

内閣府及び国土交通省（以下「国」という。）は、令和元年11月25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項の規定により、内閣府新庁舎（仮称）整備等事業に関する実施方針を公表した。今般、同法第7条の規定に基づき、内閣府新庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）を選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和2年4月6日

内閣総理大臣 安倍 晋三
国土交通大臣 赤羽 一嘉

特定事業「内閣府新庁舎（仮称）整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

本事業は、内閣府新庁舎（仮称）（以下「新庁舎」という。）並びに外構（新設部分）及び新設付属棟（以下「新庁舎」、「外構（新設部分）」及び「新設付属棟」を総称して「新庁舎等」という。）の施設整備（既存付属棟の一部及び既存工作物の解体撤去並びに移設付属棟の移設業務を含む。）及び維持管理・運営、内閣府庁舎A棟（以下「A棟」という。）、中央合同庁舎第8号館（以下「8号館」といい、「A棟」及び「8号館」を総称して「内閣府庁舎」という。）、外構（既存部分）及び内閣府庁舎C棟（以下「C棟」という。）の改修整備業務並びにA棟、外構（既存部分）、既存付属棟及び移設付属棟（以下「A棟」、「外構（既存部分）」、「既存付属棟」及び「移設付属棟」を総称して「A棟等」といい、「新庁舎等」、「A棟等」、「8号館」及び「既存工作物」を総称して「本施設」といい、新庁舎、外構（新設部分）、新設付属棟、内閣府庁舎改修部分、C棟改修部分、移設付属棟、解体撤去業務を行う既存付属棟の一部及び既存工作物のそれぞれを総称して「整備対象施設」という。）並びに8号館の維持管理・運営を実施するものである。落札者は、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、特定事業を実施する。なお、本事業のうち、A棟等及び8号館の維持管理・運営業務については、平成22年2月17日から開始し、令和6年3月31日まで実施する予定である中央合同庁舎第8号館整備等事業の終了後、引き続き実施するものである。

(1) 事業名称

内閣府新庁舎（仮称）整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

内閣総理大臣 安倍 晋三

国土交通大臣 赤羽 一嘉

(3) 事業方式

事業者は、自ら新庁舎等の原始取得者とし、国有地である事業敷地に新庁舎等を整備した後、新庁舎等を未使用のまま国に引渡し、新庁舎等の維持管理及び運営を行う、いわゆるBTO(Build-Transfer-Operate)方式により特定事業を実施する。

(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。）の締結日から令和22年3月31日までの期間（約19年間）とする。

令和3年1月頃

事業契約の締結

令和6年4月1日

内閣府庁舎の維持管理・運営業務開始

令和7年9月30日 整備対象施設の引渡し
令和22年3月31日 本事業終了

(5) 事業費の支払

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、国は、本事業の実施の対価（以下「事業費」という。）として、次のアからイに掲げる費用を事業者を支払う。なお、福利厚生サービス提供業務は独立採算により実施するものとし、かかる費用は事業費に含まれない。事業者または福利厚生サービス提供業務を実施する企業は、利用者に対してサービスを提供し、利用者から直接その対価を収受する。

ア 施設整備費

イ 維持管理・運営費及びその他の費用（ただし、事業者の福利厚生サービス提供業務に係る費用は除く。）

(6) 施設概要

ア 計画地等

(ア) 本敷地の概要

事業敷地に関する事項は以下のとおり。なお、事業契約締結までに、敷地Bは民有地を普通借地契約予定、敷地Cは千代田区道を取得予定である。

所在地	東京都千代田区永田町 1-6-1 他（住居表示）
敷地面積	17,409.77 m ² （敷地A、敷地B及び敷地C） 敷地A：16,853.21 m ² （実測面積） 敷地B：161.22 m ² （実測面積） 敷地C：395.34 m ² （実測面積）
地域地区	商業地域、防火地域、一団地の官公庁施設（霞が関団地）の区域、景観計画地区（一般地域）、駐車場整備地区、周知の埋蔵文化財包蔵地の隣接地
基準建ぺい率	50%（一団地の官公庁施設（霞が関団地））
基準容積率	500%（一団地の官公庁施設（霞が関団地））
接道状況	西側：国道246号 幅員18.0～19.2m 南側：都道412号線 幅員44.0m 東側：区道149号線 幅員5.5m～7.1m

(イ) 既存建物等の概要

本事業の施設整備業務の対象とする事業敷地内の既存建物等は以下のとおり。

① A棟

建築年次	昭和37年（1962年）
構造／階数	RC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

- ② 8号館

建築年次	平成26年(2014年)
構造/階数	RC造/地上15階地下3階塔屋1階
建築面積	4,169.53 m ²
延べ面積	52,311.62 m ²

- ③ C棟

建築面積	50.20 m ²
延べ面積	466.22 m ²

- ④ 移設附属棟(門衛所3)

建築面積	6.31 m ²
延べ面積	4.86 m ²

- ⑤ 既存附属棟等(門衛所1、門衛所4、駐輪場)

建築面積	43.86 m ²
延べ面積	39.56 m ²

イ 新庁舎の規模等に関する事項

新庁舎の計画概要は以下のとおり。

- | | |
|--------|--|
| 施設名称 | 内閣府新庁舎(仮称) |
| 施設規模 | 約23,681 m ² (新設附属棟面積含む、国有財産法上の面積) |
| 入居予定官署 | 内閣官房、内閣府 |

(7) 業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は以下のとおり。

ア 本施設の施設整備業務及びC棟の改修整備業務

(ア) 新庁舎施設整備業務

新庁舎施設整備(新庁舎、外構(新設部分)及び新設附属棟)につき、下記の業務を行う。

- a. 埋蔵文化財調査
- b. 設計業務(設計及び必要となる調査、手続き等)
- c. 建設業務(工事及び必要となる調査、手続き、電波障害対策工事等)
- d. 工事監理業務(工事監理等)

(イ) A棟、8号館、外構(既存部分)及びC棟の改修整備業務

A棟、8号館、外構(既存部分)及びC棟の改修につき、下記の業務を行う。

- 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)

(ウ) 既存附属棟の一部及び既存工作物の解体撤去業務

既存附属棟の一部及び既存工作物の解体撤去につき、下記の業務を行う。

- a. 設計業務（解体撤去図の作成及び必要となる調査、手続き等）
- b. 建設業務（解体工事及び必要となる調査、手続き等）

(エ) 移設付属棟の移設業務

門衛所3移設につき、下記の業務を行う。

- 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（移設工事及び必要となる調査、手続き等）

イ 本施設の維持管理業務

A棟等及び8号館は令和6年4月1日午前0時より、新庁舎等（C棟への連絡通路は除く）は国に引き渡した翌日（引き渡し後の最初の午前0時）より、令和22年3月31日午後12時まで、下記の維持管理業務を行う。

- (ア) 定期点検等及び保守業務
- (イ) 運転・監視及び日常点検・保守業務
- (ウ) 清掃業務
- (エ) 執務環境測定業務
- (オ) 修繕業務（新庁舎、新設付属施設、外構（新設部分）を対象）
- (カ) レイアウト変更対応業務

ウ 本施設の運營業務

A棟等及び8号館は令和6年4月1日午前0時より、新庁舎等（C棟への連絡通路は除く）は国に引き渡した翌日（引き渡し後の最初の午前0時）より、令和22年3月31日午後12時まで、下記の運營業務を行う。

- (ア) 警備業務
- (イ) 庁舎運用業務
- (ウ) 官用車運行管理業務
- (エ) 電話交換業務
- (オ) 福利厚生サービス提供業務

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、7.04%のVFM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

ア 民間資金の活用による財政負担の平準化

本事業を国が自ら実施した場合、施設整備に係る初期投資費用を短期間に計上することとなるが、PFI事業として実施する場合、サービスの対価として事業期間にわたり一定額を支払うことから、国の財政支出を平準化することが可能となる。

イ 業務の一括発注及び長期契約による効果

設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一括発注することにより、マネジメントの一元化による効果として、各工種（建築・電気・機械）の調整や協議の効率化、工期の短縮等が図られ、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。維持管理・運営業務では、庁舎等の維持管理・運営に係る業務の実施やライフサイクルコストに配慮して、施設整備業務を行うことができることや、長期契約による業務従事者の習熟度の向上することにより、より質の高い業務の実施が期待できる。

また、本事業では、3棟の官庁施設を一体的に維持管理・運営することから、事業規模に伴う効率化の効果も期待できる。

ウ 性能規定による効果

性能規定による発注により、民間の創意工夫や独自技術が十分に発揮され、施設整備業務では資材や工法が柔軟に選定できること等、維持管理・運営業務ではICT化の推進やエネルギーマネジメントに係るノウハウの活用等から、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。

エ モニタリングによる事業の安定的な実施及びサービスの質の確保

国によるモニタリングのほか、事業者が資金調達を行うことに伴い主に財務の面から金融機関等によるモニタリングが行われることにより、複数の主体による業績等の監視が定期的な実施されることで安定的な事業の実施及び各業務の実施において継続的なサービスの質の確保が期待できる。

(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7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)	7.04%	

2. VFM 検討の前提条件(※)		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	2.4%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、2.4%に設定した。
②物価上昇率	—	・物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行い、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	2.37%	・事業者に移転した第三者賠償リスクについて、定量化は困難を伴うため、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（10%）のうち国税相当分（7.8%）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施設整備業務及び改修整備業務にかかる費用の算出方法	施設整備費（このうち資金調達に係る費用は③参照のこと。） ・既存付属棟の一部及び既存工作物の解体撤去費 ・埋蔵文化財調査費用 ・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 ・電波障害対策費	・既存付属棟の一部及び既存工作物の解体撤去費 ・埋蔵文化財調査費用 ・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 ・電波障害対策費 ・事業者の開業に伴う諸費用 ・施設整備期間中の事業者の運営費 ・融資組成に伴う諸費用 ・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	・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、事業実績や聞き取り調査結果など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。

②維持管理・運営業務に係る費用の算出方法	本施設の維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検及び保守業務費用 ・運転・監視及び日常点検・保守業務費用 ・執務環境測定業務費用 ・清掃業務費用 ・修繕業務費用 ・レイアウト変更対応業務費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検及び保守業務費用 ・運転・監視及び日常点検・保守業務費用 ・執務環境測定業務費用 ・清掃業務費用 ・修繕業務費用 ・レイアウト変更対応業務費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・PSC の各経費については、事業実績を基に算出した。 ・PFI-LCC の各経費については、事業実績や聞き取り調査結果などを参考とするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、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。
	運営費	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務及び庁舎運用業務費用 ・官用車運行管理業務費用 ・電話交換業務費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務及び庁舎運用業務費用 ・官用車運行管理業務費用 ・電話交換業務費用 	
③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 ・維持管理費は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定額の資本金以外は、外部借入による資金調達とし、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 は、6.00%とした。 ・資金調達条件については、過去の PFI 事業の実績等を参考に、近時の金融市況を元に設定した。
④利用者収入などの算出方法				<ul style="list-style-type: none"> ・PSC、PFI-LCC とともに、福利厚生サービス提供業務は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上とした。 ・行政財産の使用料については、「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 とともに同条件であることから、VFM 算定に含めない。
⑤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・運営期間中の事業者の運営費 ・事業者の税引前利益の一部（③で計上した税引前利益の残り） 	<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等を計上した。