

倉敷市児島モーターボート競走場選手宿舎整備事業

評価結果及び講評

令和5年11月7日

倉敷市児島モーターボート競走場

選手宿舎整備事業者選定委員会

倉敷市児島モーターボート競走場選手宿舎整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)  
は、倉敷市児島モーターボート競走場選手宿舎整備事業(以下「本事業」という。)に関して、本  
事業公募型プロポーザル評価基準(以下「評価基準」という。)に基づき、技術提案内容等の評価  
を行いましたので、評価結果及び講評をここに報告します。

令和5年11月7日

倉敷市児島モーターボート競走場  
選手宿舎整備事業者選定委員会  
委員長 小鼓 和明

## 目 次

<b>I 選定委員会</b> .....	<b>1</b>
1 委員構成 .....	1
2 選定委員会の審議・審査等の経過.....	1
3 優先交渉権者選定までのプロセス.....	2
<b>II 参加資格確認結果</b> .....	<b>3</b>
1 参加資格確認 .....	3
<b>III 評価結果</b> .....	<b>3</b>
1 評価方法 .....	3
2 評価基準 .....	3
3 評価結果 .....	5
4 優先交渉権者の選定.....	9
<b>IV 講評</b> .....	<b>10</b>
1 各評価項目についての講評.....	10
2 総評 .....	13

## I 選定委員会

### 1 委員構成

選定委員会の委員は、以下の学識経験者等で構成されています。

	氏名	所属・役職
委員長	小鼓 和明	一般社団法人全国モーターボート競走施行者協議会 常務理事
委員	中地 清二	一般財団法人日本モーターボート競走会 児島支部 執行役員
委員	森定 晃史	日本モーターボート選手会 岡山支部 支部長
委員	亀山 貴之	倉敷市建設局 局長
委員	仁科 隆晴	倉敷市建設局 参与
委員	林 保典	倉敷市ボートレース事業局 参与

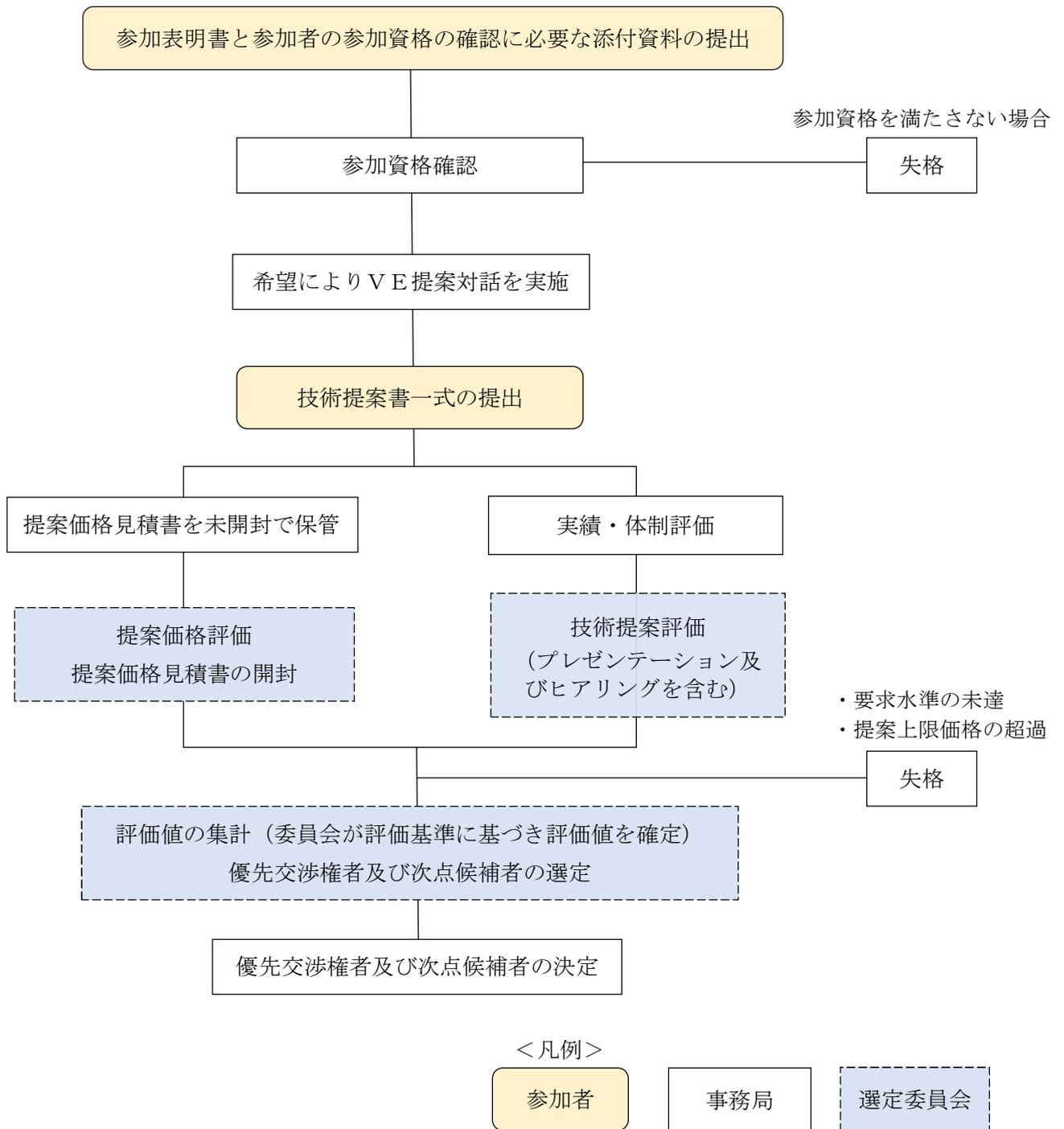
### 2 選定委員会の審議・審査等の経過

本事業の優先交渉権者を決定するため、以下のとおり選定委員会を開催し審議・審査等を行いました。

	開催日	主な議題等
第1回	令和5年4月25日	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員長の選任</li><li>・事業概要説明</li><li>・実施要領（案）及び要求水準書について</li><li>・評価基準（案）について</li><li>・今後のスケジュールについて</li></ul>
第2回	令和5年9月16日	<ul style="list-style-type: none"><li>・参加資格確認結果の報告</li><li>・技術提案書の概要確認</li><li>・技術提案評価（プレゼンテーション及びヒアリング）に向けて</li></ul>
第3回	令和5年10月18日	<ul style="list-style-type: none"><li>・技術提案評価（プレゼンテーション・ヒアリング）</li><li>・提案価格評価</li><li>・優先交渉権者の選定</li><li>・評価結果及び講評に向けて</li></ul>

### 3 優先交渉権者選定までのプロセス

以下に示すプロセスのとおり、選定委員会は本事業の優先交渉権者を選定しました。



## II 参加資格確認結果

### 1 参加資格確認

参加資格確認について、4事業者から参加資格確認申請書の提出があり、事務局が必要事項の確認を行い、すべての事業者が参加資格を有していることを確認し、その結果を選定委員会に報告しました。

## III 評価結果

### 1 評価方法

選定委員会は、実績・体制評価、技術提案評価、提案価格評価の3項目について評価を行いました。

#### (1) 実績・体制評価（配点20点）

参加者及び本業務に配置技術者の実績を評価するため、実績・体制評価に係る提案書を実績・体制評価基準により事務局が定量評価を行い、その結果を選定委員会に報告しました。

#### (2) 技術提案評価（配点140点）

本業務に対する参加者の提案内容、及び本業務担当者の業務理解度や取組意欲等を評価するため、技術提案書、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を技術提案評価基準により選定委員会の各委員が評価を行いました。

#### (3) 提案価格評価（配点40点）

提案価格を評価するため、参加者より提出された提案価格書に記載された金額（提案価格）を評価基準により事務局が定量評価を行い、その結果を選定委員会に報告し評価しました。

### 2 評価基準

各評価の評価項目、配点等については、評価基準別表1及び2のとおりです。

#### (1) 実績・体制評価基準

実績・体制評価は、評価基準別表1の評価の視点をもとに、満たす項目数により、次の評価基準によりA～Cの3段階の評価を行いました。なお、評価点は、小数点以下第2位までとし、小数点以下第3位を四捨五入した数値としました。

(実績・体制評価基準)

評価	評価指標	加算割合
A	2項目が満たされている。	配点×1.0
B	1項目が満たされている。	配点×0.75
C	該当する項目がない。	配点×0.5

## (2) 技術提案評価基準

技術提案評価は、評価基準別表2の評価の主な視点をもとに、各委員の評価点を項目ごとに平均して算出しました。平均の算出にあたっては、小数点以下第2位までとし、小数点以下第3位を四捨五入した数値としました。

また、技術提案評価において、各委員は提案された内容を踏まえた上で、評価項目ごとに以下の5段階で評価を行い、各項目に割り振られた配点に加算割合を乗じた点数をもってその項目の評価点としました。

(技術提案評価基準)

評価	評価指標	加算割合
A	非常に優れた提案がなされている。	配点×1.0
B	優れた提案がなされている。	配点×0.75
C	標準的な提案がなされている。	配点×0.5
D	標準には及ばない提案がなされている。	配点×0.25
E	評価できる提案の記載がない。	配点×0

## (3) 提案価格評価基準

提案価格評価は、各参加者の提案価格を次式に従って算定しました。提案価格評価点は、上限を40点とし、評価点の算出は小数点以下第2位までとし、小数点以下第3位を四捨五入した数値としました。

(提案価格評価の算定式)

$$\text{提案価格評価点 (点)} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{提案価格}} \times 40 \text{ 点}$$

※提案価格とは、参加者の提案価格

※最低提案価格とは、全参加者の提案価格の内、最低の提案価格

### 3 評価結果

評価結果は次のとおりです。

#### (1) 実績・体制評価結果

※注) A～Dは提案書識別番号を示す

分類	評価項目	配点	評価点			
			Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
参加者の業務実績	設計企業	2.0	2.00	2.00	2.00	2.00
	施工企業	2.0	2.00	2.00	2.00	2.00
	監理企業	2.0	2.00	2.00	2.00	2.00
	統括責任者	2.0	2.00	1.50	1.50	2.00
配置技術者の業務実績	設計管理技術者	2.0	2.00	2.00	1.00	2.00
	設計主任技術者	2.0	1.00	1.00	2.00	1.00
	現場代理人	2.0	2.00	1.50	1.50	2.00
	監理技術者	2.0	2.00	1.50	1.50	2.00
	監理管理技術者	2.0	2.00	1.50	1.00	1.50
	監理主任技術者	2.0	1.00	1.00	1.00	1.00
計		20.0	18.00	16.00	15.50	17.50

#### (2) 技術提案評価結果

※注) A～Dは提案書識別番号を示す

分類	評価項目	配点	評価点			
			Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
業務全般に関する提案	1) 業務実施体制に関する提案	5.0	3.96	2.29	3.13	2.08

分類	評価項目		配点		評価点				
					Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	
業務全般に関する提案	2)	品質・コスト・事業全体工程管理の体制と手法等の提案	ボートレース開催への配慮と、合理的かつ技術力を活かした事業全体工程の計画及びその管理方法について	10.0	30.0	6.67	4.58	6.67	4.58
			基本設計から建設業務完了、引渡しまで一貫した品質管理、コスト管理体制及びその手法の確実性について						
	3)	地域振興・地域経済への貢献の提案	市内企業との連携や、その他地域経済活性化に資する取り組みについて	15.0	7.50	9.38	11.88	8.13	
設計に関する提案	1)	基本計画を踏まえ、より魅力的な施設設計の提案	配置計画について	15.0	60.0	10.00	10.00	11.25	8.13
			平面計画について						
			断面計画について						
	2)	デザインコンセプトの提案	ボートレースや児島地域を象徴するようなコンセプトの提案について	15.0	6.88	11.25	11.25	6.88	
			外観（立面・外装）計画について						
			内装計画について						
3)	選手管理の視点から、安心・安全なレース運営を目指した施設設計の提案	高いセキュリティー性の確保について	15.0	8.13	8.13	10.00	6.25		
		衛生管理、感染症対策等への配慮について							
		選手に対する利便性や快適性を高める工夫について							

分類	評価項目		配点		評価点				
					Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	
設計に関する提案	4)	環境に配慮した施設設計の提案	カーボンニュートラル機能の導入について	15.0	40.0	6.88	8.13	7.50	6.88
			建物の日常管理やメンテナンス性に対する配慮について						
			イニシャルコスト及びライフサイクルコストを想定し、経済的で環境にやさしい施設とするための方法について						
建設に関する提案	1)	施工計画、仮設計画の提案	ボートレースの開催、及び既存選手宿舎に対する各種の影響を考慮した施工計画、及び仮設計画について	15.0	40.0	8.75	8.13	9.38	6.25
			施工中の近隣住民や、地域環境への配慮について						
	2)	施工段階での品質・工事実施工程・リスク管理方法等の提案	ボートレースの開催、及び既存選手宿舎に対する各種の影響を考慮した工事の実施工程計画及び実施工程管理や、リスク管理について	15.0	7.50	6.88	11.25	6.25	
3)	アフターフォロー・維持管理への提案	供用開始後の設備機能の確認方法、機器の調整が必要となった場合の対応方法や連絡体制、フォローアップ体制、期間などの具体的な方法について	10.0	5.42	5.00	4.58	6.25		

分類	評価項目		配点		評価点				
					Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	
独自 提案	1)	選手宿舎整備事業の魅力 を高める 独自の提案	評価基準や要求水準書 等に記載されていない、 より魅力的な独自の提 案について	10.0	10.0	5.83	6.25	5.42	5.00
計				140.0		77.52	80.02	92.31	66.68

### (3) 提案価格評価結果

※注) A～Dは提案書識別番号を示す

分類	評価項目	配点	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
価 格 提 案	提案価格(税込み・円)		1,317,800,000	1,368,961,000	1,298,000,000	1,405,800,000
	評価点	40.0	39.40	37.93	40.00	36.93

### (4) 評価点の合計

※注) A～Dは提案書識別番号を示す

評価項目	配点	評価点			
		Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
(1) 実績・体制評価	20.0	18.00	16.00	15.50	17.50
(2) 技術提案評価	140.0	77.52	80.02	92.31	66.68
(3) 提案価格評価	40.0	39.40	37.93	40.00	36.93
合計	200.0	134.92	133.95	147.81	121.11
評価点順位		2	3	1	4

#### 4 優先交渉権者の選定

評価点順位第1位の「提案書識別番号：C」を優先交渉権者、順位第2位の「提案書識別番号：A」を次点候補者として選定しました。

優先交渉権者として選定した「提案書識別番号：C」の企業は下記のとおりです。

(優先交渉権者に選定した事業者グループ)

提案書識別番号	事業者グループを構成する企業
Cグループ	代表企業 目黒建設株式会社 (建設) 構成企業 株式会社白神建設 (建設) 株式会社GEN設計 (設計・監理) 株式会社暁建築設計事務所 (設計・監理)

## IV 講評

### 1 各評価項目についての講評

#### (1) 業務全般に関する提案

評価項目	講評
業務実施体制に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも基本理念、基本方針に基づいた業務実施方針が示され、統括責任者を中心とした的確な業務推進、品質管理が期待できる実施体制が提案されていた。</li> <li>・提案書識別番号（以下「識別番号」という。）Aについては、実施方針、実施体制が他グループと比較して特に明確でわかりやすく示されていた点を評価した。</li> </ul>
品質・コスト・事業全体工程管理の体制と手法等の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループもボートレースの開催に配慮した事業工程が計画され、実施要領及び要求水準で定める事業期間を短縮した提案がされていた。</li> <li>・識別番号Aについては、マイルストーンが明確に設定された分かりやすく具体的な事業工程表が示され、事業期間を最も短縮している点を評価した。</li> <li>・識別番号Cについては、ボートレースを開催しながら事業を実施する上での重要ポイントが具体的に示され、悪天候等によるレースの順延に対しても配慮している点を評価した。また、マイルストーンが明確に設定されていた点についても評価した。</li> </ul>
地域振興・地域経済への貢献の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも市内企業との連携や、地域活性化に向けた積極的な取組みが提案されていた。</li> <li>・識別番号Cについては、市内企業を中心にグループが形成されていることに加え、市内企業に発注する数値目標が最も高く、効果が期待できる点を評価した。</li> <li>・識別企業Aについては、市内企業に発注する数値目標が提案されていたが、他グループと比較して数値の具体性にやや欠けると評価した。</li> </ul>

#### (2) 設計に関する提案

評価項目	講評
基本計画を踏まえ、より魅力的な施設設計の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも基本計画及び要求水準に基づき、より魅力的な施設整備に向けた具体的な提案がされていたが、共通して搬出入車両動線の計画に課題も見受けられた。</li> <li>・識別番号Aについては、耐震性能の向上など要求水準を大幅に上回る構造計画が提案されている点を評価したが、高潮時に浸</li> </ul>

	<p>水が想定されている階に、一時避難場所や防災備蓄倉庫を計画している点についてやや疑問が残る点がみられると評価した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・識別番号Bについては、特に施設を利用する選手の視点から様々な提案がされ、平面計画のブラッシュアップが行われている点を評価したが、一部の提案についてやや疑問が残る点がみられると評価した。</li> <li>・識別番号Cについては、止水版の設置や屋上への防災倉庫の計画、200人の屋上避難スペースの確保や雨水貯留タンクの設置など防災機能を充実させた提案や、平面計画のブラッシュアップが行われている点を評価した。</li> <li>・識別番号Dについては、他グループとは異なり屋根を架設する計画が提案されていたが、災害時の一時避難スペースの拡張や、太陽光パネルの増設など将来的な屋上の有効利用の観点から、効果や実現性にやや疑問が残る点がみられると評価した。</li> </ul>
デザインコンセプトの提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループもボートレースや児島地域を象徴するようなデザインコンセプトが提案され、それに基づいた外観及び内装の計画が提案されていた。</li> <li>・識別番号B及びCについては、外観及び内観ともにデザインコンセプトに沿って、より分かりやすく説得力のあるイメージ図等が提案され、それをアピールする十分な説明がなされた点を評価した。</li> </ul>
選手管理の視点から、安心・安全なレース運営を目指した施設設計の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも基本計画及び要求水準に基づき、安心・安全なレース運営を目指した具体的かつきめ細やかな提案がされていた。</li> <li>・識別番号A、B及びCについては、選手居室の遮音性能の確保について、要求水準を上回る提案がされていた点を評価した。</li> <li>・識別番号Cについては、敷地周囲に設置する目隠しフェンスについて、要求水準を最も上回る高さが提案されていた点を評価した。</li> </ul>
環境に配慮した施設設計の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも環境配慮への具体的な取り組みや、建物の日常管理に配慮した提案がされていた。</li> <li>・識別番号Bについては、環境配慮の設計ポイントに対しての具体的な提案や、構造体の品質向上によるライフサイクルコストの低減に対しての具体的な提案がされていた点を評価した。</li> <li>・識別番号Dについては、環境配慮に対して他とは異なる新しい独自の提案がされていたものの、その効果についてやや疑問が残る点がみられると評価した。</li> </ul>

### (3) 建設に関する提案

評価項目	講評
施工計画、仮設計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループもボートレースの開催、及び既存選手宿舎に対する各種影響を十分に考慮した具体的な施工計画、仮設計画提案がされていた。</li> <li>・識別番号Cについては、近隣住民や地域環境への配慮として、緊急用の資機材や食料などの物資を備蓄し、災害時には地域へ提供する提案がされていた点を評価した。</li> <li>・識別番号Dについては、来場者が多く行き交う入場門と無料駐車場との結節エリアを工事用の進入口とする仮設計画について、安全性や事業のイメージアップの観点からやや疑問が残る点があると評価した。</li> </ul>
施工段階での品質・工事実施工程・リスク管理方法等の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループもボートレースの開催、及び既存選手宿舎に対する各種影響を十分に考慮した具体的な実施工程計画等の提案がされていた。</li> <li>・識別番号Cについては、工程上の具体的な重点管理項目が抽出され、また品質確保に対しても具体的な方法が示されており、その効果が期待できる点を評価した。</li> </ul>
アフターフォロー・維持管理への提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも供用開始後のフォローアップ体制等について具体的な提案がされていた。</li> <li>・識別番号Dについては、長期修繕計画の策定や独自のメンテナンスマニュアルを作成するなど、将来的な維持管理面において有効性が期待できる提案がされていた点を評価した。</li> </ul>

### (4) 独自提案

評価項目	講評
選手宿舎整備事業の魅力を高める独自の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれのグループも基本計画や要求水準書等に記載されていない、魅力のある独自の提案がされていた。</li> <li>・識別番号Bについては、JTと協働して喫煙者と非喫煙者の双方に配慮した喫煙室を提案するなど、他グループと比較して施設の利便性や選手の快適性に配慮した多くの独自提案がされていた点を評価した。</li> </ul>

## 2 総評

本事業は、倉敷市児島モーターボート競走場選手宿舎整備事業基本計画(令和5年5月策定)に基づき、「時代の変化に対応した新しい選手宿舎」を基本理念に、選手宿舎の完全個室化、カーボンニュートラル機能の導入、トレーニング・コンディショニングルームの設置、利便性向上と不正防止対策、地域への貢献という5つの基本方針のもと、これからの選手宿舎に求められる役割を担うことができる施設環境の整備に向け、新たな選手宿舎の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、参加に向けて前向きな問い合わせも複数あった中で、最終的に4グループから提案書の提出がありました。いずれのグループからの提案においても、グループのこれまでの実績や知見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、要求水準を上回る内容が示されました。

本事業は、既存選手宿舎の敷地に隣接する無料駐車場の一部を新たに造成し、その上で、新たな選手宿舎の整備を行うという事業であり、建物の規模や構造はそれほど複雑なものではないものの、その用途がボートレース選手の宿舎というボートレース事業と密接に関係している特殊な性質をもっている事業であるにも関わらず、参加グループの方々には熱意をもった積極的な取組み姿勢を見せて頂き、また提案に関して長期間にわたり多大な労力と時間を費やし、検討に検討を重ね、事業対象における課題を細部に至るまで把握し、質の高い技術提案を行っ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。

選定委員会では、基本理念を実現する新しい選手宿舎として相応しい施設が整備されるよう、5つの基本方針に基づいた視点を中心に、デザインコンセプトなど景観面の視点や機能面の充実の視点、経済効率性の視点や施設を利用する選手の目線に立った視点など、様々な視点から検討及び意見交換を行い、審議を重ねてまいりました。

また、提案書類の審査に当たっては、実施要領と同時に公表した評価基準に基づき、中立、公平かつ専門的な立場から、参加グループと質疑を交わした上で、実績、能力、適性、技術提案内容、価格等について総合的に評価を実施し、最終的な評価結果を得ました。

さて、今回、優先交渉権者に選定された提案書識別番号Cグループからは、選手宿舎の果たすべき役割を鑑み、倉敷市の求める要求水準を超えた選手に対する利便性・快適性を確保する工夫や、不正防止対策としての高いセキュリティー性を確保する工夫などが提案されるとともに、デザインコンセプトについてもボートレースや児島地域を象徴するに相応しいものとなっていました。また、ボートレースを開催しながら事業を実施することに対しても、悪天候等によるレースの順延に配慮した工程計画など効果的な提案が多く見受けられるとともに、市内企業との連携に対して最も高い数値目標を提案した点なども評価されました。一方で、審議の中では、今後事業を行う上での課題として以下の指摘が挙げられました。

**【業務全般に関する提案への指摘】**

- ・コスト管理について、事業費の増大が想定される際には、複数のコスト削減案を適宜提案しながら事業費内に収めるコスト管理に努めること

**【設計に関する提案への指摘】**

- ・食材等、搬出入車両の動線計画について、安全性確保の観点から再検討すること

**【建設に関する提案への指摘】**

- ・来場者動線と工事動線の交錯について、より一層安全性を確保する計画とすること
- ・工事エリアの設定について妥当性を検証し、十分協議すること

最後に、本事業の事業者選定に係る評価はこれで終了となりますが、提案書識別番号Cの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、倉敷市との協議の中で実現可能な具体策を示していただきながら、また本事業を進めていく中で、各関係者からの要望等にも柔軟に対応し、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きパートナーシップの下、事業推進していただくよう期待します。