

内閣府及び国土交通省は、「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、内閣府新庁舎（仮称）整備等事業の民間事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和 3 年 2 月 8 日

内閣総理大臣 菅 義偉
国土交通大臣 赤羽 一嘉

内閣府新庁舎（仮称）整備等事業
民間事業者選定結果

令和3年2月8日

目次

1. 事業概要	1
2. 経緯	1
3. 事業者選定方法	2
4. 第一次審査	3
5. 第二次審査	3
6. 審査講評	7

1. 事業概要

(1) 事業名

内閣府新庁舎（仮称）整備等事業

(2) 対象公共施設及び入居予定官署

① 対象公共施設

内閣府新庁舎（仮称）、内閣府庁舎A棟及び中央合同庁舎第8号館

（庁舎及び合同庁舎（「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2項及び第3項に定める庁舎））

② 入居予定官署

内閣官房、内閣府

(3) 事業場所

東京都千代田区永田町1-6-1 他

(4) 事業方式及び事業内容

① 事業方式

BTO方式（サービス購入型）

② 事業内容

内閣府新庁舎（仮称）の施設整備、維持管理及び運営

内閣府庁舎A棟及び中央合同庁舎第8号館の改修整備、維持管理及び運営等

(5) 事業期間

事業契約締結日から令和22年3月31日まで

(6) 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、内閣府及び国土交通省（以下総称して「国」という。）と事業契約を締結し、事業を実施する。

2. 経緯

民間事業者（以下、「事業者」という。）選定までの主な経緯は次のとおりである。

実施方針の策定・公表	令和元年11月25日
特定事業の選定	令和2年4月6日
入札公告	令和2年4月14日
第一次審査資料（資格確認）の受付	令和2年6月22日まで
第一次審査結果の通知	令和2年7月9日
入札書及び第二次審査資料（提案内容）の受付	令和2年10月2日まで
開札、落札者の決定	令和2年12月11日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法の概要

内閣府新庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者には、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、事業計画事項（施設の建設、維持管理及び運営その他の事業計画に関する事項をいう。）に関する提案（「事業提案」という。）及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて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、第一次審査を経て競争参加の資格があると認められた者（以下、「入札参加者」という。）が提出する事業提案等を審査する「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

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、「内閣府新庁舎（仮称）整備等事業有識者委員会」（以下「有識者委員会」という。）を設置した。

(3) 有識者委員会

① 審議事項

有識者委員会は、本事業の総合評価に関するもののうち、事業者選定基準、入札参加者が策定した事業計画の提案内容の審査及び評価（第二次審査）等について審議を行った。

② 構成

有識者委員会は、学識経験者及び有識者から構成される。また、有識者委員会の審査事項のうち、経営管理及び維持管理・運営について審査を行う経営管理部会（部会長：根本委員長）と施設整備及び維持管理について審査を行う施設整備部会（部会長：山崎委員）を設置した。

有識者委員会のメンバーは次のとおりである（50音順）。

<委員長>根本 祐二（東洋大学大学院経済学研究科 教授）

<委員>相田 仁（東京大学大学院工学系研究科 教授）

<委員>芦谷 典子（東洋大学経済学部総合政策学科 教授）

<委員>鶴川 正樹（武蔵野大学経営学部会計ガバナンス学科 教授）

<委員>小見 康夫（東京都市大学建築都市デザイン学部建築学科 教授）

<委員>斎尾 直子（東京工業大学環境・社会理工学院建築学系 准教授）

<委員>山崎 俊裕（東海大学工学部建築学科 教授）

③ 有識者委員会の開催経緯

有識者委員会の開催経緯は次のとおりである。

第1回 令和元年10月21日

第2回 令和2年3月3日

第3回 令和2年11月16日（経営管理部会、施設整備部会を同時開催）

第4回 令和2年11月27日（書面開催）

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事業提案等を行う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る。

なお、競争参加資格要件の詳細については入札公告のとおりである。

(2) 応募状況

令和2年6月22日までに2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、令和2年7月9日に通知した。参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3) 競争参加資格確認グループ（50音順）

① 大林組グループ

代表企業：株式会社大林組

構成員：株式会社梓設計、東京ビジネスサービス株式会社、株式会社セノン

協力企業：トランスコスモス株式会社

② 清水建設グループ

代表企業：清水建設株式会社

構成員：太平ビルサービス株式会社、総合警備保障株式会社、大新東株式会社、

シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社

協力企業：株式会社日建設計、株式会社ニッコクトラスト

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落札者を決定するため、入札参加者の提案内容等を審査するものである。

第二次審査の手順は以下のとおりである。

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事業提案を審査する。ただし、事業提案に計画地外等、要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

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、事業提案がすべての要求水準を充足している場合は適格とし、一項目で

も充足しない場合は欠格とする。なお、適格者については、基礎点 500 点を付与する。

イ 加点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目（加点項目）について、その事業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算点を付与する。加算点は全体で 500 点満点である。

なお、各加点項目の評価基準等の詳細については「内閣府新庁舎（仮称）整備等事業 事業者選定基準」（入札説明書資料－４）のとおりである。

② 開札

入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

③ 総合評価

①の事業提案審査による各提案の得点及び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。なお、同点の場合には、くじにより落札者を決定する。

(2) 事業提案審査

① 必須項目審査

必須項目について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうか審査を行った結果、応募 2 グループ全てを適格者と判断し、基礎点 500 点を付与した。

② 加点項目審査

評価基準に基づき、有識者委員会において加点項目の審査を行った。

経営管理及び維持管理・運営に関する事項については経営管理部会に属する学識経験者及び有識者（根本委員長、芦谷委員、鶴川委員）が、施設整備及び維持管理に関する事項については施設整備部会に属する学識経験者及び有識者（相田委員、小見委員、斎尾委員、山崎委員）が評価（採点）を行い、各部会で合議した審査結果素案を有識者委員会に上申し、各部会の審査結果素案を踏まえた合議により、有識者委員会としての審査結果案を確定した。

加点項目審査結果は表 1 のとおりである。

表 1. 経営管理、施設整備、維持管理・運営に関する加点項目審査結果

加点項目		重視する点	配点	大林組 グループ	清水建設 グループ	
A 経営管理	A-1. 事業の実施体制	全体の事業実施体制	20	5.000	11.667	
		事業全体のマネジメント方針	20	6.667	11.667	
	A-2. 事業者による事業の調整	リスク管理方針	20	5.000	11.667	
		業績監視の実施方針				
	A-3. 事業者の経営等	事業収支計画	10	4.167	5.833	
資金調達・債務償還計画		10	3.333	5.000		
小計			80	24.167	45.834	
B 施設整備	B-1. 震が関地区を品格を備えた地区とするための施設整備	震が関地区の品格の醸成に資するための施設整備に対する基本的な考え方	10	3.750	3.750	
		内閣府新庁舎としてふさわしい建築形状等	30	13.125	9.375	
	B-2. 良好な都市景観形成への対応	周辺地域・環境との調和	20	7.500	7.500	
		敷地形状・特性や周辺環境を踏まえた施設配置・外構計画	10	5.000	4.375	
	B-3. 入居官署の特性を考慮した安全で快適な空間の創出	安全で利用しやすく、かつ非常時にも対応した配置・動線・外構計画	30	11.250	11.250	
		既存施設との接続方法	10	3.125	4.375	
		執務空間の快適性や将来の新たな組織変更にフレキシブルに対応可能な空間計画	20	7.500	13.750	
		十分な庁舎セキュリティの確保	20	6.250	10.000	
	B-4. 業務継続計画に資する施設整備	施設の機能を踏まえた耐震安全性に配慮した施設整備	30	16.875	15.000	
		業務継続計画への配慮、対浸水を含めた防災対策				
	B-5. 環境保全について先導的な公共建築の実施	環境保全・省エネルギー対策	30	11.250	16.875	
		低炭素社会への貢献	10	3.750	4.375	
	B-6. 建設工事における提案	工事における品質確保		20	6.250	10.000
				20	8.750	11.250
		工事中の周辺施設の機能維持への配慮を含めた環境保全対策、建設現場のワークライフバランスの推進への取組み	10	3.750	4.375	
	小計			280	111.875	131.875
	C 維持管理・運営	C-1. 継続的に質の高いサービス水準確保の実施体制	通常業務における品質確保を図るための体制確保	10	3.571	3.571
			緊急時、災害対策関連諸室初動時、運用時における適切な体制確保	20	8.571	8.571
中央合同庁舎第8号館整備等事業の終了時、内閣府新庁舎の施設引渡し・使用開始時及び事業終了後にわたり、質の高い業務が実施されるための計画体制、具体的手法			10	3.214	5.000	
C-2. 質の高い庁舎維持管理の実現手法		維持管理業務の実施方針、具体的手法及びサービス向上の取組み	10	2.857	4.643	
		施設の性能維持及び運用段階における適切な業務遂行確認手法	10	3.571	3.929	
		運用段階における地球環境負荷低減・経済性への取組み	10	3.929	3.929	
C-3. 質の高い庁舎運営の実現手法		警備業務・庁舎運用業務の実施方針、具体的手法及びサービス向上の取組み	20	6.667	13.333	
		官用車運行管理業務・電話交換業務の実施方針、具体的手法及びサービス向上の取組み	10	3.333	5.833	
C-4. 良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法	福利厚生サービス提供業務に係る実施計画	20	8.333	13.333		
	サービス提供内容	20	8.333	13.333		
小計			140	52.379	75.475	
合計			500	188.421	253.184	

※ 加算点は小数点以下3桁までの表記

(3) 得点

有識者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）を次のとおり決定した。

① 大林組グループ

688.421 点（500 点＋188.421 点）

② 清水建設グループ

753.184 点（500 点＋253.184 点）

(4) 開札及び総合評価

令和 2 年 12 月 11 日に開札及び総合評価を実施した。

結果は表 2 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。

表 2. 入札結果

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
大林組グループ	688.421	512.68523440	○	1.343	2	
清水建設グループ	753.184	473.38857095	○	1.591	1	落札

※得点及び評価値は小数点以下 3 桁までの表記

(5) VFM 評価

落札者の提案内容に基づき VFM の評価を行った結果、約 16.43% の VFM があることが確認された。

項目	値
① P S C（現在価値ベース）	約 39,218 百万円
② P F I－L C C（現在価値ベース）	約 32,776 百万円
③ V F M（金額）	約 6,442 百万円
④ V F M（割合）	約 16.43%

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、業務量増大に伴う庁舎の狭隘と民間ビル等への機能分散及び耐震性能の不足により、円滑な業務の執行に支障を来すなど、庁舎の執務環境の改善、危機管理等緊急事態への対応等が喫緊の課題となっている内閣官房及び内閣府が入居する庁舎について、基本的性能を確保したうえで、既存庁舎である内閣府庁舎と連携した整備を行い、分散機能の更なる集約を図るとともに、敷地内において一体的で効率的な維持管理・運営を図ることが求められているプロジェクトである。

また、併せて、平成20年6月20日社会資本整備審議会答申「今後の霞が関地区の整備・活用のあり方」（以下「答申」という。）を受け策定された「霞が関地区整備・活用計画（平成20年7月18日国土交通省大臣官房官庁営繕部決定）」に示される基本方針及び進め方等に基づき、霞が関地区の品格の醸成に資する施設整備を図るとともに、大局的な政策課題（景観、危機管理、環境等）に適切に対応した施設整備を図ることが求められる。

このような要求に対して、2グループの提案は、いずれも基本的な要件を満足しているとともに、それぞれのノウハウや新技術を活かした優れた提案がなされていた。

経営管理については、2グループともに、PFI特有のリスク分担の分析を行い、それに基づき円滑な事業実施のための対応策等の提案がなされていた。

施設整備については、霞が関地区の品格の醸成や、周辺環境に配慮した都市景観形成、安全性や快適性、業務継続性、環境配慮、工事への配慮などに対して積極的かつ具体的な提案がなされていた。

維持管理・運営については、敷地内における一体性及び効率性を踏まえて綿密に検討された業務計画の提案がなされていた。

限られた期間の中で、これほどの提案をまとめた2グループの提案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。

各グループの提案に関する講評は、(2)のとおりである。

(2) 個別講評

① 大林組グループ

ア 経営管理

- 第三者によるバックアップ体制や、外部アドバイザー等による複層的なモニタリング体制が提案されている点が評価できる。
- 本事業終了前に一定の準備期間を確保して、業務引継ぎに係る体制を組成することが提案されており、円滑な引継ぎが見込まれる点が評価できる。
- リスク分析が実施されており、帰責者不明リスクを一部SPCが負担する提案が評価できる。
- 事業期間終了時まで配当を行わず、SPCの財務安定性に資する提案が評価できる。

イ 施設整備

- 霞が関地区の品格を理解した計画となっており、進化する内閣府庁舎の具現化として、健康と個性の尊重（ウェルビーイング）の概念立案が評価できる。

- 建築形状等について、既存とよく調和の取れたデザインとなっており、陰影のある彫りの深いファサード等、新しい顔を作るという面で魅力である点が評価できる。
- 周辺地域との調和について、北側にコアを設けたことにより、北側建物との見合いが少ない点が評価できる。
- 風環境シミュレーションによる想定および樹木配置、樹種選定などについて評価できる。
- 動線計画について、歩車分離が明快で、使いやすいアプローチ動線となっている点が評価できる。
- A棟との接続について、連絡通路が新庁舎からの片持ち構造とし、通路下に柱の無い空間としている点が評価できる。
- 執務空間について、天井が高く、ヘビーデューティゾーンのフレキシブルな提案が一定評価できる。
- 24時間出入り口にフラッパーゲートの設置など、きめ細かいセキュリティの検討がされている点が評価できる。
- 基本設計時から有資格者で構成されるUDレビュー会議を実施。また、庁舎職員の協力によるワークショップ開催等の提案が評価できる。
- 要求水準以上の耐震性能を確保し、免震部材更新時の対応、コア内の免震クリアランス確保の提案はよく検討され評価できる。
- 電気室を設置する階層が分けられ、自家発電装置が最上階に配置されている。災害時の給排水対応も検討されている点が評価できる。
- 一次消費エネルギーの低減、BPI値・BEI値の低減など、効果的な省エネルギー性能の提案が一定評価できる。
- 低炭素化社会への貢献として、きめ細かい検討がなされている点が評価できる。
- 生産性向上の取組については、省力化・省資源化や、自動化システムの導入等による効果が期待できる点が評価できる。
- 工事中の配慮について、必要な環境保全対策、ワークライフバランス推進、若手技能労働者育成などの取り組みを評価できる。

ウ 維持管理・運営

- 新しい技術やサービス等を検討する会議体を設置し、外部講師を招いて最新情報を共有、セルフモニタリング等による業務改善対応についての提案が評価できる。
- 管理統括責任者が司令塔となった明確な責任体制を構築し、緊急時の応援参集体制が具体的かつ的確に提案されている点が評価できる。
- 業務開始前の一定の期間が確保できる時期に国・現行事業者との間で準備に係る協議会を設置、事業終了前の一定の期間が確保できる時期に、引継ぎに係る協議会を設置し、引継ぎにかかる実施工程計画を策定することが提案されている点が評価できる。
- 維持管理会社の技術研修センターでの配置前の研修、清掃品質、空間の快適性評価の満足度調査実施が提案されている点が評価できる。
- 外部機関による複層的なセルフモニタリング、満足度調査が提案されている点が評価できる。

- 準備期間～1年目に設計時の設定値を実運用に合わせる設備チューニング、環境負荷低減協議会を定期的で開催することが提案されている点が評価できる。
- 警備会社によるバックアップ体制が提案されている点が評価できる。
- 人的警備と機械警備を効果的かつ効率的に組み合わせた警備体制が提案されている点が評価できる。
- 官用車運行管理業務において、複数の副業務責任者や専属代務員を配置するとともに、業務従事者に対する健康検査体制を確保する提案となっている点が評価できる。
- 施設ごとに食堂運営の提供品目に特色を持たせる等、利用者の多様な要望に応えることが見込まれる点が一定評価できる。
- 福利厚生サービス提供業務において、データを活用したリスク管理方針や、アンケート結果を活用したメニュー開発について提案されている点が一定評価できる。

② 清水建設グループ

ア 経営管理

- グループ内相互のバックアップ体制や、外部アドバイザーを含めたガバナンス体制の構築が提案されている点が評価できる。
- 業務引継ぎに際して生じうる業務上の負担の縮減を考慮した提案が評価できる。
- 事業契約締結後速やかに事業開始することができる効果的な体制が評価できる。
- 本事業終了前に十分な準備期間を確保して、業務引継ぎに係る体制を組成することが提案されており、より円滑な引継ぎが見込まれる点が評価できる。
- 詳細なリスク分析が実施されており、帰責者不明リスクを一定程度 SPC が負担する提案が評価できる。
- 事業期間終了時まで配当を行わず、SPCの財務安定性に資する提案が評価できる。

イ 施設整備

- 霞が関地区の品格を理解した計画となっており、施設整備方針を具現化した複数の骨子が示され、新しい執務環境等の考え方が明確に示されている点が評価できる。
- 建築形状等について、既存とよく調和の取れたデザインとなっており、日本的な空間を想起した魅力的な提案が一定評価できる。
- 周辺地域との調和について、建物外壁線を周辺建物に揃えた点、スカイラインに配慮された点は評価できる。
- 外構計画について、官邸の森から続く、ベルト状の内閣府の森の考え方や保育所前の園庭環境などの提案が評価できる。
- 配置計画について、センターコアの長所を生かした部門配置で、将来的な部門構成の変化に対応可能となっている点が評価できる。
- C棟との接続は自然で、ロビー空間を有している点、園庭・植樹帯の提案が評価できる。
- 入居官署の特性を踏まえたセンターコアの採用により、組織改編や部局引越しに

おける将来の間仕切り変更にも対応しやすい点、また、メカシャフトによる設備の維持管理、更新の提案が評価できる。

- 外構の車両突進対策、セキュリティ計画が明確で、動線計画と連動して段階に応じた各種提案がされている点が評価できる。
- UDレビュー会議が様々な障害者等の参画を促すものとなっており、竣工後の継続的・長期的視点でUDの提案がなされている点が評価できる。
- 効果の高い耐震性能が示されており、施設の安全性に配慮した具体的対応についての提案がなされている点が評価できる。
- 最大浸水予測レベルに対して、要求水準を超える十分な浸水対策が取られ、多方面にわたって具体的な事業継続計画が検討されている点が評価できる。
- 様々な省エネ化技術の提案がなされている点が評価できる。
- B E I 値低減、Z E B R e a d y 達成など、効果的な省エネルギー性能の提案が評価できる。
- ヒートアイランド対策の緑地割合や木造建築の積極的な活用が提案されている点が評価できる。
- 工事における遅延リスクや的確な品質確保、施工体制、環境負荷低減等について、多角的かつ高いレベルの施工技術提案が評価できる。
- 生産性向上の取組については、施工効率化の手法が明確に意識され、有効と思われる様々な技術提案がされている点が評価できる。
- 工事中の配慮について、周辺環境、近隣への配慮、ワークライフバランスともに具体的な取り組みが提案されている点が評価できる。

ウ 維持管理・運営

- 業務遂行体制、維持管理体制、ワークライフバランス共に積極的かつ具体的な提案が評価できる。
- 業務遂行体制、方針ともに様々な状況を想定した多角的な検討がされており、対応部門の業務内容と連携体制が具体的に示されている点が評価できる。
- 事業終了前に、十分な計画・協議期間が確保されるよう引継ぎチームを組成し、業務確認・訓練、現行事業者との引継ぎについて、具体的な提案がされている点が評価できる。
- 総括代理人と管理統括責任者は、永田町・霞が関地区の中央官庁P F I 実績をもつ者を配置し、総括代理人は常駐することが提案されるとともに、経験豊富な事業実績のある構成会社によって安定した確実性のあるサービスが期待できる提案がされている点が評価できる。
- セルフモニタリングによる複層的な確認と、コミッションングシートによる不具合の早期是正に向けての進捗管理が提案されている点が評価できる。
- 環境保全対策効果の検証・運用段階の検証体制が、時系列で具体的に示されており、環境負荷低減の効果が期待できる提案が評価できる。
- 本施設近辺に所在する警備会社による応援体制が提案され、重層的なバックアップ体制となっている点が評価できる。
- 不審物を自動判別する機器等、新技術の導入が提案されている点が評価できる。

- 官用車運行管理業務において、本施設近辺の営業所に常時代務員を配置するとともに、業務従事者に対する健康検査体制を確保する提案となっている点が評価できる。
- 施設ごとに特徴の異なる食堂運営の提供形態とする等、利用者の多様な要望に応えることが見込まれる点が評価できる。
- 福利厚生サービス提供業務において、独自に保有する売上データを活用するとともに、リアルタイムな情報提供や日常的な利用者ニーズの把握が提案されている点が評価できる。

<参考 落札者の提案イメージ>



※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ります。