

新体育館に関する特別委員会会議録

○日時 平成28年10月27日(木) 午前10時00分

○場所 全員協議会室

○協議事項

- 1 新体育館建設事業計画について
- 2 その他

○出席委員

委員長	永田	公由	君	副委員長	中原	巳年男	君
委員	金田	興一	君	委員	小澤	彰一	君
委員	篠原	敏宏	君	委員	平間	正治	君
委員	村田	茂之	君	委員	中野	重則	君
委員	横沢	英一	君	委員	西條	富雄	君
委員	金子	勝寿	君	委員	山口	恵子	君
委員	牧野	直樹	君	委員	古畑	秀夫	君
委員	永井	泰仁	君	委員	中村	努	君
委員	丸山	寿子	君	委員	柴田	博	君

○欠席議員

なし

○説明のため出席した理事者・職員

副市長	米窪	健一朗	君	こども教育部長	岩垂	俊彦	君
生涯学習スポーツ課長	中野	昭彦	君	生涯学習スポーツ課補佐	田下	高秋	君
新体育館建設プロジェクト	担当係長	佐々木	高史	君			

○説明のため出席した参考人

明豊ファシリティワークス(株)

取締役 技術本部長	木内	芳夫	君
マーケティング本部 第三部 部長	本部	正大	君
専任部長	水間	隆文	君

○議会事務局職員

事務局長	青木	隆之	君	事務局次長	横山	文明	君
庶務係主事	二木	義文	君				

午前 9時58分 開会

○**委員長** 定刻より若干早いわけでございますけど、ただいまから新体育館に関する特別委員会を開会をいたします。この際申し上げます、本日の委員会には、参考人として新体育館建設事業コンストラクション・マネジメント業務委託先であります明豊ファシリティワークス（株）の木内芳夫さん、本部正大さんに出席していただいておりますので御了承願います。

それでは、理事者から挨拶を受けることといたします。

理事者挨拶

○**副市長** 改めまして、おはようございます。新体育館に関する特別委員会を開催をいただきまして、大変ありがとうございます。今日は体育館建設事業計画について、コンストラクション・マネジメント業者が決定いたしました。つきましては、今年度中に実施をする事業内容について御報告を申し上げるとともに、今後の検討スケジュールについて御協議をいただくものでございます。なお、内容につきましては、一部今御紹介をいただきました明豊ファシリティワークス（株）のほうから御説明を申し上げますので、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

1 新体育館建設事業計画について

○**委員長** それでは協議事項に入ります。新体育館建設事業計画について事務局の説明を求めます。

○**生涯学習スポーツ課長** よろしくお願いたします。本日の資料でございますけれども、お手元の資料No. 1と、それからカラー版の新体育館建設事業コンストラクション・マネジメント業務についてというものと、それから昨年より本年にかけて御協議をいただいた基本計画が、冊子ができ上がりましたのでお手元のほうにお配りをさせていただきました。基本計画の内容については、特に御説明をさせていただきますけれども、そんなことで御了承をいただきたいということでございます。

それでは、資料に基づきまして説明をさせていただきます。趣旨につきましては、今、副市長のほうからあったとおりでございます。

2の経過でございます。コンストラクション・マネジメント業務を発注するに当たりましては、公募型のプロポーザルを実施をさせていただきました。8月10日に募集を開始をさせていただいて、9月13日を事業提案書の期限といたしまして、そこにありますように9月28日に公募型プロポーザルの審査をプレゼンテーションを受ける中で行いました。審査結果につきましては（2）にございますように、契約の相手先明豊ファシリティワークス（株）、済みません、明豊ファシリティーのティの後の横棒はいりませんので、伸ばしませんので明豊ファシリティワークスでございます。修正をお願いいたします。株式会社でございます。業務期間につきましては、平成29年3月24日までということで、契約金額は2,160万円ということで契約をさせていただきます。

3の内容でございますけども、今年度の事業内容についてということで、事業計画の策定を年度末まで、3月24日までにさせていただきたいということでございます。主な内容、そこに4つ黒ポツでお示しをさせていただきます。体育館につきまして、機能、規模を整理をさせていただく中で、実勢価格の配慮する中で総事業費の積み

上げを実施をするということが1つ。それに伴いまして、土地収用法による用地取得をしましてまいりますので、収用法の協議用の図面を作成をします。これが総事業費の積み上げとなってくるわけでございます。来年度行う予定であります基本設計の与条件になるというものでございます。次につきましては、全体スケジュールの作成、それから課題リスクの洗い出しということでございます。

裏面のほうをごらんいただきたいと思います。具体的な項目として、そちらのほうに今年度の事業内容という形で項目立てをさせていただいております。

1番上の事業項目、プロジェクトの目的整理、スケジュールと体制の構築、それからゴールの確認と共有。これにつきましては、もう既に明豊ファシリティのほうと、もう3回ほどお打ち合わせをしておりますので、確認ができております。

次の制約条件、課題の整理につきましては現地調査・情報収集をしておりますし、関係法令の確認も進めております。

次の概略図（案）の作成ということで、具体的には敷地エリアの検討ということで、敷地エリアどのくらい必要になるのかということの検討、それから必要諸室要件の整理ということで、基本計画の中でもアンケートにおいても、基本的な施設の中身についてお示しをしておりますけれども、それが実際にどのくらい広さが必要なのか、そんなところも整理をして決めていきたいということでございます。設備要求性能の整理ということで、例えば冷暖房施設のことですとか、中の配管、配線等にかかわるもの、いわゆる新体育館に求める機能の中で、どんな設備が必要なのかということ整理をしていくということでございます。それから、次の建物配置とボリュームの検討ということで、建物配置、それから敷地内の配置でございますけれども、ボリュームにつきましては敷地、建物の内空高さの必要高さでありますとか、そんなところも検討していくということでございます。敷地利用と動線の計画ということで既に検討を始めておりますけれども、敷地の中で建物、それから駐車場、そのほかの必要な施設、それをとった場合にどのくらいの必要敷地が必要であるのか。それから人、それから車、こういった動線、どこに入口を設けていったらいいのかというようなことも、動線の検討も始めております。断面計画の検討ということで、敷地につきましては詳細な工程測量、これから行いますけれども、そういった敷地の縦横断関係の捉え方もこれからしていくということでございます。次の施工ステップの関係ということで、こういった施工のスケジュールでいくということを具体的に検討するというところでございます。そういった検討する中で、事業概算書の作成ということで全体の予算表を作成をしていきます。

それから次の入札契約方式の検討ということで、かねてより御説明をさせていただいておりますが、今後の契約方法について最善のものを求めていきたいということで整理をさせていただいて、検討をしていくということでございます。

課題につきましてはいろんな課題上がってくると思いますので、その辺につきましては、整理をして対策を策定をしていきたいということでございますし、マスタースケジュールについては当然のことながら作成をして、きっちりと進めていきたい、こんなようなことをしながら今年度末までに事業計画の策定をしていきたいということでございます。

表面にお戻りをいただきたいと思います。（2）の検討スケジュールについてということでございます。おおまかなところで2つ、市議会の12月定例会の会期中になると思いますけれども、中間報告をさせていただきたいとい

うことで1つ考えてございます。それから3月の定例会期中でございますけれども、事業計画の報告をさせていただいて、協議をさせていただきたいということでございますので、3月の時点で事業費、それから必要敷地、施設の中身等につきまして御協議をいただいて進めたいということでございます。私のほうからは、説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○**委員長** 説明が終わりましたので、ただいまから質疑に入ります。質問、意見のある委員の方はお願いをいたします。

○**中村努委員** 前回は質問をさせていただいて、検討中ということだったんですが、管理運営の形態で、指定管理者制度でいけるのか、市の直営でなければいけないのかという、その検討の結果は出ていますでしょうか。

○**生涯学習スポーツ課長** そのところは、まだ出ておりません。と申しますのは、今後の管理運営も含めてですね、そういった実際の運営会社等もおるもんですから、そういった所への実績、それから聞き取り等もこれからさせていただきながら、運営等も含めた中での事業計画というものを立てていきたいと思っておりますので、具体的にどういった形で運営をするかというのは、まだこれからの検討とさせていただきたいと思います。

○**中村努委員** 実際どうするか、これからだと思んですが、要はその法的というか、な形で農地転用の許可でしたっけね、それについて最初は直営ならいいけども指定管理者はだめですよとか、そういう話があったんですが、要するに、その法的なことはどうでしょう。

○**生涯学習スポーツ課長** 法的なところにつきましては、一応市が管理運営していくとございますので、その辺のところも具体的にはこれから中身が決まった段階になりますけれども、その関係部署のほうと協議をさせていただきながら、今後の運営方針具体的なものを示す中で、関係機関と協議をさせていただいて決めていきたいというふうに思っております。

○**中村努委員** ということは、いろんなことが決まって、仮にね、指定管理者としてやりたいという庁内の結論が出て関係機関と協議をして、いや、直営じゃなきゃ認めませんよと、こうなる可能性もあるということですか。

○**生涯学習スポーツ課長** 基本的には指定管理もいけるということで判断をしておりますので、その辺のところはもうちょっとしっかりと詰めていきたいという意味で、協議を重ねていきたいということでございます。

○**委員長** いいですか。ほかにいかがですか。

○**牧野直樹委員** 2,160万円のこの契約ですが、この2,160万円で手元にいただいてありますこの業務について2,160万円でやる、この業務をやられるということ。その内容がよくわからない。2,160万円の契約内容も見たわけじゃないし、プロポーザルの内容もあんまりよくわからないんで、明豊さんが決定した2,160万円の契約金の業務範囲というのは、ここにある中身を全部やられて2,160万円ということ。その辺の説明をお願いします。

○**生涯学習スポーツ課長** こちらのカラー版のものでございますけれども、2枚目以降の部分につきましては、プレゼンテーションを受けたときの資料を抜粋をして、この後明豊さんから説明をちょっとしていただくものでございますけれども、2,160万円の業務委託内容につきましては、先ほど私、資料No.1の裏面で説明をさせていただいた内容でございます。ここは項目立てをしてありますけれども、これらの項目を具体的に検討を進めて、最終的にはくどいようで申しわけございませんけれども、建物の大きさ、それから必要な敷地の面積、それから施設の配置、それから規模、それからそれに基づいて図面を作成をして、その図面に基づいて積み上げをし

て総事業費を出すというところまででございます。それから今後の入札の方式でありますとか、先ほど中村委員さんからお話がありましたように運営面も見定めた中で、作り込みをしていくという内容になってございます。

○**牧野直樹委員** そうすると、例えば概略図の作成の検討だけをして、それはまた設計士がやることであってわかるんですけど、全体の事業概要書、全体の工事費の算出だとか、そういうことも明豊さんのほうでやられるってこと。

○**生涯学習スポーツ課長** 今回のCMの業務の一番の目的のところ、事業費の実勢価格を見る中での算出でございますので、今回の委託の中で積み上げをしていきます。

○**牧野直樹委員** そういう仕事をする割合には契約金がえらい安いんじゃない。こんなんでも明豊さん、大丈夫なの。それが一番不思議。だからはっきりした、例えばどういう感じのプロポーザルをなされたのか、うちのほうで何を求めてやっているのかっていうのが、2, 100万円っていきなり数字が出て、こんな安い金額でそこまで、普通のいろんなものを足したら、こんな数字もっと大きい数字になっていいんじゃないと思うよ。

○**生涯学習スポーツ課長** そこにつきましては、これからその後、明豊さんのほうからちょっと説明をさせていただきますけども、この後の来年度以降のスケジュールになりますけども、基本設計を当然行いますし、その後、今のところデザインビルド方式ということで候補に挙げてますけども、その中には実施設計も当然含まれてきますけども、そういった段階のものはこれからございますので、今回の2, 160万円の内容につきましては、後ほどの明豊さんの説明の中でも御理解をいただけるのかと思っています。

○**山口恵子委員** 契約の内容についてお聞きしたいんですけども、先ほどの答弁では体育館建設後の管理とか運営についても契約の内容に含まれているというふうに理解をしたんですが、この契約期間を見ますと3月24日までということになっていまして、実際にオープンする時期と管理運営ということと、あとはこの契約の期間がちょっと合わないのではないかなっていうか、その辺感じるんですけど、どのように捉えればよろしいですか。

○**生涯学習スポーツ課長** 済みません、私のちょっと言い方がまずかったかもしれませんけども、施設をこれから計画するに当たっては、将来的な管理運営も見定めた中での計画をしていきたいという意味でございます。

○**山口恵子委員** 見定めた、その辺も含めた上で計画をしていく、お仕事をさせていただくということですが、実際にそれではオープンした後の管理運営についても適切なアドバイスをいただけるのか、相談をしていただけるのか、その点、契約期間過ぎた後の対応については、どのように考えたらよろしいですか。

○**生涯学習スポーツ課長** 今、契約期間を過ぎた後の対応について具体的にここでお話というのはあれなんですけど、一応私どもの考えているところでは、来年度以降基本設計等に入ってまいりますので、できましたら引き続きそこにも携わっていただきたいということで考えております。

○**平間正治委員** コンストラクション・マネジメントというのは、基本的には実施設計があつてですよ、ものがあつて、その内容について精査していくというのが基本的なところかなというふうに理解をしていたんですが、今回は事前にこういった大枠を決めていく、特に事業費を決めていくということになればですね、実際に実施設計をやる場合にですよ、その設計屋さんが自主的なデザインですとか、意匠的な面でも相当な制約がもうかかってくる、枠が決まってますからね。だからそういうふうになってくると思うんですが、実際にはそうなってくると思いますんで、それで設計されたものについて、今のお話だと、また、またと言うか、内容を確認をしていた

だくということによろしいんですか。それが1点。

それと多様な入札、あるいは契約方式の検討等ということにも項目がありますけれども、全体的には、何て言うんですかね、今、効率的にやるためにはDB方式ですか、DB方式とか、ECI方式とかいうのがあるかと思うんですけど、そういうことについても検討されるということなんでしょうか。

○生涯学習スポーツ課長 委員さんからの1つ目でございますけれども、基本設計、それからデザインビルドという進んで行く段階におきまして、基本設計を委託するに当たりまして、その仕様書と言いますか、こういった形で基本設計を考えていただいて業務をしてもらってということの中身的なものをまず今後の話になりますけれども、CM業者さんのほうでも具体的に検討をいただいて、発注までの段階をつくり込みをしていくという形で考えています。実際に例えば基本設計ができた、できたと言いますか、つくり込みをしていく段階において、そこにコストの面でありますとか技術的な面で、そこにアドバイスをさせていただくという形になってくると思います。実施設計も同じような形で進めていくという形で御理解いただければというふうに思います。

それから入札方式につきましては、当然のことながら今の私どもの規模にあったものでありますとか、国内の建築の発注状況等も見ながら、一番最低のものを検討をしていきたいということでございます。

○平間正治委員 お話にあった基本設計、実施設計まで影響がされていくということなんですけれども、やっぱり塩尻の象徴としてですね、これから50年、60年使うものなんで、あまりにも事業費の枠にとらわれて、そういうことがおそろかになるっていうのは、いかがなものかなという部分はありますので、しっかりと検討をさせていただきたいというふうに思います。

○委員長 要望でいいですね。

○平間正治委員 はい。

○委員長 ほかにいかがですか。

○牧野直樹委員 契約は3月24日まで、この残された5カ月だよな、5カ月で2,160万円の仕事をどこまでやるの。この中全部やるだ。それだけ。

○生涯学習スポーツ課長 裏面に書かれたところのものは全部やります。

○牧野直樹委員 全部。

○生涯学習スポーツ課長 はい。

○牧野直樹委員 例えばさ、2,160万円、3月までで、またあとで随意契約でやるわけでしょう、これ、多分予定では。それじゃなきゃ、本体工事費の算出ができないじゃん、基本設計がなきゃ。

○委員長 答弁求めます。

○牧野直樹委員 何だかよくわかんないな。

○生涯学習スポーツ課長 済みません、そのお話、前回も多分出たと思いますけれども、今回はあくまでもこの裏面にありますように、じゃあ事業費、実際どのくらいになるのか、必要敷地はどのくらい用地を確保しておくべきなのかっていうところを3月までに施設の配置、規模等を含めてつくり上げをして、概算になりますけれども積み上げの事業費を出させていただいて、当初の28億2,000万円に対してどうかというところで御協議をいただく中で進めていきたいということが1つ。ここまでの段階を2,160万円でCM業者のほうに委託をするということでございます。それから、今後の来年度以降のスケジュールにつきましては、基本設計を来年にや

らさせていただきたいというふうに考えていますし、今後デザインビルド等進んで行きますが、その段階においてもできましたらCMの業務を入れながら進めていきたいということでございますので、前回御質問があったように、トータルとしましては1億円余のCMの業務の委託料ということで見込んでございます。

○**牧野直樹委員** そうすると3月24日の契約の内容は、明豊さんとの契約の期間というか、2,160万円の決定したのは3月24日までにこっだけを出すと。その次のやつは、またプロポーザルをやるってこと。例えば違う業者が、そういうことかい。そう理解していいかい。

○**生涯学習スポーツ課長** その次の契約につきましては、こちらに業者さんもいらっしゃいますので、具体的にどうこうという話はできませんけども、当然、ここの今の検討をしているわけでございますので、その辺も加味しながら来年度以降の業者については決定していきたいということでございます。

○**牧野直樹委員** そしたらさ、全部のやつを全部出せばいいじゃん、チャラチャラチャラチャラ出さなんで。そういうもんでしょ、だってこれでまた随契、随契で行って1億円の範囲を全部やっていくって。だからこの範囲が、確かに2,160万円が正しいかどうかなんてことはわからないし、そのために、また後の事業のために、あと何年かの何、コンサルタント事業をしていくって。だから俺も最初がさ、2,100万円って、俺全部やるのにこれだけかなと思ったら、そうじゃないじゃん。1億円あったら、じゃあまた明豊さんがやってくって。はっきり言えば。

○**生涯学習スポーツ課長** 今回の最大の目的はですね、3月末までに28億2,000万円というお示しをした事業費で新体育館ができるのかどうかというところでございますので、それをまず3月までに事業計画書をつくった中で議会の皆さんと協議をさせていただいて、じゃあこれで行こうという判断をいただければ、来年の基本設計に入るということでございますので、今の段階で最終の建設までのものをここで、例えばCM業務をですね、委員さんのおっしゃるようにならざるというわけにはちょっといかないのかなと思っています。

○**篠原敏宏委員** 牧野委員の質問にも関連するんですが、私もお聞きしたかった部分がそこで、要は事業が最後まで、竣工するまで明豊さんがどのくらいかかわるのか、それが、全体がちょっと見えないんですよ。それで、そのうちの今年度の単年度の契約なんですが、今のお話だと私は債務負担行為をとらなくていいのかなって思います。契約の仕方や発注の量や個々の業務ごとに契約をするんだろうけども、今のお話で明豊さんがそれを全部やるのかやらないのかも含めて、CM事業そのものは竣工までかかわってもらえるわけですよね、施工の質やそういうことまで含めて。だとすると我々の目からすると、1億円もしかかるっていうんだったら債務負担行為をとって、32年までにそれをとるといって、これは議決が必要ではないかなって思いますが、それはいかがでしょうか。

○**生涯学習スポーツ課長** 1つには、じゃあ3月末の時点でどのくらいの事業費になるのかって。今、これから出す話でございますので、その時点で議会の皆さんに協議をさせていただいて、じゃあこれならよからうという判断をいただいた中でですね、次のステップに上がるということになると思います。ですので、今の段階で例えば竣工までを見据えた中で債務を組んでやるというのは、これはちょっと私どもの今のすべき内容ではないかというふうに、すべき内容と言いますか、できないことなのかなと思っています。それで、もし3月の時点で事業費等を出ささせていただいた中で御協議をさせていただいて、ゴーをいただければ、その次の段階でそういった、じゃあ債務をとって契約をさせていただくとか、そういう形の判断をさせていただきたいと思っています。

す。

○篠原敏宏委員 言われることはわからないでもないんですが、仮に今回この作業をやってですね、事業費が大幅に突出してしまう。例えば35億かかるってなって、これは市民の目から見てこれは許されないっていう、例えばね、28億2,200万円におさまらないじゃないかってことになると、根本的に事業の進捗そのものが変わるわけですよね。進捗って言うよりかその。でそのときはやめたって、例えばそういう選択肢やら方向も、これはあり得るじゃないですか。それも含めてその見定めを今回明豊さんに作業をお願いすると、そういうことですか。

○生涯学習スポーツ課長 私どもは、決してこれを途中で判断をいただいてやめるというつもりは全くございませんで、例えば28億がどのくらい、じゃあ事業費になるのかというところで、やっぱりそこではひとつの判断をいただかないと次のステップに進めないというのは当然の話だと思っておりますので、今の時点では当然私どもはしっかりとした新体育館をつくるという決意のもとでやっておりますので、最終までということ考えておりますけども、いずれにしても3月の時点で委員会の皆さんに御判断をいただきたいということがまず第一でございますので。その先についてはその段階で、またCM業務については予算化なりのところで議論をいただきたいというふうに思っております。

○永井泰仁委員 今回のこのCMの導入っていうのはですね、私たちでもわからない部分だとか、それからいろんなコスト面だとか、そういったところのどういった問題がまた出てくるかということの中で、一番ベストな方法を指南をしてもらうという形じゃないかと思っておりますが、その中でやっぱり設計業務の段階、あるいは入札に係る部分、それから今度は施工の部分でもですね、工事費に係る部分とか、あるいは設計の中でも同等品を使ったほうがこうじゃないかとか、このタイミングに何をやったほうがいいじゃないかとか、そういうやっぱりアドバイスを的確にってもらうということであって、そして今回3月で区切るのは、まずは、どれだけの規模のどういったものが一番ベストかという、この事業費の全体像っていうか金額をやっぱり出していただいて、そしてその問題点を今後クリアするにはどういう方法が出るかということで、またこのCMさんの知恵や判断を借りて進めていくということで、とりあえずこの3月までは2,160万の範囲で予定したものと、それから問題点と、それから規模的な問題とかですね、そういったものを一旦このくらいだっというある程度正確な事業費を出してもらえるっていうことで、その次の段階としてまた段階的に判断をしていくということで、CMさんのものはどこまでかという話も出てくるけども、どういう問題点が出てくるかっていうことに対する解決策や知恵も提供してもらわなきゃならないということだもんですから、そりゃトータルでは1億近い費用になるけども、当面この3月までにこの建設事業費ってものは本当にこのくらいで大体乗り切れるんだというものを判断をして、それによってまたどの程度CMさんをお願いするかっていう問題も出てくるもんですから、私はこれは市のほうで提案されているこの内容でね、段階を踏んで慎重に進めていくっていうことです。それから、建設の問題はここへ来てやめるじゃなくて、特別委員会でも建設はしてくっていう方向性はみんなでもって一旦確認をして、そして今、この最終的に金額こういう情勢の厳しい中でどれだけまでぎりぎり、どっちもですね、整合で財政面もできて、それから施設のほうもですね、ぎりぎりのところまでできるかどうかっていうそういうことで、いずれにしてもつくる方向性っていうのはもう特別委員会設置の段階で承知をして進んできてるもんですから、ゼロから出発の話はとにかくやめに、とりあえずきょうここで提案されている内容についてね、しっかりまた問題

点とこれからのどういう問題が出てくるかっていうことが出てくるのですから、私は、まずは3月までで一旦切って、まずはその規模と金額を把握をして次の段階へまたみんなで相談しながら進んでいくっていう、この市のほうのこれまで進めてきた提案でやるべきじゃないかっていうことで、答弁というか、私はそういう方向でやっぱりもっていくべきだというふうに意見として申し上げておきたいと思います。

○牧野直樹委員 済みませんね、くどくて。10月12日の契約の締結の内容ですけど、29年3月24日までは2,160万ということ。契約期間は、契約書はどうなってる。契約、例えば10月12日に契約を締結して明豊ファシリティワークス株式会社とは3月24日でこのような事業を行って2,160万ですよっていうのなら、業務期間も3月24日までのお金が2,160万でことかい。だからその、契約の内容をちょっと教えてくれない。契約書を見してもらったっていいんだけど。契約、明豊さんとの契約は10月12日に締結をして、プロポーザルの内容がいつからいつまでの期間のプロポーザルをしたのか、契約は3月24日で終わるのか。業務の内容がだよ。俺が思うには、この業務の内容を見たら3月24日では全て完全なものをつくれないと思ってるんで、そのできる範囲が24日まででとりあえず2,160万なのか。この書き方じゃそう思うっきりないじゃん。その内容、契約の内容をちょっとはっきり言ってくれない。どういう契約したのか。

○生涯学習スポーツ課長 契約の内容につきましては、ここに書いてあるとおりで3月24日までで、業務を行う期間でございますけども、いわゆる工事ならば工期という形になりますけども、その段階までが3月24日ということでございますし、内容につきましては資料No.1の裏面にあるような項目について3月末までに仕上げるというものでございます。それが2,160万円の業務内容でございます。

○金田興一委員 済みません、参考までにわかれば結構ですが教えていただきたいんですが、このCM業者との契約の関係で、体育館が過去何か所かやってるわけですが、総事業費に対してこのCM業者との契約トータルでは全体の何パーセントから何パーセントくらいになっているというあれで結構なんです。ていうのは、みんな総額がわからないもんだからある程度疑心暗鬼になっちゃうという部分もあろうかと思うんで、ここに、11ページにですか、4か所ばか出てますが、ここのところで総事業費に対してCM業者には何パーセントぐらいの契約をされてるのかという、そこらが1つのめどなんですけど、わかればということで。

○生涯学習スポーツ課長 CMの業務自体が主に人件費になってまいります。ですので、事業費が高いからそれに割合によってCMの業務費が上がるというものではないというふうに理解をしております。ただそれが、じゃあ今までの事例の中で何パーセントぐらい占めているかってところまではちょっと把握してございませんので、申しわけございません。

○委員長 ほかにいかがですか。よろしいですかね。はい。

それでは、ないようでございますので、ただいま説明を受けました今年度の事業計画と、それから検討スケジュールについては了承したということでよろしいでしょうか。では、そのようにさせていただきます。

それではここで5分ほど休憩を取って、この後、CM業者のほうから説明をいただきますので、準備がありますのでお願いします。

午前10時39分 休憩

午前10時44分 再開

○委員長 それでは、休憩を解いて再開をいたします。

次に、新体育館建設事業におけるCM業務実施方針について説明を受けることといたします。初めに参考人から自己紹介をお願いいたします。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 明豊ファシリティワークスと申します。このたび、新体育館建設事業コンストラクションマネジメント業務について御委託をいただきまして、まずは御礼を申し上げます。

本日はですね、私、管理技術者の木内とですね、建築総合担当の水間、それから入札契約担当の本部、この3名で御説明をさせていただきます。今後ですね、市の関係者の皆様方と本事業の完成に向けてお手伝いをさせていただくことと考えております。どうぞよろしくお願いをいたします。

まずですね、最初にCM方式について、先ほども、もう既に御存じという御発言もありましたけれども、まずは簡単に御紹介をさせていただきたいと思っております。こちらはですね、国土交通省が定めましたCMのガイドラインでございます。こちらにありますように、発注者様とCM設計者や施工者といった受注者との関係というのは、こちらのような、1つ戻ってください。左のような図の関係になっております。CMはですね、発注者側の立場に立ちまして発注者の利益を確保するために設計の検討や工程、品質、コスト管理など、各種のマネジメント業務を行うものでございます。発注者支援者と呼ばれることもございます。CMを採用される発注者様の抱える課題の事例というのは、幾つか挙げますと右のようになります。短期的な建設事業の増加による一時的な人員の不足、あるいは頻度の少ない建設事業における技術的な課題解決、そういうことがですね、CM方式の採用に至る動機と考えております。

続きまして、CM方式を活用される効果、このあたりは一番気にされるところではないかと思っておりますが、やはりテーマとしましては、品質の確保、コストの適正化、説明責任を果たすというところがございます。特に今回のような公共建設工事におきましては、コストの公正や発注プロセスの透明化、皆様への説明を尽くすというところもでございます。あとは納税者に対するアカウンタビリティ、市民の皆様方の納得感みたいのところも重要かと考えております。そういうことをCMに御活用いただく、その辺がですね、メリットとして挙げられております。私どもが手がけました公共施設の事例でございますけれども、福島県で今サッカーのナショナルトレーニングセンターでありますJヴィレッジ復興再生事業、あるいは他社でございますが四日市や水戸市の体育館というところでもCM業務というものが採用されております。

ここからはですね、私どもが御選定いただきましたプロポーザルにおいてですね、御説明をした内容をそのまま御説明をさせていただきたいと考えております。まず本事業は塩尻市様の総合計画、スポーツ推進計画から基本計画が策定され素晴らしいコンセプトを掲げられております。市民に楽しく安心して使える施設、人が集い、新たな交流の場として健やかな暮らしに寄与する新体育館の実現。これらが本建設事業の目的、ゴールと理解しております。本事業のそのような背景から、私たちはこのごらんのような取り組み方針を掲げております。まず、新体育館の運営を見据え、市民に愛され生涯コスト縮減を実現する事業計画策定の支援。そして建設のプロとして本事業のリスクを読み切り、塩尻市様の事業推進を強力にサポートさせていただくこと。事業計画の策定は本事業の成功へのシナリオと考えております。設計会社ゼネコンとの資本関係のない、真に中立的な建設のプロである私たちが、幅広い設計者の選定を含めた発注戦略を塩尻市様と共に構築し支援をさせていただきたいと考えております。

塩尻市様と共に建設事業を推進する上で特に配慮する事項をこの3つと考えております。1、設計者やゼネコンに属さない発注者側に立つCM会社の強みを生かした発注者体制の強化。昨今の課題となっております説明責任を果たすための意思決定の御支援。3番目としまして運営や建物の長寿命化に配慮した品質、コスト、スケジュールの最適化と考えております。こちらは当社で想定をいたしました本事業にかかわる方々の概念図となります。市民や市議会の方々、体育館関係者の皆様への説明責任、設計者や施工者の最適な発注方式など建設事業におけるさまざまなリスクを未然に回避すべく、意思決定や発注者体制の強化を支援し、市の皆様方と共に建設事業を推進してまいります。

続きまして、テーマの1としまして、いただきましたコスト管理の具体的な手法についてこの3つの順番で御説明をしていきたいと考えております。まずコスト管理につきましては、予算内での工事発注の実現は当然のこととして、運営段階の維持管理費も含め建物の生涯コストの縮減を目的としてPDCAサイクルを確実に実行することが重要と考えております。Pは高い精度のコストプランニング、DCは設計段階で予算におさまっているかをタイムリーに確認するコストモニタリング、Aは高品質でローコストな体育館を実現するためのコストコントロールと考えております。

コスト管理のPDCAの詳細を説明をさせていただきます。まずはPですが、建設予算の精度向上には、基本計画の精度を上げることが重要と考えております。具体的には当社の強みであります施工系の実務経験者が、資材搬入からクレーンの位置など工事中の架設計画まで考慮して基本計画の精度を高めてまいります。工事費算出に当たりましては、ごらんいただきますような体育館の入札結果の事例、このようなマクロ分析と私どもが今年間2、600件ほどの工事の査定業務を請け負っております。ここから得ましたコストデータが13万ございます。このコストデータによる積み上げ方式によるコスト算出。この2つの方向から検証を行うことで精度の高い建設コストの算出が可能と考えております。プランの2つ目の手法としましては、建設業のリスクを読み切り事業費へ反映するという事です。事業費項目の抜け漏れなどによる予算超過のリスクを回避するため、当社の強みであります構造、設備、施工、積算の各分野の実務経験者が、ここにごらんいただきますような重点検証項目を初め、設計から運営開始までのリスクを網羅的にまずは抽出し、事業費へ反映してまいります。

次にPDCAのDとC、コストモニタリングを御説明いたします。設計内容が常に予算内におさまっているかどうかを確認するため、こちらのようなコスト管理シートを活用してまいります。このシートは当初予算のコスト推移を設計、施工の各段階において時系列で管理し、予算超過を防止するために大変有効なものと考えております。関係者の皆様は、この表の一番最下段を総事業費として見ていただくだけで現在の状況把握が可能となっております。コストモニタリングの2つ目といたしましては、設計概算を当社が検証することでその精度を向上させていきます。具体的には、まず設計者選定時に概算金額算出の時期、算出方法について詳細に提示し設計概算そのものの精度の向上を図ります。次に設計者の算出した概算コストを、当社が保有する実勢コストデータにより検証してまいります。重要項目につきましては、当社でも試算を行うことで設計者が得意としない基本設計段階におけるコスト管理を実施し、予算内での設計完了を支援いたします。

続きましてコスト管理PDCAのAに当たるコストコントロールです。1つ目としましては、基本設計の初期段階におきましてもタイムリーにコスト削減対策を実施してまいります。左にあります図は当社の公共CM事例でございますが、当初設計段階で基本設計の初期段階でございますけれども、当初の概算予算43億から50億

まで一旦ふくれあがりました。それを43億まで縮減を図った事例でございます。結果的にはですね、これを下回る入札金額を得ることができました。この時期はですね、昨年のちょうど6月ぐらい、まだまだ世の中では入札不調が叫ばれてる中でこの減額を実現してまいりました。コスト縮減の採否については、私たちは建物の品質や工期、維持管理費などの影響を考えつつ、皆様方と採用の優先順位をつけながら判断材料を提供してまいりたいと考えております。コスト縮減については、工事費だけでなく維持管理費も重要と考えております。右の表にありますように、建物の長寿命化、消費エネルギーの抑制、維持管理費の低減など、塩尻市公共施設等総合管理計画に従い方針を明確にしております。その方針を設計者及び施工者の選定時に与条件として提示することで、よりすぐれた提案を引き出し長期的な維持管理費縮減を目指してまいります。また設計期間中、各種課題をチェックシートにより管理していくことで課題の積み残しを防止し、塩尻市様の求める品質を確保していきたいと考えております。それでは建築総合のほうにマイクを渡します。

○明豊ファシリティワークス（水間隆文君） 建築総合の主任技術者を担当いたします水間でございます。

基本計画の整理、マスタースケジュール作成のポイントについて御説明させていただきます。弊社の取り組みの方針といたしましては、これまでの前提条件を確実に踏まえてポイントを明確にして業務を遂行するというところで、塩尻市新体育館の思いを実現するということです。この5つのポイントについて順次御説明させていただきます。

まずポイント1です。しっかりと思いを受け継ぎます。これまで塩尻市様や市民の皆様で作成されてきたさまざまな思いを理解し、しっかりと受け継ぎます。これら3つの思いのまとまりで構成されているのではないかと理解しております。

続いてポイント2です。これまで10年来検討されてきた新体育館への思いと、さらなる御要望を与条件としてまとめ、思いが集まった新体育館の設計条件として整理いたします。具体的にはこちらに示すキーワードで整理していきたいと考えております。周辺施設との連携については、特に中央スポーツ公園との連携、あるいは隣接する土地区画整理事業地域との連携が重要と考えております。

ポイント3です。思いを形にいたします。評価軸を明確にして塩尻市の思いに沿った納得感のある意思決定を形にする支援をいたします。検討に当たってはこのようなイメージ、画面のようなイメージで多様なバリエーションを特性とともに御提案して、納得感のある配置案の選定を御支援いたしたいと思っております。

次にマスタースケジュールでございますが、今年度の業務範囲としては、この最初の年度でございますが、着工までの全体のスケジュールとしては今年度以降、基本設計、実施設計と進むことになります。まず業務開始当初に業務実施方針を塩尻市様と共有し、目標とプロセスの骨格を明確にするということが重要と考えております。工程上のクリティカルパスを明確にして、この赤線で示している部分でございますが、この検証をなるべく早めに行うという、いわゆるフロントローディングと申しておりますけれども、そういったものはリスク要因を早期に潰すような形でスケジューリングしてまいります。今回の体育館アリーナのような大空間の架構形式、構造ですとかそれを施工する工法、それについてはゼネコン保有の構造技術や施工工法というノウハウの活用が非常に有効であるということを、これまでの経験でも得ております。それを生かす発注方式として、今1つ想定されているデザインビルドの方式というのは有力な選択肢であると考えております。

このスケジュールではその効果を最大限に発揮するために、まずDBの発注の時期に適正なVEの提案期間を

持つこと。それから実施設計初期にそのVEを提案を取り入れるかどうかの判断が十分に検証できる期間というのを取ることが重要と考えております。基本設計の期間とのバランスの見合いがございませうが、VE検討期間の確保を検討すべくこのスケジューリングを考えていきたいと考えております。スケジュールを確実に進捗マネジメントする段階では、クリティカルパスを確実に実行することが重要です。設計の手戻りを防止する対策として、ユーザー要望だけでなく施設運用・運営の視点からの要望も施設計画に早期にインプットすることが重要であると考えております。マスタースケジュールは、新たな課題発生などに応じて随時アップデートしてまいって進捗管理を確実なものにしてまいります。

最後にポイント5です。この基本計画のフェーズでは、次のフェーズの基本設計を始められる要求スペックをまとめるというのが中心の業務になるわけですけれども、その議論を進める中では、なるべくビジュアルな資料を使って、こういった図面ですとかCGですとかそういったもので、わかりやすい資料で会議を運営して関係者との合意形成を図ってまいりたいと思っております。設計条件としてまとめて、その次のステップ、設計ステップ、施工ステップへとつなげてまいりたいと考えております。

○明豊ファシリティワークス（本部正大君） ではテーマ3として、過去の実績より本事業に有効と思われるテーマとしまして、多発注方式の検討というものを取り上げました。これについて御説明させていただきたいと思っております。まず発注方式の検討について、当社はですね、塩尻市様が今お考えである設計施工一括発注方式以外のさまざまな方式についてですね、全ての発注方式の検討を支援するといった実績がありますので、幅広いですね、ノウハウを生かして最適な発注方式の導入と実行の支援をしていきたいと考えております。

左の図のほうはですね、発注方式を検討する検討フローになります。ここで重視したいのはですね、説明責任を果たすために決定していったプロセスを可視化するというところを十分気をつけてまいります。右の図のほうは発注方式を比較検討した事例になるんですけども、今回、今前提となっております基本設計先行型の設計施工一括発注方式については、不調の防止や早期にコストが確定できるなどのメリットはあると思っております。そのほかの方式もですね、発注方式ごとにメリット、デメリット、リスクがいろいろありますので、それを整理して可視化してお示しすることで、最適な判断をしていただく材料の提供を行ってまいります。

次のスライドは、本事業で検討する発注方式についてですね、検討する主な項目になります。特に今、本事業においては設計施工一括発注方式を前提と考えておられますので、設計が可能なゼネコンをいかに集めていくのか、共存環境を創出する、あとは地位経済の貢献ですね。こういったところが課題と考えておりますので、課題の本質を整理していきながら発注方式の選定を支援していきたいと考えております。来年度初旬にはですね、基本設計者を選定していくという形になるんですけども、当社は大手設計事務所出身者や大手のゼネコンでの設計経験者が集まっておりますので、発注者様側に立って各社から出てくる提案内容の比較とかですね、そういった部分も丁寧に支援してまいりたいと思っております。また当社が独立系のCM会社ということで、体育館の設計知識が多数ある基本設計会社がですね、幅広く参加してもらえる環境をつくっていききたいと考えております。

次のスライドは実施設計施工者、DB事業者の選定についてになるんですけども、この方式では予定価格の設定とか提案の公正な評価が重要になると考えております。約1年前に某市で同様の発注支援を行ったんですけども、世間ではコスト高騰とか不調不落が多発していた時期でございませう。ですが、今回御提案させていただいたVE提案つきプロポーザル方式というような選定方式をとりまして、上限価格の84%で発注を実現できた事例

でございます。またDB方式の場合はですね、維持管理費の低減を含めた性能を担保するというのも重要だと思っておりますので、契約方法を含めて品質を担保するマネジメントを徹底していきたいと考えております。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） それでは最後になりましたが簡単に会社の御説明をさせていただきます。

当社はですね、1980年に設立をいたしまして2004年にJASDAQに上場しております。今、社員数といたしましては228名おります。フェアネス、透明性、お客様側に立つプロという企業理念を掲げまして事業用建物の建設やオフィス移転、保有される不動産の最適化についてCM手法によるプロジェクトマネジメントを行う会社でございます。特徴としまして技術者をたくさん有しております。この辺は私どもが独立系というところもございまして、建築を初めとしまして設備、IT関連まで全ての技術者を社内に有しております。2つ戻してください。

最後になりますが、申し上げましたように、当社はどちらの設計会社、企業にも属さない独立系のCM会社でございます。発注者様であります塩尻市様の皆様の立場に立ち体育館建設の理念、コンセプトの実現に向け誠実に真剣に御支援させていただきたいと考えております。どうぞよろしくお願いをいたします。

○委員長 それでは説明が終わりましたので質疑に入りたいと思っておりますが、参考人に申し上げます。発言に際しましては挙手の上、委員長の指名を受けた後、発言するようにお願いをいたします。それでは質疑は区分して行いたいと思っております。初めに取り組み方針、配慮する事項について質問、意見のある方はお願いをいたします。ここはよろしいですかね、はい。

それでは、次にテーマ1、テーマ2について質疑を行います。質問、意見のある委員はお願いをいたします。

○村田茂之委員 議会のときもですね、やはりプロジェクトマネジメント力のなさというか、特に上流段階のプロジェクト計画の立案の不備を指摘させていただきました。今回、御依頼するに当たりましてですね、一番のあれはコストの積算がどこまで可能なのかっていうところなんです。先ほど来、コスト査定でしたっけ、二千数社のやつをおやりになってると。多分、総和観とかいろんなものは可能なんです、基本設計への業務委託みたいな内容をやる時にですね、以前よりも正確な積算方法を期待したいわけです。その辺についてのお考えなりお見通しについてお聞きしたいと思います。

○生涯学習スポーツ課長 具体的な内容ですので、受注業者のほうからお答えをさせていただくということでしょうか。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） それではお答え申し上げます。私どもがやります業務が概略図の作成というところがございますので、その概略図の作成の段階で私どもがまずコストを出すというところがございます。これに関しましては今御案内のとおりですね、私どもかなり実勢単価をつかんでいるということ、それから民間、公共工事を含めまして、こういった基本計画に基づく概算算出は多く手がけております。過去ですね、この金額からそれほど大きくぶれずに入札まで至っておりますので、そこに関してはかなり御期待に沿えるのではないかなと考えております。

2つ目の御説明としまして、来年度基本設計が発注されます。基本設計段階では設計者さんのほうで概算を出されます。そこでですね、精度の高い概算を出していただくために、やはり概算の方法というのはいろいろございますので、そこをまず基本設計者さんが決まる前にですね、基本設計者さんに対する要望といいますか仕様と

してですね、どういうことをするかということをお伝えいたします。それからまず決まった初期段階にですね、その基本設計事務所のほうに当然積算担当というのがおりますので、私どもの積算担当と膝を突き合わせてですね、細かい概算の算出手法に関して、あるいは項目ですね。御存じのように一番ざっくりした工事費というのは坪幾らというところがございますけども、これを段階的に精緻化しますと、次には中項目、例えば建築設備、構造とかというふうに分かれます。私どもはそこをもう一段階、二段階ほど踏みこんだですね、細目といいます項目まで概算の段階でもお出しいただくということを最初にお約束いただきまして、その概算をお願いします。そうしますとやはりかなり精度が上がってまいりますので、その後の実施設計あるいは調達段階でぶれのない金額が出せるのではないかなと考えております。一方では基本設計者さん、少し弱味としてありますのは先ほどありました実勢価格の把握でございます。この辺に関しましては私どもからそういうデータを御提供するというのもあわせてやりまして、概算金額の精緻化というのを図ってまいりたいと考えております。よろしいでしょうか。

○村田茂之委員 実勢とかね、いわゆる建設に係る諸条件、それによってコストが随分変わるもんだという認識なんですけど、その辺のプロフェッショナルな知見でありますとか御経験を期待したいわけなので、当たり前のことを言ってるんですが、ぜひよろしく願いいたしますということ。

2点目なんですけど、VEです。私は個人的には20年ほど前にVEの手法をやりました。今回そのVEっていうのは御社自身でVE手法をやられるのか、先ほどの説明ですと基本設計者にVEの提案をさせるというようなお話でしたが。先ほど来、思いついていう非常に何か、私どもからすれば今までいろいろ検討してきたのに思いついて言葉でやられてるわけですね。それをどういう形でブレイクダウンして機能展開して、御社自身もVE的なことをやっていただいて精査した段階で基本設計へのプロポーザルの要件表にさせていただきたいと思うんですが、その辺はいかがでしょうか。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） ではお答えいたします。御指摘のようにVEに関しましては基本設計者のほうにもお願いしますが、と同時に私どもでもVEの提案はしてまいります。なかなか設計者さん、自分のつくった設計をですね、削っていくという行為は相反するところがございますので消極的になりがちです。ですので、そのアイデア出しのお手伝いもさせていただきますし、そのアイデアそのものもお出しすることもございます。先ほどありました、私どもが今年度かかわらせていただく、概略図の作成とコストの算出の部分でもですね、まず御要望を正確にお聞きし、その中で一旦コストを積み上げた結果、仮に御予算におさまらないとしますと、その段階でそれを御予算に合わせるためには何が必要かということは御提案してまいります。これは計画案の御提案もさることながら、その中でVE的な要素というのも入ってくると考えております。したがって、今年度基本設計者さんはいらっしゃいませんけれども、VE的な取り組みというのは当然ながら私どものほうでさせていただくと考えております。

○丸山寿子委員 19ページのところで、思いを受け継ぐポイント1ですけれども、そこの中の、街づくりをつなぐと風景をつなぐというところの間に奈良井宿が入っています。それで、建設する場所は広丘ですし駅の北からつながってくるというところで、ぱっと見ると私のイメージとしては、奈良井宿というのは市内全体から考えればいいんですけど、郷原宿ですとかあるいは短歌館のイメージが私としてはします。中信地区の本棟造りというようなことのたくさん残っている、そういったイメージがある中で広丘駅もそういったコンセプトで建てたような経過があるんですが、この奈良井宿というのはどういったことからここに出てきたのかをお聞かせください。

○明豊ファシリティワークス（水間隆文君） 我々、ちょっと塩尻市から遠いところにおる人間としては、割と奈良井宿というのがすぐに頭に浮かんだということもありまして挙げてしまったんですが、これからこれについてはさらに深く掘り下げていきたいと思っております。御指導ありがとうございます。

○西條富雄委員 22ページのマトリックスの中の真ん中にCMのところがありまして、水色で基本計画の整理、基本設計CM、実施設計CM、工事段階CM、これが前段の私たちが質問、疑問に思ったことの答えかなと思うんですが、どうですか。

○生涯学習スポーツ課長 おっしゃるとおりで、こういった段階でのCMを入れていきたいということで考えております。

○中村努委員 御社は幾つもお実績がおありだということですが、大体ほかのところでのCM契約をして竣工までどのくらいの期間を要しているのか。それからお答えできる範囲で総額お幾らくらいで受注されてきたのかを、お答えできる範囲で結構ですが。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） お答えいたします。期間に関しましてはプロジェクトの大小とですね、お客様の御期待と言いますか。例えば生産施設ですと非常に短工期で完成を目指すというのがございます。公共工事の場合の特徴といたしましてはやはり議会の御承認が必要ということで、議会そのものが例えば3カ月に1回、4カ月に1回ということになりますと、やはり工期的には長くなります。ですので基本的な検討期間としてもやはり最短でも2年ぐらい、それに工事がかかわって2年ぐらいとなりますと、やはり短いものでも4年ぐらいかかるのが一般的ではないかなと考えております。当然それ以上の規模のものになりますと、期間も伸びてまいります。それから業務量に関しましてはですね、これも、私どもは決して工事費の何パーセントという出し方はしておりませんが期間によってですね、そのあたりは変わってまいります。私どもはほとんど、先ほど御説明がありましたように人件費でございますので、お打ち合わせに行く回数によって、それが多くなれば、期間が長くなればお打ち合わせの回数が長くなる。そうなりますと業務量もふえていくということもございまして。それから規模の大小によりましては、私どもここに3名おりますけれども、会社に戻りますとこのプロジェクトを担当する人間は10人を超えます。設備の担当者、構造の担当者、それからコストの担当者、それから施工計画の担当者というのがございます。このかかわり方の深さによっても人件費というのは動いてまいりますので、一概に幾らというのはなかなか申し上げられませんが、一般的に幾らぐらいかと言いますと、そうですね、お安い場合でも、小さなものでも今1500万ぐらいはトータルでなりますし、今私どもが手がけている大型案件でいいますと3億を超えるものもございまして。そういったことでよろしいでしょうか。

○横沢英一委員 今ですね、御説明を聞いたときに、今まで設計監理業務委託というのが必ず工事を発注したときにはですね、そういうのを計上してそして監理をしてもらっているんですが、このCMを導入することによってそういうことは必要なくなるのでしょうか。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 私どもはあくまでも発注者様の支援業務でございますので、設計業務を行うわけではございません。これは建築士法という法律で定められておりますので、そこから申しますと私どもが設計をやるというのは越権行為になります。ですので、私どもは今年いっぱいいろいろお手伝いして来年度基本設計者を御選定されることとなります。その段階で設計者というものが決まりまして、そこから設計がスタートする。ただ今回のような取り組みは最近は多くなっておりまして、まずですね、設計者に対する仕様書

といいますか要望をどうやってまとめていくのか、その辺に私どもがお力添えをすることが多くございます。一番の問題は規模、用途ですね、あるいは機能というもので、それをまとめると一体幾らになるのか。それが設計者さんが決まってからですね、ある事例であったんですけども、実際に算出すると1.3倍になったというところもございまして、そうならないように私どものほうで詰められるところは詰めて、御選定いただいた設計者さんがスムーズにその設計業務が進められるような御支援ということが私どもの業務になるかと考えております。じゃあ設計者が決まった後、私どもが何をお手伝いするかと言いますと、やはり先ほど申し上げました品質とコストとスケジュール。品質に関しましては市の御要望がですね、確実に設計に盛り込まれているかどうか、設計者の偏った思いとかですね、あるいはデザイン志向によってゆがめられてないかというところをチェックいたします。それからコストに関しましては残念ながらですね、建築設計者さんのコスト算出能力はそれほど強くございません。あと実勢単価、これに関しては私どものほうがアドバンテージがあると考えております。ですので、その辺でコストの精緻化、この辺もお手伝いができると思います。それから私どもには実はゼネコン出身の現場所長の経験をした者がおりますので、施工計画に関しましてもその時点でアドバイスをさせていただきます。そこもやはり設計事務所としては弱いところでございますので、架設計画、施工計画も含めたコストあるいはスケジュールというものを御支援させていただけると考えておりますので、やはりその辺でも設計者とは違う役割、あるいはそこで発注者様に対する御支援というものが、私どもの役割ではないかなと考えております。

○横沢英一委員 設計はおっしゃるとおりだと思うんですが、特に監理の部分ですね、この関係は御社のあれとダブってるような気がするもんですから、そこら辺はどうでしょうかということです。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 監理というのは2つございまして、設計者が行う工事監理、設計監理ですね、それともう1つ施工者が行う施工管理とございますけども、後者のほうということでよろしいでしょうか。今の御質問の内容は。

○横沢英一委員 設計以外に施工業者を監理をするために監理費用というのをみて、そして業者に委託していると思うんですが、そのことを言っています。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 施工が始まります。設計者が工事監理という役割を担うと、そこでもう主として工事監理業務を御発注されるわけですね。そこ私どもの役割の切り分けがどうかということでございますけれども、工事監理というのもこれも建築士法で定められました法的な業務でございまして、原則としましては設計図書どおりに施工が成されてるかどうかを確認する業務でございまして、それと私どもがその間にやらせていただくのは恐らく一番大きな役割としてはコスト管理だと思います。いわゆる現場に入りますとコストの増減というのはどうしても出てまいります。それが、本当にゼネコンさんが言うコストがですね、例えば何か市の御要望でなにかふえてしまったと。ゼネコンさんのほうから、じゃあこれ1,000万かかりますというお話があった場合に、その1,000万の妥当性については、残念ながら工事監理者さんの業務の範疇ではございませんし、その辺はあまり強みはございません。そこは私どもは、それを1年前はその現場所長としてそれを提示をしていた側の人間が社内におりますので、それは違うでしょうというようなお話ができます。あるいは、そんな1,000万はかからないでしょう800万でできるんじゃないんですかというものを、私どもも根拠をお示ししながらそこを詰めていくということが可能になりますので、それが1点。それからあと、やはりいろいろな御事情でスケジュールが延びる。例えば竣工時期があと1カ月延びてしまいますというお話があるような場

合にですね、じゃあその1カ月をどうやって詰めていくかというところに関しましても、これも工事監理者さんの業務にはございませんので、私どもがその辺を御支援させていただく。基本的には、当初の予定どおりに工事を完成させるお手伝いというのも、私どもの役割と考えております。

○委員長 よろしいですね。ほかにいかがですか。

○山口恵子委員 今の先ほどの件の内容にちょっとかかわるんですけども。先ほどの説明では、13万件ほどのコストデータがあり、それらを分析結果の判断の基本とし、そのリスク抽出をする上で重点項目をしっかりとそれぞれの事業1つ1つの重要な重点検証をする項目ののっとり判断をし、その材料をもとに交渉する資料というか、その辺をしっかりとお示しをしていただき、それをもとに発注者側が判断できるように、懇切丁寧に分析結果のデータをもとに支援をしていただけるという理解でよろしいですか。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） おっしゃるとおりと考えております。まず、先ほど13万件と申しましたのは、工事費の単価ですね。それを蓄積したものが13万件ございます。それが常に日々更新をされてまいりますので、きょうとは言いませんけれども、直近の工事費単価が幾らなのかというのは、設計事務所さんよりは、より深く入手をしていると考えております。

それから先ほどありましたが、さまざまな場面で、コストもそうでございますけれども計画の内容に関しましても、私ども、言ってみれば設計事務所出身の人間と、ゼネコン出身の人間と、設備会社出身の人間が中心におりますので、さまざまな側面からこの計画の妥当性、あるいは御方針に対する御支援というものはさせていただけるのではないかなと考えておりますので、基本的にはおっしゃるとおりのことをさせていただきたいと考えております。

○永井泰仁委員 ちょっとCMさんの立場とは逆行するような質問になるわけですが、例えばですね、骨材の、あのコンクリやなんかの場合に、長野県のこの近くの生コンをとったら、立米500円なら500円高かったと。じゃあ、隣の山梨県のほうが500円安いということになれば、単純に見ればコストからいけば山梨のほうが安いんですが。例えば現場で仕事をすると、生コンがどんどん、どんどんと回転する、実際にコンクリートの打設する時間とかこういうのを考えてみると、トータルで見ると、確かに立米はこちらの地元のほうが500円高いけど山梨のほうが安いといった場合でも、現場でもって実際に仕事をしていくときには、生コンの来る回数とか距離が全然違ってくるじゃないですか。そういう場合に私どもは、もとはゼネコンさんがしっかりと押さえてやるんでしょうけれども、まあ、地元業者を使ってもらいたいという、これは地元の切なる要望も出てくるじゃないですか。そういう場合にコストとして単純に計算すればこうだというふうになるのか、あるいは、若干はそうは言っても、少し高いものになってもですね、地元業者も使ってもらいたいという、これは地元の当然の要望で出てくるんですが。その辺のところの調整のとり方というのは、大体、どんなふうに進められてきていますか。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 今、セメントを題材とされて御説明をいただいたわけでございませぬけれども、御承知のようにコンクリートは遠くから運ぶわけにはまいりませぬので、当然、ここから恐らく1時間以内の生コン工場から運ぶことになると思います。ですので、そのあたりは必ずしも山梨県が安いからといって、その単価を採用するということは、私どもは考えませぬ。

一般に、その辺、余りお詳しくない方がやってしまうとそうなるんですが、私ども先ほど申し上げましたよう

に現場の所長経験者がおりますので、塩尻市さんのあの地域でコンクリートを打つのであれば、どこから持ってくるだろうな、その単価は幾らだろうなというのは把握をしているつもりでございます。

ですから、コンクリートに限らず、ほかのもの、例えば地産財の利用とかってというのがございますし、今後、地域貢献ということも1つの大きなテーマかと考えておりますので、先ほど事例がありました首都圏の某市はですね、この総合評価方式の施工者選定という中で、地域貢献というのが1つの項目にございました。そこでポイントを与えておりますので、そのポイントが低いと選定されないという仕組みにもなっております。

どういうことになったかと言うと、そこは地元の業者さんとJVを組まれまして、結果的に選定をされたと。今、その市のほうではですね、その中にある働く方々のお弁当がどこから運ばれているか、ここまでチェックをして、実際、市に貢献しているかというところも調べているそうでございます。ですので、もう確実に地域貢献がされているかどうかというのは、その後もトレースするような仕組みづくり、この辺もお手伝いをさせていただけるかなと考えております。

○委員長 よろしいですね。ほかにいかがでしょう。

○篠原敏宏委員 ちょっと変な聞き方というかあれなんです、東京都、あるいはIOCというか、一連のオリンピックの関係の施設の、あの事業計画の手戻りも含めて、あれにはCM業者さんは入っておられるんでしょうか。幾つもあったんであれですが。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 実は、今、問題になっているもの3つ挙がるかと思えます。1つは新国立競技場。それから、その他のオリンピック施設、豊洲の新市場がございます。私どもが理解をしておりますのは、新国立競技場には実はCM業者は関与しておりますが、実はですね、CM業務の委託を受けていないんです。これが非常に不思議なところでございまして、国交省のほうで発注支援というのがございまして、発注支援というのはですね、CM業務ではなく、本当の人出しなんです。補完的、補佐的な業務に行ってますね、実はそこで、当社ではないんですけども、他のCM会社が発注支援を受けてやりますと、ところが内容を見ますと、CM業務の委託内容では全くないということで、それを委員会のほうに申し上げたようです。CM業務をやらせてくださいと言ったところ、そういう発注契約になってないのでそれは委託できないというお話になって、そのCM業者さんは、私どもがきょう御提案したようなCM業務というのは一切できなかったようです。

○委員長 篠原委員、この資料に沿って質問してください。

○篠原敏宏委員 わかりました。失礼しました。基本的にCM業者さんが何をやるのか、要は基本設計の前にコンセプトをつくって、それ自体が覆ってしまう例が、今3つ、本当にあるもんですから。逆に言うと今回、明豊さんをお願いをした場合は、そういう本当に変な心配、これ根本的な問題ですよ。それが無いという安心感を与えていただけると。そうやって考えてよろしいでしょうか。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） 恐らくそこは御心配のないようにできると考えております。ただこれはやはりきょう御出席の皆様方初め、市の御許可権者の皆さんの御協力なしには成し遂げられないことと考えておりますので、まずはこの3月末までの期間に、私どもも精いっぱい皆様方の御要望をお聞きし、それを実現すべく努力はしてまいります。その結果として、その次の基本設計者には委ねるものが出てまいりますので、この5カ月間が私どもにとりましても勝負の時期と考えておりますので、御期待に沿えるように頑張りたいと考えております。

○中村努委員 オリンピックとの絡みですけれども、建設資材の高騰、人件費の高騰、東日本の復興、あるいは熊本の復興というふうに、相当、資材、人件費が上がるということが想定されるんですけれども。そういう中で、相当予算が膨らんでしまうのか、あるいは思い切った、まだ漠然としたイメージなんですけれども、どっかの大きな部分を削らないと予算内におさまらないんじゃないかというようなことを、何となく、我々感じてはいるんですが。その辺のオリンピック関係の資材の高騰と、今の計画と、どういうふうになっていくのか、されようとしているのか、お聞きしたいと思っておりますけれども。

○明豊ファシリティワークス（木内芳夫君） ちょっと資料をもう一度映せると御説明がしやすいのですが。前半の御質問に関しては、まず、済みません、挙手をせずに申しわけございません。

まず建設物価の高騰についてでございますけれども、これも私ども毎月のようにこれをチェックをしております。トレースをしておりますが、実は建設コストというのは昨年の7月をピークに下降傾向にございます。ところが世の中そんなに下がったというお話は聞こえてきません。ここはやはり施工者が出す金額が、原価の積み上げであるコストの部分と、最終的にはその仕事に対する意欲と申しますか、取りに行くかどうかというところのプライスの部分の差だと考えております。

今、全体観としましては、やはり受給のバランスというのは傾いておりますので、これは供給者側がかなり強気に出ていると。したがって、先月ですか、大手スーパーゼネコン2社の業績発表もございましたけれども、非常に高い利益を出しているところもございまして、実際は建設物価は下がり基調ですが、ゼネコンさんから出てくる見積書は高いままというところがございます。

ですので、コストに関しては御心配のとおりかとは思いますが。もう1つ、これは首都圏に限ったお話ではございますが、このオリンピックに向けて大型の施設の建設というのが続いております。これがちょうど今、2016年の下期から2018年いっぱいまでがそのピークと言われておりまして、これも公表されたデータでございます。

今回の御計画は、今のところ、もし着工したとしましても2018年のかなり遅い段階ではないかなと考えておりまして、ほぼほぼその繁忙期が終わりかけていることということになります。そうしますとゼネコンとしましても次の仕事というのは取りにいかなきやいけませんので、そこに関しては今のような繁忙な状態、もう手も足も出ないというところからは、少し違う様相ではないかなというのは考えておりますが、いずれにしてももうどんどんまた仕事はふえるかもしれないので、御心配のところというのは私どもも常に注視をし、コストに関してはチェックしていきたいと考えております。

それで、実はお手元の資料にありますこの4つの事例でございますけれども、規模的に今回の御計画は6,300平米でございますので、最近竣工したもの、あるいは今工事途中のもの事例としまして、近いような規模のものを4つ並べております。

この中で一番安いのは新潟市の体育館でございますが、これですと坪110万円なんですね。今回、市の御予算というのは110万円でできているということも聞いておりますが、これから言いますと、愛知県の江南市で坪127万円、大阪の門真市で185万円でございますので、報道にもあります130万円から180万円というのは、どちらかと言うとこちらの数字かと考えております。

実は、ここにサブアリーナの有無というのがございまして、今回の御計画はサブアリーナありです。というこ

とは、この右の2つなんです。ですので、110万円でこのサブアリーナありをつくるのは、相当努力が必要と我々も考えております。ですので、ただ先ほどお話ありました、極端な内容の変更が必要なのかというお話がありますけれども、私どもとしてはサブアリーナをやめましょうというお話はもうしないで、何とかこの110万円で近づける努力をしていきたいとは考えております。ただ、今この場でですね、110万円のできるのかと言われますと、こういう直近の実績がございますので、かなりハードルの高い課題ではあると考えております。

○委員長 よろしいですね。ほかにございませんか。

〔「なし」の声あり〕

○委員長 それでは次に進みます。テーマ3、発注方式の検討等について質疑のある方はお願いをいたします。

〔「なし」の声あり〕

○委員長 よろしいですかね。それでは、ないようでございますので、ただいま説明を受けましたコンストラクション・マネジメント業務と新体育館建設事業におけるCM業務実施方針については、説明を受け理解を深めたということで処理をいたします。

参考人の3名の皆さんには、大変御苦労さまでございました。ありがとうございました。よろしく願いいたします。

その他

○委員長 それでは、プロジェクトチームのほうで何かありますか、ほかに。よろしいですか。

〔「はい」の声あり〕

○委員長 委員の皆さんはよろしいですかね。

〔「なし」の声あり〕

○村田茂之委員 済みません、1点だけ、お願いします。どこで話していいかわからなかったんですが、いずれにしても御説明にありましたように、庁内だけじゃなくて議会もありますし、体育関係者もありますし、市民もあります。そのときにどういう形で意見をもらっていくか、そこにものすごくやっぱり時間をとられてしまうってことは、ちょっと今までのところがあります。ついて、その辺もコミュニケーション計画って私は呼んでいるんですが、それもマスタースケジュールの中にきちっと書いて、いつごろ何をっていうようなことを明らかにしていただきたい。

それから、先ほどの御説明の中で中間報告ってありましたけど、12月ですか、12月議会に対して何を承認もらうのか、このあたりももうブレークダウンされていいと思ってるんで、WBSの詳細化っていうことをあわせてお願いしたいと思います。

○委員長 意見でよろしいですね。

○村田茂之委員 はい、結構です。

○委員長 それでは以上によりまして、特別委員会を閉会といたします。大変御苦労さまでした。

午前11時45分 閉会

平成28年10月27日（木）

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

新体育館に関する特別委員会委員長 永田 公由 印