

**甲府地方合同庁舎(仮称)・公務員宿舎甲府住宅(仮称)整備等事業**

**民間事業者選定結果**

**平成21年6月9日**

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

「甲府地方合同庁舎（仮称）・公務員宿舎甲府住宅（仮称）整備等事業」

### (2) 公共施設等の管理者等

財務大臣 与謝野 馨

国土交通大臣 金子 一義

### (3) 対象公共施設及び入居予定官署

#### ① 対象公共施設

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 項に定める庁舎）

公務員宿舎（国家公務員宿舎法（昭和 24 年法律第 117 号）第 2 条第 3 号に定める宿舎）

#### ② 入居予定官署

関東管区行政評価局山梨行政評価事務所

東京入国管理局甲府出張所

甲府地方法務局

関東財務局甲府財務事務所

東京税関山梨政令派出所

東京国税局甲府税務署

関東農政局山梨農政事務所

関東農政局山梨農政事務所甲府統計・情報センター

自衛隊山梨地方協力本部

### (4) 事業場所

山梨県甲府市丸の内 1 丁目

### (5) 事業内容

PFI 手法（BT0 方式）による甲府地方合同庁舎（仮称）・公務員宿舎甲府住宅（仮称）の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務

### (6) 事業期間

事業契約の締結の日から平成 34 年 3 月 31 日までの期間（約 13 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。

## 2. 経緯

事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針の公表	平成 20 年 2 月 28 日
特定事業の選定、公表	平成 20 年 6 月 20 日
入札公告	平成 20 年 7 月 18 日
第一次審査資料の受付期間	平成 20 年 7 月 22 日 ～平成 20 年 8 月 20 日
第一次審査結果の通知	平成 20 年 9 月 3 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 20 年 10 月 16 日
開札	平成 20 年 12 月 3 日
入札書及び第二次審査資料（再入札）の提出	平成 21 年 1 月 7 日
開札（再入札）及び落札者の決定	平成 21 年 2 月 4 日

## 3. 事業者選定方法

### (1) 事業者選定方法

甲府地方合同庁舎（仮称）・公務員宿舎甲府住宅（仮称）整備等事業（以下「本事業」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

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、「甲府地方合同庁舎（仮称）・公務員宿舎甲府住宅（仮称）整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置した。

有識者等委員会は、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) 有識者等委員会

#### ① 審査事項

有識者等委員会は、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、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）について審議を行った。

## ② 構成

有識者等委員会のメンバーは以下のとおりである。(委員長を除いて 50 音順)

委員長	山内	弘隆	(一橋大学大学院商学研究科教授)
委員	嘉納	成男	(早稲田大学創造理工学部教授)
委員	坂本	雄三	(東京大学大学院工学系研究科教授)
委員	根本	祐二	(東洋大学大学院経済学研究科教授)
委員	古谷	誠章	(早稲田大学創造理工学部教授)

## ③ 有識者等委員会の開催経緯

有識者等委員会の開催経緯は以下のとおりである。

第 1 回有識者等委員会	平成 20 年	2 月	4 日
第 2 回有識者等委員会	平成 20 年	4 月	7 日
第 3 回有識者等委員会	平成 20 年	5 月	12 日
第 4 回有識者等委員会	平成 20 年	10 月	28 日
第 5 回有識者等委員会	平成 20 年	11 月	4 日
第 6 回有識者等委員会	平成 21 年	1 月	22 日

## 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を審査するものである。なお、競争参加資格の詳細については、入札公告を参照されたい。

### (2) 応募状況

平成 20 年 8 月 20 日までに 1 グループの応募があり、当該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 20 年 9 月 3 日に通知した。

競争参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

### (3) 参加資格確認グループ

#### 1. フジタグループ

構 成 員：株式会社フジタ、オリックス・ファシリティーズ株式会社

協力会社：株式会社日本設計、日本電設工業株式会社

## 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民間事業者を選定するため、入札参加者が策定した事業計画の提案内容を評価するものである。

第二次審査の手順は次のとおりである。

#### 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内容（以下「事業提案」という。）を審査する。

##### 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、一項目でも充足しない若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 600 点を付与する。

##### イ 加算点項目審査

事業提案のうち、国が特に重視する項目（加算点項目）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、その審査は有識者等委員会において行う。また、加点は全体で 400 点満点とする。

#### ② 開札

国は、必須項目審査において適格となり、加算点項目審査を経た事業提案を提案した入札参加者による入札価格と予定価格を比較し、入札価格が予定価格の範囲内にある提案について総合評価を行う。

#### ③ 総合評価

①の審査による事業提案の得点及び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。

### (2) 事業提案審査（必須項目）

必須項目（要求水準の内容すべて）について、事業提案の内容が要求水準を充足しているかどうかの審査を行った結果、応募グループを適格者と判断し、基礎点 600 点を付与した。

### (3) 事業提案審査（加算点項目審査）

#### ① 審査基準

加算点項目では、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、加算点項目ごとに設定されており、また、各々の加算点項目には配点が付されている。

加算点項目の詳細については、「甲府地方合同庁舎（仮称）・公務員宿舍甲府住宅（仮称）整備等事業 事業者選定基準」（入札説明書 資料5）を参照されたい。

#### ② 加算点項目の審査結果

事業者選定基準に基づき、有識者等委員会において加算点項目の審査を行った。

なお、事業計画、福利厚生諸室運営業務、民間収益事業に関する事項については、山内委員、根本委員が、施設整備と維持管理・運営に関する事項（福利厚生諸室運営業務を除く）については、嘉納委員、坂本委員、古谷委員が採点を行い、それらの採点結果の平均を委員会の総意で各加算点項目における評価の結果として確定した。個別の加算点項目に対する評価の結果については、次の表のとおりである。

加算点項目の審査結果

評価分類	No.	加算点項目		配点	評価 (平均)
1-1 事業体制	1	全体の事業体制		10	3.750
	2	会社（SPC）の経営体制・運営方針		10	5.000
	3	出資者の構成・出資条件・議決権等			
	4	リスク分担		10	2.500
1-2 財務計画	5	収支計画		10	3.750
	6	資金調達・債務償還計画			
	7	財務・資金管理方針		10	2.500
1-3 事業のマネジメント方策	8	全体のマネジメント		20	2.500
	9	効果的なモニタリングの実施方策		10	1.250
<b>事業計画 計</b>				<b>80</b>	<b>21.250</b>
2-1 周辺地域・環境との調和	10	新都市拠点整備事業と	周辺環境への配慮	20	5.000
	11	の関係	まちづくり	10	2.500
	12	庁舎、宿舍、駐車場の連携		10	0.833
	13	周辺の都市環境への配慮		10	3.333
	14	交流とにぎわいの空間づくり		20	10.000
	15	その他		10	0.000
2-2 来庁者や職員、 宿舍入居者にとって 利用しやすい施設計 画	16	歩行者への配慮		10	3.333
	17	ユニバーサルデザイン		10	4.167
	18	施設利用における利便	庁舎内動線	20	5.000
	19	性の確保	各官署の階層・平面	10	1.667
	20	公務員住宅の快適な住 環境の提供	プライバシーの確保等	10	1.667
			メンテナンスの容易性	10	2.500
21	高度情報化への対応		10	2.500	
2-4 持続可能な社 会に相応しい施設	22	施設の長寿命化		10	3.333
	23	総合的な環境負荷低減	建設副産物等の使用抑制・適正	10	3.333
	24		エコマテリアルの提案	10	5.000
	25		省エネルギー提案	20	6.667
	26	周辺住民などのための 良好な生活環境の確保	施工時における配慮	10	5.833
			風害、光害、日影、熱負荷低減	10	2.500
27	施工の品質確保		10	2.500	
<b>施設整備 計</b>				<b>240</b>	<b>71.667</b>

3-1 維持管理等の効率的な実施体制	28	事業者の維持管理等業務の実施体制		10	5.000
3-2 効率的で質の高い本庁舎等の維持管理業務の実現手法	29	本庁舎維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法	建築物の修繕、保守	10	3.333
			清掃	10	3.333
3-3 事業期間中の経済性の確保	30	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取組み		5	1.250
3-4 長期にわたる機能維持、経済性の確保	31	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案		5	2.083
<b>維持管理 計</b>				<b>40</b>	<b>15.000</b>
4-1 質の高い庁舎運営の実現手法	32	警備等業務の実施方針、体制、具体的手法	施設の管理	10	3.333
	33		警備業務	10	3.333
4-2 良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法	34	実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計画、効果的なコスト低減方策		5	1.750
	35	サービス提供内容		5	1.750
<b>運営 計</b>				<b>30</b>	<b>10.167</b>
5-1 利便性向上に資する内容	36	入居者が行う管理業務への提案		10	5.000
	37	民間収益事業の採算性、事業リスクの軽減方策等の考え方			
<b>民間収益事業 計</b>				<b>10</b>	<b>5.000</b>
<b>総合計</b>				<b>400</b>	<b>123.083</b>

#### (4) 得点

有識者等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。

##### 1. フジタグループ

600 + 123.083 点 [723.083 点]

#### (5) 開札・総合評価

平成 21 年 2 月 4 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、フジタグループを落札者として決定した。

入札参加者 (50 音順)	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	摘要
フジタグループ	723.083	92.28242689	○	783.554	1	落札

(※ 評価値は小数点以下 3 桁までの表記)

#### (6) VFM評価

落札者の入札価格を用いた PFI 事業の LCC と予定価格作成時の PSC とを比較したところ、定量的評価において財政負担が約 2.7%削減されることが確認された。

### 6. 審査講評

#### (1) 総評

本事業は、公務の効率的かつ効果的な実施に資する合同庁舎の整備等の実施を図る一方で、限られた敷地の中で、庁舎・宿舍・立体駐車場等の整備を行い、諸条件において様々な創意工夫が求められる難しい案件であった。

落札者の提案内容は、このような制約条件の中、全体として、要求水準書を満足するとともに、本事業の目的を達成するため、一定の工夫が認められる提案であった。

#### (2) 個別講評

##### 【事業計画】

- ・ 代表企業が SPC において主導的な役割を担う体制となっている。
- ・ 福利厚生諸室運営業務及び民間収益事業のリスク分担が明確となっていると共に、リスク顕在化時の対応方策が提案されている。
- ・ 資金調達の確実性が高く、不測の事態が生じた場合の資金確保の方策も具体的な提案となっている。
- ・ 複層にわたるモニタリング体制となっている点が評価できるが、パフォーマンス

の評価方法については期待していたほどの具体的な提案ではなかった。

#### 【施設整備】

- ・ 庁舎については、センターコアとする等、階層を抑えようとしている点が評価できる。
- ・ 敷地北側の外構については、スペースが狭いことから北口2号線との一体感を創出できるよう、立体的な生け垣等を含めて積極的な緑化が期待される。
- ・ 敷地南側の交流広場から続くオープンスペースは評価できるが、より一層オープンスペースを有効に機能させるためのデザインや相対する建物との関係性創出が期待される。
- ・ ユニバーサルデザインに関してきめ細かな提案があり、来庁者や職員、宿舍入居者にとって利用しやすい施設計画となっている。
- ・ 庁舎外装のメンテナンスバルコニーは、デザイン的な効果と維持管理的な効果を併せ持つ優れた提案である。

#### 【維持管理】

- ・ 業務を効率的かつ安定的に遂行する方策や質の確保に努める方策が提案されている。
- ・ 省エネに対して積極的に取り組む提案となっている。
- ・ 事業終了時の引き継ぎ及び引き継ぎ後の支援体制の設置が提案されている。

#### 【運営】

- ・ 平常時及び緊急時の人員配置が充実した体制が提案されている。
- ・ 安定的な福利厚生サービスの提供が期待される体制となっている。
- ・ 必須サービス以外にも、利用者の利便性に資する福利厚生サービスが提案されており、また具体的な業務改善の仕組みも提案されている。

#### 【民間収益事業】

- ・ 実績に裏打ちされたと考えられる多様なサービスが提案されている。
- ・ 事業者が事業リスクが残らないようなリスク分担が提案されている。

### (3) その他

今後、本事業の実施に向けて、すべての施設利用者の高い満足度が得られる事業とするために、要求水準及び事業提案を具現化する中で、事業提案の効果が十分に発揮できるような手段や手法の実践が図られるよう、発注者と事業者とが綿密に連携し事業を進めてまいりたい。

なお、本事業については3月26日付けで契約を締結したところであり、契約金額の内訳は別紙のとおりである。

(参考) 落札者の提案概要等

構 造 庁舎：鉄筋コンクリート造、宿舎：鉄筋コンクリート造

建物規模 庁舎：地下1階地上10階、宿舎：地上10階

延べ面積 庁舎：約19,000㎡、宿舎：約4,000㎡

落札者の提案イメージ図



※ 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。

別紙 契約金額の内訳（税込）

（単位：円）

	施設整備費 （金利を含む）	維持管理・運営等費 （宿舎分は維持管理費）
総計	7,712,469,820	1,515,772,869
うち地方合同庁舎	6,303,453,459	1,476,922,869
うち公務員宿舎	1,409,016,361	38,850,000