

「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、東京国税局(仮称)整備等事業の民間事業者の選定における客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 22 年 3 月 5 日

国土交通省関東地方整備局長 菊川 滋

東京国税局(仮称)整備等事業

民間事業者選定結果

平成 22 年 3 月 5 日

1 事業概要

(1) 事業名

「東京国税局(仮称)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

(本事業の施設整備に係る国土交通大臣の事務を分掌する者

関東地方整備局長 菊川 滋)

財務大臣 菅 直人

(本事業の維持管理・運営に係る財務大臣の事務を分掌する者

東京国税局総務部次長 霜山 明夫)

(3) 対象公共施設及び入居予定官署

① 対象公共施設

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：東京国税局(仮称)

(4) 事業場所

東京都中央区築地5丁目2番8号

(5) 事業内容

PFI手法(BTO方式)による東京国税局(仮称)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37年3月31日までの期間(約15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	3月	30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	7月	27日
第一次審査資料の受付期間	平成21年	7月	27日

	～平成 21 年 8 月 24 日
第一次審査結果の通知	平成 21 年 9 月 16 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 21 年 10 月 30 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

東京国税局(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、「東京国税局(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、委員長代理を除いて 50 音順)

委員長	山内	弘隆	(一橋大学大学院商学研究科教授)
委員長代理	古谷	誠章	(早稲田大学創造理工学部教授)
委員	嘉納	成男	(早稲田大学創造理工学部教授)
委員	坂本	雄三	(東京大学大学院工学系研究科教授)
委員	根本	祐二	(東洋大学大学院経済学研究科教授)

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 12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 27日
第7回有識者等委員会	平成21年 11月 27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8月24日までに4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16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

A. 大成建設グループ

構 成 員：大成建設株式会社(代表企業)、株式会社安井建築設計事務所、大成サービス株式会社、株式会社ハリマビステム、株式会社日本レストランエンタプライズ、株式会社レクトン

協力企業：株式会社森村設計、首都圏ビルサービス協同組合、株式会社ローソン

B. 清水建設グループ

構 成 員：清水建設株式会社(代表企業)、株式会社佐藤総合計画、大星ビル管理株式会社、セントラル警備保障株式会社

協力企業：株式会社シミズ・ビルライフケア、株式会社オーエンス、ハーベスト株式会社

C. 鹿島グループ

構 成 員：鹿島建設株式会社(代表企業)、日本管財株式会社、三菱UFJリース株式会社

協力企業：株式会社NTTファシリティーズ

D. 大林組グループ

構 成 員：株式会社大林組(代表企業)、株式会社ビケンテクノ

協力企業：株式会社久米設計

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、「東京国税局(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、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、嘉納委員、坂本委員が採点を行い、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	大成建設 グループ	清水建設 グループ	鹿島 グループ	大林組 グループ
1-1 事業体制	1	事業実施体制、事業実施方針	20	12.500	15.500	5.000	5.000
	2	リスク分担能力	10	5.000	3.750	3.750	8.750
1-2 財務計画	3	財務・資金管理方針	20	7.500	10.000	7.500	7.500
	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針	5	全体のマネジメント	20	12.500	18.000	10.000	5.000
	6	モニタリングの実施方針					
事業計画 計			70	37.500	47.250	26.250	26.250
2-1 親しみやすく便利でかつ安全に利用できる庁舎の整備	7	安全で利用しやすい配置・動線計画	20	12.333	11.000	13.333	8.333
	8	親しみやすい庁舎共用空間の計画	10	7.667	5.000	5.833	4.000
	9	業務能率の向上に資する効率的で快適な執務空間の計画	30	25.500	22.500	20.000	10.000
	10	十分な庁舎セキュリティの確保	20	8.333	6.667	8.333	9.000
	11	ユニバーサルデザイン	10	4.167	3.667	3.333	3.000
2-2 周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	12	良好な都市景観、街並み形成への配慮	20	13.667	10.000	12.000	4.333
	13		20	17.000	11.333	11.333	9.667
	14	周辺地域・環境に配慮した計画	20	17.000	8.667	10.000	6.667
2-3 持続可能な社会に相応しい施設	15	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」	20	13.333	11.333	11.333	15.000
	16		10	6.000	4.833	5.833	5.667
	17		10	4.000	6.000	6.667	5.833
	18	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	11.000	10.333	10.000	10.000
	19	フレキシビリティの高い空間構成	20	13.667	13.333	11.667	10.000
	20	品質確保に対する取組	10	6.000	5.000	5.000	4.833
施設整備 計			240	159.667	129.666	134.665	106.333
3-1 効率的で質の高い庁舎の維持管理業務・運営業務の実現手法	21	維持管理運営業務の実施方針、体制、具体的手法	20	10.000	10.000	8.333	8.333
	22		20	9.667	6.667	8.000	8.000
3-2 事業期間中における経済性の確保	23	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取組み	20	8.333	6.667	8.333	6.667
3-3 長期にわたる機能維持、経済性の確保	24	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	5.167	3.667	5.000	4.167
維持管理・運営 計			70	33.167	27.001	29.666	27.167
4-1 福利厚生諸室運営業務実施計画	25	実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計画、サービス提供内容、効果的なコスト低減方策	10	3.750	3.750	5.000	3.750
4-2 民間収益事業の提案	26	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	5.000	3.750	1.250	8.750
独立採算事業 計			20	8.750	7.500	6.250	12.500
総合計			400	239.084	211.417	196.831	172.250

(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。

大成建設グループ	：	600 + 239.084 点	[839.084 点]
清水建設グループ	：	600 + 211.417 点	[811.417 点]
鹿島グループ	：	600 + 196.831 点	[796.831 点]
大林組グループ	：	600 + 172.250 点	[772.250 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、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	摘要
大成建設グループ	839.084	215.75622248	○	3.889	2	
清水建設グループ	811.417	197.62154269	○	4.106	1	落札
鹿島グループ	796.831	249.93863301	○	3.188	4	
大林組グループ	772.250	231.77024206	○	3.332	3	

(※ 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 32.4%削減されることが確認された。

項目	値
①PSC(現在価値ベース)	18,132 百万円
②PFI-LCC(現在価値ベース)	12,259 百万円
③VFM(金額)	5,873 百万円
④VFM(割合)	32.4%

6 審査講評

(1) 総評

■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、総括代理人を中心とした、発注者からの要望等を一元的に受け付ける体制が提案されている。

格子を基調とした外観デザインを持ち、建物の低層部を緑豊かな質の高い空間として開放するとともに、L型の事務室配置と吹き抜けのある中央部のコアという特徴的な平面構成を持つ、丁寧に検討されたことが伺える提案がなされている。LCC02 の削減など、環境への配慮に関する積極的な提案がなされている。

■清水建設グループ

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、総括代理人を中心とした、発注者との円滑な意思疎通に資する体制が提案されている。

縦軸が強調された外観デザインを持ち、周辺のオープンスペースと連携した広場・緑地を整備するとともに、ロの字型の事務室空間と、共用部に光庭を持つセンターコアによる平面構成で、明快な動線計画を持っている。LCC02 の削減など、環境への配慮に関する積極的な提案がなされている。

■鹿島グループ

代表企業と構成員によって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、バランスの取れたガバナンス体制となっている。

格子を基調とした外観デザインを持ち、ロの字型の事務室空間と、建物中央部に光庭を設けたセンターコアによる平面構成で、利用者の快適性に配慮した提案がなされている。LCC02 の削減など、環境への配慮に関する積極的な提案がなされている。

■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役割と責任が適切に分担され、発注者の負担軽減に資する提案がなされている。また、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なされている。

縦軸による外観デザインを持ち、基準階平面は光庭を持つセンターコアタイプの平面計画であり、階層構成を一から検討し、要求水準を満たしつつ、それ以上のものを得ようとした努力が認められるが、平面が大きくなり、敷地が窮屈なものとなっている。LCC02 の削減や自然エネルギーの活用など、環境への配慮に関する積極的な提案がなされている。

(2) 個別講評

■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。

- ・ 発注者からの SPC に対する指示・命令を総括代理人が一元的に受ける体制となっており、総括代理人をサポートする体制が提案されており、評価できる。
- ・ 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検討されている。
- ・ 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、資金収支計画に関するリスクの低減策等、細かな工夫が積み重ねられている。
- ・ 複数の企業による重層的な業務実施・監視体制が提案されている。

【施設整備】

- ・ L型の奥行きのある事務室配置と吹き抜けのある中央部のコアという特徴的な平面計画が提案されているが、その特徴の持つ不利な点を補う方法も含め、快適性の確保のための丁寧な検討がなされており、業務能率の向上に資する良好な室内空間として評価できる。
- ・ 外部空間について、低層部にエスカレーターのあるデッキ広場や緑地などを設け、隣接する緑地と連続する潤いある都市景観を創出する計画が提案されており、評価できる。
- ・ CASBEE の目標値として最高の S ランクの提示や LCC02 の削減、長寿命な設備の採用など、環境負荷低減に関する積極的な提案がなされている。
- ・ 奥行きのある事務室空間はフレキシビリティにも配慮された提案となっている。

【維持管理・運営】

- ・ 効率的な維持管理や非常時の対応等について、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。

【独立採算事業】

- ・ 福利厚生業務の実現性及びサービス提供内容について、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、円滑な公務遂行のための事業や、実績ある事業が提案されている。

■清水建設グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業が事業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。
- ・ 総括代理人が発注者に対するワンストップ窓口となる等、事業期間にわたる発注者との円滑な意思疎通に資する体制が提案されており、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

支計画に関するリスクの低減策等が提案されている。

- ・ 総括代理人を核とした、役割と責任の所在や SPC からの指揮命令系統が明確化されたマネジメント体制が提案されており、評価できる。

【施設整備】

- ・ エコボイド及びエコシャフトと称する外気に接するシャフトを設けることにより、閉鎖的になりがちな共用空間の快適性を向上させる平面計画が提案されており、評価できる。
- ・ 基準階での共用空間の取り方や低層部の共用空間の分かりやすさなど、明快な平面、動線計画が提案されている。
- ・ 地下 2 階でありながら、工法により掘削量を減らし、建設時における工事車輛の台数を削減する提案がなされている。
- ・ 十分な検査期間の確保や不測の事態が生じた場合への対応期間の確保に資するため、工期短縮が可能となる具体的な工法に関する提案がなされており、評価できる。
- ・ LCCO2 の削減、CASBEE 及び CASBEE-HI (ヒートアイランド) の目標値として最高の S ランクの提示など、環境負荷低減に関するひとつおりの提案がなされている。

【維持管理・運営】

- ・ 効率的な維持管理、非常時の対応及び運用段階での環境への配慮等について、ひとつおりの提案がなされている。
- ・ 警備・受付業務は、業務の質の確保に配慮した提案は評価できるが、一方で人員配置が限られており、量的な面でのサービス水準の確保には懸念が残る。

【独立採算事業】

- ・ 福利厚生業務の実現性及びサービス提供内容について、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、円滑な公務遂行のための事業が提案されている。

■鹿島グループ

【事業計画】

- ・ 代表企業と構成員 2 社によって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た、バランスの取れたガバナンス体制が提案されている。
- ・ 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ける修繕費の取扱等、細かな工夫が積み重ねられている。
- ・ 早期の引継体制の構築や、明確なセルフモニタリングに関する基準設定に関する提案がなされている。

【施設整備】

- ・ 建物中央部に光庭を設けたセンターコアによる平面構成とするとともに、外部からは見えない工夫等をしながら食堂を地上階に配置するなど、利用者の快適性に配慮した計画が提案されており、評価できる。
- ・ 屋上緑化面積が多く計画されているが、1階に配置された駐車場により外構部分の緑が少し圧迫されているように見受けられる。
- ・ LCCO2の削減、CASBEE及びCASBEE-HI(ヒートアイランド)の目標値として最高のSランクの提示など、環境負荷低減に関するひとつおりの提案がなされている。

【維持管理・運営】

- ・ 効率的な維持管理、非常時の対応及び運用段階での環境への配慮等について、ひとつおりの提案がなされている。
- ・ 環境負荷低減、省エネルギーに関するデータ分析やその管理、及び再資源化推進等の提案がなされている。

【独立採算事業】

- ・ 福利厚生業務の実現性及びサービス提供内容について、ひとつおりの提案がなされている。

■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るとともに、発注者の負担軽減に資する提案がなされている。
- ・ 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、資金収支計画における修繕費の取扱等、細かな工夫が積み重ねられている。

【施設整備】

- ・ 災害等の安全性や環境負荷低減の観点から、階層構成を一から検討することにより、要求水準を満たしつつ、それ以上のものを得ようとした努力が認められる。
- ・ 方位に応じて、縦のラインにより、日照遮蔽をコントロールしたり、壁面緑化面積が多く計画されている点は評価できるが、1階に駐車場を設けることにより、緑地が少し圧迫されているように見受けられる。
- ・ LCCO2の削減、CASBEEの目標値として最高のSランクの提示、自然エネルギーの活用など、環境負荷低減に関するひとつおりの提案がなされている。

【維持管理・運営】

- ・ 効率的な維持管理、非常時の対応及び運用段階での環境への配慮等について、ひととおりの提案がなされている。

【独立採算事業】

- ・ 福利厚生業務の実現性及びサービス提供内容について、ひととおりの提案がなされている。
- ・ 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。

(3) その他

今後、本事業の実施に向けて、すべ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)落札者の提案概要等

- ・建物階数：地上10階、地下2階、塔屋1階
- ・延べ面積：約58,475.75㎡（駐車場等含む）
- ・容積率：約576.61%（計画敷地面積：9,316.52㎡）
- ・建物高さ：約41.95m
- ・構造：鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・緑化率：32.48%

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。