

国は、平成 14 年 6 月 10 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、中央合同庁舎第 7 号館整備等事業に関する実施方針を公表した。今般、同法第 6 条の規定に基づき、中央合同庁舎第 7 号館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 14 年 8 月 26 日

国土交通大臣 林 寛子  
文部科学大臣 遠山 敦子

## 特定事業の選定について

### 1. 事業の名称

中央合同庁舎第7号館整備等事業（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

文部科学大臣

### 3. 事業の内容

本事業において、選定事業者が行う業務は以下のとおりである。

庁舎の設計及び建設(旧文部省庁舎の保存・活用、外構、その他既存庁舎(地中部)の取壊しを含む)

庁舎の維持管理

庁舎等の運營業務の一部

PFI事業の付帯事業である民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営

### 4. 事業方式

選定事業者が庁舎を設計および建設した後に国に所有権を移転し、事業期間中にわたり維持管理および運營業務を遂行するBT0方式とする。

ただし、民間収益施設については、選定事業者が国有地の一部を利用して施設を設計および建設し、事業期間にわたって所有する。なお、地代は有償である。

### 5. 事業期間

事業契約締結日から18年後の年度末までの期間とする。民間収益施設に係る事業期間は、国有地の貸借契約締結後本事業の終了時までを基本とする。

### 6. 公共施設等の立地条件および規模

市街地再開発事業予定区域内の敷地の現状

立地場所 東京都千代田区霞が関3丁目

敷地面積 国有地：約23,100㎡、民有地：約1,100㎡

用途地域等 国有地：商業地域、一団地の官公庁施設、特定街区(一部)、防火地域

民有地：商業地域、防火地域

建ぺい率 国有地：50% 民有地：80%

容積率 国有地：500% 民有地：700%

庁舎の整備面積 約187,000㎡(容積対象面積 約172,000㎡)

## 7. 選定事業者の収入

庁舎の施設整備、維持管理および運営については、国がその対価を支払う。施設整備に係る対価は割賦方式による支払いとする。ただし、福利厚生諸室の運営業務については、選定事業者が独立採算にて行う。

付帯事業については、選定事業者は、国に地代を支払い独立採算で実施する。

## 8. 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。

### 前提条件

#### ア 国が直接実施する場合

- ・施設の設計及びその関連調査費、取壊し工事費、建設費、工事監理費、維持管理費(修繕費を含む)及び運営費等を対象とした。
- ・これらの費用について、これまでの事業実績をもとに積算した。
- ・選定事業者に移転するリスクについては、工事遅延に伴い費用負担が増加するリスク、修繕に関するリスク等を含む主要なものについて、それぞれの発生確率および影響度を勘案し、定量化したうえで調整している。

#### イ PFIで実施する場合

- ・施設の設計及びその関連調査費、取壊し工事費、建設費、工事監理費、維持管理費(修繕費を含む)及び運営費等については、市場の動向や実施方針公表後に実施した聞き取り調査の結果等を勘案し、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考慮して算出した。
- ・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、選定事業者の設立する特別目的会社の運営費用等を見込んだ。

#### ウ 共通の前提条件

- ・インフレ率は考慮していない。
- ・割引率は4%とした。

### 定量的評価の結果

上記の結果、国が直接事業を実施する場合に比べて、本事業に必要な国の財政負担は、現在価値ベースで総額45億円程度軽減されることが期待できる。

なお、立地条件に優れた本事業計画地を民間収益施設との合築により有効活用することで、国は地代収入や税収を安定的に確保することが可能となる。国は本事業を PFI 事業として実施することで、PFI 事業期間中に PFI 事業及び民間収益施設事業を合わせて、現在価値ベースで約 100 億円相当の財政縮減効果及び新たな収入を見込むことができる。

#### 9. 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の主な定性的効果として以下が挙げられる。

- ・ 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及び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

#### 10. 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、上記のような定量的効果および定性的効果が期待できる。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 条に基づいて選定する。