

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、公務員宿舎幌北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 1 日

北海道財務局長 原田 裕

公務員宿舍幌北住宅整備事業

- 事業者選定結果 -

平成 16 年 12 月 1 日

財務省北海道財務局

## ．対象事業の概要

### 1．事業名称

公務員宿舎幌北住宅整備事業

### 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 : 札幌市北区北24条西10丁目28番

敷地面積 : 14,695.90 m<sup>2</sup>

用途地域 : 第二種中高層住居専用地域(一部 準住居地域)

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 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 財務省北海道財務局長 原田 裕)

### 4．事業の目的

国有財産の有効活用の観点から、札幌市内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幌北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

公務員宿舎幌北住宅整備事業(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「附帯的事业」という。）。また、本計画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、更に余剰となる国有地が生じる場合には、当該余剰地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 16 年 2 月 6 日
- ・ 特定事業選定                                ：平成 16 年 5 月 20 日
- ・ 事業者募集（入札公告）                ：平成 16 年 6 月 1 日
- ・ 開札（入札価格の確認）                ：平成 16 年 9 月 3 日
- ・ 落札者決定                                 ：平成 16 年 10 月 1 日
- ・ 落札者との基本協定締結                ：平成 16 年 10 月 13 日
- ・ 事業者との事業契約締結                ：平成 16 年 11 月 26 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「公務員宿舎幌北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

8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	新日本製鐵グループ	新日本製鐵 株式会社	株式会社 ドーコン 株式会社 奥村組札幌支店 愛宕産業 株式会社
2	清水建設グループ	清水建設 株式会社	株式会社 日建設計 株式会社 北海道日建設計 第一建築サービス 株式会社
3	鹿島建設グループ	鹿島建設 株式会社 札幌支店	鉄建建設 株式会社 札幌支店 東建工業 株式会社 株式会社 大建設計札幌事務所 太平ビルサービス 株式会社
4	東亜建設工業グループ	東亜建設工業株式会社	株式会社 石本建築事務所 岩田建設 株式会社 株式会社 東急コミュニティー
5	西松建設グループ	西松建設株式会社札幌支店	株式会社 塩見札幌支社 株式会社 地崎工業 株式会社 ジャパンメンテナンス北海道
6	大成建設グループ	大成建設株式会社札幌支店	株式会社 佐藤総合計画 伊藤組土建 株式会社 大成サービス 株式会社 北海道電力 株式会社
7	ダイヤモンドリースグループ	ダイヤモンドリース株式会社	株式会社 山下設計 株式会社 竹中工務店 丸彦渡辺建設 株式会社 株式会社 ビル代行
8	大林組グループ	株式会社 大林組札幌支店	岩倉建設 株式会社 株式会社 三菱地所設計札幌支店 株式会社 ハリマビシステム

## ．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清水建設グループを落札者として決定した。

落札者名	:	清水建設グループ
落札金額	:	5,412,052,248 円（消費税及び地方消費税額含む）
予定価格	:	6,982,500,000 円（消費税及び地方消費税額含む）
VFM	:	23.11%

V F M（Value For Money）の評価にあたっては、「V F M（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（＝P S C（Public Sector Comparator））と P F I 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（＝P F I 事業のライフサイクルコスト）を比較している。上記の 23.11%とは、P S C に対する、P S C と P F I 事業のライフサイクルコストの差分を示している。

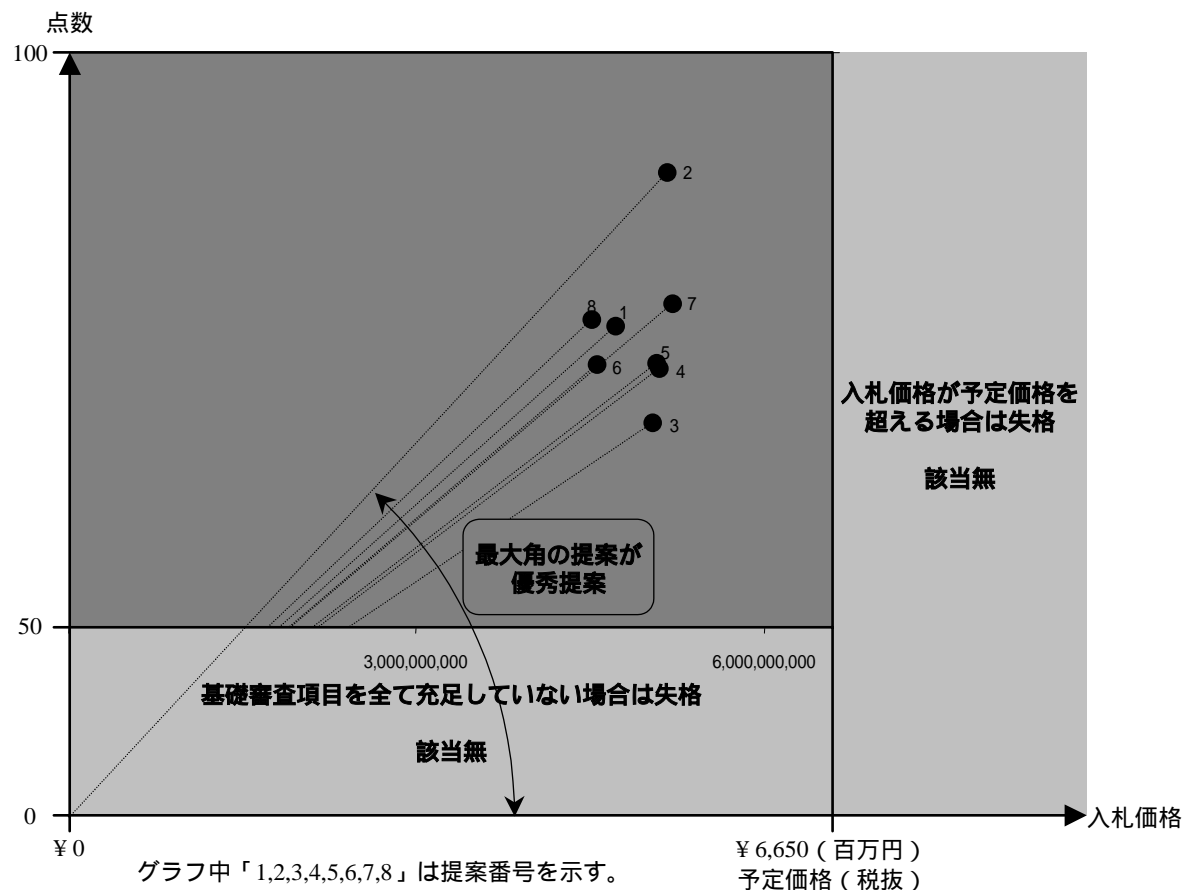
なお、P S C と P F I 事業のライフサイクルコストを算定するにあたっては、国税収入等を加味することに加え、現在価値への換算を行っているため、予定価格や落札金額とは一致しない。

総合評価値一覧

	満点	提案 1	提案 2	提案 3	提案 4	提案 5	提案 6	提案 7	提案 8
審査点数総合計（評価点）	100.00	76.50	89.75	68.25	73.00	73.25	73.00	78.25	77.00
入札金額（税抜き・円）		4,725,425,734	5,168,973,752	5,039,329,338	5,098,082,722	5,055,658,703	4,546,408,366	5,201,968,252	4,509,285,192
総合評価値 （審査点数総合計 ÷ 入札金額）× 10 <sup>8</sup>		1.6189	1.7363	1.3543	1.4319	1.4488	1.6056	1.5042	1.7075

## 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）＝総合表価値は、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優秀提案となる。



### ．落札者の事業概要

清水建設グループは、住棟を二重のL字型に配し、鉄筋コンクリート造5～14階建て3棟（住戸数416戸）の建物を分割配置する計画であり、特に南、西の道路側の建物をそれぞれ5階、6階とすることで周辺に圧迫感を与えないことに配慮したものとなっている。また、附帯的事業としてクリーニング取次店、軽飲食店及び工芸品展示を行うライフサポートショップ（床面積約100㎡）を計画している。

公務員宿舎幌北住宅整備事業

- 審査講評 -

公務員宿舎幌北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」、「施設整備等計画に係る事項」、「施工に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附随的業務に係る事項」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8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8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、8グループもの提案があり、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。

全体として、北国の生活環境に配慮した提案となっており、住棟の配置や住戸計画に工夫をされた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、審査委員会として各グループの提案に対する熱意と努力に敬意を表するものである。

特に、今回優秀と認められた提案は、住棟の配置を工夫することで周辺への圧迫感を軽減し、街並みや周辺地域との調和のとれた都市空間の形成に配慮した点が高く評価されたほか、ワイドポーチや世帯型住戸へのサンルームの採用により、四季を通して利用できる多様な生活空間の創出に工夫がみられた点は、北国の風土と生活様式にふさわしいものであった。

## 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、具体的な融資条件の有無について精査した。その結果、全ての提案に具体的な融資条件が提示されている関心表明書が付されていたため、全て満点とした。

**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。

### (2) 施設整備等計画に係る事項

**配置・外構計画**については、住棟配置・住棟デザインが周辺地域との調和に配慮されているか、公園・緑地、駐車場等が効果的に配置され、かつ安全・バリアフリーに配慮されているか、また周辺及び良好な住環境の形成にも配慮されているか、雪対策・凍結対策に配慮されているか、という点に着目して評価した。

**住棟・住戸計画**については、共用スペースなど機能性・快適性・多目的利用性に配慮された住棟計画となっているか、居住性、室内環境、空気環境、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、玄関・アプローチ空間など雪対策・凍結対策に配慮されているか、北国の住棟・住空間として相応しいデザインとなっているか、公務員宿舎及び集会場のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の工夫はあるか、という点に着目して評価した。特に、北国のライフスタイルと子供や高齢者に配慮した住棟・住戸計画、さらにコミュニティ生活空間の創出に着目した計画を評価した。

**構造・設備計画、防災計画**については、構造・設備における機能性、安全性の確保、建築材料・設備機器の耐久性・保全性、ライフサイクルコストの低減も考慮した経済性、大規模地震等の防災、熱負荷抑制や自然エネルギー利用、建設副産物の発生抑制・再資源化に配慮されているか、という点に着目して評価した。

**余剰地の創出**については、将来的な余剰地の利用価値や処分可能性に着目して評価した。

### (3) 施工に係る事項

**施工品質の確保**については、品質管理の具体的システムにより品質保証がより確保されている提案を高く評価した。

**施工計画**については、工期短縮の工夫及び適正な設計・検査期間を含む施設整備スケジュールの確保がより図られている提案を高く評価した。

(4) 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、繁忙期、休日等の居住者へのサービス体制や居住者の利便性向上、緊急時対応等に関する有効な提案をより高く評価した。

**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、消防設備・給排水設備等の点検に関してのより具体的な提案を高く評価した。

(5) 附帯的事業に係る事項

**事業内容**については、地域社会のニーズをデータに基づき分析し、周辺環境（文教施設など）及び街の活性化に配慮した提案をより高く評価した。

**事業計画**については、国有地の有効活用の観点のほか、事業の採算性・安定性が確保され、具体的な実施・バックアップ体制があり、リスク対応が図られている提案を評価した。

・評価点の結果

評価事項	評価項目	満点	提案 1	提案 2	提案 3	提案 4	提案 5	提案 6	提案 7	提案 8
事業計画に係る事項	資金計画の確実性	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	リスクへの対応	4.00	4.00	3.00	1.00	3.00	3.00	4.00	3.00	3.00
	小計	5.00	5.00	4.00	2.00	4.00	4.00	5.00	4.00	4.00
施設整備等計画に係る事項	配置・外構計画	10.00	2.50	7.50	2.50	2.50	5.00	5.00	5.00	5.00
	住棟・住戸計画	9.00	4.50	9.00	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
	構造・設備計画、防災計画	10.00	5.00	7.50	2.50	5.00	2.50	2.50	5.00	5.00
	余剰地の創出	1.00	0.00	0.00	0.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	小計	30.00	12.00	24.00	9.75	12.00	12.00	12.00	14.50	14.50
施工に係る事項	施工品質の確保	2.00	1.50	2.00	0.50	1.00	1.50	1.50	1.50	1.50
	施工計画	3.00	1.50	2.25	0.75	0.75	0.75	1.50	1.50	1.50
	小計	5.00	3.00	4.25	1.25	1.75	2.25	3.00	3.00	3.00
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	3.00	1.50	2.25	0.75	0.75	0.75	0.75	1.50	0.75
	保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性	2.00	0.50	1.00	0.50	0.50	0.50	0.50	1.00	0.50
	小計	5.00	2.00	3.25	1.25	1.25	1.25	1.25	2.50	1.25
附帯的事業に係る事項	事業内容	2.00	1.50	2.00	1.00	1.00	1.50	1.00	2.00	2.00
	事業計画	3.00	3.00	2.25	3.00	3.00	2.25	0.75	2.25	2.25
	小計	5.00	4.50	4.25	4.00	4.00	3.75	1.75	4.25	4.25
定量的審査点数合計		50.00	26.50	39.75	18.25	23.00	23.25	23.00	28.25	27.00
基礎審査点数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
審査点数総合計		100.00	76.50	89.75	68.25	73.00	73.25	73.00	78.25	77.00

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。

(参考)施設の概要

事業計画地(面積)	札幌市北区北24条西10丁目28番(14,695.90 m <sup>2</sup> )
宿 舎 建 物	RC造5～14階建て3棟(住戸数 416 戸)
附 帯 的 事 業	ライフサポートショップ (クリーニング取次店・軽飲食店・工芸品展示)
特 徴	住棟を低層棟(5、6階)と高層棟(11～14階)の二重のL字型に配置することで周辺への圧迫感を軽減し、街並みや周辺地域との調和のとれた都市景観を形成。

【 幌 北 住 宅 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。