

### 事例 3

### 神宮前一丁目民活再生プロジェクト(警視庁原宿警察署改築)

#### 事業の概要

公共施設の管理		警視庁	 <p>神宮前1丁目プロジェクト全体鳥瞰</p>
施設全体概要	所在地	東京都渋谷区神宮前1-4-4	
	全体敷地面積	約 2.4ha	
	警察施設延床面積	約 26,700 m <sup>2</sup>	
	施設内容	原宿警察署 民間収益施設～ 商業・オフィス・住宅	
事業期間	警察施設:約 18年 設計・建設約 3年 維持管理・運営約 15年 (民間収益施設:約 50年)		 <p>施設外観</p>
施設の所有形態	BTO方式		
事業類型	警察施設:サービス購入型(一部独立採算型) 民間収益施設:独立採算型		
総事業費(警察施設)	約 57.2 億円(税込)		
選定事業者の業務内容	警察施設の設計・建設業務、維持管理、運営業務、一団地認定に関する業務、民間収益事業に関する業務		
経緯	実施方針公表	平成16年11月22日	
	特定事業選定	平成17年 2月22日	
	入札公告	平成17年 3月29日	
	落札者決定	平成17年 9月22日	
	契約締結	平成17年12月16日	
	供用開始	平成21年 4月 1日	
①都心における警察施設と民間収益施設の大型プロジェクト ②安心・安全、にぎわい創出、地域に調和したまちづくりへの取組み ③警察施設における特殊性への対応			
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心の緑豊かな希少な広大敷地における警察施設と定期借地による民間収益施設の大型プロジェクトである。</li> <li>■ 警察署としては初となるPFI事業であり、その施設の特異性とPFIの性能発注による民間ノウハウを活かした事業となっている。</li> <li>■ 治安の向上と地域のにぎわいに貢献し、留置施設の設置に関する住民の要望にも十分に配慮している。</li> </ul>			

## 1. 本事業の経緯・特徴

---

### (1) 都心の希少な未利用地を利用した再生プロジェクト

当該敷地は、大学跡地として緑豊かな住民に親しみのある都の未利用地であり、都が防災拠点整備のために購入していたものである。

老朽、狭あい化した原宿警察署及び单身待機宿舎を移転、改築し、治安対策推進の礎とするとともに、余剰地に商業・住居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を図ることを目的としている。

これにより、東京都（以下、「都」という）の主導のもと、都と警視庁による神宮前一丁目民活再生プロジェクト（以下、「本計画」という）が進められた。

### (2) 再整備計画

当該敷地が都有地であったことや、都の内部でPFI事業を推進する動きが始まったことから、本計画については、都の内部でプロジェクトチームが発足した。PFI導入段階においては都が中心となって事業を進め、警視庁からはプロジェクトチームに2名が参加している。

落札者決定までは東京都財務局及び警視庁が主体となり、落札者決定後は警視庁が主導でモニタリングを行っている。

### (3) 民間収益施設のPFI事業への効果的な導入

当初から警察署以外の余剰地活用（商業施設、住宅）を、民活手法を用いて行う構想があったが、より一体的な整備のメリットを求めて、民間収益施設をPFIの附帯事業とした。警察施設と民間収益施設では事業スキームが異なるが、統一的に整備するため、民間収益施設のデザインや配置も提案評価の対象としている。

当初は警察施設と民間収益施設の合築のプランも検討されたが、警察施設と商業・住宅施設とでは求められる性能水準が異なることなどから、これら施設を切り離したプランとしている。

### (4) 民間収益事業への配慮

都心の希少な広敷地と商業の一等地というポテンシャルに加え、民間収益施設の事業内容については高い自由度を持たせており、民間収益事業として魅力的なものとなっている。更に、警察施設と民間収益施設を一団地認定としたことによる容積率の増加など、民間収益施設にも、一体的に事業化したことによるメリットがあったと考えている。

また、事業者の資金負担を考え、設計及び建設費用の95%を一時払いとし、建設年度ごとの出来形により、設計及び建設費用を支払うスキームとした。

#### (5) 警察施設における特殊性に対応した業務要求水準の工夫

本計画は、業務要求水準書による性能発注を基本としたが、警察施設という特殊性により、仕様発注とせざるを得ない部分があり、また、守秘義務を課す必要があったことから、当該部分は要求水準書の別冊を作成し、応募者に対して貸与するものとした。

また、施設設計における特殊性に対応できるよう、参加資格要件では設計者に警察施設を設計した実績を求めたほか、理解を深めるため、質疑回答を3回実施している。

## 2. PFI手法を採用したことの評価

---

### (1) 地域の治安改善への配慮

旧原宿署は、代々木の奥まった場所にあっただうえ、竹下通りには表参道ヒルズ脇に交番が1箇所しかなかった。本計画の実施により、原宿署が住民にとって身近な存在となり、周辺住民からは、治安が向上したという話が聞かれる。

### (2) 地域住民への配慮

住民からは、警察署が整備されることは治安の改善への期待から賛成するものの、都内の留置施設不足を解消するための大規模な留置施設の整備が含まれていることについて反発があったため、業務要求水準において、外観からは留置施設があるとは分からないような配慮をした。

併せて、かねてから住民要望のあったバイク駐輪場を整備したほか、既存の緑地をオープンスペースとして保全・整備したうえ、非常通報装置付きの外灯を設けることで防犯モデルの確立を目指すなど、地域環境に配慮した整備を行った。

### (3) 財政支出の削減

当時の従来手法（一般競争入札）による警察署の新築工事の落札率は80～90%程度であったこともあるが、PFI手法の導入によって、従来方式における公共施設の財政支出に比べ、44.3%という高いVFM（コスト削減効果）が発揮された。

### 3. 事業者選定後の状況等

---

#### (1) 警察施設への民間ノウハウの活用

計画地全体におけるボリュームを考えると、緑地を活かして必要な施設を配置するには敷地が狭く、必要最小限の施設しか盛り込めないことが当初懸念されたが、事業者提案により警察署としての面積を十分確保できたうえ、なお民間収益施設を確保することができた。この結果、原宿警察署は日本の警察施設で一番高層の施設となった。

警察施設は施設特有の要求事項が多く、民間の創意工夫を発揮できる点が少ないため、通常のPFIにはなじまないところがあると考えられていたが、事業者提案による建物は警察施設というイメージはなく、警視庁の警察施設として初の免震構造、太陽光パネル、壁面緑化が採用されるなど、民間のノウハウがふんだんに活用されている。

#### (2) 民間事業者による警察施設の維持管理への取り組み

PFI事業として警察施設の維持管理業務を行うことは初であり、運用開始前に事業者提案による計画書に準じて作成された維持管理計画が、従来から行っている警察署の維持管理業務に適合しているかの確認作業に労力を割いたものの、維持管理業務の開始後は、効果的に活用されている。

実際のところ、他の警察署よりも当警察署の方が1年あたりの維持管理費は高くなっているが、日常の巡回点検やサービスセンターによる設備機器の24時間遠隔監視体制が導入されるなど、他の警察署では実施していない業務が効果的に機能しており、維持管理の質は高くなっている。

#### (3) モニタリングの状況等

警視庁は、事業者に対し、運用開始前に維持管理・運營業務仕様書、当該事業年度の開始前に年間維持管理・運營業務計画書の提出を求めたほか、定期モニタリングとして事業者からの月次報告書により実施内容を確認している。