

大阪府営久宝寺緑地プール再整備・管理運営事業

落札者の決定について

令和6年7月

大阪府

1 入札参加資格審査

1 グループにより、入札参加資格申請があり、入札説明書に基づき、入札参加資格の審査を行ったところ、申請のあった1グループについて、入札参加資格を有していることを確認した。

2 開札及び入札価格の確認

入札参加者は1者であり、当該入札参加者から提出された入札金額について、予定価格 4,281,509 千円（消費税及び地方消費税を除く）の範囲内であることを確認した。

また、予定価格 4,281,509 千円のうち、設計・建設業務については 1,567,156 千円、管理運營業務（指定管理業務）については 2,714,353 千円（すべて消費税及び地方消費税を除く）、のそれぞれ範囲内であることを確認した。

なお、入札参加者は以下のとおりである。

入札参加者名：久宝寺緑地プロジェクトグループ

【構成員】

項目	企業名
代表企業	株式会社美交工業
構成企業	佐藤工業株式会社大阪支店
構成企業	株式会社ナイス
構成企業	プロジェクトブレイン株式会社
構成企業	株式会社ハッピネスラボ
協力企業	パシフィックコンサルタンツ株式会社 大阪本社
協力企業	株式会社 桜珈琲

3 提案審査

(1) 基礎審査

当該入札参加者から提出された事業計画書等がすべて揃っており、事業計画書に記載された内容が、次に掲げる基礎審査項目を満たしていることを確認した。

ア 事業計画書の内容が要求水準書に示す要求水準を満たしていること。

イ 入札説明書、提出書類作成要領及び様式集に示す事業計画書の作成に関する条件について遵守していること。

ウ 事業計画書全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。

(2) 事業計画書の定量化審査

当該入札参加者から提出された事業計画書について、落札者決定基準で定めた審査基準に基づき審査を行った結果、2ページの「表1 事業計画書の定量化審査の結果」のとおり。

(3) 入札価格の定量化審査

当該入札参加者から提出された入札価格は、4,281,503 千円（消費税及び地方消費税を除く）であり、落札者決定基準で定めた入札価格の得点化に係る算定式により、得点を算出した結果、入札価格に対する得点は60点である。

(4) 総合評価点の算出及び落札候補者の選定

事業計画書の定量化審査及び入札価格の定量化審査より、当該入札参加者の総合評価値は、152.16点であり、当該入札参加者を落札候補者として選定した。

なお、落札候補者として選定された事業者は、府による落札者決定の後、SPCを設立し、府がPFI事業者及び指定管理者の決定に係る議案を議会に提出し、その議決をもってSPCをPFI事業者・指定管理者として決定する予定である。

審査項目	配点	総合評価値
I. 事業提案に関する事項		
I-1. 事業全体に関する事項	20	12.08
I-2. 施設の計画に関する事項	30	19.00
I-3. 施設の設計に関する事項	30	19.58
I-4. 施設の建設に関する事項	10	6.25
I-5. 施設の管理・運営に関する事項	40	28.58
I-6. 魅力向上事業に関する事項	10	6.67
II. 入札価格に関する事項	60	60
合計	200	152.16

表1 事業計画書の定量化審査の結果

4 審査講評について

(1) 選定理由

選定委員会での審査において、選定理由は以下のとおり。

- ・マネジメントプランに掲げられた目標像である『「防災」「健康」「地域」をテーマとした新たな賑わいを生み出す公園』を踏まえ、「誰にも優しく、未来につなげるパークマネジメントの実現」を基本理念に、それを具現化する取組が提案されており、府民サービスの向上が期待される。
- ・独自性のあるアミューズメントプールの整備や、年間を通じて活用できる、幼児プールの屋内化など、民間ノウハウを最大限活用した魅力ある提案であり、今後の利用者の増加が期待できる。
- ・管理棟を新築と改修により2棟に分けることで、従来、2階建てであった更衣室やシャワールームなどを、平面利用できるようにしたことに加え、段差のないプールサイド、泳げない利用者も楽しめる噴水広場を整備するなど、バリアフリーに配慮した、誰もが使いやすく楽しめる施設整備の提案となっている。
- ・また、既存管理棟はリノベーションと適切な補修計画によりコスト削減を図るなどライフサイクルコストにも配慮された建築計画となっている。
- ・魅力向上事業においても、屋内プールでのスイミングスクール事業や、テニスコートでの夜間利用を可能とする照明設置等、多様な年齢層に配慮した事業が提案され、新たな公園の利用促進が見込まれる。
- ・公園利用者だけではなく、公園で働く人に対しても、インクルーシブな観点での配慮がなされていることは評価できる。
- ・防災面においても、公園利用者に対し、災害時にプール水を有効に活用することや、一時的な避難を支援するなど、利用者の安全安心につながる提案となっている。

(2) 附帯意見

選定委員会での審査を経て、選定委員会からの附帯意見は以下のとおり。

選定委員会として審査・選定するに当たり、本事業本来の目的に基づく府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、意見する。

- ・屋内プールにおいては通常の夏季プール営業期間外の運営において、府民に広く利用の機会が提供されるよう、サービスの充実を期待する。
- ・今後のプール利用者の増加も見据えつつ、家族連れの利用者をはじめ誰でも無料でゆったりと過ごせるプールサイドエリアが十分に確保された計画とすること。
- ・新築する屋内プール施設のカフェについては、通年にわたり公園利用者が利用できるように、屋外空間も含めた設計となるよう計画すること。
- ・「地域に使いこなされる」という提案の実現に向けて継続的に取り組まれることを期待する。

5 その他

(1) 評価点（委員ごと）

評価点について、委員ごとの点数は以下のとおり。

審査項目	配点	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	F委員	総合 評価値
I. 事業提案に関する事項								
I-1. 事業全体に関する事項	20	13.50	6.00	15.00	13.00	12.50	12.50	12.08
I-2. 施設の計画に関する事項	30	19.50	7.50	22.50	19.50	22.50	22.50	19.00
I-3. 施設の設計に関する事項	30	20.00	12.50	22.50	22.50	20.00	20.00	19.58
I-4. 施設の建設に関する事項	10	7.50	2.50	7.50	6.25	6.25	7.50	6.25
I-5. 施設の管理・運営に関する事項	40	28.50	17.50	33.50	31.50	31.00	29.50	28.58
I-6. 魅力向上事業に関する事項	10	5.00	2.50	7.50	10.00	7.50	7.50	6.67
II. 入札価格に関する事項	60	60						60
合計	200	154.00	108.50	168.50	162.75	159.75	159.50	152.16

注：「II. 入札価格に関する事項」の項目は、提案価格により点数が算出されるため、委員別の記載としていない。

注：各審査項目の評価点は、各委員の評価の平均値であり、入札参加者の総合評価値は各審査項目の評価点の合計である。端数処理のため、各委員の評価点合計の平均と入札参加者の総合評価値は一致しない。

(2) 入札の経緯

① 入札公告、入札説明書等の公表

令和5年9月15日（金）

② 現地見学会

令和5年9月26日（火）

令和5年11月29日（水）

③ 入札書及び事業計画書の提出期間

令和6年3月21日（木）から同月22日（金）

(3) 大阪府都市公園施設整備運営事業者選定委員会及び大阪府都市公園指定管理者選定委員会開催概要

① 委員

都市公園施設整備運営事業者及び指定管理者の選定を引き続き実施することから、現時点は委員の氏名は非公開とし、選定が終了した後速やかに公表するものとする。

② 委員選定の考え方

申請に係る収支計画や安定的な経営基盤、管理運営に係る法的課題、利用者の視点など様々な視点から意見を聴取するため、弁護士、公認会計士及び経営分野の学識経験者から各1名、造園や建築に関する学識経験者から3名の計6名を選定した。

③ 審査の経緯

令和5年2月6日(月)	現地視察
令和5年3月7日(火)	実施方針(案)等の審議
令和5年3月22日(水)	実施方針(案)等の審議
令和5年7月19日(水)	入札説明書等の審議
令和6年4月11日(木)	入札参加者へのヒアリング項目の確認
令和6年4月26日(金)	入札参加者へのヒアリング
令和6年5月20日(月)	審査
令和6年6月21日(金)	落札候補者の選定