

東北財務局は、公務員宿舎亀岡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18年2月24日

東北財務局長 梅 本 守

公務員宿舍亀岡住宅整備事業

- 事業者選定結果 -

平成 18 年 2 月 24 日

財務省東北財務局

．対象事業の概要

1．事業名称

公務員宿舎亀岡住宅整備事業

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：宮城県仙台市青葉区川内亀岡町 6 7 番 1

敷地面積：20,021.54 m²

用途地域：第二種住居地域

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

財務省東北財務局長 梅本 守)

4．事業の目的

国有財産の有効活用の観点から、宮城県内に分散している老朽化し、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亀岡住宅の事業用地に集約・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

公務員宿舎亀岡住宅整備事業(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 27 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ものとする。

6．経緯

- ・実施方針公表 : 平成 17 年 4 月 1 日
- ・特定事業選定 : 平成 17 年 6 月 13 日
- ・事業者募集（入札公告） : 平成 17 年 8 月 4 日
- ・開札（入札価格の確認） : 平成 17 年 11 月 9 日
- ・落札者決定 : 平成 17 年 12 月 15 日
- ・落札者との基本協定締結 : 平成 17 年 12 月 27 日
- ・事業者との事業契約締結 : 平成 18 年 2 月 9 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「公務員宿舎亀岡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。

・入札参加グループ一覧

6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	安藤建設グループ	安藤建設(株)東北支店	(株)日総建仙台事務所 東亜建設工業(株)東北支店 (株)ビル代行
2	UFJ セントラルリースグループ	UFJ セントラルリース(株)	(株)アール・アイ・エー (株)ナカノフード建設 愛宕産業(株) (株)ユアテック
3	仙建・奥田・平野建設共同企業体グループ	仙建・奥田・平野建設共同企業体	(株)エヌ・ティ・ティファシリティーズ 東北支店 (株)日立ビルシステム東北支社 日本電設工業(株)東北支店 三機工業(株)東北支店 佐々良建設(株) (株)深松組 後藤工業(株) (株)フロンティア・ジャパン
4	浅沼組グループ	(株)浅沼組東北支店	(株)佐藤総合計画 (株)太平エンジニアリング
5	PFC グループ	(株)PFC	(株)大建設計仙台事務所 東海興業(株)東北支店 太平工業(株)東北支店 (株)東急コミュニティー
6	戸田建設グループ	戸田建設(株)	(株)梓設計 (株)不二ビルサービス

・落札者の選定

1. 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5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、総合評価値が最も高い戸田建設グループを落札者として決定した。

- (1) 落札者名 : 戸田建設グループ
- (2) 落札金額 : 3,447,800,409 円（消費税及び地方消費税額含む）
- (3) 予定価格 : 3,969,000,000 円（消費税及び地方消費税額含む）
- (4) V F M : 18.55%

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 18.55%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。

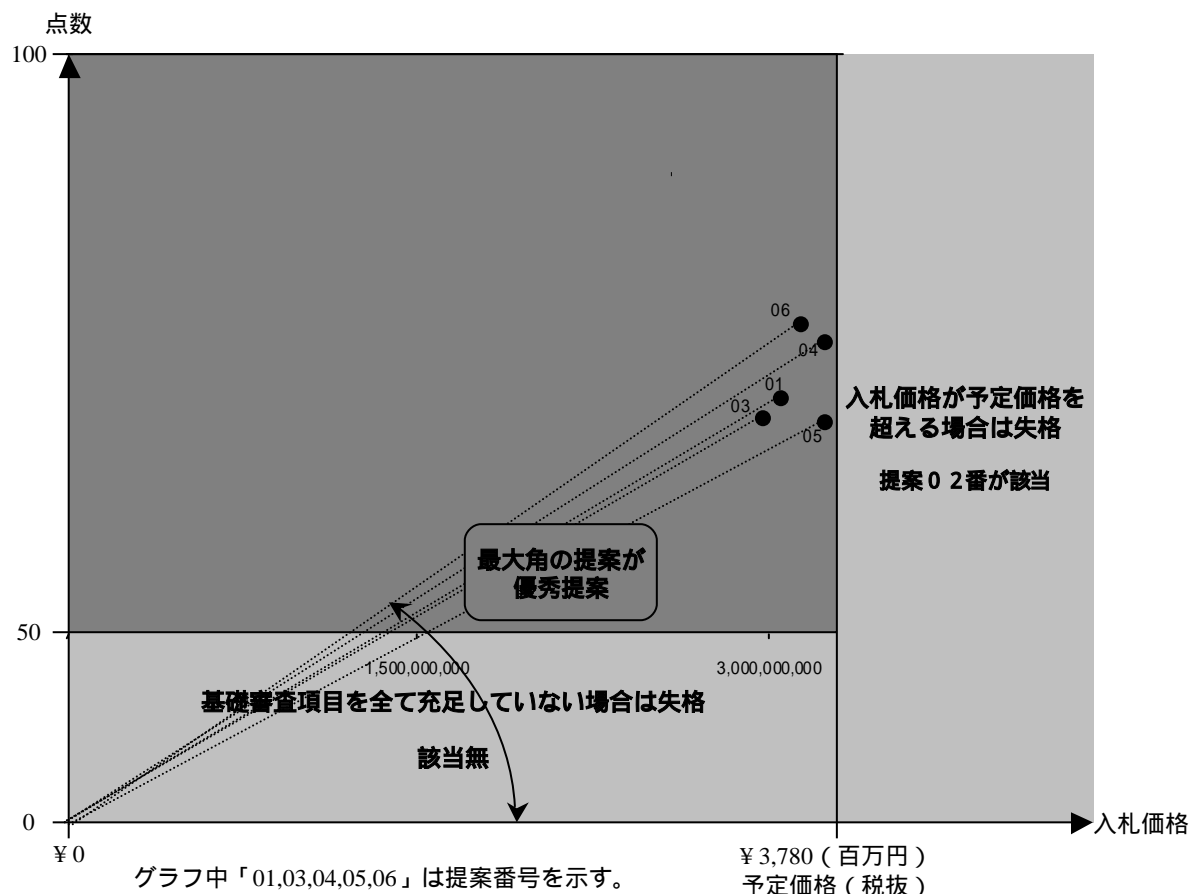
なお、P S C と P F I 事業のライフサイクルコストを算出するにあたっては、国税収入等を加味することに加え、現在価値への換算を行っているため、予定価格や落札金額とは一致しない。

総合評価値一覧

	満点	安藤建設グループ	仙建・奥田・平野建設共同企業体グループ	浅沼組グループ	P F Cグループ	戸田建設グループ
審査点数総合計 (評価点)	100.00	66.75	64.50	74.50	64.25	79.00
入札金額 (税抜き・円)		3,145,203,062	2,961,432,000	3,679,390,000	3,694,269,000	3,291,262,859
総合評価値 (審査点数総合計 ÷ 入札金額 × 10 ⁸)		2.1223	2.1780	2.0248	1.7392	2.4003

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。



落札者の事業概要

戸田建設グループの提案は、鉄筋コンクリート7～14階建て4棟の建物を敷地軸に対し約45度傾けることで、近隣住宅地との距離感を保った良好な住空間を創出した配棟計画であり、公開通路や敷地の四隅に特徴を持たせた広場・緑地を設け、周辺地域コミュニティや周辺街区との調和に配慮したものとなっている。

また、余剰地については、周辺に与える影響を十分配慮した上で確保（6,655.73㎡）し、附帯的事業としては、周辺地域との調和、地域社会のニーズを考慮したドラッグストアの運営を計画している。

公務員宿舎亀岡住宅整備事業

- 審査講評 -

公務員宿舎亀岡住宅整備事業に係る

事業者選定審査委員会

・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。

・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5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、複数のグループからの参画が得られたうえ、民間のノウハウ、工夫のみられる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。

全体として、周辺地域コミュニティとの調和や周辺住宅地への圧迫感の排除等について十分に検討した内容が見受けられるほか、事業計画についても事業の安定性確保のための具体的な提案があったことは、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。

また、地域社会との交流を促す計画地内の通り抜け通路や広場等を設け、且つ歩行者と自動車の動線等が上手に処理され居住者の利便性・安全性に優れた配置計画、並びに将来的な宿舎需要の変化に対応する可変性を有した住戸計画については高く評価した。

ただ、施設整備計画に関しては、川内青葉山地区の歴史的背景や将来のまちづくり計画、及び事業用地周辺の微気候に対するより踏み込んだ提案、環境負荷抑制等に関するより具体的な数値目標を示す提案が少なかったことは残念な結果である。

なお、資金調達には、より安定的なスキームの工夫が可能であると考えられるため、金融事情の変化に対応した柔軟な提案を期待したい。

・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スキームの安定性や、金利負担軽減などのコスト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、幅広い資金調達スキームによる安定性や、コスト縮減の可能性の検討を行った上での工夫を提案しているものを高く評価した。</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、コンソーシアム内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、資金準備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、重要リスクの把握とそれに基づくリスク分担体制、バックアップ体制及びリスク顕在化時の資金準備の具体性について優れた提案を行っているものを高く評価した。</p>

2．施設整備計画に係る事項

評価項目	審査の内容
周辺環境保全	<p>周辺環境保全については、杜の都のイメージを守りつつ周辺地域コミュニティとの調和が図られ、良好な住環境と景観の形成に努めているか、日照障害・テレビ電波障害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が図られているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、周辺住宅地への圧迫感を軽減する建物高さの抑制、配棟の工夫や、風環境の検証を行った案を評価し、地域社会との交流を促す計画地内の通り抜け通路や地域開放施設、広場等のオープンスペースの配置等の具体的な提案を高く評価した。</p>

<p>配置・外構計画</p>	<p>配置・外構計画については、公務員宿舎として適切な外観とするとともに、川内青葉山地区の歴史的背景や将来のまちづくり計画に配慮しているか、入居者のプライバシー・安全・バリアフリー等への配慮がされているか、周辺及び住環境に配慮した植栽・緑化計画等となっているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、周辺環境と調和した建物ボリューム、公務員宿舎としてシンプルな外観を評価し、駐車場・駐輪場・ゴミ置場等の配置及び歩行者と自動車の動線等が上手に処理され居住者の利便性・安全性に優れた提案を高く評価した。</p>
<p>住棟・住戸計画</p>	<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等の機能性・多目的利用性に配慮されているか、各住戸の居住性・室内環境等シックハウス対策等の安全性・プライバシー等が確保された計画となっているか、事業計画地周辺の微気候に配慮した配棟や住戸計画がなされているか、宿舎需要の変化に対応する可変性、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン導入への工夫があるか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、家族向け住戸タイプには8時間日照を確保し快適性を高めた住棟計画、集会室等の共用部の地域開放等の多目的利用、ロードヒーティング等の有効な寒冷地対策等の提案を評価した。</p> <p>また、住戸計画については、移動家具によるライフスタイルの変化への対応及び住戸間乾式間仕切壁の採用による将来変更対応等の提案を高く評価した。</p>
<p>構造・設備計画</p>	<p>構造・設備計画については、ライフサイクルでの環境負荷及びコストの低減に配慮した計画がなされているか、長期使用における耐久性・更新性が考慮されているか、環境資源に配慮した材料の使用等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、免震構造の採用や高強度コンクリート採用等による高耐久性（劣化対策等級（構造躯体）アップ）等の提案を評価し、システム化・PC化・解体ガラの再資源化等の採用による混合廃棄物削減の具体的提案をしたものを高く評価した。</p>

<p>防災・防犯計画</p>	<p>防災・防犯計画については、構造・設備における耐震性への配慮、大規模災害時における防災に対する配慮、防犯性の確保のための具体的な配慮がなされているか、という点に着目し精査した。</p> <p>その結果、防災計画については、免震工法の採用や構造躯体の耐震等級アップ等の提案を高く評価し、災害時の防災拠点として仮設トイレ・発電機等の設置等具体的な提案を評価した。</p> <p>また、防犯計画については、死角の少ない建物配置、エントランスのオートロック採用、重点部への監視カメラ設置等の提案を評価した。</p>
<p>施工に係る事項</p>	<p>施工に係る事項については、品質管理の具体的なシステムにより品質保証が確保されているか、工期短縮の工夫及び適切な設計・検査期間が確保されているか、既存水路の機能保全が可能な施工計画・工法になっているか、工事期間中の周辺住民の安全確保等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、品質管理体制にはほぼ同等の提案であったため、通常より長期の内装材保証やモデルルーム先行施工による品質の確認を行う提案を評価し、更に検査期間を長めに確保した提案、既存水路の保全により具体的な影響調査・計測を行う提案等を高く評価した。</p>
<p>余剰地の創出</p>	<p>余剰地の創出については、周辺に与える影響抑制と、余剰地の処分等を行う際の経済価値の両方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、余剰地の計画如何により周辺住宅地への影響の変化が少なく、都市計画道路に面し将来の地下鉄駅に近い南側を余剰地とした提案を評価した。</p>

3 . 維持管理計画に係る事項

評価項目	審査の内容
維持管理業務提案の妥当性	<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、コスト縮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、居住者の利便性及び空き住戸等の維持管理等に有効と思われる具体的な提案を評価し、更にコスト縮減の工夫のあった提案を高く評価した。</p>
保守点検業務提案の妥当性	<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、コスト縮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、取組体制等についてはほぼ同程度の提案であったため、住戸内に立入無しでの消防設備点検、断水無しでの給水設備点検の実施等、居住者の利便性を図る提案、及び週1回の残留塩素測定の実施による居住者への安全性を図る提案を評価し、更にコスト縮減の工夫のあった提案を高く評価した。</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	<p>事業内容については、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着目し精査した。</p> <p>その結果、周辺地域における具体的なニーズ分析、周辺住民への影響や街の活性化に対する具体的な検討を行った上での工夫を提案しているものを高く評価した。</p>
事業計画	<p>事業計画については、SPC 収支の安定性、初期投資回収方法、貸付料等設定の適切さなどの事業の安定性・採算性に関する提案に加え、公務員宿舍整備事業とのリスク分離体制、バックアップ体制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、事業収支計画、保険の付保によるリスク対応方策及びバックアップ体制の具体性について優れた提案を行っているものを高く評価した。</p>

・評価点の結果

評価事項	評価項目	満点	提案 1	提案 3	提案 4	提案 5	提案 6
事業計画に係る事項	資金調達計画	3.00	1.50	0.75	1.50	0.75	2.25
	リスクへの対応	2.00	0.50	0.50	0.00	1.50	2.00
	小計	5.00	2.00	1.25	1.50	2.25	4.25
施設整備計画に係る事項	周辺環境保全	5.00	1.25	2.50	2.50	1.25	2.50
	配置・外構計画	5.00	1.25	1.25	3.75	0.00	3.75
	住棟・住戸計画	9.00	2.25	2.25	2.25	2.25	4.50
	構造・設備計画	7.00	1.75	1.75	5.25	1.75	3.50
	防災・防犯計画	3.00	1.50	0.75	2.25	0.75	1.50
	施工に係る事項	4.00	2.00	1.00	2.00	1.00	3.00
	余剰地の創出	4.00	2.00	1.00	2.00	2.00	2.00
	小計	37.00	12.00	10.50	20.00	9.00	20.75
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	0.75	0.75	0.75	0.75
	保守点検業務提案の妥当性	2.00	1.00	0.50	0.50	0.50	0.50
	小計	5.00	2.50	1.25	1.25	1.25	1.25
附帯的事業に係る事項	事業内容	1.00	0.25	1.00	0.75	0.25	0.75
	事業計画	2.00	0.00	0.50	1.00	1.50	2.00
	小計	3.00	0.25	1.50	1.75	1.75	2.75
定量的審査点数合計		50.00	16.75	14.50	24.50	14.25	29.00
基礎審査点数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
審査点数総合計（評価点）		100.00	66.75	64.50	74.50	64.25	79.00

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。