

会 議 名	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
開 催 日 時	令和4年9月16日（金曜日）午後6時30分から8時まで
開 催 場 所	東麻布区民協働スペース スペース1
委 員	（出席者）桑田委員長、冨田副委員長、岡本委員、山代委員、坂倉委員、 林委員、伊藤委員 （欠席者）鈴木委員
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 企画経営部施設課営繕係 澤田
会 議 次 第	1 開会 2 委員委嘱 3 委員の紹介 4 委員長、副委員長の選出 5 議題審議 議題1 募集要項について 議題2 一次審査・第二次審査（審査方法、選考基準）について 6 今後のスケジュールについて 7 閉会
配 付 資 料	[席上配付] 資料1 （仮称）東麻布二丁目複合施設新築等工事設計・施工事業候補者 選考委員会設置要綱 資料2 選考委員会名簿 資料3 募集要項（案） 資料4 要求水準書（案） 資料5 様式集（案） 資料6 第一次・第二次審査の進め方（審査フロー図）（案） 第一次審査方法について（案） 資料7 第一次審査（書類審査）審査表（案） 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）審査表（案） 資料8 選考スケジュール（案） 参考資料1 リスク分担表 参考資料2 配置図

会議の結果及び主要な発言	
事務局	<p>1 開 会 (麻布地区総合支所長 挨拶)</p> <p>2 委員委嘱 (委嘱状の交付)</p> <p>3 委員の紹介 (全委員自己紹介)</p> <p>4 選考委員会の運営について (選考委員会の運営について説明)</p> <p>5 委員長、副委員長の選出 (互選により委員長を選任、「(仮称)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設置要綱」に基づき、麻布地区 総合支所長を副委員長に選任)</p> <p>6 議題審議 議題1 募集要項について (募集要項(案)について説明)</p>
事務局	
委員長	<p>今までの事務局からの説明で何かありましたら、ご意見をお願いします。</p>
A委員	<p>募集要項の15頁の項番9審査項目及び審査基準のところ、第1 次審査の選考は全応募者から3者とありますが、多くの独創的な提案 があるかもしれませんので、3者と限らずに3者程度とした方が良い と思います。</p>
事務局	<p>港区の場合は2者から3者程度ですが、拮抗する場合は4者の場合 も有ります。ご意見をふまえて3者程度と改めます。</p>
D委員	<p>募集要項では特に気になることはありませんが、要求水準書2頁 「とすること」とか「とする」は基本的に盛り込むべき内容ですね。 「検討する」などは提案の余地があります。要求水準書16頁で木構 造部分は現し等とする、内外観とするとありますが、これは木ならい いという事ですね。あと16頁で柱スパン6mとすること、とありま すが6m未満はダメなのでしょうか。</p>

	<p>23 頁（5）では、木材の持つ質感特質を現わした表現とする、とありますが全て木造の現わしなのか一部でもいいのか判断できかねます。1 時間耐火部材を使うようにとありますが、防火地域と準防火地域にまたがる地域なので、耐火構造・準耐火構造を併せることも出来ます。それも可能だけれども、防災拠点として耐火構造としていることもあるのかもしれませんが、選択肢が狭まり過ぎている気がします。具体的には 30 頁の予備スリーブの P S スペースを設けるなどの記載もありますが、予備スリーブを開けるかどうかの一般的な議論もあり、選択肢が狭くなるので「検討する」等の言葉にして、コスト調整や自由な提案への制約にならないよう、幅を持たせてあまり内容を固めすぎない方が良くと思います。</p>
事務局	<p>今回の敷地は、防火・準防火地域にまたがっています。今回の建築は、最低でも 1 時間耐火の建築にしてくださいと要求しています。</p>
委員長	<p>いくつかご質問がありましたが、順に確認したいと思います。要求水準書 16 頁にある、柱のスパンを 6 m にするとか、内外観を木の現わしにする等のご指摘はいかがですか。</p>
D 委員	<p>一般的に 6 m を下回ると、色々安くする工夫ができます。6 m を超えると使える材料も限られるので、選択の幅が狭まり過ぎることを懸念しました。</p>
事務局	<p>6 m スパンのところは 1 階の区民協働スペースで、災害時には避難所として使うため、広く使う必要があります。地元からも保育園の卒園式や入学式など広く使いたいと要望が出ています。しかしながらそれ以外の用途では 6 m 以下でもよろしいかと思われます。</p>
D 委員	<p>そのように弾力的に理解をしてもらえたら良いです。</p>
委員長	<p>応募する側からすると、6 m スパンの指定など要求水準書の記載内容を考慮すると、提案はできるが費用がかかるということになります。</p>
委員長	<p>トイレ等の場所は 6 m 以下でも出来ますし工夫も出来ますが、普通に読むと、6 m スパン以下を提案すると失格になると読めます。</p>
副委員長	<p>指摘をふまえて文言を改めてもらうという事でよろしいでしょうか。事務局で修正し各委員にお知らせください。</p>

F 委員	<p>要求水準書の 3 頁上から 3 行目「Z E B 認証の取得を行うこと」とありますが、認証取得が必須なのか認証を取得できるものを設計すればいいのかわかりません。実際に認証を取得するのは区だと思うので、認証取得の資料の作成もするのか、認証を取得できる性能のものを作ればいいのか、記載が曖昧です。</p>
事務局	<p>認証は港区で取得する予定です。認証取得の水準を満たすように設計する、ということです。</p>
F 委員	<p>取得することではなく、取得水準を満たすこと、とかの表記が良いと思います。15 頁の (5) イのところでは Z E B 化にあたっては国等の Z E B 設計ガイドラインに則り、空調の温度設定や諸室の照度設定等を決めること、設定温度を 28℃にと読めますが、最近では健康の観点から温度は適切にして節電しなさいという流れになっています。設計者がクールビズの視点でとらえる可能性もありますので、区で何か公共建築の基準があればそのように書いた方が良いでしょう。</p>
事務局	<p>再調整して適切な表現に改めます。</p>
A 委員	<p>例えば 3 頁項番 3 (2) イの話でしたら、「Z E B r e a d y 以上の Z E B 認証の取得を可能とする高水準の計画の提案等」にしたらいいですね。</p>
委員長	<p>それでは議題 2 の、第 2 次審査の基準について事務局から説明をお願いします。</p>
	<p>議題 2 一次審査・第二次審査（審査方法、選考基準）について</p>
事務局	<p>～審査方法、選考基準の説明～</p>
委員長	<p>事務局から説明のありました、第 2 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。</p>
C 委員	<p>プレゼンテーションの時間は 10 分なのでしょうか。建築のことなど色々説明を受けるには短いですね。</p>
事務局	<p>プレゼンテーションは 15 分、質疑応答は 30 分です。</p>
D 委員	<p>第 2 次審査では説明する事業者が 3 名までとなっていますが、少ない気がします。</p>

H委員	<p>応募する事業者はそれほど多くないと思いますので、内容によっては3名以上でも良いと思います。</p>
D委員	<p>意匠、構造、設備などの担当者がいて、木造の話もするととなると3名では少ない気がします。4人から5名程度が良いでしょうか。プレゼンテーションの時間は説明、質疑ともにこれで良いと思います。</p>
委員長	<p>それでは5名にするということ、プレゼンテーションの時間は15分、質問の時間は30分ということによろしいですね。若干延長するような場合は、不公平のないように調整するということとします。</p>
D委員	<p>木造化率についてですが、第1次審査の事務局採点で、木造化率を定量的に評価するのは良いと思います。数字で明確になるので基準をはっきりしておいたほうが良いです。柱・梁は分かりやすいのですが、筋交いや耐力壁とか耐震要素をどう数値化するのか決めておいた方が良いと思います。床とか壁の木材については木造化率には入ってこないのかなど、床とか屋根の耐震要素はどのようにカウントされるのか決めておいた方が良いと思います。そうしないともものすごく木を使ってもカウントされないことになります。整備計画では純ラーメン構造とあるので柱・梁をカウントしているのかもしれませんが、外周とか間取りの変更に影響の少ないところを木質化した場合も、評価にプラスになるようにしておいた方が良いと思います。</p>
A委員	<p>事務局でも明確に採点できて、設計者側からもカウントの仕方が明解だと良いですね。今の評価方法では、長さで測れるものを評価していますが、面的な部分をどう扱うのか、これは設計者としては大事なところですね。</p>
事務局	<p>床面積に対する木材在積率の考え方ですが、この整備計画では床面積が決まっていない状態です。凡そ1,810㎡ですが、床面積が決まっていないので木材材積率を求めることができず、分かりやすく柱と梁の長さで割合を求めることにしています。屋根の形状も基本計画では決まっていないので、各社の提案によりどれを採用するか検討しますが、具体的に基準が決まっていないので各者評価が出来ません。そのため柱・梁を評価基準にしました。</p>
D委員	<p>木材材積率とは床面積に対してどの位木材を使っているかという事ですね。それなら提案毎に作れませんか？何立米使っているとか。</p>

事務局	材積率を求めるときに使用する木は主要構造部だけで良いですか？
D委員	それは基準によりますよね。主要構造部だけでいいのか内装まで含めるときもある。みなとモデルはそちらではないですか。
事務局	主要構造以外で求めようすると、できるだけ多く木を使った方が木材材積率が良いという事になり、事業者がどのような基準で考えたらいいのか分からないのではないかと。
委員長	今のご意見だと、主要構造部とそれ以外に分けて主要構造部に限定するという事、今の評価は線的な部材、柱梁だけだけど、CLTのような面的な部材も床や壁に含めてもいいかということがポイントですね。面的な部材もカウントするとなると材積率を評価することになります。
事務局	例えば、柱梁を使った構造と耐力壁を使った構造の提案が並んだ場合一定の基準が無いと評価できません。最初から、耐力壁も良い、または柱梁のみ認めますと言わないと評価できません。私たちは純ラーメン構造を前提としているので、柱梁で評価することとします。
委員長	主要構造部だとスラブはどのように評価するのか、木やCLTでやる場合はどうでしょうか。
H委員	基本計画の段階で、どのくらい詳細に設計が出来るのかというところも問題で、今回は単純化して評価したほうが事業者にも負担が少ないのではないかと、柱梁の主要構造部の長さの割合で木造化率をみたところですよ。D委員のご意見の通り、壁床屋根等どこを見ていいのか悩ましいので今回は案として柱梁で限定しました。
F委員	多くの木材を使えばいいのかという意見もありましたが、区別なく基本計画では木造化及び木質化がこの計画の目玉になっているので、木質化も全て入れても良いと思います。沢山使われても困るのであれば別ですが。なぜ木造化するのかという目的と関係するのかもしれませんが。
B委員	評価項目に木材材積率は入れられますか？
事務局	入れることはできます。

D委員	事務局で木材材積率をカウントするのは難しいですね。設計が偏りそうですね。例えば床のCLTは合理的ですが、評価されないならコストが上がるので止めておこうとか、変な提案になりかねない。提案された木材材積率は信じて評価しても良いのではないのでしょうか。平米あたりの材積で評価しても良いのかなと思います。
B委員	申請主義みたいになりますが、木材材積率は入れても良いですか。
A委員	木造化率の評価の指標の一つとして柱梁の木材材積率でみると、この基準をみると床に使ってもカウントされないのでは、床に使わない方が良いのかとか逆の読み方をされる恐れもあります。かえって狭めていることもあるので、その両方でカウントすることでいかがかなと思います。
D委員	どこまで公表しますか？
事務局	資料7は公表します。点数は出ます。
委員長	木材材積率を内訳に含めるということでしょうか。40点のうち事務局の配分を考えてもらうということ。
事務局	木材材積率含めて40点配点を事務局で配分させていただきます。
委員長	今の点は事務局で調整して頂き、基本的には第1次審査と第2次審査の評価項目で進めるという事でよろしいでしょうか。
E委員	建築の専門的なことは分かりませんが、基本的にこの施設の趣旨を理解して計画してくださいとあります。それがコミュニティの核としての場所であるとありますが、まず、それをどの項目で評価するのかが見当たりません。建物の性能は書いてありますが、コミュニティの核としての施設を本気で作ろうとした場合、どのように運用していくのが非常に重要です。施設の利用方法が見えている必要があります。市民参加の要素は不要なのかという課題もありますが、さらに基本的なことでは建物のあり方によって、コミュニティが左右されてしまう懸念もあることです。その点はどのように評価するのかと仕様書を見ると、コミュニティの拠点であることを大事にしてくださいと書いてありますが、決定者として何を乗り越えたらいいのかというポイントが曖昧です。提案者の考え次第でお任せしてしまうと、それ以外の数字的な要求水準だけ満たせばいいという提案しか出てこない淋しい結末になるのかなと危惧しました。

副委員長	資料 7-4 の評価項目、建築計画・意匠 (11) では区民協働スペースとありますが、コンセプトがあります。幅広く利用してもらえる施設、区民避難所として、コミュニティの拠点として、園庭としての提案のところにコミュニティのところは書いてあります。評価項目には入れています。ここでコンセプトを正しく理解して提案しているかどうかを判断します。
A 委員	大事な点であると同時に、1 次審査の書類で事務局が評価するのが難しいので、事務局が採点する書類審査の 1 次審査には含みにくかったのかなと思われます。この段階で非常に優秀な提案が落ちないとは限らないとは思いますが。
副委員長	配点も非常に重視しています。小規模多機能の利用のしやすさも含めてこの建物のコンセプトや機能をこの項目で評価します。
E 委員	区民協働スペースを沢山作っていますが、利用率が高いところもあれば、ただの会議室になっているところもあり、事務局の考えとして、このような区民協働スペースになってもらいたいという事があれば審査の時に評価しやすいと思います。
事務局	この地域はとても防災に力を入れているところで、街づくり協議会などで活動の場に活用しています。音楽活動や地元のお祭りなどでも利用しています。
E 委員	この計画では区民協働スペースが 1 階にあるのは画期的ですね。きらきらプラザ新橋の時は最初に協働スペースが 4 階で計画されていましたが、その時にヒアリングして、1 階に配置するという事になり、アクセスしやすいところに配置するのが重要なのですが、1 階に配置した時に期待できることや地域のニーズ、まだ掘り起こされていないニーズ等、もう少し書いておかないと何も特徴のない公共施設になる。会議室が並んでいるだけでそれでいい、とみられてしまうのはもったいないです。
副委員長	この計画では、保育園の卒園式やイベントで使えるように会議室を一体で使えるようにしてあり、また、防災に熱心な地域なので避難所として園庭と一体で使えることを重視しています。採点表にも災害時の利用の仕方や地域の思いは記載してあります。
事務局	整備計画には小規模多機能のことは比較的分かりやすく記載してありますが、区民協働スペースについても利用方法などももう少し分か

E委員	<p>りやすく記載したいと思います。</p> <p>恐らくその方が設計者も計画しやすいと思います。オープンスペースがあって、1階は自由にプログラムが出来て、幅広い年齢層の方が集まって、地域での活動に利用できる場にしたいとか書いてあると意欲的な提案が出てくるように思います。</p>
副委員長	<p>E委員のご提案のとおり選考基準に少し採点について分かるように追記をしてください。</p>
A委員	<p>重要なお指摘だと思います。木造に意識が向いていましたが使い方へのご指摘も非常に大事です。募集要項の1頁の始めにそのような考えを書き込みたいと思います。施設建設のことだけでなく運営のことも書いた方が良いでしょう。</p>
委員長	<p>本日のご意見は事務局の方で取りまとめして修正してもらおうということでしょうか。他にご意見はよろしいですか。</p> <p>～各委員了承～</p> <p>7 今後のスケジュールについて (事務局から今後のスケジュールについて説明)</p> <p>8 閉会</p>