

国土交通省北海道開発局及び農林水産省北海道農政事務所（以下「国」と総称する。）は、令和7年11月4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、札幌第4地方合同庁舎（2期）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、PFI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、PFI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8年5月12日

北海道開発局開発監理部長 梶本 洋之  
北海道開発局札幌開発建設部長 平山 大輔  
北海道農政事務所長 小島 吉量

## 特定事業「札幌第4地方合同庁舎（2期）整備等事業」の選定について

### 1. 事業の概要

本事業は、札幌開発建設部（以下「既存庁舎」という。）、既存庁舎附属棟、通信鉄塔及び外構（既存②）（以下、「既存庁舎」、「既存庁舎附属棟」、「通信鉄塔」及び「外構（既存②）」を総称して「既存庁舎等」という。）の解体撤去並びに建設工事期間中に使用する仮設駐車場及び外構（仮設）の施設整備を含む、札幌第4地方合同庁舎西館（以下、「西館」という。）、西館附属棟並びに外構（新設①）及び外構（新設②）（以下、「外構（新設①）」及び「外構（新設②）」を総称して「外構（新設）」といい、「西館」、「西館附属棟」及び「外構（新設）」を総称して「西館等」という。）の施設整備及び維持管理・運営、札幌第4地方合同庁舎東館（以下、「東館」という。）、東館附属棟及び外構（既存①）（以下、「東館」、「東館附属棟」及び「外構（既存①）」を総称して「東館等」といい、「東館等」及び「西館等」を総称して「本施設」という。）の維持管理・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

札幌第4地方合同庁舎（2期）整備等事業

#### (2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 恭之

（本事業のうち施設整備に係る国土交通大臣の事務を分掌する者：北海道開発局開発監理部長 梶本 洋之、西館等の引渡日翌日以降の維持管理・運営に係る国土交通大臣の事務を分掌する者：北海道開発局札幌開発建設部長 平山 大輔）

農林水産大臣 鈴木 憲和

（本事業のうち西館等の引渡日までの維持管理・運営に係る農林水産大臣の事務を分掌する者：北海道農政事務所長 小島 吉量）

#### (3) 事業方式

事業者は、自らを西館等の原始取得者とし、国有地である本敷地に西館等を整備した後、西館等を未使用のまま国に引渡し、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23年3月31日までの期間（約14年間）とす

る。

令和9年3月頃	事業契約の締結
令和10年4月1日	東館等（車庫を除く）の維持管理・運営業務の開始
令和13年3月31日	西館等（外構（新設②）を除く）・車庫の引渡し
令和13年4月1日	西館等（外構（新設②）を除く）・車庫の維持管理・運営業務の開始
令和14年6月30日	外構（新設②）の引渡し
令和14年7月1日	外構（新設②）の維持管理・運営業務の開始
令和23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。

## （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	北海道札幌市中央区北2条西 19 丁目7番外
敷地面積	12,913.97 m <sup>2</sup>
地域地区	近隣商業地域、準防火地域、45m高度地区、景観計画区域、埋蔵文化財可能性地、緑保全創出地域（居住系市街地）
建ぺい率	一団地認定基準により空地確保のため70%が上限（用途地域による指定：80%）
容積率	300%
接道状況	東側：札幌市道（幅員 20.000m） 西側：札幌市道（幅員 20.000m） 南側：札幌市道 北1条中通線（幅員 10.910m） 北側：札幌市道 北2条中通西線（幅員 10.910m）

#### 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庁舎等は、以下のとおり。

##### a 既存庁舎（札幌開発建設部）

建築年次	昭和40(1965)年
構造／階数	RC造／地上6階、地下1階

建築面積	1,506.41 m <sup>2</sup>
延べ面積	11,731.60 m <sup>2</sup>

- b 既存庁舎附属棟、通信鉄塔及び外構（既存②）  
受水槽室、発電機室、無線局舎、ごみ収集箱、通信鉄塔及び外構（既存②）を含む本敷地内の取り壊し予定の建築物・構造物等

#### ウ 東館等の概要

本事業の維持管理・運営業務の対象とする事業敷地内の東館等は、以下のとおり。

- a 東館
 

建築年次	令和8(2026)年
構造/階数	SRC造/地上9階
建築面積	1,845.95 m <sup>2</sup>
延べ面積	13,458.62 m <sup>2</sup>
- b 東館附属棟及び外構（既存①）  
車庫、駐輪場（東館）及び外構（既存①）等を含む本敷地内の既存の建築物・構造物等

#### ② 建築物等

本事業の施設整備及び維持管理・運営業務の対象とする西館の計画概要は以下のとおり。

施設名称	西館
施設規模	最大 19,143.00 m <sup>2</sup>
入居予定官署	北海道開発局札幌開発建設部、札幌管区気象台

#### (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 西館等整備業務並びに東館及び車庫の改修整備業務

西館等施設整備並びに東館及び車庫の改修整備につき、以下の業務を行う。

- 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、引込負担金、電波障害対策工事等）
- c 工事監理業務（工事監理等）

###### イ 既存庁舎等の解体撤去業務

既存庁舎等の解体撤去工事につき、以下の業務を行う。

- 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

東館等（車庫を除く）は令和10年4月1日より、東館附属棟のうち車庫及び西館等（外構（新設②）を除く）は国に引き渡した翌日より、外構（新設②）は令和14年7月1日より、それぞれ令和23年3月31日まで、以下の維持管理業務を行う。

- 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
- カ レイアウト変更対応業務

## ③ 運營業務

東館等（車庫を除く）は令和10年4月1日より、東館附属棟のうち車庫及び西館等は国に引き渡した翌日より、それぞれ令和23年3月31日まで、以下の運營業務を行う。

- ア 警備業務
- イ 庁舎運用業務
- ウ 共用部備品の調達業務

## 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 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、1.45%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することで、設計段階では、施工・維持管理・運営ノウハウが反映され、維持管理・運營業務の実施を見据えた設計が可能となり、施設の使用性の考慮や、維持管理や長寿命化への配慮した施設整備が可能

となる。

施工段階では、各工種（建築・電気・機械）の包括発注による民間の創意工夫の活用や、工期等の最適化が可能となり、維持管理・運営段階では、業務間の相互調整や効率化が可能となる。

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 性能規定による創意工夫の発揮

性能規定とすることで、一括発注とも相まって、民間事業者のノウハウや最新技術が活用され、エネルギーマネジメントの効率化をはじめ、事業期間を通じた各段階で効率的な業務の実施が可能となる。

### ④ 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。

### ⑤ 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

事業者によるセルフモニタリングや国による業績監視のほか、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実施されることで、事業が安定的に実施され、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)	1.45%	

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	1.27%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、1.27%に設定した。
②物価上昇率	—	・物価変動の影響は一定の基準に基づきサービス対価を改定することとし、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	(非公表)	・PFI-LCCに見込まれるリスク対応費用をPSCに考慮

※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"> <li>既存建物等の解体撤去費</li> <li>設計費 (必要な調査費用を含む。)</li> <li>建設工事費 (必要な調査費用を含む。)</li> <li>工事監理費</li> <li>必要な行政手続に関する費用</li> <li>引き込み負担金</li> <li>電波障害対策費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存建物等の解体撤去費</li> <li>設計費 (必要な調査費用を含む。)</li> <li>建設工事費 (必要な調査費用を含む。)</li> <li>工事監理費</li> <li>必要な行政手続に関する費用</li> <li>引き込み負担金</li> <li>電波障害対策費</li> <li>事業者の開業に伴う諸費用</li> <li>施設整備期間中の事業者の運営費</li> <li>融資組成に伴う諸費用</li> <li>建中金利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PSC の各経費については、事業実績を基に算定した。</li> <li>PFI-LCC の各経費については、事業実績や民間事業者との対話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。</li> </ul>				
	維持管理・運営業務に係る費用の算出方法	<table border="1"> <tr> <td>維持管理費</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検等及び保守業務費</li> <li>運転監視・点検及び日常点検・保守業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>修繕業務費</li> <li>レイアウト変更対応業務費</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検等及び保守業務費</li> <li>運転監視・点検及び日常点検・保守業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>修繕業務費</li> <li>レイアウト変更対応業務費</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>運営費</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>警備業務費</li> <li>庁舎運用業務費</li> <li>共用部備品の調達業務費</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>警備業務費</li> <li>庁舎運用業務費</li> <li>共用部備品の調達業務費</li> </ul> </td> </tr> </table>	維持管理費		<ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検等及び保守業務費</li> <li>運転監視・点検及び日常点検・保守業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>修繕業務費</li> <li>レイアウト変更対応業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検等及び保守業務費</li> <li>運転監視・点検及び日常点検・保守業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>修繕業務費</li> <li>レイアウト変更対応業務費</li> </ul>	運営費	<ul style="list-style-type: none"> <li>警備業務費</li> <li>庁舎運用業務費</li> <li>共用部備品の調達業務費</li> </ul>
維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検等及び保守業務費</li> <li>運転監視・点検及び日常点検・保守業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>修繕業務費</li> <li>レイアウト変更対応業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検等及び保守業務費</li> <li>運転監視・点検及び日常点検・保守業務費</li> <li>執務環境測定業務費</li> <li>清掃業務費</li> <li>修繕業務費</li> <li>レイアウト変更対応業務費</li> </ul>						
運営費	<ul style="list-style-type: none"> <li>警備業務費</li> <li>庁舎運用業務費</li> <li>共用部備品の調達業務費</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>共用部備品の調達業務費</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>・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>・PFI 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>