

「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11条の規定により、横浜地方合同庁舎(仮称)整備等事業の民間事業者の選定における客観的な評価の結果をここに公表する。

平成31年3月4日
関東地方整備局長 石原 康弘
横浜税関長 大鹿 行宏

横浜地方合同庁舎(仮称)整備等事業

民間事業者選定結果

平成 31 年 3 月 4 日

1 事業概要

(1) 事業名

横浜地方合同庁舎(仮称)整備等事業(以下、「本事業」という。)

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 石井 啓一

(本事業の施設整備に係る国土交通大臣の事務を分掌する者

関東地方整備局長 石原 康弘)

財務大臣 麻生 太郎

(本事業の維持管理・運営に係る財務大臣の事務を分掌する者

横浜税関長 大鹿 行宏)

(3) 対象公共施設及び入居予定官署

① 対象公共施設

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)

② 入居予定官署

神奈川行政評価事務所、横浜地方検察庁分室、横浜保護観察所、東京入国管理局横浜支局、横浜税関(管理予定官署)、東京国税不服審判所横浜支所、横浜中税務署、横浜検疫所、横浜公共職業安定所、植物防疫所研修センター、横浜通商事務所、横浜国道事務所、京浜港湾事務所、横浜営繕事務所、東京湾海上交通センター

(4) 事業場所

神奈川県横浜市中区新港一丁目 6 番 2 号他(入札公告時住所)

(5) 事業内容

PFI 手法(BTO 方式)による、事業敷地内の既存建物及び地下存置物等の解体撤去を含む、横浜地方合同庁舎(仮称)の施設整備、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 45 年 3 月 31 日までの期間(約 14 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

民間事業者(以下、「事業者」という。)の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 29 年 11 月 30 日
特定事業の選定、公表	平成 30 年 4 月 3 日
入札公告	平成 30 年 4 月 23 日
第一次審査資料の受付期間	平成 30 年 4 月 24 日 ～平成 30 年 5 月 31 日
第一次審査結果の通知	平成 30 年 6 月 21 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 30 年 9 月 18 日
開札及び落札者の選定	平成 30 年 12 月 13 日

3 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

本事業を実施する 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、国は、落札者の選定にあたり、価格及びその他の条件が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。また、審査は、応募者が本事業の実施に携わる者として適正な資格と必要な能力を備えていることを確認する「第一次審査」と、第一次審査を経て競争参加資格があると認められた者(以下、「入札参加者」という。)が策定した事業計画の提案内容(以下、「事業提案」という。)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

国は、事業者の選定にあたり、「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」第 11 条に定める客観的な評価を行うため、「横浜地方合同庁舎(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。

国は、有識者等委員会に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、有識者等委員会の調査審議結果を受けて、総合評価落札方式により落札者を選定した。

(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

有識者等委員会の委員構成は次のとおりである。(委員長を除いて 50 音順)

委員長 根本 祐二 (東洋大学経済学部教授)

委員	鶴川 正樹	(武蔵野大学経済学部教授)
委員	小見 康夫	(東京都市大学工学部教授)
委員	国吉 直行	(横浜市立大学グローバル都市協力研究センターシニアアドバイザー)
委員	田中 稲子	(横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授)
委員	安田 幸一	(東京工業大学環境・社会理工学院教授)

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次のとおりである。

第1回有識者等委員会	平成29年 10月 31日
第2回有識者等委員会	平成30年 3月 6日
第3回有識者等委員会	平成30年 10月 5日 ～10月 15日
第4回有識者等委員会	平成30年 10月 29日
第5回有識者等委員会	平成30年 11月 26日

4 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、応募者が、本事業の実施に携わる者として適正な資格と必要な能力を備えていることを審査するものであり、応募者の入札説明書に示す資格及び実績の有無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30年5月31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30年6月21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

A. 戸田建設グループ

構成員：戸田建設(株)横浜支店(代表企業)、(株)梓設計、(株)ハリマビステム、IHI運搬機械(株)、総合警備保障(株)

協力企業：コクヨマーケティング(株)、(株)ファミリーマート、中央フードサービス(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事業者を選定するため、入札参加者の事業提案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

入札参加者が策定した事業提案を入札説明書に添付する選定基準に基づき審査する。ただし、第二次審査資料に要求範囲外の事業提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象としない。

ア 必須項目審査

事業提案が、業務要求水準書に定める要求水準(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 500 点を付与する。

イ 加算点項目審査

事業提案のうち、選定基準に定める評価項目(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算点を付与する。なお、その審査は有識者等委員会において行う。また、加算点は全体で 500 点満点である。なお、各加点項目の評価基準等の詳細については「横浜地方合同庁舎(仮称)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

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

入札価格が予定価格の範囲内である者のうち、イによって得られる基礎点と加算点の合計を入札価格で除した数値(以下、「評価値」という。)の最も高い者を落札者として選定する。なお、落札となるべき最も高い評価値の入札をした者が 2 人以上ある時は、当該者にくじを引かせて落札者を選定する。

(2) 事業提案審査(必須項目審査)

必須項目について、事業提案が業務要求水準書に定める要求水準を充足している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 500 点を付与した。

(3) 事業提案審査(加算点項目審査)

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。各委員が各事業提案の採点を行った上で、合議により各加算点項目における評価の結果をとりまとめた。個別の加算点項目に対する評価の結果については、表1のとおりである。

表1. 加算点項目審査結果

加算点項目			重視する点	配点	戸田建設グループ
A 経営管理	A-1.	事業の実施体制	全体の事業実施体制	20	5.000
	A-2.	事業者による事業の調整	事業全体のマネジメント方針	10	2.500
			リスク管理方針	10	2.500
			業績監視の実施方針	10	2.500
	A-3.	事業者の経営等	事業収支計画	10	2.500
資金調達・債務償還計画			10	2.500	
経営管理 計				70	17.500
B 施設整備	B-1.	周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	国の庁舎としてふさわしい建築形態	20	0.000
			周辺地域・環境との調和	40	0.000
			街の賑わい創出	20	5.000
	B-2.	入居官署の特性を考慮した安全で快適な空間の創造	安全で利用しやすい配置・動線・誘導計画	30	0.000
			親しみやすく、安全で快適な、ゆとりのある庁舎共用空間の計画	30	0.000
			業務効率の向上に資する効率的で快適な執務空間の計画	20	5.000
			十分な庁舎セキュリティの確保	10	0.000
	B-3.	災害応急対策活動に資する施設整備（防災拠点として）	ユニバーサルデザイン	10	2.500
			災害応急対策活動への配慮、対津波浸水を含めた防災対策	20	5.000
			施設の機能を踏まえた耐震安全性に配慮した施設整備	10	2.500
	B-4.	環境保全について先導的な公共建設の実施	災害時の地域連携に配慮した施設整備	10	2.500
			環境保全・省エネルギー対策	30	7.500
	B-5.	建設工事における提案	低炭素社会への貢献	10	2.500
			工事における品質確保 ＜事業提案を確実にするための工程、品質確保、施工体制に関する提案がなされている/建築材料、設備資機材の長寿命化・更新性に配慮し、長期にわたる品質確保が検討された提案がなされている＞	10	2.500
			工事における品質確保＜建設現場の生産性の向上に資する有効な技術等、工事情質の向上に効果がある提案がなされている＞	20	5.000
			工事における周辺施設への配慮を含めた環境保全対策、建設現場のワークライフバランスの推進への取組み	10	2.500
施設整備 計				300	42.500
C 維持管理・運営	C-1.	継続的に質の高いサービス水準確保の実施体制	通常業務における品質確保を図るための体制確保	10	2.500
			緊急時、災害対策関連諸室初動時、運用時における適切な体制確保	10	2.500
	C-2.	業務終了時に要求水準が達成されている確認手法	施設の性能維持及び運用段階における適切な業務遂行確認手法	10	2.500
	C-3.	環境配慮及び経済性の確保	運用段階における地球環境負荷低減・経済性への取組み	10	2.500
	C-4.	質の高い庁舎維持管理の実現手法	維持管理業務の実施方針、具体的手法及びサービス向上の取組み	20	5.000
	C-5.	質の高い庁舎運営の実現手法	警備業務・庁舎運用等業務の実施方針、具体的手法	10	2.500
C-6.	良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法	福利厚生サービス提供業務に係る実施計画内容	10	2.500	
		サービス提供内容	20	5.000	
維持管理・運営 計				100	25.000
D 民間収益	D-1.	民間収益事業の提案	民間収益事業に係る実施計画	30	7.500
民間収益 計				30	7.500
総合計				500	92.500

(4) 得点

有識者等委員会の審査結果案を受け、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。

戸田建設グループ : 500 + 92.500 点 [592.500 点]

(5) 開札及び総合評価

平成 30 年 12 月 13 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、戸田建設グループを落札者として選定した。

表 2. 入札結果

入札参加者	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
戸田建設グループ	592.500	293.79857601	○	2.017	1	落札

(※ 得点及び評価値は小数点以下 3 桁までの表記)

(6) VFM 評価

提案内容に基づき VFM の評価を行った結果、表 3 のとおり、定量的評価において約 9.81%の VFM があることが確認された。

表 3. 選定する事業者の事業計画に基づく VFM

項目	値
①PSC(現在価値ベース)	23,639 百万円
②PFI-LCC(現在価値ベース)	21,321 百万円
③VFM(金額)	2,318 百万円
④VFM(割合)	9.81%

6 審査講評

有識者等委員会における審査講評は、以下のとおりである。

(1) 総評

本事業は、横浜市内に分散している各官署を併せて集約・立体化するとともに、災害応急対策活動を行う官署が入居する所要の耐震性能や津波・高潮等に対する対浸水性能を確保した合同庁舎として整備することにより、利用者の安全性・利便性、公務の能率増進を図ることを目的とする持続性、堅牢性を重視したプロジェクトである一方で、近代港湾発祥の地としての歴史性や水際に位置している立地を活かし、横浜の港湾地区景観の形成の要となり、地域の活性化に積極的に貢献することを期待された難易度の高い案件であった。

このような要求に対して、入札参加者の提案は、基本的な要件を満足した上で、本事業の目的や期待に応えるための一定の工夫がうかがえるものであったことをまずは評価したい。その中で、施設整備に係る加算点項目の一部については、ノウハウや新技術を活用した優れた提案は限定的なものに留まった。

特に、景観の形成や地域の活性化に積極的に貢献するという観点からさらなる工夫が期待される。

(2) 個別講評

(1)のとおり、入札参加者の提案は要求水準を満たしていることを確認した。個別の加算点項目に対する講評は、以下のとおりである。

【経営管理】

- ・ 入札前協定書で出資金額が明確になっており、アドバイザー企業が経営に参加する提案となっている点が評価できる。
- ・ 浸水時を除き、発災後 30 分以内という一般的基準を上回る時間内に SPC として初期庁舎点検を完了し、国主導による庁舎初期点検に協力するなど、緊急時に迅速な対応がとれる体制となっている点が評価できる。
- ・ 事業初期段階の事前準備の体制が効果的・具体的である。
- ・ 事業段階に部会や分科会に分かれて管理が細かく行き届く点や、事業終了 3 年前からプロジェクトチームが設置され、円滑な引継ぎが見込める点が評価できる。
- ・ 不測の事態等も含めて事業段階ごとに想定リスクとその対応策が詳細に整理されており信頼性が高いほか、国指定水準以上の保険付保が計画されている。
- ・ 事業期間終了時まで配当は実施しない計画になっており、SPC（特別目的会社）の財務安定方策に資する提案がなされている。

【施設整備】

- ・ 本計画は港湾地区周辺との景観的調和を図るため、個性を抑制したデザインを旨としていることがうかがえる。景観的調和を損なわない範囲で、全体的に先進性やシンボル性を高める工夫を期待する。
- ・ 「3 方向からの視線の抜けを意識した新港地区のゲートとなる景観」、「しんこうデッキ」などが提案されており、主に動線空間として周囲との連続性を確保するという観点から一定の評価ができる。ただし、人が溜まる空間、賑わい感や楽しさ、新港中央広場からの視線の通り抜けに対する空間的魅力、水際線プロムナードに対する水際空間の演出提案、立地特性を十分に活かした建築とすることなど、さらなる工夫が期待される。特に、水際線プロムナード沿いをはじめとした低層部の外壁は、周囲への圧迫感を解消する配慮が期待される。
- ・ 外観は、長大な印象を軽減するため、3つのボリュームに分節している。ただし、全体として、比較的単調な印象になっており、施設の大きさや平凡さを感じさせな

い外観上の工夫が期待される。

- ・ 外壁については、赤レンガ倉庫との景観の調和と維持管理の側面を重要視し、同色のフッ素樹脂塗装を施すという提案となっている。近景でのテクスチャに配慮した素材の工夫が期待される。
- ・ 庁舎ボリューム中央に東西ツインコアを配置し、中廊下に光庭を設ける提案がなされており、省エネルギー、災害等の停電時における事業継続性の観点から評価できる。ただし、平面、断面双方に窮屈な建築計画となっているため、将来の組織変更、改修計画を見据えた、庁舎執務スペースにおける余裕のある奥行き確保や、テロ対策等のセキュリティ確保に対して、コアと廊下配置を含めたさらなる工夫が期待される。
- ・ 防災拠点に対応した施設整備として、本施設全体をⅠ類とする提案がなされており評価できる。ただし、構造計画における設定数値に対する余裕や、庁舎としての安全で機能的な浸水対策との両立について、さらなる工夫が期待される。
- ・ 災害応急対策活動の中核機能を担う庁舎として、高潮における浸水予測高さ及び防潮レベルの設定、津波における浸水予測高さ及び対津波浸水レベルの設定数値は基準を満たしている。ただし、基準に対して余裕をもたせた設計という点から、さらなる配慮が期待される。
- ・ 地震時における安全確保として、共用部も含めた全ての天井に天井脱落防止対策を施している点が評価できる。
- ・ 環境保全・省エネルギー対策については、多様な提案がなされており、一定の評価ができる。
- ・ 施工における環境負荷低減策については、多様かつ具体的な提案がなされており、一定の評価ができる。
- ・ 建設現場のワークライフバランスの推進について、関係する認定を取得していることなどが評価できる。

【維持管理・運営】

- ・ 業務遂行の責任体制、管理体制について、指揮命令系統が明確で管理者との意思疎通にも配慮されており、評価できる。
- ・ 業務従事者の雇用に対するワークライフバランス等の推進の取り組みの提案が評価できる。
- ・ 業務終了時における施設管理に関する引継ぎへの配慮がされており、評価できる。
- ・ 運用段階における地球環境負荷低減・経済性への取り組みについて、要求水準を上回る提案が複数なされており、評価できる。
- ・ 質の高い庁舎運営の実現手法の点で要求水準を上回る提案が複数なされており、評価できる。
- ・ 独立採算事業として安定的な提案内容となっており、食堂・売店ともにSPC自身が積極的に関与してHACCP手法に準拠した体制を構築する提案となっている点が評

価できる。

- ・ 食事サービスの提供においてカフェテリア方式や電子マネーの導入が計画されており、利用者ニーズに合わせた提案がなされている。

【民間収益事業】

- ・ 相乗的な効果として周辺からの利用も想定され、継続的な運営が期待できる提案となっている。
- ・ 実績のある企業との連携が計画されており、実現の確実性が高い。

(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、国と事業者とが綿密に連携し事業を進めていくことが期待される。

(参考)落札者の提案イメージ

(当方で著作権の管理を行っていないため、転載及び複製はお断りいたします。)



※ 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。