

平成 20 年 3 月 13 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、立川地方合同庁舎（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、立川地方合同庁舎（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 20 年 6 月 20 日

国土交通省関東地方整備局長 北橋 建治

特定事業「立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

本事業は、緊急の課題である地震防災体制の構築に向けて、総合的な耐震安全性を確保した防災拠点施設とするとともに、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、温暖化対策、ユニバーサルデザイン、立川基地跡地関連地区のまちづくりへの貢献等の社会的ニーズへの対応、国有財産の有効活用等を図るため、立川地方合同庁舎（仮称）を整備し、その維持管理・運営を実施するものである。

また、庁舎の耐震安全性の確保のために建替えを行う場合については、「今後の国有財産の制度及び管理処分のある方について一効率性重視に向けた改革」（平成18年1月18日財産制度等審議会答申）において、PFIの活用を進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図り、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、立川地方合同庁舎（仮称）及びその附帯施設（以下「本庁舎等」という。）の整備等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。

なお、特定事業の用途又は目的を妨げない限度において、国有財産の有効活用を図るとともに、立川基地跡地関連地区におけるまちづくりに資する民間収益事業を行うことができるものとする。

(1) 事業の名称

立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 冬柴 鐵三（国土交通省設置法（平成11年法律第100号）第31条第1項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 国土交通省関東地方整備局長 北橋 建治）

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。）及び財務省関東財務局（以下「関東財務局」という。）が締結することを予定している。

(3) 事業方式

選定事業者が本施設を設計及び建設し、国に所有権を移転した後、事業期間中にわたり維持管理業務及び運營業務を遂行する方式、いわゆるBTO方式とする。

(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34年3月31日までの期間（約13年間）とする。また、事業者は、本庁舎等を平成23年10月3日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

選定事業者に対する支払いは、選定事業者が実施する本事業の施設整備に対する対価並びに維持管理・運営にかかる対価から成る。

国は、選定事業者に対し、本事業の施設の供用開始から事業終了までの期間にわたり、当該施設整備に対する対価については、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・運営にかかる対価については、事業契約書に定める額を支払う。

(6) 施設概要

ア) 計画地等

立地場所	東京都立川市緑町
敷地面積	約 10,000 m ²
用途地域等	商業地域、防火地域、高度地区
基準建ぺい率	80%
基準容積率	500%

イ) 建築物等

立川地方合同庁舎（仮称）	
延べ面積	約 18,986 m ²
主な附帯施設	立体駐車場 6,400 m ²

(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、手続き等）
- ②建設業務（工事及び必要となる調査、手続き、電波障害対策等）
- ③工事監理業務（工事の監理）

イ) 維持管理業務

- ①建築物点検保守・修繕業務（建築物の点検保守・修繕、外構及び植栽の管理等）

- ②建築設備運転・監視業務
- ③清掃業務（日常及び定期の清掃等）

ウ) 運營業務

- ①警備等業務
- ②福利厚生諸室運營業務（独立採算による食堂、売店等の運営）

2. P F I 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

ア) 算出にあたっての前提条件

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P F Iで実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を下記のとおり設定した。

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。

① 国が直接実施する場合

1) 算定経費

算定の対象とした経費は、上記1. (7) 業務内容に示す業務に要する経費とした。

選定事業者に移転するリスクについては、リスクに対する保険を付保した場合の保険料相当額について、定量化したうえで調整している。

2) 算定の根拠

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。

② P F I で実施する場合

1) 算定経費

算定の対象とした経費は、上記3. 業務内容に示す業務に要する経費のほか、事業期間中の支払利息等の選定事業者の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、選定事業者が本事業の実施を目的として設立する特別目的会社（以下「S P C」という。）の運営経費を想定した。

2) 算定の根拠

各経費については、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。なお、不動産取得税については、S P Cと建設企業の契約

において、SPC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、SPCに不動産取得税が課せられないものとして算出した。

③ その他

- ・インフレ率：考慮していない。
- ・割引率：4%とした。
- ・税の還元等の調整：国が支払う消費税（5%）の国税相当分（4%）及びSPCが支払う法人税を還元した。

イ) 定量的評価の結果

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、国が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、約2.8%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

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、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。