

(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業
PFI 事業者選定
審査講評

令和 7 年 10 月 30 日

高 槻 市

高槻市は、(仮称)地域共生ステーション整備運営事業(以下「本事業」という。)に関して、審査基準(令和7年4月2日公表)に基づき、提案内容の審査を実施したので、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)第11条1項の規定に基づき、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和7年10月30日

高槻市長 濱田 剛史

目 次

第1 選定委員会の審議・審査等の経過.....	1
1 選定委員会の設置.....	1
2 選定委員会の開催実績.....	1
第2 審査結果.....	2
1 応募者.....	2
2 提案価格の確認.....	2
3 基本的事項確認.....	2
4 審査項目ごとの選定委員会の審査.....	2
5 総合評価点の算定による落札者候補の選定.....	3
第3 最優秀提案者の市への答申.....	3
第4 選定委員会における評価の概要.....	4
第5 審査の総評.....	8

第1 選定委員会の審議・審査等の経過

1 選定委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「高槻市 PFI 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において行った。

選定委員会は、次の5人により構成される。（敬称略）

委員	北詰 恵一	関西大学 環境都市工学部 教授
	松尾 光洋	平安女学院大学 子ども教育学部 教授
	筒井 のり子	龍谷大学 社会学部 教授
	中川 洋子	高槻市 総合戦略部 部長
	北野 豊	高槻市 都市創造部 部長

2 選定委員会の開催実績

	日時	主な審議事項
第1回	令和6年 8月30日（金）	1. 委員長及び副委員長の選出 2. （仮称）地域共生ステーション整備運営事業について 3. 実施方針（案）について 4. 要求水準書（案）について
第2回	令和6年 11月18日（月）	1. 実施方針（案）について 2. 要求水準書（案）について 3. 審査の進め方
第3回	令和7年 2月12日（水）	1. 実施方針の質問回答の報告 2. 審査基準について 3. 公募資料等について
第4回	令和7年 9月23日（火）	1. 第3回委員会の議事の確認 2. 経過報告 3. 基礎的事項の確認結果の報告 4. 意見交換・質問の分担等について 5. 審査 ・プレゼンテーション・質疑応答 ・審査・採点 6. 最終審査結果報告、講評・総括

第2 審査結果

1 応募者

市は、3者の参加グループから参加証明書等の提出を受け、募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格要件について、満たしていることを確認した。但し、3者のうち1者からは提案書類の提出前に応募辞退届の提出があったため、2者に対して審査を行った。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、グループ名により審査を行った。

グループ名	グループ内の企業数
芥川	10社
うの花	10社

2 提案価格の確認

提案価格が、提案上限額以下であることの確認を行った。

提案価格（消費税及び地方消費税相当額を含む）は、次に示す通りである。

提案受付番号	提案価格
芥川	6,720,326,312円
うの花	6,726,245,804円

提案上限価格：¥6,730,000千円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

3 基本的事項審査

提案価格について条件を満たしていることの確認後、提案書類の各様式に記載された内容を確認した結果、全ての応募者について、要求水準書に示す必要要件をすべて充足していることを確認した。

4 審査項目ごとの選定委員会の審査

評価項目	配点	芥川	うの花
全体共通	120点	92.50	85.00
施設整備業務	280点	190.00	225.00
維持管理業務	60点	45.00	45.00
運営業務等	340点	275.00	255.00
計	800点	602.50	610.00

5 総合評価点の算定による最優秀提案者の選定

選定委員会における審査結果は、次表の通りであり、選定委員会は、総合評価点の高かったうの花グループを最優秀提案者に選定した。なお、内容点の審査は、応募者の構成企業の実名及び提案価格を伏せて実施した。

審査項目	芥川	うの花
内容点	602.50	610.00
価格点	140.20	140.08
総合評価点	742.70	750.08

内容点：選定委員会において、審査項目ごとに評価項目及び評価の主な視点に基づき5段階評価を行い、その審査結果の合計点

価格点：200点×（提案上限額×0.7／応募者の提案価格）
なお、得点は小数点第3位を四捨五入

総合評価点：技術評価点及び価格点の合計

第3 最優秀提案者の市への答申

選定委員会は「うの花」を、最優秀提案者として最も適当な者として選定し、市に答申した。

グループ名	構成	企業名
うの花	代表企業	NEC キャピタルソリューション株式会社（その他）
	構成企業	大日本土木株式会社（建設（建築・造園・道路・水路）） 株式会社永大興業（建設（建築・造園・道路・水路）） 近鉄ファシリティーズ株式会社（維持管理） 近鉄造園土木株式会社（維持管理） 株式会社明日葉（運営）
	協力企業	株式会社安井建築設計事務所（設計・工事監理） 日本工営都市空間株式会社（設計・工事監理） 太陽工業株式会社（建設） 株式会社フォーシーカンパニー（運営）

第4 選定委員会における評価の概要

各提案に対する選定委員会での評価の概要は次の通りである。

評価項目		講評
全体共通		
本事業全体に関する事項		
事業全体への取組姿勢		・両グループとも本事業の目的等を踏まえた取組方針やコンセプト等に関する提案が示された。 ・芥川は、本事業の目的を踏まえた上で、独自のコンセプトを提案された点が評価された。 ・うの花は、本事業の目的を十分に理解し、取組姿勢を提案された点が評価された。
地域経済・地域社会への貢献		・両グループとも本事業の各業務における市内業者や地元の人材活用、雇用の拡大等に関する提案が示された。 ・芥川は、地域経済・地域社会へと貢献するための考え方が提案された点が評価された。 ・うの花は、市内企業への発注に関する具体的な提案が高く評価された。
事業の実施体制・安定性に関する事項		
応募者構成		・両グループとも本事業の目的や事業内容を踏まえた企業構成や役割分担に関する提案が示された。 ・芥川は、代表企業が維持管理・運営にも参画することで、市との窓口として円滑に業務遂行しようという姿勢が評価された。 ・うの花は、代表企業がマネジメントに専念することで、中立的な立場で各業務の調整を図ろうという姿勢が評価された。
収支計画の妥当性		・両グループとも提案内容と整合した収支計画及び資金調達方法等に関する提案が評価された。
リスク管理		・両グループとも想定されるリスクへの対策等に関する提案が示された。 ・芥川は、想定されるリスクとその対策が詳細に提案されている点が評価された。 ・うの花は、リスク管理に関する考え方が評価された。
施設整備業務		
業務の進め方に関する事項		
取組方針・施設整備業務実施体制		・両グループとも本事業の目的や事業内容等を踏まえた取組方針や実施体制等が評価された。
工程計画		・両グループとも供用開始日を見据えた工程計画や遅延への方策が示された。 ・芥川は、特に施工業務における遅延リスクを低減した提案が高く評価された。 ・うの花は、スケジュールを厳守するための工程計画やブ

評価項目		講評
		ロセスが評価された。一方で工程計画の実現性については懸念が示された。
	施設計画に関する事項	
	設計コンセプトの提案	・両グループとも施設計画の基本方針や事業条件を踏まえた独自の設計コンセプトが示された点が評価された。
	施設の配置・デザインに対する提案	・両グループとも地域の拠点となる魅力的なデザインで、かつ周辺環境に配慮した提案が示された。 ・芥川は、地域性等に配慮した合理的な施設デザインや配置計画が評価された。 ・うの花は、コンセプトに基づき、半屋外空間を活かしたデザインや配置計画が高く評価された。
	導入機能を実現するための提案	・両グループともインクルーシブな交流創出や子育て支援に資する提案が示された。 ・芥川は、多様な交流を生むための様々な工夫に関する提案が評価された。 ・うの花は、可動間仕切りや小上がり、でん等により多様な空間の使い方・居場所づくりが提案されている点が評価された。
	利便性・快適性に対する提案	・両グループともあらゆる人々が安心して過ごせるインクルーシブな空間、屋内外の利便性の高いトイレ等の提案が示された。 ・芥川は、安心して過ごせる空間づくりや働く環境の提案が評価された。 ・うの花は、インクルーシブデザインプロセスを踏み、ワークショップに基づき提案された空間構成等が高く評価された。
	環境配慮・施設長寿命化に対する提案	・両グループともランニングコストの低減や環境負荷低減等に関する提案が示された。 ・芥川は、自然エネルギーの活用や施設の長寿命化等に関する提案が評価された。 ・うの花は、まちの風を活かした自然換気や ZEB Ready 認定に向けた具体的なエネルギー削減率の提案が評価された。
	防犯・安全に対する提案	・両グループともセキュリティへの配慮や日常も災害時も使いやすい工夫等に関する提案が評価された。
	広場空間に対する提案	・両グループとも多様な人が使いやすい配慮やイベント利用を想定した工夫等に関する提案が示された。 ・芥川は、インクルーシブ広場ゾーンに関する提案内容が評価された。 ・うの花は、建物に遮られずに3つの橋から広場にアクセスできる点が評価された。
	建設に関する事項	

評価項目		講評
	施工計画に関する提案	・両グループとも工程管理や安全管理に関する提案が示された。 ・芥川は、近隣に配慮した施工計画や安全対策が評価された。 ・うの花は、工事車両の進入路の位置への配慮が高く評価された。
維持管理業務		
	取組方針・維持管理業務実施体制	・両グループとも業務の目的や内容を理解した合理的な取組方針や実施体制、緊急時の体制等の提案が評価された。
	維持管理業務内容	・両グループとも維持管理業務における具体的な実施内容に関する提案が示された。 ・芥川は、施設を適切かつ効果的に管理していくための具体的な提案が評価された。 ・うの花は、地域の方を巻き込みながら取り組むことで愛着形成を図る提案が評価された。
運営業務等		
	取組方針・運営業務実施体制	・両グループとも運営業務の目的や内容を理解した上での取組方針や実施体制に関する提案が示された。 ・芥川は、市民参加を進めながら運営を行う考え方が評価された。 ・うの花は、本市における「地域共生社会」のモデル拠点となる本施設の考え方やコンセプトを深く理解した上での取組方針が示された点が高く評価された。
	気運醸成・開館準備業務	・両グループとも開館準備の進め方や市民の気運醸成を図るための提案等が示された。 ・芥川は、開館準備期間中におけるリビング・ラボ手法によるワークショップを重ねることで、市民が自立・自走できる組織化をめざす具体的な提案が評価された。 ・うの花は、近隣住民等の気運醸成を図るためのワークショップに関する提案が評価された。
	エントランス・みんなの居場所・生活利便施設	・両グループともエントランスやみんなの居場所、生活利便施設に関する具体的な運営の考え方が示された。 ・芥川は、提案内容の実現性の高さや、安全の確保、利益還元 100%の提案が高く評価された。 ・うの花は、地域の様々な方に当事者として関わってもらう提案が評価された。
	地域共生に資するイベント等実施業務等	・両グループともイベント実施に関する考え方や具体的な提案等が示された。 ・芥川は、大小合わせて 200 回/年のイベントを実施する提案が評価された。一方で、その実現可能性については懸念が示された。

評価項目		講評
		・うの花は、現実的なイベント企画の提案が評価された。
	地域共生ステーションの広報	・両グループともブランディングに関する方策やステーションポイント制度の運用方法、人流データの活用方策等が示された。 ・芥川は、KPIを設定してPDCAサイクルによる改善を続けながら利用を促進する提案やオリジナルアプリの提案が高く評価された。 ・うの花は、各提案内容の実現性が評価された。
	ギャラリー・ショップ運営業務	・両グループとも作家の自立をサポートするための提案等が評価された。
	自主事業	・両グループとも施設の賑わい創出につながるイベントや各種取組の企画が評価された。

第5 審査の総評

審査は、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるため、公募型プロポーザル方式により事業者選定を行うこととし、選定委員会を設置して、提案内容の各項目について審査を行った。

いずれの応募者の提案にも、各構成企業及び協力企業の実績を基に、独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

選定委員会として、全参加グループの提案書作成における努力に対して、敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定委員会では、審査基準に則り、各審査項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、NEC キャピタルソリューション株式会社を代表企業とする、うの花を最優秀提案者として選定した。当該グループは、「地域共生社会のモデル空間」という本施設の考え方やコンセプトを深く理解し、運営計画の実行のため、施設計画との一体的な提案を示したことによって、高い評価を獲得した。

今後、うの花は、市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、本施設が末永く愛着をもって利用される施設となるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選定委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

- ア 代表企業が、強いリーダーシップを発揮し、中立的な立場を持ちながら、構成企業・協力企業と一体となって事業推進を図ること。
- イ 運営においては、市や市民等の意向を確認しながら、「地域共生社会」を実現するために柔軟に対応すること。
- ウ 施設整備段階において、想定する許認可手続きが提案工程通りに進まない場合においても、原則として供用開始日を厳守できるよう対応すること。
- エ 施設計画において、提案時の見込みに関わらず要求水準書に示す施設利用を前提として、必要な設備・機器・什器・遊具等の設置を行うこと。特に、XR 機器・インクルーシブ遊具の仕様については、市の意向を十分に理解・協議の上、決定すること。
- オ イベント開催時において駐車場・駐輪場やトイレを適切に確保し、誘導することで、利用者や周辺住民に配慮すること。