

【国内事例】 中央合同庁舎第7号館整備等事業

□ 事業概要

発注者	国土交通省、文部科学省、金融庁、会計検査院、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術政策研究所			
事業内容の概略	事業地：東京都千代田区霞が関3丁目2番 敷地面積：国有地－約23,100㎡、民有地－約1,100㎡ 建物概要：官民棟－地下3階地上38階建、官庁棟－地下2階地上33階建 延床面積：中央合同庁舎第7号館－約172,000㎡、民間収益施設－約18,000㎡、売却予定保留床－約24,000㎡、民間権利者床・保留床－約16,500㎡			
事業期間	PFI事業：19年（設計・建設：4年、維持管理・運営：15年） PFI事業の付帯事業：30年			
事業形態	BTO方式、サービス購入型			
事業費用	約882.7億円（事業者の提案金額）			
官民の業務分担	民間事業者が、庁舎の設計、建設、維持管理・運営、市街地再開発事業、特定事業及びこれに関係する事業、付帯事業を実施。			
スケジュール	実施方針公表	2002年6月10日	契約締結	2003年6月30日
	特定事業選定	2002年8月26日	先行施設引渡し	2007年9月28日
	入札公告	2002年11月25日	供用開始（全体）	2008年1月4日
	落札者決定	2003年4月24日	施設引渡し	2009年9月末

【国内事例】 中央合同庁舎第7号館整備等事業

□ 事業の特徴

■市街地再開発事業の枠組みでの実施

- 都市再生本部の都市再生プロジェクト第一次決定(平成13年6月)を受け、霞ヶ関三丁目南地区において、第一種市街地再開発事業が推進されることとなった。
- 本事業の主たる目的は、中央合同庁舎の整備と併せて、官民協働の象徴として官民合築の庁舎整備を行うことと、都市再生の契機となる事業として当該街区の高度利用を推進することにあつた。民間事業者が、霞が関中央官衙地区に所在する文部科学省、会計検査院両庁舎所在地に中央合同庁舎第7号館を設計、建設、維持管理、運營業務と付帯事業(民間収益施設)の設計、監理、建設、維持管理・運營業務を実施する。

■民間収益施設の導入

□国有地の有効活用

- 再開発地区計画を適用し、土地利用に関する基本方針として土地の有効利用・複合利用を図ること等を掲げて事業を進めた。
- 再開発の目的のひとつであるにぎわい機能導入を図るために、PFI手法による行政財産貸付の制度を活用し、事業者が整備する民間収益施設をオープンスペース及び高層棟(官民棟)に配置することを基本計画とした。

□賑わいの創出のための官民の工夫

- 官民協調の象徴的空間となる中央広場に、にぎわいの創出に寄与し得る施設を前提とした附帯事業の整備・運営を行うことを求めた。結果として、中央広場に1,000㎡程度の商業機能が配置されることとなった。

□事業者への適正なインセンティブの付与

- 民間収益施設の事業継続期間については、公共施設との合築を前提としていることから一定の整備水準が必須とされることもあり、施設の投資回収期間を考慮する必要が求められた。また、本事業にかかる施設建築物の区分所有者は、国及び他の土地所有者と土地の貸付契約を締結する必要があり、借地権の設定については他の土地所有者の理解が得られることも前提となった。

【国内事例】 中央合同庁舎第7号館整備等事業

□ メリット

■官民一体となったまちづくりへの新たな取り組み

□中央官衙地区における新たなまちづくりに対する取り組み

- 当該敷地は中央官衙地区に位置しているが、街区内に存する既存民間ビルも含めた総合的な機能更新による新たなまちづくりを進めるべく、まちづくり協議会が設立され、まちづくりのあり方が議論された。

□市街地再開発事業として整備することによる制度的メリット

- 民間地権者の従前資産を権利変換手法により権利床として確保する必要があり、市街地再開発事業を本事業に採用した。限られた敷地条件において複数棟の施設整備により高度利用を図るため、官民一体となった施設整備によりまちづくりを推進することとなった。

■官庁施設として初めてのPFI事業であることを意識した進め方

- 官民の業務分担、リスク分担、各種事業スキームの検討から、VFM算定方法、実施方針公表以降の手続きのあり方、事業者選定のあり方など、その検討内容は、「官庁施設のPFI手続き標準(第1版)」にとりまとめられている。

■今後のまちづくりPPP事業への活用

- 市街地再開発事業との合併施行や、民間収益施設の導入など、特殊要素が多い事業であった。本事業での検討事項が、官民が連携して実施するまちづくりPPP事業の分野において、有効に活用されることが望ましい。