

川西市低炭素型複合施設整備・運営 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業（以下「本事業」という。）について、落札者決定基準に基づき、提案内容の審査並びに優秀提案の選定を行ったので、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。）第 11 条の規定による客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 27 年 8 月 11 日

川西市長 大塩 民生

# 川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業

## 審査講評

平成 27 年 8 月 11 日

川西市低炭素型複合施設整備・運営 PFI 事業者選定委員会

# 目 次

第1 事業概要	1
1 事業名称	1
2 事業場所	1
3 事業の目的	1
4 事業方式	1
5 事業内容	1
6 事業期間及び事業スケジュール	3
第2 審査方法	4
1 落札者選定方式	4
2 選定方法	4
3 選定の体制	4
4 選定委員会の開催経緯	4
5 審査評価方法	5
第3 評価結果	6
1 第一次審査結果	6
2 第二次審査結果	6
第4 審査講評	9
1 事業計画に関する提案	9
2 施設整備に関する提案	9
3 開業準備に関する提案	10
4 維持管理に関する提案	10
5 運営に関する提案	10
6 附帯施設に関する提案	10
第5 総評	11

## 第1 事業概要

### 1 事業名称

川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業

### 2 事業場所

川西市火打1丁目地内

### 3 事業の目的

川西市（以下「市」という。）では、第5次川西市総合計画に基づき、市民ニーズへの対応、資産の有効活用等の観点から、公共施設再配置計画を策定し、推進しているところである。本事業は、同計画のうち、施設の耐震性・老朽化の問題から建替えが必要な「文化会館」、「中央公民館」及び「ふれあいプラザ」と、中央北地区土地区画整理事業の実施にあたり移設の必要がある、福祉関連施設を包含した施設の整備・運営を行うものである。

本事業の実施にあたっては、市が定めた「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づき、エネルギーの効率的利用等、今後の市の低炭素社会構築のモデル化に資する配慮と、キセラ川西の新たなまちづくりにおけるにぎわい創出に資する配慮が求められる。

本事業は、民間事業者のノウハウ及び資金を活用し、効率的かつ効果的な低炭素型複合施設の整備・運営の実施並びに魅力ある中心市街地の形成を行うことを目的とする。

### 4 事業方式

#### (1) 公共施設

PFI 法に基づき、事業者が公共施設を設計・建設した後に、市に引き渡しを行い、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施する BT0 (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

#### (2) 附帯施設

市が本事業地内の用地の一部に借地借家法（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、事業者に対して貸付けた上で、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、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）、もしくは、市が行政財産である公共施設の一部を、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約により事業者に対して貸付けた上で、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、施設の維持管理及び運営を行う方式（定期借家方式）とする。

### 5 事業内容

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が公共施設及び附帯施設の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを事業の範囲とする。

なお、事業者は地方自治法第244条の2第3項の規定による「指定管理者」として公共施設の維持管理・運営の業務を行う。

また、附帯施設については、本事業の用途又は目的を妨げない限度において、地域のにぎわいの創出や活性化、回遊性の向上など、市民の利便性の向上等を図る観点から、事業者自らの提案による民間収益事業を行うことができる。

**(1) 施設整備業務**

- ア 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする場合）
- イ 施設整備に伴う各種申請業務
- ウ 市が行う交付金申請の協力業務
- エ 基本設計・実施設計業務
- オ 整地業務
- カ 旧弓道場の解体・撤去業務
- キ 総合体育館屋根折板改修業務
- ク 建設業務
- ケ 工事監理業務
- コ 備品の調達・設置業務
- サ 施設の引渡業務
- シ その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

**(2) 開業準備業務**

- ア 開業準備業務
- イ 引越し支援業務
- ウ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

**(3) 維持管理業務**

- ア 建築物等保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 舞台設備保守管理業務
- エ 駐車場設備保守管理業務
- オ 外構施設保守管理業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 清掃業務
- ク 備品保守管理業務
- ケ 警備業務
- コ 舞台設備大規模修繕・更新業務
- サ 長期修繕計画策定業務

**(4) 運営業務**

- ア 福祉・保健・公民館施設運営業務
- イ 文化関連施設運営業務
- ウ エネルギーマネジメント業務
- エ エリアマネジメント業務

(5) 附帯施設整備運營業務

6 事業期間及び事業スケジュール

(1) 事業期間

平成 27 年 9 月（契約締結後）から平成 50 年 3 月 31 日まで

(2) 事業スケジュール（予定）

本事業で整備する公共施設の設計・建設期間、開業準備期間及び維持管理・運営期間は次のとおりである。

項目	スケジュール
事業契約締結	平成 27 年 9 月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成 30 年 1 月 31 日
竣工・引渡し	平成 30 年 1 月 31 日まで
開業準備期間	平成 30 年 3 月 31 日まで
供用開始	平成 30 年 4 月 1 日
維持管理期間	公共施設の引渡し日～平成 50 年 3 月 31 日
運営期間	平成 30 年 4 月 1 日～平成 50 年 3 月 31 日

## 第2 審査方法

### 1 落札者選定方式

市の財政負担の軽減を図りながら、効率的かつ効果的な低炭素型複合施設の整備・運営の実施並びに魅力ある中心市街地の形成を実現させ、かつ、確実に事業を遂行するには、事業遂行力・資金力・専門的な技術やノウハウ等を有する事業者が求められる。

市より、落札者の選定は、入札価格と技術提案内容の総合的な審査結果に基づき決定する「総合評価一般競争入札方式」で行うことについて提案があり、選定委員会において審議・承認した。

### 2 選定方法

選定は、本事業への入札参加を希望する者（以下「入札参加希望者」という。）が入札参加資格を有しているかを判断する「第一次審査」と、本事業に入札参加する者（以下「入札参加者」という。）が提出した提案書の内容を審査する「第二次審査」（基礎審査、加点審査）の2段階の審査により実施した。

### 3 選定の体制

学識経験者、特定事業の実施地域に精通する者並びに市職員で構成された選定委員会において、入札参加者から提出された提案書類を落札者決定基準に基づいて審査し、優秀提案者を選定した。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

役職	氏名	所属等
委員長	嘉名 光市	大阪市立大学大学院 工学研究科 都市系専攻 准教授
副委員長	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
委員	木下 光	関西大学 環境都市工学部 建築学科 准教授
〃	宮崎 ひろ志	関西大学 環境都市工学部 建築学科 専任講師
〃	森 幹雄	武庫川女子大学 生活環境学部 生活造形学科 教授
〃	水野 優子	武庫川女子大学 生活環境学部 生活環境学科 講師
〃	梅野 高明	一般社団法人 川西青年会議所
〃	松木 茂弘	川西市 総合政策部長

### 4 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催経過は、次のとおりである。

回	開催日	審議事項
第1回	平成26年8月28日（木）	委員長・副委員長選出、諮問
第2回	平成26年10月23日（木）	落札者決定基準について
第3回	平成27年4月28日（火）	事業者選定の手順について
第4回	平成27年6月1日（月）	入札参加者の提案内容に関する意見交換
第5回	平成27年6月20日（土）	入札参加者へのヒアリング、加点審査、優秀提案者の選定、答申

## 5 審査評価方法

### (1) 第一次審査

入札参加希望者が提出した入札参加資格確認申込書に基づき、当該入札参加希望者が入札説明書に記載した入札に参加する者の備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを市が確認した。

### (2) 第二次審査

#### ア 提案書類の確認

入札参加者が提出した提案書類について、様式集で定めた提出書類が全て提出されていることを市が確認した。

#### イ 入札価格の確認

入札参加者が提案した入札価格が予定価格を超えていないことを市が確認した。

#### ウ 基礎審査

提案書類に記載された内容が、要求水準書に示す要求水準を満たしていることを市が確認した。

#### エ 加点審査

提案書類に記載された入札価格以外の内容について、選定委員会において審査を行った。

#### オ 総合評価

選定委員会において、算定した性能点と価格点の合計（総合評点）が最も高い提案を行った入札参加者を優秀提案者として選定した。

##### (ア) 加点審査に関する事項（配点 700 点）

審査項目毎に点数を配し、各委員が A～D の 4 段階で評価した結果を点数化し、審査項目毎に平均値を算出した。

##### (イ) 入札価格に関する事項（配点 300 点）

1 位となった者の入札価格（最低入札価格）と当該入札参加者の入札価格（当該入札価格）との比率により市が算出した。

得点 = 300 点 × (最低入札価格 / 当該入札価格)

##### (ウ) 総合評価

(ア) 及び (イ) を合計して算出した総合評点が最も高い提案をした入札参加者を優秀提案者として選定した。



### 第3 評価結果

#### 1 第一次審査結果

入札参加表明の受付期間（平成27年3月9日（月）・10日（火））に、下記の3グループから参加表明があった。

審査の結果、いずれのグループについても入札参加資格要件を満たしていることを市が確認した。

審査後、第35号より入札参加辞退の申出があり、市が承諾した。

提案 受付番号	グループ名	企業名	業務分担	役割
第21号	戸田建設 グループ	戸田建設株式会社	SPC管理業務、建設業務、 開設前準備業務	代表企業
		株式会社ビケンテクノ	維持管理業務、運営業務、 付帯施設運営業務、 開設前準備業務	構成員
		プラスワン株式会社	付帯施設運営業務、 開設前準備業務	構成員
		株式会社大阪共立	維持管理業務、運営業務、 開設前準備業務	構成員
		NECキャピタルリユージョン株式会社	ファイナンシャルアドバイザー業務	構成員
		株式会社昭和設計	設計業務、工事監理業務	協力会社
第35号	熊谷組 グループ	株式会社熊谷組	建設業務	代表企業
		日本管財株式会社	維持管理業務	構成員
		株式会社キョードー東京	運営業務	構成員
		株式会社松田平田設計	設計業務、工事監理業務	協力会社
		株式会社宮本建設	建設業務	協力会社
		八千代エンジニアリング株式会社	SPC管理業務	協力会社
第52号	三菱UFJ リース グループ	三菱UFJリース株式会社	SPC管理業務	代表企業
		株式会社奥村組	建設業務	構成員
		株式会社JTBコミュニケーションズ	開業準備業務、運営業務	構成員
		太平ビルサービス株式会社	維持管理業務	構成員
		株式会社大建設計	設計業務、工事監理業務	協力会社

#### 2 第二次審査結果

##### (1) 入札価格の確認

平成27年5月15日（金）に入札及び開札を行い、各グループの入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

各グループの入札価格（消費税及び地方消費税は含まない）は、次に示すとおりである。

提案受付番号	入札価格
第21号	9,130,913,057円
第52号	9,121,695,089円

予定価格：9,135,043,000円（消費税及び地方消費税は含まない）

## (2) 基礎審査

2 グループの提案内容について、本事業の要求水準を満たしているか基礎審査を市が実施した。また、入札価格算定について、入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているかを市が確認した。

基礎審査の結果、第 21 号が本事業の要求水準を満たしていなかったことから、当該グループを失格とした。

## (3) 加点審査

選定委員会における第 52 号の審査結果は次のとおりである。

審査項目	配点 (点)	第52号得点 (点)
<b>1 事業計画</b>		
実施方針・実施体制	20	10.0
スケジュール	20	14.0
資金調達計画・収支計画	20	14.0
リスク管理	20	12.0
地域への貢献	20	8.5
(計)	100	58.5
<b>2 施設整備</b>		
施設整備方針・施設整備体制	20	9.5
低炭素化施設整備計画	70	28.0
事業地全体の配置・動線計画	50	18.8
福祉・保健・公民館施設の建築計画	40	16.0
文化関連施設の建築計画	60	28.5
防災・安全性	10	5.5
外観・色彩・デザイン	30	15.0
工事計画	10	5.8
(計)	290	127.1
<b>3 開業準備</b>		
開業準備計画	20	12.5
(計)	20	12.5
<b>4 維持管理</b>		
維持管理方針・維持管理体制・業務実施計画	20	10.0
保守管理計画及び修繕・更新計画	40	20.0
(計)	60	30.0
<b>5 運営</b>		
運営方針・運営体制・文化関連施設運営計画	50	27.5
ホールの運営	50	25.0
エリアマネジメント計画	50	18.8
低炭素まちづくりへの貢献	50	27.5
(計)	200	98.8
<b>6 附帯施設</b>		
附帯施設	30	9.8
(計)	30	9.8
<b>合計</b>	<b>700</b>	<b>336.7</b>

(4) 総合評価

総合評価の結果は以下のとおりである。

第 52 号の提案は本事業の実施にふさわしい優れたものであったため優秀提案者として選定し、選定結果を市長に答申した。

なお、公正な審査を実施するため、入札参加グループの企業名称及び入札価格は審査過程では伏せ、全審査終了後に確認した。

提案受付番号	審査結果			
	①性能点 (加点審査)	②価格点 (入札価格)	③合計 (①+②)	順位
第 52 号	336.7	300.0	636.7	1

## 第4 審査講評

第52号の提案に対する選定委員会での評価の概要は次のとおりである。

### 1 事業計画に関する提案

「実施方針・実施体制」については、地域に愛される施設を目指すため「市民・地域とともに成長・発展していくまちづくり」との理念が掲げられていたことや、PFI や指定管理等の官民連携実績を有するメンバーにより、事業の実施体制及び市との連絡体制が構築され、また、市が重視するエリアマネジメントについても積極的に取り組む提案が評価された。

「スケジュール」については、具体性のある工程が示されており実現性が高いと判断でき、また、開業準備期間を要求水準以上に確保した提案が評価された。

「資金調達計画・収支計画」については、資金不足への対応策として、一括支払金の変動に備えた融資枠の設定と、事業期間中、予備費等として一定額を確保する提案が評価された。

「リスク管理」については、事業実施にあたって妥当な保険が付保されており、また、独立採算で実施する附帯施設の整備運営についてSPCに与える影響を回避する方式を採用する提案が評価された。

「地域への貢献」については、経済面では事前エントリー制度の活用、従業員の地元在住者優先採用、その他の面では地元の各種組織・活動へ参加する提案が評価された。

### 2 施設整備に関する提案

「施設整備方針・施設整備体制」については、市と積極的に協議を行い柔軟に対応する施設整備体制を構築し、「ハコづくり（施設）」から、施設をどのように利用するかという「コトづくり（活動）」を主に考えた施設計画方針と、これを実現するために経験豊富なメンバーからなる設計コアチームを編成し、同チームを含む施設整備部会の専用ホームページを制作する提案が評価された。

「低炭素化施設整備計画」については、卓越風を考慮した自然通風の取り込み、太陽光発電パネル・蓄電池の設置、ヒートアイランド対策のミスト散布、省エネ機器導入、県産材の活用、電気自動車の充電スタンドの設置と低炭素化技術の展示コーナーの設置等、低炭素化に資する多数のメニューを導入する提案が評価された。

「事業地全体の配置・動線計画」については、エコクロッシング（「風」や「光」、「視線」や「にぎわい」が交錯する場所）を設けて活動の見える化を図り、せせらぎ遊歩道との連続感を持たせるとともに、敷地内に多様な広場を複数設け、より多くの人を敷地内へいざない、にぎわいを創出する提案が評価された。

「福祉・保健・公民館施設の建築計画」については、各階において諸室の性格に応じた配置がなされ、また、吹き抜けのライトコートを設置して自分がいる位置を理解しやすい計画となっていることや、障がい者の誘導装置を採用して誰でも安全に施設を利用できる提案が評価された。

「文化関連施設の建築計画」については、ホール舞台において十分な広さの袖舞台を確保し出演者が多い場合でも待機可能な計画としていることや、大会議室・スタジオをそれぞれ単独利用できるようエレベーター・階段を設置する提案が評価された。

「防災・安全性」については、防災倉庫を複数に分けて設置するなど適切な災害時防災拠点および災害時福祉防災拠点の機能を有していることや、市民の防災意識向上のため防災活動の展示コーナーを設置する提案が評価された。

「外観・色彩・デザイン」については、風の流れや川のせせらぎが生み出すゆらぎをモチーフにすることや、中央公園、せせらぎ遊歩道との連続した緑地空間を演出する提案が評価された。

「工事計画」については、建設工事に関する豊富な経験に基づき、適切な実施体制がとられており、工事中の公共施設利用者や周辺住民に対し適切な配慮がされている提案が評価された。

### 3 開業準備に関する提案

「開業準備計画」については、公共ホール運営実績を多数持つ運営企業の組織のサポートを受けながら、緊密な SPC 連携体制のもと、開業準備委員会を開業 1 年前に設置するとともに、関係団体とエリアマネジメントに関する協議・意見交換を実施し、十分な開業準備が進められる提案が評価された。

### 4 維持管理に関する提案

「維持管理方針・維持管理体制・業務実施計画」については、丁寧な維持管理の実施が期待でき、さらに機器運転制御等による CO<sub>2</sub> 排出量の削減、環境負荷の低減に積極的に取り組む提案が評価された。

「保守管理計画及び修繕・更新計画」については、事業期間中、ホールの機器修繕・更新の時期を工夫し、閉館時間の短縮を図ることと、事業終了後 3 年間はアフターフォローサービスを提供する提案が評価された。

### 5 運営に関する提案

「運営方針・運営体制・文化関連施設運営計画」については、提供するサービスの維持向上に向けてアンケート形式での満足度調査を年 1 回実施することや、イベント開催時等、来場者が多数となる場合でも利用者の安全確保と公共交通機関の利用を促進する提案が評価された。

「ホールの運営」については、現状におけるホール事業実施の分析にもとづき、不足する分野・目的の事業を重点的に展開し、新たな来訪者の発掘を意識した具体的な提案が評価された。

「エリアマネジメント計画」については、地域性や住民主体性に力点が置かれており、市の今後を担う子育て世代を中心とした幅広い世代が参加できるイベントを開催し、開催費用を PFI 事業費より確保することで持続的な運営を行う提案が評価された。

「低炭素まちづくりへの貢献」については、低炭素化ワーキンググループを設立してエネルギーマネジメントの検証を重点的に実施する具体的な提案が評価された。

### 6 附帯施設に関する提案

附帯施設については、本事業の施設整備方針である「であい・ふれあい」に資する施設となっており、せせらぎ遊歩道と一体となったガーデンテラスを設置する提案が評価された。

## 第5 総評

本事業は、市の公共施設再配置計画に基づき、キセラ川西内に福祉・保健・公民館施設及び文化関連施設から成る複合施設を整備・運営するもので、市が定めた「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づいたエネルギーの効率的利用等、今後の市の低炭素社会構築のモデル化に資する配慮と、キセラ川西の新たなまちづくりにおけるにぎわい創出に資する事業を行うものである。

事業者を募集した結果、3者から入札参加表明があったが、基礎審査等の結果、選定委員会における審査の対象は1者であった。

審査対象となった第52号の提案は、豊富な実績とこれまでに培われたノウハウをもとにした優れた提案となっており、本事業の特徴でもある「複合施設」「低炭素化まちづくり」「にぎわい創出」についても複雑な条件をクリアしたうえで様々な工夫がなされており、本事業にふさわしい内容であった。

落札者となった第52号は、市と事業契約を締結し、本事業の事業者となった場合には、自らが提案した事項を確実に履行することはもちろんのこと、PFI事業のメリットであるデザインとマネジメントの一体的推進を意識し、事業期間に亘りますます発展・成長していく事業となるよう、常に工夫するとともに、市や地域住民と積極的に連携しながら経験を蓄積して事業の質を高め、わが国の先進モデルとして評価されるような成果を生むことを望む。

最後に、本事業における全ての入札参加者の熱意と努力に対し、敬意を表する。

川西市低炭素型複合施設整備・運営 PFI 事業者選定委員会

委員長

