

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、那覇航空交通管制部管理棟建替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 19 年 3 月 30 日

国土交通大臣 冬柴 鐵三

那霸航空交通管制部管理棟建替整備等事業

民間事業者選定結果

平成19年3月30日

那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業 民間事業者選定結果 目次

1.	事業概要	1
	(1) 事業名称	1
	(2) 公共施設等の管理者等	1
	(3) 対象公共施設	1
	(4) 事業場所	1
	(5) 事業内容	1
	(6) 事業期間	1
	(7) 事業の実施	1
2.	経緯	1
3.	事業者選定の概要	2
	(1) 事業者選定の方式	2
	(2) 事業者選定の体制	2
	(3) PFI 審査会	2
	(4) 有識者等委員会	2
4.	第一次審査	3
	(1) 第一次審査の手順	3
	(2) 入札参加資格審査	3
5.	第二次審査	4
	(1) 第二次審査の手順	4
	(2) 提案審査	4
	(3) 総合評価	10
	(4) VFM評価	10
6.	総評	10

1. 事業概要

(1) 事業名称

「那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業」

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 冬柴 鐵三

(国土交通大臣から本事業の事務の委任を受けた者 航空局長 鈴木 久泰)

(3) 対象公共施設

那覇航空交通管制部管理棟等

(4) 事業場所

沖縄県那覇市鏡水 334

(5) 事業内容

PFI 手法 (BTO 方式) による、那覇航空交通管制部管理棟等 (以下「本件施設」という。) の整備及び維持管理に関する業務。

(6) 事業期間

事業契約締結の日から平成 36 年 3 月 31 日まで。

(7) 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事業を実施する。

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。

実施方針の策定・公表	平成18年 6月 5日
特定事業の選定	平成18年 7月31日
入札公告 (入札説明書等の交付)	平成18年 8月 9日
入札参加表明書・入札参加資格確認書類の受付	平成18年 9月11日～平成18年 9月19日
入札参加資格確認通知の発送、追加資料の配布	平成18年 9月26日
入札提出書類の受付	平成18年11月20日～平成18年11月24日
開札 (価格審査)	平成18年11月30日
落札者の決定及び公表	平成19年 1月31日

3. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定の方式

本事業を実施する選定事業者には、PFI や施設の建設、維持管理、事業経営、資金調達等の広範かつ専門的な知識や能力が求められる。従って、事業者の選定に当たっては、提案内容及び入札価格の審査（以下「提案審査」という。）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。

(2) 事業者選定の体制

総合評価落札方式を実施するにあたり、本施設は国が司る航空交通の安全を担うものであることから、国の職員から構成される「那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業 PFI 審査会」（以下「PFI 審査会」という。）を設置するとともに、加点項目の審査に当たっては、「那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）の有識者から専門的意見を伺うこととした。

(3) PFI 審査会

PFI 審査会は、本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及び加点項目審査等について審議を行った。

<開催経緯>

第1回PFI審査会	平成18年 6月23日
第2回PFI審査会	平成18年 6月30日
第3回PFI審査会	平成18年 7月11日
第4回PFI審査会	平成18年12月14日
第5回PFI審査会	平成18年12月22日
第6回PFI審査会	平成19年 1月18日（審査会・委員会合同開催）
第7回PFI審査会	平成19年 1月26日

(4) 有識者等委員会

国は、有識者及び国職員から構成される有識者等委員会を設立し、専門的な見地から審査基準及び加点項目審査の評価への意見を伺うとともに、PFI 方式による事業実施のための全般的な助言を頂いた。

委員長	光多長温（鳥取大学地域学部教授）
委員	坂本雄三（東京大学大学院教授）
	廻 洋子（淑徳大学国際コミュニケーション学部教授）
	国土交通省航空局飛行場部建設課長
	国土交通省航空局管制保安部保安企画課長
	国土交通省航空局那覇航空交通管制部部長

<開催経緯>

第1回有識者等委員会	平成18年 5月12日
第2回有識者等委員会	平成18年 6月26日
第3回有識者等委員会	平成18年12月18日

第4回有識者等委員会	平成18年12月27日
第5回有識者等委員会	平成19年 1月18日（審査会・委員会合同開催）
第6回有識者等委員会	平成19年 1月22日

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の手順

第一次審査は、第二次審査のための提案を行う入札参加者として、適正な資格を有するかを審査するものである。本審査は、以下の手順で行うこととした。

- ① 本事業への入札参加希望者は、入札説明書に掲げる入札参加資格確認を受けるため、入札参加表明書等を国へ提出する。
- ② 国は、提出された入札参加表明書等に基づき入札参加資格の有無を確認する。
- ③ 国は、入札参加資格確認を受けた者に対して入札参加資格の確認結果を通知する。
- ④ 入札参加資格が確認された者は、提案書を国へ提出し、第二次審査を受けることができる。

なお、入札参加資格要件は、入札説明書に示すとおりである。

(2) 入札参加資格審査

平成18年9月11日～9月19日までの間に以下の4グループの応募があり、全グループについて第一次審査を行い入札参加資格があることが確認され、平成18年9月26日に通知した。

●大成建設グループ

代表企業：大成建設(株)

構成員：(株)日本空港コンサルタンツ、(株)梓設計、(株)仲本工業、(株)菱熱、(株)国際ビル産業、大成サービス(株)、宏電エテック(株)

協力会社：(株)国建

●東亜建設工業グループ

代表企業：東亜建設工業(株)

構成員：(株)國場組、(株)九電工、東京ビジネスサービス(株)、沖縄ビジネスサービス(株)

協力会社：(株)安井建築設計事務所

●沖縄電力グループ

代表企業：沖縄電力(株)

構成員：(株)沖電工、沖電開発(株)、清水建設(株)

協力会社：沖電設計(株)、(株)松田平田設計、三建設備工業(株)

●鹿島建設グループ

代表企業：鹿島建設(株)

構成員：(株)大城組、東洋熱工業(株)、イオンディライト(株)、セコム(株)

協力会社：(株)三菱地所設計、(株)関電工、セコム琉球(株)

(受付順)

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の手順

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、第一次審査にて入札参加資格の確認を得た者の提案内容等を審査するものである。本審査は、以下の手順で行うこととした。

① 価格審査

国は、入札参加者が入札書に記載した入札価格が国の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。入札価格が予定価格の範囲内であることが確認された者については、引き続き提案内容審査を行う。入札価格が予定価格を超える場合は欠格とする。

なお、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。

② 基礎項目審査

基礎項目審査においては、要求水準書等に基づき、入札参加者が提出した提案書の各様式に記載された内容が、基礎項目を満たしているか否かを審査する。当該要件について、全ての基礎項目を充足した提案については、基礎点として 6,000 点を付与する。なお、基礎項目を満たしていない場合は、その入札参加者は欠格とする。

③ 加点項目審査

加点項目審査は、基礎項目審査を通過した者の提案内容について審査する。PFI 審査会は、各加点項目に対して優れた提案が行われている場合に加点を付与する。加点項目審査の満点は 4,000 点とし、PFI 審査会の合議により各提案の加点を付与するものとする。

なお、加点項目の審査に当たっては、有識者等委員会からの専門的意見を参考とする。

④ 総合評価

②基礎項目審査、③加点項目審査による各提案の得点及び①の価格審査を行い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。

(2) 提案審査

第二次審査の実施に際し、沖縄電力グループは、構成員である清水建設(株)が平成 19 年 1 月 15 日付けで、航空局長から「航空局所掌の工事請負契約に係る指名停止等の措置要領」(昭和 59 年 6 月 28 日付け、空経第 386 号)に基づく指名停止を受けた。

従って、入札公告(第 0324 号)の「2 競争参加資格」の「(2) 構成員及び協力会社に共通の参加資格要件④」に抵触することから、第二次審査の段階において入札参加資格を取り消すこととなり、第二次審査については、同グループを除く大成建設グループ、東亜建設工業グループ、鹿島建設グループの 3 グループについて実施した。

① 価格審査及び基礎項目審査

価格審査については、平成 18 年 11 月 30 日に実施し、全グループとも予定価格の範囲内であった。要求水準書に基づいて提案内容の基礎項目審査を実施した結果、応募したす

すべてのグループが要求水準書の基礎項目を充足していたので適格と判断し、基礎点 6,000 点を付与するとともに、加点項目審査の対象とした。

② 加点項目審査

事業者選定基準に基づき、PFI 審査会において提案内容の加点項目審査を行った。審査は合議により各提案につき 5 段階の評価を行った。また、審査の過程においては有識者等委員会の専門的見地からの意見を踏まえ、十分に吟味した。その概要は以下のとおりである。

大成建設グループ

<p>事業 計画</p>	<p>○ 代表企業の豊富な PFI 実績や航空管制業務への深い理解に基づき、随所に事業の実効性や安定性を確保する上での工夫が見られる質の高い提案が評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ SPC の構成企業や構成比率は事業特性との合理性や事業コンセプトと高い整合が図られた提案となっていた。 ・ 各段階における各協議体の設置や活用方策が明快であり、組織的な体制とともに、実績等に裏付けられた具体的な人員配置の提示がなされ、事業期間を通じた実効性が高い提案であった。 ・ 事業行程における品質管理や国との調整について本事業の特性を踏まえた優れた提案となっていたが、クリティカルパス等に不明瞭な点があると指摘された。 ・ 不可抗力事由を中心とした詳細な第三者のリスク分析をもとにした、事業スキームへの具体的な反映策について優れた提案であった。 ・ 事業費の提示は、全般に精緻な検討がなされており、提案内容との整合性を含め確実な履行が期待される提案であった。 ・ 代表企業の豊富な実績を活かした財務計画が提示されており、融資の確実性や事業の安定性が十分にうかがえる提案であった。
<p>施設 整備 計画</p>	<p>○ 信頼性の高い空気調和設備を提案するなど機能維持や保守性に十分な配慮が見られるほか、周辺環境への配慮といった点などから評価が高かった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 配置計画について、管制部敷地内の施設の配置のみならず、空港のターミナル地域からの景観にも配慮する一方、管理・事務部門の部屋の位置や建物の入り口などについて、より合理的であるべきとの意見があった。 ・ 建築計画については、唯一四層の建物を提案しており、結果として事務諸室が分散され、計画の柔軟性や館内の動線計画、セキュリティ上の配慮において課題が指摘された。 ・ 設備計画については、シンプルで信頼性の高い空調システムを計画するとともに、重要室の空調方式や塩害対策について本事業の特性を踏まえた精緻かつ実効性の高い対策が施され、機能維持性、保全性の面で非常に優れた提案であった。 ・ 施工について、工事に伴う周辺環境への配慮や航空管制用無線施設への影響など、きめ細かい配慮がなされていた。
<p>維持 管理 計画</p>	<p>○ 国職員や直轄事業の維持管理企業等を含めた協働体制やモニタリング手法など、全般に本事業の特性への高い理解度が窺える提案が評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理・実施体制の構築において、目的や事象に応じた管理体制の構築や各業務責任者の具体的な配置計画など、維持管理に関する実効性が最も高い提案であった。 ・ 品質管理の指標及び評価方法の具体的な活用方法が提示されており、緊急時の段階的な対応措置を含め、サービス水準の確保と臨機の対応について具体的な提案がなされていた。 ・ 個別業務では、優れた要素技術を中心として、予知保全を取り入れた具体的な提案とともに、現場管理業務についても詳細な提案がなされていた。

東亜建設工業グループ

<p>事業計画</p>	<p>○ 本事業の特性や目的を捉えた明快な事業計画と、地元企業の積極的な参画を伴う事業体制が立案されており評価されたが、事業の実効性の確保についてやや具体性に欠ける面があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンソーシアム及び SPC の構築において、地元企業の積極的な参加や手厚い資本金の設定など、事業参画への熱意を感じる提案がなされているが、事業体制の構築において、SPC の実態や経営と執行の分離についてやや具体性に欠けていた。 ・ 各整備段階における直轄工事との調整や品質管理の具体的な提案がなされていた。 ・ 第三者によるリスク分析を踏またりスクコントロールの明快なコンセプトや要求水準を上回る保険内容は評価出来るが、事業スキームへの反映や詳細な保険条件への言及がやや不足した提案であった。 ・ 事業費の提示は、全般に精緻な検討がなされており、提案内容との整合性を含め確実な履行が期待される提案であった。 ・ 代表企業の豊富な実績を活かした財務計画が立てられており、融資の確実性や事業の安定性が十分にうかがえる提案であった。
<p>施設整備計画</p>	<p>○ 屋上庭園や高い省エネルギー性能を示す建物の熱負荷抑制など、他の提案に見られない視点は新しく、個性のある提案であったが、設備計画において機能維持性及び安全性が一般的な域に留まったことが惜しまれる提案であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 配置計画について、前面の道路に沿って建物を配置したものとなっているが、道路に比較的近接した配置であることから威圧感を与えるのではないかと懸念された。 ・ 建築計画について、階高、柱間隔を極力統一し、将来の計画変更などへの対応に関してフレキシビリティに富んだ提案であった。一方、屋上庭園の位置が重要室の上部であるなど、十分な漏水対策を講じているとはいえずリスク管理という点で課題の残る提案であった。 ・ 設備計画について、建物熱負荷と消費電力の抑制に優れるなど省エネルギー性能の最も高い提案であったが、熱負荷の増加などに対する熱源システムの機能維持性や塩害対応における安全性については一般的な提案であり、特段の評価を得ることができなかった。 ・ 施工について、プレキャスト工法を採用しており、施工精度の向上と工期短縮を図る計画となっている他、解体時における工事車両専用の敷地出入口を設けるなどの配慮も見られた。
<p>維持管理計画</p>	<p>○ システム化による効率性の追求やマニュアル活用等による業務品質の均一化を主体とし、業務全般にまとまった提案であったが、具体的な提案・特徴ある提案がやや少ないと評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理・実施体制の構築において、協議会の設置などが体系的に提案されていたが、具体的な言及がやや少なかった。 ・ モニタリングにおける目標水準の設定や評価方法について、具体的な言及がなく、一般的な業務監視手法の提示に留まる提案であった。 ・ 業務スタッフの教育活動についての具体的な提案がなされていた。 ・ 個別の業務では、体系的によく整理された提案がなされていたが、本事業の地域性や特性を踏まえた課題認識と対応策について一般的な内容に留まった。

鹿島建設グループ

<p>事業 計画</p>	<p>○ 代表企業の豊富な PFI 実績に基づき、本事業の特性や目的を捉えた上で、事業の各段階における事業体制や財務計画に独自の工夫が見られる提案が評価された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ SPC の経営・事業運営の両面において、各事業段階における多様な事態を的確に想定し、組織的な対応を中心とした推進体制がよく検討された提案であった。 ・ 事業工程における品質管理や国との調整に関して具体的に示されている上、現地の気象等を十分に理解した合理的な整備スケジュールが提案されていた。 ・ 事業評価やリスク分析が詳細に検討されており、要求水準を上回る保険内容の設定や事業スキームへの具体的な反映策が提案されていた。 ・ 事業費の内訳は、提案内容との一部不整合も見られたが、確実な履行は期待できる内容であった。 ・ 独自の財務監視上の提案がなされており、融資の確実性に加え、事業の健全性や安定性において高い水準の提案内容であった。
<p>施設 整備 計画</p>	<p>○ 使い易く沖縄らしさを有する建築計画の提案で高い評価であったが、設備計画において機能維持性及び安全性が一般的な域に留まったことが惜しまれる提案であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 配置計画について、道路から十分な距離を確保し、上部階の一部を後退させるなど周辺への圧迫感を軽減した提案となっていた。 ・ 建築計画について、沖縄の素材を敷地外周部に用い、外観にも沖縄らしさを最も感じさせる提案であった。特に沖縄特有の「あまはじ」をデザインのポイントにするとともに点検回廊や日照の軽減に役立てるなど機能を持たせた提案となっており、室内の計画では、諸室の配置と動線計画に優れた提案であった。 ・ 設備計画について、敷地外周に優れた警備システムが計画される一方で、空気調和設備の障害時における機能維持性や塩害対応における安全性については一般的な提案であり、特段の評価を得ることができなかった。 ・ 施工について、工事に伴う周辺環境への配慮や改善策が示される提案であった。
<p>維持 管理 計画</p>	<p>○ 全般的に事業特性や立地特性を踏まえられており、実効性の伺える良くまとまった提案となっていた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上位の意思決定機関と実務担当者レベル、業務間の体系的な管理・実施体制が提案されているが、目標水準については一般的な提案であった。 ・ 品質管理の方法について、目標水準はやや一般的な内容であったが、具体性のある体系的な評価方法が提案されていた。 ・ 個別業務については、本事業の特性を踏まえた上で、業務プロセスや組織・役割分担、品質管理の方策について特徴的な提案や工夫が見られた。

③基礎点及び加点項目審査得点

大	項目		配点	得点			
	中	小		大成建設 グループ	東亜建設 工業 グループ	鹿島建設 グループ	
事業計画	事業体制	事業体制・事業主体等の構築	200	150	50	100	
		事業スケジュール	100	75	75	100	
		事業リスクの認識と対策	80	60	40	60	
	事業費の妥当性		200	150	150	100	
	財務計画	収支計画	140	105	105	105	
		資金調達計画	140	105	105	105	
		財務・資金管理方針	140	70	70	105	
小計			1,000	715	595	675	
施設整備計画	社会性	景観への配慮	80	60	40	60	
	環境保全性	環境負荷の低減		40	30	20	30
		省エネルギー・省資源の促進	建物の熱負荷の抑制	80	80	80	60
			自然エネルギーの利用	40	30	30	20
			省エネルギー性能	80	60	60	60
			消費電力量の抑制	200	100	150	100
			水資源の有効活用	40	30	30	30
	周辺環境への配慮		80	80	60	60	
	安全性	防災性の向上	耐震性能の向上	200	150	150	150
			上記以外	40	20	30	30
		機能維持性の向上		160	160	40	40
		防犯性への配慮	敷地外周の警備システム	120	90	90	120
			移行時の対策	40	30	20	20
			入室制限	40	30	30	30
	建築上の配慮		40	30	30	30	
	機能性・快適性	施設配置・動線計画		80	40	40	40
		ゾーニング	諸室配置計画	120	90	90	120
			空調ゾーニング計画	80	60	40	40
			館内動線計画	80	40	60	60
			コミュニケーション	40	20	30	30
		ユニバーサルデザイン		80	60	60	60
	室内環境への配慮		160	120	80	80	
	経済性	耐久性	LCCの最適化	120	90	30	60
			事業終了時の状態	80	60	20	60
			劣化等の状況把握と対策	80	60	40	40
		フレキシビリティ		80	40	60	40
		保全性の向上	作業性	120	120	30	30
更新性	80		60	60	40		
解体撤去	解体撤去における機能維持、安全性への配慮		120	60	90	60	
小計			2,600	1,900	1,590	1,600	
維持管理計画	実施体制の提案	管理体制	40	30	20	20	
		実施体制	40	30	20	20	
		業務改善システム	40	30	10	20	
		災害・緊急対応	40	30	20	30	
	業務内容の提案	業務内容	200	150	100	150	
		事業終了時の対応	40	30	30	30	
小計			400	300	200	270	
合計	加点(合計)		4,000	2,915	2,385	2,545	
	基礎点		6,000	6,000	6,000	6,000	
	総合計(基礎点+加点)		10,000	8,915	8,385	8,545	

(3) 総合評価

平成19年1月31日に総合評価を実施、結果は下表のとおりであり、鹿島建設グループを落札者として決定した。

応募グループ (登録受付順)	基礎点+加点 (X)	入札価格 (億円)(Y)	評価値 (X/Y)※	総合順位
大成建設グループ	8,915	53.27340059	167.344	2
東亜建設工業グループ	8,385	54.88985650	152.760	3
鹿島建設グループ	8,545	48.72074704	175.387	1

※ 評価値は小数点以下3桁までの表記

(4) VFM評価

落札者の提案内容に基づき VFM を算出した結果、本事業においては約 19.4%の VFM が期待できることが明らかになった。

6. 総評

那覇航空交通管制部は、我が国の重要な空域の航空交通を担う施設として、機能の安定的な確保と、重責を担う職員の快適かつ機能的な就業環境の創出が求められている。

従って、今回の PFI 事業においては、建築と設備の両面において、高い水準で調和する施設整備と事業期間を通じ安定した実施体制の構築が期待されるととともに、航空管制施設という高度かつ特殊な知識や専門性を求める点が特徴である。

今回の事業に参加頂いた各グループからの提案は、事業目的や趣旨を深く理解頂き、民間企業が有する事業運営や資金調達、技術力や合理性というノウハウを十分発揮した要求水準を上回る優れたものであった。以下に各グループからの提案に関する概評を示す。

大成建設グループの提案は、空港関連業務の実績が豊富な企業構成という特徴を活かし、事業計画・施設整備計画・維持管理計画の各計画において配慮や工夫が行き届いた内容で、検討の熟度が高い提案であった。特に信頼性の高い設備計画や国直轄事業との調整を含めた実施体制の構築という面において優れ、質の高い提案が評価され、全体として第一位の加点を得る提案内容であったが、価格面を含めた総合評価において第二位に止まった。

東亜建設工業グループの提案は、本事業の目的を捉えた事業計画が立案されている他、特徴的な外観デザインや機能性と計画の柔軟性を両立したコンパクトな施設計画など、建築計画において個性のある提案であった。特に、職員の職場環境の向上やエネルギー効率、施工精度の確保といった点で優れた提案がなされたが、設備計画の一部が一般的な提案に留まったこと、価格面で最も高い提案であったこと等から総合評価において第三位となった。

鹿島建設グループの提案は、実効性の高い事業計画や機能性や快適性に優れた建築計画など、経済性と機能性を両立した提案であり、随所に独自の考えが盛り込まれ、また財務計画においても金融機関を含めて一步踏み込んだ財務計画を提案するなど優れたものであった。設備計画の一部が一般的な提案に留まったこと等により加点審査では第二位であっ

たものの、合理的な建築計画により設備面においてもコスト削減を図るなど、最もコストパフォーマンスに優れた提案となっており、総合評価の結果、最も高い評価値を獲得し、落札者として選定された。

以上、何れの提案も各々のグループの事業運営能力や技術力等を十分に発揮したものであり、本事業への入札参加者の方々の熱意が強く伺える優れたものであった。選定結果を取りまとめるに際し、心より敬意を表する次第である。

落札者として選定された鹿島建設グループにおいては、今後も我が国の航空交通の要として重要な役割を担う那覇航空交通管制部のパートナーとして、本事業の趣旨について更に十分な理解を頂き、引き続き国との適切な協力・連携のもと本事業を進められるようお願いする次第である。