

平成 21 年 2 月 24 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、東京税関大井出張所（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、東京税関大井出張所（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 21 年 5 月 12 日

国土交通省関東地方整備局長 菊 川 滋

## 特定事業「東京税関大井出張所（仮称）整備等事業」の選定について

### 1 事業の概要

東京税関大井出張所（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）は、財務省の国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議が平成19年6月に取りまとめた「国有財産の有効活用に関する報告書―庁舎・宿舍の有効活用のための基本戦略と具体的方策―」を踏まえ、東京税関大井出張所（仮称）を整備するとともに、当該庁舎の維持管理・運営を実施するものである。

本事業の実施にあたっては、国有財産の有効活用に関する報告書で提言されている、国の官署の移転・再配置が円滑に行われるよう、庁舎整備を早期かつ確実に行うと共に、狭隘、老朽化が進んでいる、東京税関大井出張所の現地建替えに合わせて、分散している国の倉庫施設を集約・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、耐震安全性の向上等危機管理能力の強化、低炭素社会づくりへの貢献、ユニバーサルデザイン、景観との調和等の社会的要請への対応を図ることを目的とする。

また、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測り、効率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、東京税関大井出張所（仮称）（官用車用駐車場、自走式駐車場及び付帯施設を含む）（以下「本庁舎等」という。）（なお、本庁舎等は本事業において整備する施設のうち仮庁舎・仮設駐車場を除くすべての施設を指すものとする。）及び仮庁舎・仮設駐車場（以下、本庁舎等、仮庁舎・仮設駐車場をあわせて「本施設」という。）の整備をし、その維持管理・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。

また、民間事業者は特定事業の用途又は目的を妨げない限度において、本事業の目的を効果的に達成することに資すると認められる民間収益事業を提案できるものとする。

#### （1）事業の名称

東京税関大井出張所（仮称）整備等事業

#### （2）公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 一義

（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 菊川 滋）

財務大臣 与謝野 馨

（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

東京税関総務部長 山崎 晃義）

### (3) 事業方式

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、国有地である現東京税関大井出張所敷地及び周辺敷地（仮設駐車場を整備する予定地）に本施設を整備した後、本施設を未使用のまま国に引き渡し、本施設の維持管理及び運営を行う、いわゆるBT0 (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35年3月31日までの期間（約13年間）とする。また、事業者は、仮庁舎・仮設駐車場を平成23年3月頃に国に引き渡す。その後現東京税関大井出張所庁舎（以下「既存庁舎」という。）の取り壊しを行い、本庁舎等を平成25年3月頃に国に引き渡す。

### (5) 事業者に対する支払い

事業者に対する支払いは、事業者が実施する本事業の施設整備に対する対価、維持管理・運営にかかる対価（ただし、福利厚生諸室運営業務に係る費用を除く。）、その他費用及び消費税等から成る。

国は、事業者に対し、本事業の本庁舎等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、事業契約に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、事業契約に定める額を支払う。ただし、仮庁舎・仮設駐車場にかかる費用及び移転費に関しては、業務発生時に支払いを行う。

### (6) 施設概要

#### ア) 計画地等

地名地番 東京都大田区東海4-1-10号  
地域地区 準工業地域、臨港地区、商港区  
敷地面積 約7,943m<sup>2</sup>（仮設駐車場敷地を含まない）  
建ぺい率 60%  
容積率 300%  
その他 航空法による高さ制限 TP65.0m（施工時のクレーン使用時も対象となる）

#### イ) 建築物等

本庁舎等の計画の概要

延べ面積 26,614m<sup>2</sup>  
入居予定官署 東京税関大井出張所  
東京税関大井倉庫  
総務省人事恩給局書庫  
総務省統計局書庫

東京国税局大井集中倉庫  
文部科学省資料保管所  
会計検査院大井書庫  
共用倉庫

仮庁舎・仮設駐車場の計画の概要

延べ面積 2,400㎡（仮庁舎）

入居予定官署 東京税関大井出張所

## （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) 本庁舎等の施設整備業務

- 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、引き込み負担金、電波障害対策工事、既存庁舎の解体業務等）
- ③工事監理業務（工事監理）

### イ) 本庁舎等の維持管理業務

- ①定期点検及び保守業務
- ②運転・監視及び日常点検保守業務
- ③清掃業務
- ④執務環境測定業務
- ⑤修繕業務

### ウ) 本庁舎等の運營業務

- ①警備・庁舎運用業務
- ②福利厚生諸室運營業務
- ③引越業務

### エ) 仮庁舎・仮設駐車場の整備業務

- ①設計業務（設計及び必要な調査、手続き等）
- ②建設業務（工事及び必要な調査、手続き、引き込み負担金、電波障害対策工事等）
- ③工事監理業務（工事の監理）
- ④仮庁舎・仮設駐車場の解体業務

### オ) 仮庁舎・仮設駐車場の維持管理業務

- ①定期点検及び保守業務
- ②運転・監視及び日常点検保守業務

- ③清掃業務
- ④執務環境測定業務
- ⑤修繕業務

#### カ) 仮庁舎・仮設駐車場の運營業務

- ①警備・庁舎運用業務
- ②福利厚生諸室運營業務
- ③引越業務

## 2 PFI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

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5.1%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、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、定量的評価及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。

## 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)		
③VFM(金額)		
④VFM(割合)	5.1%	

2. VFM 検討の前提条件(※1)		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	4.0%	・「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」を踏まえ、4.0%に設定した。
②物価上昇率	考慮していない	・事業契約において物価変動に伴う対価の改定を予定しているため事業費の算定には考慮していない。
③リスク調整値	0.02%	・事業者に移転した第三者賠償リスクについて、定量化が困難であるため、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。

※1 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（5%）の国税相当分（4%）及び事業者が支払う法人税を還元している。

3. 事業費などの算出方法(※2)				
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	本庁舎等施設整備費 (このうち資金調達に係る費用は④を参照のこと。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務費</li> <li>建設業務費</li> <li>工事監理業務費</li> <li>必要な行政手続に関する費用</li> <li>電波障害対策費</li> <li>既存庁舎の解体費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務費</li> <li>建設業務費</li> <li>工事監理業務費</li> <li>必要な行政手続に関する費用</li> <li>電波障害対策費</li> <li>事業者の開業に伴う諸費用</li> <li>引き渡し日までの事業者の運営費</li> <li>融資組成手数料</li> <li>建中金利</li> <li>既存庁舎の解体費用</li> <li>その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PSC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り、ヒアリングなどを参考に算定した。</li> <li>PFI-LCCの各経費については、事業実績や市場動向等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。</li> </ul>
	仮庁舎施設整備費 (※2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務費</li> <li>建設業務費</li> <li>工事監理業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務費</li> <li>建設業務費</li> <li>工事監理業務費</li> <li>建中金利</li> </ul>	
	仮庁舎解体費	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮庁舎解体費</li> <li>仮設駐車場の現状復旧費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮庁舎解体費</li> <li>仮設駐車場の現状復旧費</li> </ul>	
②維持管理業務に係る費用の算出方法	本庁舎等維持管理費 仮庁舎維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検及び保守業務費</li> <li>運転・監視及び日常点検保守業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>修繕業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検及び保守業務費</li> <li>運転・監視及び日常点検保守業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>修繕業務費</li> </ul>	
③運營業務にかかる費用の算出方法	本庁舎等運営費 仮庁舎運営費 移転費	<ul style="list-style-type: none"> <li>警備・庁舎運用業務費</li> <li>引越業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>警備・庁舎運用業務費</li> <li>引越業務費</li> </ul>	
④資金調達にかかる費用の算出方法		<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費は、出来高に応じ支払</li> <li>維持管理費、運営費は発生年度に支払</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本庁舎等の施設整備に必要な資金のうち95%を借入金で資金調達し、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>E-IRRは、5.0%</li> <li>資金調達条件については、過去のPFI事業の実績等を参考としたほか、近時の類似PFI事例を元に設定。</li> </ul>

⑤利用者収入などの算出 方法			<ul style="list-style-type: none"> <li>・PSC、PFI-LCCともに、福利厚生諸施設の運営は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上</li> <li>・有償貸付については、「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ともに同条件であることから、VFM算定に含めない。</li> </ul>
⑥その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業実施に係る公共側の費用</li> <li>・維持管理期間中のSPCの運営費、利益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用及びSPCの運営費を計上</li> </ul>

※2 不動産取得税については、事業者と建設企業の契約において、事業者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、事業者に不動産取得税が課せられないものとして算出した。

※3 いずれの費用も仮庁舎整備を対象とするものである。