

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条第1項の規定により、気象庁虎ノ門庁舎(仮称)・港区立教育センター整備等事業の民間事業者の選定における客観的評価の結果をここに公表する。

平成22年2月26日

国土交通省関東地方整備局長	菊川 滋
港区長	武井 雅昭

気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター整備等事業

民間事業者選定結果

平成 22 年 2 月 26 日

1. 事業概要

(1) 事業名

「気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター整備等事業」

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 前原 誠司（国土交通省設置法（平成 11 年法律第 100 号）第 31 条第 1 項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 国土交通省関東地方整備局長 菊川 滋
国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 9 条第 1 項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 気象庁長官 櫻井 邦雄）

港区長 武井 雅昭

(3) 対象公共施設及び入居予定官署

対象公共施設

ア 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 2 項に定める庁舎）

イ 教育機関（地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和 31 年法律第 162 号）第 30 条に定める教育機関及び港区立教育センター条例（昭和 40 年条例第 36 号）に定める港区立教育センター）

入居機関

気象庁

港区立教育センター

(4) 事業場所

東京都港区虎ノ門 3 - 6 - 9

(5) 事業内容

PFI 手法（BTO 方式）による気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センターの設計、建設、工事監理、維持管理及び運営業務

(6) 事業期間

事業契約の締結の日から平成 36 年 3 月 31 日までの期間（約 14 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 21 年 4 月 3 日
特定事業の選定、公表	平成 21 年 6 月 5 日
入札公告	平成 21 年 8 月 7 日
第一次審査資料の受付期間	平成 21 年 8 月 7 日 ~平成 21 年 9 月 4 日
第一次審査結果の通知	平成 21 年 9 月 30 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 21 年 11 月 5 日
開札及び落札者の決定	平成 21 年 12 月 24 日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター整備等事業（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、「気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター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	山内	弘隆 (一橋大学大学院教授)
委員長代理	古谷	誠章 (早稲田大学創造理工学部教授)
委員	遠藤	和義 (工学院大学教授)
委員	川瀬	貴晴 (千葉大学教授)
委員	北村	春幸 (東京理科大学教授)
委員	根本	祐二 (東洋大学大学院経済学研究科教授)
行政委員	鬼沢	浩志 (国土交通省関東地方整備局営繕部長) (2009年6月末日まで)
行政委員	遠藤	淳一 (国土交通省関東地方整備局営繕部長) (2009年7月1日から)
行政委員	川畑	青史 (港区教育委員会事務局次長) (2009年3月末日まで)
行政委員	小柳津	明 (港区教育委員会事務局次長) (2009年4月1日から)
行政委員	武井	正 (国土交通省気象庁総務部総務課施設物品管理室長) (2009年3月末日まで)
行政委員	眞境名	武巳 (国土交通省気象庁総務部総務課施設物品管理室長) (2009年4月1日から)

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21年 3月 9日
第2回有識者等委員会	平成21年 5月 12日
第3回有識者等委員会	平成21年 6月 11日
第4回有識者等委員会	平成21年 11月 10日
第5回有識者等委員会	平成21年 11月 17日
第6回有識者等委員会	平成21年 11月 25日
第7回有識者等委員会	平成21年 12月 1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 21 年 9 月 4 日までに 3 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 21 年 9 月 30 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

大林組グループ

構 成 員：株式会社大林組、株式会社ハリマビシステム、森ビル株式会社

協力企業：株式会社 N T T ファシリティーズ、株式会社日本レストランエンタプライズ

大成建設グループ

構 成 員：大成建設株式会社、株式会社梓設計、株式会社東急コミュニティー、大成サービス株式会社、株式会社日比谷アメニス

協力企業：株式会社ニッコクトラスト

戸田建設グループ

構 成 員：戸田建設株式会社、株式会社安井建築設計事務所、株式会社九電工、三菱電機ビルテクノサービス株式会社、株式会社菱サ・ビルウェア、

協力企業：帝都自動車交通株式会社、富士産業株式会社、株式会社ネオ・フレックス

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。

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。

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。

総合評価

の審査による事業提案の得点及び 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。

(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）

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、「気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター整備等事業 事業者選定基準」（入札説明書 資料5）を参照されたい。

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、独立採算事業に関する事項については、山内委員、根本委員が、施設整備と維持管理・運営に関する事項については、古谷委員、遠藤委員、川瀬委員、北村委員が採点を行い、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)		
				大林組グループ	大成建設グループ	戸田建設グループ
1-1 事業体制	1	事業実施体制・事業実施方針	20	7.500	7.500	7.500
	2	リスク分担能力	10	6.250	3.750	3.750
1-2 財務計画	3	財務・資金管理方針	20	10.000	7.500	12.500
	4	資金調達計画・債務償還計画・資金収支計画				
1-3 事業のマネジメント方策	5	全体のマネジメント	20	10.000	15.000	7.500
	6	モニタリングの実施方策				
事業計画 計			70	33.750	33.750	31.250
2-1 親しみやすく 便利で安全に利用 できる施設計画	7	親しみやすく機能性の高い施設計画	30	15.000	24.750	13.500
	8	ユニバーサルデザインの考え方を導入した高度なバリアフリー化を図る施設計画	20	7.500	10.500	9.000
	9	災害時の十分な機能性の確保	30	13.125	16.125	13.500
	10	合築庁舎としての機能性の確保、一体整備による相乗効果の発揮	20	8.750	16.500	8.750
2-2 周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	11	地区の特性を活かした新たな魅力の創出	20	10.000	14.250	6.750
	12	良好な外部空間の形成による豊かな都市環境	20	12.250	14.750	8.000
	13	国際都市として風格ある街並みの形成	20	8.000	12.500	8.750
2-3 持続可能な社会に 相応しい施設	14	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	20	12.250	11.500	9.000
	15		10	6.375	5.625	4.750
	16		10	4.875	5.125	5.000
	17	LCCの縮減に資する施設計画(長寿命で維持管理が容易な施設の計画)	20	9.250	11.750	8.750
	18	フレキシビリティのある空間構成	10	4.500	6.375	4.625
	19	品質確保に対する取組	10	4.500	5.125	4.375
施設整備計画 計			240	116.375	154.875	104.750
3-1 効率的で質の高い 庁舎の維持管理業務・ 運營業務の実現手法	20	維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法	20	10.250	9.000	10.000
	21	運營業務の実施方針、体制、具体的手法	30	14.250	16.875	15.375
3-2 事業期間中における 経済性の確保	22	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト縮減の取組み	10	4.500	5.000	5.000
3-3 長期にわたる機能維持、 経済性の確保	23	事業期間終了時の長期保全支援及び施設管理の知見の伝承	10	5.000	4.625	4.375
維持管理運営計画 計			70	34.000	35.500	34.750
4-1 福利厚生諸室 運營業務実施計画	24	実現性の高い福利厚生諸室運營業務実施計画、サービス提供内容	10	8.750	3.750	3.750
4-2 民間収益事業の 提案	25	事業効果を高め、国の施策実施に寄与する民間収益事業の提案	10	9.000	5.000	2.500
福利厚生、民間収益等の独立採算事業 計			20	17.750	8.750	6.250
総合計			400	201.875	232.875	177.000

(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 + 加算点）を以下のとおり決定した。

大林組グループ

600 + 33.750 + 116.375 + 34.000 + 17.750 点 [801.875 点]

大成建設グループ

600 + 33.750 + 154.875 + 35.500 + 8.750 点 [832.875 点]

戸田建設グループ

600 + 31.250 + 104.750 + 34.750 + 6.250 点 [777.000 点]

(5) 開札・総合評価

平成 21 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、大成建設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
大林組グループ	801.875	213.27540493		3.760	3	
大成建設グループ	832.875	183.55602690		4.537	1	落札
戸田建設グループ	777.000	186.66705116		4.162	2	

(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 を比較したところ、PFI で実施する場合は、国及び港区が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、国においては約 19%、港区においては約 29%、国と港区の双方を合わせて約 20%の VFM の向上が見込まれる結果となることが確認された。

区分	項目	値
国	P S C (現在価値ベース)	14,501 百万円
	PFI-LCC (現在価値ベース)	11,647 百万円
	V F M (金額)	2,853 百万円
	V F M (割合)	19.7%
港区	P S C (現在価値ベース)	1,691 百万円
	PFI-LCC (現在価値ベース)	1,197 百万円
	V F M (金額)	494 百万円
	V F M (割合)	29.2%
事業全体	P S C (現在価値ベース)	16,192 百万円
	PFI-LCC (現在価値ベース)	12,845 百万円
	V F M (金額)	3,347 百万円
	V F M (割合)	20.7%

6. 審査講評

(1) 総評

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役割と責任が適切に分担されており、発注者の負担軽減に資する工夫が見られる。

敷地の特徴を生かすとともに、合築による相乗効果を高めるための様々な課題に意欲的に取り組まれた空間が提案されているが、十分な対応がなされているとは言えない点も見られる。また、画一的ではない変化に富む外観デザインには工夫が見られるものの、内部機能との関係性などが希薄であり、機能的にも優れたデザインとまでの評価には至っていない。

LCC02 の削減など環境への配慮に関する積極的な提案が見られ、民間収益事業に関して事業効果を高める積極的な提案が見られる。

大成建設グループ

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役割と責任が適切に分担されており、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。

展示に関連する機能を低層部に配置し、吹き抜け空間と球体のシンボリックな空間により一体化が図られるなど、合築による相乗効果を高めるための工夫が優れた提案として評価できる。また、独特で明快な構造計画は耐震性を確保するだけでなく、建築計画や設備計画と一体となって庁舎部分の機能性を高め、縦連窓の繊細な建物外観を形成するなど、優れた提案として評価できる。

LCC02 の削減など環境への配慮に関する積極的な提案が見られる。

戸田建設グループ

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役割と責任が適切に分担されており、資金収支計画に工夫が見られる。

展示に関連する機能を1階に集約配置し、合築による相乗効果は高められるものの、1階の平面プランや外部空間がやや窮屈であるという不利な点も見られる。また、敷地の歴史や文化を意欲的に外観デザインに取り入れているものの、内部機能や外部との対面環境などにも配慮しているとは言いがたく、公共建築に相応しい外観デザインであるとの評価には至っていない。

PAL 値の低減など環境への配慮に関する積極的な提案が見られる。

(2) 個別講評

大林組グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業が事業全体を統括する役割を担い、各構成員及び協力企業が担当する業務内容の特性に応じた責任と権限を分担し、本事業の安定的な遂行に資する事業実施体制が提案されている。
- ・ 業務内容の特性に応じたりスク分担の考え方が明確であり、その効果的な方策が提案されているとともに、発注者の負担軽減に資する工夫が評価できる。
- ・ 事業の安定的継続性に資する財務管理の体制及び方策が提案されており、資金収支計画上において修繕費の取り扱いに工夫がみられ、評価できる。
- ・ 充実したモニタリング体制が提案されている。

【施設整備計画】

- ・ 1、2階を貫通する空間を動線の基軸とする明快な施設構成が提案されている。
- ・ 2階に展示に関連する機能を集約配置する提案がなされているが、気象科学館と教育センター、体験学習センターの動線がやや離れており、一体感が薄い印象がある。
- ・ 公用車・サービス車両スペースの確保について、一部懸念される点が見られる。
- ・ 画一的ではない変化に富む外観デザインを意図したことは評価できるが、それが機能的にも優れているとまでは言えない。
- ・ 鞆絵小学校の跡地であることを積極的に訴えるような提案にはなっていない。
- ・ 周辺環境への配慮について、標本植物を活用した四季を感じられる植栽計画等の提案が見られる。
- ・ 免震構造はレベル2地震動で想定される変位に対して必要な免震クリアランスを確保して大地震にも対応されているが、敷地形状にあわせることを優先した架構計画になっている。
- ・ 自然採光、自然換気の提案をはじめ、環境負荷低減、自然エネルギーの活用

ついて、ひとつおりの提案がなされている。CASBEE の目標値としては、CASBEE-HI (ヒートアイランド) を含めて最高の S ランクが提示されている。

【維持管理運営計画】

- ・ 全ての業務を一元的に受付対応する体制が提案されている。
- ・ 効率的な維持管理や非常時の対応について、ひとつおりの提案がなされている。

【福利厚生、民間収益等の独立採算事業】

- ・ 福利厚生諸室運營業務の実現性及びサービス提供内容は、優れた提案として評価できる。
- ・ 民間収益事業について、社会的要請に対応した事業が提案されている。

大成建設グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業が事業全体を統括する役割を担い、各構成員及び協力企業が担当する業務内容の特性に応じた責任と権限を分担し、本事業の安定的な遂行に資する事業実施体制が提案されている。
- ・ 業務内容の特性に応じたリスク分担の考え方が明確であり、その効果的な方策が提案されている。
- ・ 事業の安定的継続性に資する財務管理の体制及び方策が提案されている。
- ・ リアルタイムでシームレスなコミュニケーションや具体的かつ客観的なモニタリング手法が提案されており、評価できる。

【施設整備計画】

- ・ 展示に関連する機能は、1階及び2階に配置されているが、吹き抜け空間と球体のシンボリックな空間により一体化され、子どもの夢を育むような明るく開放的で魅力的な空間として演出された意欲的な提案として高く評価できる。また、吹き抜け空間の設置に伴い、1階周りに余裕ができ、近隣の歩行者動線にも配慮した良好な外部環境や安全な車両動線が確保されていることも評価できる。
- ・ 敷地周辺の環境や方位に応じて、外壁面の開口率を段階的に変化させることにより、繊細な建物外観が形成されており、優れた提案として評価できる。
- ・ 地震時における床応答加速度の情報提供について、自動検知・自動配信する具体的な提案がなされている。
- ・ 免震構造の提案は、レベル2地震動で想定される変位に対して十分な免震クリアランスを確保して大地震にも対応されているとともに、コア側で全ての地震力を負担して外壁側に大きな柱型が発生しない明快な上部構造とし、それが建築計画や設備計画と一体となって庁舎機能を高めていることが評価できる。
- ・ 自然採光、自然換気に加え、採光システムについて独自の提案があり、環境負荷低減、自然エネルギーの活用について、ひとつおりの提案がなされている。

また、CASBEE の目標値としては最高の S ランクが提示されており、エネルギー使用量に関する検討もなされている。

- ・ 三次元データを活用した設計・建設プロセスについての提案がなされている。

【維持管理運営計画】

- ・ 効率的な維持管理や非常時の対応について、ひとつおりの提案がなされている。
- ・ 三次元データを維持管理段階にも活用する提案がなされている。
- ・ 「バックステージツアー」や「サイエンスコミュニケーション運営協議会の開催」等のイベント開催及び支援体制の具体的な提案がなされている。

【福利厚生、民間収益等の独立採算事業】

- ・ 福利厚生諸室運営業務の実現性及びサービス提供内容に関して、ひとつおりの提案がなされている。
- ・ 民間収益事業について、環境や気象をテーマとする事業や、実績のある事業が提案されている。

戸田建設グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業が事業全体を統括する役割を担うとともに各構成員との連携も重視し、各構成員及び協力企業が担当する業務内容の特性に応じた責任と権限を分担し、本事業の安定的な遂行に資する事業実施体制が提案されている。
- ・ 業務内容の特性に応じたりスク分担の考え方が明確であり、その効果的な方策が提案されている。
- ・ 事業の安定的継続性に資する財務管理の体制及び方策が提案されており、資金収支計画上において修繕費の取り扱いに工夫がみられ、評価できる。

【施設整備計画】

- ・ 展示に関連する機能の大半を 1 階に集約配置し、相互の空間を活用する企画の実施など一体的な活動が可能となり、相乗効果が期待できる提案がなされており、評価できる。しかし、これらの機能を 1 階に集中させることにより、外部空間及び 1 階平面がやや窮屈であるという不利な点も見られる。
- ・ 適応指導教室を含む相談センター利用者に配慮された提案がなされている。
- ・ 足元周りが硬質な印象であり、周辺地域・環境の特性を生かしているとはいいがたい。
- ・ 敷地の歴史と文化に係るキーワードの展開による外観デザインの提案がなされているが、内部機能との関係性などが不明であり、十分に内部機能や外部との対面環境を反映したデザインであるとはいいがたい。
- ・ 免震構造の提案は、入居官署の特性をふまえた大地震時における設備等を含めた安全性への配慮や、終局状態における構造設計の考え方について十分な検討

がなされていることが確認できず、特に免震層を貫通するエレベーターについては大地震時を想定したクリアランスが十分に確保されているとは言いがたい。

- ・ 自然採光、自然換気をはじめ、環境負荷低減、自然エネルギーの活用について、ひとつおりの提案がなされるとともに、CASBEE の目標値として最高の S ランクの提示や、PAL 値について、優れた提案がなされている。

【維持管理運営計画】

- ・ 効率的な維持管理や非常時の対応について、ひとつおりの提案がなされている。
- ・ 来庁者の特性を考慮した専門的な能力を有する警備員を配置する提案がなされている。

【福利厚生、民間収益等の独立採算事業】

- ・ 福利厚生諸室運営業務の実現性及びサービス提供内容に関して、ひとつおりの提案がなされている。

(3) その他

今後、本事業の実施に向けて、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、発注者と事業者とが綿密に連携し、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

建 物 階 数：地上14階、地下2階、塔屋2階

延 べ 面 積：約42,741.7㎡(駐車場等を含む)

容 積 率：約656.0%(計画敷地面積：5,881.7㎡)

建 物 高 さ：約79.25m

構 造：鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造

計画緑化面積：1,672.88㎡

落札者の提案イメージ図



外観



内観

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。