

国は、「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7条第1項の規定により、在エジプト日本国  
大使館新事務所整備等事業の民間事業者を選定したので、同法第8条の規定に  
より客観的評価の結果をここに公表する。

平成17年4月6日

外務大臣 町村 信孝

在エジプト日本国大使館新事務所整備等事業  
民間事業者選定結果

平成17年4月

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

在エジプト日本国大使館新事務所整備等事業

### (2) 事業場所

エジプト・アラブ共和国 カイロ市

### (3) 事業期間

平成17年3月23日～平成37年3月31日

### (4) 事業目的

エジプト・アラブ共和国カイロ市に、中東・アフリカにおける拠点公館としてふさわしい施設環境を有する在エジプト日本国大使館を建設することによって、機能的かつ効果的な外交活動、経済協力、邦人保護、文化交流等を進めるとともに、在留邦人及び在外公館利用者のサービス・利便性の向上等に資する

### (5) 事業内容

PFI事業（BTO方式）による在エジプト日本国大使館新事務所の設計、監理、建設、維持管理業務

### (6) 契約の相手方

在エジプト日本大使館ファシリティマネジメント株式会社  
大成建設グループ（4.(2)(イ)参照）が設立した特別目的会社

### (7) 事業費

約44億円（契約額）（内建設費相当分：19億円）

## 2. 経緯

事業契約締結までの主な経緯は次のとおり。

年 月	内容
平成16年4月	(1) 第一次募集要項等の公表
	(2) 第一次募集要項等に関する説明会
	(3) 第一次募集要項等に対する質問受付
	(4) 第一次募集要項等に対する質問回答
6月	(5) 第一次提案書等受付
	(6) 第一次審査結果の通知
8月	(7) 第二次募集要項等の交付
	(8) 第二次募集要項等に対する質問受付
10月	(9) 第二次募集要項等に対する質問回答
11月	(10) 第二次提案書等受付
12月	(11) 第二次審査結果の通知
平成17年2月	(12) 基本協定の締結
3月	(13) 事業契約の締結

## 3. 事業者選定方法

### (1) 事業者選定方法の概要

本件事業を実施するPFI事業者には、PFIに関する知識のみならず、法制度、商習慣、気候、社会状況などが日本国内とは異なる外国（特にエジプト・アラブ共和国）における施設の建設、維持管理に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、契約事業者の決定にあたっては、価格及びその他の条件によって契約予定者を決定する公募プロポーザル方針を採用した。

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、実績等の有無を審査する「第一次審査」と、応募者の具体的提案内容を審査する「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

国が公募プロポーザル方式を実施するに当たり、専門的見地からの意見を参考とするために、「在エジプト日本国大使館新事務所整備等計画に係る審査委員会」(以下「審査委員会」)を設置した。審査委員会は、各提案について審査を行った上で優先交渉権者及び次点交渉権者の候補者を国に報告し、国はこれを受けて優先交渉権者を決定した。

## (3) 審査委員会

### 審査事項

審査委員会は、本件事業のプロポーザル評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準、応募者から提出された応募書類の審査及び評価等について審議を行った。

### 構成

審査委員会は学識経験者、有識者及び国の職員から構成される。

審査委員会のメンバーは以下のとおり。

### 委員長

山内 弘隆 一橋大学大学院商学研究科長 商学部長

### 委員

片倉 邦雄 (社)日本伊弘協会 常任理事、(財)中東経済研究所理事

谷口 汎邦 東京工業大学名誉教授

中司 文典 (株)横浜国際平和会議場常務取締役

上月 豊久 外務省大臣官房会計課長

能化 正樹 外務省大臣官房在外公館課長

岡 浩 外務省中東アフリカ局中東第一課長

#### 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提案等を行う参加者として適正な資格及び必要な能力（本件事業の基本的考え方など提案含む）があると認められるかを審査するものである。

（競争参加資格要件の詳細については、第一次募集要項を参照されたい。）

##### (2) 応募状況

平成16年6月1日に2グループの応募があり、審査の結果両グループともに第二次審査への参加が可能であることが確認され、平成16年7月7日に第二次募集要項等交付の候補者に選定したことを受け通知した。

第二次審査参加グループは次の通り。

##### (イ) 大成建設グループ

構成企業 大成建設株式会社（代表企業）

日立プラント建設株式会社

協力企業 大成UKリミテッド、株式会社丸ノ内建築事務所、ケアサービス

出資企業 住友商事株式会社

##### (ロ) 鹿島グループ

構成企業 鹿島建設株式会社（代表企業）

三菱商事株式会社、三井物産株式会社、株式会社日建設計

協力企業 総合警備保障株式会社、Mtw Zander CONTRACT

出資企業 株式会社きんでん

#### 5. 第二次審査

### (1) 第二次審査の概要

第二次審査は、優先交渉権者を決定するため、第二次審査参加者の提案内容などを審査するものである。

第二次審査は、基礎審査（基礎点300点）加点審査（700点）の2段階に分けて計1000点満点で審査する。基礎審査は、事業計画、施設整備、維持管理の3項目の内、予め設定された必須項目が全て達成されているかどうかの確認を行い、全項目を満たした者には基礎点を付与し、最終的に全項目を満たさない者は失格とする。加点審査は、事業提案内容について、事業計画、セキュリティー、施設整備、維持管理の4つに区分の上、詳細審査項目を設定して審査を行う。

総合評価点は、基礎点に加点審査の得点を加算し、事業提案に基づく価格で除したものとする。

### (2) 第二次審査結果概要

	大成建設グループ	鹿島建設グループ
総合評価点	1925	1575
提案価格	約44億円	約49億円
総合順位	1	2

### (3) 施設提案イメージ

同グループの提案イメージ図等を別紙（PDF形式）に示す。

なお、本図は参考資料として提案されたものであり、実際の建築イメージとは異なる。

### (4) VFM評価

優先交渉権者の提案内容に基づきVFMの評価を行った結果、約15%のVFMがあることが確認された。

## 6. 審査総評

### (1) 総評

本件事業は海外で実施するものであるため日本国内とは異なる困難性を伴う事業であるが、いずれの応募提案もこの困難性に対し各応募者のノウハウなどを生かしつつ、要求水準の充足のみに留まらず、より価値のある内容を目指したものであった。秘密保全やセキュリティーといった大使館機能の特殊事情による制限にも拘らず、施設を利用する上での快適性・利便性と安全性・コストを共存させるべく考案された提案から、各グループともに優れた実力を有していることを見とることができる。また、地域性に関する取り組みなど、各グループのノウハウを活かした創意工夫も見られた。

### (2) 各グループの提案に関する講評

#### (イ) 大成建設グループ提案講評

##### ( ) 事業計画

実施方針、実施体制、各種リスクへの対応等について具体的に検討されており、評価できる。また、事業構築に関しては具体性があり、コンソーシアム内の責任分担が明確である。

一方、体制に関して代表企業にその役割・リスクが集中している点、スケジュールに関して支店設立時期の実現可能性等、比較的余裕が少ない点等について、検討の余地が残る。

##### ( ) セキュリティー

本件の敷地条件を適切に認識したセキュリティー計画、コンソーシアム内の情報セキュリティー対策について具体的かつ実効的な検討がされており、評価できる。

##### ( ) 施設整備



景観・意匠計画、建築計画、外構計画、電気設備計画に関して、具体的かつ実効的に検討されており、評価できる。具体的に、景観・意匠計画に関しては周辺との調和性、バランスの良さが、建築計画に関しては緑の配置、共有エリアの考え方の適切性、快適性、機能維持対策の実効性が、外構計画に関しては大使館としての品格性が、電気設備計画に関しては停電等の対策が特に評価できる。

一方、施設計画に関してはバリアフリー計画について、構造計画に関しては現地事情の勘案について、環境対策に関しては間接利用型自然エネルギーの利用について、各々検討の余地が残る。

( ) 維持管理

環境対策、国のコスト低減に関して、具体的な検討がなされており、評価できる。また、修繕計画についても耐用年数の考慮等妥当と考えられる。

一方、実施体制については常駐責任者への負荷が大きい点、日常業務について内外の連絡体制の緊密性については、検討の余地が残る。

(口) 鹿島グループ提案講評

( ) 事業計画

実施方針、実施体制、各種リスクへの対応、資金計画について、具体的かつ実効的に検討されており、評価できる。

一方、スケジュールに関しては基本設計の開始時期、事業構築に関して資金調達は詰められているものの、維持管理業務の実施について、責任分担の明確性や具体性の面でやや不安が残る。

( ) セキュリティー

セキュリティー対策の対応体制、対応方法、利用者の利便性とセキュリティーとを両立させる工夫について、具体的かつ実効的な検討がなされて

おり、評価できる。

一方、本件の敷地条件を踏まえたセキュリティー計画については、やや適切性に欠ける。

( ) 施設整備

構造計画、LCC 低減方策等が具体的かつ実効的に検討されており、評価できる。具体的には、構造計画に関して、現地事情を踏まえている点、LCC 低減方策に関して、ビルマネジメントシステムにエネルギー管理システムを導入している点が、特に評価できる。

一方、景観・意匠計画に関しては周辺の環境を踏まえた対策、配置計画に関しては配置上の安全性、施設計画に関しては各エリアの区分け、バリアフリー計画、外構計画に関してはセキュリティーの観点からの実効性に関して、検討が不十分である。

( ) 維持管理

実施方針・実施体制、入構管理業務の実施計画に関して、具体的な検討がなされており、評価できる。

一方、衛生管理業務・廃棄物処理業務の実効性、環境対策・国のコスト縮減策の実現可能性について不安が残る。

( 参考 1 )



建物概要	在エジプト日本国大使館新事務所整備等事業
建物場所	No.1052 Hod El Guezira No.1,Gazayer Fasl Thani on the Nile corniche Basateen and Dar El Salam Maadi, Cairo, Arab Republic of Egypt (エジプト・アラブ共和国 カイロ)
敷地面積	4 4 2 1 m <sup>2</sup>
建物面積	建築面積 約 2 1 0 0 m <sup>2</sup> / 延床面積 約 8 2 0 0 m <sup>2</sup>
構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階

( 参考 2 )

今後の事業スケジュール

事業契約締結後のスケジュールは、以下を予定している。

- ( ) 設計・建設期間 平成 17 年 ( 2005 年 ) 4 月から 26 ヶ月
  
- ( ) 所有権移転 竣工後、所要の手続きを経た後に移転
  
- ( ) 大使館事務所の  
使用開始 所有権移転後、入居時点より
  
- ( ) 維持管理期間 所有権移転後から平成 37 年 ( 2025 年 ) 3 月