

中央合同庁舎第7号館整備等事業における事後評価

令和5年1月

国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課特別整備室
文部科学省大臣官房会計課
国立教育政策研究所総務部会計課
科学技術・学術政策研究所総務課
会計検査院事務総長官房会計課
金融庁総合政策局秘書課管理室

1. 事業概要等

1-1 事業の経緯・概要

- 文部科学省庁舎(昭和8年建設)、会計検査院庁舎(昭和10年建設)は共に築後60余年が経過し、経年による老朽化及び業務量増大に伴う狭隘により、敷地外に業務の分散を余儀なくされ、円滑な行政の執行に支障を来しかねない状況であった。そのため、執務環境の改善、危機管理等緊急事態への対応、高齢者・障害者の円滑な利用及び高度情報化等の新たなニーズへの対応のため、新庁舎の整備が緊急に必要となっていた。
- 中央官庁施設の整備にあたっては、我が国の行政中枢機能を支え、国際都市としての首都にふさわしい環境と景観を有する一団地となるよう中央官衙地区の整備を行っているところである。このため、土地の有効・高度利用及び施設の効率的な活用等を図る官庁施設の集約・合同化の推進の観点から、現在の文部科学省及び会計検査院の敷地に、それらの官署が入居する中央合同庁舎第7号館の建設を行った。

※より詳細な沿革や施設の概要等については、以下の国土交通省ホームページに掲載している。

(事業の沿革等) https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_fr6_000027.html (法定手続等) https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000076.html

【基礎情報】

施設概要	中央合同庁舎第7号館(国所有部分)の主要施設は以下の通り。 ①官庁棟(東館) S(一部SRC)-33-2、5,907.91㎡(建築面積)、117,200.69㎡(延床面積)、57.18㎡(駐車場Ⅱ期) ※入居官署:文部科学省、スポーツ庁、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 ②官庁棟保存棟 SRC-6、3,053.36㎡(建築面積)、17,603.16㎡(延床面積) ※入居官署:文部科学省、文化庁 ③官民棟(西館) S(一部SRC)-38-3、4,061.09㎡(建築面積)、52,770.55㎡(延床面積) ※入居官署:金融庁	業務範囲	①庁舎の設計及び建設(施設整備) 設計及び建設業務(調査・設計業務、文化財・都市計画手続、建設工事、市街地再開発事業関連業務、監理業務) ②庁舎の維持管理 完成・引き渡し後の庁舎の維持管理業務(建築物点検保守業務、建築設備運転監視・点検保守業務、清掃業務、修繕業務) ③庁舎等の運営 完成・引き渡し後の庁舎等の運営業務(警備・受付業務の一部、電話交換業務の一部、公用車運行管理業務の一部、福利厚生諸室(売店、食堂・喫茶、保育室等)の運営業務) ※福利厚生諸室の運営業務は、対価を利用者から徴収し独立採算で運営
事業主体	霞が関7号館PFI株式会社 代表企業:新日本製鐵(株) 構成企業:三菱商事(株)、三菱重工業(株)、豊田通商(株)、(株)久米設計、大成建設(株)ハリマビシステム、東京建物(株)、日本電設工業(株) 協力企業:(株)新日鉄都市開発、東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、総合警備保障(株)、(株)全日警	事業期間	整備期間: 第Ⅰ期 平成15年7月～平成19年9月(4年3ヶ月) 第Ⅱ期 平成15年7月～平成20年9月(5年3ヶ月) 維持管理・運営期間:平成19年10月～令和4年3月(14年6ヶ月) BTO事業期間計 :18年9ヶ月 付帯事業 :平成17年1月～令和16年12月(30年)
契約金額	契約時 : 92,127,320,770円(消費税込み) 事後評価時 : 98,823,312,339円(消費税込み)	選定方式	総合評価一般競争入札方式
VFM	特定事業選定時 : 45億円程度 事業者選定時 : 約30%	収入の帰属	管理者に帰属するもの : 地代收入、税収等 事業者へ帰属するもの : BTO事業によるサービス対価、福利厚生事業による運営収入、付帯事業収入(余剰容積を活用した不動産事業)

1-2 モニタリングの結果

整備段階	設計	改善勧告 【無】 減額実績 【無】	維持管理・運営段階	改善勧告 【有】 減額実績 【無】 その他の指摘 【有】
	建設・工事監理	改善勧告 【無】 減額実績 【無】 その他の瑕疵修補 【有】		

2. 事業の評価

2-1 事業目的の達成状況・契約内容の履行状況

施設整備の状況

- 基本計画、設計、施工の各段階において、事業者提出の業務完了報告書をもって要求水準を達成している旨を確認し、未達成箇所については指摘修正又は修補を確認することで要求水準を満たす施設整備が行われたことを確認した。修補については改善勧告に至るものではなく、施設整備業務に関わる契約内容は概ね確実に履行されたと考えられる。

維持管理・保全の状況

- 改善勧告に至った事案が1件、改善勧告まで至らなかったが業績監視上の指摘事項となった事案が11件発生したが、いずれもサービス対価の減額となる「重大な事象」までには至ってはならず、維持管理・運営業務に係る契約内容は概ね確実に履行されたと考えられる。
- 国からの依頼事項・クレームに対しては問題が解決・解消するまで進捗管理が実施されるなど、セルフモニタリングに積極的な姿勢が示されていた。
- 日常点検等で不具合の兆候が見られた場合には予防保全を基本とした維持管理が行われており、維持管理・保全の状況は概ね良好であった。

2-2 経営状況・財政負担の軽減

事業者の経営状況

- 損益ベースでは、平成20年度を除き実績額が計画額を上回る数値で推移しており、総合的にPFI事業は順調に推移したと考えられる。

財政負担の軽減

- 特定事業選定時には、定量的効果として、国が直接事業を実施する場合と比較して、本事業に必要な国の財政負担は現在価値ベースで45億円程度の軽減が見込まれると試算されていた。
- 落札時(事業者選定時)には、VFMが約30%、現在価値換算で約242億円の財政負担が軽減できるとの試算結果となっていた。
- 物価変動等による影響を加味した、事業期間全体を通じたVFM(令和2年3月時点)を算定したところ、落札時を上回る約30.6%という試算結果となった。

設計から運営までの一括契約効果

- 本事業は、設計、施設整備、維持管理・運営を包括したPFI事業であり、建設会社や維持管理会社が設計段階から参加することで、スムーズな材料・工法選定、資材等の調達手法、納まり検討、仮設計画検討、工事管理等が可能になるとともに、維持管理・運営を意識した設計、施設整備を行うことができた。
- 国の各機関が各種業務、工事を個別で発注する場合と比較して、調達手続や業務間の連絡調整が省力化されるなど、大幅な事務負担の軽減効果が認められる。

2-3 要求水準の適切性

- 物価変動指標に関して、日本銀行のサービス価格指標は現状と乖離が大きく、実態を適切に表せていないとの意見があった。
- 第一期PFI事業の事業契約書等には業務の引継ぎに関する記載がなかった。
- 福利厚生諸室運営業務に関しては実態として赤字運営となっている業務が存在することから、事業継続の要否を含む事業範囲の見直しを求める声があった。
- 将来的に業務発注や変動が予想されるもの(例:警備業務、公用車運行管理業務、レイアウト変更等)は、事後の精算変更が容易となるよう要求水準の記載を工夫する必要がある。

※それぞれに対する次期事業における対応は次頁参照。

2-4 その他

- 本施設は、国の各機関が入居する部分と民間部分(民間収益施設部分及び民間権利者がテナント賃貸等を行っている部分)で構成されている。本事業では、国専有部分に加えて官民共用部分まで維持管理の対象としており、両部分の維持管理を一体的に担うことで、契約上のスケールメリットや効率的な業務実施が創出された。

3. 事業手法の妥当性検証

3-1 財政負担の軽減

- 落札時(事業者選定時)VFMと事業期間全体を通じたVFM(令和2年3月時点)を比較したところ、現在価値換算ベースで、落札時に期待されたVFMを得られたことから、財政負担軽減に本事業が貢献したものと評価できる。
- 事業契約締結時の支払計画額の通りに支払実績額が推移していることから、財政負担の平準化にも本事業が貢献したものと評価できる。さらに、管理者職員の事務負担の軽減も含めたトータルコストの観点からも、多大な効果があったものと考えられる。

3-2 創意工夫の発揮によるサービス水準の向上

- 大規模施設である中央合同庁舎第7号館のスケールメリット効果とともに、セルフモニタリングの効果的な実施、予防保全の観点での施設・設備の維持管理などにより、事業期間中は低廉で良質なサービスが安定的に提供されたものと評価できる。
- 事業者の提案に伴いコジェネレーションシステムや燃料電池の採用等により環境品質の向上及び環境負荷の低減に努めることで、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)についてSランク評価を受けており、高い省エネ効果を得られていると考えられる。

3-3 管理者職員の事務負担の軽減

- 事業開始前の事務負担は甚大であったが、事業開始後は、毎年度の調達手続に加えて、修繕業務をその都度発注する際の作業や業務間の連絡調整が省力化されるなど、大幅な事務負担の軽減効果が認められ、トータルコストの観点からも多大な効果があったものと考えられる。

3-4 その他

- 民間収益施設にテナントを誘致することで、雇用機会が創出されるとともに、経済活性化と波及効果があったものと考えられる。

3-5 上記の総括

- PFI手法導入の適否【適】

4. 次期事業について

- 次期事業は、「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7条に基づき選定された事業として、開札の結果、落札者とされた者が、本事業を遂行することを目的とする特別目的会社(以下「SPC」という。)を設立し、当該SPCが、落札者とされた者の提案に基づき、O(Operate)方式により、中央合同庁舎第7号館の維持管理・運営に関する業務を行う。事業期間は契約締結日から令和14年3月31日までの期間とする。
※次期事業の一連の手続や事業内容の詳細については、右の文部科学省ホームページに掲載。https://www.mext.go.jp/b_menu/choutatsu/mext_01002.html
- 基本的には第一期における維持管理・運営業務を継続して実施するものとなっているが、要求水準を見直した主な内容は以下のとおりである。
 - 物価変動指標の見直し
日本銀行のサービス価格指標に代えて、厚生労働省の「毎月勤労統計調査 賃金指数」を指標に採用し、物価変動リスクの改善を図った。
 - 業務の引き継ぎ
円滑かつ適切な業務移行を目的として、業務要求水準に「事業期間終了時の引継ぎ」に関する項目を設定し、事業終了の相当期間前から国と必要な協議及び協力を行うこととした。
 - 福利厚生諸室運営業務の事業範囲の見直し
経営状況等を踏まえ、保育室を事業対象から除外するとともに、食堂業務の営業時間帯の見直しを反映した。
 - 維持管理・運営段階の条件変更を見通した条件明示
次期事業の要求水準書に「維持管理・運営業務の実施に関する考え方」として、「事業途中段階で要求水準内容等の変更があった場合であっても、類似の実績で有用であった事例を踏まえ、柔軟に対処できる方策や国に対する善後策の提案等を行い、事業の円滑な推進が図れるものとする」と明示した。