

平成19年10月4日

各位

東京建物株式会社

中央合同庁舎第7号館整備等事業・霞が関三丁目南地区第一種市街地再開発事業  
**霞が関コモンゲート（霞が関R7プロジェクト）竣工**

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、取締役社長：畑中誠、以下「当社」）が主要幹事会社として参画する霞が関7号館PFI株式会社（SPC）と国、独立行政法人都市再生機構、地権者等が、東京都千代田区霞が関三丁目にて開発してまいりました霞が関コモンゲート（霞が関R7プロジェクト）が、9月28日、竣工しましたのでお知らせします。

本プロジェクトにおいて、当社、東京不動産管理株式会社、株式会社東京建物アメニティサポートからなる当社グループは、中央合同庁舎第7号館整備等事業全体の事業企画（事業スキーム構築、資金調達、コストコントロール、リスク管理全般等）、事業推進および維持管理・運営業務を行い、また、PFI付帯事業におけるリーシング業務並びに市街地再開発事業における不動産事業全般で主導的役割を担っています。具体的には以下の業務を行います。

**<PFI事業（約19年間）>**

PFI事業としてSPCが設計・建設した中央合同庁舎第7号館の維持管理・運営〔建築物点検保守、設備運転監視、清掃、修繕、警備・受付、福利厚生諸室（売店、食堂・喫茶、保育室）の運営等〕を行います。

**<PFI付帯事業（約30年間）>**

当社は、公共建物株式会社、株式会社新日鉄都市開発、日本土地建物株式会社の3社とともに、SPCとの間で霞が関コモンゲートの民間収益施設（西館20階～25階の6フロア約12,000㎡とアネックス約800㎡）に関わるマスターリース契約を締結し、賃貸事業を行います。

**<市街地再開発事業>**

当社と、公共建物株式会社、豊田通商株式会社、株式会社新日鉄都市開発、日本土地建物株式会社の4社が出資する霞が関開発特定目的会社は、市街地再開発事業における保留床（西館26階～32階の7フロア約14,000㎡および西館1～3階店舗約1,200㎡）を取得し、賃貸事業を行います。

尚、民間収益施設と保留床は全てテナントが決定しています。

## [添付資料]

### ◆霞が関コモンゲートの概要

#### <事業概要>

##### 1. 霞が関コモンゲート（霞が関R7プロジェクト）の位置付け

国の都市再生プロジェクト（平成13年6月第一次決定）を契機として、文部科学省および会計検査院の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とを行うものです。

本プロジェクトは、独立行政法人都市再生機構が施行する「霞が関三丁目南地区第一種市街地再開発事業」と国が実施するPFI事業「中央合同庁舎第7号館整備等事業」とが一体的に進められた官民協働のプロジェクトです。

##### 2. 市街地再開発事業の概要

霞が関コモンゲートは、霞が関三丁目南地区まちづくり協議会によるまちづくり提案を踏まえて決定された霞が関三丁目南地区地区計画に沿って、地区の中央に緑豊かな広場を配し、これに面して、主に国の施設となる東館、官民共同ビルとなる西館の2つの超高層ビルからなります。また外堀通り沿いには、旧文部省庁舎の一部が保存されるほか、広場と一体となって街の賑わいを演出する商業や情報発信・交流等の機能を担う低層の施設となるアネックスを配置しています。

民間の地権者が取得する権利床等やSPC及びSPCに参加する不動産企業連合が設立した霞が関開発特定目的会社が取得する保留床は主に西館に集約され、国の庁舎部分については国が特定建築者としてPFI事業により整備を行っています。

##### 3. PFI事業の内容等

中央官庁の庁舎である中央合同庁舎第7号館については、平成14年7月にPFI事業として実施することが決定された後、民間事業者の選定手続きを経て、新日本製鐵グループが選定され、平成15年6月に国と新日本製鐵グループが設立したSPCとの間で事業契約が締結されました。PFI事業はBTO方式で行われ、SPCは中央官庁の庁舎として必要な性能を有する施設として、中央合同庁舎第7号館の設計・建設を行うとともに、平成33年度まで施設の維持管理・運営を担当します。また、SPCはPFI事業の付帯事業として民間収益施設を自ら設計・建設し、平成46年度まで所有・運営します。

## <計画概要>

### ・敷地概要

所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号～3号
敷地面積	24,232.08 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域・防火地域
都市計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 霞が関三丁目南地区再開発等促進区を定める地区計画</li> <li>・ 一団地の官公庁施設</li> </ul>
容積率	950%

### ・建物概要

街区名称 (※)	霞が関コモンゲート			
施設名称	東館	西館	旧文部省庁舎	アネックス
構造	S造・一部SRC造	S造・一部SRC造	SRC造	S造
規模	地下2階 地上33階	地下3階 地上38階	地上6階	地上2階
最高高さ	約156m	約176m		
容積率	950%			
延床面積	約251,000 m <sup>2</sup>			
	約114,600 m <sup>2</sup> 文部科学省 会計検査院	約118,700 m <sup>2</sup> 金融庁 民間取得床 財団法人霞山会 住友不動産株式会社 霞が関開発特定目的会社 霞が関7号館PFI株式会社	約16,800 m <sup>2</sup> 文部科学省 文化庁	約900 m <sup>2</sup> 民間取得床 霞が関7号館PFI株式会社

※文部科学省、会計検査院、金融庁などの国の機関が入居する部分は「中央合同庁舎第7号館」と称します。

<配置図>



<建物外観>



### <事業の経過・予定スケジュール>

平成13年	6月14日	都市再生プロジェクト（第一次決定）
平成15年	4月24日	PFI事業落札
平成15年	5月9日	落札者と国の基本協定締結
平成15年	6月30日	市街地再開発事業の施行認可 PFI事業者と国の事業契約締結
平成16年	12月20日	市街地再開発事業の権利変換計画認可
平成17年	1月7日	工事着工
平成19年	9月28日	施設の竣工・引渡し（一部外構工事を除く）
平成20年	1月	官庁施設の使用（PFIによる維持管理・運營業務）開始
平成20年度		工事完了
平成34年	3月	PFI事業の終了
平成46年度		PFI事業の付帯事業（民間収益施設事業）の終了

### <事業関係者一覧>

[国] 国土交通省、文部科学省、会計検査院、金融庁

[民間地権者] 財団法人霞山会、住友不動産株式会社

[市街地再開発事業の施行者] 独立行政法人都市再生機構

[PFI事業者] 霞が関7号館PFI株式会社

出資企業：新日鉄エンジニアリング(株)、大成建設(株)、東京建物(株)、豊田通商(株)、  
三菱商事(株)、(株)久米設計、(株)ハリマビシステム、公共建物(株)、  
日本土地建物(株)、(株)トーエネック、日本電設工業(株)、ダイダン(株)、  
斎久工業(株)、三菱重工業(株)、ネットワンシステムズ(株)、  
(株)新日鉄都市開発

協力企業：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

[保留床取得者] 霞が関開発特定目的会社

出資企業：東京建物(株)、公共建物(株)、豊田通商(株)、(株)新日鉄都市開発、  
日本土地建物(株)

以上