

国土交通省東北地方整備局は、平成 20 年 3 月 13 日付けで、盛岡第 2 地方合同庁舎（仮称）整備等事業に関する実施方針を公表し、事業化への検討を続けてきました。

その結果、平成 20 年 5 月 30 日付けで、「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「P F I 法」という。）第 6 条の規定に基づき、盛岡第 2 地方合同庁舎（仮称）整備等事業を選定しましたので、P F I 法第 8 条の規定に基づき客観的評価の結果を公表します。

また、選定にあたり寄せられた意見・質問を踏まえ、実施方針を変更しましたので、併せて公表します。

平成 20 年 5 月 30 日

国土交通省東北地方整備局長 久保田 勝

特定事業（盛岡第2地方合同庁舎（仮称）整備等事業）の選定について

1. 事業概要

本事業は、総合的な耐震性能を確保した盛岡第2地方合同庁舎（以下、「本庁舎」という。）を新たに整備し、その維持管理・運営を行うものであり、民間の資金・経営能力等のノウハウを活用して、良質・低廉な公共サービスの提供と民間の事業機会の創出を図るとともに、施設整備により周辺街区並びに周辺地域の活性化に貢献することを目的とする。

（1）事業の名称

盛岡第2地方合同庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）

（2）公共施設等の管理者等

国土交通大臣 冬柴 鐵三（本事業について国土交通大臣の事務を分掌する者 東北地方整備局長 久保田 勝）

（3）事業方式

選定事業者が本事業の施設を設計及び建設し、国に所有権を移転した後、事業期間中にわたり維持管理業務及び運営業務を遂行する方式、いわゆるBTO方式とする。

（4）事業期間

事業契約締結日（平成20年度内）から平成34年3月31日までの期間とする。

（5）選定事業者に対する支払い

選定事業者に対する支払いは、選定事業者が実施する本事業の施設整備に対する対価並びに維持管理及び運営にかかる対価から成る。

国は、選定事業者に対し、本事業の施設の供用開始から事業終了までの期間にわたり、当該施設整備に対する対価については、事業契約書において定める額を割賦方式により均等に支払い、維持管理及び運営にかかる対価については、事業契約書に定める額を支払う。

2. 施設概要

(1) 計画地等

計 画 地：岩手県盛岡市盛岡駅西口地区土地区画整理事業区内（28 街区符合 1-1）

敷 地 面 積：2,508.71 m²

用 途 地 域 等：商業地域、防火地域、盛岡駅西口地区地区計画

基準建ぺい率：80%

基準容積率：600%

(2) 建築物等

延べ面積：約 11,300 m²

3. 業務内容

本事業の業務内容は、以下のとおりである。

(1) 本庁舎の設計及び建設に関する業務

下記の設計及び建設業務を行う。

- a. 設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- b. 建設業務（工事及び必要となる調査、手続き、電波障害対策等）
- c. 工事監理業務（工事の監理）

(2) 本庁舎の維持管理に関する業務

下記の維持管理業務を行う。なお、光熱水費の管理及び供給者への支払業務は入居官署が実施する。

- a. 建築物点検保守・修繕業務（建築物の保守点検・修繕、外構及び植栽の管理等）
- b. 建築設備運転・監視業務
- c. 清掃業務（日常及び定期の清掃等）
- d. 除雪業務

(3) 本庁舎の運営に関する業務

下記の運営業務を行う。なお、印紙売り捌き業務は入居官署が実施する。

- a. 警備・案内業務（駐車場管理業務を含む）

4. P F I 事業として実施することの評価

(1) コスト算出による定量的評価

① 算出にあたっての前提条件

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、その前提条件を下記のとおり設定した。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、実際の事業者の提案を制約するものではない。

ア 国が直接実施する場合

1) 算定経費

算定の対象とした経費は、上記 3. 業務内容に示す業務に要する経費とした。

選定事業者に移転するリスクについては、リスクに対する保険を付保した場合の保険料相当額等の主要なものについて、定量化したうえで調整している。

2) 算定の根拠

各経費については、事業実績を基に、関係事業者からの参考見積り、ヒアリングなどを参考に算定した。

イ P F I で実施する場合

1) 算定経費

算定の対象とした経費は、上記 3. 業務内容に示す業務に要する経費のほか、事業期間中の支払利息等の選定事業者の資金調達に係るコスト、リスク管理コスト、アドバイザー費用、諸税、選定事業者が本事業の実施を目的として設立する特別目的会社（以下「事業者」という。）運営経費を想定した。

2) 算定の根拠

各経費については、市場の動向や実施方針公表後に実施した聞き取り調査の結果等を勘案し、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定した。なお、不動産取得税については、事業者と建設企業の契約において、事業者が本事業の施設の原始取得者となる契約を締結することを想定しており、地方税法第 73 条の 2 の適用により、事業者に不動産取得税が課せられないものとして算定した。

ウ その他

- ・インフレ率：現時点では考慮していない。
- ・割引率：4%とした。
- ・法人税等：国が支払う消費税（5%）の国税相当分（4%）及び事業者が支払う法人税を考慮した。

② 定量的評価の結果

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 で実施する場合の公共負担額を比較すると、P F I 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 1% の V F M 向上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

従来型の契約方式とした場合、短期的に国の予算に初期投資費用を計上することとなるのに対し、P F I 事業として実施した場合、サービス対価として毎年均等額を支払うことから、財政支出の平準化が図られる。

また、民間事業者のノウハウの活用により、良好な執務環境の形成並びに執務者及び来訪者に対するサービスの向上に資することが期待できる。

(3) 総合的評価

以上のことから、本事業は、P F I 事業として実施することにより、定量的評価およ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P F I 法第6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。