

国土交通省及び農林水産省（以下「国」という。）は、令和3年1月15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、名古屋第4地方合同庁舎整備等事業（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3年4月9日

国土交通省	中部地方整備局長	堀田 治
農林水産省	東海農政局長	小林 勝利

特定事業「名古屋第4地方合同庁舎整備等事業」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、名古屋第4地方合同庁舎及び外構（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、特定事業を実施する。

(1) 事業の名称

名古屋第4地方合同庁舎整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 赤羽 一嘉

（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

中部地方整備局長 堀田 治）

農林水産大臣 野上 浩太郎

（本事業の維持管理・運営に係る農林水産大臣の事務を分掌する者

東海農政局長 小林 勝利）

(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。）の締結日から令和18年3月31日までの期間（約14年間）とする。

令和4年1月頃 事業契約の締結

令和7年12月25日 本施設の引渡し

～令和17年度末 本施設の維持管理・運営期間

令和18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。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	愛知県名古屋市中区三の丸2丁目6-2
敷地面積	6,581 m ²
地域地区	第2種住居地域、防火地域、一団地官公庁施設区域（名城郭内申し合わせ区域）、第1種風致地区、名古屋市景観計画区域（名古屋城眺望景観保全エリア）、名古屋市駐車場整備地区、埋蔵文化財包蔵地（名古屋城三の丸遺跡）
基準建ぺい率	35%（一団地官公庁施設区域（名城郭内申し合わせ区域））
基準容積率	400%（第2種住居地域）
接道状況	西側：市道 丸ノ内線支線第3号 幅員 30.0m 南側：市道 公館東西第1号線 幅員 30.0m 東側：市道 公館南北第2号線 幅員 30.0m

イ 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。

- ・旧・名古屋貯金事務センター
建物規模：鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階
延床面積：13,299.90 m²
- ・その他付帯施設

② 本施設

施設名称	名古屋第4地方合同庁舎
施設規模	最大25,703 m ²
入居予定官署	東海農政局、中部経済産業局、中部近畿産業保安監督部、中部地方環境事務所、中部地方整備局港湾空港関係

(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

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。

- ア 設計業務（設計（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）
- イ 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）
- ウ 工事監理業務

② 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 点検保守等業務
- イ 清掃業務
- ウ 修繕業務
- エ レイアウト変更対応業務

③ 運營業務

本施設を対象にした下記の運營業務。

- ア 警備業務
- イ 庁舎運用等業務
- ウ 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 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 客観的評価の根拠」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、8.30%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

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、施設整備に係る建設工事費等を短期間かつ多額に支出することとなるが、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。

② 長期契約に伴う業務の質の向上及びエネルギー管理の適正化

P F I 事業による長期契約の場合、民間事業者は継続的かつ安定的に業務従事するこ

とが可能となり、業務従事者間のノウハウ継承や人材教育を通じた、業務の品質の向上や効率化が期待できる。

また、長期の維持管理期間において、施設特性やエネルギーデータの蓄積に応じたエネルギー管理の適正化を図ることができ、計画的な運用改善や快適な執務環境の提供が期待できる。

③ 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、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。

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

国の業績監視及び事業者のセルフモニタリングのほか、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。
②PFI-LCC (現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM (金額)	(非公表)	
④VFM (割合)	8.30%	

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	2.40%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、2.40%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	1.79%	・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。 ・事業費に移転した、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
	運営費	<ul style="list-style-type: none"> 警備業務費 庁舎運用等業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 警備業務費 庁舎運用等業務費 	

				により得られると想定される減額を考慮して算出した。
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、「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。
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。 	