

内閣府と国土交通省は、「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）第 7 条第 1 項の規定により、中央合同庁舎第 8 号館整備等事業の民間事業者を選定したので、同法第 8 条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成 22 年 2 月 17 日

内閣総理大臣 鳩山 由紀夫
国土交通大臣 前原 誠司

中央合同庁舎第8号館整備等事業
民間事業者選定結果

平成22年2月17日

目次

1. 事業概要.....	1
2. 経緯.....	1
3. 事業者選定方法.....	2
4. 第一次審査.....	3
5. 第二次審査.....	4
6. 審査講評.....	8

1. 事業概要

(1) 事業名

中央合同庁舎第8号館整備等事業

(2) 対象施設及び入居予定官署

① 対象施設

中央合同庁舎第8号館及び内閣府庁舎A棟

② 入居予定官署

内閣官房、内閣府、総務省公害等調整委員会

(3) 事業場所

東京都千代田区永田町一丁目6-1 他

(4) 事業方式及び事業内容

① 事業方式

BTO方式（サービス購入型）

② 事業内容

中央合同庁舎第8号館の施設整備、維持管理及び運営

内閣府庁舎B棟の解体撤去

内閣府庁舎A棟の内部改修（既存遡及部分）、維持管理及び運営等

(5) 事業期間

事業契約締結日から平成36年3月31日まで

(6) 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、国と事業契約を締結して事業を実施する。

2. 経緯

民間事業者（以下「事業者」という。）選定までの主な経緯は次のとおりである。

実施方針の策定・公表	平成21年4月13日
特定事業の選定	平成21年6月16日
入札公告	平成21年7月16日
第一次審査資料（資格確認）の受付	平成21年7月17日 ～平成21年8月7日
第一次審査結果の通知	平成21年8月26日
入札書及び第二次審査資料（提案内容）の受付	平成21年10月30日
開札、落札者の決定	平成21年12月17日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者の選定方法の概要

中央合同庁舎第8号館整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定には、価格及びその他の条件が国にとって最も有利な事業計画を提案した者を選定する総合評価落札方式を採用した。

(2) 事業者の選定体制

国は、客観的な評価を行うため、国土交通省内に平成20年10月27日付けで設置した「中央合同庁舎第8号館整備等事業有識者委員会」（以下「有識者委員会」という。）に対し、入札参加者が提案する事業計画に対する評価についての調査審議を委ね、国は当該調査審議結果を受けて、事業者を選定した。

(3) 有識者委員会

① 構成

有識者委員会には、経営管理について審査を行う経営管理部会と、施設整備、維持管理について審査を行う施設整備部会を設置した。

有識者委員会のメンバーは次のとおりである(50音順)。

<委員長>	山内 弘隆	一橋大学教授
<委員>	嘉納 成男	早稲田大学教授
<委員>	坂本 雄三	東京大学大学院教授
<委員>	重川 希志依	富士常葉大学教授
<委員>	根本 祐二	東洋大学教授
<委員>	古谷 誠章	早稲田大学教授
<委員>	光多 長温	鳥取大学特任教授

② 有識者委員会の開催経緯

有識者委員会の開催経緯は次のとおりである。

第1回 平成21年2月20日

第2回 平成21年6月11日

第3回 平成21年7月10日

第4回 平成21年11月19日

第5回 平成21年12月4日

第6回 平成21年12月10日(経営管理部会、施設整備部会を同時開催)

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための事業提案等を行う者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものである。

なお、競争参加資格要件の詳細については入札公告のとおりである。

(2) 応募状況

平成21年8月7日までに4グループの応募があり、全グループについて競争参加資格があることが確認され、平成21年8月26日に通知した。参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3) 競争参加資格確認グループ

① 大林組グループ

代表企業：株式会社大林組

構成員：株式会社東急コミュニティー
株式会社全日警

協力企業：株式会社日本設計

② 鹿島グループ

代表企業：鹿島建設株式会社

構成員：日本管財株式会社
協力企業：株式会社久米設計

③ 清水建設グループ

代表企業：清水建設株式会社

構成員：太平ビルサービス株式会社
株式会社マルノウチ
株式会社ニッコクトラスト

協力企業：株式会社日建設計

東日本電信電話株式会社
株式会社エヌ・ティ・ティ・ソルコ

④ 大成建設グループ

代表企業：大成建設株式会社

構成員：株式会社山下設計
株式会社ハリマビステム
大成サービス株式会社

テイケイ株式会社
株式会社日本レストランエンタプライズ

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の提案内容等を審査するものである。

第二次審査の手順は以下のとおりである。

① 事業提案審査

入札参加者からの提出書類の各様式に記載された事業提案を審査する。ただし、事業提案に、計画敷地外など要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

ア 必須項目審査

事業提案が要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、事業提案がすべての要求水準を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合は欠格とする。なお、適格者については、基礎点 500 点を付与する。

イ 加点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目（加点項目）について、その事業提案が優れていると認められるものについては、加算点を付与する。加算点は全体で 500 点満点である。

なお、加点項目審査は、各加点項目の内容・性質によって定量的評価項目と定性的評価項目に分類される。各加点項目の定量的評価項目・定性的評価項目の別及び評価ポイント等詳細については「中央合同庁舎第 8 号館整備等事業 事業者選定基準」（入札説明書資料-5）のとおりである。

② 開札

入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

③ 総合評価

①の事業提案審査による各提案の得点及び②の予定価格の範囲内の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。なお、同点の場合には、くじにより落札者を決定する。

(2) 事業提案審査

① 必須項目審査

必須項目について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうか審査を行った結果、応募 4 グループ全てを適格者と判断し、基礎点 500 点を付与した。

② 加点項目審査

評価基準に基づき、有識者委員会において加点項目の審査を行った。

経営管理に関する事項については経営管理部会に属する委員（山内委員長（部会長）、光多委員、根本委員）が、施設整備、維持管理に関する事項

については施設整備部会に属する委員（嘉納委員、坂本委員、重川委員、古谷委員（部会長））がそれぞれ評価(採点)を行い、その他、品格に関する事項及び運営に関する事項についてはすべての委員が評価(採点)を行った。

有識者委員会としての加算点は、各加点項目の評価（採点）を担当した委員の平均点とした。

加点項目審査結果は表 1 のとおりである。

表 1. 経営管理、施設整備、維持管理及び運営に関する加点項目審査結果

加点項目		配点	大林組 グループ	鹿島 グループ	清水建設 グループ	大成建設 グループ		
経営管理								
1-1	事業体制	30	14.500	23.000	23.000	12.000		
1-2	財務計画	30	20.000	20.000	15.500	12.500		
1-3	事業のマネジメント方策	50	24.166	25.000	30.000	17.500		
経営管理 小計		110	58.666	68.000	68.500	42.000		
施設整備								
2-1	震が関地区を品格を備えた地区とするための施設整備等		10	4.714	5.285	5.000	4.214	
2-2	良好な都市景観形成への対応		100	43.750	51.250	42.500	51.250	
2-3	危機管理への対応		30	9.375	13.125	18.750	18.750	
2-4	環境の持続可能性の考慮	環境保全対策	50	15.000	18.125	25.625	31.875	
		省エネルギー性能	L C C O 2	10	10.000	10.000	10.000	10.000
			P A L	5	5.000	5.000	5.000	5.000
			E R R	5	5.000	5.000	5.000	5.000
2-5	ユニバーサルデザインの積極的導入		10	4.250	3.125	3.875	5.000	
2-6	執務機能の充実、強化への対応		10	4.375	6.750	2.500	4.875	
2-7	環境保全、品質確保等に配慮した施工計画	品質確保	50	18.750	28.750	19.375	13.125	
		工事中の環境保全対策	20	6.000	10.000	9.750	6.500	
施設整備 小計		300	126.214	156.410	147.375	155.589		
維持管理								
3-1	継続的に質の高いサービス水準確保の実現手法		25	10.357	12.678	10.535	10.357	
3-2	環境配慮及び経済性の確保		15	3.750	6.562	3.750	4.687	
3-3	業務終了に要求水準が達成されていることの確認手法		10	2.500	5.000	4.375	3.750	
維持管理 小計		50	16.607	24.241	18.660	18.794		
運営								
4-1	質の高い庁舎運営の実現手法	警備・庁舎運用	20	8.571	8.428	6.285	6.428	
		電話交換・官用車運行管理	5	1.107	1.392	1.392	1.285	
4-2	良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法		15	5.892	3.750	6.428	4.285	
運営 小計		40	15.571	13.571	14.107	12.000		
合 計		500	217.059	262.223	248.642	228.383		

※ 加算点は小数点以下3桁までの表記

(3) 得点

有識者委員会の審査結果を受け、国は入札参加者の得点（基礎点＋加算点）を次のとおり決定した。

- ① 大林組グループ
717.059 点（500 点＋217.059 点）
- ② 鹿島グループ
762.223 点（500 点＋262.223 点）
- ③ 清水建設グループ
748.642 点（500 点＋248.642 点）
- ④ 大成建設グループ
728.383 点（500 点＋228.383 点）

(4) 開札及び総合評価

平成 21 年 12 月 17 日に開札及び総合評価を実施した。

結果は表 2 のとおりであり、清水建設グループを落札者として決定した。

表 2. 入札結果

入札参加者名	得点 (X)	入札価格(億円) (Y)	入札価格≦ 予定価格	評価値 (X/Y)	総合 順位	適用
大林組グループ	717.059	307.61426764	○	2.331	4	
鹿島グループ	762.223	308.35613549	○	2.471	3	
清水建設グループ	748.642	276.40357625	○	2.708	1	落札
大成建設グループ	728.383	275.57501699	○	2.643	2	

※得点及び評価値は小数点以下 3 桁までの表記

(5) VFM 評価

落札者の提案内容に基づき VFM の評価を行った結果、約 24.3% の VFM があることが確認された。

項目	値
①PSC（現在価値ベース）	23,873 百万円
②PFI-LCC（現在価値ベース）	18,064 百万円
③VFM（金額）	5,809 百万円
④VFM（割合）	24.3%

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、合同庁舎の整備と内閣府庁舎の有効活用を一体的に行い内閣官房、内閣府の分散機能の集約を図るとともに、効率的な維持管理・運営を図ることが求められているプロジェクトである。

施設整備にあたっては、国会議事堂や総理大臣官邸に隣接し、起伏に富んだ地形を有した街区に立地する特性や入居官署の特徴を踏まえ、霞が関地区の品格の醸成に資するとともに、景観、危機管理、環境などの大局的な政策課題に先導的に取り組むことが求められる。

また、維持管理・運営においても霞が関の品格の醸成に資する取り組みがなされるものでなければならない。

このような要求に対して、4グループの提案は、いずれも基本的な要件を満足しているとともに、それぞれのノウハウを活かした優れた提案がなされていた。

特に、経営管理については、4グループともに、PFI 特有のリスク分担の分析を行い、それに基づき円滑な事業実施のための対応策等の提案がなされていた。

また、施設整備については、霞が関地区の品格の醸成や良好な都市景観形成、危機管理対応、環境の持続可能性の配慮などに対して積極的な提案がなされており、維持管理・運営についても綿密に検討された業務計画の提案がなされていた。

限られた期間の中でこれ程の提案をまとめた4グループの提案力を高く評価するとともに、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

各グループの提案に関する講評は、(2)のとおりである。

(2) 個別講評

① 大林組グループ

ア 【経営管理】

- ・ 出資の確実性が高い点が評価できる。
- ・ バックアップサービス体制が構築されており、リスクについて詳細に分析されている点が評価できる。
- ・ ブレークファンディングコストを抑制する効果的なアイデアの提案が評価できる。
- ・ 各種資金調達の確実性が高い点が評価できる。
- ・ 第三者によるモニタリングを含めたモニタリング方法の提案が評価できる。

イ 【施設整備】

- ・ 霞が関地区の品格について、維持管理を含め多様な切り口で捉え、品格を単なるハード的なものだけでないことを認識・表現している点が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、日本的な格子模様を基軸にし、落ち着いた外装デザインの提案及び太陽光パネルの外装化について、具体的な提案が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、開放感を感じながらセキュリティを保つ外構計画の提案が評価できる。

- ・ 環境保全対策について、多様な技術を組み合わせた積極的な提案が評価できる。
- ・ PAL 値の低減、ERR 値の低減、LCCO₂ の削減など、効果的な省エネルギー性能の提案が評価できる。
- ・ 環境保全、品質確保等に配慮した施工計画について、建築、電気、機械の各工事区分の役割分担や責任分担が明確である点や、 施工中の CO₂ 対策に関する具体的な提案が評価できる。

ウ 【維持管理】

- ・ 定期点検及び保守業務、修繕計画、清掃業務、緊急時の対応について綿密な計画の提案が評価できる。

エ 【運営】

- ・ 警備業務について綿密な計画の提案が評価できる。
- ・ 福利厚生諸室運營業務について衛生管理や社会貢献などに品格を求める工夫の提案が評価できる。

② 鹿島グループ

ア 【経営管理】

- ・ 手厚い業務実施体制の提案が評価できる。
- ・ 実質的な自己資金が十分に手当てされている点及び出資の確実性が高い点が評価できる。
- ・ バックアップサービス体制が構築されており、リスクについて詳細に分析されている点が評価できる。
- ・ 財務計画について、種々の方策が検討されている点が評価できる。
- ・ 各種資金調達の確実性が高い点が評価できる。
- ・ 第三者によるモニタリングを含めたモニタリング方法の提案が評価できる。

イ 【施設整備】

- ・ 霞が関地区の品格について、国会議事堂を中心に象徴的な東西軸（国民主権の象徴軸）と、南北軸（三権分立の象徴軸）をしっかりと捉え、呼応する配置構成と、敷地の制約を踏まえシンメトリーな外観構成で地区の南側の顔をつくるなどの提案が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、国会議事堂の外装を踏まえた石積みデザインの外観が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、かつての海岸線にクロマツを植える、総理官邸側のサクラを映し込むように植栽するなど外構について配慮した提案が評価できる。
- ・ 環境保全対策について、多様な技術を組み合わせた積極的な提案が評価できる。
- ・ PAL 値の低減、ERR 値の低減、LCCO₂ の削減など、効果的な省エネルギー性能の提案が評価できる。
- ・ 環境保全、品質確保等に配慮した施工計画について、LCEM の活用、本工事

の品質確保にかかわる一連の業務をマネジメントする点、品質確保を確実に実施するための実績比較や妥当性・合理性の精緻な検証を行っている点が評価できる他、施工中の CO2 対策に関する具体的な提案が評価できる。

ウ 【維持管理】

- ・ 定期点検及び保守業務、修繕計画、清掃業務、緊急時の対応について綿密な計画を立案しており、特に緊急時におけるバックアップに力点を置いた提案が評価できる。
- ・ 施設管理の知見の引継ぎ方法が明確かつ、より具体的に示されている点が評価できる。

エ 【運営】

- ・ 警備業務について綿密な計画の提案が評価できる。

③ 清水建設グループ

ア 【経営管理】

- ・ 総括代理人を中心とした手厚い業務実施体制の提案が評価できる。
- ・ 実質的な自己資金が十分に手当されている点及び出資の確実性が高い点が評価できる。
- ・ バックアップサービス体制が構築されており、リスクについて詳細に分析されている点が評価できる。
- ・ シンプルな資金計画となっている点が評価できる。
- ・ 各種資金調達の確実性が高い点が評価できる。
- ・ セルフモニタリングをベースとしたモニタリング方法の提案が評価できる。
- ・ 総括代理人の積極的な関与及び代表取締役予定者の早期の参画などのマネジメント体制が評価できる。

イ 【施設整備】

- ・ 霞が関地区の品格について、皇居からの緑の連続や、霞が関地区全体を整えていこうという大きな考え方を踏まえ、この地区全体の中で軸とつながりというものを意識的に捉えた考え方の提案が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、国会議事堂の外装を踏まえた石積みデザインを採用した提案が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、非常に大きな高低差があるにもかかわらず伸びやかに開放感を感じながらセキュリティを保つ外構計画の提案が評価できる。
- ・ 危機管理の対応に配慮したより具体的な提案が評価できる。
- ・ 環境保全対策について、多様な技術を組み合わせた積極的な提案、先導的技術の更なる導入提案が評価できる。
- ・ PAL 値の低減、ERR 値の低減、LCCO2 の削減など、効果的な省エネルギー性能の提案が評価できる。
- ・ 環境保全、品質確保等に配慮した施工計画について、BIM 活用による品質管理情報の一元化や、施工中の CO2 対策に関するより具体的な提案が評価でき

る。

ウ 【維持管理】

- ・ 定期点検及び保守業務、修繕計画、清掃業務、緊急時の対応について綿密な計画の提案が評価できる。

エ 【運営】

- ・ 具体的で多様な教育プログラムで従事者の質向上のための研修計画が評価できる。
- ・ 福利厚生諸室運營業務については業務実施企業が構成員として参画し、構成員自らが行う体制となっており、当事者意識を持った運営が評価できる。また、HACCP に準拠した独自の衛生管理を行い、安全・安心な食事サービス提供の提案が評価できる。

④ 大成建設グループ

ア 【経営管理】

- ・ 実質的な自己資金が十分に手当されている点が評価できる。
- ・ バックアップサービス体制が構築されており、リスクについて詳細に分析されている点が評価できる。
- ・ 複雑さを回避したシンプルな資金計画となっている点が評価できる。
- ・ 第三者によるモニタリングを含めたモニタリング方法の提案が評価できる。

イ 【施設整備】

- ・ 霞が関地区の品格について、最高裁判所、国会議事堂、総理大臣官邸の象徴性に配慮し、本施設に対して踏み込んだ提案が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、環境性能、構造性能を十分に吟味した上での提案が評価できる。
- ・ 良好な都市景観形成への対応について、非常に大きな高低差があるにもかかわらず伸びやかに開放感を感じながらセキュリティを保つ外構計画の提案が評価できる。
- ・ 危機管理の対応に配慮したより具体的な提案が評価できる。
- ・ 環境保全対策について、多様な技術を組み合わせた積極的な提案、先導的技術の更なる導入提案が評価できる。
- ・ LED 照明器具のより積極的な導入提案が評価できる。
- ・ PAL 値の低減、ERR 値の低減、LCCO₂ の削減など、効果的な省エネルギー性能の提案が評価できる。
- ・ 環境保全、品質確保等に配慮した施工計画について、BIM 活用による品質管理情報の一元化や、施工中の CO₂ 対策に関する具体的な提案が評価できる。

ウ 【維持管理】

- ・ 定期点検及び保守業務、修繕計画、清掃業務、緊急時の対応について綿密な計画の提案が評価できる。

エ 【運営】

- ・ 警備業務について具体的な計画の提案が評価できる。

- ・ 福利厚生諸室運營業務については業務実施企業が構成員として参画する体制となっており、当事者意識を持った運営が評価できる。また、循環型社会への貢献に取り組む点、利用者の満足度を高めるための種々の工夫した点が評価できる。

<参考 落札者の提案イメージ>



<国道 246 号線（敷地西側）からの外観イメージ>

※本図は、参考資料として提出されたものであり、実際の建築イメージとは異なる場合があります。