

東北財務局は、公務員宿舎亀岡住宅(第 2 期)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 21 年 2 月 16 日

東北財務局長 大 川 浩

公務員宿舍亀岡住宅（第2期）整備事業

- 事業者選定結果 -

平成 21 年 2 月 16 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（第2期）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67番1

敷地面積：6,655.72 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 中川 昭一

（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 大川 浩）

4．事業の目的

国有財産の有効活用の観点から、仙台市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(第2期)の事業計画地に集約・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（第2期）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 30 年 3 月末までの期間である。

6 . 経緯

- ・実施方針公表 : 平成 20 年 4 月 1 日
- ・特定事業選定 : 平成 20 年 5 月 28 日
- ・事業者募集（入札公告） : 平成 20 年 6 月 27 日
- ・開札（入札価格の確認） : 平成 20 年 10 月 10 日（1 回目）
- ・開札（入札価格の確認） : 平成 20 年 10 月 15 日（2 回目）
- ・開札（入札価格の確認） : 平成 20 年 10 月 20 日（3 回目）
- ・落札者決定 : 平成 20 年 11 月 18 日
- ・落札者との基本協定締結 : 平成 20 年 11 月 28 日
- ・事業者との事業契約締結 : 平成 21 年 1 月 19 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「公務員宿舍亀岡住宅（第 2 期）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、落札者を決定した。

・ 入札参加グループ一覧

2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	仙建工業・奥田建設・佐々良建設共同企業体グループ	仙建工業・奥田建設・佐々良建設共同企業体	(株)大建設計 (株)日立ビルシステム東北支社 (株)深松組 後藤工業(株)
2	戸田建設グループ	戸田建設(株)	(株)日総建仙台事務所 (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1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、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 : 2,435,896,849 円（消費税及び地方消費税額含む）
- (3) 予定価格 : 2,467,571,628 円（消費税及び地方消費税額含む）
- (4) V F M : 4.66%

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4.66%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。

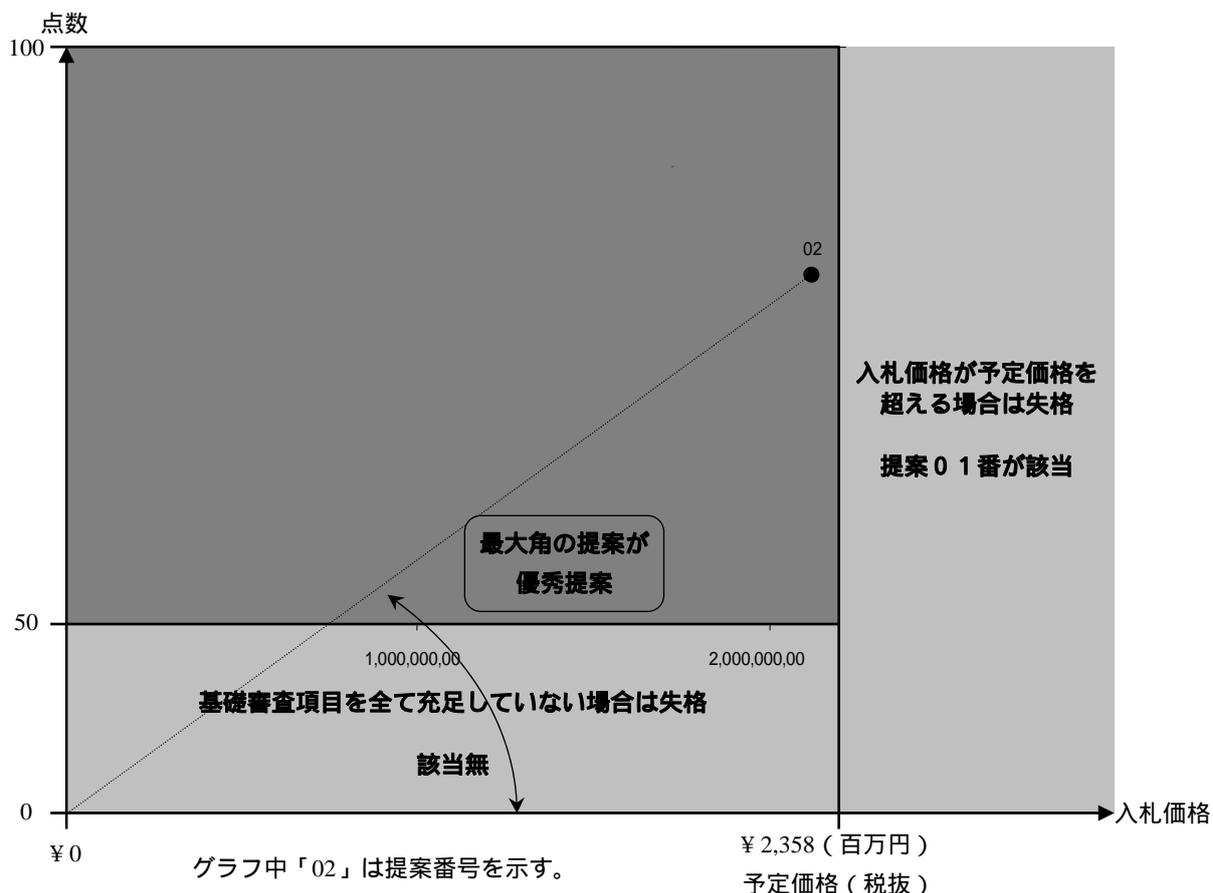
なお、P S CとP F I 事業のライフサイクルコストを算出するにあたっては、国税収入等を加味することに加え、現在価値への換算を行っているため、予定価格や落札金額とは一致しない。

総合評価値一覧

	満点	戸田建設 グループ
審査点数総合計 (評価点)	100.00	79.25
入札金額 (税抜き・円)		2,326,415,566
総合評価値 (審査点数総合計 ÷ 入札金額 × 10 ⁸)		3.4065

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7～10階建て3棟の建物を敷地軸に対し既存宿舎と同様南北軸配置とすることで、近隣住宅地及び既存宿舎との距離感を保つとともに、建物高さを抑え、全体的なボリューム緩和への工夫がなされた良好な住空間を創出した配棟計画であり、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、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、災害時の拠点機能の一環として災害救済ベンダー機能付自動販売機の設置運営を計画している。

公務員宿舎亀岡住宅（第2期）整備事業

審査講評

公務員宿舎亀岡住宅（第2期）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ている提案には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」、「施設整備等計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附随的業務に係る事項」の各評価項目について、落札者決定基準に基づきそれぞれ加点する（合計加算点数の最高は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1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。

・定量的審査結果

基礎審査項目を全て充足していることを確認した1提案について、定量的審査を行った。

1. 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、与えられた期間の中で、複数グループから民間のノウハウを反映した提案があったことは、PFI事業の効果があったものと考えている。

結果、1グループの審査となったが、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、中空ボイドスラブの採用等による住戸計画への提案やハーフPCa工法の採用等による環境負荷低減と工期短縮を兼ね備えた提案を含んでいる構造・設備計画や施工に係る事項は高く評価した。

ただ、配置・外構計画に関しては、南側新設道路からの引きが小さいことによる南側住戸の騒音対策やプライバシー確保、敷地高低差の処理、外部通路の照明計画、地下駐輪場の安全性等に関して今後の検討課題としての意見も出された。

なお、事業計画には、より地域の特性を踏まえた提案が可能であると考えられるため、今後のPFI事業において地域特性を十分に考慮した柔軟な提案を期待したい。

2. 評価項目ごとの審査内容

(1) 事業計画に係る事項

「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。

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工夫を提案しているものを高く評価した。また、下水道移設負担金の融資確約や劣後融資枠の設定などの安定性・確実性に関する記述を高く評価した。

「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。

その結果、リスク分担表及び分担体制による重要リスク把握の網羅性、保険などの付保によるバックアップ体制や劣後融資枠の設定などのリスク管理方法についての具体的な提案を高く評価した。

一方、東北地方の特性に踏み込んだリスク管理の提案を望みたいという意見もあった。

(2) 施設整備計画に係る事項

「周辺環境保全」については、日照障害、テレビ電波障害、排気・廃熱、騒音・振動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、地域社会との交流(オープンスペースの確保等)・周辺環境との共生が図られているか、という点に着目して精査した。

その結果、既存(第1期)宿舍と同じ南北軸配置を基本としながらも全体的に建物高さを抑え、既存部分や周辺への日照等の影響を低減している点、中央の住棟を中間の軸線設定として全体のボリューム緩和への工夫がある点、様々な交流スペースを設けている点などを評価した。

一方で、1階南側住戸のプライバシーの確保、交流スペースの実際の使われ方や維持管理面について今後の検討課題とする意見も出された。

「配置・外構計画」については、公務員宿舍としての適切な住棟デザイン(色彩、使用材料等) 宿舍整備に伴う文教地区景観・既設宿舍を含め周辺地域に溶け込む景観の形成に配慮がなされているか、入居者のプライバシー確保が図られているか、安全・バリアフリー等(自動車動線と駐車場・歩行者動線、駐輪場、広場、分別ごみ集積所、受水槽等の配置)の配慮がなされているか、植栽・緑化計画、舗装・照明・サイン・ストリートファニチュア等は周辺及び住環境に配慮がなされているか、という点に着目して精査した。

その結果、既存(第1期)宿舍を含めた景観形成や外部空間の連携、周辺住宅地との見合いの解消等に一定の配慮がなされている点などを評価した。

一方で、南側新設道路からの引きが小さく、道路に正対していることによる騒音やプライバシー、敷地高低差の処理、外部通路の照明計画、地下駐輪場の安全性等について今後の検討課題とする意見も出された。

「住棟・住戸計画」については、住棟内の動線計画と住戸構成、共用スペースなど、機能性・快適性・多目的利用性に配慮された住棟計画となっているか、居住性（部屋構成の効率性、各室の面積バランス）、室内環境（日照時間、窓の高さ、大きさ等）、空気環境（良好な通風の確保及び設備技術利用による換気方法の提案）、シックハウス対策などの安全性・機能性・快適性、自動車騒音への対策、各住戸のプライバシーに配慮された住戸計画となっているか、将来的な宿舍需要の変化に対応する可変性（戸境壁等の変更の容易性）への配慮がなされているか、事業用地周辺の微気候を踏まえた寒冷地対策・凍結対策の配慮がなされているか、階段、スロープ、手摺、音声表示、サインの明瞭さなど、公務員宿舍及び集会場のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の工夫はあるか、という点に着目して精査した。

その結果、オーソドックスな計画ではあるが、決して広くない敷地に採光を最大限に確保しつつ要求戸数を確保した点、などを評価した。

一方で、エントランスホールの安全性、エレベーターが分散していることによる利便性について疑問とする意見も出された。住戸プランについて、もっと新しい提案が望まれる印象もあるが、要求水準内容を含めて発注者側の今後の課題とする意見が出された。

「構造・設備計画」については、構造・設備における機能性への配慮がなされているか、住戸の断熱性、高効率の設備・機器、耐久性・耐用性、自然通風、雨水利用、太陽光発電などの自然エネルギーの利用等、ライフサイクルでの環境負荷及びライフサイクルコストの低減に配慮した計画がなされているか、長期使用における機器配管の耐久性への配慮、更新における作業性・予備空間及び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（リサイクル材、自然材料等の積極的利用）、建設副産物の発生制御（現場発生材の低減、搬出掘削土の低減）・再資源化（敷地内処理を含む解体材の再利用）の配慮がなされているか、という点に着目して精査した。

その結果、中空ポイドスラブの採用等による住戸計画への提案やハーフ PCa 工法等による環境負荷低減への提案などを含む、全体として欠点のない手堅い提案となっている点を高く評価した。

「防災計画・防犯計画」については、構造・設備における耐震性への配慮がなされているか、大規模地震時における防災に対する配慮がなされているか（水道、電気、ガスのライフライン確保のための方策、大規模地震等非常時における備蓄品の保管施設等の提案）、という点に着目して精査した。

その結果、CP 錠や駐車場の青色照明などの防犯に対する配慮などを評価した。

一方で、提案が全体的に技術的な面に偏りがちで、計画的な工夫による防犯対策や安全性の確保についての工夫がほしいとの意見も出された。

「施工に係る事項」については、品質保証の具体的な方法や保証期間が十分か、検査・確認体制（工事監理担当者の資格・経験水準、工事監理の実施体制・監理方針を含む）及び品質管理内容の記録など施工品質の確保策は十分か、期日までに竣工・引渡しを行うための工程・方法、仮設計画及び工種毎の施工計画検討に係る考え方は万全か、既存水路の機能保全を前提とした適切な施工計画・工法となっているか、計画宿舍と既存水路との構造的な安定性・安全性は十分か、という点に着目して精査した。

その結果、施工という観点から、常識的ではあるが必要な事項を確実に提案としてまとめている点を評価すべきとの意見で一致し、具体的にはハーフ PCa 工法の採用等による環境負荷低減と工期短縮を兼ね備えた提案などを評価した。

(3) 維持管理計画に係る事項

「維持管理業務提案の妥当性」については、空き住戸、敷地及び集会場等の維持管理業務、防火管理等の業務、居住者等への応接業務、退去時の原状回復及び修繕関連業務について、業務要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法（体制・業務プロセス）が提案されているか、といった提案の具体性、及び適切な管理をした上で、コスト縮減のための工夫やコストアップを伴わないサービスレベル向上が具体的に提案されているか、といったコスト縮減の工夫に着目して精査した。

その結果、維持管理という観点から、特に目新しい事項はないが全体として欠点がない手堅い提案となっていることを高く評価することで意見が一致した。

「保守点検業務提案の妥当性」については、昇降機、消防設備、給水設備、自家用電気工作物の保守点検や監視業務において、業務要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法（体制・業務プロセス）が提案されているか、といった提案の具体性、及び適切な管理をした上で、コスト縮減のための工夫やコストアップを伴わないサービスレベル向上が具体的に提案されているか、といったコスト縮減の工夫に着目して精査した。

その結果、全体として欠点がない手堅い提案となっていることを評価した。

一方で、地震に対する配慮など、もっと踏み込んだ提案が欲しいという意見も出された。

(4) 附帯的事業に係る事項

「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。

その結果、周辺環境への影響に対する具体的な検討を行った上で、より具体的な提案が欲しいとの意見が出された。

「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。

その結果、リスクの分離体制とリスク顕在化時の対応方法について具体的な提案を高く評価した。

「入居者が行う管理業務への提案」については、入居者の経済的及び人的負担の軽減、入居者のニーズに沿ったサービス提供の可能性に着目し精査した。

その結果、入居者のニーズに対応できる幅広いメニューについて具体的な提案を評価した。

. 評価点の結果

評価事項	評価項目	満点	提案2
事業計画に係る事項	資金調達計画	3.00	2.25
	リスクへの対応	2.00	1.50
	小計	5.00	3.75
施設整備計画に係る事項	周辺環境保全	5.00	2.50
	配置・外構計画	7.00	3.50
	住棟・住戸計画	9.00	4.50
	構造・設備計画	8.00	6.00
	防災・防犯計画	3.00	1.50
	施工に係る事項	4.00	2.00
	小計	36.00	20.00
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	2.25
	保守点検業務提案の妥当性	2.00	1.00
	小計	5.00	3.25
附随的業務に係る事項	事業内容	1.00	0.25
	事業計画	2.00	1.50
	入居者が行う管理業務への提案	1.00	0.50
	小計	4.00	2.25
定量的審査点数合計		50.00	29.25
基礎審査点数		50.00	50.00
審査点数総合計		100.00	79.25

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。