

中央合同庁舎第8号館整備等事業における事後評価

令和6年3月

内閣府大臣官房会計課
国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課特別整備室
8号館PFI株式会社

1. 事業概要等

1-1 事業の経緯・概要

- 内閣府庁舎は、昭和37年に建設され、入居官署である内閣官房、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た。
- 本事業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月の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」を踏まえ、国土交通省において策定された「霞が関地区整備・活用計画」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。

※事業の沿革等については、以下の国土交通省ホームページに掲載している。

（事業の沿革等）https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_fr6_000050.html （法定手続等）https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000003.html

【基礎情報】

施設概要	《施設名称》 中央合同庁舎第8号館 《施設規模》 鉄筋コンクリート造地上15階地下3階、 延床面積50,846㎡ 《入居官署》 内閣官房、内閣府	業務範囲	1. 施設整備業務 (1) 中央合同庁舎第8号館整備業務 (2) A棟改修整備業務 (3) B棟等解体撤去業務及び既存付属棟等の一部解体撤去業務 2. 維持管理業務（中央合同庁舎第8号館、A棟、仮設庁舎等） 3. 運営業務（中央合同庁舎第8号館、A棟、仮設庁舎等）
事業主体	8号館PFI株式会社 《構成員》 《代表企業》 ・清水建設株式会社（設計業務、調査業務、建設業務担当） 《構成企業》 ・太平ビルサービス株式会社 （ビルメンテナンス等業務、庁舎運用業務担当） ・株式会社マルノウチディーエス（官用車運行管理業務担当） ・株式会社ニッコトラスト（福利厚生諸室運営業務担当） 《協力企業》 ・株式会社日建設計（設計業務、工事監理業務担当） ・東日本電信電話株式会社（電話交換業務担当） ・株式会社NTTネクシア（電話交換業務担当）	事業期間	《整備期間》 平成22年2月～平成26年3月（4年1ヶ月） 《維持管理・運営期間》 平成26年4月～令和6年3月（10年） 《事業期間計》 14年1ヶ月
契約金額	《契約時》 27,640,357,625円（消費税込み） 《事後評価時》 32,171,568,426円（消費税込み）	選定方式	総合評価一般競争入札方式
VFM	《特定事業選定時》 5.55% 《事業者選定時》 24.3%	収入の帰属	《管理者に帰属するもの》 ・ 税収等 《事業者に帰属するもの》 ・ BTO事業によるサービス対価 ・ 福利厚生事業による運営収入

1-2 モニタリングの結果

整備段階	設計	改善勧告	【無】	維持管理・運営段階	改善勧告	【有】
		減額実績	【無】		減額実績	【有】
	建設・工事監理	改善勧告	【無】			
		減額実績	【無】			

2. 事業の評価

2-1 事業目的の達成状況・契約内容の履行状況

施設整備の状況

- 基本設計終了時、実施設計終了時並びに施工段階における中間確認及び終了時において、事業者の業務完了報告書をもって要求水準を達成している旨を確認した。
- 事業者提案の自主的修補(軽微な指摘事項等含む)として対処した内容が存在するが、事業者側より報告・協議がなされ、改善勧告を行うこともなかった。施設整備業務に係る契約内容は概ね確実に履行されたものと評価している。

維持管理・保全の状況

- 改善勧告に至ってサービス対価の減額となる「重大な事象」が発生したが、維持管理・運営業務に係る契約内容は概ね確実に履行されたものと評価している。
- 国からの依頼事項・クレームに対しては問題が解決・解消するまで進捗管理が実施されていた。
- 日常点検等で不具合の兆候が見られた場合には予防保全を基本とした維持管理が行われており、維持管理・保全の状況は概ね良好であった。

2-2 経営状況・財政負担の軽減

事業者の経営状況

- 損益ベース、キャッシュベースともに順調に推移しており、特徴的な問題・課題は生じず、総合的にPFI事業は順調に推移したものと評価している。

財政負担の軽減

- 特定事業選定時には、定量的効果として、VFMが5.55%と試算されていた。落札時(事業者選定時)には、VFMが24.3%との試算結果となっていた。
- 事業期間中に増額があったものの、当初条件から重大な変更はなかったものと考えている。

設計から運営までの一括契約効果

(設計・建設における効果)

- 本事業は、設計、施設整備、維持管理・運営を包括したPFI事業であり、建設会社が設計段階から参加することで、スムーズな設計意図伝達、材料・工法選定、資材等の調達手法、納まり検討、仮設計画検討、工事管理、工事監理等を可能にし、一体となって施設整備が出来たものと考えられる。
- また、国の整備基準のみに限らず、事業者に提案された自由な手法により整備することで、民間のノウハウを十分に活用する効果が認められる。

(維持管理・運営における効果)

- 本事業は、設計、施設整備、維持管理・運営を包括したPFI事業であり、維持管理会社が設計段階から参加するなど、維持管理・運営を意識した設計、施設整備を行うことができた。
- また、国と民間の役割分担が明確化された上で、複数年度にわたり維持管理・運営の各業務を包括発注することによる調達業務の効率化、各業務間の有機的連携、安定したサービス水準の維持及び民間ノウハウの活用といった効果が認められる。

2-3 要求水準の適切性

- 要求水準については、必要に応じて国と事業者で要求水準の見直しの協議を行い、合意を得て変更契約書を締結した。
- 物価変動指標に関して、日本銀行のサービス価格指標は現状と乖離が大きく、実態を適切に表せていないとの課題があった。

3. 事業手法の妥当性検証

3-1 財政負担の軽減

- 落札時(事業者選定時)VFMが24.3%であり、財政負担軽減に本事業が貢献したものと評価できる。
- また、事業契約締結時の支払い計画額の推移と同様に、支払実績額が推移していることから、財政負担の平準化にも本事業が貢献したものと評価できる。

3-2 創意工夫の発揮によるサービス水準の向上

- 中央合同庁舎第8号館のスケールメリットとともに、セルフモニタリングの効果的な実施、予防保全の観点での施設・設備の維持管理などにより、事業期間中は低廉で良質なサービスが安定的に提供されたものと考えられる。
- また、事業者提案によるタスク&アンビエント空調の採用等により環境品質の向上及び環境負荷の低減に努めることで、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)においてSランク評価を受けており、高い省エネ効果を得られていると考えられる。

3-3 管理者職員の事務負担の軽減

- 事業開始前に事務負担が集中したが、事業開始後は、毎年度の調達手続きに加えて、修繕に係る都度発注や業務間の連絡調整が省力化されるなど、事務負担の軽減効果が認められる。

3-4 上記の総括

- PFI手法導入の適否【適】

4. 次期事業について

- 次期事業については、内閣府新庁舎(仮称)整備等事業において、中央合同庁舎第8号館等の維持管理・運営に関する業務を行うもの。これは、「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7条に基づき選定された事業として、開札の結果、落札者とされた者が、本事業を遂行することを目的とする特別目的会社(以下、「新庁舎SPC」という。)を設立し、新庁舎SPCが、落札者とされた者の提案にもとづき、事業を実施するもの。内閣府新庁舎(仮称)整備等事業については、BTO方式の事業であるが、中央合同庁舎第8号館等の維持管理・運営についてはO(Operate)方式となる。
※次期事業の一連の手続や事業内容の詳細については、右の国土交通省ホームページに掲載。https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk5_000003.html
- 次期事業について要求水準を見直した主な内容は以下のとおりである。
 - 物価変動指標の見直し
日本銀行のサービス価格指標に代えて、厚生労働省の「毎月勤労統計調査 賃金指数」を指標に採用し、物価変動リスクの改善を図った。