

**貝塚市新庁舎整備事業  
審査講評**

令和元年9月12日

貝塚市新庁舎整備事業に係る事業者選定委員会



貝塚市新庁舎整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、貝塚市新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するため、貝塚市（以下「市」という。）が公告した公募型プロポーザルにおいて、貝塚市新庁舎整備事業募集要項に基づき審査を行い、優先交渉権者を選定しましたので審査結果及びその講評をここに報告します。

令和元年 9月 12日

貝塚市新庁舎整備事業に係る事業者選定委員会

委員長 三好 庸隆

## 1. 選定委員会の構成

選定委員会の構成は下表のとおりです。

**表：選定委員会委員（敬称略）**

役職	氏名	所属
委員長	三好 庸隆	武庫川女子大学 教授
副委員長	若本 和仁	大阪大学大学院 准教授
委員	中務 正裕	弁護士法人中央総合法律事務所 弁護士
委員	清水 和也	東陽監査法人 公認会計士
委員	田中 利雄	貝塚市副市長
委員	石崎 隆弘	貝塚市副市長
委員	鈴木 司郎	貝塚市教育長

## 2. 事業者選定の経過

公募型プロポーザルにおける事業者選定の経過は下表のとおりです。

**表：事業者選定の経過**

日程	内容
2019年	
1月30日	市長から本事業に係る事業者選定に関する諮問 「第1回選定委員会」 ・選定委員会の担当事務について ・新庁舎整備事業の概要について
3月8日	「第2回選定委員会」 ・貝塚市新庁舎整備事業優先交渉権者選定基準（案）について
4月3日	民間事業者の公募
4月4日～15日	募集要項に関する質問受付
4月16日～5月10日	競争的対話の参加申込
5月10日	募集要項に関する質問に対する回答及び公表
5月17日、20日	競争的対話
5月24日～30日	参加表明書及び資格審査申請書の受付
5月31日～6月6日	資格審査の確認
6月7日	資格審査の結果発送
7月24日～31日	提案書の受付
8月1日～7日	基本的事項の確認並びに提案価格及び付帯事業の提案価格の確認
8月8日	「第3回選定委員会」 ・資格審査の結果報告について

8月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本的事項の確認結果の報告</li> <li>・ 提案価格及び付帯事業の提案価格の結果の報告</li> <li>・ 審査手順の説明</li> </ul>
8月26日	提案書の内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング実施に係る通知発送 「第4回選定委員会」 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査手順の確認等について</li> <li>・ 提案書の内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング</li> <li>・ 審査</li> <li>・ 優先交渉権者の選定</li> <li>・ 市長へ本事業に係る事業者選定に関する答申</li> </ul>

### 3. 資格審査

4者より参加表明書及び資格審査申請書の提出があり、市が資格審査を行ったところ、全4者について適格であることを確認しました。

### 4. 基本的事項等の確認結果及び選定委員会における審査の結果

資格審査の結果、適格であった4者のうち、3者から参加辞退届の提出があり、1者から提案書の提出がありました。

提案があった1者について市が基本的事項の確認並びに提案価格及び付帯事業の提案価格の確認を行ったところ、適格でありました。選定委員会において審査を行い、三菱UFJリース株式会社を代表企業とする三菱UFJリースグループを優先交渉権者に選定し、市長へ答申を行いました。

選定結果、応募者の構成及び総合評価点は以下のとおりです。

**表：選定結果、応募者の構成及び総合評価点**

選定結果	優先交渉権者
応募者名	三菱UFJリースグループ
代表企業	三菱UFJリース株式会社
構成企業	株式会社奥村組関西支店 株式会社大建設計大阪事務所 株式会社ザイマックス関西
総合評価点(配点200点)	151.1点

## 5. 審査講評

### (1) 応募者の講評

選定委員会において、以下の内容を評価しました。

#### 【事業計画】

- ・代表企業及び構成企業は、多数の業務実績を持ち、安定的な業務実施体制が構築されていること。
- ・責任の所在が明確なセルフモニタリング手法や体制が示されていること。
- ・信頼性の高い確実な資金調達計画と、安定的な事業収支計画を備えた提案であること。
- ・地元企業等の積極的な活用と、地域人材の積極的な採用による、地域経済への貢献が示されていること。

#### 【施設計画】

- ・周辺の街区との連続性の弱さが課題ではあるが、街区の中央に歩行者優先のオープンスペースをまとめて確保しており、一定のメリットがある提案であること。
- ・エコシャフト等による自然エネルギーの活用及びランニングコストを削減する省エネルギー施策が示されていること。
- ・省エネルギーなどの環境配慮や、室内の快適性や景観への配慮なども含めた評価指標である CASBEE S ランクの取得に対する強い意志が示されていること。

#### 【新庁舎開庁準備計画】

- ・移転業務に関して、十分な準備期間の設定や、来庁者の利便性に配慮した業務体制等、一定以上の技術レベルに基づいた移転作業方法等が具体的に示されていること。
- ・市民参加型のグランドオープンイベントが提案されていること。

#### 【維持管理計画】

- ・防犯体制について、防犯カメラを設置し、24 時間 365 日の体制で非常時に対応できる提案であること。

また、選定委員会において、今後の事業実施上の課題として、以下の指摘がありました。

- ・環境への配慮として採用した設備を、長期にわたり適切に機能させること。
- ・維持管理業務及び運営業務は、25 年間の長期にわたり実施されることから、市民や市職員の評価をその都度反映できる業務実施体制を構築する必要があること。
- ・民間収益施設について、100 社を超える候補企業に対し協議を行う等、民間収益事業者の誘致の実現のための積極的な行動は評価できるが、現段階において出店希望を示した企業は見つかっていない。引き続き最大限の努力をもって民間収益事業者の誘致に取り組むこと。

## (2) 総評

優先交渉権者となった三菱UFJリースグループの提案は、非常にバランスのとれた内容となっており、「誰もが利用しやすい庁舎」、「市民の交流の場となる庁舎」、「市民の安全・安心を支える庁舎」、「環境にやさしい庁舎」、「柔軟で機能的な庁舎」、「市民が親しみを持てる庁舎」という視点から様々な提案があり、新庁舎整備の基本理念として掲げる「人がつどい未来輝く 安全・安心な庁舎」の実現が期待できるものでした。

今後、三菱UFJリースグループにつきましては、市との協議及び基本協定の締結を経て事業契約を締結し、本事業を実施することになります。事業の実施にあたりましては、市との密接なパートナーシップのもとで、選定委員会から評価された提案内容を確実に遂行していただくとともに、指摘のあった課題及び事業を遂行する際に発生した課題の解決に向け、最大限の努力をもって取り組んでいただくことを期待します。

最後に、応募者の熱意と創意工夫に対して、また、最終的には提案書の提出に至りませんでした。参加表明をいただいた3者に対して、心から敬意を表しますとともに、本事業が順調に実施され、更なる市民の利便性の向上、防災拠点機能の充実につながり、さらに、貝塚市のまちづくりの推進に寄与することを願い、講評の結びとします。

以上