

倉敷市庁舎等再編整備事業
(市民交流ゾーン整備)
優先交渉権者選定基準

令和6年5月24日

倉敷市

目次

第1 総則	1
1 優先交渉権者選定基準の位置付け	1
2 審査の基本的な考え方	1
3 審査体制	1
(1) 選定委員会の構成	1
(2) 選定委員会の役割	2
4 審査の流れ	2
第2 審査の方法	3
1 審査方法	3
2 参加資格審査	3
3 企画提案審査	3
(1) 基礎審査	3
(2) 選定委員会による審査	4
4 最優秀提案者等の決定	5
第3 優先交渉権者の決定及び公表	6
別紙1 評価区分A・B 評価基準	7

第1 総則

1 優先交渉権者選定基準の位置付け

「倉敷市庁舎等再編整備事業（市民交流ゾーン整備）優先交渉権者選定基準（以下「優先交渉権者選定基準」という。）」は、倉敷市（以下「市」という。）が、倉敷市庁舎等再編整備事業（市民交流ゾーン整備）（以下「本事業」という。）の実施にあたって、市と事業契約を締結し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定にあたり、応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者選定基準は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者（最優秀提案者）を選定するための基準として示すものである。

2 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の設計・建設業務等を通じて、生涯学習や市民活動等の拠点形成及び各種施設の行政サービスの質の向上を可能とする施設整備等を求めるものであり、応募者の幅広い事業実施能力を総合的に評価することが必要である。

したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、各種業務に関して、募集要項及び要求水準書に規定する要件（以下「要求水準」という。）を満足することを前提として、提案価格、提案内容等について妥当性及び確実性を総合的に評価する。

3 審査体制

(1) 選定委員会の構成

事業者の選定については、学識経験者等から構成する「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。）」を設置して行う。

選定委員の構成は次のとおりである。

選定委員一覧

専門分野	所属	氏名（敬称略）
図書館	岡山県立図書館 館長	大西 治郎
建築（歴史・意匠）	岡山県立大学デザイン学部建築学科 教授	西川 博美
建築計画・都市計画	岡山大学環境生命自然科学学域 准教授	堀 裕典
—	倉敷市総務局 局長	尾崎 英樹
—	倉敷市建設局 参与兼建築部長	仁科 隆晴

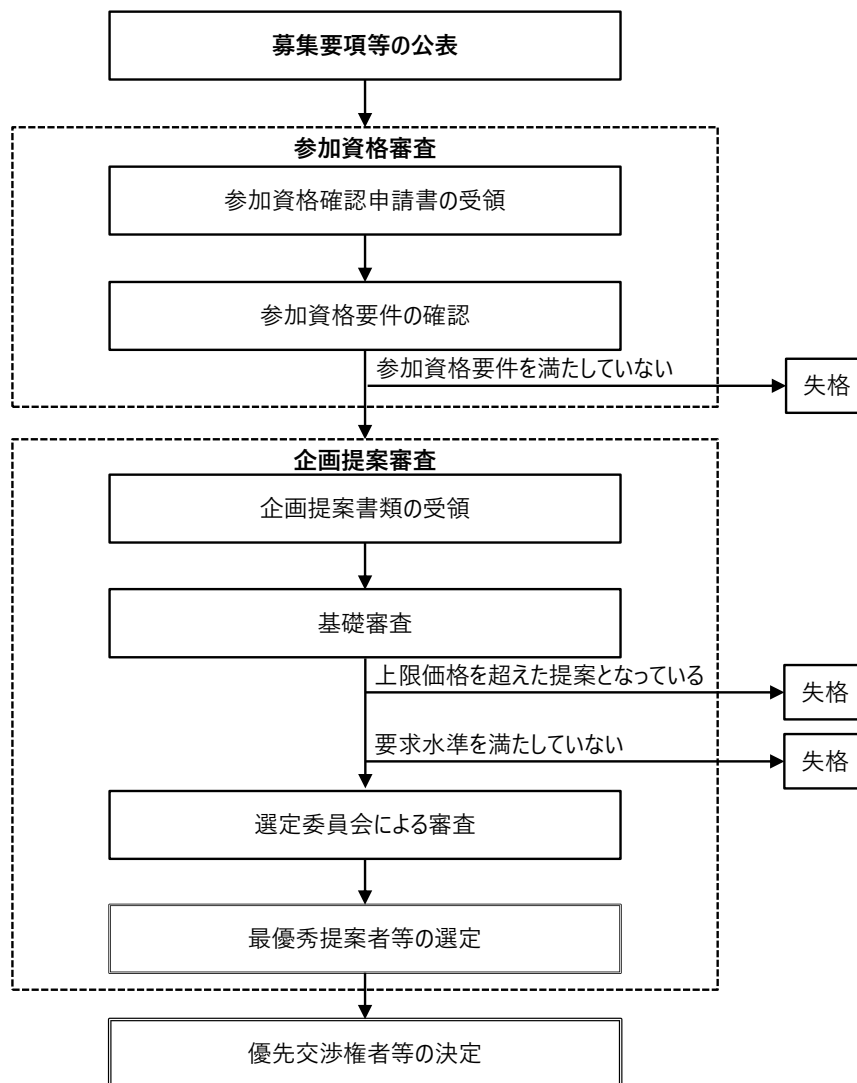
(2) 選定委員会の役割

審査に際しての選定委員会の役割は次のとおりである。市は、選定委員会からの報告に基づき、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

- ① 優先交渉権者選定基準の決定
- ② 応募者からの提出書類の審査・評価
- ③ 最優秀提案者、次点提案者の選定（ヒアリングを含む。）
- ④ 市への最優秀提案者、次点提案者選定の報告

4 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりである。



第2 審査の方法

1 審査方法

審査の方法は、「参加資格確認申請書」及び「提案書類」の内容を審査し、その審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者を決定する。

審査は、二段階に分けて実施し、参加資格の確認申請書類に基づき応募者の資格、実績等の事業遂行能力を評価する「参加資格審査」と、資格審査を通過した応募者の提出書類による提案内容等を審査する「企画提案審査」として実施する。

2 参加資格審査

市は、参加資格確認申請書（様式2-4～2-8、添付資料）により、募集要項に記載の参加者の備えるべき応募者の参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。

参加資格審査は、参加資格確認申請書の受付日付けでの審査とする。

ただし、参加資格確認後、優先交渉権者の決定までの期間に、応募者が応募者の備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。

なお、優先交渉権者の決定以降、事業契約締結までの期間に、優先交渉権者の代表企業又は構成企業が応募者の参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は事業契約を締結しないことができる。

3 企画提案審査

(1) 基礎審査

市は、まず基礎審査として、次のア、イについて、応募者から提出された企画提案書類に記載された内容が、募集要項等に記載された条件を満たしているか否かを審査する。

ア 要求水準の確認

市は、応募者から提出された企画提案書類（様式3-5～3-12、図面集、その他添付資料）に記載された内容が、要求水準をすべて満たしているかを確認する。

要求水準を一つでも満たしていない場合は失格とする。

イ 提案価格の確認

価格提案書（様式4-1、4-2）に記載された提案価格（市が支払う費用の総額）が、市が設定した上限価格を超えていないことを確認する。

提案価格が上限価格を超えている場合は失格とする。

(2) 選定委員会による審査

基礎審査において、合格とした応募者の企画提案書類について、選定委員会にて審査を行う。

ア 評価区分と配点

企画提案書類に記載された内容について、次に示す「評価区分と配点」に従って評価し得点化する。

評価区分と配点

評価区分	配点
A 事業者の実績	10 点
B 企画提案（事業実施体制、計画提案）	290 点
C 価格提案	100 点
合計	400 点

イ 「A 事業者の実績」の評価基準

「A 事業者の実績」の評価基準及び得点化方法は別紙1のとおりである。

ウ 「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」の評価基準

「B 企画提案（事業実施体制、計画提案）」の評価基準は別紙1のとおりである。

当該項目は、5段階により評価するものとし、次の得点化方法に基づき得点を算定する。

得点化方法

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

※得点は小数点以下第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

評価項目の配点が30点の場合における得点

評価	評価内容	得点
a	極めて優れた提案である	30×1.00=30.00 点
b	優れた提案である	30×0.75=22.50 点
c	評価できる提案である	30×0.50=15.00 点
d	やや評価できる提案である	30×0.25=7.50 点
e	評価できない提案である	30×0.00=0.00 点

エ 「C 価格提案」の評価基準

価格提案においては、次に示す算定式により得点を算出する。

配点は 100 点を上限とし、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位まで算出するものとする。

【算定式】
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。

4 最優秀提案者等の決定

選定委員会は、A～Cの評価区分における得点の合計を総合点とし、総合点が最も高い応募者を最優秀提案者、2番目に点数が高い応募者を次点提案者として選定する。

なお、総合点が最も高い応募者が複数ある場合は、Cの得点が最も高い応募者を最優秀提案者とする。この場合において、Cの得点と同点である応募者が複数あるときは、選定委員の投票により最優秀提案者を選定する。

第3 優先交渉権者の決定及び公表

市は、選定委員会の答申を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者とし、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

市は優先交渉権者及び次点交渉権者を決定したときは、各応募者に個別に通知するとともに、優先交渉権者について倉敷市ホームページ上で公表する。

また、審査結果の概要、審査講評についても併せて公表する。

なお、優先交渉権者との間で事業契約に関する協議が整わない場合には、市は、次点交渉権者との間で事業契約に関する協議を行う。

別紙1 評価区分A・B 評価基準

大項目	小項目	評価内容	様式	配点	
A： 事業者の 実績	設計企業	・延べ面積6,000㎡以上の図書館（図書館法に基づく施設）を含む複合施設（2以上の用途により構成される施設）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)	様式 3-4	3	5
		・延べ面積3,000㎡以上の図書館（図書館法に基づく施設）を含む複合施設（2以上の用途により構成される施設）における上記実績(2.0点)			
		・図書館（図書館法に基づかない施設も含む）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		2	
	建設企業の 代表企業	・延べ面積6,000㎡以上の図書館（図書館法に基づく施設）を含む複合施設（2以上の用途により構成される施設）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)	様式 3-4	3	5
		・延べ面積3,000㎡以上の図書館（図書館法に基づく施設）を含む複合施設（2以上の用途により構成される施設）における上記実績(2.0点)			
		・図書館（図書館法に基づかない施設も含む）における上記実績(1.0点)		2	
・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					
工事監理 企業	特に設けない	-			
					10

大項目	小項目	評価内容	様式	配点	
B-1： 事業実施 体制	実施体制の 構築	・統括責任者をはじめ、設計施工監理の各チームが一体的に機能する体制が構築されているか	様式 3-7	30	
		・発注者の要求する品質・コスト・工程を適切に管理することが可能な実施体制となっているか			
		・緊急時も含め、市との円滑かつ迅速な意思疎通が可能な体制となっているか			
	地元貢献	・倉敷市内の官民連携事業等の普及に寄与する体制となっているか		10	
		・上記の他、資材発注、人材雇用等、地元経済への計画が提案されているか			
	・その他、事業者独自の地元貢献に対する工夫の提案があるか				
					40

大項目	小項目	評価内容	様式	配点
B-2: 計画提案	提案内容の総括	評価対象とはせず、下記をまとめる ・提案において事業者が特にアピールしたい点 ・計画諸元（面積表、駐車場台数、駐輪場台数など）	様式 3-7	-
	工程・施工計画	・複合施設棟の竣工・引き渡しを令和11年3月までに確実に完了できる工程計画となっているか ・屋内水泳センターの解体、複合施設棟の新築、外構整備等が効率的に実施可能な工程計画となっているか ・庁舎利用者の来訪、行政ゾーン整備事業との調整に配慮した段階的の工区設定、仮設計画となっているか ・適切な時期に市民説明会等により市民意見を聴取し、検討できる計画となっているか ・周辺地域への工事影響を最低限とする施工計画となっているか	様式 3-8 ・図面集	40
	外構の計画	【デザインコンセプト】 ・行政ゾーンとの緑の連続など、「緑の中の市庁舎」と調和するデザインコンセプトとなっているか 【動線・駐車場・駐輪場】 ・歩行者の安全性を最優先とし、かつ利便性に配慮した歩行者動線が確保されているか ・渋滞、敷地内事故の抑制に配慮した駐車場配置、及び明快な車両動線の確保がなされているか 【屋外広場等】 ・複合施設棟や歴史民俗資料館との連携が想定され、かつ心地よく人が集うことが可能な広場空間・外構空間が計画されているか ・マルシェの開催や子どもたちが気軽に遊ぶなど人々が交流・活動する具体的なイメージされる空間が提案されているか ・景観、バリアフリー、ユニバーサルデザイン等に配慮した外構施設整備となっているか 【環境・維持管理】 ・環境・災害対策とともに維持管理の容易性に配慮した計画となっているか 【外構の全体評価】 ・外構の計画が総合的に優れた計画となっているか ・要求水準を超える市民交流ゾーンの魅力を高める提案があるか	様式 3-9 ・図面集	85
	複合施設棟の計画	【外観】 ・「出会い」×「学び」×「憩い」のKURAのコンセプトを踏まえ、多世代が交流し、かつ市民に親しみを持たれる外観デザインとなっているか ・敷地東側の周辺地域に対し、建物高さや景観、複合施設棟の窓から周辺住宅への視線等において、建物の影響を配慮した外観計画となっているか 【内部】 ・図書館機能とそれ以外の機能において開館時間や開館日が異なるという想定を考慮した上で、『本と人、人と人の出会い』が生まれるような、各機能が融合するプランが実現できているか ・図書館機能をはじめとした複合化する各機能が有機的に連携した具体的な利用イメージが提案されているか ・静かな活動や声や音を気にしなくても良い活動など活動内容を考慮したゾーニングとなっているか ・世代に関係なく、また障がいの有無などにかかわらず、すべての人が気軽に複合施設棟を利用でき、心地良い内部空間となっているか ・子どもや子育て世代が、楽しく安全に過ごせる空間となっているか ・バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか 【建物性能】 ・カーボンニュートラルや環境に配慮した工夫が提案されているか ・浸水対策等に配慮した計画となっているか ・ランニングコストの抑制や維持管理の容易性、長期間の使用に配慮した建物計画となっているか 【複合施設棟の全体評価】 ・複合施設棟の計画が総合的に優れた計画となっているか ・要求水準を超える市民交流ゾーンの魅力を高める提案があるか	様式 3-10 ・図面集	100
	歴史民俗資料館の活用計画	・複合施設棟と一体利用を踏まえた施設の具体的な活用計画がなされているか ・登録有形文化財としての価値を損なわないよう配慮した内部平面計画となっているか	様式 3-11 ・図面集	5
	総合評価	・本事業への理解度や取組み意欲、説明能力や対応能力など、提案書・プレゼンテーションの内容を総合的に評価	-	20
	小計			
A・B合計				300