

「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、衆議院赤坂議員宿舎整備等事業に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果を別冊のとおり公表する。

平成15年3月11日

衆議院議長 綿貫 民輔

衆議院赤坂議員宿舍整備等事業
事業者選定結果

平成15年3月11日

衆 議 院

1. 事業の概要

(1) 事業の目的

衆議院赤坂議員宿舎整備等事業（以下「本事業」という。）は、現在の赤坂議員宿舎（以下「現赤坂議員宿舎」という。）について、老朽化が進行しているとともに、議員が家族と居住するには十分なスペースが確保されていない点など、多くの課題を抱えていることから、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、国会議員の職務の能率的な遂行に資するため、「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。）」に基づき、新たに赤坂議員宿舎（以下「新宿舎」という。）を建設し、維持管理及び運営を行うものである。

(2) 事業内容

本事業を行うことと決定された事業者（以下「事業者」という。）は、PFI法に基づき、事業者が、自らの提案をもとに新宿舎の設計・建設を行った後、衆議院に所有権を移転し、「事業契約書」等に示される内容の業務を行う方式（いわゆるBTO（Build, Transfer, Operate）方式）により実施する。また、事業者は、ここに示す事業内容のほか、国有財産の有効活用の観点から、本事業の用途又は目的を妨げない範囲で、本事業用地における利用可能容積（最大容積から新宿舎の必要容積を除いた容積）等を活用し、収益施設等の附帯施設を新宿舎と合築（一棟の建物を衆議院と事業者が区分して所有することをいう。）し、本事業以外の収益事業等の事業（以下、当該事業を「附帯的事业」という。）を行うこととする。

本事業に関連する主な業務は以下のとおりである。

1) 新宿舎施設整備

- ・現赤坂議員宿舎の解体・撤去業務
- ・埋蔵文化財の調査業務
- ・設計及びその関連業務
- ・建設及びその関連業務
- ・工事監理
- ・周辺家屋影響調査・対策
- ・電波障害調査・対策
- ・新宿舎の建設に伴う各種申請等の業務

2) 新宿舎維持管理（機能劣化に対する修繕を含む。）

- ・建築物保守管理業務

- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 清掃衛生管理業務
- ・ 植栽維持管理業務

3) 新宿舎運営支援（居住者へのサービス提供）

- ・ 来訪者の受付業務
- ・ 警備業務
- ・ 送迎用自動車の整理業務
- ・ 食堂運営業務
- ・ 医療サービス提供業務
- ・ 運動施設提供業務
- ・ 居住者の施設利用に係るヘルプサービス業務
- ・ 上記に必要な設備・備品等の提供業務

4) 代替施設提供

事業者は、現赤坂議員宿舎の解体から新宿舎の完工までの間、現赤坂議員宿舎における既居住者に対する代替施設提供業務として、現赤坂議員宿舎入居者相当分(125名分)の入居施設を3個所以内で提供する。代替施設から国会議事堂までの所要時間は概ね40分以内の条件を満たすものとし、現赤坂議員宿舎と同規模以上の住戸面積（約50㎡程度以上）を確保することとする。

(3) 施設の概要

建設予定地	東京都港区赤坂2 - 17 - 10
敷地面積	9,583.26㎡(道路認定部分365.30㎡)
用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率	100%
容積率	400%

施設要件

ア 議員宿舎用住戸数：300戸

イ 1住戸の面積：82㎡程度

ウ 住戸以外の主な施設等

- ・ 受付・管理事務室
- ・ 会議室・集会室
- ・ 応接室
- ・ クリーニング預かり室

- ・ 駐車場・駐輪場
- ・ 食堂
- ・ 運動施設
- ・ 保健室
- ・ 警備室

構造要件

本施設の耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震計画基準(建営発第 100 号、平成 8 年 10 月 24 日 次官決定)」の下記の分類による。

耐震安全性の分類	構造体	類
	建築非構造部材	B 類
	建築設備	乙類

計画要件

ア 配置計画

本施設の配置は、周辺施設等に日影、風害、電波障害等の悪影響を与えないよう十分に配慮した計画とする。

イ 外構計画

敷地及び施設内への出入りについて、議員のセキュリティに十分配慮した動線計画及び外構計画とする。

(4) 事業者による合築施設の一部所有について

事業者は、本施設の整備に際して、合築施設の一部を衆議院と区分して所有し、附帯的事業を行うこととする。

1) 附帯的事業の内容

事業者は、区分所有する部分を事務所等として活用し、事業を行うこととする。

2) 合築及び附帯的事業運営等に対する要件

本事業の用途又は目的を妨げない範囲で、本事業用地における利用可能容積等を活用し、附帯的事業を行うこととする。附帯的事業の規模は問わないが、収益事業の場合は、事業期間にわたり確実な収入が見込まれるものであること。

3) 隣接する土地を活用した施設の整備

事業者は、隣接する土地を活用し、連担建築物設計制度、総合設計制度を利用し、収益施設等の附帯施設を新宿舍と合築し、附帯的事業を行うことができる。

2. 事業者の選定

(1) 経緯

日 付	内 容
平成 14 年 4 月 18 日	実施方針の公表
4 月 19 日～5 月 2 日	実施方針に関する意見の受付
5 月 31 日	特定事業の選定及び公表
7 月 22 日	入札公告
7 月 22 日～7 月 26 日	入札説明書等の交付
7 月 29 日	入札説明会
7 月 30 日～8 月 5 日	質問受付（第 1 回）
8 月 19 日	質問回答公表（第 1 回）
8 月 28 日	入札参加表明書・事前審査書類の 提出期限
9 月 6 日	事前審査結果の通知
9 月 20 日～9 月 26 日	質問受付（第 2 回）
10 月 9 日	質問回答（第 2 回）
11 月 1 日～11 月 11 日	質問受付（第 3 回）
11 月 20 日	質問回答（第 3 回）
12 月 19 日	本審査書類（入札価格書、事業 提案書）の提出期限
12 月 20 日	開 札
平成 15 年 1 月 17 日	提案ヒアリング
2 月 20 日	落札者の決定及び結果の通知

(2) 審査委員会の設置

学識経験者及び衆議院職員で構成する「PFIによる衆議院赤坂議員宿舍整備等事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員メンバーは、以下のとおり。

委員長 光多 長温（鳥取大学教育地域科学部教授）
委員 金本 良嗣（東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授）
黒川 和美（法政大学経済学部教授）
加藤 源（（株）日本都市総合研究所代表取締役）
小谷部育子（日本女子大学家政学部住居学科教授）
横井 孝史（（財）建築保全センター専務理事）
寺本 英治（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課長）
奥村 卓石（衆議院事務局管理部長）
斉藤 信春（衆議院事務局庶務部副部長）
白井 始（衆議院事務局庶務部会計課長）

(3) 選定方法

事業者の選定は、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一般競争入札の方式により行い、審査は、事業者の提案内容等を審査する「本審査」と、本審査に進むための資格の有無を判断する「事前審査」の二段階に分けて実施した。

1) 事前審査

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か等を審査し、本審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定する。（事前審査の結果は、本審査には持ち越さない。）

資格審査

入札参加表明書及び事前審査書類を提出した入札参加者に対して、入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札参加資格の要件を満たしていること、また、代替施設（以下、「仮宿舍」という。）提供業務が実施可能であることを確認する。

提案審査

以下の事項に対して、入札参加者から提案を求め、審査委員会にて、本事業の遂行能力等を持っているか、入札参加者が提案しようとする事業計画が本事業の目的等に合致しているか等を審査する。

- a) 本事業の基本的考え方
- b) 取組体制・実績
- c) 本事業の考え方と特色
- d) 事業遂行についての考え方
- e) その他の特記事項

2) 本審査

事前審査を通過した入札参加者に対して、入札価格と事業全体に関わる提案を求め、審査委員会において入札価格の評価と事業提案審査を行い、総合評価により最優秀提案を選定する。

入札価格の評価（開札）

衆議院は、入札参加者から入札されたサービス対価が予定価格の範囲内かの確認を行う。予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者のみ、その後の事業提案審査の対象となる。

事業提案審査

ア 要求水準書等適合審査

入札参加者の提案の内容が、衆議院の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを審査委員会にて確認し、基礎点60点を得点として与える。なお、ひとつでも適合していない事項のある提案は、加点審査の対象としない。

イ 加点審査

衆議院が特に重視する項目に基づき、審査委員会にて評価を行い、優れていると認められる提案に対して、その評価に応じた得点を与える（40点満点）。

加点審査の審査項目、評価の視点、配点は以下の通りとし、合計点数が24点を下回る提案は不採用とする。

審査項目	評価の視点	配点
(1)施設計画		28点
1)施設整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者の安全性、利便性、快適性 ・ 周辺環境や地球環境に対する環境保全性 ・ 将来の需要変更に対する構造上の工夫等による可変性 ・ 工程計画の的確性、入居開始可能日 ・ 事業の実施に必要な手続きの適切性 など 	16点
2)維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間を通じた維持管理計画の的確性 ・ 省エネルギー、発生廃棄物処理など環境問題への配慮 ・ 適用する手法や技術の信頼性 など 	4点
3)運営支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間を通じた運営支援計画の的確性 ・ 入居者の利便性、付加的サービス ・ 入居者ニーズの変化等への対応の柔軟性 など 	8点
(2)事業計画		8点
1)SPCの構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の安定的継続のための実施体制 など 	2点
2)資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達の工夫、予備費の確保、追加出資の仕組み など 	3点
3)収支見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 的確性、倒産隔離の方策、社会経済情勢変化への対応方法 など 	3点
(3)その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の確実性 ・ 提案内容の全体的なバランス ・ 特に優れた提案内容、斬新性 など 	4点
合計		40点

総合評価

それぞれの入札参加者の提案に対して、要求水準等適合審査と加点審査の結果、合計100点満点として与えられた得点を提案内容の評価得点とし、これを入札参加者の入札価格で除した数値の最も高いものを最優秀提案として選定する。

3) 落札者の決定

審査委員会における審査結果をもとに、衆議院が落札者を決定する。

3. 入札参加グループ一覧

入札参加グループ名	代表企業	構成員	協力会社
鹿島建設グループ	鹿島建設(株)	鹿島建設(株) (株)東急コミュニティー セコム(株) 東京瓦斯(株) (株)日建設計	(株)ホテルオークラ東京
森ビルグループ	森ビル(株)	森ビル(株) 清水建設(株)	(株)黒川紀章建築都市設計事務所
大林組グループ	(株)大林組	(株)大林組 新日本製鐵(株)	(株)日本設計 (株)梓設計 日本管財(株) (株)ハリマビシステム

4. 落札者の決定

衆議院は、審査委員会における最優秀提案の報告を受け、以下のグループを落札者と決定した。

- ◆ 落札者名 : 鹿島建設株式会社を代表企業とするグループ

- ◆ 落札金額 : 33,392,760,983 円
(予定価格 : 49,005,945,000 円)
(注) 消費税及び地方消費税額含む

- ◆ V F M : 29.2% (上記落札金額及び従来方式で実施しようとした場合の価格に基づいて、国税収入の加味及び現在価値化等の調整を行って算出した。)

5. 落札者の提案概要等

落札者：鹿島建設グループ

(1) 新議員宿舎の概要

計 画 地	港区赤坂 2 - 1 7 - 1 0 (現赤坂議員宿舎敷地)	
延床面積	約 5 8 , 9 0 0 m ²	
構 造	鉄筋コンクリート造	
規 模	地上 2 8 階	1 階 ~ 2 階 共用施設 3 階 ~ 2 7 階 住戸 (1 フロア 1 2 戸) 2 8 階 スカイラウンジ
	地下 2 階	
	最高高さ	9 8 . 5 m
戸 数	3 0 0 戸	
住戸面積	8 2 . 3 m ² (3 L D K タイプ)	
民間施設 (別棟的配置)	用 途	事務所
	延床面積	約 5 , 6 0 0 m ²
	規 模	地上 6 階

(2) 仮 宿 舎

品川プリンスレジデンス	港区高輪 4 - 1 0 - 3 1
東急ビューレジデンス市ヶ谷河田町	新宿区河田町 7 - 1
リーフコート麻布	港区三田 1 - 1 - 1 4

(参 考) 落札者以外の入札参加グループ提案概要

森ビルグループ

(1) 新議員宿舎の概要

計 画 地	港区赤坂 2 - 1 7 - 1 0 (現赤坂議員宿舎敷地)、 港区赤坂 2 - 1 7 - 4 2 (南側隣地)	
延床面積	約 5 1 , 6 0 0 m ²	
構 造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	
規 模	地上 4 0 階	1 階 ~ 2 階 共用施設 3 階 ~ 1 3 階 民間施設 1 5 階 共用施設 1 6 階 ~ 4 0 階 住戸 (1 フロア 1 2 戸)
	地下 3 階 (居住者駐車場 300 台、 外来者用駐車場 20 台)	
	最高高さ	1 5 2 . 2 m
戸 数	3 0 0 戸	
住戸面積	8 2 m ² (3 L D K タイプ)	
民間施設	用 途	事務所
	延床面積	約 4 3 , 3 0 0 m ²
	規 模	3 階 ~ 1 3 階部分、地下 1 階部分 (駐車場)

(2) 仮 宿 舎

アークタワーズ イースト棟・ウェスト棟 港区六本木 1 - 3 - 39 , 40

大林組グループ

(1) 新議員宿舎の概要

計 画 地	港区赤坂 2 - 1 7 - 1 0 (現赤坂議員宿舎敷地) 港区赤坂 2 - 1 7 - 5 1 (西側隣地)
延床面積	約 5 8 , 5 0 0 m ²
構 造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造
規 模	地上 2 8 階 地下 2 階 (居住者用駐車場 3 0 0 台) 最高高さ 1 1 0 . 4 m
戸 数	3 0 0 戸
住戸面積	8 2 m ² (3 L D K タイプ)
民間施設	用 途 事務所 延床面積 約 2 , 2 0 0 m ² 規 模 2 階部分

(2) 仮 宿 舎

レジデンスシャルマン月島 (月島 3 丁目計画)	中央区月島 3 - 2 6
マストライフ月島	中央区月島 3 - 2 5

衆議院赤坂議員宿舎整備等事業

審 査 講 評

PFI による衆議院赤坂議員宿舎整備等事業

審 査 委 員 会

1. 審査結果

(1) 事前審査

平成 14 年 9 月 2 日、審査委員会において、入札参加グループより提出された事前審査書類について審査（資格審査及び提案審査）を行った結果、いずれの入札参加グループも入札説明書等に示した入札参加資格を満たしており、本審査のための提案書類を受け付けるに値する能力を有しているものと判断した。

(2) 本審査

1) 入札価格評価

平成 14 年 12 月 20 日、衆議院事務局において入札価格書の開札を行わせた結果、すべての入札参加グループの入札価格が予定価格の範囲内であることが確認された。（審査委員会は、提案審査終了後初めて各入札参加グループの入札価格の提示を受けた。）

2) 要求水準等適合審査

各入札参加グループ提案について、要求水準書に示した、衆議院が最低限要求する要件等を満たしているかどうかを審査した。その結果、すべての入札参加グループの提案内容が要求水準を満たしていることが確認できたので、各入札参加グループに基礎点として 60 点を付与した。

3) 加点審査

各入札参加グループの提案内容について、施設計画（施設整備、維持管理、運営支援）、事業計画等の各審査項目毎に、要求水準を超える優れた内容であるかどうかを審査し、優れた提案であると評価した場合に加点を行った（40 点満点）。

評価の視点

【施設計画（28 点）】

ア 施設整備（配点：16 点）

◆セキュリティ計画

- ・シンプルかつ効果的なセキュリティ計画となっているか。
- ・宿舍施設及び附帯的施設のゾーニングが確実にできているか（設備等を含む）。

◆施設の安全性、利便性、快適性

- ・駐車場、プレスルーム、食堂等各種共用施設の配置及び動線が、施設

の用途や居住者の利便性に即した、合理的な計画となっているか。

- ・居住者にとっての居住性や、プライバシーに配慮した、快適な居住空間が提案されているか。
- ・居住者が利用しやすい快適な外構空間が提案されているか。また、既存樹木が活用されているか。

◆周辺環境や地球環境に対する環境保全性

- ・都市再生的な観点から、周辺地域における交通動線の利便性向上や快適な都市環境の創出に貢献しているか。
- ・日照障害、電波障害等の影響は極力排除されているか。

◆将来の需要変更に対する構造上の工夫等による可変性

- ・住戸内部における間仕切り変更、また国会移転の可能性を踏まえた用途変更等に対して柔軟に対応できるか。

◆工程計画の的確性、入居開始可能日

- ・施設整備期間短縮のための工夫・努力がなされているか。
- ・入居開始可能日が平成 18 年度末よりも早期に設定されているか。

◆事業の実施に必要な手続きの適切性

- ・工程計画の実施を十分に担保するための適切な手続きが提案されているか。

イ 維持管理（配点：4点）

事業期間を通じた維持管理計画の的確性

- ・宿舍部分の施設・設備が事業期間を通じて、設備及び躯体が一定レベル以上の性能を維持するための適切な計画となっているか。
- ・居住者からのあらゆるメンテナンス等の要望に対して、迅速かつ的確に対応できる人員体制を備えているか。

省エネルギー、発生廃棄物処理など環境問題への配慮

- ・維持管理計画に省エネルギー、環境問題への配慮の視点が適切に盛り込まれているか。

適用する手法や技術の信頼性

- ・計画の実施のために、適切で信頼性のある手法及び技術が選択されているか。

ウ 運営支援（配点：8点）

居住者の利便性、付加サービス

- ・受付、警備、食事提供等各種運営支援業務について、よく工夫された、利便性の高いサービスの提案が行われているか。

居住者ニーズの変化等への対応の柔軟性

- ・居住者ニーズの変化を的確に把握し、サービスに反映させるための手法が具体的に提案されているか。

事業期間を通じた運営支援計画の的確性

- ・各構成員、協力企業間の役割分担が明確に提案されているか。また、企業間の連携が円滑に行われる体制となっているか。

【事業計画（８点）】

SPCの構成

- ・出資構成、構成企業及び協力企業の能力・実績
- ・企業間の責任分担の明確性

資金調達

- ・議員宿舍事業及び附帯的事業を安定的に運営するために十分な資本金額が設定されているか。
- ・劣後融資を利用する提案においては、その返済条件等が適切に設定されているか。
- ・十分な額の子備費が確保されているか。
- ・資金不足に陥る可能性はないか。また追加出資の仕組みは適切か。
- ・必要な保険等が十分に付保されているか。

収支見通し

- ・安定感のある収支見通しが提案されているか。

【その他（４点）】

事業の確実性

- ・施設整備、維持管理・運営支援、資金計画を通じた、提案全体の観点からみた事業の確実性はどうか。

提案内容の全体的なバランス

- ・提案のコンセプトは衆議院の議員宿舍整備という本事業の趣旨にふさわしいものとなっているか。
- ・議員宿舍事業としての質が確保されているか。
- ・提案の全体的なバランス、特に議員宿舍事業と附帯的事業のバランスは適切なものとなっているか。

特に優れた提案内容、斬新性

加点審査結果

審査項目	配点	鹿島建設 グループ	森ビル グループ	大林組 グループ
(1)施設計画	28点	25.950	24.100	24.150
1)施設整備	16点	14.700	13.000	13.500
2)維持管理	4点	3.800	4.000	3.800
3)運営支援	8点	7.450	7.100	6.850
(2)事業計画	8点	6.300	7.675	6.525
1)SPCの構成	2点	2.000	2.000	2.000
2)資金調達	3点	2.200	2.975	2.425
3)収支見通し	3点	2.100	2.700	2.100
(3)その他	4点	3.500	3.200	3.100
合計	40点	35.750	34.975	33.775

5) 総合評価

審査委員会において、要求水準等適合審査及び加点審査において付与した得点の合計を入札価格で除して、総合評価結果を算定した。

その結果、最も高い総合評価値を獲得した鹿島建設グループを最優秀提案と決定した。(次頁、(4)審査結果一覧表参照)

(4) 審査結果一覧表

審査項目	配点	鹿島建設グループ	森ビルグループ	大林組グループ
1. 要求水準等適合審査	60点	60.000	60.000	60.000
2. 加点審査	40点	35.750	34.975	33.775
(1) 施設計画	28点	25.950	24.100	24.150
1) 施設整備	16点	14.700	13.000	13.500
2) 維持管理	4点	3.800	4.000	3.800
3) 運営支援	8点	7.450	7.100	6.850
(2) 事業計画	8点	6.300	7.675	6.525
1) SPCの構成	2点	2.000	2.000	2.000
2) 資金調達	3点	2.200	2.975	2.425
3) 収支見通し	3点	2.100	2.700	2.100
(3) その他	4点	3.500	3.200	3.100
合 計(A)	100点	95.750	94.975	93.775
入札価格(B) (円)		31,802,629,508	37,376,320,000	36,300,838,000
総合評価値 (A/B × 10 ⁹)		3.010757333	2.54104738	2.583273697
順 位		1	3	2

2. 審査講評

本事業は、国のPFI事業の先駆けとして注目を集めたほか、行政財産の有効活用の観点を踏まえ、余剰容積を活用した附帯的施設との合築を事業参加の要件とし、連担建築物設計制度等各種制度の活用を認める等、PFI事業としても、新たな方向に踏み込んだ事業となった。

本事業においては、この他にも仮宿舍の提供等、応募者にとって対応の難しい要件も提示されたが、入札参加者募集の結果、3つの事業者グループが入札に参加し、いずれのグループの提案も、議員宿舍施設、附帯的施設それぞれについて、各グループの持つ強みや創意工夫が十分に生かされた、非常に特色のある、本事業にふさわしい意欲的な内容であった。本入札に参加していただいた事業者の皆様方には、心より感謝申し上げます。

以下は、加点審査における各入札参加グループの評価である。

(1) 施設計画

施設計画については、各提案とも、議員宿舍施設、附帯的施設について独自のコンセプトに基づいた、特色ある提案が提出された。

維持管理、運営支援については、いずれも高い水準の提案であり、トータルとして提案内容の評価に大きな差はつかなかった。

鹿島建設グループ提案は、連担建築物設計制度等の制度を活用しない計画地のみのコンパクトな提案ながら、実際の運用や居住する人の生活様式に即して計画された使い勝手のよいレイアウト構成や、シンプルで合理的な、わずらわしさを感じさせないセキュリティシステム、既存樹木を生かした外構プランとそれに面した形で配置された共用施設、将来にわたってのフレキシビリティの高さなど、便利で快適な日常生活が容易にイメージできる施設として非常に高い評価を受けた。

森ビルグループ提案は、連担建築物設計制度等による割増容積を最大限に活用した計画であり、高層部分に配置された議員宿舍施設は眺望に優れ、高層住宅としての経済的価値の創出にも大きく貢献している。また、一般の人が通行可能な公開空地や貫通通路の整備等により、周辺地域の都市環境整備に大きなメリットをもたらしている点が評価された。工程計画についても、様々な工期短縮の手法を採用することにより、最も早い時期に入居可能日を提案している。

大林組グループ提案は、連担建築物設計制度を活用した隣地との二段階整備の提案であり、隣地所有者に総合設計制度を利用した開発機会を与えている点が創意工夫に富んだアイデアとして評価されたほか、災害時に緊急車両が通行可能な敷地内通路や広々とした公開空地の整備等、周辺地域の都市環境整備にも貢献する提案となっている。また、住戸専用部における12mの広い間口、外気を利用すること

により経済性に配慮した水廻りの換気システム等、住戸専用部の計画は最も優れていると認められた。

(2) 事業計画

いずれの入札参加グループとも、我が国を代表する優れた実績と信頼性を兼ね揃えた民間企業により構成されており、それぞれ独自の考え方に基づいたS P C構成、明確な役割分担、十分なバックアップ体制等が提案されていた。

資金調達、収支見通しについては、森ビルグループ提案が十分に余裕をみた安定感のある提案となっており、優れた提案として高い評価を得た。鹿島建設グループ及び大林組グループ提案については、出資金、劣後ローン等の出資性資金、収支計画にもう少し余裕が欲しいものの、事業を円滑に行うことについては特段の支障のない計画と判断された。

(3) その他

「その他」の項目では、施設計画、事業計画を通じた提案全体についての事業の安定性や提案のコンセプト及びバランス、また、特に優れた点、斬新性等に関する評価を行った。

鹿島建設グループ提案は、議員宿舎事業という本事業の目的を最大限尊重した提案であり、安全性、利便性、快適性に優れた居住空間を提案しているほか、周辺に対する影響も最小限にとどめた計画となっており、本事業の目的を実現するために必要な施設整備とサービス提供を実現しようという考え方のもとで提案がコンパクトにまとめられている。公共建築が人々に提供すべき質の高い都市空間という視点から最も高く評価できる提案内容である。また、附帯施設を別棟的に計画することにより、議員宿舎の居住性を高めるとともに官民のセキュリティ区分を明快にしたアイディアの斬新性や、確実な事業実施が見込まれる点についても評価された。

森ビルグループ提案は、本事業の本来の目的である議員宿舎としての機能への支障を最小限に抑えながら、宿舎部分を高層に計画する等、当該土地の生み出す経済的な価値を最大化する提案となっている。民間事業者による附帯的事業については、事業規模が大きいことに対する懸念はあるが、収支計画、資金計画を充実したものとすることで事業全体の確実性は確保されると評価された。

大林組グループ提案は、全体としてバランスに優れた提案内容であり、隣地等も含め提案が完成した際の将来像について不確定な部分はあるものの、隣地との二段階整備というアイディアを提案し、周辺地域への貢献について将来の可能性を示したことが高く評価できると判断された。

以上の定性的評価の結果、いずれの提案もそれぞれ異なる独自のコンセプトに基づいて計画された特色ある提案であり、各提案の優れた特徴、利点が評価された結果、トータルとしては、鹿島建設グループ=95.75点、森ビルグループ=94.975点、大林組グループ=93.775点と、ほぼ同等の高い評価を得た。

その後、審査において付した評価得点を入札価格で除すことにより総合評価を行った結果、最も低い入札価格を提示した鹿島グループが、最も高い総合評価値を獲得し、最終的に最優秀提案と決定された。

今回の審査で選ばれた鹿島建設グループ提案は、僅差ながらも提案審査で最も高い評価得点を得るとともに、最も低い入札価格を提示し、公共としては30%近いVFMを得ることができた。本事業をPFI事業として事業者の選定を行った効果は十分に得られたと認識している。