

打合せ議事録	
会議名	第3回町田市新庁舎建設施工者選定手法等検討委員会
日時	2009年2月28日(土) 午前10時～12時
場所	町田市役所 中町第3庁舎 3階第3会議室
出席者(役職・敬称略、委員は五十音順)	
施工者選定手法等検討委員会委員	高見澤(委員長)、三井所(職務代理)、伊香賀、大野、神山、梧原
町田市 政策経営部新庁舎建設課	森、石川、傳田、三好、小寺、浦田、瀧野
総務部工事品質課	近本
財務部契約課	小関、田中、高木
日建設計コンストラクション・マネジメント(株)	安本、加藤、江原
配付資料	
配付者	配付物
	事前配付資料
町田市	町田市新庁舎建設施工者選定手法等検討委員会報告書(2009年2月26日現在案)
	町田市庁舎建設経済波及効果分析(2009年2月24日修正版)
	第1回委員会議事録(2009年2月17日案)
	第2回委員会議事録(2009年2月17日案)
	当日配付資料
町田市	第3回町田市新庁舎建設施工者選定手法等検討委員会議事次第
	町田市新庁舎建設施工者選定手法等検討委員会報告書(2009年2月27日現在案)
	町田市庁舎建設経済波及効果分析に対する質疑について
	地方公共団体向け総合評価実施マニュアル(平成20年3月改訂版)
	施工者選定に関する委員会の設置について
	町田市新庁舎建設施工者候補者選考委員会設置要綱
	公共建築工事における建築物の品質確保の進め方(抜粋)
議事内容	
発言者	項目・内容
1. 事務局からの説明	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・経済波及効果分析は、前回の指摘事項を反映し修正を加えたものを本日配付させていただいた。 ・『地方公共団体向け総合評価実施マニュアル』は総合評価の内容検討の参考資料として配付している。 ・『施工者選定に関する委員会の設置について』と『町田市新庁舎建設施工者候補者選考委員会設置要綱』は次の委員会の設置に向けた資料として配付している。
2. 前回の宿題について	
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・経済波及効果の検討資料については、本資料の今後の扱い方や報告書への記載をどうするかを含めて検討したい。 ・質疑応答において経済波及効果をマクロ・ミクロのどちらで捉えるかという質疑に対して、マクロで捉えると応答されているが、それはどの様に理解すれば良いのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・質疑の意味は、「町田市に固有のデータでの検討をしているのか。」という意味合いであった。町田市固有のマイクロデータが無く、東京都のデータを援用しての検討である為、町田市の限定的な結果となっているわけではなく、マクロ的な結果となっているということと考えてよいか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・そのように考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・それであれば、町田市の固有のデータが無い旨を追記しておいた方がよい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都全体を対象とした検討結果であるという見方ができるとしても、町田市固有の結果では無いということは理解する。しかし、東京都といっても地域により差もあり、首都圏との関係・影響もあるはずなので、そのあたりはどのように捉えてよいか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・統計というものの性格を考慮すると、今回のような検討とならざるを得ない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・本資料は、事務局としても新庁舎建設に関する今後の各検討における参考資料と位置づけているものとする。よって、本委員会での報告資料とはしないこととするが、それでよいか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・それでよい。

発言者	項目・内容
3. 報告書について	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配付の『町田市新庁舎建設施工者選定手法等検討委員会報告書（2009年2月27日現在案）』にて報告書の作成概要を報告する。 ・ I章は、提言、II章は、新庁舎建設計画のこれまでの検討経過およびスケジュールを確認した旨を記載し、それに続いて施工者選定方式、総合評価方式等の検討経過を記載している。 ・ 市内経済の活性化を考慮した工事発注の検討では、今回工事における市内業者の共同企業体での参加可能性の検討内容を記載し、今回の工事の規模を考慮した場合、工種別分離発注方式を用いても地元業者が参加できる規模とはならないことを確認の上、地元経済の活性化を目的として、本体工事から独立して発注できるものを出来るだけ用意するという内容としている。 ・ 資料編では、庁内検討資料の抜粋や本委員会での各検討のデータ資料や各種ガイドライン等を添付している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体の構成は、前回の委員会での検討内容が反映されているので、これで良いと考える。 ・ 今後の課題については、本日の委員会での検討を踏まえて、追記・修正を行いたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分離発注する工事の対象項目に「規格化された」という枕言葉がついているが、規格化されているから分離するのではなくて、分離したものを規格化するという方が良いのではないか。 ・ 「規格化された」という言葉は工事の良し悪しがあまり変わらないという意味で使っているのだと思われるが、「規格化」という言葉をこの段階で言う必要があるのか無いのかについても検討が必要と考える。 ・ 前回委員会において新庁舎建設と同時期に実施される他の工事があることの説明を受けたことも分離発注について納得したポイントの一つである。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料を添付することは出来ないとしても文中で表現をするという方向ではどうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討し、表現を工夫したい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の市内発注工事があるので、新庁舎建設工事の分離発注の項目を多くしても、それだけの工事を同時に請負えるかということなのだろうが、そこまでこの報告書の中で記載する必要はないのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ しかし、新庁舎建設工事への市内業者の参加と、市の発注工事全体との関係において、腑に落ちる話であった。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本報告書の内容としては、純粋に市庁舎として一体的に施工を行わなければならないものを特化して一括発注として、他の工事と関りの少ない切り離し易いものを切り離して市内に発注できる様にするということさえ言われていれば十分とも考えられるが。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の経済効果というものを考慮するという側面においては、新庁舎の建設工事に限らずに他の公共工事も考慮しても良いのでは。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提言の章に記載するまでは必要ないが、検討経過の章のいずれかに簡易に記載しておく程度に留めておくのであれば、問題ないのでは。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の議論を踏まえて記載内容を検討したい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合評価方式の検討という項目では、総合評価方式のタイプの確認から、参加資格、新庁舎建設の施工者に求めたいこと、評価項目と報告書の体裁としては、こうした検討経過が記載されているが、これらについてはいかがか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合評価方式のタイプ分類についての表現は特に問題ない。 ・ 施工者に求めたいことについては、設計者は楨先生であり、設計意図や内容についての提案に対する評価を必要とせず、施工者の施工能力だけを審査するということであるので、これだけの工事規模となると標準型となるのが通常であるが、簡易型で問題ないと考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者に求めたいことの中に「施工品質の確保」という項目があるが、工程の管理等の工事面だけの評価ではなく、この項目には「設計への理解」という意味を含めたほうが、「施工品質の確保」に繋がるのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ それは、設計者の設計意図を的確に捉えて、実施する能力を評価するという意味では。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ どのような基準によってそれら进行评估するのかについては、次の委員会での検討事項であるが、本報告書において、施工者に求めたいこととして「設計への理解」を追記し、評価項目においてそれに対応する項目を列挙しておいたほうが良い。 ・ 設計意図を理解した上で、改善すべき点についての提案を受け、それを評価するという方法も考えられる。

発言者	項目・内容
委員	<ul style="list-style-type: none"> 設計意図を理解した上での効率化する提案を求めると、逆にその提案により設計への理解度がわかる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 施工から引渡しまでの試運転調整について評価を行うことも出来ると考える。実際、引渡しまでの試運転がずさんで、本来発揮されるべき省エネ性能が発揮されていないこともある。 環境への配慮を評価する内容として、引渡しの前から発注者と建物管理者と施工者で環境マネジメントのミーティングを行い、適切な運営ができる様にする体制作りや、引渡しまでの実測値の測定などの実施を評価できるようにしても良い。 本来、試運転等についての指定は、設計図書に記載する項目ではあるのだが、記載していてもおざなりになるケースが多いので、竣工後も含めて環境配慮を重視するのであれば、評価項目に加えるべきと考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 総合評価方式の検討の段落において、今回は「標準型または簡易型を選択する」という表現と「標準型の総合評価方式を採用し」という表現があるが、実際はどちらを採用するのか。 提言と検討経過において表現や内容が変わっているところがあるが、これは合わせておいた方が良くはないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 作成途中であるため、表現がまとまっていない部分がある。順次、修正したい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 総合評価方式のタイプは簡易型をとるとしていたが、検討されている評価項目を考慮すると、多少提案を求めようような内容もあるので、実際は簡易型と標準型の間を取るような形となっているが、タイプとしてはどのように考えればよいだろうか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 高度技術型というのは、超高層や大スパン、大空間等を擁する建物で通常あるような技術では無い場合に使用するという様に理解しているが、それでよいのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 高度技術型といっても、そんなに大それた事ではなく、ライフサイクルコストや省エネについての提案が入る場合が該当する。 標準型は、設計された内容を熟知しそこに提案を求め、技術的に設計されたものを具現化する中で施工側が手を加えていく場合が該当する。 簡易型はまさに現場型で、設計された内容そのままを実現する際の確実に現場を進める手法を評価する場合が該当する。 委員会の報告書で検討されている内容は、まさしく簡易型であり、標準型を採用するとなると設計内容の変更を含むものとなる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎建設計画が市民参加によって進められてきて、設計の内容もそれを盛込んでいなかで、設計への理解を評価の一つとするので、こういった面への対応を考えると、図面通りの施工をすとかいうレベルを超えて、もはや簡易では無いようにも思える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 評価の方針としては、大きく2通りが考えられて、一つは技術を評価するもので、もう一つはその他の部分で、企業の能力や社会貢献を評価するというものもある。 このその他の部分での評価は、高度技術型、標準型、簡易型のどれでも通常それが含まれる。このその他の部分は大抵のどんな案件でもあるものであり、ここに施工技術力以外の項目を入れて配点を高くする方法をとってはどうか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 配付された資料によると、工事金額が7.9億円以上は全て標準型となっているので、そもそも簡易型の選択は無いのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 資料は、WTO 案件を対象としているので、全ての案件が、この表の通りの選択をしなければならないということではない。 また加算点は、お金に換算されるものであるため、無闇に配点を高くすれば良いというものでもない。 PFI 案件であれば、施工者に維持管理者を1人以上含めて、施工者としての維持管理部分を提案するというものもあるが、今回の場合、維持管理の相手が決まらず、評価できるのが施工部分のみとなるので、簡易型に当たると考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 民間の場合、管理者が最後の方にならないと決定しないし、市の場合は営繕のほうできちんと対応されると思うので、そういったケースには当てはまらないのでは。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 今回の場合は、設計が出来ているので、施工を行う段階で設計の行為に立ち入って行くような行為が少ないという状態である。報告書の案にまとめられているように、大きく言えば、高度技術型は設計内容を変更する提案を求めるとおりであり、反対に簡易型は設計内容を殆ど変更しないものであると捉えていただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 高度技術型を選択したとしても、設計内容に対してどこまで施工者が介入してくるかであり、設計内容の変更は無い前提で標準型という選択もあるのではないか。

発言者	項目・内容
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・報告書の文面では、「高度技術型ではなく」といった文面もなくして、「設計内容に注意して標準型を選ぶ」とした方が良いのではないかと考える。 ・設計は新しい技術を取り入れて行うものであり、設計者と施工者が協力しあって技術を集めて実現していく面もある為、若干の設計変更も含められる様にしておいた方が良いのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の内容と『地方公共団体向け総合評価実施マニュアル』を照らし合わせると標準型の様な気がするのだが、これらの安全対策や環境への影響等を指数化して評価するのが標準型、指数化しないのが簡易型とすると標準型としなくても良いようにも考えられる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・環境マネジメントへの取組みを発注者、元請負者、下請負者含めて全体で行う意思があるのかについて問いかけ、意思があるのであればポイントを上げ、無いのであればマイナスにするという方法をとれば、標準型としても良いと考える。 ・やはり高度技術型の高度という定義が感覚的に分からず、設計変更やVE提案を前提としないのであれば、今回は標準型ではないか。 ・今回の計画は、設計自体がかなり意欲的な設計となっているので、今の設計図が完全なものであるのではなくて、施工者の目で見てもっとよくなる提案を受け入れてもっと良くするという姿勢であってほしい。 ・これまでの経緯を考慮すると施工者選定で簡易型という選択は無いと考える。 ・報告書の文章を市民が見た時に、これまでの経緯が反故されている様な印象を与えるのは良くない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・総合評価方式の検討の段で「着工までのスケジュール」という表現が前面に出ているが、他の検討を積上げた経過があつての標準型の選択であるわけであり、時間が取れないから標準型を選択するのかという様に見られかねない表現は避けたほうが良いと思われる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・簡易型の中に今回の評価項目を入れて評価するという解釈もありえるとは考えるが、簡易型と言って市民に誤解を与えるようなことがあってもならないことなので、やはり今回の場合は、実施設計の内容と市民参加の経緯を考慮して、原則として標準型を選択するものとし、次の委員会での詳細部分の検討において、広げた活用ができる様にした記載としておいていただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュールについては、発注図書に対して施工者から提出された提案を採用した場合、確認申請の取り直しの期間がないということであれば、そのことを言及しても良いのではないか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュールということでは、提案型をとった立川市の場合では、VE等の提案が160件以上も提出されたという事例があり、今回の場合ではそれらの内容確認・審査をしている時間が無いということ、技術提案型は難しいという判断をした経緯がある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今回は、設計内容に対する提案は求めないが、環境マネジメント等に対する提案は受け入れるという考え方でよいのであれば、スケジュール的にも問題ないということか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・そのとおりと考える。
4. その他	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・次の施工者候補者選考委員会についての資料を配付している。 ・次の委員会では、入札の説明書を作るのが最初の段階となるが、まずは総合評価方式の評価項目の内容を検討することになると考えている。次に繋がる検討として、評価算定方式を検討頂きたいと考えている。 ・次の委員会のスケジュールとしては、3月の下旬から月1回程度のペースで4回程度を計画している。委員会のメンバーは今回のメンバーに東京都の方を加えた7名としたいと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・3月31日の委員会では、総合評価方式の評価項目の内容の検討と評価算定方式の検討という非常に内容の濃い内容となっているが、次回に向けてということで、今回は評価算定方式について検討したい。 ・評価算定方式には除算方式と加算方式があり、一般的には除算方式が採用されているという認識だが、今回においてはどちらの採用が適しているのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・国の場合は、通常、除算方式が採用されている。 ・点数の付け方としては、定量的な配点と定性的な配点とがあり、定量的配点では提案そのものを評価して点数を付け、定性的な配点では提案に順位を付けてその順位に対応した点数を付ける方法となる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容をチェックするだけの場合もあるのか。

発言者	項目・内容
委員	・ 提案を受ける内容によってはそういったこともある。
委員	・ 入札金額と評価点とのバランスについても検討しなければならないと考えるが、その辺はどのように考えれば良いのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般的には予定価格があって、それに対して割合的にどれだけの評価点を加えるのかを検討するのだが、あまりにも高い配点としてしまうのは問題があるので、普通は20点くらいに設定している。 ・ 標準点を100点として入札価格によって点数付けをし、それに対して評価点である加算点を加えていく方法がとられる。この加算点の差がお金の差として評価される仕組みとなっている。 ・ 加算点を多くして、入札金額の点数を低くする場合もあるが、普通は入札金額の点数をあまり低くすることはない。 ・ 評価項目の課題が難しいものでも、業者が工事を取りたいが為に無理な提案をしてくることもあるが、この提案は契約の内容になるから履行されなければならないが、履行できないということもあるので、評価項目と配点はよく考えて決める必要がある。
委員	・ 予定価格の公表はどのようになっているのか。
委員	・ 最低制限価格の基準はどのように設定しているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町田市の場合は、予定価格は事前に公表するが、最低制限価格は予定価格の70%~85%のどこかで決まっているということのみを公表している。 ・ 金額の安いものを採用するという向きもあるが、あまり下げすぎても問題となることが多いので、最低制限価格を下回る金額の入札者は審査対象外としている。 ・ 総合評価方式を採用する意味としては、金額本位で施工者を決定するわけではないということを示している。
委員	・ 総合評価方式の採用としては、入札価格がある程度の良いところに落ち着いて、評価点による差で施工者を選定されるような結果が出れば良いが、金額にあまりにもバラツキがでてしまうと結果としてよくないこととなるということか。
事務局	・ 総合評価の一番の目的は、価格以外の部分を評価して、安くてなおかつ品質の良いものを入手したいということであるが、安さに偏重してしまうと結局通常の入札方式と変わらない結果となることが懸念される。
委員	・ 価格の競争と提案内容を並べて評価するような方法をとることはできないのか。
事務局	・ それをやるとプロポーザル方式となる。プロポーザル方式の場合は、審査員の主観が入ってきてしまうのに対して、総合評価方式の場合は審査における主観を入れない為に金額も評価も点数化して評価するやり方。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価項目を検討して、評価点数を検討しても、そこで差がつかないようでは仕方が無いし、ましてや評価点を付けても安さに勝てないようでは、総合評価方式を採用する意味がないと考える。 ・ 問題は、工事規模からしてそれなりの施工者が応募してくる事が予想されるので、評価で差が付きにくくなってしまわないかと懸念される。
委員	・ 差が付かない様な項目は、提案は受けるが、評価せず、点数も付けないという方法をとればよいのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案内容がそろった上で、評価の配点を変えるような方法も考えられるが、この方法は主観がはいると捉えられてしまう可能性がある。 ・ 配点が後から変えられないのであれば、差が出易い項目の配点を重くしておく方法が良いのではないか。 ・ または、審査員で投票をしてその点数によって評価点とするような方法も考えられるのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案内容のレビューシート等を考慮して審査員の投票によって点数を付けるのか、それとも前もって用意した基準にそって機械的に点数を付けるのかということだが、前者においては審査員によって点数にバラツキが出る可能性があると考えられる。 ・ 次回の第1回委員会ではこのあたりの内容にも踏み込んだ考え方を含めて検討を行いたい。 ・ 次回の委員会では、各回の委員会で残された疑問点等についての解答を、次の委員会では出しておくようにしなければ時間的に間に合わなくなるので、事務局も準備をしておいていただきたい。 ・ 総合評価方式の100点を与える基礎点の部分の決定方法は、町田市のこれまでの経験の中で決定していただければと思う。 ・ 評価算定方式は、除算方式で特に問題が無いようなので、除算方式で良いこととする。

発言者	項目・内容
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・事業のスケジュールに制約があり簡易型の採用を検討していると聞いていたが、本日の委員会では標準型を採用することとなった。公告から入札まで、標準型でスケジュール的に問題は無い。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・5月の公告から8月の入札までに3ヶ月弱の期間は確保できる。 ・提案を受けて返答してから入札を行うものと、提案と入札を同時に行うものがあり、標準型となると提案がかなり多くなると提案を受け入れるかどうかの確認を行う必要があると思うが、そのスケジュールで可能であれば、標準型でも対応可能と考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・他物件で標準型を採用した時に、提案内容に対する質疑があまりにも多くて対応が大変であったことと、一時的な質疑は事務局が対応するが、質疑が再提出された場合は審査委員会を設けるため時間を要する。項目内容を検討して、質疑があまり出ないような内容とすれば良いと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・総合評価方式を採用するのは、本体工事だけと理解していたが、報告書の中でそれが分かりづらい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・報告書の構成を変えて、誤解を招かない表現に修正する。 ・本体工事の落札者決定は総合評価方式によるということは、総合評価方式の説明部分にて記載すれば、誤解を招かないと考える。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・総合評価を行うのは本体工事だけということだが、提案を求めるに当たっては、地元向けの発注工事項目がはっきり示されないと、総合評価の提案がしにくいのではない。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・「本体工事の範囲がどこまでなのか」、「それに求めるものが何であるのか」をはっきりさせておけば、分離発注の内容を特に開示する必要はないと考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・報告書の中で「本体工事とは」ということについてもう少し明記しておかないと分かりづらい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・文言の定義をし、誤解を招かない表現に修正したい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の委員会の内容を受けて報告書の修正を行い、3月16日の週に報告するということなので、3月の前半に各委員が受取れるようにしていただきたい。