

会 議 記 録

会 議 名 称		第 1 回 杉並区本庁舎改築等検討調査業務受託者候補者選定会議
日 時		令和 6 年 12 月 20 日（金）11 時 00 分から 12 時 00 分まで
場 所		庁議室（東棟 4 階）
出席者	委員名	政策経営部施設マネジメント担当部長：福原 善之 政策経営部企画課長：藤山 健次郎 政策経営部財政課長：土田 昌志 政策経営部営繕課長：相馬 吏 総務部経理課長：福本 弘 都市整備部拠点整備担当課長：郡司 洋介
	事務局職員	政策経営部施設マネジメント担当課長：最上 亮 企画課施設マネジメント担当係長：安藤 裕貴 企画課施設マネジメント担当係長：木村 俊史 企画課施設マネジメント担当主査：増田 杏里 企画課施設マネジメント担当：浅井 貴之
配布資料	当日	【資料 1】＜席上配布＞ 杉並区本庁舎改築等検討調査業務受託者候補者選定会議設置要領 【資料 2】＜席上配布＞ 選定会議名簿 【資料 3】＜席上配布＞ プロポーザル実施スケジュール（案） 【資料 4】＜席上配布＞ 公募型プロポーザル実施要領（案） 【資料 5】＜席上配布＞ 別紙 1 杉並区役所本庁舎改築等課題検討報告書 【資料 6】＜席上配布＞ 別紙 2 業務内容説明書（案） 【資料 7】＜席上配布＞ 別紙 3 提出書類一覧（案） 【資料 8】＜席上配布＞ 様式 1～11（案） 【資料 9】＜席上配布＞ 審査表（案）
会議次第		1 委員長挨拶 2 選定会議の設置、委員紹介、職務代理者の指名 3 議事 （1）スケジュールについて （2）実施要領（案）、業務内容説明書（案）、様式（案）審査表（案）等について 4 その他

事務局から、配布資料の確認を行った。

1 委員長挨拶

開会に先立ち選定委員長の政策経営部施設マネジメント担当部長より挨拶を行った。

2 選定会議の設置、委員紹介、職務代理者の指名

事務局から、資料1のとおり選定会議を設置していること、資料2にて選定委員の紹介を行った。

選定委員長より、職務代理者として政策経営部企画課長を指名した。

3 議事

事務局から、選定会議のスケジュールと実施要領・業務概要について説明を行った。

○質疑応答

・業務内容説明書は、公募開始と同時に公開されるのか質問があり、同時に公開される旨説明した。

・「第4回区議会定例会の総務財政委員会において、プロポーザル方式で受託者候補者を選定するに当たり、内部だけではなく外部の人の意見も入れたほうが良いとの意見があったが、それにどう対応しているか」との質問があった。事務局から、第1回選定会議の開催以前に、本プロポーザルの実施概要について学識経験者へ意見聴収した結果、評価項目については概ね良いのではないかと、などの意見があったことを報告し、委員の了承を得た。

○主な意見

- ・業務内容説明書の内容について、意図が不明瞭な箇所があるとの意見があった。
- ・企画提案書について、実績に基づく提案か否か分かるよう記載すべきとの意見があった。
- ・審査表の配点について、第一次審査と第二次審査の配点バランスや、重視すべき項目などへの意見があった。
- ・業務実績については、自治体人口規模の近いものを重視すべきとの意見があった。

各委員からの意見を踏まえて、業務内容説明書の文言、企画提案書の様式、審査表（案）の配点と業務実績の評価について修正、追記を行うこととし、選定委員全員の了承を得た。

4 その他

事務局から、次回の選定会議開催について説明を行った。

令和7年2月28日（金）10時から

会 議 記 録

会 議 名 称		第2回 杉並区本庁舎改築等検討調査業務受託者候補者選定会議
日 時		令和7年2月28日（金）10時00分から10時35分まで
場 所		庁議室（東棟4階）
出席者	委員名	政策経営部施設マネジメント担当部長：福原 善之 政策経営部企画課長：藤山 健次郎 政策経営部財政課長：土田 昌志 総務部経理課長：福本 弘 都市整備部拠点整備担当課長：郡司 洋介
	事務局職員	政策経営部施設マネジメント担当課長：最上 亮 企画課施設マネジメント担当係長：安藤 裕貴 企画課施設マネジメント担当主査：増田 杏里 企画課施設マネジメント担当：浅井 貴之
配布資料	当日	【資料1】＜席上配布＞ 第一次審査集計表 【資料2】＜席上配布＞ 第二次審査実施概要（案） 【資料3】＜席上配布＞ 第二次審査タイムスケジュール（案） 【資料4】＜席上配布＞ 第1回杉並区本庁舎改築等検討調査業務受託者候補者選定会議記録（案）
会議次第		1 開会挨拶 2 議事 （1）第一次審査集計結果報告 （2）委員講評 （3）第一次審査通過者決定 （4）第二次審査 実施概要、タイムスケジュール等 3 閉会挨拶

会議の結果及び 主要な発言	1 開会挨拶
	2 議事 ・事務局から、第一次審査の集計結果報告を行った。 ・各委員より講評があった。全応募者である2社が一次審査配点合計の6割以上を取得したため、全応募者を第一次審査通過者として決定した。 ・事務局から、第二次審査の実施概要とタイムスケジュールを説明し、了承を得た。 ・第二次審査の質問事項について、意見交換を行った。 ○第一次審査委員講評の要点 ・両社とも実績があり、非常に興味深い。 ・社会的責任については、業界的な傾向もあるのか、どちらも評価が難しいと感じた。 ・内容は甲乙つけがたい。資料の見せ方や工夫の仕方の違いはある。 ・区の方針を決めていくうえで、中間報告の時期を早めに設定するのは良い提案である。 ・実績は、都心部での実績か地方での実績か、また、近年の実績か数年前の実績かでも違いがあるため、評価に反映している。 ・企画提案の内容は、移転なども視野にいた幅広い視点で考えているものと、現地改築の設計プロポーザルのように考えているものとで、違いがあると感じた。 ・どちらも良い提案だったが、特に課題認識についてはA社がより深掘りして検討しており、来年度の業務の進め方についてイメージしやすいと感じた。 ○質疑応答 ・第二次審査のレイアウトについて質疑があり、事務局案を説明した。説明者やその他の事業者の位置について委員より意見があったため、事務局において適切な配置を検討することとなった。 ・プレゼンテーションとヒアリングの時間配分について、委員全員から質問することを想定すると、プレゼンテーション15分、ヒアリング35分で問題ないとし、委員の了承を得た。
	3 その他 事務局から、次回の選定会議開催について説明を行った。 次回選定会議：令和7年3月25日（火）13時30分から
	4 閉会挨拶

会 議 記 録

会 議 名 称		第3回 杉並区本庁舎改築等検討調査業務受託者候補者選定会議
日 時		令和7年3月25日（火）13時30分から16時40分まで
場 所		庁議室（東棟4階）
出席者	委員名	政策経営部施設マネジメント担当部長：福原 善之 政策経営部企画課長：藤山 健次郎 政策経営部財政課長：土田 昌志 政策経営部営繕課長：相馬 吏 総務部経理課長：福本 弘 都市整備部拠点整備担当課長：郡司 洋介
	事務局職員	政策経営部施設マネジメント担当課長：最上 亮 企画課施設マネジメント担当係長：安藤 裕貴 企画課施設マネジメント担当主査：増田 杏里 企画課施設マネジメント担当：浅井 貴之
配布資料	当日	【資料1】＜席上配布＞ 第二次審査タイムスケジュール 【資料2】＜席上配布＞ 第二次審査用採点表 【資料3】＜採点集計後配布＞ 審査集計表 【資料4】＜席上配布＞ 第2回杉並区本庁舎改築等検討調査業務受託者候補者選定会議記録（案）
会議次第		1 開会挨拶 2 議事 （1）第二次審査の進行確認 （2）第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング・採点） （3）採点集計結果発表、委員講評、受託者候補者の決定 3 閉会挨拶

会議の結果及び 主要な発言	1 開会挨拶
	2 議事 (1) 第二次審査の進行確認 事務局より、第二次審査の進め方について、説明を行った。 本日、プレゼンテーション・ヒアリングを行い、第一次審査及び第二次審査の各委員の採点結果をもとに、本選定会議の受託者候補者を選定する旨、説明を行った。 (2) 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング・採点） ○A 社への主な質疑（「・」は委員の質疑、「→」は事業者の回答） ・本庁舎が抱える課題をどうとらえているか。 →庁内の動線が分かりづらい。一団地認定を取得している阿佐ヶ谷中学校と一体的に検討すべき。 ・実施手順やスケジュールを組むうえで留意した点、その理由など。 →複雑なパターン出しになるため、網羅的に検討を行うことを念頭に手順を考えた。他自治体で複数棟を建て替えた事例があるが、その場合はどこから着手するのが重要だった。 ・これまでの実績を踏まえ、生かせる知識や経験はあるか。 →これからは環境を踏まえて改修を選択する、という流れもあると思うが、改修した場合でもいずれは建替えることを考えると、イニシャルコストだけでなくランニングコストにも注目し、長期的な視点で検討したい。 ・これまでの経験上、本件の難易度はどの程度と考えるか。 →自主規制の日影や、一団地認定などの複雑な条件による法規制があり、難易度は高い。特に、与件の決まっていない段階で決めていくことに難しさがあると思う。 ・区との情報共有、打合せなどの方法や頻度はどう考えているか。 →定例打合せは3週間に一度程度、その他メール等での進捗報告を想定。具体的にいつ何を決めていくか、提示して進めていきたい。 ・近年、建設費が高騰しているが、コストを抑える工夫など提案があるか。 →庁舎規模がいたずらに拡大しないよう、DXなどを含めて検討したい。 ・ZEB 化検討の「地球温暖化対策推進状況評価ツール」とは、どのようなものか。 →東京都で出している評価ツールで、リストになっている。活用することで ZEB のプログラムでも評価できない部分を評価することが可能。 ・10 年後、15 年後にかかる事業費を、どのように見据えて検討するか。また、その事業費を対外的に説明できるか。 →予想するのは正直難しい。人件費が上がるのか、材料費が上がるのか、設計から施工までも 5 年ほどタイムラグがあるため、常に先を見ていく。実績に記載のある他の事例においても、事業費の想定は議会等で示してきている。 ・DX の進展など急速に変化しているが、15 年後の想定と、窓口職場のあり方をどう設計していくことが適切か。 →今後、リモート化や無人化などが進んでいくが、区役所は窓口で対人での対応

	が適切な部署がある。部署の特性や働き方に合わせて検討する。また、書類の電子化や書庫の縮減などは、実際に取り組んだ実績がある。 ・ 中間報告の前に、概算費用の算出はできるか。 → 代表的なものを試算して、他パターンに当てはめるなど工夫をすれば、中間報告時期に示すことも可能。中間報告には費用をある程度出していないといけないと考えている。 ・ 工事工程が複雑になることが想定されるが、それをコストに反映することができるか。 → 整備パターンを検討する際は工程を考えながら行うが、それをコストに反映するところまでは難しい。 ・ 南阿佐ヶ谷駅前など、まちづくりへの波及効果はどのように考えるか。 → 広場の整備をするなど、駅前としてのまちづくりを考えていきたい。 ・ 職員への機運醸成について、何か考えがあるか。 → 自分ごととして考えてもらうことが大事。ワークショップの開催など検討する。若手職員の意見や、デジタルネイティブの直感などを大切にする。 ・ 他自治体でも庁舎検討を行ったようだが、その中で特に難しかった点は何か。 → 今年度行った案件でも、建替えか改修か検討を行った。最近の流れだと改修となるが、ランニングコスト等を考えると建替えのメリットがあった。このあたりの考えが、クライアント側の有識者と検討を行う事業者（弊社）間で違う考えを持っていた点は、難しさを感じた。 ・ クライアントとの認識の差は、どのように埋めてきたか。 → 分かりやすい資料作成はもちろんのこと、技術者として分かりやすい説明を丁寧に行うことが大事。 ・ 貴社のジェンダー平等に対する取り組み等はあるか。 → 女性職員割合は3～4割を占めている。外国籍の社員も多い。業界の中では取り組みが進んでいる方だと思う。また、子育て中でも働きやすい環境は整えている。業界的には長時間労働が当たり前の時代もあったが、かなり改善されてきている。だれでもトイレをジェンダーレストイレとするなど、目に見える取り組みも行っている。 ・ 課題検討報告書に記載の内容以外に、課題はあるか。 → 課題検討報告書は網羅的にまとまっていると感じた。 ○B社への主な質疑（「・」は委員の質疑、「→」は事業者の回答） ・ 本庁舎の課題の中で、特に注力すべき項目は何か。 → どれが一番というものではなく、バランスが大事である。駅前で杉並の中心地でありながら、住宅街の近くであることに配慮が必要。 ・ スケジュールにおいて、項目によっては後半から検討するように記載しているが、検討は実際その時期に行うのか。 → 事業者側では全て並行して検討する。区と内容を検討していく時期だけ記載している。 ・ 区との情報共有、打合せなどの方法や頻度はどう考えているか。
--	---

	→月2回程度で、必要に応じて分科会等を開催する予定。 ・関係部署、議会への説明や区民との合意形成など、適切な方法があるか。 →合意形成にあたっては、説明の内容が大切である。説明が発散してしまった際はあまり上手いかず、逆に戦略的に臨んだ際はうまくまとまった。このような経験を今回も生かせる。 ・近年の実績があまりないように見受けられるが、現行で行っている業務などはあるか。 →本プロポーザルは調査検討業務であったため、基本設計等の実績は記載しなかったが、平成30年に行った基本構想の続きとして設計業務を継続している事例がある。 ・「ローコストで永く使い続けられる庁舎」とは。 →躯体構造や地下構造がコストに跳ね返る。意匠の工夫はもちろんだが、早い段階で構造担当者と共に検討し、適切な構造や階高を見極めていく。 ・ZEB化検討において標準入力法を採用することだが、スケジュールにあるとおり3か月で完了することができるのか。 →検討は当初から行う。最初にどれだけ効率的に入力できるかが大事。入力が進んでいけば、その後のトライアンドエラーにはあまり時間がかからない。 ・標準入力法を採用する理由は。 →これまでにZEB認証を取得した経験から、モデル建物法では目標達成できず、標準入力法でしか達成できないことが多いため、今回も標準入力法で検討する。 ・DXの進展など急速に変化しているが、15年後の想定と、窓口職場のあり方をどう設計していくことが適切か。 →窓口スペース、相談スペース、協働スペースなどを、時代の変化に合わせて可変的に整備することが必要。また、どういうベクトルで整備していくのか、早めに決めることも重要で、自治体の決めの問題でもある。DXの進展は一気に変わるものではないため、今発展しているものを積み上げていくことが大事。 ・予定技術者について、管理職のみが業務担当として配置されているが、実際に業務に携わったり打合せに出席したりするのか。 →基本的には出席する。できない場合でも、社内で共有を図る。 ・本件の難しさはどこにあるか。 →敷地条件の複雑さや、まだ優先順位がついていないものに対し検討し、優先順位をつけていくことに難しさがある。 ・新たな庁舎がまちに与える良い効果はどんなものが期待できるか。 →用事がなくても居られる、区民の居場所となる。また、空地による歩行者空間の創出など、車と歩行者の密集を和らげる効果がある。エリアマネジメントの視点を持って、近隣町会等とはワークショップなどで意見交換を行うことも考えられる。 ・コストの試算は後半に検討することとなっているが、途中段階でも概算を出すことが可能か。 →必要に応じて出せる。 ・必要面積を確保するために、何か工夫できることがあるか。
--	---

	→事務所に必要なスパンを検討し、階高を適切に設定することで、階数を増やしつつ全体高さを抑えることができ、日影に配慮しながら面積を確保することが可能と考える。 (3) 採点集計結果発表、委員講評、受託者候補者の決定 ○委員講評の要点 ・両社とも、第二次審査は第一次審査と同様の印象を受けた。技術力や進め方など、A社の方が優れている点が多かった。 ・A社の資料の作り方が分かりやすかった。B社も提案の切り口は良かった。 ・B社からの面積を低減させる提案などは具体性があった。 ・A社の方が改築時の仮設計画など細かな提案がなされていた。 ・A社は進め方などが具体的であり、今後も本庁舎の将来と一緒に考え、動いてくれそうだと感じた。 ○受託者候補者の決定 委員の採点を集計し、結果を確認した。いずれの事業者も実施要領で定めた6割以上の得点率となった。A社が最高得点であったため、A社を本業務の受託者候補者として決定した。 3 その他 事務局から、選定結果の通知と結果の公表について、スケジュールの説明を行った。 4 閉会挨拶
--	--