

国は、平成28年10月31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、大阪第6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た。今般、同法第7条の規定に基づき、大阪第6地方合同庁舎（仮称）整備等事業を選定したので、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。

平成29年 3月31日

国土交通省 近畿地方整備局長 池田 豊人

特定事業「大阪第6地方合同庁舎（仮称）整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

本事業は、事業敷地内の既存建物・地下存置物等（以下「既存建物等」という。）の解体撤去を含む、大阪第6地方合同庁舎（仮称）、外構及び新設付属施設（以下「本施設」という。）の施設整備、維持管理・運営を実施するものである。

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

(1) 事業の名称

大阪第6地方合同庁舎（仮称）整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 石井 啓一

（本事業に係る国土交通大臣の事務を分掌する者 近畿地方整備局長 池田 豊人）

(3) 事業方式

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、事業敷地に本施設を整備した後、本施設を未使用のまま国に引き渡し、本施設の維持管理及び運営を行う、いわゆるBTO（Build-Transfer-Operate）方式により本事業を実施する。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、国と事業者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。）の締結日から平成44年3月31日までの期間（約14年間）とする。また、事業者は本施設を平成34年3月31日に国に引き渡す。

平成30年1月頃	事業契約の締結
平成34年3月31日	本施設の引渡し
平成34年度～平成43年度	本施設の維持管理・運営期間
平成44年3月31日	本事業終了

(5) 事業者に対する支払い

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「事業費」という。）として、次のア）からエ）までに掲げる費用を、事業者を支払う。

ア) 施設整備費

使用開始日以降事業期間にわたり、各回の支払額が均等（元金均等）となるよう支払う。

イ) 維持管理・運営費

使用開始日以降事業期間にわたり、原則として各回同額を支払う。レイアウト変更対応業務費については、年度毎に業務量の実績に応じた対価を支払う。ただし、福利厚生サービス提供業務は独立採算により実施するものとし、かかる費用は事業費に含まれない。事業者または福利厚生サービス提供業務を実施する企業は、利用者に対してサービスを提供し、利用者から直接その対価を収受する。

ウ) その他の費用

使用開始日以降事業期間にわたり、各回同額を支払う。

エ) 消費税等

(6) 施設概要

ア) 計画地等

①事業敷地の概要

事業敷地に関する事項は下記のとおり。なお、事業敷地は事業契約の締結までに国が取得予定である。

所在地	大阪府大阪府中央区大手前3
敷地面積	6,453.54 m ²
地域地区	商業地域、防火地域、ボーナス制度地区、住宅付置誘導制度適用地区、駐車場整備地区、周知の埋蔵文化財包蔵地の隣接地
基準建ぺい率	80%
基準容積率	本町通りより40mまで：800%、本町通りより40m以上：600%
接道状況	南側：市道本町左専道線幅員22.0m

②既存建物等の概要

本事業の施設整備業務の中で解体撤去の対象とする事業敷地内の既存建物等は下記のとおり。

- ・ 大阪府警察本部別館A棟
- ・ ガソリンスタンド
- ・ 新別館駐車場（警察公用車仮設駐車場）
- ・ 地下存置物等
- ・ その他付帯施設

イ) 建築物等

施設名称	大阪第6地方合同庁舎（仮称）
施設規模	49,251 m ² （附属家面積含む）
入居予定官署	近畿管区警察局、近畿管区行政評価局、大阪法務局、近畿公安調査局、近畿地方整備局（管理予定官署）、大阪航空局

(7) 業務内容

事業者は、本事業に関して、以下の業務を行う。

ア) 施設整備業務

本施設及び既存建物等を対象にした下記の施設整備業務。

- ①設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- ②建設業務（工事（既存建物等の解体撤去工事を含む）及び必要となる調査、手続き等）
- ③工事監理業務

イ) 維持管理業務

本施設を対象にした下記の維持管理業務。

- ①点検保守等業務
- ②清掃業務
- ③修繕業務
- ④レイアウト変更対応業務

ウ) 運營業務

本施設を対象にした下記の運營業務。

- ①警備業務（駐車場管理を含む）
- ②庁舎運用等業務
- ③福利厚生サービス提供業務

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 事業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、7.27%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、短期間に初期投資費用を計上することになるが、P F I 事業として実施する場合、サービスの対価として毎年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) リスク分担の明確化による安定した事業実施

発生するリスクを可能な範囲で想定し、国と事業者が適正なリスク分担を行い、あらかじめ明確化しておくことにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となるとともに、事前の予防にも資することが想定され、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

ウ) 業務の一括発注による効果

設計・建設及び維持管理・運営の各業務を一括発注することにより、設計段階における施工・維持管理・運営ノウハウの反映や、施工段階における各工種（建築・電気・機械）の緻密な調整・協議が可能になるなど、事業者の技術力等のノウハウが十分に発揮され、各業務を従来手法で分離発注する場合に比べ、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。また、エネルギーの実績データの蓄積に伴う分析・評価が可能になり、エネルギー使用の効率化を図ることが期待できる。

エ) 利便性等の更なる向上

福利厚生サービス提供などの維持管理・運営の各業務について、職員や来庁者に対する利便性、快適性等がより向上する様々なアイデア等の提供が期待でき、民間ノウハウの活用による最適なサービスの提供が期待できる。

オ) モニタリングによるサービスの質の確保

事業期間を通じて安定性を維持し、適切かつ確実に業務が遂行されるよう、国による業績等の監視が定期的実施されることにより、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)	7.27%	

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	2.60%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、2.60%に設定した。
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、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。
③リスク調整値	2.58%	・事業者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。 ・事業者に移転した事業期間中の物価変動リスクについて、移転相当額を調整した。

※ 民間収益事業は、事業者自らの提案により実施されるため、VFMの算定に考慮していない。

※ 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（8%）のうち国税相当分（6.3%）及び事業者が支払う法人税等のうち国税相当分を還元している。

3. 事業費などの算出方法				
項目		PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
①施設整備業務にかかる費用の算出方法	施設整備費（このうち資金調達に係る費用は③参照のこと。）	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物等の解体撤去費用 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 引き込み負担金 電波障害対策費 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物等の解体撤去費用 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 引き込み負担金 電波障害対策費 事業者の開業に伴う諸費用 施設整備期間中の事業者の運営費 融資組成に伴う諸費用 建中金利 	<ul style="list-style-type: none"> PSC の各経費については、事業実績を基に算定した。 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、本事業における整備内容を踏まえ、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。
②維持管理・運営業務に係る費用の算出方法	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> 点検保守等業務費 清掃業務費 修繕業務費 レイアウト変更対応業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 点検保守等業務費 清掃業務費 修繕業務費 レイアウト変更対応業務費 	<ul style="list-style-type: none"> PSC の各経費については、事業実績を基に算定した。 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

	<p>運営費</p> <ul style="list-style-type: none"> 警備業務費（駐車場管理含む） 庁舎運用等業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 警備業務費（駐車場管理含む） 庁舎運用等業務費 	<p>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。</p>
③資金調達にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費は、出来高に応じ支払 維持管理費、運営費は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> 一定額の資本金以外は、外部借入による資金調達とし、これに伴って事業期間に支払う借入利息及び事業者の税引前利益の一部を割賦手数料として計上 	<ul style="list-style-type: none"> E-IRR は、6.00%とした。 資金調達条件については、過去の PFI 事業の実績等を参考に、近時の金融市況を元に設定した。
④利用者収入などの算出方法			<ul style="list-style-type: none"> PSC、PFI-LCC とともに、福利厚生サービス提供業務は、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 とともに同条件であることから、VFM 算定に含めない。
⑤その他費用		<ul style="list-style-type: none"> P F I 事業実施に係る公共側の費用 維持管理・運営期間中の事業者の運営費 事業者の税引前利益の一部（③で計上した税引前利益の残り） 	<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事業者の運営費等を計上した。