

原山公園再整備運営事業
事業者選定過程及び審査講評

平成 29 年 8 月

堺市 P F I 事業検討委員会
(原山公園再整備運営事業)

< 目次 >

1. 事業概要.....	1
(1) 事業の目的.....	1
(2) 事業内容.....	1
(3) 事業期間.....	2
(4) 事業の業務範囲.....	3
2. 落札者の決定手続き.....	4
(1) 募集及び選定の方法.....	4
(2) 検討委員会の設置.....	4
(3) 審査の流れ.....	4
(4) 選定スケジュール.....	6
3. 審査及び選定の経緯.....	7
(1) 第1回検討委員会（平成28年11月1日）.....	7
(2) 第2回検討委員会（平成29年1月10日）.....	7
(3) 一次審査（入札参加資格確認）.....	7
(4) 二次審査（入札・基礎審査）.....	7
(5) 第3回検討委員会（平成29年5月13日）による二次審査（提案審査）..	8
4. 審査講評について.....	14
(1) 各評価項目の審査.....	14
(2) 総評.....	16

1. 事業概要

(1) 事業の目的

「原山公園再整備運営事業」（以下「本事業」という。）は、原山公園の活性化と梅・美木多駅周辺の賑わいの創出に寄与し、もって泉北ニュータウンの再生に資することを目的とする。

事業の実施に当たっては、梅・美木多駅前活性化土地利用構想を踏まえ、泉北ニュータウンの公園緑地が抱える課題の解決や地域ニーズに対応し、多様な主体（市、大学等教育機関、地域まちづくり活動団体、駅前商業者など）との連携により公園再整備運営を行う。

(2) 事業内容

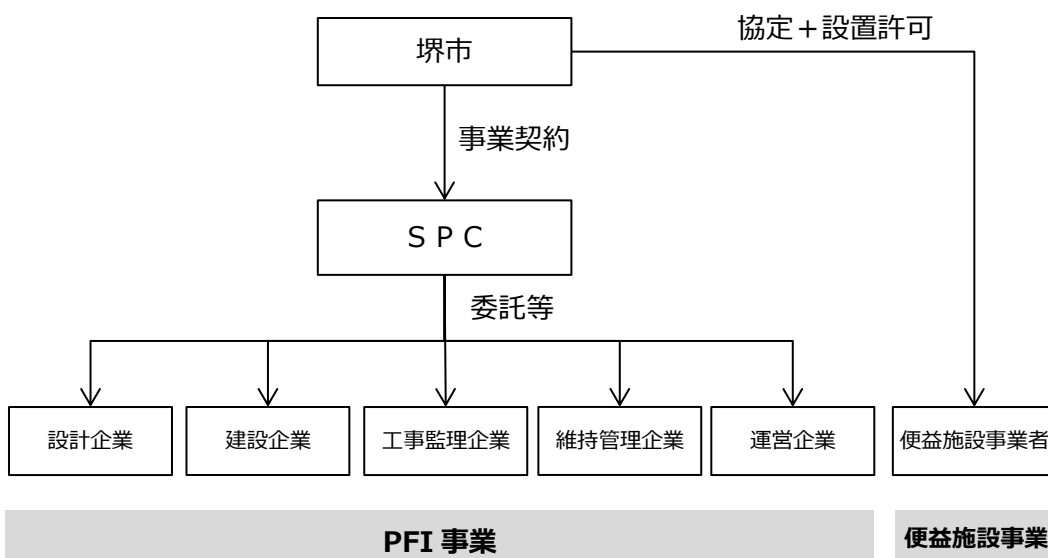
①事業対象

本事業では、屋外プール等施設及び屋内施設（以下これらを「公園施設」という。）から構成される原山公園と、原山公園内において民間事業者が主体的に運営する便益施設を一体的に整備するものとし、事業スキームは図表 1 となる。

本事業のうち、公園施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運營業務及び SPC 運営管理業務（以下これらを「PFI 事業」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。）に基づく特定事業の対象とする。

本事業のうち、便益施設の設計業務、建設業務、工事監理業務及び運營業務（以下「便益施設事業」という。）は、PFI 法に基づく特定事業の対象外とし、市が便益施設事業を行う企業（以下「便益施設事業者」という。）に対し都市公園法第 5 条に基づく設置許可を行ったうえで、市と便益施設事業者との間で締結する協定に基づき、独立採算により実施する。ただし、設置許可を受けた便益施設事業者は設置を行った便益施設の適切な管理を行うこととする。

図表 1 事業スキーム



②事業方式

a) PFI 事業

公園施設については、PFI 法第 2 条第 5 項に定められる選定事業者が PFI 事業を実施することのみを目的に設立される SPC（以下「PFI 事業者」という。）が公園施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務（以下「施設整備業務」という。）を行った後、その所有権を市に移転したうえで、事業期間を通じて公園施設の維持管理業務、運營業務及び SPC 運営管理業務（以下「運営等業務」という。）を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

b) 便益施設事業

便益施設事業者が自らの独立採算事業として、原山公園内に便益施設を整備し、その運営を行う。便益施設事業の実施に当たっては、市が設置許可を行うとともに、市と便益施設事業者との間で協定を締結する。

(3) 事業期間

①PFI 事業

新しく設置する屋外プール、駐車場、かもめ広場（多目的スペース）及び屋内施設（以下これらを「新施設」という。）と新施設以外に区分して PFI 事業の事業期間を下表に示す。

区分	期間
施設整備業務の期間	事業契約締結日（※1）～平成 32 年 6 月 30 日
新施設の供用開始日	平成 32 年 7 月 1 日
維持管理業務及び運營業務の期間	新 施 設：平成 32 年 7 月 1 日～平成 52 年 3 月 31 日 新施設以外：平成 31 年 4 月 1 日（※2）～平成 52 年 3 月 31 日

※1 平成 29 年 9 月を予定

※2 平成 31 年 3 月 31 日までの施設整備完了を条件とするものではない。

②便益施設事業

便益施設事業の事業期間を下表に示す。公園施設との一体的な運営を期待するため、新施設と同時期に供用を開始するものとする。

区分	期間
設計・建設業務の期間	協定締結日（※）～平成 32 年 6 月 30 日
供用開始日	平成 32 年 7 月 1 日
運營業務の期間	平成 32 年 7 月 1 日～平成 37 年 6 月 30 日

※ 平成 29 年 9 月を予定

③便益施設事業の運営業務の期間に係る特則

a) 提案による運営期間

便益施設事業の運営業務の期間については、その事業特性に鑑み、供用開始後 5 年の運営継続を義務とするが、より長期の運営継続を妨げるものではないため、5 年を超える運営継続の提案を認める。ただし、提案の最長期間は、PFI 事業の運営等業務の期間の満了日までとする。

なお、設置許可の期間については、都市公園法第 5 条第 3 項に規定する期間の範囲内で許可し、これを超える運営期間の提案があった場合は、同項の規定により更新するものとする。

b) 提案による運営期間を超える延長及び更新

便益施設事業者は、提案に基づき協定書において定められた便益施設事業の運営期間を延長することができる。この場合の最長延長期間は、当該運営期間を超えない（例：当該運営期間が 5 年間の場合は 5 年、7 年間の場合は 7 年）、かつ PFI 事業の運営等業務の期間の満了日は超えないものとする。なお、この最長延長期間を超えた更なる延長は行わないものとする。

また、便益施設事業者は、当該期間を延長する場合、当該期間満了日の 4 か月前までに、市に対して、設置許可の更新を申し入れることとする。かかる申し入れを市が承認した場合、設置許可の更新を行うものとする。

(4) 事業の業務範囲

PFI 事業者が実施する業務範囲は次のとおりとする。業務の詳細は要求水準書を参照すること。

- ①設計業務
- ②建設業務
- ③工事監理業務
- ④維持管理業務
- ⑤運営業務
- ⑥SPC 運営管理業務

2. 落札者の決定手続き

(1) 募集及び選定の方法

PFI 事業及び便益施設事業を実施する民間事業者の募集及び選定に当たっては同時に行い、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び計画内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）を採用した。

(2) 検討委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者等により構成される「堺市 PFI 事業検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置した。なお、検討委員会の委員は、次のとおりである。

委員長	増田 昇	（大阪府立大学 名誉教授）
委員	黒田 研二	（関西大学人間健康学部人間健康学科 教授）
委員	中川 澄	（ほなみ法律事務所 弁護士）
委員	橋寺 知子	（関西大学環境都市工学部建築学科 准教授）
委員	布施 健	（株式会社日本政策投資銀行関西支店 企画調査課長）

(3) 審査の流れ

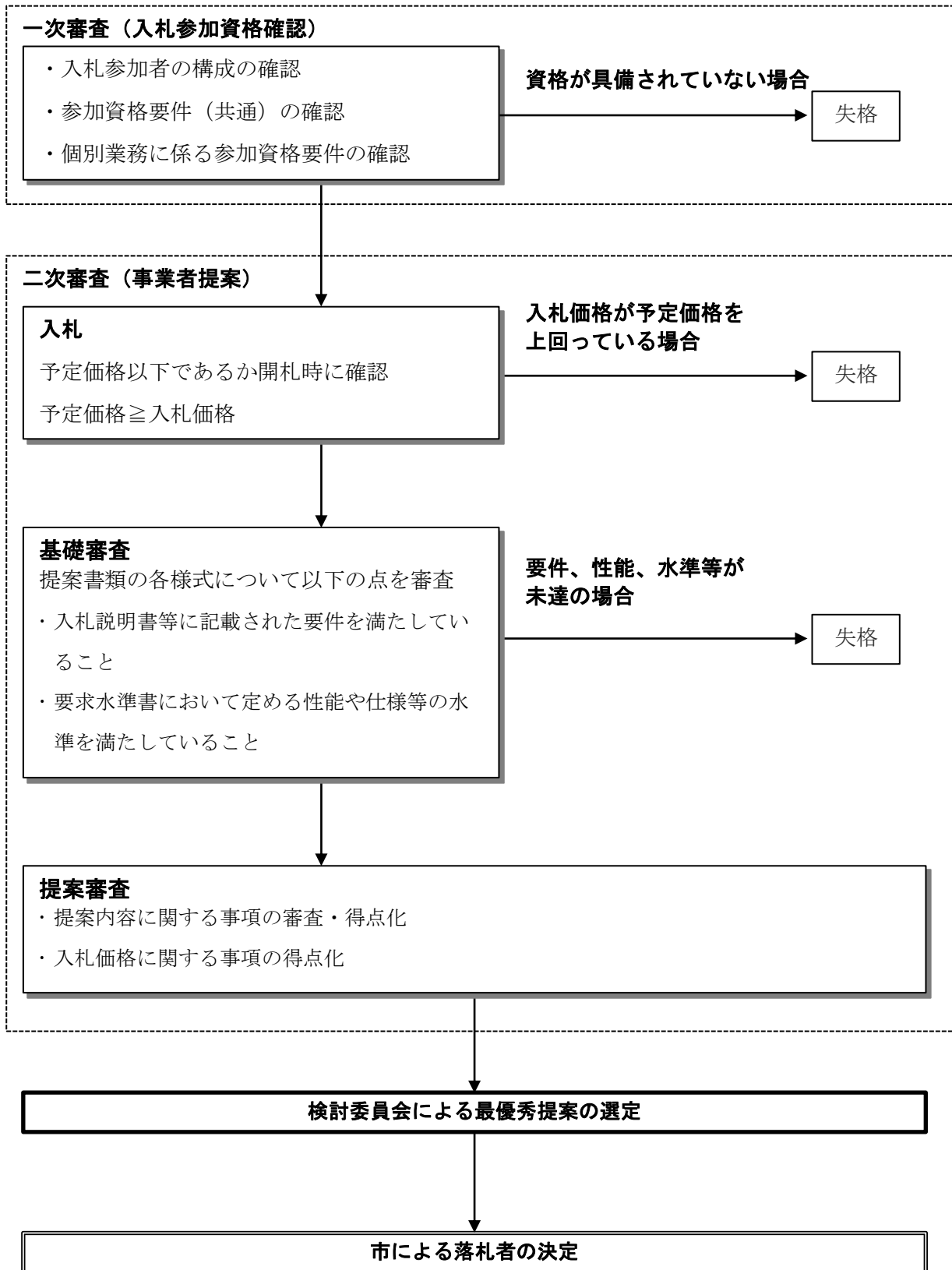
図表 2「審査の流れ」に示すとおり、審査は二段階に分けて実施し、入札参加希望者の資格を確認する入札参加資格に係る審査（以下「一次審査」という。）と、一次審査を通過した入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「二次審査」という。）を実施した。

なお、一次審査における審査は、二次審査のために提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、一次審査の結果は二次審査に影響しないものとした。

二次審査では、検討委員会が、公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、提案内容の審査項目及び入札価格を総合的に評価し、最優秀提案を選定した。

市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定した。

図表 2 審査の流れ



(4) 選定スケジュール

日程	内容
平成 28 年 11 月 1 日	第 1 回検討委員会
平成 28 年 11 月 22 日	実施方針・要求水準書（案）の公表
平成 29 年 1 月 10 日	第 2 回検討委員会
平成 29 年 1 月 27 日	入札公告、入札説明書等の公表
平成 29 年 1 月 27 日	入札説明書等に関する質問・意見の受付
平成 29 年 2 月 6 日	入札説明書等に関する説明会
平成 29 年 2 月 10 日	入札説明書等に関する質問・意見（参加資格関係）への回答
平成 29 年 2 月 17 日 ～平成 29 年 2 月 21 日	参加表明書及び参加資格確認書類の受付
平成 29 年 2 月 23 日	入札説明書等に関する質問・意見（参加資格関係以外）への回答（その 1）
平成 29 年 3 月 3 日	入札説明書等に関する質問・意見（参加資格関係以外）への回答（その 2）
平成 29 年 3 月 9 日	資格確認結果通知
平成 29 年 3 月 16 日	入札説明書等に関する質問・意見（参加資格関係以外）への回答（その 3）
平成 29 年 3 月 31 日	対話の実施
平成 29 年 4 月 21 日	入札・提案書の受付
平成 29 年 5 月 13 日	第 3 回検討委員会
平成 29 年 5 月 18 日	落札者決定
平成 29 年 5 月 24 日	落札者公表

3. 審査及び選定の経緯

(1) 第1回検討委員会（平成28年11月1日）

市が作成した実施方針（案）及び要求水準書（案）を確認した。

(2) 第2回検討委員会（平成29年1月10日）

特定事業の評価・選定について確認した。また、入札公告資料として、以下の資料を確認した。

- ・入札説明書
- ・要求水準書
- ・基本協定書（案）
- ・事業契約書（案）
- ・便益施設事業協定書（案）
- ・落札者決定基準

(3) 一次審査（入札参加資格確認）

平成29年2月21日に1グループから参加表明及び入札参加資格審査に関する書類の提出があり、入札説明書に示す入札参加者が満たすべき参加資格要件を満たしているかを審査した。その結果、当該グループにおいて参加資格を有することを確認し、一次審査通過者として選定し、平成29年3月9日付けで結果を通知した。

(4) 二次審査（入札・基礎審査）

①入札価格の確認

平成29年4月21日に一次審査通過者の1グループによる入札及び開札を行い、入札価格が予定価格を超えていないかを確認した。その結果、当該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。当該グループの入札価格は、4,709,961,000円（消費税及び地方消費税含む。）である。

②提案書の確認

平成29年4月21日に当該グループから提案書の提出があり、入札説明書等に示す必要な書類が全て提出されているかを確認した。その結果、当該グループにおいて必要な書類が揃っていることを確認した。

入札参加グループは以下のとおりである。

代表企業	構成企業	協力企業	便益施設事業者
・ 株式会社フージヤースリビングサービス	・ 大鉄工業株式会社 ・ 株式会社隆栄建設 ・ 住友林業緑化株式会社 ・ 株式会社スポーツアカデミー ・ 株式会社パスコ大阪支店	・ 株式会社石本建築事務所大阪オフィス	・ ジャパンウェルネス株式会社

③基礎審査

当該グループから提出された提案書について、入札説明書及び要求水準書に規定する条件を全て充足しているかどうかを審査した。その結果、当該グループの提案は、これを満たしていることを確認した。

(5) 第3回検討委員会（平成29年5月13日）による二次審査（提案審査）

検討委員会は、当該グループの提案書に関し、図表3「提案内容審査配点」に示す審査項目について審査を行った。

①入札価格に関する事項の得点化

市は、次の算式により配点を付与した。

入札価格に関する事項の得点＝

入札価格に関する事項の配点(250点)×

(提案のうち最低入札価格÷当該入札参加者の入札価格)

当該グループの得点は以下のとおりであった。

入札価格に関する事項の得点＝250点×(4,709,961,000÷4,709,961,000)
＝250点

②プレゼンテーション及びヒアリング

検討委員会は、当該グループの提案内容の確認を行うために、平成29年5月13日にプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

③提案内容に関する事項の得点化

検討委員会は、図表4「提案内容に関する事項」に示す評価の視点から提案書の内容を評価し、各審査項目の評価点を付与した。付与した評価点に評価荷重を乗じて各項目の得点を算出した。なお、各項目の評価点は、次の5から1までの5段階で評価した。

評価	評価基準	評価点
A	特に優れている	5
B	AとCとの中間程度	4
C	優れている	3
D	CとEとの中間程度	2
E	要求水準は満たしているが、優れた提案はない	1

④最優秀提案の選定

検討委員会は、委員ごとに「提案内容に関する事項」及び「入札価格に関する事項」の得点の合計「評価合計点」を算出し、各委員の評価合計点の和「総評価合計点」を算出した。結果は、図表5「提案内容審査結果」のとおりである。

市は、検討委員会における審査結果を踏まえ、平成29年5月18日付けで最優秀提案者である当該グループを落札者として決定し、結果を通知するとともに、平成29年5月24日付けで落札者を公表した。

図表 3 提案内容審査配点

審査項目	評価点	評価 荷重	配点
	(1,2,3,4,5)		
I. 提案内容に関する事項			750
1. 事業全体に関する事項			100
(1) 事業に関する基本的な考え方		× 20	/100
(2) 事業の実施体制			
(3) 事業の実施計画・経営			
2. 施設計画に関する事項			200
(1) 施設計画の基本的な考え方		× 16	/80
(2) 施設の全体計画			
(3) 各施設の計画			
1) 屋外プール等施設		× 24	/120
2) 屋内施設			
3. 施設の設計、建設及び工事監理業務等に関する事項			100
(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制		× 20	/100
(2) 施工計画・工程計画			
4. 施設の維持管理に関する事項			100
(1) 維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制		× 20	/100
(2) 建築物及び設備に係る維持管理業務			
(3) 警備・修繕業務			
(4) 園地に係る維持管理業務			
5. 施設の運営に関する事項			200
(1) 運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制		× 24	/120
(2) 公園全体に係る運営業務			
(3) 屋外プール等施設に係る運営業務			
(4) 屋内施設に係る運営業務			
(5) 需要に対する考え方		× 6	/30
(6) 自主事業の提案		× 10	/50
6. 便益施設業務に関する事項			50
(1) 便益施設事業の基本的な考え方及び整備・運営内容		× 10	/50
(2) 事業期間			
II. 入札価格に関する事項			250
合計			1000

図表 4 提案内容に関する事項

審査項目	評価の視点
I. 提案内容に関する事項	
1. 事業全体に関する事項	
(1) 事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・原山公園の活性化や柵・美木多駅周辺の賑わいの創出など、施設の設置目的及び市が重要と考える事項を踏まえ、独自の視点を持ち明確な方針が提案されているか。 ・設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための方針が示されているか。 ・個人情報保護に関する考え方や措置、情報管理体制が適切か。情報公開に関する考え方、取組姿勢が適切か。 ・人権尊重の考え方が適切か。 ・障害者や高齢者、子どもなどの利用に配慮した考え方が適切かつ具体的に示されているか。
(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業、構成企業、協力企業の役割分担が明確に提案されており、事業を遂行するための十分な経験、ノウハウを有した人材が配置されているか。 ・人材育成、研修計画が適切か。 ・緊急時等において、公園利用者の安全確保等の円滑な対応を行うための体制(市・PFI事業者等の連絡窓口や具体的なバックアップ体制)について、具体的かつ優れた提案がなされているか。
(3) 事業の実施計画・経営	<ul style="list-style-type: none"> <資金調達> ・自己資金等の資金調達手段が明確であり、確実性が担保された具体的な提案がされているか。 ・クラウドファンディング等、市の負担によらない資金を、公園施設の更なる充実や公園の活性化、賑わい創出に向けた取り組み等へ投資する提案がされているか。 ・財務の健全性と安定性が確保される具体的な提案がされているか。 <事業計画> ・利用料金収入等の事業収入の算定根拠が明確となった計画が提案されているか。 ・各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画が提案されているか。 <リスク管理方針> ・出資及び資金不足時における対応策が具体的に提案されているか。 ・各リスクについて具体的かつ適切なリスク管理に係る方策が提案されているか。 <収益還元> ・提案時の想定を超えて事業収益を得た場合、その一部について、市への利益還元又は公園への再投資に係る考え方と方策について提案されているか。
2. 施設計画に関する事項	
(1) 施設計画の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書に示す市の考え方を理解し、公園の活性化、利用者の利便性につながる有効な提案となっているか。
(2) 施設の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <景観> ・周辺景観と調和した、公園としてふさわしい景観を形成する提案がされているか。 <環境> ・生物多様性に配慮した提案がされているか。 ・地球環境に配慮した省エネルギーシステムの構築などの積極的な取り組みが実現される提案がされているか。 ・周辺住民及び周辺環境への影響に配慮した提案がされているか。 <安全・防災・防犯> ・利用者の安全管理、災害時等の対応、防犯対策が確実に実施される提案がされているか。 <バリアフリー・ユニバーサルデザイン> ・年齢、性別、障害の有無等に関わらず、全ての利用者が快適・安全に利用できる提案がされているか。 <動線計画> ・利用者の利便性や安全性、緊急時の対応に配慮した提案がされているか。

(3) 各施設の計画	
1) 屋外プール等施設	<p><屋外プール></p> <ul style="list-style-type: none"> ・レクリエーションプールとして魅力的な提案がされているか。 ・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。 <p><屋外プール諸室></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各諸室が必要十分な規模で確保され、利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案となっているか。 <p><園路></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性及び安全性、防犯対策を考慮した提案がされているか。 ・利用者の健康づくりの場としても活用できる提案がされているか。 <p><憩いの森></p> <ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性及び景観へ配慮した提案がされているか。 ・里山再生につながる提案がされているか。 <p><かもめ広場・すこやか広場></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の健康づくりの場として活用できる提案がされているか。 ・かもめ広場に設置する多目的スペース(有料)において、収益性を向上する提案がされているか。 ・地域の賑わい創出の場として活用できる提案がされているか。 <p><ため池></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全性に配慮した提案がされているか。 ・農業用水利に十分配慮した提案がされているか。 <p><駐車場・駐輪場></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性、安全性及び交通渋滞への配慮がされた提案がされているか。
2) 屋内施設	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもから高齢者まで誰もが、健康づくり、体力づくり等、健康増進を期待できる施設としての提案がされているか。 ・施設規模、配置等について、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案がされているか。 ・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。 ・利用者の健康づくりに資する様々なプログラム等が提供されることを考慮した提案がされているか。 ・施設規模、配置等について、施設利用者の利便性・機能性を考慮した提案がされているか。 <p><更衣室エリア></p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要十分な規模が確保され、利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案がされているか。 <p><共用部></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案がされているか。 <p><管理エリア></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性及び安全性、防犯対策に配慮した提案がされているか。
3. 施設の設計、建設及び工事監理業務等に関する事項	
(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・安全かつ効率的に実施できる考え方が示されているか。 ・品質保証や周辺住民及び周辺環境に配慮した考え方が示されているか。 ・材料選択・施工方法については、長期的な施設仕様を配慮した考え方が示されているか。 ・適正かつ明確な人員体制が提案されているか。 ・業務の連携が円滑に行える体制となっているか。
(2) 施工計画・工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民に十分に配慮した計画となっているか。 ・業務が安全かつ円滑に実施され、確実に実施される計画となっているか。
4. 施設の維持管理に関する事項	
(1) 維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全の考え方を考慮した提案がされているか。 ・事故や災害等の未然防止及び発生時の対応について考慮した提案がされているか。 ・適正かつ明確な人員体制が提案されているか。 ・サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。
(2) 建築物及び設備に係る維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・点検、保守等の計画が具体的で適切な提案となっているか。 ・利用者が快適かつ衛生的に施設を利用できるような提案がされているか。 ・利用者の安全性及び予防保全の考え方に十分配慮した具体的な提案がされているか。 ・利用者の安全性、利便性及び快適性に配慮した提案がされているか。
(3) 警備・修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全性及び緊急時対応について具体的な提案がされているか。 ・利用者の安全性及び予防保全の考え方に十分配慮した具体的な提案がされているか。
(4) 園地に係る維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木の種類、生育状況、自然環境及び景観に配慮した提案がされているか。 ・利用者の安全性及び緊急時の対応について具体的な提案がされているか。

5. 施設の運営に関する事項	
(1) 運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもから高齢者まで誰もが、健康づくり、体力づくり等、健康増進ができる考え方が示されているか。 ・原山公園の活性化や地域の賑わい創出に資する考え方が示されているか。 ・原山公園全体を長期的かつ計画的に管理運営する考え方が示されているか。 ・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある考え方が示されているか。 ・休業日、開館時間が市民サービスの向上につながっているか。 ・適正かつ明確な人員体制が提案されているか。 ・利用者への情報提供、広報宣伝に関しての考え方が適切かどうか。 ・サービスの質の維持において有効かつ具体的なセルフモニタリングの方法等が提案されているか。
(2) 公園全体に係る運営業務	<p><多様な主体と連携・協力、公園の活性化、賑わい創出事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の活性化、賑わい創出に資する具体的で有効な提案がされているか。 ・連携する具体的な主体が想定されているか。 <p><健康増進事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもから高齢者まで幅広い年齢層を対象とした健康づくりができる提案がされているか。 ・公園全体や柵緑道を健康づくりの場として活用する具体的な提案がされているか。 <p><子育て支援事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもの体力向上、自然遊び等を通じた子育て支援に関する具体的な提案がされているか。 <p><安全・安心な公園運営></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全管理、災害時等の対応、防犯対策が確実に実施される提案がされているか。
(3) 屋外プール等施設に係る運営業務	<p><屋外プール及び屋外プール諸室に係る運営業務></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある具体的な提案がされているか。 ・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。 <p><駐車場等の運営業務></p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性、安全性及び交通渋滞への配慮がされた提案がされているか。 <p><園路、憩いの森、広場等の園地に係る運営業務></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある具体的な提案がされているか。
(4) 屋内施設に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の持つノウハウが発揮された効率性、実効性及び創造性がある具体的な提案がされているか。 ・十分な安全管理が徹底される提案がされているか。
(5) 需要に対する考え方	<p><需要予測></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各施設ごとの利用者数の想定が、運営を担当する事業者の実績、本事業の立地条件及び状況等から勘案し、説得力のある提案となっているか。 <p><利用者の確保方策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な利用料金体系を設定することで、施設利用者にとって利便性が高く、継続利用を促す提案となっているか。 ・市民のニーズを把握し、運営に反映する有効な仕組みを設けた提案となっているか。 ・多くのリピーターを確保、定着させるための具体的な工夫がされた提案となっているか。
(6) 自主事業の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・地域まちづくり活動団体、大学及び駅前商業施設等と連携した住民参画事業、原山公園のマネジメントを通じた柵・美木多駅周辺の賑わい創出に資する事業など、原山公園の活性化及び地域の賑わい創出が期待できる具体的かつ魅力的な優れた提案がされているか。
6. 便益施設業務に関する事項	
(1) 便益施設事業の基本的な考え方及び整備・運営内容	<ul style="list-style-type: none"> ・原山公園の賑わい創出、市民の交流の場となる考え方が示されているか。 ・利用者の便益や周辺住民に配慮した施設計画となっているか。 ・PFI事業者と連携した具体的かつ効果的な提案がされているか。
(2) 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・より長期の運営期間の提案がされているか。

図表 5 提案内容審査結果

審査項目	配点	総評価 合計点
I. 提案内容に関する事項	3750	1978
1. 事業全体に関する事項	500	200
(1) 事業に関する基本的な考え方	500	200
(2) 事業の実施体制		
(3) 事業の実施計画・経営		
2. 施設計画に関する事項	1000	664
(1) 施設計画の基本的な考え方	400	256
(2) 施設の全体計画		
(3) 各施設の計画	600	408
1) 屋外プール等施設		
2) 屋内施設		
3. 施設の設計、建設及び工事監理業務等に関する事項	500	300
(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制	500	300
(2) 施工計画・工程計画		
4. 施設の維持管理に関する事項	500	300
(1) 維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制	500	300
(2) 建築物及び設備に係る維持管理業務		
(3) 警備・修繕業務		
(4) 園地に係る維持管理業務		
5. 施設の運営に関する事項	1000	414
(1) 運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制	600	264
(2) 公園全体に係る運営業務		
(3) 屋外プール等施設に係る運営業務		
(4) 屋内施設に係る運営業務		
(5) 需要に対する考え方	150	60
(6) 自主事業の提案	250	90
6. 便益施設業務に関する事項	250	100
(1) 便益施設事業の基本的な考え方及び整備・運営内容	250	100
(2) 事業期間		
II. 入札価格に関する事項	1250	1250
合計	5000	3228

※ 配点 5000 点＝委員の持ち点 1000 点×5 人

4. 審査講評について

(1) 各審査項目の講評

審査項目	講評
I. 提案内容に関する事項	
1. 事業全体に関する事項	
(1) 事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・原山公園の活性化に関し、原山公園再整備基本計画案など市の方針を理解した考え方が示されており評価できる。 ・拇・美木多駅前周辺の賑わいの創出に関する考え方は、具体性に乏しいため、具体的な展開に向けて更なる詰めが求められる。
(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業のマネジメントを専業とする企業を配置するなど、明確な役割分担及び経験・ノウハウを活かした実施体制が示されており評価できる。 ・事業マネジメント体制について、施設整備連絡会や運営維持管理連絡会のほか事業全体について運営協議会を設け堺市と協議する仕組みが示されており評価できる。
(3) 事業の実実施計画・経営	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達や事業計画、リスク管理方針、収益還元については確実性のある具体的な提案であることが評価できる。 ・クラウドファンディングによる資金調達については具体性に乏しいため、具体的な展開に向けて更なる詰めが求められる。
2. 施設計画に関する事項	
(1) 施設計画の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外プール面積や駐車場台数の確保、周辺住民への配慮など、要求水準を踏まえた上で具体的かつ有効なゾーニングの提案であることが評価できる。
(2) 施設の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設の配置について、地形的に平地が少ない条件下において、限られた予算の中でコンパクトにまとめられおり評価できる。 ・台数確保が困難な中でも平面駐車場とした点、周辺住民への騒音にも配慮した屋外プールの配置など、公園の景観や環境に配慮した提案であることが評価できる。 ・歩行者、車利用者、サービス車両や緊急車両等それぞれの利便性や安全性に配慮した動線計画であることが評価できる。
(3) 各施設の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外プール諸室と屋内施設を一体で整備することで、効率的な配置が実現されているとともに、屋外プール及び屋内施設利用者双方の利便性が確保されるなど、優れた提案であることが評価できる。 ・施設利用者と管理運営者の視点を取り入れた施設の配置・仕様となっていることが評価できる。 ・防犯対策として、防犯カメラを設置する提案となっているが、公園利用の活性化により、人の目が行き届くことによって犯罪の抑止に役立てるといった観点を実施設計時に考慮されたい。
3. 施設の設計、建設及び工事監理業務等に関する事項	
(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務等の基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務を安全かつ効率的、円滑に実施するために必要な人員体制が具体的に示されており評価できる。
(2) 施工計画・工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民に配慮し、安全かつ円滑に業務が実施される施工計画が示されており評価できる。 ・開園までのスケジュールがきびしい条件の下で、適切な工程計画が示されており評価できる。

4. 施設の維持管理に関する事項	
(1) 維持管理業務の基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予防保全や災害時対応等を考慮した具体的な体制が示されており評価できる。
(2) 建築物及び設備に係る維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 点検・保守等に関する主要項目の一覧が示され、作業内容や実施頻度など具体的な提案であることが評価できる。
(3) 警備・修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕業務については具体的なフローが示されているものの、全体として提案の具体性が乏しいため、今後の展開に向けて更なる詰めが求められる。
(4) 園地に係る維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 樹木の種類や生育状況、利用者の安全性などに配慮した提案であることが評価できる。 ・ 憩いの森の里山管理について、森林管理経験を有するボランティア等の協力・参画を呼び掛ける提案がされており評価できるが、多様な主体との連携や参画に当たっては、具体的な行動に向けて、仕組みや体制づくりを十分に検討して実施されたい。
5. 施設の運営に関する事項	
(1) 運営業務に関する基本的な考え方及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもから高齢者までが楽しめる多彩なプログラムを実施するほか、屋内施設の開館時間を平日は 22 時までとするなど、市民サービスにつながる提案が示されており評価できる。 ・ 利用者への情報提供や広報宣伝は、ホームページ等の開設やパンフレットの作成・配布によるものとする提案がされているものの、他の積極的な広報や営業活動についても検討されたい。
(2) 公園全体に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康づくりにつながる多彩なプログラムや子どもの年齢等に 応じた水泳教室など、具体的なコンテンツが示されており評価できる。 ・ 多様な主体との連携や賑わい創出に関する提案については具体性が乏しいため、今後の展開に向けて更なる詰めが求められる。
(3) 屋外プール等施設に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有資格者の監視員・救護員を適切に配置し、全ての利用者に平等かつ安全で安心なサービスを提供する提案であることが評価できる。
(4) 屋内施設に係る運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康増進プログラムや子育て支援に関するプログラムが示されており評価できる。
(5) 需要に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地条件や商圈人口等を勘案した需要予測がされているほか、利用者の利便性に配慮した利用料金設定やリピーター確保のための方策などが示されており評価できる。
(6) 自主事業の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外プールシーズン以外の利活用について、屋外プール用の更衣室を一体的に使用できる構造としていることに加え、子ども向けの多様なプログラムの実施や屋外プールへの健康遊具の設置等、季節ごとの運営状況に応じて適切に展開されることを期待する。
6. 便益施設業務に関する事項	
(1) 便益施設事業の基本的な考え方及び整備・運営内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多くの利用者で賑わうと想定される場所への設置、屋内施設会員登録等の準備室としての活用等、利用者の便益や P F I 事業との連携が示されており評価できる。 ・ 便益施設は、緑道に隣接して配置することで公園のにぎわい創出のほか、緑道の防犯効果も期待できる。
(2) 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の要求水準を最低限充足させる提案であった。

(2) 総評

本事業は、原山公園の活性化と梅・美木多駅周辺の賑わいの創出に寄与し、泉北ニュータウンの再生に資することを目的とする。

応募グループは1グループであったが、限られた期間と予算の中、様々な条件をクリアすることが求められ、提案に当たっては困難な事業であったと推察される。応募グループからの提案は、原山公園の景観や環境に配慮するとともに、市民の健康増進の実現に向けた堅実な提案内容であるとともに、十分に実現性が見込まれる提案となっていた。その応募グループの意欲、真摯な提案姿勢に対して、敬意と謝意を払うものである。

検討委員会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、その結果、総合的にみて当該グループを最優秀提案者に選定した。

検討委員会として審査・選定するに当たり、本事業本来の目的に基づく市民サービスの向上のため、以下の諸点に十分配慮するよう、提言として附帯する。

①公園利用者、多様な主体との意見交換の機会と場の創出について

自主事業で提案されていた、公園利用者をはじめとする多様な主体との意見交換の機会と場の創出（ラウンドテーブル型式による協議会の設置・運営等）は、原山公園の活性化や賑わい創出に向けて非常に重要な取り組みである。協議会の活動目的やメンバー構成、運営の仕組みなどについて、今後の具体的な展開に向けてさらなる検討を深めていただきたい。

②便益施設について

便益施設は、原山公園の賑わい創出はもちろんのこと、緑道の防犯上の観点からも重要な施設である。以上の目的がより長期的・継続的に果たされるよう、便益施設の維持、向上に向けて積極的に検討していただきたい。

③クラウドファンディングについて

クラウドファンディングは、重要な資金源であり、各種の公園設備の整備等に活用することでより一層の賑わい創出が期待できることから、具体性を持って積極的に検討していただきたい。

④駅前商業施設との連携について

本事業は、原山公園だけでなく梅・美木多駅周辺の賑わいの創出を目的とするものであり、駅前商業施設との連携は不可欠である。駅前再開発も進みつつあることも踏まえ、駅前商業施設との積極的な連携を検討していただきたい。

⑤市との連携について

本事業は、設計・施工から維持管理・運営までの長期的な事業である。本事業の目的が十分に達成されるよう、設計・施工段階だけでなく維持管理・運営段階においても、モニタリング業務等も含め、市との柔軟かつ緊密な連携を図っていただきたい。