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７条の規定に基づき、「旭川中央警察署庁舎等整備事業」を特定事業として選定したので、同法第11条第１項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

令和７年４月８日

北海道知事　鈴木 直道

旭川中央警察署庁舎等整備事業に係る特定事業の選定について

1.　事業の概要

(1)　事業名称

旭川中央警察署庁舎等整備事業（以下「本事業」という。）

(2)　事業に供される公共施設の種類

警察施設

(3)　事業の対象となる公共施設等の名称

① 旭川中央警察署
② 旭川方面本部分庁舎
③ 旭川方面本部住吉庁舎
④ 旭川方面本部総合庁舎
⑤ 旭川運転免許試験場

旭川中央警察署庁舎、公用車車庫及び旭川中央警察署庁舎の外構等を「本施設１」、旭川方面本部分庁舎及び旭川方面本部分庁舎の外構等を「本施設２」という。本事業の整備対象施設は、本施設１及び本施設２とし、これらを「本施設等」、本施設等の敷地を「事業対象地」という。また、本事業におけるバンドリング※対象施設は、旭川方面本部住吉庁舎、旭川方面本部総合庁舎及び旭川運転免許試験場とし「その他施設」という。

※バンドリング：同種又は異種の複数施設を一括して事業化する手法をいう。
本事業では、「本施設１」、「本施設２」及び「その他施設」の解体業務及び維持管理業務を一括して民間事業者が実施することを指す。

表 1　本事業の対象施設

事業対象地	本施設１	旭川中央警察署庁舎、公用車車庫
		外構等
	本施設２	旭川方面本部分庁舎
		外構等
その他施設 （バンドリング対象施設）	旭川方面本部住吉庁舎	
	旭川方面本部総合庁舎	
	旭川運転免許試験場	

⑷ 公共施設等の管理者の名称

北海道知事　鈴木 直道

⑸ 事業目的

昭和40年に建設された旭川中央警察署庁舎について、老朽化や狭隘化の問題があり、現在地での建替えを行うこととしている。また、警察力強化のため、分散している旭川方面本部の所属を集約化し、分庁舎として整備する。

また、本事業においては、道の財政負担の縮減並びに民間資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、ＰＦＩ法に基づき、本事業を実施し、効率的かつ効果的に本施設等の設計・建設・維持管理を行い、さらに、本施設等以外の警察施設の維持管理業務等を包括して事業範囲とすることで業務全体の効率化、道の事務手続きの負担軽減等、警察活動の一層の向上に資することを目的とする。

⑹ 特定事業の業務内容

ＰＦＩ法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、以下の業務を行う。

ア 施設整備業務

a. 設計業務
b. 建設業務
c. 解体業務
d. 工事監理業務

イ 総括管理業務

a. 準備業務
b. 日常管理業務
c. その他の管理業務
d. セルフモニタリング（自己監査）

ウ 維持管理業務

a. 建物保守・点検業務
b. 建物設備保守・点検業務
c. 清掃業務
d. 修繕・更新業務

(7) 事業方式

本事業は、ＰＦＩ法に基づき実施するＢＴＯ方式（Build Transfer Operate）とする。

選定事業者は、本施設等の施設整備業務を行った後、道に所有権を移転し、本施設等に加え、その他施設についても合わせて本事業内で維持管理業務を行う。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和26年３月31日までとする。

① 施設整備業務

設計・建設期間は、契約締結日から令和12年５月31日までとする。

ただし、本施設１については、旭川中央警察署庁舎を令和12年５月31日までに整備し、外構等及び公用車車庫は、現旭川中央警察署庁舎等を解体後、令和14年１月31日までに整備する。本施設２については、旭川方面本部分庁舎を令和12年５月31日までに整備し、外構等は令和13年１月31日までに整備する。

② 総括管理業務

総括管理業務は、令和12年４月１日から令和26年３月31日までとする。

③ 維持管理業務

本施設等の維持管理業務期間は、令和12年６月１日から令和26年３月31日までとする。

その他施設の維持管理業務期間は、令和12年４月１日から令和26年３月31日までとする。

④ 解体業務

現旭川中央警察署庁舎及び現旭川方面本部住吉庁舎の解体業務期間は、令和13年３月31日までとする。

(9) 選定事業者の収入

道は、選定事業者が実施する業務の対価として、サービス対価を支払う。

道は、施設整備業務に係るサービス対価のうち国庫補助金及び地方債の対象となる経費部分については、施設整備業務の実施年度に合わせて、支払う予定である。それ以外の施設整備業務に係るサービス対価は、本施設等の供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

総括管理業務及び維持管理業務に係るサービス対価について、道は、本施設等及びその施設の事業期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

(10) 立地に関する事項

本事業対象地の立地条件は以下のとおりである。

表 2　本事業対象地の立地条件（旭川中央警察署庁舎）

（事業対象地概要）

施設名称	旭川中央警察署庁舎
住所	北海道旭川市７条通 10 丁目
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
誘導区域等	防火地域／駐車場整備地域／都市機能誘導区域／居住誘導区域／景観計画区域
敷地面積	8,341.79 ㎡
建築面積／延床面積	1,314.64 ㎡／6,123.63 ㎡
建築構造	鉄筋コンクリート造（一部コンクリートブロック造 47.01 ㎡）
階数	地下２階 地上４階
容積率／建蔽率	400％／80％

（インフラ整備状況）

電話線	東面道路：架空線、埋設管あり
ガス管	南面道路：埋設管あり（管径 150φ、低圧） 東面道路：埋設管あり（管径 150φ、低圧）
上下水道	上水道：南面道路（管径 150φ）、東面道路（管径 150φ） 下水道：東面道路（管径 250φ）

表 3　本事業対象地の立地条件（旭川方面本部分庁舎）

（事業対象地概要）

施設名称	旭川方面本部分庁舎
住所	北海道旭川市２条通 25 丁目
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
用途制限	事務所等の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの
誘導区域等	居住誘導区域／景観計画区域
敷地面積	13,087.65 ㎡
容積率／建蔽率	200%／60%
日影規制	建物高さ 10m 超えにおいて、GL＋４m、４h/2.5h
その他	用途不可分での建築は不可（警察署ではなく事務所の位置づけとする必要がある）

（インフラ整備状況）

電話線	東面道路：架空線、埋設管あり
ガス管	東面道路：埋設管あり（管径 50φ、低圧）
上下水道	上水道：北面道路（管径 100φ） 下水道：北面道路（管径 250φ）

(11) 本施設等の計画に関する事項

①本施設１

本施設１の延床面積は公用車車庫を除き 5,000 ㎡以上とする。本施設１に備える駐車場等台数は以下とする。

警察車両用駐車場：20 台（敷地内平面駐車）
　　44 台（旭川中央警察署庁舎１階車庫及び公用車車庫）
来庁者用駐車場　：78 台（敷地内平面駐車）
障がい者用駐車場：２台（敷地内平面駐車）
駐輪場　　：自転車のみ 25 台

②本施設２

本施設２の延床面積は公用車車庫を除き 2,800 ㎡以上 3,000 ㎡以下とする。本施設２に備える駐車場台数は以下とする。

警察車両用駐車場：33 台（旭川方面本部分庁舎１階車庫）
来庁者用駐車場　：４台以上（敷地内平面駐車）
障がい者用駐車場：１台（敷地内平面駐車）

2.　事業の評価

(1)　定量的評価

本事業を道が直接実施する場合の財政負担見込額とＰＦＩ方式で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を「別紙 定量的評価の前提条件」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は道が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、道が直接実施する場合とＰＦＩ方式で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、ＰＦＩ方式で実施する場合は、道が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、「3.9%」のＶＦＭの向上が見込まれる結果となった。

(2)　定性的評価

本事業をＰＦＩ方式により実施する場合には、次のような定性的効果が期待される。

- 施設整備、総括管理、維持管理業務を長期契約による一括発注とすることで、維持管理業務を見据えた施設整備が可能となり、結果的に警察活動の効率化及びＬＣＣ縮減効果の最大化が可能となる。
- 本施設等以外に、既存の旭川方面本部総合庁舎及び運転免許試験場の維持管理業務についても本事業に含めることで、バンドリングによるスケールメリットが得られ、コスト削減、長期包括による雇用のしやすさ、業務効率化などのメリットが可能となる。
- 定期的なモニタリングを実施することにより、安定的サービス水準の確保を図ることができる。
- リスク分担において、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、事業開始前から分担を明確にすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られる。

(3)　総合評価

本事業をＰＦＩ方式で実施することにより、定量的効果及び定性的効果を期待できることから、本事業をＰＦＩ方式で実施することが適当であると認め、ＰＦＩ法第７条の規定に準じて、特定事業として選定する。

（別紙）定量的評価の前提条件

算出方法等前提条件		
項目	道が直接実施する場合	ＰＦＩ方式で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	①　設計業務費 ②　建設業務費 ③　解体業務費 ④　工事監理業務費 ⑤　総括管理業務費 ⑥　維持管理業務費 ⑦　資金調達に係る費用 ⑧　その他費用	①　サービス対価 ・　設計業務費 ・　建設業務費 ・　解体業務費 ・　工事監理業務費 ・　総括管理業務費 ・　維持管理業務費 ・　ＳＰＣ組成費 ・　ＳＰＣ管理費 ・　資金調達に係る費用 ・　その他 ②　間接コスト ・　アドバイザリー業務委託費 ・　その他
共通の条件	①　事業期間　　：19 年（設計・建設期間：７年、維持管理・運営期間：14 年） ②　割引率　　：0.71％ ③　物価上昇率　：考慮していない ④　リスク調整値：考慮していない	
資金調達に関する事項	①　一般財源 ②　地方債 ③　国庫補助金	①　一般財源 ②　地方債 ③　国庫補助金 ④　選定事業者の自己資金（出資金、借入金）
積算方法	道が直接、施設整備、総括管理、維持管理業務を行った場合を想定して算出	施設整備、総括管理、維持管理業務の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が行われることによるコスト縮減を想定し算出