

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業  
民間事業者選定結果

平成16年4月30日

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業  
民間事業者選定結果 目次

1. 事業概要.....	1
2. 経緯.....	2
3. 事業者選定方法.....	2
4. 第一次審査.....	4
5. 第二次審査.....	5
6. 審査講評.....	12
(参考) 落札者の提案概要.....	29

## 1. 事業概要

(1) 事業名 「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業」

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣	石原 伸晃
千代田区長	石川 雅己

(3) 対象公共施設及び入居予定官署

対象公共施設

ア 合同庁舎(「官公庁施設の建設等に関する法律」(昭和26年法律第181号)第2条第3項に定める庁舎)

イ 千代田区庁舎(「地方自治法」(昭和22年法律第67号)第4条に定める地方公共団体の事務所)

ウ 千代田区立千代田図書館(地方自治法第244条に定める公の施設)

エ 千代田区男女共同参画センター(地方自治法第244条に定める公の施設)

オ 障害者福祉施設(地方自治法第244条に定める公の施設)

入居予定官署：

総務省関東総合通信局、財務省会計センター、

厚生労働省関東信越厚生局(麻薬取締部)、同省東京労働局

国土交通省関東地方整備局(通信設備)、同省同局東京国道事務所

千代田区役所、千代田区立千代田図書館、千代田区男女共同参画センター、障害者福祉施設

(4) 事業場所 東京都千代田区九段南1-2

(5) 事業内容

PFI事業(BTO方式)による九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の設計、監理、建設、維持管理・運営業務

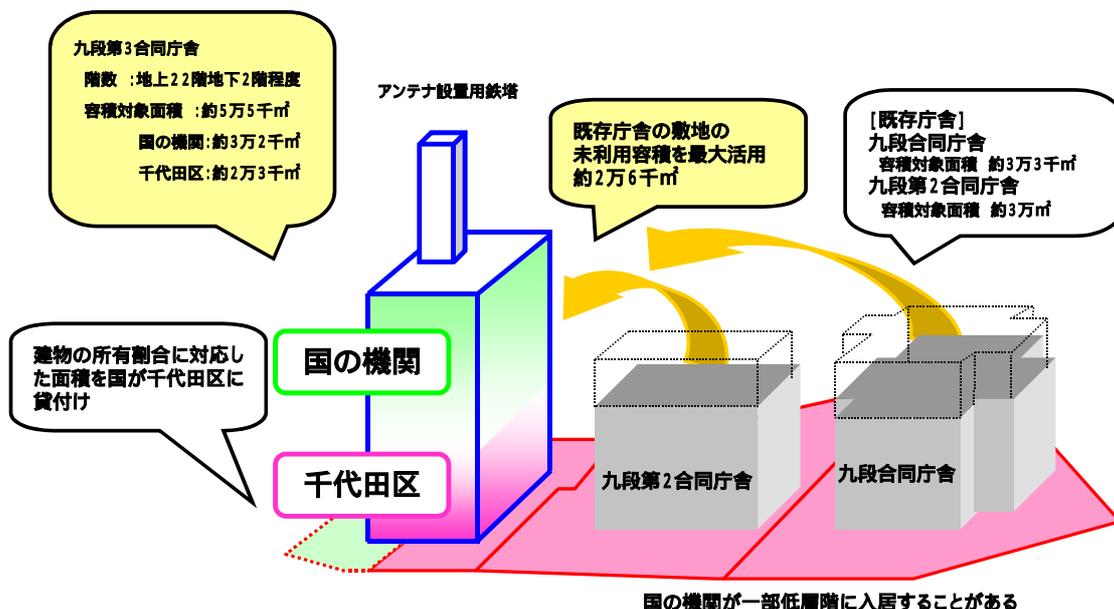
(6) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成33年3月31日まで  
(約18年間)

(7) 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結及び事業を実施する。

<参考> 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の整備イメージ



## 2. 経緯

民間業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

都市再生プロジェクト第二次決定	平成13年	8月28日
実施方針の公表	平成15年	4月17日
特定事業の選定、公表	平成15年	7月7日
入札公告	平成15年	7月31日
第一次審査資料の受付期間	平成15年	8月1日
	～平成15年	8月25日
第一次審査結果の通知	平成15年	9月5日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成15年	11月10日
開札及び落札者の決定	平成15年	12月24日

## 3. 事業者選定方法

### (1) 事業者選定方法

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（以下「本件事業」という。）を実施するPFI事業者には、PFIや施設の建設、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の決定にあたっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用した。また、審査は第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

## (2) 事業者選定の体制

総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「九段第3号合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業有識者等委員会」(以下「有識者等委員会」という。)を設置した。

有識者等委員会は、各提案について作成した得点案を国に報告し、国はこれを受けて得点を決定し、総合評価落札方式により落札者を決定した。

## (3) 有識者等委員会

### 審査事項

有識者等委員会は、本件事業の総合評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準、応募者から提出された応募書類の審査及び評価(第二次審査)について審議を行った。

### 構成

有識者等委員会は、学識経験者、有識者及び国と千代田区の職員から構成された。

有識者等委員会のメンバーは以下のとおりである。

委員長	光多長温	鳥取大学教育地域科学部教授
委員	金本良嗣	東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授
委員	黒沢義孝	日本大学経済学部教授
委員	原 早苗	埼玉大学経済学部非常勤講師
委員	渡辺仁史	早稲田大学理工学部建築学科教授
委員	高橋健彦	関東学院大学工学部建築設備工学科教授
委員	野城智也	東京大学生産技術研究所教授
委員	大山恭司	千代田区助役
委員	足立 守	国土交通省関東地方整備局営繕部長 (H15.2.19~H15.8.5)
	坪田英明	国土交通省関東地方整備局営繕部長 (H15.8.6~)

### 有識者等委員会の開催経緯

有識者等委員会の開催経緯は以下のとおりである。

第1回有識者等委員会	平成15年	2月19日
第2回有識者等委員会	平成15年	5月23日
第3回有識者等委員会(第一部)	平成15年	6月13日
(第二部)	平成15年	6月20日

第4回有識者等委員会	平成15年11月20日
第5回有識者等委員会	平成15年12月 2日
第6回有識者等委員会（第一部、第二部）	平成15年12月 5日
第7回有識者等委員会（第一部、第二部、第三部）	平成15年12月11日
第8回有識者等委員会	平成15年12月15日

#### 4. 第一次審査

##### (1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものであり、競争参加者が入札説明書に示す資格、実績等の要件を満たしているかどうかを審査するものである。なお、競争参加資格要件の詳細については、入札公告を参照されたい。

##### (2) 応募状況

平成15年8月25日までに7グループの応募があり、全グループについて競争参加資格があることが確認され、平成15年9月5日に通知した。

参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

##### (3) 参加資格確認グループ（グループ名の五十音順）

###### ●伊藤忠商事グループ

構成員：伊藤忠商事(株)、(株)東畑建築事務所、戸田建設(株)、(株)九電工、高砂熱学工業(株)、(株)ハリマビステム、伊藤忠アーバンコミュニティ(株)

協力会社：コンパス グループ ジャパン(株)、ヤマト樹脂光学(株)、広陽サービス(株)

###### ●大林組グループ

構成員：(株)大林組、(株)きんでん、(株)京王設備サービス

協力会社：(株)日本設計、(株)山下設計、(株)東京クリアセンター、アラコム(株)、(株)グリーンハウス、(株)レオックジャパン

###### ●鹿島グループ

構成員：鹿島建設(株)、鉄建建設(株)、(株)土屋組、三機工業(株)、栗原工業(株)、(株)日建設計、日本管財(株)、セコム(株)

協力会社：鹿島建物総合管理(株)、(株)春江

●清水建設グループ

構成員：清水建設(株)、第一建築サービス(株)、ハーベスト(株)

協力会社：(株)佐藤総合計画、鳳コンサルタント(株)、(株)シミズ・ビルライフケア、(株)タケエイ、総合警備保障(株)

●新日本製鐵・NTTデータグループ

構成員：新日本製鐵(株)、(株)エヌ・ティ・ティ・データ、大星ビル管理(株)、飛島建設(株)、(株)松田平田設計

協力会社：(株)日鉄エレックス、(株)エヌ・ティ・ティファシリティーズ、三幸(株)、住友電設(株)、ダイダン(株)、(株)レパスト、(株)市川環境エンジニアリング

●三井物産グループ

構成員：三井物産(株)、安藤建設(株)、(株)東急コミュニティー、東亜建設工業(株)、新日本空調(株)、日本コムシス(株)、(株)協和エクシオ

協力会社：(株)石本建築事務所、(株)要興業

●三菱地所グループ

構成員：三菱地所(株)、(株)竹中工務店、三菱地所ビルマネジメント(株)、(株)アサヒファシリティズ

協力会社：(株)三菱地所設計、(株)谷口建築設計研究所、東光電気工事(株)、(株)関電工、新菱冷熱工業(株)、ヨシヤコーポレーション(株)

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、総合評価落札方式により民間事業者を選定するため、入札参加者が策定した事業計画の提案内容を評価するものである。

第二次審査の手順は下記のとおりである。

事業提案審査

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容(以下、「事業提案」という。)を審査する。ただし、事業提案に、計画地外など要求範囲外の事業提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

ア 必須項目審査

事業提案が業務要求水準(必須項目)をすべて充足しているかについて審査を行い、審査結果において事業提案がすべての要求水準(必須項目)を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しないもし

くは記載のない場合は不合格とする。なお、適格者については、基礎点600点を付与する。

#### イ 評価項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目（評価項目）について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて評価点を付与する。なお、その審査は有識者等委員会において行う。また、評価点は全体で400点満点である。

#### 開札

国は、採用となった事業計画を提案した入札参加者による入札価格と予定価格を比較し、入札価格が予定価格の範囲内にある提案について総合評価を行う。

なお、開札した全ての入札価格が予定価格を超えている場合は、入札参加者が策定した事業提案の変更を行ったうえで、再度入札を行う。

#### 総合評価

の事業提案審査による確定案の得点及び の予定価格の範囲内の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。同点の場合にはくじにより落札者を決定する。

### (2) 提案審査（必須項目審査）

必須項目（要求水準の内容全て）について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうか審査を行った結果、応募グループ全てを適格者と判断し、基礎点600点を付与した。

### (3) 事業提案審査（評価項目審査）

#### 審査基準

評価項目審査では、提案内容が業務要求水準（必須項目）を充足し、国が特に重視する要求水準項目（評価項目）について、更に優れた内容であるかどうかの審査を行う。採点基準は、評価項目ごとに設定されており、また各々の評価項目には配点が付されている。

各評価項目の詳細については、「九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業 事業者選定基準」(入札説明書 添付資料 6)を参照されたい。

#### 評価項目の審査結果

審査基準に基づき、有識者等委員会において評価項目の審査を行った。

なお、財務計画に関する事項については光多委員、金本委員、黒沢委員が、施設整備、維持管理・運営に関する事項については、原委員、渡辺委員、高橋委員、野城委員が採点を行った。

# 財務計画に関する評価項目審査結果

事業主体 事業目的 事業主体 適正且つ 確実に実施す	事業体制	配点	伊藤忠商事グループ			大林組グループ			鹿島グループ			清水建設グループ			三井物産グループ			三菱地所グループ		
			委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C	委員A	委員B	委員C
	本事業を安定的に遂行できる株主構成となっているか	8	5	6	6	6	7	7	6	7	7	6	6	5	5	6	6	6	7	8
	事業主体及び各業務を実施する事業者間における合理的なリスク分担が図られており、事業遂行の安定性が図られる事業体制となっているか	12	8	10	7	10	11	12	10	11	12	11	11	12	7	8	7	8	8	10
	出資者間及び事業主体と事業者間における契約構造により、各々の事業者の特長をばまえた総合力を発揮できる体制が構築されているか	12	8	8	9	8	10	9	8	10	9	11	11	11	8	8	10	8	10	11
	維持管理・運営期間中の入居官署における行政事務遂行の安定性確保に資すると評価できる対応が可能な事業体制が構築されているか	8	6	6	8	5	7	6	6	7	8	6	7	8	5	6	6	7	8	8
	事業期間に亘り安定的な財務状況に資する財務管理の内容が示されている	16	13	13	10	13	11	13	13	11	14	13	11	12	11	11	10	11	10	16
	事業の安定性に資する資金構成が図られており、合理的な債務償還計画が示されているか	16	13	14	11	11	11	14	13	13	14	14	14	13	11	10	10	13	13	16
	事業者以外の出資者及び融資機関の事業主体への投融資の姿勢が本事業の安定的な遂行に資するものとなっているか	8	5	5	6	5	5	6	5	5	7	6	7	8	6	6	7	5	5	8
	<b>小計</b>	80	58	62	57	58	62	67	61	64	70	67	67	69	53	55	57	57	61	77
	<b>合計</b>		177			187			195			203			165			195		
	<b>平均点（小数点以下3桁表記）</b>		59.000			62.333			65.000			67.667			55.000			65.000		

# 施設整備に関する評価項目審査結果

施設整備	配点	伊藤忠商事グループ			大林組グループ			鹿島グループ			清水建設グループ			三井物産グループ			三菱地所グループ								
		委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G				
と周辺の調和・環境 皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成 緑のプロムナードの形成 人々が憩える開放的な外部空間 交流とにぎわいの空間 魅力とにぎわいの空間 ある内部空間の計画 自走式駐車場	40	4	2	20	0	18	8	30	10	20	20	30	10	28	32	30	20	20	14	30	24	32	32	30	40
	12	5	6	6	4	6	3	10	4	8	9	12	6	6	6	10	6	7	6	12	4	5	6	10	4
環境 空とつながって快適な創造的な活用	40	8	18	20	0	20	2	20	20	16	24	20	10	24	34	25	10	20	24	40	15	30	30	20	32
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	32	4	2	5	0	10	2	10	4	22	28	20	24	22	30	25	24	22	20	20	16	24	28	10	30
すべての利用者にやさしい高度バリアフリー 高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	8	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	8	8	8	8	2	2	2	2	8	8	8	8
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	8	3	4	5	0	4	5	5	4	6	3	5	6	6	6	8	4	3	4	8	2	6	5	5	6
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	12	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	8	2	2	2	0	3	3	8	2	6	6	2	4	6	7	8	6	2	3	3	2	6	8	8	8
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	4	4	4	4	8	8	8	8
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	16	9	9	9	9	6	6	6	6	15	15	15	15	13	13	13	13	6	6	6	6	12	12	12	12
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	8	4	4	4	4	4	4	4	4	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	4	4	4	4
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	8	4	4	8	2	4	5	8	2	5	6	8	2	6	6	8	2	2	5	5	2	2	6	8	2
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	60	12	17	24	6	28	23	18	12	38	43	18	32	43	46	48	48	32	36	18	23	48	42	38	56
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	(8)	(4)	(4)	(4)	(4)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	20	4	9	17	4	8	9	17	10	14	13	17	16	16	13	20	16	12	7	20	8	10	11	20	16
環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	280	69	87	130	39	121	80	146	88	178	195	175	153	194	217	219	173	140	139	176	116	195	200	181	226
小計		325			435			701			803			571			802								
合計		81.250			108.750			175.250			200.750			142.750			200.500								
平均点（小数点以下3桁表記）		81.250			108.750			175.250			200.750			142.750			200.500								

# 維持管理・運営に関する評価項目審査結果

維持管理・運営	配点	伊藤忠商事グループ				大林組グループ				鹿島グループ				清水建設グループ				三井物産グループ				三菱地所グループ			
		委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G	委員D	委員E	委員F	委員G
維持管理 維持管理の実施体制	8	5	5	8	4	4	4	3	0	5	5	8	4	5	6	8	8	4	3	5	2	5	6	8	8
運営 警備・受付の計画・体制	12	4	6	4	2	8	8	5	8	8	8	7	10	7	8	8	7	6	7	10	6	10	7	7	10
維持管理 省エネルギー性	12	6	8	5	8	4	4	3	2	6	6	5	2	10	10	12	5	8	10	8	10	10	10	12	12
運営 廃棄物処理・リサイクル	4	3	2	4	3	2	2	4	4	3	2	4	3	3	3	4	2	3	4	4	2	3	4	4	4
維持管理 食品の廃棄物対策	4	3	3	2	4	2	2	2	1	3	3	4	3	4	3	4	3	1	2	2	1	3	3	4	4
<b>小計</b>	40	21	24	23	21	20	20	17	15	25	24	28	22	29	30	36	34	18	23	31	21	30	29	35	38
<b>合計</b>		89				72				99				129				93				132			
<b>平均点（小数点以下3桁表記）</b>		22.250				18.000				24.750				32.250				23.250				33.000			

(4) 得点

有識者等委員会の審査結果を受け、国は入札参加者の得点（基礎点＋評価点）を以下のとおり決定した。

●伊藤忠商事グループ

$600 + 177 / 3 + (325 + 89) / 4$  点 [762.500点]

●大林組グループ

$600 + 187 / 3 + (435 + 72) / 4$  点 [789.083点]

●鹿島グループ

$600 + 195 / 3 + (701 + 99) / 4$  点 [865.000点]

●清水建設グループ

$600 + 203 / 3 + (803 + 129) / 4$  点 [900.667点]

●三井物産グループ

$600 + 165 / 3 + (571 + 93) / 4$  点 [821.000点]

●三菱地所グループ

$600 + 195 / 3 + (802 + 132) / 4$  点 [898.500点]

[ ]内は、参考に、小数点以下3桁まで表記したものである。

新日本製鐵・NTTデータグループは平成15年12月18日にグループを解散。

(5) 開札・総合評価

平成15年12月24日に開札・総合評価を実施した。

結果は、下表のとおりであり、清水建設グループを落札者として決定した。

入札参加者	得点(X)	入札価格(億円) (Y)	入札価格 予定価格	評価値 (X/Y)	総合 順位	適用
伊藤忠商事グループ	762.500	265.57684		2.871		
大林組グループ	789.083	230.6509		3.421		
鹿島グループ	865.000	229.76768		3.765		
清水建設グループ	900.667	221.9736		4.058		落札
三井物産グループ	821.000	286.74302244		2.863		
三菱地所グループ	898.500	222.57039		4.037		

新日本製鐵・NTTデータグループは平成15年12月18日にグループを解散。

得点及び評価値は、小数点以下3桁までの表記。

#### (6) VFM評価

「VFM」(Value For Money)とは、一般に「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、VFMの評価については、「PSC」(公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値)と「PFI事業のLCC」(PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値)を比較することにより行っている。

今回のVFM評価においては、PSCについては特定事業の選定において算定したものを使用した。その結果、約37%のVFMがあることが確認された。

## 6. 審査講評

### (1) 総評

#### 伊藤忠商事グループ

代表企業が事業を統括するとともに、事業遂行体制におけるそれぞれの企業の役割と責任が適切に分担されており、事業期間にわたり無理のない事業計画が提案されている。

高層部の壁面線を周辺建物に合わせるなどの工夫に景観への配慮が見て取れる庁舎の提案であるが、低層部の外観デザインはやや唐突な感じがあり、来庁者の動線計画、外部空間における回遊性やエントランスホールの空間構成については疑問がある。

#### 大林組グループ

代表企業が事業を統括するとともに、事業遂行体制におけるそれぞれの企業の役割と責任が明確で、事業期間にわたり安定性の高い事業計画が提案されている。

既存庁舎から引用した建物妻側でボリューム分節する外観デザインなどの工夫に景観への配慮が見て取れる庁舎の提案であるが、外部空間における回遊性やエントランスホールの空間構成については疑問がある。

#### 鹿島グループ

代表企業が事業を統括するとともに、事業遂行体制におけるそれぞれの企業の役割と責任分担が明確で、事業期間にわたり確実な事業計画が提案されている。

縦ラインを強調したスマートな外観を持ち、鉄塔のデザインについても工夫が見て取れる庁舎の提案である。また、情報化への対応についても積極的な提案が見られた。

### 清水建設グループ

代表企業主導型の企業形態で、代表企業が事業全般を統括するとともに、次順位出資企業が経営の監視等事業全般を円滑ならしめる役割を果たす等、事業遂行体制におけるそれぞれの企業の役割と責任分担が明確で、確実な事業計画が提案されている。

縦格子を基調に低層部と高層部を分節した外観デザインを持ち、執務空間のフレキシビリティ、設備機器の保全性等についての工夫が見て取れる庁舎の提案である。動線計画についても分かりやすくかつ明快であり、全体的に素直に良くまとまった計画となっている。

### 三井物産グループ

事業遂行体制における役割が適切に分担されており、事業期間全体にわたり無理のない事業計画が提案されている。

地上面及び低層階（内堀プロムナード及び高いピロティ）を質の高い公共空間として開放し、ガラスのカーテンウォールにより透明感を強調した外観デザインを持つ庁舎の提案である。

### 三菱地所グループ

事業遂行体制における役割と責任分担が明確で、事業期間全体にわたり確実な事業計画が提案されている。

きめ細かな景観への配慮の検討がなされており、周辺とのスカイラインについて十分意識されたデザイン、地上面におけるアメニティの高い公共空間、また、明快な動線計画など全体にわたって具体的な工夫が見て取れる庁舎の提案である。

(2) 個別講評

伊藤忠商事グループ

【財務計画】

事業目的を適正かつ確実に実施する事業主体の構築	事業体制	代表企業が事業全体を総括する役割を果たすことが明確であり、かつ、事業遂行に関する責任と権限が企業特性に応じて分担されている点は評価できる。 事業遂行に伴うリスクは、各業務を担当する企業が適切に分担しており、本事業の安定性に資する事業体制が構築されている点は評価できるが、株主が破綻した場合の出資者間や維持管理、運営面の役割分担にやや不明な点がある。また、複層構造の意思決定方法が提案されているが、機動的な対応が確保されるのかが懸念される。
	収支計画	事業期間に亘り安定的な財務管理が期待できる収支計画が構築されていることは評価できる。 株主劣後ローンを加味した自己資本比率は高い水準になっている。 債務の償還計画は無理のない計画となっており妥当であるが、施設引渡後に留保されている資金が少ない点が懸念される。

【施設整備】

周辺地域・環境との調和	皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成	高層部の壁面線を周辺建物に合わせるなどの工夫はあるが、既存の街並みの特質を読み込んだうえで計画された形跡が認められない。低層部と高層部のデザインも統一されおらず違和感がある。 非対称形でまとめられた立面は、不安定感を与える形態である。 鉄塔のデザインに関する工夫が見られない。
	緑のプロムナードの形成	緑被率を高めようとしておているが、車道で分断され緑の連続性が失われている。
	人々が憩える開放的な外部空間づくり	内堀通り正面が車のための空間になっており、人々が憩える開放的な外部空間が確保されていない。 四隅のポケットパークの提案は評価できるが、有効に機能するか疑問である。 日本橋川側の空間と内堀通り側空間を動線上も視覚上も分断しており、回遊性が確保されていない。 駐輪場の位置と出入口の関係に無理がある。 都市計画道路整備後の施設計画への配慮に欠ける。

すべての利用者にとって快適な空間の創造	交流とにぎわいの空間づくり	<p>エントランスホールとエレベータ及びエスカレータの配置が関連性を持っておらず、動線が混乱している。特にEVコアの考え方は疑問である。</p> <p>車優先の動線となっており、歩行者、特に交通弱者が利用しづらい。</p> <p>エントランス空間が通過動線となっている。広さも中途半端で人々が集える空間や情報提供空間となっていない。</p> <p>自走式駐車台数：68台</p>
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	<p>コラボレーション導入の観点では評価できる。</p> <p>建物内部が迷路状になっているため利用者が施設内の目的場所を特定しづらい。</p>
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	<p>避難計画については提案されているが、内部空間が迷路状になっているなど、避難計画が十分検討されているとは言えない。</p> <p>最大床応答加速度の最大値：516gal</p>
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	<p>長寿命資材の利用の提案がされている。</p> <p>PAL値：218.2MJ/m<sup>2</sup></p> <p>CEC/AC:1.24 (20,023,700MJ/年)</p> <p>CEC/V :0.62 ( 9,184,100MJ/年)</p> <p>CEC/EV:0.62 ( 1,932,330MJ/年)</p> <p>CEC/L :0.54 (13,126,820MJ/年)</p> <p>LCC02削減割合：21.0%</p>
	多様な業務形態に対応した執務空間の形成	<p>不特定多数の来訪者がある区部分の低層階に加え、高層階についても廊下が迷路状にのびており使いづらい。</p> <p>快適な執務空間を確保するための一般的な提案はある。</p> <p>居室の位置に問題があり、フレキシビリティに対応できていない。</p> <p>区と区の施設への来訪者の動線が交錯しており、警備にあたっては不便であり、利用者に不快感を与えることになりかねない。</p> <p>コアの位置やレイアウトが悪く、建築・設備の更新・改変にあたって、道連れ工事が広範囲に発生する可能性が高い。</p> <p>基準階の平面効率性：73.1%</p>
	高度情報化社会に対応した庁舎	<p>一応の防災・防犯体制を組んでいるが、複雑な動線形状が、防災・防犯を困難たらしめている。</p> <p>現在の技術でのシステムの計画はある程度考えられている。</p>

【維持管理・運営】

効率的で質の高い維持管理・運営	維持管理、警備受付のチェックバック体制について、ISOを活用した管理手法の提案があり評価できる。
環境負荷低減に配慮した維持管理・運営	外部機関による省エネルギー診断を含め、具体的で実効性のあるエネルギー管理体制の提案があり評価できる。 廃棄物及び食品廃棄物の分別やリサイクル方法に具体的提案があり評価できる。

大林組グループ

【財務計画】

事業目的を適正かつ 確実に実施する事業 主体の構築	事業体制	<p>代表企業が事業全体を総括する役割を果たすことが明確であり、かつ、事業遂行に関する責任と権限が企業特性に応じて適切に分担されている点は特に評価できる。</p> <p>事業遂行に伴うリスクは、各業務を担当する企業が適切に分担しており、本事業の安定性に資する事業体制が構築されている点は評価できるが、各業務内の役割分担や維持管理期間中の不可抗力発生時の体制にやや不明な点がある。また、保険の付保は要求水準以上のものが提案されている。</p>
	収支計画	<p>事業期間に亘り安定的な財務管理が期待できる収支計画が構築されていることは評価できる。ただし、修繕費の税務処理については疑問が残る。</p> <p>株主劣後ローンを加味した自己資本比率は低い水準となっているが、株主劣後ローン枠の設定がされている。</p> <p>資金調達を予定している金融機関から融資確約書が示されており、債務償還についても問題なく妥当であると評価できる。</p>

【施設整備】

周辺地域・環境との 調和	皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成	<p>近景においては、低層部に様々な分節を施して周囲と調和させようとしているが、隣接する庁舎とのスカイラインの連続性の意識はみられない。</p> <p>清水門からの軸線を平面計画や外観デザインの中に取り込んでいるものの、効果的なかたちでデザインに反映されていない。</p> <p>周辺の水空間や皇居の緑化環境を生かそうという意識が読み取れない。</p>
	緑のプロムナードの形成	<p>量としての緑化は施されているが、周辺の環境と調和しているとは思われない。また、緑の連続性についての配慮が十分でない。</p>
	人々が憩える開放的な外部空間づくり	<p>アベニューサイドテラスは、通過動線のためのデザインになっており、人々を内へと誘導するような配慮に欠けている。</p> <p>建物のなかを通過することで回遊性を確保しているが、その通路も狭く、回遊性が確保されているとは言い難い。</p> <p>車回しの方法に疑問が残る。</p> <p>都市計画道路整備にあたり、各種工作物の盛り替え工事を不要とする計画となっている。</p>

すべての利用者にとって快適な空間の創造	交流とにぎわいの空間づくり	エントランスホールが中途半端な規模であり、ランドブリッジも人の溜まるEVホールを貫通しており、人が集まる空間になっていない。 内部空間と外部空間の連続性に乏しい。 自走式駐車台数：68台
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	ユニバーサルデザイン検討会の設置の提案は評価できる。 基本的な対応は盛り込まれているが、動線計画が明快ではないため、バリアが発生するおそれがある。 多目的トイレや階段の位置がわかりづらい。
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	直流電源装置が分散配置されており、被災場所におけるリスク分散がなされている。 火災安全についての記載はあるが、検証方法の記載が具体的に示されていない。 最大床応答加速度の最大値：531gal
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	さまざまな観点からの提案があるが、具体性に乏しい。 PAL値：212.0MJ/m <sup>2</sup> CEC/AC:1.24 (21,469,000MJ/年) CEC/V :0.9 (9,772,000MJ/年) CEC/EV:0.66 (1,933,000MJ/年) CEC/L :0.74 (20,498,000MJ/年) LCCO2削減割合：21.6%
	多様な業務形態に対応した執務空間の形成	快適な執務空間を確保するための提案はあるが具体性に乏しい。 サービス空間の設計に難があり、アメニティが期待できない。 サブ変電室が最上階に設置されていることは保全上不利。 国・区の動線1階及び10階で混じり合うおそれがあり、それぞれ独立した警備体制をとりにくい。 リフレッシュコーナーや多目的トイレの位置に改善の余地がある。 基準階の平面効率性：75.82%
	高度情報化社会に対応した庁舎	エネルギー源が分散されており被災時の機能維持を図っている。 防災性能は考えられているが、情報化を含め技術的な提案がない。

【維持管理・運営】

効率的で質の高い維持管理・運営	受付案内を休日も行おうとの提案や、チェックバック体制に具体的提案があり評価できる。
環境負荷低減に配慮した維持管理・運営	廃棄物処理に関する具体的提案や、食品廃棄物の再利用方法の提案があり評価できる。

鹿島グループ

【財務計画】

事業目的を適正かつ 確実に実施する事業 主体の構築	事業体制	<p>代表企業が事業全体を総括する役割を果たすことが明確であり、かつ、事業遂行に関する責任と権限が企業特性に応じて適切に分担されている点は特に評価できる。</p> <p>事業遂行に伴うリスクに対応する企業の責任と役割が株主間協定などで明確に分担されており、本事業の安定性に資する体制が構築されている点は評価できる。また、非常時への対応も明確で、保険の付保についても要求水準以上のものが提案されている。</p>
	収支計画	<p>事業期間に亘り安定的な財務管理が期待できる収支計画が構築されていることは評価できる。ただし、修繕費の税務処理については疑問が残る。</p> <p>資本金と株主劣後ローンに加え、株主劣後ローン枠の設定がされている。</p> <p>予定している融資団の組成が意図されており、債務償還についても問題なく妥当であると評価できる。</p>

【施設整備】

周辺地域・環境との 調和	皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成	<p>隣接する庁舎とのスカイラインとの調和についての配慮がみられない。10階のイレギュラーな窓は不調和感を与えている。</p> <p>この地区における歴史的な位置づけから景観を読み取るうとしている努力が認められる。</p> <p>鉄塔のデザインに工夫がみられ軽快である。</p>
	緑のプロムナードの形成	<p>緑のプロムナードを含め、十分な緑化計画が考えられている。</p>
	人々が憩える開放的な外部空間づくり	<p>清水門からの軸線を意識した回遊性のある外部空間を実現している。</p> <p>緑のプロムナードを含め、公共空間が確保されていることは評価できる。しかし、その相互のつながりが弱い。</p> <p>日本橋川沿い歩道の使われ方に疑問が残る。</p> <p>都市計画道路整備後の施設計画に一定の配慮が見られる。</p>

すべての利用者にとって快適な空間の創造	交流とにぎわいの空間づくり	区施設へのエスカレーター動線はわかりやすい。国と区の施設への来訪者の動線も明確に分かれている。 明解な歩車分離がなされている。 エントランスホールが一層分しかないため、多様な人々が集まる空間としてのアイデンティティに欠け、魅力に欠ける。 自走式駐車台数：94台
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	車寄せの位置を含め一定の配慮がなされており、エレベータも全て身障者対応となっている。 1, 2階の多目的トイレの位置が好ましくない。
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	避難経路・区画確保とも明快である。 最大床応答加速度の最大値：160.8gal
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	エネルギー、素材、データベースと多角的にコスト低減を考えている。 PAL値：190.3MJ/m <sup>2</sup> CEC/AC:0.85 (16,609,260MJ/年) CEC/V :0.74 (7,376,725MJ/年) CEC/EV:0.76 (2,115,355MJ/年) CEC/L :0.49 (13,104,000MJ/年) LCCO2削減割合：28%
	多様な業務形態に対応した執務空間の形成	空間的、技術的提案により、きめ細かく全体をまとめている。 ボイドコアの工夫は秀逸である。 間仕切りなどは移設しやすいが、センターコア+機能コアという空間構成が大規模なレイアウトの変更を困難にしている。 議場の入り口と傍聴席の入り口の動線が交錯している。 議場の一般開放時の動線計画において、セキュリティに問題が残る。 ビル機能の要である電気関連設備を2階、あるいは屋上に施設することに問題がある。 基準階の平面効率性：75.2%
	高度情報化社会に対応した庁舎	通信情報システムの提案があり評価できる。

【維持管理・運営】

効率的で質の高い維持管理・運営	維持管理及び警備受付について、3段階のチェックバック体制の提案があり実効性を評価できる。 受付案内係に、警備業務に関する知識を有するものを配置するなどの提案があり評価できる。
環境負荷低減に配慮した維持管理・運営	廃棄物のリサイクル方法に具体的提案があり、食品廃棄物についても発生抑制、リサイクルについて提案があり評価できる。

清水建設グループ

【財務計画】

<p>事業目的を適正かつ確実に実施する事業主体の構築</p>	<p>事業体制</p>	<p>代表企業に事業遂行に関する責任と権限を集中した体制であり、事業遂行責任が明確な体制として評価できる。一方、代表企業への責任と権限の集中に対し、構成員外の次順位出資企業が経営の監視等事業全般を円滑ならしめる役割を果たすことが提案されている。</p> <p>代表企業を中心にまとまりのある業務遂行体制は役割分担が明確であり、代替企業の確保も図られている。</p> <p>事業遂行に伴うリスクに対応する企業の責任と役割が明確に分担されており、本事業の安定性に資する体制が構築されている点は評価できる。また、保険の付保は要求水準以上のものが提案されている。</p>
	<p>収支計画</p>	<p>事業期間に亘り安定的な財務管理が期待できる収支計画が構築されていることは評価できる。ただし、修繕費の税務処理については疑問が残る。</p> <p>資本金と株主劣後ローンに加え、株主劣後ローン枠の設定がされている。</p> <p>施設引渡後から融資機関等への最初の返済までに十分な期間が設けられており、かつ、施設引渡後に十分な資金が留保されている点が評価できる。</p> <p>新たな資金調達スキームの構築を具体的に検討することにより、債務償還の安定性を図るための措置が講じられている点が評価できる。</p>

【施設整備】

<p>周辺地域・環境との調和</p>	<p>皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成</p>	<p>隣接する庁舎のスカイライン、アイレベルにあわせて、建物立面のデザインを分節している。</p> <p>縦格子のデザインコードを用いているが建物にうまく適用しており、ファサードが単一にならないよう工夫した表情を確保している。</p> <p>遠景・近景といった外部からの眺望と、国と区の内部空間の収まり、さらに市民のための開かれた低層階を同じデザインコードを使いながら設計している点が秀逸である。</p> <p>シティゲートとしての軒のデザインは、ややスケールオーバーしていると思われるが、詳細設計、照明計画その他の運用でカバーできると判断される。</p>
	<p>緑のプロムナードの形成</p>	<p>ユニバーサルプラザからの視界で、敷地内と皇居側の緑が連続するようにしていることは評価できる。</p> <p>緑被率を高めようという意図はあるが、その連続性についての配慮が十分でない。</p>

	人々が憩える開放的な外部空間づくり	<p>グリーンテラス、ユニバーサルプラザとコミュニティガレリアが構成する空間がアメニティの高い公共空間を提供している。</p> <p>傾斜したグリーンテラスにより、視線の変化や人々の集まる空間を意識させるデザインは評価できる。</p> <p>都市計画道路整備後、グリーンテラスがなくなった場合に外部道路に対する空間的緩衝が弱まることがやや心配であり、これに変わるスペースをあらかじめシティゲートに用意しておくことが望まれる。</p> <p>回遊性を実現させるための周辺のデザインにも配慮が欲しい。</p>
すべての利用者にとって快適な空間の創造	交流とにぎわいの空間づくり	<p>シティゲートに続くコミュニケーションガレリア、そしてエントランスホールと段階的に空間構成されており、市民が自然に内へと誘導されるデザインは、この建物の性格を特徴づけている。</p> <p>区民ホール、区民ホールギャラリーがエントランスホールに隣接して使いやすく、これらが親しみやすい一体的な公共空間として機能することが期待される。</p> <p>内部の動線計画も明快で、EVやエスカレータが機能的に配置されている。</p> <p>自走式駐車台数：137台</p>
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	<p>一般的なユニバーサルデザインに加え、情報化を利用したパーソナルなバリアフリーの提案がある。</p>
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	<p>避難計算だけではなくシミュレーションにより安全性を評価している点や、安全区画の考え方にも新しい提案がある。</p> <p>最大床応答加速度の最大値：511gal</p>
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	<p>省エネ対策によるコスト低減を計っている。</p> <p>PAL値：217.0MJ/m<sup>2</sup></p> <p>CEC/AC:0.95 (23,304,490MJ/年)</p> <p>CEC/V :0.49 ( 6,399,371MJ/年)</p> <p>CEC/EV:0.57 ( 1,459,300MJ/年)</p> <p>CEC/L :0.63 (12,742,739MJ/年)</p> <p>LCCO2削減割合：25.6%</p>
	多様な業務形態に対応した執務空間の形成	<p>平面計画がよくまとまっている。区役所利用者も比較的容易に目的地に到達できると思われるが、廊下づたいに探さなければならない可能性はある。</p> <p>シミュレーションによる環境評価がなされていることは高く評価できる。</p> <p>セキュリティレベルに応じたゾーニングとそれに伴う動線計画が提案されている。目視およびカメラによる点検監視など保全性も確保されている。</p> <p>「フレキシブルコア」という考え方で、室用途変更や、設備増設に対する「ゆとり」を設けていることは高く評価できる。</p> <p>基準階の平面効率性：75.4%</p>

	高度情報化社会に対応した庁舎	火災フェーズごとの管理型防災システムがきめ細かく計画されている。 現在考えられる範囲での情報化対応については提案がある。 コミショニング、モニタリングを積極的に行おうとしている点は高く評価できる。
--	----------------	--

**【維持管理・運営】**

効率的で質の高い維持管理・運営	職員・利用者のアンケートやチェックバック体制など実効性のある提案があり評価できる。 受付案内の質的向上を図る教育プログラムの提案があり評価できる。
環境負荷低減に配慮した維持管理・運営	提案された様々な省エネルギーの運用手法が具体的である、またコミショニングを行う提案があり高く評価できる。 廃棄物処理について具体性があり、実効性ある分別回収及びリサイクルの提案や食品廃棄物についても具体性のある再利用方法の提案があり評価できる。

三井物産グループ

【財務計画】

事業目的を適正かつ 確実に実施する事業 主体の構築	事業体制	<p>事業遂行に関する責任と権限を各企業特性に 応じて適切に分担している体制は特に評価 できるが、事業全体の遂行を総括する責任を 負う企業が不明確な点が懸念される。 本事業の安定性に資する事業体制を構築す るための基本的な考え方は適切に示されてい るものの、その実効性を担保する事業計画と しての具体性がやや不十分である。</p>
	収支計画	<p>事業期間に亘り安定的な財務管理が期待で きる収支計画が構築されていることは評価で きる。ただし、修繕費の税務処理については 疑問が残る。 固定金利による融資を前提とした資金の調 達が計画されている点は評価できる。施設引 渡後に留保されている資金が少ない点が懸念 されるものの、債務の償還計画は無理のない 計画となっており妥当である。</p>

【施設整備】

周辺地域・環境との 調和	皇居周辺地区にふさ わしい良好な景観形 成	<p>隣接する庁舎のスカイライン部分に、形態 上の分節を設けている。皇居周りの計画の シーケンスが意識されている。 地域の歴史性を踏まえて景観を調和させる ためのスタディがなされている。 地上面・低層階を質の高い公共空間として 開放することにより軒高は110mを超えて いる。これによって鉄塔が目立たなくなるこ とは評価されるが、皇居周りの建物のスカイ ラインが100m以下でそろっていることは 軽視されている。</p>
	緑のプロムナードの 形成	<p>緑のプロムナードを含め、十分な緑化計画 が考えられている。ただし、都市計画道路整 備後への配慮は不十分である。</p>
	人々が憩える開放的 な外部空間づくり	<p>内堀プロムナード及び高いピロティは明る い公共空間となりうることから高く評価でき る。 都市計画道路整備後も前庭に十分な広さが 確保される。 軽快な足回りを演出しているが、回遊性が 感じられない。</p>

すべての利用者にとって快適な空間の創造	交流とにぎわいの空間づくり	<p>広い吹き抜けのエントランスホールを配置して気持ちの良い空間を確保しているが、逆に人の密度が低い場合閑散としすぎる懸念がある。</p> <p>国と区の施設へのエレベーターホールが隣接しており、両者の動線が交錯しやすくなっている。</p> <p>エントランスホールから各施設に至る動線がわかりづらい。</p> <p>自走式駐車台数：68台</p>
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	<p>ユニバーサルデザインの提案は評価できる。</p> <p>基本的な対応は盛り込まれているが、特に高度な対応は考えられていない。</p>
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	<p>避難計画は明快だが、障害者との同時避難に対する配慮に欠けている。</p> <p>最大床応答加速度の最大値：511gal</p>
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	<p>メンテナンスフリーの部材の利用が提案されている。</p> <p>PAL値：244.7MJ/m<sup>2</sup></p> <p>CEC/AC:1.33 (28,872,000MJ/年)</p> <p>CEC/V :0.79 ( 5,170,452MJ/年)</p> <p>CEC/EV:0.68 ( 2,340,910MJ/年)</p> <p>CEC/L :0.60 (27,502,894MJ/年)</p> <p>LCCO2削減割合：45%</p>
	多様な業務形態に対応した執務空間の形成	<p>各項目についてバランスよく計画されているが、平面計画で整理されていない点があり、使い勝手のうえで種々の不便が生じるおそれがある。</p> <p>設備機器の保全にあたって、アクセスの困難さが懸念される。</p> <p>休日、夜間のセキュリティー区画に多少問題が残る。</p> <p>機械室の配置に問題がある。</p> <p>基準階の平面効率性：75.2%</p>
	高度情報化社会に対応した庁舎	<p>現在の技術でのシステムの計画はある程度考えられている。</p>

【維持管理・運営】

効率的で質の高い維持管理・運営	<p>警備受付体制について、配置計画などの具体的提案があり評価できる。</p>
環境負荷低減に配慮した維持管理・運営	<p>省エネルギーにつながる運転管理や、外部機関による省エネルギー診断などの具体的提案があり評価できる。</p> <p>廃棄物等のリサイクルに対して、詳細な分別やりサイクル方法についての具体的提案があり評価できる。</p>

三菱地所グループ

【財務計画】

事業目的を適正かつ 確実に実施する事業 主体の構築	事業体制	<p>事業体制の構築に当り、2つの企業グループによる事業遂行を図る体制が提案されており、事業遂行に関する責任と権限が各企業特性に応じて適切に分担されている点は特に評価できる。</p> <p>事業遂行に伴うリスクは、各業務を担当する企業が適切に分担しており、本事業の安定性に資する体制が構築されている点は評価できる。</p>
	収支計画	<p>事業期間に亘り安定的な財務管理が期待できる収支計画が構築されていることは評価できる。ただし、修繕費の税務処理については疑問が残る。</p> <p>資本金と株主劣後ローンに加え、株主劣後ローン枠の設定がされている。</p> <p>資金調達を予定している金融機関から融資確約書が提示されており、債務償還についても問題なく妥当であると評価できる。</p>

【施設整備】

周辺地域・環境との 調和	皇居周辺地区にふさわしい良好な景観形成	<p>遠景・中景・近景からのきめ細かな検討が為されており、周辺とのスカイラインを意識したデザインが評価できる。</p> <p>区役所の入居する低層部のガラス壁面が周囲の水面や緑樹を映し出すことで周辺の景観資産の価値を顕在化させようとしている。</p> <p>周辺の歴史的環境や雰囲気をよく読み込んだうえで、端正さを追求した素材・色彩を選び、形態をきめており、高く評価できる。</p>
	緑のプロムナードの形成	<p>まわりの緑化環境を映し出すことに主眼がおかれているため緑被率が少ない。特に都市計画道路開通後の緑被率には不安がある。アトリウムに情報と融合したインフォメーションツリーを設けるという緑化における新たな提案がある。</p>

	人々が憩える開放的な外部空間づくり	<p>日本橋川と内堀通り側の間が通り抜けられるようになっており、回遊性のあるアメニティの高い公共空間が建物内部に実現されている。</p> <p>一階のコア部分を除いた建物内部のオープンスペースや外部スペースは一体的に開放性とアメニティの高い公共空間として機能することが期待される。</p> <p>都市計画道路整備後において、緑は減るもののピロティを介して内部空間と一体として考えれば同様の機能の中に持ち込める計画となっている。</p> <p>外部空間において人と車の動線との交錯が解決されていない。</p>
すべての利用者にとって快適な空間の創造	交流とにぎわいの空間づくり	<p>エントランスホールが人の流れと溜まりの処理に適切な規模と配置になっている点が評価できる。</p> <p>インフォメーションサロンは運営・展示方法を工夫しないと、単なる通路空間になってしまうおそれがある。</p> <p>国と区の施設への来訪者の動線が明確に分離され、それが適切な配置によって混乱なくアプローチできる構成になっている。</p> <p>自走式駐車台数：137台</p>
	すべての利用者にやさしい高度バリアフリー庁舎	<p>ユニバーサルデザインの理念を導入し、利用者に対してもアクセシビリティの非常に高い計画となっている。</p> <p>主要な出入り口が回転ドアとなっている点は、車いすの利用者が使いづらいため実施設計上再考を要す。</p>
21世紀にふさわしい先導的な公共建築	高度な耐震安全性を備えた防災拠点として機能する庁舎	<p>災害弱者を考慮したきめ細かな避難計画が立案されている。</p> <p>最大床応答加速度の最大値：548gal</p>
	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	<p>エネルギー、素材、データベースと多角的にコスト低減を考えている。</p> <p>PAL値：192.6MJ/m<sup>2</sup></p> <p>CEC/AC:0.82 (17,194,500MJ/年)</p> <p>CEC/V :0.53 ( 6,101,600MJ/年)</p> <p>CEC/EV:0.68 ( 1,843,500MJ/年)</p> <p>CEC/L :0.70 (17,450,800MJ/年)</p> <p>LCCO2削減割合：21%</p>

<p>多様な業務形態に対応した執務空間の形成</p>	<p>低層部の区役所部分においては、縦方向の吹き抜けが効果的に設けられているため位置特定がしやすく、各種窓口に容易に到達しやすい。</p> <p>通路などによる無駄の少ない、コンパクトな空間構成となっており、そのため構造体の制約のない大空間が実現している。</p> <p>設備配管の盛り替えスペースを確保し、建物機能維持に配慮している。熱源構成を多様に組み合わせ、氷蓄熱なども積極的に利用している。</p> <p>コジェネを採用している点が特徴的だが、それによる効果については疑問が残る。</p> <p>議場の入り口と傍聴席の入り口の動線が交錯している。</p> <p>基準階の平面効率性：75.79%</p>
<p>高度情報化社会に対応した庁舎</p>	<p>煙などで視界が悪くなくても避難口の確認がしやすい。統合的に作動することが期待される中央監視システム、防災監視システムが設けられている。</p> <p>情報提供のインターフェイスに工夫が見られる。</p>

【維持管理・運営】

<p>効率的で質の高い維持管理・運営</p>	<p>維持管理業務について、顧客満足度調査とマニュアルを基にした実効性のあるチェックバック体制の提案があり評価できる。</p> <p>手話のできる受付案内係を配置するなど、わかりやすい受付案内の提案があり評価できる。</p>
<p>環境負荷低減に配慮した維持管理・運営</p>	<p>エネルギー使用量の計測に基づいた、エネルギー分析、管理体制が提案されている。提案内容も豊富かつ具体的であり、実効性が高いと評価できる。</p> <p>廃棄物の分別回収とリサイクルの提案が具体的であり実効性がある。また食品廃棄物の発生抑制、食品循環リサイクルについて具体的提案や、管理体制の提案があり評価できる。</p>

(参考) 落札者の提案概要

構 造：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造

建物規模：地上23階、地下3階

延べ面積：約6万㎡

落札者の提案イメージ図



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。