

東海財務局は、公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業について、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条の規定に基づく民間事業者の選定を行ったので、同法第8条の規定に基づきその結果を別冊のとおり公表する。

平成21年3月27日

東海財務局長 稲垣光隆

公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業

－ 事業者選定結果 －

平成 21 年 3 月 27 日

財務省東海財務局

## I. 対象事業の概要

### 1. 事業名称

公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業

### 2. 事業に供される公共施設等の種類等

#### (1) 公共施設等の種類

公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設

#### (2) 公共施設等の所在等

- ① 立地場所：(若水住宅) 名古屋市千種区若水二丁目 203 番外 1 筆  
(千種東住宅) 名古屋市千種区北千種三丁目 301 番 3
- ② 敷地面積：(若水住宅) 10,547.51 m<sup>2</sup>  
(千種東住宅) 12,522.89 m<sup>2</sup>
- ③ 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- ④ 建ぺい率/容積率：60%/200%

### 3. 公共施設等の管理者等の名称

財務大臣 与謝野 馨

(財務大臣から本事業について事務の委任を受けた者

財務省東海財務局長 稲垣 光隆 )

### 4. 事業の目的

国有財産の有効活用の観点から、名古屋市内に散在している非効率使用や老朽化により建替えが必要な公務員宿舎を、今回の整備の対象となる公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅の事業計画地に集約・立体化の上、早急に建替えを行う必要がある。その際、この建替事業を「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。以下「PFI法」という。)に基づき実施することにより、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、財政資金の効率的な使用を図りつつ、公務員宿舎の整備を行うことを目的とするものである。

### 5. 事業内容

公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業(以下「本事業」という。)は、PFI法に基づき、選定事業者(本件入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者で落札者が設立した特別目的会社をいう。以下同じ。)が公務員宿舎の設計及び建設等を行った後、公共施設等の管理者等である財務省(以下「国」という。)に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行する方式(BTO(Build

Transfer Operate)) により実施する。

本事業は、公務員宿舎の設計及び建設等並びに公務員宿舎の維持管理業務の対価として国が選定事業者に費用を支払うものであり、事業期間は契約締結日から平成 30 年 3 月末までの期間である。

なお、選定事業者は、国有地の有効活用の観点から、本事業の用途若しくは目的を妨げない限度において、本事業用地における利用可能容積（最大容積から国の必要容積を除いた容積）を活用し、本事業以外の事業として、収益施設等の附帯施設を設置することができる（以下当該事業を「附帯的事业」という。）。

また、本事業用地において入札説明書に示す条件の下で必要な公務員宿舎等の設計及び建設を行い、更に、余剰地の確保に関する提案を行うことができる。

## 6. 経緯

・実施方針公表	: 平成 20 年 2 月 26 日
・特定事業選定	: 平成 20 年 5 月 12 日
・事業者募集（入札公告）	: 平成 20 年 6 月 20 日
・事業者募集（入札再度公告）	: 平成 20 年 11 月 10 日
・開札（入札価格の確認）	: 平成 20 年 12 月 24 日
・落札者決定	: 平成 21 年 2 月 5 日
・落札者との基本協定締結	: 平成 21 年 2 月 10 日
・事業者との事業契約締結	: 平成 21 年 3 月 23 日

## 7. 事業者の選定方法

国は、入札参加資格等要件を備えていることを確認し、次いで入札価格の確認を行った。

有識者及び財務省職員で構成する「公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業に係る事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、落札者決定基準に基づき、提案内容を審査し、評価点を決定した。

国はその評価点を入札価格で除した値（総合評価値）を算出し、総合評価値が最も高い者を落札者と決定した。

## Ⅱ. 入札参加グループ一覧

平成20年11月10日の入札再度公告については、次の3グループが本件入札に参加した。

登録受付番号	入札参加グループ名	代表企業	構成企業
1	住友林業グループ	住友林業 (株)	(株)長谷工コーポレーション東海 事業部名古屋支店 (株)梓設計名古屋支社 (株)日立ビルシステム
2	NIPPO コーポレーショングループ	(株)NIPPO コーポレーション	(株)石本建築事務所 (株)土屋組 (株)ビル代行
3	浅沼組グループ	(株)浅沼組	(株)佐藤総合計画 名工建設(株) コニックス(株)

### Ⅲ. 落札者の選定

1. 平成 20 年 6 月 20 日に公告した入札は、入札参加者が 4 グループあり、予定価格の範囲内であった 1 グループについて落札者選定の対象とした。当該グループの提案について基礎審査を行った結果、基礎審査項目を充足していない項目があったため当該グループを失格とした。

なお、入札結果は次のとおり。

入札参加グループ名	入札価格（円）	結果
住友林業グループ	6,857,515,922	不落
NIPPOコーポレーショングループ	6,682,956,000	不落
浅沼組グループ	5,987,436,136	失格
徳倉建設グループ	6,753,266,875	不落

予定価格：6,384,140,945 円（消費税及び地方消費税を除く）

2. 平成 20 年 11 月 10 日に改めて入札公告を行い、入札参加の 3 グループについて 12 月 24 日に開札し各入札価格を確認した結果、3 グループとも予定価格の範囲内であり落札者選定の対象とした。
3. 審査委員会において、提案内容に基づき基礎審査項目を満たしていることを確認し、定量的審査項目における評価を行って各提案の評価点を決定した。
4. 国は、その評価点を入札価格で除した値（総合評価値）を算出し、総合評価値が最も高い NIPPOコーポレーショングループを落札者として決定した。

- (1) 落札者名 : NIPPOコーポレーショングループ
- (2) 落札金額 : 6,064,198,000 円（消費税及び地方消費税額を除く）
- (3) 予定価格 : 6,381,055,756 円（消費税及び地方消費税額を除く）
- (4) VFM : 9.39%

※ VFM(Value For Money)の評価にあたっては、「VFM(Value For Money)に関するガイドライン(平成 13 年 7 月 27 日策定、平成 20 年 7 月 15 日改定)」に準じ、本事業を国が直接実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担額の現在価値(=PSC(Public Sector Comparator))と PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担額の現在価値(=PFI 事業のライフサイクルコスト)を比較している。上記の 9.39%とは、PSC に対する、PSC と PFI 事業のライフサイクルコストの差分を示している。

なお、PSC と PFI 事業のライフサイクルコストを算出するにあたっては、国税収入等を加味することに加え、現在価値への換算を行っているため、

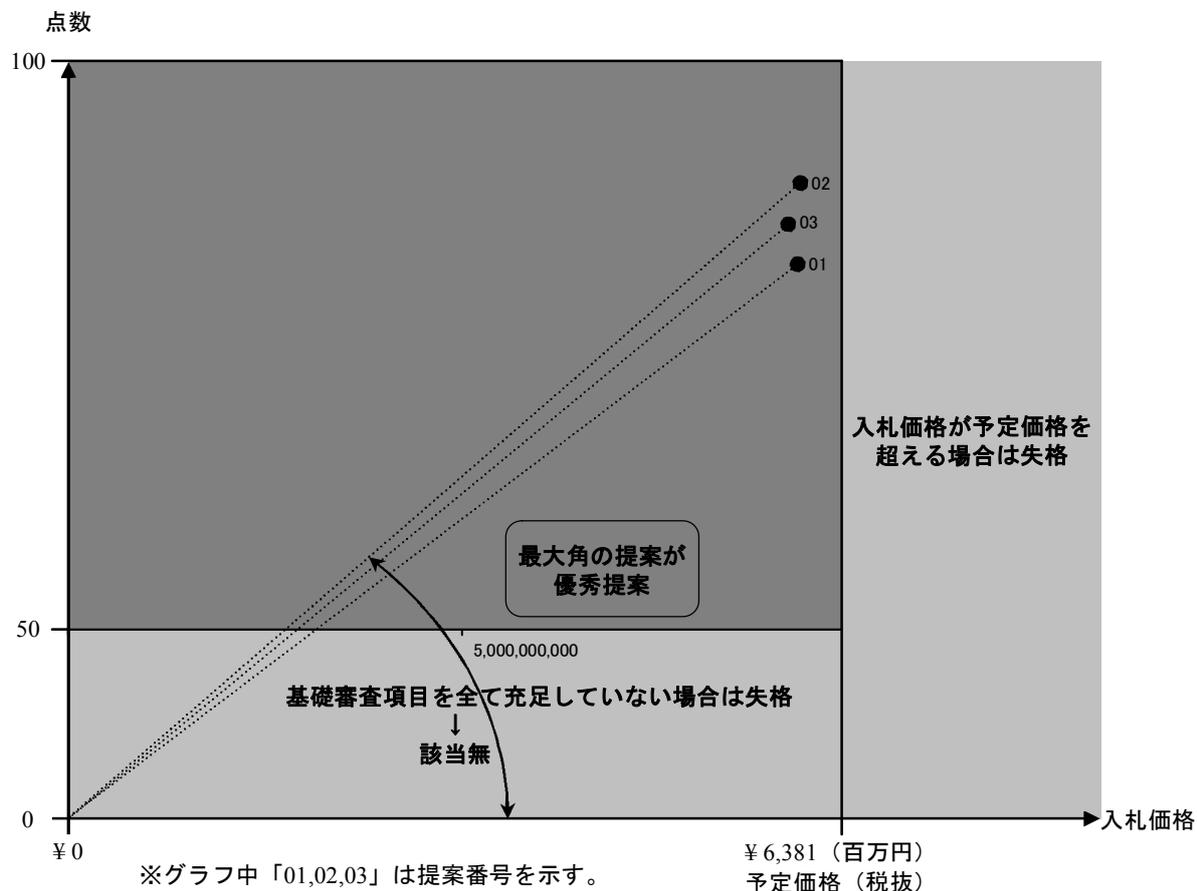
予定価格や落札金額とは一致しない。

総合評価値一覧

	満点	住友林業 グループ	NIPPO コーポレー ショングループ	浅沼組グループ
審査点数総合計 (評価点)	100.0	82.0	89.0	85.5
入札金額 (税抜き・円)		6,028,473,309	6,064,198,000	5,937,749,031
総合評価値 (審査点数総合計 ÷入札金額×10 <sup>8</sup> )		1.3602	1.4676	1.4399

## 総合評価方式における落札者決定のイメージ図

グラフ上、評価点（縦軸）÷入札価格（横軸）＝総合評価値は、ポイントと原点を結んだ線の傾きで表される。したがって、傾き（水平軸からの角度）の最も大きいものが落札者となる。



## IV. 落札者の事業概要

NIPPO コーポレーショングループの提案は、若水住宅においては、敷地形状を考慮し、鉄筋コンクリート造のL字型9階建てとI字型10階建ての2棟及び北端に2層3段の立体駐車場を配置している。また、千種東住宅においてはL字型の6階建て3棟を並行に配置した計画となっている。

また、緑地の配置や住戸タイプ配分の工夫により、周辺住宅への影響に配慮した計画となっている。

附帯的事業として、カーシェアリングの提案があり、若水住宅の北西にその拠点を配置する計画となっている。

# 公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業

## － 審査講評 －

公務員宿舎若水住宅及び千種東住宅整備事業に係る

事業者選定審査委員会

## I. 評価点の決定方法

### 1. 基礎審査

提案内容が、落札者決定基準に示す基礎審査項目を充足しているか確認し、全ての項目を充足した提案については、基礎点として50点を付与、1項目でも充足していない提案は失格とする。

### 2. 定量的審査

「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附帯的事業に係る事項」の各評価事項について、落札者決定基準に基づきそれぞれ加点する（合計加点数の最高は50点）。

### 3. 評価点の決定

基礎審査の点数と定量的審査の点数との合計を評価点として決定する。

## II. 基礎審査結果

入札において入札価格が予定価格を下回った3グループの提案は、基礎審査項目を全て充足していることを確認した。

## III. 定量的審査の総括

今回の事業は、敷地が若水住宅と千種東住宅の二箇所に分かれていることや、それぞれが特徴ある敷地形状であることから、住棟の配置等に工夫が求められる事業であったが、そのような条件のなか、基礎審査を通過した3提案については、いずれの提案においても、民間のノウハウ、工夫を活かした点がみられ、PFI事業の効果そのものであると考えている。

全体として、上記のような与条件を十分に踏まえたうえで、公務員宿舎としての新たな提案内容が見受けられた。このことは落札者決定基準を十分研究した成果であり、審査委員会のメッセージが伝わった結果であると理解している。

施設整備計画に関しては、二箇所に分かれた敷地の条件を読み込んだ上で、全体の住棟配置への工夫や住戸プラン上の工夫がそれぞれの提案で見られた。

また、事業計画については、全般に安定的で実効性のある提案であった。

## IV. 評価項目ごとの審査の内容

### 1. 事業計画に係る事項

評価項目	審査の内容
資金調達計画	<p>資金調達計画については、資金調達の確実性や円滑な債務返済などの資金調達・計画の安定性や、金利負担や各種費用の削減など資金の観点から見た工夫・検討に関する提案に着目し精査した。</p> <p>その結果、幅広い資金調達手法や支出縮減の多様な工夫など、資金計画の安全性、安定性に配慮した提案が高く評価された。</p>
リスクへの対応	<p>リスクへの対応については、事業の円滑な遂行のための方策と実効性に関する提案に加え、重要リスク把握の網羅性とそのリスクに対する分担体制、保険やバックアップ体制などのリスク管理方法の具体性などのリスク顕在化時の対応方法に着目し精査した。</p> <p>その結果、重要リスクを網羅的に把握し、それに基づくリスク分担体制、バックアップ体制が明確であり、リスク顕在化時の対応の確実性などが高く評価された。</p>

## 2. 施設整備計画に係る事項

評価項目	審査の内容
配置・外構計画	<p>配置・外構計画については、良好な地区環境・景観の形成に配慮し、近隣及び周辺に与える影響の低減及び騒音等への適切な対策が講じられているか、公務員宿舎として適切な外観デザインで、かつ安全・バリアフリーに配慮されているか、などの点に着目し評価した。</p> <p>その結果、それぞれの住宅敷地への適切な住戸割り振り、若水住宅の敷地形状を考慮した配棟、千種東住宅の住棟配置バランス、両住宅での緑地の配置などが評価された。</p> <p>また、若水住宅北側道路への良好なまちなみ形成や千種東住宅の現状擁壁の法面緑化などが評価された。</p>
住棟・住戸計画	<p>住棟・住戸計画については、住棟内の動線計画と住戸構成や共用スペースなどの機能性に配慮されているか、各住戸の騒音・振動の低減、プライバシーの配慮、日照や採光、良好な通風などに配慮した計画となっているか、エントランス、階段、サインの明瞭さなど公務員宿舎のバリアフリー化に配慮されているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、a、c、dの各タイプで同一方位、同一平面の計画とし、単身・世帯の適切なバランスかつ防犯性に配慮した住棟構成で、遮音対策としての防音サッシやボイドスラブの採用、世帯用の全戸南向きでワイドスパンの住戸計画が評価された。</p> <p>また、世帯用住戸で全住戸南面による日照時間8時間確保が評価された。</p>
構造・設備計画、防災計画	<p>構造・設備計画、防災計画については、機能性・安全性・耐久性・メンテナンス容易性・更新容易性が考慮されているか、大規模災害時における防災に対する配慮がされているか、環境への負荷低減・自然エネルギー利用による維持管理コスト低減に配慮されているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、エレベーターのセキュリティ配慮など防犯性や防災性に対するきめ細やかな提案や、環境性能効率を高めた提案が評価された。</p> <p>また、コンクリート劣化対策等級引き上げによる耐用性、太陽光発電設備の大型化など自然エネルギー利用、二重壁などによ</p>

	<p>るメンテナンスの向上、A E D設備の設置、大規模地震等非常時における防災に対する様々な提案なども評価された。</p>
<p>施工計画</p>	<p>施工計画については、品質保証の具体的な方法、確実かつ適切な施工工程・工法となっているか、工事中の周辺住民の安全確保、周辺環境保全に配慮されているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、品質保証、施工工程や安全確保で網羅的で有効な提案がなされたことが評価された。</p>

### 3. 維持管理計画に係る事項

評価項目	審査の内容
<p>維持管理業務提案の妥当性</p>	<p>維持管理業務提案の妥当性については、維持管理業務の遂行上有効と思われる具体的な提案がなされているか、コスト低減の工夫やコストアップを伴わないサービスレベルの向上が具体的に提案されているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、繁忙時の応援体制や空き住戸への細やかな点検管理などが評価された。</p> <p>また、維持管理のきめ細かな具体的提案や防犯カメラによる防犯面、安全面への対応が高く評価され、管理人の対応時間延長や専用ホームページ活用が評価された。</p>
<p>保守点検業務提案の妥当性</p>	<p>保守点検業務提案の妥当性については、保守点検業務の遂行上有効と思われる具体的な提案がなされているか、コスト低減の工夫やコストアップを伴わないサービスレベルの向上が具体的に提案されているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、昇降機、消防用設備、給水設備や太陽光発電の保守点検での具体的提案が評価された。</p>

#### 4. 附帯的事業に係る事項

評価項目	審査の内容
事業内容、 事業計画	<p>附帯的事業は、事業内容の適切性、地域社会ニーズへの対応、周辺環境への配慮、街の活性化への寄与などの観点から見た工夫・検討に関する提案に加え、事業計画面で安定性・採算性やリスク顕在化時の対応方法に着目し精査した。</p> <p>その結果、入居者及び周辺地域を含めたニーズを踏まえたコンビニエンスストアの提案が高く評価された。</p> <p>なお、カーシェアリング提案については、今後のニーズ動向や環境へも配慮しつつ、更なる規模拡大が望まれる。</p>
入居者が行う管理業務への提案	<p>入居者が行う管理業務への提案は、入居者の経済的・人的負担の水準の適切性、入居者のニーズに沿ったサービス提供などに着目し、精査した。</p> <p>その結果、入居者が行う管理業務を把握した上で、自治会業務についての様々な具体的支援についての提案が高く評価された。</p>

## V. 評価点の結果

評価事項	評価項目	満点	提案 1	提案 2	提案 3
事業計画に係る事項	資金調達計画	4.0	2.0	4.0	2.0
	リスクへの対応	4.0	4.0	4.0	2.0
	小計	8.0	6.0	8.0	4.0
施設整備計画に係る事項	配置・外構計画	12.0	6.0	9.0	9.0
	住棟・住戸計画	8.0	4.0	8.0	8.0
	構造・設備計画、防災計画	10.0	7.5	7.5	7.5
	施工計画	3.0	1.5	1.5	1.5
	小計	33.0	19.0	26.0	26.0
維持管理計画に係る事項	維持管理業務提案の妥当性	3.0	3.0	1.5	1.5
	保守点検業務提案の妥当性	3.0	1.5	1.5	1.5
	小計	6.0	4.5	3.0	3.0
附帯的事業に係る事項	事業内容、事業計画	2.0	2.0	1.0	2.0
	入居者が行う管理業務提案	1.0	0.5	1.0	0.5
	小計	3.0	2.5	2.0	2.5
定量的審査点数合計		50.0	32.0	39.0	35.5
基礎審査点数		50.0	50.0	50.0	50.0
審査点数総合計（評価点）		100.0	82.0	89.0	85.5

※ 審査過程において、入札参加グループ名・構成企業名等は開示されていない。