

天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業  
落札者の決定に関する報告書

令和2年1月

大阪市

## はじめに

大阪市（以下、「市」という。）は、天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業（以下、「本事業」という。）に関して、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（以下、「PFI 法」という。）第 11 条の規定に基づき、事業者選定に係る客観的な評価結果として落札者の決定に関する報告書をここに公表する。

令和 2 年 1 月 31 日

# 目次

第1	事業内容	1
1.	事業名称	1
2.	公共施設の管理者	1
3.	事業概要	1
4.	事業目的	1
5.	事業範囲	1
6.	事業方式	2
7.	事業期間	2
第2	審査方法及び審査経過	
1.	審査方法の概要	3
2.	審査の基準	3
3.	事業者の選定方法	3
4.	検討会議の開催経過	3
5.	審査の流れ	3
第3	審査結果	
1.	第一次審査	5
①	参加表明書及び資格確認申請書の提出	5
②	資格審査	5
③	実績審査	5
2.	第二次審査	5
①	基礎審査	5
(ア)	入札価格の確認	5
(イ)	要求水準の達成確認	6
②	加点評価	6
3.	最優秀提案者の選定	10
4.	落札者の決定	14
5.	定量的なVFM評価の結果	14

# 第1 事業内容

## 1. 事業名称

天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業

## 2. 公共施設の管理者

大阪市長 松井 一郎

## 3. 事業概要

市は、ターミナル施設の整備、維持管理、及び剰余容積を活用した独立採算施設の整備、維持管理、運営等を一括して委ねる事業を行う。

## 4. 事業目的

現在の客船ターミナルは、昭和 44 年に貨物上屋として建築され、昭和 58 年に客船ターミナルとして改修されたものであるが、老朽化とバリアフリーに対応できていないといった課題を抱えている。

また、大型化するクルーズ客船が入港する際、狭隘なターミナルでは入出国手続きに時間を要することから、クルーズ客船を運航する船会社から、「母港として選ばれるためには、十分なスペースを確保したターミナルが必要不可欠である。」と言われている。

大阪都市魅力創造戦略において、クルーズ客船の母港化をめざすことと位置付けられ、母港化に対応した客船ターミナルの整備が急務となっており、民間企業の創意工夫や資金を活用した施設整備を行うため、客船ターミナルにおける設計・建設、維持管理業務に係る発注手続きを PFI 法に基づき実施するものである。

## 5. 事業範囲

本事業は、PFI 法に基づき、市と事業契約を締結し、本事業を実施する事業者が、現行ターミナル施設の解体、本施設の設計、施工、工事監理、維持管理並びにこれらに付随し、関連する一切の業務を行うものとする。対象となる事業の範囲は以下のとおり。

なお、本事業の整備期間中における客船ターミナル機能の継続のため行う暫定ターミナル施設の本体整備は市の業務範囲とするが、暫定ターミナルの設備設計・施工及び維持管理については、本事業の業務範囲とする。

### (ア) 統括マネジメント業務

本事業全体の統括業務・事業者の運営業務

その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等）

### (イ) ターミナル施設の設計業務

事前調査業務

現行ターミナル施設の解体・撤去の設計業務（図面の作成等）

新ターミナル施設の設計業務（図面の作成等）

- 暫定ターミナル施設の設備設計業務（図面の作成等）
    - その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等）
  - (ウ) ターミナル施設の施工業務
    - 現行ターミナル施設の解体・撤去業務
    - 新ターミナル施設の施工業務
    - 暫定ターミナル施設の設備施工業務
    - その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等）
  - (エ) ターミナル施設の工事監理業務
    - ターミナル施設の施工に係る工事監理業務
    - その他、付随する業務（調整・報告・申請・検査等）
  - (オ) 新ターミナル施設の所有権移転業務
    - 施工完了後の、市への新ターミナル施設所有権の移転業務
  - (カ) 新ターミナル施設の維持管理業務
    - 事業期間にわたる新ターミナル施設の維持管理業務（点検、保守、修繕、消耗品交換、その他一切の保守管理業務等。なお、新ターミナル施設の大規模修繕は、市と事業者が協議し、市において別途予算化した上で、事業者が実施するものとし、大規模修繕の計画及び考え方についての提案を求める。）
  - (キ) 暫定ターミナル施設の維持管理業務
    - 事業期間にわたる暫定ターミナル施設の維持管理業務（点検、保守、修繕、消耗品交換、その他一切の保守管理業務等。なお、暫定ターミナル施設の大規模修繕は、市と事業者が協議し、市において別途予算化した上で、事業者が実施するものとし、大規模修繕の計画及び考え方についての提案を求める。）
- [民間収益事業を行う場合]
- (ク) ターミナル施設を活用した民間収益事業による収益業務
    - ターミナル施設を活用した売店、イベント利用等の収益業務
- [独立採算事業を行う場合]
- (ケ) 独立採算施設の整備・運營業務
    - 独立採算施設における収益事業の実施 ※独立採算施設の設置は入札参加者の任意（本公募では、独立採算施設の提案はなかった）

## 6. 事業方式

本事業は、事業者が PFI 法に基づき、現行ターミナル施設の解体、本施設の設計業務、施工業務、工事監理業務を行った後、新ターミナル施設の所有権移転業務により市に所有権を移転し、事業期間を通して本施設の維持管理業務等を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式により実施する。

## 7. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（2020年3月下旬を予定）から、2052年3月31日までの約32年間（新ターミナル施設の維持管理期間は約29年間を目途）とする。

## 第2 審査方法及び審査経過

### 1. 審査方法の概要

市は、本事業に PFI 手法を導入することにより、民間事業者の技術やノウハウを活かした事業化を行うことで、財政負担の縮減、効率化を図るとともに、よりよい施設サービスの実現を目指している。そこで、事業者の選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係るサービス対価及び事業提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により選定した。

### 2. 審査の基準

審査基準は、落札者決定基準（令和元年5月公表）のとおりとした。

### 3. 事業者の選定方法

事業者の選定等に際しては、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者で構成される大阪市 PFI 事業検討会議において意見聴取を行うこととした。

市は、検討会議での意見聴取を踏まえ、最も優れた事業提案を行った応募グループを最優秀提案者として選定し、市は、これを踏まえ、落札者を決定した。

#### 《大阪市 PFI 事業検討会議》

座長	野村 宗訓	関西学院大学経済学部教授
座長代理	嘉名 光市	大阪市立大学大学院工学研究科教授
委員	善本 かほり	(有)arec 代表取締役、不動産鑑定士
委員	木村 恵子	公認会計士、不動産鑑定士
委員	塩田 千恵子	弁護士

### 4. 検討会議の開催経過

平成30年12月 6日 実施方針（案）に関する審議

平成31年 4月 3日 実施方針の策定、特定事業の選定及び入札説明書類概要に関する審議

令和元年12月 2日 提案内容評価に関する審議、応募者によるプレゼンテーション

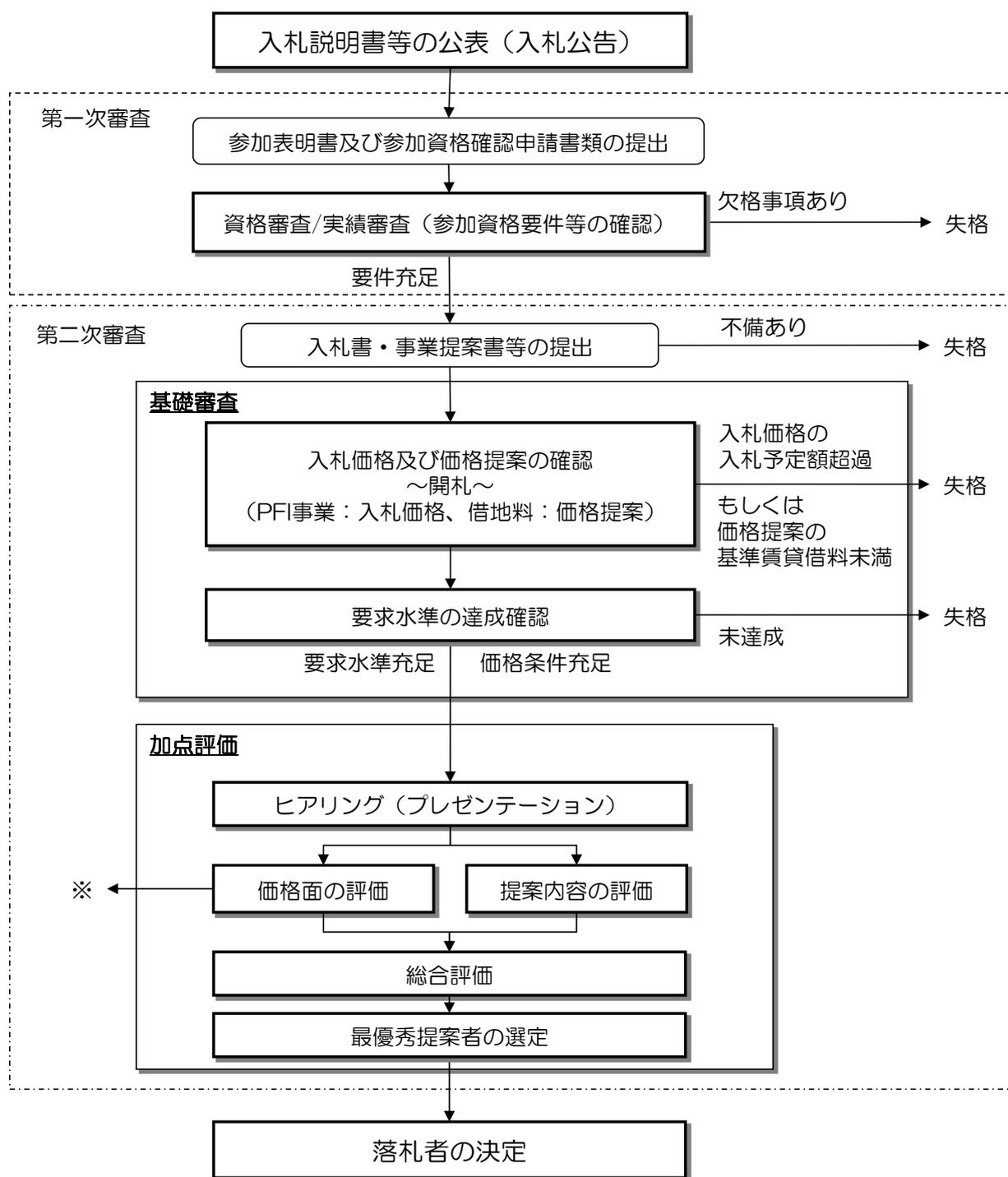
令和元年12月20日 総合評価点の算出及び最優秀提案者選定（案）に関する審議

### 5. 審査の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の資格、実績といった事業遂行能力を確認する第一次審査と、第一次審査を通過した応募者の提案内容等を審査する第二次審査を実施した。第一次審査では、応募者について書類審査によって第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定した。

第一次審査	資格審査、実績審査
第二次審査	基礎審査、加点評価

【図1 審査の流れ】



※ 市負担額（入札価格－価格提案）が、特定事業選定時のVFM算定根拠の金額において、公共負担が最小となる「公共事業によるターミナル増改築整備」の場合の公共事業費の計を超過する場合には0点とした。  
 （本公募では、0点となる提案はなかった）

### 第3 審査結果

#### 1. 第一次審査

##### ① 参加表明書及び参加資格確認申請書類の提出

<受付番号1>

構成員	代表企業	五洋建設株式会社大阪支店
	施工企業	
	設計企業	株式会社松田平田設計大阪事務所
	維持管理企業	日本管財株式会社

<受付番号2>

構成員	代表企業	株式会社フージャースホールディングス
	設計企業	株式会社石本建築事務所大阪オフィス
	施工企業	りんかい日産建設株式会社大阪支店
	維持管理企業	南海ビルサービス株式会社
協力企業	維持管理企業	株式会社フージャースリビングサービス
	マネジメント企業	株式会社アイ・イー・エー

##### ② 資格審査

市は、応募者から提出された参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書に定める応募者の参加資格要件について審査を行った結果、両応募者が各項目を満たしていることを確認した。

##### ③ 実績審査

市は、応募者から提出された参加資格確認申請書類に基づき、入札説明書に定める業務実績等の要件について審査を行った結果、両応募者が各項目を満たしていることを確認した。

#### 2. 第二次審査

##### ① 基礎審査

(ア) 入札価格の確認

市は、開札を行い、第一次審査に合格した応募者から提出された入札書について、入札価格が予定価格を超えていないことを確認した。予定価格は以下のとおり。

予定価格： 3,160,880,000円（税抜き）

なお、両応募者ともに、独立採算施設の設置に伴う価格提案書（土地賃貸借料）の

提出はなかった。

(イ) 要求水準の達成確認

様式集による事業提案書等への記載事項等に基づき、両応募者ともに、提案内容が要求水準を満たしていることを確認した。要求水準の達成が確認されたため、両応募者に「基礎点」として100点を付与した。

② 加点評価

第一次審査に合格した応募者から提出された入札書及び事業提案書の内容について、検討会議の意見を踏まえ、市が提案内容評価、価格評価を行った。

なお、審査の公平性・公正性を確保するため、最優秀提案者を選定するまでは、事業者名を匿名（受付番号1及び受付番号2）にして審査を行った。

(ア) 提案内容評価結果

基礎審査を通過した応募者の提案内容について審査し、得点化した。

なお、得点化に際しては【表1 各審査項目の得点化基準】に基づいて、得点を付与し、複数の評価者の平均値を得点とした。

【表1 各審査項目の得点化基準】

評価	評価基準	点数化の方法
A	当該審査項目において、具体性があり、特に優れた提案がなされている。	配点×1.0
B	当該審査項目において、具体性があり、比較的優れた提案がなされている。	配点×0.6
C	当該審査項目において、比較的優れた提案がなされているが、具体性に乏しい提案となっている。	配点×0.2
D	当該審査項目において、優れた評価には至らない。	配点×0.0

各項目に対する提案内容の評価結果を【表2 提案内容評価結果】に示す。

【表2 提案内容評価結果 (1/3)】

大項目	中項目		審査項目	審査実務での評価視点・ポイント	配点	受付番号1	受付番号2	
	No.	項目内容						
事業実施に関する項目	1	事業計画（実施体制、工程、資金計画等）の妥当性	事業実施にあたっての基本方針	・事業のコンセプトが具体的に示されているか	5	3.5	3.5	
			事業実施体制及び代表企業、構成企業、協力企業等の役割分担	・代表企業、構成企業、協力企業における役割分担、管理体制、SPC経営体制が妥当か	5	4.0	1.5	
			事業収支及び資金調達計画の妥当性	・事業収支計画や資金調達計画は妥当か ・監査、管理体制は適切か ・独立採算施設が併設される場合、独立採算施設の安定性が説明されているか	5	4.0	1.0	
			客船母港化に資する新ターミナル事業計画の立案	・客船母港化に資する新ターミナル事業計画となっているか ・ターミナル施設が要求水準に十分対応した計画となっているか ・工程は妥当であり、かつ短縮化の創意工夫があるか	5	3.5	3.0	
	2	にぎわい創出・地域の活性化への貢献	大阪ベイエリアにおけるまちづくりへの貢献度	・大阪都市魅力創造戦略2020を踏まえた、築港地区の活性化に対する考え方や大阪ベイエリアの取り巻く状況を反映した計画となっているか	5	3.0	3.0	
			にぎわいの創出、地域活性化への貢献度や実現可能性	・独立採算事業や民間収益事業により、周辺地域へのにぎわい創出につながる事業計画か ・提案されたにぎわい創出・地域への活性化について、実現可能性は高いものといえるか ・地域との連携や協力等、地域貢献に積極的か ・客船発着時以外のターミナル空間活用案が計画されているか ・民間収益事業によりどの程度使用料収入が見込まれるか	5	3.0	3.0	
			府域経済に対する貢献への取り組み	・府域経済の活性化に資する計画となっているか	5	2.5	2.5	
	3	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	本事業におけるリスクの規定及びその対応案	・本事業におけるリスクについて適切な認識がなされているか ・バックアップサービスの確保がなされているか	5	4.5	0.7	
	小 計					40	28.0	18.2

【表2 提案内容評価結果 (2/3)】

大項目	中項目		審査項目	審査実務での評価視点・ポイント	配点	受付番号1	受付番号2
	No.	項目内容					
施設整備に関する項目	4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性、施設の性能(利便性、快適性、安全性等への配慮)	設計及び施工における基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、施工計画の基本的な考え方が明確かつ妥当か</li> <li>・設計・施工体制は妥当か</li> <li>・コスト縮減やエネルギー削減に向けた設計・施工上の創意工夫があるか</li> </ul>	6	4.2	3.6
			客船ターミナル施設という特性に配慮した設計・施工上の対応策・工夫(利用者の動線計画や周辺状況に応じた施工方法、既存施設への配慮等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・客船母港化にふさわしいターミナル性能を確保しているか</li> <li>・客船母港の玄関口としてふさわしいデザインとなっているか</li> <li>・乗船客がスムーズに移動できるよう、利便性・動線に配慮しているか</li> <li>・整備期間中における暫定ターミナルなど周辺施設に配慮した施工計画となっているか</li> <li>・暫定ターミナル施設と一体で利用することへの配慮がされているか</li> </ul>	10	8.0	3.0
			ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な利用者を想定したユニバーサルデザインがなされているか</li> </ul>	4	2.8	2.0
	5	将来計画への配慮	将来の転用等を考慮した施設・設備の汎用性・可変性に係る性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・50年以上利用できる施設としての工夫がなされているか</li> <li>・大阪港港湾計画に基づき、22万総t級のクルーズ客船を将来的に受け入れることへの配慮がなされているか</li> </ul>	10	7.0	5.0
	小 計					30	22.0

【表2 提案内容評価結果 (3/3)】

大項目	中項目		審査項目	審査実務での評価視点・ポイント	配点	受付番号1	受付番号2	
	No.	項目内容						
維持管理に関する項目	6	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	維持管理業務における基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港湾法を踏まえた維持管理計画を策定する方針となっているか</li> <li>・個別業務の対応や調整等に要する時間や段取りを十分に考慮した妥当かつ確実な維持管理スケジュールであるか</li> </ul>	8	5.6	5.6	
			維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間を通じて円滑に実施できる体制は妥当かつ実効的か</li> <li>・緊急時の対応方針や体制は実効性が高いか</li> <li>・災害発生時の業務継続の担保方法は有効的か</li> </ul>	7	4.9	3.5	
	7	施設の長寿命化方策	ライフサイクルコスト低減・適正化の観点からの、施設長寿命化のための方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な予防保全計画を策定する方針となっているか</li> </ul>	5	3.0	2.0	
			50年間の利用を可能とする、計画的な長期修繕の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ランニングコスト及び維持管理の容易性が考慮されているか</li> <li>・将来の更新に対応したフレキシビリティに対する配慮・工夫がなされているか</li> </ul>	5	3.0	2.0	
	8	モニタリングの実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務報告やモニタリングを効果的かつ効率的に行うための方策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業遂行に必要な実施体制構築に関する考え方は適切か</li> <li>・セルフモニタリングに関する実施方法の実効性は高いか</li> <li>・市の負担を軽減し、業務の品質を向上させるような、モニタリング方法の提案がなされているか</li> </ul>	5	3.5	1.5	
	小 計					30	20.0	14.6

提案内容評価 (素点)				配点	受付番号1	受付番号2
				100	70.0	46.4

提案内容評価 (ウェイト勘案後) (素点×0.5)				配点	受付番号1	受付番号2
				50	35.0	23.2

(イ) 価格評価結果

価格点は、「落札者決定基準 (2)②価格の定量化方法」に示す方法で得点化して評価した。

$$\text{価格点} = \left( \frac{\text{提案のうち最も低い市負担額}}{\text{当該応募者の提示する市負担額}} \right) \times 100 \text{点} \times 0.5$$

ウェイト勘案

【表3 価格評価結果】

項目	受付番号1	受付番号2
価格点	49.9点	50.0点
当該応募者の提示する市負担額 (税込)	3,469,568,300円	3,461,098,300円

(ウ) 総合評価結果

上記ア)、イ) でそれぞれ算出した提案内容評価点、価格評価点の合計により、総合評価点を算出した。

【表4 総合評価結果】

	<受付番号1>	<受付番号2>
基礎点	100.0点	100.0点
提案内容点	35.0点	23.2点
価格点	49.9点	50.0点
総合評価点	184.9点	173.2点

3. 最優秀提案者の選定

以上に述べた評価の結果、市は<受付番号1>を最優秀提案者として選定した。審査講評及び検討会議委員による意見等については以下のとおり。

本事業は、天保山客船ターミナルの設計・建設、維持管理業務を一括して民間事業者に委ねる事業であり、クルーズ客船の母港として、大阪港のシンボリックな施設として良好な景観デザインに配慮するとともに、利用者にとって高い利便性が求められる事業である。また、客船利用のない時において、地域のにぎわい創出に貢献できるターミナル施設の有

効利用も求められる事業である。

最優秀提案者の提案は、こうした本事業の目的を十分に実現するものであり、市が要求する水準を上回る優れた提案であった。提案内容にかかる項目別の審査講評を【表5 提案内容に係る審査講評（項目別）】に示す。

【表5 提案内容に係る審査講評（項目別）（1/3）】

大項目	中項目		小項目	受付番号1	受付番号2
	No.	項目内容			
事業実施に関する項目	1	事業計画（実施体制、工程、資金計画等）の妥当性	事業実施にあたっての基本方針	・事業のコンセプトが具体的に示されている	・事業のコンセプトが具体的に示されている
			事業実施体制及び代表企業、構成企業、協力企業等の役割分担	・代表企業が施工企業であり、事業全期間にわたって関与することが明確	・代表企業の出資率が高く、役割分担に偏りがある
			事業収支及び資金調達計画の妥当性	・内部留保が確保されており、資本金も高い	・内部留保がなく、資金確保に不安がある
			客船母港化に資する新ターミナル事業計画の立案	・客船母港化に資する計画となっている ・要求水準に十分に対応している ・妥当な工程となっている	・客船母港化に資する計画としているが、施設規模に不安がある ・要求水準に対応している ・妥当な工程となっている
	2	にぎわい創出・地域の活性化への貢献	大阪ベイエリアにおけるまちづくりへの貢献度	・大阪都市魅力創造戦略2020を踏まえた計画となっている	・大阪都市魅力創造戦略2020を踏まえた計画となっている
			にぎわいの創出、地域活性化への貢献度や実現可能性	・客船発着時以外のターミナル空間活用案が計画されている	・客船発着時以外のターミナル空間活用案が計画されている
			府域経済に対する貢献への取り組み	・地域との連携や地域貢献に資する計画となっているが、積極性に欠ける	・地域との連携や地域貢献に資する計画となっているが、積極性に欠ける
	3	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	本事業におけるリスクの規定及びその対応案	・本事業におけるリスクについて適切な提案となっている	・任意保険の加入がなく、リスクヘッジに不安がある ・代表企業の出資割合が高く、リスク分担の役割として偏りがある

【表 5 提案内容に係る審査講評（項目別）（2/3）】

大項目	中項目		小項目	受付番号 1	受付番号 2
	No.	項目内容			
施設整備に関する項目	4	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性、施設の性能（利便性、快適性、安全性等への配慮）	設計及び施工における基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計方針が明確であり妥当</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計方針が明確であるが、施設規模に不安がある</li> </ul>
			客船ターミナル施設という特性に配慮した設計・施工上の対応策・工夫（利用者の動線計画や周辺状況に応じた施工方法、既存施設への配慮等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>旅客動線が単純明快な一方通行な動線を採用しており、工夫が見受けられる</li> <li>エスカレーターが施設の両サイドに設置され、利便性の向上が図られている</li> <li>待合スペースなど施設規模が妥当</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エスカレーターの設定がなく、旅客動線に不安がある</li> <li>入国スペースは無柱構造となっており、フレキシブルな空間を提案しているが、規模がやや小さい</li> </ul>
			ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>エスカレーター、エレベーターの設置、多目的トイレの設置などユニバーサルデザインに配慮している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーターの設置、多目的トイレの設置などユニバーサルデザインに配慮している</li> <li>ただし、エスカレーター設置が無いため、多人数利用時のエレベーターのみ利用に不安がある</li> </ul>
	5	将来計画への配慮	将来の転用等を考慮した施設・設備の汎用性・可変性に係る性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来計画である22万総トン級のクルーズ客船寄港時にも対応可能な施設規模</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来計画である22万総トン級のクルーズ客船寄港時の対応は増築が必要</li> </ul>

【表 5 提案内容に係る審査講評（項目別）（3/3）】

大項目	中項目		小項目	受付番号 1	受付番号 2
	No.	項目内容			
維持管理に関する項目	6	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	維持管理業務における基本方針	・基本方針について比較的優れた提案がなされている	・基本方針について比較的優れた提案がなされている
			維持管理体制	・東京と関西の支社の東西両拠点により、災害発生時等における本部機能の補完を提案など、比較的優れた提案となっている	・再委託に関する発注方針など、具体性が乏しい提案となっている
	7	施設の長寿命化方策	ライフサイクルコスト低減・適正化の観点からの、施設長寿命化のための方策	・ライフサイクルコストの低減・適正化について具体性があり、優れた提案となっている	・ライフサイクルコストの低減・適正化について具体性に乏しい提案となっている
			50年間の利用を可能とする、計画的な長期修繕の考え方	・長期修繕の考え方が具体性があり、優れた提案となっており、大規模修繕計画が作成されている	・長期修繕の考え方が具体性に乏しく、大規模修繕計画の具体的な提案がない
	8	モニタリングの実施	業務報告やモニタリングを効果的かつ効率的に行うための方策	・業務の品質を向上させる具体的な提案がなされている	・具体的な提案となっていない ・維持管理企業が複数あるが、役割分担が明確でない

<検討会議委員による意見等>

最優秀提案者の提案内容は、要求水準書を十分に満たす優れた提案と評価されている点、また入札価格も市負担予定額を下回っている点から、市が行った最優秀提案者（案）の選定は妥当な結果であると考えます。特に市の求めているターミナル機能として、エスカレーターを施設の両サイドに配置しており、旅客者の動線が現在よりも格段に向上できることが明確である。また、施設規模が現ターミナルの約2倍の床面積となる提案となっており、将来の客船利用にも十分に対応できると期待される。さらに、維持管理業務において、大規模修繕計画が具体的に提案されている点、東京の本社・関西の支社の東西両拠点を有し、災害発生時等の本部機能を補完している点などが評価できる。

にぎわい創出については、両提案ともに地域イベントに依存しているところが見受けられるが、にぎわいの創出に一定配慮した提案となっていることから、今後、最優秀提案者の本事業の実施においては、更なる創意工夫に期待する。

#### 4. 落札者の決定

最優秀提案者について匿名を開示した上で、次のとおり落札者を決定した。

代表企業	五洋建設株式会社 大阪支店	
構成企業	設計企業	株式会社松田平田設計 大阪事務所
	施工企業	五洋建設株式会社 大阪支店
	維持管理企業	日本管財株式会社

#### 5. 定量的な VFM 評価の結果

落札者の提案内容に基づき定量的な VFM を算定した結果、本事業を自ら実施する場合と比較して、PFI 方式で実施する場合は、事業期間全体を通じた市の財政支出額を約 9.2%（現在価値換算後）軽減することが見込まれる。