

## 神宮前都有地の有効活用事業審査委員会

### 審査講評

神宮前都有地の有効活用事業審査委員会は、神宮前一丁目民活再生プロジェクト（以下「本事業」という。）の入札参加5グループのうち、都における入札時提出書類の確認の結果、不備が認められた1グループを除く4グループの事業提案書について、あらかじめ都が公表した「神宮前一丁目民活再生プロジェクト落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）に基づいて審査を行った。

#### 1 基礎審査

事業提案書に記載された内容が、業務要求水準書に示した要求水準、入札説明書等に示した提案の条件及び事業契約書（案）等に示した事業の条件を満たしているかを確認した。

その結果、**Aグループ**、**Dグループ**、**Eグループ**において、本事業用地全体に関する事項、警察施設に関する事項、事業計画に関する事項、民間施設用地の借地料に関する事項及びその他のいずれもが基礎審査項目を満たしていることを確認し、基礎点として30点を付与した。**Bグループ**については、落札者決定基準別紙1「基礎審査項目及び加点項目審査の得点基準」に示す、事業計画に関する事項 事業者の長期収支計画において、「都の支払条件に適合した収支計画となっている。」という項目を満たしていないと判断し、不合格とした。

なお、基礎審査においては、全ての基礎審査項目を満たしている場合は合格とし、基礎点30点を付与し、基礎審査項目を一つでも満たしていない場合は不合格とすることを事前に公表していた。

#### 2 加点項目審査

加点項目審査としては、基礎審査項目を満たしていることが確認された者の事業提案書に記載された内容について、加点項目審査の得点化基準に基づき、各審査項目に対して審査し得点化した。

定性的審査項目の加点として60点を満点として、以下のような得点化方法により点数を付与した。

加点項目に係る提案内容評価の意味合い（判断基準）	得点化方法	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該審査項目についての十分な理解・認識に基づいた提案内容の的確性</li> <li>・ 提案内容の有効性、合理性</li> <li>・ 提案内容の具体性、斬新性</li> </ul>	特に優れている（A）	配点×1.00
	AとCの中間程度（B）	配点×0.75
	優れている（C）	配点×0.50
	CとEの中間程度（D）	配点×0.25
	加点水準に達していない（E）	配点×0.00

定量的審査項目の加点として 10 点を満点として、以下のような得点化方法により点数を付与した。

<p>入札参加者中、事業提案書に記載された提案月額借地料が基準月額借地料を上回る最も高い者を 1 位とし、10 点を付与する。また、提案月額借地料が基準月額借地料以下である入札参加者の得点は、0 点とする。他の入札参加者の得点は、次の算式により算出する。</p>	
<p>提案借地料の得点 = 配点 ×</p>	$\frac{\text{（当該提案月額借地料 - 基準月額借地料）}}{\text{（1位の提案月額借地料 - 基準月額借地料）}}$ <p>（小数点以下第 3 位を四捨五入）</p>

## (1) 定性的審査

### ア 本事業用地全体の整備に関する事項

本事業用地全体の整備計画においては、各グループとも一団地認定制度を有効に活用し、適正な容積配分と分棟化を行った上で、各施設を適切に配置し、一体的、機能的に計画している。

**Aグループ**は、明治通りに対し、開放性を持ち、連続的に商業施設と一体となったオープンスペースを配置し、来街者の利用に配慮している点などが評価された。

また、自然環境保全方針を理解し、敷地外周部の緑化と壁面・屋上緑化を多用して隣接の東郷神社の森と繋げ、緑地帯を形成すること、保全緑地外の樹木の移植を行い活用を図るなど、自然環境保全及び緑化について評価された。さらに、ヒートアイランドへの対応などについても具体的で有効性のある提案がなされており、評価された。

**Eグループ**は、明治通りに対し、開放性を持ち、来街者の滞留も可能となる十分なオープンスペースを連続的、複層的に配置しており、水辺空間の配置とともに魅力的な空間を形成している。さらに、歩行者、車両の動線も適切に計画されており、歩道状空地を設け、快適な歩行空間の形成に配慮していること、自然環境保全方針を理解し、積極的に屋上緑化を行い極めて高い緑化率としていることなどが評価された。特に、地域レベルの回遊性を考慮した新たなストリート創出の考え方が

評価された。

**Dグループ**は、明治通りに対し、開放性を持ち、水景施設を伴った十分なオープンスペースを連続的に配置している。歩行者、車両の動線については、歩道状空地を設け快適な歩行空間の形成に配慮しているものの、駐車場や駐輪場の配置等において安全対策にやや配慮の欠けるところが見受けられた。

自然環境保全及び緑化については一般的な提案にとどまっているが、ヒートアイランドへの対応などについては具体的で有効性のある提案がなされたおり、評価された。

安全・安心なまちづくりにおいては、**Aグループ**は、災害時に広場状空地と一体的に利用可能な施設（店舗、テラス）を確保していること、店舗を一時的に災害情報ステーションとして利用できることなどが評価された。また、スーパー防犯灯や監視カメラの設置、北側区道への配慮などによる防犯のモデルとなるまちづくりについても、具体性と有効性が評価された。

**Dグループ**は、具体的で有効性のある広場状空地の機能向上、住宅部分などにおけるセキュリティゾーンの設定や非常呼出機能付監視カメラの設置などによる防犯のモデルとなるまちづくりについて評価された。しかし、広場状空地に中層の建物が近接して配置されており、災害時の安全性において、やや配慮に欠けるところが見受けられた。

**Eグループ**は、監視カメラや緊急時の通報ボタンを備えた防犯フォリーの分散配置や北側区道への配慮などによる防犯のモデルとなるまちづくりについて、具体性と有効性が評価された。しかし、広場状空地は建物に囲まれて配置されており、災害時の安全性において、やや配慮に欠けるところが見受けられた。

にぎわいのあるまちづくりにおいては、**Aグループ**は、明治通りのにぎわいを商業・オフィス棟のピロティから保全緑地に沿って本事業用地内に誘導し、ガーデンレストラン、カフェ等を設置することにより人々が集い、憩いの場となるような施設整備におけるにぎわいの創出が図られている点などが評価された。

特に、保全緑地内に屋外シアターを設置し、保全緑地内にも人々が集える場を設ける提案は、敷地特性を活かしたにぎわいへの配慮がされていると評価された。

また、近隣商店への配慮という点においては、状況調査の結果を示した上で、できるだけ周辺施設と競合しない業種の導入を図るとしており、評価された。

**Eグループ**は、大規模都市型住宅を導入し、その居住人口増により地域経済の活力促進を図るとともに、周辺商環境との相乗効果が見込める商業機能を導入するという提案などについて評価された。

また、オープンスペースが商業施設に囲まれており、公園的な使われ方が期待できるなど、にぎわいの創出が図られていることが評価された。

ソフト面では、地元商店会との連携によるイベントを開催することとしており、評価された。

**Dグループ**は、保全緑地等の豊かな自然環境と同一視できる水盤やビオトープ

を設置するなどの施設整備におけるにぎわいの創出について評価された。

一方、ソフト面においては、具体的提案はあるものの、候補として今後検討していくとしていることから、実効性にやや欠けるところが見受けられた。

地域に調和したまちづくりにおいては、**Aグループ**は、隣接中学校に対する住宅棟からの視線の排除や安全な通学路の開放を通じた教育環境への配慮、駐車場の一般利用への配慮による違法駐車縮減、近隣の地区計画の精神を踏まえ建物高さを抑えた「地域に調和した景観形成」など、具体的で有効性のある優れた提案がなされており、評価された。

**Dグループ**は、本事業用地を活用した学習機会の創出等による教育環境への配慮、周辺環境との調和を考慮した建物高さの抑制、植樹による歩行者へ憩いと安らぎを与える工夫などが評価された。

**Eグループ**は、学校施設を間近に見下ろさないような施設計画や学習機会の創出による教育環境への配慮、森を包み込んだ景観づくりを始めとする周辺環境との調和などについて、評価された。

民間施設の整備等についての提案においては、**Eグループ**は、住宅施設については、賃貸住宅と分譲住宅の組み合わせにより、多文化・多世代のライフスタイルにフィットする住戸プランが用意されるとともに、広場に面したゆとりあるコモンスペースの計画、両面バルコニーの住戸を基本とするなど、住居としての魅力や定住性について評価された。また、商業施設については、コモンブースを活動の場として提供し、クリエイター・アーティストを育成するなどの提案、新しい商業施設、産業の創造について評価された。

**Aグループ**は、建物の高さを抑えながらも一定のオープンスペースを確保している点は評価されたが、住居としての魅力については、コモンスペース及び中廊下形式の住戸配置がやや単調なものとなっていると評価された。商業施設については、具体的業種が提案され、各種ニーズへの対応に配慮しており評価された。また、ユニバーサルデザインや環境配慮制度を踏まえた施設整備についても具体的な提案がなされており、評価された。

**Dグループ**は、オープンスペースを敷地中心部で大きく確保しているが、建物で保全緑地を囲む形となっており、オープンスペースの広がり感が弱いと評価された。

住宅施設については、賃貸住宅と分譲住宅の組み合わせにより、多文化・多世代のライフスタイルにフィットする住戸プランが用意されており、評価された。ユニバーサルデザインの導入についても具体的な提案がなされており、評価された。

## イ 本事業用地全体の管理に関する事項

一団地認定に係る協定についての提案においては、**Aグループ**は、具体的で有効性のある業務内容、円滑で適切な協定内容の周知・義務の承継のしくみなどが評

価された。

**Eグループ**は、業務内容や費用軽減策の具体性、協定内容の周知・義務の承継のしくみの適切性などが評価されたが、協定の具体案が提案されていなかった。

**Dグループ**は、協定内容の周知・義務の承継のしくみや具体的な協定案などが評価されたが、業務内容及び費用軽減策に具体的な提案がなされておらず、やや低い評価となった。

保全緑地の維持管理についての提案においては、**Aグループ**は、SPCが管理主体となった継続管理、具体的な費用の軽減策や周知・義務承継策など、有効的で確実性のある優れた提案がなされており、評価された。

**Dグループ**は、業務実施の考え方や業務内容、協定の周知・義務承継策について一定の評価はされたが、緑地保全や費用軽減についての積極的な提案がなされていないかった。

**Eグループ**は、協定の周知策については評価されたものの、業務実施の考え方や業務内容については一定の評価にとどまるものであった。

また、費用軽減についての積極的な提案がなされておらず、積極的な維持管理を行う範囲を自ら限定してしまっており、やや低い評価となった。

#### ウ 警察施設の設計・建設に関する事項

地域性・景観についての提案において、**Aグループ**は、3層構成のデザインにより普遍的な風格が創出されていることなど、警察施設の外観や意匠計画についての考え方が優れていると評価された。

また、壁面緑化による周辺緑地との調和、街並みの高さに応じたスカイラインの形成など、周辺地域等との景観的な連続性や関連性を考慮した優れた提案がなされており、評価された。

**Dグループ**は、華美でない、質実なイメージに配慮した警察施設の外観についての考え方において、一定の評価がされた。また、南面と東面のファサードの統一により景観の連続性に配慮している点などが評価された。

**Eグループ**は、スパイラルダウンによるスカイラインの形成は、周辺地域等と景観的な連続性や関連性を考慮したものであり一定の評価ができるが、警察施設と商業・賃貸住宅棟の高さの関係から見て、警察施設の視認性が物足りないと評価された。

環境配慮についての提案においては、各グループとも、環境負荷低減及び周辺環境保全並びに省エネルギー及び自然エネルギーの利用に関し、具体的な提案が多くなされていること、エコマテリアルの採用及び特定調達品目の積極的な採用を行っていることが評価された。

特に、**Aグループ**は、相互のプライバシーが保つことができない距離には見合いとなる開口を極力設けないなど、建物間の視線への配慮と自然通風を導入したウ

インドコートの設置などが優れており、評価された。

警察施設整備についての提案においては、各グループとも、構造体、建築非構造材の耐震性能について具体的で有効な提案がなされており、評価された。

**Aグループ**は、通常時、警戒時等、状況に応じたセキュリティー確保の具体性や、対策室が多種多様な業務形態に対応できる提案が評価された。

**Dグループ**は、塀で囲み警戒レベルを上げた区域の設定の考え方や、対策室が多種多様な業務形態に対応できる提案が評価された。

**Eグループ**は、簡易間仕切りや器具の増設に対して、システム天井を採用し、将来の変更に対応できる提案となっていることなどが評価された。

警察施設の建物の配置・動線・施設等計画についての提案においては、**Aグループ**及び**Dグループ**は、警察業務内容や施設の使用を理解した配置や動線計画の提案が評価された。

**Aグループ**は、アプローチプラザを設けることによる一般来庁者に対する配慮、地下駐車場の車両動線、ライトコートによる単身待機宿舍の快適な空間、留置場階における集中調室の動線、留置場と統括留置事務室の動線計画、面会人の動線計画などの提案が評価された。

**Dグループ**は、留置業務が機能的に行われる留置場ゾーニング、留置場と統括留置事務室の動線計画、面会者に配慮した諸室の配置、単身待機宿舍における多目的室の設置などの提案が評価された。

**Eグループ**は、多くの平置式駐車スペースを確保したこと、地下駐車場の車両動線、留置業務が機能的に行われる留置場ゾーニングなどの提案が評価された。

警察施設の設計業務及び建設業務についての提案においては、**Aグループ**は、プロジェクトマネージャー制により対話を重視した業務推進を行うなど、設計業務、建設業務及び工事監理業務の品質を確保する具体的な提案が評価された。

**Dグループ**は、警察施設の設計において専門分化体制をとり、第三者による査図担当チームの組成や社内レビューを行うなど、設計業務、建設業務、工事監理業務の品質を確保する具体的な提案が評価された。

**Eグループ**は、PFI事業の特徴を熟知した高度専門チームを組成するなど、設計業務、建設業務、工事監理業務の品質を確保する具体的な提案が評価された。

また、各グループとも、近隣への対応に関し、具体的で有効な提案がなされており、評価された。

警察施設の設備計画についての提案においては、**Aグループ**は、エレベーターにおける高天井の一部採用、オストメイト対応の多目的トイレの設置や改修・増設のための空調分岐バルブの採用など、オーソドックスではあるが有効な提案がなされており、評価された。

**Eグループ**及び**Dグループ**は、管球交換の必要性を減らす工夫により、維持管

理に配慮した提案が評価された。

また、**Eグループ**は、電力引き込みなどの安全性を向上させるための提案が評価された。

なお、**Dグループ**は、受水槽に緊急遮断弁を設けて震災時の保有水を確保する方策などの提案は評価されたが、空調機ダクトの共有化や空調単位の細分化の提案は、その具体性に疑問が残ると評価された。

## エ 警察施設の維持管理・管理に関する事項

設備等点検・保守業務及び清掃等業務についての提案においては、**Aグループ**は、設備等点検・保守業務において、保守点検及び清掃の知識と経験を持った業務責任者の常駐配置、従事者の選定方法の提案が評価された。また、清掃等業務においては、定期清掃を日常清掃にシフトすることによる高品質の業務提供、光触媒による自動洗浄による環境負荷の低減の提案などが評価された。

**Dグループ**は、設備等点検・保守業務において、日常清掃業務責任者による遊離残留塩素測定が評価された。また、清掃等業務においては、汚れの侵入を抑制した提案などが評価された。

**Eグループ**は、設備等点検・保守業務において、洗浄技術の工夫によるフィルターの長寿命化の提案が評価された。また、清掃等業務においては、ガラスに光触媒コーティングを施した洗浄水や洗剤の使用量を削減する提案などが評価された。

給食業務及び日用品提供業務についての提案においては、**Eグループ**は、不測事態発生時の対応、保安上の重要性に鑑みた品物の例示などについての考え方が優れていると評価された。また、給食（公費・自費）の混在防止方策なども示されており、評価された。

**Aグループ**は、業務の的確な実施、品質の確保についての考え方が優れていると評価された。また、環境負荷低減や地元商店からの日用品調達による地元への配慮がなされているなど、本事業の目的が理解されているとして評価された。

**Dグループ**は、業務の重要性を理解し、注文締切時間の延長や時間外の随時対応といった積極的な提案などが評価された。

職員食堂運営業務についての提案においては、**Aグループ**は、不測の事態発生時の体制が確立されていること、設計段階からの参加による業務効率性の検討、省資源・省エネルギーへの配慮などが評価された。

**Dグループ**は、不測の事態発生時の体制が確立されていること、詳細な収支予測に基づく実施計画の提案などが評価された。

**Eグループ**は、厨房機器などへの衛生管理の徹底、冷凍食品を極力使用しないなど良質なサービス提供への配慮などが評価された。

## オ 事業計画に関する事項

事業計画全体の基本的な考え方においては、**Aグループ**は、民間収益施設（商業・オフィス棟）の一括譲渡後の事業スキームについて、安定的な事業遂行に資するものと評価された。また、保証金差額の留保などによる地代変動への対応、構成員による確実な用地返還などが、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。

**Dグループ**は、基金拋出の計画、警察施設事業における各業務受託企業へのリスク移転方策、前払地代・保証金差額の留保などによる確実な地代徴収について、安定的な事業遂行に資するものと評価された。また、解体準備金の徴収・保全及び保証金上乘せなどによる建物解体費の確保を含む用地返還方策などが、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。

**Eグループ**は、警察施設事業と民間収益事業の構成員による相互監視、民間収益施設の一括譲渡後の事業スキーム、一部地代の一括徴収・保全等による確実な地代徴収について、安定的な事業遂行に資するものと評価された。また、上乘せ地代の設定による地代変動への対応、賃貸住宅事業の市場価格変動への対応策などが、具体性のある優れた提案であると評価された。

事業実施体制においては、**Aグループ**は、事業者の経営体制のうちSPCの取締役会の役割について、安定的な事業遂行に資するものと評価された。また、保全緑地管理業務における関係者間の意思疎通を図る体制などが、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。

**Dグループ**は、複数の構成員で連帯保証する警察施設の維持管理・運営段階における業務実施体制、及び外部チェック体制について、安定的な事業遂行に資するものと評価された。また、プロジェクトマネジメントの体制などが、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。

**Eグループ**は、事業者の経営体制のうち取締役・監査役の派遣内容、及び外部チェック体制について、安定的な事業遂行に資するものと評価された。また、プロジェクトマネジメントの体制などが、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。

事業者の資金調達計画においては、**Aグループ**は、劣後ローンを含めた資本金規模の適切性、資金拋出者間での履行の確実性、警察施設の資金計画の健全性・安定性などが優れていると評価された。また、市場金利変動への対応性・確実性が、非常に優れていると評価された。

**Dグループ**は、資本金規模の適切性、資金拋出者間・金融機関による融資の確実性などが優れていると評価された。また、市場金利変動への対応性・確実性が優れていると評価された。

**Eグループ**は、劣後ローンによる拋出は評価されたが、事業規模に比べ資本金額が小さく、やや配慮に欠けるとされた。また、資金拋出者間での履行の確実性、

市場金利変動への対応性・確実性、グループの財務状況の提案などが優れていると評価された。

事業者の長期収支計画においては、**Aグループ**は、適切な評価指標、健全性を高める資金管理方法、PFI事業期間中の配当方針などが評価された。また、民間施設における収益力の確実性について、住宅販売価格の設定根拠が明確で解体費や投資利回りの記述などもあり、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。

**Dグループ**は、適切な評価指標、PFI事業期間中の配当方針、資金不足時に構成員が追加資金拠出等を行うという提案が評価された。また、民間収益事業における余剰金の設定、健全性を高める資金管理方法、金融機関によるSPCの経営監視などが優れていると評価された。

**Eグループ**は、適切な評価指標、PFI事業期間中の配当方針、民間施設における収益力の確実性、資金不足時に株主融資等を行うという提案などが評価された。資金管理方法、PFI事業期間終了後の配当方針については、一般的な記述であった。

リスク管理においては、**Eグループ**は、主要なリスクの把握、リスク分担の考え方として、特に警察施設の整備を優先させる考え方及び警察施設と民間施設の事業リスク分離についての考え方について、具体的で的確性が高いと評価された。また、事業者の責による定借契約解除時の、賃借人の地位を構成員による共同事業者に承継させる対応策について、円滑な事業継続に資するものと評価された。警察施設事業における構成員の信用力低下・破綻に対する対応策としてのバックアップ企業の確保、事業者の破綻防止及び破綻時の対応策は、個別の場合に応じた具体性が評価された。保険によるリスク対応策は、合理的で有効性が高いと評価された。

**Aグループ**は、事業者の責による定借契約解除時の、賃借人の地位を構成員2社が新たに設立するSPCに承継させる対応策について、円滑な事業継続に資するものと評価された。また、警察施設事業及び民間収益事業の両方における構成員の信用力低下・破綻に対する対応策について、具体的で有効性のある優れた提案であると評価された。保険によるリスク対応策は、合理的で有効性が高いと評価された。

**Dグループ**は、事業者の責による定借契約解除時の、賃借人の地位を構成員2社若しくは当該2社が新たに設立するSPCなどに承継させる対応策について、円滑な事業継続に資するものと評価された。また、事業者の破綻防止及び破綻時の対応策は、個別の場合に応じた具体性が評価された。保険によるリスク対応策は、合理的で有効性が高いと評価された。

## (2) 定量的審査

民間施設用地の借地料については下表のとおりで、最も高い月額借地料を提案した **Aグループ**に 10 点を付与し、他のグループについては落札者決定基準に基づく得点化方法により算出し、**Dグループ**に 9.05 点、**Eグループ**に 7.09 点を付与した。

	Aグループ	Dグループ	Eグループ
民間施設用地の 提案月額借地料	46,279,292 円	44,713,656 円	41,499,292 円

## 3 総評

神宮前一丁目民活再生プロジェクトは、治安対策の推進を図ることを目的とした警察施設の P F I 事業であると同時に、定期借地権方式及び一団地認定制度などを用いて都心に残された広大な所有地を有効活用し、P F I 事業の付帯事業として大規模な民間施設を警察施設と一体的に整備することにより東京の再生と地域の活性化を図ることを目的としたプロジェクトでもあった。このため、都民や民間事業者ばかりでなく、公有地の有効活用を図りたい地方公共団体などからも注目を集めてきたところである。

都においては、安定性や確実性を重視する警察施設の P F I 事業と、収益性やまちづくりの視点を重視する民間収益事業という、異なる特徴を有する事業を 1 事業者が一体的に実施するという難しさから、入札参加者が少数にとどまるのではないかと懸念していたところ、5 グループもの入札参加を得たことは大いに喜ばしいことである。

さらに、各グループの提案内容を見ると、いずれも、都において懸念された事業の難しさを民間ならではの斬新なアイデア・発想により克服し、非常に熟度の高い提案がなされている。また、原宿・表参道に代表される地域の特性を十分に理解したものとなっており、限られた期間内にこのような質の高い提案をまとめた各グループの力と熱意に大いに敬意を表したい。

しかしながら、当初の入札参加者 5 グループのうち、1 グループが入札時提出書類の不備で入札の無効、また、1 グループが基礎審査項目を満たしていなかったために不合格となったことは、非常に残念なことである。今後は、このようなことがないように防止策を講ずるようにしていただきたい。

審査委員会では、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に事業提案書の審査を行い、その結果、**Aグループ**が最高得点となった。入札価格においては、**Aグループ**を下回るグループもあったが、事業提案書の審査による得点を入札価格（現在価値ベース）で除して得た総合評価得点においても、**Aグループ**は他のグループを上回ることとなり、都は**Aグループ**を落札者と決定した。

今後、**Aグループ**により設立される事業者が都と事業契約を締結し、本事業を実施していくことになるが、審査において評価された具体的な提案内容については、確実

に実行されると理解している。その上で、本事業をさらに良いものとするため、Aグループ並びに設立される事業者においては、以下の諸点についても十分配慮していただけるよう、審査委員会として要望する。

- (1) 本事業における今までの経緯に配慮し、学校関係者や地元の理解を得つつ、円滑な工事進捗に留意すること。
- (2) 設計・建設計画において、次の事項を含め、具体的な設計作業の中での改善や工夫が求められることから、より質の高い施設づくりに向けて、柔軟で積極的な対応を講じること。（以下、例示）
  - ア 警察施設の留置場の配置等については、警視庁と事業者との間で十分協議した上で、警察業務がより一層機能的に行える仕様となるよう検討すること。
  - イ 民間施設における車両動線計画について、より一層の利便性向上を検討すること。
  - ウ 住宅施設のアプローチ等共用空間及び住戸計画について、立地にふさわしい施設となるよう、より一層の魅力向上について検討すること。
- (3) 今回の提案審査については、限られた提出書類の中で行ったものであり、業務要求水準の達成は、今後、都と事業者の協議等の過程で実現されていくものである。両者の真摯な姿勢と密なる連携により、本事業が円滑に遂行され、大規模な民間収益事業の付帯したPFI事業の模範的なプロジェクトとなることを期待する。

なお、PFI事業の付帯事業として大規模な民間収益事業を実施する場合においては、事業全体のフィージビリティや民間収益事業の実質的な事業主体の体力などを評価することが重要である。今後、公有地の有効活用を企画する地方公共団体などにおいては、それら进行评估する仕組みを構築されることを期待する。

平成 17 年 9 月 15 日

#### 神宮前都有地の有効活用事業審査委員会

- 委員長 山内 弘隆（一橋大学大学院商学研究科長）  
委員 根本 祐二（日本政策投資銀行地域企画部長）  
前田 博（弁護士：西村ときわ法律事務所）  
日端 康雄（慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科教授）  
小谷部育子（日本女子大学家政学部住居学科教授）  
泉本 和秀（東京都財務局財産運用部長）  
鹿倉 則彰（警視庁総務部参事官）