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、海上保安庁宿舎(鹿児島)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 8 年 11 月 11 日

海上保安庁長官　宮澤　康一

海上保安庁宿舎（鹿児島）整備事業
客観的評価結果

令和８年１１月

海上保安庁

第1章　事業内容に関する事項 1
　1．事業名称 1
　2．事業に供される公共施設等の種類等 1
　3．計画地 1
　4．事業内容 1
　5．事業の範囲 1
　6．事業スケジュール 2
第2章　落札者の選定に関する事項 2
　1．落札者選定方式 2
　2．落札者選定方法 2
　3．落札者選定の体制 2
　4．落札者選定までの経緯 3
　5．審査委員会の開催経過 4
　6．審査の手順 5
第3章　落札者の選定結果 8
第4章　審査講評 16

第１章　事業内容に関する事項

１．事業名称

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業

２．事業に供される公共施設等の種類等

国家公務員宿舎及びこれに附帯する工作物その他の施設(以下総称して「本施設」という。)

３．計画地

鹿児島県鹿児島市西谷山二丁目４番１号、４番２号

４．事業内容

本事業は、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。以下「PFI 法」という。）第７条に基づき選定された事業として、開札の結果、落札者とされた者が、本事業を遂行することを目的とする特別目的会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定められる株式会社。以下「事業者」という。）を設立し、当該事業者が、落札者の提案に基づき、いわゆる BTO（Build Transfer Operate）方式により、本施設の施設整備及び維持管理に関する業務を行うものである。

５．事業の範囲

⑴　施設整備業務

イ　設計業務（設計及び必要となる調査、手続）

ロ　建設業務（工事及び必要となる調査、手続、近隣対応、電波障害対策等）

ハ　工事監理業務

ニ　その他これらを実施する上で必要な関連業務

⑵　維持管理業務

イ　一般管理業務

ロ　長期修繕計画策定業務

ハ　消防用設備等保守点検業務

ニ　給水設備清掃等業務

ホ　その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務

ヘ　建築基準法第 12 条点検業務

ト　その他これらを実施する上で必要な関連業務

⑶　附帯事業（任意）

民間収益施設の維持管理・運営業務

６．　事業スケジュール

事業期間

契約締結日～令和 27 年 3 月 31 日

第2章.　落札者の選定に関する事項

１．　落札者選定方式

事業者となる特別目的会社を設立する落札者の選定にあたっては、事業計画（本施設の施設整備、維持管理・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。

２．　落札者選定方法

審査は、応募者の競争参加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。第一次審査における審査結果は、第二次審査のための事業提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査に第一次審査の結果は影響しない。

３．　落札者選定の体制

海上保安庁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参考とするために、「海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。)を設置した。審査委員会は、入札参加者から提出された事業提案を審査及び評価し、その結果に基づき、海上保安庁が落札者の選定を行った。

審査委員会は以下の延べ 6 名で構成された。

委員長	川崎　一泰	中央大学　総合政策学部　教授
委員	井口　雅登	日本大学　理工学部　　建築学科　准教授
委員	天神　良久	東洋大学　大学院経済学研究科　公民連携専攻　客員教授
委員	平田　京子	日本女子大学　建築デザイン学部　建築デザイン学科　教授
委員	大塚　久司	海上保安庁　総務部　主計管理官（令和 8 年 7 月 30 日以前）
委員	村本　克巳	同上（令和 8 年 7 月 31 日以降）

4. 落札者選定までの経緯

落札者選定までの経緯は以下のとおりである。

年月日	事　項
令和8年3月3日	入札説明書等の公表
令和8年3月17日	入札説明書等に関する説明会
令和8年3月3日 ～3月25日	第1回入札説明書等に関する質問回答の受付
令和8年4月3日	第1回質問回答（一次審査に関する質問）の公表
令和8年4月22日	第1回質問回答（一次審査に関する質問以外）の公表及び修正資料の公表
令和8年4月22日 ～5月13日	入札参加表明書等の受付
令和8年5月28日	入札参加資格の結果を通知
令和8年5月28日 ～6月5日	第2回入札説明書等に関する質問回答の受付
令和8年7月7日	第2回質問回答の公表及び修正資料の公表
令和8年7月17日 ～7月29日	入札提出書類の受付
令和8年7月30日	開札
令和8年9月30日	提案書プレゼンテーション、二次審査、落札者の決定

5. 審査委員会の開催経過

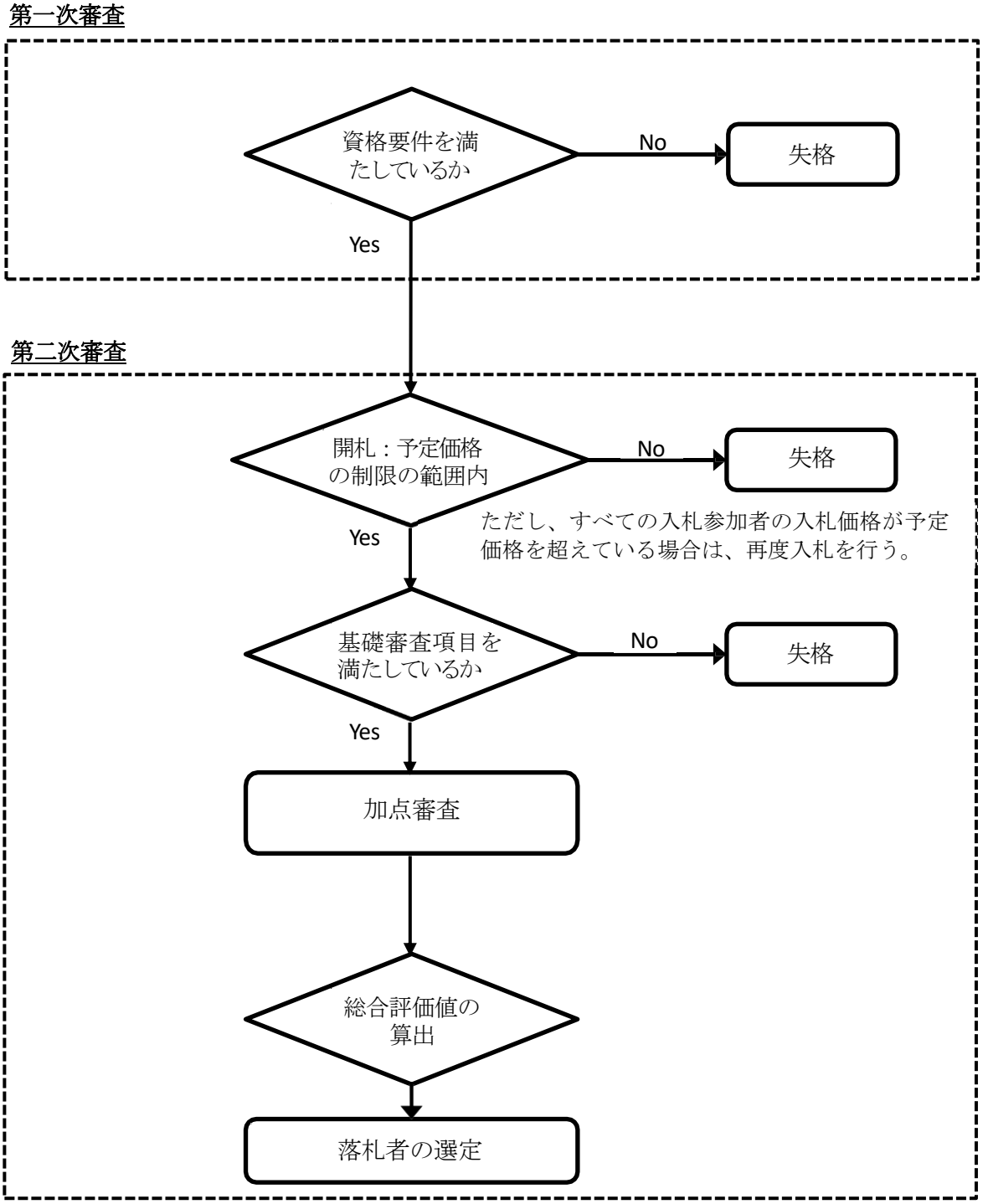
本事業における審査委員会の開催経過は、以下のとおりである。

開催回	日程	内容
第1回	令和7年9月8日（月）	・実施方針及び要求水準書（案）に係る意見伺い
第2回	令和8年1月19日（月）	・要求水準書（案）の変更点の説明及び意見伺い ・入札説明書及び落札者選定基準の説明及び意見伺い ・特定事業選定に係る意見伺い
第3回	令和8年8月26日（水）	・事業者提案内容の報告 ・事業者への事前質問の整理
第4回	令和8年9月30日（水）	・プレゼンテーション・ヒアリング ・提案審査（意見交換・最終評価） ・落札者の選定 ・審査講評
第5回	令和8年10月20日（火）	・客観的評価の確認

6． 審査の手順

(1) 審査のフロー

審査の手順を以下に示す。



(2) 第一次審査

応募者が備えるべき参加資格要件を満たしているかどうかの確認を行った。

(3) 第二次審査

イ 入札価格の確認

入札価格が予定価格の範囲内か否かの確認を行った。

ロ 基礎審査

提案書に記載された内容が基礎審査項目を満たしているかについて審査を行った。基礎審査項目を全て満たしている場合は満点の 40 点を付与した。

ハ 加点審査

基礎審査項目を満たしていた提案について、以下に示す加点審査項目に基づき加点審査を行った。加算点は 60 点満点とし、加点付与基準に基づき得点を付与した。

【加点審査項目】

<table>
<tr><th colspan="3">項目</th><th colspan="2">配点</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">事業計画</td><td>実施体制・事業運営</td><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">2</td></tr>
<tr><td>資金調達・収支計画</td></tr>
<tr><td rowspan="16">施設整備計画</td><td rowspan="4">居住環境・コミュニティ形成の向上</td><td>利便性</td><td>12</td><td rowspan="16">52</td></tr>
<tr><td>快適性</td><td>12</td></tr>
<tr><td>交流・子育て環境</td><td rowspan="2">6</td></tr>
<tr><td>バリアフリー・ユニバーサルデザイン</td></tr>
<tr><td rowspan="2">周辺への配慮</td><td>景観性</td><td rowspan="2">4</td></tr>
<tr><td>近隣施設等への配慮</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地球環境への配慮</td><td>エネルギー使用量の削減及び省資源化への取り組み</td><td rowspan="3">5</td></tr>
<tr><td>CASBEE 等に基づく環境配慮計画</td></tr>
<tr><td>使用する材料への配慮</td></tr>
<tr><td rowspan="2">安全性</td><td>防災機能</td><td rowspan="2">4</td></tr>
<tr><td>防犯機能</td></tr>
<tr><td rowspan="2">経済性</td><td>保全性（作業性/更新性）</td><td rowspan="2">6</td></tr>
<tr><td>ライフサイクルコストの低減</td></tr>
<tr><td rowspan="5">施工計画</td><td>品質保証</td><td rowspan="5">3</td></tr>
<tr><td>施工工程等の確実性、適切性</td></tr>
<tr><td>安全確保、周辺環境保全</td></tr>
<tr><td>環境配慮</td></tr>
<tr><td>適切な工期の確保</td></tr>
</table>

維持管理計画	維持管理業務	業務実施体制、業務プロセス	4	4
		生活環境の向上		
		省エネに関する活動の実施		
附帯事業計画	事業内容・事業計画	事業の適切性・採算性・リスク分担	2	2
合計			60	

【加点付与基準】

評価ランク	判断基準	採点比率
A	特に優れている	当該項目の配点×1.00
B	AとCの中間	当該項目の配点×0.75
C	優れている	当該項目の配点×0.50
D	CとEの中間	当該項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度	当該項目の配点×0.00

(4) 総合評価値の算出

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、基礎審査と加点審査によって得られる点数の合計を入札価格で除した数値（以下、「総合評価値」という。）の最も高い者を落札者とした。

第3章. 落札者の選定結果

(1) 第一次審査結果

令和8年3月3日に入札公告を行い、令和8年4月22日～5月13日に入札参加表明書等を受け付けたところ、以下の2グループから提出があった。

海上保安庁は第一次審査を行い、2グループの入札参加資格を確認し、令和8年5月28日に入札参加資格を有することを通知した。

登録受付番号	施26007-01	施26007-02
グループ名	合人社計画研究所グループ	ユーミーコーポレーショングループ
代表企業	株式会社合人社計画研究所	ユーミーコーポレーション株式会社
構成員	株式会社あい設計九州支社 永園設計株式会社 西松建設株式会社九州支社 テクノ冷熱株式会社	株式会社東条設計 株式会社橋口組

なお、事業者選定審査委員会による審査にあたっては、審査の公平性を期すため、提案書等のすべての書類において参加グループの企業名は伏せ、登録受付番号で識別して評価を行った。

(2) 第二次審査結果

イ 入札価格の確認結果

提案書を提出した入札参加者の立会いのもとで令和8年7月30日に開札を行い、2グループとも入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

ロ 基礎審査結果

事業提案が基礎審査項目を満たしているかについて審査を行い、施26007-01については、すべての基礎審査項目を満たしていることを確認したため、基礎点40点を付与した。

施26007-02については、基礎審査項目を満たしていなかったため、失格とした。

ハ 加点審査結果

基礎審査項目を満たした提案について、審査委員会において加点審査項目に基づき加点審査を行った。審査に際しては、提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施し審査を行った。

加点審査の結果及び各加点審査項目に対する評価コメントは以下のとおりである。

【加点審査の結果】

項目	評価項目		様式	配点	施26007-01 得点
事業計画	実施体制・事業運営/資金調達・収支計画		6-6	2点	1.00
	（計）			2点	1.00
施設整備計画	居住環境・コミュニティ形成の向上	利便性	7-2	12点	8.40
		快適性	7-3	12点	9.60
		交流・子育て環境/バリアフリー・ユニバーサルデザイン	7-4	6点	3.90
	周辺への配慮	景観性/近隣施設等への配慮	7-5	4点	2.20
	地球環境への配慮	エネルギー使用量の削減及び省資源化への取り組み/CASBEE等に基づく環境配慮計画/使用する材料への配慮	7-6	5点	3.00
	安全性	防災機能/防犯機能	7-7	4点	2.60
	経済性	保全性（作業性/更新性）/ライフサイクルコストの低減	7-8	6点	3.60
	施工計画	品質保証/施工工程等の確実性、適切性/安全確保、周辺環境保全/環境配慮/適切な工期の確保	7-9	3点	1.50
	（計）			52点	34.80
維持管理計画	維持管理業務	業務実施体制、業務プロセス/コスト縮減の工夫/居住者の生活環境の向上/省エネに関する活動の実施	9-2	4点	2.00
	（計）			4点	2.00
附帯事業計画	事業内容・事業計画	事業の適切性・採算性・リスク分担	10-2	2点	1.80
	（計）			2点	1.80
（A）加点審査点				60点	39.60

【評価コメント】

項目			評価コメント抜粋
事業計画	実施体制・事業運営		・長期不在、入退去集中、桜島の降灰など、本事情特有の背景に言及されている。 ・リスクの洗い出しと管理体制が明記されている。 ・PFI の経験も豊富である。 ・コスト上昇制御、換気システム等の品質確保の記載がされている。 ・本事業の目的と施設の役割は十分に理解され、対応している。 ・リスク、資金調達・収支計画については記載されているが、やや抽象的である。
	資金調達・収支計画		・コストと資金計画について計画が示されている。 ・劣後融資枠について言及があるが、融資枠が不明である。
施設整備計画	居住環境・コミュニティ形成の向上	利便性	・エントランスホールをうまく活用し、動線計画がなされている。引っ越し時の動線も考えられており、優れた計画と評価できる。 ・ごみ集積場も雨にぬれずに 24 時間ゴミ出しが可能な計画となっており、臭気や湿気の発生を抑える工夫がなされている点は評価できる。 ・自走式駐車場であるが、ふれあい広場を設置し、コミュニティ形成を促進したり、異動集中時の待機スペースに活用したりできるように工夫がされている。 ・公道から駐車場へは同一の道路からのアクセスである。 ・ごみ集積場までは少し距離がある。 ・車出入口２カ所、自走式が 118 台あり、維持管理費の増加が考えられるが、居住者にやさしい動線計画である。 ・多様な利用者・使い方へ配慮した計画となっている。 ・車両などの動線計画、車椅子配慮は明確である。荷物の搬入とエントランスの動線計画が合理的であるため、引っ越しのための工夫はなされている。

項目			評価コメント抜粋
施設整備計画	居住環境・コミュニティ形成の向上	利便性	・エントランスホールの広さと円形椅子の計画がユニークで、コミュニティ形成にも一役買えそうである。 ・連続した集会室をもち、集会室内もコワーキングスペースからイベントまで幅広く使用できる使用が想定されており、日常の利用度を上げる設計となっている。 ・ふれあい広場が隣接し、敷地の中でまとまった緑地をもっている。 ・宅配ボックスの数は標準的だが、増設が可能とある。
		快適性	・キッチンが狭め、居室の天井高は 2.4m であるが、アルコーブや間口の大きさなど、快適性を向上させる工夫がされている。カビ対策として孔あきボードや除湿器の提案がある。遮音等級３など遮音に対する考慮もなされている。 ・住居平面図は標準的であるが、収納のためのウォークインクローゼットが特徴である。 ・付属のコインランドリーと対応した、大量・大型の洗濯に配慮している。 ・結露を防ぐための穴あきボードの使用などが見られる。 ・3D モデルを活用した、環境シミュレーションを実施している。 ・遮音性には十分に配慮がなされている。スラブ厚や界壁の性能、省エネ等級への配慮もすぐれている。
		交流・子育て環境	・集会室が多目的に使えるような工夫がなされており、優れた提案である。 ・集会スペースが、コワーキングスペースとして利用可能である。 ・ふれあいスペースが車路に近い点は対策が必要である。 ・ふれあい広場で広さが十分にとられており、幼児の遊び、ボール遊びなどは可能となっている。 ・かまどベンチがある。ベンチで子どもを見守れる。 ・交流と子育てを誘発する環境に資するものとし

項目			評価コメント抜粋
施設整備計画	居住環境・コミュニティ形成の向上	交流・子育て環境	て、エントランスホールに隣接する集会室の使用率を上げる工夫があり、エントランスと集会室が連続的に使われると、大きな空間として活用できるようになっている。
		バリアフリー・ユニバーサルデザイン	・バリアフリー住戸を1階に集中して配置している。 ・住宅内に車いすの移動ができるスペースが確保されている。 ・災害時等の避難に際しエレベータ不要で移動が容易である。
	周辺への配慮	景観性	・地元の特性を踏まえた色彩計画を採用している。 ・8階建てではあるが、L型の2棟にしたため、ボリューム感が少なくなっている。 ・敷地を車両の駐車場でいっぱいにはしていない。敷地の端部は駐車場にしているために住棟がセットバックしており、圧迫感はなくなっている。 ・色合いは落ち着いた色調となっている。緑の生け垣はパースと同じに仕上がるか分からないものの緑が連続しており、ボリュームを感じる。 ・木調外装材が松となっており、地域性を取り入れている。
		近隣施設等への配慮	・児童相談所への配慮もなされている。 ・西向きにはパネルを設置し、近隣施設に配慮している。 ・周辺への日影による影響を最小化している。住棟バルコニーを西側に向けないことで、周辺の建物に配慮している。 ・車のヘッドライトへの配慮などが行われている。
	地球環境への配慮	エネルギー使用量の削減及び省資源化への取り組み	・給水ポンプが自動制御する仕組みは新しい。 ・屋上防水の工事手法の比較表などにより、効果が分かりやすく記載されている。それにより改修のことも視野に入れて計画されている。 ・給湯エネルギーの削減にも取り組んでいる。
		CASBEE 等に基づく環境配慮計画	・ホールライフカーボン 40%削減が記載されている点について、検討したことを評価し、結果としての数値を高く評価する。
		使用する材料へ	・ホールライフカーボンに言及し、40%削減が図られている。

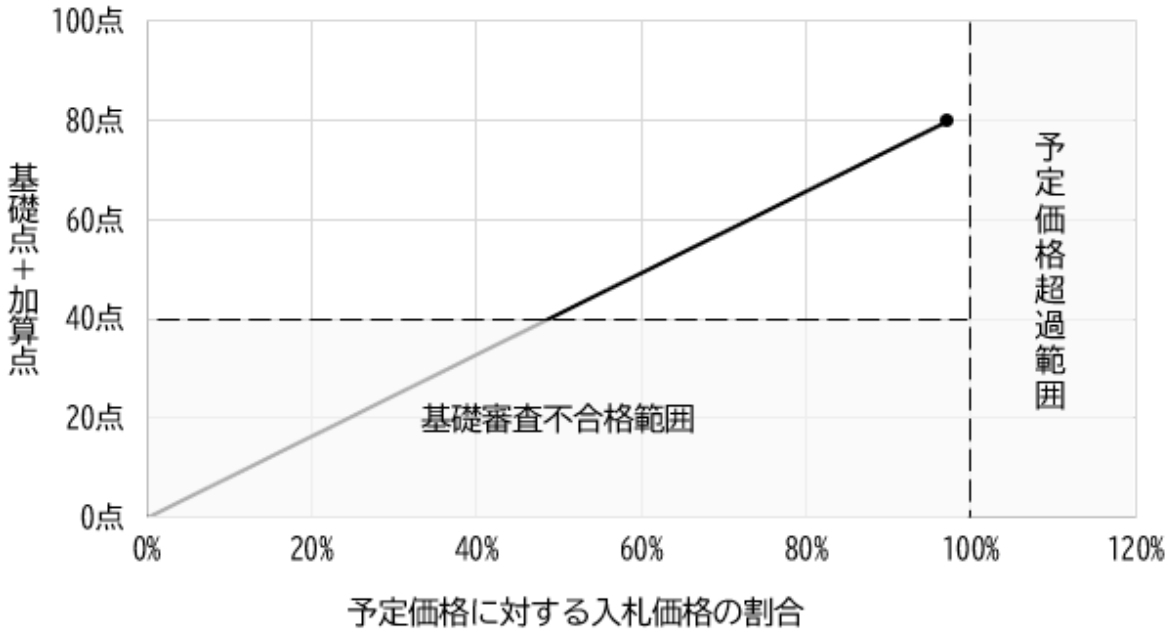
項目			評価コメント抜粋
施設整備計画	地球環境への配慮	の配慮 使用する材料への配慮	・再生骨材、グリーン購入法 16 品門が採用されている。 ・室内濃度低減策がされている。 ・F☆☆☆☆等級の使用がされている。
	安全性	防災機能	・地質調査に基づいた杭深さ（GL-30m）に言及されている。 ・ポータブル発電機、災害時専用給水栓付き受水槽、マンホールトイレ、かまどベンチに加え、ヒートポンプ式給湯器などの工夫がみられる。 ・水害対策のためのかさ上げがされている。 ・台風等級を 2 に上げていることがめずらしい。それを評価する。
		防犯機能	・共用部の防犯性向上がみられる。 ・プライバシーの確保がされている。 ・防犯カメラがあることが特色であり、高く評価する。
	経済性	保全性（作業性/更新性）	・配管ピット、電気室での共用盤管理等の提案がされている。 ・建物下部に一部配管ピットを設けている。 ・コンクリート強度を 1.15 倍としており、これによりクラック防止が図られている。 ・海に近いことから、かぶり厚さを＋10㎜ 増したことは長期使用が安定的にできることにつながり、有効と思われる。
		ライフサイクルコストの低減	・維持管理対策等級 3 の提案がされている。 ・維持管理でも塩害を見込んでいる。
	施工計画	品質保証	・多重チェックによる品質保証が行われる。 ・3D モデルによる品質管理と長期維持管理支援が行われる。
		施工工程等の確実性、適切性	・1 ヶ月前倒しの竣工を明記されている。 ・引っ越しに備えた 1 カ月間余裕のある工程となっている。
		安全確保、周辺環境保全	・防音シートの設置がある。 ・近隣住民との連絡窓口があり、定期的協議が行われる。
		環境配慮	・建設発生土については、100％再利用され、搬出を最小限にしている。 ・98％の再資源化率を達成している。

項目			評価コメント抜粋
		適切な工期の確保	・一般的な対策が中心である。
維持管理計画	維持管理業務	業務実施体制、業務プロセス	・日中は管理人、休日・夜間は 24 時間 365 日コールセンター対応の提案がされている。 ・DX 活用による情報一元化が提案されている。
		居住者の生活環境の向上	・入居者目線の生活支援が提案されている。 ・13 年間の支援実績がある。
		省エネに関する活動の実施	・省エネアドバイス、入居者のしおりなど、居住者向けの提案がされている。
附帯事業計画	事業内容・事業計画	事業の適切性・採算性・リスク分担	・居住者と地域住民の両方にニーズのある提案がされている。 ・事業継続性については、近隣住民も利用できるとして計画されているので、成功の可能性があると思われる。 ・近隣住民との動線分離が図られていること、無人化によりコスト削減が図られている。

(3) 総合評価値の算出結果

「入札価格」、「基礎点」及び「加算点」を基に、以下のとおり総合評価値を算出した。

登録受付番号	入札価格 (A)	基礎点 (B)	加算点 (C)	合計 (D)＝(B)＋(C)	総合評価値 (D)÷(A)
施 26007-01	6,411,178,964 円	40 点	39.60 点	79.60 点	0.0000000124



(4) 落札者の選定

上記の結果に基づき落札者を以下のとおり選定した。

登録受付番号	受付グループ名	代表企業
施 26007-01	合人社計画研究所グループ	株式会社合人社計画研究所

予定価格	6,592,363,636 円（税抜）
入札価格	6,411,178,964 円（税抜）
VFM	約 5.3%

第4章　審査講評

本事業は、PFI 法に基づき、選定事業者が本施設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（BTO（Build Transfer Operate））により実施する。

このような背景を踏まえ、総合評価落札方式・一般競争入札により海上保安庁が落札者を選定するにあたり、事業者選定審査委員会では、透明性、公平性に最大限配慮した評価基準及び方法等を定め、落札者選定のための審査を実施した。

今回、入札参加者の提案は、本事業の目的を的確に捉え、海上保安庁が要求する水準を上回る提案内容であり、さらに、本事業の有する課題に対応するための創意工夫や実績に基づく効果的な提案が随所に見受けられた。

審査においては、提案書及び入札価格に対して厳正なる審査を行った結果、株式会社合人社計画研究所を代表企業とする施 26007-01 を落札者として選定するに至った。

合人社計画研究所グループの提案については、周辺環境との調和や入居者の快適性・利便性等に十分な配慮がなされ、延いては海上保安業務の安定的な遂行に資する提案であると評価されたものである。特に施設整備計画における「居住環境・コミュニティ形成の向上」及び「附帯事業計画」に関する提案が高く評価された。一方で、事業者選定審査委員会の審議において、以下に示す要望事項が挙げられた。

(1)　エントランス部分と隣接するふれあい広場との一体的な利用を通じた交流促進に関する提案は評価できる。一方で、当該広場は敷地内道路に隣接しており、柵等も比較的簡易なものと見受けられることから、利用者の安全確保に十分配慮した対策を講じること。

(2)　防犯カメラの増設や設置位置の工夫等により、さらなる防犯性及び安全性の向上に努めること。

(3)　宅配ボックスの運用方法や結露対策として活用予定のスポット除湿機の設置・運用方法など、提案時点では詳細が定まっていない事項については、海上保安庁と十分に協議を行ったうえで柔軟な対応に努めること。

合人社計画研究所グループには、上記の要望事項等について、入札及び契約の公平性を妨げない範囲において本事業をより良いものとするために海上保安庁と十分な協議を行い、真摯な対応に努めてもらいたい。また、事業期間を通じて誠意をもって各業務を行い、海上保安庁と良きパートナーとなり、本事業を円滑に推進することを期待する。

令和 8 年 11 月

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業事業者選定審査委員会

委員長　　川崎　一泰