

倉敷市庁舎等再編整備事業
(市民交流ゾーン整備)

審 査 講 評

令和6年12月11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（市民交流ゾーン整備）（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6年12月11日

倉敷市庁舎等再編整備事業者選定委員会
委員長 堀 裕典

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	8
1 各評価項目についての講評.....	8
2 総評.....	10

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	堀 裕典	岡山大学 環境生命自然科学学域 准教授
副委員長	西川 博美	岡山県立大学 デザイン学部建築学科 教授
委員	大西 治郎	岡山県立図書館 館長
委員	尾崎 英樹	倉敷市総務局 局長
委員	仁科 隆晴	倉敷市建設局 参与兼建築部長

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6年5月14日	<ul style="list-style-type: none">・ 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6年11月13日	<ul style="list-style-type: none">・ 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6年11月20日	<ul style="list-style-type: none">・ 事業者ヒアリング・ 提案者順位の決定・ 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、5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

5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。

(2) 基礎審査

基礎審査の対象となった5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	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 : 事業者 の実績	設計企業	・延べ面積 6,000 ㎡以上の <u>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）</u> 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	5
		・延べ面積 3,000 ㎡以上の <u>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）</u> における上記実績(2.0点)		
		・ <u>図書館（図書館法に基づかない施設も含む）</u> 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 <u>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）</u> 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	5
		・延べ面積 3,000 ㎡以上の <u>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）</u> における上記実績(2.0点)		
		・ <u>図書館（図書館法に基づかない施設も含む）</u> 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 <u>施工実績</u>		2		
工事監理 企業	特に設けない	—	—	
				10

※募集要項等の公表日から起算して過去 15 年間の実績を評価対象とする。

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の評価項目及び表5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）の評価項目

大項目	小項目	評価内容	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	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	10
	小計		40
	工程・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 	40
B-2 : 計画提案	外構の計画	<p>【デザインコンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>【動線・駐車場・駐輪場】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>【屋外広場等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>【環境・維持管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>【外構の全体評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	85
	複合施設棟の計画	<p>【外観】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「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 	100

	<p>【内部】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・世代や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 <p>【建物性能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>【複合施設棟の全体評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	
歴史民俗資料館の活用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	5
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> ・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		250

表5 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

※ 得点は小数点以下第3位を四捨五入し、少数点第2位まで算出

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。

$$\text{価格提案の得点} = 100 \text{ 点} \times \frac{\text{最低提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}}$$

※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6に示すとおりです。

表6 「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	101 グループ	201 グループ	301 グループ	401 グループ	501 グループ
A 事業者の実績							
設計企業の実績		5	5	5	2	5	5
建設企業の代表企業の実績		5	5	4	4	2	5
A合計		10	10	9	6	7	10
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	30	17.50	17.00	12.00	16.00	15.00
	地元貢献	10	4.45	5.00	8.90	7.25	7.15
	小計	40	21.95	22.00	20.90	23.25	22.15
B-2: 計画提案	工程・施工計画	40	27.00	21.50	23.00	25.00	20.50
	外構の計画	85	51.75	57.75	35.75	54.50	42.50
	複合施設棟の計画	100	54.25	76.00	45.00	66.75	43.25
	歴史民俗資料館の活用計画	5	2.75	2.50	2.75	3.00	3.00
	総合評価	20	12.00	16.00	8.00	11.00	9.00
	小計	250	147.75	173.75	114.5	160.25	118.25
B合計		290	169.70	195.75	135.40	183.50	140.40

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7に示すとおりです。

表7 価格提案の得点算定結果

	配点	101 グループ	201 グループ	301 グループ	401 グループ	501 グループ
提案価格(円) (税込)	—	7,590,000,000	7,588,900,000	6,849,999,999	7,568,000,000	7,480,000,000
価格提案の 得点	100	90.25	90.26	100.00	90.51	91.58

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8のとおり総合点を算出しました。

表8 総合点の算定結果

	配点	101 グループ	201 グループ	301 グループ	401 グループ	501 グループ
A 事業者の 実績	10	10	9	6	7	10
B 企画提案 (事業実施体 制、計画提 案)	290	169.70	195.75	135.40	183.50	140.40
C 価格提案	100	90.25	90.26	100.00	90.51	91.58
合計 (総合点)	400	269.95	295.01	241.40	281.01	241.98

イ) 選定結果

総合評価点の最も高い「201 グループ」を最優秀提案者、「401 グループ」を次点提案者として選定しました。

最優秀提案者とした「201 グループ」の企業を表9に示します。

表9 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
201	代表企業 株式会社 大本組 岡山支店 構成企業 梶岡建設 株式会社 株式会社 藤原組 株式会社 日本設計 関西支社 株式会社 GEN設計 有限会社 リスプ

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのグループも、設計・施工・工事監理が相互に連携しながら事業を推進する体制が構築されており、また、チェック体制・バックアップ体制についても構築されている計画となっていた。そのため、いずれのグループも、事業期間を通して品質確保が期待できることを評価した。 ・ 301 グループは、研究・教育機関との連携が強く打ち出されていたものの、効果的な参加のあり方となっているかがわかりづらく、評価につながらなかった。 ・ 501 グループは、業務負荷がやや懸念される体制と判断され、評価が伸びなかった。
地元貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのグループも、今後、市内企業が中心となり官民連携事業に取り組む機運が醸成できるよう、事業の各段階において関与する体制が構築されている点进行评估した。 ・ 特に 301 グループは市内・県内企業のみにてコンソーシアムを構成しており、地元企業が主体的に大規模な官民連携事業に取り組むことができることを体現している点を高く評価した。また、市内企業への工事発注額が最も多く提案されていた点も高く評価した。 ・ 401、501 グループも市内企業を積極的に活用する姿勢を評価した。
B-2：計画提案	
工程・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ グループごとに数か月の竣工時期の差はあったものの、いずれのグループも少しでも早い引き渡しに配慮した工程計画が提案されており、運営準備期間の十分な確保に対する配慮を評価した。 ・ また、いずれのグループも施設計画に対する積極的な市民意見の反映手法が提案されていた点も評価した。 ・ 201、301 グループは、敷地特有の工程遅延リスクを把握できている点进行评估した。一方で、工事期間中の駐車場の確保の面においてやや懸念があると判断され、評価が伸びなかった。 ・ 501 グループは、工期の遅延リスクの観点について他のグループの提案よりもやや評価が伸びなかった。 ・ いずれのグループも、本庁舎エリアを利用しながら市民交流ゾーンの工事を進めるため、来訪者・職員等（車両・自転車・歩行者）の動線に配慮した施工計画を評価した。 ・ その中でも 101 グループ、401 グループは、工事期間中の駐車場・駐輪場の確保について、他のグループよりも配慮がなされた点を高く評価した。

外構の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 101 グループは、安全性・円滑性に配慮された動線計画を評価した。 ・ 201 グループは、外構のコンセプトの構築と計画への落とし込みがうまくなされていた点を高く評価した。一方で、屋外空間においては、市民が集える大きな芝生広場のようなスペースがないという意見も見られた。 ・ 301 グループは、外構空間の設え等がきめ細やかに提案された点を評価した。一方で動線計画に課題が指摘され、評価が伸びなかった。 ・ 401 グループは、東側住宅地への配慮も含めた外構の設え、多様な交流が生まれることが期待される広場の確保等の提案を評価した。 ・ 501 グループは、行政ゾーンと市民交流ゾーンの一体的なエリア形成が期待される点を評価した。一方で、動線計画に課題が指摘され、評価が伸びなかった。
複合施設棟の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのグループも、各グループ独自視点において、コンセプトを解釈し表現した複合施設棟が提案されており、非常に魅力的な計画となっていた点を評価した。 ・ 101 グループは、ユニークさと管理のしやすさが両立した施設計画を高く評価した。また災害時の安全性に配慮した施設計画も評価した。一方で上下階の融合の面で、ややもの足りなさを感じる計画だった。 ・ 201 グループは、市民だけでなく地域外からの来訪者を呼び込み、倉敷市としての新しい図書館を中心とした複合施設の可能性を感じられる計画が提案された点を高く評価した。一方で運営のしやすさ、維持管理コストの視点では、課題が見られ改善を指摘する意見も見られた。 ・ 301 グループは、強い理念を感じさせる提案と、多くの木材を活用した心安らぐデザインを評価した。一方で、理念の計画案への落とし込みが不足しているように感じられた。 ・ 401 グループは、融合という市のコンセプトの取り込み、また運営の動線にもきめ細やかに配慮した計画を高く評価した。一方で、空間の新しさや設備設置箇所（特に太陽光パネル）等の細部への配慮が若干不足しているように感じられた。 ・ 501 グループは、倉敷の地域文化を読み解いた複合施設棟のデザイン及び災害対策を考慮した建物性能を評価した。一方で、東側住宅地からの景観や、建物の管理、内部の利用しやすさについて課題を指摘する意見が見られた。
歴史民俗資料館の活用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのグループも、複合施設棟の計画と呼応した具体的なアイデアが提案された点を評価した。
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのグループも、提案した外構計画・複合施設計画の魅力が存分に伝わるプレゼンテーションがなされた。 ・ その中でも 201 グループのプレゼンテーションが計画内容の説明が分かりやすく明確であったことから、当該グループを最も高く評価した。

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（市民交流ゾーン整備編）（令和6年2月策定）に基づき、本庁舎周辺エリア（以下「庁舎周辺エリア」という。）に立地している老朽化した公共施設を本庁舎に隣接する敷地に集約することで、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目指すことを目的として実施するものです。

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5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計画が示されました。

本事業は、屋内水泳センターの解体実施後、本庁舎の東側エリアの車両・歩行者動線の再構築による外構整備と中央図書館を中心とした複合施設棟を整備するという、多様な知見や技術が必要となる複合的な検討を要する事業です。事業者の方々には積極的な提案姿勢を見せていただき、さらには現地状況の読み解き、集約対象の既存施設への調査も綿密に実施いただき、各事業者のノウハウが詰まった非常に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、市民交流ゾーンが市の新しい図書館及び他の機能の施設像を提示できるかとともに、多様な世代のコミュニティ形成に寄与できるか、また、市民交流ゾーンのみならず行政ゾーンに訪れる方々が快適かつ安全に本庁舎周辺を利用できるかという視点で審議を重ねてまいりました。

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201グループは、新しい倉敷市の図書館を中心とした複合施設のあり方、新たな利用者呼び込む魅力的な施設デザイン、複合施設棟も含めゾーン全体で一貫したコンセプトによる魅力的な空間形成等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。

■ 複合施設棟への指摘

- ・ 運営者とのすり合わせ（動線、作業スペースの確保等）を丁寧に実施し、より質の高いサービスが提供される施設とすること
- ・ 維持管理コストの抑制、利用者の快適性を両立する施設・設備計画とすること

■ 外構への指摘

- ・ 歩行者・自転車・一般車両・公用車の動線を再度分析し、安全かつ円滑な動線計画、駐車場・駐輪場計画を再考すること
- ・ 屋外空間においては市民が日常時から集える広場の設置を検討すること

■ その他の指摘

- ・ 提案段階では当然ながら敷地及び周辺地域の現況・課題が不足している箇所がみられることから、事業においては精緻な分析を行ったうえで計画に反映すること

201 グループにおいては、上記で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、実際の施設整備に向かっただけであればと思います。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。