資料をパワーポイントでもPDFでもお任せして良いと思います。
B委員	原則、新たな提案は無し、ということでよろしいでしょうか。
委員長	E委員のご意見のとおり、追加の資料があるかないかという事が審査をする上で必要ということであれば、この場で要求するという事でよろしいかと思います。E委員、何か資料を要求しますか。
E委員	前提として確認しておきたいのが、1階のオペレーションはどのようにするのか、誰が使ってどのようなマネジメントするのかという事と設計をリンクさせておいた方が良いと思います。そういう設計はどのように詰めていくのか確認しておくことは重要だと思いますし、設計については協議をしながら詰めていきますと書いてありますが、そこまでしか書いていないので、どういうステークホルダーが関わってどういう風に設計を進めてくださいと言った方がいいですね。それが予めあるのであれば、事前に課題を出しておいても良いかなと思いました。
委員長	そのことをプレゼンテーションに含めてくださいと事業者に言うことは可能ですよね。
事務局	可能です。
委員長	その他に、プレゼンテーションの時に事業者を確認したい点があれば、場合によっては図面等を出してもらおうということもあると思いますが、いかがでしょうか。
C委員	提案書には工期が短く出来るとありますが、本当に短縮できるのか根拠を知りたいです。どこをどう縮めることによって4か月とか6か月工期が短縮できるのか、明確に示してもらいたいです。木は伐採してから乾燥させたり縮んだりしますが、何年位置くとゆがみのない良い木材が出来るのか。実現性に疑問があります。その点、B者は自前で木材を持っていてすでにゆがみのない木になっているのかとか、その点、A者はどうなのかとか。
D委員	確かに2年でも3年でも放っておいて、自然に乾燥させるのが一番いいですが、そのんびりは出来ないなので、通常は人工乾燥と言って

	蒸気で加熱乾燥させています。乾燥だけで1年も2年もかかるわけではないですがそんなにのんびり出来ないし、とはいえ自然に出来ればその方がエネルギーの無駄にもならないので良いです。工夫のしどころですが、そのことによって期間が短くなって、ゆがんだ木が届くことはありません。そのあたりは各社の工夫のしどころですね。
E 委員	関連するかもしれませんが、金額の評価が低かったというのは、予算オーバーだったのでしょうか。
事務局	予算一杯で提案してきたということです。物価高で予算ぎりぎりまで提案しないとどうにもならない。両者とも上限いっぱい提案しています。
E 委員	見積りについては特に意識しなくても、提案で判断するという事ですね。
事務局	見積金額については、両者ほぼ同じです。
F 委員	木材の使用の量、比率は比較しやすいので、比較してみたいと思います。B者は様式25に$0.113 \text{ m}^3/\text{m}^2$と書かれていますが、これの内訳がどうなっているのか。A者は全体の大きさと使用量は書いてありますが、B者にも木材使用量を聞いてみたいです。 あとB者の方では、例えば高齢者施設の廊下幅とか、B者の図面は寸法等が入っていないので、居室の大きさとかある程度知りたいなと思います。検討中ではあるのかもしれませんが、寸法が入っているものを出してもらいたいと思います。
事務局	了解しました。
委員長	その他いかがでしょうか。F委員はご専門の面から補足資料はいかがですか。
F 委員	ここに書かれていることだけでは具体的なことは何も分かりません。今回、設備的に工夫するところは無さそうです。両者に差が無かったので、本当にZEB Readyになりますか、と確認するくらいです。
委員長	ここに書かれているZEB Readyのグラフが、A者とB者では異なりますが、揃えてもらったほうが分かりやすいと思うのですが。そのあたりはいかがですか。

F 委員	定義が違うので、届出値のそのままの数字を書いていないようです。実質的にZ E Bになっている、という提案かもしれませんので、建築物省エネ法上の届出のB I が0.5 切っているというのを言って頂くことは必要かなと思います。A 者の方は、届出値なのか実エネルギー消費量のことを言っているのか曖昧です。B 者はB I と書いているので分かるのですが。
委員長	揃えてもらうべきだと思いますので、A 者に届出値を出してもらうということですね。
E 委員	Z E B R e a d y 認証とも書いてあるので、確認のためB I 値を出してもらいたいです。
委員長	ありがとうございます。プレゼンテーションの方法については、パワーポイントかP D Fかは事業者任せとして、映像を使いながら資料の説明をお願いするということ。次に、プレゼンテーションの参加人数ですが、5 人という人数を決めておいて、事業者を決めてもらうのでしょうか。絶対に出てもらいたい人というのはありますか。
事務局	統括代理人予定者と意匠担当主任技術者予定者は、必ず出席してもらいたいです。全員で5 人位でしょうか。
副委員長	それでは、統括代理人予定者1 名と、意匠担当主任技術者予定者1 名は出席してもらい、あと3 人は事業者にご判断頂き、全員で、5 人以内でお願いしたいということですね。あとは、何かありますか。
E 委員	両方ともJ Vで来ますよね。色々な会社の人で来るという事ですね。
委員長	いずれにしても5 人という人数の中で、事業者の方でご判断いただくという事ですね。これで進めたいと思います。 あとは追加資料ですが、先ほど貴重なご意見を頂いたので、確認ということで必要があれば資料の提出を求めるという事で、事務局の方で整理していただくという事でよろしいでしょうか。 それでは、今のように審査方法について決めたいのですが、事務局はよろしいでしょうか。
事務局	よろしいです。

B 委員	ヒアリング時間が 30 分となっていますが、委員が 8 人いると最低 1 人 5 分で 40 分は必要かと思います。全体を少し詰めてヒアリング時間は 40 分ではどうでしょうか。早めに終わっても構いませんが、30 分と決めてしまうと、すぐに終わります。
委員長	受け答えがありますので、余裕をもって時間を設定しましょう。今回は 2 者ということですので、もう少し時間を設けて、事務局の方で時間を調整してください。15 分のプレゼンテーションはそのままです。他に何かご指摘はありますか。 ～各委員了承～ 3 今後のスケジュールについて 今後のスケジュールですが、事務局から説明をお願いします。 今後のスケジュールですが、次回のプレゼンテーションは、1 月 31 日火曜日の午前 9 時 30 分からです。会場は本日と同じこの会議室で行います。 ～各委員了承～ 4 閉会