

国土交通省及び農林水産省は、「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、名古屋第 4 地方合同庁舎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 4 年 1 月 31 日

国土交通省 中部地方整備局長 堀田 治
農林水産省 東海農政局長 小林勝利

名古屋第4地方合同庁舎整備等事業
民間事業者選定結果

令和4年1月31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

名古屋第4地方合同庁舎整備等事業

(2) 対象施設及び入居予定官署

① 対象施設

名古屋第4地方合同庁舎

② 入居予定官署

東海農政局、中部経済産業局、中部近畿産業保安監督部、中部地方環境事務所、中部地方整備局 港湾空港関係

(3) 事業場所

愛知県名古屋市中区三の丸2丁目6-2

(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

名古屋第4地方合同庁舎及び外構の施設整備業務（事業敷地内の既存建物及び地下存置物等の解体撤去を含む。）及び維持管理・運營業務

(5) 事業期間

事業契約締結日から令和18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、国土交通省及び農林水産省（以下「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3年1月15日
特定事業の選定	令和3年4月9日
入札公告	令和3年4月26日
第一次審査資料の受付	令和3年6月7日まで
第一次審査結果の通知	令和3年6月28日
入札書及び第二次審査資料の受付	令和3年9月27日まで
開札、落札者の決定	令和3年11月26日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法の概要

名古屋第4地方合同庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者には、PFI事業や庁舎の建設、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（本施設の施設整備、維持管理・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（以下「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、審査は応募者が第二次審査に進むための競争参加希望の資格の有無を判断する「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

国は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聴取するために、「名古屋第4地方合同庁舎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。

(3) 有識者等委員会

① 審議事項

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、事業者選定基準、入札参加者の事業提案内容の審査及び評価（第二次審査）について審議を行った。

② 構成

有識者等委員会の委員構成は次のとおりである（委員長を除き50音順）。

<委員長> 奥野 信宏 公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長

<委員> 大島 嘉秋 有限責任監査法人トーマツ公認会計士

<委員> 熊田 均 熊田法律事務所弁護士

<委員> 鈴木 賢一 名古屋市立大学大学院教授

<委員> 谷口 元 名古屋大学名誉教授

<委員> 吉永 美香 名城大学理工学部教授

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次のとおりである。

第1回 令和2年12月22日

第2回 令和3年3月18日

第3回 令和3年10月18日

第4回 令和3年11月2日

第5回 令和3年11月9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事業提案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

2グループの応募があり、1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3年6月28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) 競争参加資格確認グループ

① 大成建設グループ

構成員：大成建設株式会社、株式会社東急コミュニティー

協力企業：株式会社佐藤総合計画

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、入札参加者の事業提案内容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

入札参加者からの事業提案を審査する。ただし、事業提案に計画地外など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「名古屋第4地方合同庁舎整備等事業 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

予定価格の範囲内の入札価格を提示した入札参加者のうち、①の事業提案審査によって得られる基礎点と加算点の合計を②の入札価格で除した数値（以下「評価値」という。）の最も高い者を、落札者とする。なお、落札者となるべき評価値の入札をしたものが2者以上ある時は、当該者にくじを引かせ落札者を決定する。

(2) 事業提案審査の結果

① 必須項目審査

必須項目について、競争参加資格確認グループである大成建設グループの事業提案の内容が要求水準を充足しているかについて審査を行った結果、適格と判断し基礎点 500 点を付与した。

② 加点項目審査

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。各委員が各事業提案の採点を行った上で、合議により各加算点項目における評価の結果をとりまとめた。個別の加算点項目に対する評価の結果については、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	大成建設グループ
A 経営管理	A-1. 事業の実施体制	全体の事業実施体制	20	15.000
	A-2. 事業のマネジメント方針	事業全体のマネジメント方針	20	15.833
		リスク管理方針・モニタリング方針	20	15.000
	A-3. 事業者の収支・財務等	事業収支計画	10	7.083
		資金調達・債務償還計画	10	7.083
小計			80	60.000
B 施設整備	B-1. 良好な都市景観形成への対応	国の地方ブロック機関が入居する合同庁舎としてふさわしい意匠	20	12.500
		三の丸地区にふさわしい周辺地域・環境との調和・賑わい創出への寄与	30	20.000
		多様な官署が入居する庁舎として、機能的かつ利用しやすい建物配置、階層、動線計画	20	10.833
	B-2. 入居官署の特性を考慮した機能的かつ快適な空間の創出	親しみやすく、安全で快適な庁舎共用空間の計画	20	11.666
		新たな働き方に対応し、業務効率の向上や機能変更の柔軟性に資する快適な執務空間の計画	30	15.000
		入居官署の特性を考慮した庁舎セキュリティの確保	10	5.833
		ユニバーサルデザインへの対応	10	6.666
	B-3. 広域防災拠点としての災害応急対策活動に資する施設整備	地震等の予測される災害リスクを踏まえたコストバランスに優れた庁舎の耐震性能・安全性能等	40	30.000
		業務継続計画と整合した施設整備上の防災対策	20	14.166
	B-4. 環境保全に関する公共建築としての先導的な取組	災害対策活動に即応できる庁舎の災害・被害情報状況の把握、災害時の地域連携	30	18.750
		環境保全・省エネルギー対策 低炭素社会実現に向けた貢献	50	35.416
	B-5. 建設工事における管理手法	施工管理・品質管理の方策	30	22.500
		周辺施設への配慮を含む環境保全対策、建設現場のワークライフバランスの推進	10	7.083
小計			320	210.416
C 維持管理・運営	C-1. 継続的に質の高いサービスを提供するための方策	品質の維持・向上を図るための業務実施、管理体制	10	6.250
		緊急時・災害対応初動時等における適切な体制確保	10	6.250
	C-2. 維持管理業務に関する業務実施方針	維持管理業務の実施方針、業務体制、具体的手法及びサービス向上の取組	15	9.375
		施設の性能を適切に維持管理するための具体的な方策、事業終了時における施設性能の確実な担保	10	6.250
		維持管理段階における地球環境負荷低減・経済性への取組	15	10.000
	C-3. 運營業務に関する業務実施方針	警備業務・庁舎運用等業務の実施方針、業務体制、具体的手法及びサービス向上の取組	10	6.666
	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	10	7.500
		利用者ニーズを踏まえたサービス提供内容の充実	20	15.000
小計			100	67.291
合計			500	337.708

※ 加算点は小数点以下3桁までの表記としているため、内訳と小計及び合計は一致していない

(3) 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）を次のとおり決定した。

① 大成建設グループ

837.708 点（500 点＋337.708 点）

(4) 開札及び総合評価

令和 3 年 11 月 26 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、大成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
大成建設グループ	837.708	159.77665118	○	5.242	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 11.87% 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 13,398 百万円
② P F I－L C C（現在価値ベース）	約 11,807 百万円
③ V F M（金額）	約 1,591 百万円
④ V F M（割合）	約 11.87%

6. 審査講評

(1) 総評

名古屋市中区三の丸地区に所在する中部経済産業総合庁舎及び名古屋農林総合庁舎は、いずれも老朽化による不具合が生じており、災害応急対策活動に必要な耐震性能を有していない。また、中部地方整備局港湾空港関係は民間ビルを借用しており、災害応急対策活動に必要な耐震性能を有していない。

本事業はこれらの問題を解消するため、名古屋市中区三の丸2丁目6-2に名古屋第4地方合同庁舎を整備するもので、広域防災活動拠点としての機能充実や集約による業務の効率化を図るとともに、敷地内において一体的で効率的な維持管理・運営を図ることを目的とする事業である。

本事業の入札参加者の提案は、グループ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。限られた期間でこれほどの提案をまとめた入札参加者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。

本事業の事業者には、提案書に記載された内容のほか、有識者等委員会からの確認事項における回答内容も含めて提案等の実現に対して責任を持って取り組んでいただきたい。

なお、本事業の有識者等委員会として以下のとおり付言するので、国と協議のうえ、実現に向けて取り組んでいただきたい。

- ・ 設計にあたっては、国と十分な対話を行い、より効果的に必要な機能が発揮できるよう工夫していただきたい。
- ・ 維持管理・運営にあたっては、職員や施設の利用者のニーズを的確に把握するとともに、国との協議を踏まえ改善につなげる体制を構築いただきたい。
- ・ 事業者が使用する各種システムについては、外部からのサイバー攻撃等により情報漏洩や入居官署のネットワーク環境への被害が生じないように、対策の徹底をお願いしたい。
- ・ ZEB Ready 達成の確認については、維持管理・運営段階を含め事業実施の各段階を通じて十分な検証を行っていただきたい。
- ・ 本事業は、官庁営繕事業で全国初となる設計から施工・維持管理までの一貫したBIMの活用を行う事業であることを踏まえ、維持管理にも役立ち、執務環境の最適化に寄与するなど、今後の官庁施設における一貫したBIMの活用のモデルとなるよう取り組んでいただきたい。

(2) 個別講評

① 大成建設グループ

ア 経営管理

(全体の事業実施体制)

- ・ SPCの理念や実施体制等についての良好な提案が高く評価できる。

(事業全体のマネジメント方針)

- ・ 近隣施設や近隣工事との調整に関する良好な提案が高く評価できる。
- ・ BIMの活用等、事業段階に応じたきめ細かなマネジメント方針について提案されている点が高く評価できる。

(リスク管理方策・モニタリング方針)

- ・ リスクアドバイザーによるリスク評価、リスク分担体制など良好なリスク管理の提案が高く評価できる。
- ・ 事業者独自に保険を付保している点が高く評価できる。
- ・ KPI の設定や2段階のセルフモニタリング等具体的な提案がなされている点が高く評価できる。

(事業収支計画、資金調達・債務償還計画)

- ・ 事業収支計画等について、堅実な運営の確保が見込まれる点が評価できる。

イ 施設整備

(国の地方ブロック機関が入居する合同庁舎としてふさわしい意匠)

- ・ 端正な優れたデザインであり、合同庁舎としての良好な機能の確保が図られている点が評価できる。
- ・ 1階に CLT を積極的に利用している点が評価できる。

(三の丸地区にふさわしい周辺地域・環境との調和・賑わい創出への寄与)

- ・ 緑地の確保、樹種選定による周辺環境との調和を試みるなど、三の丸地区の新たな景観形成や今後のウォークアブルな街の形成に繋がる提案が評価できる。ただし、周辺施設の分析に基づくさらなる新規性のある景観創出や、提案の内外空間を連続させる設えなど、デザインのさらなる工夫が期待される。

(多様な官署が入居する庁舎として、機能的かつ利用しやすい建物配置、階層、動線計画)

- ・ 建物配置計画について、敷地南側全面を安全で快適な歩行者空間とし、端部には車寄せを設け歩車分路を図るとともに、本町通り交差点にオープンスペースを確保し賑わいに寄与している点が評価できる。ただし、車両の出入口が1箇所しかないことによるリスクについて、工夫が期待される。
- ・ 基準階について、北側中央に EV コア・水廻りを集約し、眺望のよい南向きに最大の執務空間、凸型の平面形が有効である点が評価できる。
- ・ エントランスについて、総合受付と EV ホールを3方向の風除室から視認できる建物中央に配置し見通しのよい計画となっている点が評価できる。

(親しみやすく、安全で快適な庁舎共用空間の計画)

- ・ 玄関ホールは東西を貫通するストレートな空間としていて、飲食や展示スペースを隣接させ、来庁者に開放的なスペースとなっている点が評価できる。
- ・ 木質系のインテリアを用いて柔らかい空間としている点が評価できる。
- ・ トイレやリフレッシュゾーンなどの共用部について、自然採光・通風・眺望が確保され気持ちよい空間を提供している点が評価できる。ただし、リフレッシュゾーンから上級室等への視線処理に関する工夫が期待される。
- ・ 1階南側に緑地に面した展示空間等を設け、親しみやすい空間を提案している点が評価できる。

(新たな働き方に対応し、業務効率の向上や機能変更の柔軟性に資する快適な執務空間の計画)

- ・ ペリメータレスなど平面利用の柔軟性があり、レンタル比を高める工夫がある点が評価できる。ただし、ポストコロナにおける新たな働き方に関する視点について、さらな

る工夫が期待される。

(入居官署の特性を考慮した庁舎セキュリティの確保)

- ・ フロア分離によるセキュリティゾーニングを行っている点が評価できる。

(ユニバーサルデザインへの対応)

- ・ VRを活用したワークショップの実施、LGBT対応便所の設置、ピクトグラム・二言語表示、非常時の車椅子避難への配慮など様々な提案がなされている点が評価できる。

(地震等の予測される災害リスクを踏まえたコストバランスに優れた庁舎の耐震性能・安全性能等)

- ・ 本敷地における地震リスクを具体的に分析し、地上部は、主構造 (RC 柱+S 梁) に耐震間柱を加えたハイブリッド構造を採用することで要求水準を上回る耐震性能としている点が評価できる。
- ・ 集中豪雨による雨水の建物浸水に備え、電気室・発電機室は2階に配置している点が評価できる。

(業務継続計画と整合した施設整備上の防災対策)

- ・ ライフライン途絶時の電力の確保、給水機能の確保、電気通信手段の多様化、空調機能の確保について具体的な提案がなされている点が評価できる。

(災害対策活動に即応できる庁舎の災害・被害情報状況の把握、災害時の地域連携)

- ・ AI を活用した災害時の建物情報把握、情報共有方法の提案がなされている点が評価できる。
- ・ 備蓄倉庫の1階配置、災害受入者への携帯電話充電の提供、マンホールトイレの設置など、災害時の地域貢献が可能となる点が評価できる。ただし、災害時の広域防災活動拠点として利用を想定している共用会議室へのアクセスについてさらなる工夫が期待される。

(環境保全・省エネルギー対策低炭素社会実現に向けた貢献)

- ・ 潜頭分離空調など、効果的な熱源・空調方式を採用し、ZEB Ready の計画となっている点が評価できる。
- ・ 開口部の工夫により日射負荷の削減を図るほか、要求水準以上の太陽光発電を設置するなど、積極的な提案がなされている点が評価できる。
- ・ 効果的な自然通風を確保する提案や、日射遮蔽等を考慮した凸型平面計画といった空調熱負荷の削減技術の実効性については、設計段階より季節や時間を踏まえた十分な具体的検証が期待される。

(施工管理・品質管理の方策)

- ・ BIM など ICT の活用によって、良好な施工が見込まれる点が評価できる。
- (周辺施設への配慮を含む環境保全対策、建設現場のワークライフバランスの推進)
- ・ 週休二日以上作業休所日を設けているなど、建設現場のワークライフバランスに関してその実現が見込まれる点が評価できる。ただし、騒音についての測定体制や具体的対策の検討など、周辺環境へのさらなる配慮が期待される。
 - ・ 女性職員の積極的な配置といった現場環境の提案については、構成員である元請けの建設企業が率先して取り組んでいただき、関連企業を含めた環境づくりが期待される。

ウ 維持管理・運営

(品質の維持・向上を図るための業務実施、管理体制)

- ・ 総括代理人、管理統括責任者、各業務責任者による三重のモニタリングなど、きめ細かいチェック体制が提案されている点が評価できる。

(緊急時・災害対応初動時等における適切な体制確保)

- ・ 緊急時における連絡体制や情報共有方法について具体的な提案がなされている点が評価できる。

(維持管理業務の実施方針、業務体制、具体的手法及びサービス向上の取組)

- ・ IT 技術を積極的に導入し有人業務と併用を図るなど、効率的な維持管理方法に関する提案が評価できる。

(施設の性能を適切に維持管理するための具体的な方策、事業終了時における施設性能の確実な担保)

- ・ 運営終了時の施設の引き渡しの手続きについて具体的に提案されている点が評価できる。

- ・ BIM の連携利用について提案されている点が評価できる。

(維持管理段階における地球環境負荷低減・経済性への取組)

- ・ 省エネ分科会や省エネミーティングの実施等、二酸化炭素排出量削減に資する具体的な提案がなされている点が評価できる。

(警備業務・庁舎運用等業務の実施方針、業務体制、具体的手法及びサービス向上の取組)

- ・ 警備業務・庁舎運用等業務について、きめ細かく堅実な業務の実施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係る実施計画)

- ・ 企業の実績を考慮し、堅実なサービスの提供が見込まれる点が高く評価できる。
- ・ アンケートの実施等利用者ニーズを把握するための具体的な提案がなされている点が高く評価できる。

(利用者ニーズを踏まえたサービス提供内容の充実)

- ・ 食事提供サービスについて売店と一体経営とすることで事業安定・継続性が図られている点が高く評価できる。
- ・ メニューのバリエーションやセルフレジの提案など、利用者のニーズに配慮した具体的な提案がなされている点が高く評価できる。

<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。