

倉敷市庁舎等再編整備事業
(行政ゾーン整備)

審査講評

令和5年3月16日

倉敷市庁舎等再編整備事業者選定委員会

倉敷市庁舎等再編整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、倉敷市庁舎等再編整備事業（行政ゾーン整備）（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権者選定基準に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年3月16日

倉敷市庁舎等再編整備事業者選定委員会
委員長 樋口 輝久

目 次

I 選定委員会	1
1 委員構成	1
2 開催日及び議題	1
II 審査結果	2
1 参加資格審査	2
2 企画提案審査	2
III 審査講評	6
1 各評価項目についての講評	6
2 総評	8

I 選定委員会

1 委員構成

選定委員会委員は、以下の学識経験者等で構成されています。

	氏 名	所 属 等
委員長	樋口 輝久	岡山大学 環境生命科学学域 准教授
副委員長	堀 裕典	岡山大学 環境生命科学学域 准教授
委員	磯打 千雅子	香川大学創造工学部 特命准教授
委員	諏訪 幸子	くらしき防災士の会 会長
委員	木下 修	倉敷市総務局 局長
委員	仁科 隆晴	倉敷市建設局建築部 部長

2 開催日及び議題

開催日及び議題は以下のとおり行いました。

	開催日	主な議題等
第1回	令和4年8月25日	・事業概要説明 ・募集要項（案）について ・要求水準書（案）について ・優先交渉権者選定基準（案）について
第2回	令和5年2月14日	・参加資格審査・基礎審査結果について ・審査の進め方について ・提案内容の概要確認 ・事業者ヒアリングに向けて
第3回	令和5年2月27日	・事業者ヒアリング ・最優秀提案者、次点提案者の選定 ・審査講評に向けて

Ⅱ 審査結果

1 参加資格審査

参加資格審査書類について、4グループから提出があり、審査の結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認しました。

2 企画提案審査

(1) 企画提案書類の確認

2グループから提出された企画提案書類及び価格提案書について、各グループが募集要項等の指定どおりにすべて揃っていることを確認しました。なお、企画提案書類の受付期限前に2グループから応募辞退の届出がありました。

(2) 基礎審査

基礎審査の対象となった2グループの企画提案内容について、要求水準書に記載した内容を満たしていること、提案価格について市が設定した上限価格を超えていないことを確認しました。

(3) 選定委員会による審査

ア 評価方法

ア) 評価区分

選定委員会は、優先交渉権者選定基準に基づき、表2の評価区分に従って評価し得点を付与しました。

表2 評価区分と配点

評価区分	配点
A 事業者の実績	25 点
B 企画提案（事業実施体制、計画提案）	275 点
C 価格提案	100 点
合計	400 点

イ) 「A事業者の実績」の評価方法

選定委員会は、「A事業者の実績」について、表3の評価基準に従い審査を行いました。

表 3 「A 事業者の実績」の評価基準

大項目	小項目	評価内容	配点		
A-1 : 企業の実績	設計企業	・延べ面積6,000㎡以上の「同種施設」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る基本設計又は実施設計の実績(3.0点)	3	6	
		・延べ面積6,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(2.0点)			
	・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」における上記実績(1.5点)				
	・延べ面積3,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(1.0点)				
	・延べ面積3,000㎡以上の建築物で、ZEB Ready以上の認証を取得した基本・実施設計実績	3			
	建設企業の 代表企業	・延べ面積6,000㎡以上の「同種施設」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る建設工事の実績(3.0点)	3	9	
		・延べ面積6,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(2.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(1.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の建築物で、ZEB Ready以上の認証を取得した施工実績	3		
・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」における執務並行改修工事の実績	3				
工事監理 企業	・延べ面積6,000㎡以上の「同種施設」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る工事監理の実績(2.0点)	2	2		
	・延べ面積6,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(1.5点)				
	・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」における上記実績(1.5点)				
	・延べ面積3,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(1.0点)				
A-2 : 配置予定 技術者の実 績	設計 管理技術 者	・延べ面積6,000㎡以上の「同種施設」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る基本・実施設計の実績(2.0点)	2	8	
		・延べ面積6,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「類似施設」における上記実績(1.0点)			
	建設 監理技術 者	・延べ面積6,000㎡以上の「同種施設」又は「類似施設」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る建設工事の実績(2.0点)	2		2
		・延べ面積6,000㎡以上の建築物における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」又は「類似施設」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の建築物における上記実績(1.0点)			
	・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」における執務並行改修工事の実績	2			
工事監理 管理技術者	・延べ面積6,000㎡以上の「同種施設」又は「類似施設」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る工事監理の実績(2.0点)	2			
	・延べ面積6,000㎡以上の建築物における上記実績(1.5点)				
	・延べ面積3,000㎡以上の「同種施設」又は「類似施設」における上記実績(1.5点)				
	・延べ面積3,000㎡以上の建築物における上記実績(1.0点)				
				25	

※「同種施設」とは国土交通省告示第98号 別表1-1 建築物の類型（別添二） 類型第四号の第2類の業務施設をいう。「類似施設」とは、同告示別表1-1 建築物の類型（別添二） 類型第四号の第1類の業務施設をいう。

ウ)「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」の評価方法

選定委員会は、「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」について、表4の評価基準に従い審査を行いました。

表 4 B 企画提案（事業実施体制、計画提案）の評価基準

評価	評価内容	得点化方法※
a	極めて優れた提案である	配点×1.00
b	優れた提案である	配点×0.75
c	評価できる提案である	配点×0.50
d	やや評価できる提案である	配点×0.25
e	評価できない提案である	配点×0.00

エ) 「C 価格提案」の評価方法

選定委員会は、「C 価格提案」について、下記の算定式により得点を算出しました。

価格提案の得点 = 100 点 × 最低提案価格 / 当該応募者の提案価格

※最低提案価格とは、全ての応募者の提案価格の内、最も低い提案価格をいう。

イ 評価結果

ア) 「A 事業者の実績」「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」の評価結果

「A 事業者の実績」「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」の評価結果は、表 5 に示すとおりです。

表 5 「A 事業者の実績」「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」の評価結果

		配点	提案書符号 7 1 0	提案書符号 7 3 0
A 事業者の実績				
A-1：企業の実績		17	17.00	12.50
A-2：配置予定技術者の実績		8	7.50	6.00
A 合計		25	24.50	18.50
B 企画提案（事業実施体制、計画提案）				
B-1：事業 実施体制	実施体制の構築	32	24.00	16.00
	地元貢献	18	13.50	13.50
B-2：計画 提案	工程・施工計画	40	20.00	30.00
	敷地全体（外構）の計画	30	22.50	15.00
	防災棟の計画	60	45.00	30.00
	本庁舎の改修計画	50	25.00	37.50
	自由提案	20	10.00	15.00
	総合評価	25	18.75	12.50
B 合計		275	178.75	169.50

イ) 「C 価格提案」の評価結果

価格提案の得点にかかる算定結果は表 6 に示すとおりです。

表 6 価格提案の得点算定結果

	配点	提案書符号 7 1 0	提案書符号 7 3 0
提案価格 (税別)	—	6, 618, 000, 000 円	6, 581, 000, 000 円
価格提案の得点	100	99. 44	100. 00

ウ 最優秀提案者、次点提案者の選定

ア) 総合点

A～Cの評価点を合計して表 7 のとおり総合点を算出しました。

表 7 総合点の算定結果

	配点	提案書符号 7 1 0	提案書符号 7 3 0
A 事業者の実績	25	24. 50	18. 50
B 企画提案 (事業実施体制、計画提案)	275	178. 75	169. 50
C 価格提案	100	99. 44	100. 00
合計 (総合点)	400	302. 69	288. 00

イ) 選定結果

総合評価点の最も高い「提案書符号 7 1 0」を最優秀提案者、「提案書符号 7 3 0」を次点提案者として選定しました。

最優秀提案者とした「提案書符号 7 1 0」の企業を表 8 に示します。

表 8 最優秀提案グループ

提案書符号	グループを構成する企業		
7 1 0	代表企業	株式会社鴻池組広島支店	(建設)
	構成企業	中国建設工業株式会社	(建設)
		株式会社久米設計大阪支社	(設計・工事監理)
		株式会社宮崎建築設計事務所	(設計・工事監理)

Ⅲ 審査講評

1 各評価項目についての講評

項目	審査講評
B－1：事業実施体制	
実施体制の構築	・ いずれのグループも関連実績が豊富な担当者が統括的な役割を担い、的確な業務推進、品質管理が期待できる実施体制の提案がなされていた点を評価した。 ・ 提案書符号 7 1 0 グループについては、類似施設の知見活用が可能な体制、設計・施工の双方の視点からの品質・コスト管理体制を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、倉敷市の地域特性に深い理解を持つ体制を評価した。
地元貢献	・ 提案書符号 7 1 0 グループについては、提案時点ではグループ内に市内企業を参画させていないものの、事業着手後に多くの市内企業を参画させる取組みが提案され、さらに市内企業への発注額が明確に提示された点を評価した。また、市外企業による事業体の特性を活かした独自の地域経済への貢献策を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、グループ内に市内企業や市内に支店を置く企業を含んでおり、さらに協力企業として多くの市内企業を参画させ、地元企業への貢献意欲が感じられる提案がなされていた点を評価した。
B－2：計画提案	
工程・施工計画	・ いずれのグループも防災棟の工期を 4 か月短縮する工程、来庁者等の安全対策に配慮した施工計画を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、さらに本庁舎の改修工事完了時期も 4 か月短縮し、かつ設計や申請期間も余裕を持つなど実現性の高い工程を評価した。
敷地全体（外構）の計画	・ いずれのグループも現庁舎のコンセプトである「緑の中の庁舎」を継承する外構計画を評価した。 ・ 提案書符号 7 1 0 グループについては、より分かりやすく説得力のあるデザインコンセプトが提示され、それを表現する計画内容となっていたこと、市民交流ゾーン整備も見据えた安全な歩行者動線を確保していたことを評価した。
防災棟の計画	・ いずれのグループも、市の災害対策の中核を担う防災棟の役割を適切に理解し、耐震安全性の向上（Ⅱ類からⅠ類へ）、日常・災害時、双方の柔軟な利用に配慮したプランニングの提案がなされていた点を評価した。 ・ 提案書符号 7 1 0 グループについては、上記に加え、浸水災害にも配慮した免震構造の採用、建物規模の抑制への取組み、本庁舎との調和を重視しつつも、シンプルで機能的な建物デザインが提案されていた点を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、Z E B R e a d y だけではない環境配慮の取組み、設備機器の長寿命化にも配慮した計画を評価した。
本庁舎の改修計画	・ いずれのグループも、事前に綿密な現地調査を行ったことが伺え、本庁舎の実情を十分に理解したきめ細かな改修計画の提案がなされていた点を評価した。 ・ 提案書符号 7 1 0 グループについては、特にサッシ改修や防水改修における仕様選定等の観点を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、本庁舎の外観維持にも配慮した独自性の高い配管ルート設定、浸水災害を想定した明確な

	機能維持のゾーニング、職員の利便性・快適性を高める空調改修を評価した。
自由提案	・ 提案書符号 7 1 0 グループについては、庁舎エリア全体のまとまり感が意識されている点を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、本庁舎において独自の改修範囲が提案され、本庁舎利用者の快適性が大きく向上することが期待されたこと、その他にも事業費の範囲内において多様な品質向上のアイデアが提示されたことを評価した。
総合評価	・ いずれのグループも本事業における積極的な姿勢が感じられるプレゼンテーションがなされた点を評価した。 ・ 加えて、提案書符号 7 1 0 グループについては、各評価項目に対する評価のポイントが分かりやすく示され、提案内容を十分に理解できるものとなっていた点を評価した。また提案内容としては、行政ゾーン内の外構、防災棟、本庁舎の 3 区分の工事が総合的にバランスの良い提案となっており、一連の計画として一貫したストーリーが良く理解できるものとなっていた点を評価した。 ・ 提案書符号 7 3 0 グループについては、市との対話による計画内容の変更可能性など、柔軟な事業推進の姿勢を評価した。提案内容については、外構、防災棟、本庁舎いずれの事業対象についてもきめ細やかな検討に基づく提案となっていたことを評価した。

2 総評

本事業は、倉敷市庁舎等再編基本構想（令和3年3月策定）及び倉敷市庁舎等再編基本計画（令和4年6月策定）に基づき、市庁舎の防災・災害対応機能の強化、大規模災害時にも防災・災害対策業務のみならず、必要な行政機能が継続できる環境整備に向け、市役所本庁舎敷地内への防災危機管理センター棟の整備、及び市役所本庁舎施設の長寿命化等改修、本庁舎周辺の外構整備を行うことを目的とするものです。

本事業においては、複数の事業者から関心が寄せられた中で、最終的に2グループから提案がありました。いずれのグループの提案においても、グループの特性を活かした独自のノウハウや技術がふんだんに盛り込まれており、市の要求水準を上回る内容が示されました。

本事業は、既存の庁舎敷地内に防災棟を新設し、さらに機能連携が期待される本庁舎の長寿命化に向けた改修等も実施する難易度の高い事業であるにも関わらず、事業者の方々には積極的な提案姿勢を見せて頂き、さらには何度も現地調査を行うことで事業対象における課題を精緻に把握し、質の高い企画提案を行って頂いた努力に対して、敬意を表するとともに深く感謝を申し上げます。

本選定委員会では、災害時に行政機能が確実に継続可能な施設が整備されるとともに、倉敷市の景観的シンボルとなっている庁舎エリアのコンセプトである「緑の中の庁舎」を継承するに相応しい建物・外構デザインが実現されるよう、機能面の充実の視点だけでなく、市民として庁舎エリアの景観を親しみ誇ることができるかという視点でも審議を重ねてまいりました。また、提案書類の審査に当たりましては、募集要項と同時に公表した優先交渉権者選定基準に基づき、公正かつ客観的評価を確保すべく、各評価項目について審議を尽くし、最終的な結果を得たところでございます。

さて、今回、最優秀提案に選定された提案書符号710グループは、防災棟の果たすべき役割を鑑み、市の求める要求水準を超える建物性能である免震構造が提案されるとともに、建物デザインも機能性と本庁舎との調和が両立したものとなっており、今後50年、100年と庁舎エリアで継続し続けるに相応しいものとなっていました。また、本庁舎改修や外構整備においても機能向上とともに、デザインコンセプトを継承するための様々な提案が見受けられました。一方で、審議の中では、課題として以下の指摘が挙げられました。

【事業全体への指摘】

- ・ 所管行政庁との早期協議による提案工期を確実に遵守するための工程計画
- ・ 来庁者動線と工事動線の交錯を防ぐ施工計画の具体化

【防災棟への指摘】

- ・ 建物デザインのさらなる洗練（ルーバー設置方針の整理、1階柱寸法のスリム化）
- ・ 平面計画の修正等
- ・ 受変電設備の保守性（通常時、非常時とも）や耐久性の向上
- ・ メンテナンスの容易性、耐久性や省エネルギー性等に配慮した設備計画
- ・ 井戸水利用の妥当性の検証

【本庁舎改修への指摘】

- ・ 景観上課題のある屋外堅管の見直し
- ・ メンテナンスの容易性、耐久性や省エネルギー性等に配慮した設備改修計画
- ・ 執務の円滑性を考慮した残置機器の精査

【外構整備への指摘】

- ・ 今後具体化する市民交流ゾーン整備事業との連携

本事業の事業者選定に係る審査はこれで終了となりますが、提案書符号710グループに対しては、先に指摘した課題となる部分について、今後、市との協議の中で実現可能な具体策を示していただき、その上で、本事業の実施にあたっては参画する全ての企業がそれぞれの役割を確実に果たし、事業期間中に生じる課題等についても倉敷市との良好なパートナーシップの下、事業推進していただくよう期待するものであります。