

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）第6条の規定に基づき、神宮前一丁目民活再生プロジェクトを特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的な評価の結果を次のように公表する。

平成17年2月22日

東京都知事 石原 慎太郎

特定事業（神宮前一丁目民活再生プロジェクト）の選定について

第1 事業概要

本事業用地に、原宿警察署及び单身待機宿舍（以下「警察施設」という。）を移転・改築し、治安対策推進の礎とするとともに、余剰地に商業・居住等の機能を有する民間施設を整備する等、空間の創造に民間の活力を求め、都心に残された数少ない広大な都有地を有効活用し、東京の再生と地域の活性化とを図る。

1 事業名

神宮前一丁目民活再生プロジェクト（以下「本事業」という。）

2 事業場所

東京都渋谷区神宮前一丁目4番4

3 事業内容

- (1) 警察施設の設計・建設業務
- (2) 警察施設の維持管理・運營業務
- (3) 一団地認定に関する業務
- (4) 民間収益事業に関する業務

4 事業方式

- (1) 警察施設（民間資金等の活用による公共施設等の整備に関する事業（以下「PFI事業」という。））

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）第6条に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が警察施設を設計・建設した後、東京都（以下「都」という。）に所有権を移転し、事業期間中の維持管理・運営を遂行するBTO（Build-Transfer-Operate）方式とする。ただし、給食業務のうち被留置者の自費による糧食の提供業務、日用品提供

業務及び職員食堂運營業務並びに売店業務（実施は事業者の任意）は、事業者の独立採算による業務とする。

(2) 民間施設（PFI事業の附帯事業）

本事業用地において、警察施設用地を除く余剰地に都が定期借地権を設定し、事業者が自らの収益に資する施設を自らの責において設計・建設・維持管理・運営するものとする。

5 事業期間

(1) 警察施設に関する事業期間

事業契約締結の日から平成 36 年 3 月までの期間とする。

(2) 民間施設に関する事業期間

事業契約に定める定期借地権設定契約締結の日から民間施設の除却工事完了までの期間とする。

第 2 都が直接事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合とを比較した評価

1 コスト算出による定量的評価

(1) 前提条件

本事業を都が直接実施する場合の財政負担額と PFI 事業として実施する場合の財政負担額とを比較するに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、都が独自に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。

区分	都が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	1 建設費（設計費を含む。） 2 維持管理費 3 都債金利	1 建設費（設計費を含む。） 2 維持管理費 3 都債金利 4 アドバイザー費用 5 公租公課
施設内容	警察施設 延床面積 25,000㎡ 1 警察署 延床面積 20,000㎡ [事務室、留置場(300名定員)等] 2 単身待機宿舍 延床面積 5,000㎡ [寮員80名収容]	左に同じ

設計及び建設に関する費用	施設内容及び規模を勘案して設定した設計費及び建設費	他のPFI事業の例を参考に、事業者の創意工夫によるコスト縮減を想定して設定した設計費及び建設費
維持管理に関する費用	施設内容及び規模並びに類似の警察施設の経費を勘案して設定した維持管理費	他のPFI事業の例を参考に、事業者の創意工夫によるコスト縮減を想定して設定した維持管理費
資金調達に関する事項	1 一般財源 2 都債 3 国庫補助金	1 一般財源 2 都債 3 国庫補助金 4 民間資金
割引率	2.81パーセント	左に同じ
その他	物価変動は見込まない。	左に同じ

(2) 算定方法

(1) の前提条件を基に、都の財政負担額を事業期間にわたって各年度別に算出した額を割引率により現在価値に割り戻す。

(3) 評価結果

本事業をPFI事業として実施することにより、都が直接実施する場合と比べて、事業期間全体を通じて、都の財政負担額を8.8パーセント程度縮減することが期待できる。

2 PFI事業として実施することの定性的評価

(1) 設計、建設及び維持管理の一体的な発注による施設整備及び維持管理の効率化

設計、建設、維持管理業務を事業者が一括して行うことにより、設計段階から建設・維持管理までを視野に入れた効果的な整備が期待できる。

また、仕様によらず、性能発注することにより、事業者が有するノウハウや創意工夫を活用することが可能となり、円滑で効率的な事業が期待できる。

(2) 長期包括契約による維持管理・運營業務の効率化とサービス水準の向上

これまで、単年度契約により個別発注していた維持管理・運營業務は、PFI事業として長期かつ包括化することとなる。この結果、各種業務に対する専門性が発揮され、また、複数業務間の再構築が図られることにより、業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。

(3) 民間施設との一体的な設計、建設及び維持管理による施設整備及び維持管理の効率化

同一敷地内において、警察施設と民間施設とを同時期に一体的に施設整備及び維持管理することにより、更なる業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待

できる。

(4) 一団地認定制度の導入による本事業用地の有効活用

一団地認定制度を導入することにより、可能な限り容積率の有効活用がなされ、オープンスペースの確保や緑地の保存を行いながらも、本事業用地全体を有効に活用することが期待できる。

3 選定事業者に移転されるリスクの評価

リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方から、事業者にはリスクの一部を移転することにより、将来発生する可能性のある都の財政負担額を縮減することが期待できる。

4 V F M (Value For Money) の検討による総合的評価

定量的評価、定性的評価及びリスク評価による総合的評価として、本事業を P F I 事業として実施することにより、事業全体を通じて事業者の効率的な事業ノウハウの活用が可能となり、財政負担額の縮減、サービス水準の向上が期待できる。

また、一団地認定制度を活用した民間収益事業の実施により、立地条件に優れた本事業用地を有効活用することが期待できる。

したがって、本事業を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第 6 条の特定事業として選定することが適当である。