



中央合同庁舎第7号館から
「官庁施設のPF事業手続き標準」へ

国土交通省大臣官房官庁営繕部
営繕計画課特別整備企画室



中央合同庁舎第7号館

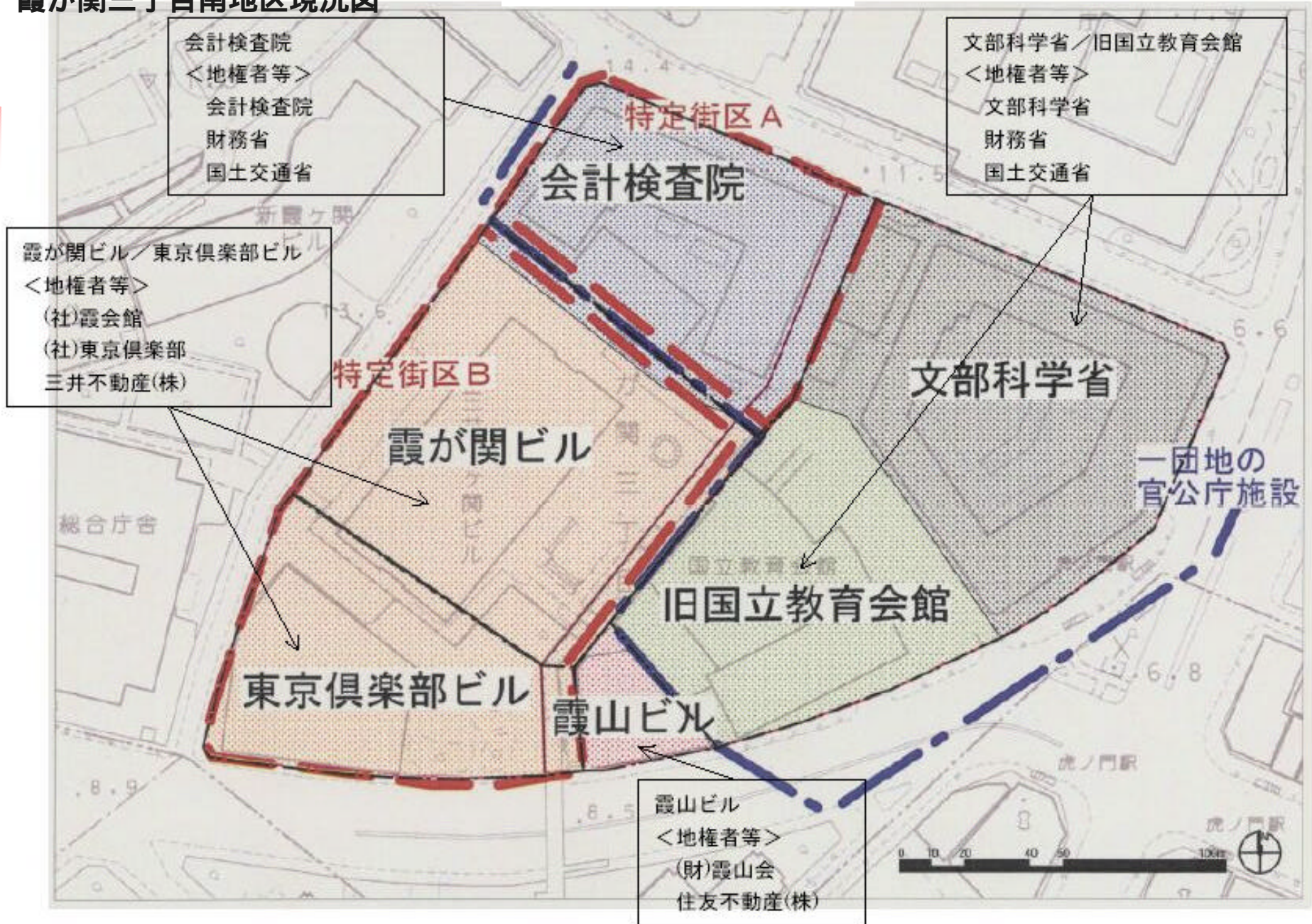
都市再生プロジェクト第1次決定 (H13.6)

文部科学省、会計検査院についてPFI手法による建替えと、これらの官庁施設を含む街区全体の再開発について、必要な調査を実施する。



- PF事業
 - 国の財政負担の縮減
 - 経済の活性化・雇用機会の創出
- 市街地再開発事業 (関連事業)
 - 官民融合したまちづくりの追及
 - 容積率の緩和による土地の有効高度利用

霞が関三丁目南地区現況図



中央合同庁舎第7号館
整備イメージ

官庁施設で初めての
大規模官民共同ビル

官民棟

中央官庁で初めての
PFI事業

大幅な容積率緩和による
土地の高度利用

霞ヶ関ビル

霞山会等

民間収益施設

金融庁等

会計検査院

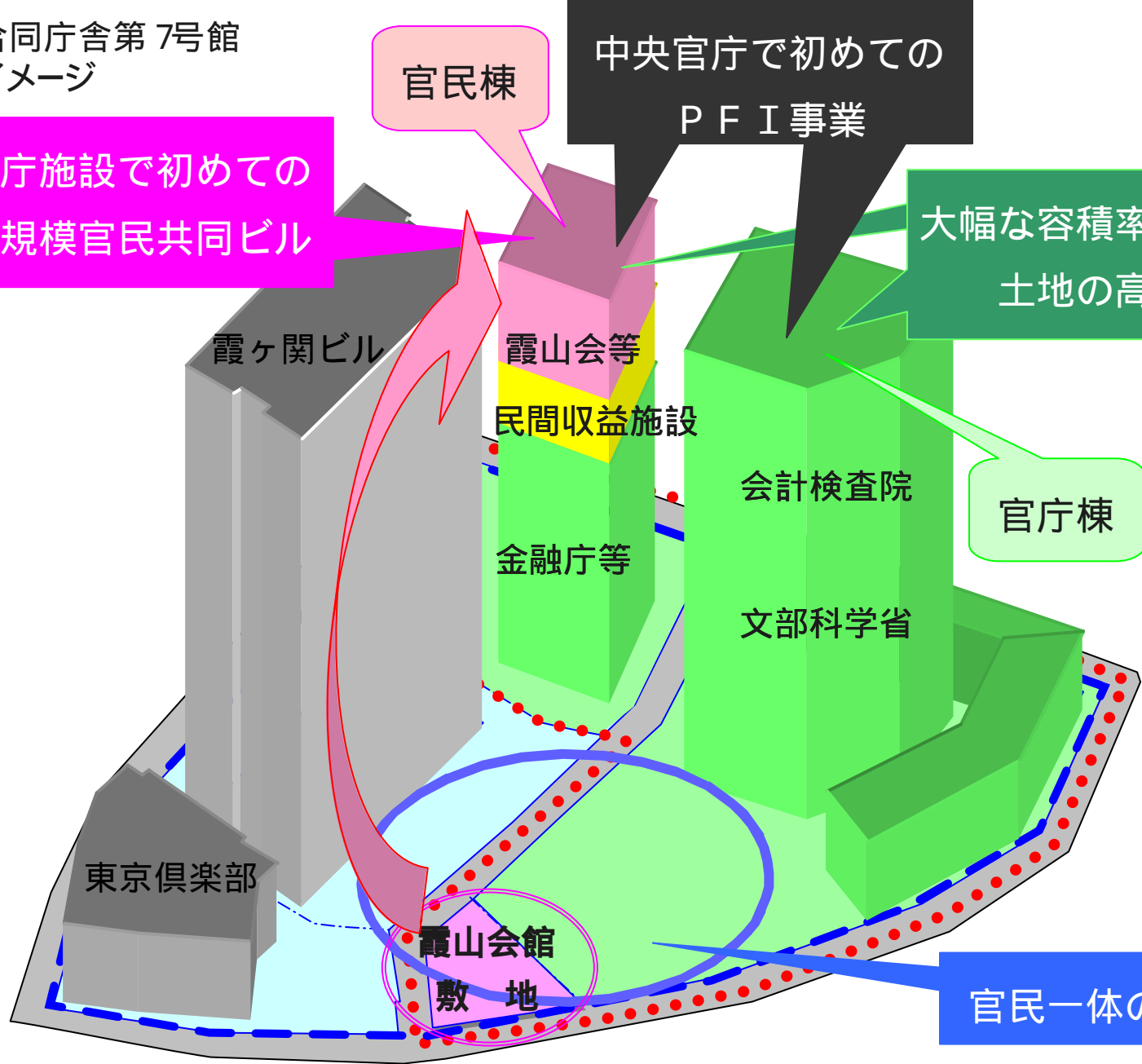
文部科学省

官庁棟

東京倶楽部

霞山会館
敷地

官民一体の広場の確保





市街地再開発事業の概要

- 再開発等促進区を定める地区計画 (旧再開発地区計画) による都市計画の見直し

- 土地の有効高度利用を図るため容積率を緩和

← 国有地 500% 950%程度

- オープンスペース、2号施設の設置
- 旧文部省庁舎の一部及び「史跡江戸城外堀跡」の保存活用



中央合同庁舎第7号館の概要

- 国の整備面積

約 187,000m²

敷地面積 約 24,000m²

- 入居官署

文部科学省、会計検査院、金融庁

- プロジェクトの特色

街並みや都市景観への配慮、歴史的な資産の活用
環境対策、バリアフリー機能の充実



PF事業概要

■ 事業場所

東京都千代田区霞が関3丁目2番1号～4号

■ 事業期間

平成15年7月1日～平成34年3月31日(中央合同庁舎第7号館)

平成15年7月1日～事業期間終了日(平成46年度)(民間収益施設)

■ 事業概要

中央合同庁舎第7号館庁舎の整備及び維持管理運営

民間収益施設の整備及び維持管理運営

■ 構造規模(基本計画時点)

建物階数	:官庁棟 鉄骨造地上33階・地下3階 官民棟 鉄骨造地上38階・地下3階
延床面積	:約25万 ² m ² (民間権利床等を含む)

7号館整備等事業のスケジュール





特定事業の選定

- 特定事業の選定とは

PF事業として実施することが適切であるときに選定

- 特定事業の評価内容

VFMの算定

コスト算出による定量的評価 (VFM = 約 45億円)

PF事業として実施することの定性的評価

PF事業者に移転されるリスクの評価

* 民間収益施設はVFMに算入しない



民間事業者の選定（入札公告）

平成14年11月25日、以下の事業内容で
入札公告を行った。

- ・中央合同庁舎第7号館庁舎の整備及び維持管理運営
（PF事業者が実施する）
 - ・PF事業者による民間収益施設
（PF事業者がビル整備と運営を行う）
 - ・市街地再開発事業により合築する民間施設
（PF事業者が同時に建設）
- 総延床面積（容積対象面積）約23万m²

民間事業者選定の流れ

第一次審査

資格審査

欠格

第二次審査

事業提案審査 (必須項目)

不採用

事業提案審査 (加点項目)

審査委員会の所掌

開札

不採用・再度入札

総合評価

評価値 = 得点 / 入札価格

落札決定



第一次審査

平成14年12月24日までに3グループの応募があり、全グループについて競争参加資格が有る旨確認した。

新日本製鐵グループ

構成員 :新日本製鐵(株)、三菱商事(株)、三菱重工業(株)、豊田通商(株)、(株)久米設計、大成建設(株)、(株)ハリマビステム、東京建物(株)、日本電設工業(株)

協力会社 :(株)新日鉄都市開発、東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、総合警備保障(株)、(株)全日警

竹中工務店グループ

構成員 :(株)竹中工務店、西松建設(株)、(株)奥村組、(株)アサヒファシリティズ、(株)エヌ・ティ・ティファシリティーズ、前田建設工業(株)

協力会社 :(株)谷口建築設計研究所、日本原子力防護システム(株)、新菱冷熱工業(株)、住友電設(株)

三井不動産・大林組・清水建設グループ

構成員 :三井不動産(株)、(株)大林組、清水建設(株)

協力会社 :(株)日本設計、(株)日建設計、シーザー・ペリアンドアソシエーツジャパン(株)、第一整備(株)、(株)エム・エフ・ビルマネジメント



第二次審査 ~ 審査体制 ~

事業者選定の体制

中央合同庁舎第7号館整備等事業総合評価審査委員会」を設置

委員長 山内弘隆 (一橋大学大学院商学研究科教授)
委員 光多長温 (鳥取大学教育地域科学部教授)
緒方瑞穂 (日本不動産鑑定協会理事・国際委員長)
古谷誠章 (早稲田大学理工学部教授)
高橋志保彦 (神奈川大学工学部教授)
坂本雄三 (東京大学大学院工学系研究科教授)
野城智也 (東京大学生産技術研究所教授)
国土交通省大臣官房官庁営繕部管理課長
国土交通省大臣官房官庁営繕部営繕計画課長
文部科学省大臣官房会計課政府調達企画官
会計検査院事務総長官房会計課会計管理官
金融庁総務企画局総務課管理室長

審査事項 審査基準の検討、入札参加者からの事業提案の審査



第二次審査 ~ 審査体制 (部会) ~

事業者選定の体制 (部会)

中央合同庁舎第7号館
整備等事業総合評価
審査委員会

事業計画検討部会
事業計画・民間収益施設の加点
計125点を審議

部会長 光多長温
委員 山内弘隆
緒方瑞穂

施設整備・維持管理検討部会
施設整備・維持管理・運営の加点
計175点を審議

部会長 古谷誠章
委員 高橋志保彦
坂本雄三
野城智也

第二次審査 ~ 評価項目の概要 ~

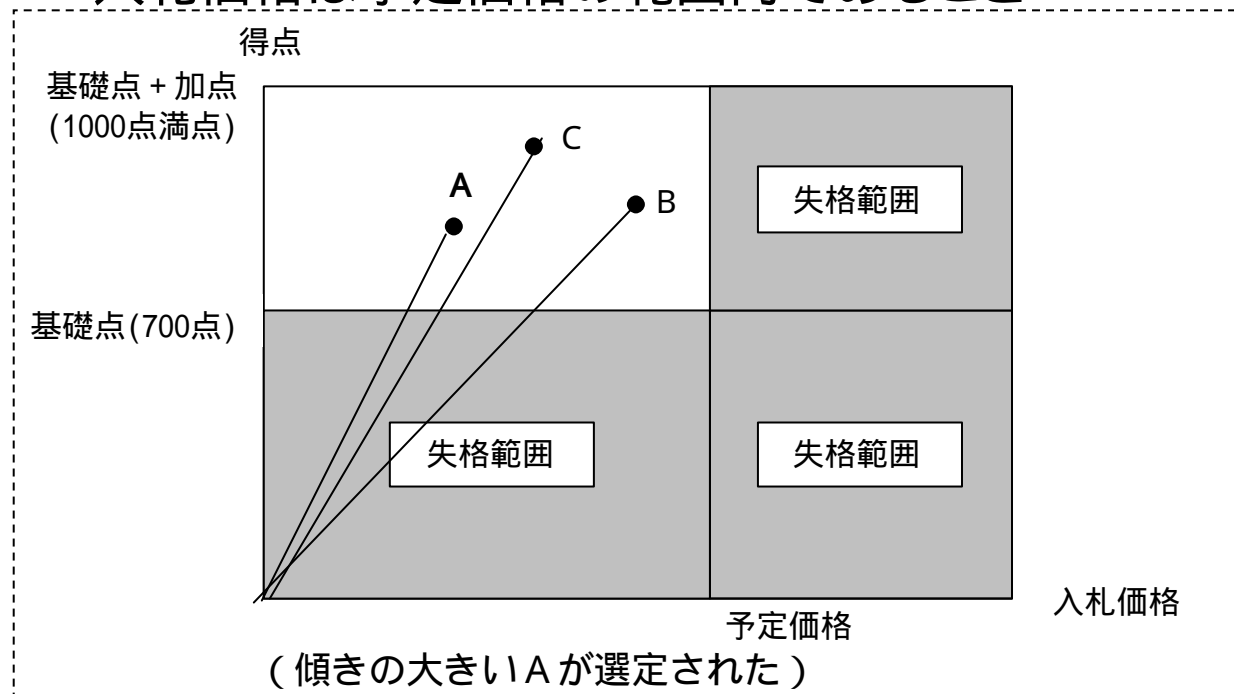
評価項目		配点	評価項目		配点
施設整備	地域性	32	維持管理	修繕	20
	景観性	11		維持管理	10
	環境負荷低減	25	運営	運営体制等	10
	周辺環境保全	6	民間収益 施設	整備計画	35
	機能維持	5		事業計画	15
	利便性	6	事業計画	事業主体	25
	バリアフリー	4		収支・資金計画	25
	室内環境性	16		資金調達計画	25
	経済性	30	加点項目 合計 300点		

第二次審査 ~ 総合評価落札方式 ~

総合評価落札方式を採用

評価値が最も高い者を選定

- 評価値 = 得点 ÷ 入札価格
- 得点は基礎点 (700点) と加点 (300点) の和 (最大 1000点)
- 入札価格は予定価格の範囲内であること



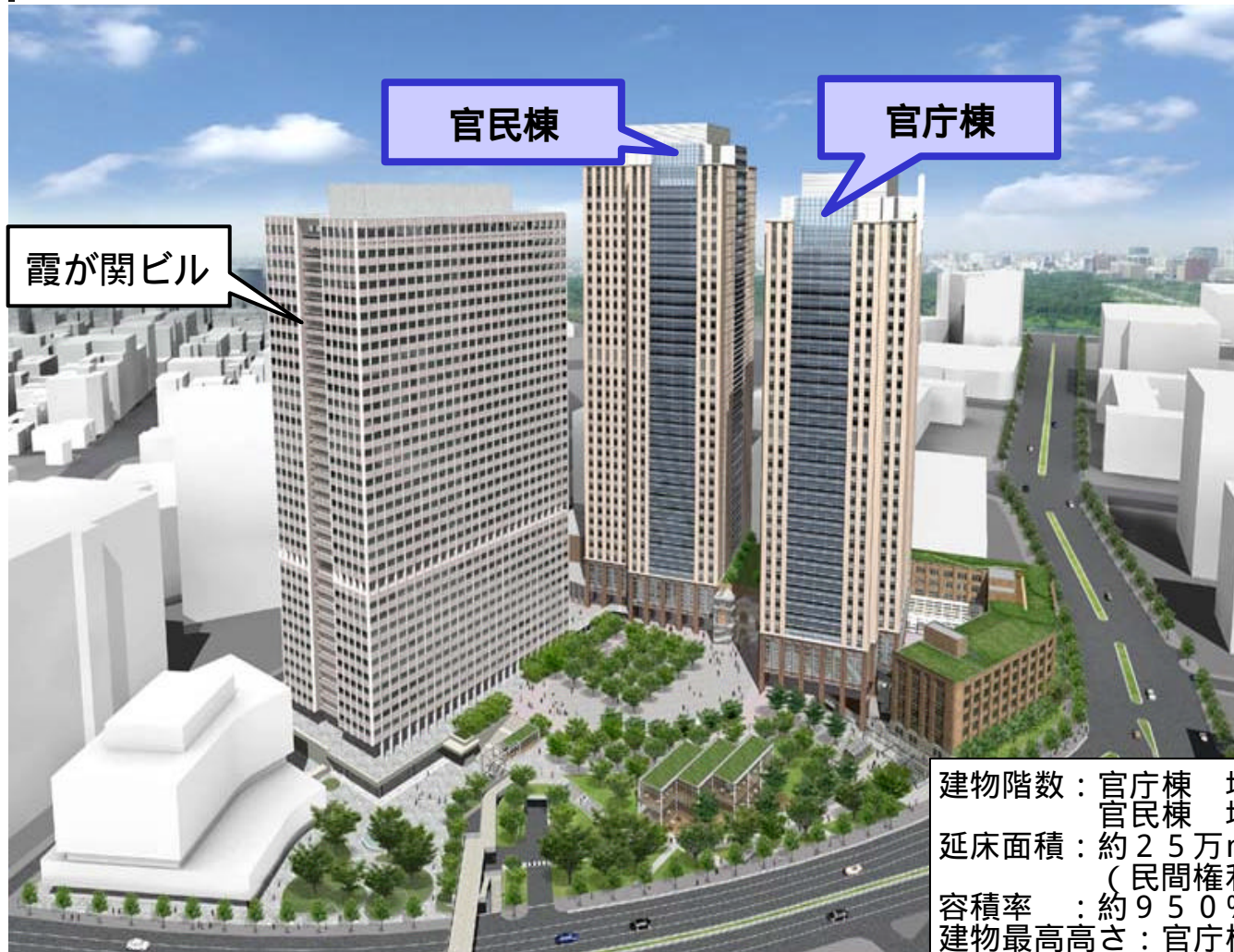


第二次審査 ~ 入札結果 ~

入札結果

	新日本製鐵 グループ	三井不動産・大林組・ 清水建設グループ	竹中工務店 グループ
得点 (X)	833.167	846.750	884.750
入札価格 (Y) (億円)	882.71342874	1,102.30353	966.93
評価値 (X / Y)	0.944	0.768	0.915
総合順位	1	3	2

7号館の整備イメージ



建物階数：官庁棟 地上33階・地下3階
官民棟 地上38階・地下3階
延床面積：約2.5万㎡
(民間権利床等を含む)
容積率：約950%
建物最高高さ：官庁棟約165m
官民棟約178m

事業スケジュール



東京都等に
地区計画の
企画提案書
を提出(H15.9)

都市計画決
定(東京都)
の告示
(H16.3予定)

1: 現霞山ビルの敷地部分を除く



官庁施設のPF事業手続き標準の策定

- 中央合同庁舎第7号館整備等事業は、国として先行的にPFIを実施したものであり諸手続きをその都度検討して事業を実施した。
- このノウハウを「官庁施設のPFI事業手続き標準(第1版)」として取りまとめホームページで公表。
http://www.mlit.go.jp/gobuild/pfi/pfi_handbook_ver1.pdf
- 今後、九段第3合同庁舎等の実施例や一般からのご意見を踏まえて随時改定していく予定。



手続き標準の記載内容

- コンサルタント等の選定
- 実施方針の公表 (事業スキームの検討)
- 特定事業の選定 (VFM評価)
- リスク分担と保険の付保
- 要求水準の設定
- PFI事業費の算定
- 民間事業者選定
- 契約関係項目
- 業績監視 (モニタリング)等
- 民間収益施設