

民間資金等の活用に関す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、公務員宿舎舟入住宅整備事業に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果を別冊のとおり公表する。

平成 16 年 12 月 24 日

中国財務局長 吉川 元康

公務員宿舍舟入住宅整備事業

- 事業者選定結果 -

平成 16 年 12 月 24 日

財務省中国財務局

．対象事業の概要

1．事業名称

公務員宿舎舟入住宅整備事業

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

立地場所 : 広島県広島市中区舟入南五丁目 1131

敷地面積 : 3,694.32 m²

用途地域 : 第一種住居地域、近隣商業地域

建ぺい率 / 容積率 : 第一種住居地域 60%、近隣商業地域 80% / 第一種住居地域 200%、近隣商業地域 300%

3．公共施設等の管理者等の名称

財務大臣 谷垣 禎一

(財務大臣から本事業について事務の委任を受けた者 財務省中国財務局長 吉川 元康)

4．事業の目的

国有財産の有効活用の観点から、広島市内等に散在している老朽化し、建替えが必要な低・中層の公務員宿舎を今回の整備の対象となる公務員宿舎舟入住宅の事業計画地に集約・立体化の上、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い、国家公務員等の職務の能率的な遂行を確保し、もって国等の事務及び事業の円滑な運営に資することを目的とするものである。

5．事業内容

公務員宿舎舟入住宅整備事業(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をいう。以下同じ。)が公務員宿舎の設計及び建設を行った後、公共施設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並びに公務員宿舎の維持管理業務に係る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26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、本事業の用途又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「附帯的事業」という。）。

6．経緯

- ・ 実施方針公表 : 平成 16 年 3 月 30 日
- ・ 特定事業選定 : 平成 16 年 6 月 18 日
- ・ 事業者募集（入札公告） : 平成 16 年 7 月 2 日
- ・ 開札（入札価格の確認） : 平成 16 年 10 月 7 日
- ・ 落札者決定 : 平成 16 年 11 月 11 日
- ・ 落札者との基本協定締結 : 平成 16 年 11 月 19 日
- ・ 事業者との事業契約締結 : 平成 16 年 12 月 22 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う。

有識者及び財務省職員で構成する「公務員宿舎舟入住宅整備事業に係る選定事業者審査委員会」（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、評価点を決定する。

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事業者と選定する。

・ 入札参加グループ一覧

2 グループが本件入札に参加した。

提案 番号	入札参加グループ名	代表企業	構成企業
1	三井住友建設グループ	三井住友建設株式会社広島支店	株式会社佐藤総合計画 太平ビルサービス株式会社
2	広島・PFI・インベストメント・アンドマネージメントグループ	広島・PFI・インベストメント・アンドマネージメント株式会社	株式会社大建設広島事務所 東海興業株式会社広島支店 株式会社不二ビルサービス

. 落札者の選定

入札参加グループの各入札価格を確認した結果、予定価格の範囲内であった全てのグループについて落札者選定の対象とした。

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。

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広島・PFI・インベストメント・アンドマネージメントグループを落札者として決定した。

落札者名： 広島・PFI・インベストメント・アンドマネージメントグループ
 落札金額： 1,782,114,300 円（消費税及び地方消費税額含む）
 予定価格： 2,584,287,521 円（消費税及び地方消費税額含む）
 VFM : 31.49%

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）」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 31.49%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。

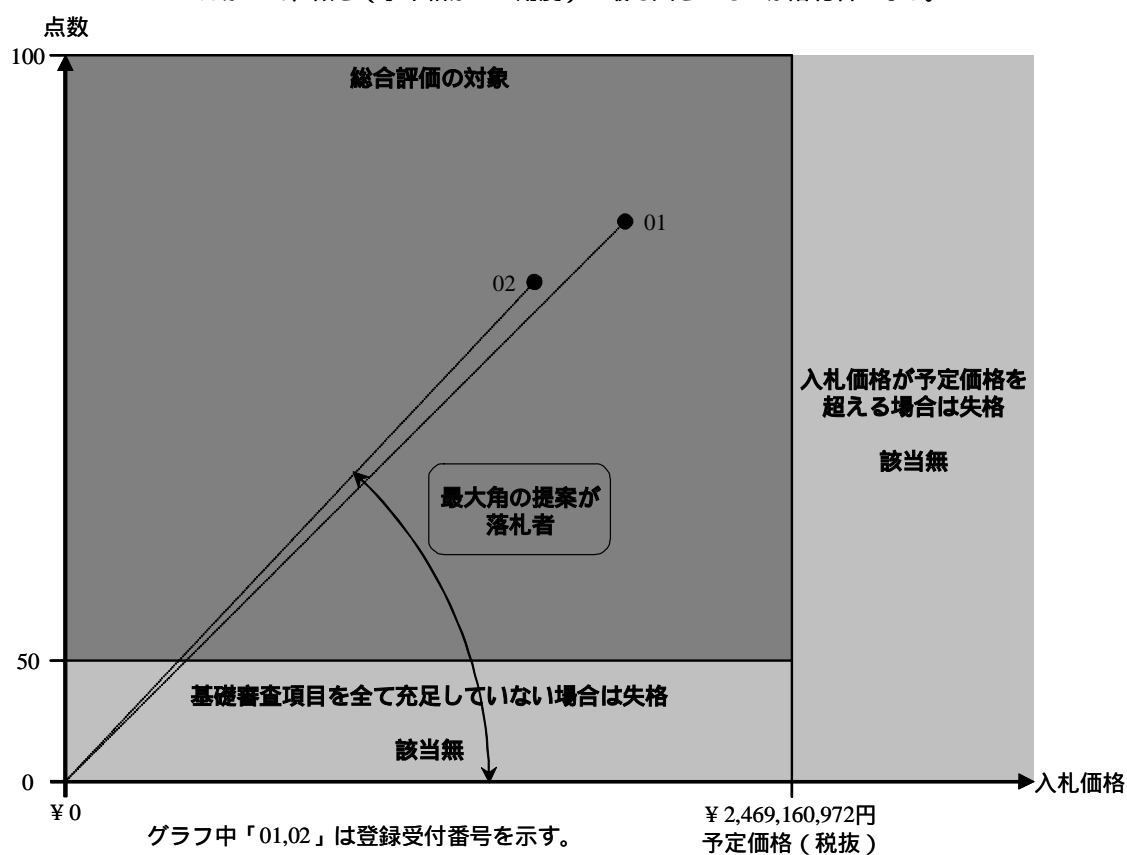
なお、PSCとPFI事業のライフサイクルコストを算定するにあたっては、国税収入等を加味することに加え、現在価値への換算を行っているため、予定価格や落札金額とは一致しない。

総合評価値一覧

	満点	提案 1	提案 2
審査点数総合計（評価点）	100.00	83.75	77.25
入札金額（税抜き・円）		1,939,300,000	1,706,238,000
総合評価値 （審査点数総合計 ÷ 入札金額 × 10 ⁸ ）		4.3185	4.5275

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、点数（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。



・落札者の事業概要

落札者グループ案は、鉄筋コンクリート造 14 階建て（住戸数 215 戸）の住棟を L 字型に配置する計画であり、特に計画地東側に住棟を配置し、西側に駐車場棟を配置することで、計画地北西に隣接する共同住宅に対し圧迫感を与えない配慮をしたものとなっている。

また、附帯的事業については、計画地周辺の生活関連サービスの提供状況を踏まえ、実施しないこととしている。

公務員宿舎舟入住宅整備事業

- 審査講評 -

公務員宿舎舟入住宅整備事業に係る
選定事業者審査委員会

．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ている提案には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加点する（合計加算点数の
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。

．基礎審査結果

提案書の提出のあった2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。

．定量的審査結果

基礎審査項目を全て充足していることを確認した2提案について、定量的審査を行った。

1．審査の総括

今回の事業は、入札公告から入札書類提出までの約3か月という短い期間にもかかわらず、2
グループの提案があり、いずれの提案も民間のノウハウ、工夫のみられる質の高い提案であっ
た。各グループにおいては、構成員の有する事業企画力や事業遂行能力などのノウハウを結集
したものとなっており、PFI事業の効果そのものであると考えている。

各グループとも、宿舍全体としてのまとまりに配慮した配置計画が見受けられるほか、隣接
街区や既設宿舍への影響に配慮した施工計画が見受けられる。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。

提案1については、住棟配置の工夫により、団地中心にコミュニティスペースを創出したこ
とが高く評価されたほか、解体・建設工事において周辺及び団地内住民の安全確保、周辺環境
保全に具体的に配慮したことが高く評価された。

提案2については、住棟の配置を工夫することで日照障害等の周辺に与える影響の低減及び
周辺への圧迫感を軽減した点が高く評価されたほか、住棟内の共用部の使い勝手、機能性の面

で単身者向けの公務員宿舎にふさわしいものであった。

なお、提案された施設の性能と価格を比較する方法については議論があったところである。性能を経済価値換算するなどの方法論も指摘されたが、現時点では実務的な限界もあるため、今後制度面も含めた中長期的な検討が必要であると思われる。

2. 評価項目ごとの審査の内容

(1) 事業計画に係る事項

資金計画の確実性については、金融機関からの関心表明の有無、具体的な融資条件（融資金額、融資期間、適用金利、返済方法等）の有無について精査した。その結果、具体的な融資条件をより網羅的に提示しているものを高く評価した。

リスクへの対応については、全体的なリスクの対応体制に加え、保険の付保状況、資金不足対策、さらに本事業における重要なリスクに対する認識に着目した。リスク対応体制についてはリスク分散及びバックアップ体制の確保、保険の付保については対象リスクの範囲及び付保の具体的な条件、資金不足対策についてはキャッシュリザーブの確保及び追加投資の準備の有無について精査した。その結果、バックアップ体制の確保、保険の対象リスクの範囲、重要リスクに対する認識に関して優れた提案を行っているものを高く評価した。

(2) 施設整備計画に係る事項

配置・外構計画については、宿舎全体としてのまとまりに配慮した建物・駐車場・駐輪場・緑地・舗装の配置、デザインになっているか、機能性及び入居者の安全性を確保した動線計画、ユニバーサルデザインがされているか、また防犯への配慮、入居者のプライバシー確保がされているかという点に着目して評価した。その結果、団地中心にコミュニティスペース（緑地）を創出した建物配置を高く評価した。

周辺環境保全性については、日照障害、テレビ電波障害、排気・排熱、騒音・振動等周辺に与える影響の低減、圧迫感の排除、周辺住民のプライバシー確保に配慮されているかという点に着目して評価した。その結果、北西側近隣住宅との離隔距離を確保した案をより高く評価した。

住棟・住戸計画については、共用部分におけるゆとりをもった空間、使い勝手の良い動線が確保された住棟計画となっているか、収納スペースの工夫等のゆとりを感じさせる空間が確保された住戸計画となっているかという点に着目して評価した。その結果、共用部の使い勝手、機能性の良い案をより高く評価した。

住棟・住戸計画については、公務員宿舎のバリアフリー化に向けたユニバーサルデザイン導入の工夫はあるか、住戸侵入を防ぐ具体的方策による防犯への配慮がされているか、外部騒音・住戸間の生活騒音に対する遮音への配慮がされているか、採光・通風・換気、シックハウス対策など機能性・快適性に配慮された住戸計画となっているかという点に着目して評価した。

構造・設備計画、防災計画については、構造・設備における耐用性、耐震性の確保、負荷の抑制、自然エネルギーの利用、循環資源に配慮した材料の使用、解体発生材及び建設副産

物の再資源化・発生抑制に関する工夫はあるか、建築材料・設備機器の保全性、ライフサイクルコストに配慮されているか、昇降機・消防設備・給水設備等の非常時における配慮という点に着目して評価した。その結果、全体としてきめ細かく配慮がされた案をより高く評価した。

施工に係る事項については、品質保証の方法、事業者の検査・確認体制が確保されているか、工程・工法、仮設計画が適切なものであるか、解体・新築工事中の周辺及び団地内住民の安全確保、解体工事における周辺環境保全について配慮されているか、という点に着目して評価した。その結果、周辺及び団地内住民の安全確保、周辺環境保全についてより具体的に配慮された提案を高く評価した。

(3) 維持管理計画に係る事項

維持管理業務実施体制及び業務内容の妥当性については、空き住宅等の維持管理業務、防火管理等の業務、居住者等の応接業務、退去時の原状回復、修繕関連業務、維持管理業務実施体制に着目して評価した。

保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性については、保守点検業務実施体制、非常時のバックアップ体制等に着目して評価した。

(4) 附帯的事業に係る事項

事業計画については、公務員宿舍とのリスク分離、事業の採算性・安定性の確保、具体的な実施・バックアップ体制、地域社会のニーズ分析の有無、周辺環境及び街の活性化について精査した。その結果、地域社会のニーズ分析と周辺環境及び街の活性化に配慮した具体的な事業提案をより高く評価した。

・評価点の結果

評価事項	評価項目	満点	提案1	提案2
事業計画に係る事項	資金計画の確実性	1.00	1.00	0.50
	リスクへの対応	4.00	4.00	2.00
	小計	5.00	5.00	2.50
施設整備計画に係る事項	配置・外構計画	6.00	6.00	3.00
	周辺環境保全性	7.00	3.50	5.25
	住棟・住戸計画	4.00	2.00	4.00
	住棟・住戸計画	7.00	3.50	3.50
	構造・設備計画、防災計画	6.00	4.50	3.00
	施工に係る事項	7.00	5.25	3.50
	小計	37.00	24.75	22.25
維持管理計画に係る事項	維持管理業務実施体制及び業務内容の妥当性	4.00	2.00	2.00
	保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性	1.00	0.50	0.50
	小計	5.00	2.50	2.50
附帯的事業に係る事項	事業計画	3.00	1.50	0.00
	小計	3.00	1.50	0.00
定量的審査点数合計		50.00	33.75	27.25
基礎審査点数		50.00	50.00	50.00
審査点数総合計		100.00	83.75	77.25

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。