

会議名	第4回（仮称）南青山二丁目公共施設実施設計及び新築工事事業候補者選考委員会
開催日時	令和4年2月21日（月）午後6時00分から午後8時40分まで
開催場所	ウェブと参集の併用方式（選考委員はリモート参加、事務局及び事業者は913会議室に参集）
委員	（出席者）古賀委員長、有賀副委員長、藤井委員、稲垣委員、伊藤委員
事務局	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 宮内、井川
会議次第	1 開会 2 議題 （1）第二次審査の実施 （2）第二次審査結果及び事業候補者の決定について 3 連絡事項 4 閉会
配付資料	資料1 第4回選考委員会進行スケジュール 資料2 第二次審査採点表 資料3 第二次審査結果・総合結果表 プレゼンテーション用ダイジャスト版資料（A事業者・B事業者）
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会 2 議題 （1）第二次審査の実施（プレゼンテーション及び質疑）
事務局 委員長	（資料1の説明） それでは、A事業者によるプレゼンテーションを行います。 （A事業者 プレゼンテーション）
委員長 A委員	それでは質疑に入ります。 実務経験として、このかなり長い期間にわたって、一方通行の逆走の許可申請をする取り組みの実務経験はありますか。車両の台数は概算でどのくらいになりますか。
A事業者	もう1点は、大型車以外は、地区内を迂回させる仕組みになっています。ガードマンの配置が1か所に設定されているのですが、これは現場を確認した上で、その安全配慮上問題なしというご判断をされて決定されたのですか。 大型車両が通るときには、当初の計画を警察署に説明し、このようなやり方でないといけないと説明し、許可をいただいたことはあります。 台数については工種によって変わりますが、土工事においては6台くらい、コンクリートに関してはなるべく少ない台数だと警察署から言われているのでそれで申請したいと思います。警備員の配置についてはコインパーキングのところに必要かもしれません。今後の工事をやるに当たって検討したいと思います。

B委員	何トンの工事車両を通す計画ですか。
A事業者	ポンプ車に関しましては4トン車か8トン車です。ミキサー車に関しては、中型か大型なので4トンから10トン超です。あと、杭を打設する機械は大きなものが入る予定です。
B委員	迂回のルートの場合、道路交通法上、何トンの車までが通行可能かご存知ですか。法規に反するような工事をなされるということは、いかがなものかと思いますが。
A事業者	迂回させる大型車以外の搬入は3トンまでと考えていたのですが、近隣様との話等を踏まえて、道路交通法の違反にならない車の通行としたいと考えています。
B委員	そうすると工期が延びる可能性も十分ありますし、台数が増える可能性もあります。近隣で行われている工事でも近隣住民が大変迷惑しており、赤坂警察署から業者に指導がされています。
A事業者	この公共施設の一番大事なコンセプトは何だと思えますか。 その一つの例として、もし災害が起こったときに、精神障害者あるいは知的障害者の方、高齢者の避難をどのように考えていますか。
A事業者	建物の用途係数1.25、用途係数分類Ⅱ類という形で、大地震の際に、建物の躯体に大きな損傷なく使用可能な、人命と機能を確保できるような構造の建物とする形で検討しております。 実際のその避難用の動線であるとかそういった部分につきましては、十分な幅員を確保して、わかりやすい動線計画で安全な場所まで避難できるように、基本設計に基づき協議をさせていただきながら計画を進めていきたいと考えています。
B委員	この施設の設置計画ができてから13年もかかっているのです。その点が、明瞭に解決されたので今日まで来たわけです。それを今回の設計者が、そのようなことを考慮するという事だったので近隣住民は同意したのです。
A事業者	設計にあたって最も大事な部分というのは、やはりこれまでの経緯を踏まえて、近隣の皆様のご意見を伺って、コミュニケーションを重ねて、皆さんが納得いただけるような形で、精一杯努力をさせていただきたいと考えております。 ワークショップで、近隣様の要望をよく聴いてそれを反映させるということを考えておまして、そこで特にまたそういった話をさせていただきたいと考えております。
B委員	近隣の意見はもう10年間出しています。むしろ設計者がアイデアを出して、そこでお互い良いものを作っていくと言うのだったらよくわかりますけども。
委員長	事業者さんのお話を聞いて、アイデアを出そうという姿勢に私には聞こえませんが。
C委員	設計の時点から、施工者が関与できるということが、今回のメリットだと思っていますが、その具体的な記述が少ないように思いました。 設計・施工一括に業務を行うことに対して、メリットっていうのは何でしょうか。また、そうした関係は実施設計の中で、どうプラスに働くのでしょうか。

A事業者	設計に入る段階のワークショップの協議等に施工者も同行します。設計定例にも常に施工者も出ます。表記の仕方が薄かったかもしれませんが、今年の4月から施工者も一緒に付いていろいろと動き、それを反映した設計ができるようにして、そのまま工事の方も近隣様にできるだけ迷惑をかけないようにしたいと思います。
C委員	今ありましたワークショップの先に警察協議があると思います。今いただいている全体工程表では、令和5年5月から警察協議が始まるやに書いておりますけれど、協議の時期としてはいかがでしょうか。
A事業者	この警察協議につきましては、工事の許可についてしか書いていなかったのですが、協議については設計段階の当初からになると思います。
C委員	道路を挟んだ向いで工事現場が動いていると思いますが、今後加わる本現場との調整をどのようにしていくのかお聴きします。
A事業者	既に一度当該工事現場とヒアリングはしており、大体的内容は聴いております。今後、特に工事車両が問題になると思いますので、それにつきましては、事前に打ち合わせをし、施工計画に反映させる計画とします。着工後等も常に情報の共有の打合せの場をつくり、工事車両がなるべく重ならないようにする、重なった場合はこのようにするという統一したルールを決めたいと考えています。
D委員	工事中の台風や地震といった災害には事前に把握できるものもありますが、どういう対策を取りながら工事を進めていくのか。それと、あまり提案書に記述がなかったのですが、コロナ対策を工事現場でどのように取りながら工事を進めていくのかお伺いします。
A事業者	まず台風の事ですけども、シートがあおられることがあるので、壁繋ぎ間隔を密にして強風時にはめくる必要があると考えています。コロナ対策に関しましては、机ごとにアクリル版を設置し、作業員の入口には検温計と消毒は常に置いて、入る際には消毒する。マスクは当たり前ですし、会議室についてはサーキュレーターを付けて常に監視する。どこの現場でもそれをやっています。
委員長	J Vの現場定例に関しては「隔週」と書いてあるのですが、設計定例はどのような頻度で行われる予定ですか。
A事業者	現時点では、「隔週」と書かせていただいておりますが、業務の進捗に合わせて、必要に応じて増やすことは十分考えられると思います。
委員長	ワークショップの開催回数とか、どんな内容なのか、場所や規模など、何か現時点で計画されていることがあれば教えてください。
A事業者	まずは業務開始当初に重点的に開かせていただきたいと考えております。当初に近隣説明をさせていただいて、そちらでご意見を集約し、我々もそこで把握することや学んだことを区とも打ち合わせさせていただいて、どういったメンバーでワークショップをやらせていただくのかとか、それを踏まえて検討させていただきたいと考えています。頻度についても同様です。
委員長	予定表だと、設計の当初のところにあるだけですけれども、設計の終わりとか施工中とかもワークショップは予定されているのでしょうか。
A事業者	業務開始当初のワークショップは必須であろうと思って書いてはいるのですが、以降についてもスムーズに業務が進むように、皆さんのご満足い

	<p>ただけるよう必要に応じ開催いたします。 （A事業者終了・退席）</p>
委員長	<p>それでは、B事業者によるプレゼンテーションを行います。 （B事業者 プレゼンテーション）</p>
委員長	<p>それでは質疑に入ります。</p>
A委員	<p>迂回するルートは8トンクラスの車両が入るという説明だったと思います。幅員4メートルを切るような道路の区間での通行は実務上の経験はありますか。</p>
B事業者	<p>また、交差点の方に事前に2か所調整されたということですが、実際にこの車両の軌道を見ると、かなりぎりぎりだなという感覚を受けるのですが、配慮事項についてお伺いしたい。</p> <p>「交差点1」のコインパーキングですが、角の2台分をお借りする形でお約束がとれております。</p> <p>「交差点2」のクリーニング店の方は、隅切り部分について、現在、東側の工事でもかなり通られて、かなり傷んではいたのですが、店主からは「直していただけるのであれば、当然、隅切りをしているので、通って構わない」ということでした。</p> <p>ただ、かなり大きな車が通る予定ですので、ガードマンを交差点1、2にそれぞれつけておりますので、通行の際はそのまま、1から2のガードマンにつなぎ、2のガードマンがそのまま現場に入るような感じで安全に配慮して通行します。</p>
A委員	<p>大型車が入りますから、かなり余裕の部分が少ないかなという気がしますが、その辺に関するこれまでの経験といったところはおありになりますか。</p>
B事業者	<p>港区内での工事経験は100件以上あります。実際に同じような道路状況がかなり多かったです。ですので、このような計画を今回も書かせていただきました。</p>
A委員	<p>BIMの効果をどこに重きをおいて動かそうとしているのか、その効果を教えていただければと思います。</p>
B事業者	<p>設計段階で作成したBIMモデルを使い、施工手順や工法を立体的かつ視覚的に検討します。工事車両の配置状態や軌跡、仮囲いの位置、クレーンの取り回しなどの立体的な検証をすることが可能です。</p> <p>また、設備のBIMモデルを作成することで、天井内の配管、蓋や仕上げの干渉を事前に把握することが可能となります。</p>
A委員	<p>工期短縮との関係性ではどうですか。</p>
B事業者	<p>設計段階で作成したモデルをそのまま施工段階のデータとして活かすことができます。3次元で検証ができます。2次元だとどうしても経験値に頼ってしまいます。その場ですぐに把握しやすく設計から施工に移行できると考えています。</p>
B委員	<p>御社のテーマは「南青山二丁目の今と未来をつなぐ」ということですね。まず、この意義をちょっと説明していただけますか。</p>
B事業者	<p>地域の方々とこの施設をいつまでも思いを共有しながらあり続けると言う意味で使わせていただいています。いまは更地のところに新しい建物が建って</p>

<p>B委員</p>	<p>いく、そこで地域の皆様方の思いを酌み入れ具体化しながら形をいつまでも共有したいということです。</p> <p>13年前に最初に港区から提案されたときは、このようなスローガンで当近隣住民に説明会がありましたが、猛反対がありました。</p> <p>まず最初に「交差点1、交差点2」の対策は、本当に検討なさっていると思います。伺いたいのは、道路幅「3.4」と書いてある一番狭いところは、道路交通法で何トンの車まで使用できますか。</p>
<p>B事業者</p> <p>B委員</p>	<p>8トンです。</p> <p>通れませんよ。時間規制で4トン以下というふうに書いてあります。</p> <p>確かに実際に近くの工事現場でも8トンのトラックが入ってるんですけども、近隣住民からも反対はあるのです。と申しますのはですね、歩行者の通行が確保されていないのですね。ですから、公共施設を整備するに際しても交通規則を遵守するというのが基本的な原則だと私どもは理解するんですね。</p> <p>この計画は十分に計算されたものだと思いますけど、計算上のものとしては成り立つかもわかりませんが、交差点2では、私どもの今までの経験から、実際に使われてるのを見ましても、これは現実には不可能です。</p> <p>次に、火災等があった場合に、4階、5階の知的障害者や精神障害者の方をどのようにして誘導するのか。2階、3階は高齢者の施設ですから、ほとんど介助がなければ避難することはできません。</p> <p>近隣住民の協力を得てというようなことが、以前、港区からも話がありましたけれども、実際には消防団が昼間は2名おりますけども夜間はゼロになります。</p> <p>管理者が安全に避難誘導することができるのでしょうか。そういう設計の考慮がなされているかどうか、それについてお答えください。</p>
<p>B事業者</p>	<p>今予定していますのは、2方向避難にプラスして高齢者の使いやすい避難器具を設置する予定で考えております。</p>
<p>B委員</p>	<p>知的障害者の方がどういう行動をとるかということの研究なさって、この設計に向かおうとしてるのでしょうか。</p>
<p>B事業者</p>	<p>10名の方を避難させる、そのアイデアを聞かせてください。</p> <p>エレベーターは2基付いています。バッテリーが付いていて停電になっても一定時間使用できるものを付ける予定です。</p>
<p>B委員</p>	<p>普通の建築物を作るのではなくて、今回の目的は、高齢者とか知的障害の方を安全に過ごすことのできる施設を作ると港区が近隣住民に説明しているのです。</p> <p>ところがその設計に反映されていないということは、住民に説明しても納得できないと私は思うのですよね。</p>
<p>B事業者</p>	<p>事業者に選定された場合には、細かい打合せになると思いますが、しっかり設計に反映して納得していただける建物にしたいと思っているので、忌憚のないご意見をただきたいと考えています。</p>
<p>B委員</p> <p>B事業者</p>	<p>地域にふさわしいデザインが何なのか具体的に説明していただきたい。</p> <p>人が集まる部分と、今回の5階建ての建物から住宅地に向かうスカイラインという流れる形をデザインのコンセプトとしています。</p>

B委員	福祉とは何かということのコンセプトを、皆さん方はどう理解しているのですか。
B事業者	福祉施設ということで、ユニバーサルデザインを導入したデザイン、例えば取っ手の形も握りやすいものや押しやすいものなどいろいろなものがあります。そういったものを一つ一つ積み重ねていって、
B委員	そんなことじゃないですよ。ユニバーサルデザインというのは誰にでも使いやすいということですよ。障害者でも、健常者でも。
B事業者	そういったスペースを作りたいと考えています。
B委員	考えてるのだったら、計画書の中にちゃんと入れてくださいよ。それをちゃんと明示してください。言葉遊びをしないで。この建物ができたら、40年、50年お付き合いしていくのです。
C委員	接道の緑化ですとか、または木質化、ZEBといった環境配慮について、今回の建物では、どのようなものが考えられるのか、そこをお聞きしたいと思います。
B事業者	内装については可能な限り木質化を図っていきたいと思っています。壁は羽目板、カウンターであれば木製にし、木を使うことで温かみを持たせる。壁面緑化はメンテナンスがかかりますが、積極的に検討したいと思っています。ZEBについては、空調の性能を上げつつ断熱の性能も上げたいと考えています。設計段階で検証可能だと思います。
D委員	地域の方々にとっていろいろな思いのある施設となっております。その思いに応えるために、設計・施工にあたっての責任者としての思いを仰っていただきたい。
B事業者	まず、安全安心ということが公共施設として、福祉施設として必要と考えます。今後、私どもは地域の一員と思いながら地域の方々のご意見をいただきながら設計に反映していきたいと思っています。
委員長	施工のスケジュールで躯体工事と内装・外装工事が重なる期間が1か月ぐらいしかないのですが、これは妥当な計画ですか。もっとあってもいいかなと思うのですが。見解をお聞かせください。
B事業者	躯体工事中に内装工事をするのが通常1か月だけだったので、1か月とさせていただいております。 逆にもっと長くてもいいのかなと思ったのですが、なるべく多くの車両がかぶらないような形で検討し、ただ工期も短縮したいというところで1か月だけ重なる形とさせていただいております。
委員長	施工中の苦情対応で専任の方を置くとおっしゃられたと思いますが、どんな感じの体制になるのかももう少しわかりやすく教えていただけますか。
B事業者	施工中のクレームの対応については、現場代理人に加えて、専任の近隣対策窓口を設ける形になっております。主に安全管理担当を中心に当社内で選任をさせていただいて、直接、会社の方に、連絡が来るような形になって、それがすぐに現場の方に反映されるイメージです。
委員長	その専任の方は、現場ではなくて会社にいるということですが、現場にいないことのメリットみたいなものは何がありますか。
B事業者	現場では、数多くの車両や職人さんが動いておりますので、クレーム対応を現場でなく、会社で置くことによって、現場は、現場の安全工程の管理を行

委員長	<p>い、社内では集中してクレーム対応をさせていただこうと思っております。もちろん直接、現場の方にクレームが来た場合は、すぐさま現場管理人の方で対応させていただいて、それを逆に会社の方にフィードバックする形になってます。いずれにしても、当社のルールで、30分以内に工事監理の方に連絡をするような形で、努めて参ります。</p>
B事業者	<p>近隣への影響をできるだけ少なくという話であれば、たくさんの車を「交差点1」を通すのではなく、一方通行の逆走を増やす方が、近隣に対する負担は減ると思うのですが、それを最小限の逆走にするという対策になっている理由を教えてください。</p>
委員長	<p>この計画を立てる際に、赤坂警察署と打ち合わせをかなりさせていただきました。基本通れない大型車両のみ一方通行解除を認めるという赤坂警察署の大前提がございましたので、それをもとに、通れない車に限定して、当社も検討させていただきますという形で打ち合わせが済んでおります。そのため、今回、少し回るような形にはなっておりますが、法令遵守で工事を進めさせていただこうということと、ガードマンを現状4人つけて、安全に努めていこうという形の工事計画にしております。</p>
B事業者	<p>そこら辺はこれから近隣の方とご意見の調整の中で、車両の数量みたいなものが変わっていく可能性はあるのですか。</p>
委員長	<p>もちろんございます。</p>
B事業者	<p>当初一方通行をすべて解除という形になると、町内に入る車が少なくなって、なおかつ工期も短縮できるというメリットがございましたが、やはり赤坂警察署は、通常ルートを通れる車は、とにかく一方通行の解除は認めないと指導いただいているので、今回の計画とさせていただいております。今後、地域の方々と警察との協議の中で変更させていただくことはあります。まずは安全安心の対策が最重要と考えておりますので、一番安全な方法を示したいと思います。</p>
委員長	<p>(B事業者終了・退席)</p>
事務局	<p>(2) 第二次審査結果及び事業候補者の選定については、再開したいと思っております。</p> <p>採点集計の結果について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>A事業者の第二次審査の合計得点は368点、第一次審査、第二次審査の合計点数は975.8点でございます。B事業者の第二次審査の合計得点は428点、第一次審査、第二次審査の合計点数は、1,196.2点でございます。</p>
委員長 A委員	<p>それでは各委員の皆様から、講評をお願いしたいと思います。</p> <p>評価した点は、実際にやる事業にとって、特に交通の観点から聞かせていただきました。具体的なひとつのチームとしてどう動かせるか、ワークショップという形で動かすのか、BIMモデルを使って工程管理するのか、設計から施工までの意思統一はB事業者が進んでいるという気がしました。</p> <p>一般的な車両制限令では、車幅2.5メートルの4トン車、8トン車は、一般的な市街地内の局所指定道路は幅員3mを最小限と規定されているので、今回の通行帯のところは基本的に通って問題ない。ただし、地域で車両重量規制等があれば別ですが。あとは車両のボディーの長さが引っかかると。その点</p>

	<p>では、B事業者が丁寧に配慮している。</p> <p>それから、一方通行の逆走を増やした方が、ということですが、地域生活者の利用にとってみると今までの通行と全く違うケース、車の通行があるといったところの安全リスクは大きくなる。それを最小限にするのが警察の考え方なのだろうと思います。道幅が狭くなったとしても、生活のための車の通行する方向性の変わらない体制を地域のなかでどう担保していくのか、通行するときには各交差点部のところに人員配置をする配慮が全体をとおしてできているところを評価しました。</p>
B委員	<p>この委員会が始まる前に2者から出された計画書をちょっと読み込みました。</p> <p>A事業者は企画全体に非常にまとまって整理されているということは確かです、実感として。B事業者はいろいろ盛り込まれていたが「言葉遊び的」なものが多かったので、実際それを確かめたくて質問をさせていただきました。</p>
C委員	<p>いずれにしろ、A事業者、B事業者とも、熱心な業者でございますので、皆さんの総意でB事業者になるということには異存ございませんので。ただ、数字上でちょっとA事業者が高くなっております。</p> <p>A事業者に関しては、警察協議に関して、しっかりと手順が示されてることや、また特に南側の住宅、居住地の方に対してはですね、配慮がよく書かれていましたし、伝わってきたところであります。</p> <p>B事業者の方は、BIMとか、新しい設計と施工をつなげる、そういう視点において、独自性をしっかり出していたのではないかなと思います。</p> <p>また警察協議に関しても、これまでの課題については十分把握した上で、地域の負荷のないように、さらなる検討をしますというところをもって、高い実現性はあると評価をしています。</p> <p>いずれにしましても、今後より一層現地の状況確認も必要ですし、また住民との協議調整もありますが、両者の把握ですとか認識は高いものであったと思いました。</p>
D委員	<p>主にですね責任者の工事に対する思いというものを、他の委員と質疑で見ていた感じです。</p> <p>両者ともこの施設の経緯であるとか、地域の状況、思い、そういったものをこれからもより把握する努力をした上で、地域の意見を聞きながら、設計・施工する意欲なり、やる気、そういったものを十分見せてくれたと思います。</p> <p>プレゼン自体では、一次審査の提案書の緻密さの差ほどの差があったとは思っておりません。</p> <p>いずれにしても、責任者の方も責任ある言葉でしっかりと取り組んで行くということは聞けたので、非常にいいプレゼンだったと思っています。</p>
委員長	<p>いまD委員がおっしゃったように、提案書レベルの差ほど、今回のプレゼンテーションの差はなかったかなと思います。</p> <p>それは限られた時間の中でしゃべる言葉が、それほど変わらないっていうところが、一番大きいのかなと思います。</p> <p>質疑のとき聞いていたのは、この先、いろいろな問題に直面したときに、臨</p>

	<p>機応変というか、状況に合わせて対応を変えていけるかというところを少し見ていたんですけども。</p> <p>そういう点ではどちらもそこまで高い評価ということではなかったかなと思いますが、工事を進めていく上では柔軟に対応せざるをえないところがあると思いますので、そこら辺をぜひ区の方と一緒にですね、対応をとっていただけるといいかなと思います。</p> <p>最後の交通の話ですが、私は個人的にはやっぱり短い距離で、一方通行の解除をできるだけ活用する方がこの案件に関しては、バランスとしてはいいかなと思っているのですけれども。そこら辺は今後、この物件の関係の方々のご意見というか、主張というか、その辺のところのバランスで決まってくるような気もするので、結構ここの落としどころっていうのが、この物件に関しては一番の肝かなと思いました。</p> <p>それでは、委員の皆様からの講評を聞いて、採点を修正されたい方はいらっしゃいますか。</p> <p style="text-align: center;">（全委員なし）</p>
事務局	A事業者の第二次審査の合計得点は、368点となり第一次審査、第二次審査の合計点数は975.8点です。B事業者の第二次審査の合計得点は428点、第一次審査、第二次審査の合計点数は、1,196.2点となりました。
委員長	<p>それでは、ただいま発表のありました採点結果により、当委員会としては、1位となりましたB事業者を事業候補者と決定したいと思いますが、ご異議ございませんか。</p> <p style="text-align: center;">（委員一同異議なし）</p>
委員長	<p>それでは、B事業者を事業候補者に決定いたします。</p> <p>次に、今回の募集要項では次点候補者1者を選考することとしておりますが、第2位のA事業者を次点候補者とするについてはいかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（委員一同異議なし）</p>
委員長	<p>それでは、A事業者を次点候補者とすることに決定いたしました。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（委員一同、異議なし）</p>
委員長	<p>以上をもちまして、（仮称）南青山二丁目公共施設実施設計及び新築工事事業者候補者選考委員会を終了いたします。</p> <p>4 閉会</p>