

平成21年4月13日に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5条第3項の規定に基づき、中央合同庁舎第8号館整備等事業の実施に関する方針を公表した。今般、同法第6条の規定に基づき、中央合同庁舎第8号館整備等事業を特定事業として選定したので、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21年6月16日

内閣総理大臣 麻生 太郎
国土交通大臣 金子 一義

特定事業「中央合同庁舎第8号館整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

内閣府庁舎は昭和37年に建設され、内閣官房、内閣府が入居し、内閣官房、内閣府の業務量増大に伴う庁舎の狭隘と敷地外への機能分散により、円滑な業務の執行に支障を来しており、庁舎の執務環境の改善、危機管理等緊急事態への対応、高度情報化への対応等が喫緊の課題となっている。

中央合同庁舎第8号館整備等事業（以下「本事業」という。）は、これらの課題を踏まえ、基本的性能を確保したうえで、合同庁舎の整備と内閣府庁舎の有効活用を一体的に行い分散機能の集約を図るとともに、効率的な維持管理・運営を図ることを目的とする。

また併せて、平成20年6月20日社会資本整備審議会答申「今後の霞が関地区の整備・活用のあり方」（以下「答申」という。）を受け策定された「霞が関地区整備・活用計画（平成20年7月18日国土交通省大臣官房官庁営繕部決定）」に示される基本方針及び進め方等に基づき、霞が関地区の品格の醸成に資する施設整備を図るとともに、大局的な政策課題（景観、危機管理、環境等）に適切に対応した施設整備を図ることを目的とする。

本事業は、特定事業（以下「PFI事業」という。）として、中央合同庁舎第8号館（以下「新庁舎」という。）の整備（外構及び新設附属施設の整備を含む）、現内閣府庁舎A棟（以下「A棟」という。）の既存遡及部分の改修、現内閣府庁舎B棟（以下「B棟」という。）及び既存附属棟等の解体撤去、並びに新庁舎、A棟、外構、新設附属施設（以下これらを総称して、「本施設」という。）及び仮設庁舎、仮設駐車場及び仮設連絡通路（以下「仮設庁舎等」といい、本施設及び仮設庁舎等を総称して「本施設等」という。）の維持管理・運営を実施するものである。

選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（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、PFI事業を実施する。

(1) 事業の名称

中央合同庁舎第8号館整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

内閣総理大臣 麻生 太郎

国土交通大臣 金子 一義

(3) 事業方式

事業者は、自らを新庁舎の原始取得者とし、国有地に新庁舎を整備した後、新庁舎を未使用のまま国に引き渡し、本施設等の維持管理及び運営を行う、いわゆるBTO（Build-Transfer-Operate）方式によりPFI事業を実施する。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、国と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から平成36年3月31日までの期間（約14年間）とする。また、事業者は、本施設を平成26年3月31日に国に引き渡す。

(5) 事業者に対する支払い

事業者に対する支払いは、事業者が実施する本事業の施設整備に対する対価、維持管理・運営にかかる対価（ただし、福利厚生諸室運營業務に係る費用を除く。）、その他費用及び消費税等から成る。

国は、事業者に対し、新庁舎の供用開始から事業終了までの期間にわたり、当該施設整備に対する対価については、事業契約に定める額を割賦方式により元金均等で支払い、A棟改修並びにB棟及び既存付属棟等解体撤去に対する対価については、それぞれの業務完了後、一括で支払う。維持管理・運営にかかる対価については、事業契約に定める額を支払う。

(6) 施設概要

ア) 計画地等

住居表示 東京都千代田区永田町一丁目 6-1 他

敷地面積 敷地A : 11,513.54 m²

敷地B : 476.38 m²

敷地C : 1,179.55 m²

敷地D : 1,362.23 m²

用途地域等 商業地域、防火地域

基準建ぺい率 50%

基準容積率 500%

接道状況 西側：国道246号線

幅員 18.0～19.2m

南側：都道412号霞ヶ関・渋谷線

幅員 44.0m

その他：区道（建築基準法第42条第2項道路）

幅員 3.3m～4.36m

イ) 建築物等の概要

① 新庁舎

施設規模 約 52,000 m²

入居予定官署 内閣官房、内閣府、総務省公害等調整委員会

② 既存庁舎

- a. A棟
- | | |
|-------|--------------------------------|
| 建築年次 | 昭和 37 年 (1962 年) |
| 構造／階数 | 鉄筋コンクリート造／地上 6 階 地下 1 階 塔屋 2 階 |
| 建築面積 | 2,624.03 m ² |
| 延べ面積 | 18,384.53 m ² |
- 基礎下免震による耐震改修を実施中 (平成 22 年 3 月まで)
- b. B棟
- | | |
|-------|-------------------------|
| 建築年次 | 昭和 37 年 (1962 年) |
| 構造／階数 | 鉄筋コンクリート造／地下 1 階地上 2 階 |
| 建築面積 | 1,654.07 m ² |
| 延べ面積 | 3,632.62 m ² |
- c. C棟
- | | |
|------|-----------------------|
| 建築面積 | 50.20 m ² |
| 延べ面積 | 466.22 m ² |
- d. 門衛所
- | | |
|------|---------------------|
| 建築面積 | 6.75 m ² |
|------|---------------------|
- e. 既存付属棟
- | | |
|------|----------------------|
| 延べ面積 | 2,000 m ² |
|------|----------------------|
- ③ 仮設庁舎等
- | | |
|-------|------------------------|
| 建築面積 | 約 1,560 m ² |
| 仮設駐車場 | 約 1,300 m ² |

(7) 業務内容

事業者は、本事業に関して、以下の業務を行う。

ア) 本施設及びB棟の施設整備業務

① 新庁舎施設整備業務

新庁舎施設整備につき、以下の業務を行う。なお、外構及び新設付属施設を含む。

- a. 設計業務 (設計及び必要となる調査、手続き等)
- b. 建設業務 (工事及び必要となる調査、手続き、引き込み負担金、電波障害対策工事等)
- c. 工事監理業務 (工事監理)

② A棟改修業務

A棟改修につき、以下の業務を行う。

- a. 設計業務 (設計及び必要となる調査、手続き等)
- b. 建設業務 (工事及び必要となる調査、手続き等)
- c. 工事監理業務 (工事監理)

③ B棟及び既存付属棟等解体撤去業務

B棟及び既存付属棟等解体撤去につき、以下の業務を行う。

- a. 設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- b. 建設業務（解体撤去工事及び必要となる調査、手続き等）
- c. 工事監理業務（工事監理）

なお、国が別途工事を実施する場合に、必要な協力を行うこと。

イ) 本施設等の維持管理業務

以下の維持管理業務を行う。ただし、A棟、敷地（A、B、C及びD、ただし新庁舎の工事区域となる範囲を除く）、仮設庁舎等の維持管理業務については仮設庁舎等の使用開始日以降を事業者の業務範囲とする。

- ① 定期点検及び保守業務
- ② 運転・監視及び日常点検保守業務
- ③ 清掃業務
- ④ 執務環境測定業務
- ⑤ 修繕業務（新庁舎、外構、新設附属施設を対象）
- ⑥ レイアウト変更対応業務（新庁舎のみ）

ウ) 本施設等の運營業務

以下の運營業務を行う。ただし、新庁舎の引渡し後の新庁舎、A棟及び仮設庁舎等を対象とする。なお、仮設庁舎等について平成26年4月1日～平成26年8月31日の期間は①から④の運營業務を行うものとする。

- ① 警備業務
- ② 庁舎運用業務
- ③ 電話交換業務
- ④ 官用車運行管理業務
- ⑤ 福利厚生諸室運營業務

新庁舎の引渡し後、平成26年4月1日より以下の福利厚生諸室の運営を開始し、独立採算により行う。

- a. 食堂
- b. 喫茶室
- c. 売店
- d. 自動販売機
- e. 書店

2. PFI事業として実施することの客観的評価

(1) コスト算出による定量的評価

本事業について、国が直接事業を実施する場合の公共負担額とPFI事業で実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は国が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、国が直接事業を実施する場合とPFI事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI事業で実施する場合は、国が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、5.55%のVFMの向上が見込まれる結果となった。

(2) PFI事業として実施することの定性的評価

従来型の契約方式とした場合、短期的に国の予算に初期投資費用を計上することとなるのに対し、PFI事業として実施した場合、サービス対価として毎年均等額を支払うことから、財政支出の平準化が図られる。

一括発注・性能発注により、事業者の経営能力及び技術的能力が十分に発揮され、効率的かつ効果的に本事業が実施されることが期待できる。

国と事業者とが適正なリスク分担を行うことにより、本事業に内在するリスクに対する対応力を高めることが期待できる。

また、民間事業者のノウハウの活用により、霞が関地区の品格の醸成、良好な都市景観の形成、危機管理への対応、環境保全対策、良好な執務環境等に資することが期待できる。

民間事業者の事業機会の創出による経済の活性化および雇用効果が期待できる。

(3) 総合的評価

以上のことから、本事業は、PFI事業として実施することにより、定量的評価および定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。また、このことは、実施方針公表後の民間事業者からの意見招請の結果からも、十分に実効性があるものと判断される。このため、本事業をPFI法第6条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

別紙 定量的評価の根拠

1. PSC とPFI-LCC とVFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC(現在価値ベース)	(非公表)	・その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため
②PFI-LCC(現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM(金額)	(非公表)	
④VFM(割合)	5.55%	

2. VFM 検討の前提条件(※1)		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	4.0%	・「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」を踏まえ、4.0%に設定した。(実質値ベースの割引率)
②物価上昇率	—	・各業務の費用は実質値によるため、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。
③リスク調整値	1.1%	・事業者に移転した第三者賠償リスクについて、定量化が困難であるため、これに関して保険を付保した場合の保険料相当額を調整した。 ・事業者に移転した、事業期間中の物価変動リスクの移転相当額を調整した。

※1 上記に加えて、税の還元等の調整として、国が支払う消費税（5%）のうち国税相当分（4%）及び事業者が支払う法人税等のうち国税相当分を還元している。

3. 事業費などの算出方法				
項目		PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
①施設整備業務にかかる費用の算出方法	新庁舎施設整備費（このうち資金調達に係る費用は④を参照のこと。）	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に係る設計費（必要な調査費用を含む） 建設工事費（必要な調査費用を含む） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 引き込み負担金 電波障害対策費 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に係る設計費（必要な調査費用を含む） 建設工事費（必要な調査費用を含む） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 引き込み負担金 電波障害対策費 事業者の開業に伴う諸費用 施設整備期間の事業者の運営費 融資組成手数料 建中金利 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等 	<ul style="list-style-type: none"> PSCの各経費については、事業実績を基に、関係事業者からの参考見積り、ヒアリングなどを参考に算定した。 PFI-LCCの各経費については、事業実績や市場動向等を参考とするとともに、本事業における整備内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。

	A棟改修費	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に係る設計費（必要な調査費用を含む） 建設工事費（必要な調査費用を含む） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に係る設計費（必要な調査費用を含む） 建設工事費（必要な調査費用を含む） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 その他改修に関する初期投資と認められる費用等 	
	B棟及び既存付属棟解体撤去費	<ul style="list-style-type: none"> 解体撤去に係る設計費（必要な調査費用を含む） 建設解体撤去工事費（必要な調査費用を含む） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 	<ul style="list-style-type: none"> 解体撤去に係る設計費（必要な調査費用を含む） 建設解体撤去工事費（必要な調査費用を含む） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 その他解体撤去に関する費用と認められる費用等 	
②維持管理業務に係る費用の算出方法	本施設等維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検及び保守業務費 運転・監視及び日常点検保守業務費 清掃業務費 執務環境測定業務費 修繕業務費 レイアウト変更対応業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検及び保守業務費 運転・監視及び日常点検保守業務費 清掃業務費 執務環境測定業務費 修繕業務費 レイアウト変更対応業務費 	
③運営業務にかかる費用の算出方法	本施設等運営費	<ul style="list-style-type: none"> 警備業務費 庁舎運用業務費 電話交換業務費 官用車運行管理業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 警備業務費 庁舎運用業務費 電話交換業務費 官用車運行管理業務費 	
④資金調達にかかる費用の算出方法		<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費は、出来高に応じ支払 維持管理費、運営費は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎の施設整備に必要な資金のうち95%を借入金で資金調達し、これに伴って事業期間に支払う借入利息及び事業者の税引前利益の一部を割賦手数料として計上 	<ul style="list-style-type: none"> E-IRR : 5.0% 資金調達条件については、過去のPFI事業の実績等を参考としたほか、近時の類似PFI事例を元に設定。
⑤利用者収入などの算出方法				<ul style="list-style-type: none"> PSC、PFI-LCCともに、福利厚生諸施設の運営は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上 有償貸付については、「国の庁舎等の使用又は収益を許可する場合の取扱の基準について（昭和33年1月7日蔵管第1号）」に基づき算定されるが、PSC、PFI-LCCともに同条件であることから、VFM算定に含めない。
⑥その他の費用			<ul style="list-style-type: none"> PFI事業実施に係る公共側の費用 維持管理期間中の事業者の運営費、利益 	<ul style="list-style-type: none"> PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用及び事業者の運営費を計上