

八戸合同庁舎整備事業
特定事業の選定

令和5年3月27日

青森県

「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 7 条の規定に基づき、八戸合同庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和 5 年 3 月 2 7 日

青森県知事 三村申吾

目 次

| | | |
|-----|---|----|
| I. | 特定事業の選定に関する事項..... | 1 |
| 1. | 本事業の概要..... | 1 |
| 2. | 本事業の事業内容..... | 5 |
| II. | 評価の実施 | 9 |
| 1. | 評価方法 | 9 |
| 2. | 県の財政負担見込額による定量評価..... | 9 |
| 3. | PFI 手法（BTO 方式及び RO 方式）で実施することの定性評価..... | 11 |
| 4. | 総合評価 | 11 |

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 本事業の概要

(1) 事業名称

八戸合同庁舎整備事業

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

庁舎

(3) 公共施設等の管理者

青森県知事 三村 申吾

(4) 事業の背景・目的

青森県（以下「県」という。）では、平成 16 年度にファシリティマネジメントの導入に着手して以降、公共建築物の有効活用を推進してきた。平成 27 年には、「青森県公共施設等総合管理方針」をとりまとめ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、次世代への価値ある施設の継承を図りながら、必要な県民サービスを提供していくことを目指している。具体的には、公共施設の保有量を縮小すること、空間の効率的な利用による最適化を行うこと、及び長寿命化を行うことが示されており、八戸合同庁舎においてもこれらの推進を検討する必要がある。

一方、既存の八戸合同庁舎（以下「現庁舎」という。）は平成 29 年度及び平成 30 年度に実施した長寿命化可能性調査により、一般建築物として必要な強度は確保されているものの、今後の長期使用及び災害時の拠点として使用するための耐震強度など、庁舎に必要な機能を改修により確保することが困難であるため、建替を前提とした検討が必要となっていた。

令和 2 年度には、現庁舎の建替に併せ、周辺の老朽化した県有施設を含む再整備及び集約化の方向性を検討するとともに、現庁舎の現在地での建替について、現在地が令和 2 年 4 月に公表された内閣府資料「日本海溝・千島海溝沿いの最大クラスの津波による浸水想定」による津波浸水被害が出る予測が示されていること及び馬淵川の洪水浸水想定区域内であることを踏まえた対応策についても検討した結果、現在地での建替が最適であるとの結論に至った。

以上を踏まえ、令和 3 年度に既存施設の集約、庁舎に必要な機能及びサービス、整備に向けた規模、浸水対策及び省エネルギー対策等を盛り込んだ基本計画を策定し、民間活力の導入により、複数の県有施設も含めた一体的な集約・建替を実施することとした。

これらの背景より、本事業は、民間事業者の創意工夫の発揮によって効率的かつ効果的な八戸合同庁舎の整備・運営を目指し、PFI 法に基づき実施する。

(5) 整備方針

新八戸合同庁舎は、災害対策本部地方支部としての機能も有するため、大災害時の迅速な対策活動が可能となるよう、高い防災機能を有した庁舎とすることが求められる。

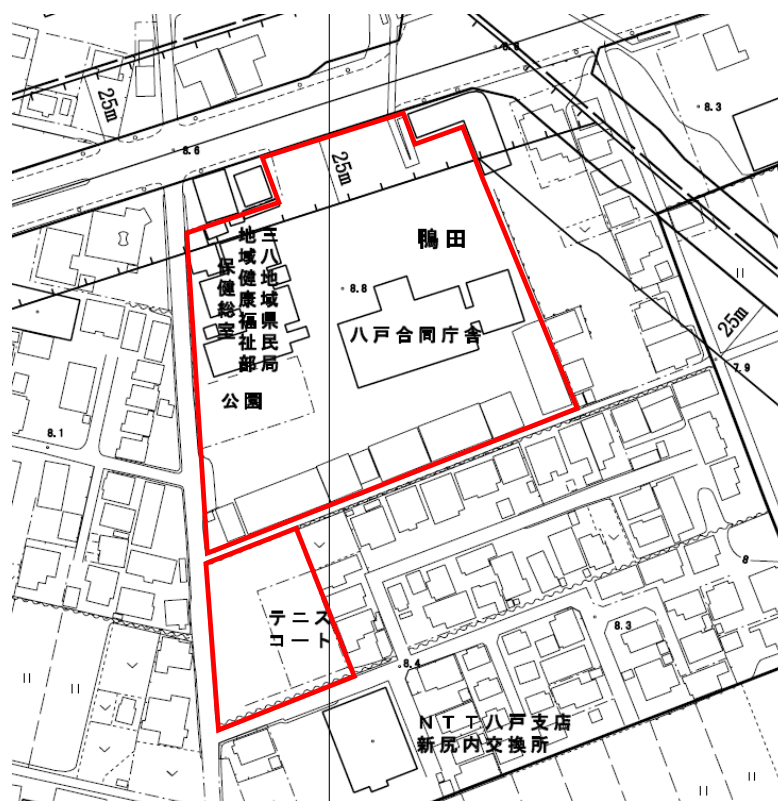
また、県行政機関として県民に密接な業務を行う出先機関が入居している施設であることから、来庁者にとってわかりやすく、スムーズに行政サービスを受けられる環境が必要であり、ユニバーサルデザイン、行政事務効率の向上、維持管理のしやすさ、環境への影響等に配慮した計画が求められる。

更に、近年の新型コロナウイルス感染症の流行、「働き方改革」や「デジタル変革」、「SDGs」等、社会環境の変化に柔軟に対応できる計画とする。

(6) 事業対象地及び集約対象施設

ア 事業対象地

本事業を実施するための敷地に係る条件は、以下のとおりとする。



| 項目 | 概要 |
|------|--|
| 所在地 | 青森県八戸市大字尻内町地内 |
| 敷地面積 | 17,174.59 m ² |
| 前面道路 | (北側) 主要地方道八戸三沢線 21,700～21,950mm (西側) 市道 6,500mm |
| 用途地域 | 第二種中高層地域及び近隣商業地域 |
| 容積率 | (二中高層) 200% (近商) 200% |
| 建ぺい率 | (北側) 80% |

| | | |
|--------------|----|--|
| | | (南側) 60% |
| 高さ制限 | | 数値での制限なし |
| 斜線制限 | 隣地 | (二中高層) 1.25 (L+a) +20 (近商) 2.5 (L+a) +31 |
| | 道路 | (二中高層) 1.25L+20m (近商) 1.5L+20m |
| | 北側 | (二中高層) 1.25L+10m |
| 日影規制 | | (二中高層) 地盤面から 4m、4 時間、2.5 時間 (近商) 地盤面から 4m、5 時間、3 時間 |
| 景観法 (八戸景観条例) | | 新築、増築、改築、移転で高さ 10m 又は建築面積が 1,000 m ² を超える場合、付近見取図、配置図、立面図、平面図、イメージ図を提出。修繕、模様替え、色彩変更の場合も届出が必要。 |

イ 集約対象施設

集約対象施設は、八戸合同庁舎（本館及び別館）、三戸地方保健所、八戸児童相談所（これらを総称して以下「現庁舎等」という。）、三八地域県民局地域農林水産部農村整備庁舎及び三八地域県民局みなと分庁舎である。

| 施設名称 | | | 所在地 | 敷地面積 (m ²) | 延床面積 (m ²) | 竣工年 | 構造 階数 |
|---------|------------------------------|-----|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|--------------|
| 1 | 八戸合同庁舎 | 本館 | 八戸市大 字尻内町 字鴨田 7 | 17,174.59 | 4,322.17 | S46 (1971) | RC 造 4 階建 |
| | | 別館 | | | 833.16 | H8 (1996) | S 造 3 階建 |
| 2 | 三戸地方保健所 | 同一棟 | | | 1,659.75 | S54 (1979) | RC 造 2 階建 |
| 八戸児童相談所 | | | | | | | |
| 3 | 三八地域県民局 地域農林水産部 農村整備庁舎 | | 八戸市大 字尻内町 八百刈 20-3 | 2,121.01 | 818.11 | S55 (1980) | S 造 2 階建 |
| 4 | 三八地域県民局みな と分庁舎 | | 八戸市大 字河原木 宇北沼 1- 131 | 11,485.64 | 4,082.39 | S49 (1974) | RC 造 4 階建 |



2. 本事業の事業内容

PFI 法第8条第1項に基づき選定される事業者（以下「選定事業者」という。）が設立する特別目的会社（本事業の実施のみを目的に設立される会社をいい、以下「SPC」という。）は、本事業において、以下の(1)及び(2)に掲げる施設について、(3)アの業務を実施するものとする。

(1) 事業対象施設

本事業の対象施設は、以下の施設とする（これらを集約し新たに整備する施設を以下「新庁舎」という。）。

- ア 八戸合同庁舎
- イ 三戸地方保健所
- ウ 八戸児童相談所
- エ 三八地域県民局地域農林水産部農村整備庁舎
- オ 三八地域県民局みなと分庁舎
- カ その他施設（駐車場、外構等）

(2) 施設構成

新庁舎及び駐車場棟（これらを総称し以下「本施設」という。）に入居する部署等は以下のとおりである。

| 施設 | 入居部署等 | | 現在入居している庁舎 |
|-----|---------|-----------|--------------------------------|
| 新庁舎 | 地域整備部 | 地域整備部 | 八戸合同庁舎 |
| | | 八戸港管理所 | 三八地域県民局みなと分庁舎 |
| | 地域農林水産部 | 地域農林水産部 | 八戸合同庁舎 三八地域県民局地域農林水産部農村整備庁舎 |
| | | 三八地方水産事務所 | 三八地域県民局みなと分庁舎 |
| | 地域連携部 | | 八戸合同庁舎 |
| | 環境管理部 | | 八戸合同庁舎 |
| | 地域健康福祉部 | 保健総室 | 三戸地方保健所・八戸児童相談所 |
| | | こども相談総室 | 三戸地方保健所・八戸児童相談所 |
| | | 福祉総室 | 八戸合同庁舎 |
| | 県税部 | | 八戸合同庁舎 |
| | 三八教育事務所 | | 八戸合同庁舎 |

| | | |
|------|----------------------|--------|
| | 財務指導課 | 八戸合同庁舎 |
| | その他諸室（パスポート窓口、工事検査課） | 八戸合同庁舎 |
| | 共用部 | — |
| | 駐車場 | — |
| 駐車場棟 | 駐車場（公用車） | — |

(3) 対象業務

県及び特定事業を実施する事業者である SPC（以下「事業者」という。）は、それぞれ以下の業務を実施するものとする。

ア 事業者が実施する業務

本事業に関し、事業者が実施する業務範囲は以下のとおりである。

(7) 新庁舎の設計業務

- ・ 事前調査等業務
- ・ 新庁舎の設計及び関連業務

(4) 新庁舎の建設業務

- ・ 新庁舎の建設及び関連業務
- ・ 什器備品の調達支援業務
- ・ 移転支援業務
- ・ 引渡し業務

(ウ) 新庁舎の工事監理業務

(イ) 現庁舎等の解体及び改修業務

- ・ 現庁舎等の解体・改修設計及び関連業務
- ・ 現庁舎等の解体・改修工事及び関連業務
- ・ 駐車場棟の工事監理業務

(オ) 維持管理業務

- ・ 建築保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 修繕業務

(カ) 運営業務

- ・ 受付・案内業務
- ・ 電話交換業務

(キ) SPC 運営管理等業務

- ・ プロジェクトマネジメント業務
- ・ 経営管理業務

イ 県が実施する業務

以下の業務については、本事業の範囲とはせず、県が実施するものとする。

- (7) 什器・備品の調達、新庁舎への設置業務
- (イ) 什器・備品の廃棄業務
- (ウ) 集約対象施設から新庁舎への移転業務
- (エ) 福利厚生施設（売店等）の運営業務
- (オ) 庁舎事務（受付・案内業務及び電話交換業務を除く）

(4) 事業方式

本事業は、事業者が新庁舎の設計業務、新庁舎の建設業務及び新庁舎の工事監理業務（以下これらを総称して「施設整備業務」という。）を行った後に、県に対し新庁舎の所有権を移転した上で維持管理業務及び運営業務（これらを総称して以下「維持管理・運営業務」という。）を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。また、現庁舎等については、解体及び改修業務を行った後に、維持管理・運営業務を行う R0 (Rehabilitate-Operate) 方式として実施するものとする。

(5) 事業スケジュール

本事業の事業期間は、以下のとおりを予定している。

| 区分 | 時期 |
|-----------------|--|
| 事業契約の締結 | 令和6年3月頃 |
| 施設整備業務期間 | 令和6年4月～令和9年3月 |
| 新庁舎の引渡し期限 | 令和9年3月31日 |
| 現庁舎等の解体及び改修業務期間 | ～令和10年3月31日（ただし、解体・改修工事の着手は、新庁舎の供用開始日以降とすること。） |
| 維持管理・運営業務期間 | 令和9年4月1日～令和24年3月31日 （ただし、駐車場棟の維持管理・運営業務は、令和10年4月1日以降とすること。） |
| 新庁舎の供用開始※日 | 令和9年6月1日 |
| 事業終了 | 令和24年3月31日 |

※「供用開始」は、一般来庁者へのサービスの開始を意味する。

(6) 本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下のとおりとする。

ア 施設整備業務及び現庁舎等の解体及び改修業務に係る対価

施設整備業務及び現庁舎等の解体及び改修業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金により県が事業者を支払う。

イ 維持管理・運営業務に係る対価

維持管理・運営業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、維持管理・運営業務期間にわたり県が事業者を支払う。

II. 評価の実施

1. 評価方法

(1) 選定の基本的な考え方

本事業を PFI 手法（BTO 方式及び RO 方式）により実施することで、県が直接実施する場合と比較して、効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、本事業を特定事業に選定することとした。具体的には、次により評価を行った。

- ・ 県の財政負担見込額による定量的な評価
- ・ PFI 手法（BTO 方式及び RO 方式）で実施することの定性的な評価
- ・ 上記による総合評価

(2) 財政負担見込額の算定方法

県の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2. 県の財政負担見込額による定量評価

(1) 県の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を県が直接実施する場合及び PFI 手法（BTO 方式及び RO 方式）で実施する場合における、財政負担見込額の算定に当たり設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、県が直接事業を実施する場合と比較評価するうえで、必要な条件を設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

(2) 県の財政負担見込額の比較

前項までの前提条件に基づく財政負担を比較すると、以下のとおりである。ここでは、県が直接実施する場合の財政負担額を 100 とし、比較を行った。

| | 財政負担の比較 |
|-----------------------|---------|
| 県が直接実施する場合 | 100.0 |
| PFI 手法（BTO 方式）で実施する場合 | 89.1 |

3. PFI 手法（BTO 方式及び R0 方式）で実施することの定性評価

本事業を PFI 手法（BTO 方式及び R0 方式）で実施する場合、民間事業者の経営能力、技術力及び維持管理・運営能力等の活用による定性評価としては、次の効果が見込まれる。

(1) 効果的な維持管理を可能とする施設整備

設計・建設企業と維持管理企業等のチームを組成し、長期的に業務を実施するため、省エネ対策やメンテナンス性が確保された環境性が高い施設や維持管理を行いやすい施設など、長期的な維持管理・運営を見据えた効果的で品質の高い施設の整備を期待することができる。

(2) 発注事務及び事業管理の負担軽減

これまで個別発注していた施設整備業務、維持管理・運営業務を、一の民間事業者に対し長期的かつ包括的に委ねることから、県が直接実施するより県の発注事務や事業管理の負担が軽減される。

(3) リスクの軽減及び適切な管理の実現

本事業に内在するリスクを県と民間事業者が適切に分担することにより、リスクの軽減や適切な管理が期待できる。

4. 総合評価

本事業は PFI 手法（BTO 方式及び R0 方式）にて実施することにより、県が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた県の財政負担見込額について 10.9%の縮減を期待できるとともに、効果的な維持管理を可能とする施設の整備、県の発注事務及び事業管理の負担軽減、リスクの軽減及び適切な管理の実現を期待することができる。

以上のとおり、本事業を特定事業として実施することが適当であることが認められたため、PFI 法第 7 条の規定に基づき特定事業として選定する。