

(仮称) 南千里駅前公共公益施設整備事業

審査講評

南千里駅前公共施設整備に係る民間活力審査委員会

(仮称)南千里駅前公共公益施設整備事業に係る提案審査の結果、最優秀提案の選定を行いましたので、次のとおり講評のうえ報告します。

平成21年8月4日

南千里駅前公共施設整備に係る民間活力審査委員会

委員長	加藤	晃規
委員	鎌苅	宏司
委員	北詰	恵一
委員	藤本	英子
委員	牧野	康幸
委員	岡本	善則
委員	坪田	一美

(仮称) 南千里駅前公共公益施設整備事業 審査講評

目 次

1	事業概要	1
2	経緯	2
3	事業者選定方法	3
4	資格確認審査	3
5	提案審査	4
6	審査講評	8
	(参考) 最優秀提案の概要.....	14

1 事業概要

(1) 事業名

(仮称) 南千里駅前公共公益施設整備事業 (以下「本事業」という。)

(2) 公共施設等の管理者等

吹田市長 阪口善雄

(3) 事業の目的

吹田市 (以下「市」という。) は、千里ニュータウンにおける住民の生活利便性の向上や住民相互の活発なコミュニケーションの展開を図ることを目的に、住区単位に設けられた近隣センターとは異なる施設として、専門店や飲食店、スーパーマーケット等を組み合わせた大規模な商業施設や、公共施設、郵便局等の公共公益施設などの各種の都市的なサービス施設から構成される地区センターを整備してきた。

吹田市域には現在、南地区センターと北地区センターの2つの地区センターがあり、ニュータウンの南の玄関口に位置する南地区センター (対象地域: 津雲台、高野台、佐竹台、桃山台、竹見台) は、ニュータウンで最初の地区センターとして開発された。

しかし、施設の老朽化が進み、また、少子高齢化や生活ニーズの多様化・高度化といった社会情勢が変化する中で、地区センターとしての役割が十分果たせなくなっており、地区センターの再整備によるニュータウンの活性化が求められている。

そこで市は、千里南地区センターの再整備に先立ち、財団法人大阪府千里センターや南千里駅前周辺まちづくり懇談会とともに公共施設や商業施設、都市基盤施設のあり方等について検討を重ね、平成19年3月に再整備の基本的な考え方を示した「千里南地区センター再整備事業基本計画」を策定した。市は、同計画を踏まえ、「魅力あふれる、にぎわいのあるまち」をデザインコンセプトとし、公共施設等の整備をはじめ、交通広場及び公共広場の整備に取り組むこととした。

本事業は、新たな地区センターとして、出張所や図書館、市民センター・公民館といった既存の公共施設の移転に併せ、その機能の充実を図るとともに、社会情勢の変化や、駅前の立地であり、千里ニュータウン開発の発祥の地であるといった地域特性などを勘案し、高齢者が健康でいきいきと生活できるように支援を行い、仲間づくりを通して孤独感の解消を図ることができる場となる「高齢者拠点施設」、市民と行政の交流や情報提供の場となる「市民公益活動拠点施設」、千里アーカイブスともいえる「千里ニュータウン建設記念館」などの複数の公共機能を備えた複合施設を再整備するものである。

(4) 公共施設の名称

(仮称) 南千里駅前公共公益施設 (以下「本施設」という。)

(5) 事業場所

吹田市津雲台1丁目20番11、20番40の一部

吹田市津雲台 1 丁目20番41の一部及び20番58の一部（阪急南千里駅改札前デッキ部分）

(6) 事業期間

事業契約締結日から平成44年3月31日まで

(7) 事業方式

事業者が本施設を設計、建設した後、市に所有権を移転し、維持管理・運営期間中、維持管理・運営業務を実施するBTO方式とする。

(8) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務である。

2 経緯

最優秀提案選定までの主な経緯は次のとおりである。

・実施方針の公表	平成20年10月10日
・業務要求水準書（案）の公表	平成20年10月27日
・特定事業の選定及び客観的評価	平成21年2月6日
・入札公告	平成21年4月6日
・参加表明書、資格審査申請書類の受付	平成21年4月28日 ～平成21年5月12日
・入札及び提案書の受付	平成21年6月1日
・最優秀提案の選定	平成21年7月1日

3 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

市は、本事業にPFI手法を導入することによって、市の財政支出の削減を図るとともに、民間事業者のノウハウの活用によるサービス水準の向上を目指している。そこで、事業者の選定にあたっては、競争性の確保と民間事業者の提案を幅広く取り入れる観点から、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとした。

資格確認審査及び必須項目審査については、専ら、本事業の担当課である吹田市都市整備部千里再生室が審査し、加点項目審査については、「南千里駅前公共施設整備に係る民間活力審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が審査した。審査委員会は、提案について審査及び評価した結果を市に報告した。

(2) 審査委員会

ア 業務

本事業の総合評価に関するもののうち、最優秀提案を選定するための審査基準を作成し、応募者から提出された提案内容等のうち、提案審査（加点項目）について審査及び評価を行い、その結果を市に報告した。

イ 構成

審査委員会は学識経験者及び市の職員から構成した。

審査委員会のメンバーは次のとおりである。

委員長	加藤 晃規	関西学院大学副学長
委員	鎌苅 宏司	大阪学院大学経済学部教授
委員	北詰 恵一	関西大学工学部准教授
委員	藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部准教授
委員	牧野 康幸	監査法人トーマツ 大阪事務所
委員	岡本 善則	吹田市政策推進部長
委員	坪田 一美	吹田市市民文化部長

ウ 審査委員会の開催経緯

審査委員会の開催経緯は次のとおりである。

第1回選定委員会	平成20年8月20日（審査方法・落札者決定基準等の審議）
第2回選定委員会	平成20年10月6日（審査方法・落札者決定基準等の審議）
（事務局会議）	平成21年6月24日（基礎審査結果の確認、事業者へのヒアリング）
第3回選定委員会	平成21年7月1日（企画提案の審査、総合評価、最優秀提案の選定）

4 資格確認審査

(1) 資格確認審査の概要

資格確認審査は、提案審査のための提案等を行う応募者として、入札説明書に示す資格要件及び業務実績等の要件を満たし、適正な資格と必要な能力を有するかを審査するものである。

なお、参加資格要件の詳細については、入札説明書を参照されたい。

(2) 参加状況

平成21年5月12日までに2グループの応募があり、いずれのグループについても参加資格があることが確認された。参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3) 参加資格確認グループ

グループ名	奥村組グループ（Aグループ）
代表企業	株式会社奥村組 関西支店
構成員	株式会社東急コミュニティー 関西事業部 三菱UFJリース株式会社 大阪第一営業部 株式会社大建設
グループ名	伊藤忠商事グループ
代表企業	伊藤忠商事株式会社
構成員	五洋建設株式会社 大阪支店 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 東宝ビル管理株式会社 株式会社IAO竹田設計

※なお、参加資格確認後、伊藤忠商事グループから平成21年5月29日に辞退届が提出された。

5 提案審査

(1) 提案審査の概要

提案審査は、総合評価一般競争入札方式により落札者を選定するため、応募者が提案した事業計画の内容を評価するものである。

提案審査の手順は次のとおりである。

応募者からの提出書の各様式に記載された内容（以下「事業提案」という。）を審査する。

ただし、事業提案に、要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

ア 必須項目審査

事業提案が要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、審査結果において事業提案がすべての要求水準（必須項目）を充足している場合は適格とし、1項目でも充足しない又は記載のない場合は不採用とする場合がある。

イ 加点項目審査

入札書に記載された入札価格及び提案書に記載された入札価格以外の提案内容について、加点項目審査として総合的に審査を行う。

提案書に記載された入札価格以外の提案内容については、落札者決定基準の第3の4の入札価格以外の項目の得点化方法に従って、入札価格については、第3の5の入札価格の得点化方法に従って得点化する。入札価格以外の項目の得点と入札価格における得点の合計が最も高い提案を、最優秀提案として選定する。

(2) 必須項目審査

必須項目（要求水準書の内容すべて）について、事業提案の内容が要求水準を充足しているか審査を行った結果、応募グループを適格者と判断した。

(3) 加点項目審査

ア 審査基準

加点項目審査では、提案内容のうち、市が特に重視する項目（加点項目）について、優れた内容であるかどうかの審査を行った。なお、採点基準は各加点項目に設定されており、また、各加点項目には配点が付されている。

各加点項目の詳細については、落札者決定基準を参照されたい。

イ 評価項目の審査結果

次頁以降は、落札者決定基準に基づき、審査委員会が加点項目の審査を行った結果であり、これについては、市が確認し、決定した。

表 加点項目審査結果（総括表）

○入札価格以外の項目の得点

項目	配点	Aグループ 得点
1 設計・建設に関する事項	43	27.0
(1) 施設全体の性能	23	15.0
① 設計及び建設に関する基本的考え方	2	1.2
② 施設の全体計画	6	4.4
③ 動線計画及び配置計画	3	1.8
④ 外観デザイン、外構計画の適切性	2	2.0
⑤ ユニバーサルデザイン	2	1.6
⑥ 環境保全対策	3	1.8
⑦ 施設の長寿命化・耐震性	2	1.3
⑧ 施工計画	3	0.9
(2) 各機能の性能	18	11.4
① 千里花とみどりの情報センター機能	2	1.2
② 千里ニュータウン建設記念館機能	2	1.2
③ 千里図書館機能	2	1.2
④ 高齢者拠点施設機能	2	1.2
⑤ 市民公益活動拠点施設機能・吹田市国際交流センター機能・大学コンソーシアム機能	2	0.9
⑥ (仮称)千里コミュニティプラザ機能・南千里地区公民館機能	2	1.2
⑦ 千里出張所機能・保健センター南千里分館機能・口腔ケアセンター機能・地域保健福祉センター機能・平和祈念資料室機能	2	2.0
⑧ 駐車場・駐輪場施設機能	1	0.3
⑨ 共用機能	3	2.2
(3) 業務実施	2	0.6
① 業務の進め方	2	0.6
2 維持管理・運営に関する事項	15	7.5
(1) 維持管理計画	10	5.1
① 維持管理に対する基本的考え方	3	1.5
② 保守管理業務(建築物、建築設備、音響設備)	2	1.2
③ 警備業務	2	0.9
④ 修繕業務	2	1.2
⑤ 駐車場・駐輪場管理業務	1	0.3
(2) 運営計画	5	2.4
① 運営に対する基本的考え方	2	0.9
② サービス内容	3	1.5
3 事業計画に関する事項	11	6.7
(1) 事業計画	8	4.9
① 事業実施体制	3	1.9
② リスク管理	3	1.8
③ 地域経済への配慮	2	1.2
(2) 財務計画	3	1.8
① 収支計画	3	1.8
4 その他	1	0.3
○その他優れた提案の評価	1	0.3
合計	70	41.5

○入札価格の得点

区分	Aグループ
入札価格(税抜)	8,609,376,411 円
入札価格の得点	30.0 点

※入札価格の得点化方法

入札価格に関する事項の得点 = 最低入札価格 / 当該提案価格 × 入札価格に関する事項の配点 (30点)

○総合評価

区分	Aグループ
入札価格以外の項目の得点	41.5 点
入札価格の得点	30.0 点
合計得点	71.5 点

(4) 得点

審査委員会は応募者の得点を次のとおり決定し、奥村組グループの提案を最優秀提案として選定した。

グループ名	得点	順位
奥村組グループ (Aグループ)	71.5点	1

6 審査講評

(1) 各審査項目の講評

ア 設計・建設に関する事項

(1) 施設全体の性能	
①設計及び建設に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び建設方針については、設計段階での専門的スタッフの導入などの点が評価される。 ・施設計画の考え方については、ニュータウンの歴史継承を行う旨の表記があり、評価されると共に期待される。
②施設の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各機能の関連性や利用特性の違いに配慮した施設計画については、要求水準を読み取り、無理のない機能配置計画となっている。特に、エコスリットの採用による諸室への採光、通風などの確保は評価される。 ・フレキシビリティ(可変性)の高い施設計画としては、エコスリットや可動間仕切り等による空間の可変性、オール電化の採用・設備の集約化による設備更新の容易性などの点が評価される。 ・PFIの特性を生かし、ライフサイクルコストの低減に配慮した施設計画については、性能発注によるメリットとして要求水準を超える提案として22項目挙げられている点が評価される。
③動線計画及び配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・動線計画については、歩行者、自転車、自動車等のアクセスを分離した点が評価される。 ・事業予定地を有効利用した配置計画上の工夫については、デッキ上のイベント広場やデッキ下への採光確保などの安全性の提案が評価される。
④外観デザイン、外構計画の適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のランドマーク、周辺環境と調和した外観デザインとしては、環境をテーマとし、バルコニー緑化を推進した有機的なデザインが評価される。 ・外構計画については、敷地南西の保存樹の周辺緑化やミニ菜園の提案が評価される。
⑤ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインへの配慮については、ストレッチャー対応エレベーターなどのハード面の支援に加え、館内PHSによる人の支援体制を提案している点が評価される。 ・誰にもわかりやすいサイン計画については、機能や階による色や図柄の設定や、独自図案の考案、内装との調和、視覚・聴覚にまで対応した提案が評価される。
⑥環境保全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全計画及び具体的省エネ設計としての適切性については、エコスリットによる施設内部にまで自然環境を取り込む計画とともに、BEMSの導入などによる運用面での改善提案も評価される。
⑦施設の長寿命化・耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物及び設備機器の長寿命化方策については、LEDなどの長寿命設備の採用を考慮している点が評価される。 ・耐震性の向上に配慮した構造計画については、免震構造を

	採用している点が評価される。
⑧施工計画	・施工計画上の周辺環境への配慮については、仮設デッキの安全性などに考慮している点が評価される。
(2) 各機能の性能	
①千里花とみどりの情報センター機能	・展示ホールと講義室との一体利用に配慮した空間的工夫については、保存樹及びミニ菜園と一体感のある施設配置計画が評価される。
②千里ニュータウン建設記念館機能	・多目的ホールの展示目的での利用上の工夫及び音響の設備計画上の工夫については、十分な遮音・防音対策が考慮されている点が評価される。 ・エントランスホールと展示スペースとの一体利用に配慮した空間的工夫については、可動間仕切りによる大空間の形成が可能となっている点が評価される。
③千里図書館機能	・利用者のプライバシーを確保した配置・空間上の工夫については、対面ではなく、窓に面した閲覧空間を多く確保するなどの点が評価される。 ・利用者がくつろぎやすい空間を創造するための内装や家具のデザイン上の工夫については、8カ国語のサイン案内や利用空間に応じたスポット空調、照明計画などに配慮されている点が評価される。
④高齢者拠点施設機能	・高齢者にとって使いやすく交流できる施設としての工夫については、エコスリットに面した明るく開放的なサロン空間や、坪庭を觀賞しながら半身浴のできる温浴施設の提案が評価される。
⑤市民公益活動拠点施設機能・吹田市国際交流センター機能・大学コンソーシアム機能	・交流サロンの空間上の工夫については、交流サロンと市民活動スペースを中央に配置し、周囲に諸室を配置したわかりやすい配置計画が評価される。 ・3機能の連携を考慮した施設計画上の工夫については、エコスリットを介して3機能が見渡せ、一体性の感じられる空間構成が評価される。
⑥(仮称)千里コミュニティプラザ機能・南千里地区公民館機能	・諸室の利用目的や用途に相応した計画については、坪庭、屋上緑化などのやすらぎの感じられる空間構成が評価される。 ・多目的ホールの音響機構・舞台照明・舞台音響の計画上の工夫については、高い階高に18mの大スパンを確保した点が評価される。
⑦千里出張所機能・保健センター南千里分館機能・口腔ケアセンター機能・地域保健福祉センター機能・平和祈念資料室機能	・千里出張所機能他5機能での要求水準を上回る優れた提案については、エコスリット内に設けた保健センターのキッズルームや、緑豊かな最上階に平和祈念資料室を配置した点などが評価される。
⑧駐車場・駐輪場施設機能	・機械式駐車場・駐輪施設の配置計画上、施設計画上の工夫については、ICチップを用いることで利用者の利便性に配慮している点が評価される。
⑨共用機能	・共用機能(エントランスホール等)の空間的工夫について

	<p>は、外部空間、多目的ホール、千里ニュータウン建設記念館展示ルームとエントランスホールとの一体利用が十分考慮されている点が評価される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エントランスホール・各階ホールにおける、非常時に避難・集結できる場所の提案については、エントランスホールの多目的性とともに、エレベーターホール前の十分な空間の確保や災害対応の電力・水源の確保が考慮されている点が評価される。
(3) 業務実施	
①業務の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリング体制及び方法については、3段階のモニタリング実施体制が提案されている点が評価される。

イ 維持管理・運営に関する事項

(1) 維持管理計画	
①維持管理に対する基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理方針については、自社の技術センターによる24時間バックアップ体制を提案している点が評価される。 ・セルフモニタリングについては、一元管理を図るヘルプデスクを設置している点が評価される。
②保守管理業務(建築物、建築設備、音響設備)	<ul style="list-style-type: none"> ・快適な利用環境を確保するための保守管理業務については、BEMSの導入やスタッフの能力向上を図る定期的な研修制度などの提案が評価される。
③警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画と連動した警備計画については、女性スタッフの配備によって、女性の利用客のプライベートエリアへの立ち入りも考慮されている点が評価される。 ・緊急時対応については、警備会社と自社技術センターの2機関による緊急体制の提案が評価される。
④修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕・更新計画については、運営開始後の修繕費削減の工夫や施設利用に影響を与えない修繕工事計画などの提案が評価される。
③駐車場・駐輪場管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場・駐輪場の保守点検管理については、場内管理は専門スタッフが、料金回収は警備員が行うという二重体制が評価される。
(2) 運営計画	
①運営に対する基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・運営方針については、本施設の目的を理解し、実施方針とそれを実現するための具体策が提案されている点が評価される。 ・セルフモニタリングについては、3段階の実施体制及び利用者意見の見える化、抜打ち検査等の提案が評価される。
②サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> ・サービスの提供方法・内容の工夫については、コンシェルジュの教育体制や混雑時にも配慮したシフト体制が提案され、また、警備員の有資格者を配置する点が評価される。 ・飲食サービスの提供方法・内容の工夫については、施設利用者の利便性向上に資する営業日数、メニュー展開などが評価される。

ウ 事業計画に関する事項

(1) 事業計画	
①事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制については、豊富なPFI事業実績を有する構成員による安定的かつシンプルな体制の構築、構成員間の明確な責任体制に関する提案が特に評価される。 ・設計・建設体制については、定期的な会議体の設置によって業務方針の周知徹底を図る点が評価される。 ・維持管理・運営体制については、具体的な体制や責任・役割分担が示されており、迅速な対応を行うためにスタッフ全員にPHSを所持させる提案が評価される。
②リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業に関するリスクの対応策については、構成員間のリスク分担が明確となっており、また、維持管理・運営企業のバックアップサービサーとして第三者企業が準備されている点などが評価される。
③地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済の活性化については、地元企業への優先的発注交渉の実施や地元人材の雇用など具体的な提案がなされている点が評価される。
(2) 財務計画	
①収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の確実性、調達条件の妥当性については、一定の信用力と実績を有する出資企業及び金融機関からの調達が提案されており、実現性が高い点が評価される。 ・損益計算書、資金収支計画の妥当性については、不測の事態に備え一定の予備費が確保されており、安定的な資金収支計画である点が評価される。

エ その他

(1) その他優れた提案の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準の内容を十分理解し、防災拠点並みの施設となりうる免震構造の採用や備蓄倉庫の設置、多くの非常時の設備対応なども計画されている点が評価される。
-----------------	--

(2) 総評

本事業は、既存の地区センターの老朽化が進み、少子高齢化や生活ニーズの多様化・高度化といった社会情勢の変化の中で、地区センターとしての役割が果たせなくなっているため、ニュータウンの活性化を図ることを目的に、出張所や図書館、市民センター・公民館といった複数の公共機能を備えた新たな地区センターを再整備するものである。

施設的设计、建設、維持管理及び運営については、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用するPFI手法を導入し、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、良質なサービスを市民に対して提供することが期待されている。

このような背景のもと、本事業を実施する民間事業者について、総合評価一般競争入札方式により公募を行い、1グループ（奥村組グループ）からの提案を受けるに至った。入札公告から提案書の提出までわずか2カ月という限られた期間において、随所に積極的な工夫を取り入れた提案を行っていただいた当該グループの熱意と多大な努力に対し、心から敬意を表するところである。

本委員会では、1グループの入札であったことから、要求水準、落札者決定基準及び各委員の専門的な見地から特に慎重かつ厳正に提案書に対する審査を行った。

その過程では、応募者の提案内容の明確化等を図るために、市主催による応募者ヒアリングを実施し、十分な討議の結果、審査委員会として合議により、次のような評価を決定するに至ったものである。

奥村組グループからは、市が示す予定価格を下回る入札価格であり、かつ、全体的に質の高い提案を受けることができた。

具体的には、施設計画では、要求水準を読み込んだ無理のない施設配置構成とすることで、エコスリットを用いることで、ほとんどの諸室に自然の採光や通風が可能な計画となっている。また、外観においても、室内環境の向上やメンテナンス性の容易性を目的としたバルコニーを配置し、そこを緑化することで有機的なデザインを提案しており、全体が「環境」というテーマでくくれるような統一感の感じられる提案となっている。

さらに、2階エントランスを可動間仕切りによって多目的に使える大空間としている点や、免震構造の採用、備蓄倉庫の設置、各種の設備のバックアップ体制など防災拠点並みの機能を備えた施設となっている。

維持管理計画では、特筆すべき点はみられなかった。

運営計画では、コンシェルジュへの継続的な教育の実施や多くのメニューを揃えた飲食スペースの設置など、市民サービスの向上に資する取り組みが提案されている。

一方で、事業実施にあたっては、本事業をよりよい事業とするために、特に次の事項に配慮するよう求めるところである。

- ・限られた設計期間の中で、配置される多くの市の機関と十分な協議を行って、市民に対してより使いやすい施設となるよう検討すること。
- ・運用期間中も、モニタリングによるチェックを行う中で、機能の更新や改善の提案を随時行い、常に市民ニーズに合致した施設として維持できるよう、市に対して大胆な提案を続けること。

最後に、奥村組グループにおいては、これからが本事業の本格的な実施であることを踏まえ、本事業の目的や基本方針等を再度確認した上で、市と十分な意思疎通と協働のもと、本事業を長期にわたり円滑かつ確実に実施されるよう尽力願いたい。

以上

(参考) 最優秀提案の概要

■概要

場 所	吹田市津雲台1丁目20番11 他
敷地面積	約2,900㎡
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造
建物規模	地上8階・塔屋1階・地下2階、高さ41.65m
延床面積	12,160.16㎡（容積対象床面積 9,785.88㎡）

■最優秀提案のイメージ図



※本図は参考資料として提出されたものであり、実際の建築イメージとは異なる場合がある。