

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、公務員宿舎伊丹住宅（仮称）（I 期）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 2 1 年 3 月 3 0 日

近畿財務局長 森 川 卓 也

公務員宿舍伊丹住宅(仮称)(I期)整備事業

— 事業者選定結果 —

平成21年3月30日

財務省近畿財務局

I. 対象事業の概要

1. 事業名称

公務員宿舎伊丹住宅(仮称)(I期)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 : 伊丹市昆陽東1丁目2
(伊丹市昆陽東1丁目112番1ほか1筆のうち21,000 m²)
- ② 敷地面積 : 21,000.00 m²
- 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

財務省近畿財務局長 森川 卓也)

4. 事業の目的

国有財産の有効活用の観点から行う国家公務員宿舎の移転・再配置計画に伴い、廃止宿舎を集約・立体化することを目的に公務員宿舎伊丹住宅(仮称)(I期)を整備するものであり、早急に建替えを行う必要がある。

その際、この建替え事業を「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

公務員宿舎伊丹住宅(仮称)(I期)整備事業(以下「本事業」という。)は、PFI法に基づき、選定事業者(本事業の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、本事業用地における利用可能容積を活用し収益施設を併設するなど、本事業以外の他の事業（以下「附随的事業」という。）を行うことができる。また、本事業用地において国が必要とする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（以下「余剰地」という。）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20年7月3日
- ・ 特定事業選定 : 平成20年8月29日
- ・ 事業者募集（入札公告） : 平成20年10月31日
- ・ 開札（入札価格の確認） : 平成21年1月9日
- ・ 落札者決定 : 平成21年2月10日
- ・ 落札者との基本協定締結 : 平成21年2月20日
- ・ 事業者との事業契約締結 : 平成21年3月27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「公務員宿舎堺住宅(仮称)(I期)及び伊丹住宅(仮称)(I期)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、提案内容の審査を行い、評価点を決定する。

国は、審査委員会で決定された評価点を入札価格で除した値（総合評価値）が最も高い者を落札者として決定する。

II. 入札参加グループ一覧

下記4グループから入札参加表明があった。入札参加資格等要件を充足する全ての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
101	浅沼組グループ	(株)浅沼組	(株)松田平田設計大阪事務所 (株)近鉄ビルサービス(株)
102	大林組グループ	(株)大林組	大林ファシリティーズ(株) (株)東畑建築事務所
103	神鋼不動産グループ	神鋼不動産(株)	(株)石本建築事務所 安藤建設(株)大阪支店
104	長谷工コーポレーショングループ	(株)長谷工コーポレーション	(株)長谷工コミュニティ (株)梓設計

III. 落札者の選定

1. 平成21年1月9日、入札参加グループの入札価格を確認した結果、1グループは予定価格を超える入札価格を提出したことから失格とした。
残る3グループについては、入札価格が予定価格の範囲内であることが確認され、3グループについて落札者選定の対象とした。
2. 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。
3. 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、最も値が高い大林組グループを落札者として決定した。

- (1) 落札者名 : 大林組グループ
- (2) 落札金額 : 5,082,145,102円（消費税及び地方消費税額含む）
- (3) 予定価格 : 5,764,218,352円（消費税及び地方消費税額含む）
- (4) V F M : 16.59%

※ 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(4)の 16.59%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	浅沼組グループ	大林組グループ	長谷工コーポレーショングループ
審査点数総合計 (評価点)	100	77.00	76.50	74.25
入札金額 (税抜き・円)		4,926,151,480	4,852,802,152	4,874,066,394
総合評価値 (審査点数総合計 ÷入札金額×10 ⁸)		1.5630	1.5764	1.5233

IV. 落札者の事業概要

大林組グループの提案は、鉄筋コンクリート造 10 階建て 4 棟 (住戸数 460 戸) の建物で、近隣及び周辺を考慮し、高さの抑制、既存桜並木道の再整備、また歩車分離するなど安全にも配慮した提案となっている。

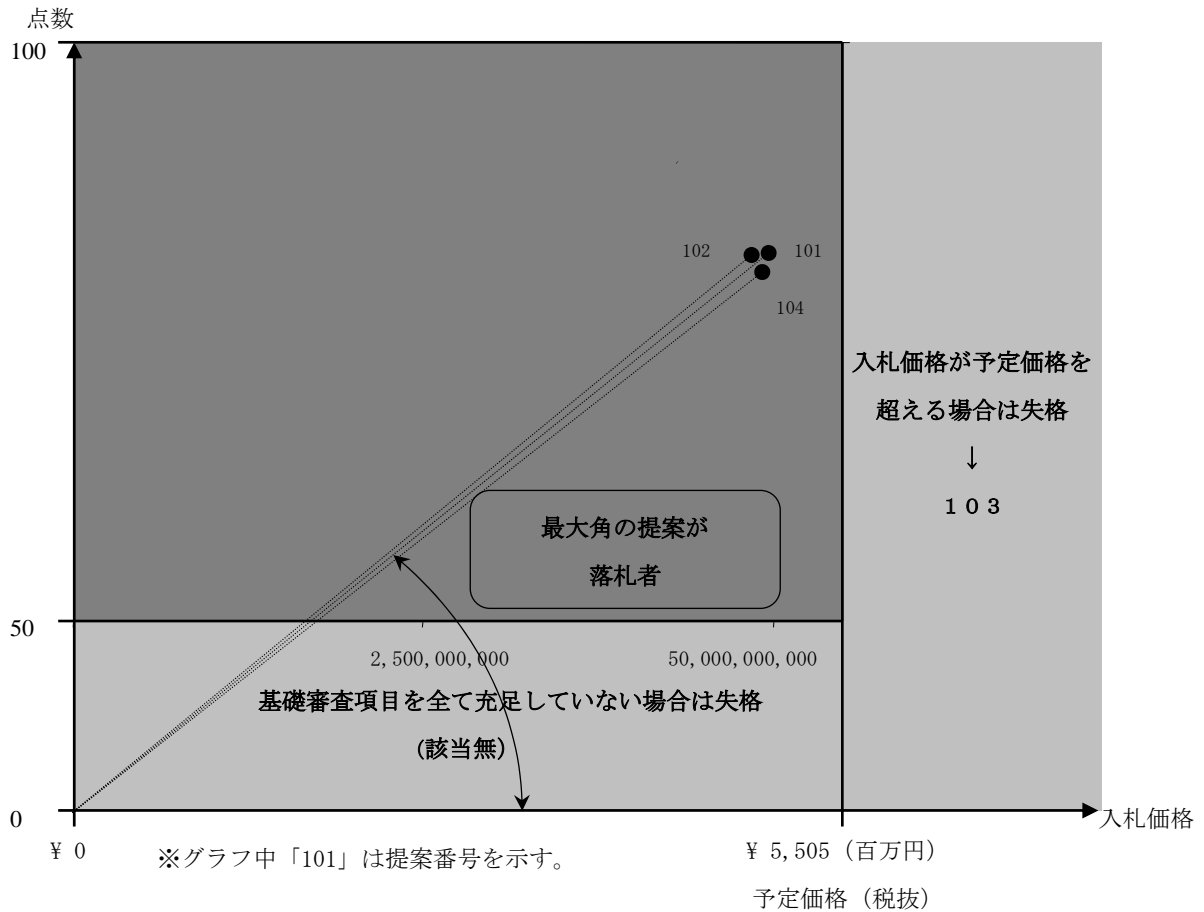
附帯的事業は、レンタル収納スペース事業、A E D搭載の自動販売機の設置及び共用施設の維持管理等で入居者が行う管理業務の提案がされている。

余剰地は、Ⅱ期工事予定地に接する形状で 953.43 m²の確保がされている。

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。



公務員宿舎伊丹住宅(仮称)(I期)整備事業

— 審 査 講 評 —

公務員宿舎堺住宅(仮称)(I期)及び
伊丹住宅(仮称)(I期)整備事業に係る
選 定 事 業 者 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、事業計画地の周辺環境との調和や景観への配慮、温暖化防止に配慮した環境負荷の低減やⅡ期工事との整合の取れた余剰地の確保等、諸条件が組み込まれていた中で、民間のノウハウ、工夫を活かした多くの提案があったことは、PFI 事業の効果そのものであると考えている。

全ての提案が、事業計画について安定的で実効性のある具体的な提案であったことは、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。

施設整備計画についても実効性のある具体的な提案があった。特に既存の桜並木道を生かしながら歩車分離を実現する配置・外構計画やⅡ期事業を見据えた余剰地

の確保など、公務員宿舎建替え事業に相応しい、先見性のある提案が見られた。

IV. 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、資金調達の確実性や確実な債務返済といった資金調達・計画の安全性及び金利負担のほか各種費用の削減などコストの観点からの工夫や検討がされているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、劣後融資の活用や利払い方法の工夫によるコスト圧縮のための提案や、資金不足への対応方法の策定など、安全性とコスト面を中心とした提案について評価した。

リスクへの対応については、リスクの分担・管理体制、重要リスクの網羅的な把握、保険やバックアップ体制などのリスク管理方法、リスク顕在化時の対応方法が具体的に検討されているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、リスクを網羅的に把握した上で、その分担・管理体制が明確であり、さらにリスク顕在化時における保険の付保やバックアップサービス等の対応方法が講じられている提案について評価した。

2. 施設整備計画に係る事項

配置・外構計画については、良好な住環境と街並みの形成に配慮し、近隣及び周辺に与える影響の低減及び適切な対策が講じられているか、広場・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、などの点に着目して審査を行った。

その結果、建物高さの抑制、既存桜並木道の再整備と歩車分離の提案について高く評価した。

構造計画については、構造躯体における安全性・フレキシビリティ、建築材料・設備機器の耐久性・保全性が確保されているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、将来の模様替えを見据えたフレキシビリティの確保、要求を上回る劣化対策の提案について高く評価した。

住棟・住戸計画については、共用スペースなどの内容・構成などが安全性・機能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、などの点に着目して審査を行った。

その結果、住戸プランにおける基本的な快適性・機能性や間仕切りの可変性などの提案について高く評価した。

防犯・防災計画については、大規模地震などの非常時における防災性、日常の防犯性が確保されているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、網羅的かつ実効性ある数多くの提案について評価した。

環境共生については、資源循環性に配慮して適切な材料を使用しているか、再資源化に配慮しているか、環境調和性に配慮して自然エネルギーを利用しているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、網羅的かつ実効性のある提案について評価した。

施工については、品質保証の具体的な方法、保証期間が確保されているか、確実かつ適切な施工工程・工法となっているか、工事中の周辺住民に対する安全確保がされているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、さまざまな具体的な提案に加えて、モデル住戸により完成した状態を先行して確認する提案について高く評価した。

余剰地については、位置や形状、規模が利用価値の高いものとなっているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、Ⅱ期事業における有効性が優れる提案について高く評価した。

3. 維持管理計画に係る事項

維持管理業務計画については、空き住戸、敷地及び集会場等の維持管理業務、防火管理等の業務等において、業務要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法をおさえたうえで、サービスレベル向上が具体的に提案されているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、基本的な提案に加えて、要求を上回る管理人体制の提案について高く評価した。

保守点検業務計画については、昇降機、消防設備、給水設備、自家用電気工作物の保守点検や監視業務において、業務要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法をおさえたうえで、サービスレベル向上が具体的に提案されているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、網羅的かつ実効性のある提案について評価した。

4. 附帯的事業に係る事項

事業内容については、事業内容の適切性に加え、周辺地域社会のニーズや環境への対応、街づくりへの貢献が提案されているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、周辺地域の類似事業における入居者ニーズを踏まえた上での事業内容の提案や、公務員宿舎の入居者の利便性を高める提案について評価した。

事業計画については、事業の採算性・安定性の確保や、公務員宿舎事業とのリスクの分離がされているか、などの点に着目して審査を行った。

その結果、初期投資に関するリスクを最小限に抑える工夫や、バックアップサービスが対応することで事業の採算性・安定性を確保している提案について評価した。

入居者が行う管理業務への提案については、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が提案されているか、などの点に着目して審査を行った。

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具体的な支援内容に関して優れた記載がある提案について高く評価した。

V. 評価点の結果

評価事項	評価項目	満点	No.101	No.102	No.104
事業計画に係る事項	資金調達計画	2.00	1.00	1.00	1.00
	リスクへの対応	3.00	0.75	1.50	1.50
	小計	5.00	1.75	2.50	2.50
施設整備計画に係る事項	配置・外構計画	10.00	5.00	5.00	5.00
	構造計画	5.00	3.75	2.50	2.50
	住棟・住戸計画	8.00	4.00	4.00	4.00
	防犯・防災計画	3.00	2.25	1.50	1.50
	環境共生	7.00	3.50	3.50	3.50
	施工	3.00	2.25	2.25	1.50
	余剰地の創出	1.00	0.50	0.75	0.00
小計	37.00	21.25	19.50	18.00	
維持管理計画に係る事項	維持管理業務提案の妥当性	3.00	1.50	2.25	1.50
	保守点検業務提案の妥当性	2.00	1.00	1.00	1.00
	小計	5.00	2.50	3.25	2.50
附随的業務に係る事項	事業内容	1.00	0.50	0.25	0.50
	事業計画	1.00	0.50	0.50	0.50
	入居者が行う管理業務への提案	1.00	0.50	0.50	0.25
	小計	3.00	1.50	1.25	1.25
定量的審査点数合計		50.00	27.00	26.50	24.25
基礎審査点数		50.00	50.00	50.00	50.00
審査点数総合計（評価点）		100.00	77.00	76.50	74.25

※ 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。