

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 11 条の規定により、宮古島第三宿舎（仮称）整備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。

令和 2 年 4 月 1 4 日

海上保安庁次長 上 原 淳

宮古島第三宿舎（仮称）整備事業

－ 事業者選定結果 －

令和2年4月14日

海上保安庁

I. 対象事業の概要

1. 事業の名称

宮古島第三宿舎（仮称）（以下「公務員宿舎」という。）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

ア. 立地場所 : 沖縄県宮古島市平良字下里

イ. 敷地面積 : 9,151.60 m²

ウ. 用途地域 : 指定なし

エ. 建ぺい率 / 容積率 : 60 / 200

3. 公共施設等の管理者等の名称

国土交通省大臣 赤羽 一嘉

（本事業の施設整備について事務の委任を受けた者

海上保安庁次長 上原 淳）

（本事業の維持管理・運営について事務の委任を受けた者

第十一管区海上保安本部長 葛西 正記）

4. 事業の目的

本事業は、公務員宿舎を新たに整備し、その維持管理を行うものであり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、良質かつ低廉な公共サービスの提供と民間の事業機会の創出を図ることを目的として行う。

5. 事業内容

本事業は、PFI 法に基づき、選定事業者が公務員宿舎を設計及び建設した後、公共施設等の管理者等である海上保安庁及び第十一管区海上保安本部（以下「海上保安庁」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（BT0（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並びに公務員宿舎の維持管理業務に係る対価として海上保安庁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令和14年3月末までの期間とする。

II. 経緯

1. 審査委員会の設置

審査に関して、有識者及び海上保安庁職員で構成する「宮古島第三宿舎（仮称）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。）を、海上保安庁に設置した。審査委員会は、事業者の選定基準に関する審議及び提出された事業提案の審査を行うものであり、審査委員会の構成は次のとおりである。

なお、審査委員会は非公開とした。

審査委員会の構成

役 職	氏 名	現 職 等
委員長	山内 弘隆	一橋大学 大学院経営管理研究科 特任教授
委 員	小松 幸夫	早稲田大学 理工学術院創造理工学部建築学科 教授
委 員	平田 京子	日本女子大学 家政学部住居学科 教授
委 員	山崎 智之	株式会社日本政策投資銀行 地域企画部 課長
委 員	石塚 智之	海上保安庁 総務部 主計管理官

2. 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は次のとおりである。

開催回	日 程	主な審議内容
第1回	令和元年9月25日	委員会の運営方法、特定事業選定における客観的評価及び落札者決定基準
第2回	令和2年1月29～31日	事業者提案の審査方法（持ち回り審議）
第3回	令和2年2月14日	事業者提案の審査及び事業者の選定
第4回	令和2年3月17～23日	事業者提案の審査講評（持ち回り審議）

3. 事業者選定手続きの経緯

事業者選定手続きの主な経緯は以下のとおりである。

- ・ 実施方針公表 令和元年8月1日
- ・ 特定事業選定 令和元年9月27日
- ・ 事業者募集（入札公告） 令和元年10月17日
- ・ 開札（入札価格の確認） 令和2年1月14日
- ・ 落札者決定 令和2年2月17日
- ・ 落札者との基本協定締結 令和2年3月16日
- ・ 事業者との事業契約締結 令和2年4月13日

Ⅲ. 事業者の選定

1. 事業者の選定方法

本事業は、設計及び建設段階から維持管理段階の各業務を通じて選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを統合的に評価することが必要であることから、落札者の決定に当たり、入札価格及び提案内容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。

海上保安庁は、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。

審査委員会は、落札者決定基準に基づき、提案の審査を行い、評価点を決定した。

海上保安庁は、この評価点を入札価格で除した値（総合評価値）が最も高い者を落札者として決定した。

2. 入札参加資格等要件の確認

以下の2グループから入札参加表明があり、全てのグループが入札参加資格要件を充足していることが確認された。

入札参加グループ

登録受付 番号	入札参加 グループ名	グループ構成員	
		代表企業	
01	株式会社屋部 土建を代表企業 とするグル ープ	代表企業	株式会社屋部土建
		設計担当企業	株式会社東畑建築事務所
		建設担当企業	株式会社屋部土建
		工事監理担当企業	株式会社東畑建築事務所
		維持管理担当企業	セコム琉球株式会社
		ファイナンシャル アドバイザー企業	NECキャピタルソリューション株式会社
02	株式会社合人 社計画研究所 を代表企業と するグループ	代表企業	株式会社合人社計画研究所
		設計担当企業	株式会社国建
		建設担当企業	株式会社福地組
		工事監理担当企業	株式会社国建
		維持管理担当企業	株式会社合人社計画研究所

3. 入札価格の確認

海上保安庁は、上記2グループからの入札を受け、開札を行い、当該2グループの入札価格を確認した結果、当該2グループともに当庁予定価格の範囲内であり、落札者選定の対象とした。

4. 基礎審査

審査委員会は、当該2グループの提案内容に基づき基礎審査を行い、両者とも落札者決定基準に示す基礎審査項目を充足していることを確認し、基礎点40点を付与した。

5. 定量的審査

審査委員会は、基礎審査を通過した当該2グループの提案内容に基づき、落札者決定基準に示す定量的審査項目の各評価事項について評価を行い、各提案の評価点を決定した。

定量的審査の結果は次表のとおりである。

定量的審査結果

評価事項	評価項目		配点	【01】	【02】
				評価点	評価点
事業計画に係る事項	資金調達計画		2.00	1.08	1.08
	事業実施体制		3.00	1.86	2.04
	リスクへの対応		2.00	0.76	0.92
	小計		7.00	3.70	4.04
施設整備計画に係る事項	都市景観、周辺環境への配慮	景観、配置計画	5.00	3.80	1.30
		周辺環境保全	5.00	3.00	1.20
	居住性	住戸計画	7.00	2.80	4.20
		機能性・快適性・安全性	8.00	6.08	1.92
	省資源・経済性	省資源・環境負荷低減	5.00	3.10	1.90
		経済性	6.00	4.20	2.40
	その他	施工計画	6.00	3.24	2.40
	小計		42.00	26.22	15.32
維持管理計画に係る事項	一般管理業務提案の妥当性		4.00	1.52	1.28
	保守点検業務提案の妥当性		3.00	0.72	0.36
	小計		7.00	2.24	1.64
附随的業務に係る事項	事業内容・事業計画		4.00	0.72	0.72
	小計		4.00	0.72	0.72
加点（定量的審査評価）合計			60.00	32.88	21.72

※ 審査過程において、入札参加グループ名・構成企業名及び入札価格等は開示されていない。

6. 総合評価及び落札者の決定

海上保安庁は、本事業の落札者決定基準に基づき、その評価点を入札価格で除した値（総合評価値）を算出し、総合評価値が最も高い「株式会社屋部土建を代表企業とするグループ」を落札者として決定した。

- (1) 落札者名：株式会社屋部土建を代表企業とするグループ
- (2) 入札価格：2,058,300,000円（税抜き）

(3) 予定価格：2,228,692,103円（税抜き）

(4) V F M：約9.38%

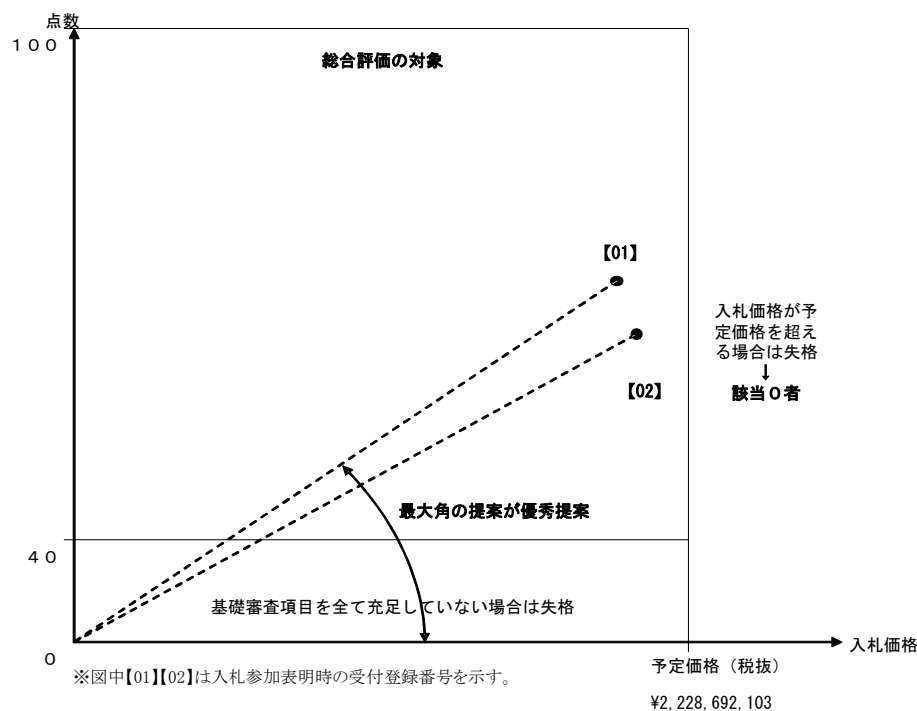
※ V F M（Value For Money）の評価に当たっては、「V F M（Value For Money）に関するガイドライン（平成30年10月23日）に準じ、本事業を海上保安庁が直接実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担額の現在価値（= P S C（Public Sector Comparator））と P F I 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担額の現在価値（= P F I 事業のライフサイクルコスト）を比較している。上記9.38%とは、P S Cに対する、P S Cと P F I 事業のライフサイクルコストの差分の比率を示している。

なお、P S Cと P F I 事業のライフサイクルコストを算定するに当たっては、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、予定価格や入札価格とは一致しない。

総合評価値一覧

区分	満点	【01】株式会社屋部土建を代表企業とするグループ	【02】株式会社合人社計画研究所を代表企業とするグループ
評価点総合計 (評価点)	100	72.88	61.72
入札価格 (税抜き・円)		2,058,300,000	2,191,729,854
総合評価値 (評価点総合計÷入札価格 ×10 ⁹)		35.41	28.16

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。

IV. 審査講評

審査委員会における定量的審査の内容は次のとおりである。

1. 総評

本事業においては、2グループからの提案があり、競争性が発揮されたことに加え、事業計画地の周辺環境との調和、景観及び入居者に対する居住環境への配慮、省資源・環境負荷低減等、諸条件が組み込まれ、かつ限られた期間の中で、民間のノウハウ、工夫を活かした多くの提案がなされたことは、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。

落札した01グループは、施設整備計画として、エントランスプラザを含めた配置計画やスケルトンインフィルを意識した宿舍棟の将来可変性についての提案が高く評価された。特に、エントランスプラザや多目的広場などについては、地域交流・コミュニティ形成に寄与することが期待される提案であるとともに、屋上断熱、雨水の再利用等、民間の工夫がみられる提案であった。

今後、事業実施に当たり、選定事業者においては、そのノウハウを最大限に活かして提案事項を確実に実現するとともに、海上保安庁と選定事業者が良好な関係を構築しつつ、互いに柔軟な協議を積極的に行い、本事業がPFI事業としての効果を持続できることが望まれる。

2. 個別総評

評価項目ごとの審査に当たっての着眼点及び主に評価された内容は次のとおりである。

なお、表中、【01】は、登録受付番号01グループ（株式会社屋部土建を代表企業とするグループ）を、【02】は、登録受付番号02グループ（株式会社合人社計画研究所を代表企業とするグループ）を示す。

（1）事業計画に係る事項

評価項目	審査の内容
資金調達計画	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、金利負担軽減などコストの観点から見た工夫・検討に着目し審査した。 両者とも有事にも対応できる計画が立てられていた点を評価した。
事業実施体制	本事業への理解及び取組姿勢や、本事業を確実に遂行できる実施体制について、事業実施体制の信頼性、代表企業及び構成企業それぞれの役割、責任の明確性、適切性などに着目し審査した。 【01】については、沖縄・宮古島での実績が多い点を評価した。 【02】については、同種業務の実績が豊富で、事業を確実に実施できる体制が提案されている点を評価した。
リスクへの対応	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審査した。 両者とも問題なくリスク対応できる計画が立てられていた点を評価した。このうち、【02】についてはリスク顕在化時の対応など具体的な提案がされている点を評価した。

(2) 施設整備計画に係る事項

評価項目	審査の内容
景観・配置計画	<p>景観及び周辺地域との調和に配慮したデザイン、周辺環境に配慮した配置計画・外構計画、公務員宿舎としての適切性などに着目して審査した。</p> <p>両者ともシンプルで周辺地域との調和に配慮したデザインが提案されている点を評価した。</p> <p>【01】については、どのエリアを何に使うかが明確である点、エントランスプラザの設置等、優れた配置計画を評価した。特に多目的広場については、地域社会に寄与する将来性を評価した。</p>
周辺環境保全	<p>日照障害等周辺に与える影響の低減、周辺環境と調和の取れた緑化計画、地域社会との融合のための配慮等に着目して審査した。</p> <p>【01】については、緑化率が高く、居住者の利便性を配慮したエントランスプラザのベンチの配置等を評価した。</p> <p>【02】については、緑化率が低いものの、施工中の周辺環境への配慮の提案が多い点を評価した。</p>
住戸計画	<p>ゾーニング・間取り、動線計画、収納スペースの確保、住戸の安全性などに着目し審査した。</p> <p>【01】については、要求水準を上回る壁面収納を設置している点を評価した。</p> <p>【02】については、廊下が短くて合理的な間取りである点、浴室に窓があり風通しが良いことから防カビ等が期待できる点、地元の事情に合わせた優れた部屋の配置等を評価した。</p>
機能性・快適性・安全性	<p>室内環境性、人体に無害な材料の使用、バリアフリー及びユニバーサルデザイン、居住者のコミュニティ形成を図る住棟計画、附属施設及びごみ集積所などの配置計画等に着目し審査した。</p> <p>【01】については、コミュニティ形成に寄与することが期待できるラウンジが設置されることを評価した。また、床スラブを厚くするなど、騒音対策を講じていることも評価した。</p> <p>【02】については、駐車場からスロープ等で直接部屋に行ける利便性を評価した。</p>
省資源・環境負荷低減	<p>環境負荷の抑制、自然エネルギーの活用、エネルギー使用量の削減、建設副産物の発生抑制・再資源化、循環資源に配慮した材料の使用、CASBEE等に基づく環境配慮計画などに着目して審査した。</p> <p>【01】については、CASBEEでA評価となっていることに加え、屋上断熱についての提案、雨水利用についての提案、コンクリートの質が確保しやすいプレキャスト工法についての提案がされていたことを評価した。また、スケルトンインフィルを考慮し、高強度のコンクリートを採用していることから、中の可変性を有している点も評価した。</p> <p>【02】については、CASBEEでA評価となっていることを評価した。</p>
経済性	<p>フレキシビリティ、用途変更への対応、保全性、ライフサイクルコストの低減などに着目して審査した。</p> <p>【01】については、配線系設備の交換の容易性やスケルトンインフィルを考慮した将来の可変性を評価した。</p> <p>【02】については、間仕切りの使用により、2つの住戸を1つにできる将来的な可変性を評価した。</p>

<p>施工計画</p>	<p>品質保証、施工工程等の確実性・適切性、工期の短縮、周辺住民への安全確保・周辺環境保全などに着目して審査した。</p> <p>【01】については、モデルルームの製作についての提案、BIMの使用についての提案がされている点を評価した。</p> <p>【02】については、BIMの使用についての提案がされている点を評価した。</p>
-------------	--

(3) 維持管理計画に係る事項

評価項目	審査の内容
<p>一般管理業務提案の妥当性</p>	<p>提案の具体性、コスト削減の工夫などの点に着目して審査した。</p> <p>両者とも要求水準に示した業務に沿った計画が立てられていた点を評価した。このうち、【01】については、AEDの設置や軽微な日常的修繕等をする管理者を常駐させる等、具体的な提案がされている点を評価した。</p>
<p>保守点検業務提案の妥当性</p>	<p>提案の具体性、コスト削減の工夫、省エネ・省CO₂に関する活動などの点に着目して審査した。</p> <p>両者とも保守点検業務において適切な管理レベルの維持にかかる提案がされている点を評価した。</p>

(4) 附帯的事業に係る事項

評価項目	審査の内容
<p>事業内容 ・ 事業計画</p>	<p>事業の適切性、周辺地域、入居者のニーズ、事業の採算性・安定性確保、公務員宿舍とのリスクの分離などの点に着目して審査した。</p> <p>両者とも自動販売機等設置の提案があり、飲食物の提供が可能な点を評価した。</p>