

(仮称) 都市防災公園及び複合施設整備事業

審査講評

令和4年11月25日

(仮称) 都市防災公園及び複合施設
整備事業者選定委員会

(仮称)都市防災公園及び複合施設整備事業者選定委員会(以下「事業者選定委員会」という。)
は、(仮称)都市防災公園及び複合施設整備事業(以下「本事業」という。)に関して、審査基準書
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4年11月25日

事業者選定委員会
委員長 堀 裕典

目 次

I	事業者選定委員会	1
1	委員の氏名及び選任理由.....	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	提案審査	2
III	審査講評	8
1	各審査項目についての講評.....	8
2	総評	13

I 事業者選定委員会

1 委員の氏名及び選任理由

事業者選定委員会委員は、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 環境生命科学学域 准教授
副委員長	竹内 京子	くらしき作陽大学 音楽学部長
委員	磯打 千雅子	香川大学四国危機管理教育・研究・地域連携推進機構 地域強靱化研究センター 特命准教授
委員	池田 眞知子	倉敷児童館 館長
委員	山本 達也	倉敷市 建設局長
委員	平松 孝幸	倉敷市 文化産業局長

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。

回	開催日	主な議題等
第1回	令和4年6月29日	<ul style="list-style-type: none">・ 事業概要説明・ 要求水準書（案）について・ 審査基準書（案）について・ 審査の進め方について
第2回	令和4年11月1日	<ul style="list-style-type: none">・ 参加資格審査・基礎審査結果について・ 提案内容の詳細確認・ ヒアリングに向けて
第3回	令和4年11月7日	<ul style="list-style-type: none">・ 事業者ヒアリング審査・ 最優秀提案の選定・ 審査講評の審議

II 審査結果

1 参加資格審査

参加資格審査書類について、3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 提案審査

(1) 提案書類及び提案価格の確認

2グループから提出された提案書類及び提案価格書について、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、更に提案価格が市の支払総額の上限価格を超えていないことを確認しました。なお、応募書類の受付期限前に1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グループの提案内容について、表1に掲げる基礎審査の審査基準をすべて満たしていることを確認しました。

表1 基礎審査の審査基準

審査項目		審査基準
事業計画	事業工程	・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。
	提案価格	・算定方法に誤りが無いこと。
	市の支払条件	・施設整備に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。
	事業実施体制	・事業実施体制が明示されていること。 ・各業務を実施する構成員とその役割が明確に示されていること。
	リスク管理の考え方	・リスクの分担者、分担方法、分担者のリスク管理能力が明示されていること。
施設整備計画	施設整備計画	・事業計画地の範囲内に配置されており、法令に適合した計画であること。 ・公園及び施設のゾーニングを満たしていること。 ・公園及び施設の規模について、要求水準が満たされていること。 ・各室が要求水準を反映した基本的性能を備えたものであること。
	施工計画	・適切な施工計画が策定されていること。

(3) 性能審査

① 評価方法

事業者選定委員会は、審査基準書に基づき、審査項目ごとに表2に示す基準により5段階で評価し、それに応じて計算される得点(加点)を付与しました。

表2 性能審査加点項目の評価基準

評価	評価指標	加算割合
A	当該評価項目において非常に優れた提案がなされている	配点×1.0
B	当該評価項目において優れた提案がなされている	配点×0.75
C	当該評価項目において適切な提案がなされている	配点×0.5
D	当該評価項目において適切な提案が少ない	配点×0.25
E	当該評価項目において適切な提案がない	配点×0

② 評価結果

性能審査加点項目の算定結果は、表3に示すとおりです。

表3 性能評価点の算定結果

加点項目		配点	登録番号370	登録番号560		
事業実施に対する評価						
実施体制		20	10.97	14.88		
近隣住民に対する配慮						
災害時の利活用						
地域経済への貢献						
業務に関する提案						
解体業務	安全性		6	3.50	4.13	
	不測の事態への対応					
公園施設 及び 複合施設 整備業務	全体施設整備計画		10	5.92	5.83	
	バリアフリー					
	①レクリエーション・交流ゾーン	レクリエーション広場	配置計画	10	5.83	5.67
			機能性・メンテナンス性			
	複合施設		デザイン性	45	19.09	27.34
			機能性			
遮音・振動対策						
施設計画						
		メンテナンス性				

		環境負荷低減			
		独自提案			
		駐車場(ア)			
② イベントゾーン		デザイン・機能性	12	7.17	6.67
		メンテナンス性			
		騒音等の対策			
③ 遊び・多目的ゾーン		デザイン・機能性	30	21.13	21.47
		メンテナンス性			
		総合遊具			
		安全対策・騒音対策・防犯対策			
		駐車場(ウ)			
④ 自然ゾーン		遊歩道整備 (自然ゾーン以外の敷地内を含む。)	7	4.96	4.67
⑤ 駐車ゾーン		駐車場(オ)	5	3.05	3.38
		現テニスコート(2面)の利活用			
樹木の間伐・剪定・草刈り・法面補修等敷地内整備業務		美しい景観への配慮	15	9.34	8.88
		メンテナンス性			
		崩落個所の補修			
		住民への配慮			
合計			160	90.96 点	102.92 点

(4) 価格審査

① 価格評価点の算定方法

価格評価点は、提案書類に記載された提案価格を用いて、次の算式により算出します。

$$\text{提案価格点}^{*1} = 40 \text{ 点} \times (\text{上限価格}^{*2} - \text{提案価格}) / (\text{上限価格} - \text{最低提案価格})$$

※1：小数点以下第3位を四捨五入

※2：2,155,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

② 算定結果

価格評価点の算定結果は表4に示すとおりです。

表4 価格評価点の算定結果

	登録番号370	登録番号560
提案価格	2,054,800,000円（税込）	2,037,200,000円（税込）
価格評価点	34.02点	40.00点

(5) 最優秀提案の選定

① 最優秀提案の選定方法

事業者選定委員会において、性能評価点と価格評価点を合計して表5のとおり総合評価点を算出しました。

表5 総合評価点の算定結果

評価項目	配点	登録番号370	登録番号560
性能評価点	160	90.96点	102.92点
価格評価点	40	34.02点	40.00点
合計（総合評価点）	200	124.98点	142.92点
		優秀提案 （次点候補者）	最優秀提案 （優先交渉権者）

② 選定結果

総合評価点の最も高い「登録番号560」を最優秀提案として選定しました。

「登録番号560」の構成企業及び役割を表6に示します。

表6 最優秀提案グループ

登録 番号	グループ名	構成企業	役割
560	榊原建設 グループ	代表企業 株式会社 榊原建設 構成企業 株式会社 ケイ・エヌ・ビー 株式会社 丸川建築設計事務所 有限会社 リスプ 株式会社 パスコ岡山支店	建設工事 建設工事 建築設計・工事監理 建築設計・工事監理 土木設計

III 審査講評

1 各審査項目についての講評

【事業実施】

審査項目	審査講評
実施体制	<ul style="list-style-type: none">・いずれのグループも、市との連携方策やリスクを適切に管理するための仕組みの提案がなされていた。・登録番号560は、グループ内各企業の役割や責任範囲が明確である点が評価された。
近隣住民に対する配慮	<ul style="list-style-type: none">・登録番号370は、デジタルサイネージを用いて工事進捗を周辺地域に共有する仕組みが評価された。・登録番号560は、工事着工前後での細やかな近隣状況調査のほか、工事期間中に地域の子どもを対象とした建設工事現場見学会を実施する提案等が評価された。
災害時の利活用	<ul style="list-style-type: none">・いずれのグループも、防災機能を有する施設・設備など、災害時を想定した施設整備の提案がなされていた。・登録番号370は、断水・停電時にも使用可能なトイレを施設内各所に整備する提案が評価された。・登録番号560は、平時及び災害時それぞれの利用イメージが明確に示されており、複合施設における災害物資を集積できる軒下等、過去の災害等を踏まえ、災害の規模、段階、施設用途を想定した具体的な機能導入がなされている点が評価された。また、大容量の発電・蓄電設備、耐震性貯水槽の提案等、個別機能のスペックも評価された。
地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none">・いずれのグループも、市内企業を中心にコンソーシアムが形成されていることが評価された。・登録番号370は、複合施設の内装等に地域産材や地域特産品を積極的に活用する提案が評価された。・登録番号560は、市内企業の活用（工事発注金額等）や、これまでの地域貢献活動の実績が評価された。

【業務：解体】

審査項目	審査講評
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、立体モデルを作成し施工手順を確認する等、新しい技術を活用した市との情報共有の仕組みが評価された。 ・登録番号560は、詳細な現地調査に基づく細やかな安全確保対策が評価された。
不測の事態への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、不測の事態を想定した事前の対策や市及び地元企業との連携方策等が評価された。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務】

審査項目	審査講評
全体施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、敷地内の各ゾーンを遊歩道で繋ぐなど一体的感のある整備計画となっており、手すり、安全柵、外灯、防犯カメラ等の必要な安全対策の提案がなされていた。また、自然や地形を活かしながら、新たな桜の名所としての公園整備、四季を感じられる樹木の捕植等の提案がなされていた。 ・登録番号560は、平常時と災害時の利用想定を明確に示した整備計画や、切り土・盛り土の土量計算が明確に示されていたことが評価された。
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、おもいやり駐車ますの整備、インクルーシブ遊具の導入など、多様な利用者を想定した提案がなされていた。 ・登録番号370は、車いす、ベビーカー利用者が移動できる遊歩道の整備など、傾斜の大きな敷地での多様な利用者を想定した動線計画が評価された。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務 ①レクリエーション・交流ゾーン】

審査項目	審査講評
レクリエーション広場	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、限られた面積を有効活用しながら、多様な球技用途へのグラウンド利用や、防災備蓄倉庫エリアとの機能連携の提案が評価された。グラウンド面積を重視する提案、付帯駐車場を重視する提案に分かれたが、いずれの提案も一長一短があり、評価に大きな差はなかった。
機能性・メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、必要な照明、フェンス、トイレ等の設備を整備し、メンテナンス性を考慮したグラウンド仕様、雨水排

	<p>水等の提案がなされていた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 登録番号370は、標高の低いグラウンド内での雨水処理計画が評価された。
複合施設	
デザイン性	<ul style="list-style-type: none"> 登録番号370は、アイコンとなる大階段、大階段から連続し一体利用できる屋上テラス・フリースペース等、本事業の顔となるシンボリックなデザインが評価された。
機能性	<ul style="list-style-type: none"> 登録番号560は、一般利用者と音楽練習室利用者の動線分離、子ども用トイレの設置など利用者に対する細やかな配慮が評価された。また、残響時間など数値的な根拠を示した具体性のある音環境への配慮が評価された。
遮音・振動対策	<ul style="list-style-type: none"> いずれのグループも、近隣への影響を低減するための建物性能や諸室の配置など、遮音・振動対策が評価された。 登録番号560は、防振材の採用など振動防止対策についての具体的な提案が評価された。
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> いずれのグループも、監視カメラ等により敷地内全体に目の行き届く提案がなされていた。 登録番号560は、イベント広場との連続性や眺望を生かしたテラス空間等が評価された。
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> いずれのグループも、汎用品の採用やメンテナンスフリーの仕上げ材の採用等の提案がなされた。
環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none"> 登録番号560は、要求水準を上回る「nearly ZEB」の提案であり、審査基準書に基づき加点評価がなされた。
独自提案	<ul style="list-style-type: none"> いずれのグループも、それぞれのコンセプトに応じて独自性のある空間・動線計画がなされた。また、地域産材の活用や要求水準を上回る仕様の設備を導入する等、詳細部分まで細やかな提案がなされた。
駐車場（ア）	<ul style="list-style-type: none"> いずれのグループも、歩車分離に配慮しながら限られた敷地面積における必要な駐車場が確保されていた。 登録番号370は、一方通行によるシンプルな車両動線計画など安全性への配慮や、障がい者用駐車場から雨に濡れることなく建物には入れる屋根の設置が評価された。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務 ②イベントゾーン】

審査項目	審査講評
デザイン・機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、要求水準で示す内容以外の多様なイベントを想定し、それに対応できる汎用性のある提案が評価された。 ・登録番号370は、イベントゾーンの東側・西側に設置する連続ベンチの設置が評価された。 ・登録番号560は、植栽による花の壁など景観に配慮したデザインが評価された。
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、メンテナンス性に配慮した省管理型の芝や樹種を採用する提案が評価された。
騒音等の対策	<ul style="list-style-type: none"> ・登録番号370は、近隣住宅地との間に遮音パネルを設置しイベント時の騒音を設備的に縮減する計画が評価された。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務 ③遊び・多目的ゾーン】

審査項目	審査講評
デザイン・機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・登録番号370は、あずまや・ベンチなどが随所に配置されているほか、ペット連れ利用者向け便利施設、熱中症対策設備など、きめ細やかな配慮が評価された。 ・登録番号560は、広大な芝生広場を確保する敷地計画のほか、管理室、雨水貯留施設など、災害時の利活用を考慮した施設の導入が評価された。
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、メンテナンス性に配慮した省管理型の芝や樹種を採用する提案が評価された。
総合遊具	<ul style="list-style-type: none"> ・登録番号370は、敷地の高低差を活かしたダイナミックな大型遊具のほか、幼児用遊具、インクルーシブ遊具の導入など、年齢層を区別し、不特定多数の層を想定した遊具の提案が評価された。 ・登録番号560は、シンボル性の高い大型遊具や、インクルーシブ遊具、健康遊具など多様な子ども・多世代を意識した遊具の提案が評価された。
安全対策・騒音対策・防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、安全柵、外灯、監視カメラの設置等の安全対策、騒音対策、防犯対策に資する細やかな機能導入が評価された。
駐車場（ウ）	<ul style="list-style-type: none"> ・登録番号370は、一方通行によるシンプルな車両動線計画などの安全性と、利用者に配慮し遊び・多目的広場に隣接した十分な台数を確保した駐車場配置計画が評価された。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務 ④自然ゾーン】

審査項目	審査講評
遊歩道整備（自然ゾーン以外の敷地内を含む。）	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、自然ゾーン以外の敷地内を含め、既存樹木を活かしつつ捕植する等、景観に配慮した遊歩道整備の提案が評価された。 ・登録番号370は、敷地内を散策できる様々なコースからなる遊歩道と、車いす、ベビーカー利用者も移動可能なユニバーサル遊歩道の提案が評価された。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務 ⑤駐車ゾーン】

審査項目	審査講評
駐車ゾーン（オ）	<ul style="list-style-type: none"> ・登録番号560は、十分な駐車台数を確保でき、メンテナンス性にも寄与する平場空間の造成が高く評価された。
現テニスコート（2面）の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、アーバンスポーツの導入など将来的に利活用可能な平場空間の提案がなされた。

【業務：公園施設及び複合施設整備業務 樹木の間伐・剪定・草刈り・法面補修等敷地内整備業務】

審査項目	審査講評
美しい景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、新たな桜の名所としての公園整備の提案が評価された。 ・登録番号370は、既存樹木の伐採・間伐や、新たな樹木の捕植等の具体的な林地整備方針が評価された。
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも要求水準を満足するメンテナンス性に配慮した提案がなされた。
崩落個所の補修	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、南側崩落個所の補修として必要な提案がなされた。
住民への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれのグループも、近隣住民の意見を取り入れ、意思疎通を図りながら整備する提案がなされた。

2 総評

本事業は、倉敷市山陽ハイツ跡地に、本事業用地の特性である自然や地形を活かした、多世代が集う「都市防災公園」と、音楽練習室や貸会議室を備えた複合施設を整備すると同時に、災害時の一時的な避難場所を想定し、隣接する（仮称）倉敷学校給食共同調理場・防災備蓄倉庫との機能連携を含め、市の防災機能強化を目指すものです。

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。いずれのグループからも、独自のノウハウや技術がふんだんに盛り込まれており、市の要求水準を大きく上回る提案が示されました。

既存施設の解体後に都市公園と複合施設を整備を行うという複雑な事業であるにも関わらず、現地に何度も足を運び、検討に検討を重ね、質の高い提案書類を作成していただいた努力に対して、敬意を表するとともに深く感謝を申し上げます。

本事業者選定委員会では、都市公園として市民ニーズに沿う憩いの場・総合遊具等の機能導入や、複合施設として音楽練習室・貸会議室等の機能導入を図るとともに、防災・災害対応拠点として活用可能な施設となるよう、経済効率性の観点のみならず利用する市民の目線に立って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審査基準書に基づき、公正かつ客観的評価を確保すべく、各審査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登録番号560グループは、現状の自然を生かしながら都市公園及び複合施設への魅力ある機能導入に加え、災害時の活用シーンを想定した必要機能がきめ細やかに計画されており、工事段階における周辺地域への配慮や用地の現状課題についても具体的かつ効果的な提案が多く見受けられました。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。

【公園への指摘】

- ・遊び・多目的広場に隣接する駐車場の面積拡大
- ・大型遊具の安全性、メンテナンス性、経済合理性等に関する検討の具体化

【複合施設への指摘】

- ・複合施設の魅力を高める建築計画（仕上げ材の素材感含む）の具体化
- ・2階テラスからの転落リスクへの安全対策
- ・音楽室利用者ニーズへの配慮（スタジオ窓へのブラインド設置等）

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、登録番号560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。