

# (仮称)東大阪市環境センター整備事業

## 審査講評

令和 8 年 4 月 28 日

(仮称)東大阪市環境センター整備事業 PFI 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「PFI法」という。)に基づき(仮称)東大阪市環境センター整備事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)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、学識経験者等で構成される(仮称)東大阪市環境センター整備事業 PFI 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、令和 7 年 5 月 22 日の第 1 回会議から 10 ヶ月余りにわたり、審査方法について審議を行うとともに、入札参加者の提案について審査を行い、令和 8 年 3 月 16 日に最優秀入札提案を選定し、市に対して審査結果を報告した。市は、選定委員会における審査結果を踏まえ、令和 8 年 3 月 25 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。

令和 8 年 4 月 28 日

(仮称)東大阪市環境センター整備事業 PFI 事業者選定委員会

委員長	林 晃大
職務代理者	船曳 悦子
委員	佐野 こずえ
委員	辰巳 八栄子
委員	中西 賢治
委員	谷 賢一
委員	石井 寿人

# 目次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設の管理者	1
3	事業の目的	1
4	本事業の内容	1
第2	審査の内容（落札者決定基準より抜粋）	4
1	審査の概要	4
2	審査基準	6
3	最優秀入札提案の選定	12
4	落札者の決定	12
第3	審査の経過及び選定委員会の開催状況	13
1	審査の経過	13
2	選定委員会の開催状況	14
第4	審査結果	15
1	入札参加資格審査	15
2	提案審査	16
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	17
第5	審査講評	19
1	入札参加者の提案内容に対する審査講評	19
第6	総評	22

# 第1 事業の概要

## 1 事業名称

(仮称)東大阪市環境センター整備事業

## 2 公共施設の管理者

東大阪市長 野田 義和

## 3 事業の目的

ごみの収集業務は、市民生活にとって1日も欠かすことのできない業務であり、東部環境事業所、中部環境事業所、西部環境事業所、北部環境事業所の4つの環境事業所及び美化推進課(以下「各環境事業所等」という。)は、ごみの収集拠点として重要な役割を果たしてきた。一方、各環境事業所等は、昭和29年から昭和57年の間に建設され、建物の老朽化が進行しており、求められる耐震基準を満たしていない状況である。

平成23年に策定した「(仮称)環境センター基本構想」及び平成28年に策定した「(仮称)環境センター基本計画」では、各環境事業所等を1か所の施設に統合する計画としていたが、大規模災害や感染症等その後の社会情勢の変化を受けて整備方針の見直しを行った。令和5年には「東大阪市環境事業所再編整備基本構想」、令和6年には「東大阪市環境事業所再編整備基本計画」(以下「基本計画」という。)を策定し、各環境事業所等を統合・再編するために新たに2か所の収集拠点を整備することとした。

本事業は、東大阪市の新たなごみの収集拠点として(仮称)東部環境センター及び(仮称)西部環境センター(以下「本施設」という。)を整備することを目的とする。本事業について、市はPFI法に基づく事業として実施することで、本施設の設計、建設及び維持管理業務等を一体的に実施することで、民間の創意工夫が発揮され、効率的かつ効果的な事業実施による質の高いサービスの提供や市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

## 4 本事業の内容

### (1) 事業方式

本事業はPFI法に基づき実施するものとし、事業者が本施設を設計、建設した後、市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理を実施するBTO(Build Transfer Operate)方式とする。

### (2) 本事業の業務範囲

本事業における事業者の業務は次のとおりである。

#### ア 施設整備業務

- 事前調査業務
- 設計業務
- 建設業務
- 工事監理業務
- 備品調達業務
- 解体業務

#### イ 維持管理業務

- 建物保守管理業務
- 設備保守管理業務
- 駐車場等管理業務
- 什器・備品保守管理業務
- 外構・植栽管理業務
- 修繕・更新業務
- 清掃業務
- 環境衛生管理業務
- 警備業務
- 事業期間終了時の引継業務

#### ウ 経営管理業務

- 経営管理業務

### (3) 事業期間等

本事業における事業期間は、事業契約締結日から令和26年3月末日までとする。入札説明書において示した本事業のスケジュールは、以下のとおりである。

- 施設整備期間 事業契約締結日から令和11年2月末日まで
- 引渡し日 令和11年2月末日まで
- 移転・開庁準備期間 引渡し日から供用開始日の前日
- 供用開始 令和11年4月中(予定)
- 維持管理期間 引渡し日から令和26年3月末日まで(約15年間)

### (4) 公共施設の概要

#### ア 敷地概要

入札説明書において示した本施設の敷地概要は下表のとおりである。

	(仮称)東部環境センター	(仮称)西部環境センター
所在地	東大阪市水走一丁目304-2、304-3	東大阪市渋川町二丁目72-3
敷地面積	3,112 m <sup>2</sup>	2,891 m <sup>2</sup>
用途地域	準工業地域	工業地域
指定建ぺい率	60%	60%
指定容積率	200%	200%

## イ 整備対象施設の概要

入札説明書において示した本施設の概要は下表のとおりである。

項目	諸室等
事務所棟	管理・事務職員執務室、応接スペース、書庫、管理・事務職員用会議室、大会議室、清掃員控室、防災倉庫、職員用エントランス、収集作業員控室、更衣室(男)、更衣室(女)、浴室・脱衣室(男)、浴室・脱衣室(女)、洗濯乾燥室、物干しスペース、作業靴置き場、手足洗場、休憩室、休養室、相談室、倉庫、持込資源回収スペース、給湯室、来庁者エントランス、廊下・階段・エレベーター、トイレ、機械室
立体駐車場	車庫、倉庫、トイレ
屋外施設	洗車スペース、拠点回収品目保管スペース、職員用駐輪場、ごみ置場

## 第2 審査の内容（落札者決定基準より抜粋）

### 1 審査の概要

#### (1) 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用した。

また、最優秀入札提案を選定するための審査は、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、入札価格以外の提案内容を審査項目に基づいて評価した得点(加点評価点)と入札価格による得点(価格点)の合計(総合評価点)を算定するものとした。

$$\text{「総合評価点」} = \text{「入札価格以外の提案内容の得点(加点評価点)」} + \text{「価格点」}$$

総合評価点は1,000点とし、加点評価点と価格点の配点は次のとおりとした。

項 目	配 点
加点評価点	650点
価 格 点	350点
総合評価点	1,000点

#### (2) 審査の体制

市は、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。

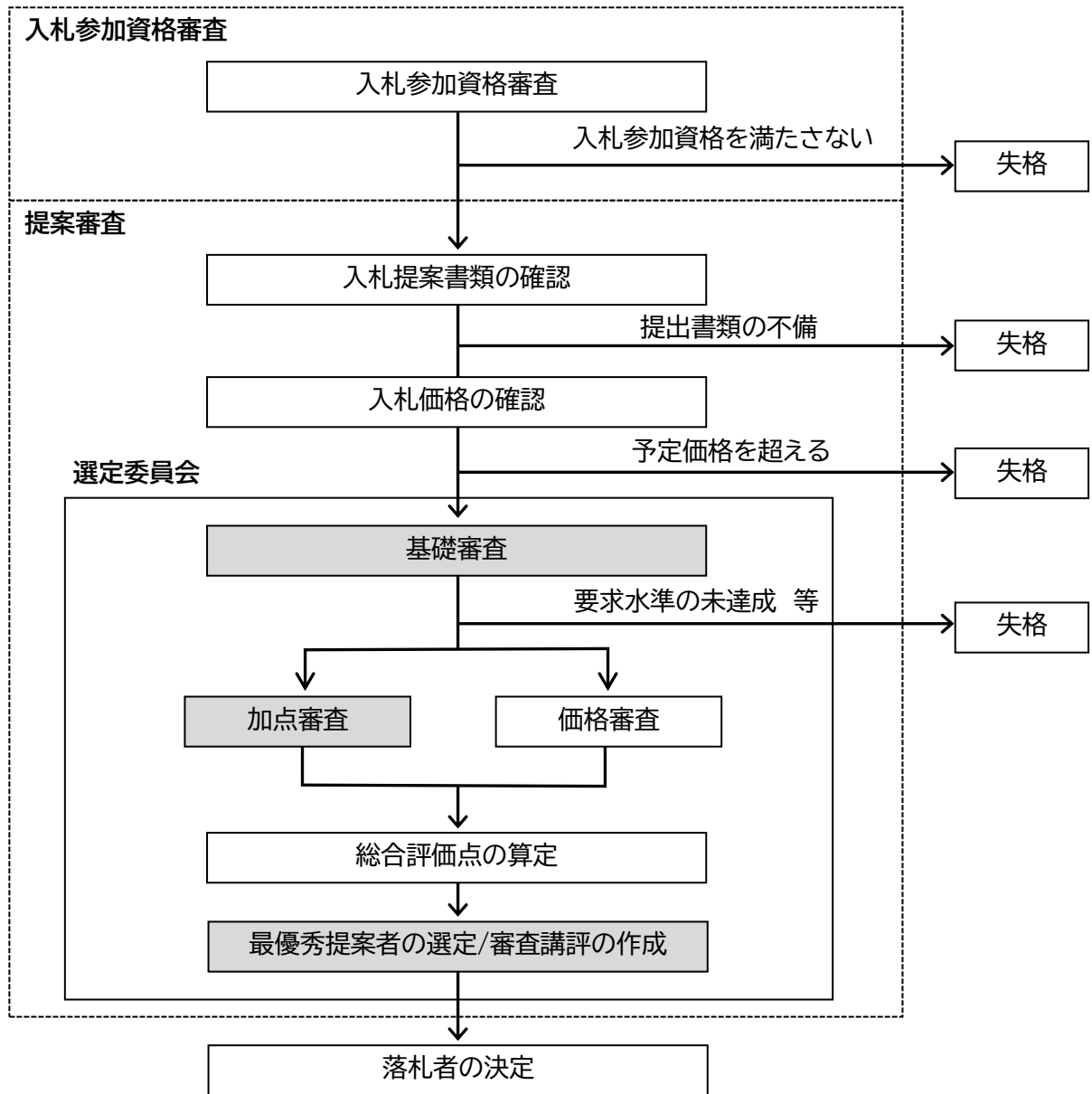
選定委員会は、入札提案について落札者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀入札提案を選定した。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定した。

選定委員会の委員は次のとおりである。

区分	氏名(敬称略)	所属等
委員長	林 晃大	近畿大学 法学部 教授
職務代理者	船曳 悦子	大阪産業大学 建築・環境デザイン学部 教授
委員	佐野 こずえ	近畿大学 建築学部 講師
委員	辰巳 八栄子	公認会計士・税理士
委員	中西 賢治	東大阪市理事(企画財政部長事務取扱)
委員	谷 賢一	東大阪市環境部長
委員	石井 寿人	東大阪市建築部長

### (3) 審査の手順

入札参加表明書及び資格審査書類の受付から落札者の決定までの審査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) 提案審査

#### ア 入札提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札提案に関する提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

#### イ 入札価格の確認

市は、入札書に記載された入札価格が予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

#### ウ 基礎審査

市及び選定委員会は、入札提案書の内容について、主として「様式集」(入札説明書の添付資料)の「様式 10-1 基礎審査項目チェックリスト」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加点審査を行う。なお、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はない場合、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。

#### エ 加点審査

選定委員会は、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。加点の付与基準は、次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。

#### <加点付与基準>

評価	採点基準	点数化方法
A	特にすぐれている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	すぐれている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが、すぐれている点が認められない	配点×0.00

<加点審査項目及び配点>

審査項目		配点	
1. 事業計画に関する項目	① 事業実施の基本方針	20	120
	② 事業実施体制・全体工程	30	
	③ 資金計画・収支計画	20	
	④ リスク管理・セルフモニタリング	20	
	⑤ 地域社会及び地域経済への配慮	30	
2. 施設整備計画に関する項目	① 施設整備業務の取組方針・実施体制	10	420
	② 設計業務に関する基本的な考え方	20	
	③ 全体配置・動線・外構計画	60	
	④ 平面・動線計画、断面計画	40	
	⑤ 各室計画	60	
	⑥ 外観デザイン・内外装計画	20	
	⑦ サイン計画・ユニバーサルデザイン	10	
	⑧ 環境配慮・設備計画	60	
	⑨ 防災安全計画	60	
	⑩ 建設業務に関する基本的な考え方	40	
	⑪ 工事工程	20	
	⑫ 工事監理業務に関する基本的な考え方	20	
3. 維持管理計画に関する項目	① 維持管理業務の取組方針・実施体制	10	110
	② 各保守管理業務に係る事項	20	
	③ 修繕・更新業務に係る事項	20	
	④ 清掃業務・環境衛生管理業務に係る事項	20	
	⑤ 警備業務に係る事項	20	
	⑥ 事業期間終了時の引継計画	20	
加点評価点合計		650	
価格点		350	
合計		1,000	

<加点審査項目及び評価の視点>

1. 事業計画に関する項目

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
① 事業実施の基本方針	・本事業の目的、各業務の基本方針を踏まえ、民間の創意工夫やノウハウを生かした事業の実施方針・方策、実施工程が提案されているか。	20	様式 6-1
② 事業実施体制・全体工程	・代表企業、構成企業、協力企業それぞれの役割及び責任分担、連携、協力・補完体制が明確で、本事業を実	30	様式 6-2 様式 6-6

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
	<p>施するにあたり適切な実施体制が構築されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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具体的な実施体制が示されているか。</li> <li>事業全体における効果的で実現可能なスケジュールの提案がなされているか。</li> </ul>		
③ 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金計画の健全性の確保・安定化に向けた方策が組み込まれ、収支の根拠が明確かつ妥当な提案となっているか。</li> <li>事業の安定性確保、キャッシュフロー不足への対応策が提案されているか。</li> </ul>	20	様式 6-3 様式 6-7 様式 6-8
④ リスク管理・セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業に係るリスクを具体的に想定したうえで、効果的なリスク管理体制及びリスク緩和措置の提案がなされているか。</li> <li>リスク顕在時において、本事業の実施への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか。</li> <li>セルフモニタリングの実施方法について、具体的な方法が示されており、その方法が効果的に機能するものとなっているか。</li> </ul>	20	様式 6-4
⑤ 地域社会及び地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元からの資材調達などについて具体的かつ実効性のある提案がされているか。</li> <li>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となっているか。</li> </ul>	30	様式 6-5

## 2. 施設整備計画に関する項目

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
① 施設整備業務の取組方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備の基本方針を踏まえ、めざすべき施設の実現に向けた設計の取組方針及び実施体制が提案されているか。</li> </ul>	10	様式 7-1
② 設計業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務における業務の進め方や市との打合せに関して、どのように工夫されているか。</li> <li>設計業務の業務スケジュールは、市の調整・検討や関係機関協議に必要な期間も含めた適切な期間となっているか。</li> </ul>	20	様式 7-2
③ 全体配置・動線・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地条件を踏まえ機能的かつ効率的な施設配置計画となっているか。</li> <li>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。</li> </ul>	60	様式 7-3

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 車両出入口及び収集車両の動線は、前面道路の歩行者や自転車の安全確保、周辺交通への影響等を考慮した計画となっているか。</li> <li>• 事務所棟、立体駐車場、屋外施設(洗車スペース、拠点回収品目保管スペース等)の配置・動線計画について、職員の業務効率向上に資する効果的な提案がされているか。</li> <li>• 来庁者用駐車場は、歩車分離に配慮し、来庁者の安全性、利便性等を考慮した配置・動線計画となっているか。</li> </ul>		
④ 平面・動線計画、断面計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 諸室のゾーニングやレイアウト、階層構成は、職員・来庁者の利便性、諸室間の連携や業務の効率化、防犯・安全性に配慮した提案となっているか。</li> <li>• 将来的な職員数の増減や班構成の変化に伴うレイアウト変更に対応できる柔軟性の高い計画となっているか。</li> <li>• 効率的なメンテナンス、ランニングコストの抑制及び管理・運営のしやすさに配慮し、諸室特性に応じた合理的な階高設定、断面計画となっているか。</li> </ul>	40	様式 7-4
⑤ 各室計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 諸室の利用形態に応じて、採光・通風・換気・遮音等に配慮した快適な空間となっているか。</li> <li>• 管理・運営機能において、収集作業員の効率的なサポートに向けて、管理・事務職員の業務効率性を高める工夫が提案されているか。</li> <li>• 収集業務機能において、スムーズな収集業務や快適な労働環境を実現するための具体的な提案がなされているか。</li> <li>• 回収・保管機能において、来庁者の利便性やわかりやすさを高める工夫が提案されているか。</li> </ul>	60	様式 7-5
⑥ 外観デザイン・内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 収集拠点としてふさわしく、周辺環境や景観に配慮した外観デザインが提案されているか。</li> <li>• 内外装計画は、長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・経常修繕などの維持管理・ライフサイクルコストの低減に配慮した計画となっているか。</li> <li>• 職員や来庁者による再資源化率向上に寄与する内外装計画の工夫がされているか。</li> </ul>	20	様式 7-6

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
⑦ サイン計画・ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザイン・バリアフリーの考え方に基づく施設計画が提案されているか。</li> <li>誰もがわかりやすく統一されたサイン計画となっているか。</li> </ul>	10	様式 7-7
⑧ 環境配慮・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設・設備の更新やメンテナンス性、ランニングコストの低減に配慮した設備計画の提案となっているか。</li> <li>環境負荷低減に向けた対策を図り、ZEB-Ready 以上に適合する施設とするための具体的かつ実現可能な提案がされているか。</li> <li>設備機器等の故障時における施設運営への影響を最小限とするための対策が取られているか。</li> <li>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。</li> <li>省エネルギー・創エネルギー・省資源などの環境配慮について、職員や来庁者への啓発に寄与する工夫が提案されているか。</li> </ul>	60	様式 7-8
⑨ 防災安全計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震発生時の被害軽減策に関する方策として、構造体、建築非構造部材、建築設備等の安全性・耐震性の確保等、工夫がされているか。</li> <li>災害に強く、避難時の利用者の動線等に配慮した施設とする提案がなされているか。</li> <li>大規模災害時にライフラインが途絶した場合に、収集拠点としての機能の確保を図るための工夫が提案されているか。</li> <li>感染症拡大リスクを低下させる具体的な工夫が提案されているか。</li> <li>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。</li> </ul>	60	様式 7-9
⑩ 建設業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地条件や施設内容を踏まえ、施工中の安全確保、環境保全、周辺交通、近隣住民への配慮・安全対策などについて、影響抑制等が適切に計画されているか。</li> <li>工期遵守や品質確保のための具体的かつ確実な方策が示されているか。</li> <li>解体撤去工事について、適切な工法を採用し、周辺への影響を軽減できる計画となっているか。</li> <li>2 拠点を整備するという本事業の特性を踏まえて、建設業務に関する具体的な工夫が提案されているか。</li> </ul>	40	様式 7-10
⑪ 工事工程	<ul style="list-style-type: none"> <li>着工前手続きから引き渡しまでの具体的かつ的確な</li> </ul>	20	様式 7-11

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
	<p>工事工程が示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための対策等が提案されているか。</li> </ul>		
⑫ 工事監理業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事監理業務を効果的かつ着実に実施するための工夫について提案されているか。</li> <li>2 拠点を整備するという本事業の特性を踏まえて、工事監理業務に関する具体的な工夫が提案されているか。</li> </ul>	20	様式 7-12

### 3. 維持管理計画に関する項目

審査項目	評価の視点	配点	提案様式
① 維持管理業務の取組方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務の基本方針を実現するための具体的な取組方針及び実施体制が提案されているか。</li> </ul>	10	様式 8-1
② 各保守管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物保守管理業務、設備保守管理業務、駐車場等管理業務、外構・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。</li> <li>予防保全を基本とし、維持管理及び修繕費用の負担軽減に向けた工夫について、具体的に提案されているか。</li> </ul>	20	様式 8-2
③ 修繕・更新業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設が正常に機能するために必要な修繕及び更新について、適切な実施計画が提案されているか。</li> <li>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。</li> </ul>	20	様式 8-3 様式 8-4
④ 清掃業務・環境衛生管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、職員の勤務体系や施設利用を考慮した具体的な実施内容(実施項目、作業内容、頻度等)が提案されているか。</li> </ul>	20	様式 8-5
⑤ 警備業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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(警備計画、事故、犯罪、火災、災害等の未然防止に係る方策等)となっているか。</li> <li>非常時の対応(市及び関係機関への通報・連絡体制等)について適切な提案となっているか。</li> </ul>	20	様式 8-6
⑥ 事業期間終了時の引継計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間終了時の施設の健全な利用に配慮した方策について、効果的な内容が具体的に提案されているか。</li> <li>事業期間終了時について、スムーズに維持管理業務の引継ができるような具体的な方策が示されているか。</li> </ul>	20	様式 8-7

### (3) 価格審査

次の算定式に基づき、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350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、価格点の満点(350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、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。

$$\text{「価格点」} = \text{「価格評価の配点(350点)」} \times \left( \frac{\text{「最低入札価格」}}{\text{「当該入札参加者の入札価格」}} \right)$$

### 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、入札参加者が1者のみであった場合についても審査を実施し、審査過程において適切と判断された場合は、最優秀入札提案として選定する。

### 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。

ただし、最優秀入札提案が複数ある時(総合評価点が同点の時)は、加點評価点が最も高い者を落札者とする。また、加點評価点も同点の場合は、「2. 施設整備計画に関する項目」の評価項目の得点が最も高い者を落札者とする。

### 第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。

年月	内容
令和7年5月22日	第1回選定委員会の開催
令和7年5月28日	実施方針及び要求水準書(案)公表
令和7年6月10日	現地見学会及び意見交換会の申込締切
令和7年6月17～20日	現地見学会及び意見交換会の実施
令和7年7月3日	実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見の提出締切 意見交換会における議事録の提出締切
令和7年8月6日	実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見への回答公表 意見交換会における議題に対する回答公表
令和7年9月8日	第2回選定委員会の開催
令和7年10月7日	特定事業の選定
令和7年10月8日	入札公告
令和7年10月8～16日	現地見学会の受付
令和7年10月22日	現地見学会の実施
令和7年10月8～29日	入札説明書等に関する質問(第1回)・個別対話の受付
令和7年11月11～12日	個別対話の実施
令和7年11月17日	入札説明書等に関する質問(第1回)の内、入札参加資格審査に係る質問に対する回答の公表
令和7年11月26日	入札説明書等に関する質問(第1回)に対する回答・個別対話における議題への回答公表(入札説明書等の一部訂正(12月5日))
令和7年11月26日～12月3日	入札参加表明書の受付
令和7年11月26日～12月17日	入札説明書等に関する質問(第2回)の受付
令和7年12月10日	入札参加資格審査結果通知
令和8年1月16日	入札説明書等に関する質問(第2回)に対する回答公表(入札説明書等の一部訂正)
令和8年2月18～25日	入札提出書類(提案書)の受付
令和8年3月4日	第3回選定委員会の開催
令和8年3月16日	第4回選定委員会の開催・最優秀入札提案の選定
令和8年3月25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
令和7年5月22日(木)	第1回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 委員長の選出及び委員長職務代理者の指名について</li> <li>• 事業の概要について</li> <li>• 実施方針について</li> <li>• 要求水準書(案)について</li> <li>• 選定委員会のスケジュールについて</li> <li>• 事業者の選定方法について</li> </ul>
令和7年9月8日(月)	第2回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業進捗状況について(質問回答、特定事業選定など)</li> <li>• 入札関係書類について(入札説明書など)</li> <li>• 落札者決定基準について(評価項目、評価基準、配点など)</li> <li>• 選定委員会のスケジュールについて</li> </ul>
令和8年3月4日(水)	第3回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業進捗状況(質問回答、入札参加資格審査結果、入札提案受付状況等)について</li> <li>• 入札参加資格審査結果及び基礎審査結果について</li> <li>• 今後の審査方法等について</li> <li>• 提案概要について</li> </ul>
令和8年3月16日(月)	第4回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提案内容の評価方法等について</li> <li>• 提案審査(ヒアリング、加点審査)</li> <li>• 最優秀提案の選定・審査講評について</li> </ul>

## 第4 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

令和7年10月8日付けで入札公告を行った本事業について、令和7年11月26日から令和7年12月3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け付けた。

#### (2) 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。

選定委員会は、入札参加資格審査の結果について、第3回選定委員会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(※)
東大阪クリーン工房環境グループ	代表企業	株式会社クリーン工房 大阪支店	建物保守管理業務、設備保守管理業務、駐車場等管理業務、什器・備品保守管理業務、外構・植栽管理業務、修繕・更新業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、事業期間終了時の引継業務、経営管理業務
	構成企業	広成建設株式会社 大阪支店	事前調査業務、建設業務
	構成企業	玉川設備工業株式会社	建設業務、経営管理業務
	構成企業	株式会社建設技術研究所 大阪事務所	備品調達業務、経営管理業務
	協力企業	株式会社徳岡設計	事前調査業務、設計業務、工事監理業務
	協力企業	玉川水緑建設株式会社	事前調査業務、解体業務
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	事業マネジメント、建設業務及び関連業務、経営管理業務、備品調達及び設置業務
	構成企業	株式会社東急コミュニティー 東海・西日本支社 西日本事業部	開業準備業務、維持管理業務
	協力企業	株式会社INA新建築研究所 西日本支社	事前調査業務、設計業務、工事監理業務
	協力企業	長瀬建設株式会社	解体業務及び関連業務、建設業務及び関連業務

※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、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、令和7年12月10日付けで2グループそれぞれの代表企業あてに通知した。

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等による提案者記号を付し、選定委員会での審査に当たっては、入札参加者、代表企業、構成企業、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
東大阪クリーン工房環境グループ	EY4
大和リースグループ	RK8

## 2 提案審査

### (1) 入札提出書類(提案書)の受付

令和8年2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提出書類(提案審査に係る書類一式)が提出された。

### (2) 入札価格の確認(開札)

入札提出書類(提案書)の受付後、開札が行われ、入札書に記載された入札価格が予定価格である4,900,000,000円(税抜)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。

### (3) 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。

### (4) 基礎審査

市は、入札提出書類(提案書)の基礎審査項目チェックリストに基づいて、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、令和8年2月27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した。

選定委員会は、基礎審査の結果について、第3回選定委員会において市から報告を受け、これを確認した。

### (5) 参加資格の取消し

第3回選定委員会の開催後、基礎審査で適格とされた東大阪クリーン工房環境グループが参加資格要件を満たさなくなったため、当該グループの参加資格を取り消した。

## (6) 加点審査

選定委員会は、基礎審査で適格とされた 2 グループのうち、前項のとおり参加資格が取消しとなった 1 グループを除いた残り 1 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、令和 8 年 3 月 10 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。

第 4 回選定委員会では、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質疑応答を実施し、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、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、選定委員会として加点審査の評価を行った。

## (7) 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、入札参加者の加点評価点と価格点を合計し、総合評価点の算出を行った。その結果、提案者記号 RK8 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、市からの提示により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、令和 8 年 3 月 16 日付けで最優秀入札提案として、大和リースグループの提案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)	大和リースグループ
1. 事業計画に関する項目	(120)	80.00
① 事業実施の基本方針	(20)	11.43
② 事業実施体制・全体工程	(30)	22.50
③ 資金計画・収支計画	(20)	13.57
④ リスク管理・セルフモニタリング	(20)	12.14
⑤ 地域社会及び地域経済への配慮	(30)	20.36
2. 施設整備計画に関する項目	(420)	260.36
① 施設整備業務の取組方針・実施体制	(10)	6.43
② 設計業務に関する基本的な考え方	(20)	13.57
③ 全体配置・動線・外構計画	(60)	36.43
④ 平面・動線計画、断面計画	(40)	21.43
⑤ 各室計画	(60)	45.00
⑥ 外観デザイン・内外装計画	(20)	10.00
⑦ サイン計画・ユニバーサルデザイン	(10)	6.07
⑧ 環境配慮・設備計画	(60)	51.43
⑨ 防災安全計画	(60)	19.29
⑩ 建設業務に関する基本的な考え方	(40)	25.71
⑪ 工事工程	(20)	13.57
⑫ 工事監理業務に関する基本的な考え方	(20)	11.43
3. 維持管理計画に関する項目	(110)	80.00
① 維持管理業務の取組方針・実施体制	(10)	5.71
② 各保守管理業務に係る事項	(20)	14.29
③ 修繕・更新業務に係る事項	(20)	15.00
④ 清掃業務・環境衛生管理業務に係る事項	(20)	13.57
⑤ 警備業務に係る事項	(20)	13.57
⑥ 事業期間終了時の引継計画	(20)	17.86
加点评価点	(650)	420.36
入札価格(税抜き)	-	4,859,575,297 円
価格点	(350)	350.00
総合評価点	(1,000)	770.36

## 第5 審査講評

### 1 入札参加者の提案内容に対する審査講評

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、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留めている。

#### 1. 事業計画に関する項目

審査項目	審査講評
① 事業実施の基本方針	施設特性を踏まえ、業務継続性や環境・就労環境に着目した実施方針・方策、実施工程が具体的に示されており、民間の技術的・実務的ノウハウの活用が明確に認められた。
② 事業実施体制・全体工程	統括責任者を中心とした事業体制が明確にされており、PFI 事業実績が豊富な代表企業によるマネジメントや、各種会議体の設置など、市との連絡調整を確実にを行うための具体的方策が認められる。 また、全体工程について、余裕をもった引渡し時期が設定されており、想定外の遅延リスクに備えているなど、全体的に高く評価された。
③ 資金計画・収支計画	外部借入なしの自己資金による資金調達計画で、資金調達コストが縮減されており、安定した事業運営が期待できる。 また、事業の安定性確保やキャッシュフロー不足への対応策が具体的に示されている点も評価された。
④ リスク管理・セルフモニタリング	本事業に想定されるリスクが事業実態に即して具体的に整理されており、各リスクについて管理者と回避・低減策が明確に示されている。 セルフモニタリングについても実施時期、頻度、実施者、実施内容が詳細に示されており、設計、施工、維持管理の各段階を通じて実効的に機能する体制となっている。
⑤ 地域社会及び地域経済への配慮	市内人材の雇用、市内企業からの調達等が具体的に考慮され、地元企業への具体的な発注金額が示されている点が評価された。

#### 2. 施設整備計画に関する項目

審査項目	審査講評
① 施設整備業務の取組方針・実施体制	取組方針の具体性や設計業務におけるサポート体制について評価できるが、設計・建設・維持管理を通じた一体性が見えにくいとの意見があった。
② 設計業務に関する基本的な考え方	市との打合せや情報共有について、着実に業務を進めるための工夫が整理されている点が評価された。 一方、工程について、市の調整・検討や関係機関協議、申請手続に必要な

審査項目	審査講評
	<p>期間が一定程度見込まれているものの、基本設計・実施設計の期間が短く設定されており、市との合意形成を図る更なる工夫が必要との意見があった。</p>
<p>③ 全体配置・動線・外構計画</p>	<p>敷地条件や東西それぞれの周辺状況を踏まえて複数案を比較検討し、最適な配慮・出入口計画を選定している点が評価された。</p> <p>また、渡り廊下による業務動線の効率化、来庁者・職員・収集車両の明確な歩車分離、洗車スペースや拠点回収品目保管スペースの合理的配置など、機能性・安全性の両面で具体性があり、駐車場をセットバックした計画や、植栽・目隠し・照明計画により、周囲への圧迫感を低減する工夫も見られた。</p>
<p>④ 平面・動線計画、断面計画</p>	<p>来庁者・職員・収集作業員のエリアを明確に分離し、利便性・業務効率・防犯安全性への配慮は具体的である。また、将来的な運用変更への対策については、事務所棟における整形平面、可変間仕切り、設備・備品の共通化、女性職員増への対応などが示され、一定の柔軟性が評価された。</p> <p>一方、建物全体としての柔軟性が十分に読み取れない、駐車場棟について非常時の使用に不安が残るとの意見があった。</p>
<p>⑤ 各室計画</p>	<p>快適性、採光・通風・遮音への配慮、収集作業員の労働環境改善など、室内の環境について考慮されている。ユニットバスの活用による快適な浴室・脱衣室計画も期待できる。</p> <p>将来的な運用変更を見据えた室計画や、メンテナンスを考慮した設備バルコニーの設置など、運営段階を具体的に想定した創意工夫も見られ、全体的に高く評価された。</p>
<p>⑥ 外観デザイン・内外装計画</p>	<p>防鳥ワイヤーの設置や環境配慮型建材の採用などが評価された。</p> <p>一方、外観デザインについては必要最小限の提案にとどまり、周辺環境や景観に配慮した工夫の余地があるとの指摘があった。</p>
<p>⑦ サイン計画・ユニバーサルデザイン</p>	<p>アクセシブルデザインの採用、主要サインへのデジタル・アクセシビリティの実装など、使用者目線に立った具体的な施設計画がなされている点が評価された。</p>
<p>⑧ 環境配慮・設備計画</p>	<p>各階屋外への設備スペースの配置、受変電設備の予備スペース、予備回路の確保など、将来において確実に発生する機器更新や増設等に配慮がなされている。</p> <p>また、設備故障時を想定した具体的なアイデアが示されているなど、要求水準にあるZEB-Ready達成以外に様々な工夫が見られたことから、全体的に高く評価された。</p>
<p>⑨ 防災安全計画</p>	<p>耐震計画や、ライフライン途絶時の機能確保に対する提案が評価された。</p> <p>一方、特に(仮称)東部環境センターにおける具体的な浸水対策について工夫の余地がある、非常時の車両退避計画に懸念があるなどの指摘があった。</p>
<p>⑩ 建設業務に関する基本的な考え方</p>	<p>施工中の安全管理体制、環境保全、周辺交通・近隣配慮、工期・品質管理など、必要な視点を幅広くおさえた提案であり、解体や2拠点施工に関する一定</p>

審査項目	審査講評
	の工夫も見られた。特に(仮称)西部環境センターの施工に関しては、近隣の通学時間帯に配慮した提案が評価された。
① 工事工程	杭・鉄骨発注などの準備作業を前倒しする、完了検査時期を引渡し 2 か月前に設定するなど、不測の事態に備えながら短期間で施設を整備するための具体的な計画がなされている点が評価された。
② 工事監理業務に関する基本的な考え方	監理体制などについて一定の提案が見られたものの、2 拠点施工特有の監理上の難しさに対する視点がやや少なく、具体性に欠けるとの指摘があった。

### 3. 維持管理計画に関する項目

審査項目	審査講評
① 維持管理業務の取組方針・実施体制	基本方針及び施設特性を踏まえた具体的な取組方針が示されており、指揮命令系統やバックアップ体制、情報共有手法についての提案内容も明確であった。
② 各保守管理業務に係る事項	各業務について、対象部位、頻度、留意点まで具体的に示されており、施設特性を踏まえた実施内容として実効性が高い。 また、維持管理費用の負担軽減が考慮されている点や、次期事業に向けた準備段階において有用な独自提案が見られた点も評価された。
③ 修繕・更新業務に係る事項	長期修繕計画の考え方、更新周期、点検・診断結果を踏まえた見直し手順、経常修繕費の確保、施設利用への支障を抑える配慮など、施設機能維持に向けた計画性・具体性が高い。 また、施設劣化診断調査について有用な独自提案も見られ、全体的に高く評価された。
④ 清掃業務・環境衛生管理業務に係る事項	職員の勤務体系や施設利用を踏まえた具体的な提案が見られた。また、衛生面に配慮した独自提案がなされている点が評価された。
⑤ 警備業務に係る事項	AI 技術活用を含めた、夜間不在時における防犯体制の強化が具体的に計画されている点や、非常時に迅速な対応が期待できる点が評価された。
⑥ 事業期間終了時の引継計画	引継ぎ準備協議会の設置、更新計画の作成など、事業終了時の健全な施設利用に向けた方策が時系列で具体的に提案されている。 また、引継修繕費の確保、事業終了後のサポート対応窓口の設置など、実効性の高い提案が見られ、全体的に高く評価された。

## 第6 総評

本事業は、老朽化が進む東部環境事業所、中部環境事業所、西部環境事業所、北部環境事業所の4つの環境事業所及び美化推進課を統合・再編し、東大阪市の新たなごみの収集拠点として(仮称)東部環境センター及び(仮称)西部環境センターを整備することを目的とした事業である。

また、本事業は、PFI法に基づく事業として、本施設の設計、建設及び維持管理業務等を一体的に実施することで、民間の創意工夫が発揮され、効率的かつ効果的な事業実施による質の高いサービスの提供や市の財政負担の軽減が図られることを期待する事業でもある。

事業者の募集に対しては、2グループから入札提出書類(提案書)の提出があり、最終的に加点審査に至った1グループからは、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あった。

本施設は、脱炭素化や地球温暖化対策等の重要性が高まる中、東大阪市に新たに整備するごみ収集の拠点施設として、特に環境配慮型の施設整備や維持管理が期待されていたところ、持続可能性や環境に配慮した設備・建材に関する提案や、施設の長寿命化に配慮した維持管理計画に関する提案が見受けられたことは、本事業をPFI方式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質疑応答も踏まえた上で、落札者決定基準に基づき、提案内容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。評価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、提案内容の具体性や実効性、実現性等に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 RK8 の提案は、特に各室の機能性や環境配慮、長寿命化に係る提案につ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、新たなごみ収集の拠点施設に相応しい優れた提案であった。

一方、「外観計画について周辺環境や景観への配慮が必要である」、「(仮称)東部環境センターについて浸水被害への対策に改善が求められる」との意見が委員から出された。

選定委員会としては、提案者記号 RK8 が今後推進していく本事業について、さらに充実した取組みが実現されることを期待する。ただし、質疑応答などで指摘された以下に示す項目については、十分な検討と協議を重ねたうえで事業が推進されることを強く望む。

(以下、付帯意見概要)

- 立体駐車場を2層とする計画となっているが、非常時の車両の退避計画や普段の収集作業員の動線計画について十分協議を行った上で計画を進めること。
- (仮称)東部環境センターについて、想定浸水深を踏まえ、浸水被害を最小限に抑えるための更なる対策を検討すること。
- 周辺からの見え方への配慮や、雨水の吹込みの対策として、立体駐車場について、腰壁・垂れ壁・目隠し等の設置を検討すること。
- 外観について、見せる部分と見せない部分を適切にすみ分け、住民の方々からの理解が得られる施設となるよう、十分協議を行った上で、更なる工夫を行うこと。
- 拠点回収品目保管スペースの配置と仕様及びストックヤードの配置について、実際の運用や作業効率を考慮すると改善の余地があるため、協議の上で計画を進めること。
- 基本設計及び実施設計の期間が比較的に短いように見受けられるため、前出のような改善点に関する調

整を含め、市の意向等を反映するために十分な期間を確保するよう努めること。

- 工期遵守に向けた進捗確認や、施工中の安全確保について最大限配慮すること。

最後に、本事業における入札参加者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ます。