

「在エジプト日本国大使館新事務所整備等事業」に係る事後評価

1 事業概要等

【事業概要】

- 本事業は、PFI法第6条に基づき選定された事業として、本事業を実施する選定事業者がいわゆるBTO (Build, Transfer and Operate) 方式により、外務省が所有権を有する土地に、在エジプト日本国大使館事務所を設計、建設した後に、外務省に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施している。運營業務は、従来どおり国が行うものである。
- エジプト・アラブ共和国カイロ市に、中東・アフリカにおける拠点公館としてふさわしい施設環境を有する在エジプト日本国大使館を建設することによって、機能的かつ効果的な外交活動、経済協力、邦人保護、文化交流等を進めるとともに、在留邦人及び在外公館利用者のサービス・利便性の向上等に資することを目的とする。

【基礎情報】

施設概要	建物場所 81 Corniche El Nil Street, Maadi, Cairo, P. O. Box 500, Maadi 敷地面積 4,421.09㎡ 建築面積 約2,100㎡ 延床面積 約8,200㎡ (屋内駐車場約60台を含む) 構造等 鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階
業務範囲	・大使館事務所施設整備業務 ・大使館事務所施設維持管理業務
事業期間	設計・建設期間 2005 (平成17) 年3月～2007 (平成19) 年7月 維持管理期間 2007 (平成19) 年8月～2025 (令和7) 年3月 事業期間合計 約20年
選定方式	公募型プロポーザル方式
事業主体 (SPC)	在エジプト日本大使館ファシリティマネジメント株式会社 代表企業：大成建設株式会社 構成企業：日立プラント建設株式会社 協力企業：大成UKリミテッド、株式会社丸ノ内建築事務所、ケアサービス 出資企業：住友商事株式会社
契約金額	契約時 4,419,812,886円 (税込) 事後評価時 5,470,115,118円 (税込)
VFM	特定事業選定時 約5% 事業者選定時 約15%



2 事業の評価

【特定事業の選定等における評価】

2004（平成16）年3月29日 「特定事業の選定について」	
定量的評価	国が直接事業を実施する場合に比べ、本事業に必要な国の財政負担は現在価値ベースで約5%軽減されることが期待できる
定性的評価	定量的評価に加えて、以下のような定性的効果が期待できる (1) サービス・利便性の向上 ・在外公館利用者へのサービス・利便性及び外交活動を展開するための大使館事務所機能の向上が可能 (2) 効率的な設計・建設・維持管理 ・設計から維持管理までSPCが担うことで各業務コストの最適な組み合わせを検討し、効率的・効果的に事業実施可能 (3) 財政支出の平準化 ・国はSPCに対し、建設等の費用を維持管理期間を通じて毎年支払うことで、財政支出の平準化が可能
2005（平成17）年4月6日 「民間事業者選定結果」	
定量的評価	優先交渉権者（本事業におけるSPC）の提案内容に基づきVFMの評価を行った結果、約15%のVFMがあることが確認された
定性的評価	優先交渉権者の提案に対し、以下のような定性的効果が期待できる (1) 事業計画 ・実施方針、実施体制、各種リスクへの対応、事業構築への具体性がある一方、代表企業に役割・リスクが集中していることやスケジュールに比較的余裕が少ない点について検討の余地あり (2) セキュリティー ・セキュリティ計画、コンソーシアム内の情報セキュリティ対策について具体的かつ実効的に検討されている (3) 施設整備 ・景観・意匠計画、建築計画、外構計画、電気設備計画について具体的かつ実効的に検討されている (4) 維持管理 ・環境対策、コスト低減、修繕計画について具体的に検討されている一方、実施体制について検討の余地あり

【モニタリング結果】

施設整備業務	設計段階	改善勧告	なし
		減額実績	なし
	建設・工事監理段階	改善勧告	なし
		減額実績	なし
		その他	あり
維持管理業務	改善勧告 なし		なし
	減額実績		あり
	その他		あり

【事業実施状況】

施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の設置目的を踏まえて適切に事業契約を履行できており、要求水準の未達について指摘事項はなかったが、引き渡し遅延が発生した。
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 業務要求水準を充足する定期点検を実施し、常に建物の保全状況が適切かどうかを確認しており、当該維持管理・保全状況は、モニタリング報告書の結果、適切に実施されている。 「機能麻痺に直結する状態」が1件発生したが、当該状態は11日後に改善され、以降に同様の事象は発生していない。 「機能遂行に支障を与える状態」として定義された範囲の事象は89件発生したが、殆どの事象は軽微なものであり、そのうち突発的事由（適切に維持管理をしていたにもかかわらず発生したと考えられるもの）によるものはSPCの対応により改善され、業務要求水準未達と思われるものもSPCの対応により改善された。 予見不可能な政情不安（アラブの春）に起因して在留邦人に対して退避勧告が出されたこと伴い、維持管理業務体制への影響をもたらしたが、SPCが大使館と連携して柔軟に業務実施体制を変更したことで、大使館業務の停止を回避できた。
SPCの財務状況等	<ul style="list-style-type: none"> 事業に悪影響を及ぼす財務関連事項は指摘されておらず、要求水準の未達について指摘事項はなかった。

【事業効果】

- 本事業では、事業期間中に契約変更が計4回実施された。
- 事業者選定時には、PSC（公的財政負担の見込額の現在価値）とPFI-LCC（同一の事業をPFI手法の導入により実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額）を比較したところ、約15%のVFMが算出された。
- 4回の契約変更を受けた最新の変更契約に基づき、物価・為替変動の調整、及びエジプトにおける付加価値税導入の影響等により、外務省がSPCに支払うべきサービス対価の変更を加味した修正PSCと修正PFI-LCCを比較したところ、約15%のVFMが算出された。
- 本事業は、設計から運営までの一括契約効果だけでなく、長期契約かつ性能発注方式の特長も生かされ、単年度発注型の従来方式と比べて大使館側の事務負担が大幅に削減された。

【リスク分担・要求水準の適切性】

リスク分担の適切性	<ul style="list-style-type: none"> 金利変動について、今後のPFI事業では割賦金利に関する適切な指標を設定する必要がある。 物価変動について、事業期間中を通して参照できる安定的な指標を確認・設定するとともに、対象国の物価変動幅や為替変動幅に応じ、変動改定指標として適切なポイントを検討する。 為替変動について、対象国に対する送金貨にも配慮した為替変動指標や、対象国の物価変動幅や為替変動幅に応じ、変動改定指標として適切なポイントを検討する。 不可抗力の定義に、予見不可能な感染症や伝染病を含めることを検討する。 カントリーリスクに関する官民負担を明記することを検討する。
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 「業務不履行」要件の基準が厳格であったと考えられ、要求水準未達の状況が継続されるかどうかに着目し、実際の業務への支障が迅速に解消されたかどうかを判断基準とする必要があると考えられる。 SPCの経営管理についても要求水準化することを検討する。

3 事業手法の妥当性検証

【妥当性の検証】

財政負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 事業者選定時のVFMと、事業期間全体を通じたVFM（令和5年3月時点）を比較したところ、現在価値換算ベースで、約15%のVFMを得られたことから、財政負担軽減に効果があったと評価できる。
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費を事業期間中にわたって毎年均等額を支払っていることから、従来手法に比べ、相対的に国の財政支出の均等化が図られた。予防保全については当初の予定どおり達成された。
職員の事務負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> PFI手法の導入により、本省側では基本設計・実施設計・建設の業務ごとの事務負担が軽減された一方で、PFI手法特有の事務負担が増加した。 大使館側では、従来方式では必要であった在外公館の担当者による修繕や維持管理、警備などの年度毎の個別発注が本事業では不要となり、個別発注に伴う見積合わせ、担当者の事務負担が大幅に減少した。
維持管理を見越した効率的な設計・建設の実現	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設段階と維持管理段階で同一の事業者が対応することから、維持管理しやすい設計・建設が実施されるような民間事業者のノウハウが一層働いたと考えられる。 従来方式の整備に比べて、期間短縮の面で一括発注の効果が発現した。 実支払額においても、施設整備費と割賦利息の合計額としてm単価が安価となり、整備費用の面でPFI手法の効果が発現した。 業務要求水準を上回る提案がなされ、景観・意匠計画（周辺との調和性、バランスの良さ）、建築計画（緑の配置、共有エリアの考え方の適切性、快適性、機能維持対策の実効性）、外構計画（大使館としての品格性）電気設備計画（停電等の対策）がそれぞれ実現した。 業務要求水準を上回る施設の整備が提案されたが、現時点ではBCPの観点から適切かつ十分な機能が先取的に具備された点で、本施設の強靱性に寄与したものと考えられる。
創意工夫の破棄による維持管理水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業を中心とする構成企業・協力企業間の連携が図られており、SPC側で不具合の対応を行い、都度営繕担当官に連絡する体制が取られていたことから、予防保全的観点に立脚したSPCのノウハウを活かした維持管理が実施された。 設計・建設段階と維持管理段階で同一の事業者が対応することから、SPC内部で設計・建設段階の状況が維持管理段階に共有され、維持管理水準の向上につながった。

- 機能性の観点からは、執務室配置、執務環境の確保、開放性等の観点から維持管理・運営しやすい施設整備が行われた。性能発注であり、業務要求水準において規定した条件もしくはそれ以上の仕様が提案・整備され、施設の快適性が図られた。
- また、耐久性、自立性等の観点から強靱性が損なわれないような施設整備・維持管理が行われた。本事業では、業務要求水準書で規定する業務要求水準よりも修繕等の頻度が高かったものの、現地で入手できる製品の質、現地での施工業者の品質、気候風土等が起因したものと考えられ、日本の気候条件と異なる在外公館特有の事情により耐久性と自立性を担保するための対応が行われた。
- 利便性の観点からは、事業契約書で定められたSPCの業務実施体制のもと、来館者に直接対応する警備や来館者が直接目にする清掃の品質等が担保され、在留邦人対応、また任地における広報文化行事の実施など来館者が満足するレベルの業務・行事等に対応可能な環境が整えられた。
- エジプト国では首都機能移転事業が進行しているところ、本施設の移転の時期が未確定であることや、事業途中におけるPFI事業の中止あるいは移転を前提とする事務手続や関連コストが増加する可能性を踏まえ、本事業についてPFI次期事業の採用は困難と結論付けられる。