



# 九段第3合同庁舎・千代田区役所 本庁舎整備等事業について

---

関東地方整備局営繕特別事業対策官 山田 稔



# 事業検討の経緯(1)

---

- **緊急経済対策**(平成13年4月)  
中央官庁の庁舎等について、民間施設と一体的な整備、開発を含め、PFI方式の検討に着手する
- **都市再生プロジェクト**(第二次決定 平成13年8月)  
九段第3合同庁舎について、PFIによる整備を検討
- **千代田区が国との共同整備事業を表明** (平成14年11月)



## 事業検討の経緯(2)

---

- **PFI法に基づき実施方針を公表**(平成15年4月)  
公共施設等の管理者等は国土交通大臣、千代田区長の連名  
実施方針への質問回答については約500件
- **PFI法に基づき特定事業の選定**(平成15年7月)  
VFMは現在価値ベースで約19億円



# 事業の概要(1)

**事業場所:**千代田区九段南1 - 2 4,200m<sup>2</sup> (街区全体 約17,000m<sup>2</sup>)

**事業期間:**平成16年3月10日～平成33年3月31日

**事業内容:**PFI事業(BTO方式)による九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の設計、監理、建設、維持管理・運営

**施設規模:**地上23階地下3階、延約6万m<sup>2</sup>

九段第3合同庁舎 延約3万2千m<sup>2</sup>(容積対象面積)

千代田区役所本庁舎 延約2万3千m<sup>2</sup>(容積対象面積)

**入居予定官署:**

総務省関東総合通信局、財務省会計センター、  
厚生労働省関東信越厚生局(麻薬取締部)、厚生労働省東京労働局、  
国土交通省関東地方整備局(通信設備)、関東地方整備局東京国道事務所  
千代田区役所、千代田区立千代田図書館、千代田区男女共同参画センター、  
障害者福祉施設

# PFI方式による整備イメージ

## 九段第3合同庁舎

階数 : 地上22階地下2階程度

容積対象面積 : 約5万5千㎡

国の機関: 約3万2千㎡

千代田区: 約2万3千㎡

アンテナ設置用鉄塔

既存庁舎の敷地の  
未利用容積を最大活用  
約2万6千㎡

[既存庁舎]  
九段合同庁舎  
容積対象面積 約3万3千㎡  
九段第2合同庁舎  
容積対象面積 約3万㎡

建物の所有割合に対応した面積を国が千代田区に貸付け

国の機関

千代田区

九段第2合同庁舎

九段合同庁舎

国の機関が一部低層階に入居することがある



# 民間事業者の選定手続き(1)

平成15年7月31日に民間事業者の募集開始(入札公告)

競争参加資格の審査(第一次審査)と事業提案内容の審査(第二次審査)を経て落札者を決定

第二次審査については、提案内容、入札価格の両者を総合的に評価する総合評価一般競争入札により実施

専門的見地からの意見を参考とするため、「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業有識者等委員会」を設置(委員会は各提案について作成した得点案を国に報告、国はこれを受けて得点を決定)

# 民間事業者の選定手続き(2)

## 第一次審査

資格審査

欠格

## 第二次審査

事業提案審査(必須項目)

不採用

事業提案審査(評価項目)

開札

不採用・再度入札

総合評価

評価値 = 得点 / 入札価格

落札者決定



# 第一次審査

---

第二次審査のための提案を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるかを審査

## 参加資格確認グループ(グループ名の五十音順)

### 伊藤忠商事グループ

構成員 : 7社      協力会社 : 3社

### 大林組グループ

構成員 : 3社      協力会社 : 6社

### 鹿島グループ

構成員 : 8社      協力会社 : 2社

### 清水建設グループ

構成員 : 3社      協力会社 : 5社

### 新日本製鐵・NTTデータグループ

構成員 : 5社      協力会社 : 7社

### 三井物産グループ

構成員 : 7社      協力会社 : 2社

### 三菱地所グループ

構成員 : 4社      協力会社 : 6社





# 第二次審査(1)

---

## 必須項目審査

事業提案が業務要求水準(必須項目)をすべて充足しているかについて審査。事業提案がすべての要求水準(必須項目)を充足している場合は適格、一項目でも充足しないもしくは記載のない場合は不合格。適格者については、基礎点600点を付与。

## 評価項目審査

事業提案のうち特に重視する項目(評価項目)について、その提案が優れていると認められるものは、その程度に応じて評価点を付与。審査は有識者等委員会において行い、評価点は全体で400点。



# 第二次審査(2)

---

「九段第3合同庁舎・千代田区本庁舎整備等事業有識者等委員会」構成

委員長 光多長温(鳥取大学教育地域科学部教授)

委員 金本良嗣(東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授)

委員 黒沢義孝(日本大学経済学部教授)

委員 原 早苗(埼玉大学経済学部非常勤講師)

委員 渡辺仁史(早稲田大学理工学部建築学科教授)

委員 高橋健彦(関東学院大学工学部建築設備工学科教授)

委員 野城智也(東京大学生産技術研究所教授)

委員 千代田区助役

委員 国土交通省関東地方整備局営繕部長

# 第二次審査(3)

## 評価項目の概要(財務計画)

			配点
事業目的を適正且つ確実に実施する事業主体	事業体制	本事業を安定的に遂行できる株主構成となっているか	8
		事業主体及び各業務を実施する事業者間における合理的なリスク分担が図られており、事業遂行の安定性が図られる事業体制となっているか	12
		出資者間及び事業主体と事業者間における契約構造により、各々の事業者の特徴をふまえた総合力を発揮できる体制が構築されているか	12
		維持管理・運営期間中の入居官署における行政事務遂行の安定性確保に資すると評価できる対応が可能な事業体制が構築されているか	8
	収支計画	事業期間に亘り安定的な財務状況に資する財務管理の内容が示されている	16
		事業の安定性に資する資金構成が図られており、合理的な債務償還計画が示されているか	16
		事業者以外の出資者及び融資機関の事業主体への投融資の姿勢が本事業の安定的な遂行に資するものとなっているか	8
<b>小計</b>			<b>80</b>

# 第二次審査(4)

## 評価項目の概要(施設整備)

			配点
和環境 と地 の域 調・	皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成	景観への配慮	40
	緑のプロムナードの形成	緑化計画	12
	人々が憩える開放的な外部空間づくり	外部空間	40
間て用す の快者べ 創適にて 造なとの 空つ利	交流とにぎわいの空間づくり	魅力とにぎわいのある内部空間の計画	32
		自走式駐車場	8
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	バリアフリー	8
築2 1世紀 にふさわ しい先導 的な公共 建	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	構造性能	12
		防火性能	8
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	建築的な省エネルギー性	8
		設備システムの省エネルギー性	16
		LCCO2削減	8
		ライフサイクルコストの低減	8
	多様な業務形態に対応した執務空間の形成	室内環境性	60
		平面効率性	(8)
	高度情報化社会に対応した庁舎	防災性能	20
<b>小計</b>			<b>280</b>

# 第二次審査(5)

## 評価項目の概要(維持管理・運営)

			配点
管の効 理高率 ・的 運維で 営持質	維持管理	維持管理の実施体制	8
	運営	警備・受付の計画・体制	12
理配環 ・慮境 運し負 営た荷 維低 持減 管に	維持管理	省エネルギー性	12
		廃棄物処理・リサイクル	4
	運営	食品の廃棄物対策	4
小計			40

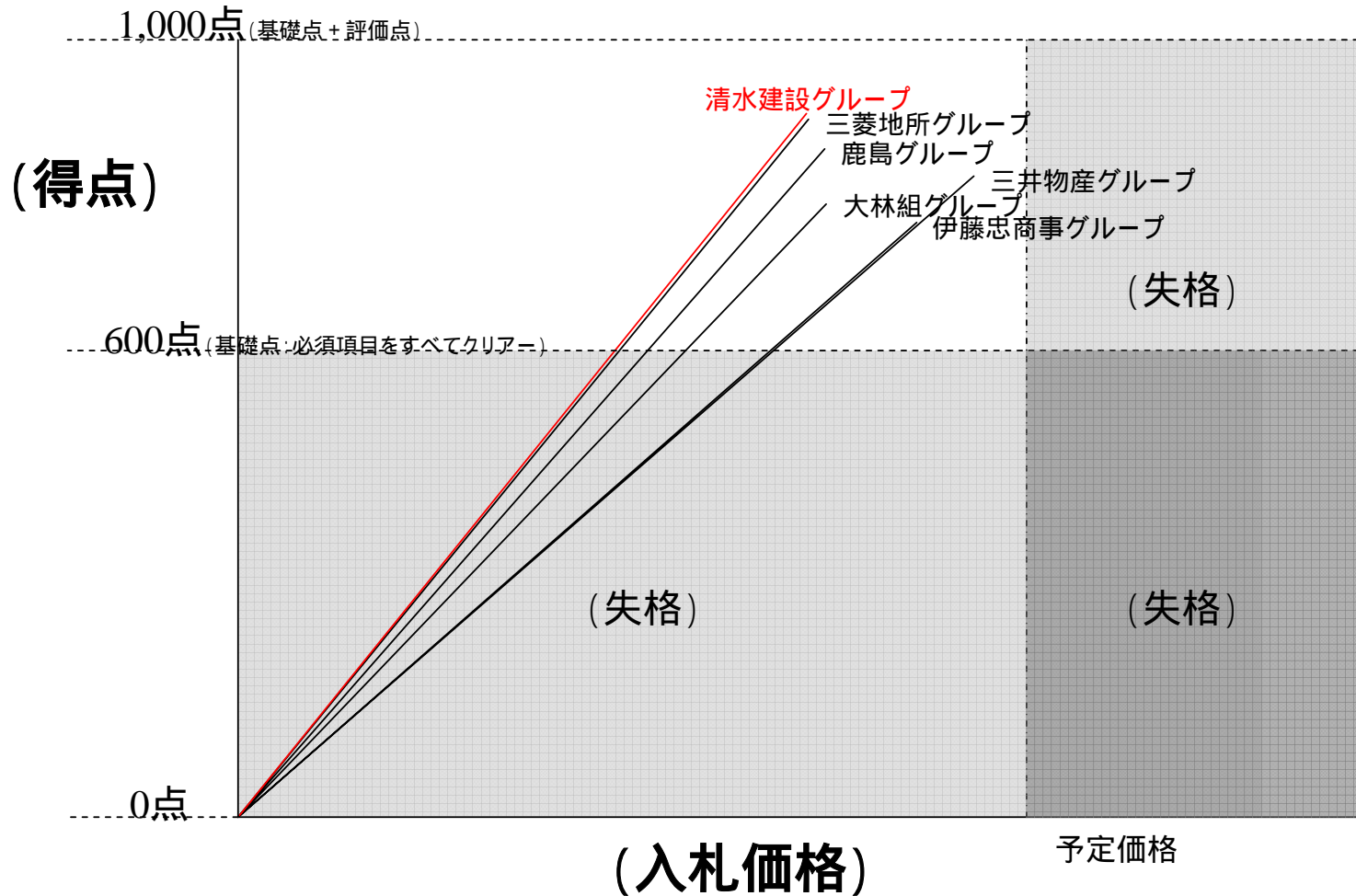


# 入札結果(1)

応募グループ (50音順)	得点(X)	入札価格 (億円)(Y)	評価値 (X/Y)	総合順位
伊藤忠商事 グループ	762.500	265.57684	2.871	5
大林組グループ	789.083	230.6509	3.421	4
鹿島グループ	865.000	229.76768	3.765	3
清水建設グループ	900.667	221.9736	4.058	1
三井物産グループ	821.000	286.74302244	2.863	6
三菱地所グループ	898.500	222.57039	4.037	2

( 得点及び評価値は小数点以下3桁までの表記)

# 入札結果(2)



# 整備イメージ(事業者提案)





# 事業スケジュール

