

新市民会館整備運営事業

審 査 講 評

平成 2 8 年 7 月 2 5 日

新市民会館整備運営事業者選定委員会

はじめに

東大阪市（以下「市」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「P F I 法」という。）に基づき新市民会館整備運営事業を実施する民間事業者を透明性及び公正性をもって選定するため、執行機関の附属機関に関する条例（昭和42年東大阪市条例第15号）により、新市民会館整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会では、平成27年11月18日の第1回会議から7カ月余りにわたり、選定方法について審議を行うとともに、入札参加者の提案内容について審査を行い、平成28年6月25日に最優秀入札提案を選定し、市に対して選定結果を報告した。市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、平成28年7月1日に落札者を決定及び公表した。

当審査講評は、最優秀入札提案の選定が終了したことを受け、選定委員会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

平成 28 年 7 月 25 日

新市民会館整備運営事業者選定委員会

委 員 長	北 詰	恵 一
副委員長	中 川	幾 郎
委 員	鈴 木	毅
委 員	辰 巳	八 栄 子
委 員	西 嶋	淳
委 員	川 口	誠 司
委 員	川 東	絵 里

目 次

1	事業の概要	1
(1)	事業名称	1
(2)	事業の目的	1
(3)	事業の基本方針	1
(4)	事業方式	2
(5)	事業の範囲	2
(6)	敷地条件	3
(7)	施設の概要	4
(8)	事業スケジュール	5
2	審査の内容	6
(1)	審査の概要	6
(2)	審査基準	8
(3)	最優秀入札提案の選定	14
(4)	落札者の決定	14
3	審査の経過及び選定委員会の開催状況	15
(1)	審査の経過	15
(2)	選定委員会の開催状況	15
4	審査結果	17
(1)	入札参加資格審査	17
(2)	提案審査	18
(3)	総合評価点の算出及び最優秀入札提案の選定並びに市への報告	19
5	審査講評	22
(1)	各入札参加者の提案内容に対する審査講評	22
6	総評	31
	(参考資料) 最優秀入札提案の提案概要	33

1 事業の概要

(1) 事業名称

新市民会館整備運営事業

(2) 事業の目的

市では、平成 21 年 3 月に東大阪市文化芸術振興条例（平成 21 年東大阪市条例第 12 号）を制定し、「魅力と誇りある文化芸術のまち東大阪市」の実現をめざし、文化芸術の振興に取り組んでおり、文化芸術振興の基本方針となる東大阪市文化政策ビジョンにより、総合的に文化政策を進めているところである。昭和 42 年に建設された旧市民会館及び旧文化会館は、市民の文化芸術活動の拠点として親しまれてきたが、築後 50 年弱が経過し、老朽化の進行などにより、旧文化会館は平成 26 年 12 月末日、旧市民会館は平成 27 年 6 月末日をもって閉鎖された。

このことから、市では、旧市民会館及び旧文化会館の機能を集約させた新市民会館（以下「本施設」という。）を整備することとし、平成 26 年 10 月に基本コンセプトとそれを実現するための必要機能などについてまとめた「新市民会館整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を、また、平成 27 年 3 月に具体的な施設構成や管理運営方針などを示した「新市民会館整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。さらに、平成 27 年 11 月に基本構想及び基本計画を踏まえ、事業計画、管理計画などについての基本方針をまとめた「新市民会館管理運営基本計画」（以下「管理運営基本計画」という。）を策定した。

本施設は、「鼓動・協働・躍動 ワタシをうごかす場所 ～ワクワク・感動工場～」という基本コンセプトのもと、文化芸術の振興を図ることをはじめ、まちのにぎわいの創出や新たな都市魅力の創造をめざしている。

新市民会館整備運営事業（以下「本事業」という。）の実施に当たっては、PFI 法に基づく事業として実施することとしており、本施設の設計、建設、運営及び維持管理を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした、ハードとソフトが相乗効果を生み出すような施設計画や事業計画により、本施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。また、事業期間全体を通して、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

なお、本施設の整備予定地を含む地区においては、平成 28 年 4 月に「御厨南二丁目地区地区計画」を定め、当該地区計画の目標として、本施設を整備するとともに、本施設の周辺において文化的環境や住環境と調和したうるおいとやすらぎのある空間を形成し、「魅力ある文化芸術を発信する にぎわいとやすらぎが調和した 文化薫るまち」の実現をめざすこととしている。

(3) 事業の基本方針

本事業に係る施設整備、開業準備、運営及び維持管理等の各業務は、次に示す基本

方針を念頭に実施し、人権に配慮した公平な事業の推進に努めるものとする。

ア 文化と芸術が生まれる空間

文化芸術がただ過去の記憶の中だけにあるのではなく、“いま私たちの目の前で生まれ・皮膚に響き・心が震える”、そのような感動や共感を体験できる「文化と芸術が生まれる空間」を創造する。

そして、多くの市民に「わたしたちのまちの会館」として、末永く愛され、支えられ、育まれる、市の文化芸術の殿堂とする取り組みを進める。

イ 人とまちと文化を結ぶ交差点

一人ひとりが文化芸術の感動を体験できる空間とするとともに、多くの人々が様々なかたちでつながり・交流し・広がる「人とまちと文化を結ぶ交差点」となるよう場や機会の提供を図る。

また、施設利用時以外も、施設内外で人々が気軽に集えるよう、施設内部と外部とをつなぐ整備を行い、まちとの関わりを創出する。

準備段階から市民との協働を進め、本施設を核とするにぎわいの創出と地域活性化への寄与を図り、文化と芸術があふれるまちづくりを行う。

ウ 創造を発信する拠点

「モノづくりのまち」として、独創的で高度な技術を持った企業が集積している市の土壌をポテンシャルとしながら、文化芸術における創造の主体である市民が、自主性、創造性を十分にいかし、演奏したい・表現したい・チャレンジしたいという思いを発揮できるよう「創造を発信する拠点」とする。

(4) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、運営及び維持管理業務を行う方式（B T O : Build-Transfer-Operate）により実施する。

(5) 事業の範囲

ア 施設整備業務

- ・ 事前調査業務及び関連業務
- ・ 設計業務及び関連業務
- ・ 建設業務及び関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 備品調達及び設置業務
- ・ 交付金申請等補助業務

イ 開業準備業務

- ・ 供用開始前の利用申込受付等業務
- ・ プレイベント実施業務
- ・ 広報・宣伝活動業務
- ・ 竣工記念式典等開催業務
- ・ 開業準備期間中の維持管理業務
- ・ 愛称等の決定支援業務

ウ 運営業務

- ・ 統括管理業務
- ・ 文化芸術事業実施業務
- ・ 貸館業務
- ・ 広報・情報発信業務
- ・ 駐車場等管理運営業務
- ・ その他管理運営業務

エ 維持管理業務

- ・ 建物保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 舞台設備保守管理業務
- ・ 外構保守管理業務
- ・ 備品保守管理業務
- ・ 修繕更新業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 警備業務

オ 付帯事業

- ・ にぎわい施設の整備・運営業務

(6) 敷地条件

項 目	内 容	
所在地	東大阪市御厨南二丁目 551 番 1 (※ 1)	
敷地面積	都市計画決定・変更前	都市計画決定・変更後 (※ 2)
	16,057.46 m ² (実測)	13,976.88 m ² (実測) (道路拡幅後)
用途地域	第一種住居地域 (一部近隣商業地域)	近隣商業地域
指定建ぺい率	60% (80%)	80%

項 目		内 容	
指定容積率		200%（300%）	300%
防火指定		準防火地域	同左
道路	西側	府道 10m	府道 16m（現況より敷地側に約 6m 拡幅）
	北側	市道 6m	市道約 8m（現況より敷地側に約 2m 拡幅）
	東側	市道 4～6m	市道 6.5m（前面道路として南北に通す）
	南側	市道 7～8.5m	約 13.5m（現況より敷地側に約 5m 拡幅）
土地の所有		市有地	

※ 1 平成 28 年 2 月 23 日付けで合筆。

※ 2 平成 28 年 4 月 1 日付けで都市計画決定・変更。

(7) 施設の概要

本施設の建物規模は、駐車場等の外構施設を除く施設部分として延床面積 14,000 ㎡程度とする。本施設の構成は、次のとおりである。

本施設の名称は「東大阪市文化創造館」とし、愛称を定める予定である。また、創造・交流支援系部門を中心とする各室の名称は現時点のものであり、文化芸術の創造発信拠点としてふさわしく、市民にとってわかりやすい名称を定めることとするとともに、大ホール及び小ホールについては、ネーミングライツ導入を行う予定である。

部 門	諸 室 等		
ホール系部門	大ホール	客席関係	客席、親子室、ホワイエ、ビュッフェ、主催者控室、客席案内控室、ホワイエ備品庫、客用トイレ、喫煙所
		舞台関係	舞台、舞台備品庫、ピアノ庫、照明音響備品庫、機構制御盤室、調光器盤室、アンプ室、搬入ヤード
		技術関係	調光操作室、音響調整室、映像投影室、フロントサイドライト投光室、シーリングライト投光室、フォロースポットライト投光室
		楽屋関係	小楽屋、中楽屋、大楽屋、スタッフ控室、楽屋ロビー、楽屋事務室、楽屋トイレ、楽屋備品倉庫、給湯室、シャワー室、洗濯室、喫煙所
	小ホール	客席関係	客席、親子室、ホワイエ、主催者控室、ホワイエ備品庫、客用トイレ、喫煙所
		舞台関係	舞台、舞台備品庫、ピアノ庫、機構制御盤室、調光器盤室、アンプ室、搬入ヤード

部 門	諸 室 等		
		技術関係	調整室、フロントサイドライト投光室、シーリングライト投光室、フォロースポットライト投光室
		楽屋関係	小楽屋、中楽屋、スタッフ控室、楽屋ロビー、楽屋事務室、楽屋トイレ、楽屋備品倉庫、給湯室、シャワー室、洗濯室、喫煙所
創造・交流支援系部門	多目的室、音楽スタジオ、創造支援室M、創造支援室D、創造支援室C、創造支援室A、和室、備品庫、楽器庫、更衣室、トイレ		
にぎわい・交流系部門	エントランスロビー兼ギャラリー カフェレストラン等（付帯事業による）		
共用・管理部門	情報コーナー、キッズルーム、授乳室、事務室、スタッフルーム、救護室、舞台技術控室、中央監視室、清掃員控室、更衣室・倉庫、トイレ、設備関連室、廊下・階段等		
外構その他	屋外緑地・植栽、駐車場、駐輪場、備蓄倉庫、フラッグポール、ポスターボード、屋外照明、各種案内サイン、囲障、舗装 等		

(8) 事業スケジュール

入札説明書において示した事業スケジュールは、次のとおりである。

基本協定の締結	平成 28 年 7 月
事業仮契約の締結	平成 28 年 8 月
事業本契約の締結	平成 28 年 9 月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成 31 年 8 月 31 日
開業準備期間	平成 29 年 4 月 1 日～平成 31 年 11 月 30 日
供用開始日	平成 31 年 12 月 1 日
運営・維持管理期間	平成 31 年 12 月 1 日～平成 46 年 3 月 31 日（14 年 4 カ月）

なお、入札参加者の創意工夫により供用開始日を早める提案は可能としている。

※入札説明書において示していた当事業スケジュールについては、入札参加者 1 グループから工期短縮の提案があり、同入札参加者が落札者となったため、36 ページに記載のとおり変更する。

2 審査の内容

(1) 審査の概要

ア 審査の方法

本事業では、施設整備、開業準備、運営、維持管理及び付帯事業の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、入札価格に加え、施設や設備の性能並びに開業準備、運営、維持管理及び付帯事業における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとした。

また、最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「入札参加資格審査」及び入札提案の内容に関する「提案審査」の二段階で実施した。

入札参加資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、入札参加資格審査により参加資格要件を満たしているとされた者から提出された入札提案書を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、入札提案書の内容の性能的な評価（以下「性能審査」という。）により性能評価点を算出し、入札価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出して、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとした。

総合評価点	=	性能評価点	+	価格評価点
-------	---	-------	---	-------

総合評価点は1,000点とし、性能審査、価格審査の配点は次のとおりとした。

審査内容	配点
性能審査	700点
価格審査	300点

イ 審査の体制

総合評価一般競争入札を採用するに当たり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される選定委員会を設置した。

選定委員会は、入札提案について落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定した。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定したものである。

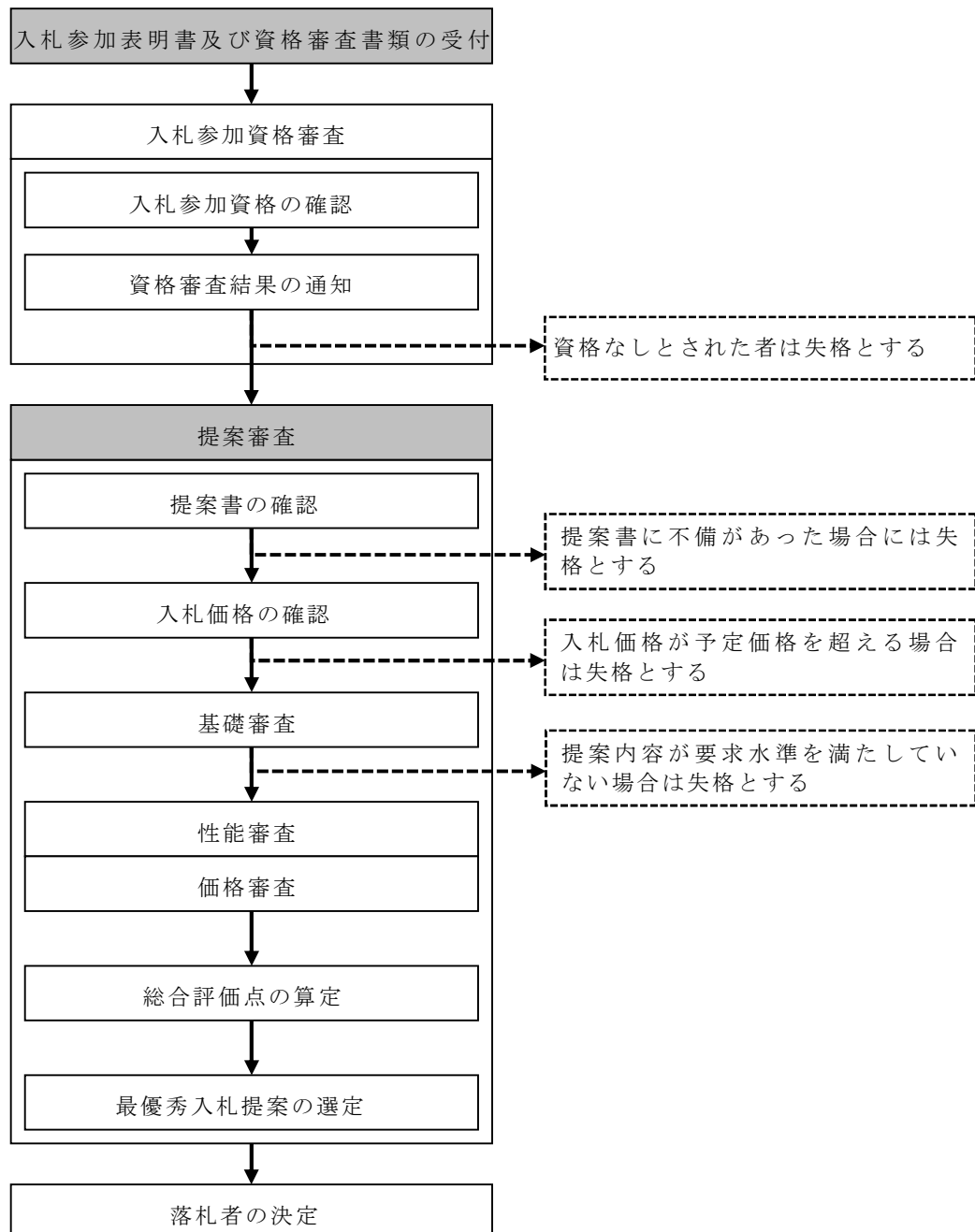
選定委員会の委員は次のとおりである。

区 分	氏 名	専 門 ・ 所 属
委 員 長	北 詰 恵一	関西大学環境都市工学部都市システム工学科教授
副委員長	中 川 幾郎	帝塚山大学名誉教授
委 員	鈴 木 毅	近畿大学建築学部教授
委 員	辰 巳 八栄子	公認会計士・税理士
委 員	西 嶋 淳	大阪商業大学経済学部長・教授
委 員	川 口 誠司	東大阪市副市長
委 員	川 東 絵里	東大阪市経営企画部長（※）

※前委員の甲田博彦氏の退職に伴い、平成 28 年 4 月 1 日付けで委員に就任。

ウ 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



(2) 審査基準

ア 入札参加資格審査

入札説明書において示す入札参加資格要件（入札参加者の構成、入札参加者の構成員の制限及び入札参加者の資格要件）の具備について審査を行う。入札参加資格要件を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

イ 入札価格の確認

本事業に対する入札参加者の入札価格が、市の予定価格の制限の範囲内であることを確認する。入札価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

ウ 提案審査

(7) 基礎審査

入札提案書の内容について、主として基礎審査チェックリストに基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提案書について性能審査を行う。また、入札提案書の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び入札価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に対して入札参加の意思を確認し、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該入札参加者を失格にしないことがある。

(4) 性能審査

入札提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、加点を行う。

性能審査の加点の付与基準は、次に示す5段階評価とし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて加点を算出するものとする。

<加点付与基準>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れている	1.0
B	AとCの間	0.75
C	優れている	0.5
D	CとEの間	0.25
E	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	0

< 性能審査項目及び配点 >

審 査 項 目		配点
1 事業計画		100
(1)	事業実施の基本方針	20
(2)	事業実施体制	20
(3)	資金計画・収支計画	10
(4)	事業の安定性の確保	20
(5)	地域社会及び地域経済への配慮	30
2 施設整備計画		270
(1)	施設整備業務の実施体制	20
(2)	土地利用・動線計画	30
(3)	平面・動線・断面計画	40
(4)	外観デザイン・内外装計画	20
(5)	環境配慮計画	10
(6)	防災安全計画	10
(7)	ホール系部門（大ホール）	40
(8)	ホール系部門（小ホール）	30
(9)	創造・交流支援系部門	30
(10)	にぎわい・交流系部門・その他	20
(11)	建設工事	20
3 開業準備計画		30
(1)	開業準備	30
4 運営計画		190
(1)	運営・維持管理業務における組織運営	30
(2)	文化芸術事業の実施方針	30
(3)	文化芸術事業の各事業の実施計画	50
(4)	貸館業務	30
(5)	広報・情報発信	20
(6)	駐車場等管理運営	10
(7)	その他管理運営業務	20
5 維持管理計画		80
(1)	各保守管理業務	10
(2)	修繕更新業務	20
(3)	清掃・環境衛生管理業務	10
(4)	警備業務・非常時の対応	10
(5)	ライフサイクルコスト計画	30
6 付帯事業計画		30
(1)	事業内容	20
(2)	経営計画	10
合 計		700

＜性能審査項目及び評価の視点＞

1 事業計画

審査項目	評価の視点	配点
(1) 事業実施の基本方針	・本事業の目的及び基本方針、施設整備や運営、維持管理等の各業務の基本方針を踏まえ、人権に配慮し、かつ全ての人に対して公平に事業を推進し、民間の創意工夫や経験、ノウハウを活かした事業運営の方針・目標が示されているか	20
(2) 事業実施体制	・代表企業による事業全体の優れた統括やマネジメントが期待され、かつ、本事業を確実に実施するための構成員・協力企業間の明確な役割・責任分担、事業実施体制が構築されているか ・市との連絡・調整が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制が示されているか。 ・構成員または協力企業に不測の事態が生じた場合でも、本事業の実施や市の行政事務に影響を及ぼさないための体制面での工夫や配慮がされているか ・緊急時等において、本事業の実施や市の行政事務への影響を最小限に抑えるための体制面での工夫や配慮がされているか	20
(3) 資金計画・収支計画	・収支計画が、本事業を安定的に実施するため、財務の健全性や安定性の確保などを考慮したものとなっているか ・本事業の内容や期間等を踏まえて、事業の安定性及び確実性の確保のため、適切かつ確実性の高い資金調達の工夫や配慮がされているか	10
(4) 事業の安定性の確保	・本事業に係るリスクについて、適切な認識及び対応方針（リスク管理の方策や事業者モニタリング等）を含む計画となっているか ・リスク発生時において、本事業の実施や市の行政事務への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか	20
(5) 地域社会及び地域経済への配慮	・地域の文化芸術の振興にあたり、大学など地域の団体等との連携による有効な提案がされているか ・地区計画の趣旨を踏まえ、市のパートナーとして、まちづくりに関わり、にぎわいを創出し、市全体に波及する具体的な提案となっているか ・地元企業の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか	30

2 施設整備計画

審査項目	評価の視点	配点
(1) 施設整備業務の実施体制	・業務遂行に適切な実施体制となっているか ・舞台機構、舞台照明及び舞台音響の専門企業は適切な設定となっているか	20
(2) 土地利用・動線計画	・外部空間との連続性を重視し、光と風を建物内に取り込むなど自然を感じられる計画となっているか ・徒歩や自転車による来館者のアクセスに配慮した計画となっているか ・舞台ボリューム（フライタワー）の構成・配置について、できるだけ周辺地域に配慮した日影の影響や圧迫感の軽減に努めているか ・施設へのアプローチは、公演など期待感を高めるような魅力ある空間となっているか	30

審査項目	評価の視点	配点
(3) 平面・動線・断面計画	・ホール系部門、創造・交流支援系部門、にぎわい・交流系部門、共用・管理部門を構成する諸室の特性を把握し、機能性、利便性に配慮したゾーニング・動線計画となっているか ・大ホール、小ホール及び多目的室について、主催者側が演技やリハーサル等に利用しやすく、搬入等を含めたバックステージ側の動線など、利便性の高い計画となっているか ・館内動線は、高齢者や障害者を含め、全ての利用者が安全で円滑に移動できるよう配慮されているか ・大ホールや小ホールなど、大勢の利用客が集中するエリアは、緊急時の避難等がスムーズに行えるよう配慮されているか ・諸室の特性に応じた快適性や合理性を備えた階高設定、断面計画となっているか	40
(4) 外観デザイン・内外装計画	・周辺環境に配慮した外観デザインの工夫や、素材感を活かした飽きのこない外装デザインなど、文化芸術の拠点及び公共施設としてふさわしいデザイン・景観形成を図る提案となっているか ・外壁及び外装について、ホール等の室内外への十分な音響対策や断熱性の確保など、効果的な提案となっているか ・素材感や色合いの工夫など、内部空間の特性を踏まえた内装デザインが提案されているか	20
(5) 環境配慮計画	・再生可能エネルギー、屋上緑化や壁面緑化などを活用し、利用者へのアピール及び環境啓発に役立つ提案となっているか ・設備機器等の採用について、省エネルギー機器などの積極的な導入が提案されているか ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する提案となっているか	10
(6) 防災安全計画	・地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性が確保されているか ・施設機能に支障をきたさないような浸水対策が講じられているか	10
(7) ホール系部門 (大ホール)	・様々な舞台芸術を実現させながら、高質でバランスのとれた音響性能を確保し、クラシック専用コンサートホールと変わらない音の響きを実現できる空間となっているか ・最高の舞台芸術を演出する品格あるホールデザインと舞台の視認性が良く上質で快適な座席空間を実現させた鑑賞環境となっているか ・舞台機構等の特殊設備について、スタッフ等の利便性、安全性に配慮した提案となっているか ・楽屋部門の機能性、利便性における工夫が提案されているか	40
(8) ホール系部門 (小ホール)	・出演者と観客が一体感を感じられる緊密な視距離と優れた音響空間となっているか ・市民のハレの舞台を演出する上質で使いやすいホールデザインと上質で快適な座席空間を実現させた鑑賞環境となっているか ・舞台機構等の特殊設備について、スタッフ等の利便性、安全性に配慮した提案となっているか ・楽屋部門の機能性、利便性における工夫が提案されているか	30
(9) 創造・交流支援系部門	・利用者の活動が見え、多彩な文化活動を高めあう創造交流支援諸室となっているか ・人々がくつろぎ、行きかうような魅力的でゆとりのある共用空間で諸室をつなぎ、全体が「まち」のような空間となっているか	30

審査項目	評価の視点	配点
	・多目的室の機能性、利便性における工夫が提案されているか ・その他諸室の機能性、利便性における工夫が提案されているか	
(10) にぎわい・交流系部門・その他	・公演がない時でも気軽に利用でき、交流が生まれるにぎわいの「場」を形成する提案となっているか ・エントランスとして来館者がくつろぎ、交流できるとともに、イベントやギャラリーとしても活用できる有効な提案となっているか ・屋外緑地・植栽について、魅力ある提案となっているか	20
(11) 建設工事	・施設性能の実現性について、品質確保の具体的な提案が示されているか ・効率的な工事の実施及び工期短縮の提案が示されているか ・施工中の安全確保、環境保全、災害時等の対応が十分考慮されているか	20

3 開業準備計画

審査項目	評価の視点	配点
(1) 開業準備	・プレイベントの実施について、開館までのワクワク感を高めるイベントや各種講座を開催する提案となっているか ・施設の効果的な広報・宣伝活動が提案されているか ・竣工記念式典等は、広く市民が参加できる計画となっているか	30

4 運営計画

審査項目	評価の視点	配点
(1) 運営・維持管理業務における組織運営	・魅力あふれる文化芸術事業の実施や施設の管理運営に関して、スタッフへの技術指導や人権啓発研修など必要な指導育成・研修を行い、適切な運営組織体制となっているか ・文化芸術の創造発信拠点としての役割を十分に果たし、創造活動の広がりや深まりを図ることのできる組織となっているか ・運営及び維持管理業務を、施設全体として一体的に効率良く、効果的に管理運営できる組織となっているか ・個人情報保護、情報公開の取組みに対して具体的な提案となっているか	30
(2) 文化芸術事業の実施方針	・基本方針の実現に向け、子供から高齢者まで全ての市民が文化芸術に親しめる事業実施方針となっているか ・年次展開イメージを考慮した事業実施方針となっているか	30
(3) 文化芸術事業の各事業の実施計画	・鑑賞事業、普及事業、参加事業の各事業をバランスよく実施するとともに、魅力ある具体的な提案となっているか ・「新市民会館管理運営基本計画」を踏まえた提案となっているか ・多彩なジャンルを揃えた、質の高い具体的な提案となっているか ・市民等との連携を図る具体的な提案となっているか	50
(4) 貸館業務	・多様なスペースを活かした芸術活動の支援、裾野拡大及びレベルアップなど、基本方針を踏まえたうえで、全ての市民が平等に利用できる具体的な提案が示されているか ・施設の利用人数や稼働率の目標設定があり、さらに稼働率やサービスの向上を図る具体的な方策が提案されているか ・利便性を踏まえた妥当な利用料金の設定が提案されているか	30
(5) 広報・情報発信	・事業や施設の周知のための効果的な広報の提案が示されているか ・情報発信によるブランドイメージの形成について有効な提案が示されているか	20

審査項目	評価の視点	配点
	・文化芸術のまち東大阪市の都市イメージを発信する有効な提案が示されているか	
(6) 駐車場等管理運営	・駐車場及び駐輪場は、施設利用者の利便性向上等を考慮した提案となっているか ・運営に際しては、バリアフリー等に十分に配慮し、幅広い利用者層に適合するような提案となっているか ・主催者や出演者、搬入車両等の公演関係者が、優先的に利用することができる有効な提案となっているか	10
(7) その他管理運営業務	・市民参加協働組織の運営について、具体的で有効な提案が示されているか ・サポーター組織の運営について、具体的で有効な提案が示されているか ・友の会の運営について、具体的で有効な提案が示されているか ・利用者ニーズについて、調査・評価分析及び反映方法など、具体的な取組みが提案されているか	20

5 維持管理計画

審査項目	評価の視点	配点
(1) 各保守管理業務	・建物保守管理業務、設備保守管理業務、舞台設備保守管理業務、外構保守管理業務について施設の特性を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・各業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法や項目等が具体的に提案されているか	10
(2) 修繕更新業務	・長期修繕計画における建築・設備の必要な修繕更新の内容について、適切な計画が提案されているか ・舞台特殊設備の修繕更新について、適切な計画となっているか ・施設利用にできるだけ支障のない修繕更新の実施が提案されているか	20
(3) 清掃・環境衛生管理業務	・日常清掃、定期清掃、外構清掃及び防虫防鼠等の衛生環境について、施設利用を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・清掃業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法や項目等が具体的に提案されているか	10
(4) 警備業務・非常時の対応	・施設利用者の安全を守り、施設サービスの提供に支障のない提案となっているか ・非常時の対応において適切な提案となっているか	10
(5) ライフサイクルコスト計画	・施設の長寿命化などの施設整備から維持管理を通じたライフサイクルの視点による機能や美観の保持が考慮されているか ・消耗品、交換部材の手配やメンテナンス性など、維持管理に配慮されているか ・施設の更新性や拡張性に配慮されているか	30

6 付帯事業計画

審査項目	評価の視点	配点
(1) 事業内容	・施設利用者及び市民が気軽に利用でき、利便性、快適性に配慮した提案となっているか ・施設の魅力を高め、周辺地域の賑わいを創出し、まちづくりに資するサービスが提供される計画となっているか ・施設の雰囲気と調和のとれた施設整備計画となっているか	20
(2) 経営計画	・安定的な運営の実現など、具体的な方針が示されているか ・貸付料の設定など、妥当な経営計画となっているか	10

(ウ) 価格審査

次の計算式に基づき、入札価格（税抜）から価格評価点を算出し付与する。価格審査の配点は 300 点とする。

①入札参加者の中で、最低の入札価格（以下「最低入札価格」という。）の入札提案に対し、価格評価点の満点（300 点）を付与する。

②他の入札参加者の価格評価点は、最低入札価格と当該入札参加者の入札価格との比率により、次に示す算定式に基づき算出する。なお、点数は、小数点第 3 位以下を四捨五入した値とする。

<算定式>

$\text{価格評価点} = 300 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$

(3) 最優秀入札提案の選定

選定委員会は、最も高い総合評価点を得た入札提案を最優秀入札提案として選定する。

なお、最も高い総合評価点を得た入札提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い入札提案を最優秀入札提案とする。この場合において、価格評価点と同点である提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀入札提案とする。

(4) 落札者の決定

市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、最優秀入札提案を行った者を落札者として、決定する。

なお、最優秀入札提案が複数ある場合は、当該提案者によるくじ引きにより落札者を決定する。

3 審査の経過及び選定委員会の開催状況

(1) 審査の経過

主な審査の経過は次のとおりである。

日 程	スケジュール
平成 27 年 11 月 18 日	選定委員会第 1 回会議の開催
平成 27 年 11 月 25 日	実施方針等の公表
平成 27 年 12 月 2 日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会の開催(説明会 22 社、見学会 19 社)
平成 27 年 12 月 9 日～ 平成 27 年 12 月 16 日	実施方針等に関する質問及び意見の受付 (265 件)
平成 28 年 1 月 7 日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
平成 28 年 1 月 13 日	選定委員会第 2 回会議の開催
平成 28 年 1 月 20 日	特定事業の選定
平成 28 年 1 月 27 日	入札公告 (入札説明書等の公表)
平成 28 年 2 月 5 日	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催(説明会 17 社、見学会 11 社)
平成 28 年 2 月 10 日～ 平成 28 年 2 月 17 日	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付 (237 件)
平成 28 年 3 月 16 日	入札説明書等に関する第 1 回質問に対する回答の公表
平成 28 年 3 月 29 日～ 平成 28 年 4 月 1 日	入札参加資格審査書類の受付 (2 グループ)
平成 28 年 4 月 4 日	入札参加資格審査結果の通知 (2 グループ)
平成 28 年 4 月 8 日～ 平成 28 年 4 月 13 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付 (58 件)
平成 28 年 4 月 8 日～ 平成 28 年 4 月 13 日	個別対話参加申込の受付 (2 グループ)
平成 28 年 4 月 15 日	個別対話の実施 (2 グループ)
平成 28 年 4 月 25 日	入札説明書等に関する第 2 回質問に対する回答等の公表
平成 28 年 5 月 25 日	入札 (入札提出書類 (提案書) の提出) (2 グループ) 開札
平成 28 年 6 月 8 日	選定委員会第 3 回会議の開催
平成 28 年 6 月 25 日	選定委員会第 4 回会議の開催 最優秀入札提案の選定
平成 28 年 7 月 1 日	落札者の決定及び公表

(2) 選定委員会の開催状況

次のとおり選定委員会を開催した。なお、当初、平成28年6月29日に第5回会議の

開催を予定していたが、入札参加者が2グループとなり、平成28年6月25日の第4回会議において十分な審査の時間を確保して、最優秀入札提案を選定することが可能となったため、第5回会議は開催しなかった。

日 程	会議名	主な審議内容
平成27年11月18日	第1回会議	・委員長及び副委員長の選任について ・実施方針の概要について ・業務要求水準書（案）の概要について ・選定委員会の進め方について ・審査方法等について
平成28年1月13日	第2回会議	・実施方針等に関する質疑回答の状況について ・特定事業の選定について ・入札関係書類について ・落札者決定基準について ・採点方法について
平成28年6月8日	第3回会議	・質疑回答及び個別対話の状況について ・入札参加資格審査結果について ・基礎審査結果について ・提案概要について ・今後の審査方法等について
平成28年6月25日	第4回会議	・入札参加者プレゼンテーション及びヒアリングについて ・最優秀入札提案の選定について ・審査講評について

4 審査結果

(1) 入札参加資格審査

ア 入札参加資格審査書類の受付

平成 28 年 1 月 27 日付けで入札公告した本事業について、平成 28 年 3 月 29 日から平成 28 年 4 月 1 日までの間に 2 グループから入札参加資格審査書類が提出された。市は、入札参加者に求めた提出書類がすべて揃っていることを確認した上で受付けた。

イ 参加資格要件の確認

市は、2 グループが提出した入札参加資格審査書類をもとに、入札説明書に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの入札参加者も入札参加資格を満たしていることが確認された。入札参加資格審査の結果は、選定委員会第 3 回会議において市から報告を受けた。入札参加資格を満たしているとされた入札参加者は、次のとおりである。

<入札参加資格を満たしているとされた入札参加者（入札参加資格審査書類受付順）>

入札参加者	区分	企 業 名	業務分担（※）
大林組グループ	代表企業	株式会社大林組 大阪本店	設計、建設
	構 成 員	株式会社共立	運営
		株式会社大阪共立	運営、維持管理
		株式会社リバティ・コンサーツ	運営
		株式会社キョードーマネージメントシステムズ	運営
		株式会社東急コミュニティー ビルマネジメント事業部関西ビル運営部	運営、維持管理
	協力企業	株式会社佐藤総合計画 関西事務所	設計、工事監理
		大林ファシリティーズ株式会社 大阪支店	維持管理
		株式会社永田音響設計	その他（音響コンサルタント）
大和リースグループ	代表企業	大和リース株式会社 大阪本店	建設、運営、維持管理
	構 成 員	株式会社奥村組 関西支店	建設
		アクティオ株式会社 大阪支店	運営
		近鉄ビルサービス株式会社	維持管理

入札参加者	区分	企業名	業務分担（※）
	協力企業	株式会社昭和設計	設計・工事監理

※業務分担は、入札参加資格審査書類に記載された各企業の本事業における役割。

ウ 入札参加資格審査結果の通知

市は、平成28年4月4日に入札参加資格審査の結果、入札参加資格を満たしていることを、2グループそれぞれの代表企業あて通知した。

なお、より一層の審査の公平性及び客観性を期すため、次のとおり、入札参加者について、数字及びアルファベットの組み合わせによる提案者記号を付し、その後の選定委員会では、審査に当たって入札参加者、代表企業、構成員及び協力企業の名称及びそれらを類推できるものを伏せて実施した。

<入札参加者及び提案者記号>

入札参加者	提案者記号
大林組グループ	A 3
大和リースグループ	B 1

(2) 提案審査

ア 入札及び入札提出書類（提案書）の受付

平成28年5月25日に入札参加資格を満たしているとされた入札参加者2グループから市に入札書及び入札提出書類（提案書）が提出された。

イ 入札価格の確認（開札）

平成28年5月25日の入札後、開札が行われ、市は、入札のあった2グループそれぞれの入札書に記載された入札価格が、すべて予定価格の範囲内であることを確認した。なお、開札では、入札価格が予定価格を超えていないことや入札書に不備のないことをのみを確認し、入札価格の公表は行っていない。

<入札価格の確認結果>

予定価格		税抜	税込
		17,262,626,000 円	18,613,132,000 円
入札価格	大林組グループ	16,973,896,793 円	18,317,980,706 円
	大和リースグループ	17,240,518,739 円	18,602,777,517 円

ウ 入札提出書類（提案書）の確認

市は、入札のあった2グループそれぞれの入札提出書類（提案書）がすべて揃っていることを確認した。

エ 基礎審査

市は、入札提出書類（提案書）の基礎審査チェックリスト等に基づいて、各入札参加者の提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認した。また、入札提出書類（提案書）の各様式に記載された内容だけでは不明確な箇所等については、平成28年6月1日に入札参加者に質問及び確認書を送付し、文書により回答を得た。その結果、市は、各入札参加者の提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認できたため、2グループとも適格とした。基礎審査の結果については、選定委員会第3回会議において市から報告を受け、これを確認した。

オ 性能審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた2グループの提案について、落札者決定基準に定める審査項目及び加点に基づいて審査を行った。なお、入札提出書類（提案書）に記載された内容だけでは不明確な箇所については、平成28年6月1日及び平成28年6月16日に入札参加者に質問及び確認書を送付し、文書により回答を得た。

選定委員会第4回会議では、審査の進め方に関する意見交換を行った上で、入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、提案内容や趣旨を確認した。そして、これらを踏まえて、さらに議論を行い、各入札参加者の提案内容について、それぞれの委員が5段階評価により加点を行い、選定委員会として性能審査の評価を行った。

カ 価格審査

価格評価点を所定の算定式に基づいて算出し、価格審査を行った。

(3) 総合評価点の算出及び最優秀入札提案の選定並びに市への報告

選定委員会は、各入札参加者の性能評価点と価格評価点を合計し、総合評価点の算出を行った。その結果、総合評価点が最も高い提案者記号A3の提案を最優秀入札提案として選定した。

選定委員会は、最優秀入札提案の選定を終了した後、市から入札書の提示を受け、入札参加者の実名を確認した。

以上を踏まえ、選定委員会は、平成28年6月25日付けで最優秀入札提案として、大林組グループを選定したことを市に文書で報告した。

<総合評価結果>

審査項目		配点	提案者記号 A 3	提案者記号 B 1
事業計画				
1	事業実施の基本方針	20	12.86	14.29
2	事業実施体制	20	14.29	11.43
3	資金計画・収支計画	10	6.43	6.07
4	事業の安定性の確保	20	15.71	12.86
5	地域社会及び地域経済への配慮	30	18.21	19.29
小 計		100	67.50	63.94
施設整備計画				
1	施設整備業務の実施体制	20	15.71	11.43
2	土地利用・動線計画	30	20.36	20.36
3	平面・動線・断面計画	40	30.00	28.57
4	外観デザイン・内外装計画	20	14.29	11.43
5	環境配慮計画	10	7.50	5.71
6	防災安全計画	10	7.86	5.00
7	ホール系部門（大ホール）	40	28.57	24.29
8	ホール系部門（小ホール）	30	18.21	20.36
9	創造・交流支援系部門	30	19.29	21.43
10	にぎわい・交流系部門・その他	20	14.29	14.29
11	建設工事	20	17.14	10.00
小 計		270	193.22	172.87
開業準備計画				
1	開業準備	30	19.29	20.36
小 計		30	19.29	20.36
運営計画				
1	運営・維持管理業務における組織運営	30	21.43	18.21
2	文化芸術事業の実施方針	30	20.36	20.36
3	文化芸術事業の各事業の実施計画	50	32.14	32.14
4	貸館業務	30	17.14	19.29
5	広報・情報発信	20	12.14	11.43
6	駐車場等管理運営	10	6.79	5.71
7	その他管理運営業務	20	12.14	12.14
小 計		190	122.14	119.28
維持管理計画				
1	各保守管理業務	10	6.43	6.43
2	修繕更新業務	20	15.71	12.14
3	清掃・環境衛生管理業務	10	6.79	6.07

審査項目		配点	提案者記号 A 3	提案者記号 B 1
4	警備業務・非常時の対応	10	6.07	6.07
5	ライフサイクルコスト計画	30	23.57	18.21
小 計		80	58.57	48.92
付帯事業計画				
1	事業内容	20	14.29	12.14
2	経営計画	10	6.07	5.36
小 計		30	20.36	17.50
性能評価点		700	481.08	442.87
入札価格			16,973,896,793円	17,240,518,739円
価格評価点		300	300.00	295.36
総合評価点		1000	781.08	738.23
順 位			1 位	2 位

5 審査講評

(1) 各入札参加者の提案内容に対する審査講評

各入札参加者の提案内容に対する審査講評の全体概要及び大項目別の評価結果や特記事項等は、次のとおりである。

なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を明確に表現することを心掛けたが、一方で、民間事業者のノウハウやアイデアが含まれ、当該事業者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分は必要最小限の記載に止めている。

ア 提案者記号 A 3

(7) 全体概要

「文化芸術のまち東大阪」を実現する、文化芸術創造拠点の整備・運営の提案として3つの基本理念を掲げ、高品質・高機能なハレの場の提供、にぎわいと交流を生み出す市民の居場所の創出、市民が主役となり文化芸術を生む拠点機能の発揮という基本方針に基づき、質の高い機能的な本施設の早期完成、魅力ある多彩な文化芸術事業の展開と確実な維持管理の実施、ライブラリー機能を有するカフェレストラン等の付帯事業など、それぞれの確実な実施に向けて、豊富な実績やノウハウに基づく専門性の高い企業グループの協働による安定的で信頼性の高い事業提案が評価された。

(4) 事業計画

「事業実施の基本方針」については、本事業の基本方針に基づいた明確な理念や業務ごとに具体的な目標の設定がなされている点が評価された。一方、ソーシャルインクルージョン（社会的包摂）の実現に向けた具体的な提案が示されていないことなどが課題として指摘された。

「事業実施体制」については、グループを構成する各企業のPFI事業実績も踏まえた役割分担やバックアップ体制が明確に示されている点、また、開業準備・運営業務に複数社が携わり、幅広い事業展開が期待できる点が高く評価された。

「資金計画・収支計画」については、資金調達の確実性、収支計画の安定性確保に関する方策、不測の資金需要への対応策が具体的に示されており、事業の安定性及び確実性が見込まれる提案が評価された。

「事業の安定性の確保」については、想定されるリスクと対応策が明確に示されている点や保険コンサルタントによる客観的なリスク分析を経た保険の付与が示されている点、また、複数の外部専門家によるモニタリング体制が高く評価された。

「地域社会及び地域経済への配慮」については、地域経済の振興の具体的な数値目標が示されている点が評価された。一方、まちづくりへの寄与や大学等との

連携に関し踏み込み不足である点が課題として指摘された。

(ウ) 施設整備計画

「施設整備業務の実施体制」については、業務ごとの具体的な実施内容や信頼性のある体制が示されており、協力企業として実績ある音響コンサルタント会社を含めた体制を提案しているなど、質の高いホール施設を実現するための実効性のある実施体制が高く評価された。

「土地利用・動線計画」については、街角広場や屋上庭園などの外部空間、屋外大階段による大ホール2階へのアプローチ空間、南側に大ホール、北側に小ホールを配置した近隣への配慮といった提案が評価された。

「平面・動線・断面計画」については、コンパクトにまとめられた各部門へのロビーからのわかりやすいアクセスや、大・小ホールを並列に配置することで施設全体の配置が明確なプランとなり、スムーズで効率的な動線計画となっている点、施設の全方角に設置された複数の避難口と大ホールへと至る屋外大階段の設置など、緊急時の避難経路がよく考慮されている点が高く評価された。

「外観デザイン・内外装計画」については、市の新たなシンボルとなるような上質なデザイン、鋳物と河内木綿を活用した地域性の創出、街角広場に面したガラスファサードによる人を呼び込む外観デザインなどの提案が高く評価された。

「環境配慮計画」については、建築・設備計画にあわせた各種環境配慮技術の積極的な採用や、詳細な省エネルギー・低炭素化に資する数値目標設定により、C A S B E EのSランクを取得する意欲的な環境配慮への取組みが高く評価された。

「防災安全計画」については、市のBCPに貢献する防災拠点の視点で、雨水・浸水対策などの減災や、備蓄機能などの工夫による市の防災活動への具体的な活用、建物の安全性等に係る数値レベルや構造等の提案などが高く評価された。

「ホール系部門（大ホール）」については、実績ある音響コンサルタントが協力企業となり、演目ごとの望ましい残響時間の設定や音響シミュレーションの実施をはじめ、馬蹄形とシューボックスを組み合わせることでホールの一体感や臨場感、取り囲み感のある客席空間とした上で、コンサートホールと同等の音響を得られるような客席計画、2階ロビーと一体的なホワイエ空間の形成、機能的な舞台設備等バックステージ部分の提案、楽屋諸室のワンフロア配置による利便性が高く評価された。一方、2・3階サイドバルコニー席の一部の視認性に関する指摘があった。

「ホール系部門（小ホール）」については、業務要求水準書を踏まえた舞台や客席空間、音響性能の確保など適切な提案となっており、ロビーや中庭に面したホワイエ空間や、楽屋等のバックステージエリアの利便性の高さなどが評価された。

「創造・交流支援系部門」については、「創造のまち工房」として、「見る・見られる関係」を意識し、中庭の設置、内外の連続性に配慮した諸室構成や、イベント等に利用できる屋外ピロティ設置などの提案が評価された。

「にぎわい・交流系部門・その他」については、街角広場、「まちライブラリーカフェ」、ロビー空間のそれぞれでイベント等に利用できる提案や、それらがつながることでのぎわいや交流を生み出すような空間が高く評価された。一方、市民が気軽に来館し、くつろげる空間とする場合のエントランスロビーの広さに対する意見があった。

「建設工事」については、品質確保や安全性確保などの具体的な提案の他、近隣住民からの 24 時間対応の意見・要望窓口の設置等に加え、旧市民会館及び旧文化会館がすでに閉館し、本施設の日も早い開館が望まれる中、工期短縮の工夫により竣工時期を 2.5 ヶ月早める提案であり、平成 31 年のラグビーワールドカップ開催前の早期供用開始を含めた建設工事の提案内容が高く評価された。

(エ) 開業準備計画

「開業準備」については、竣工から開館までを見据え、計画的に気運を盛り上げていくプレイベント等の実施計画として、市民が参加する竣工記念式典や開館前イベント開催など、コストに見合った宣伝効果の高い具体的な提案となっており、開業準備に係る詳細な工程表が示されるなど、きめ細かな検討に基づく専門性の高い提案内容が評価された。

(オ) 運営計画

「運営・維持管理業務における組織運営」については、安定した施設運営をめざす実施体制図とともに、各責任者の資格や実績、経験年数、スタッフの指導育成・研修計画などが具体的に提案され、開館後を想定したスタッフのシフト表が示されているなど、運営の実施を見据えた熟度の高い提案内容が高く評価された。

「文化芸術事業の実施方針」については、地域力拡大サイクルの形成のもと、複数の構成員による幅広い事業展開が期待できる点や、効果的な年次展開としてめざすべき事業モデルの考え方、各分野 4～5 名からなるプロフェッショナルな実演家を中心とした文化芸術アドバイザー起用による市民の創作活動支援などが評価された。

「文化芸術事業の各事業の実施計画」については、事業実施方針に基づく鑑賞・普及・参加の各分野の多彩なジャンルと質の高い文化芸術事業について、知名度の高い一流アーティストによる公演や、フェスティバル、コンクール等の市民参加型の事業など、具体的な実施内容が提案されており、文化芸術のまちとして発信力のある計画となっている点が評価された。なお、小中学生等を対象に質の高い文化芸術に触れる機会を提供する事業を検討すべきとの意見があった。

「貸館業務」については、要求水準を踏まえた利用受付、予約システム等の具体的な提案や、複数の運営企業の実績を踏まえた様々な公演誘致への期待が感じられる提案が評価された。

「広報・情報発信」については、運営企業のネットワークを活用し、各種メディアを通じた広範囲な PR・情報提供の実施提案などが示され、対象別に媒体を使い分ける広報戦略に基づく広報活動、都市イメージ発信の具体性、事業実績の

アーカイブ化や5年ごとの記念誌作成などの提案が評価された。

「駐車場等管理運営」については、歩車分離とともに、関係者用がわかりやすい区分設定や十分な搬入用スペース確保による安全でスムーズな駐車場管理、近隣駐車場マップを作成し不法駐車を抑止を図る取組みなど、周辺地域へきめ細かく配慮している提案内容が評価された。

「その他管理運営業務」については、要求水準を踏まえた運営協議会、サポーター組織、市内4大学との連携、友の会の組織立上げなど、運営に関する具体的な提案の他、利用者ニーズを幅広く把握できる手段やニーズを反映するシステムの具体的な取組みなどが評価された。

(カ) 維持管理計画

「各保守管理業務」については、構成員や協力企業が連携した一体的な業務実施体制や業務ポスト表の提案、異常や不具合の早期発見・早期対応の実施による長寿命化の実現、舞台設備の定期点検の充実や最新機器による管理ツールなど、具体的な保守管理の実施方法に関する提案内容が評価された。

「修繕更新業務」については、予防保全の考え方に基づく修繕更新として建築や設備、舞台特殊設備など各部位や設備に応じた具体的な修繕更新の方策が、必要な詳細コストとともに示されており、施設利用への影響を低減する取組みや緊急トラブル時の迅速な対応に加え、最終年度における引継修繕費の確保や事業期間終了後2年間の維持管理アドバイスの実施提案など、説得力のある修繕更新計画の提案が高く評価された。

「清掃・環境衛生管理業務」については、不特定多数が利用する施設特性を踏まえ、清掃業務等の実施体制（シフト表）や利用者の安全確保等に配慮した具体的な実施内容、セルフモニタリングや年2回のインスペクション実施によるチェック・業務改善体制の提案など、業務全体の信頼感のある提案内容が評価された。

「警備業務・非常時の対応」については、警備員の1日2回の巡回パトロールの実施や、閉館時の異常発報の際、約20分以内で緊急出動し、迅速な初動対応を行う提案の他、非常時のマニュアル整備や訓練の具体的な実施提案、24時間365日コールセンターと連動した技術員の緊急出動対応などの提案内容が評価された。

「ライフサイクルコスト計画」については、30年間のライフサイクルコストにおける削減数値の提案やBEMS導入によるエネルギー消費量の「見える化」、ホール空調や舞台設備におけるメンテナンス等の具体的な方策の他、更新性に配慮したゾーニング、設備シャフト、通路等の確保に加え、拡張性として2階機械室横へ増床可能スペースを確保している点などが高く評価された。

(キ) 付帯事業計画

「事業内容」については、エントランスロビーと一体的な空間となるカフェレストランとしてナポリピッツァや各種ドリンクの提供、ビュッフェ運営及びデリバリー対応の他、利用者が本を持ち寄ってつくる「まちライブラリーカフェ」と

しての事業を提案し、本を媒体として気軽に楽しめる機能や雰囲気づくりとともに、文化芸術に関するワークショップやブックフェスタ等の各種イベントの開催など、市民自らが独自の工夫で利用、参加する機会の創出が提案されている点が高く評価された。

「経営計画」については、実績やノウハウに基づく安定的で堅実な運営計画が提案されている点が評価された。一方、「まちライブラリー」については、全国的に展開されているものの、本を媒体とした集客に関してはまだ発展途上のところもあるため、運営の工夫がより求められるとの指摘があった。

イ 提案者記号 B 1

(7) 全体概要

提案全体として、基本計画の趣旨を踏まえた事業コンセプトや方針設定のもと、市民が気軽に利用でき、日常的な居場所としての施設づくりが提案され、運営等に係る地域との各種連携や各方面との事前調整、相談の実施など、民間ノウハウを活かし、地域と一体となって文化を育んでいく魅力ある事業提案が評価された。一方、PFI事業としての確実な施設整備や運営等の実施が求められる中で、具体的な取組みや踏み込んだ手法、方策の記載が不足している部分があり、実効性や確実性の観点においてやや課題が残る提案であった。

(4) 事業計画

「事業実施の基本方針」については、「ヒトづくりの文化交流拠点の創出」が提案されており、市民自ら地域文化を育て発信する視点や、社会包摂の実現が明確に示されている点が高く評価された。

「事業実施体制」については、グループを構成する各企業による役割分担やバックアップ体制がやや不明確である点や、文化芸術事業実施の実績が示されていない点が課題として指摘された。

「資金計画・収支計画」については、資金リスクへの対応が具体的に示されている点が評価された。

「事業の安定性の確保」については、構成員及び協力企業による「能動的かつ安全な事業実施体制」が提案されていたが、リスク管理体制が不明瞭であるとの意見があった。

「地域社会及び地域経済への配慮」については、市民参加型のプラットフォーム構築が提案されており、大学や地域団体との具体的な連携を予定している点や、障害者や女性の雇用を積極的に検討している点が評価された。

(5) 施設整備計画

「施設整備業務の実施体制」については、市との密接なコミュニケーションに基づく施設づくりやBIMを活用したイメージの共有、舞台技術関係の専門企業の適切な選定など、要求水準を踏まえた実施体制が評価された。一方、音響コン

サルタントの位置付けを含め、踏み込んだ具体性のある実施体制の説明が不足しているとの指摘があった。

「土地利用・動線計画」については、屋外緑地をはじめとするみどりを周囲に配するなど自然を身近に感じられる土地利用及び施設計画、気軽に立ち寄りアプローチの期待感を高める南西側「まちかど広場」の設置や動線の考え方、車寄せの工夫をはじめ、大・小ホールのフライタワーを南側に配置し、ボリュームの低層化による周辺への圧迫感や日影の軽減など、立地や施設特性を考慮した利用しやすい施設づくりの提案が評価された。

「平面・動線・断面計画」については、新しい文化をつくりだすための居場所として、屋外緑地、エントランスから連続する施設の軸となる「わくわくサロン」の設置や、「わくわくサロン」から展開される大・小ホール及び創造・交流支援系部門諸室等の機能的な平面・空間計画、機材搬入ヤードから各ホール、多目的室へと短い動線でつながるバックゾーンの利便性などの提案が高く評価された。一方、大ホールの観客動線に関して階段の位置が階によって異なりわかり辛い点や、避難時の動線で1階の出入口にかかる負荷や2階の渡り廊下等が有効かどうか懸念する指摘があった。

「外観デザイン・内外装計画」については、圧迫感を感じさせない外観デザインや長寿命化を考慮しつつ、周辺立地を踏まえた、経年変化により風合いを重ねる左官仕上げの外装、遮音性を踏まえたホール外壁や屋根仕様とともに、空間特性に配慮した内装計画の提案などが評価された。

「環境配慮計画」については、自然エネルギーの積極的な利用による環境負荷低減対策を「見える化」とともに提案し、C A S B E EのAランクを視野に入れた様々な環境配慮手法、省エネ設備の採用などの取組み方策が評価された。

「防災安全計画」については、災害時に市民の一時避難スペースとして機能する「わくわくサロン」など、防災や安全の視点による提案が示されている点が評価された。一方、要求水準をより具体化するさらなる提案や記述、数値等の記載が十分でなく、説得力に乏しいとの指摘があった。

「ホール系部門（大ホール）」については、要求水準を踏まえた臨場感のある音響確保の提案、ぬくもりのある木仕上げのホール空間の形成、舞台の奥を中心とする同心円配置の客席を設け、一体感のある客席形態でありながら見え辛い客席を最小限におさえ一体感を演出する工夫や、大・小ホール、多目的室の搬出入スペースが集約されている点が評価された。一方、楽屋諸室の1～2階配置による出演者の利便性についての意見や、舞台機構・照明等の具体的な機能の提案が物足りないとの指摘があった。

「ホール系部門（小ホール）」については、舞台に近く鑑賞環境など利用面に優れた客席空間や、市民が主体となり出演、創作していくホールをめざした利用しやすい楽屋等の配置、外からも見え活動がまちへと伝わる屋外緑地に面した開放的なホワイエなど、バランスのとれた具体的な計画が評価された。

「創造・交流支援系部門」については、2階ブリッジを有する吹抜け空間の「わくわくサロン」に面して配置された創造・交流支援系部門諸室のゾーニングと、

小ホール主舞台のリハーサルを想定し、創造支援室Dの一部を2層吹抜け空間とする提案や、創造支援室Aの屋外テラス設置など、まちのように人が行き交い活動が見える具体的な空間形成の提案が高く評価された。

「にぎわい・交流系部門・その他」については、市民交流の場となる「わくわくサロン」の具体的な活動イメージと各種演出にも効果的に利用できる可能性、市民ライブラリーやアナログ・レコード・アーカイヴスなどの独自性のある提案、芝生斜面などカフェレストランに面した魅力ある屋外緑地空間の提案が高く評価された。一方、「わくわくサロン」の運用面における懸念が指摘された。

「建設工事」については、品質管理の方策や、資材の工夫及び支援体制等による確実な工程管理の他、安全管理、お知らせ看板やホームページによる情報提供への取組みが評価された。一方、供用開始を早める工期短縮の提案は示されなかった。

(エ) 開業準備計画

「開業準備」については、具体的な役割を設定した地域との関係づくりや開館後に活躍できるアートマネージャー養成講座の実施等の提案、年度・フェーズごとに地域とつながりながら盛り上げていくプレイベントの考え方とともに、市内各所で行う音楽キャラバン隊による巡回演奏や各種イベントなどの実施展開など、工程とともに示された提案内容が評価された。一方、提案されたプレイベント、竣工記念式典等の実現可能性を懸念する意見もあった。

(オ) 運営計画

「運営・維持管理業務における組織運営」については、研修・教育の実施における館長による年2回の全スタッフへの面談の実施や、地域や他施設との連携を図る組織づくり、情報の取扱いなどの提案内容が評価された。一方、施設全体を効率的・効果的に運営するための具体的な企業の役割など組織・人員体制の提案に乏しいとの指摘があった。

「文化芸術事業の実施方針」については、文化芸術のまちとしてのアイデンティティ確立に向け、青少年、高齢者、障害者をはじめ誰もが文化芸術に親しめる環境づくりとして、各種事業の実施や人材育成・文化育成を見据えた具体的な年次展開イメージなどの提案が評価された。一方、姉妹都市との相互事業等の具体的提案に対するコストと効果のバランスに関する意見などが出された。

「文化芸術事業の各事業の実施計画」については、多彩な公演や学校鑑賞会などを含む鑑賞・普及・参加事業の具体的かつ豊富な提案内容や、市民・大学をはじめとする詳細な協働の取組み内容など、効果的かつ充実した提案が評価された。

「貸館業務」については、また利用したいと思ってもらえるための裾野拡大や平等利用の観点から、高齢者、障害者へのきめ細かな配慮をはじめとする受付、利用、対応等各業務の実施内容や、稼働率向上に向けた取組みが評価された。

「広報・情報発信」については、情報発信のネットワーク結節点としての他施設との連携方針やターゲットに合わせた広報活動、ホームページやSNS、チラ

シ、ポスターの作成などを通した多様なツール活用による具体的かつ積極的な情報発信、ブランド形成のためのアーカイブとしての情報蓄積等の取組み内容が評価された。

「駐車場等管理運営」については、要求水準を踏まえた駐車場等の管理運営の実施方針が示されており、業務内容や安心して利用できるようにの方策などが評価された。一方、駐車場の配置計画を含めた利用者区分や管理方法などのわかりやすさ、具体性が見えにくいとの指摘があった。

「その他管理運営業務」については、市民参加型の協働組織として「プラットフォーム」を設置し、その役割やS P Cとの関係、委員会の構成及び運営等の提案が年次展開とともに具体的に示され、また、サポーター組織の役割や概要、部門構成、ポイント制度などの効果的な取組み、友の会の具体的な内容、利用者ニーズの調査・分析及び反映方法の提案が評価された。

(カ) 維持管理計画

「各保守管理業務」については、責任者を中心とした実施体制をはじめ、建物、外構や設備の具体的な保守管理基準等の実施内容、セルフモニタリング（自主総合管理インスペクション）の実施や緊急支援体制の構築などの提案が評価された。一方、舞台設備の保守管理業務に関する提案がやや具体性に欠けるとの指摘があった。

「修繕更新業務」については、要求水準を踏まえた修繕更新の考え方やライフサイクルマネジメントのP D C Aサイクル、タブレットや施設管理台帳等を活用した効率的な管理方策などの提案が評価された。一方、提案内容の精査や説明を含めた具体的な記載に乏しいとの指摘があった。

「清掃・環境衛生管理業務」については、基本的な人員配置等の実施体制が示され、日常・定期清掃等の具体的な実施内容が提案されているとともに、セルフモニタリングとして年1回のインスペクションの実施などが評価された。一方、正午から午後10時までの開館時間帯の清掃員配置が1人である点への懸念が指摘された。

「警備業務・非常時の対応」については、常駐警備員の配置や機械警備会社との連携による24時間365日の即応体制の構築や、代表企業と市との災害協定を踏まえた災害時などの市への協力支援体制をとる提案の他、平常時、非常時の防災計画及び防犯計画の具体的な提案などが評価された。

「ライフサイクルコスト計画」については、設計段階からのライフサイクルコストに配慮した施設整備の推進や維持管理におけるライフサイクルコスト削減等の取組み、B E M S 導入によるエネルギー使用量の「見える化」と運用コストの削減の他、メンテナンスや予備スペースの確保による更新性等へ配慮された提案が評価された。一方、具体的なライフサイクルコスト削減額の記載などに乏しく、踏み込んだ提案が見られないとの指摘があった。

(キ) 付帯事業計画

「事業内容」については、カフェレストランを、西側道路に向けて突き出す形で配置し、開放的なデザインとすることで利用しやすい計画となっている点が評価された。

「経営計画」については、代表企業の商業施設関連のノウハウに基づくテナント誘致等の提案や、経営的に自立したカフェレストラン等の運営が評価された。一方、貸床稼働率の高い実績が本施設でどのように活かされるのかなど、実現に向けた具体的な方策がわかりにくいとの意見があった。

6 総評

本事業は、市の文化芸術の創造発信拠点としての役割を担う本施設の施設整備及び長期にわたる運営・維持管理を事業範囲とし、多種多様な要素が含まれた高度なノウハウが必要とされる事業である。

事業者の募集においては、旧市民会館及び旧文化会館がすでに閉館した中、早期の施設完成及び供用開始の必要性より、決して余裕のある提案期間ではない厳しい条件下で2グループから入札参加があり、民間の知見やアイデアを活かした個性豊かで魅力的な提案が寄せられたこと、また、その過程においては、2回にわたる質問回答や個別対話、提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングの実施をはじめ、より良い施設づくりをめざすための意思疎通を図りながら取組むことができたことなど、PFIによる事業実施の大きな意義をまさに再確認できる結果であったと考えている。

各提案においては、大・小ホールや創造・交流支援系部門諸室について、上質で高機能な施設整備とともに、周辺環境への十分な配慮や、市民が気軽に訪れ、快適に利用でき、にぎわいの生まれる空間を創造するといった点において、有効かつ魅力的な提案が随所に数多くみられた。

また、魅力ある多彩な文化芸術事業に触れ、市民が自ら参加し、文化を育んでいくという長期的な好循環を視野に入れた民間の創意工夫による運営とともに、施設を常に良い状態に保ち、ライフサイクルコストに配慮しつつ安定的に維持管理を行っていくための体制や各種方策、取組み内容において、独自のノウハウを積極的に活かしていくという姿勢が感じられた。

これらは、事業者が基本構想、基本計画及び管理運営基本計画をはじめ、業務要求水準書の内容や、落札者決定基準を十分に把握、理解し、研究された成果であり、市のメッセージが伝わった結果であると理解している。

選定委員会では、落札者決定基準に基づき、各事業提案を審査項目ごとに活発な意見交換を行いつつ、丁寧な議論に努めた。各グループともそれぞれに提案の独自性があり、評価の対象として様々な意見が出される中で、PFI事業としての実施を念頭に置きつつ、検討内容の具体性や実効性などにも着目して慎重に審査を行った。

最優秀入札提案として選定した提案者記号A3の事業提案は、各審査項目の大半において高い評価を得ており、各企業の専門性を存分に活かした、信頼性の高い優れた提案であった。また、性能評価点と価格評価点のどちらも他方の提案を上回る結果となり、総合的に高い評価結果となった。

選定委員会としては、さらに充実した本事業の実現に向けて、以下に示す項目が十分に考慮され、事業が推進されることを望む。

- ・ 大・小ホールについて、舞台設備、音響性能、視認性等についてのさらに詳細な検討を行い、東大阪市が誇れる上質なホールを実現すること。
- ・ 青少年、高齢者、障害者をはじめ多様な市民が文化芸術に触れることのできる機会の積極的な提供や、大学等との具体的な連携を進めていくこと。
- ・ 本事業におけるハード、ソフト、付帯事業が一体となって、本施設にとどまらず、

近隣地域へその効果が浸透し、にぎわいとやすらぎが調和した豊かな地域社会の形成につながるよう、市との連携のもとさらなる検討を進めていくこと。

- ・ 事業の進捗に合わせ市民の方々に丁寧な説明を行いながら、利用者にとってより使いやすい施設としていくとともに、工事期間中の安全確保や周辺環境への配慮について十分留意すること。
- ・ 市との協議を緊密に行いながら、市、市民、事業者が理念や思いを共有し、「文化芸術のまち東大阪市」の都市魅力を全国へ発信するよう努力していくこと。

最後に、提案された内容がいずれも高い水準であったことを総評として特筆するとともに、改めて両グループの多大なる努力と熱意に対し、深く敬意を表するものである。

（参考資料）最優秀入札提案の提案概要

1 建物の概要

	内 容
階 数	地上 4 階、地下 1 階
建 築 面 積	7, 9 4 7. 6 1 m ²
延 床 面 積	1 4, 1 6 2. 9 6 m ²

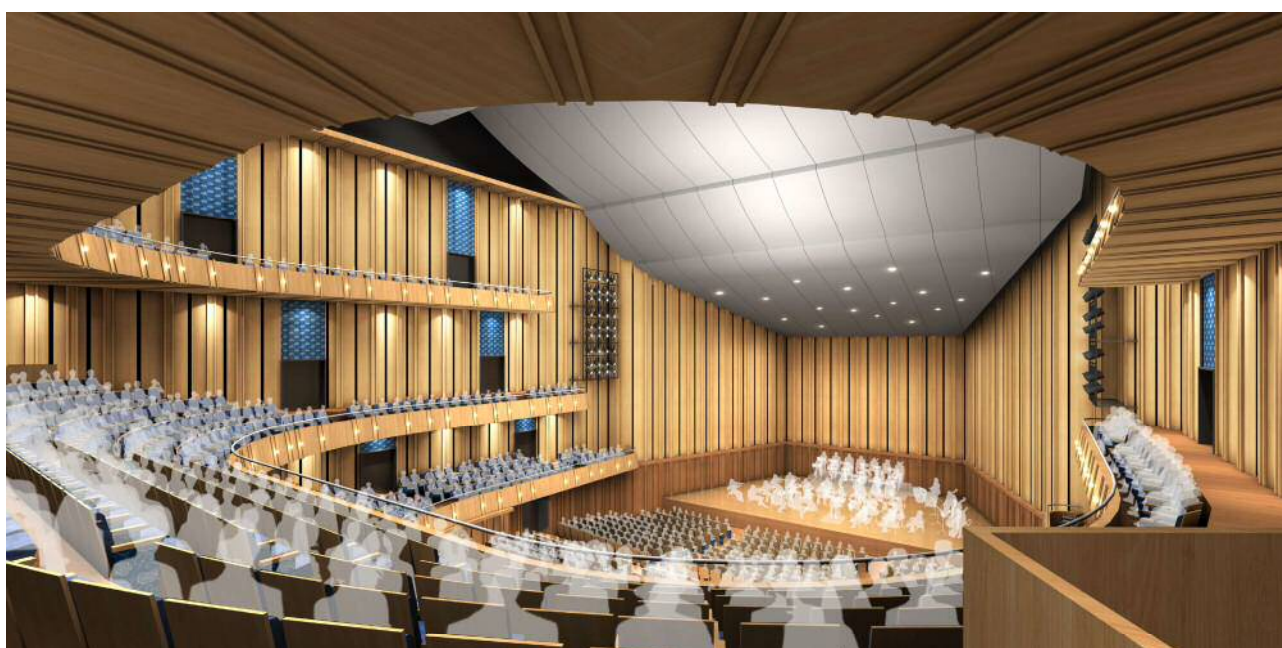
2 施設の概要

	内 容
ホール系部門	大ホール（1, 5 0 1 席） 小ホール（3 0 0 席）
創造・交流支援系部門	多目的室 音楽スタジオ（3 室） 創造支援室（音楽系）（3 室） 創造支援室（演劇・ダンス系）（3 室） 創造支援室（会議・講演会・研修会系）（6 室） 創造支援室（アート系）（2 室） 和室（2 室）
にぎわい・交流系部門	エントランスロビー兼ギャラリー 等

< 外観透視図 >



< 内観透視図（大ホール） >



<内観透視図（小ホール）>



<内観透視図（エントランスロビー）>



※外観透視図及び内観透視図等は提案書として提出されたものであり、竣工後の建築イメージ等とは異なる場合があります。

(3) 運営の概要

	内 容
開 館 時 間	午前 9 時～午後 1 0 時
休 館 日	月 2 回、年末年始
文化芸術事業	鑑賞事業、普及事業、参加事業を実施 (年間 4 7 回＋2 事業)

(4) 付帯事業の概要

「まちライブラリーカフェ」の設置・運営

(5) 事業スケジュール

	日 程
設 計 ・ 建 設 期 間	事業契約締結日～平成 3 1 年 6 月 1 4 日
開 業 準 備 期 間	平成 2 9 年 4 月 1 日～平成 3 1 年 8 月 3 1 日
供 用 開 始 日	平成 3 1 年 9 月 1 日
運 営 ・ 維 持 管 理 期 間	平成 3 1 年 9 月 1 日～平成 4 6 年 3 月 3 1 日 (1 4 年 7 カ月)

※なお、落札者の提案において、供用開始日を入札説明書において示されていた平成 3 1 年 1 2 月 1 日から平成 3 1 年 9 月 1 日へ短縮するとの提案があった。市では、この提案を受け、供用開始日を平成 3 1 年 9 月 1 日とした。

