

関東地方整備局における PFI 事業について

国土交通省関東地方整備局
営繕部 調整課長
小澤 剛

1 はじめに

関東地方整備局営繕部では、平成22年5月現在、5件のPFI事業の施設整備や維持管理・運営を実施しています。ここでは関東地方整備局が実施しているPFI方式による営繕事業のうち、平成21年度に新たに事業契約を行った3件を事例として紹介させていただくとともに、PFI事業の実施に関する実務上の課題とそれに対する関東地方整備局としての取り組みを紹介させていただきます。

2 事業事例の紹介

(1) 気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター

1) 事業の概要

気象庁虎ノ門庁舎（仮称）・港区立教育センター整備等事業は、関東地方整備局として、九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎に続き2例目となる、国と区との合築によるPFI事業です。

気象庁虎ノ門庁舎（仮称）の整備等は、財務省の国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議が平成19年6月にとりまとめた「国有財産の有効活用に関する報告書」を踏まえ、気象庁虎ノ門庁舎（仮称）を整備し、国有財産の有効活用に寄与するとともに、当該庁舎の維持管理・運営を実施するものです。本事業の実施にあたっては、国民の利便性の向上及び公務効率

の増進を図るとともに、耐震安全性の向上等危機管理能力の強化、低炭素社会づくりへの貢献、ユニバーサルデザイン、まちづくりへの貢献等の社会的要請への対応を図ることを目的としています。また、港区立教育センターの整備等については、港区が平成19年3月に策定した「港区立土地利用方針」及び教育センターの有り方に関する検討委員会がとりまとめた各種報告書を踏まえ、港区立教育センターを整備し、その維持管理及び運営を実施するものであり、学校教育の充実及び振興を図ることを目的としています。これら2つの施設の整備等を一体的に行うことにより、より一層効率かつ効果的な事業の実施、国有財産・公有財産の有効活用及び行政機能の集約・立体化による連携・機能向上を図ろうとするものです。

2) 施設整備の目標

気象庁は、霞が関地区に所在する官庁施設とともに、国政の重要な機能を担っていく施設であり、防災情報の発信拠点として、高い防災性能を備えるとともに、防災知識の普及を目的に気象庁業務をより身近なものとする施設として、来庁者への情報提供や、気象・地球環境・地震や火山などに関する知識をよりわかりやすく伝える施設やサービスの充実を図る必要があります。

一方、港区立教育センターは、気象庁とは利用者や利用時間帯の異なるカリキュラムセンター機能、体験学習センター機能、相談センター機能の3つの機能を有しており、各機能に対応した施設とすることが求められています。

これらのことから、それぞれの機能の独立性を確保し、運営面やセキュリティ面への配慮を図りつつも、共通した科学教育普及に関する連携が図れる施設整備を実現するものとし、気象・地震・地球環境問題など近年特に関心を集める自然現象に関して、日本を代表する機関である気象庁の豊富な科学情報資産と、科学教育の向上を目指す港区の教育ノウハウの連携により、幅の広い利用者の集客・交流を促す首都東京の都心部にこれまでにないサイエンスをテーマとするコミュニケーションの拠点の実現を目指します。

3) 事業者提案の概要

平面・断面計画については、気象科学館、多目的視聴覚ホール、多目的体験ホール等、展示に関連する機能が1階及び2階にわたり配置されていますが、それらは吹き抜け空間と球体のシンボリックな空間により一体化され、子どもの夢を育むような明るく開放的で魅力的な空間として演出さ

れています。また、吹き抜け空間の設置に伴い、1階周りに余裕ができ、近隣の歩行者動線にも配慮した良好な外部環境や安全な車両動線が確保されています。

庁舎外観については、敷地周辺の環境や方位に応じて、外壁面の開口率を段階的に変化させることにより、繊細な建物外観が形成されています。

構造計画については免震構造として、レベル2地震動で想定される変位に対して十分な免震クリアランスを確保し、大地震にも対応するとともに、コア側で全ての地震力を負担して外壁側に大きな柱型が発生しない明快な上部構造とし、それが建築計画や設備計画と一体となって庁舎機能を高める計画が提案されています。

環境への配慮としては、LCCO₂の削減など環境への配慮に関する積極的な取り組みを行うとともに、CASBEEの目標値としては最高のSランクが提示されています。

[気象庁虎ノ門庁舎(仮称)・港区立教育センター]

事業場所：東京都港区虎ノ門3-6-9

事業期間：H22.2.26～H36.3.31

施設規模：約38,000㎡(気象庁部分)

PFI事業者：靑絵サイエンスパートナーズ(株)

代表企業：大成建設(株)

構成員：(株)粹設計、(株)東急コミュニティー、大成サービス(株)、(株)日比谷アメニス

協力企業：(株)ニッコトラスト



(2) 東京国税局

1) 事業の概要

東京国税局整備等事業についても、気象庁虎ノ門庁舎と同様、国有財産の有効活用に関する報告書を踏まえた庁舎の移転整備事業です。事業敷地である中央区築地には、現在海上保安庁の海洋情報部庁舎が立地していますが、当該庁舎を江東区青海に移転させ、その跡地に、庁舎を整備し、現在千代田区大手町に所在している東京国税局を入居させることにより、国有財産の有効活用を図ります。併せて庁舎の整備や維持管理・運営の実施により、国民の利便性の向上、公務能率の増進、セキュリティ等危機管理能力の強化、低炭素社会づくりへの貢献及びユニバーサルデザイン等への対応を図ることを目的としています。

2) 施設整備の目標

事業敷地は、周辺に築地市場が所在するなど交通量が多い地区であり、首都高速1号線や地下鉄大江戸線などの交通インフラや、都市計画公園や民有の公開空地に隣接しています。事業の実施にあたっては、施設計画や工事計画が周辺地域の環境に影響を及ぼさないよう十分に配慮するとともに、周辺との緑の連携や豊かな歩行者空間の形成

により、街並みや街路に潤いを与え、また浜離宮・芝離宮庭園景観形成特別地区として景観に配慮していく必要があります。

また、東京国税局は管轄区域内の税務署の賦課・徴収事務について指導及び監督を行うとともに、自ら賦課・徴収を行うなど、多様な執務を実施していますが、施設の整備にあたっては、東京国税局が税務行政の地方拠点として良好な執務環境が長期にわたり維持されるよう、機能的で利便性が高い庁舎とするとともに、セキュリティにも十分配慮し、また、時代の変化にも柔軟に対応できるように、フレキシビリティの高い施設とすることを目標としています。

3) 事業者提案の概要

庁舎外観については、縦軸が強調されたデザインとなっており、周辺のオープンスペースと連携した広場・緑地を整備するとともに、コの字型の事務室空間と、共用部に光庭を持つセンターコアによる平面構成で、明快な動線計画を持っています。コア部分には、エコボイド及びエコシャフトと称する外気に接するシャフトを設けることにより、閉鎖的になりがちな共用空間の快適性を向上させる平面計画が提案されています。



[東京国税局]

事業場所：東京都中央区築地5丁目2番8号

事業期間：H22.3.5～H37.3.31

施設規模：約62,000㎡

PFI事業者：築地五丁目PFIサービス㈱

代表企業：清水建設㈱

構成員：㈱佐藤総合計画、大星ビル管理㈱、
セントラル警備保障㈱

協力会社：㈱シミズ・ビルライフケア、
㈱オーエンス、ハーベスト㈱

工事にあたっては、地下2階でありながら、極力掘削量を低減させる工法を採用することにより、建設時における工事車両の台数を削減するとともに、十分な検査期間の確保や不測の事態が生じた場合への対応期間の確保に資するため、工期短縮が可能となる工法が提案されています。

環境負荷低減に関しては、LCCO₂の削減、CASBEE及びCASBEE-HI（ヒートアイランド）の目標値として最高のSランクの提示などが提案されています。

(3) 東雲合同庁舎（仮称）

1) 事業の概要

東雲合同庁舎（仮称）整備等事業についても、前出の二事業と同様、国有財産の有効活用に関する報告書を踏まえた庁舎の移転整備事業で、都内に分散して所在する警察庁、農林水産省及び国土交通省の機関を東雲合同庁舎（仮称）として整備するとともに当該庁舎の維持管理・運営を行うものです。本事業の実施により、老朽、狭隘が進んでいる国の行政機関を集約・立体化することにより、国有財産の有効活用、国民の利便性の向上、公務能率の増進、耐震安全性の向上等危機管理能

力の強化、低炭素社会づくりへの貢献、ユニバーサルデザイン、まちづくりへの貢献等を図ることを目的としています。

2) 施設整備の目標

東雲合同庁舎（仮称）の計画に係る敷地は、都市計画東雲一丁目地区地区計画内に位置した地域であり、東京の職住近接を実現する都市構造の形成と都心における居住機能の確保に資する地区として、また江東区が臨海部で展開する魅力ある居住都市施設づくりの先導地区として、良質な都市型住宅と都市生活者の多様なニーズに応える施設及び商業・業務等を導入し、土地の有効・高度利用を促進する地区とされています。また、豊かな歩行者空間と水辺空間及び都市的で美しい街並みの形成を図り、良好で魅力ある都市環境を創出することが目的とされています。特に、本敷地の立地する街区においては、晴海通り沿いの立地を考慮しつつ、多様な都市機能を導入し、土地の有効・高度利用を促進する地区とされており、東雲合同庁舎（仮称）の整備により、にぎわいの創出が期待されます。

本施設の整備等の実施にあたっては、国民共有



[東雲合同庁舎（仮称）]

事業場所：東京都江東区東雲一丁目1番9号

事業期間：H22.3.25～H35.3.31

施設規模：約21,000m²

PFI事業者：東雲グリーンフロンティア PFI(株)

代表企業：鹿島建設(株)

構成員：日本管財(株)、三菱UFJリース(株)

協力会社：(株)久米設計

の財産として親しみやすく便利でかつ安全に利用できる建築物とすること、入居官署である国の機関がその行政事務等を執り行うために、必要な機能及び性能を現在及び将来にわたり保持すること並びに都内にある大規模な公共建築物として土地資源の有効活用を図りつつ良好な地域環境の維持・形成に寄与することを目標としています。

3) 事業者提案の概要

庁舎の外観は、彫りのある単窓を中心とした外観デザインとなっています。庁舎の低層階の平面計画は、明快な動線計画及び平面計画とともに、上層階はセンターコアの考え方で、執務空間の快適性が確保された計画となっています。

歩行者空間については建物低層部をコンパクトにまとめて積極的に外部空間を確保した上で、周辺との連続性に配慮した具体的な提案がなされるとともに、にぎわい創出に関して、人の流れと溜りを効果的に演出しています。

環境への配慮については、LCCO₂の約2割削減、CASBEE及びCASBEE-HI（ヒートアイランド）の目標値として最高のSランクの提示、自然エネルギーの活用など、環境負荷低減に関する積極的な提案がなされています。

3 PFI 事業における実務上の課題とその対応について

関東地方整備局でのPFI事業の実施経験は通常事業と比べればまだ短く、日々の事業実施では試行錯誤を繰り返しながら行っているというのが実情です。その中でも、既に引き渡しを行った九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の経験等を踏まえて、これまでに明らかになった実務上の課題に対し、平成21年度発注事業の実施にあたって対応を行った内容について、その一部を紹介しま

す。

(1) 事業期間中における条件変更への対応

PFIの事業契約は長期にわたるものであるため、当初定められた前提条件の変化に伴い、変更契約が必要となる場合が少なからず生じます。しかしながら、変更契約を行うためには、PFI事業の契約は性能発注によりなされ、また契約内容も多岐にわたることから、価格の合理性の説明や確認のために発注者、受注者とも大きな負担が生じることとなります。これらの負担を少しでも軽減することができるよう、将来事業契約の数量等に変更が生じる可能性が極めて大きい事象であっても、現時点で何らかの想定ができる業務があれば、その内容を一定量設定し、契約後における当該事項の実施段階で、実績を踏まえて変更手続きを行うことができるようにしています。このような取扱いとしたものは、事業の特性にもよりますが、警備業務や庁舎運用業務の一部、廃棄物処理業務、将来のレイアウト変更、地中障害などで実績があります。

(2) BTOでの引渡後における施設整備に関する瑕疵修補対応

関東地方整備局営繕部におけるPFIの事業方式については、施設完成後に施設を国に引き渡すBTOを採用していますが、BTOとした場合、施設整備の検査は庁舎引渡時に行われた後は行われず、引渡後における施設整備に関する不具合対応は、瑕疵修補の手続きで行われることとなります。一般に施設整備と維持管理とは、担当する企業が異なるため、維持管理期間中に施設整備と維持管理とにまたがる不具合が生じた場合、責任の所在があいまいになりがちです。しかしながら、そもそもPFIは施設整備と維持管理を包括的に実施させることにより発注者のリスクを民間

事業者に移転することがメリットの一つと言われていることから、仮に、不具合に対し即座に対応できないこととなるのであれば、そのメリットが失われるということにもなりかねません。そこで、維持管理業務の中に、施設引渡の一定期間後、施設整備の要求水準で求められている性能が確実に発揮されているかを確認する業務を追加し、維持管理企業に、施設整備に関する不具合対応に対する責任を一部担ってもらうこととしました。

(3) マネジメント能力の評価と監視

PFI 事業の質が高いものとなり、かつ事業も円滑に進むか否かは、総括代理人をはじめとする SPC の能力に負うところが大きいものがありますが、要求水準書上では抽象的な書き方に留まらざるを得ないことから、その能力の差がインセンティブに繋がっていませんでした。

そこで、事業者選定にあたって事業の進捗管理や SPC としてのマネジメント計画を評価項目に加えるとともに、業績監視要領において当該マネジメント計画に関する提案内容が担保されなかった場合、ペナルティを与えることとしており、SPC のマネジメントへのより積極的な関与を期待しています。

(4) 入札手続き中における提案内容の十分な確認

PFI 事業の入札契約に関する手続き期間は、通常事業より長期にわたりますが、それでも限られた期限までに設計から建設、維持管理・運営に至るまでの膨大な事業の提案を行う必要があることから、通常事業と比較して、各業務を実施するための検討時間は十分とは言えません。このような中で、事業者は提案を行うため、提案内容が不明瞭であったり、室の配置等の軽微な変更により提案が改善するような事例も散見されます。これ

らに対して、発注者から事業契約締結後に改善要請を行う場合、発注者側からすれば容易に変更できるのではないかと思われるようなものでも、事業者側の負担がどの程度増加するのかが不明なため、場合によってはトラブルになることもあり得ます。このため、提案内容の不明瞭箇所等については、事業提案書受領後に提案資料を十分に審査し、ヒアリングにおいて提案意図や改善可能性について応募者に確認することとしています。

(5) 民間収益事業について

民間収益事業については、事業に支障のない限りにおいて提案できることとしていますが、事業の性質上、積極的な提案が上がりづらいことに加え、発注者が期待している民間収益事業のイメージもわきづらいと思われました。そこで、民間収益事業実施の条件資料の中に、発注者がこの程度は実施してもらいたいと考えている民間収益事業を例示として示すとともに、必要に応じて、個別の質問回答を行い、事業者にとって民間収益事業が少しでも提案しやすいものになるよう努めています。

4 終わりに

関東地方整備局の営繕事業では、今年度は新規の PFI 事業の発注予定はありませんが、省全体、あるいは政府全体として、PFI、PPP をより積極的に活用する機運が高まっているところであり、今後も PFI 方式を採用する事業は出てくるものと思われます。今後の事業実施にあたって、これまで培ってきたノウハウを活かし、十分な成果が得られるよう、引き続き力を入れて取り組んでいきたいと考えております。