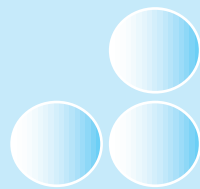


中央合同庁舎第7号館整備等事業について

国土交通省大臣官房官庁営繕部 営繕計画課特別整備企画室

課長補佐 そごう おさむ
十河 修



1. PFIによる中央合同庁舎第7号館整備の検討経緯

国は、文部科学省・会計検査院庁舎の建て替えに関し調査等を行ってきたが、平成13年4月の緊急経済対策およびそれに続く同年6月の都市再生本部決定を踏まえ、中央合同庁舎第7号館として民間の資金・経営能力および技術的能力を活用したPFI手法による整備の検討に着手した。

この結果、中央合同庁舎第7号館の整備においては、官民の適切なリスク分担による事業全体のリスク管理の効率性の向上、設計・建設・維持管理・運営を通したライフサイクルコストの削減、性能発注によるコスト縮減等、全事業期間における国の財政負担の縮減が期待し得ることや、民間収益施設を国の合同庁舎と合築することによる新たな事業機会を生み出すことで、経済の活性化や雇用機会の創出が期待できるため、PFI手法を活用した整備を検討することとした。

このため、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（以下「PFI法」という）第5条第3項の規定により、平成14年6月10日付けで、PFI事業の実施に関する方針を公表した。

引き続き、平成14年8月26日付けで、PFI法第6条の規定に基づき、中央合同庁舎第7号館整備

等事業を選定（特定事業の選定）したので、同法第8条の規定により客観的評価の結果を公表した。

2. 事業概要

PFIによる中央合同庁舎第7号館整備については、平成15年6月30日に事業契約を締結した。今後、基本設計、実施設計を経て実施内容が確定される。入札公告において公表した事業の概要は以下のとおり（図1参照）。

- (1) 事業名
「中央合同庁舎第7号館整備等事業」
- (2) 公共施設等の管理者等
国土交通大臣 林 寛子
文部科学大臣 遠山 敦子
- (3) 対象公共施設および入居予定官署

① 中央合同庁舎第7号館

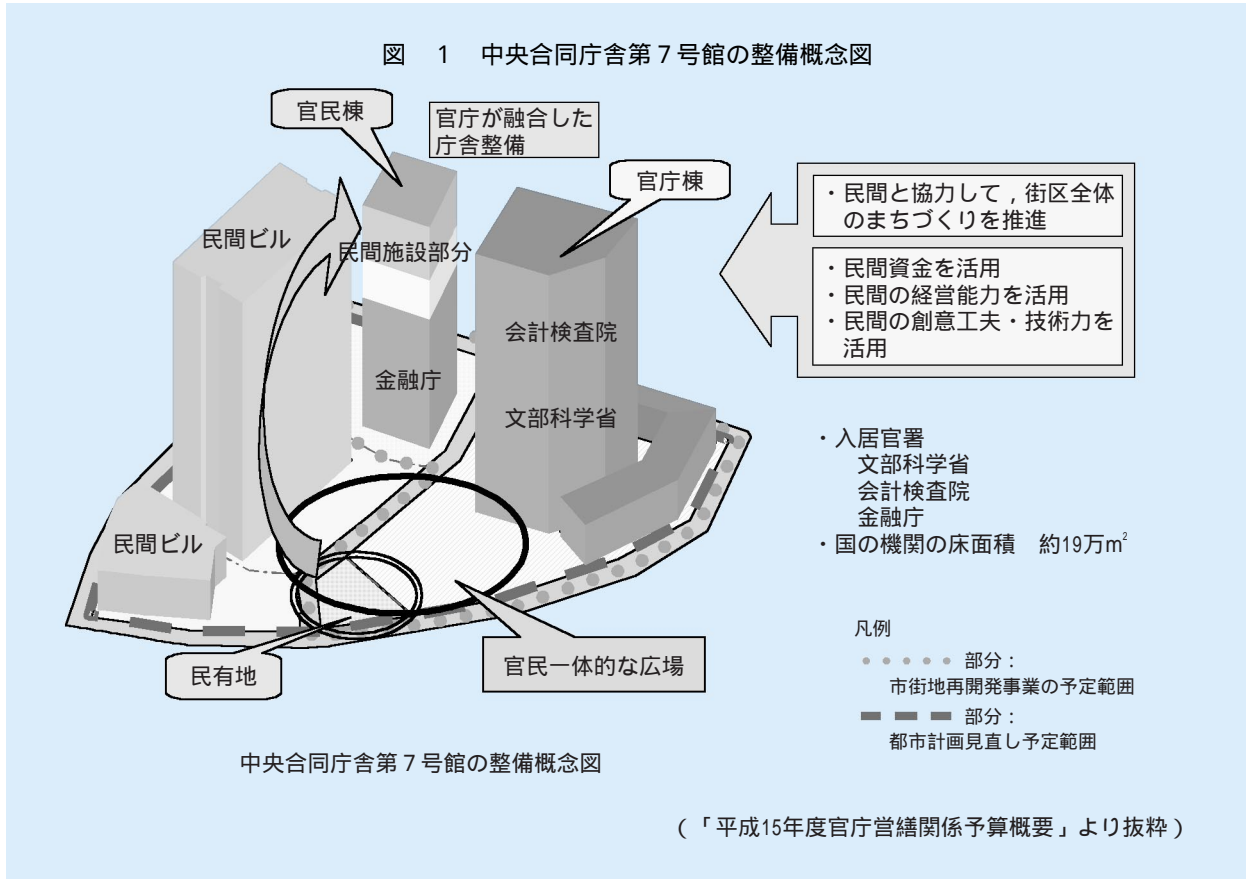
合同庁舎（官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）第2条第3項に定めるものをいう）

② 入居予定官署

文部科学省（本省・文化庁・国立教育政策研究所・科学技術政策研究所）、会計検査院、金融庁

- (4) 事業場所
東京都千代田区霞が関3丁目2番

図 1 中央合同庁舎第7号館の整備概念図



(5) 事業内容

- ① PFI 事業 (BTO 方式) による中央合同庁舎第7号館の設計, 監理, 建設, 維持管理・運營業務
- ② PFI 事業の付帯事業 (民間収益施設) の設計, 監理, 建設, 維持管理・運營業務

(6) 事業期間

- ① PFI 事業
事業契約締結の日の翌日から平成34年3月31日まで (約19年間)

- ② PFI 事業の付帯事業 (民間収益施設)
民間収益施設の工事着工日から平成46年度まで (約30年間)

(7) 事業の実施

落札者は, 特別目的会社を設立し, 事業契約を締結および事業を実施する。

また, 都市計画の見直しを行ったうえで, 霞が関3丁目南地区における市街地再開発事業と併せて事業を実施することとなる。

3. 経緯

民間事業者選定, 事業契約締結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一次決定	平成13年6月14日
実施方針の策定・公表	平成14年6月10日
特定事業の選定	平成14年8月26日
入札公告	平成14年11月25日
第一次審査 (資格確認) 受付	平成14年11月26日 ~ 平成14年12月24日
第一次審査結果通知	平成14年12月27日
第二次審査 (入札・提案内容) 受付	平成15年3月13日
開札, 落札者の決定	平成15年4月24日
基本協定の締結	平成15年5月9日
事業契約の締結	平成15年6月30日

4. 審査について

地方公共団体においては、PFIによる施設整備の事例がいくつかあるが、政府調達協定との整合について検討した結果、中央合同庁舎第7号館整備等事業については、以下のように透明性・競争性を高める配慮を行った。

- ① 実施方針公表の官報掲載
 - ・和文英文により、実施方針が公表されていることを官報掲載した。
- ② 民間企業への公募ヒアリング
 - ・PFIにおいては、VFM算定のため民間企業にコスト縮減の見通し等をヒアリングすることが通例となっているが、これを公募により行い、かつ質問事項も公表して実施した。
- ③ 質問への回答
 - ・電話等で個別に質問回答することはせず、すべてホームページ上で公表して行うこととした。
- ④ 審査基準の明確化
 - ・入札公告時に審査基準を極力詳細に設定し公表を行い、実際の審査でも同一の基準を用いた。
- ⑤ 契約との関係の明確化
 - ・要求水準以上の提案があり、加点がなされた部分については実施を義務付けることを明確化した。加点された内容については、審査内容を公表することで、客観性をもつよう配慮する。
- ⑥ ヒアリング
 - ・提案内容について確認するためヒアリングを実施したが、その順番についても、後のほうが準備時間がとれ有利な可能性が否定できないため、将来のある日の平均気温（全国紙朝刊掲載数値）というくじ引きの方法で決定した。
- ⑦ 審査結果の公表
 - ・採点の内訳は委員個人の内訳レベルまで公表し、透明性を高めた。

5. 客観的評価の結果の公表

平成15年5月30日に、「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」第7条第1項の規定により、中央合同庁舎第7号館整備等事業の民間事業者の選定について、同法第8条の規定により客観的評価の結果を公表した。その主な内容を以下に示す。

(1) 事業者選定方法

① 事業者選定方法の概要

中央合同庁舎第7号館整備等事業を実施する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、価格およ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。

(2) 事業者選定の体制

国が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、「中央合同庁舎第7号館整備等事業総合評価審査委員会」を設置した。審査委員会のメンバーは以下のとおりである。

委員長

山内 弘隆 一橋大学大学院商学研究科教授

委員

光多 長温 鳥取大学教育地域科学部教授

緒方 瑞穂 日本不動産鑑定協会理事

古谷 誠章 早稲田大学理工学部建築学科教授

高橋志保彦 神奈川大学工学部建築学科教授

坂本 雄三 東京大学大学院工学系研究科教授

野城 智也 東京大学生産技術研究所教授

石田 和成 国土交通省大臣官房官庁営繕部管理課長

奥田 修一 国土交通省大臣官房官庁営繕部営繕計画課長

島田 正寛 文部科学省大臣官房会計課政府調達企画官

堀口 清 会計検査院事務総長官房会計課会計

管理官

三井 秀範 金融庁総務企画局総務課管理室長

③ 応募状況

平成14年12月24日までに3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た。

1) 新日本製鐵グループ

構成員：新日本製鐵(株)、三菱商事(株)、三菱重工業(株)、豊田通商(株)、(株)次米設計、大成建設(株)、(株)ハリマビステム、東京建物(株)、日本電設工業(株)

協力会社：(株)新日鉄都市開発、東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、総合警備保障(株)、(株)全日警

2) 三井不動産・大林組・清水建設グループ

構成員：三井不動産(株)、(株)大林組、清水建設(株)

協力会社：(株)日本設計、(株)日建設計、シーザー・ペリアンドアソシエーツジャパン(株)、第一整備(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント

3) 竹中工務店グループ

構成員：(株)竹中工務店、西松建設(株)、(株)奥村組、(株)アサヒファシリティズ、(株)エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ、前田建設工業(株)

協力会社：(株)谷口建築設計研究所、日本原子力防護システム(株)、三菱冷熱工業(株)、住友電設(株)

④ 審査基準(加点項目審査)

加点項目審査では、提案内容が要求水準(必須

項目)を充足し、国が特に重視する要求水準項目(加点項目)について、さらに優れた内容であるかどうかの審査を行う。採点基準は各「加点項目」ごとに設定されており、また各「加点項目」には配点が付されている。

なお、加点項目審査は、各加点項目の内容・性質によって定量的評価項目と定性的評価項目に分類される。

各加点項目の定量的評価項目・定性的評価項目の別および評価ポイント等詳細については「中央合同庁舎第7号館整備等事業 事業者選定基準」(入札説明書添付資料9)を参照されたい。

⑤ 開札・総合評価

平成15年4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、新日本製鐵グループを落札者として決定した。

(2) 審査講評(総評)

本件事業は非常に大規模かつ複雑な事業であるが、3グループの提案はどれも要求水準の充足だけに留まらず、さらに価値のある内容を目指した提案であった。安定した資金計画や環境負荷低減への取り組みなどからは、3グループいずれもが優れた実力を有していることを見てとることができた。また、地域性・景観性に関する取り組みや民間収益施設など、各グループのノウハウを活かした創意工夫も見られた。

限られた期間内にこれ程の提案をまとめた3グループの実力を高く評価するとともに、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

以下は、各グループの提案に関する総評である。

入札参加者名	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
新日本製鐵グループ	833.167	882.71342874		0.944	①	落札
三井不動産・大林組・清水建設グループ	846.750	1102.30353000		0.768	③	
竹中工務店グループ	884.750	966.93000000		0.915	②	

上記金額は、入札者が見積もった契約希望金額のうち、消費税額および地方消費税額を除いた額である。予定価格は契約締結後公表する。

新日本製鐵グループ

事業全体を効率よく運営するための事業スキームが確立された緻密な事業計画の提案であった。産学官連携のナレッジセンター等、地域の特色を踏まえた具体的な計画が提案されている。

街区の中央に緑豊かな広場を配置し、この広場に面して旧文部省庁舎とのつながりを強く意識した外観デザインを持ち、高度な環境負荷低減を実現する超高層ビルの提案である。

三井不動産・大林組・清水建設グループ

街区の中央に緑豊かな丘を持つ広場を配置し、この広場に面して隣接する建物との関係をきめ細かく配慮した平面を持ち、高度な環境負荷低減を実現する超高層ビルの提案である。ヒューマンスケールに配慮した超高層ビルの足元まわりなど、緻密な提案もみられる。

竹中工務店グループ

事業スキームおよび事業推進体制が明確で、事業への積極的関与が伝わってくる事業計画の提案である。NPOのための施設等、地域の特色を生

かした具体的な提案もある。

街区の中央に階段状の広場を配置し、この広場に面して都市レベルでの見え方に配慮した端正な外観デザインを持ち、高度な環境負荷低減を実現する超高層ビルの提案である。均質なオフィス空間や、官庁棟保存部分に免震工法を採用するなど、積極的な提案もみられる。

6. 特別目的会社のスタート

平成15年6月30日に、国は、特別目的会社「霞が関7号館PFI株式会社」と事業契約を締結した。契約額は、入札説明書に定める方法で算定した消費税を加え、92,127,320,770円である。

今後、都市計画の見直し等の具体的な手続きに向けて、手続きが進められる。本事業に関連する情報は、順次、国土交通省ホームページに掲載し、公表していく(URL <http://www.mlit.go.jp/gobuild/index.html>)。

(参考) 落札者の提案概要

- ・建物階数：官庁棟地上32階・地下3階 官民棟地上36階・地下3階
- ・延床面積：約25万㎡(民間権利床等を含む)
- ・容積率：約950%
- ・建物最高高さ：官庁棟約163m 官民棟約175m

落札者の提案のイメージ図



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。