

門真市庁舎エリア整備に係る P D O 事業

審査講評

令和 6 年 6 月 17 日

門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会

門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、門真市庁舎エリア整備に係るP D O事業（以下「本事業」という。）に関して、事業者選定基準（令和6年1月9日公表）に基づき、受注候補者及び次点候補者の選定を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和6年6月17日
門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会
委員長

目次

1	公募の目的	1
2	委員会の構成	1
3	審査の手順	2
4	審査等の経過	3
5	応募者の一覧	3
6	基礎的事項の確認	4
7	提案審査	4
8	審査の講評	6

1 公募の目的

門真市（以下「市」という。）では、昭和38(1963)年に建設した旧本館に耐震性や老朽化等の課題があったことから、平成25(2013)年から隣接する旧第六中学校の校舎を仮庁舎（本館）として活用しています。また、別館は、昭和46(1971)年に建設した建物を現在も使用しており、50年以上が経過しています。

庁舎エリア周辺においては、防災性の向上や居住環境の改善を図るため市街地の再整備を進めてきたものの、「防災機能を有する公園の整備」及び「老朽化した市庁舎の建替え」が残された課題となっていました。

課題の解決を図り庁舎エリア整備を推進すること、理想の働き方や公民連携、ウェルビーイング（幸福感）といった社会潮流の変化があること、そして周辺でエリアマネジメントやウォーカブル（居心地が良く歩きたくなる状態）といった新たなまちづくりのプロジェクトを公民連携で推進していること等から、庁舎エリアの整備に向け、令和3(2021)年度に庁内の若手職員を中心としたプロジェクトチームを発足し、将来を見据えた「理想の働き方」「公民連携を核とした庁舎エリアのあり方」について議論を重ねてきました。

市では、その成果をもとに、エリアの具体的な取り組みを進めるうえで、上位計画や周辺エリアの動向、その他考慮すべき状況等からコンセプトやゾーニング・施設配置等についてまとめた「門真市庁舎エリア整備ビジョン」を令和4年4月に策定しました。

続いて、未来の庁舎・広場等に対する市民及び事業者の意見やプロジェクトチームでの議論を反映し、理想の働き方・公民連携といった視点を組み込んだうえで、基本的な考え方や整備方針、事業スキーム等を提示するとともに、公民連携による庁舎エリア整備へと展開していくための考え方を示した「門真市庁舎エリア整備基本構想」を令和5年6月に策定しました。

本事業は、庁舎エリアのコンセプト「みんなで描き、みんなでつなぐこのまちがキャンバスに」の実現をめざすものであり、「多様な利用を促す開かれた拠点」「新たな働き方と公民連携」「防災・持続可能性」「周辺との連携・波及」の基本的な考え方に基づき、庁舎エリアの整備及び運営等を行うことを目的とし、運営の視点を施設整備に反映させる狙いから、DO（デザイン・オペレート）方式を基調としつつ、基本計画の策定から業務に含めたPDO（プラン・デザイン・オペレート）方式を採用し、事業者を募集しました。

2 委員会の構成

分 類	氏 名	所属団体等
学識経験者	嘉名 光市	大阪公立大学大学院 工学研究科 教授
学識経験者	佐藤 泰	名古屋市立大学大学院 芸術工学研究科 講師
学識経験者	武田 重昭	大阪公立大学大学院 農学研究科 准教授
学識経験者	橋爪 紳也	大阪公立大学 現代システム科学研究所 特別教授
本市の職員	艮 義浩	門真市 まちづくり部長
本市の職員	宮口 康弘	門真市 総務部長

（敬称略、構成別50音順）

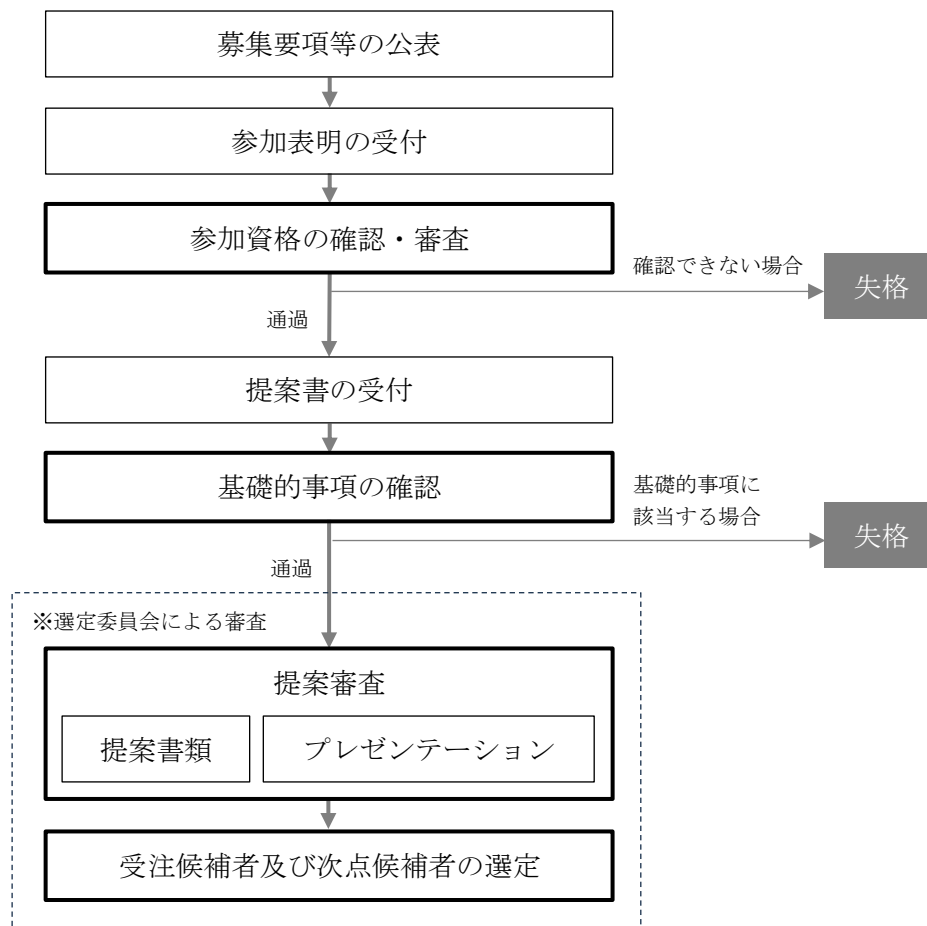
3 審査の手順

審査は、「参加資格の確認・審査」「基礎的事項の確認」「提案審査」に分けて実施しました。

「参加資格の確認・審査」では、参加表明時に提出された書類について、募集要項に記載した参加資格要件に基づき審査しました。

「基礎的事項の確認」では、提案書関連書類が基礎的事項に該当していないかについて審査しました。

「提案審査」では、委員会が事業者選定基準に基づき、提案内容に関して総合的に審査を行い、受注候補者及び次点候補者を選定しました。



4 審査等の経過

日 程	内 容	備 考
令和5年12月13日	第1回委員会	・募集要項等について ・選定の進め方、選定基準について
令和6年1月9日	募集要項の公表	市ホームページに公表
令和6年1月24日	現地見学会の開催	参加企業：9社
令和6年1月9日 ～30日	参加資格予備審査の受付	申請企業：7社
	募集要項等に関する質問の受付	質問数：111件
令和6年2月20日	参加資格予備審査結果の通知	申請者にメール通知
	質問に対する回答	市ホームページに公表
令和6年3月4日 ～8日	参加表明書等の受付	申請事業者：2グループ
令和6年3月22日	参加資格審査の確認通知	代表事業者にメールで通知
令和6年4月15日 ～19日	提案書等の受付	提案事業者：2グループ
令和6年5月21日	第2回委員会	・プレゼンテーション ・受注候補者及び次点候補者の選定

5 応募者の一覧

2グループから参加表明書等の提出がありました。

応募者が備えるべき参加資格要件を審査した結果、いずれの応募者も参加資格を有していることを確認したことから、令和6年3月22日付けで、応募グループの代表事業者に参加資格審査の確認結果を通知しました。

提案書番号	事業者名
くすのき	代表事業者：株式会社石本建築事務所大阪オフィス 構 成 員：特定非営利活動法人トイボックス 株式会社エス・イー・エヌ環境計画室 N2LANDSCAPE株式会社 株式会社シードコンサルタント大阪支社
さつき	代表事業者：株式会社アール・アイ・エー大阪支社 構 成 員：株式会社オープン・エー 株式会社スピーク 株式会社E-DESIGN 株式会社日比谷アメニス大阪支店 株式会社京阪流通システムズ パラカ株式会社

※グループの記載の順番は、参加表明書等の提出順としています。

6 基礎的事項の確認

令和6年4月19日までに2グループから提案書等の提出があり、市は、提案書等が事業者選定基準に記載の次に示す基礎的事項に該当していないことを確認しました。

【基礎的事項】 ・様式集に定めた提出書類に遺漏のあるもの。 ・募集要項等に定める方法において提案が作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）。 ・提案が法令又は条例違反に該当し、修正や差替え等では、回復できないもの。 ・提案が募集要項等に定める各種の与条件を明らかに満足していない場合や、禁止事項に該当していると認められるもので、修正や差替え等では、回復できないもの。 ・基本計画策定業務の価格提案が、募集要項に定める限度額を上回るもの。 ・設計業務、工事監理業務、エリアオープン準備業務、運営業務の参考見積の考え方に著しい不整合があり、修正や差替え等では、回復できないもの。

7 提案審査

事業者選定基準に基づき提案内容の審査を行いました。審査にあたっては、事業者名を明らかにせずに、令和6年5月21日にプレゼンテーション及びヒアリングを実施しました。得点については、評価項目に応じた「評価点」及び、有効な独自提案に対する「加算点」を付与しました。

（１）評価点

評価項目	配点
1 庁舎エリアの実現に向けた体制等	150
（１）本事業に関する基本的な考え方	60
（２）事業実施・マネジメント体制	60
（３）事業の安定性の確保	30
2 PDO事業の特性を活かした庁舎エリアの運営	300
（１）庁舎エリアの運営方針、実施計画及びスキーム	120
（２）市民及び市内事業者等の参画・協働・連携プロセス及び機運醸成	60
（３）エリア価値向上拠点の整備・運営	90
（４）運営フェーズにおける経済性への配慮	30
3 PDO事業の特性を活かした庁舎エリアの整備	300
（１）庁舎エリアの整備方針、土地利用及び施設配置	60
（２）構想の基本的な考え方を踏まえた新庁舎及び広場の整備計画	150
（３）景観及びデザインの考え方	60
（４）施設整備フェーズにおける経済性への配慮	30
合計	750

評価区分は、下表に示す5段階とし、評価点は、各評価項目の配点に対応する評価区分

の評価率を乗じて算出しました。

評価区分	判断基準	評価率
A	特に秀でて優れている	1.0
B	秀でて優れている	0.8
C	優れている	0.6
D	わずかに優れている	0.4
E	与条件を満たす程度	0.2

(2) 加算点

募集要項に記載がないものの、委員会が認める有効な独自性を備えた応募グループの提案内容に対して点数を付与するものです。

評価区分は、下表に示す5段階とし、加算点は、加算点の満点（60点）に対応する評価区分の評価率を乗じて算出しました。

評価区分	判断基準	評価率
イ	特に秀でて優れている	1.0
ロ	秀でて優れている	0.8
ハ	優れている	0.6
ニ	わずかに優れている	0.4
ホ	有効な独自性が認められない	0.0

(3) 審査の結果

応募グループの提案内容について、評価点及び加算点の採点結果を合計して、次表の通り、総合点を算出しました。

提案評価の結果、提案書番号「さつき」を受注候補者として、提案書番号「くすのき」を次点候補者として選定しました。

審査項目	くすのき	さつき
評価点（750点満点）	495点	582点
加算点（60点満点）	26点	36点
総合点（810点満点）	521点	618点
審査結果	次点候補者	受注候補者

8 審査の講評

本事業は、庁舎エリアに関する「運営」の視点を施設整備に大きく反映させる狙いから、基本構想で検討された、P D O方式（基本計画策定業務を担う事業者（P）、設計業務を担う事業者（D）、運営業務を担う事業者（O）を一括選定し、ひとつのチームとして業務を進める方式）により実施するものです。

そのような背景から、提案に求める内容也多岐にわたり、難易度の高い事業提案であったと思慮します。

結果として、2グループから提案書類の提出があり、いずれの提案も各事業者の実績に裏打ちされた創意工夫が盛り込まれており、市及び庁舎エリアの課題にしっかりと向き合った提案内容が示されていました。

委員会において、事業者選定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社アール・アイ・エー大阪支社を代表事業者とする応募グループを受注候補者として選定しました。

受注候補者の提案は、P D O事業の効果を十分に発揮することができる提案となっていました。特に、マネジメントアーキテクツという役割を設けることによる、設計段階と運営段階を上手く橋渡しできる体制構築のあり方が評価されました。

また、庁舎と広場の関係や、コンコースやコワーキングスペースでの活動など、様々な場面をイメージできる提案であるとともに、自由度が高く、市の要望等も受け入れることができる柔軟性を備えた庁舎デザインの考え方となっていました。

続いて、株式会社石本建築事務所大阪オフィスを代表事業者とする応募グループを次点候補者として選定しました。

次点候補者の提案は、分棟型の特徴的な庁舎デザインや、周辺広場との一体的な配置計画が特徴的で、運営段階においては、「ヒロバズ」という、市民の自主性に支えられるマネジメント組織のビルドアップのあり方や、実績を踏まえたコーディネーターの発掘などのリアリティを持った提案が評価されました。しかしながら、他部署も含めた職員間のコミュニケーションのあり方や機構改革等によるレイアウト変更への対応の難しさについて課題があるという意見が出ました。

今後、基本契約が締結され、事業に着手することになりますが、門真市及び受注候補者には、募集要項等に示した与条件はもちろんのこと、提案された内容、プレゼンテーションで示した内容を含め、市民、市内事業者等と真摯に向き合いながら本事業を進めていただくことを願っています。

そのうえで、委員会としては、本事業をさらに充実したものとするため受注候補者に対して、以下に示す事項に十分に留意し、本事業を実施されることを要望します。

○市と十分に協議を行い、基本計画を策定すること。特に、広場やエリア価値向上拠点の在り方については、丁寧に議論を重ねること。

○門真のまちづくりを対外的に発信する重要な役割を持つ事業であることから、運営に関わる新たなプレイヤーの呼びみや、門真に住みたいと思う人たちを増やすような取り組み

みを充実させること。また、閉じた運営組織にならないように、持続的な発展や展開に向けた、柔軟かつ開かれた組織の在り方についても検討すること。

- 特定の人だけではなく、市民の誰もが、まちづくりのプレイヤーになれるようなストーリーの導入を検討すること。
- エリア価値向上拠点の整備は、庁舎エリアだけではなく、門真市駅から古川橋駅にかけての周辺エリア全体の価値向上に資することを検討すること。
- 市民に加えて、市職員に対しても、公民連携やまちづくりに対する積極的な関わり方を検討すること。
- 建設コストだけではなく、ライフサイクルコストも含めたコスト抑制に取り組むこと。
- 市民にとって分かりやすい、利用しやすい庁舎エリアとするとともに、市職員にとっても働きやすい庁舎エリアとすること。
- 将来にわたって、市民や市職員が誇りを持ち続けることができる庁舎エリアとなるように本事業に取り組むこと。

最後に、限られた時間の中でこのような素晴らしい提案をいただいたことに対して敬意を表するとともに、本プロポーザルにご協力とご尽力をいただいたすべての方に深く感謝を申し上げます。

以上