

# 東大阪市新水道庁舎整備事業

## 審 査 講 評

令和7年2月21日

東大阪市新水道庁舎整備事業 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「P F I 法」という。）に基づき東大阪市新水道庁舎整備事業（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、東大阪市水道事業及び下水道事業の設置等に関する条例（昭和 42 年東大阪市条例第 80 号）により、東大阪市新水道庁舎整備事業 P F I 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 6 年 4 月 19 日の第 1 回会議から 9 か月余りにわたり、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 7 年 1 月 24 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 7 年 1 月 28 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 7 年 2 月 21 日

東大阪市新水道庁舎整備事業 P F I 事業者選定委員会

委員長 辻 壽一

副委員長 生田 英輔

委員 小林 知広

委員 栗本 知子

委員 賀川 広宣

委員 木邨 一保

委員 安井 健王

## 目次

<b>I. 事業概要</b> .....	<b>1</b>
1 事業名称 .....	1
2 本施設の管理者 .....	1
3 事業の目的 .....	1
4 本事業の内容 .....	1
(1) 事業方式 .....	1
(2) 事業期間 .....	1
(3) 本事業の業務範囲 .....	2
(4) 事業スケジュール .....	3
<b>II. 審査の内容（落札者決定基準から抜粋）</b> .....	<b>4</b>
1 審査の概要 .....	4
(1) 落札者の決定方式 .....	4
(2) 落札者の決定方法と審査の体制 .....	4
(3) 審査の手順 .....	5
2 審査基準 .....	6
(1) 入札参加資格審査 .....	6
(2) 入札価格の確認 .....	6
(3) 提案審査 .....	6
<b>III. 審査の経過及び選定委員会の開催状況</b> .....	<b>13</b>
1 審査の経過 .....	13
2 選定委員会の開催状況 .....	14
<b>IV. 審査結果</b> .....	<b>15</b>
1 入札参加資格審査 .....	15
(1) 入札参加資格審査書類の受付 .....	15
(2) 参加資格要件の確認 .....	15
(3) 入札参加資格審査結果の通知 .....	16
2 提案審査 .....	16
(1) 入札及び入札提出書類（提案書）の受付 .....	16
(2) 入札価格の確認（開札） .....	16
(3) 入札提出書類（提案書）の確認 .....	16
(4) 基礎項目審査 .....	17
(5) 加点項目審査 .....	17
(6) 価格審査 .....	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 .....	17

<b>V. 審査講評</b> .....	<b>20</b>
1 入札参加者の提案内容に対する審査講評 .....	20
(1) 事業計画全般に関する事項 .....	20
(2) 設計業務に関する事項 .....	20
(3) 建設・工事監理・移転支援業務に関する事項 .....	22
(4) 統括管理業務に関する事項 .....	23
(5) 維持管理業務に関する事項 .....	23
(6) 入札参加者独自の提案に関する事項 .....	24
<b>VI. 総評</b> .....	<b>25</b>
<b>(参考資料) 最優秀入札提案の提案概要</b> .....	<b>27</b>
1 建物の概要 .....	27
2 事業スケジュール (予定) .....	28

## I. 事業概要

### 1 事業名称

東大阪市新水道庁舎整備事業

### 2 本施設の管理者

東大阪市上下水道事業管理者 江原 竜二

### 3 事業の目的

水道庁舎は、水道事業の中核的施設であり、日常はもとより災害時においても、その対策拠点としての役割もある重要な拠点施設である。しかし、現在の水道庁舎は昭和 48（1973）年に建設され、老朽化が進行している状況である。また、耐震診断によって、求められる耐震性能を有していないこともわかっており、災害や危機事象に強い安全な水道を構築し、将来にわたって水道サービスを持続させていくためにも、水道事業の拠点となる新たな水道庁舎の整備に向けて検討しているところである。

なお、P F I 方式を導入することによる効果を最大限に活かすため、維持管理企業のノウハウを施設整備段階でも発揮すること、設計企業、建設企業及び工事監理企業のノウハウを維持管理業務にも発揮すること等、各業務段階で事業者内の企業間で関わりあう仕組みや、代表企業等が S P C 内各企業を統括し、事業全体をマネジメントする仕組み等についての提案を期待する。

## 4 本事業の内容

### (1) 事業方式

本事業は、P F I 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者である市が事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、市に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、本施設の維持管理業務を行う方式（B T O:Build Transfer Operate/ビルド・トランスファー・オペレート）により実施する。

### (2) 事業期間

事業契約締結日から令和 25 年 3 月 31 日までとする。

### **(3) 本事業の業務範囲**

事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書を参照すること。

#### **1) 設計業務**

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 近隣対応業務
- ④ 電波障害調査業務
- ⑤ 各種申請等の業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### **2) 建設・工事監理業務**

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等の調達・設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ⑤ 電波障害対策業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### **3) 移転支援業務**

- ① 移転に係る事前調査
- ② 移転に伴う各種調整業務
- ③ その他上記に付随する一切の業務

※移転作業は、市が行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。

#### **4) 統括管理業務**

- ① 統括マネジメント業務
- ② 事業評価業務
- ③ 経営管理業務

## 5) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務 (※)
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生業務
- ⑤ 清掃業務
- ⑥ 什器・備品等管理業務
- ⑦ 保安警備業務
- ⑧ 事業期間終了時の引継ぎ業務
- ⑨ 修繕業務 (※)
- ⑩ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※耐震性貯水槽（緊急遮断弁含む）の保守管理業務は、市が直接行うこととし、事業者の業務範囲外とする。

※建築物、建築設備に係る大規模修繕は、事業者の経費負担の対象範囲外とする（ただし、事業者の瑕疵等、事業者の責めに帰すべき事由によるものは除く。）。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

## (4) 事業スケジュール

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。

事業契約締結	令和7年3月下旬
事業期間	事業契約締結日～令和25年3月31日
設計・建設工事	事業契約締結日～令和10年3月末日まで
引渡し日	令和10年3月末日まで
開庁準備期間	引渡し日～供用開始日の前日（1カ月程度）
供用開始日	令和10年5月上旬
維持管理期間	引渡し日～令和25年3月31日

※引渡し日及び供用開始日は、供用開始の期限を示すものであり、事業者の提案による早期供用開始等を妨げるものではない。ただし、引渡し日及び供用開始日を前倒した場合でも、維持管理期間終了日の前倒しは行わない。

※入札説明書において示した本事業のスケジュールについては、全ての入札参加者（2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、28ページに記載のとおりとする。

## II. 審査の内容（落札者決定基準から抜粋）

### 1 審査の概要

#### (1) 落札者の決定方式

本事業を実施する事業者には、本事業の各業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、落札者の決定に当たっては、市の要求するサービス水準との適合性並びに各業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行う。

#### (2) 落札者の決定方法と審査の体制

落札者の決定は、入札参加者の参加資格の有無を審査する「入札参加資格審査」と、入札参加者の提案内容を審査する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について市が審査を行う。なお、入札参加資格審査の結果は、審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、提案審査における評価には反映させないこととする。

提案審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、市が設置した学識経験者等で構成する選定委員会が入札参加者から提出された書類の加点項目審査を行い、最優秀提案者を決定する。

市は、選定委員会における審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

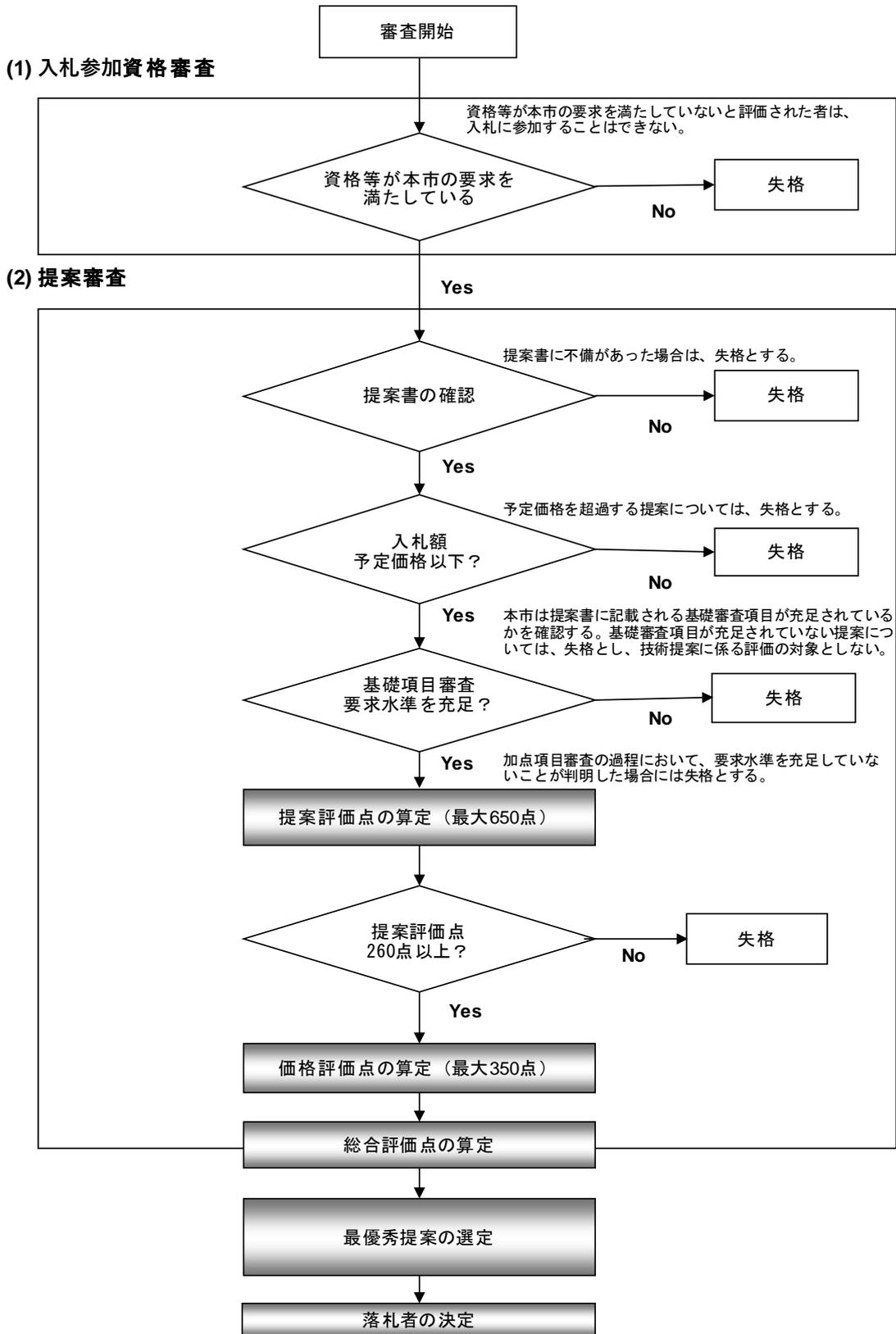
#### 【選定委員会 委員】

(敬称略)

氏名	所属・役職
辻 壽一	東大阪大学短期大学部 特任教授 大阪公立大学大学院生活科学研究科 客員教授 大阪樟蔭女子大学 名誉教授
生田 英輔	大阪公立大学都市科学・防災研究センター 教授
小林 知広	大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 教授
栗本 知子	弁護士法人関西法律特許事務所 パートナー弁護士
賀川 広宣	東大阪市上下水道局水道総務部長
木邨 一保	東大阪市上下水道局水道施設部長
安井 健王	東大阪市建築部長

### (3) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



## 2 審査基準

### (1) 入札参加資格審査

入札参加者が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

### (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) 基礎項目審査

市は、入札参加者の提案内容が、基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

#### 2) 加点項目審査（提案評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において提案評価として加点項目審査を行う。

加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す評価項目について加点基準に応じて得点を付与する。加点項目審査は最大 650 点とする。なお、加点項目審査に基づく提案評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第 2 位を四捨五入するものとする。

なお、市は、本事業を実施するにあたり、民間事業者の技術やノウハウを最大限活用する総合評価一般競争入札を採用していることから、提案評価点が 260 点を下回る場合は失格とする。

また、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

評価項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	60	配点の割合：最大 650 点中 9.23%
② 設計業務に関する事項	350	〃 53.85%
③ 建設・工事監理・移転支援業務に関する事項	80	〃 12.31%
④ 統括管理業務に関する事項	20	〃 3.08%
⑤ 維持管理業務に関する事項	90	〃 13.85%
⑥ 入札参加者独自の提案に関する事項	50	〃 7.69%
合 計	650	

審査項目		配点	
1. 事業計画全般 に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方	(20)	(60)
	①本事業の目的・基本理念、地域性を踏まえた事業の実 施方針及び計画の提案となっているか		
	②適切な業務遂行体制を確立（市との連携方策、業務遂 行能力等）できているか		
	(2) 事業の継続性に資するセルフモニタリングの方策	(20)	
	①セルフモニタリングの実施方法について、具体的な方 法が提案されており、その方法が効果的に機能するも のとなっているか		
	②セルフモニタリングの結果を踏まえた是正措置等への 対応方法が具体的に示されており、適正かつ速やかな ものとなっているか		
	(3) 資金・収支計画、リスク管理及び事業継続の方策	(20)	
	①資金計画の健全性の確保・安定化に向けた方策が組ま れ、収支の根拠が明確かつ妥当な提案となっているか		
	②事業の安定性確保、キャッシュフロー不足のため対応 策が提案されているか		
	③適切かつ効果的なリスク管理体制の構築に資する提案 となっているか		
④リスク緩和措置やバックアップ体制等の方策が提案さ れているか			
2. 設計業務に関 する事項	(1) 設計業務に関する基本的な考え方	(20)	(40)
	①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、どのような工夫がされているか		
	②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		
	③設計段階における建設企業及び維持管理企業の関わり 方について、どのような工夫がされているか		
	(2) 全体配置・動線・外構計画	(40)	
	①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		
	②徒歩や自転車による来庁者のアクセス（周辺の鉄道駅 やバス停からのアクセス）や歩車分離に配慮し、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		

審査項目		配点	
2. 設計業務に関する事項	③サービス車両の駐車スペースや訓練スペース等について、職員の業務効率性に配慮した計画となっているか		
	④バリアフリー等に配慮し、全ての利用者が使いやすい外構計画となっているか		
	⑤豊かさと維持管理面に配慮した植栽計画となっているか		
	(3) 平面計画	(50)	
	①諸室配置計画、動線計画は、来庁者及び職員の利用しやすさ・わかりやすさ・快適性、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、セキュリティ区分に配慮した提案となっているか		
	②将来的な職員数の増減、組織改編、レイアウト変更への柔軟な対応、建物の長寿命化に配慮した計画となっているか		
	(4) 諸室の空間計画・什器備品の選定	(40)	
	①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となっているか		
	②採光・通風・温熱環境等、快適で居心地の良い空間や仕上げる提案となっているか		
	③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		
	④オフィスとしての業務効率性の向上や利用者の利用しやすさを考慮した什器備品選定上の工夫が提案されているか		
	⑤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		
	(5) 仕上計画	(350)	
	①華美な仕上げや装飾を抑えた庁舎施設としてふさわしく、地域の歴史や風土の特性に配慮した外観デザインとなっているか		
	②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		
③長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・経常修繕等の維持管理・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	(30)		

審査項目		配点	
2. 設計業務に関する事項	(6) サイン計画・ユニバーサルデザイン	(20)	
	①建物へのアプローチ及び建物内が、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た提案となっているか		
	②分かりやすく統一されたサイン計画の提案となっているか		
	(7) 環境への配慮・設備計画	(50)	
	①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		
	②環境負荷低減に向けた対策を図り、ZEB Ready の水準を満足するための具体的な提案となっているか		
	③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方策として、どのような工夫がされているか		
	④電話転送システムや空調・換気設備、給排水設備、防犯設備など、職員・利用者等の利便性や快適性、昨今のトレンドに配慮された提案がされているか		
	(8) 構造計画の追加検証（追加の構造計算や検証及びその検証結果を踏まえた対策）	(40)	
	①大規模地震に対する耐震安全性確保をより確実にするために、追加検証（追加の構造計算や検証及びその検証結果を踏まえた対策）に関して、具体的な方法が提案されているか		
	(9) 耐震安全性の目標	(10)	
	①国土交通省「耐震安全性の目標」について、目標値を上げる提案がされているか		
	(10) 防災計画	(50)	
	①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、どのような工夫がされているか		
②水道危機事象発生時等にライフラインが途絶した場合に、一定の機能維持、業務継続、給水機能の確保を図るための方策として、どのような工夫がされているか			

審査項目		配点	
3. 建設・工事監理・移転支援業務に関する事項	(1) 建設工事業務	(20)	(80)
	①建設工事期間中の周辺交通や近隣住民への配慮・安全対策について、工夫がされているか		
	(2) スケジュール（工事工程）	(20)	
	①着工前の手続から施設引渡しまでの具体的かつ的確なスケジュール計画及び工期短縮に向けた積極的な工夫が提案されているか		
	②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		
	(3) 工事監理業務全般に係る事項	(20)	
	①工事監理業務を効果的に実施するための工夫（本施設の特性を踏まえた工事監理の留意点やポイント等）について提案されているか		
	②工事監理業務を着実に実施するための手順（工事着工から竣工までの工事監理の体制、フロー、市への報告方法等）に係る提案となっているか		
(4) 移転支援業務全般に係る事項	(20)		
①市が行う移転作業が効率よく確実に実施されるための支援内容について具体的な方策が提案されているか			
4. 統括管理業務に関する事項	(1) 統括管理業務に係る事項	(20)	(20)
	①市、関係機関、事業者、各構成企業及び協力企業との調整についての工夫がされているか		
	②統括マネジメント業務を効果的に実施するための具体的なアイデア（事業を円滑に進めるための体制整備やチェックポイント等）が提案されているか		
5. 維持管理業務に関する事項	(1) 建築物保守管理業務、建築設備等保守管理業務、外構等維持管理業務、什器・備品等管理業務に係る事項	(20)	(80)
	①建築物保守管理業務、建築設備等保守管理業務、外構等維持管理業務、什器・備品等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		
	②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		
	(2) 環境衛生業務・清掃業務に係る事項	(10)	
	①環境衛生業務・清掃業務について、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		

審査項目		配点	
5. 維持管理業務 に関する事項	(3) 保安警備業務に係る事項	(20)	(90)
	①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		
	②非常時の対応（本市及び関係機関への通報・連絡体制等）において適切な提案となっているか		
	(4) 事業期間終了時の引継ぎ業務に係る事項	(20)	
	①事業期間終了後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		
	②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ぎが出来るよう具体的な方策が提案されているか		
	(5) 修繕業務に係る事項	(20)	
	①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		
②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			
6. 入札参加者独自の提案に関する事項	(1) 地域経済への配慮	(30)	(50)
	①地域経済への配慮（地元の人材活用、地元からの資材調達、地元企業の参画等）		
	(2) 事業者独自のノウハウやアイデア	(20)	
	①事業者独自のノウハウやアイデアに基づく提案（業務以外の提案等）		
②地域社会への貢献（設計・建設時の周辺住民の参画等）			
合計			650

【加点基準】

評価	評価基準	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	特に優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	優れている点はない（要求水準と同程度）	配点×0.00

### 3) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大 350 点）については、入札書に記載された入札額で行うものとし、入札額に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、価格評価点を算出する。なお、予定価格を超える場合は失格とする。

$$\text{価格評価点} = 350 \text{ 点} \times (\text{入札参加者の入札額のうち最低の入札額} / \text{入札額})$$

※最低価格を提示した提案に満点（350 点）を付与する。

### 4) 最優秀提案の決定

提案評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を行った入札参加者を最優秀提案者として決定する。

【算定式】

$$\text{総合評価点} = \text{提案評価点（加点項目審査：最大 650 点）} + \text{価格評価点（最大 350 点）}$$

### 5) 落札者の決定

市は、提案審査の結果に基づいて選定委員会により決定された最優秀入札提案を踏まえ落札者を決定する。ただし、最優秀入札提案が複数ある時（総合評価点と同点の時）は、提案評価点が最も高い者を落札者とする。

また、提案評価点も同点の場合は、加点項目審査の評価項目のうち、「②設計業務に関する事項」の評価項目の得点が最も高い者を落札者とする。

なお、入札参加者が 1 社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、最優秀提案者として選定する。市はこの結果を踏まえ、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
令和6年 4月 19日	第1回 事業者選定委員会の開催
令和6年 4月 24日	実施方針・要求水準書（案）の公表
令和6年 5月 17日	実施方針・要求水準書（案）質問受付締切
令和6年 6月 10日から 6月 12日	第2回 事業者選定委員会（書面開催）
令和6年 6月 17日	要求水準書（案）修正版の公表 実施方針・要求水準書（案）質問回答の公表
令和6年 6月 24日	要求水準書（案）修正版質問受付締切
令和6年 7月 2日	第3回 事業者選定委員会の開催
令和6年 7月 8日	要求水準書（案）修正版質問回答の公表 実施方針修正版・要求水準書（案）修正版の公表
令和6年 7月 12日	入札公告（入札説明書等の公表）
令和6年 7月 26日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切 入札説明書等に関する個別対話受付締切
令和6年 8月 5日から 8月 6日	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和6年 8月 29日	入札説明書等に関する第1回質問回答の公表 入札説明書等に関する個別対話結果の公表 入札説明書修正版・要求水準書修正版の公表
令和6年 9月 27日	入札参加資格審査書類受付締切（2グループ）
令和6年 10月 7日	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和6年 10月 17日	入札参加資格審査結果の通知（2グループ）
令和6年 11月 6日	入札説明書等に関する第2回質問回答の公表
令和6年 11月 29日	入札提出書類（提案書）の受付（2グループ）
令和7年 1月 8日	第4回 事業者選定委員会の開催
令和7年 1月 24日	第5回 事業者選定委員会の開催 ・最優秀入札提案の選定
令和7年 1月 28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6年4月19日	第1回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員長・副委員長の互選について</li><li>・実施方針・要求水準書（案）について</li><li>・事業者の審査方法について</li><li>・落札者決定基準の審議</li><li>・今後のスケジュールについて</li></ul>
令和6年6月10日 ～6月12日	第2回 選定委員会 (書面開催)	<ul style="list-style-type: none"><li>・構造検証に係る要求水準書等の見直し</li></ul>
令和6年7月2日	第3回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・審査方法の確定</li><li>・落札者決定基準の確定</li><li>・その他入札書類について</li></ul>
令和7年1月8日	第4回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・入札参加資格審査結果の報告</li><li>・基礎項目審査結果の報告</li><li>・事前質問・確認事項回答の確認(事務局分)</li><li>・提案書要点整理資料の確認</li><li>・事業者への事前確認事項の整理</li><li>・提案内容審議</li><li>・プレゼン・ヒアリングの進め方の確認</li></ul>
令和7年1月24日	第5回 選定委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・事前質問・確認事項回答の確認(委員会分)</li><li>・ヒアリング（事業者のプレゼンテーション及び質疑応答）</li><li>・最終審査</li><li>・審査講評の検討</li></ul>

#### 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

令和6年7月12日付けで入札公告を行った本事業について、令和6年9月24日から令和6年9月27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。入札参加資格審査の結果は、第4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>

入札参加者	企業名	区分	業務分担
高松グループ	高松建設株式会社 大阪本店	代表企業	建設業務、 統括管理業務、 移転支援業務
	株式会社東急コミュニティー	構成企業	維持管理業務
	株式会社ニュージェック	協力企業	設計業務
	株式会社中尾建築事務所	協力企業	工事監理業務
合人社計画研究所 グループ	株式会社合人社計画研究所	代表企業	移転支援業務、 統括管理業務、 維持管理業務
	村本建設株式会社 大阪支店	構成企業	建設業務、 移転支援業務
	長瀬建設株式会社	構成企業	建設業務、 移転支援業務
	株式会社梓設計 関西支社	構成企業	設計業務、 工事監理業務、 移転支援業務

※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6年10月17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、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
高松グループ	A 3
合人社計画研究所グループ	B 1

## 2 提案審査

### (1) 入札及び入札提出書類（提案書）の受付

令和6年11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。

### (2) 入札価格の確認（開札）

令和6年11月29日の入札後、開札が行われ、市は、入札のあった2グループの入札書に記載された入札価格が、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)
入札価格	高松グループ	3,156,553,000 円
	合人社計画研究所グループ	3,138,574,967 円
		3,126,958,013 円

### (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) 基礎項目審査**

市は、入札参加者の提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行った。

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があったため、基礎審査に係る質問及び確認事項を入札参加者に送付し、文書により回答を得た。

その結果、市は、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2グループ共確認できたため、適格とした。

基礎審査の結果については、第4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) 加点項目審査**

選定委員会は、基礎項目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評価基準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、入札参加者に質問及び確認事項を送付し、文書により回答を得た。

第4回選定委員会で、審査の進め方に関する意見交換を行った上で、第5回選定委員会では、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、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項目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、各入札参加者の提案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、提案者記号 B1 の提案を最優秀入札提案として選定した。

なお、提案評価点は、失格となる 260 点を下回っていない。

選定委員会は、最優秀入札提案の選定を終了した後、市から入札参加者の実名の報告があり、入札書の提示を受け入札価格を確認した。

以上を踏まえ、選定委員会は、令和7年1月24日付けで最優秀入札提案として、合人社計画研究所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	提案者記号： A3	提案者記号： B1
<b>1 事業計画全般に関する事項</b>				
(1)	本事業への基本的な考え方	20	10.7	15.7
(2)	事業の継続性に資するセルフモニタリングの方策	20	12.1	12.9
(3)	資金・収支計画、リスク管理及び事業継続の方策	20	12.9	14.3
小計		<b>60</b>	<b>35.7</b>	<b>42.9</b>
<b>2 設計業務に関する事項</b>				
(1)	設計業務に関する基本的な考え方	20	8.6	12.9
(2)	全体配置・動線・外構計画	40	17.1	25.7
(3)	平面計画	50	28.6	28.6
(4)	諸室の空間計画・什器備品の選定	40	17.1	20.0
(5)	仕上計画	30	10.7	16.1
(6)	サイン計画・ユニバーサルデザイン	20	9.3	10.0
(7)	環境への配慮・設備計画	50	26.8	23.2
(8)	構造計画の追加検証（追加の構造計算や検証及びその検証結果を踏まえた対策）	40	30.0	30.0
(9)	耐震安全性の目標	10	0.0	10.0
(10)	防災計画	50	28.6	30.4
小計		<b>350</b>	<b>176.8</b>	<b>206.9</b>
<b>3 建設・工事監理・移転支援業務に関する事項</b>				
(1)	建設工事業務	20	7.1	11.4
(2)	スケジュール（工事工程）	20	12.9	8.6
(3)	工事監理業務全般に係る事項	20	8.6	7.1
(4)	移転支援業務全般に係る事項	20	9.3	13.6
小計		<b>80</b>	<b>37.9</b>	<b>40.7</b>
<b>4 統括管理業務に関する事項</b>				
(1)	統括管理業務に係る事項	20	9.3	10.0
小計		<b>20</b>	<b>9.3</b>	<b>10.0</b>
<b>5 維持管理業務に関する事項</b>				
(1)	建築物保守管理業務、建築設備等保守管理業務、外構等維持管理業務、什器・備品等管理業務に係る事項	20	10.7	8.6
(2)	環境衛生業務・清掃業務に係る事項	10	5.4	7.1

審査項目		配点	提案者記号： A3	提案者記号： B1
(3)	保安警備業務に係る事項	20	9.3	9.3
(4)	事業期間終了時の引継ぎ業務に係る事項	20	11.4	12.1
(5)	修繕業務に係る事項	20	9.3	12.1
小計		90	46.1	49.2
<b>6 入札参加者独自の提案に関する事項</b>				
(1)	地域経済への配慮	30	19.3	19.3
(2)	事業者独自のノウハウやアイデア	20	11.4	10.7
小計		50	30.7	30.0
提案評価点		650	336.5	379.7
入札価格 (税抜：円)			3,138,574,967	3,126,958,013
価格評価点		350	348.7	350.0
総合評価点		1000	685.2	729.7
順位			2位	1位

## V. 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止めている。

#### (1) 事業計画全般に関する事項

評価項目	審査講評
本事業への基本的な考え方	A3 は、統括管理業務責任を中心として事業を SPC 内で一体的に遂行する実施体制が高く評価されたが、全体的に抽象的な提案であるとの意見があった。 B1 は、事業の実施方針として、本事業の目的・基本理念、地域性を踏まえた施設の老朽化対策や大規模災害への対応をコンセプトとして積極的に打ち出している点が特に高く評価された。さらに、PFI 事業経験が豊富な企業と地元企業との連携による実施体制、クラウドツールを活用した情報共有体制の構築が特に高く評価された。
事業の継続性に資するセルフモニタリングの方策	A3 は、維持管理段階の是正事項の再発防止対策やサービス水準の向上を図る取り組みが高く評価された。 B1 は、多段階でのセルフモニタリングの実施、事前に問題改善プロセスを設定することによる迅速な対応などに関する具体的な方策が高く評価された。
資金・収支計画、リスク管理及び事業継続の方策	A3 は、確実な資金調達、適切なリスク管理に関する方策が高く評価された。 B1 は、安定性の高い収支計画、適切なリスク管理に関する方策が高く評価された。

#### (2) 設計業務に関する事項

評価項目	審査講評
設計業務に関する基本的な考え方	A3 は、業務スケジュール管理、建設企業・維持管理企業との連携に関する提案が評価された。 B1 は、BIM や 3 次元モデルの活用による合意形成、多角的な設計審査による品質管理に関する提案が高く評価された。
全体配置・動線・外構計画	A3 は、動線の交錯が生じにくい安全な計画となっている点が評価された。一方で、利用者の主出入口付近の十分なス

	<p>ペースの確保に対する指摘があった。</p> <p>B1 は、複数の配置計画案についてメリット・デメリットを整理し、倉庫と庁舎を一体化するなど、施設をコンパクト化することを活かした配置計画を採用している点が高く評価された。一方で、来庁者の車両動線と歩行者動線の交錯、駐輪場台数の調整が必要であるとの意見があった。</p>
平面計画	<p>A3 は、エレベーターを2基設置する等、来庁者と職員の縦動線の分離に配慮された平面計画が高く評価された。</p> <p>B1 は、来庁者の動線に配慮され将来的に可変性の高い諸室の配置、セキュリティ管理が行いやすい計画が高く評価された。各グループとも諸室配置について職員の利用への配慮が必要であるとの意見があった。</p>
諸室の空間計画・ 什器備品の選定	<p>A3 は、来客対応のしやすい空間計画、業務効率の向上が期待されるオフィスレイアウトとなっている点が評価された。</p> <p>B1 は、効率的な換気や多様な働き方への対応に配慮した執務空間の計画、更新・改修時の対応を考慮した施設計画が高く評価された。</p>
仕上計画	<p>A3 は、執務空間のレイアウト変更の柔軟性や音環境への配慮、具体的なオフィスイメージの提案が評価された。</p> <p>B1 は、水道庁舎らしい「みなも」をデザインモチーフとして、本事業のテーマに沿った市民の親しみやすい外観デザイン及び内装デザインの採用、水道事業のPRに向けた提案が高く評価された。</p>
サイン計画・ユニ バーサルデザイン	<p>A3 は、車いす利用者、高齢者に配慮した庁舎へのアプローチに関する提案が評価されたが、一般的な内容で具体性に欠けるとの意見があった。</p> <p>B1 は、ユニバーサルデザインに配慮した施設計画などの具体的な提案が高く評価された。</p>
環境への配慮・設 備計画	<p>A3 は、ZEB Ready の水準を満足するための具体的な提案、昇降機設備の故障時対策に関する提案が高く評価された。</p> <p>B1 は、高効率な設備システムの採用による ZEB Ready の水準を満足するための提案が評価された。</p>
構造計画の追加検 証（追加の構造計 算や検証及びその 検証結果を踏まえ た対策）	<p>A3 は、時刻歴応答解析による高度な追加検証を行い、その検証結果を踏まえた対策について、具体的に提案されたことが特に高く評価された。</p> <p>B1 は、JSCA 性能設計の基準値を基に高い耐震安全性を確保するなどの具体的な方策が提案されたことが特に高く評価された。</p>

耐震安全性の目標	<p>A3 は、要求水準書で定める水準である耐震安全性Ⅱ類（重要度係数 1.25）から 1 割以上の余裕を見込んだ保有水平耐力を確保する提案であった。</p> <p>B1 は、要求水準を上回る耐震安全性Ⅰ類（重要度係数 1.5）を採用している点が特に高く評価された。</p>
防災計画	<p>A3 は、設備面での地震対策として、被災時にも機能維持が図れるよう液状化等を考慮している点が高く評価された。</p> <p>B1 は、時系列に整理された BCP 計画、重要機器の地震時の被害軽減策に関する提案が高く評価された。</p>

### (3) 建設・工事監理・移転支援業務に関する事項

評価項目	審査講評
建設工事業務	<p>A3 は、建設工事中の騒音・振動対策、近隣住民に対する交通への影響を中心とした安全対策に関する提案が評価された。</p> <p>B1 は、建設工事中の騒音・振動対策、事故防止対策などの近隣住民への配慮、周辺の地域に通学・通園する児童・園児と工事車両との事故防止のための具体的な対策が高く評価された。</p>
スケジュール（工事工程）	<p>A3 は、供用開始の前倒し、資材調達に関する早期の情報共有、BIM の活用を通じた工期短縮、遅延防止に関する提案が高く評価された。</p> <p>B1 は、工期短縮のための工夫、工程遅延が発生した場合の対処に関する段階的な基準の設定が評価された。</p>
工事監理業務全般に係る事項	<p>A3 は、工事品質を高めるための本施設の特徴を踏まえた方策に関する提案が評価された。</p> <p>B1 は、品質確保のための具体的な方策、工事監理体制に関する提案が評価された。</p>
移転支援業務全般に係る事項	<p>A3 は、移転に向けた市との十分な協議、移転後の調整やフォローアップに関する方策が評価された。</p> <p>B1 は、クラウドツールを活用した移転機器の管理、BIM を活用した搬入動線の検討に関する提案が高く評価された。</p>

#### (4) 統括管理業務に関する事項

評価項目	審査講評
統括管理業務に係る事項	A3 は、窓口の一元化による円滑な統括管理を実施に資する管理体制、適切な課題の把握と問題解決のための方策が評価された。 B1 は、円滑な事業遂行のための統括管理体制、対応漏れを予防する期限管理システム、クラウドツールを活用した調整事項の可視化に関する提案が高く評価された。

#### (5) 維持管理業務に関する事項

評価項目	審査講評
建築物保守管理業務、建築設備等保守管理業務、外構等維持管理業務、什器・備品等管理業務に係る事項	A3 は、竣工前（維持管理業務着手前）の市との協議方法、水道庁舎の特性を踏まえた取り組み内容に関する提案が高く評価された。 B1 は、複層的な点検体制、快適な職場環境を維持するための点検に関する提案が評価された。
環境衛生業務・清掃業務に係る事項	A3 は、施設利用に配慮した日常清掃方法、使用頻度に応じた効果的な清掃内容に関する提案が高く評価された。 B1 は、最新技術を活用した業務品質の向上、清掃員の負担軽減に関する提案、業務内容への職員や利用者の意見反映による快適な環境維持に関する提案が高く評価された。
保安警備業務に係る事項	A3 は、機械警備を充実させたセキュリティ体制、災害時の災害対策活動支援に関する提案が評価された。 B1 は、センサーや防犯カメラの設置を充実させることにより、高い防犯レベルを提案している点が評価された。
事業期間終了時の引継ぎ業務に係る事項	A3 は、市の要望を反映した引継ぎ要望書の作成、引継ぎ協議での具体的な協議内容、事業終了後のフォロー体制に関する提案が高く評価された。 B1 は、施設の長寿命化、大規模修繕の実施に関する具体的な提案、着実な引継ぎのための協議に関する提案が高く評価された。
修繕業務に係る事項	A3 は、修繕内容の適正化や関連工事の集約化により、工事期間の短縮、それによる施設利用者への影響を最小化する提案が評価された。 B1 は、事業期間終了時を含めた長期修繕計画作成に関する提案、単年度の修繕集中の抑制に向けた提案が高く評価された。

(6) 入札参加者独自の提案に関する事項

評価項目	審査講評
地域経済への配慮	A3 は、積極的な地元企業等への発注や地元人材の優先的な雇用に関する提案が高く評価された。 B1 は、構成企業としての地元企業の参画、地元企業への PFI 事業のノウハウの継承、副次的な地域経済の活性化に関する提案が高く評価された。
事業者独自のノウハウやアイデア	A3 は、省エネ・脱炭素に向けた取り組みや災害時の通信環境の確保、周辺の小学校と連携した取り組みに関する提案が高く評価された。 B1 は、清掃活動を通じた地域との連携、市の魅力発信に関する提案が高く評価された。

## VI. 総評

本事業は、老朽化が進行し求められる耐震性能を有していない現在の水道庁舎に代わり、災害や危機事象に強い安全な水道を構築し、将来にわたって水道サービスを持続させていくための新たな水道庁舎の施設整備及び維持管理を行う P F I 事業である。

また、本事業は、P F I 方式を導入することによる効果を最大限に活かすため、維持管理企業のノウハウを施設整備段階でも発揮すること、設計企業、建設企業及び工事監理企業のノウハウを維持管理業務にも発揮すること等、各業務段階で事業者内の企業間で関わりあう仕組みや、代表企業等が S P C 内各企業を統括し、事業全体をマネジメントする仕組み等についての提案を期待する事業でもある。

事業者の募集においては、これらの事業条件に加えて、物価高騰等の社会情勢を踏まえながら、2グループから入札提出書類（提案書）の提出があり、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であった。

また、職員の業務効率への配慮だけでなく全ての利用者が使いやすく、防犯・安全性、セキュリティレベルが高いこと、さらには耐震安全性が高く、大規模地震時でも一定の機能維持、業務継続、給水機能が確保されることが期待されていたところ、安全で管理しやすいセキュリティ計画、構造計画に関する高度な追加検証や耐震安全性を最大限上げた計画に関する提案が見受けられたことは、本事業を P F I 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ヒアリングも踏まえた上で、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、P F I 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 B1 の提案は、各審査項目の大半において高い評価を得ており、各企業の専門分野におけるノウハウが効果的に融合された、信頼性の高い水道庁舎に相応しい優れた提案であった。

一方、外構計画については歩行者及び車両動線の錯綜などの配置計画が懸念される、平面計画については、2階以上への諸室への荷物等の円滑な運搬動線の確保が必要である、諸室配置については職員の利用動線や災害時の対応への配慮が必要である、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 B1 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し、以下に示す項目について、十分な検討に基づいて事業が推進されることを強く望む。

- ・事業を進めるにあたっては、要求水準書等に記載されている事項の意図について、市と十分認識を共有した上で設計や施工等に確実に反映するとともに、要求水準書や提案書を遵守するためのモニタリング体制及びその具体的な手法を確立し、事業期間を通じて運用すること。

- ・外構計画については、駐輪場台数の確保及び車両動線と歩行者動線の錯綜に配慮するよう、配置計画と合わせて十分に検討すること。
- ・提案された平面、動線、諸室計画等については、来庁者や職員にとってより使いやすい施設としていくために、職員の意見を聴取して設計段階で十分に精査すること。
- ・構造計画については、大地震に対する耐震安全性をより確実に確保し、大地震発生後も十分な執務機能を維持するために、地震時の損傷箇所の早期把握や修繕等の対策を検討すること、またそのための十分な検討体制を整えること。
- ・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への騒音・振動について十分配慮すること。
- ・維持管理について、利用者等の安全確保を最優先として、本施設の運営に支障を及ぼすことがなく、執務等が快適に行われるよう配慮すること。また、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保つよう確実に業務を行うこと。
- ・地上に設置された耐震性貯水槽なども十分活用し、水道事業の PR に繋がるよう施設整備・管理運営を通じた積極的な働きかけについて、市と十分協議しながら、更なる方策の検討を進めていくこと。
- ・「安心・信頼される体制をつくる」「災害対策拠点をつくる」「環境に配慮し、将来につなげる」という新水道庁舎の基本方針に基づいた事業推進となるよう、市との連携のもと更なる検討を進めていくこと。
- ・市民に親しまれるシンボリックな外観を目指し、地域の良好な景観の形成に向け、さらなる検討を進めていくこと。

最後に、本事業における入札参加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 建物の概要

	庁舎棟
構造	鉄筋コンクリート造（耐震構造）
階数	地上3階
建築面積	1,370.99 m <sup>2</sup>
延べ面積	3,710.26 m <sup>2</sup>

#### <外観透視図>



#### <内観透視図（エントランスホール）>



※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（予定）

	日 程
設計・建設工事	事業契約締結日～令和 10 年 2 月 29 日
開庁準備期間	令和 10 年 3 月 1 日～3 月 31 日
供用開始日	令和 10 年 4 月 1 日
維持管理期間	令和 10 年 4 月 1 日～令和 25 年 3 月 31 日 (15 年)

※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していましたが令和 10 年 5 月上旬から令和 10 年 4 月 1 日へ短縮するとの提案がありました。