
公的不動産の活用事例及び課題の整理について ～デベロッパーの視点から～

平成27年3月11日



三井不動産株式会社

不動産ソリューションサービス本部 公共法人室
室長 財間 俊治

「PPP／PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」平成25年6月6日から抜粋

『財政状況が厳しさを増す中、かつて経済成長を支えたインフラの老朽化対策や大規模災害に備える防災・減災対策が課題となっており、真に必要な社会資本の整備・維持更新と財政健全化を両立させるために、民間の資金・ノウハウを最大限活用することは急務である。そのためには、官と民が適切に連携することにより最適な公共サービスの提供を実現するという、PPP／PFIの本来の趣旨に立ち返り、できるだけ税財源に頼ることなく、かつ、民間にとっても魅力的な事業を推進することにより、民間投資を喚起し、必要なインフラ整備・更新と地域の活性化、経済成長につなげていくことが必要である。』

“官と民の適切な連携”、“民間にとって魅力的な事業”のためには、どういった点に民間にとっての“ポジティブ要因・ネガティブ要因”があるのかを官と民が共有することが重要かと思います。

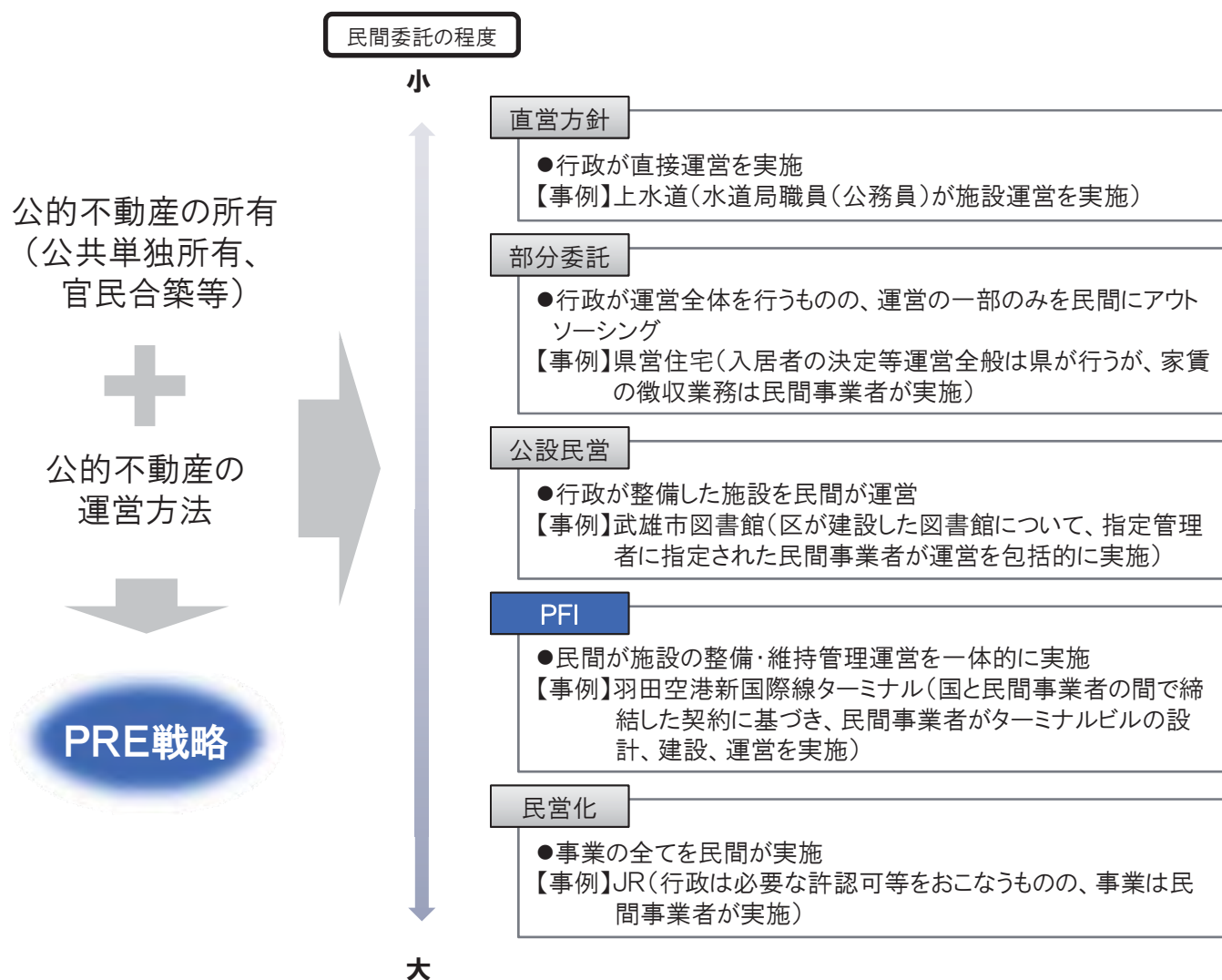
本資料は、弊社の過去の経験の中から、PPP／PFI事業として『取り組みやすい事例』と『取り組むことが難しい事例』のご紹介を中心に作成しました。あくまで、一民間デベロッパーに属する個人的な見解を示した資料であることをご了解ください。

目次

I. PFIとは	P.3
II. 背景	P.9
III. デベロッパーから見るポジティブ事例	
神宮前一丁目プロジェクト	P. 16
南青山一丁目団地建替えプロジェクト	P. 19
渋谷区区役所・公会堂建替え事業	P. 21
IV. デベロッパーから見るネガティブ事例	
A事例：定期借地契約書	P. 26
B事例：小学校跡地	P. 27
C事例：学生寮	P. 28
その他事例	P. 29
V. まとめ	P. 30
用語説明	P. 32

I . PFIとは

I . PFIとは



PPP

- 官民連携のスキームは、幅広くPPP (Public Private Partnership)と称される。
- 法律上の制度としては、PFIのほか、市場化テストや指定管理者も含まれる。

※市場化テスト…「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」に基づき、一定の公共サービスについて、官民競争入札又は民間競争入札に付する制度

※指定管理者制度…「地方自治法」に基づき、公の施設の管理を地方公共団体が指定する法人に代行させる制度

I . PFIとは

- 公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法。
- 「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」(PFI法)に基づき実施。



民間の資金、ノウハウ等の活用により、公共施設等の整備等にかかるコストの縮減。

国・地方とも財政状況の厳しい中で、真に必要な社会資本整備を公的資金のみでなく、民間の資金やノウハウを活用することにより効率的に進め、経済活性化及び経済成長を実現。

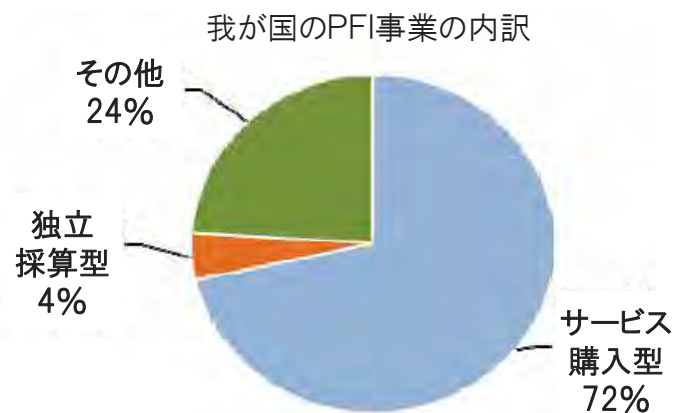
PFIの事業スキームの例



I . PFIとは ―PFIの事業類型―

事業費の回収方法による分類

我が国における従来の PFI 事業の特徴として、「サービス購入型」が大多数を占めてきたことが挙げられる。「サービス購入型」とは、民間事業者が自ら調達した資金で公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行い、自治体等が、そのサービスに対して対価（サービス購入料）を支払うPFI の一類型であり、実態的な事業リスクを公共側が負う点が特徴である。



I . PFIとは —PFIの事業類型—

施設の所有形態による分類

BTO方式 (Build-Transfer-Operate方式)

設計・建設時



選定事業者が施設を設計・建設し、
完工後に公共部門に譲渡

運営・維持管理時



選定事業者が運営し、公共サービス
を提供

事業終了時



選定事業者の運営期間終了施設
の所有権に変化なし

BOT方式 (Build-Operate-Transfer方式)

設計・建設時



選定事業者が施設を設計・建設

運営・維持管理時



選定事業者が施設を所有したまま、
公共サービスを提供

事業終了時



事業終了後、
施設を公共部門に譲渡

BOO方式 (Build-Own-Operate方式)

選定事業者が対象施設を設計・建設し、これを所有したまま維持管理及び運営を行い、事業終了時に、選定事業者が対象施設を解体・撤去する事業方式

RO方式 (Rehabilitate-Operate方式)

選定事業者が対象施設を改修した後、その施設の維持管理及び運営を行う事業方式

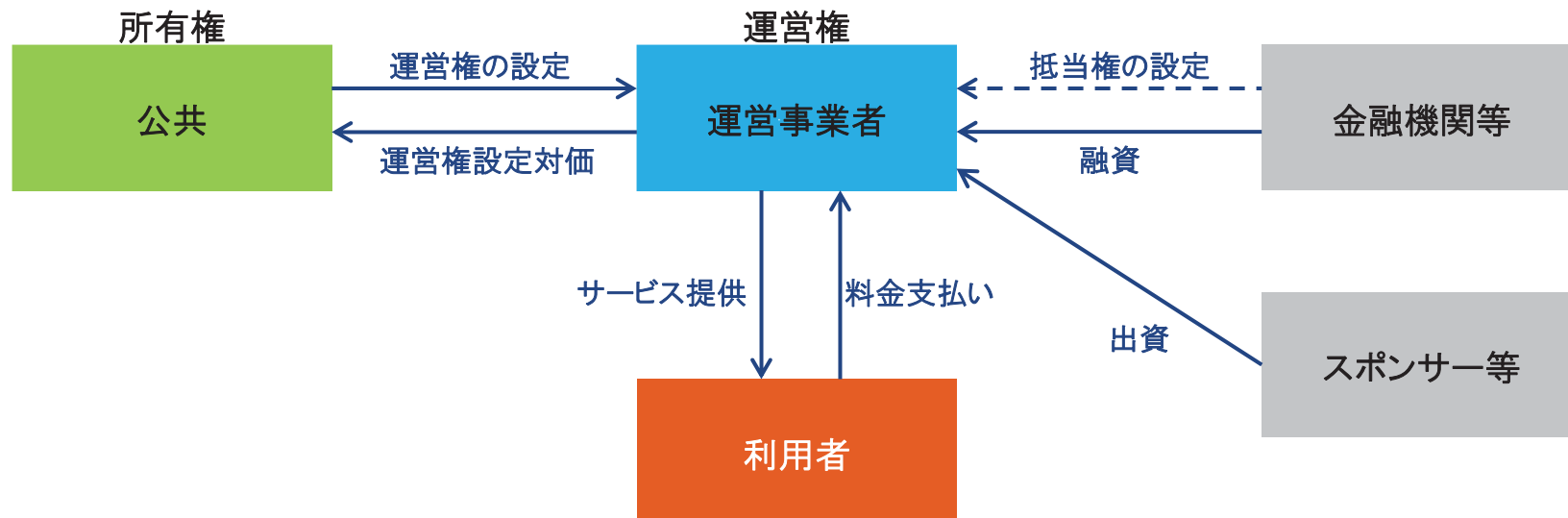
(※民間資金等活用事業推進機構HPを基に作成)

I . PFIとは ―PFIの事業類型―

コンセッション方式 PFI

前述の「サービス購入型」に代わり、我が国の PFI で今後の発展が期待されているものが、コンセッション方式を利用したPFI(「コンセッション方式PFI」)である。

コンセッション方式とは、民間事業者に対して、公共施設等の所有権は移転せず、その運営権だけを長期間にわたって付与するものである。民間にとっては、運営の自由度が高い分、そのノウハウを活用しやすく、一方の公共側も、施設の所有権を保持することで、一定のコントロールを利かせる等のメリットがある。

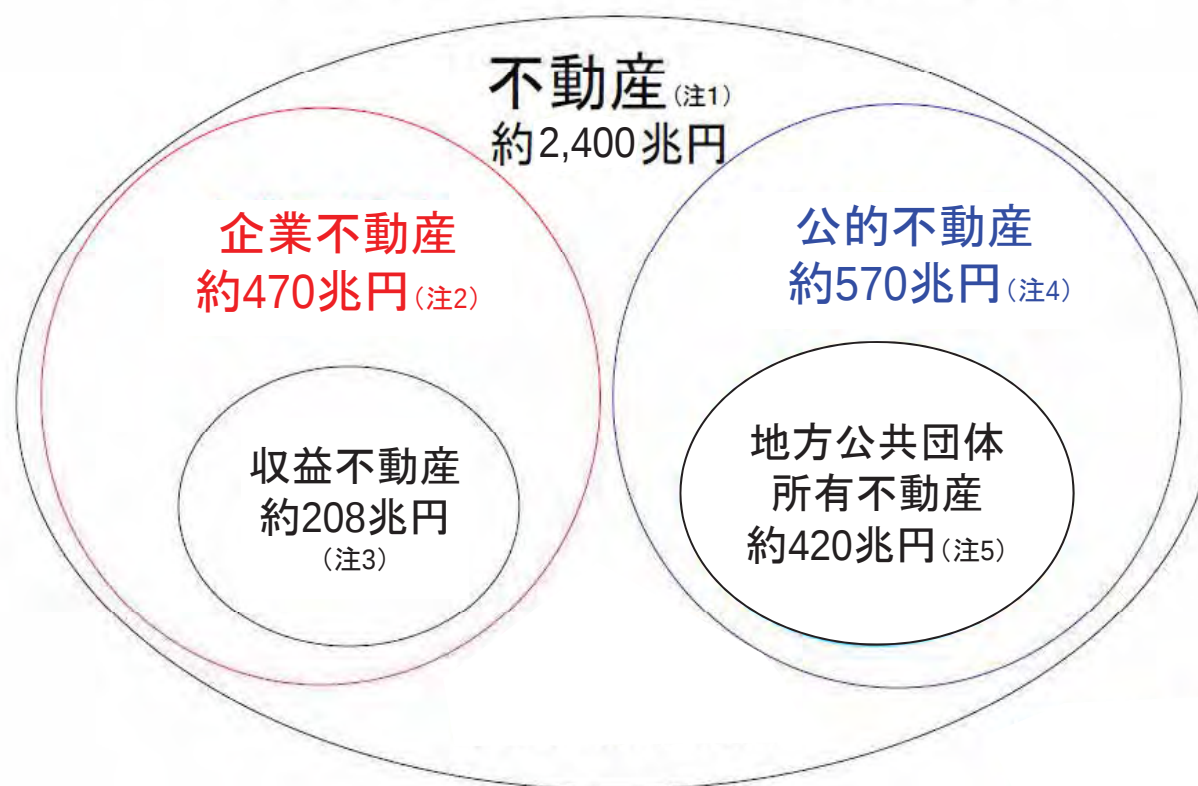


(出所:「神戸市公民連携アドバイザー業務報告書」平成26年3月)

II. 背景

Ⅱ. 背景

◆我が国の企業・公的不動産の資産規模



(注1) 国民経済計算(平成24年度確報)

(注2) 土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS" A Bird's eye View of Global Estate Markets:2015 update"(円換算)

(注4) 固定資産及び土地の総額(平成24年末時点)

(注5) 地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成24年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

出所: 国土交通省

Ⅱ．背景

◆公的不動産が抱える共通課題

公的不動産の種類は用途や所有者によって様々であるが、全般的に共通する課題を列挙すると、主に以下の通りである。

①厳しい財政事情と維持管理コストの増大

国及び地方自治体の財政状況は近年ますます悪化しており、歳出削減を通じた財政運営の効率化が求められている。その一方で、戦後の経済成長にあわせて取得・整備を進めてきた公共施設の多くが老朽化しており、維持管理や改修に係るコストの増大が厳しい財政事情をさらに悪化させる要因となっている。

②社会情勢の変化等による稼働率の低下

21世紀に入って我が国では人口減少と少子高齢化が進み、特に地方において顕著な傾向が見られる。このため、地方を中心に公営住宅や教育文化施設などの需要減少が進み、稼働率の低下が今後大きな問題となる可能性がある。一方で、高齢者福祉などの公共サービスの需要増加へどのように対応していくかが課題である。また、今後は市町村合併の進展に伴って公共施設の統廃合が進んでいくことから、廃止した公共施設とその敷地をどのように活用するかが課題と言える。

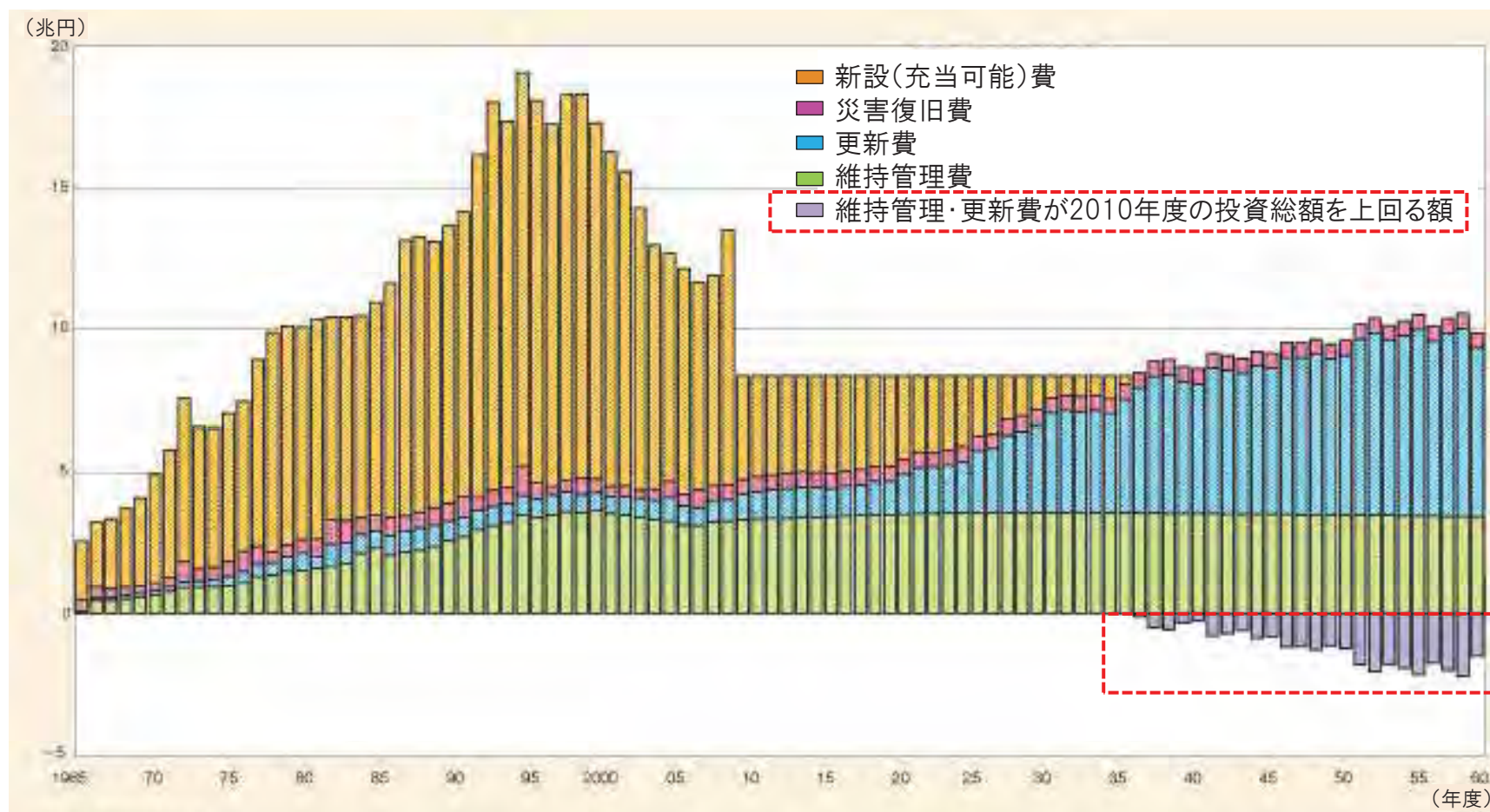
③行政組織のスリム化に伴う人材の不足

国や地方自治体の厳しい財政事情を背景に行政組織のスリム化が求められ、公務員の定数削減が進んでいることから、公共施設の管理運営に十分な人員を割り当てることが困難となっている。加えて、いわゆる「団塊の世代」の大量退職により、これまで公共施設の管理運営を担ってきたベテラン職員の不足が懸念される。限られた人材を有効に活用して、公共施設を効率的に管理していくことが求められる。

出所：日本土地建物グループHPより抜粋

Ⅱ. 背景

下記図は、国土交通省所管の社会資本(道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸)を対象に、過去の投資実績等を基に今後の維持管理・更新費(災害復旧費を含む。以下同じ。)を推計したものである。今後の投資総額の伸びが2010年度以降対前年度比±0%で、維持管理・更新に従来どおりの費用の支出を継続すると仮定すると、2037年度には維持管理・更新費が投資総額を上回る。2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費(約190兆円)のうち、約30兆円(全体必要額の約16%)の更新ができないと試算している。

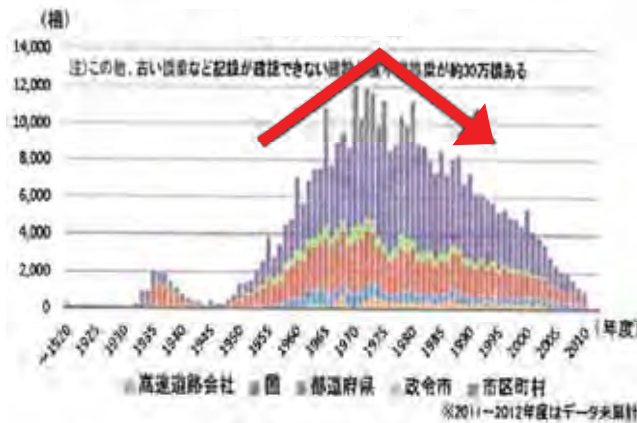


Ⅱ. 背景

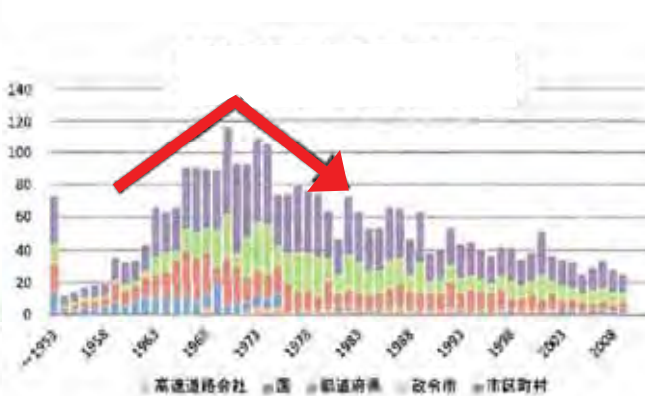
◆ 公共施設・インフラ老朽化の実態

日本のインフラは1970年代前後に集中して建設され、老朽化が進んでいる。いずれは建て替え(更新)が必要でそのピークは2020年代以降。

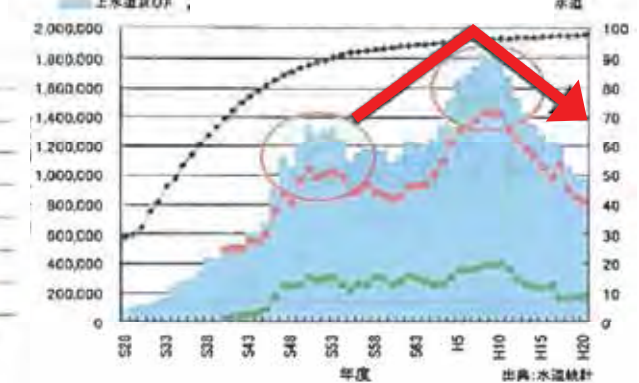
橋の建設実績



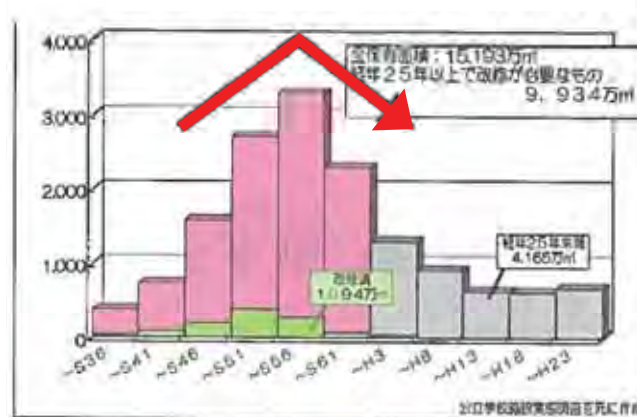
道路建設実績



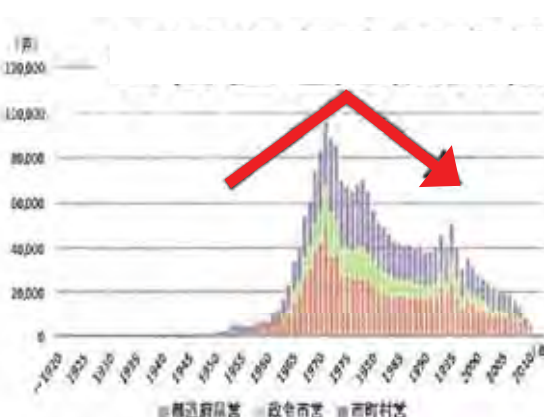
水道投資実績



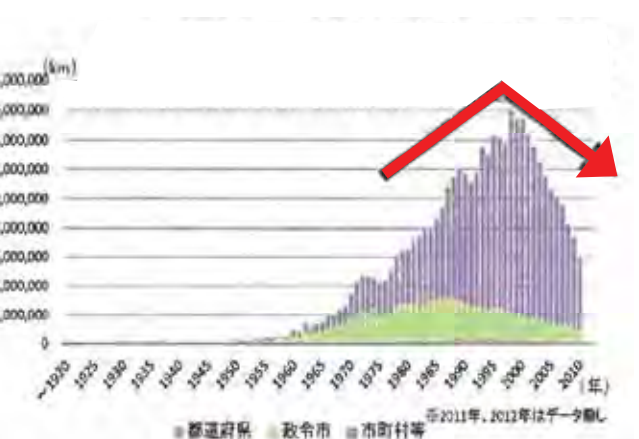
学校施設の建設実績



公営住宅建設実績

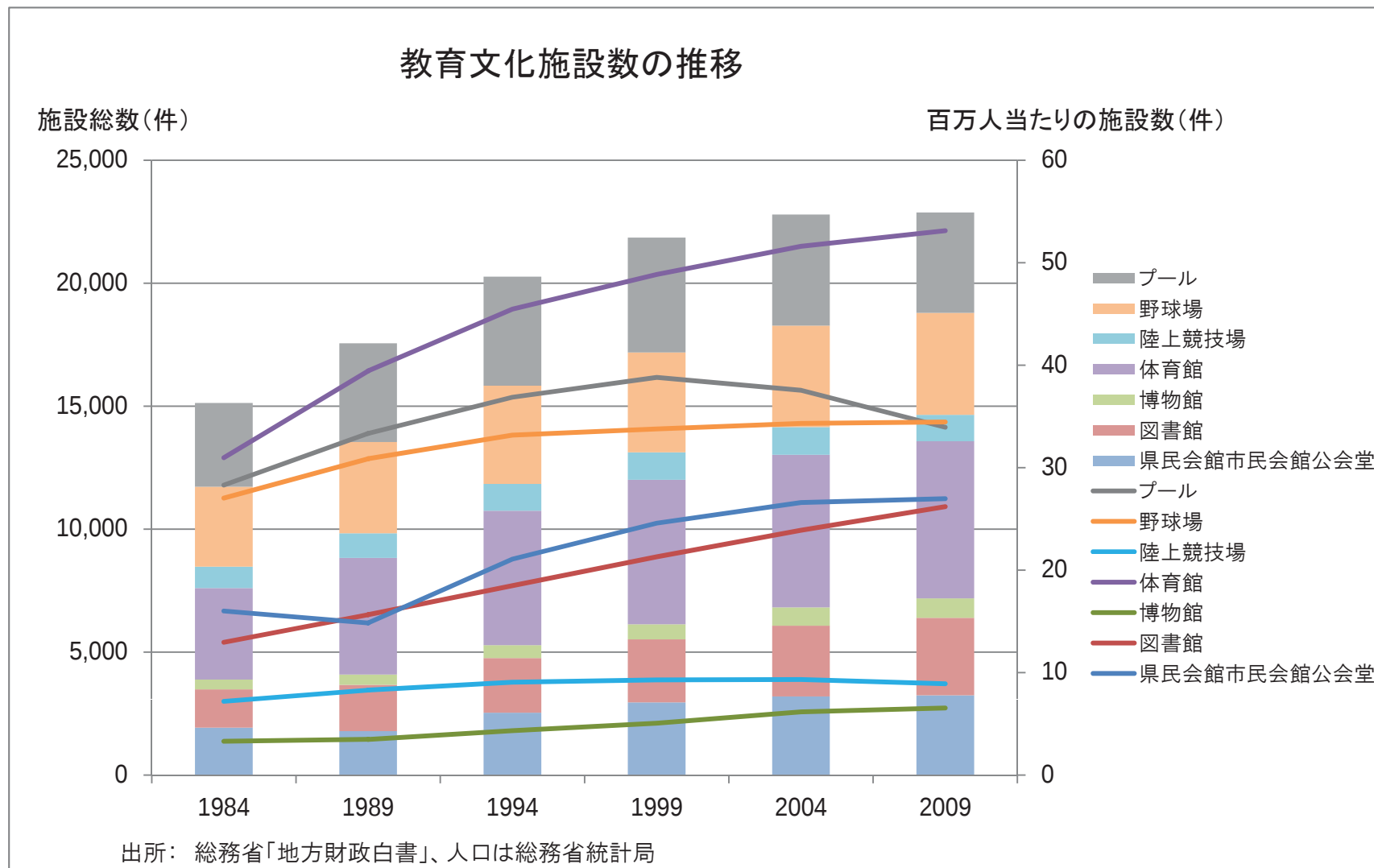


下水道(管)建設実績



Ⅱ. 背景

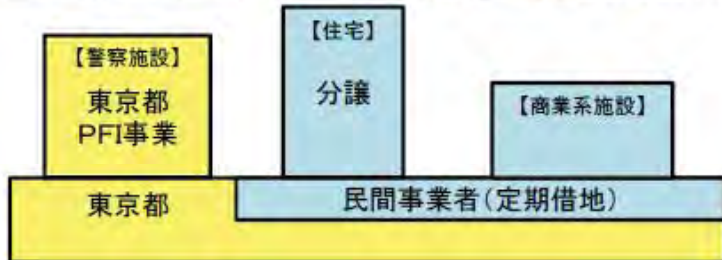
◆公共施設の増大



Ⅲ. ポジティブ事例

Ⅲ. まちづくりを意識した総合評価

神宮前一丁目プロジェクト

発注者	東京都	施設概観・権利関係模式図	
施設概要	警察施設(警察署及び単身待機宿舎) 民間施設(住宅、オフィス、商業施設)	 	
事業内容	警察施設及び民間収益施設の設計、 建設、維持管理・運營業務 等		
事業期間	警察施設:約18年 民間施設:約50年		
VFM	約8.8%(特定事業選定時)		
契約金額	約57.2億円(税込)		
実施方針公表	平成16年11月22日		
特徴	・警察施設と民間収益施設を一団地認定したことによる容積率の増加。 ・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を発揮。 ・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に馴染まないところがあると考えられていたが、本事業では、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、民間のノウハウをふんだんに活用。 【収益施設】 ・事業者の提案により商業機能、居住機能など多様な機能を導入した複合的な施設の整備・運営。 ・定期借地:住宅、オフィス、商業施設		

出所:「PPP/PFI事業事例集」内閣府

Ⅲ. まちづくりを意識した総合評価

神宮前一丁目プロジェクト

◆事業目的

「安全・安心なまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」「地域に調和したまちづくり」

(入札説明書から)

◆ポイント

安定性や確実性を重視する警察施設のPFI事業
収益性やまちづくりの視点を重視する民間収益事業

(審査委員会審査講評から)

◆総合評価

総合評価点の最も高いグループを選定

【計算式】

$$\text{総合評価点} = \frac{\text{基礎項目審査点(30点)} + \text{加点項目審査点(70点)}}{\text{入札金額(警察施設コスト(建設・設計・維持管理))}}$$

◇基礎項目審査点
(30点)

基礎審査項目を全て充足している場合、基礎点30点付与
(基礎審査項目を1つでも満たさない場合は失格)

◇加点項目審査点
(70点)

審査項目			配点	
定性項目	本事業用地全体に関する事項	整備・まちづくり	17点	19点
		管理	2点	
	警察施設に関する事項	設計・建設	24点	30点
		維持管理・運営	6点	
	事業計画(スキーム・資金)			11点
定量項目	民間収益施設用地の借地料		10点	
合計			70点	

※借地料配点(民間用地)

基準(最低)借地料6,413円/月・坪(都への差入れ保証金は地代30ヶ月分)

最高借地料提案者を10点(満点)、基準借地料提案者を0点として、比例配点

◇入札予定金額

警察施設の設計・建設経費	8,947,163千円
警察施設の維持管理経費	1,041,405千円
総額	9,988,568千円

Ⅲ. まちづくりを意識した総合評価 神宮前一丁目プロジェクト

1) 入札結果(総合評価得点)

グループ名	提案審査得点 X	入札価格(円) Y	総合評価得点 X/Y	落札者
東電不・三井不・竹中 グループ(東電不代表)	83.25	5,236,692,236	158.97	○
Plan-T(東建代表)	71.55	4,614,195,196	155.06	
NEO原宿まちづくり プロジェクトチーム (清水代表)	70.34	5,700,915,269	123.38	

※ 大林組グループ(大林組代表)は入札時提出書類不備にて無効

※ アーバンフォレストパーク(鹿島代表)は基礎審査項目(事業計画)未充足で不合格

2) 提案審査得点

①民間収益用地の借地料

	提案借地料			得点
	月額	年間	基準比	
東電不・三井不・竹中 グループ(東電不代表)	46,279,292円	555,351,504円	1.55倍	10.00点
Plan-T(東建代表)	44,713,656円	536,563,872円	1.50倍	9.05点
NEO原宿まちづくり プロジェクトチーム (清水代表)	41,499,292円	497,991,504円	1.39倍	7.09点

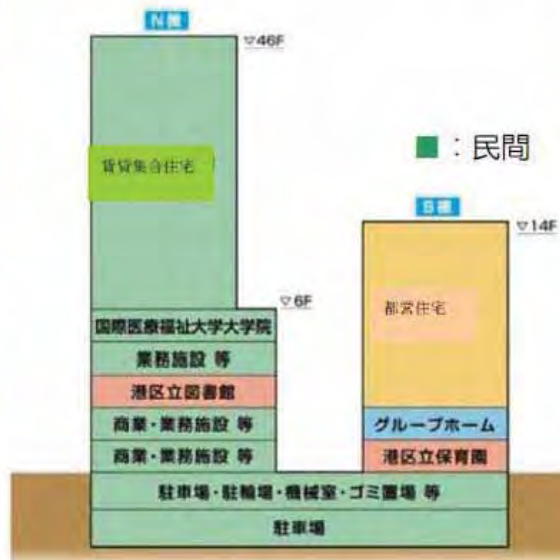
Ⅲ. 流動性が認められた事例 南青山一丁目団地建替えプロジェクト

◆ 都有地を活用した複合施設整備にあたり、民間が取得する不動産の流動化を認めた事例（東京都）

- ・ 都有地を民間事業者へ定期借地（事業期間70年間）し、都営住宅、公益施設、及び民間施設等からなる複合施設を一体的に整備・運営
- ・ P F Iで民間事業者等が取得した不動産については、第三者への譲渡が認められていないケースが多いが、民間事業者が取得した不動産は、5年経過した以降は信託会社等への譲渡（信託）を認めることとした。



南青山一丁目団地建替プロジェクト（H19年完成）



出典：土地総合情報ライブラリー

出所：「まちづくりと公的不動産」国土交通省

募集要項＜抜粋＞

5 民間施設及び定期借地権の譲渡等

- (1) 事業者は、事業運営開始から5年を経過したときは、都の承諾を得て、第三者に民間施設及び定期借地権(事業者の有する準共有持分。次の(2)～(4)も同じ。)を譲渡することができる。ただし、定期借地権を分割して譲渡すること、民間施設の所有権と定期借地権を分離して譲渡すること又は保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。
- (2) 事業者は、民間施設及び定期借地権を第三者譲渡する場合には、当該時点において都と事業者間に別段の合意がなされない限り基本協定及び定期借地契約等の契約上の地位を当該第三者(以下「定期借地権譲受人」という。)に承継させるとともに、基本協定及び定期借地契約等の内容を承認する旨の確認書を定期借地権譲受人より受領して都に提出するものとする。
- (3) 事業者が、事業運営開始から5年を経過した時に民間施設及び定期借地権の譲渡の承諾を求めた場合、都は合理的事由があると認めた場合にはこれを承諾する。
- (4) 都が民間施設及び定期借地権の譲渡を承諾した場合、事業者は都に対する保証金返還請求権を定期借地権譲受人に譲渡し、都は承諾するものとする。

7 特別目的会社

- (5) 特別目的会社の株式は、事業運営開始から5年間は譲渡できないものとする。ただし、事業運営開始後5年以内であっても、資格要件を満たす構成員として申請した者の合計持株の比率が50%を超えることを条件にして、都の事前承諾を得た場合は譲渡できるものとする。
事業運営開始後5年間が経過した場合は、都との事前承諾を得た場合は譲渡できるものとする。

渋谷区 区役所・公会堂建替え事業

[illegible]

★上記のニュースは新聞折り込み、誌の解説、誌内の広聴スタンド、郵便局などで配布しています。

平成26年(2014年) 11月 日

し ゃ や 区 ニ ュ ー ス

(2)

建替えに至る経緯と今後の予定

建替えに至る経緯

- 平成23年 3月▶東日本大震災発生
- 平成24年 6月▶現庁舎の耐震診断結果を再度実施
- 11月▶区議会に耐震診断結果(6棟車小棟:0.23)と耐震補強案(5案)の概要を報告
- 12月▶耐震補強に加えて建替えによる耐震化の検討のため新庁舎等の整備について事業者から提案を公募
- 平成25年 5月▶庁舎の耐震化について検討するため区議会に庁舎問題特別委員会を設置
- 9月▶区議会「渋谷区総合庁舎の建替えを求める決議」
- 12月▶区議会や外部専門家の提言を踏まえ優先文法事業者を選定

選定事業者

 - ・三井不動産株式会社(代表企業)
 - ・三井不動産レジデンシャル株式会社
 - ・株式会社日本設計
- 平成26年 3月▶区議会の議決を経て区と選定事業者が「新総合庁舎等整備事業に関する基本協定」を締結
- 4月▶新庁舎・新公会堂の設計に着手
- 11月▶「渋谷区新庁舎及び新公会堂整備計画(案)」作成と発注募集開始

今後の予定

平成26年度		平成27～30年度	
募集準備開始	説明会	募集準備切	設計終了
		新庁舎等竣工 仮設庁舎へ移転	
			新庁舎へ移転 新庁舎等竣工



今回の庁舎建替えの事業手法

今回の事業手法は、公募により選定された事業者が、現庁舎・現公会堂の敷地の一部に、70年の定期借地権設定による対価を得て、新庁舎・新公会堂を整備するものです。
このことによって区の庁舎建築費の負担をゼロとします。
事業者は、定期借地敷地に分譲マンションを建設・分譲し、定期借地期間終了後、区に土地を更地返還します。

現庁舎・現公会堂の敷地面積⇒12,418㎡
うち定期借地敷地面積⇒4,565㎡

事業方式

新公会堂 新庁舎 西側分譲マンション

土地所有者：渋谷区

定期借地権：事業者

The site plan shows the layout of the new buildings and surrounding green spaces. The architectural renderings show the exterior design of the new city hall and public hall, featuring a modern, glass-clad structure.

★区民サービスセンター(渋谷区カピラエビル)は、窓口を月～金曜日11:00～19:00、土曜日9:00～12:00公開します。※11月24日は休業

募集要項＜抜粋＞

◆募集内容

新総合庁舎及び新公会堂（以下「新総合庁舎等」という。）の事業手法等について提案を募集する。また、民間活力事業による施設の整備内容についても、提案に含めるものとする。

◆新総合庁舎等の整備に当たっての考え方

新総合庁舎等の整備に当たっては、工期が短く、区の財政負担が最小限であること。

渋谷区の期待＝事業全体の構築

対象敷地

既存敷地

小学校敷地

開発手法

連坦設計

総合設計

配棟計画

複合一棟

単独複数棟

Ⅲ. 民間のノウハウを最大限に引き出す自由提案

渋谷区 区役所・公会堂建替え事業

(2014年1月8日付日経BP社ケンブリッジ記事から抜粋し作成)

◆渋谷区庁舎等提案 事業者間比較

現在の建物配置図



■事業者Aの提案

小学校の余剰容積を移転するなどして、46階建てのマンションを建設する計画。しかし、高層のマンションを敷地南側の小学校寄りに配置したことが、減点の一因となった。



項目	提案内容	評価
周辺への配慮	・住宅棟が46階と比較的高い ・神南小学校の余剰容積を利用 ・神南分庁舎と校庭の土地を付与 ・神南小学校側に高層棟を配置	△
街並みとの調和	・公園通り側に区民ホールへのアプローチがない ・一般車再動線を敷地東側の1カ所に計画 ・公会堂の敷出入車再動線を敷地北側に計画	△
まちづくり計画への適合	・適合	○
環境変化に対する柔軟性	・民間建物を別棟配置 ・公会堂棟の1階に庁舎機能あり	○

■事業者Bの提案

敷地北側に33階建てのマンションを建設する計画。歩行者の通行量が多い公園通り側にアプローチを設けることなどで、高評価を得た。しかし、区の財政負担が生じることや新庁舎の工期が39カ月と比較的長いことが、減点要因となった。



項目	提案内容	評価
周辺への配慮	・住宅棟が33階と比較的低く抑えている ・神南分庁舎と校庭の土地を付与 ・公園通り側に開放的なエントランスホールを配置 ・公園通りに公会堂の壁が並んでいる ・一般車再動線を敷地東側と西側の2カ所に計画 ・公会堂の敷出入車再動線を敷地西側に計画	◎
まちづくり計画への適合	・適合	○
環境変化に対する柔軟性	・民間建物を別棟配置 ・公会堂棟の1階に庁舎・区議会機能あり	○

■事業者Cの提案

優先交渉権を獲得した。マンションを37階建てと比較的低く抑えるほか、容積移転や土地の付け替えをすることなく、現在の庁舎と公会堂の敷地だけで実現できる計画が評価された。庁舎と公会堂、マンションを3棟に分けて配置する計画も、「将来の環境変化に対する柔軟性がある」と評価された。



項目	提案内容	評価
周辺への配慮	・住宅棟が37階と比較的低く抑えている ・現庁舎の敷地に建て計画実現	◎
街並みとの調和	・公園通り側に開放的なエントランスホールを配置 ・公園通りに公会堂の壁が並んでいる ・一般車再動線を敷地東側と西側の2カ所に計画 ・公会堂の敷出入車再動線を敷地東側に計画	◎
まちづくり計画への適合	・適合	○
環境変化に対する柔軟性	・庁舎・公会堂・民間建物を別棟配置	◎

■事業者Dの提案

次点となった。敷地北側に49階建てのマンションを建設する計画。公園通り側にゆとりのある区民ホールを設ける点が評価された。しかし、計画の実現には地区計画で定めた位置指定道路を一部変更しなければならず、減点要因となった。



項目	提案内容	評価
周辺への配慮	・住宅棟が49階と比較的高い ・神南小学校の余剰容積を利用 ・神南分庁舎と校庭の土地を付与	○
街並みとの調和	・公園通り側にゆとりある区民ホールを配置 ・一般車再動線を敷地西側の1カ所に計画 ・公会堂の敷出入車再動線を敷地西側に計画	◎
まちづくり計画への適合	・地区計画の都市計画変更が必要	△
環境変化に対する柔軟性	・民間建物を別棟配置 ・公会堂棟の1階に庁舎機能あり	○

■事業者Eの提案

庁舎と公会堂、住宅、商業施設を組み合わせた50階建ての超高層複合ビル1棟を建設する計画。5者の提案の中で最も高いビルをつくる。公園通り側に商業施設を設ける点などが評価された反面、官民の施設を1棟にまとめることで、将来の環境変化に対する柔軟性が乏しいと評価された。工期が46カ月と最も長いことも減点要因となった。



項目	提案内容	評価
周辺への配慮	・建物が高層と最も高い ・神南小学校と神南分庁舎の余剰容積を利用 ・官民施設を1棟に集約して配置	△
街並みとの調和	・公園通り側に開放的なエントランスホールを配置 ・公園通りに商業施設を配置 ・一般車再動線を敷地北側と東側の2カ所に計画 ・公会堂の敷出入車再動線を敷地西側に計画	◎
まちづくり計画への適合	・適合	○
環境変化に対する柔軟性	・庁舎・公会堂・民間建物を複合施設として配置	△

事業者	庁舎	公会堂	民間建物	民間建物の高さ	民間建物の用途	民間建物の階数
A	29カ月	32カ月	42カ月	37m	公会堂・庁舎・民間建物	49階
B	39カ月	41カ月	37カ月	37m	公会堂・庁舎・民間建物	33階
C	27カ月	28カ月	42カ月	37m	庁舎・公会堂・民間建物	37階
D	39カ月	38カ月	42カ月	37m	庁舎・公会堂・民間建物	49階
E	46カ月	46カ月	46カ月	37m	庁舎・公会堂・住宅・商業施設	50階

5者の提案内容の比較。渋谷区は優先交渉権者として、事業者Cを選んだ。時点は事業者D。事業者Eの提案は、庁舎と公会堂、住宅、商業施設を組み合わせた50階建ての超高層複合ビル1棟を建設するというもの。いずれも仮庁舎の建設費と移転費は区が負担する。

区が優先交渉権者として選定したのは、右表の事業者Cだ。区の財政負担がゼロであるうえ、庁舎の工期が27カ月と最も短い。庁舎と公会堂、マンションをそれぞれ別棟として配置する点も、「将来の環境変化に対して柔軟性が高い」と評価した。

区役所の庁舎とマンションを一体の建物として建設中の東京都豊島区のような事例もある。渋谷区が今回、民間から募集した中にも、業者Eのように庁舎と公会堂、住宅、商業施設を組み合わせた超高層複合ビルをつくる提案があった。

しかし、渋谷区は将来の建て替えなどを巡って、官民が「運命共同体」になってしまうと懸念。「定期借地権を設定して、区として70年後の選択肢の自由度を高めた」と説明している。

◆コスト上昇への対応

東京都渋谷区が官民連携で計画している新総合区庁舎と渋谷公会堂の建て替え事業で、建設コスト高騰への対応策として、民間事業者が建設する高層マンションを見直す方向で検討していることが分かった。10月31日に開いた区議会庁舎問題特別委員会が、区が明らかにした。人件費や資材の高騰、社会保険加入の義務化による労務単価の上昇、東日本大震災の復興需要

三井不動産が優先交渉権

総合庁舎・公会堂建替え

渋谷区

や東京五輪開催に伴う関連投資などから建築費は今後も上昇するとの見方から、民間業者の負担増加分を賄えるようにする考え。住宅棟の容積率を割り増し方向でいるため、当初の民間提案よりもマンションの高さが高くなり、戸数増も見込まれる。

同事業全体のスキームは、区が対象地の一部を住宅棟建設用地として民間企業に貸し出し、庁舎と公会堂の建設費と説明。建設コスト高騰への

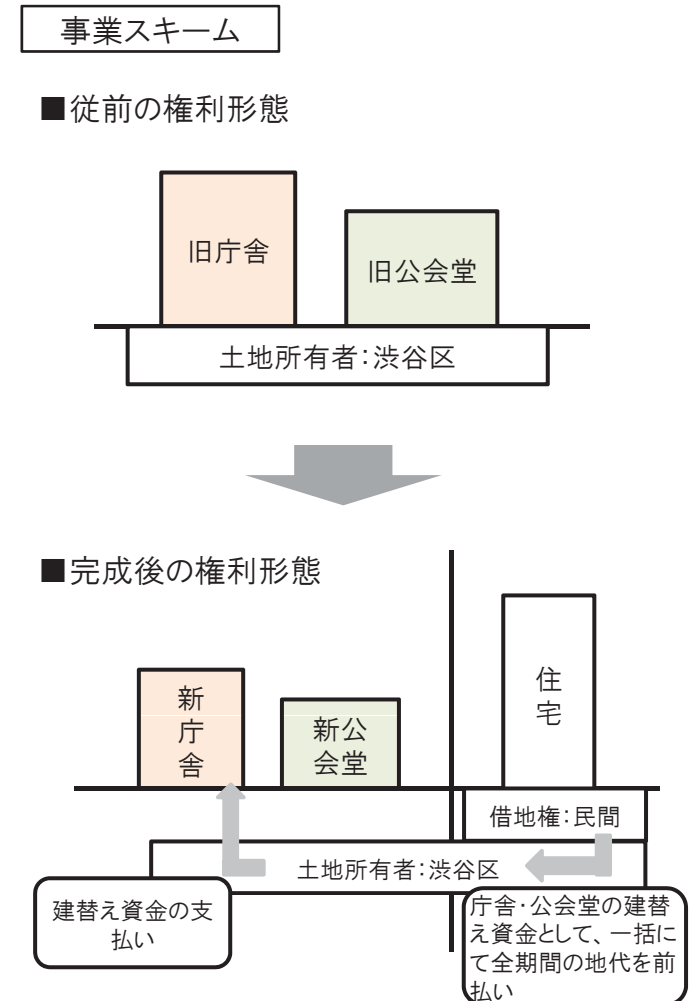
同日の委員会では、区が熟練工を中心とする人手不足や資材の高騰によって、建設コストが3～5割上昇しているとしていた。

2014年11月5日 建築通信新聞

東京都渋谷区は、官民連携による、総合区庁舎と、渋谷公会堂建て替えに当たり、公募型プロポーザルで優先交渉権者に付した民間事業者が三井不動産を代表企業とするグループであることが明らかになった。三井不動産レジデンシャルと日本設計の計3社で構成する。特に三井不動産が候補とされたという。

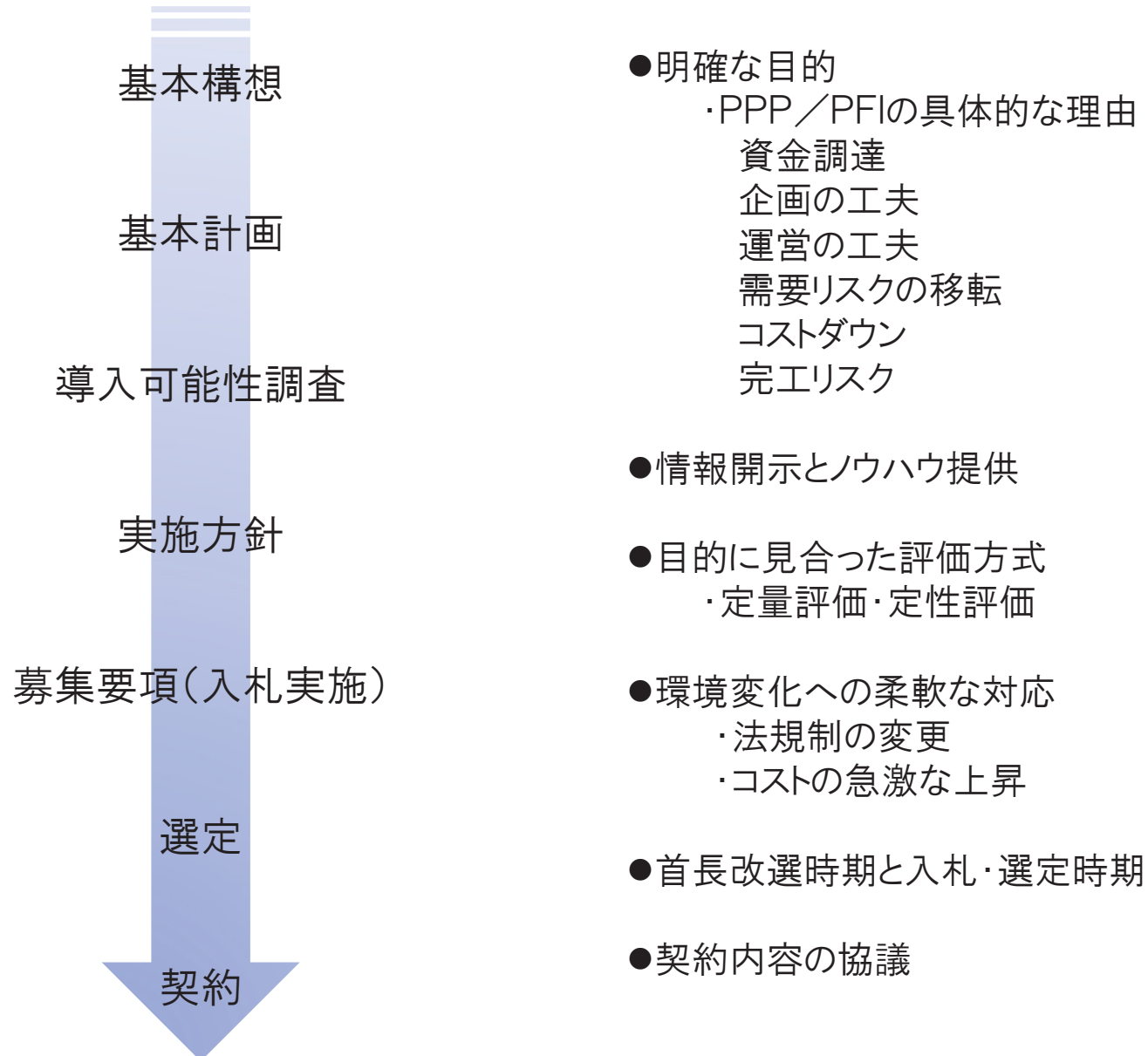
0.0%から7.05%に引き上げ、R/C造（全層階地下1階地上37階建て、高さ121.1m）で、総戸数414戸の規模とする。1階部分に中庭を設ける。

2014年2月14日 建築通信新聞



V.まとめ

V. まとめ



用語説明

用語解説

PFI(Private Finance Initiative)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。
民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施する。
PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指す。
我が国では、「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」(PFI法)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI事業の枠組みが設けられた。

VFM(Value for Money)

PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。
VFMの評価は、PSCとPFI事業のLCCとの比較により行う。この場合、PFI事業のLCCがPSCを下回ればPFI事業の側にVFMがあり、上回ればVFMがないということになる。
公共サービス水準を同一に設定することなく評価する場合、PSCとPFI事業のLCCが等しくても、PFI事業において公共サービス水準の向上が期待できるとき、PFI事業の側にVFMがある。
地方公共団体が事業を実施するに当たり、事業手法を選択する際の判断基準となるもので、PFIで事業を実施した方が低廉で良質なサービスの提供が可能であると見込まれた場合、PFIが適切であると判断される。

総合評価方式

一般競争入札は、原則として予定価格の範囲内で最低価格の入札者が落札者となる。
総合評価一般競争入札は、予定価格の範囲内で申し込みをした者のうち、価格だけではなくその他の条件(維持管理・運営のサービス水準、技術力等)を総合的に勘案し、落札者を決定するもの(地方自治法施行令第167条の10の2)。

公募型プロポーザル方式

公募により提案書を募集し、あらかじめ示された評価基準に従って最優秀提案書を特定した後、その提案者の提出者との間で契約を締結する方式。
随意契約であるので、調達内容が随意契約の要件(地方自治法施行令第167条の2第1項各号を参照)を満たしていることが必要となる。

当資料につきましてご不明な点等ございましたら、以下の担当者までご遠慮なくお問い合わせください。



三井不動産株式会社

不動産ソリューションサービス本部 公共法人室 室長

財間 俊治

s-zaima@mitsuifudosan.co.jp

TEL:03-3246-3648 FAX:03-3275-2273

- 当資料の内容ならびに本日の発言は、個人の見解であり、所属する組織の公式見解ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の著作権は三井不動産株式会社に帰属します。当資料のいかなる部分についても三井不動産株式会社の承諾なしにいかなる方法によっても当資料の複製、配布を禁止します。