

ボートレース下関
レジジャー・スポーツゾーン整備事業
審査講評

ボートレース下関レジジャー・スポーツゾーン
整備事業審査委員会

ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業 審査講評について

ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、下関市（以下「市」という。）が令和7年（2025年）8月21日に地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の6の規定に基づき公告した「ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業」（以下「本事業」という。）の総合評価一般競争入札に係る優秀提案者の選定について、提案審査及び最終審査を行ったので、審査委員会における審査の結果をとりまとめた審査講評をここに報告する。

令和8年（2026年）3月23日

ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業審査委員会

会 長	前 田 哲 男
副会長	大 賀 一 慶
委 員	小 泉 勇 人
委 員	田 中 一 博
委 員	和 田 英 一

目次

1. 優秀提案者選定の方法.....	1
2. 優秀提案者選定の体制.....	1
3. 審査委員会の開催経過.....	2
4. 審査結果.....	2
5. 総評.....	6
添付資料 個別講評.....	8

1. 優秀提案者選定の方法

本事業の優秀提案者の選定は、総合評価一般競争入札方式により行い、参加資格審査、価格評価及び提案審査により行った。

参加資格審査では、応募者の入札参加資格要件について、市が審査を行った。

価格評価では、応募者の入札価格について、落札者決定基準に従い市が価格評価点を算定した。

提案審査では、参加資格要件を満たした応募者が提出した提案審査書類について、市が基礎審査を行った。その上で審査委員会において、提案審査書類に記載された内容について、落札者決定基準に従って審査し、性能評価点を算定した。

審査委員会において、価格評価点と性能評価点を合わせた総合評価点により優秀提案者の選定を行った。

なお、提案審査にあたっては、応募者名（グループ名、代表企業名、構成企業名等）を一切伏せて行った。

2. 優秀提案者選定の体制

提案審査を行うにあたり、市が設置した審査委員会にて、応募者から提出された提案審査書類の性能評価を行い、優秀提案者を選定した。

審査委員会の委員は、以下のとおりである。

【審査委員会 委員】

(敬称略)

	氏名	役職
会長	前田 哲男	公立大学法人山口県立大学 名誉教授
副会長	大賀 一慶	弁護士法人 ONE CEO 弁護士
委員	小泉 勇人	一般財団法人 BOATRACE 振興会 施行者総合支援部 施行者支援チーム プロデューサー
委員	田中 一博	下関市 観光スポーツ文化部長
委員	和田 英一	下関市 ボートレース企業局理事

3. 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は、以下のとおりである。

時期	内容
令和7年(2025年) 4月23日	第1回審査委員会 (事業概要及び事業者選定スケジュール、実施方針、要求水準書(案)、委員会の公開・非公開)
令和7年(2025年) 8月5日	第2回審査委員会 (実施方針等に関する質問及び意見への回答、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準(案))
令和7年(2025年) 12月25日	第3回審査委員会 (参加申込状況、入札説明書等に関する質問への回答、個別対話における質問への回答、第4回審査委員会までの工程、第4回審査委員会の進め方)
令和8年(2026年) 2月18日	第4回審査委員会 (プレゼンテーション、提案審査書類の性能評価、総合評価点の算定、優秀提案者の選定)

4. 審査結果

(1) 参加資格審査

令和7年(2025年)8月21日に入札公告を行い、令和7年(2025年)10月3日までに参加表明及び参加資格確認申請等に関する提出書類を受け付けたところ、1グループから申請があった。市は、提出された参加資格確認書類等に基づき、入札説明書に記載の応募者の備えるべき参加資格要件を満たしているかについて審査した。

この結果、応募者が参加資格審査に合格しているものと認められた。

市は令和7年(2025年)10月23日に参加資格審査結果を応募者に通知するとともに、応募者には登録記号を設定し、企業名を伏せてその後の審査を行った。

登録記号	Sグループ
グループ名	合人社計画研究所グループ
代表企業	株式会社合人社計画研究所
構成企業	株式会社東畑建築事務所 広島支所 株式会社異設計コンサルタント 下関事務所 大成建設株式会社中国支店 株式会社寿工務店 株式会社野口工務店 株式会社長野工務店 ミズノスポーツサービス株式会社 一般財団法人下関市公営施設管理公社

(2) 価格評価

1) 開札及び入札価格の確認

市は、応募者が入札書に記載した入札価格が予定価格を超えていないか確認した。この結果、応募者について、入札価格が予定価格を超えていないことが確認された。

2) 入札価格の価格評価の結果

入札価格の価格評価点は、次に示す式により算定した。なお、算定にあたっては小数第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を400点とした。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{応募者の中での最低の入札価格（消費税等相当額を含む）}}{\text{当該応募者の入札価格（消費税等相当額を含む）}} \times 400$$

【応募者の価格評価点】

	Sグループ
入札価格（円）	16,857,000,000円
価格評価点（点）	400点

※入札価格は消費税及び地方消費税を含まない。

(3) 提案審査

1) 提案審査書類の基礎審査

令和8年（2026年）1月15日までに、参加資格要件を満たす1グループから入札書等・提案審査書類が提出された。

市は、提出された提案審査書類について、提案審査書類が全て揃っていること、指定した様式に必要な事項が記載されていること、提案審査書類の頁数が指定した頁数制限を超えていないこと等、書類に不備がないことを確認した。また、応募者から提出された提案審査書類の各様式に記載された内容が、要求水準を満たしていることを確認した。

この結果、応募者について基礎審査に合格しているものと認められた。

2) 提案審査書類の性能評価

審査委員会は、令和8年(2026年)2月18日に応募者の提案審査書類に記載された内容について、落札者決定基準に従って審査した。

提案審査書類の性能評価に関する採点結果は以下のとおりである。

大項目	小項目	配点		Sグループ	
事業計画	事業の取組方針	20	160	13.0	105.0
	体制・実績	40		28.0	
	統括管理	20		12.0	
	事業の安定性・確実性	20		13.0	
	リスク管理方策・対応策	20		9.0	
	地域経済への配慮	40		30.0	
設計・ 解体・ 建設・ 工事監理	全体の施設計画	40	240	22.0	138.0
	屋内施設計画	40		24.0	
	レジャープール	40		18.0	
	一般プール	10		6.0	
	屋外施設計画	35		21.0	
	構造計画・災害時の安全性	10		5.5	
	環境への配慮	30		22.5	
	設計業務計画	15		9.0	
	解体・建設・工事監理業務計画	20		10.0	
運営・ 維持管理	利用者サービス	10	200	4.0	122.0
	安全管理	40		26.0	
	地域貢献	40		30.0	
	ボートレース下関の認知度及び イメージ向上	30		16.5	
	自主提案事業	30		18.0	
	維持管理計画	50		27.5	
性能評価点		600		365.0	

3) 総合評価

落札者決定基準に従い算定した応募者の価格評価点及び性能評価点から、次の算定式により応募者の総合評価点を算出した。

結果は、以下のとおりであり、審査委員会は、Sグループを優秀提案者として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{価格評価点 (400 点満点)} + \text{性能評価点 (600 点満点)}$$

【応募者の総合評価点】

項目	配点	Sグループ
価格評価点 (点)	400	400.0
性能評価点 (点)	600	365.0
総合評価点 (点)	1,000	765.0

5. 総評

本事業は、ボートレースパーク化の一環として、ボートレースファンや市民・観光客など多くの人が訪れ、ボートレースとともに楽しむことができ、さらにスポーツイベントや文化行事など、多目的に利用できる施設としての魅力を併せ持ったレジャー・スポーツ施設の実現を目指すものである。提案者に対して、本事業の趣旨を十分に理解した上で、利用者が快適に楽しめる安全・安心な施設の整備・運営、効率的な施設・設備の整備に係る提案を特に期待していた。

本事業には1グループから提案があった。当該グループの提案内容は、市が要求する業務の水準を上回る提案内容であり、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものであった。

今回、優秀提案者として選定したSグループの総評を述べる。

- 事業計画について、本事業の趣旨を十分に理解した取組方針が高く評価されたとともに、構成企業の豊富な実績、有事の際でも事業を継続できる体制が構築されている点が高く評価された。また、地元雇用者の育成、地元企業への発注、地元製品の活用など、地域経済へも配慮された意欲的な提案が高く評価された。
- 設計・解体・建設・工事監理について、施設配置の見直しや新たな機能の導入など、「ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン基本設計」（以下「基本設計」という。）をバリューアップした意欲的かつ多様な設計提案が高く評価された。特に、環境への配慮について、要求水準で示す省エネ性能「ZEB Oriented」から「ZEB Ready」へとバリューアップされ、ライフサイクルコストを低減するための意欲的かつ多様な提案が高く評価された。
- 運営・維持管理について、運営スタッフの現地訓練や外部研修の積極的な実施など安全管理に係る提案が高く評価された。また、運営企業と維持管理企業の責任者を中心とした地域団体や地元企業とのプラットフォーム「ボートパーク下関をワクワクにする会」の組織化、多様なイベントやプログラム構成など、あらゆる世代や分野にわたった地域貢献に資する提案が高く評価された。

また、審査委員会において、上記の事項を評価する一方で、Sグループの提案について、以下に示す配慮・要望事項が挙げられた。Sグループに対しては、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、市との協議に真摯に対応するよう、審査委員会として要望する。

- 来場者が減少傾向にある際の需要変動リスク対応策について、今後具体的な検討の上、事業期間にわたる継続的な利用者獲得に努めていただきたい。
- 施設の全体計画について、全体の利用者数想定や繁忙期を踏まえた必要諸室の規模、遠方から訪れる利用者の長時間滞在ニーズへの対応等、様々な利用シーンやニーズを十分に踏まえた利用者満足度の高い施設になるよう、整備・運営の両面において十分に検討いただきたい。
- レジャープールについて、本施設で最も重要な集客機能となることから、さらなる魅力向上に向けた十分な検討に努めていただきたい。
- 利用者サービスについて、長時間滞在したい観光客ニーズ、いつでも気軽に訪れたい

市民ニーズ等、多様な利用者を想定し、利便性・快適性及び満足度の向上に十分配慮
いただきたい。

- ポートレース下関の認知度及びイメージ向上については、今後市と十分な協議・連携
の上、県外広域からも訪れたいと思われる施設の実現を目指した効果的な取り組みを
期待する。

なお、Sグループの評価項目ごとの講評については、個別評価として添付資料「個別講評」
にまとめた。

選定されたSグループは、そのノウハウを最大限に活用して提案内容を確実に実現すると
ともに、本事業をより良いものとするために、事業期間にわたり継続的な創意工夫に努める
ことを期待したい。

最後に、今回参加いただいたSグループには、社会情勢が急速に変化する中、また限られ
た時間の中、質の高い提案をいただいたことに深く感謝するとともに、その熱意及び姿勢に
敬意を表したい。

添付資料 個別講評

大項目	小項目	Sグループ
事業計画	事業の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> • 本事業の目的や特性を理解した独自方針や、利用者満足度や重大事故件数といった数値目標の設定、ユニバーサルデザインを採用した幅広いプログラムやイベント開催の提案がなされており、評価できる。 • 目標年間利用者数の実現性についての説明が不十分という指摘があった。
	体制・実績	<ul style="list-style-type: none"> • 施設整備における実施体制は実績・経験が豊富と考えられ、評価できる。 • 管理運営における実施体制で、実績豊富な責任者及び従事者の配置が提案されており、評価できる。 • 全業務におけるバックアップ企業の選定など、有事の際でも事業を継続できる体制の構築が提案されており、評価できる。 • 各種コンテンツ、プログラム等は経年で陳腐化することが懸念される中で、常に最新のトレンドについて情報収集していく体制が必要という指摘があった。
	統括管理	<ul style="list-style-type: none"> • KPI を設定した定量的なモニタリングやセルフモニタリングの実施、独自チェックシートの作成といったモニタリング方法が提案されており、評価できる。 • 一方、適切な KPI の設定方法及び運用方法については具体性に乏しい点や、来場者が減少傾向にある際の改善策の検討が乏しい点について指摘があった。 • 全ての職種・職位にホスピタリティを持った人材の配置と育成が必要という指摘があった。
	事業の安定性・確実性	<ul style="list-style-type: none"> • 同種・同規模施設の豊富な実績を基に、昨今の資材・人件費の高騰も加味したうえで事業費が算出されており、評価できる。
	リスク管理方針・対応策	<ul style="list-style-type: none"> • 施設周辺が広域で非常事態に陥った場合の、構成企業からの人員派遣等の提案が評価できる。一方、統括管理責任者の初動対応も最短化に努めることを求めるという指摘があった。 • 来場者が減少傾向にある際など、需要変動リスクへの対応策が具体性に乏しいという指摘があった。
	地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> • 施設整備時に市内企業が持つ JV 比率、運営時の地元企業の業務遂行比率、地元製品の活用が提案されており、評価できる。 • 大学生アルバイトの積極的な雇用、地元人材率の目標設定といった地元雇用の推進や、インターンシップや子どもの仕事体験といった市内人材育成の施策や地元雇用者の育成実績が提案

大項目	小項目	Sグループ
		<p>されており、評価できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> イベント開催等さまざまな施策で市内経済の振興に寄与する取組が提案されており、評価できる。
設計・ 解体・ 建設・ 工事監理	全体の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 建物の配置計画の見直しにより利便性や機能性が向上したことや、テラス活用によりボートレース場全域を感じやすい設計にバリューアップした提案が評価できる。一方、利用者がボートレースとのつながりを十分感じられるようさらなる工夫が必要という指摘があった。 全体の利用者数の想定に対し、駐車場・ホール・更衣室・トイレ等の規模が整合しているか説明が不十分という指摘があった。 遠方利用者等の長時間の滞在ニーズにきめ細かく対応できるよう、さらなる工夫が必要という指摘があった。
	屋内施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計からの見直しによりあらゆるシーンを想定した新たな機能が盛り込まれたこと、一般プールとレジャープールの並列配置等のゾーニングが見直されたことで機能性・利便性が向上したこと、開かれた施設デザイン・機能となっていることが評価できる。 特に繁忙期や利用者入替時における更衣室等の広さが十分かの説明が不十分であることや、音と光は演出上の最重要機能であることから最新の設備とすることが望ましいという指摘があった。
	レジャープール	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計が見直され、新たな機能が盛り込まれていることや、独自性のあるボートレース要素が組みこまれた提案が評価できる。 様々なコンテンツの分散配置、流水プールの流速変化、壁面の映像投影、ナイトプール時の演出計画など幅広い世代が楽しめる工夫が凝らされた提案が評価できる。 集客目標を達成するため、レジャープールの集客計画等についてさらなる魅力向上が必要という指摘があった。 スライダーは、回転系の方が集客効果が高いとの指摘があった。
	一般プール	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計が見直され、プールの可動床等について新たな機能が提案されていることや、幅広い年代が利用する際の安全性を第一に考えた設計が提案されていることが評価できる。 将来の学校授業での利用が想定された提案となっており、評価できる。

大項目	小項目	S グループ
	屋外施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計から新たな機能が追加され、要求水準以上の計画となっていること、健康増進・スポーツ振興に資する各施設が充実した提案となっていることが評価できる。 様々なシーンとソフト事業を想定したゾーニングと動線計画となっており、評価できる。
	構造計画・災害時の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で検討しうる最適な工法であると評価できる。 一方、一般プールの屋上をスカイパークとして利用するための屋根構造補強費用に対して、費用対効果が疑問という指摘があった。
	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準で示す省エネ性能「ZEB Oriented」から「ZEB Ready」へとバリューアップされた提案であり、評価できる。 レジャープールの屋根形状の変更といった、ライフサイクルコストを低減するために基本設計の見直しがなされた提案であり、評価できる。
	設計業務計画	<ul style="list-style-type: none"> 豊富な設計の実績がある点や、適切な業務遂行のための体制構築、各段階での遅延を防止するための手法が検討された提案である点が評価できる。
	解体・建設・工事監理業務計画	<ul style="list-style-type: none"> 豊富な施工実績や確実性の高い工程計画が提案されており、評価できる。
運営・維持管理	利用者サービス	<ul style="list-style-type: none"> 多様な支払い・予約方法、情報発信、障がい者対応等、積極的なデジタル活用に努める姿勢が評価できる。 一方、自主事業の予約システムが市の公共施設予約サービスと併用されることで利用者が混乱する可能性について指摘があった。 プールの入替制が利用者ニーズに合致しているかが疑問という指摘があった。 繁忙期に入場制限を行う場合の方法や、駐車場運営及び渋滞対策等についてさらなる検討が必要という指摘があった。
	安全管理	<ul style="list-style-type: none"> スタッフ全員に普通救命講習を義務付けるといった実地訓練の他、外部研修の受講や既存実績を踏まえた事故対応事例の共有と対策の水平展開が提案されており、評価できる。
	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> 「ボートパーク下関をワクワクにする会」による、あらゆる世代、分野にわたっての企画運営が提案されており、評価できる。 「ボートレース下関フェスタ」等の多様なイベント、多世代向けのイベントの提案がされており、評価できる。
	ボートレース下関の認知度及び	<ul style="list-style-type: none"> ボートレース場との連携・連動を意識したイベント等の企画提案がなされていることや、地元メディア等に向けた内覧会、無

大項目	小項目	Sグループ
	イメージ向上	<p>料開放日・レディースデイの実施等、多世代に対応したあらゆる提案がされており、評価できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> • イベントによる効果の検証、想定年間利用者数の算定の検討が不十分という指摘や、より広報的な集客方策についてさらなる検討が必要という指摘があった。
	自主提案事業	<ul style="list-style-type: none"> • 多世代向けイベント等の企画提案がなされていること、多様なイベントプログラム構成の提案が評価できる。 • ナイトプールなど若者の利用促進について現実性に乏しいという指摘や、冬季の屋外での自主事業に関する検討が不十分という指摘があった。
	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> • 豊富な維持管理実績や、独自の情報共有システムを利用して点検・修繕結果を蓄積し、修繕計画に反映すると提案されており、評価できる。 • 建築物の屋根・外壁・開口部、樹木の塩害に関する検討が不十分という指摘があった。