

「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6条の規定に基づく特定事業として、衆議院赤坂議員宿舎整備等事業を選定したので公表する。

また、PFI法第8条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をあわせて公表する。

平成14年5月31日

衆議院議長 綿貫 民輔

## 特定事業(衆議院赤坂議員宿舎整備等事業)の選定について

### 1. 事業概要

衆議院赤坂議員宿舎整備等事業(以下「本事業」という。)は、現在の赤坂議員宿舎(以下「現赤坂議員宿舎」という。)について、老朽化が進行しているとともに、議員が家族と居住するには十分なスペースが確保されていない点など、多くの課題を抱えていることから、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、国会議員の職務の能率的な遂行に資するため、PFI法に基づき、新たに赤坂議員宿舎(以下「新赤坂議員宿舎」という。)を建設し、維持管理及び運営を行うものである。

#### (1)計画地等

建築計画地	東京都港区赤坂2-17-10
敷地面積	9,583㎡(道路認定部分365㎡)
用途地域	商業地域、防火地域
建ぺい率	100%
容積率	400%

#### (2)施設の整備内容

建物等の配置・外構計画、施設要件及び構造要件等の概要は以下のとおりである。

##### 建物等の配置計画

本施設の配置は、周辺施設等に日影、風害、電波障害等の悪影響を与えないよう十分に配慮した計画とする。

## 外構計画

敷地及び施設内への出入りについて、議員のセキュリティに十分配慮した動線計画及び外構計画とする。

## 施設要件

議員宿舍用住戸数：300戸

1住戸の面積：82㎡程度

主な付帯サービス施設：

- ・受付・管理事務室
- ・共用会議室・集会室
- ・応接室
- ・クリーニング預り室
- ・駐車場・駐輪場
- ・食堂
- ・健康管理室
- ・保健室
- ・警備室

## 構造要件

本施設の耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震計画基準(建営発第100号、平成8年10月24日次官決定)」の下記の分類による。

・耐震安全性の分類	構造体	類
	建築非構造部材	B類
	建築設備	乙類

## (3)事業内容

本事業の内容及び主要業務は、以下のとおりである。

### 施設整備

- ・現赤坂議員宿舍の解体・撤去業務
- ・埋蔵文化財の調査業務
- ・設計及びその関連業務
- ・建設及びその関連業務
- ・工事監理
- ・周辺家屋影響調査・対策
- ・電波障害調査・対策
- ・新赤坂議員宿舍の建設に伴う各種申請等の業務

維持管理（機能劣化に対する修繕を含む。）

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 清掃衛生管理業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 警備業務

運営支援（新赤坂議員宿舎における居住者へのサービス提供）

- ・ 来訪者の受付業務
- ・ 送迎用自動車の整理業務
- ・ 食堂運営業務
- ・ 医療サービス提供業務
- ・ 運動施設提供業務
- ・ 居住者の施設利用に係るヘルプサービス業務
- ・ 上記に必要な設備・備品等の提供業務

代替施設提供

選定事業者は、建設期間中、代替施設として、現赤坂議員宿舎入居者相当分（125名分）の入居施設を3個所以内で提供する。

代替施設から国会議事堂までの所要時間は、概ね40分以内の条件を満たすものとし、現赤坂議員宿舎と同規模以上の住戸面積（約50㎡程度）を確保するものとする。

主要業務は次のとおりである。

- ・ 現赤坂議員宿舎の解体から新赤坂議員宿舎の完工までの間、現赤坂議員宿舎における既居住者に対する代替施設提供業務

#### (4)事業方式

事業者が新赤坂議員宿舎を設計・建設（現赤坂議員宿舎の解体・撤去を含む。）し、衆議院に引き渡して所有権を移転した後、維持管理業務及び運営支援業務を事業期間に亘って遂行する方式、いわゆるBTO（Build, Transfer, Operate）方式とする。

#### (5)事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成44年3月31日までの期間とする。

## (6) 衆議院の支払について

衆議院の選定事業者に対する支払いは、選定事業者が実施する新赤坂議員宿舎の施設整備に係る対価、維持管理及び運営支援に係る対価並びに代替施設提供に係る対価から成る。衆議院は、選定事業者に対し、新赤坂議員宿舎供用開始から事業期間に亘り、当該施設整備に係る対価については、事業契約書において定める額を割賦方式により均等に支払い、維持管理及び運営支援に係る対価については、事業契約書に定める額を支払う。また、代替施設提供に係る対価については、代替施設供用開始から終了までの間、事業契約書に定める額を支払う。

## 2. 事業の評価

### (1) コスト算出による定量的評価

#### 算出にあたっての前提条件

本事業において、直接衆議院が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、その前提条件を以下のとおり設定した。なお、これらの前提条件は衆議院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。

#### ア 衆議院が直接事業を実施する場合

##### 1) 算定経費

算定対象とした経費は、施設の設計及びその関連調査費、解体工事費、建設期間中の代替施設関連経費、建設費、工事監理費、大規模修繕費等を含む維持管理費、運営に係る衆議院職員の人件費、共用部分に係る光熱水料等の諸経費である。

##### 2) 算定の根拠

上記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、ヒアリングを参考として算定した。

#### イ PFIで実施する場合

##### 1) 算定経費

算定対象とした経費は、PFI事業者が負担するものとして、施設の設計及びその関連調査費、解体工事費、建設期間中の代替施設関連経費、建設費、工事監理費、建設期間中の支払利息、大規模修繕費等を含む維持管理費、運営支援業務費、共用部分に係る光熱水料等の諸経費のほかに、アドバイザー費用、諸税、特別目的会社の運営費用を見込み、事業運営が円滑に行えるこ

とを想定した。

## 2)算定の根拠

上記の各経費については、民間事業者の実態を基に、性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の創意工夫が行われるものと想定して算定した。

## ウ その他

1)インフレ率：現時点では考慮していない。

2)割引率：4%とした。

## 定量的評価の結果

上記の前提条件のもとで衆議院が直接事業を実施する場合とPFIで実施する場合の公共負担額を比較すると、PFIで実施する場合は、衆議院が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、約8.7%のVFM向上が見込まれる結果となった。

また、この他に定量化は困難であるが、民間事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなるVFMの拡大が見込まれることになる。

## (2) PFI事業として実施することの定性的評価

従来型であれば、短期間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。

また、民間事業者のノウハウの活用により、居住する議員及びその家族に対するサービスの向上や快適な居住環境形成が可能となり、国会議員の職務の能率的な遂行に資することが期待できる。

## (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、定量的評価及び定性的評価について効果が発揮されるものと期待でき、また、実施方針公表後の意見招請の結果にみる民間事業者の意向からも、十分に効果が見込まれるものと判断されるため、本事業をPFI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。