

我が国初の国と地方公共団体の共管 PFI 事業

- ① 民間提案による良好な景観形成の実現
- ② 環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」の実現
- ③ 共同整備のメリットを生かした施設の共用

1 事業の概要

公共施設等の管理者等	国土交通省、千代田区	
施設概要	所在地	千代田区九段南 1 丁目 2
	敷地面積	4,250 m ²
	延床面積	60,000 m ² （容積対象面積約 55,000 m ² ）
	施設内容	総務省関東総合通信局、財務省会計センター、厚生労働省関東信越厚生局（麻薬取締部）、同東京労働局、国土交通省関東地方整備局（通信設備）、同省同局東京国道事務所、千代田区役所、千代田区立千代田図書館、千代田区男女共同参画センター、障害者福祉施設
事業期間	約 18 年（設計・建設約 3 年、維持管理・運営約 15 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型	
総事業費	約 222 億円（税抜き、落札金額）	
選定事業者の業務内容	施設の設計・建設、維持管理、運営業務	
経緯	実施方針公表	平成 15 年 04 月 17 日
	特定事業選定	平成 15 年 07 月 07 日
	入札公告	平成 15 年 07 月 31 日
	落札者決定	平成 15 年 12 月 24 日
	契約締結	平成 16 年 03 月 10 日
	供用開始	平成 19 年 02 月 28 日

2 本事業の特徴

① 国土交通省と千代田区の共管事業

国土交通省（以下、「国」という。）は、東京都区部に分散している行政機関の集約・立体化等を目的に、九段第 3 合同庁舎の整備計画を検討しており、その整備手法については、都市再生プロジェクト（平成 13 年 8 月 第二次決定）において、PFI の導入を検討することが決定された。また、当初、九段第 3 合同庁舎は、国有地の有効・高度利用の観点から、



庁舎外観

民間収益施設と一体の建築物として整備される予定であった。

一方、老朽化・狭あい化が進んでいた庁舎の建替えを検討していた千代田区（以下、「区」という。）は、九段第 3 合同庁舎の整備計画の発表を受け、国に対して、九段第 3 合同庁舎と千代田区役所本庁舎との共同整備について、提案を行った。

国は、①民間収益施設の代わりに区の庁舎が入居した場合においても、国有地の有効・高度活用が図られること、②地域の行政施設の更なる集約化が図られることの 2 点から、区の提案を受け入れ、我が国初の共管 PFI 事業として、九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎（以下、両庁舎を総称して「本庁舎」という。）整備等事業が実施されることとなった。

② 既存庁舎の未利用容積を最大限活用

共同整備による本庁舎は大規模な施設となるため、本敷地のみの利用可能容積内での整備が難しかった。そのため、隣接する九段合同庁舎、九段第 2 合同庁舎の敷地の未利用容積約 26,000 m²を活用することにより、約 55,000 m²の容積を確保し、本庁舎の整備を行った。

③ 国、区、事業者の 3 者による協力体制の構築

PFI の導入検討については、区から委託を受ける形で国が中心となって実施した。また、本事業を円滑に実施するため、国と区は両者間で事業協定を結んでいるほか、選定事業者を含めた 3 者覚書を事業契約と同時に締結した。加えて、3 者による維持管理・運営に関する定例会議の開催等、関係者が協力して事業実施にあたる体制が整備されている。

3 PFI 手法を採用したことの評価

① 民間提案による良好な景観形成の実現

本庁舎周辺の九段地区は、皇居に近接し、江戸と東京の歴史を感じることができる良好な景観が形成されている。このため、建物形態、色彩、素材等も、地域の歴史・文化等を十分に踏まえたものとし、また、既存庁舎である九段合同庁舎、九段第 2 合同庁舎との景観の調和に配慮する必要があった。

業務要求水準書において、良好な都市景観と落ち着きのある沿道空間の形成を求めた結果、選定事業者からは、①縦格子をモチーフとして用いることにより建物に和のイメージを持たせ、皇居周辺に位置するにふさわしいデザインとすること、②隣接する既存庁舎の高さに合わせて本庁舎のデザインを分けることにより、既存庁舎との連続性を確保すること等について提案があり、街並みに調和する景観形成が図られることとなった。

② 環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」の実現

本庁舎は、省エネルギー・省資源・長寿命化・建設副産物の抑制・エコマテリアルの使用等を行う、環境配慮型官庁施設「グリーン庁舎」として計画された。選定事業者からは、太陽光発電・昼光連動照明等の採用による自然エネルギーの利用、雨水・排水再利用、水蓄熱等による資源の有効利用等について提案がなされた。また、選定事業者は、維持管理・運営期間中の CO₂ 削減量を、毎年、前年度と比較して 1%以上削減することを保証している。

③ 財政支出の削減

最終的には 7 グループの応募があり、PFI 手法の導入によって、従来方式における公共の財政支出に比べ、約 37%の VFM（コスト削減効果）が発揮された。

4 事業者選定後の状況

① 共同整備のメリットを生かした施設の共用

1 階のエントランスホールは、間仕切りのない一体空間として整備され、国と区が共同で利用できるようになっている。また、総合受付や食堂、売店等の福利厚生諸室等においても、共同整備のメリットを生かした施設の共用がなされている。

② 目的に応じた施設利用の実現

本事業においては、国と区の管理区分によって異なる警備レベルや運営時間を設定する等、施設の用途に応じた維持管理・運営が行われている。また、供用開始直後には、区立図書館へのエレベーターの台数が十分確保されない等の問題が生じたが、管理官署、入居官署、事業者の協議により、専用エレベーターを設けるなどの対応が取られた。

③ モニタリングの状況等

国は、選定事業者が提出する月報の確認、必要に応じた実地調査等によりモニタリングを実施している。また、本施設の食堂利用者に対して選定事業者がアンケート調査を実施するなど、運営状況についても確認を行っている。

まとめ

- 本事業は、我が国で初めての国と地方公共団体の共管 PFI 事業である。
- 隣接する既存庁舎敷地の未利用容積を最大限活用することにより、延床面積の合計が約 55,000 m²の施設を整備することが可能となった。
- 選定事業者の提案により、街並みに調和し、既存庁舎との連続性を意識した施設計画が実現された。
- 維持管理・運営面では、共同整備のメリットを生かした施設の共用が実現されるとともに、各入居施設の目的や性格に合わせた施設利用が実現されている。