

陸上自衛隊伊丹駐屯地新山本宿舎（仮称）
整備事業

民間事業者選定結果

令和8年3月
防衛省

1. 事業概要

(1) 事業名称

陸上自衛隊伊丹駐屯地新山本宿舎（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者等

防衛大臣 小泉 進次郎

(3) 事業場所

兵庫県宝塚市山本野里3丁目30他
兵庫県伊丹市大野 1 丁目128

(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）に基づき、事業を実施する主体として選定された民間事業者が、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防衛省に所有権を移転し、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。

(5) 事業期間

事業期間は、契約締結日から令和17年3月31日までの期間である。

2. 民間事業者の選定経緯

民間事業者の選定に至る主な経緯は次のとおりである。

令和7年5月22日	実施方針の公表
令和7年8月21日	特定事業の選定・公表
令和7年8月28日	入札公告
令和7年10月24日	入札参加資格確認通知
令和7年12月17日	入札
令和7年12月23日	開札
令和8年2月4日	落札者の決定及び通知

3. 民間事業者の選定方法

(1) 選定方法の概要

本事業は、設計及び建設工事から維持管理の各業務を通じて、民間事業者に効率的・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及びノウハウを総合的に評価することが必要であることから、設計、建設工事及び維持管理業務の対価の額並びに設計、建設、維持管理能力及びその他の条件を考慮することとする。

民間事業者の決定に当たっては、第一次審査として、入札参加資格等要件を備えていることを確認し、次いで第二次審査として、入札価格の確認及び基礎審査を行った後、加点審査を行った。

(2) 審査委員会

民間業者の決定に当たり、防衛省に有識者・防衛省職員で構成する伊丹駐屯地新山本宿舎（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。）を設置した。防衛省は、審査委員会から入札参加者の提案に対する審査結果案の報告を受けて、民間事業者を決定した。

審査委員会の構成員は、以下のとおりである。

	委員名	所属等
委員長	北詰 恵一	関西大学 環境都市工学部
委員	西口 卓	公認会計士西口卓事務所
	遠藤 稔	防衛省近畿中部防衛局 調達部
	辻原 宏規	陸上自衛隊中部方面総監部 人事部厚生課
	平野 慶子	陸上自衛隊伊丹駐屯地業務隊 厚生科

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内容を行う者として、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。入札参加資格等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7年10月14日までに2グループからの応募があり、当該入札参加グループについて入札参加資格があることが確認され、令和7年10月24日に通知した。

(3) 入札参加資格が確認された入札参加グループ

入札参加資格が確認されたグループは、以下のとおりである。

【125グループ】

株式会社巴コーポレーションを代表企業とするグループ

代表企業：株式会社巴コーポレーション

構 成 員：株式会社泉創建エンジニアリング、株式会社トクナガエンジニアリング、株式会社ムラシマ事務所、株式会社松田組、株式会社エイダブリューエンジニアリング、株式会社オーエンス

【216グループ】

三菱HCキャピタル株式会社を代表企業とするグループ

代表企業：三菱HCキャピタル株式会社

構 成 員：株式会社浦野設計、大成ユーレック株式会社、株式会社エネ・グリーン、株式会社オーイーエス、大成有楽不動産株式会社

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、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。

ア 入札価格の確認

入札参加者が入札書に記載した入札価格が、防衛省の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。

イ 提案内容審査

入札参加者からの提出書類に記載された内容（以下「提案内容」という。）を審査する。ただし、提案内容に審査項目以外の提案が記載されていた場合には、その部分は審査の対象としない。

(ア) 基礎審査

提案内容について、基礎審査項目（附随的業務を行わない提案を含む。）を充足しているかを確認する。当該要件について、1項目でも満たさない場合は失格とする。合格者については、基礎点40.00点を付与する。

(イ) 加点審査

提案内容について、「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附随的業務に係る事項」の各評価事項について、防衛省に設置される審査委員会において、提案内容の審査・加点付与を行う。加点は、全体で60.00点満点とする。

ウ 総合評価

ア「入札価格の確認」及びイ「提案内容審査」による得点をもとに総合評価値を算定し、落札者を決定する。

(2) 入札価格の確認

令和7年12月23日に2グループの開札を行い、【216グループ】の入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。なお、【125グループ】は予定価格を超える入札価格であったため失格となった。以降は【216グループ】のみの審査を行うこととした。

(3) 提案内容審査

ア 基礎審査

基礎審査項目について、提案内容の内容が充足するか否かについて審査を行った結果、充足していると判断し、基礎点40.00点を付与した。

イ 加点審査

評価基準に基づき、審査委員会において加点項目の審査を行った。
加算審査の結果は、表1のとおりである。

表 1 加点審査の結果

評価事項		評価項目	配点	得点
事業計画に係る事項		事業実施体制	3.00	1.62
		資金調達計画	2.00	0.76
		リスクへの対応	2.00	1.20
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	2.70
		周辺環境保全	5.00	3.10
	居住性	住戸計画	7.00	3.22
		機能性・快適性・安全性	6.00	3.24
	省資源・経済性	省資源・環境負荷低減	4.00	1.28
		経済性	5.00	3.10
	その他	防犯対策	4.00	1.60
		施工計画	4.00	1.84
維持管理計画に係る事項		維持管理業務提案の妥当性	4.00	2.40
		保守点検業務提案の妥当性	3.00	1.38
附随的事業に係る事項		事業内容・事業計画	2.00	0.64
その他事項		WLB	1.00	1.00
		賃上げ実施に対する評価	3.00	0.00
合 計			60.00	29.08

(4) 総合評価

審査委員会における提案内容審査の結果を踏まえ、防衛省は入札参加者の得点を69.08点（基礎点：40.00点＋加点：29.08点）と決定した。これらの結果を踏まえた総合評価は、表2のとおりである。

防衛省は、令和8年2月4日に、三菱HCキャピタル株式会社を代表企業とするグループを本事業の落札者として決定した。

表 2 総合評価結果

応募者	得点 (X)	入札価格 (Y)	評価値 (X/Y)	総合 順位
三菱HCキャピタル株式会社を代表企業とするグループ	69.08	46.34411億円	1.491	1

※入札価格は単位未満四捨五入していることから、評価値と符合しない。

(5) 落札者のVFM評価

落札者の提案内容に基づきVFM (Value for Money) の評価を行った結果、約7.6%のVFMがあることが確認された。

6. 審査講評

審査委員会における提案内容に対する審査講評は、以下のとおりである。

(1) 総評

本事業は、老朽化が進んだ陸上自衛隊員の山本宿舎を陸上自衛隊員及びその家族の住まい方を考慮し、安心して過ごすことを目的とした宿舎の設計・建設業務及び維持管理費運營業務である。

本事業の民間事業者の募集・選定にあたっては、陸上自衛隊員への配慮、居住空間の快適性、ライフサイクルコストの削減等について民間事業者の提案を期待したものである。

【216グループ】の提案は、要求水準を満たすとともに、本事業の趣旨を理解した魅力的なコンセプト及び積極的な提案が見られる内容であった。審査委員会としては、技術提案書の作成における多大な尽力に対し、深く敬意を表するとともに、厚く御礼申し上げる。

提案の総評としては、構成企業がPPP/PFI事業に対する十分な実績を有しており、確実な事業展開が期待できる点に加え、代表企業が総合ファイナンス会社であることから、事業全体における円滑なコーディネートとともに、具体的な現場レベルでの利害調整や技術的判断においても、主導的な役割を果たすことを期待するものである。住戸計画については、居住性を重視した提案がなされている一方、陸上自衛隊員の勤務特性による生活習慣に対するさらなる配慮を求める意見もあった。また、乾式壁の採用に起因する防音性能のリスクについては、居住者の生活環境に直結する課題として慎重な対応が必要である。さらに、コスト面については検討の余地が残されているという懸念もある。具体的には、太陽光発電設備の導入に伴う費用対効果の検証や、立体駐車場の採用に伴う長期的な維持管理コストの増大のほか、居住者が負担することになる維持管理費の提示がなかったことについて、懸念が示された。

以上の結果、審査委員会においては、技術提案及び価格提案について厳正な審査を行ったうえで、当該グループを最優秀提案者として選定した。今後、同グループは発注者と事業契約の締結に向けた協議を行うこととなるが、要求事項のみならず、技術提案書及びヒアリングで示された内容を確実に履行することが求められる。そのうえで、充実した事業、安定したサービスを提供するため、特に以下の事項について、十分な協議を行い、積極的な対応を求める。

① 代表企業は、構成員間での技術的な見解相違や調整事項が生じた際、主導的な立場で主体的に調整・提案を行い、事業全体を円滑に推進する体制を明確にすること。

② 陸上自衛隊員の勤務特性による生活習慣や子供への安全対策、隊員個々のニーズを十分に把握・反映した住戸計画となるよう、提案内容を踏まえ、さらなる検討及び協議を行うこと。事業期間中においても、居住者の満足度向上に資する新たな提案を行うなど、ニーズに即した柔軟かつ積極的な運用を検討すること。

③ 乾式壁については、その採用箇所における遮音性能の確保について、居住者のプライバシー保護の観点から具体的なリスク検証を行うこと。必要に応じて防音性能を補完する対策を提示し、発注者と協議すること。

④ 「コストアップをしない維持管理」という提案に対し、その具体的な根拠と実現性を明

確化すること。長期にわたる事業期間において、質の高い維持管理サービスを安定的に提供できる体制を提示し、協議すること。

⑤ 太陽光発電設備の導入に関しては、ランニングコスト削減額に対し、導入コストや将来的な機器更新を含めた費用対効果について、より詳細かつ合理的な説明を行うこと。故障時の代替案やメンテナンス体制を含め、具体的な検討を行い、協議を行うこと。

⑥ 立体駐車場の提案については、平面駐車場と比較して維持管理コストの増大が懸念される。日常的な維持管理のみならず、大規模修繕等を見据えた長期的なライフサイクルコストを考慮した具体的な維持管理計画を提示し、継続的な協議を行うこと。

⑦ 居住者が負担することになる維持管理費について、提案内容及び上記②～⑥への対応を踏まえて明確にすること。また、その妥当性について、発注者と協議すること。

(2) 個別総評

評価事項・項目ごとの個別総評は以下のとおりである。

評価事項	評価項目	個別総評 内容	
事業計画に係る事項	事業実施体制	●代表企業が総合ファイナンス企業であることから、豊富なPPP/PFI実績や防衛省受注経験を持ち、資金管理面などを含めた事業の執行可能性が高い体制であると評価された。	
	資金調達計画	●銀行からの借入を中心とした計画であり、実現性は確保されていると評価された。	
	リスクへの対応	●事業継続に関する保険対応の充実や、リスク分担体制が具体的に提案されており、評価された。 ●大手警備会社との提携による24時間遠隔監視体制など、セキュリティ面のリスク対応が評価された。	
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	●周辺地域との調和には配慮した配置計画や、華美ではない落ち着いた配色が評価された。 ▲立体駐車場の採用について、長期的な維持管理コストが増大するのではとの懸念が示された。
		周辺環境保全	●山本野里地区の特性を考慮した緑化計画や、マンホールトイレ等の防災機能の提供及び集会所を開放することを前提した配置など、地域社会との融合に配慮していると評価された。
	居住性	住戸計画	▲陸上自衛隊員の勤務特性による生活習慣の計画への反映状況の具体的説明が無かったことに懸念が示された。 ●PC工法の採用により、柱型の出ない使いやすい空間や十分な収納スペースの確保が計画されていると評価された。 ●家事動線の工夫や、浴室への手すり設置、バルコニー幅の確保など、生活利便性と安全性への配慮がなされていると評価された
		機能性・快適性・安全性	●幼稚園バスの動線確保や、引っ越し時の動線など、具体的な生活動線への配慮は評価された。
	省資源・経済性	省資源・環境負荷低減	●断熱等性能等級や一次エネルギー消費量等級など、省エネ性能を確保する提案となっていると評価された。 ▲太陽光発電の提案については、CO2削減等の観点からは評価されるものの、災害時等で太陽光発電の電力が使用できなくなった場合のバックアップ体制について、明確な対応策が示されなかった点に懸念が示された。
		経済性	●自社工場生産のPC工法を採用することで、現場での労務費削減や工期短縮によるコストメリットが見込まれると評価された。 ●住戸タイプや間取り変更に柔軟に対応できる構造が、将来的なコスト抑制に寄与すると評価された。 ▲乾式壁の採用による防音性能について、居住者の生活環境に直結する課題であるとの懸念が示された。
	その他	防犯対策	●エントランスのオートロック、オートドア、防犯カメラの設置に加え、管理人室から見通せる位置にオートロック操作盤を配置するなど、具体的な監視体制が提案されていると評価された。 ▲メッシュフェンスや柵を多用する計画に対し、敷地内の見通しを良くし不審者の侵入を防ぐ効果はあるものの、フェンスの量が多すぎて閉鎖的な印象を与えると懸念が示された。

評価事項		評価項目	個別総評 内容
		施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ●PC工法を採用しており、部材の品質確保、現場作業の省力化、工期短縮の観点から合理的であると評価された。 ▲施工計画における品質管理体制は評価できるものの、品質保証の具体的な方法や保証期間に関する記述が不足していると懸念が示された。
維持管理計画に係る事項		維持管理業務提案の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ●軽微な修繕対応など、コストアップを伴わないサービスレベル向上の提案が含まれている点が評価された。 ●公営住宅での実績やノウハウが活かされた提案であり、定期巡回などによる早期不具合発見の体制が評価された。 ▲集会所の運用について、地域開放やコミュニティ形成の具体的なイメージが提案書からは読み取りにくく、具体的な運用方針が不明確であると懸念が示された。 ▲居住者が負担することになる維持管理費の提示がなかったことに懸念が示された。
		保守点検業務提案の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ●24時間365日の緊急対応体制については具体性があり、実施体制が期待できると評価された。
附帯的事業に係る事項		事業内容・事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ●事業破綻リスクを抑制した提案である一方、利便性などの効果について標準的な提案と評価した。 ▲自動販売機の設置場所や景観への影響について調整が必要であると懸念が示された。

凡例

●評価された点

▲懸念された点