

事例 2

中央合同庁舎第 7 号館整備等事業

官民が一体となった国内最大級規模の P F I 事業

- ① 3 省庁が入居する国内最大級規模（延床面積約 254,000 m²）の都市再生プロジェクトによる大規模 P F I プロジェクト
- ② 市街地再開発事業による官民合築ビルによる土地の有効・高度利用の実現
- ③ 官民一体となったまちづくりと事業者の提案による民間収益施設の導入

1 事業の概要

公共施設の管理者	国土交通省、文部科学省	
施設概要	所在地	東京都千代田区霞が関 3 丁目 2 番
	敷地面積	約 24,200 m ²
	延床面積	約 254,000 m ² （民間権利床等含む）
	施設内容	官庁棟と官民棟の 2 棟 （国 約 190,000 m ² 、全体約 250,000 m ² ）
事業期間	約 19 年（協定締結・設計建設 4 年、維持管理・運営 15 年） （P F I の附帯事業：約 30 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 883 億円（税抜き、附帯事業費除く）	
選定事業者の業務内容	中央合同庁舎 7 号館の設計、監理、建設、維持管理・運營業務 民間収益施設の設計、監理、建設、維持管理・運營業務	
経緯 （予定を含む）	実施方針公表	平成 14（2002）年 06 月 10 日
	特定事業選定	平成 14（2002）年 08 月 26 日
	入札公告	平成 14（2002）年 11 月 25 日
	落札者決定	平成 15（2003）年 04 月 24 日
	契約締結	平成 15（2003）年 06 月 30 日
	供用開始	平成 20（2008）年 01 月 04 日（予定）

2 本事業の特徴

① 3 省庁が入居する国内最大規模（延床面積約 254,000 m²）の P F I 事業

本事業は、文部科学省、会計検査院、金融庁の三省庁が入居する中央合同庁舎第 7 号館と民間収益施設（高層ビル 2 棟より構成）の設計・建設・維持管理・運營業務を行う事業である。

総事業費は約 883 億円、施設の延床面積は約 254,000 m²（民間権利床含む）という国内最大級規模の PFI 事業である。

② 市街地再開発事業による官民合築ビルによる土地の有効・高度利用の実現

平成13(2001)年6月に「中央合同庁舎7号館のPFI手法による建設と街区全体の再開発の調査」を実施することが都市再生プロジェクトとして決定(第一次)された。これを受けて、本事業は国有地と霞山ビル敷地を計画地とする霞が関三丁目南地区第一種市街地再開発事業の枠組みの中で実施されることとなった。

官民の従前の権利の持分は、まちづくり提案の方針を踏まえて再配置された。2つの高層建築が広場に取り囲まれる形で整備されることとなったが、一方の高層建築は文部科学省と会計検査院が入居する官庁棟となり、もう一方は金融庁と民間地権者が取得する権利床や選定事業者(SPC)が取得する保留床等を有する官民棟となる。



③ 官民一体となったまちづくりと事業者提案による民間収益施設の導入

敷地の中央部には緑あふれる広場空間が隣接する霞が関ビル側と一体に整備され、美しい都市景観の形成が図られており、広場や沿道付近には水景施設や多彩な店舗(民間収益施設)等が設けられ、街のにぎわい創出に寄与する計画となっている等、官民一体型事業の新たな取り組みが随所にみられる。

3 PFI手法を採用したことの評価

① 官民一体となったまちづくりの実現

民間収益施設を広場周辺や沿道に低層の店舗等を整備すること等によって、就業者人口の増加や、景観ににぎわいやうるおいの創出を図る等、従来手法では実現が難しかったと思われる官民一体型のまちづくりに向けた計画となっている。

② 維持管理に関する民間のノウハウ活用

合同庁舎7号館は、官庁施設部分、民間収益施設部分、民間権利床、保留床等からなる区分所有建物であり、所有者も複数にわたることから、施設の維持管理手法をどのように整理するかが一つ課題であったが、複合施設等の維持管理・運営に関する豊富な実績・経験を有する独立行政法人都市再生機構(霞が関三丁目南地区第一種市街地再開発事業の施行者)や選定事業者の事業参画により、施設の供用開始後の維持管理・運営が効率的に実施されると期待される場所である。

③ 自由度の高い施設計画の実現と工期の短縮化

市街地再開発事業を取り入れ、土地の所有形態等にとらわれない自由度の高い施設計画を実現することが可能となった。

従来は仕様発注により材料や工法が厳密に指定されてきたが、本事業では要求水準による性能発注を行うことで、民間技術を柔軟かつ効率的に活用することが可能となった。性能の達成状況の確認が効率的に実施され、検査や確認に要した作業の軽減や、要求性能を満たした民間技術が柔軟に活用され、工期短縮やコスト削減が実現している。

まとめ

- ・本事業は、施設の延べ床面積が約 25.4 万㎡、総事業費が約 883 億円という、国内最大級規模の PFI 事業である。
- ・民間収益施設の整備や再開発手法を用いることで、国有地の有効活用や、従来手法では実現が困難であった官民一体のまちづくりが可能となった。
- ・街の賑わい創出や、施設共有部分の維持管理業務等に、民間事業者の有するノウハウの発揮が見込まれることとなった。
- ・公共施設と民間収益施設の官民合築事業のリーディングケースとなる案件である。