

国は、平成21年4月6日に「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、以下「PFI法」という。)第5条第3項の規定により、大阪府警察学校整備等事業に関する実施方針を公表した。今般、同法第6条の規定に基づき、大阪府警察学校整備等事業を選定したので、同法第8条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成21年5月29日

国土交通省 近畿地方整備局長 木下 誠也

特定事業「大阪府警察学校整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

現在、大阪府交野市に所在する大阪府警察学校施設（以下「既存施設」という。）は、昭和40年代に建設された建物であり、老朽化及び狭隘が著しく、また耐震性能の面でも不十分な状態にあり、教育訓練施設としての運用に支障を来している。また、現敷地で建替えを行うには施設毎に建設・解体撤去を順次繰り返す必要があり、建設工事が長期間となるばかりでなく敷地形状の問題や建築上の法規制等により建物の集約・高層化が制限される。

大阪府警察学校整備等事業（以下「本事業」という。）は、このような現況の課題を解決するため、大阪府警察学校（以下「本施設」という。）を移転新築することにより、今後の警察職員の採用計画に対応した、良好な教育訓練環境を確保することを目的とする。

なお、本事業において、国は、本施設のうち国が施設費を負担する施設（以下「国費施設」という。）以外の部分（以下「府費施設」という。）の整備を大阪府（以下「府」という。）から受託しており、国費施設及び府費施設を一体的に整備するものである。

選定された民間事業者は、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として、本事業を遂行するための特別目的会社（以下「事業者」という。）を設立し、特定事業を実施する。

（1）事業の名称

大阪府警察学校整備等事業

（2）公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 一義

（国土交通大臣の事務を分掌する者 近畿地方整備局長 木下 誠也）

大阪府警察本部長 植松 信一

（3）事業方式

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、府が所有する土地に本施設を設計・建設後、本施設を未使用のまま国に引き渡し、国費施設の維持管理等を行う、いわゆる「BTO(Build-Transfer-Operate)方式」により本事業を実施する。

なお、国は、引渡しを受けた府費施設を府に引き渡し、府費施設の維持管理業務は府が行うものとし、本事業の範囲に含めない。

（4）事業期間

本事業の事業期間は、国と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下

「事業契約」という。)の締結日から平成36年度末までの期間(約15年間)とする。

(5) 事業者に対する支払い

事業者に対する支払いは、事業者が実施する本事業の施設整備に対する対価、維持管理にかかる対価、その他の費用及び消費税等から成る(運營業務については、事業者が独立採算にて行う。)

国は、事業者に対し、本施設の引渡日以降事業期間にわたり、国費施設整備に対する対価については、事業契約に定める額を割賦方式により元利均等により支払い、維持管理にかかる対価については、事業契約に定める額を支払う。

また、府は府費施設整備に対する対価について府費施設の引渡し後及び既存府費施設の解体撤去完了後にそれぞれ一括で支払うものとする。

(6) 施設概要

ア) 計画地等

地名地番	大阪府泉南郡田尻町りんくうポート南1番1(りんくうタウン中地区)
用途地域等	準工業地域
敷地面積	60,010.35㎡
建ぺい率	60%以下
容積率	300%以下

イ) 建築物等

施設用途	警察学校
施設規模	42,017 m ² 以下

(7) 業務内容

事業者は、本事業に関して、以下の業務を行う。

ア) 設計及び建設に関する業務

本施設の整備事業に係る次の業務(既存施設の解体撤去に係るものを含む。)

設計業務(本事業に係る工事の設計並びに必要な一切の調査、申請及び届出等の手続き行為等)

建設業務(本事業に係る工事及び電波障害対策工事並びに必要な一切の調査、申請及び届出等の手続き行為等)

工事監理業務(本事業に係る工事の監理)

イ) 維持管理業務

完成・引渡し後の国費施設の性能を維持するための次の業務(以下「維持管理業務」という。)

点検保守・修繕業務(建築物・建築設備・植栽・環境測定)

運転監視業務

その他付随業務（統括管理業務、危機管理業務、国への協力業務等）定期点検及び保守業務

ウ) 運營業務

完成・引渡し後の本施設を運営するための次の業務（以下「運營業務」という。）

食堂運營業務

売店運營業務

リネンサービス業務

その他の運營業務

2. PFI事業として実施することの定量的評価

(1) コスト算出による定量的評価

ア) 算出にあたっての前提条件

本事業について、国及び府が直接事業を実施する場合の公共負担額とPFIで実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を下記のとおり設定した。前提条件の詳細は、別紙「VFM公表様式」を参照のこと。

なお、これらの前提条件は国及び府が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案を制約するものではない。

国及び府が直接実施する場合

1) 算定経費

算定の対象とした経費は、上記1.(7)業務内容に示す業務に要する経費とした。

事業者に移転するリスクについては、リスクに対する保険を付保した場合の保険料相当額のほか、物価変動に関するリスク等を含む主要なものについて、それぞれの発生確率および影響度を勘案し、定量化したうえで調整している。

2) 算定の根拠

各経費については、事業実績を基に、関係事業者からの参考見積り、ヒアリングなどを参考に算定した。

PFIで実施する場合

1) 算定経費

算定の対象とした経費は、上記1.(7)業務内容に示す業務に要する経費のほか、事業期間中の支払利息等の事業者の資金調達に係るコスト、リスク管理コスト、アドバイザー費用、諸税、事業者の運営経費を想定した。

2) 算定の根拠

各経費については、市場の動向や実施方針公表後に実施した聞き取り調査の結果等を勘案し、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額

を考慮して算出した。なお、不動産取得税については、事業者と建設企業の契約において、事業者が本施設の原始取得者となる契約を締結することを想定しており、地方税法第73条の2の適用により、事業者に不動産取得税が課せられないものとして算出した。

その他

- ・物価上昇率：物価上昇に伴う対価の改定を予定しているため、考慮していない。
- ・割引率：4%とした。
- ・税の還元等の調整：国税（事業者が支払う法人税及び消費税（国税））及び大阪府税（事業者が支払う法人府民税、法人事業税及び地方消費税）を還元した。

イ）定量的評価の結果

上記の前提条件のもとで、国及び府が直接事業を実施する場合とPFIで実施する場合の公共負担額を比較すると、PFIで実施する場合は、国及び府が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、約5.5%のVFMの向上が見込まれる結果となった。

（２）PFI事業として実施することの定性的評価

ア）民間資金の活用による財政負担の平準化

本事業を国が自ら実施した場合、短期間に初期投資費用を計上することになるが、PFI事業として実施する場合、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、国の財政支出を平準化することが可能となる。

イ）リスク分担の明確化による安定した事業実施

発生するリスクを可能な範囲で想定し、あらかじめ国及び府と事業者において責任分担を明確化しておくことにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となるとともに、事前の予防にも資することが想定され、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

ウ）業務の一括発注による効率化

設計・建設から維持管理・運営に至るまで一括発注することにより、事業者の技術力等のノウハウが十分に発揮され、各業務を従来手法で分離発注する場合に比べ、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。

また、従来単発的に発注していた業務を一括で委託することにより、手続き等の簡素化が図られ、効率的な事業スケジュールの実現が期待できる。

エ）良好な建物等品質の確保

設計・建設及び維持管理・運営の各業務を一括発注することにより、施工や維持管理の側面に配慮した総合的に質の高い材料や設備等を導入でき、ハードの特性に応じて最適な保守等維持管理が行われることから、長期にわたり良好な施設の品質及び性能が確保されるとともに、修繕費や光熱水費等、ライフサイクルコストの低減を図ることが期

待できる。

オ) 利便性等の更なる向上

事業者の裁量や技術的能力が十分に発揮される余地が生まれることで、施設利用者に対する利便性、快適性等がより向上する様々なアイデア等の提案が期待できるとともに、学生及び教職員の健康管理に配慮した食堂メニューや利便性に資する売店運営など、民間ノウハウの活用により最適なサービスの提供が期待できる。

カ) 窓口の一元化によるサービス向上

設計・建設及び維持管理・運営の各業務を事業者が包括的に実施し、サービス提供の窓口が事業者により一元化されることにより、運用時の問題に対する早期対応等が可能となり、施設利用者へのサービス向上が期待できる。

(3) 総合的評価

以上のことから、本事業は、PFI事業として実施することにより、定量的評価および定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。また、このことは、実施方針公表後の事業者からの意見招請の結果からも、十分に実効性があるものと判断される。このため、本事業をPFI法第6条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

VFM 公表様式

1. PSC とPFI LCC とVFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
PSC(現在価値ベース)	(非公表)	・その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため
PFI-LCC(現在価値ベース)	(非公表)	
VFM(金額)	(非公表)	
VFM(割合)	約 5.5%	

2. VFM 検討の前提条件		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
割引率	4.0%	・「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」を踏まえ、4.0%に設定
物価上昇率		・物価上昇に伴う対価の改定を予定しているため、考慮していない
リスク調整値	約 2.3%	・建物の瑕疵担保、維持管理期間中の第三者賠償責任に係るリスク移転を見込むが、定量化は困難を伴うため、火災保険料・第三者賠償責任保険料等を用いて調整 ・PFI方式による一括発注に伴う、事業期間中の工材価格及びサービス価格等の物価変動に係るリスク移転を調整

3. 事業費などの算出方法				
項目		PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
施設整備業務にかかる費用の算出方法	国費施設費	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 電波障害対策費（府費施設費に含まれる電波障害対策費を除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 電波障害対策費（府費施設費に含まれる電波障害対策費を除く。） 事業者の開業に伴う諸費用 引渡日の前日までの事業者の運営費（人件費、事務費等） 融資組成手数料 建中金利 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等 	<ul style="list-style-type: none"> PSCの各経費については、事業実績を基に、関係事業者からの参考見積り、ヒアリングなどを参考に算出した。 PFI-LCCの各経費については、事業実績や聞き取り調査結果などを参考とするとともに、本事業における整備内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。

	国費解体撤去費	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等 	
	府費施設費	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 電波障害対策費（府費施設のみに起因して生じる電波障害対策費に限る。） 	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 電波障害対策費（府費施設のみに起因して生じる電波障害対策費に限る。） 融資組成手数料 建中金利 	
	府費解体撤去費	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 	<ul style="list-style-type: none"> 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 	
維持管理業務に係る費用の算出方法	維持管理業務費 修繕業務費	<ul style="list-style-type: none"> 点検保守業務費用（建築物・建築設備・植栽・環境測定） 運転監視業務費用 その他付随業務費用 	<ul style="list-style-type: none"> 点検保守業務費用（建築物・建築設備・植栽・環境測定） 運転監視業務費用 その他付随業務費用 	<ul style="list-style-type: none"> PSCの各経費については、事業実績を基に、関係事業者からの参考見積り、ヒアリングなどを参考に算出した。 PFI-LCCの各経費については、事業実績や聞き取り調査結果などを参考とするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。
資金調達にかかる費用の算出方法		<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費は、出来高に応じ支払 維持管理費は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> 資本金 5%、借入金 95%として資金調達するものとし、それぞれに対する配当、借入利息を計上 	<ul style="list-style-type: none"> E-IRR は、5.0% 資金調達条件については、過去の PFI 事業の実績等を参考としたほか、近時の類似 PFI 事例を元に設定。
利用者収入などの算出方法				<ul style="list-style-type: none"> PSC、PFI-LCC とともに、運営業務は、独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上 有償貸付については、「国の庁舎等の使用又は収益を許可する場合の取扱の基準について（昭和 33 年 1 月 7 日蔵管第 1 号）」に基づき算定されるが、PSC、PFI-LCC とともに同条件であることから、VFM 算定に含めない。

その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I 事業実施に係る公共側の費用 ・ 維持管理期間中の事業者の運営費、利益 	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI-LCC は、PFI 事業実施に係るアドバイザー費用及び事業者の運営費を計上
--------	--	---	---