

平成 25 年 8 月 12 日

川西市中央北地区 PFI 事業者選定委員会  
委員長 加藤晃規

### 川西市中央北地区 PFI 事業に関する応募提案の審査講評について

川西市中央北地区 PFI 事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、本事業への応募 2 グループから提出された提案書について、あらかじめ市が公表した「川西市中央北地区 PFI 事業者審査基準」（以下、「審査基準」という。）に基づいて審査を行い、審査の結果、最優先提案者として奥村組グループを選定し、市に答申しました。

審査に対する講評は下記のとおりです。

### 記

#### 選定委員会委員

（敬称略・五十音順）

氏名	所属
市村 和雄	兵庫県立大学大学院会計研究科教授 公認会計士
大西 正光	京都大学大学院工学研究科都市社会工学専攻助教
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部教授
北原 鉄也	関西学院大学大学院総合政策研究科 総合政策学部教授
橋本 有輝	弁護士

#### 1. 優先交渉権者決定までの経緯

平成 24 年 11 月 22 日	実施方針の公表
平成 25 年 2 月 26 日	募集要項等の公表（公募公告）
平成 25 年 5 月 31 日	事業提案の受付
平成 25 年 7 月 8 日	優先交渉権者の決定

## 2. 応募提案

平成 25 年 5 月 31 日に、2 グループからの応募提案がありました。

## 3. 資格審査

各応募グループとも参加資格を満たしていることを確認しました。

## 4. 提案審査

各応募グループとも要件を満たしていることを確認しました。

## 5. 評価・選定

### (1) 提案内容の評価

各応募グループの提案内容について、審査基準に示した審査項目及び評価の視点に基づいて審査し、評価点を算出しました。評価点の算出方法は、各委員が提案内容を審査項目ごとに 5 段階で評価し、次に示す配点比率を該当項目の配点に乗じて評価点を付与しました。

また、提案内容の評価にあたり、各応募グループからプレゼンテーションを受けた後、選定委員による応募グループへのヒアリングを実施しました。

#### 【評価区分及び配点比率】

評価区分	配点比率
A	100%
B	75%
C	50%
D	25%
E	0%

### (2) 見積価格の評価

提案見積価格については、審査基準に示した数式により数値化した得点を評価点としました。算出方法は次のとおりです。

都市基盤施設の整備等に係る対価に関する提案見積価格

$$\text{得点} = 75 \text{ 点} - (\text{提案者の見積価格} - \text{最少提案見積価格}) \div 1 \text{ 千万円}$$

取得宅地の買取対価に関する提案見積価格

$$\text{得点} = 75 \text{ 点} - (\text{最大提案見積価格} - \text{提案者の見積価格}) \div 1 \text{ 千万円}$$

### (3) 最優秀提案の選定

提案内容の評価点（300 点満点）と見積価格の評価点（150 点満点）を合計し、各応募グループの総合評価点を算出しました。その結果、最高得点を獲得した奥村組グループの提案を最優秀提案として選定しました。

## 6. 審査結果

### (1) 提案内容の定性的事項に関する評価

各応募グループの提案内容の定性的事項に関する評価について、選定委員会が審査基準に基づいて評価した結果は、次のとおりです。

審査基準に基づく審査項目及び配点				評価結果			
審査項目			配点	小計	提案受付番号		
1. 事業理念							
事業理念			10	10	9.50	7.00	
2. 事業計画							
事業体制	事業実施体制		10	20	3.17	3.00	
	出資構成				3.17	3.17	
	リスク対応				3.17	3.00	
財務務計画	資金調達・償還計画		10		5.00	4.38	
	収支計画			5.00	4.38		
3. 都市基盤施設の整備等に関する事項							
設計	市民ワークショップへの参加・助言		10	115	8.00	7.50	
	地下貯留槽の活用提案		20		17.00	11.00	
	低炭素化・未利用エネルギーの活用提案		20		16.00	12.00	
	防災機能に関する提案		20		20.00	16.00	
	災害時に対応したエネルギーシステム提案		20		18.00	15.00	
	環境・景観への配慮		5		4.50	3.25	
整備	工程計画		5		4.75	4.75	
	施工における環境・安全への配慮		5		5.00	4.25	
	区画整理全体の工事進捗調整		5		4.75	4.00	
	地域貢献		5		4.75	3.75	
4. 維持管理・運営に関する事項							
維持管理	実施体制		5	120	4.50	4.25	
	維持管理計画		5		4.50	3.75	
市民参加コーディネート計画	公園・せせらぎ遊歩道の設計・施工段階の市民参加計画		30		22.50	19.50	
	公園・せせらぎ遊歩道の維持管理への市民参加計画		30		22.50	19.50	
	実施体制		5		4.50	4.50	
低炭素化まちづくり提案	低炭素化まちづくり提案（PFI事業区域内）		20		16.00	16.00	
	市が行う区画整理事業全体（PFI事業区域外を含む）のまちづくりモニタリングに対する支援計画		10		8.50	8.50	
	実施体制		5		4.50	4.00	
中央北地区全体のエリアマネージメント計画	事業者主体による付加価値向上の取り組み		5		4.75	3.50	
	中央北地区に立地する各種主体との連携		5		4.50	3.25	
5. 取得用地の活用に関する事項							
活用計画	取得した市関連用地における低炭素化等まちづくり提案		20	35	19.00	13.00	
	開発計画（土地利用計画）		15		15.00	11.25	
合計			300		262.50	217.42	

(2) 見積価格に関する評価

各応募グループの提案見積価格について、審査基準に基づき数値化した結果は、次のとおりです。

提案受付番号	提案見積価格の評価点
	149.20
	99.13

(3) 総合評価

各応募グループの総合評価について、審査基準に基づき「(1)提案内容の定性的事項に関する評価」及び「(2)見積価格に関する評価」の合算した総合得点は次のとおりです。

提案受付番号	定性的事項に関する評価	見積価格に関する評価	合計
	262.50	149.20	411.70
	217.42	99.13	316.55

7. 選定委員会講評

(1) 総評

最優秀提案となった提案内容は、当地区の地域性、提案内容の具体性や実現可能性及びコーディネート業務の費用対効果などの視点に優れていたことに加え、本事業を实践する上でのPDCAサイクルを意識した、より具体的な提案内容となっており、事業全体の安定性と発展性を兼ね備えた提案でした。

なお、本事業は、区画や道路、公園等の公共施設整備に加えて、市民参加や地区全体の付加価値の向上を目指したまちづくりコーディネート業務を実施するうえで、民間事業者からの多様かつ実践可能性の高い提案が引き出されたと考えられます。さらに、公園整備と住宅用地の活用提案を事業提案の一部に含めることとしたことは、住宅用地活用の魅力を増進させた可能性があり、民間住宅開発を誘致するうえでインセンティブとなった可能性があると考えられます。

当委員会は、最優秀提案を選定し、川西市長へその旨を答申して役割を終えましたが、本提案に基づいて本事業が前向きに推進されることにより、魅力あふれる‘キセラ川西’が実現することを願ってやみません。

以上