

国は、「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 7 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 15 年 5 月 30 日

国土交通大臣 林 寛子
文部科学大臣 遠山 敦子

中央合同庁舎第7号館整備等事業
民間事業者選定結果

平成15年5月30日

中央合同庁舎第7号館整備等事業 民間事業者選定結果 目次

1. 事業概要	1
2. 経緯	2
3. 事業者選定方法.....	3
4. 第一次審査	5
5. 第二次審査	7
6. 審査講評	13
(参考) 落札者の提案概要.....	21

1.事業概要

(1)事業名 「中央合同庁舎第7号館整備等事業」

(2)公共施設等の管理者等

国土交通大臣 林 寛子

文部科学大臣 遠山 敦子

(3)対象公共施設及び入居予定官署

中央合同庁舎第7号館

合同庁舎（官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）第2条第3項に定めるものをいう。）

入居予定官署

文部科学省（本省・文化庁・国立教育政策研究所・科学技術政策研究所）、
会計検査院、金融庁

(4)事業場所 東京都千代田区霞が関3丁目2番

(5)事業内容

PFI事業（BTO方式）による中央合同庁舎第7号館の設計、監理、建設、
維持管理・運営業務

PFI事業の付帯事業（民間収益施設）の設計、監理、建設、維持管理・運
営業務

(6)事業期間

PFI事業

事業契約締結の日の翌日から平成34年3月31日まで（約19年間）

PFI事業の付帯事業（民間収益施設）

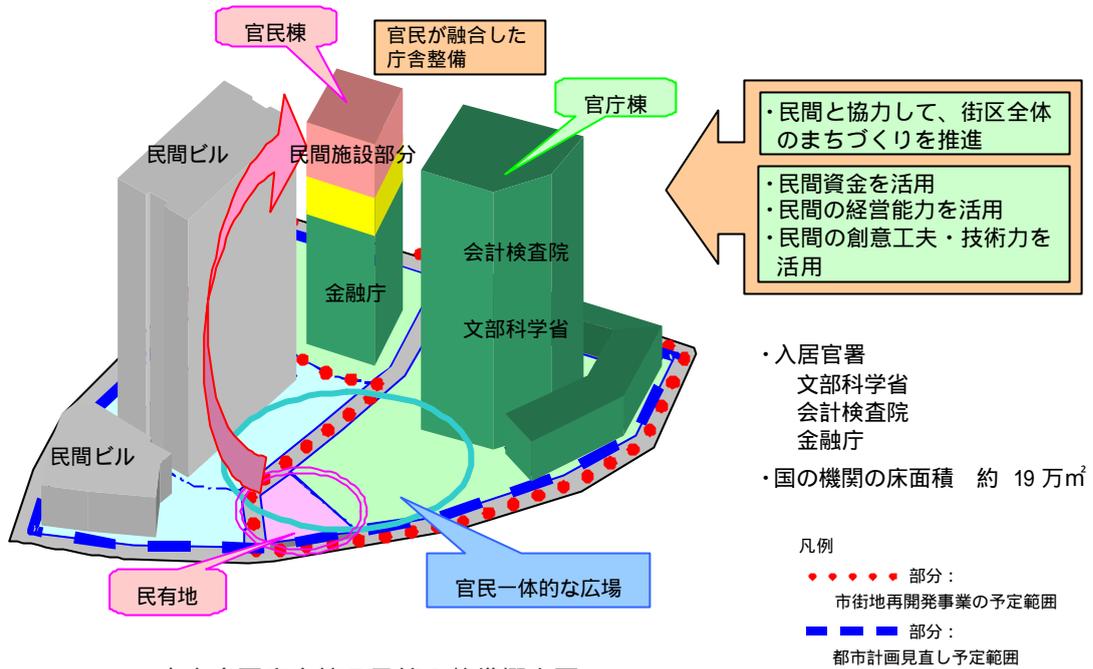
民間収益施設の工事着工日から平成46年度まで（約30年間）

(7)事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結及び事業を実施する。

また、都市計画の見直しを行ったうえで、霞が関三丁目南地区における市
街地再開発事業と併せて事業を実施することとなる。

< 参考 > 中央合同庁舎第 7 号館の整備概念図



中央合同庁舎第 7 号館の整備概念図

(「平成 15 年度官庁営繕関係予算概要」より抜粋)

2. 経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

都市再生プロジェクト第一次決定	平成 13 年 6 月 14 日
実施方針の策定・公表	平成 14 年 6 月 10 日
特定事業の選定	平成 14 年 8 月 26 日
入札公告	平成 14 年 11 月 25 日
第一次審査（資格確認）受付	平成 14 年 11 月 26 日 ～ 平成 14 年 12 月 24 日
第一次審査結果通知	平成 14 年 12 月 27 日
第二次審査（入札・提案内容）受付	平成 15 年 3 月 13 日
開札、落札者の決定	平成 15 年 4 月 24 日

3.事業者選定方法

(1)事業者選定方法の概要

中央合同庁舎第7号館整備等事業（以下「本件事業」という。）を実施するPFI事業者には、PFIや施設の建設、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の決定にあたっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用した。

また、審査は第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

(2)事業者選定の体制

国が総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「中央合同庁舎第7号館整備等事業総合評価審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会は、各提案について作成した得点案を国に報告し、国はこれを受けて得点を決定し、総合評価落札方式により落札者を決定した。

(3)審査委員会

審査事項

審査委員会は、本件事業の総合評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準、応募者から提出された応募書類の審査及び評価（第二次審査）等について審議を行った。

構成

審査委員会は、学識経験者、有識者及び国の職員から構成される。また、審査委員会の審査事項のうち、事業計画及び民間収益施設について調査審議を行う事業計画検討部会（部会長：光多委員）と施設整備、維持管理及び運営について調査審議を行う施設整備・維持管理検討部会（部会長：古谷委員）を設置した。

審査委員会のメンバーは以下のとおりである。

<委員長>山内 弘隆	一橋大学大学院商学研究科教授
<委員>光多 長温	鳥取大学教育地域科学部教授
緒方 瑞穂	日本不動産鑑定協会理事
古谷 誠章	早稲田大学理工学部建築学科教授
高橋志保彦	神奈川大学工学部建築学科教授
坂本 雄三	東京大学大学院工学系研究科教授
野城 智也	東京大学生産技術研究所教授
石田 和成	国土交通省大臣官房官庁営繕部管理課長
奥田 修一	国土交通省大臣官房官庁営繕部営繕計画課長
島田 正寛	文部科学省大臣官房会計課政府調達企画官
堀口 清	会計検査院事務総長官房会計課会計管理官
三井 秀範	金融庁総務企画局総務課管理室長

審査委員会の開催経緯

審査委員会の開催経緯は下表のとおりである。

日付	審査委員会	事業計画 検討部会	施設整備・維持 管理検討部会	審議事項
平成 14 年 7 月 26 日	第 1 回			審査基準
平成 14 年 8 月 1 日			第 1 回	
平成 14 年 8 月 20 日		第 1 回		
平成 14 年 8 月 29 日	第 2 回			
平成 15 年 3 月 26 日	第 3 回	第 2 回	第 2 回	第二次審査
平成 15 年 3 月 31 日		第 3 回	第 3 回	
平成 15 年 4 月 11 日		第 4 回	第 4 回	
平成 15 年 4 月 22 日	第 4 回			

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提案等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に値する実績を有するかを審査するものであり、競争参加希望者が入札説明書に示す資格、実績等の要件を満たしているかどうか審査をするものである。

なお、競争参加資格要件の詳細については入札公告を参照されたい。

(2)応募状況

平成14年12月24日までに3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14年12月27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

新日本製鐵グループ

構成員：新日本製鐵(株)、三菱商事(株)、三菱重工業(株)、豊田通商(株)、(株)久米設計、大成建設(株)、(株)ハリマビステム、東京建物(株)、日本電設工業(株)

協力会社：(株)新日鉄都市開発、東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、総合警備保障(株)、(株)全日警

三井不動産・鹿島建設・大林組・清水建設グループ

構成員：三井不動産(株)、鹿島建設(株)、(株)大林組、清水建設(株)

協力会社：(株)日本設計、(株)日建設計、シーザー・ペリアンドアソシエーツジャパン(株)、第一整備(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント

竹中工務店グループ

構成員：(株)竹中工務店、西松建設(株)、(株)奥村組、(株)アサヒファシリティーズ、(株)エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ、前田建設工業(株)

協力会社：(株)谷口建築設計研究所、日本原子力防護システム(株)、新菱冷熱工業(株)

(4)応募グループの構成員等の変更

本件事業に入札参加を表明しているグループより変更届が提出された。変更後においても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15年3月12日付で公表した。

変更後のグループの構成員等は以下のとおりである。

新日本製鐵グループ

構成員：新日本製鐵(株)、三菱商事(株)、三菱重工業(株)、豊田通商(株)、(株)久米設計、大成建設(株)、(株)ハリマビステム、東京建物(株)、日本電設工業(株)

協力会社：(株)新日鉄都市開発、東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、総合警備保障(株)、(株)全日警

三井不動産・大林組・清水建設グループ

構成員：三井不動産(株)、(株)大林組、清水建設(株)

協力会社：(株)日本設計、(株)日建設計、シーザー・ペリアンドアソシエーツジャパン(株)、第一整備(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント

竹中工務店グループ

構成員：(株)竹中工務店、西松建設(株)、(株)奥村組、(株)アサヒファシリティズ、(株)エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ、前田建設工業(株)

協力会社：(株)谷口建築設計研究所、日本原子力防護システム(株)、新菱冷熱工業(株)、住友電設(株)

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。

事業提案審査

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容（以下、「事業提案」という。）を審査する。

事業提案に、計画地外等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、審査結果において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とし、1項目でも充足しないもしくは記載のない場合は欠格とする。なお、適格者については、基礎点700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要求水準項目（加点項目）について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加点を付与する。なお、加点は全体で300点満点である。

開札

入札価格が予定価格の範囲内かを確認する。

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。

総合評価

の事業提案審査による各提案の得点及び 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。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（必須項目審査）

必須項目（要求水準の内容全て）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3グループ全てを適格者と判断し、基礎点700点を付与した。

(3)事業提案審査（加点項目審査）

審査基準

加点項目審査では、提案内容が要求水準（必須項目）を充足し、国が特に重視する要求水準項目（加点項目）について、更に優れた内容であるかどうかの審査を行う。採点基準は各「加点項目」ごとに設定されており、また各「加点項目」には配点が付されている。

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7号館整備等事業 事業者選定基準」(入札説明書添付資料9)を参照されたい。

加点項目の審査結果

審査基準に基づき、審査委員会において加点項目の審査を行った。

事業計画及び民間収益施設に関する事項については事業計画検討部会に属する学識経験者及び有識者（光多委員、山内委員、緒方委員）が、施設整備、維持管理及び運営に関する事項については施設整備・維持管理検討部会に属する学識経験者及び有識者（古谷委員、高橋委員、坂本委員、野城委員）が採点を行い、最終的な審査委員会としての得点はその平均点とした。

事業計画及び民間収益施設に関する加点項目審査結果

		配点	新日本製鐵グループ			三井不動産・大林組 ・清水建設グループ			竹中工務店グループ		
			委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C
事業計画に関する事項											
事業主体	1.事業スキームの確実性・安定性	(13)	7	10	10	6	8	8	7	10	10
	2.出資構成等	(9)	5	7	6	4	4	5	4	7	7
	3.事業実施体制	(3)	0	0	0	0	0	0	1	1	1
資金支計画	4.収支・資金計画の確実性・安定性	(10)	5	7	7	5	7	7	5	8	8
	5.キャッシュフロー計画の適正性	(8)	4	4	6	3	4	6	4	5	6
	6.債務償還計画等の妥当性	(7)	4	4	5	3	3	5	4	4	6
資金調達計画	7.資金調達計画の妥当性	(10)	6	6	7	6	5	5	6	7	8
	8.資金調達計画の確実性	(8)	5	6	6	4	4	4	5	6	6
	9.資金調達条件	(7)	5	4	5	4	4	4	5	6	6
民間収益施設に関する事項											
整備計画	1.配置規模	(20)	19	19	19	19	19	19	20	20	20
	2.配置・想定業種の適切さ	(15)	9	12	11	4	6	7	8	12	10
事業計画	1.事業の安定性・リスク軽減方策	(15)	9	12	12	6	6	6	7	9	8
合計		(125)	78	91	94	64	70	76	76	95	96
平均点			263/3			210/3			267/3		
<参考> 平均点（小数点以下3桁表記）			87.667			70.000			89.000		

施設整備、維持管理及び運営に関する加点項目審査結果

評価項目		配点	新日本製鐵グループ				三井不動産・大林組 ・清水建設グループ				竹中工務店グループ			
			委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G
施設整備														
地域性	1.周辺地域への配慮 (建物配置計画)	(4)	2	1	0	1	4	4	2	2	3	3	4	4
	2.オープンスペースの計画	(18)	12	3	2	5	16	16	8	8	10	11	14	13
	3.旧文部省庁舎の保存・再生	(6)	0	0	0	0	0	2	0	2	0	4	4	4
	4.遺跡の保存・展示方法	(4)	2	0	0	0	2	3	2	4	2	1	4	3
景観性	5.景観への配慮	(4)	3	0	0	0	4	2	2	2	2	2	4	4
	6.外観デザイン計画 (建物デザイン)	(7)	4	0	0	0	5	4	2	2	5	3	7	6
環境 負 荷 低 減	7.建築的な省エネルギー性能	(5)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	8.設備システムの省エネルギー性能	(10)	10	10	10	10	8	8	8	8	10	10	10	10
	9.自然エネルギーの活用 (直接的な利用)	(2)	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
	10a.自然エネルギーの活用 (間接的な利用)	(3)	1	1	1	1	3	3	3	3	2	2	2	2
	10b.自然エネルギーの活用 (間接的な利用)	(3)	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	3
	11.ごみ処理計画	(2)	2	0	0	2	2	0	0	2	1	0	0	0
保 全 辺 環 境	12.緑化計画	(4)	2	1	0	2	4	4	3	3	1	2	3	2
	13.周辺環境への配慮	(2)	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	0	1
機 能 維 持	14.防災機能	(5)	2	0	0	1	2	0	0	2	1	0	0	3
利 便 性	15.動線計画	(6)	0	0	0	0	0	4	3	2	0	2	6	5
バ リ ア フ リ ー	16.バリアフリー	(4)	2	0	1	2	2	0	0	2	2	0	2	2
室 内 環 境 性	17.快適性	(6)	3	0	1	2	3	0	0	3	2	0	2	2
	18.保存建物の構造計画	(4)	2	1	0	2	2	1	2	2	3	4	4	4
	19.中庭部分の計画	(6)	4	0	0	3	6	6	3	3	4	0	4	5

評価項目	配点	新日本製鐵グループ				三井不動産・大林組・清水建設グループ				竹中工務店グループ				
		委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	
施設整備														
経済性	20.フレキシビリティ	(10)	3	2	0	0	4	7	4	2	3	6	10	8
	21.外壁の清掃及び点検・保守への配慮	(4)	2	0	0	0	2	3	0	2	2	2	4	4
	22.高層部分の平面効率性	(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4
	23.維持管理費への配慮	(6)	3	1	0	3	3	3	0	3	1	2	0	3
	24.事業終了時の対応	(4)	0	0	0	0	2	2	1	2	2	2	1	2
維持管理														
修繕	1.大規模修繕計画一覧表(65年間)	(20)	7	5	0	2	7	5	0	2	9	3	10	10
維持管理	2.維持管理業務基本計画	(10)	5	3	0	3	5	2	0	3	2	3	0	3
運営に関する事項														
制運等営体	1.運営計画書の提案	(5)	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0
	2.福利厚生業務の実績・提案	(5)	0	0	0	0	0	5	0	2	0	0	0	0
合計		(175)	78	36	21	47	93	91	49	74	82	78	109	114
平均点			182/4				307/4				383/4			
<参考>平均点(小数点以下3桁表記)			45.500				76.750				95.750			

(4)得点

審査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)を以下のとおり決定した。

- ・新日本製鐵グループ

700 + 263 / 3 + 182 / 4点 (839.167点)

- ・三井不動産・大林組・清水建設グループ

700 + 210 / 3 + 307 / 4点 (846.750点)

- ・竹中工務店グループ

700 + 267 / 3 + 383 / 4点 (884.750点)

()内は、参考に、少数点第4位を四捨五入して表記したものである。

(5)開札・総合評価

平成 15 年 4 月 24 日に開札・総合評価を実施した。

結果は下表のとおりであり、新日本製鐵グループを落札者として決定した。

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
新日本製鐵グループ	833.167	882.71342874		0.944		落札
三井不動産・大林組・ 清水建設グループ	846.750	1102.30353000		0.768		
竹中工務店グループ	884.750	966.93000000		0.915		

上記金額は、入札者が見積もった契約希望金額のうち、消費税額及び地方消費税額を除いた額である。
予定価格は契約締結後公表する。

(6)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 30% の VFM が
あることが確認された。

6. 審査講評

(1) 総評

本件事業は非常に大規模かつ複雑な事業であるが、3 グループの提案はいずれも要求水準の充足だけに留まらず、更に価値のある内容を目指した提案であった。安定した資金計画や環境負荷低減への取り組みなどからは、3 グループいずれもが優れた実力を有していることを見てとることができた。また、地域性・景観性に関する取り組みや民間収益施設など、各グループのノウハウを活かした創意工夫も見られた。

限られた期間内にこれ程の提案をまとめた3グループの実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。

以下は、各グループの提案に関する総評である。

新日本製鐵グループ

事業全体を効率よく運営するための事業スキームが確立された緻密な事業計画の提案であった。産学官連携のナレッジセンター等、地域の特色を踏まえた具体的な計画が提案されている。

街区の中央に緑豊かな広場を配置し、この広場に面して旧文部省庁舎とのつながりを強く意識した外観デザインを持ち、高度な環境負荷低減を実現する超高層ビルの提案である。

三井不動産・大林組・清水建設グループ

街区の中央に緑豊かな丘を持つ広場を配置し、この広場に面して隣接する建物との関係をきめ細かく配慮した平面を持ち、高度な環境負荷低減を実現する超高層ビルの提案である。ヒューマンスケールに配慮した超高層ビルの足元まわりなど、緻密な提案もみられる。

竹中工務店グループ

事業スキームおよび事業推進体制が明確で、事業への積極的関与が伝わってくる事業計画の提案である。NPOのための施設等地域の特色を生かした具体的な提案もある。

街区の中央に階段状の広場を配置し、この広場に面して都市レベルでの見え方に配慮した端正な外観デザインを持ち、高度な環境負荷低減を実現する超高層ビルの提案である。均質なオフィス空間や、官庁棟保存部分に免震工法を採用するなど、積極的な提案もみられる。

(2)個別講評

新日本製鐵グループ

【事業計画に関する事項】

事業主体	<ul style="list-style-type: none">事業スキームについては、まとまりがよく、確実な事業遂行を目指しているとともに実現性の高さが伝わる提案となっており、安定性が高いと評価できる。出資については、事業のスキームに即した出資方法など具体的な工夫があるものの、出資者が多数で分散型の出資となっているため、SPCのコントロールや経営体制の部分についてやや不安な点が残る。株主間のリスク分担が一応できており特段の問題はないものと考えられるが、代表企業の資本面での積極的関与がもう少し欲しいところである。
収支・資金計画	<ul style="list-style-type: none">DSCRは低い水準となっているが、現実性の高い収支・資金計画となっており、確実性は高いと判断できる。修繕業務の税務上の取扱いについて不安な点が残るが、途中段階での運転資金ニーズ等の発生がなく、またリザーブ資金の水準についても一定水準が確保されており、資金繰りに問題はないと評価できる。債務の償還計画も無理のない計画となっており妥当である。
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none">資金調達計画は、リスクリターンに応じた緻密な計画となっている点が評価できる。関心表明や融資の条件については現実性・具体性が高く、取りまとめの実現性が高いと評価できる。資金調達条件については、その構成について明確な説明がなされており、確実性が高いものと評価できる。

【施設整備】

地域性	<ul style="list-style-type: none">オープンスペースは、森の中に民間収益施設を配置し、外堀通り沿いにはウッドデッキや水盤が展開するというインパクトのある計画である。ただ、超高層ビルの足もとの円形の広場と緑化した部分が唐突に繋がっているように感じられる。賑わい創出等に関して官庁棟、官民棟の足もとの相乗効果を発揮させるため、民間収益施設の高さはもう少し抑えて欲しいところであった。
景観性	<ul style="list-style-type: none">やや商業的な要素のある中央広場側は柔らかいファサードとし、官庁側は少し堅いファサードという考え方は理解できるが、都市的スケールでの効果には疑問もある。基準階事務室に奥行き深い部分を生じさせるまでして、円弧状のファサード採用している点には疑問もある。色彩計画および低層部のデザインは、旧文部省庁舎を強く意識したものとなっているが、かえって旧文部省庁舎の特性、個性を奪う恐れもある。
環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none">現在の基準に対して30～40%近い省エネルギー性能を提案しており、非常にレベルの高い提案と評価できる。企業グループとしても、実現可能な実力を有していると考えられる。
周辺環境保全	<ul style="list-style-type: none">ゾーン形成や樹種選定などはよく考えられている点が評価できる。

機能維持	<ul style="list-style-type: none"> 各設備の機能維持に関して妥当な提案がなされている。
利便性	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場計画、エレベーターの交通計画には改善の余地がある。
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> 高度なバリアフリー化に関し、適切な提案がなされている。
室内環境性	<ul style="list-style-type: none"> ペリメータの快適性について配慮された提案であり、評価できる。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> 執務室の奥行きが一部深くばらつきがあり、フレキシビリティの面で難がある。 平面プランの変更によって高層部分の平面効率性が保てなくなる可能性がある。

【維持管理】

維持管理・修繕	<ul style="list-style-type: none"> CAFM (Computer Aided Facility Management) システムを利用し、維持管理の状況をリアルタイムで修繕計画に反映する点が評価できる。 維持管理担当会社が設計段階から参加する点が評価できる。 モニタリングの積極性が評価できる。 バックアップ体制と ISO9001 による品質保証が評価できる。
---------	---

【運営に関する事項】

運営体制等	<ul style="list-style-type: none"> 運営体制の確実性については妥当な提案として評価できる。
-------	---

【民間収益施設に関する事項】

整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ナレッジセンターの公共性、必要性及び具体化に向けての検討の精度が評価できる。
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 想定賃料水準についてリスクを見込んだ設定がなされ、安定性が確保されているとともに、マスターリース契約の現実性、完成度の高さは評価できる。また、バックアップサービス等の準備が明確であり、リスクの軽減方策としても評価が高い。

三井不動産・大林組・清水建設グループ

【事業計画に関する事項】

事業主体	<ul style="list-style-type: none"> 構成する企業の実績、信用力については評価できるが、事業スキーム全体のまとまりにおいて、やや不安定な部分が見られ、SPCのコントロール、経営面での方針に明確さが欲しいところであった。 構成企業間の出資構成のあり方についての考え方が、やや明確性を欠いた面がある。また、最終的な出資構成について流動的な面が残っており、現時点で不安な点が残ったのは残念であった。
収支・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> DSCRの水準は標準的であるなど、収支・資金計画上、問題なく妥当であったと評価できる。 修繕業務の税務上の取扱いは、安全を見越した計画となっており妥当であるが、リザーブ資金の位置づけにやや明確さを欠いた面があった。 債務償還計画については、付帯事業のリファイナンスリスクが完全には払拭されておらず、やや不安な面が残ったのが残念であった。
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模を考慮した、妥当な資金調達計画であった。 関心表明額のボリュームは多いが、全体的に資金調達に関する方針、現実的な資金調達体制が現時点では明確でない面があり、取りまとめの方針についてやや不安な点がみられた。 資金調達条件の精度がやや不足しており、確実性の面での不安が残った。

【施設整備】

地域性	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の空間性や桜田通り、外堀通り、三年坂、霞ヶ関ビルなど周辺の軸線を細かく拾いながら配置計画を創っているところが評価できる。 オープンスペースの中央にマウンド状の緑豊かなひびきの丘を配置するという手法は非常にインパクトがあり、辻広場やむすびの庭など、巨大な超高層ビルの足もとをヒューマンスケール化しようとする試みは評価できる。ただ、街区全体で見ると広場が細分化されすぎているようにも感じられた。 文部科学省保存部分と超高層ビルの間には良好な空間を形成している点が評価できる。 遺構の大規模な展示・保存を試みている点、いにしえの道として連続感が出ている点が評価できる。
景観性	<ul style="list-style-type: none"> ヒューマンスケールでの見え方や動線の認識と大きなスケールでの軸線とを足し併せて計画している点が評価できる。 霞ヶ関ビルを含む超高層ビル3棟によるスカイラインに、もっとメリハリが欲しいところである。 超高層ビルとしてはスマートですっきりした嫌みのないデザインである。
環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none"> 現在の基準に対して30～40%近い省エネルギー性能を提案しており、非常にレベルの高い提案と評価できる。企業グループとしても、実現可能な実力を有していると考えられる。
周辺環境保全	<ul style="list-style-type: none"> まとまった緑を配置した、インパクトのある緑化となっている点が評価できる。

機能維持	<ul style="list-style-type: none"> 各設備の機能維持に関して適切な提案がなされている。
利便性	<ul style="list-style-type: none"> エントランス、駐車場の官民の区分について明快に分けられている点が評価できる。
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> 高度なバリアフリー化に関し、妥当な提案がなされている。
室内環境性	<ul style="list-style-type: none"> ペリメータの快適性について配慮された提案であり、評価できる。 新旧建物の関係をうまく処理し、中庭に満足度の高い空間を実現した点は評価できる。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> エアロポイドというメンテナンス用のスペースを明確に確保している点が評価できる。 官民棟における官民の居室の異なる奥行きをまとめる計画手法にもう少し工夫が欲しいところであった。 外壁のメンテナンスについて、建物形状に合わせた配慮がなされている点が評価できる。 平面プランの変更によって高層部分の平面効率性が保てなくなる可能性がある。 民間収益施設について、事業終了時の官庁施設へのスムーズな移行のために配置や動線が工夫されている点が評価できる。

【維持管理】

維持管理・修繕	<ul style="list-style-type: none"> 点検修繕の結果をデータベースで履歴管理し、リアルタイムで中長期修繕計画へフィードバックしている点が評価できる。 バックアップ体制と ISO9001 による品質保証が評価できる。 相互監視によるセルフモニタリングの体制が評価できる。
---------	---

【運営に関する事項】

運営体制等	<ul style="list-style-type: none"> 運営体制、実施方針ともに妥当な提案である。 福利厚生利益還元の仕事の考え方が具体的であり評価できる。
-------	---

【民間収益施設に関する事項】

整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設について立地条件に即した特色ある積極的な提案が若干不十分な点は否めず、コンセプトにやや明確さを欠いた面が残念であった。
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> リスクに関する軽減方策について多岐にわたる検討はなされていたが、マスターリースに関する方針・方策について疑問点が残っていると同時に、想定賃料水準についてのリスク・不確実性がみられ、事業の安定性やリスクの軽減に係る方策の提案としてはやや不足している面が見られた。

竹中工務店グループ

【事業計画に関する事項】

事業主体	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業の関与が大きく、責任体制が明確であり、全体的にまとまりのあるスキームとして評価できる。その反面、代表企業に過度なリスク負担となっていないかという点で若干不安な点もみられる。 SPCへの出資については、出資の方法等、事業のスキームに即した工夫が見られた点が評価できる。 SPCのコントロールや経営体制における責任関係がはっきりしており、事業の実施体制も堅実な体制であると評価できる。
収支・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> DSCR値は余裕ある水準が確保され、運転資金についても安定した計画であり、全体的に現実性が高い資金計画と評価できる。 修繕業務の税務上の取扱いについて一部不安な点が残るが、キャッシュフロー計画全体は適正であると評価できる。 債務償還についても問題なく妥当であると評価できる。
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> 調達スキームに対応した資金調達の計画が明確であるとともに、一部新たな資金調達手法の提案があり、その積極的な姿勢は評価できる。 関心表明額のボリュームは多く、主要な調達先が明確であったが、調達先の取りまとめ方についてやや具体性に欠ける面がみられたのが残念であった。 資金調達条件の説明が十分になされ、確実性が高いと評価できる。

【施設整備】

地域性	<ul style="list-style-type: none"> 桜田門からつながる既存の官庁街との関係に基づいたグリッドの取り方が正鵠を得ており、また江戸城外堀のラインを意識した矩形のオープンスペース等、都市の歴史性を意識して表現している点が非常に優れている。 オープンスペースを広場として整備する提案は、この街区の位置、敷地の特徴を踏まえた、オープンスペースの計画の1つの方向性を示すもので評価できるが、イベント時の使い勝手や、真夏における環境など懸念が残る点もある。 庁舎等の保存・再生について、レプリカ的な保存ではなく、サッシの復原方法や会計検査院の玄関扉等の保存の考え方など空間性を残そうという基本方針が評価できる。 石垣の見せ方、庇ラインなど、遺構を新しいデザインモチーフに転化している点が評価できる。
景観性	<ul style="list-style-type: none"> 平面計画の軸線として、隣接する霞ヶ関ビルの軸（民の軸）と桜田門から始まる中央官街全体の軸（官の軸）を抽出して採用していることが特に評価できる。 都市景観としてのバランスが優れている点が評価できる。 美しい端正な外観となっている点が特に評価できる。

環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none"> 現在の基準に対して 30～40%近い省エネルギー性能を提案しており、非常にレベルの高い提案と評価できる。企業グループとしても、実現可能な実力を有していると考えられる。 ごみのリサイクル計画は十分とはいえない。
周辺環境保全	<ul style="list-style-type: none"> 中央広場は一見ドライな空間だが、広場中央の視線レベルでは植栽が有効に配置されていることが評価できる。
機能維持	<ul style="list-style-type: none"> 各設備の機能維持に関して適切な提案がなされている。
利便性	<ul style="list-style-type: none"> エントランス、駐車場の官民の区分について明快に分けられている点が評価できる。 車動線がよく整理されており、2階エントランスの安全性も高い。 地下鉄からの導入動線が良く考えられている点が評価できる。
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> 広場全域をスロープで繋ぐなど、高度なバリアフリー化に関し徹底した提案がなされている。
室内環境性	<ul style="list-style-type: none"> ドラフト感を与えることなく室内の熱環境の均一性を確保できる空調方式であるか疑問が残る。 窓からの自然換気が評価できる。 保存建物に免震工法を採用することにより、創建時の空間の保存度が高くなる事が評価できる。また、遺構位置も考慮している。 中庭空間として独自性のある妥当な提案がなされている。
経済性	<ul style="list-style-type: none"> 事務室のフレキシビリティに対して、極めて素直に応えられる計画を導いた点が高く評価できる。 居室の奥行き、更新スペースについてよく考慮されており、事務空間が均質である点が評価できる。 建物が単純な形で、外壁のメンテナンスがしやすい点が評価できる。 民間収益施設について、事業終了時の官庁施設へのスムーズな移行のために配置や動線が工夫されている点が評価できる。

【維持管理】

維持管理・修繕	<ul style="list-style-type: none"> 実績をBMS(ビルマネジメントシステム)に投入し修繕コストを一元的に把握し、修繕計画の見直しに反映している点が評価できる。 自動制御機器等の修繕時期の工夫により、事業後の修繕費の縮減に配慮している点が評価できる。 維持管理担当会社が設計段階から参加する点が評価できる。 故障データ等をBMSへ自動的に取り込む対応が評価できる。
---------	--

【運営に関する事項】

運営体制等	<ul style="list-style-type: none"> 運営業務の履行体制が明確である。
-------	--

【民間収益施設に関する事項】

整備計画	<ul style="list-style-type: none">民間収益施設における NPO の利用計画は当該立地条件に即しているものと高く評価できるものの、事業の具体化に関する確実性・継続性の面で若干課題が残った。
事業計画	<ul style="list-style-type: none">事業の安定性に関しての検討が十分になされており、賃料水準も安定性を志向した検討となっていたが、マスターリースの具体性・実現性についてやや不十分な印象が残った。

(参考) 落札者の提案概要

建物階数：官庁棟地上32階・地下3階

官民棟地上36階・地下3階

延床面積：約25万 m^2 (民間権利床等を含む)

容積率：約950%

建物最高高さ：官庁棟約163m

官民棟約175m

落札者の提案のイメージ図



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る。