

国は、平成 20 年 3 月 17 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、大津地方合同庁舎(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 6 条の規定に基づき、大津地方合同庁舎(仮称)整備等事業を選定したので、同法第 8 条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成 20 年 6 月 13 日

国土交通省近畿地方整備局長	布村 明彦
財務省近畿財務局長	樋口 俊一郎

特定事業の選定について

1. 事業の名称

大津地方合同庁舎（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 国土交通省近畿地方整備局長 布村明彦）

財務大臣 額賀 福志郎

（財務大臣から本事業について事務の委任を受ける者 財務省近畿財務局長 樋口 俊一郎）

3. 事業の内容

本事業において、選定事業者が行う業務は以下のとおりである。

- (1) 本施設の設計及び建設（解体撤去を含む。）に関する業務
- (2) 本施設の維持管理（修繕を含む。）に関する業務
- (3) 本施設の運営に関する業務

4. 事業方式

選定事業者が本施設を設計及び建設した後に国に所有権を移転し、事業期間中にわたり維持管理および運営業務を行うBTO（Build-Transfer-Operate）方式により本事業を実施する。

5. 事業期間

事業契約締結日から平成34年3月31日までの期間とする。

6. 公共施設等の立地条件および規模

立地場所	滋賀県大津市京町 3-1-1
敷地面積	約 4,794 m ²
用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
地域地区	駐車場整備地区、景観計画区域
整備規模	約 19,300 m ²

7. 選定事業者の収入

本施設の施設整備、維持管理および運営については、国がその対価を支払う。

施設整備に係る対価は割賦方式による支払いとする。ただし、福利厚生諸室の運営業務については、選定事業者が独立採算にて行う。

8. PFI事業として実施することの定量的評価

本事業について、国が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合を比較し、PFIにより得られる定量的効果について分析を行った。なお、これらの前提条件は仮定であり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

(1) 前提条件

ア 国が直接実施する場合

- ・施設整備に係る設計費（必要な調査費用を含む。）建設費（解体撤去費を含む。）工事監理費、維持管理費（修繕費を含む。）及び運営費等を対象とした。
- ・これらの費用について、これまでの事業実績等をもとに積算した。
- ・選定事業者に移転するリスクについては、瑕疵担保リスク、第三者賠償リスクについて、それぞれの発生確率および影響度を勘案し、定量化したうえで調整している。

イ PFIで実施する場合

- ・施設の設計費（必要な調査費用を含む。）建設費（解体撤去費を含む。）工事監理費、維持管理費（修繕費を含む。）及び運営費等については、市場の動向等を勘案し、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出した。
- ・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、選定事業者の設立する特別目的会社の運営費用等を見込んだ。

ウ 共通の前提条件

- ・インフレ率は考慮していない。
- ・割引率は4%とした。
- ・税の還元等の調整

国が支払う消費税等（5%）のうち、国税相当分（4%）及び選定事業者が支払う法人税を還元した。

(2) 定量的評価の結果

上記の結果、国が直接事業を実施する場合に比べて、本事業に必要な国の財政負担は、現在価値ベースで約2.6%程度軽減されることが期待できる。

9. PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合の主な定性的効果として以下が挙げられる。

(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) 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、あらかじめ国と選定事業者において責任分担を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。

(3) 業務の一括発注による効率化

設計・建設から維持管理・運営に至るまで一括発注することにより、選定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、従来単発的に発注していた業務を一括で委託することにより、手続き等の簡素化が図られ、効率的な事業スケジュールの実現が期待できる。

(4) 良好な建物等品質の確保

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、施工や維持管理の側面に配慮した総合的に質の高い材料や設備等を導入でき、ハードの特性に応じて最適な保守等維持管理が行われることから、長期にわたり良好な施設の品質及び性能が確保されるとともに、修繕費や光熱水費等、ライフサイクルコストの低減を図ることが期待できる。

(5) 利便性等のさらなる向上

選定事業者の裁量や技術的能力が十分に発揮される余地が生まれることで、施設利用者に対する利便性、快適性等がより向上する様々なアイデア等の提案が期待できるとともに、職員の健康管理に資する食堂メニューや利便性に資する売店運営など、民間ノウハウの活用により最適なサービスの提供が期待できる。

(6) 窓口の一元化によるサービス向上

設計・建設及び維持管理・運営の各業務を選定事業者が包括的に実施し、サービス提供の窓口がSPCにより一元化されることにより、運用時の問題に対する早期対応等が可能となり、施設利用者へのサービス向上が期待できる。

10. PFI事業として実施することの総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、上記のような定量的効果および定性的効果が期待できる。従って、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認め、ここにPFI法第6条に基づき特定事業の選定を行うこととする。