

「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 8 条の規定により、東雲合同庁舎（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 22 年 3 月 26 日

国土交通省関東地方整備局長 菊川 滋

東雲合同庁舎（仮称）整備等事業

民間事業者選定結果

平成 22 年 3 月 26 日

1. 事業概要

(1) 事業名

「東雲合同庁舎（仮称）整備等事業」

(2) 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）

② 入居予定官署

警察庁

関東農政局

東京農政事務所、東京農政事務所統計部

東京統計・情報センター

関東地方整備局

東京第二営繕事務所

(3) 事業場所

東京都江東区東雲一丁目1番9号

(4) 事業内容

PFI手法（BTO方式）による東雲合同庁舎（仮称）及びその付帯施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務

(5) 事業期間

事業契約締結日から平成35年3月31日までの期間（約13年間）

(6) 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21年 4月 30日
特定事業の選定、公表	平成21年 6月 26日
入札公告	平成21年 8月 19日
第一次審査資料の受付期間	平成21年 8月 19日 ～平成21年 9月 16日
第一次審査結果の通知	平成21年 10月 21日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成21年 11月 30日
開札	平成22年 1月 20日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

東雲合同庁舎（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、「東雲合同庁舎（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。

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、委員長代理を除いて50音順）

委員長	光多 長温	（鳥取大学地域学部教授）
委員長代理	渡辺 仁史	（早稲田大学創造理工学部教授）
委員	伊香賀 俊治	（慶應義塾大学理工学部教授）
委員	黒沢 義孝	（日本大学経済学部教授）

委員	松村 秀一	(東京大学大学院工学系研究科教授)
委員	和田 章	(東京工業大学建築物理研究センター教授)

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21年	1月	22日
第2回有識者等委員会	平成21年	5月	28日
第3回有識者等委員会	平成21年	6月	29日
第4回有識者等委員会	平成21年	12月	7日
第5回有識者等委員会	平成21年	12月	14日
第6回有識者等委員会	平成21年	12月	17日
第7回有識者等委員会	平成21年	12月	21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21年9月16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21年10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（グループ名の五十音順）

●大林組グループ

構 成 員：株式会社大林組

協力会社：大林ファシリティーズ株式会社、株式会社石本建築事務所

●鹿島グループ

構 成 員：鹿島建設株式会社、日本管財株式会社、三菱UFJリース株式会社

協力会社：株式会社久米設計

●清水建設グループ

構 成 員：清水建設株式会社、大星ビル管理株式会社、東京ビジネスサービス株式会社

協力会社：株式会社NTTファシリティーズ

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、「東雲合同庁舎（仮称）整備等事業 事業者選定基準」（入札説明書 資料5）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、独立採算事業に関する事項については、光多委員、黒沢委員が、施設整備と維持管理・運営に関する事項については、渡辺委員、伊香賀委員、松村委員、和田委員が採点を行い、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	大林組グループ [°]	鹿島グループ [°]	清水建設グループ [°]	
事業計画	1-1 事業体制	1	事業実施体制・事業実施方針	20	14.500	17.000	15.000
		2	リスク分担能力	10	5.500	6.500	6.250
	1-2 財務計画	3	財務・資金管理方針	20	7.500	17.000	7.500
		4	資金調達計画・債務償還計画 資金収支計画				
	1-3 事業のマネジメント 方策	5	全体のマネジメント(各業務間、工事中の各段階における、統括マネジメント手法)	20	13.500	15.000	11.000
		6	モニタリングの実施方策				
小計			70	41.000	55.500	39.750	
施設整備	2-1 親しみやすく便利で安全に利用できる施設計画	7	親しみやすく機能性の高い施設計画	30	22.500	20.625	15.000
		8	ユニバーサルデザインの考え方を導入した高度なバリアフリー化を図る施設計画	10	6.250	5.625	6.875
		9	災害時の十分な機能確保	30	18.750	11.250	24.375
	2-2 周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	10	豊かな歩行者空間の形成	30	24.375	22.500	11.250
		11	良好な都市景観、街並み形成への配慮	30	23.250	16.875	7.500
		12	街のにぎわい創出	30	26.250	20.625	11.250
	2-3 持続可能な社会に相応しい施設	13	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	20	16.250	11.250	8.750
		14		10	7.500	5.625	5.000
		15		10	5.625	6.875	5.000
		16	LCCの縮減に資する施設計画(長寿命で維持管理が容易な施設の計画)	20	12.000	12.500	10.000
		17	フレキシビリティのある空間構成	10	4.750	7.500	4.375
18	品質確保に対する取組	10	6.250	7.500	6.250		
小計			240	173.750	148.750	115.625	
維持管理・運営	3-1 効率的で質の高い庁舎の維持管理業務・運営業務の実現手法	19	維持管理運営業務の実施方針、体制、具体的手法	20	11.250	13.750	11.250
		20		30	16.875	18.750	18.750
	3-2 事業期間中における経済性の確保	21	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト縮減の取組み	10	5.625	6.875	5.625
	3-3 長期にわたる機能維持、経済性の確保	22	事業期間終了時の長期保全支援及び施設管理の知見の伝承	10	5.625	6.250	5.000
小計			70	39.375	45.625	40.625	
等の独立採算事業	4-1 福利厚生諸室運営業務実施計画	23	実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計画、サービス提供内容	10	5.000	6.500	3.750
	4-2 民間収益事業の提案	24	事業効果を高め、国の施策実施に寄与する民間収益事業の提案	10	2.500	7.750	0.000
	小計			20	7.500	14.250	3.750
合計			400	261.625	264.125	199.750	

(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。

●大林組グループ

600 + 41.00 + 173.75 + 39.375点 + 7.50点 [861.625点]

●鹿島グループ

600 + 55.50 + 148.75 + 45.625点 + 14.25点 [864.125点]

●清水建設グループ

600 + 39.75 + 115.625 + 40.625点 + 3.75点 [799.750点]

(5) 開札・総合評価

平成22年1月20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、鹿島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
大林組グループ	-	149.75209314	×	-	-	
鹿島グループ	864.125	119.93338429	○	7.205	1	落札
清水建設グループ	799.750	118.94692539	○	6.723	2	

(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4.9%削減されることが確認された。

項目	値
①PSC(現在価値ベース)	8,652 百万円
②PFI-LCC(現在価値ベース)	8,227 百万円
③VFM(金額)	425 百万円
④VFM(割合)	4.9%

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、東雲キャナルコート地区の街づくりに寄与する賑わいの創出を図るための様々な創意工夫が求められる難しい案件であった。

しかしながら、各応募グループの提案内容は、このような制約条件の中でも、要求水準を満足するとともに、建物低層部や外部空間の計画、危機管理機能の確保及び環境負荷低減等に対する創意工夫がうかがえるものであった。

なお、賑わいの創出の観点からは、民間収益事業の積極的導入も期待されたが、本事業の地理的条件や昨今の社会経済状況から、採算性確保は難しく、応募グループからの提案は限定的なものに留まった。

■大林組グループ

代表企業が100%出資し、協力会社2社と必要最小限の企業により責任の所在が明確化された事業実施体制が提案されるとともに、財務計画についての安定性確保のための工夫が見られる。

賑わいの創出や景観・環境への配慮のため、建物高層部の斬新なデザインや「ECOMいち」をはじめ、新しい時代に相応しい様々な積極的な提案がなされるとともに、LCC02の大幅な削減に関する高い目標の設定がなされており、高く評価できるが、その効果については検討を要する。

■鹿島グループ

代表企業と構成員が協同して出資を行う、バランスの取れたガバナンス体制となっているとともに、財務計画についての安定性が高い提案となっている。また、重層的モニタリング体制が構築されている。

建物高層部は、構造システムを積極的に表現した、彫りのある単窓の外観デザインとしており、飽きのこない質実剛健な印象を与えている。賑わいの創出については、建物低層部をコンパクトにまとめて積極的に外部空間を確保した上で、人や空気の流れとたまりを配慮したランドスケープや賑わいの創出に配慮した民間収益事業が提案されている点が評価できる。

また、LCC02の大幅な削減など、環境への配慮に関する積極的な提案が見られる。

■清水建設グループ

代表企業がリードする出資構成で、構成員及び協力会社による責任の所在が明確化された事業実施体制が提案されるとともに、財務計画についての安定性確保のための工夫が見られる。

建物高層部は、典型的なカーテンウォールの外観デザインで、一般的な提案に留まっており、必ずしも官公庁施設としての親しみがあるとは言い難い。賑わいの創出に関しては、「森のゲート」が提案されているが、全体的に賑わいの創出に寄与する提案とは言い難い。

また、LCC02の大幅な削減など、環境への配慮に関する積極的な提案が見られるとともに、耐震計画に関する信頼性も高い。

(2) 個別講評

■大林組グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業が100%出資し、協力企業との必要最小限の企業により責任の所在が明確化された事業実施体制が提案されている。
- ・ 事業の安定的継続に資する財務管理の体制及び方策が提案されているが、借入金比率が高い。

【施設整備】

- ・ 施設の平面計画について、動線処理や快適性などに改善の余地が見受けられる。
- ・ 免震構造上の鋼構造骨組の剛性確保のために、一般的な筋違を設けている。レベル2までの入力に対しては、変形抑制、加速度低減に効果があるが、これを越える地震時には筋違に力が集中し、座屈を生じる可能性が高い。筋違の分担水平力は30%と言われるが、この割合を徹底的に増すことにより、レベル2を越える地震に対して弾性設計が可能になりうる。
- ・ 魅力的な歩行者空間とするため、敷地全体にきめ細かな配慮が見られる。
- ・ 晴海通り沿道の街のにぎわい創出に関して、新しい時代の環境整備にふさわしい積極的な提案が見られる。
- ・ 外壁は環境負荷の低減や近隣住民への視線制御が図られるとともに、表情のある外壁面としてデザインされており、これからの新しい建物の外観デザインとして評価できる。
- ・ LCC02の約3割削減、CASBEEの目標値として最高のSランクの提示など、環境負荷低減に関する積極的な提案が見られる。
- ・ LCC02削減については、分かりやすい技術を積極的に取り入れ評価できるが、効果についての検討を要する。

【維持管理・運営】

- ・ 運営業務に関し、適切な人数の確保、適切な人材の配置等、きめ細かな配慮が見られる。
- ・ 目標設定については定性的な表現が多く見られ、目標達成のための具体的な手法が分かりづらい。

【福利厚生、民間収益等の独立採算事業計画】

- ・ 営業時間に関して利用者利便への配慮がある。
- ・ 面積も狭く中途半端な印象があり、事業の実現性にも疑問が残る。

■鹿島グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業と構成員が並行して出資を行う、バランスの取れたガバナンス体制が提案されており、評価できる。
- ・ 事業の安定的継続に資する財務管理の体制及び方策が提案されている。
- ・ 重層的なモニタリング体制が提案されている。

【施設整備】

- ・ 低層階は動線計画及び平面計画が明快であり、上層階はセンターコアの考え方や執務空間の快適性が確保されている。特に避難階段のバランスの良い配置は高く評価できる。
- ・ 鋼構造純ラーメンの免震構造であり、地震時の上部構造の変形抑制、加速度低減が難しい。抑制のために大きな断面の柱梁を用いており、鋼材量が多くなる。上層階に水平上下の3次元免震床を設置しているが、建物全体の水平方向の固有周期と床免震の水平方向の固有周期が近いため、その効果が疑問である。
- ・ 建物高層部は、構造システムを積極的に表現した、彫りのある単窓の外観デザインとしており、飽きのこない質実剛健な印象を与えている。
- ・ 歩行者空間については周辺との連続性を具体的な提案がなされるとともに、賑わい創出に関して、人の流れと溜りを効果的に演出している。
- ・ LCC02の約2割削減、CASBEE及びCASBEE-HI（ヒートアイランド）の目標値として最高のSランクの提示、自然エネルギーの活用など、環境負荷低減に関する優れた提案がなされている。

【維持管理・運営】

- ・ 維持管理業務に関し、調査項目の充実、バックアップ体制等、きめ細かな配慮が見られる。
- ・ 一般来庁者の対応や美観の維持に関する、具体的な提案が見られる。
- ・ LCEM手法の導入についての積極的な提案が見られる。

【福利厚生、民間収益等の独立採算事業計画】

- ・ 営業時間が長く、賑わい創出及び利用者利便への配慮がある。
- ・ 賑わい創出に配慮した実現性の高い民間収益事業が提案されている。

■清水建設グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業がリードする出資構成で、構成員及び協力会社による責任の所在が明確化された事業実施体制が提案されている。
- ・ 事業の安定的継続に資する財務管理の体制及び方策が提案されているが、優先ローンの調達の実現性についてやや不安が残る。

【施設整備】

- ・ 官庁施設の防犯の考え方に準拠して、明快なゾーニングがなされているが、それを具体的な設計に十分反映できていないところが見受けられる。
- ・ 免震構造上の鋼構造骨組の剛性確保のために、座屈拘束筋違を設け、レベル2時の変形抑制、加速度低減を図っている。これを越える地震力に対する挙動についても、筋違の座屈が生じないため、信頼性が高い。現状では20%の水平力を分担させているといわれるが、もう少し負担割合を増すことにより、全体の鋼材量を節約した設計が可能である。
- ・ 晴海通り沿いの計画内容は平凡なものに留まっている。
- ・ 建物高層部は、典型的なカーテンウォールの外観デザインで、一般的な提案に留まっている。
- ・ LCC02の約2割削減、CASBEE及びCASBEE-HI（ヒートアイランド）の目標値として最高のSランクの提示、自然エネルギーの活用など、環境負荷低減に関する工夫が見られる。

【維持管理・運営】

- ・ 維持管理業務に関し、各種マニュアル類及び調査項目の充実、トレーニング期間の確保等、きめ細かな配慮が見られる。
- ・ 非常時、災害時における対応、入居官署等からの問い合わせの受け付け対応、にぎわい創出への寄与等、きめ細かな配慮が見られる。

【福利厚生、民間収益等の独立採算事業計画】

- ・ 営業時間が少なく利便性に欠ける。
- ・ 規模が小さく賑わい創出等に貢献するとは言い難い提案である。

(3) その他

構造計画について、落札者の提案は設計の自由度が優先されており、要求水準は満足されているものの、更なる工夫の余地が残っているものと考えられる。このため、今後、詳細な設計を進めていくにあたっては、臨海地域の地盤特性や本施設の重要性を踏まえるとともに、耐震要素の設置を含め、再度十分な検討を行うことを希望する。

ICTの積極的な導入の提案を期待していたが、旧来の情報機器を組み合わせただけで、ICTと呼ぶには遠く及ばない内容であった。ユビキタス情報社会に対応した官庁施設が求められていることを踏まえれば、そのような企業などとの協同による提案が欲しかった。

(参考) 落札者の提案概要

構造 : 鉄骨造(CFT・免震構造)

建物階数 : 地上12階、塔屋2階

延べ面積 : 約20,482.70㎡

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。