

立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業

民間事業者選定結果

平成 21 年 4 月 28 日

1. 事業概要

(1) 事業名

「立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業」

(2) 公共施設等の管理者等

財務大臣 与謝野 馨

国土交通大臣 金子 一義

(3) 対象公共施設及び入居予定官署

① 対象公共施設

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）

② 入居予定官署

東京法務局立川出張所

関東財務局東京財務事務所立川出張所

東京国税局立川税務署

東京税関立川出張所

東京労働局立川公共職業安定所

東京労働局立川労働基準監督署

関東農政局東京農政事務所昭島統計・情報センター

東京地方協力本部立川出張所

(4) 事業場所

東京都立川市緑町 4 番 2、4 番 3

(5) 事業内容

PFI 手法（BTO 方式）による立川地方合同庁舎（仮称）の設計、建設、工事監理、維持管理及び運營業務

(6) 事業期間

事業契約の締結の日から平成 34 年 3 月 31 日までの期間（約 13 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。

2. 経緯

事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針の公表	平成 20 年 3 月 13 日
特定事業の選定、公表	平成 20 年 6 月 20 日
入札公告	平成 20 年 7 月 18 日
第一次審査資料の受付期間	平成 20 年 7 月 22 日 ～平成 20 年 8 月 20 日
第一次審査結果の通知	平成 20 年 9 月 3 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 20 年 10 月 16 日
開札	平成 20 年 12 月 3 日
入札書及び第二次審査資料の提出（再入札）	平成 21 年 1 月 7 日
開札（再入札）及び落札者の決定	平成 21 年 2 月 4 日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」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、「立川地方合同庁舎（仮称）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

① 審査事項

有識者等委員会は、本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。

② 構成

有識者等委員会のメンバーは以下のとおりである。(委員長を除いて 50 音順)

委員長	光多	長温	(鳥取大学地域学部教授)
委員	伊香賀	俊治	(慶應義塾大学理工学部教授)
委員	黒沢	義孝	(日本大学経済学部教授)
委員	松村	秀一	(東京大学大学院工学系研究科教授)
委員	渡辺	仁史	(早稲田大学創造理工学部教授)

③ 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 20 年	1 月	28 日
第 2 回有識者等委員会	平成 20 年	4 月	14 日
第 3 回有識者等委員会	平成 20 年	5 月	19 日
第 4 回有識者等委員会	平成 20 年	11 月	10 日
第 5 回有識者等委員会	平成 20 年	11 月	13 日
第 6 回有識者等委員会	平成 21 年	1 月	22 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 20 年 8 月 20 日までに 1 グループの応募があり、当該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 20 年 9 月 3 日に通知した。

競争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

●大和リースグループ

構 成 員：大和リース株式会社、株式会社梓設計、株式会社熊谷組、
三菱電機ビルテクノサービス株式会社

協力会社：ダイダン株式会社、株式会社サンテック、
株式会社日本レストランエンタプライズ、
株式会社菱サ・ビルウェア、総合警備保障株式会社

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次のとおりである。

① 事業提案審査

入札参加者からの提出書類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。

ア 必須項目審査

事業提案が、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若しくは記載のない場合は欠格とする。なお、適格者については、基礎点 600 点を付与する。

イ 加算点項目審査

事業提案のうち、国が特に重視する項目（加算点項目）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、その程度に応じて加点を付与する。なお、その審査は有識者等委員会において行う。また、加点は全体で 400 点満点とする。

② 開札

国は、必須項目審査において適格となり、加算点項目審査を経た事業提案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。

③ 総合評価

①の審査による事業提案の得点及び②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。

(2) 事業提案審査（必須項目）

必須項目（要求水準の内容すべて）について、事業提案の内容が要求水準を充足しているかどうかの審査を行った結果、応募グループを適格者と判断し、基礎点 600 点を付与した。

(3) 事業提案審査（加算点項目審査）

① 審査基準

加算点項目では、提案内容が要求水準（必須項目）を充足し、国が特に重視する項目について、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、

加算点項目ごとに設定されており、また、各々の加算点項目には配点が付されている。

加算点項目の詳細については、「立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業 事業者選定基準」（入札説明書 資料5）を参照されたい。

② 加算点項目の審査結果

事業者選定基準に基づき、有識者等委員会において加算点項目の審査を行った。

なお、事業計画に関する事項については、黒沢委員、光多委員が、施設整備と維持管理・運営に関する事項については、伊香賀委員、松村委員、渡辺委員が採点を行い、それらの採点結果の平均を委員会の総意で各加算点項目における評価の結果として確定した。

個別の加算点項目に対する評価の結果については、次の表のとおりである。

加算点項目の審査結果

評価分類	No.	加算点項目	配点	評価 (平均)
1-1 事業目的を確実に担える事業の方針	1	事業実施方針	10	3.250
	2	事業者設立計画		
	3	事業体制	10	0.000
	4	業務実施体制	10	5.000
	5	福利厚生諸室の運営	10	1.250
	6	来庁者用駐車場の利活用	15	0.000
	7	円滑な事業運営に資する民間収益施設	15	1.875
1-2 安定した財務計画	8	財務管理	10	3.250
	9	資金調達計画	10	4.500
	10	資金収支計画	10	3.250
事業目的を適正かつ確実に実施する事業主体の構築 計			100	22.375
2-1 にぎわいの創出	11	開放的な外部空間の創造	20	7.667
	12	効果的な店舗・飲食店の配置	20	4.333
	13	まちづくりへの体制	20	1.667
2-2 都市軸にふさわしい景観形成	14	周辺環境との調和	20	7.667
	15	アートの導入	10	3.000
	16	立体駐車場のデザイン	10	2.500
	17	地域の進展にも対応観桜な駐車場	10	0.833
2-3 その他	18		10	4.167
まちづくりへの貢献 計			120	31.833
3-1 質の高い合同庁舎の整備	19	わかりやすさ	10	1.333
	20	快適な執務環境の提供	10	2.167
	21	ユニバーサルデザイン	10	0.833
	22	ユビキタス社会に対応したシステムの構築	10	0.833
	23	LCCの削減	10	2.167
	24	品質の確保	10	3.333
3-2 グリーン庁舎の整備	25	長寿命	15	3.250
	26	適正使用・適正処理	15	4.500
	27	エコマテリアル	15	3.250
	28	省エネルギー・省資源	15	7.000
環境に配慮した便利で安全な施設の整備 計			120	28.667
4-1 質の高い維持管理業務等の実現手法	29	維持管理業務（修繕・保守等）の実施方針、体制、具体的手法	10	2.167
	30	維持管理業務（清掃）の実施方針、体制、具体的手法	10	3.833
	31	庁舎運用業務の実施方針、体制、具体的手法	10	1.667
	32	警備業務の実施方針、体制、具体的手法	10	3.000
4-2 維持管理運営にかかる環境配慮及びコスト削減	33	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取り組み	10	3.833
4-3 機能維持、経済性に関する知見の継承	34	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案	10	3.833
効率的で質の高い維持管理業務等の実施 計			60	18.333
総合計			400	101.208

(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+加算点）を以下のとおり決定した。

● 大和リースグループ

600 + 22.375 + 31.833 + 28.667 + 18.333 点 [701.208点]

(5) 開札・総合評価

平成 21 年 2 月 9 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、大和リースグループを落札者として決定した。

入札参加者 (50音順)	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	摘要
大和リースグループ	701.208	88.54929543	○	791.884	1	落札

(※ 評価値は小数点以下 3 桁までの表記)

(6) VFM評価

落札者の入札価格を用いた PFI 事業の LCC と予定価格作成時の PSC とを比較したところ、定量的評価において財政負担が約 2.9%削減されることが確認された。

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、公務の効率的かつ効果的な実施に資する合同庁舎の整備等の実施を図る一方で、立川基地跡地関連地区のまちづくり等に資するような賑わいの創出を図るための様々な創意工夫が求められる難しい案件であった。

落札者の提案内容は、このような制約条件の中、一定の工夫は見受けられるものの、本事業の目的達成に大きく寄与するような積極的な提案はあまり見られなかった。

(2) 個別講評

【事業計画】

- ・ 代表企業が SPC において主導的な役割を担い、構成員及び協力企業との連携を図る体制となっている。
- ・ 資金調達に関して代表企業が深く関与し、庁舎の引渡し後においても財務の安定性を図るための方策が提案されている。

【施設整備】

- ・ にぎわいの創出を図るために駐車場側の景観や修景などには工夫が見られるが、本事業の目的達成に大きく寄与する提案とまでは言えない。
- ・ 歩行者が中心となる都市軸に向けた顔づくりに向けて、都市軸と連続する開放的な広場、積極的な緑化、アートの導入が提案されている。
- ・ まちづくりへの貢献に関して、これからの周辺環境の変化を想定し、段階的な対応を図るなどの提案が期待されたが、そのような提案は見られなかった。
- ・ ユビキタス社会に対応したシステムに関する積極的な提案が期待されたが、そのような提案は見られなかった。
- ・ BEMS の導入、雨水利用設備など、省エネルギー性能の向上や環境配慮に向けた取組みに関してひとつおりの提案がなされている。

【維持管理・運営】

- ・ 維持管理業務等の実現方法として、人的対応、機械対応、情報対応など、ひとつおりの提案はなされているが、これらをどの場面でどのように組み合わせるかなどが整理されていない。
- ・ 維持管理業務等における環境配慮に関してひとつおりの提案がなされている。
- ・ 施設保全の視点から、事業終了時における引き継ぎの方法等についての具体的な提案がみられる。

(3) その他

今後、本事業の実施に向けて、事業者においては、全ての施設利用者の高い満足度が得られる事業とするために、要求水準及び事業提案を具現化する中で、事業提案の効果が十分に発揮できるような手段や手法の実践が図られるよう、関係各所と十分協議の上、事業を進めていくことが期待される。

(参考) 落札者の提案概要

構 造 庁舎：鉄骨造、立体駐車場：鉄骨造

建物階数 庁舎：地上7階、立体駐車場：地上4階

延べ面積 庁舎：約18,210㎡、立体駐車場：約6,140㎡

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。