

水と緑の健康都市第1期整備等事業

審査講評

平成17年6月

水と緑の健康都市第1期整備等事業

PFI事業者選定審査委員会

1. 審査結果

(1) 要求水準の達成確認

応募者の提案内容が要求水準を満たしていることを確認した。

(2) 総合評価審査

定量的事項の審査

「落札者決定基準」に基づき得点化を行い、50点を付与した。

定性的事項の審査

「落札者決定基準」に基づき、各項目について審査した結果、29.23点を付与した。

審査項目	配点	得点	
1. 事業理念	3.0	2.10	
事業理念	3.0	2.10	
2. 事業計画に関する項目	6.0	3.90	
事業体制	事業実施体制	3.0	1.80
	出資構成等		
	リスク対応		
財務計画	資金調達・償還計画	3.0	2.10
	収支計画		
3. 施設整備に関する項目	8.0	2.90	
設計	環境・景観への配慮	3.5	1.70
	機能性・快適性への配慮		
建設	工程計画	4.5	1.20
	施工における環境・安全への配慮		
4. 保留地販売に関する項目	18.0	10.04	
保留地先行取得	6.0	1.04	
保留地販売代理および先行取得済保留地の販売	販売計画	5.0	3.50
	実施体制	3.0	2.40
	販売促進計画	4.0	3.10
5. 運営・維持管理に関する項目	5.0	3.50	
運営	実施体制	1.5	0.75
	運営計画		
地区センターの維持管理	実施体制	1.5	1.20
	維持管理計画の妥当性		
都市基盤・里山の維持管理	実施体制	2.0	1.55
	維持管理計画の妥当性		
6. 自主提案事業に関する項目	7.0	4.69	
里山運営事業	事業計画	1.0	0.94
	事業の継続性・安定性		
タウンマネジメント事業	事業計画	2.0	1.85
	事業の継続性・安定性		
商業施設等収益事業	事業計画	4.0	1.90
	事業の継続性・安定性		
7. 総合評価	3.0	2.10	
その他総合評価	3.0	2.10	
合計	50.0	29.23	

(3) 定量的事項と定性的事項の合計

定量的事項の得点(50点)と定性的事項の得点(29.23点)を合計し、総合得点を79.23点とした。

(4) 優秀提案者の選定

審査の結果、提案内容は、要求水準を全て満たしていることが確認され、定性的事項の得点が20点以上となることが確認された。

以上の結果から、審査委員会は応募者からの提案は本事業を適切に遂行することのできる妥当な提案と判断し、応募者を優秀提案者として選定した。

2. 講評

はじめに

本事業は、水と緑の健康都市第 1 期整備における、都市基盤・地区センター・里山施設等の施設整備・運営・維持管理、保留地処分支援、保留地先行取得、さらには自主提案による独立採算事業を含めた複雑多岐にわたる事業である。

それに加え、保留地処分支援や保留地先行取得など業務遂行に高度なノウハウが必要であること、独立採算事業では民間事業者側が需要リスクを負うことなど、事業者には高度な事業体制組成能力、業務遂行能力、リスク管理・対応能力が問われる事業である。

委員会としては多数のグループの参加を期待したが、入札参加は 1 グループであった。

(1) 審査項目毎の内容

事業理念

提案された事業理念、「まちづくり」、「家づくり」、「サービスづくり」は、府側の事業目的、「多世代共生」、「環境共生」、「地域共生」が十分に理解された具体的な提案であった。また、この理念が、施設整備、保留地販売、運営・維持管理及び自主提案事業の提案に展開されていた。

事業計画に関する項目

本事業の基幹業務である施設整備、保留地販売、運営・維持管理とも相応の実績と信用力がある企業で構成され、各者が適切な分担で出資を行っており、かつ、SPC にリスクを残さない事業体制が構築された提案であった。

資金調達については、プロジェクトファイナンスによる融資が計画され、資本金、劣後融資は妥当な水準となっており、また、予備的資金の確保や追加の劣後ローン枠の設定がなされ、安定した財務計画であった。

施設整備に関する項目

施設の設計では、周辺景観との調和、環境への配慮について、水と緑を象徴する提案、自然エネルギー活用についての提案がなされた。

具体的な計画内容については、地域の植生に対する配慮、まちの個性にふさわしいデザインとすることなど、実施段階において、より一層の検討が望まれる。

また施工については、工程の前倒し提案はなかったものの、諸手続きを含む適切な工程計画となっており、環境への配慮、安全への配慮についても具体的な提案がなされていた。

保留地販売に関する項目

保留地先行取得業務については、残念ながら最低水準の 51 区画を取得する提案であったが、販売計画は妥当な提案であった。

販売計画については、先行取得用地と処分支援用地の販売時期がバランスよく計画されていた。また、保留地販売における大きな障害となる保留地ローンに関し、販売担当企業が保証を行う提案がなされている点が高く評価された。

実施体制については、十分な実績とノウハウを持つ企業が担当し、業務の一定性、総合性を確保できる体制が構築されていた。

販売促進計画については、まちの PR、販売広告とも要求水準を超えた積極的な提案があった他、里山イベント、夜間警備とも、府の意図を十分に理解し、的を射た提案となっていた。

運営・維持管理に関する項目

維持管理業務と運営業務を一括した一体的な実施体制を整え、現地常駐スタッフを24時間、365日体制で配置するとともに、維持管理企業が保有するシステムを活用したバックアップ体制が提案されており、実施体制が高く評価された。

また、住民や来訪者に対する直接的な対応や、住民等の声を業務遂行にフィードバックするなど、きめ細かな提案もなされた。物販施設については、市街化状況に応じ、商品構成を適切に追加対応することが提案された。

自主提案事業に関する項目

大阪府が求めた全ての自主提案事業について提案がなされ、まちの魅力向上や住民・来訪者への利便性確保に貢献するサービスが提供される点が評価された。

1) 里山運営事業

里山運営組織の設立及び自立に積極的に関与・支援し、自立した里山運営組織が実施する里山活動等を後援することが提案された。

2) タウンマネジメント事業

インフォメーションサービスや電動貸自転車の貸出サービスなど、住民の暮らしを支援するフロントサービスを提供するとともに、地区センターの多目的スペースを活用したカルチャースクールを開催すること等が提案された。

3) 商業施設等収益事業

商業施設の提案は無かったが、地区センターの活性化とパーク・アンド・バスライドの促進への貢献を目的として、地区センターエリア内の対象地を活用した有料駐車場の整備が提案された。

総合評価

多岐にわたる提案項目に対して、代表企業及び構成員がその実績・ノウハウを発揮し、堅実かつ優れた提案がなされており、事業に対する強い取り組み意欲が感じられる計画であった。

(2) 総括

入札参加は1グループであったが、事業全般にわたって高い水準の提案であると認められたため、当該グループを優秀提案者として選定した。

審査過程においては、提案評価はもちろんのこと、事業実施段階における事業者に対する期待・要望についても多くの議論がなされた。

本事業は都市基盤整備を含む、まちづくり全般を対象とする事業であり、その意味においてわが国初のPFI事業として社会的意義は極めて大きいと言える。また本事業では共生・協働型まちづくりを指向しており、里山運営組織の設立や府と事業者による協働型の事業実施など、これまでのPFIの枠組みを超えた、PPPの枠組みとしてとらえられるべき事業である。この2つの意味において、本事業は極めて挑戦的な事業である。

今後の事業実施段階においても、本事業は社会経済状況、市場環境などに大きな影響を受けることとなる。今後の様々な変化に対応できる枠組みを構築するためには、SPC会議や

販売促進協議会のあり方、モニタリングのあり方が今後契約段階における大きな課題である。また、現時点で詳細化が困難である事項については、事業実施段階において、より魅力的なかたちで具体化されることを強く希望する。

本事業が真の意味で、20世紀型のニュータウン開発を超えた、21世紀型の共生・協働型のまちづくりを実現するためには、今後の事業者による事業推進はもちろんのこと、大阪府および箕面市の積極的な取組が期待される。

この箕面の地から、わが国のPFI事業の新たな歴史が始まることを祈念して、講評の結びとする。