

令和2年11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、以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）（仮称）に関する実施方針を公表した。今般、同法第7条の規定に基づき、中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）（以下「本事業」という。）を選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和3年3月17日

文部科学大臣 萩生田 光一

特定事業「中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）」 の選定について

1. 事業の概要

本事業は、中央合同庁舎第7号館（以下「本施設」という。）における入居官署職員の活動の円滑な遂行に資するため、本施設の効率的な維持管理・運営を図るものである。

選定された民間事業者は、会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社として、本事業の遂行のみを目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、特定事業を実施する。

(1) 事業名称

中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）

(2) 公共施設等の管理者等

文部科学大臣 萩生田 光一

(3) 事業方式

PFI法に基づき、SPCが、事業期間中、施設を整備・保有せずに、本施設の維持管理及び運営業務を行う方式（Operate（O）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、文部科学省、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術・学術政策研究所、会計検査院、金融庁（以下「国」という。）とSPC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。）の締結日から令和14（2022）年3月31日までの期間（約10年間）とする。

令和3年11月頃 事業契約の締結

令和4年度

～令和13年度 維持管理・運営期間

令和14年3月31日 本事業終了

(5) サービス対価の支払

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、国は、本事業の実施の対価（以下「サービス対価」という。）として、下記の費用をSPCに支払う。

ア 維持管理・運営業務費（ただし、福利厚生諸室運営業務に係る費用を除く。）

イ その他の費用

ウ 消費税等

なお、福利厚生諸室運営業務は独立採算事業とする。SPC又は福利厚生諸室の運営を実施する事業者（以下「福利厚生諸室運営業者」という。）は、国から提供可能

(有償)な施設・設備・備品等以外で福利厚生諸室運営業務に必要な設備・備品等を自ら準備し、運営を行う。

福利厚生諸室運営業者は、福利厚生諸室利用者に対してサービスを提供し、利用者から直接サービスの対価を収受する。

(6) 施設概要

本施設の敷地に関する事項は以下のとおり。

東館（官庁棟（保存棟含む））

立地場所	東京都千代田区霞が関3丁目2番2号
建築年月	平成19年9月竣工
構造／階数	鉄骨造 地上33階 地下2階
使用官署	文部科学省、スポーツ庁、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術・学術政策研究所、会計検査院
建築面積	5,908㎡
延床面積	132,320㎡（国専有部：131,343㎡）
施設用途	庁舎、商業施設等
用途地域	商業地域、防火地域

保存棟

立地場所	東京都千代田区霞が関3丁目2番2号
建築年	昭和7年
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上6階
建築面積	3,043㎡
延床面積	16,819㎡

西館（官民棟）

立地場所	東京都千代田区霞が関3丁目2番1号
建築年月	平成19年9月竣工
構造／階数	鉄骨造 地上38階 地下3階
使用官署	金融庁
建築面積	4,061㎡
延床面積	108,770㎡（国専有部：52,390㎡）
施設用途	庁舎、商業施設等
用途地域	商業地域、防火地域

(7) 業務内容

特定事業としてSPCが実施する業務は以下のとおり。

ア 維持管理業務

下記の維持管理業務を行う。

- (ア) 建築物点検保守業務（植栽管理業務を含む）
- (イ) 建築設備運転監視・点検保守業務（環境管理業務を含む）
- (ウ) 清掃業務
- (エ) 修繕業務（事業期間中の修繕業務）

イ 運營業務

下記の運營業務を行う。

- (ア) 警備・受付業務の一部
- (イ) 電話交換業務の一部
- (ウ) コールセンター業務
- (エ) 公用車運行管理業務の一部
- (オ) 福利厚生諸室運營業務

2. P F I 事業として実施することの客観的評価

(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 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「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、実際の民間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 P F I 事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、P F I 事業で実施する場合は、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6.5%の V F M が見込まれる結果となった。

(2) P F I 事業として実施することの定性的評価

ア 民間資金の活用による財政負担の平準化

本事業を国が自ら実施した場合、修繕等の時期により財政支出額の多寡が生じることになるが、P F I 事業として実施する場合、サービスの対価として事業期間にわたり一定額を支払うことから、国の財政支出を平準化することが可能となる。

イ 業務の一括発注及び長期契約による効果

維持管理・運營業務を一括発注することにより、各業務間の連携・整合性の向上及び業務の効率化が期待できる。また、長期契約による人員配置の工夫、長期的な人員計画、業務従事者の習熟度が向上することにより、業務の効率化やより質の高い業務の実施が期待できる。

ウ 民間事業者のノウハウの活用によるサービスの質の向上

民間事業者のノウハウを活用することにより、良好な執務環境の形成及び施設利用者

等に対するサービスの向上に資することが期待できる。

エ モニタリングによる事業の安定的な実施及びサービスの質の確保

国による監視が定期的実施されることで安定的な事業の実施及び各業務の実施において継続的なサービスの質の確保が期待できる。

(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7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)	(非公表)	
③VFM(金額)	(非公表)	
④VFM(割合)	約6.5%	

2. VFM 検討の前提条件(※)		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	0.45%	・長期国債(10年物)利回りの10年平均値(平成22年度から令和元年度)を踏まえて設定した。
②物価上昇率	—	・物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行い、サービス対価の算定には物価上昇率は加味しない。
③リスク調整値	1.57%	・SPCに移転した第三者賠償リスクについて、定量化は困難を伴うため、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。 ・SPCに移転した、事業期間中の物価変動リスクの移転相当額を調整した。

※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(10%)のうち国税相当分(7.8%)及びSPCが支払う法人税等のうち国税相当分を還元している。

3. サービス対価などの算出方法				
項目		PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
①維持管理・運営業務に係る費用の算出方法	維持管理業務費	・建築物点検保守業務費用(植栽管理業務を含む。) ・建築設備運転監視・点検保守業務費用(環境管理業務を含む。) ・清掃業務費用 ・修繕業務費用	同左	・PSCの各経費については、本事業の実施に必要な各業務を個別に発注したと仮定し、業務実績等を基に算定した。 ・PFI-LCCの各経費については、事業実績や聞き取り調査結果などを参考とするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、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。
	運営業務費	・警備・受付業務費用 ・電話交換業務費用 ・コールセンター業務費用 ・公用車運行管理業務費用	同左	
②資金調達にかかる費用の算出方法		・維持管理費は発生年度に支払	・SPCの自己資金	・E-IRRは、6.00%とした。
③利用者収入などの算出方法				・PSC、PFI-LCCともに、福利厚生諸室運営業務は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上とした。 ・行政財産の使用料につ

			<p>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。</p>
④その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業実施に係る公共側の費用 ・SPCの運営費(人件費、一般管理費、経費等) ・法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益等に対して係る税金 ・SPCの税引前利益(株主への配当原資等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用及びSPCの運営費等を計上した。