

倉敷市水島地区公共施設再編整備事業
事業者選定基準書

令和7年7月

倉 敷 市

1 事業者選定基準の位置付け

この倉敷市水島地区公共施設再編整備事業事業者選定基準書（以下「選定基準書」という。）は、倉敷市水島地区公共施設再編整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定を公募型プロポーザル方式により行うにあたり、優秀提案者の選定方法や評価基準等を示すものです。

なお、この選定基準書は、募集要項と一体的なものとして扱います。

2 審査の基本的な考え方

本事業では、地域交流機能、生涯学習機能（公民館機能）、図書館機能、児童館機能を有する水島市民交流センターの新設及び外構施設等整備（水島支所を含む。）に加え、現水島公民館及び現水島児童館の解体、水島中学校のグラウンド改修等を行うため、事業者の幅広い能力やノウハウを活かした効率的かつ効果的な事業実施が求められます。

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資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、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、提案価格及び事業実施能力等を総合的に評価します。

3 審査体制

（１）選定委員会の構成

事業者の選定は、有識者等で構成する倉敷市公共施設再編整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置して行います。選定委員の構成は次のとおりです。

所 属	氏名（敬称略）
福山大学工学部建築学科 教授	藤 原 美 樹
岡山県立図書館 館長	大 西 治 郎
倉敷市総合福祉事業団 福祉施設課 主幹	池 田 眞知子
倉敷市教育委員会 教育次長	森 茂 治
倉敷市建設局建築部 建築部長	遠 藤 久 男

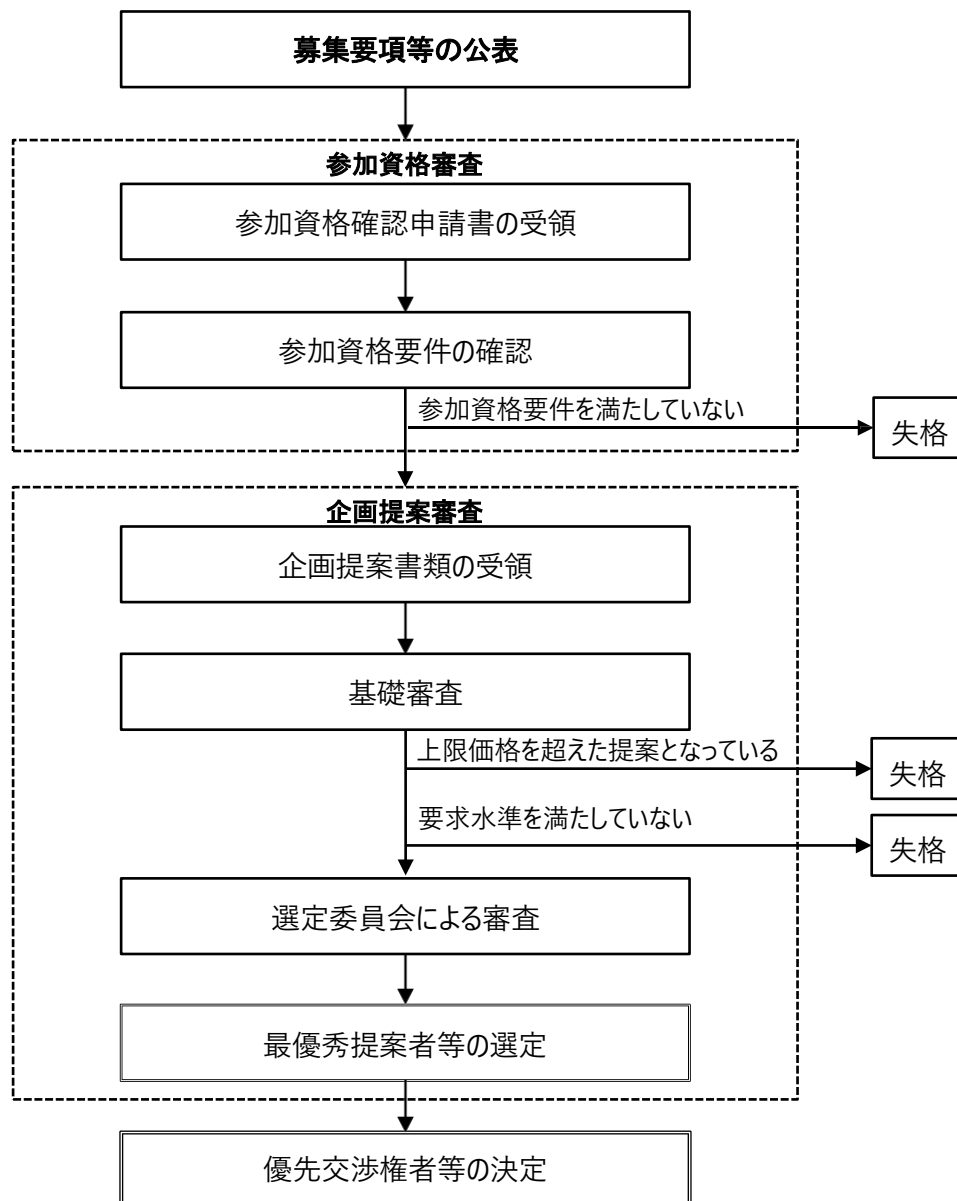
(2) 選定委員会の役割

選定委員会の所掌事務は次のとおりです。倉敷市（以下「本市」という。）は、選定委員会からの答申に基づき、優先交渉権者、次点交渉権者などを決定します。

- ① P F I 事業等の実施に係る方針及び選定に関する事項
- ② P F I 事業等を実施する民間事業者の選定方法及び選定基準に関する事項
- ③ 事業者の選定に係る審査及び評価に関する事項
- ④ 前各号に掲げるもののほか、P F I 事業等の実施に関し必要な事項

4 審査の流れ

審査の流れは次のとおりです。



5 審査方法

審査は、二段階に分けて実施するものとし、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」を行います。

6 参加資格審査

参加資格審査は、参加資格確認申請書の受付日を基準日として、参加資格確認申請書（様式 2-1～2-6、添付資料）により、応募者が募集要項に記載の応募者の備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認します。

なお、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、原則として失格とします。

また、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、本市は事業契約を締結しないこととします。

7 企画提案審査

（1）基礎審査

本市は、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します。

ア 企画提案書類の確認

本市は、応募者から提出された企画提案書類（様式 3-1～3-11、添付資料）に不備・不足がないかを確認します。

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、本市が設定した提案上限価格を超えていないことを確認します。

なお、提案価格が提案上限価格を超えている場合は失格とします。

（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います。

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します。

評価区分と配点

評価区分	配点
A 事業者の実績	26 点
B 企画提案（事業実施体制、計画提案）	314 点
C 価格提案	60 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のとおりとします。

ウ 「B 企画提案（業務全般、設計・施工）」の評価基準

「B 企画提案（業務全般、設計・施工）」の評価基準は別紙1のとおりとします。

なお、B－1 業務全般 ウ）地域振興・地域経済への貢献の提案 ①元請企業から直接市内業者に発注する金額以外の項目は、次の得点化方法に基づき5段階により評価するものとし、各委員の評価点を分類ごとに平均して算出します。

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します。

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します。

配点は60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します。

【算定式】
価格提案の得点 = 60 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。

8 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、3番目に点数が高い応募者を次点提案者として選定します。

また、倉敷市PFI事業等応募促進報奨金交付要綱（令和6年倉敷市告示第420号）の交付対象者を併せて選定します。

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します。この場合において、Cの得点が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します。

9 優先交渉権者の決定及び公表

本市は、選定委員会の答申を受けて優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、各応募者に個別に通知するとともに、倉敷市ホームページにおいて公表します。また、審査結果の概要、審査講評についても公表します。

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、本市は、次点交渉権者との間で事業契約に関する協議を行います。

A 事業者の実績

- ①:200席以上の専用ホール若しくは専用ホールを含む複合施設
- ②:国、地方公共団体、国立大学法人又は学校法人等が発注した延べ面積2,000㎡以上の貸会議室、児童館又は図書館を含む複合施設（２以上の用途により構成される施設）

領域	提案項目	評価方法	配点		
A－１ 企業の 実績	ア) 設計企業のいずれかの企業	①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	4	16	26
		②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	4		
	イ) 建設企業の代表企業	①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）に係る施工の実績	4		
		②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）に係る施工の実績	4		
A－２ 配置予定技 術者の実績	ウ) 統括責任者	①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 若しくは、施工業務に従事した実績	5	10	
		②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 若しくは、施工業務に従事した実績	5		

※各実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に業務完了又は引渡し完了したものに限る。
設計業務の実績は、元請け又は設計共同体（複数の企業が共同で設計業務を実施）の代表者として業務を完了したものに限る。
また、D B（Design build）方式やD B O（Design build Operate）方式、B T O（Build Transfer Operate）方式等の建設業務等を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とする。
施工業務の実績は、元請け又は建設工事共同企業体（複数の企業が共同で建設業務を実施）の代表者として業務を完了したものに限る。
また、D B 方式やD B O 方式、B T O 方式等の建設業務以外の業務を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とするが、建設業務の代表者であるものに限る。

B 企画提案（業務全般、設計・施工）

領域	提案項目	提案テーマ	求める提案内容		配点	
B-1 業務 全般	ア) 業務実施体制に関する提案	DB方式による施設整備という本事業特性に応じた、業務実施方針と、設計・工事監理・施工・アフターフォローの総合体制	① 本事業特性に相応しい業務実施方針の提案		18	65
			② 設計と施工が一体的に機能しつつ、設計施工の全てを統括管理できる体制の提案（全社的なフォロー体制の構築）			
			③ 工程管理・情報共有・コスト管理に資する会議体の提案（緊急時を含む）			
	イ) 業務管理手法の提案	工期内の完成・引き渡しを確実にするための工程管理手法	① 設計・申請・資材発注・各工事の関連 とクリティカルパスを明記した全体工程の提案		15	
			② 先行発注や労務確保、先行工事などDB方式の特性を活かした具体的な手法等の提案			
		本事業の目標品質を確実に達成するための品質管理手法	① 事業全体を通じて発注者の要求を的確に反映し、そのプロセスも含め管理する手法の提案		6	
			② 発注者の要求を的確に設計に反映し、そのプロセスも含め管理する手法の提案			
			③ 発注者の要求を的確に施工に反映し、そのプロセスも含め管理する手法の提案			
		物価高騰下でも契約金額を超過しないコスト管理手法	① 物価高騰下で設計施工を確実に進める有効な手法の提案		6	
			ウ) 地域振興・地域経済への貢献の提案	市内企業への発注金額	元請企業から直接市内企業に発注する金額（一次下請けへの発注金額） ① 市内企業への発注金額の最も高い提案を満点の15点とし、それ以下は下記の計算式にて評価点を算出する。 （提案金額／最も高い提案金額）×15点	
	市内企業等との連携など地域活性化に資する取組	① 市内企業との連携や、市内企業が製造する素材等を採用するなど、地域経済活性化に資する取組について、具体的な実施方法の提案		5		

領域	提案項目	提案テーマ	求める提案内容		配点	
B-2 設計・ 施工	ア) 全体整備計画	施設全体のデザインコンセプト	① 水島支所敷地を含めた一体的な空間で、地域のランドマークとなるような建築及び外構デザインの提案	・周辺環境や景観への配慮がありつつ、施設の認知度向上が見込めるデザインコンセプト、施設配置計画 ・用途を踏まえつつ、華美ではなく洗練された建築デザイン ・地域性が反映された計画 ・施設と水島支所を融合させる外構デザイン	30	95
			② 全ての人が安心して快適に使える施設とゾーニングの提案	・全ての人（ホール利用者、貸室利用者、児童館利用者、図書館利用者、水島支所来庁者、水島中学校生徒、保護者、教職員、通行人など）の特性や利用状況を踏まえ、誰もがアクセスしやすく利用しやすい計画であると同時に、各利用者が安心して快適に使える施設計画とゾーニングの計画 ・誰もが気軽に利用できるように、ユニバーサルデザインに配慮した計画		
		多様な世代が交流し、つながる場所となる空間の実現	① 多様な世代の人が気軽に立ち寄りたくなるような、魅力のある建築空間の提案	・人が集まる建築的な魅力がある計画	15	
		災害などの緊急時の機能強化	① 一時的な避難場所としての活用や、垂直避難が可能な避難ビルとして活用できる提案	・災害時に、外部からの避難者が直接安全に避難できる動線計画 ・一時的な避難場所として、安全に過ごすことができる計画	20	
			② 地震や浸水等の災害時における、安全性の確保や防災性能向上に資する提案	・適切な耐震性の確保と要求水準を超える計画		
		周辺環境への影響を最小限とする計画	① 事業用地周辺に対し、建物の影響を配慮した計画の提案	・建物形態、外部の仕上げ材や色彩などについて、周辺景観へ配慮した計画 ・水島市民交流センター棟及び外構施設からの視線や音、日影の影響などに配慮した計画	10	
		仮設計画・施工計画・解体計画	① 令和11年3月末までの水島市民交流センター棟の完成、令和12年2月末までの業務完了が確実な計画の提案	・予定通りの完成が実現可能な建築計画や施工計画 ・先行発注や労務確保、先行工事などDB方式の特性を活かした具体的な手法等の提案	20	
	② 周辺施設の利用者や近隣住民に配慮した、段階的な仮設計画、施工計画、解体計画の提案		・工事中、現水島公民館、現水島児童館、水島支所、水島中学校などの周辺施設利用者等に配慮した、動線や駐車場が確保されている計画 ・利用者の利便性、安全性に配慮した、水島市民交流センター棟オープン時の仮設計画、外構計画 ・現水島公民館、現水島児童館、水島支所、水島中学校の職員の工事中の負担が軽減されるような計画 ・仮囲いの魅力アップ、工事中の騒音振動に配慮した施工計画、施工ヤードや材料置場の配置などの計画			
	③ 市民意見を聴取し、検討できる計画の提案		・適切な時期にワークショップや説明会を開催する計画			
	イ) 整備計画 水島市民交流センター	快適で利用しやすい合理的な平面・断面計画	① 各機能のゾーニング及び動線により交流を促進する計画の提案	・利用者がイベント等を通じて他の利用者との交流を促進するような空間の計画 ・他の施設の利用状況を視覚的に認知できるような空間の計画 ・自然な交流を促進するような動線計画	80	110
			② ホール機能の充実に資する提案	・イベント開催や舞台上演にあたって、適切な設備計画や、必要な仕様を満たした諸室が不足なく適切に配置された計画 ・舞台の性能向上に資する舞台機構、照明、音響などの計画 ・さまざまな催しに対応できるフレキシブルな楽屋機能や舞台倉庫、器具庫などの性能アップの計画 ・機材搬出入の機能向上に資する計画		
			③ 安全・安心に配慮した、外遊びを含めた児童館機能の充実に資する提案	・児童館の諸室機能を充実させる計画 ・児童が長く滞在しても楽しく過ごせる空間の計画 ・安全に配慮した動線の確保や容易に職員が見守りできる計画 ・安全に外遊びできる充実した空間の計画		
			④ 多様な世代が読書や学びができる図書館機能の充実に資する提案	・会話も可能なスペースや読書などに集中できるスペースが両立できるようなゾーニングの計画 ・展示等により、様々な世代が地域のことを学ぶことができる空間の計画 ・子どもが楽しく安全に本を楽しむことができる空間の計画 ・貸出処理や予約した本の受け取りが容易となる平面計画		
			⑤ 各機能・空間に求められる音環境を最適化する提案	・各機能から発する音や振動などにより、他の機能の利用に支障をきたさないような機能を確保できる計画		
		災害対応時に求められる機能	① 想定される地震や浸水などの災害対応時に、水島支所の機能を補完する、関係機関との連携や実務者の活動などが可能なスペースや機能の提案	・災害時に関係機関の執務スペースや待機スペースが確保できる計画 ・停電時や断水時にも一定期間の電気や水道の利用が確実にでき、平時の維持管理面にも配慮された計画	20	
		建物性能環境に優しく、ライフサイクルコスト低減を図る施設設計	① 自然エネルギーの活用等、環境負荷低減に配慮した提案	・自然エネルギーの有効活用に向けた太陽光発電設備の導入、高効率機器の導入、自然通風・自然採光等、環境負荷低減に配慮した計画	10	
	② ライフサイクルコストの低減、保守管理のしやすさ、設備更新の容易性を考慮した提案		・導入コストだけでなく、維持管理コストにも配慮した計画 ・建物の長寿命化や設備等の更新、用途の変更が容易かつ安価、短期間に行えるような計画			
	ウ) 整備計画 外構施設	動線・駐車場・駐輪場の計画	① 駐車場、駐輪場の充実、適切な歩車分離などの安全性やユニバーサルデザインに加え、水島支所との動線にも配慮した、平面及び動線計画の提案	・子ども、乳幼児連れ、高齢者などの多様な利用者を前提とし、安全が確保された動線計画や駐車場及び駐輪場の計画 ・イベント時やホール利用時などの集中的な車両の出入りを考慮した計画 ・ユニバーサルデザインを考慮した計画 ・水島市民交流センターと水島支所の双方の駐車場が利用しやすい計画	15	30
			② 安全性が確保され、市民が気軽に利用したくなるような歩行者と自転車空間の提案	・歩きやすい素材を採用するなどの快適で安全な歩行者空間の計画 ・死角がなく、見通しやすいなど、歩行者と自転車の安全性確保に資する計画		
		合理的な計画による利便性及び快適性等の確保	① 日常的な憩いの場であるとともに、イベント開催時等には、建物と一体となって、賑わいの場にもなる屋外広場の提案	・居心地がよく、人が集うことが可能な屋外広場の計画 ・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ができる空間の計画 ・景観、ユニバーサルデザイン等に配慮した外構施設整備の計画	15	
			② 周辺環境、災害対策及び維持管理の容易さに配慮した提案	・耐久性があり汎用性のある舗装材などの採用や、維持管理が容易な樹種の採用 ・地震や洪水等の災害時に、被害が軽減され、復旧が容易となる外構計画 ・導入コストだけでなく、維持管理コストにも配慮した計画		
			③ 利用者に憩いや季節感をもたらすとともに、ゾーニングやプライバシーに資する植栽計画の提案	・水島市民交流センターと水島支所との一体性を持たせた植栽計画により、敷地全体のゾーニングやプライバシーが確保できる計画 ・地域性や季節性を考慮した樹種の採用		
	総合評価		全体評価	① 本事業の理解度や、提案内容を的確に伝えることができているかななどを総合的に評価	・施設のコンセプトや工夫したポイントがわかりやすいプレゼンテーション ・提案内容を的確に伝えることができるプレゼンテーションや提案書	14