

平成 21 年 4 月 30 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、東雲合同庁舎（仮称）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、東雲合同庁舎（仮称）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 21 年 6 月 26 日

国土交通省関東地方整備局長 菊川 滋

## 特定事業「東雲合同庁舎（仮称）整備等事業」の選定について

### 1 事業の概要

東雲合同庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）は、財務省の国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議が平成19年6月に取りまとめた「国有財産の有効活用に関する報告書―庁舎・宿舍の有効活用のための基本戦略と具体的方策―」を踏まえ、東雲合同庁舎（仮称）及びその附帯施設（以下、これらを総称して「本施設」という。）を整備するとともに、その維持管理・運営を実施するものである。

本事業の実施にあたっては、国有財産の有効活用に関する報告書で提言されている、国の官署の移転・再配置が円滑に行われるよう、庁舎整備を早期かつ確実に行うと共に、狭隘、老朽化が進み、分散している国の行政機関を集約・立体化することにより、国民の利便性の向上、公務能率の増進、耐震安全性の向上等危機管理能力の強化、低炭素社会づくりへの貢献、ユニバーサルデザイン、まちづくりへの貢献等の社会的要請への対応を図ることを目的とする。

また、国有財産の有効活用に関する報告書において、PFIの活用を勧めることが期待されていることを踏まえ、PFIの導入により、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を測り、効率的かつ効果的にこれを実施しようとするものである。

本事業は、特定事業として、本施設を整備し、その維持管理・運営を実施するものであるが、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、特定事業を実施する。

なお、特定事業の用途又は目的を妨げない限度において、事業者は国有財産の有効活用及び特定事業の目的を効果的に達成することに資すると認められる業務を民間収益事業として実施することを提案できるものとする。

#### （1）事業の名称

東雲合同庁舎（仮称）整備等事業

#### （2）公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 一義

（本事業について国土交通大臣の事務を分掌する者 関東地方整備局長 菊川滋）  
なお、本事業に係る基本協定及び事業契約については、国土交通省関東地方整備局（以下、「関東地方整備局」という。）及び警察庁が締結することを予定している。

### (3) 事業方式

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、国が有する敷地に本施設を整備した後、本施設を未使用のまま国に引き渡し、本施設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（事業契約）の締結日から平成35年3月31日までの期間（約13年間）とする。また、事業者は、本施設を平成25年5月頃に国に引き渡すものとする。

### (5) 選定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、福利厚生諸室運営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、本施設の引渡しを受けてから本事業が終了するまでの期間にわたり、本施設等の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均等に支払う。

### (6) 施設概要

#### ア) 計画地等

立地場所 東京都江東区東雲一丁目1番9号

敷地面積 約5,770 m<sup>2</sup>

地域地区 近隣商業地域、再開発促進地区、高層住宅誘導地区、防火地域

基準建蔽率 80%

基準容積率 400%

その他 都市計画東雲一丁目地区 地区計画の区域内

#### イ) 建築物等

本施設の計画の概要

延べ面積 約20,954 m<sup>2</sup>

入居予定官署 警察庁

関東農政局

東京農政事務所、東京農政事務所統計部

東京統計・情報センター

関東地方整備局

東京第二営繕事務所

## (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) 施設整備業務

- ① 設計業務（設計及び必要となる調査、手続等）
- ② 建設業務（工事及び必要となる調査、手続、電波障害対策工事等）
- ③ 工事監理業務（工事の監理）

### イ) 維持管理業務

- ① 定期点検当及び保守業務
- 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
- ⑥ エネルギー管理及び関係衛生管理に関する技術支援業務

### ウ) 運營業務

- ① 警備・庁舎運用業務
- ② 福利厚生諸室運營業務

## 2 PFI事業として実施することの定量的評価

### (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的財政負担の見込額とPFIで実施する場合の公的財政負担の見込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、国が直接実施する場合とPFIで実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、PFIで実施する場合は、国が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、約4.6%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

国においては、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、選定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。

国と選定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、良好な執務環境及び居住環境の形成、行政サービスの向上、まちづくりへの貢献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、P F I 事業として実施することにより、国について定量的評価及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P F I 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. P S CとP F I-L C CとV F Mの値		
項目	値	公表しない場合はその理由
① P S C (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。
② P F I-L C C (現在価値ベース)		
③ V F M (金額)		
④ V F M (割合)	4.6%	

2. V F M検討の前提条件 (※1)		
項目	値	算出根拠
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」をふまえ、4.0%に設定した。
② 物価上昇率	考慮していない	・ 事業契約及び港区維持管理等委託契約において物価変動に伴う対価の改定を予定しているため事業費の算定においては考慮していない。
③ リスク調整値	0.02%	・ 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。

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

3. 事業費などの算出方法（※2）			
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計業務費</li> <li>・ 建設業務費</li> <li>・ 負担金</li> <li>・ 工事監理業務費</li> <li>・ 必要な行政手続に関する費用</li> <li>・ 電波障害対策費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計業務費</li> <li>・ 建設業務費</li> <li>・ 負担金</li> <li>・ 工事監理業務費</li> <li>・ 必要な行政手続に関する費用</li> <li>・ 電波障害対策費</li> <li>・ 事業者の開業に伴う諸費用</li> <li>・ 引渡日までの事業者の運営費</li> <li>・ 融資組成手数料</li> <li>・ 建中金利</li> <li>・ その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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ふまえ、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。</li> </ul>
② 維持管理業務にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検・保守業務費</li> <li>・ 運転・監視及び日常点検保守業務費</li> <li>・ 清掃業務費</li> <li>・ 執務環境測定業務費</li> <li>・ 修繕業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検・保守業務費</li> <li>・ 運転・監視及び日常点検保守業務費</li> <li>・ 清掃業務費</li> <li>・ 執務環境測定業務費</li> <li>・ 修繕業務費</li> </ul>	
③ 運営業務にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警備・庁舎運用業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警備・庁舎運用業務費</li> </ul>	
④ 資金調達にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費は、出来高に応じ支払</li> <li>・ 維持管理費、運営費は発生年度に支払</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設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、本庁舎等の施設整備に関しては、借入金による資金調達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し、本施設の施設整備費については、引渡し後に一括で支払</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ E-IRR は 5.0%</li> <li>・ 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</li> </ul>

3. 事業費などの算出方法（※2）			
項目	PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
⑤利用者 収入など の算出方 法			<ul style="list-style-type: none"> <li>・PSC、PFI-LCCともに、福利厚生諸室の運営は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上</li> <li>・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。</li> </ul>
⑥その他 の費用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業実施に係る公共側の費用</li> <li>・維持管理期間中のSPCの運営費、利益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用及びSPCの運営費を計上</li> </ul>

※2 不動産取得税については、事業者と建設企業の契約において、事業者が本施設の原始取得者となる契約を締結することを想定しており、地方税法第73条の2の適用により、事業者に不動産取得税が課せられないものとして算出した。