

国および千代田区は、平成15年4月17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)第5条第3項の規定により、九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業に関する実施方針を公表した。今般、同法6条の規定に基づき、九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業を選定したので、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15年7月7日

関東地方整備局長	渡辺 和足
千代田区長	石川 雅己

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業 特定事業の選定について

1. 事業の名称

九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業(以下「本事業」という。)

2. 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 扇 千景 (国土交通省設置法第31条第1項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 関東地方整備局長 渡辺 和足)

千代田区長 石川 雅己

3. 事業の内容

本事業の業務においては、実施方針の公表にて示したとおり、選定事業者が以下の業務を実施する。

- (1)九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎(以下「本施設」という。)の設計および建設に関する業務
- (2)本施設の維持管理に関する業務
- (3)本施設の運営に関する業務

4. 事業方式

選定事業者が本施設を設計・建設後、本施設を国に引き渡し、本施設の維持管理・運営を行うBTO(Build - Transfer - Operate)方式により本事業を実施する。

なお、国は引き渡しを受けた本施設のうち、千代田区役所本庁舎に係る部分を引き渡すものとする。

5. 事業期間

事業契約締結日(平成15年度内)から平成33年3月31日までの期間とする。

6. 公共施設等の立地条件および規模

(1)九段第3合同庁舎

施設名称 九段第3合同庁舎

事業場所 東京都千代田区九段南1-2

構造・規模 約35,600㎡

(2)千代田区役所本庁舎

施設名称 千代田区役所本庁舎

事業場所 東京都千代田区九段南1 - 2

構造・規模 約24,400m²

7. PFI事業として実施することの定量的評価

本事業について、国および千代田区が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合を比較し、PFIにより得られる定量的効果について分析を行った。なお、これらの前提条件は仮定であり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

(1)前提条件

国および千代田区が直接実施する場合

- ・ 次の分野を対象

設計および建設に関する業務：調査設計費(埋蔵文化財調査費含む。)、建設費、工事
監理費、電波障害対策費用

維持管理に関する業務：建築物点検保守費用、修繕費用、植栽管理費用、建築設備運
転監視費用、清掃業務費用

運営に関する業務：警備費用(受付・案内業務費用を含む。)

- ・ 国が千代田区より受託をして九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の整備を実施した
場合を前提とし、過去の類似官庁施設の整備実績に基づき積算

- ・ 選定事業者に移転するリスクの調整

PFIで実施する場合の特別目的会社(SPC)が付保する保険と同一条件の保険を付保
した場合の保険料相当額

PFIで実施する場合

- ・ 選定事業者が特別目的会社(SPC)を設立することを条件

- ・ 次の分野を対象(国および千代田区が直接実施する場合と同一)

設計および建設に関する業務：調査設計費(埋蔵文化財調査費含む。)、建設費、工事
監理費、電波障害対策費用

維持管理に関する業務：建築物点検保守費用、修繕費用、植栽管理費用、建築設備運
転監視費用、清掃業務費用

運営に関する業務：警備費用(受付・案内業務費用を含む。)

- ・ 国が千代田区より受託をして九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の整備を実施した
場合を前提とし、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見込
み算出

- ・ 資金調達に係るコスト、リスク管理コスト、アドバイザー費用、諸税、SPCの運営費用等を見込み算出

- ・ 不動産取得税は非課税

S P Cと建設業者の契約上で、S P Cが本施設等の原始取得者となる契約締結を行うことを想定しており、これにより地方税法73条の2の適用によりS P Cに不動産取得税が課税されないものとして算出

共通の条件

- ・ インフレ率は考慮していない。
- ・ 割引率は4%とした
- ・ 適切な調整

国：国が支払う消費税(5%)の国税相当分(4%分)およびS P Cが支払う法人税を還元

千代田区：千代田区が支払う消費税(5%)の地方消費税相当分(1%分)およびS P Cが支払う住民税および事業税を還元

(2)定量的評価の結果

上記の結果、国にあっては、国がみずから直接事業を実施した場合に比べて、本事業に必要な国の財政負担は、現在価値ベースで10.7億円程度軽減されることが期待できる。

また、千代田区にあっては、千代田区がみずから直接事業を実施した場合に比べて、本事業に必要な千代田区の財政負担は、現在価値ベースで8.3億円程度軽減されることが期待できる。

このため、全体の定量的評価は、併せて現在価値ベースで約19億円程度軽減されることが期待できる。

8. PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合に以下の主な定性的効果が期待される。

- ・ 民間資金の活用による財政負担の平準化
- ・ 選定事業者のノウハウの活用による、良好な執務環境の早期形成および区民利用施設等の行政サービスの向上
- ・ 国有財産の有効活用および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

9. PFI事業として実施することの総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、前述のとおり国および千代田区のそれぞれについて定量的効果および定性的な効果が期待できる。従って、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認め、ここにPFI法第6条に基づき特定事業の選定を行うこととする。