

東大阪市新旭町庁舎整備事業

審 査 講 評

平成 29 年 7 月 5 日

東大阪市新旭町庁舎整備事業者選定委員会

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。）に基づき東大阪市新旭町庁舎整備事業を実施する民間事業者を透明性及び公平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、東大阪市新旭町庁舎整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会では、平成 28 年 8 月 12 日の第 1 回会議から 9 ヶ月余りにわたり、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 29 年 5 月 28 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 29 年 5 月 31 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 29 年 7 月 5 日

東大阪市新旭町庁舎整備事業者選定委員会

委員長	相良	和伸
副委員長	吉村	英祐
委員	辰巳	八栄子
委員	久	隆浩
委員	川口	誠司
委員	川東	絵里
委員	松本	恭一

目 次

I	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	事業の目的	1
3	事業区分	1
4	事業方式	2
5	業務範囲	2
6	敷地条件	3
7	施設の概要	3
8	事業スケジュール	5
II	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	13
4	落札者の決定	13
III	審査の経過及び選定委員会の開催状況	14
1	審査の経過	14
2	選定委員会の開催状況	15
IV	審査結果	16
1	入札参加資格審査	16
2	提案審査	17
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	18
V	審査講評	21
1	各入札参加者の提案内容に対する審査講評	21
VI	総評	29

I 事業の概要

1 事業名称

東大阪市新旭町庁舎整備事業

2 事業の目的

旭町庁舎は、坂倉準三建築研究所大阪支所が設計した旧枚岡市の庁舎として昭和 39 年に竣工し、関西有数のモダニズム建築としての評価も受け、三市合併後も市の東地域の拠点として長らく市民から愛されてきた。一方、旭町庁舎内で行政サービスを行う東福祉事務所や東保健センターなどは、執務スペースの狭隘化が課題となり、また、経年に伴う建物の老朽化が進行し、さらに平成 20 年度に実施した耐震診断では、防災関連施設としての耐震性を満足しないことが判明したため、市は旭町庁舎の今後の方向性について検討を進めてきた。

市は、老朽化対策を含む耐震改修や建替えなど旭町庁舎の耐震化の手法について、安全性・経済性・効率性等を総合的に検討した結果、平成 25 年 11 月に策定した「東大阪市公共施設再編整備計画」において、旭町庁舎を同一敷地内にて建替えることとした。

その後、市は、新たに整備する旭町庁舎に入居予定の東福祉事務所、東保健センター及び土木工営所東分室等について、必要機能、規模、整備方針、配置計画及び平面計画等を検討し、平成 26 年度に「新旭町庁舎整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定し、新旭町庁舎は、誰もが使いやすく、市民の暮らしを支える拠点となる庁舎として整備することとした。

本事業の実施に当たっては、PFI 法に基づく事業として、新旭町庁舎（以下「庁舎施設」という。）の設計、建設及び維持管理を行うとともに、敷地（以下「事業用地」という。）の一部を活用した民間収益施設の整備・運営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施設計画や事業計画により、庁舎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、事業計画全体を通して、民間の資金及び技術力・経営的能力を活用することで、質の高いサービスの提供や効率的・効果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。さらには、民間収益施設による周辺地域との連携やにぎわいの創出など、周辺まちづくりに寄与することも期待する。

3 事業区分

本事業は、公共施設である庁舎施設の設計、建設及び維持管理を行う事業（以下「PFI 事業」という。）と、民間収益施設の整備・運営を行う事業（以下「民間収益事業」という。）を一体的に実施するものである。

その実施に向けて、市は、PFI 事業を実施する者と民間収益事業を実施する者の募集及び選定を一体的に行うものとする。（以下、PFI 事業を実施する者として選定された事業者を「PFI 事業者」、市と事業用定期借地権設定契約を締結し、民間収益事業を実施する者として選定された事業者を「民間収益事業者」という。）

各事業の事業区分、対象施設、事業主体は次のとおりである。

事業区分	対象施設	事業主体	各主体の役割・責任等の範囲		協定・契約等
			P F I 事業	民間収益事業	
P F I 事業	庁舎施設	P F I 事業者 (S P C)	○	※ 1	P F I 事業基本協定 ※ 2 事業契約
民間収益事業	民間収益施設	民間収益事業者		○	民間収益事業基本協定 事業用定期借地権設定契約

※ 1 P F I 事業者は、民間収益事業についても一定の役割・責任等を負担する

※ 2 P F I 事業基本協定は、民間収益事業者を含むすべての落札者が締結する

4 事業方式

(1) P F I 事業

P F I 事業者が、P F I 法に基づき、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、維持管理業務を行う方式(B T O :Build-Transfer-Operate)とする。

(2) 民間収益事業

市が事業用地の一部(以下「民間施設用地」という。)に借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める定期借地権(事業用定期借地権)を設定し、民間収益事業者に対して有償で貸付けた上で、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式(定期借地方式)とする。

5 業務範囲

(1) P F I 事業者の業務範囲

ア 施設整備業務

- (ア) 事前調査業務及び関連業務
- (イ) 設計業務及び関連業務
- (ウ) 建設業務及び関連業務
- (エ) 解体撤去工事業務及び関連業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品調達及び設置業務

イ 仮設庁舎リース業務

- (ア) 仮設庁舎整備業務
- (イ) 仮設庁舎賃貸及び維持管理業務

ウ 維持管理業務

- (ア) 建物保守管理業務
- (イ) 設備保守管理業務
- (ウ) 外構保守管理業務

- (エ) 修繕更新業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 植栽管理業務
- (ク) 警備業務
- (ケ) 駐車場等管理業務

(2) 民間収益事業者の業務範囲

ア 民間収益事業

6 敷地条件

項目		内容
所在地		東大阪市旭町 143 番 1、喜里川町 141 番 6
敷地面積		4,740.91 m ²
用途地域		近隣商業地域
指定建ぺい率		80%
指定容積率		300%
防火指定		準防火地域
道路	北側	市道細江本線 幅員 13.92m
	東側	旧国道 170 号線 (枚方富田林泉佐野線) 幅員 8.5m

7 施設の概要

(1) 庁舎施設

庁舎施設のうち、本庁舎の建物規模は、延床面積 3,000 m²程度とする。また、本庁舎とは別に延床面積 250 m²以上の土木工営所資材置場を設ける。本庁舎と土木工営所資材置場は、原則として別棟とするが、合築も可とする。

庁舎施設の構成は次のとおりである。

		諸室等
本庁舎	東福祉事務所	事務室、面談室、面談室 (車いす用)、給湯室、ハローワーク、児童相談室 1、児童相談室 2、男子更衣室、女子更衣室、倉庫①、倉庫②、倉庫③、待合・通路 等
	東保健センター	事務室、カンファレンスルーム、相談室、給湯室、講堂、診察室、予診室、保健指導室、栄養指導室、会議室、健康相談室、グループワーク室、医材室、消毒室、洗濯・乾燥室、授乳室、便所、男子更衣室、女子更衣室、倉庫①講堂用、倉庫②、倉庫③、待合・通路 等
	土木工営所東分室	事務室、給湯室、会議室、書庫・倉庫、シャワー室・脱

		衣室、男子更衣室、女子更衣室 等
	その他施設・共用部等	大会議室、会議室①、会議室②、水道東連絡所、職員健康室（医務室）、休憩室（和室）、サーバー室、エントランスホール、廊下・階段、便所、守衛室、庁務員室、受変電設備室、発電機室、消火ポンプ室、受水槽室 等
	土木工営所資材置場	資材置場、駐車スペース 等
	外構その他	緑地・植栽、駐車場、検診車スペース、駐輪場、ゴミ集積所、フラッグポール、屋外照明、各種案内サイン、囲障、舗装 等

（２）民間収益施設

民間収益施設の用途は民間事業者の提案に委ねるが、事業用地の一部を有効活用することにより、商店街（サンロード瓢箪山）からつながるにぎわい創出、庁舎施設・旭町子育て支援センター・商店街等との機能連携や相乗効果、庁舎利用者等の利便性の向上や交流・憩いの場の提供などに寄与する民間収益施設を期待するものである。

なお、民間収益施設は庁舎施設とは別棟とする。

① 提案を期待する施設

ア 商業施設

物販、飲食、生活サービス施設など。ただし、周辺の既存店舗との共存に配慮すること。

イ 健康・福祉施設

クリニック、子育て関連施設など。

※なお、現旭町庁舎の利用者に対して実施したアンケート調査（平成 26 年度）では、利用者間の交流や憩いのために利用できる場を望む意見が多かったことから、民間収益施設内に憩いや交流のためのスペース、飲食コーナー等が設置されることが望ましい。

② 提案できない施設

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設

イ 以下の団体等が利用する施設

（ア）東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年東大阪市条例第 2 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体若しくは同上第 3 号に規定する暴力団密接関係者

（イ）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体

ウ 政治的用途・宗教的用途に供する施設

- エ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- オ 青少年に有害な影響を与える施設
- カ 居住の用に供する施設
- キ 駐車場施設（専ら駐車場としての利用）
- ク 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

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。

(1) P F I 事業

- P F I 事業基本協定の締結 平成 29 年 7 月
- 事業契約の締結 平成 29 年 9 月
- 事業期間 事業契約締結日～平成 46 年 10 月 31 日
 - ・ 設計・建設期間 事業契約締結日～平成 31 年 10 月 31 日
 - ・ 仮設庁舎からの移転時期
 - 土木工営所東分室 平成 31 年 11 月中（予定）
 - その他 平成 31 年 11～12 月中（予定）
 - ・ 維持管理期間 平成 31 年 11 月 1 日～平成 46 年 10 月 31 日

(2) 民間収益事業

- 民間収益事業基本協定の締結 平成 29 年 7 月
- 事業用定期借地権設定契約の締結 民間収益事業基本協定及び事業契約の締結後、土地の使用を開始する日まで

なお、入札参加者の創意工夫により引渡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、入札参加者全 3 グループから工期短縮の提案があったが、落札者の提案に基づき、32 ページに記載のとおり変更する。

II 審査の内容

1 審査の概要

(1) 審査の方法

本事業では、土地利用や施設配置の最適化を図り、PFI事業と民間収益事業との間の連携や相乗効果を高めるために、民間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、PFI事業者及び民間収益事業者の選定を一体的に行うとともに、PFI事業に関する入札価格に加え、庁舎施設や設備の性能及び維持管理における業務遂行能力、PFI事業及び民間収益事業に関する事業計画の妥当性、民間収益事業に関する提案貸付料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出書類（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、入札提出書類（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、入札価格及び提案貸付料の定量的な評価（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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

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。

<入札提出書類（提案書）審査の配点>

審査内容	配点
性能審査	600点
価格審査	400点

(2) 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。

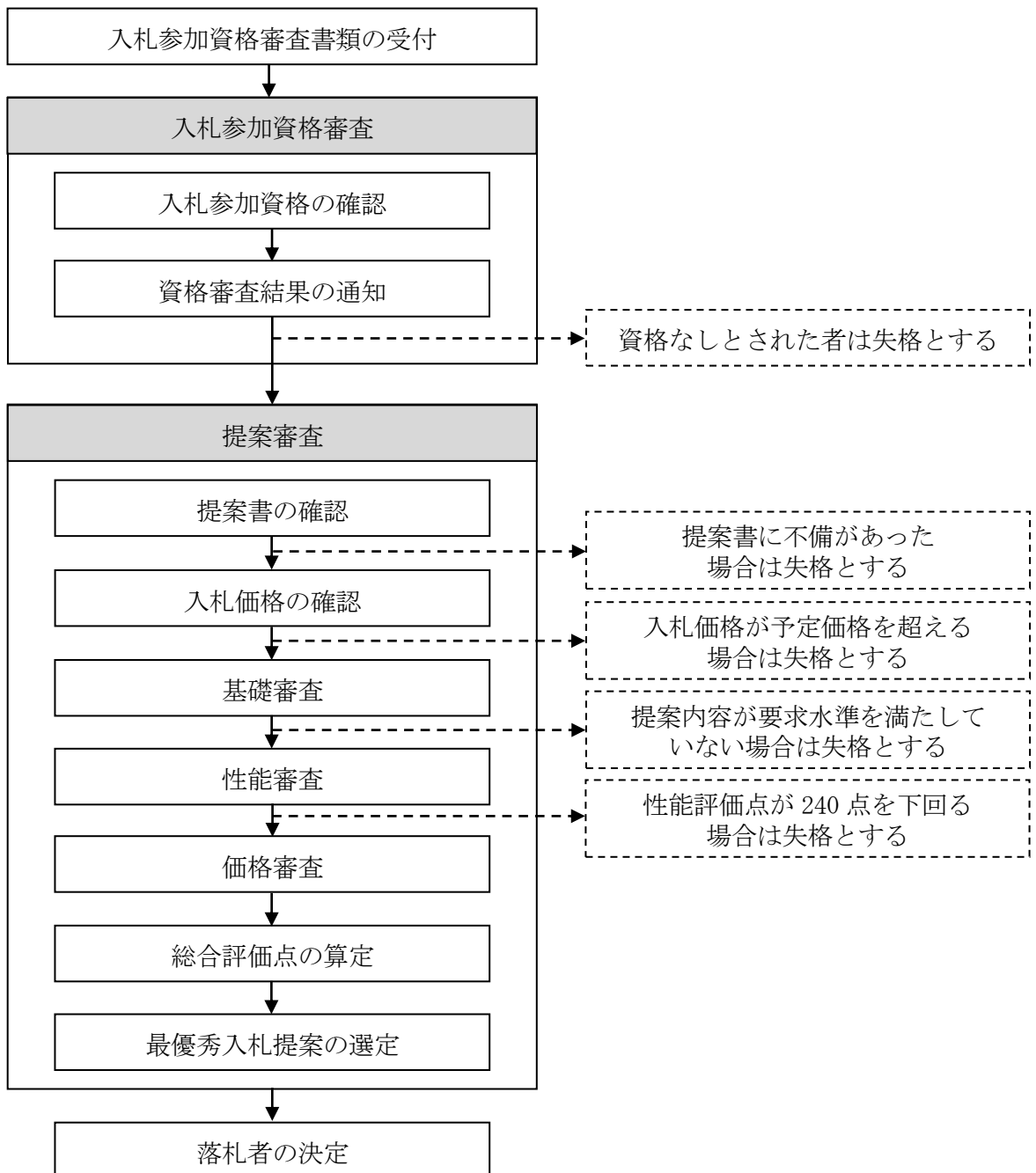
選定委員会は、入札提案について落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定した。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定したものである。

選定委員会の委員は次のとおりである。

区分	氏名 (敬称略)	専門・所属
委員長	相良 和伸	大阪大学名誉教授
副委員長	吉村 英祐	大阪工業大学工学部建築学科教授
委員	辰巳 八栄子	公認会計士・税理士
	久 隆浩	近畿大学総合社会学部教授
	川口 誠司	東大阪市副市長
	川東 絵里	東大阪市経営企画部長
	松本 恭一	東大阪市財務部長

(3) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



2 審査基準

(1) 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。

(2) 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。

(3) 提案審査

① 基礎審査

入札提出書類（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、入札提出書類（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かえ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。

② 性能審査

入札提出書類（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、以下に示す五段階評価とし、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。

なお、性能評価点が240点を下回る場合は、失格とする。

<加点付与基準>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	1.0
B	優れた提案である	0.75
C	評価できる提案である	0.5
D	評価できる提案が乏しい	0.25
E	要求水準以上の提案がない	0

<性能審査項目及び配点>

審査項目		配点
1 PFI事業及び民間収益事業に係る事業計画		120
(1)	事業実施の基本方針	20
(2)	事業実施体制	30
(3)	資金計画・収支計画	20
(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 PFI事業の施設整備計画		300
(1)	施設整備業務の実施体制	20
(2)	土地利用・動線・外構計画	30
(3)	平面・動線・断面計画	40
(4)	外観デザイン・内外装計画	40
(5)	安全・防災・防犯計画	30
(6)	環境配慮・設備計画	20
(7)	ユニバーサルデザイン計画	10
(8)	ライフサイクルコストの削減	30
(9)	諸室計画	40
(10)	施工計画	40
3 PFI事業の維持管理計画		120
(1)	維持管理業務の実施体制・取組方針	10
(2)	各保守管理業務	20
(3)	修繕更新業務	30
(4)	清掃・環境衛生管理業務	20
(5)	警備業務・非常時の対応	20
(6)	駐車場等管理業務	20
4 民間収益事業計画		60
(1)	事業内容	40
(2)	経営計画	20
合 計		600

<性能審査項目及び評価の視点>

1 PFI事業及び民間収益事業に係る事業計画

審査項目	評価の視点	配点
(1)事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的及び基本方針、施設整備や維持管理、民間収益事業等の各業務の基本方針を踏まえ、民間の創意工夫や経験、ノウハウを生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	<ul style="list-style-type: none"> 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・民間収益事業者間の明確な役割・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、協力企業または民間収益事業者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 	30
(3)資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 	20
(4)事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎が立地する地域の歴史や風土の特性を活かし、地域の活性化やにぎわいの創出ほか、地域への貢献策について有効な提案がされているか 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 PFI事業の施設整備計画

審査項目	評価の視点	配点
(1)施設整備業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 業務遂行に適切な実施体制となっているか 	20
(2)土地利用・動線・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 建物ボリュームは周辺地域に配慮して計画し、日影の影響や圧迫感の軽減に配慮した計画となっているか 徒歩や自転車による来庁者のアクセス（瓢箪山駅や商店街に近い東側からのアクセスも考慮）に配慮した計画となっているか 駐車場は、歩車分離に配慮し、一般来庁者の安全性、利便性などを考慮した配置・動線計画となっているか 本庁舎、資材置場、外構（駐車場等）、民間施設用地の配置計画について、周辺環境や景観、来庁者のアクセスや安全性、段階整備を踏まえた安全で効率的な施工計画、民間収益施設の供用時期等の面から、総合的に優れた提案となっているか 	30
(3)平面・動線・断面計画	<ul style="list-style-type: none"> 東福祉事務所、東保健センター、土木工営所東分室のゾーニング・階構成が明確でわかりやすい提案となっているか 施設毎の運営形態等の使用状況を踏まえた管理が可能な計画となっているか 諸室配置計画、動線計画は、来庁者の利用しやすさ・わかりやすさ、諸室間の連携や業務の効率化、施設毎の運営形態等を踏まえた明確な管理区分や防犯・安全性に配慮した提案となっているか 	40

審査項目	評価の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	
(4)外観デザイン・内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境や場所性に配慮し、良好な景観の形成に寄与しているか 華美な仕上げや装飾を抑えたシンプルな庁舎施設としてふさわしい外観デザインとなっているか 素材感や色合いの工夫など、内部空間の機能性や快適性を向上させる内装デザインが提案されているか 長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・経常修繕等の維持管理に配慮した仕上げ材が選定されているか 	40
(5)安全・防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 災害時のライフラインの遮断に対応した提案となっているか 不法侵入の防止や、危険の予防・検知、避難の観点から安全管理に配慮した提案となっているか 	30
(6)環境配慮・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー・屋上緑化等を活用することで環境に配慮し、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、省エネルギー機器等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 	20
(7)ユニバーサルデザイン計画	<ul style="list-style-type: none"> 建物へのアプローチ及び建物内は、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、快適に利用できるよう配慮されているか 分かりやすく統一されたサイン計画が提案されているか 	10
(8)ライフサイクルコストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> 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 施設・設備のメンテナンス性、消耗品交換、清掃等の維持管理に配慮されているか 施設におけるライフサイクルでのエネルギーコストの縮減に配慮されているか 施設・設備の更新性や拡張性、諸室の用途変更・改修などの可変性に配慮されているか 	30
(9)諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> 諸室の目的や特性に合わせて、機能性、快適性、利便性を高める具体的な提案がなされているか 採光・通風・温熱環境等、快適で居心地の良い空間や仕上げとなっているか 事務室の執務空間では、机や収納キャビネット等が効率的に配置され、オフィスとしての業務効率性を高める工夫が提案されているか 将来の変化や更新に対応できるフレキシビリティの高い計画となっているか 	40
(10)施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 効率的な工事の実施、適切な工期設定及び工期短縮の提案が示されているか 工事の各段階において、土木工営所東分室の職員、来庁者の安全な動線が確保されているか 解体撤去工事について、適切な工法を採用し、周辺への影響（騒音・振動等）を軽減できる計画となっているか 工事の各段階において、周辺への影響（騒音、振動、臭気、粉塵、工事車両運行等）の低減に配慮されているか 	40

3 庁舎施設の維持管理計画

審査項目	評価の視点	配点
(1)維持管理業務の実施体制・取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ・業務遂行に適切な実施体制となっているか ・庁舎施設の維持管理業務の内容を十分に把握し、具体的かつ優れた取組方針が提案されているか 	10
(2)各保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務、植栽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 	20
(3)修繕更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・事業終了後の庁舎施設の状態に関して考慮された提案が提案されているか 	30
(4)清掃・環境衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	20
(5)警備業務・非常時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	20
(6)駐車場等管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性や安全性に配慮した適切な計画が提案されているか ・緊急時（事故、事件、利用者間のトラブル、機器の故障等）の対応において適切な提案となっているか 	20

4 民間収益事業計画

審査項目	評価の視点	配点
(1)事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域のにぎわいを創出し、庁舎施設・旭町子育て支援センター・商店街等との機能連携や相乗効果が期待できる施設が提案されているか ・施設利用者及び市民が気軽に利用でき、利便性や満足度の高いサービスが提供される計画となっているか ・庁舎施設と調和のとれた施設整備計画となっているか ・民間収益施設においても十分な環境配慮がなされた計画となっているか 	40
(2)経営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件、市場動向等を踏まえた実現可能性・継続性の高い提案となっているか ・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 	20

③ 価格審査

次の計算式に基づき、PFI事業に関する価格点と民間収益事業に関する価格点をそれぞれ算定し、その合計点を価格評価点とする。なお、価格審査の配点は400点とする。

価格評価点（400点） = PFI事業に関する価格点（380点） + 民間収益事業に関する価格点（20点）

ア. P F I 事業に関する価格点の算定方法

次の算定式に基づき、P F I 事業の入札価格（税抜）から P F I 事業に関する価格点を算定する。

入札参加者の中で、P F I 事業の入札価格において最低の入札価格（以下「最低入札価格」という。）の入札提案に対し、P F I 事業に関する価格点の満点（380 点）を付与する。

他の入札参加者の P F I 事業に関する価格点は、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、以下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>

$$\text{P F I 事業に関する価格点} = 380 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$$

イ. 民間収益事業に関する価格点の算定方法

次の算定式に基づき、民間収益事業に係る提案貸付料（入札参加者が提案した提案貸付料単価と貸付対象面積を乗じた金額）から民間収益事業に関する価格点を算定する。

入札参加者の中で、民間収益事業の提案貸付料において最高の提案貸付料（以下「最高提案貸付料」という。）の提案に対し、民間収益事業に関する価格点の満点（20 点）を付与する。

他の入札参加者の民間収益事業に関する価格点は、最高提案貸付料と当該入札参加者の提案貸付料との比率により、以下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>

$$\text{民間収益事業に関する価格点} = 20 \text{ 点} \times (\text{当該提案貸付料}) / (\text{最高提案貸付料})$$

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。

また、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。

Ⅲ 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 28 年 8 月 12 日	選定委員会第 1 回会議の開催
平成 28 年 8 月 24 日	実施方針等の公表
平成 28 年 8 月 31 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 21 社、見学会 16 社）
平成 28 年 9 月 5 日～ 平成 28 年 9 月 9 日	実施方針等に関する質問及び意見の受付（171 件）
平成 28 年 9 月 28 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 10 月 5 日	選定委員会第 2 回会議の開催
平成 28 年 11 月 25 日	特定事業の選定
平成 28 年 11 月 25 日	入札公告（入札説明書等の公表）
平成 28 年 12 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 18 社、見学会 15 社）
平成 28 年 12 月 7 日～ 平成 28 年 12 月 9 日	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付（146 件）
平成 29 年 1 月 13 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 29 年 1 月 17 日～ 平成 29 年 1 月 19 日	入札参加資格審査書類の受付（3 グループ）
平成 29 年 1 月 25 日	入札参加資格審査結果の通知（3 グループ）
平成 29 年 1 月 30 日～ 平成 29 年 2 月 1 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付（40 件）
平成 29 年 2 月 20 日	入札説明書等に関する第 2 回質問に対する回答の公表
平成 29 年 2 月 20 日～ 平成 29 年 2 月 22 日	入札説明書等に関する第 2 回質問（追加）の受付（5 件）
平成 29 年 3 月 1 日	入札説明書等に関する第 2 回質問（追加）に対する回答の公表
平成 29 年 3 月 29 日	入札（入札提出書類（提案書）の提出）（3 グループ） 開札
平成 29 年 4 月 23 日	選定委員会第 3 回会議の開催
平成 29 年 5 月 28 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 29 年 5 月 31 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。

日 程	会議名	主な審議内容
平成 28 年 8 月 12 日	第 1 回会議	<ul style="list-style-type: none">・ 委員長及び副委員長の互選について・ 実施方針の概要について・ 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 10 月 5 日	第 2 回会議	<ul style="list-style-type: none">・ 委員会の進め方について・ 実施方針等に関する質問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
平成 29 年 4 月 23 日	第 3 回会議	<ul style="list-style-type: none">・ 質問回答の状況について・ 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 29 年 5 月 28 日	第 4 回会議	<ul style="list-style-type: none">・ 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

IV 審査結果

1 入札参加資格審査

(1) 入札参加資格審査書類の受付

平成 28 年 11 月 25 日付けで入札公告した本事業について、平成 29 年 1 月 17 日から平成 29 年 1 月 19 日までの間に 3 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。

(2) 参加資格要件の確認

市は、3 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>

入札参加者	区分	企業名	業務分担 (※)
太陽・大容・岸沢・建設グループ	代表企業	株式会社太陽建設	建設
	構成員	大容建設株式会社	建設
		株式会社岸沢設備工産	建設
		南海ビルサービス株式会社	維持管理
	協力企業	株式会社日立建設設計 西日本支社	設計・工事監理
		NEC キャピタルソリューション株式会社	FA 業務・SPC 管理業務
民間収益事業者	株式会社ローソン	民間収益事業	
太閤グループ	代表企業	太閤木下建設株式会社	建設
	構成員	太平ビルサービス大阪株式会社 東大阪営業所	維持管理
	協力企業	株式会社大建設計 大阪事務所	設計・工事監理
		株式会社シマ 東大阪営業所	建設
	民間収益事業者	太閤木下建設株式会社	民間収益事業
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
	構成員	コーナン建設株式会社	建設
		株式会社中道組 東大阪営業所	建設
		松下建設株式会社	建設
		株式会社東急コミュニティー ビル第二事業部	維持管理
	協力企業	株式会社安井建築設計事務所	設計・工事監理
		株式会社サン設計事務所	設計・工事監理
	民間収益事業者	大和リース株式会社 大阪本店	民間収益事業

※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。

(3) 入札参加資格審査結果の通知

市は、平成 29 年 1 月 25 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、3 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、協力企業及び民間収益事業者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
太陽・大容・岸沢・建設グループ	2 3
太閤グループ	2 9
大和リースグループ	3 1

2 提案審査

(1) 入札及び入札提出書類（提案書）の受付

平成 29 年 3 月 29 日に入札参加資格を満たしているとされた入札参加者 3 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。

(2) 入札価格の確認（開札）

平成 29 年 3 月 29 日の入札後、開札が行われ、市は、入札のあった 3 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
		2, 210, 674, 000 円
入札価格	太陽・大容・岸沢・建設グループ	2, 184, 164, 843 円
	太閤グループ	2, 043, 250, 409 円
	大和リースグループ	2, 077, 645, 519 円

(3) 入札提出書類（提案書）の確認

市は、入札のあった 3 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。

(4) 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瞭な箇所等については、平成 29 年 4 月 7 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、3 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。

(5) 性能審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた 3 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評価の視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瞭な箇所等については、平成 29 年 4 月 25 日及び平成 29 年 5 月 11 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。その後、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、それぞれの委員が五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。

(6) 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 3 1 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 29 年 5 月 28 日付けで最優秀入札提案として、大和リース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：2 3	提案者記号：2 9	提案者記号：3 1
P F I 事業及び民間収益事業に係る事業計画					
1	事業実施の基本方針	20	11.43	9.29	12.14
2	事業実施体制	30	16.07	9.64	23.57
3	資金計画・収支計画	20	11.43	10.71	14.29
4	事業の安定性の確保	20	12.14	10.00	14.29
5	地域社会及び地域経済への配慮	30	20.36	18.21	17.14
小計		120	71.43	57.85	81.43
PFI事業の施設整備計画					
1	施設整備業務の実施体制	20	12.14	11.43	14.29
2	土地利用・動線・外構計画	30	12.86	13.93	23.57
3	平面・動線・断面計画	40	21.43	18.57	30.00
4	外観デザイン・内外装計画	40	22.86	27.14	15.71
5	安全・防災・防犯計画	30	17.14	21.43	19.29
6	環境配慮・設備計画	20	12.14	14.29	14.29
7	ユニバーサルデザイン計画	10	4.64	5.71	6.79
8	ライフサイクルコストの縮減	30	19.29	22.50	20.36
9	諸室計画	40	25.71	21.43	24.29
10	施工計画	40	22.86	25.71	25.71
小計		300	171.07	182.14	194.30
庁舎施設の維持管理計画					
1	維持管理業務の実施体制・取組方針	10	5.36	6.43	7.14
2	各保守管理業務	20	10.00	9.29	10.71
3	修繕更新業務	30	13.93	16.07	19.29
4	清掃・環境衛生管理業務	20	9.29	10.00	12.86
5	警備業務・非常時の対応	20	7.86	11.43	16.43
6	駐車場等管理業務	20	9.29	10.71	16.43
小計		120	55.73	63.93	82.86
民間収益事業計画					
1	事業内容	40	25.71	25.71	25.71
2	経営計画	20	9.29	12.86	14.29
小計		60	35.00	38.57	40.00
性能評価点		600	333.23	342.49	398.59
入札価格			2,184,164,843 円	2,043,250,409 円	2,077,645,519 円
PFI 事業に関する価格点		380	355.48	380.00	373.71

提案貸付料		1,199,664 円	599,426 円	449,965 円
民間収益事業に関する価格点	20	20.00	9.99	7.50
価格評価点	400	375.48	389.99	381.21
総合評価点	1000	708.71	732.48	779.80
順位		3 位	2 位	1 位

V 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。

(1) 提案者記号 2 3

① 全体概要

新旭町庁舎を地元企業が中心となって地域と共につくり上げ、つながりを周辺に広げるとのコンセプトを掲げ、地域事情に精通した市内企業を代表企業とし、地元へ貢献する地域密着型の事業として展開する提案があり、地元への発注や雇用創出など地域経済振興に資する具体的な提案や、環境やライフサイクルコスト、将来の変化等に配慮された施設計画等の提案が評価された。一方、建物の配置計画や断面計画において配慮が不十分な点や、維持管理業務の取組みや実施方法においてアピール力に欠ける部分があり、やや課題が残る提案であった。

② 事業計画

「事業実施の基本方針」については、市民と地域を重視したコンセプト、目標、取組方針が具体的に設定されている点が評価された。一方で、コンセプトはユニークであるものの、取組方針に関して相互の関連性や具体性に欠けるとの指摘があった。

「事業実施体制」については、グループを構成する各企業の実績や体制・役割が明確に示されている点が評価された。

「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示されている点が評価された。一方で、維持管理期間中のキャッシュリザーブが少ないことが懸念されるとの指摘があった。

「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示されている点、外部専門家によるモニタリング体制や要求水準以上の保険の付保が提案されている点が評価された。

「地域社会及び地域経済への配慮」については、イベントを通じたものづくり東大阪市の発信など地域への貢献策が提案されている点や、代表企業を含む市内企業が参加しており、地域経済振興への具体的かつ十分な数値が提案されている点が高く評価された。

③ 施設整備計画

「施設整備業務の実施体制」については、施設整備業務総括責任者による施設整備業務の一元管理、市との連絡窓口の一本化が提案されている点が評価された。

「土地利用・動線・外構計画」については、建物を低層に抑えた提案であるものの、

南側及び西側の建物位置が敷地境界線に近接している点や、駐車場が北側に集約されることで沿道空間の景観が損なわれる点が懸念されるとの指摘があった。

「平面・動線・断面計画」については、各施設のゾーニングや階構成が明確であり、施設毎の管理が容易な計画となっている点が評価された。一方で、専用区画の形成が必要なエリアにおいて、一部来庁者と職員の動線の交錯が認められるとの指摘があった。

「外観デザイン・内外装計画」については、新庁舎と民間収益施設の壁面が揃い、統一感のあるデザインが評価された。

「安全・防災・防犯計画」については、災害時に強い中圧ガス管の引き込みが提案されている点は評価された。

「環境配慮・設備計画」については、再生可能エネルギーの活用、屋上緑化、省エネルギー機器の導入、資源の再利用等の具体的な提案があり、LCCO₂の削減目標が具体的に示されている点が評価された。

「ユニバーサルデザイン計画」については、屋根付きの身障者駐車場が計画されている点が評価された。一方で、サイン計画の色覚障害への配慮については、提案されているカラーサンプルの実効性が懸念されるとの指摘があった。

「ライフサイクルコストの縮減」については、一次エネルギー消費量の削減目標が具体的に示されている点が評価された。また、メンテナンス性、消耗品交換、維持管理面の配慮など具体的な取り組みが提案されている点が評価された。

「諸室計画」については、採光や通風など室内環境に配慮されている点や、将来の変化や更新に対応できるフレキシビリティの高い計画となっている点、各事務室が整形で待合部分とのバランスが良い点が高く評価された。また、保健センターの待合空間の天井高が高く、開放的な空間となっている点も評価された。

「施工計画」については、工事中的環境保全、周辺への影響低減、災害時対応等が考慮されている点や、効率的な工事の実施、適切な工期設定及び2ヶ月の工期短縮が提案されている点が評価された。

④ 維持管理計画

「維持管理業務の実施体制・取組方針」については、維持管理業務総括責任者による一元的な管理が提案されている点が評価された。

「各保守管理業務」については、複層的なセルフモニタリングが提案されている点が評価された。

「修繕更新業務」については、予防保全の考え方が示され、施設の利用に配慮した修繕更新計画の考え方が示されているものの、アピール力に欠けるとの指摘があった。

「清掃・環境衛生管理業務」については、セルフモニタリングによる管理の考え方が示されているものの、アピール力に欠けるとの指摘があった。

「警備業務・非常時の対応」については、予防を前提とした防犯・防災対策の考え方が示されているものの、業務の実施内容については具体性に欠けるとの指摘があった。

「駐車場等管理業務」については、駐車場の施設に関する提案はあるものの、運用・管理に関する効果的な提案が少なく、アピール力に欠けるとの指摘があった。

⑤ 民間収益事業計画

「事業内容」については、地域に根差した「健康ステーション」として、コミュニティスペース（飲食スペース）を併設したコンビニエンスストアの提案があり、母子の利便性に配慮した品揃えや医薬品を含めた通常店舗の2倍の品揃え、飲食スペースの広さやフルオープンによる交流広場との一体的利用などが評価された。

「経営計画」については、商圈の設定が堅実であり、地域ニーズをよく調査している点が評価されたが、事業計画がやや強気の設定とも考えられ、計画通りに収益が上がらない場合の対応に懸念があるとの指摘があった。

(2) 提案者記号29

① 全体概要

基本方針の趣旨を踏まえた事業運営の方針・目標の設定のもと、市内企業を代表企業とし、在阪企業を中心としたグループによる提案であり、要求水準を上回る高い耐震性能やC A S B E E－Sランクの環境性能の提案、3ヶ月の工期短縮を図りつつ周辺への影響や安全性に配慮された施工計画、現庁舎のイメージを継承した外観デザインなどが評価された。一方、グループ内での体制・役割がやや不明確であり代表企業に責任が集中しすぎている点や、新庁舎・駐車場等の配置や庁舎内での各施設のゾーニングにおける利用者の利便性・安全性や周辺への配慮が不十分な点があり、やや課題が残る提案であった。

② 事業計画

「事業実施の基本方針」については、市の考え方を踏まえた基本方針は示しているものの、ユニークな提案がなくアピール力に欠けるとの指摘があった。

「事業実施体制」については、グループを構成する各企業の実績や体制・役割が不明確であり、バックアップ体制について具体性が乏しい点、また、代表企業に役割・責任が集中しすぎている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、資金調達の確実性、収支計画の安定性確保に関する方策が示されている点が評価された。一方で、不測の資金需要への対応策がやや不十分であること、資金調達面でも代表企業に偏りすぎていることが懸念されるとの指摘があった。

「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示されている点、外部専門家によるモニタリング体制が提案されている点が評価された。

「地域社会及び地域経済への配慮」については、地域のお祭りへの参画など地域への貢献策が提案されている点や、代表企業を含む市内企業が参加しており、地域経済振興への具体的かつ十分な数値が提案されている点が評価された。

③ 施設整備計画

「施設整備業務の実施体制」については、環境性能やランドスケープの専門家を参画

させる提案が評価された。一方で、プロジェクトマネージャー・建設業務総括責任者・現場所長の体制や役割が不明確である点が懸念されるとの指摘があった。

「土地利用・動線・外構計画」については、階高の高い土木工営所資材置場を1階に配置した4階建の建物が計画されており、北側沿道への圧迫感が懸念されるとの指摘があった。また、駐車場とエントランスが離れており、公用・来庁者用の区分が不明確であることから、利用者の安全性や利便性が懸念されるとの指摘があった。

「平面・動線・断面計画」については、コミュニティボイドからの採光による開放的な待合空間や、外部空間との一体活用を考慮したエントランス空間が提案されている点が評価された。一方で、市民利用の少ない土木工営所や管理諸室を1階に配置し、高齢者、障がい者、乳幼児連れの来庁者が多い福祉事務所や保健センターを2、3階に配置している点は、利用者の利便性に欠けるとの指摘があった。

「外観デザイン・内外装計画」については、現庁舎の特徴的な大庇や窓のデザイン、水平及び垂直ラインで分節化されたデザインが取り入れられており、現庁舎のイメージを継承しようとする姿勢が評価された。また、エントランスホールの壁、天井に木材を使用し、落ち着きのある心地よい空間を創出している点も評価された。

「安全・防災・防犯計画」については、要求水準を上回る耐震安全性が提案されており、高く評価された。また、災害時のライフラインに関する備蓄が十分に計画されている点も評価された。

「環境配慮・設備計画」については、CASBEE-Sランクの環境性能を満たす設備計画とすることが明確に示されている点が高く評価された。また、再生可能エネルギーの活用、屋上緑化、省エネルギー機器の導入、資源の再利用等の具体的な提案があり評価された。

「ユニバーサルデザイン計画」については、外構ではシニアカー設置スペースや補助犬用トイレスペースが確保されている点、施設内では建具・家具などの具体的なユニバーサルデザイン計画が提案されている点が評価された。また、サインモックアップ確認会の提案も評価された。

「ライフサイクルコストの縮減」については、解体時のコストについても考慮されている点、CASBEE評価に基づく具体的な取り組みが提案されている点が、高く評価された。

「諸室計画」については、諸室の配置計画や専用区画の形成に関して、懸念事項が認められるとの指摘があった。

「施工計画」については、工事中の環境保全、周辺への影響低減、災害時対応等が考慮されている点や、効率的な工事の実施、適切な工期設定及び3ヶ月の工期短縮が提案されている点が評価された。また、工事車両の運行に関して、通勤・通学時間帯への配慮や交通誘導員の配置など具体的に示されている点が評価された。

④ 維持管理計画

「維持管理業務の実施体制・取組方針」については、維持管理業務総括責任者をはじめ、各業務の責任者及び担当者の体制が明確に示されている点が評価された。また、東

大阪市民や市内在住の就職困難者・障がい者を雇用する提案についても評価された。

「各保守管理業務」については、各業務やセルフモニタリングの実施内容が具体的に示されている点が評価された。

「修繕更新業務」については、毎年の修繕計画の更新が提案されている点や、重要度及び緊急度を考慮した修繕によるライフサイクルコストの低減が提案されている点が評価された。また、事業終了時の引継計画が具体的に示されている点が評価された。

「清掃・環境衛生管理業務」については、セルフモニタリングの実施内容が具体的に示されている点が評価された。

「警備業務・非常時の対応」については、機械警備発報時の警備員の到着時間が要求水準より短縮されている点や、災害発生時の日本全国からの応援体制が提案されている点が評価された。

「駐車場等管理業務」については、管制設備のメンテナンス対応や警備員の呼出し方法が具体的に提案されている点が評価された。

⑤ 民間収益事業計画

「事業内容」については、イトインコーナーを併設した、さまざまな世代の生活を支えるコンビニエンスストアの提案があり、子育て世代や高齢者の利便性を考慮した品揃えや、ふれあい散策路により新庁舎、子育て支援センター、民間収益施設の 3 施設がつながる動線計画となっている点が評価された。

「経営計画」については、商圈分析が堅実であり、安定的で堅実な事業計画が提案されている点が評価された。

(3) 提案者記号 3 1

① 全体概要

『「ひと」と「まち」、「ひと」と「暮らし」を“結う”新旭町庁舎』を事業コンセプトに掲げ、実績豊富な企業と市内企業が一体となった実施体制による確実な事業遂行と地域貢献の両立、施設の特性を十分に検討し、利用者の利便性・安全性にも配慮された土地利用・ゾーニング計画、実施内容や留意点が具体的かつ詳細に提案された維持管理計画、利用者の利便性や商店街との共存共栄に配慮しつつ安定的な運営が期待できる民間収益事業計画など、全体を通して豊富な実績やノウハウに基づく安定的で信頼性の高い事業提案が評価された。一方、施設整備計画においては、内外装ともに単調な印象を受けるデザインとの指摘があり、この点に関しては課題が残る提案であった。

② 事業計画

「事業実施の基本方針」については、市民と地域を重視した方針、目標が示されており、それらを実現するための具体的な提案が示されている点が評価された。

「事業実施体制」については、グループを構成する各企業の実績、体制・役割、バックアップ体制が明確に示されている点、また、代表企業が民間収益事業者でもあり、いずれの事業実績も豊富で、事業の確実な実施が期待され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、事業の安全性及び確実性が見込まれる提案が高く評価された。

「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、外部専門家によるモニタリング体制や要求水準以上の保険の付保が提案されている点が高く評価された。

「地域社会及び地域経済への配慮」については、商店街との連携など地域への貢献策が提案されている点や、市内企業が参加しており、地域経済振興の具体的な数値が提案されている点が評価された。

③ 施設整備計画

「施設整備業務の実施体制」については、PFI事業や庁舎施設の実績を有する代表企業・設計企業と、地域に精通した地元建設企業・地元設計企業による実施体制が提案されており、各企業の体制や役割が明確に示されている点が高く評価された。

「土地利用・動線・外構計画」については、駐車場の入口と出口が明確に分離され、敷地内に車両進入路や車寄せスペース、駐車場内歩道が計画されており、利用者の安全性や利便性に十分に配慮されている点が高く評価された。また、駐車場を敷地の奥に計画することで、北側の沿道景観に配慮されている点が評価された。

「平面・動線・断面計画」については、各施設のゾーニングや階構成が明確であり、施設毎の管理が容易な計画となっている点や、エントランスホールから各施設への円滑な動線が計画されている点が評価された。また、保健センターを1階に配置し、乳幼児連れの来庁者の利便性に配慮されている点、管理諸室を3階に配置し、セキュリティに配慮されている点も評価された。

「外観デザイン・内外装計画」については、内外装ともに単調な印象を受けるデザインとの指摘があった。また、長く親しまれてきた旭町庁舎の地域性や歴史性を継承する計画として、伸線業から想起されるデザインコードに基づく外観形状やサイン計画、現庁舎の建材再利用の提案があったが、部分的なデザインに留まっており、全般にやや強引な論理展開であるとの指摘があった。

「安全・防災・防犯計画」については、災害時に復旧の早いオール電化が提案されている点や、ライフラインに関する備蓄が十分に計画されている点が評価された。また、防犯面では、ICカードによる入退庁管理が提案されている点が評価された。

「環境配慮・設備計画」については、十分な容量の太陽光発電設備など再生可能エネルギーの活用、屋上緑化、省エネルギー機器の導入、資源の再利用等の具体的な提案があり評価された。

「ユニバーサルデザイン計画」については、外構では歩行者動線の緩やかな勾配や屋根付きの身障者駐車場が計画されている点、施設内では建具・家具などの具体的なユニバーサルデザイン計画が提案されている点が評価された。

「ライフサイクルコストの縮減」については、縮減目標が具体的に示されている点が評価された。また、メンテナンス性、消耗品交換、維持管理面の配慮など具体的な取り

組みが提案されている点が評価された。

「諸室計画」については、採光や通風など室内環境に配慮されている点が評価された。一方で、事務室の形状、フレキシビリティや使い勝手に課題が残るとの指摘もあった。

「施工計画」については、工事中の環境保全、周辺への影響低減、災害時対応等が考慮されている点や、効率的な工事の実施、適切な工期設定及び1ヶ月の工期短縮が提案されている点が評価された。また、工事車両の運行に関して、通学路等を考慮した交通ハザードマップの作成や交通誘導員の配置など具体的に提案されている点や、工事中の憩いの広場の提供など周辺地域への配慮が評価された。

④ 維持管理計画

「維持管理業務の実施体制・取組方針」については、PFI事業や庁舎施設の豊富な実績に基づく管理ノウハウを活かした、具体的かつ詳細な提案が高く評価された。

「各保守管理業務」については、各業務の実施内容や留意点が具体的に示されている点が評価された。また、スマートフォンアプリの活用による品質確保及び業務の効率化、複層的なセルフモニタリングが提案されている点も評価された。

「修繕更新業務」については、修繕更新業務の実施方法や長期修繕計画の考え方が明確に示されている点や、施設の利用に配慮した作業計画が具体的に示されている点や、事業終了後の技術員の対応や引継修繕費の確保について具体的に示されている点が評価された。

「清掃・環境衛生管理業務」については、施設や利用者の特性を踏まえたきめ細かな作業内容や清掃資機材が提案されている点や、複層的なセルフモニタリングが提案されている点が評価された。

「警備業務・非常時の対応」については、来庁者の一時的な集中に対する警備員の増員対応や、機械警備システム及びICカードによるセキュリティ管理が明確に示されている点が高く評価された。また、機械警備発報時の警備員の到着時間が要求水準より短縮されている点や、複層的な応援体制が提案されている点も評価された。

「駐車場等管理業務」については、庁舎利用者の料金免除や公用車の出入を考慮した運用方法が提案されている点や、駐車場利用者の安全への配慮、管制設備のメンテナンス対応や警備員の呼出し方法が具体的に提案されている点が高く評価された。また、車寄せスペースを利用したタクシーの呼出し対応について具体的に提案されている点が評価された。

⑤ 民間収益事業計画

「事業内容」については、イートインコーナーや「憩いの広場」に設けた屋根付きのテラス席など、交流スペースを充実させたコンビニエンスストアの提案があり、子育て世代の利便性に配慮した品揃えや、憩いの広場の活用等を通じた地域交流、商店街との共存共栄の姿勢が評価された。

「経営計画」については、全国展開の多数の運営実績を持つ代表企業が実施することにより、テナント撤退時の対応など、実現性や継続性が高い事業計画となっている点が

高く評価された。

VI 総評

本事業は、東福祉事務所、東保健センター及び土木工営所東分室等が入居する市の東地域の拠点としての役割を担う庁舎施設の施設整備及び維持管理を行うPFI事業と、敷地の一部を活用した民間収益施設の整備・運営を行う民間収益事業を一体的に実施するものであり、多様な業務や両事業の連携、事業全体のマネジメントが求められることから、高度なノウハウが必要とされる事業である。また、現旭町庁舎は関西有数のモダニズム建築としての評価も受け、長らく市民から愛されてきた施設であるが、執務スペースが狭隘化し、建物の老朽化も進行し、防災関連施設としての耐震性を満足しないことが判明したことから、平成25年11月に策定した「東大阪市公共施設再編整備計画」において、旭町庁舎を同一敷地内にて建替えることと方針決定した経緯があり、東地域の公共施設の再配置の第一歩としても市民等の関心が高い事業でもある。

事業者の募集においては、PFI事業の中では施設規模が比較的小規模ながら、民間収益事業の提案を含む難易度の高い事業であるという厳しい条件下で3グループから入札参加があり、いずれの応募グループからも、民間事業者の創意工夫やノウハウが発揮された魅力的な提案が数多く見られた。

また、市民に親しまれる庁舎であるとともに、周辺地域との連携やにぎわいの創出など、周辺まちづくりに寄与することも期待されていたところ、交流スペースの設置やイベント開催、商店街との連携、市内企業や市民を優先した発注や人材雇用のほか、代表企業や構成員として市内企業が多数参画するグループ構成など、地域を重視し、自ら参加して庁舎を作り上げていくという提案が数多く見られたことは、本事業をPFIにより実施することの意義を再確認できる結果であったと考えている。

選定委員会では、提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングも踏まえた上で、落札者決定基準に基づき、各事業提案について審査項目ごとに意見交換を行い、公正な評価を行った。各グループともそれぞれに提案の独自性があり、評価の優劣につい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31の事業提案は、審査項目全般において高い評価を得ており、各企業の専門分野におけるノウハウが効果的に融合された、専門性や事業実績に裏付けられた信頼性の高い優れた提案であり、性能評価点においては他の2グループを抑え、高い点数を獲得した。ただし、外観デザイン・内外装計画については、単調な印象を受けるデザインであり、現旭町庁舎が長年にわたり地域の人々に親しまれてきた建物であることに対して配慮がほしいとの意見が複数の委員から出された。

本事業は設計プロポーザルではなくPFI事業であり、各審査項目で構成される性能評価点と価格評価点による総合評価により選定する方式ではあるものの、庁舎施設において外観デザインは注目を集める要素であり、現旭町庁舎に対する市民等の関心の高さを踏まえると、提案イメージから更なる検討を重ねてもらわなければならないとの認識で全委員が一致したため、ここに特筆させていただく。

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、外観デザインを含めた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強く望む。

- ・外観デザイン、内外装計画について、周辺の景観や生駒の山並みと調和のとれたより良いデザインとすべく、「東大阪市景観計画」等にも配慮した上で、さらに詳細な検討を行い、シンプルでありながら象徴性も兼ね備えた市民に親しまれる庁舎を実現すること。
- ・提案された平面、動線、断面、諸室計画等について、施設利用者や市職員にとってより使いやすい施設としていくために、設計段階で十分に精査すること。
- ・事業の進捗に合わせて市民の方々に丁寧な説明を行いながら、工事期間中の安全確保や周辺環境について十分配慮すること。
- ・庁舎施設と民間収益施設が一体となり、地域との連携やにぎわい創出に寄与し、『「ひと」と「まち」、「ひと」と「くらし」を“結う”新旭町庁舎』という事業コンセプトが実現するよう、主体性をもって市や周辺地域と連携して事業を進めていくこと。
- ・庁舎施設の引渡日は前倒し提案により平成 31 年 9 月末日となっているが、同年 9 月 20 日に開幕するラグビーワールドカップ 2019 への対応を考慮し、内覧会や竣工式典の日程調整に配慮すること。

最後に、本事業における全ての応募グループの多大なる努力と熱意に対して敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げたい。

(参考資料) 最優秀入札提案の提案概要

1 PFI事業の概要

(1) 施設の概要

敷地面積	3, 815. 36 m ² (敷地内歩道を含む)
階 数	地上3階
建築面積	1, 519. 90 m ²
延床面積	3, 270. 99 m ²

<外観透視図>



<内観透視図①>



<内観透視図②>



※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。

(2) 事業スケジュール

設計・建設期間	事業契約締結日～平成31年9月30日
仮設庁舎リース期間	平成30年3月1日～平成31年10月31日 (1年8ヶ月)
維持管理期間	平成31年10月1日～平成46年10月31日 (15年1ヶ月)

※なお、落札者の提案において、引渡日を入札説明書等において示していました平成31年10月31日から平成31年9月30日へ前倒しするとの提案がありました。市では、この提案を受け、供用開始日を平成31年10月～11月中に予定することとします。

2 民間収益事業の概要

(1) 施設の概要

民間施設用地（貸付対象面積）	800.65㎡
階数	地上1階
建築面積	281.25㎡
延床面積	213.29㎡
施設の用途	コンビニエンスストア

(2) 事業の概要

事業用定期借地権設定契約 における貸付期間	平成31年12月15日～平成52年3月14日 (20年3ヶ月)
供用開始日	平成32年3月15日
営業日・営業時間	年中無休・24時間営業

<外観透視図>

