

## 卸町コミュニティプラザ建設事業設計業務等に係る事業者選定 ヒアリング審査の評価

卸町コミュニティプラザ建設設計業務等に係る事業者選定は、当事業建設委員会 選定委員全9名に加え、公正を期すために設定された2名の立会人の出席のもと、平成25年11月6日(水) 卸町会館2階特別会議室にて行われた。応募事業者5者に対するヒアリングは午前9時から実施され、その後すぐに、各案の審査を行った。委員会における厳正かつ真摯な議論を経て、理事会に推薦する優先交渉権者1者と次点1者を選定するに至った。審査経緯は以下のとおりである。

### 1) プレゼンテーション・ヒアリング

1事業者あたりのプレゼンテーション時間は8分間、発表内容に関するヒアリングを12分間とし、各者が同条件となるよう、厳正に時間配分を行っている。

### 2) 所見・討議

組合の重要事業であることを鑑み、選定委員は事業専門家のみならず、様々なバックグラウンドを持つ組合員から構成されている。そこで審査は、建築・事業の専門委員（村山委員、本江委員、小野田委員長）による、各案の具体的な評価ポイントの整理の後、全委員で討議を行う形で進めることとした。議論を通じて、事業者には、要綱で提示された項目に加えて、①仙台市との協定を実効的に運用していくために必要な復興公営住宅制度に関するリテラシーと交渉能力、②卸町に新たに求められる居住空間を現実的かつ創造的に提示するための建築・空間実現能力、③建設後の事業運営を円滑にスタートするためのコンサルタント能力、といった三つの実務能力が求められることが改めて確認された。各案の評価を以下に示す。

#### N0.1 (有)富永譲・フォルムシステム設計研究所

公営住宅やコミュニティ施設について十分な実績がある事業者であり、空間の質に対する配慮についても納得いく説明内容であった。さらに、デザインビルドにおけるコストコントロールに関する方法を具体的に提示した点も高く評価された。しかし、議論が建築のハードの問題に集中する傾向があり、卸町のまちづくりやコミュニティ形成支援、さらには仙台市との調整などに関する言及が希薄であったことから、事業を全体的にサポートする業務の遂行能力については若干の懸念が呈された。

## No. 2 難波和彦・界工作舎＋E D H遠藤設計室＋邑建築事務所＋はりゅうウッドスタジオ 設計共同体

応募要項に提示された要求項目それぞれに対応する形で実績ある専門家を集めたチーム編成を行っている点で他の応募者に無いポテンシャルがあると評価された。さらには、メンバーの多くが復興活動に深く関わっている点についても選定委員の共感を集めていた。しかし、そうした多数の専門家をどのように束ねるかについての明確な提示が少なく、今回のように行政ではなく、組合が責任を負う事業において気をつけなければならない、遂行プロセスにおける手続きコストの増大に対する懸念を払拭するには至らなかった。

## No. 3 (株)日立建設設計

公共建築を中心に手堅い実績はある点については、議論の中で高く評価された。しかしながら、今回のような複合的で不確定要素が多い事業に対するフレキシビリティ、さらには地域ブランディングを伴う、組合やまちづくりサイドの質的な要求に対して、どこまで対応できるかについては、疑念が提示された。

## No. 4 (有)阿部仁史アトリエ

公募プロポーザルで最優秀となった復興公営住宅の実施設計に現在取り組んでいる他、PFIといった難易度の高い公共事業の経験があり、公共事業に対するリテラシーや事業コンサルティング能力について優れたパフォーマンスが期待された。業界での著名な賞を取っており、質的な能力についても明確な説明があったほか、卸町のまちづくりや組合の課題についても整理された提示があった。一方で、こうした広範な業務を行うためのコンソーシアムの構成が具体的に提示されていないなど、実質遂行体制については懸念が示された。

## No. 5 (株)A L 建築設計事務所・村重保則現代建築設計事務所(株)・特定設計共同提案体

課題を理解した整理されたプレゼンテーションであった他、チーム構成も比較的若いなど、その可能性に期待が寄せられるプレゼン内容であった。半面、スタッフとしての業務経験についても代表としてどの程度力を発揮できるか未知数の部分が多いと評されるなど、復興公共事業に対するリテラシーや複雑なコンサル業務などに関する経験不足についての心配も指摘された。

### ③採点・選定

これらの議論を踏まえ、各選定委員が事前に定められた基準に沿って個別に採点を行った。採点集計後、再度、各選定委員からコメントを聴取し、集計結果が各委員の評価内容と大

きく外れていないかを確認した。一回目の採点集計結果（別途示す）について、全員から合意が得られたため、それに基づいて本事業における優先交渉権者ならびに次点者を下記のとおり特定した。

- ・優先交渉権者：(有)阿部仁史アトリエ
- ・次点者：(有)富永譲・フォームシステム設計研究所

なお、立会人による審査プロセスに対する所見は以下の通りである。

- ・法律顧問 弁護士 佐々木 洋一 氏（渡邊大司・佐々木洋一共同法律事務所）の所見  
各事業者について平等に質疑を行い、審査委員全員から広く意見を聴取して結論を導くなど、客観的に見て公正な審査プロセスであったと評価できる。
- ・経理顧問 公認会計士 車田 正光 氏（車田正光公認会計士事務所）の所見  
仙台市と組合の協定の執行に関するつつこんだ議論もなされるなど、議論の内容や進め方は、本事業の執行を適切に運用することを目指した真摯で合理的なものであった。