

国は、平成29年11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、以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、横浜地方合同庁舎（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、横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業を選定したので、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。

平成30年4月3日

関東地方整備局長 泊 宏
横浜税関長 片山 一夫

特定事業「横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

本事業は、本敷地内の横浜税関分関及び横浜第一港湾合同庁舎並びにその付帯施設、地中障害物（以下「既存建物等」という。）の解体撤去を含む、横浜地方合同庁舎（仮称）（本施設、外構及び新設付帯施設により構成される。以下「本施設等」という。）の施設整備、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、特定事業を実施する。

(1) 事業名称

横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 石井 啓一

（本事業の施設整備に係る国土交通大臣の事務を分掌する者

関東地方整備局長 泊 宏）

財務大臣 麻生 太郎

（本事業の維持管理・運営に係る財務大臣の事務を分掌する者

横浜税関長 片山 一夫）

(3) 事業方式

事業者は、自らを本施設等の原始取得者とし、国有地である本敷地に本施設等を整備した後、本施設等を未使用のまま国に引渡し、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。）の締結日から平成45年3月31日までの期間（約14年間）とする。

平成31年2月頃 事業契約の締結

平成35年3月31日 本施設等の引渡し

平成35年度～平成44年度 本施設の維持管理・運営期間

平成45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）からエ）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（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。）

ウ) その他の費用

エ) 消費税等

(6) 施設概要

ア) 計画地等

①本敷地の概要

本敷地に関する事項は以下のとおり。

立地場所	神奈川県横浜市中区新港1丁目15番地（地名地番）
敷地面積	16,825.14 m ²
用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%
防火地域等	準防火地域
地域地区	高度地区：第7種高度地区 横浜港臨港地区：商港区 地区計画：みなとみらい21新港地区地区計画A地区 景観計画：横浜市景観計画区域（みなとみらい21新港地区） 都市景観協議：みなとみらい21新港地区都市景観協議地区（A地区） 駐車場整備地区：中央地区駐車場整備地区 緑の環境をつくり育てる条例：臨港地区 商港区 みなと色彩計画：ゾーン1-c 電波伝搬障害防止制度：重要無線通信伝搬障害防止区域 横浜市文化財保護条例：埋蔵文化財包蔵地（横浜市中区No.33）
接道状況	北側：市道新港2（幅員約24.5m） 西側：市道新港7（幅員約28.0m） 東側：市道高島台295（幅員約29.0m）

②既存建物等の概要

本事業の施設整備業務の中で解体撤去の対象とする本敷地内の既存建物等は以下のとおり。

- ・ 横浜税関分関
 - 概要 構造規模：鉄筋コンクリート造地上2階
 - 延床面積：約 2,836 m²
 - 現入居官署：横浜税関
- ・ 横浜第一港湾合同庁舎
 - 概要 構造規模：鉄筋コンクリート造地下1階、地上4階
 - 延床面積：約 8,729 m²
 - 現入居官署：横浜税関、横浜保護観察所
- ・ その他付帯施設

イ) 建築物等

本施設等の計画概要は以下のとおり。

施設名称	横浜地方合同庁舎（仮称）
施設規模	最大 48,235.0 m ²
入居予定官署	神奈川行政評価事務所、横浜地方検察庁分室、横浜保護観察所、東京入国管理局横浜支局横浜港分室、横浜税関、東京国税不服審判所横浜支所、横浜中税務署、横浜検疫所、横浜公共職業安定所、植物防疫所研修センター、横浜通商事務所、横浜国道事務所、京浜港湾事務所、横浜営繕事務所、東京湾海上交通センター

(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) 施設整備業務

本施設等及び既存建物等を対象に、施設整備業務として以下に示す業務を行う。

- ①設計業務（設計（既存建物等の解体撤去図の作成を含む）及び必要となる調査、手続き等）
- ②建設業務（工事（既存建物等の解体撤去工事を含む）及び必要となる調査、手続き、負担金、電波障害対策等）
- ③工事監理業務

イ) 維持管理・運營業務

本施設等を対象に、維持管理・運營業務として以下に示す業務を行う。

- ① 維持管理業務
 - a. 点検保守等業務
 - b. 清掃業務
 - c. 修繕業務
 - d. レイアウト変更対応業務
- ② 運營業務
 - a. 警備業務（駐車場管理含む）
 - b. 庁舎運用等業務

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、6.39%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、短期間に初期投資費用を計上することになるが、PFI事業として実施する場合、サービスの対価として毎年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) 業務の一括発注による効果

設計・建設及び維持管理・運営の各業務を一括発注することにより、設計段階における施工・維持管理・運営に係る創意工夫や独自技術の反映（省エネ等）や、マネジメントの一元化、施工段階における各工種（建築・電気・機械）の緻密な調整・協議が可能になるなど、各企業間の連携を踏まえた事業者の技術力等の民間の創意工夫や独自技術が十分に発揮され、各業務を従来手法で分離発注する場合に比べ、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。

ウ) 地域特性等を踏まえた効果的な民間の創意工夫や独自技術の発揮

本事業は、横浜港臨港地区内の商業エリアに近接するという地域特性や、多数の官署が入居するという特殊な事業条件を有しているが、民間の創意工夫や独自技術を活用することにより、歴史的遺産や港の景観への配慮、近隣商業施設との連携など、官庁機能を確保しながら地域の賑わい創出等にも寄与する様々な提案が期待できる。

エ) モニタリングによるサービスの質の確保

事業期間を通じて安定性を維持し、適切かつ確実に業務が遂行されるよう、国や金融機関による重層的な業績等の監視が定期的実施されることにより、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)	6.39%	

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	2.6%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、2.6%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	1.76%	・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。 ・事業費に移転した、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. 民間収益事業は、事業者自らの提案により実施されるため、VFMの算定に考慮していない。

※2. 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(8%)のうち国税相当分(6.3%)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	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。) ・既存建物等の解体撤去費用 ・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 ・引き込み負担金 ・電波障害対策費	・既存建物等の解体撤去費用 ・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 ・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 ・施設整備期間中の事業者の運営費 ・融資組成に伴う諸費用 ・建中金利	・PSCの各経費については、事業実績を基に算定した。 ・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	維持管理費 ・点検保守等業務費 ・清掃業務費 ・修繕業務費 ・レイアウト変更対応業務費	・点検保守等業務費 ・清掃業務費 ・修繕業務費 ・レイアウト変更対応業務費	・PSCの各経費については、事業実績を基に算定した。 ・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、本事業における業務内

	<p>運営費</p> <ul style="list-style-type: none"> 警備業務費（駐車場管理含む） 庁舎運用等業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 警備業務費（駐車場管理含む） 庁舎運用等業務費 	<p>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。</p>
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その他費用		<ul style="list-style-type: none"> P F I 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。