

国土交通省及び財務省（以下「国」という。）は、令和5年12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、広島地方合同庁舎防災棟（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）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、本事業を特定事業に選定したので、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6年4月11日

中国地方整備局長

中崎 剛

中国財務局長

岡本 登

## 特定事業「広島地方合同庁舎防災棟（仮称）整備等事業」の選定について

### 1. 事業の概要

本事業は、広島合同庁舎防災棟（仮称）（以下「防災棟」という。）の施設整備並びに広島合同庁舎 1～4 号館及び 1 号館附属棟を含む本敷地内の既存庁舎（本敷地内の既存庁舎を「既存棟」という。）の一部の改修工事並びに防災棟及び既存棟（「防災棟」及び「既存棟」を総称して「本施設」という。）の一体的な維持管理・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、特定事業を実施する。

#### (1) 事業の名称

広島地方合同庁舎防災棟（仮称）整備等事業

#### (2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

（本事業の施設整備に係る国土交通大臣の事務を分掌する者

中国地方整備局長 中崎 剛）

財務大臣 鈴木 俊一

（本事業の維持管理・運営に係る財務大臣の事務を分掌する者

中国財務局長 岡本 登）

#### (3) 事業方式

事業者は、自らを防災棟の原始取得者とし、国有地である本敷地に防災棟を整備した後、防災棟を未使用のまま国に引渡し、防災棟の維持管理及び運営を行う、いわゆる B T O（Build-Transfer-Operate）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、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。）の締結日から令和 21 年 3 月 31 日までの期間（約 14 年間）とする。

令和 7 年 1 月頃	事業契約の締結
令和 7 年 4 月 1 日	既存棟の維持管理・運営業務の開始
令和 11 年 3 月 31 日	防災棟の引き渡し
令和 12 年 1 月頃	既存棟の改修工事業務の完了
令和 21 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、施設整備費、維持管理・運営費及びその他の費用を事業者を支払う。なお、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。

## (6) 施設概要

### ① 計画地等

#### ア 事業敷地の概要

事業敷地に関する事項は下記のとおり。

所在地	広島県広島市中区上八丁堀 6-30
敷地面積	40,148.67 m <sup>2</sup>
地域地区	商業地域、防火地域、一団地の官公庁施設区域（基町団地）、 駐車場整備地区、広島市景観計画 景観計画重点地区（広島城・中央公園地区）、周知の埋蔵文化財包蔵地（No860 広島城跡・陸軍関連遺跡）
建ぺい率	一団地の官公庁施設のため 40%以下を適用（用途地域による指定：80%）
容積率	一団地の官公庁施設のため 110%以上 400%以下を適用（用途地域による指定：400%）
接道状況	西側：市道 中1区72号線 幅員 10.0m 南側：市道 中1区中広字品線 幅員 30.0m 東側：市道 中1区71号線 幅員 10.0m 北側：市道 中1区87号線 幅員 30.0m

#### イ 既存建物等の概要

本敷地内の既存棟は以下のとおり。

##### ・ 1号館

建築年次	1960年
構造／階数	RC造／地上6階、地下1階
建築面積	2,301.62 m <sup>2</sup>
延べ面積	15,454.04 m <sup>2</sup>

##### ・ 1号館附属棟

建築年次	1960年
構造／階数	RC造／地上2階、地下1階
建築面積	755.95 m <sup>2</sup>
延べ面積	1,795.66 m <sup>2</sup>

- ・ 2号館
 

建築年次	1972年
構造／階数	SRC造／地上11階、地下1階
建築面積	1,723.56㎡
延べ面積	19,843.10㎡
- ・ 3号館
 

建築年次	1972年
構造／階数	RC造／地上4階、地下1階
建築面積	1,495.69㎡
延べ面積	7,567.88㎡
- ・ 4号館
 

建築年次	1987年
構造／階数	S造／地上15階、地下2階
建築面積	1,716.63㎡
延べ面積	32,320.24㎡
- ・ 4号館附属棟
 

建築年次	1987年
構造／階数	S造／地上2階
建築面積	681.06㎡
延べ面積	1,167.88㎡
- ・ 既存附属施設  
駐輪場、渡り廊下、駐車場、外構等を含む本敷地内の既存の建築物・構造物等

## ② 防災棟

施設名称	防災棟
施設規模	最大16,906.0㎡
入居予定官署	中国総合通信局、中国四国厚生局健康福祉部等、広島労働局職業安定部、中国地方整備局統括防災官室等、広島東税務署

## (7) 業務内容

事業者は、本事業に関して、以下の業務を行う。

### ① 施設整備業務

- ア 防災棟施設整備業務（既存棟改修工事の一部を含む）
  - 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、引き込み負担金、電波障害対策工事等）
  - c 工事監理業務（工事監理等）
- イ 既存棟改修工事業務
  - 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、手続き等）
- c 工事監理業務（工事監理等）

## ② 本施設の維持管理業務

本施設を対象にした下記の維持管理業務。

- ア 定期点検等及び保守業務
- イ 運転・監視及び日常点検・保守業務
- ウ 執務環境測定業務
- エ 清掃業務
- オ 修繕業務（防災棟及び既存棟改修部分）
- カ LED 交換業務（1号館、1号館附属棟、4号館、4号館附属棟のみ）
- キ 入退館管理設備更新・保守管理等業務

## ③ 運營業務

本施設を対象にした下記の運營業務。

- ア 庁舎運用等業務
  - a 警備業務
  - b 庁舎運用業務
  - c 防災棟共用部の備品調達・管理業務
- イ 福利厚生サービス提供業務
  - a 売店運營業務
  - b 自動販売機運營業務

## 2. PFI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PFI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PFI事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI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、4.23%のVFMが見込まれる結果となった。

### （2）PFI事業として実施することの定性的評価

#### ① 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、PFI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。

## ② 業務の一括発注による効果

設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一括発注し、事業者がマネジメントを含めて全体を担うことによる効果として、防災棟の設計段階においては施工・維持管理・運営ノウハウの反映が可能であり、防災棟・既存棟の施工段階において各工種（建築・電気・機械）の緻密な調整・協議が可能となる。

また、防災棟・既存棟における維持管理・運営業務間での相互調整や人員配置の効率化等が見込めるなど、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。さらに、本事業では、既存施設を含めて一体的に維持管理・運営することから、事業規模に伴う効率化の効果も期待できる。

## ③ 長期契約に伴う業務の質の向上

長期契約のPFI事業となることにより、事業者は継続的かつ安定的に雇用を確保することが可能となり、業務従事者における習熟度の向上や人材教育による効果を通じて、業務の品質の向上や効率化が期待できる。

## ④ 複層的なモニタリングによる安定的な事業の実施・サービスの質の向上

事業者による会計監査等のセルフモニタリングや国による業績監視のほか、事業者に資金提供する金融機関等による財務面でのモニタリングが行われることにより、複数の主体による業績等の監視が定期的に実施されることで、事業が安定的に実施され、同時に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値は公表しない。
②PFI-LCC (現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM (金額)	(非公表)	
④VFM (割合)	4.23%	

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	1.685%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、1.685%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	—	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、PFI-LCC に見込まれるリスク対応費用を PSC に考慮した。

※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。)	防災棟施設整備業務及び既存棟改修工事業務にかかる以下の費用 ・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	防災棟施設整備業務及び既存棟改修工事業務にかかる以下の費用 ・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	・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	・定期点検等及び保守業務費 ・運転監視・点検及び日常点検・保守業務費 ・執務環境測定業務費 ・清掃業務費 ・修繕業務費 ・入退館管理設備更新・保守	・定期点検等及び保守業務費 ・運転監視・点検及び日常点検・保守業務費 ・執務環境測定業務費 ・清掃業務費 ・修繕業務費 ・入退館管理設備更新・保守	・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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>管理業務費</li> <li>LED 交換業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理業務費</li> <li>LED 交換業務費</li> </ul>	<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>
	<p>運営費</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>警備業務費</li> <li>庁舎運用業務費</li> <li>防災棟共用部の備品調達・管理業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>警備業務費</li> <li>庁舎運用業務費</li> <li>防災棟共用部の備品調達・管理業務費</li> </ul>	
③資金調達にかかる費用の算出方法		<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費は、出来高に応じ支払</li> <li>維持管理費、運営費は発生年度に支払</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>E-IRR は、6.00%とした。</li> <li>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。</li> </ul>
④利用者収入などの算出方法		/	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>行政財産の使用料については、「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について（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。</li> </ul>
⑤その他費用		/	<ul style="list-style-type: none"> <li>P F I 事業実施に係る公共側の費用</li> <li>維持管理・運営期間中の事業者の運営費</li> <li>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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>