

国土交通省所管PFI事業における  
民間収益事業の活用に向けた参考書

平成19年1月

国土交通省

はじめに

国土交通省では、平成11年の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（以下、「PFI法」という。）の施行以来、効率的かつ効果的に社会資本を整備・管理し、質の高い公共サービスを提供するため、民間の資金・能力を活用する観点から、PFI方式の導入を積極的に推進しています。

また、平成17年8月のPFI法改正により、行政財産の貸し付けの拡充等が措置され、PFI事業を行う民間事業者が、民間収益事業として様々なビジネスモデルを提案できる創意工夫の自由度が一層増しました。

一方で、「PFI推進委員会中間報告－PFIのさらなる展開に向けて－」（平成16年6月3日、民間資金等活用事業推進委員会）の中で、「PFI事業に係る実務的情報・知識を、適宜適切にPFI事業を行う公共部門の実務担当者が共有し、蓄積、進化させるシステムの開発が必要」と言われています。

このような状況を踏まえ、PFI事業に携わる公共部門の実務担当者が企画立案等の際に参考となる情報を提供することを目的に、付帯事業として民間収益事業が適切に活用されるよう、「国土交通省所管PFI事業における民間収益事業の活用に向けた参考書」を今般とりまとめました。本書が参考図書として適切に活用され、より質の高い公共サービスの提供に繋がることを期待するものです。

なお、本書は、事例や知見の蓄積を重ね、必要に応じて内容の追加、更新等を行うこととしています。

最後に、本書をとりまとめるに当たり、国土交通省PFIセミナーの講師をはじめとする各分野の有識者の方々や地方公共団体の担当部局から貴重なご意見、情報提供を頂きましたことを深く感謝申し上げます。

平成19年1月31日

国土交通省総合政策局政策課

# 目次

第1章	民間収益事業とは	1
1.1	民間収益事業の定義	1
1.2	PFI法改正	2
第2章	事例分析	5
2.1	合同庁舎+店舗、オフィス、ナレッジセンター、飲食店	5
2.2	自転車駐車場+レンタサイクル、コインロッカー	10
2.3	自転車駐車場+パンク修理、貸しロッカー	14
2.4	土地区画整理事業+タウンマネジメント・駐車場	18
2.5	公営住宅+駐車場・自動販売機	24
2.6	公営住宅+民間住宅	28
2.7	公営住宅・コミュニティ防災センター +保育所・高齢者デイサービスセンター	32
第3章	民間収益事業実施の留意点	37
3.1	検討項目	37
3.2	各検討項目に関する検討	38
	検討項目1 事業運営の継続的確保	38
	《Q1-1》 民間収益施設の設置の許可	38
	《Q1-2》 占用許可	40
	《Q1-3》 私権の設定の制限	41
	検討項目2 諸条件の設定	44
	《Q2-1》 事業内容	44
	《Q2-2》 要求水準の規定	46
	《Q2-3》 費用負担区分	49
	《Q2-4》 維持管理・運営期間	50
	《Q2-5》 行政財産貸付料の設定	52
	《Q2-6》 維持管理・運営期間終了後の取扱い	54
	検討項目3 事業者選定	56
	《Q3-1》 提案書に記入を求める事項	56
	《Q3-2》 事業者選定における評価	59
	検討項目4 事業運営の安定的確保	61
	《Q4-1》 事業リスクの隔離	61
	《Q4-2》 業務内容の変更・追加・廃止の可否	63
	《Q4-3》 破綻時の対応	65
	《Q4-4》 モニタリング	67

第4章	モデル分析	69
4.1	事業概要、民間収益事業の法的位置付け、事業スキームの検討	69
4.2	事業者選定における留意点	74
4.2.1	提案書に記載を求める事項	74
4.2.2	事業者選定における評価	74
4.3	事業契約上の留意点	75
4.3.1	業務内容の変更・追加・廃止の可否	75
4.3.2	破綻時の対応	75
4.3.3	モニタリング	76
4.4	まとめ	76

## 第1章 民間収益事業とは

## 第1章 民間収益事業とは

### 1.1 民間収益事業の定義

#### <民間収益事業とは>

- ・ 本来公共主体が必要とする事業ではないものの、P F I 本体事業と相関し、P F I 事業者が民間事業として自らの営利を目的として行う事業。一般に、付帯事業とも呼ばれる。

#### <P F I 本体事業と民間収益事業との関係>

- ・ P F I 本体事業の範ちゅう外であること
- ・ P F I 事業者が自らの責任及び費用負担で行う、独立採算であること
- ・ P F I 本体事業と一体的に実施することにより、相乗効果を発揮すること
- ・ P F I 本体事業もしくは民間収益事業のどちらかの事業においてリスク（例えば、著しく収入が低下するなど）が顕在化した場合は、他方にも影響を与えるというように、P F I 本体事業と密接に関連すること
- ・ 民間収益事業においてリスク（例えば、著しく収入が低下するなど）が顕在化した場合にでも、P F I 本体事業によるサービス提供の要求水準を保てるよう、予めリスクを遮断する措置を講じておく必要があること

ただし、以下に該当する事業は、P F I 本体事業であり、民間収益事業とは言えないので、注意が必要である。

- ・ 公共主体にとって必要不可欠な事業
- ・ 発生した収入の全部又は一部がP F I 本体事業に充てられる事業
- ・ P F I 本体事業で設計・建設を行った施設の運営事業  
（P F I 本体事業で設計・建設し、民間収益事業で運営を行う等、一つの施設が事業段階で分離されることは本質的にありえないので、その運営事業も公共主体が行うP F I 本体事業に属することとなる。）

## 1.2 PFI法改正

民間収益事業については、平成13年12月12日に施行された「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の一部を改正する法律」により、PFI本体事業として整備する公共施設と民間収益事業として整備する民間収益施設を合築する場合、一定の条件の下で、選定事業者に対し、行政財産である土地を貸し付けることが可能とされた。ただし、貸付けを受けることができる者はPFI事業者に限られていたので、PFI事業者は、収益事業の営業権を第三者へ譲渡することにより民間収益事業に係るリスクを回避する手法を選択することができなかった。

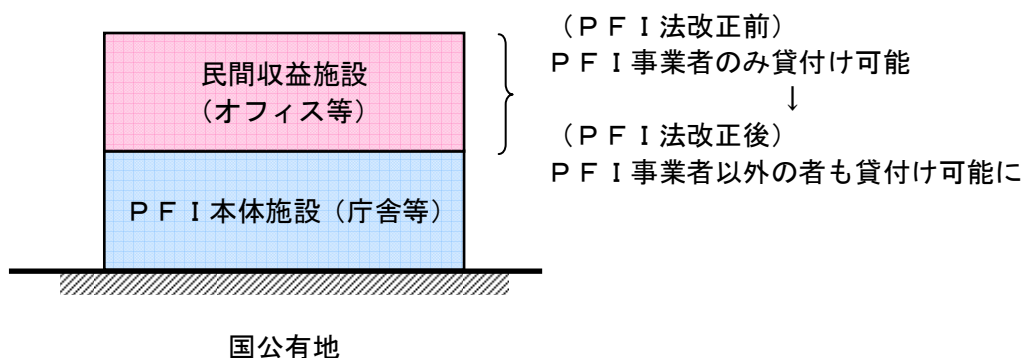
平成17年8月15日に施行された「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律の一部を改正する法律」では、PFI事業者に限定して認めていた行政財産である土地の貸付けを公共施設管理者が適切と認めた第三者にも認め、PFI事業者が行政財産である土地を第三者に譲渡できるようにした。この結果、PFI事業者が負担している収益事業に伴うリスクの軽減などを図ることが可能になった。

### ○ PFI本体施設と民間収益施設との合築の場合（第11条の2関係）

（改正前）合築建物に係る行政財産である土地を、PFI事業者のみに貸付け可能。



（改正後）合築建物に係る行政財産である土地を、PFI事業者から民間施設部分を譲渡された第三者にも貸付け可能（再譲渡の場合も同様。）



### ○ 合築以外の形態による民間収益施設の併設の場合（第11条の3関係）

（改正前）行政財産の貸付けは不可能。



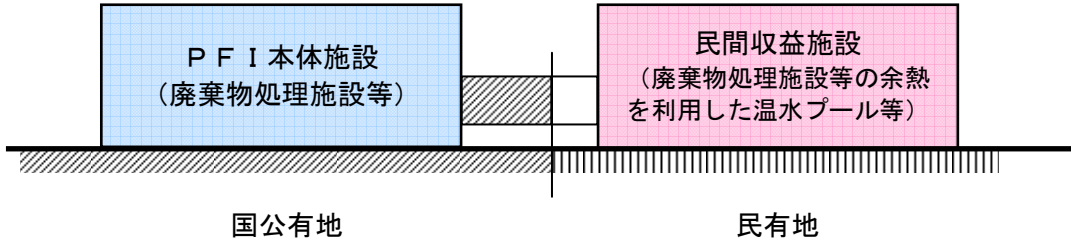
（改正後）特定施設（※）の設置事業でPFI事業の実施に資するものについては、行政財産を、PFI事業者及びPFI事業者から特定施設の譲渡等を受けた第三者に貸付け可能（再譲渡の場合も同様。）

※ 特定施設：公共施設等のうち熱供給施設、新エネルギー施設等やこれらに準ずる施設として政令で定めるもの

(PFI法改正前)  
合築でない場合、民間収益施設について国公有地の貸付けは受けられない



(PFI法改正後)  
国公有地の貸付けを受けることが可能に



## 第 2 章 事例分析

## 第2章 事例分析

### 2.1 合同庁舎+店舗、オフィス、ナレッジセンター、飲食店

#### 2.1.1 事業概要

項目	内容
☆ 事業名称	中央合同庁舎第7号館整備等事業
☆ 業務内容	
PFI 本体事業	合同庁舎の設計、建設、維持管理、運営
民間収益事業	民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営
☆ 事業箇所	東京都千代田区霞が関3丁目2番
☆ 事業主体	国土交通省、文部科学省
☆ 事業類型	サービス購入型
☆ 事業方式	BTO方式
☆ 事業特性	
PFI 本体事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定の人に対する執務空間であるとともに、不特定多数の人も出入りする施設</li> <li>・ 立地の良さ</li> </ul>
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産学官の連携に寄与し得る施設など官民の連携による公共の業務遂行に寄与し得る施設</li> <li>・ 行政サービスを補完し得る施設</li> <li>・ 職員の福利厚生とともに周辺のにぎわい創出に寄与し得る施設</li> </ul>
☆ 併設する民間収益施設	店舗、オフィス、ナレッジセンター、飲食店
☆ 施設規模	
PFI 本体事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 敷地面積 全体 約25万㎡（民間権利床等を含む） うち、国の機関の床面積：約19万㎡</li> <li>○ 建物規模 官庁棟：地上33階・地下2階 （官庁棟保存部分 地上6階） 官民棟：地上38階・地下3階</li> </ul>
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建物規模 官民棟のうち、1～2階、20～25階</li> </ul>
☆ 事業期間	準備期間 約4年6か月間 維持管理・運営期間 PFI 本体施設：14年6か月間 民間収益施設：25年6か月間 合計 PFI 本体施設：19年間 民間収益施設：30年間

### 2.1.2 法制度上の整理

項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 1 項及び第 12 条第 1 項により可能
民間収益事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 2 項及び第 3 項により可能
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 不要
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

### 2.1.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体施設	民間収益施設
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体施設	民間収益施設
(a) 維持管理	事業者	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	事業者（ただし、大規模修繕は想定していない）	事業者
(c) 運営	事業者	事業者



## 2.1.5 民間収益事業併設に期待する効果

事業主体	国	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用、地域の活性化に繋がる用地活用</li> <li>・計画的なまちづくりの推進</li> <li>・事業全体の自由度の向上による応募者の増加</li> <li>・応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> <li>・民間の経営・企画能力の活用</li> <li>・民間収益事業に係る土地賃借料収入の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地の良い公共用地での新たな事業展開</li> <li>・サービスの対価以外の収益確保によるSPCの収益性の向上</li> <li>・集客能力がある施設の組合せによる相乗効果の創出</li> </ul>	—
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な設計・建設が可能になることによる財政負担の削減</li> <li>・一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減及びこれに伴う財政負担の削減</li> <li>・一体整備することにより、首尾一貫した計画に基づく円滑な事業の遂行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な設計・建設が可能になることによる建設・維持管理コストの削減</li> <li>・一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減</li> <li>・維持管理の効率性や運営のし易さ、コスト削減に配慮した設計が可能</li> </ul>	—
維持管理段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一体管理で維持管理コスト（例えば、光熱水費、施設管理）が低減することによる財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一体管理による維持管理コスト（例えば、光熱水費、清掃費、施設管理等）の低減</li> </ul>	—

事業主体	国	民間事業者	利用者
運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合同庁舎全体のサービスの向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減による財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合同庁舎の職員及び訪問者の利用による収益機会の確保・向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合同庁舎全体のサービスが向上することによる、利用者の利便性の強化</li> </ul>

## 2.2 自転車駐車場+レンタサイクル、コインロッカー

### 2.2.1 事業概要

項目	内容
☆ 事業名称	大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業
☆ 業務内容	
P F I 本体事業	自転車駐車場の設計、建設、維持管理、運営
民間収益事業	民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営
☆ 立地箇所	広島県大竹市新町1丁目2068-21 他
☆ 事業主体	大竹市
☆ 事業類型	独立採算型
☆ 事業方式	B O T方式
☆ 事業特性	
P F I 事業本体	・ 利用者は市民であり、駐車場を利用する特定の人を対象にサービスを提供する施設
民間収益事業	・ 利用者サービスの向上に繋がる施設
☆ 併設する民間収益施設	レンタサイクル、コインロッカーの設置、運営
☆ 施設規模	
P F I 事業本体	○ 敷地面積：1,476 m <sup>2</sup> ○ 台数：1,200台（平置き、屋根あり）
民間収益事業	○ レンタサイクル 17台 ○ コインロッカー 24台（8台×3箱）
☆ 事業期間	準備期間 3か月間 維持管理・運営期間 P F I 本体事業：15年間 民間収益事業：15年間 合計 P F I 本体事業：15年3か月間 民間収益事業：15年3か月間

### 2.2.2 法制度上の整理

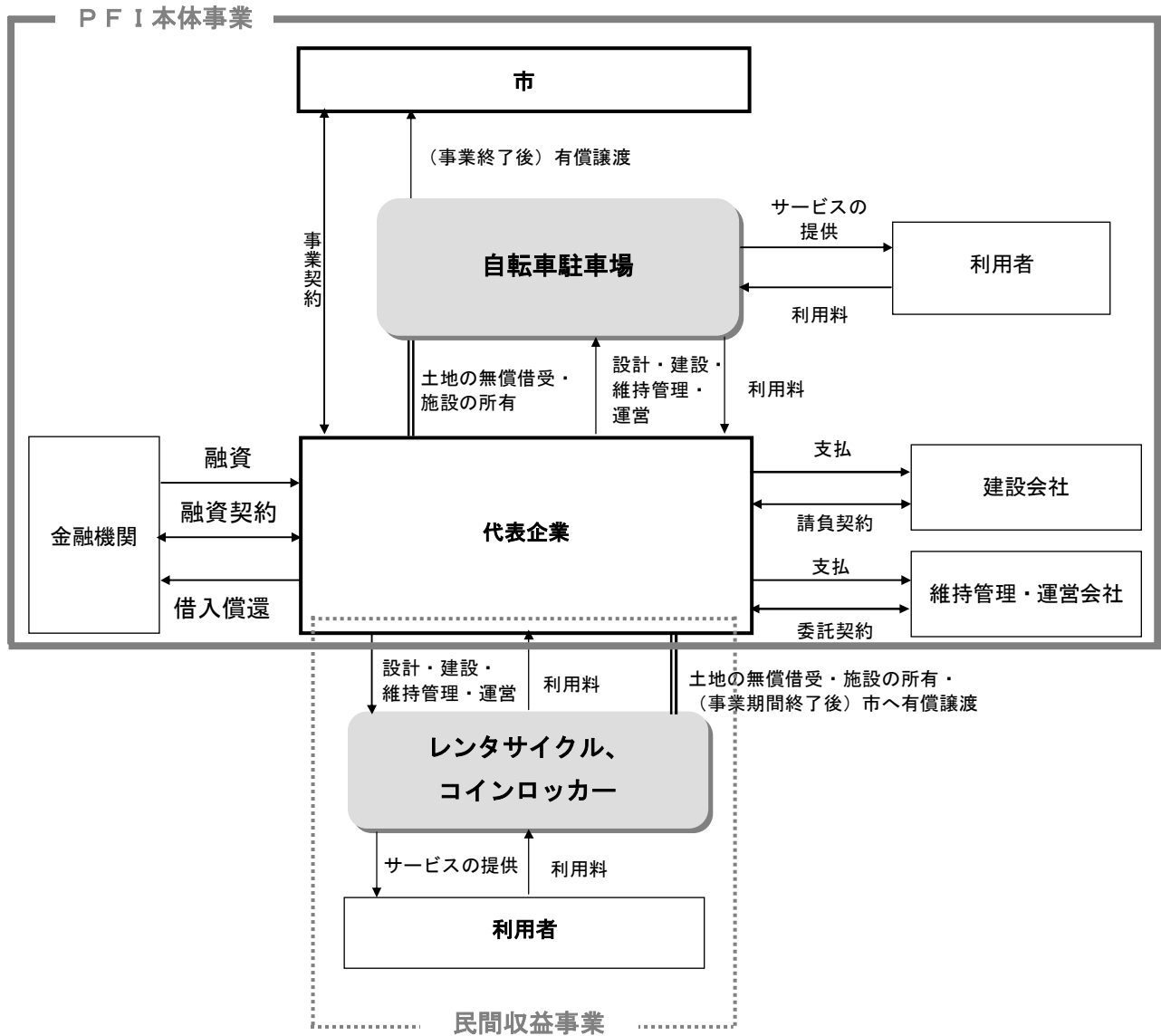
項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第11条の2第6項により可能
民間収益事業	・ P F I 法第11条の2第7項により可能
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 不要
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし

項目	内容
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

### 2.2.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体施設	民間収益施設
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体施設	民間収益施設
(a) 維持管理	事業者	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	事業者（ただし、大規模修繕は想定していない）	事業者
(c) 運営	事業者	事業者

## 2.2.4 事業スキーム図



※ S P Cは設立していない。

## 2.2.5 民間収益事業に期待する効果

事業主体	市	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場の高度利用</li> <li>・ 応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の良い公共用地での新たな事業展開</li> <li>・ サービスの対価以外の収益確保によるSPCの収益性の向上</li> </ul>	—
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財政負担なくレンタサイクルやコインロッカーの設置が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理の効率性や運営のし易さ、コスト削減に配慮した設計が可能</li> </ul>	—
維持管理段階	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体管理による維持管理コストの低減</li> </ul>	—
運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場全体のサービスの向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場利用者が利用することによる収益機会の確保・向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、人員の効率配置）の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場全体のサービスの向上による、利用者の利便性の強化</li> </ul>

## 2.3 自転車駐車場＋パンク修理、貸しロッカー

### 2.3.1 事業概要

項目	内容
☆ 事業名称	竹の塚西自転車駐車場整備運営事業
☆ 業務内容	
P F I 本体事業	自転車駐車場の設計、建設、維持管理、運営
民間収益事業	民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営
☆ 事業箇所	東京都足立区西竹の塚2丁目12番地
☆ 事業主体	足立区
☆ 事業類型	独立採算型
☆ 事業方式	B O T方式
☆ 業務特性	
P F I 本体事業	・ 利用者は市民であり、駐車場を利用する特定の人を対象にサービスを提供する施設
民間収益事業	・ 利用者サービスの向上に繋がる施設
☆ 併設する民間収益施設	パンク修理、貸しロッカー
☆ 施設規模	
P F I 事業本体	○ 敷地面積：1,197㎡ ○ 台数：1,300台（平置き、屋根付き）
民間収益事業	—
☆ 事業期間	準備期間 11か月間 維持管理・運営期間 P F I 本体事業：10年1か月間 民間収益事業：10年1か月間 合計 P F I 本体事業：11年間 民間収益事業：11年間

### 2.3.2 法制度上の整理

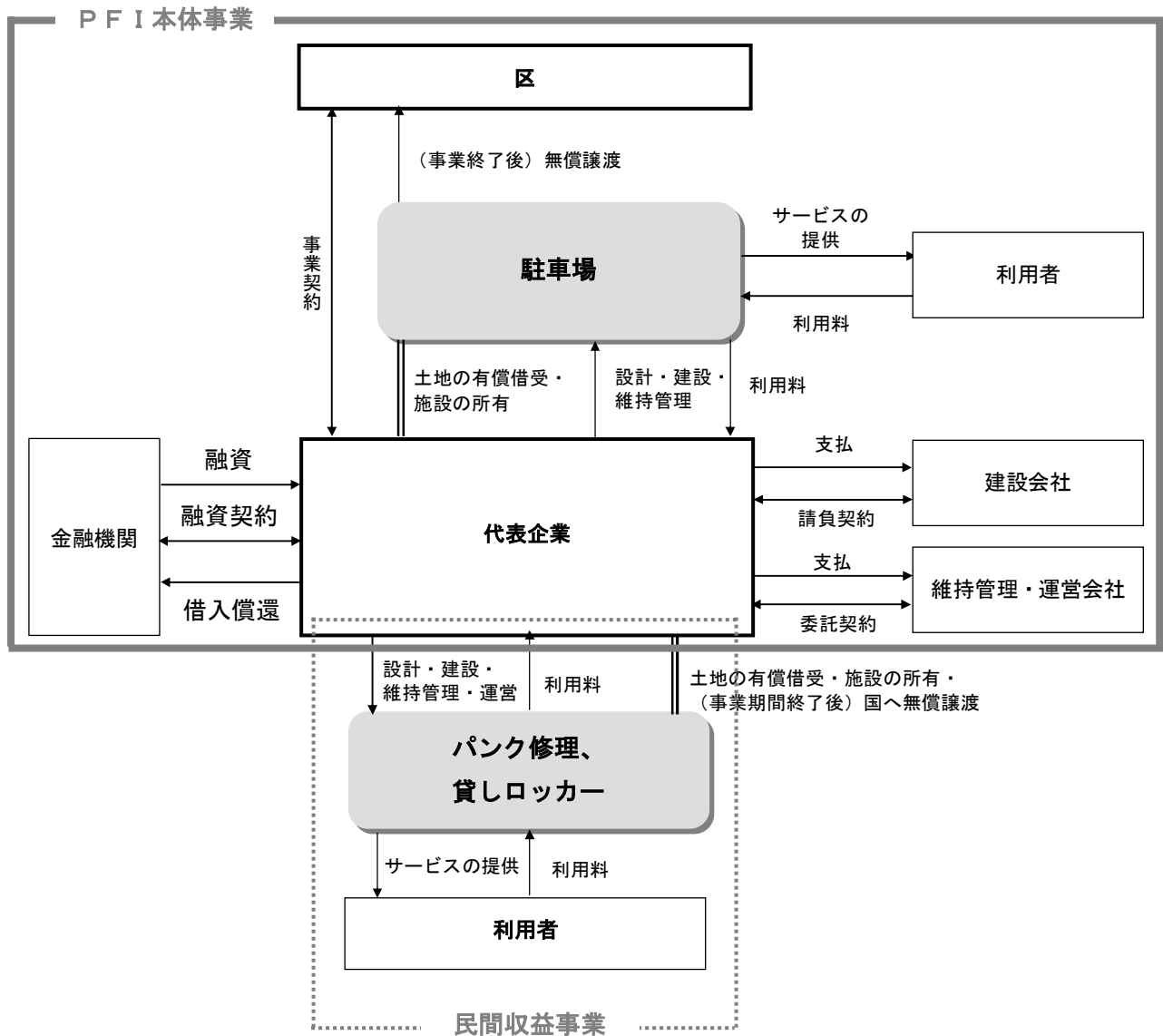
項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第11条の2第6項により可能 （当時は普通財産で処理）
民間収益事業	・ P F I 法第11条の2第7項により可能
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 不要
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし

項目	内容
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 条例において規定
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法、駐車場法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

### 2.3.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体施設	民間収益施設
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体施設	民間収益施設
(a) 維持管理	事業者	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	事業者（ただし、大規模修繕は想定していない）	事業者
(c) 運営	事業者	事業者

### 2.3.4 事業スキーム図



※ SPCは設立していない。

### 2.3.5 民間収益事業に期待する効果

事業主体	区	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場の高度利用</li> <li>・ 応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の良い公共用地での新たな事業展開</li> <li>・ サービスの対価以外の収益確保によるSPCの収益性の向上</li> </ul>	—
設計・ 建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財政負担なくパンク修理や貸しロッカーのサービス提供が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理の効率性や運営のし易さ、コスト削減に配慮した設計が可能</li> </ul>	—
維持管理段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体管理で維持管理コストが低減することによる財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体管理による維持管理コストの低減</li> </ul>	—
運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場全体のサービスの向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、人員の効率配置）の低減による財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場利用者が利用することによる収益機会の確保・向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、人員の効率配置）の低減による財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車駐車場全体のサービスの向上による、利用者の利便性の強化</li> </ul>

## 2.4 土地区画整理事業＋タウンマネジメント・駐車場

### 2.4.1 事業概要

項目	内容
☆ 事業名称	水と緑の健康都市第1期整備等事業
☆ 業務内容	
PFI 本体事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市基盤施設（道路、公園・緑地、上下水道、宅地造成）の設計（一部）、建設、維持管理、運営</li> <li>・ 地区センターの設計、建設、維持管理、運営</li> <li>・ 里山施設の設計、建設、維持管理、運営</li> <li>・ 保留地処分支援業務</li> <li>・ 保留地先行取得業務</li> </ul>
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営</li> </ul>
☆ 事業箇所	大阪府箕面市上止々呂美、下止々呂美等
☆ 事業主体	大阪府
☆ 事業類型	サービス購入型
☆ 事業方式	BTO方式（ただし、上下水道はBT方式）
☆ 事業特性	
PFI 本体事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市基盤施設、地区センター、里山施設の建設・整備運営並びに保留地処分支援業務までの幅広い事業</li> </ul>
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住者へのサービスや生活利便性の向上に寄与する施設</li> <li>・ まちの魅力の向上に寄与する施設</li> </ul>
☆ 併設する民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場</li> <li>・ タウンマネジメント業務</li> </ul>
☆ 施設規模	
PFI 本体事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業区域面積：約 138ha</li> <li>○ 都市基盤施設： <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路（総延長約 15km）</li> <li>・ 公園・緑地（街区公園約 2ha・7箇所、近隣公園約 4ha・1箇所、緑道約 1km、緑地約 25ha）</li> <li>・ 上下水道（上水道約 17km、污水管約 10km、雨水管約 8km）</li> <li>・ 宅地造成（切土：土工量約 280 万立方メートル・造成面積約 35ha、盛土：土工量約 370 万立方メートル・造成面積約 52ha）等</li> </ul> </li> <li>○ 地区センター：複合施設約 1,000 平方メートル、駐車場約 110 台、駐輪場約 550 台</li> <li>○ 里山施設：管理小屋約 150 平方メートル、里山広場約 1ha・3箇所 等</li> <li>○ 保留地処分支援業務と保留地先行取得業務で合計 300 区画（先行取得事業分は、50 区画）</li> </ul>

項目	内容												
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駐車場約 70 台</li> <li>○ タウンマネジメント事業として、① インフォメーションサービスや電動貸自転車の貸出サービスなど住民の暮らしを支援するフロントサービスの提供、② 地区センターの多目的スペースを活用したカルチャースクールの開催</li> </ul>												
☆ 事業期間	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">準備期間</td> <td style="width: 50%;">1 年 4 か月間</td> </tr> <tr> <td>維持管理・運営期間</td> <td>P F I 本体事業：9 年間</td> </tr> <tr> <td></td> <td>民間収益事業<sup>1</sup>：8 年 6 か月間</td> </tr> <tr> <td>(保留地処分支援業務</td> <td>：3 年間)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>P F I 本体事業：10 年 4 か月間</td> </tr> <tr> <td></td> <td>民間収益事業：10 年 4 か月間</td> </tr> </table>	準備期間	1 年 4 か月間	維持管理・運営期間	P F I 本体事業：9 年間		民間収益事業 <sup>1</sup> ：8 年 6 か月間	(保留地処分支援業務	：3 年間)	合計	P F I 本体事業：10 年 4 か月間		民間収益事業：10 年 4 か月間
準備期間	1 年 4 か月間												
維持管理・運営期間	P F I 本体事業：9 年間												
	民間収益事業 <sup>1</sup> ：8 年 6 か月間												
(保留地処分支援業務	：3 年間)												
合計	P F I 本体事業：10 年 4 か月間												
	民間収益事業：10 年 4 か月間												

#### 2.4.2 法制度上の整理

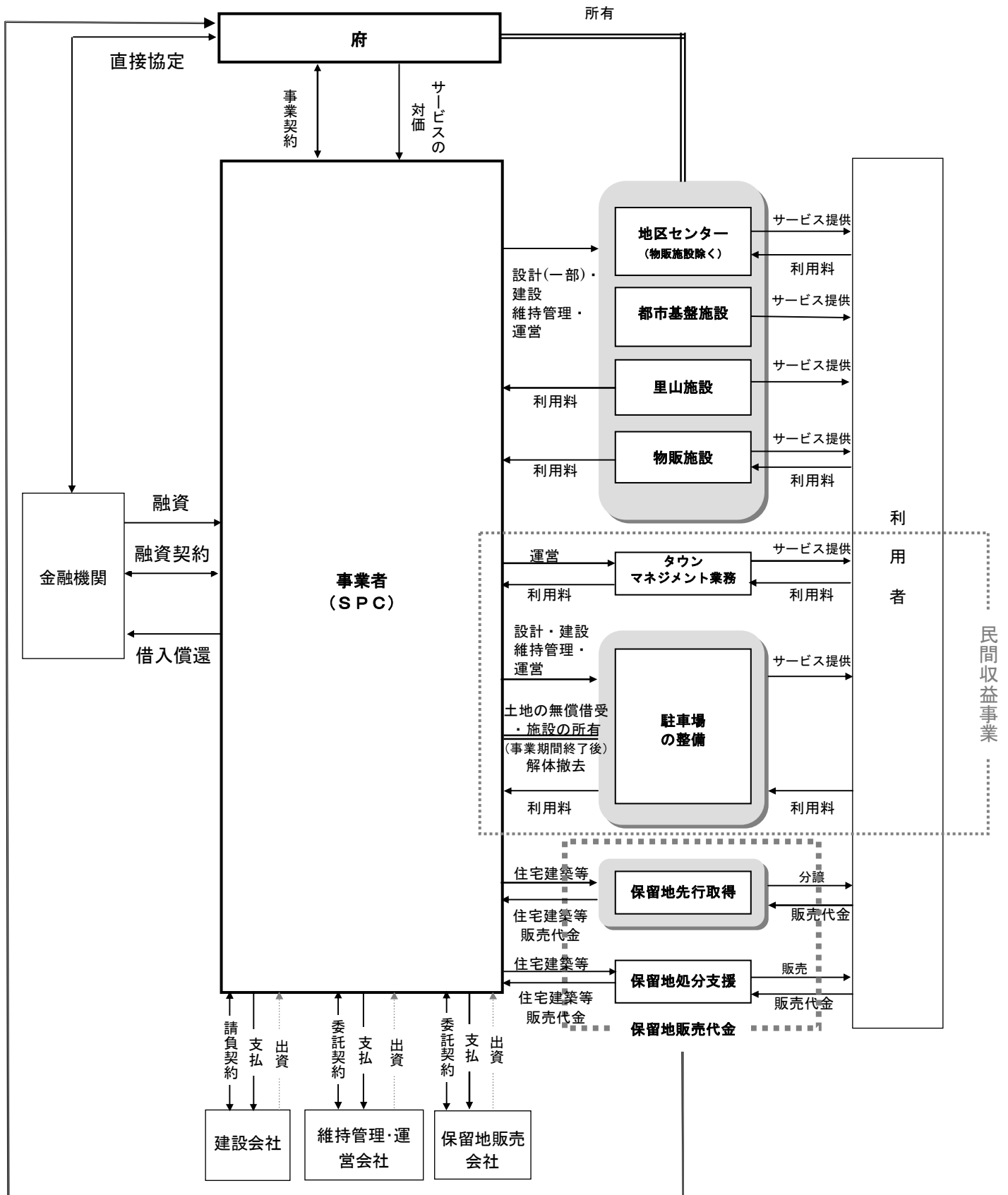
項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 6 項により可能
民間収益事業	・ P F I 法第 12 条第 2 項により可能
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要（土地区画整理法など）
民間収益事業	・ 不要（土地区画整理法など）
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし（土地区画整理法など）
民間収益事業	・ 特になし（土地区画整理法など）
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

<sup>1</sup> 民間収益事業の維持管理・運営は、P F I 本体事業の維持管理・運営開始 6 か月経過後に開始される。

### 2.4.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体事業	民間収益事業
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者（一部のみ）	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体事業	民間収益事業
(a) 維持管理	事業者	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	事業者（ただし、大規模修繕は想定していない）	事業者
(c) 運営	事業者	事業者

## 2.4.4 事業スキーム図



※ スキーム図中、  は施設整備を伴う業務であり、  は施設整備を伴わない業務である。

## 2.4.5 民間収益事業に期待する効果

事業主体	府	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画的なまちづくりの推進</li> <li>・ 民間ノウハウの活用を通じたまちの魅力の向上</li> <li>・ 事業全体の自由度の向上による応募者の増加</li> <li>・ 応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> <li>・ 特にタウンマネジメント業務において、民間の経営・企画能力の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の良い公共用地での新たな事業展開</li> <li>・ サービスの対価以外の収益確保によるSPCの収益性の向上</li> <li>・ 集客能力がある施設の組合せによる相乗効果の創出</li> </ul>	—
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な設計・建設が可能になることによる財政負担の削減</li> <li>・ 一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減及びこれに伴う財政負担の削減</li> <li>・ 一体整備することにより、首尾一貫した計画に基づく円滑な事業の遂行</li> <li>・ 最も効率的な敷地内配置の採用が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な設計・建設が可能になることによる建設・維持管理コストの削減</li> <li>・ 一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減</li> <li>・ 維持管理の効率性や運営のし易さ、コスト削減に配慮した設計が可能</li> </ul>	—
維持管理段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体管理で維持管理コスト（例えば、光熱水費、施設管理）が低減することによる財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体管理による維持管理コスト（例えば、光熱水費、清掃費、施設管理等）の低減</li> </ul>	—

事業主体	府	民間事業者	利用者
運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住者へのサービスや生活利便性の向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減による財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちの魅力向上で利用者増になることによる収益機会の確保・向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まち全体のサービスが向上することによる、利用者の利便性の強化</li> </ul>

## 2.5 公営住宅＋駐車場・自動販売機

### 2.5.1 事業概要

項目	内容	
☆ 事業名称	P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業	
☆ 業務内容		
	P F I 本体事業	公営住宅の設計、建設、維持管理、運営
	民間収益事業	民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営
☆ 事業箇所	京都府舞鶴市字常	
☆ 事業主体	京都府	
☆ 事業類型	サービス購入型 (ただし、駐車場管理業務は独立採算型)	
☆ 事業方式	B T O方式	
☆ 業務特性		
	P F I 本体事業	・ サービスの継続性・安定性が重視される施設
	民間収益事業	・ 入居者及び地域住民へのサービス向上に寄与する施設
☆ 併設する民間収益施設	駐車場、自動販売機	
☆ 施設規模		
	P F I 本体事業	○ 府営住宅：105戸の整備、145戸の維持管理 ○ 駐車場：105区画の整備、141区画の維持管理 ○ 敷地面積：約12,550㎡
	民間収益事業	○ 駐車場（4台） ○ 自動販売機
☆ 事業期間	準備期間	2年5か月間
	維持管理・運営期間	P F I 本体事業 22年8か月間 民間収益事業 22年8か月間
	合計 <sup>2</sup>	P F I 本体事業 22年9か月間 民間収益事業 22年9か月間

<sup>2</sup> 準備期間中から一部の維持管理業務が開始されるため、準備期間＋維持管理・運営期間＝合計期間とはならない。

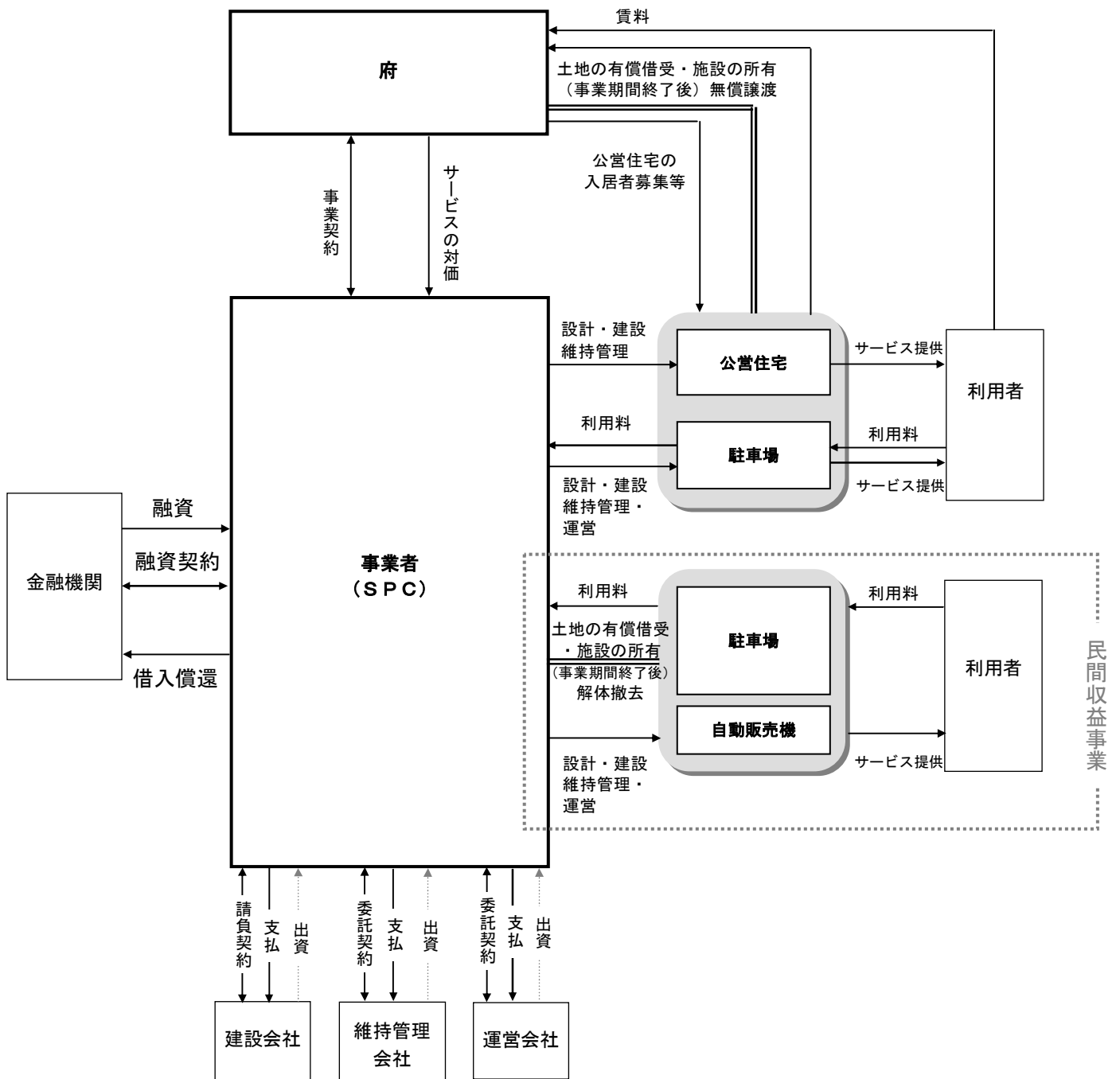
## 2.5.2 法制度上の整理

項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 6 項により可能
民間収益事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 7 項により可能
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 不要
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

## 2.5.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体施設	民間収益事業
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体施設	民間収益事業
(a) 維持管理	事業者	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	事業者	事業者
(c) 運営	公営住宅の入居者募集等は公共、駐車場管理は事業者	事業者

## 2.5.4 事業スキーム図



## 2.5.4 民間収益事業に期待する効果

事業主体	府	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の高度利用</li> <li>応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> <li>民間収益事業に係る土地賃借料収入の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地の良い公共用地での新たな事業展開</li> <li>サービスの対価以外の収益確保によるSPCの収益性の向上</li> </ul>	—
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的な設計・建設が可能になることによる財政負担の削減</li> <li>一体整備することにより、首尾一貫した計画に基づく円滑な事業の遂行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的な設計・建設が可能になることによる建設・維持管理コストの削減</li> <li>一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減</li> <li>維持管理の効率性や運営のし易さ、コスト削減に配慮した設計が可能</li> </ul>	—
維持管理段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>一体管理で維持管理費（例えば、光熱水費、施設管理）が低減することによる財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一体管理による維持管理コスト（例えば、光熱水費、清掃費、施設管理等）の低減</li> </ul>	—
運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅全体のサービスの向上</li> <li>運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減による財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅居住者や周辺住民の利用による収益機会の確保・向上</li> <li>運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅入居者や周辺住民の利便性の向上</li> </ul>

## 2.6 公営住宅＋民間住宅

### 2.6.1 事業概要

項目	内容						
☆ 事業名称	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト						
☆ 業務内容							
P F I 本体事業	公営住宅の設計、建設						
民間収益事業	民間施設等の設計、建設						
☆ 事業箇所	大阪府天王寺区筆ヶ崎町 62-1						
☆ 事業主体	大阪府						
☆ 事業類型	サービス購入型						
☆ 事業方式	B T 方式						
☆ 事業特性							
P F I 本体事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サービスの継続性・安定性が重視される施設</li> <li>・ 立地の良さ</li> <li>・ 運営業務なし</li> </ul>						
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設</li> </ul>						
☆ 併設する民間収益施設	余剰地について民間による住宅等の整備						
☆ 施設規模							
P F I 事業本体	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 府営住宅：278 戸（15 階建て、延床面積 2 万 6,436 m<sup>2</sup>）</li> <li>○ 敷地面積：5,437 m<sup>2</sup></li> </ul>						
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 民間住宅：278 戸（37 階建て、延床面積 3 万 0,852 m<sup>2</sup>）</li> <li>○ 敷地面積：4,769 m<sup>2</sup></li> </ul>						
☆ 事業期間	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">準備期間</td> <td style="width: 50%;">引渡しまで（概ね 4 年間）</td> </tr> <tr> <td>維持管理・運営期間</td> <td>P F I 本体事業：0 年間 民間収益事業：0 年間</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>P F I 本体事業：概ね 4 年間 民間収益事業：概ね 4 年間</td> </tr> </table>	準備期間	引渡しまで（概ね 4 年間）	維持管理・運営期間	P F I 本体事業：0 年間 民間収益事業：0 年間	合計	P F I 本体事業：概ね 4 年間 民間収益事業：概ね 4 年間
準備期間	引渡しまで（概ね 4 年間）						
維持管理・運営期間	P F I 本体事業：0 年間 民間収益事業：0 年間						
合計	P F I 本体事業：概ね 4 年間 民間収益事業：概ね 4 年間						

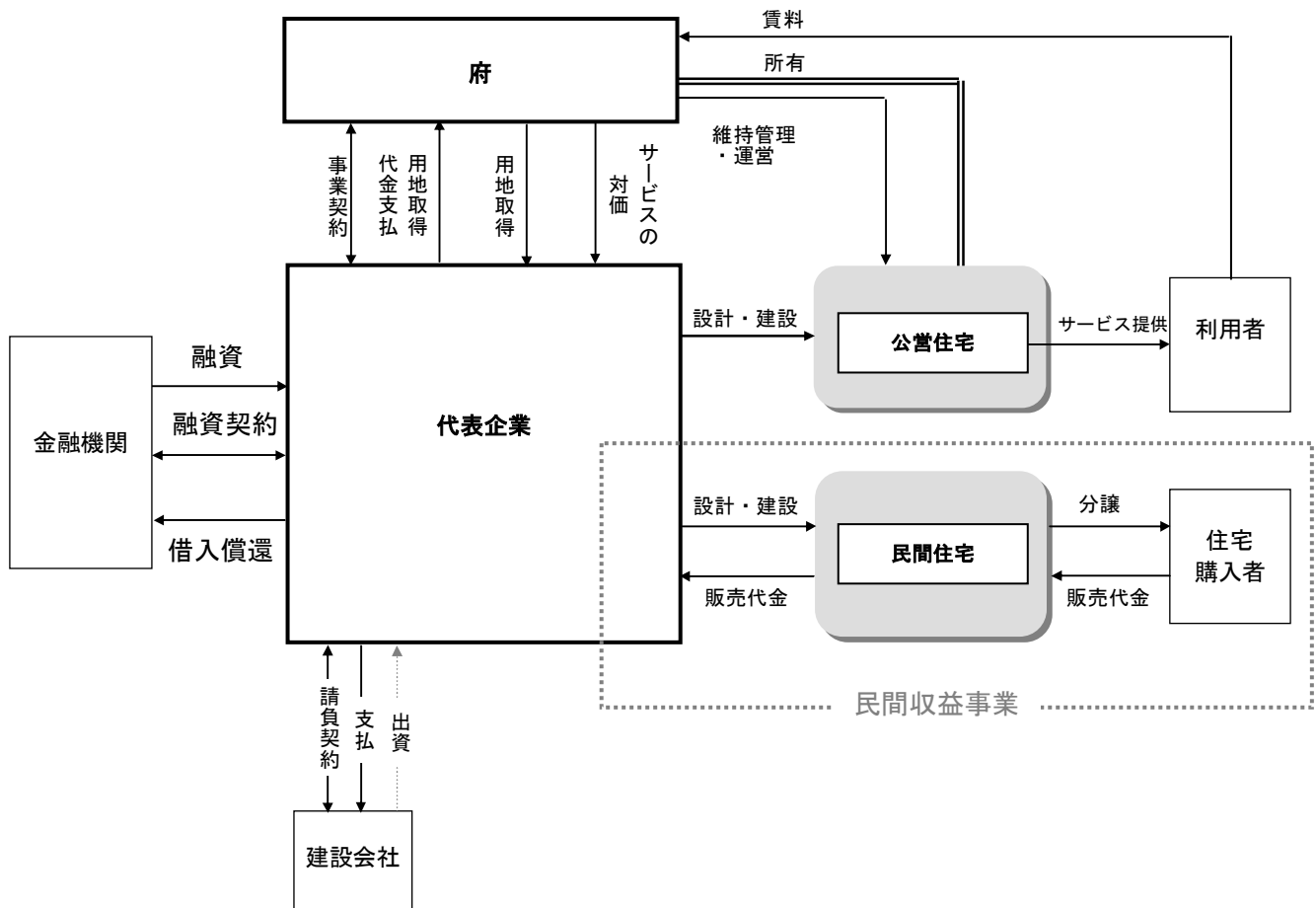
## 2.6.2 法制度上の整理

項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 6 項により可能
民間収益事業	・ 事業者が、府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行うため、貸付に該当せず
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 不要
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

## 2.6.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体事業	民間収益事業
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体事業	民間収益事業
(a) 維持管理	公共	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	公共	事業者
(c) 運営	公共	事業者

## 2.6.4 事業スキーム図



※ S P Cは設立していない。

## 2.6.5 民間収益事業に期待する効果

事業主体	府	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活用用地の売却による財政負担の削減</li> <li>・ 応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> <li>・ 土地の高度利用、良質な住宅や地域の活性化に繋がる用地活用</li> <li>・ 立地の良い用地での、安価で良質な住宅の供給</li> <li>・ 民間の経営・企画能力の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の良い公共用地での新しい事業展開</li> <li>・ サービスの対価以外の収益確保</li> </ul>	—
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相互のコミュニティ形成を図った施設設計</li> <li>・ 一体整備することにより、首尾一貫した計画に基づく円滑な事業の遂行</li> <li>・ 一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減及びこれに伴う財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減</li> </ul>	—
維持管理段階	—	—	—
運営段階	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の良い用地での、安価で良質な住宅サービスの受給が可能</li> </ul>

## 2.7 公営住宅・コミュニティ防災センター＋保育所・高齢者デイサービスセンター

### 2.7.1 事業概要

項目	内容
☆ 事業名称	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業
☆ 業務内容	
P F I 本体事業	・ 県営住宅の設計、建設及び維持管理 ・ 琢成学区コミュニティ防災センターの設計、建設
民間収益事業	・ 民間収益施設の設計、建設、維持管理、運営
☆ 事業箇所	山形県酒田市北新町一丁目 1-21
☆ 事業主体	県営住宅：山形県 コミュニティ防災センター：酒田市
☆ 事業類型	サービス購入型
☆ 事業方式	B T O方式（ただし、コミュニティ防災センターはB T 方式）
☆ 事業特性	
P F I 本体事業	・ サービスの継続性・安定性が重視される施設
民間収益事業	・ 入居者及び地域住民へのサービス向上に寄与する施設
☆ 併設する民間収益施設	保育所、高齢者デイサービスセンター
☆ 施設規模	
P F I 本体事業	○ 公営住宅：66 戸（2DKタイプ 33 戸、3DKタイプ 33 戸）、駐車場 66 台、駐輪場 66 台 ○ コミュニティ防災センター：延面積 600 m <sup>2</sup> 、駐車場 20 台（屋外平面駐車）、駐輪場 20 台（屋外屋根付） ○ 事業計画地面積：約 7,800 m <sup>2</sup> ○ 敷地面積：約 16,400 m <sup>2</sup>
民間収益事業	○ 保育所・高齢者デイサービスセンター：約 430 m <sup>2</sup> 、駐車場 6 台
☆ 事業期間	準備期間 約 2 年間 維持管理期間 P F I 本体事業： 20 年間 民間収益事業： 20 年間 合計 P F I 本体事業：約 22 年間 民間収益事業：約 22 年間

### 2.7.2 法制度上の整理

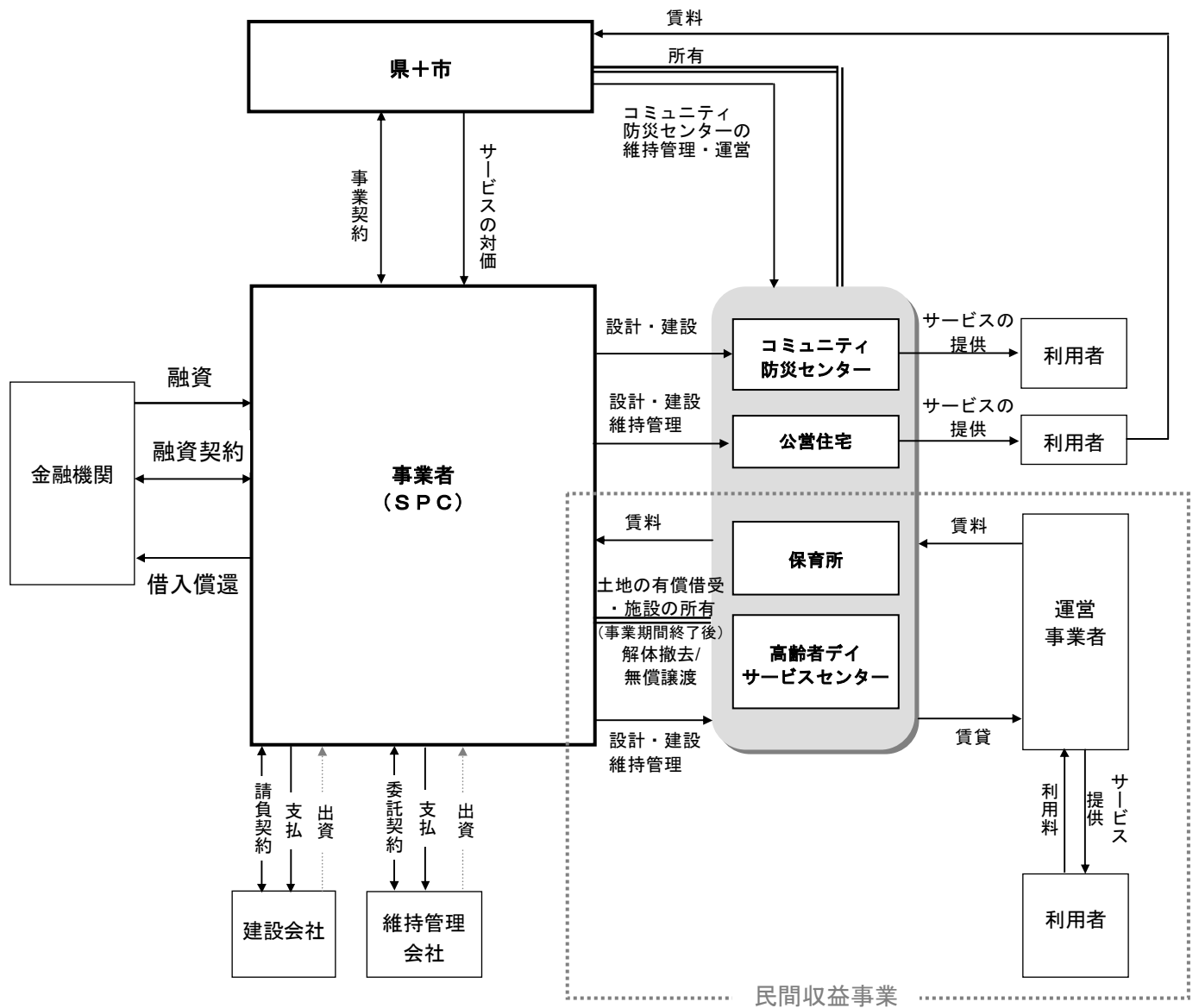
項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 6 項により可能
民間収益事業	・ P F I 法第 11 条の 3 第 7 項により可能

項目	内容
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 不要
☆ 私権の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 要求水準書に最低限規定すべき制約	
形態上の自由度	・ 建築基準法など
用途上の自由度	同上
構造・景観上の自由度	同上
管理・運営の自由度	同上

### 2.7.3 業務分担

(1) 施設・機器整備	P F I 本体事業	民間収益事業
(a) 計画	公共	事業者
(b) 設計	事業者	事業者
(c) 建設	事業者	事業者
(2) 維持管理・運営	P F I 本体事業	民間収益事業
(a) 維持管理	事業者（ただし、コミュニティ防災センターは公共）	事業者
(b) 修繕（大規模修繕を含む）	公共	事業者
(c) 運営	公共	事業者

## 2.7.4 事業スキーム図



## 2.7.5 民間収益事業に期待する効果

事業主体	県	民間事業者	利用者
事業計画段階・ 事業者選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地域の活性化</li> <li>・土地の高度利用・有効活用</li> <li>・事業全体の自由度の向上による応募者の増加</li> <li>・応募者数の増加に伴う、競争環境の創出</li> <li>・民間の経営・企画能力の活用</li> <li>・民間収益事業に係る土地賃借料収入の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地の良い公共用地での新たな事業展開</li> <li>・サービスの対価以外の収益確保によるSPCの収益性の向上</li> </ul>	—
設計・建設段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な設計・建設が可能になることによる財政負担の削減</li> <li>・一体整備することにより、首尾一貫した計画に基づく円滑な事業の遂行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な設計・建設が可能になることによる建設・維持管理コストの削減</li> <li>・一体整備でスケールメリットが得られることによる建設コストの削減</li> <li>・維持管理の効率性や運営のし易さ、コスト削減に配慮した設計が可能</li> </ul>	—
維持管理段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一体管理で維持管理費（例えば、光熱水費、施設管理）が低減することによる財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一体管理による維持管理コスト（例えば、光熱水費、清掃費、施設管理等）の低減</li> </ul>	—

事業主体	県	民間事業者	利用者
運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サービスや生活利便性の向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減による財政負担の削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅居住者や周辺住民の利用による収益機会の確保・向上</li> <li>・ 運営コスト（例えば、物品の一括購入、人員の効率配置）の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅入居者や周辺住民の利便性の向上</li> <li>・ 子育て環境の改善</li> <li>・ 地域の高齢者に対するサービス向上</li> <li>・ 高齢者と子供たちとの交流等ソーシャルミックスの促進</li> </ul>

### 第3章 民間収益事業実施の留意点

## 第3章 民間収益事業実施の留意点

### 3.1 検討項目

検討項目 1	事業運営の継続的確保
	《Q1-1》 民間収益施設の設置の許可 《Q1-2》 占用許可 《Q1-3》 私権の設定の制限
検討項目 2	諸条件の設定
	《Q2-1》 事業内容 《Q2-2》 要求水準の規定 《Q2-3》 費用負担区分 《Q2-4》 維持管理・運営期間 《Q2-5》 行政財産貸付料の設定 《Q2-6》 維持管理・運営期間終了後の取扱い
検討項目 3	事業者選定
	《Q3-1》 提案書に記入を求める事項 《Q3-2》 事業者選定における評価
検討項目 4	事業運営の安定的確保
	《Q4-1》 事業リスクの隔離 《Q4-2》 業務内容の変更・追加・廃止の可否 《Q4-3》 破綻時の対応 《Q4-4》 モニタリング

## 3.2 各検討項目に関する検討

### 検討項目 1 事業運営の継続的確保

#### 《Q1-1》 民間収益施設の設置の許可

PFI 施設本体と別棟で整備する民間収益施設のために行政財産を貸し付けるのは、「選定事業の実施に資する」ときに限られるが、ここで言う「選定事業の実施に資する」ときとは、具体的にどのような場合をいうのか。

#### 《Answer》

公共主体が、その民間収益事業が地域住民の利便性の向上に繋がると認める場合であり、行政財産の貸付の根拠としてあらかじめ実施方針等において明確にする必要がある。

#### 【解説】

PFI 本体施設と別棟で整備する民間収益施設に行政財産を貸し付けるには、その民間収益事業が「選定事業の実施に資する」ことが求められているところ（PFI 法第 11 条の 3）、民間事業者や金融機関がノウハウを十分に発揮できるようにするためには、「選定事業の実施に資する」場合に該当するのはいかなる場合か、求める条件を明らかにする必要がある。

現在、この「選定事業の実施に資する」場合について具体的に明示したガイドライン等は公表されていない。公共主体は、民間収益施設が必要である理由や行政財産の貸付の根拠をあらかじめ実施方針等において求める条件として明確にするため、例示を用いるなど分かりやすく表現することが望ましい。

民間収益事業により整備される施設が「選定事業の実施に資する」場合としては、例えば、以下が考えられる。

- ・ PFI 本体事業と同時に実施することにより相乗効果を発揮する事業
- ・ 地域住民の利便性の向上に繋がる施設
- ・ まちの魅力向上に繋がる施設

【参考事例】「選定事業の実施に資する」施設として、民間事業者に提案を求めた事例

水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）

- ・ タウンマネジメント業務としては、「居住者や来訪者の快適性・安全性・利便性の向上に資する」事業を、選定事業の実施に資するものとして、実施方針において示した。

### 《Q1-2》 占用許可

占用許可を要する施設の場合、民間収益施設部分は占用許可の承認手続きが必要となるが、どのような配慮が必要か。

### 《Answer》

公共主体は、民間収益施設部分についてもPFI事業者の法的地位を明確化し、事業契約書に規定しておく。

### 【解説】

ダムや港湾等のインフラ関連施設に民間収益施設を併設する場合、占用許可が必要となる場合がある。

現行制度においては、合築により民間収益施設を整備する場合、PFI本体施設部分については占用許可を得る必要はないが、当該民間収益施設にかかる部分については、占用許可が必要であり、これを得るための手続きが必要である。

そのため、占用許可の承認が得られず民間収益事業を運営できないことにより、事業の安定性を損ない資金調達の支障となることのないよう配慮が必要である。

公共主体は、民間収益施設部分についてもPFI事業者の法的地位を明確化し、事業契約書に規定する必要がある。

この規定により、PFI事業者の地位が安定し金融機関から資金を調達する際の障害が少なくなる結果、過度なリスク負担をPFI事業者に負わせることがなくなるため、不必要な公共の財政負担を減らせるといった効果が期待できる。

なお、占用許可が得られなかった場合のリスクの分担については、PFI事業者の努力義務や注意義務に係る事由についてのリスクのみをPFI事業者の負担とし、それ以外のリスクについては公共主体が負うことが望ましい。

### 《Q1-3》 私権の設定の制限

民間収益施設のために行政財産を貸し付けるに当たって、私権の設定を制限すべきか。

#### 《Answer》

施設が立地している土地については、第三者への権利譲渡や抵当権設定について制限する場合がある。建物については、民間事業者の所有物であることから、私権の設定について制限を付けないのが一般的である。

#### 【解説】

P F I 事業者が事業資金を調達しようとする場合に、金融機関から要求される物的担保は、P F I 事業者の所有する施設のみに設定されるのが通常である。しかし、金融機関としては、担保としての対象施設の安定性を確保するために、民間収益施設が立地する土地の賃借権等に対しても私権<sup>3</sup>である担保権等を設定することを要求するのが通例である。

金融機関の側からすると、民間収益施設の場合、P F I 本体施設より事業リスクを伴うことが多いことから、かかるP F I 事業に係る行政財産たる土地に設定された賃借権等に対しても担保権を設定することにより、担保の実効性を高めることができるというメリットがある。

他方、公共主体としては、行政財産に設定された利用権に対して第三者の私権が設定されることにより、行政目的の遂行に支障が出ることは避けなければならない。

このため、民間収益施設の用に供するために公共主体が貸し付けている行政財産の利用権に対する私権の設定及び制限について検討し、明確にする必要がある。

行政財産である土地は、公共主体の行政目的を遂行するためのものであり、その本来の用途・目的が阻害される恐れを防止するため、原則、貸付け等私権の設定が禁止されている（国有財産法第18条第1項及び地方自治法第238条の4第1項）。

<sup>3</sup> 私権とは、公法上の権利である公法と対比される、民法を中心とする私法上の権利のことをいう。私法上の契約として位置づけられる行政財産の貸付けの対象となった土地に対して設定される私権としては、定期借地権、抵当権等が該当する。

一方、P F I 事業では、P F I 法第 11 条の 2 において、選定事業の用に供するため、行政財産である土地を、用途又は目的を妨げない限度において、P F I 事業者に貸し付けることができるとされている。

また、同法第 11 条の 3 においては、P F I 事業者以外への行政財産である土地の貸し付けも認められており、この結果、P F I 事業者が民間収益施設を第三者に転売することも可能となっている。

しかし、かかる P F I 法の規定は、貸付け等により行政財産に私権を設定することを原則として禁止している上記国有財産法及び地方自治法の例外規定であることに留意する必要がある。

従って、行政財産である土地への私権の設定は、制限されるのが原則である。

以上のとおり、P F I 事業において民間収益施設が立地している行政財産たる土地に対する私権の設定については、P F I 法が認めている場合以外、当該土地の利用権について、第三者への権利譲渡や抵当権設定は原則として認められないことから、事業契約書等において、その旨を明確に規定することが望ましい。

他方で、民間収益施設たる建物については、民間事業者が所有している建物であることから、私権の設定について制限を受けないのが原則である。しかし、民間収益施設が立地している土地が行政財産である場合には、上記行政財産にかかる制限に伴い、民間収益施設も制限を受けることになる。また、民間収益施設が立地している土地が行政財産でない場合であっても、個別事業ごとの事情を踏まえ、事業契約等により、私権の設定について、公共主体の事前の承諾を得ることを条件とする等、制限される場合がある。

#### 【参考事例】 私権の設定の制限に関する事例

##### P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）

- ・ 土地については、事業遂行や資金調達の円滑化に配慮し、公共主体の同意があれば、借地権の設定を認めている。
- ・ 建物については、事業遂行や資金調達の円滑化に配慮し、公共主体の同意があれば、抵当権等を担保に供することや、事業実施のための第三者への貸与を認めている。

中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地については、平成17年8月のPFI法改正前の事例であるため、借地権については、PFI事業の遂行に懸念が生じた場合の事業治癒（Step-in）を前提として、国が承認をした第三者に譲渡することは可能としているが、それ以外の場合の譲渡は認めていない。</li> <li>・ 建物については、国の事前承認を受けなければ第三者への貸付及び担保権の設定ができないとしている。</li> </ul>
水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地及び建物ともに、公共主体の承認を得ない限り、第三者の使用、譲渡等の禁止、建物等への抵当権の設定を禁止している。</li> </ul>
大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（大阪府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が用地活用業務として取得する土地について、公共主体は買戻特約を設定しており、買戻特約解除前での抵当権等の設定については、公共主体の承諾が必要とされる。</li> <li>・ 建物については、事業期間中は私権の設定を制限しており、第三者の権利設定の可能性を排除している。</li> </ul>
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地については、借地権の設定も転貸も不可としている。</li> <li>・ 建物については、公共の承認を受ければ第三者への転貸及び担保権の設定が可能としている。</li> </ul>

《Q2-1》 事業内容

民間収益事業の事業内容については、どのように規定すべきか。

《Answer》

民間収益事業に求める事業内容は、事業の目的や要件をあらかじめ実施方針等において明確にする。

【解説】

民間収益事業としてどのような事業を行うかは、基本的に、民間事業者からの提案に基づいて設定される。

ただし、公共主体が民間収益事業に期待している効果等について、公共主体と民間事業者との間の認識に齟齬があることは好ましくないことから、事業内容について、要求水準書等の入札書類で規定し、これを公開（ただし、公開することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、あらかじめ協定等で合意の上、これを除く。）することが必要である。

具体的には、事業の目的や要件を示し、これに該当する事業を例示するなどの方法を用いて表現する。

なお、事業内容の規定に当たっては、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」三に規定された点を考慮しつつ、特に以下の2点に留意する。

- ・ 要件は、事業箇所における需要想定や需要変動リスク、事業採算性などの民間収益事業の成立可能性を見極めた上で設定することが望ましい。
- ・ 公共と民間事業者との間の理解に齟齬がないように、質疑回答の機会を設け、民間事業者とのやり取りを通して理解促進に努めるなどの工夫を行うことが望ましい。

【参考事例】実施方針等における民間収益事業の事業内容の記載事例

<b>中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ まちづくりにおけるにぎわい機能導入のため、事業者が整備する民間収益施設をオープンスペース及び高層棟（官民棟）に配置することを基本計画としている。</li><li>・ 以下に列挙する官民の連携による国等の業務遂行に寄与し得る施設が望ましいが、行政目的を妨げない事業者の用に供する一般事務を行う施設でも可と設定している。<ul style="list-style-type: none"><li>① 食堂・店舗等の職員の福利厚生に寄与し得る施設</li><li>② 会議所・ホール・駐車場・展示施設等の行政サービスを補完しうる施設</li><li>③ 産学官の連携に寄与し得る施設</li></ul></li></ul>
<b>水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ タウンマネジメント事業として、実施可能な事業内容を次のとおり例示している。<ul style="list-style-type: none"><li>① タウンセキュリティ（巡回警備サービス等）</li><li>② フロントサービス（クリーニング、宅急便等の取次サービス）</li><li>③ タウンモビリティ（カーシェアリング）</li><li>④ 子育て支援（託児サービス等）</li></ul></li></ul>
<b>PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 常団地の建物内での実施を前提としている。</li><li>・ 内容は概ね次のとおり。（ただし、④及び⑥は常団地の建物外での実施可としている）<ul style="list-style-type: none"><li>① 店舗（コンビニエンスストア、クリーニング取次店、コインランドリー、レンタルショップ）</li><li>② 飲食店（ファーストフード）</li><li>③ 福祉施設（保育所、デイケア）</li><li>④ 月極駐車場（入居者用駐車場の空き区画を活用した入居者以外への月極駐車場を含む）</li><li>⑤ 学習塾</li><li>⑥ 自動販売機設置</li><li>⑦ 入居者等からの依頼による入居者等負担の修繕工事等</li></ul></li></ul>

## 《Q2-2》 要求水準の規定

民間収益事業とはいえ、P F I 本体事業と同じように行政財産の土地で行われる事業であることから、どのように業務の要求水準の規定を設定すべきか。

### 《Answer》

民間収益事業については、民間事業者の自由度を確保し、公共による業務の規定を必要最小限に留めることが望ましい。ただし、P F I 本体施設との関係で形態や構造・景観、管理・運営上の規定が必要になる場合がある。

### 【解説】

民間収益事業は、P F I 本体事業とは別に、公共主体から対価を得ることなく、民間事業者が全面的に収入のリスクを負って独立採算で行う付帯事業である。このため、業務の要求水準の規定の設定においては、P F I 本体施設とは別に規定をする必要がある。

民間収益施設は、民間事業者のノウハウ・創意工夫が期待できるからこそ、民間事業者が収入のリスクを負って独立採算で行うものであることから、業務要求水準書においては、施設ごとに関係する一般的な法令の遵守に留め、具体的な施設の仕様や実施方法・手段までは規定しないことが望ましい。

ただし、一般的な法令以外に次のような規定が必要になる場合がある。

#### ① 形態上の規定

P F I 本体施設との合築を想定するケースでは、同じ建物の中のP F I 本体施設の要求水準を確保する上で、民間収益施設の設置場所や規模に公共主体による規定が必要となる。また、P F I 本体施設との共通使用部分があれば連続性を確保するため、P F I 本体施設の基準を民間収益施設にも適用することとなる。

#### ② 構造・景観上の規定

P F I 本体施設との合築を想定するケースでは、P F I 本体施設と連続的に構造・景観上の規定や設備上の配慮が必要な場合がある。また、別棟の場合であっても、街並みへの配慮から、周囲の建築物の意匠や高さ等に関する制限が求められる場合がある。

### ③ 管理・運営上の規定

P F I 本体施設との合築を想定するケースでは、同じ建物の中で P F I 本体施設と同等レベルの管理・運営上の規定が必要になる場合がある。

特にセキュリティについては、公共施設である P F I 本体施設に悪影響が及ばないように、民間収益施設の管理を適切に行い、P F I 本体施設との管理区分が混在しないよう求める規定が必要となる。

### 【参考事例】

民間収益事業に関しては、民間事業者の自由度を確保し、公共による業務の規定を必要最小限に留めることが望ましいが、一般的な法令以外に規定が必要となった事例を紹介する。

中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）
<p>① 形態上の規定</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 庁舎との合築を前提に、収益施設の専有部分は、原則として官民棟の国の占有部分に近接した位置に計画し、その一部は、中央広場に配置する。</li></ul> <p>② 構造・景観上の規定</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間収益施設は合築であるため、P F I 本体施設の規定を適用している。</li></ul> <p>③ 管理・運営上の規定</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 庁舎との合築であることから、庁舎の稼働時間、庁舎のセキュリティに十分配慮した動線とすることに加え、事業終了後に国が使用することとなった場合でも差し支えがないように配慮するよう、求めている。</li></ul>
P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）
<p>① 形態上の規定</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 民地を府が借りて実施する事業であるため、P F I 本体事業と民間収益事業の一体性を特に重視し、建築物を設ける場合は住棟と場所及び形態が一体的とみなされる建築物とする。</li></ul> <p>② 構造・景観上の制限</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 電気、上下水道、ガス等は住棟用と明確に区分する。</li><li>・ 付帯事業を行う施設への動線を入居者用と明確に区分する。</li></ul>

### 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（大阪府）

#### ① 形態上の規定

- ・ 活用用地はPFI本体事業と切り離されるため、分棟とする。

#### ② 構造・景観上の規定

- ・ 良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心とする。
- ・ 品確法に基づく性能評価を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受ける。

### 山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）

#### ① 形態上の制限

- ・ 県営住宅部分と合築を前提とし、明確に区分できる形態とする。

#### ② 構造・景観上の規定

- ・ 共用部分関係及び設備関係は、県営住宅部分と完全に分離・分割し、合築整備の形態を極めて単純なものとする。
- ・ 特に県営住宅及びコミュニティ防災センターと民間施設を消防法施行令第8条区画等で区分し、消防設備が付加される事がないように留意する。
- ・ 主要構造や防災設備等、物理的及び法令的に不可分な範囲のみを全体供用とする。

### 《Q2-3》 費用負担区分

施設整備費や維持管理・運営費に関して、PFI本体事業と民間収益事業との間の費用負担区分が曖昧にならないか。

#### 《Answer》

面積按分等の方法により、入札説明書において、公平で合理的な費用負担区分を設定する。

#### 【解説】

民間収益事業にかかる施設整備費や維持管理・運営費は、民間事業者の負担となるが、特にPFI本体施設と民間収益施設とが合築の場合は、公共主体と民間事業者の費用負担区分が不明瞭になりやすい。

公共主体の財政負担や民間事業者の事業収支に関わってくることであるため、費用負担区分の明確化が必要となる。

施設整備費、PFI本体施設に大規模修繕が発生した場合の費用、清掃業務に関するPFI本体施設と民間収益施設の費用、光熱水費を含む維持管理費用について、独立に積算するか、面積按分等の方法により、公平で合理的な費用負担区分や分担ルールを設定し、入札説明書において明示しておく。

#### 【参考事例】 費用負担区分の事例

##### 中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）

- ・ 施設費、維持管理・運営費とも、官庁棟及び官民棟ごとに、国の専有部分に対応する費用は国が負担し、民間収益部分に対応する費用は各々の区分所有者（国、PFI事業者及び民間権利者）が負担することとする。
- ・ 共用部分については、各区分所有者の専有面積比率按分にて負担する。（ただし、使用する区分所有者が限定されている場合には、使用する区分所有者の専有面積比率にて按分）
- ・ 駐車場部分については、駐車場面積を各権利者専用の駐車場台数で按分して算出する。

《Q2-4》 維持管理・運営期間

民間収益事業の維持管理・運営期間を、どのように設定すべきか。

《Answer》

事業のライフサイクル等を総合的に勘案した上で、PFI本体事業へ悪影響を及ぼさない範囲で民間事業者の提案どおりとすることが望ましい。

【解説】

民間収益事業の維持管理・運営期間は、民間収益事業の収支に大きく関わってくるため、民間事業者や金融機関がノウハウを十分に発揮し、独立採算事業として成立し得る事業期間であることが重要である。そのため、できるだけ民間事業者の提案どおりとすることが望ましい。

ただし、以下に挙げる項目を総合的に勘案の上、PFI本体事業と民間収益事業とで別個に扱うことを含め、PFI本体事業へ悪影響を及ぼさない範囲での期間とする。

① 事業のライフサイクル

どの程度の期間にわたり、整備しようとする民間収益施設のサービス提供についてのニーズがあるか。

② 事業環境変化の可能性

制度変更、技術進歩の可能性があるか。

③ 民間収益施設の耐用年数や投資回収期間

事業の対象となる施設の耐用年数や投資回収期間はどの程度か。

### 【参考事例】

P F I 本体事業と民間収益事業とで、施設の特徴が似通っている場合や民間収益事業の需要がP F I 本体事業の存在に依存している事業の場合は、民間収益事業の維持管理・運営期間をP F I 本体事業と同一に設定するのが一般的のようである。

鯖江駅周辺駐車場整備事業（鯖江市）
（仮称）大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業（大竹市）
竹の塚西自転車駐車場整備運営事業（足立区）
・ P F I 本体施設の機能を補完するものであるため、P F I 本体事業と同じ維持管理・運営期間を設定している。

両者の特徴・投資回収期間が異なる場合や、P F I 本体事業の終了後であっても民間収益事業が単体で成立可能で、地域にとって必要性のある事業である場合と、両者の維持管理・運営期間を同一とせず、それぞれに適した維持管理・運営期間を設定している事例がある。

中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）
・ 維持管理・運営期間は、P F I 本体施設との投資回収期間の違いや、施設の必要性等を勘案し、P F I 本体施設については14年6か月、民間収益施設については25年6か月と異なる期間を設定している。

施設整備時点で、施設需要や地域にとっての意義等の将来予測が困難である場合に、当初の設定はP F I 本体施設と同一の維持管理・運営期間としつつ、事業を継続するかどうかをP F I 本体事業終了時の協議事項としている事例がある。

水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）
P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）
・ 施設需要等の将来予測が困難であったため、P F I 本体事業と同じ維持管理・運営期間を超えて事業継続をするかは、P F I 本体事業終了時に協議することとしている。

《Q2-5》 行政財産貸付料の設定

民間収益施設に活用することを目的として、民間事業者に土地等の行政財産を貸し付ける場合、その賃貸料をどのように設定すべきか。

《Answer》

不動産鑑定評価等の客観的な指標を基に市場レートに基づいて設定をすることが一般的である。ただし、事業内容等に応じて、優遇レートによる賃貸料の設定について検討が必要となる場合がある。

【解説】

土地等の行政財産は高い公共性を有している財産であることから、民間収益施設に活用することを目的として民間事業者に貸し付ける場合には、客観的に適正な賃貸料を設定する必要がある。

民間収益事業の内容にもよるが、基本的には、不動産鑑定評価等の客観的な指標を基に市場レートに基づいて「相当の地代<sup>4</sup>」等を設定することが一般的である。

ただし、民間収益施設の事業内容や要求水準を詳細に設定した場合は、公共主体による条件を加味した優遇レートによる賃貸料の設定について検討が必要となる場合がある。

<sup>4</sup> 法令では、相当の地代は特に何%と定められているわけではなく、「当該土地の価額に照らし当該使用の対価として相当の地代」と規定されているが、法人税法基本通達によれば、更地の相続税評価額の3年平均の6%とするのが最も低い地代率となる。

## 【参考事例】

<b>中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 賃貸料は、官庁棟、官民棟それぞれの敷地ごとに次式により算定している。 賃貸料＝土地価格×地代率</li><li>・ 土地価格は、不動産鑑定評価により、契約条件を織り込んだ上で民間収益施設の区分所有にかかる共有持分相当を決定し、3年ごとに見直すことにしている。</li><li>・ 地代率は不動産鑑定評価により決定し、急激な社会経済状況の変化により、賃貸料の見直しが合理的であると判断される場合を除き、原則として見直さないことにしている。</li></ul>
<b>大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（大阪府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間収益事業に活用する土地の賃貸料は、民間事業者提案としている。</li><li>・ 事業者選定における評価では、鑑定等を参考に対価の適正性について確認している。</li></ul>
<b>PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間収益事業に活用する土地の賃貸料は、不動産鑑定評価の地代相当額とし、按分方法は階層別効用比率に基づき設定している。</li></ul>
<b>山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 賃貸料は、「議会の議決に付すべき契約並びに財産の取得、管理及び処分に関する条例」の規定により、次式により決定している。 賃貸料（年額）＝土地価格（「相続税財産評価基準」による価格（路線価））×4%</li></ul>

《Q2-6》 維持管理・運営期間終了後の取扱い

維持管理・運営期間終了後の民間収益施設の取扱いについては、どのようにすべきか。

《Answer》

民間収益事業の事業採算を勘案しながら、事業契約書において、有償譲渡、無償譲渡、更地引渡しのいずれにするか、あらかじめ定めておく。

【解説】

維持管理・運営期間終了後の民間収益施設については、例えば、維持管理・運営期間終了後に民間事業者と公共主体とでその扱いを協議することとした場合、協議が難航した際には行政財産である土地に運営されていない民間収益施設が放置されることが懸念される。そのため、維持管理・運営期間終了後の民間収益施設及びその所有権等について、どのように取り扱うべきかを事前に検討する必要がある。

公共主体が維持管理・運営期間終了後に民間収益施設の維持管理・運営を継続して行うとした場合には、民間収益事業の事業採算を勘案しながら、PFI事業者からの施設の取得について、有償譲渡か無償譲渡かを定める。

また、PFI事業者による維持管理・運営期間終了後に、公共主体が民間収益施設の運営を行わない場合には、PFI事業者が民間収益施設を解体の上、更地にて引き渡す旨規定する。

この他に、維持管理・運営期間終了後において、PFI事業者が引き続き、民間収益施設を利用し、公共主体は、民間収益施設の立地である土地を引き続き貸与すること、及び、PFI事業者が当該民間収益施設を第三者に譲渡し、公共主体が、かかる民間事業者以外の者に引き続き貸し付けることを認めるという選択肢もあることに留意すべきである。

維持管理・運営期間終了後の民間収益施設について、官民間での不要な紛争を避けるために、公共主体が継続して運営をする場合としない場合のいずれの場合においても、事前に事業契約書において規定しておかなければならない。

## 【参考事例】

中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間収益施設は、時価にて国が買い取る。</li><li>・ 借地権は、国に無償で移転される。</li></ul>
（仮称）大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業（大竹市）
<ul style="list-style-type: none"><li>・ P F I 本体施設、民間収益施設を一体の施設ととらえているため、同時に残存簿価で買取る。詳細は、事業期間終了の1年前から市と民間事業者間で協議することとしている。</li></ul>
鯖江駅周辺駐車場整備事業（鯖江市）
竹の塚西自転車駐車場整備運営事業（足立区）
<ul style="list-style-type: none"><li>・ P F I 本体施設、民間収益施設を一体の施設として、同時に市に無償譲渡する。</li></ul>
水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）
P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）
<ul style="list-style-type: none"><li>・ P F I 事業者の負担により建物解体の上、更地にて返還することとしている。</li></ul>
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）
<ul style="list-style-type: none"><li>・ P F I 事業者の負担で、民間施設のうち県及び市との共用部分にかかる部分を除いた部分を解体・撤去するとともに、解体・撤去跡について県営住宅の運営に影響の無いように整備することとしている。</li><li>・ 民間事業者は、協議により、解体・撤去に代えて無償譲渡も可能としている。</li></ul>

《Q3-1》 提案書に記入を求める事項

民間収益事業に関する民間事業者らの提案書にどのような内容の記入を求めるべきか。

《Answer》

事業計画の内容の適格性や、事業の安定性・継続性に関する記入を求める。

【解説】

民間収益事業はPFI本体事業に影響を及ぼすものであることから、その事業計画が適正であるかについては、公共で確認しておく必要がある。

したがって、公共主体は、民間収益事業の事業計画の提案内容が、① 公共の設定した事業の目的や要件を逸脱するものではないこと、② 事業の安定性・継続性が確保されているとともに、民間収益事業のリスクをPFI本体事業から遮断する仕組みが構築されていること、の2点を確認しておく。

民間収益事業に関して重要なポイントは、事業計画の内容の適格性、事業の安定性・継続性の2点である。関連する事項には、以下のようなものがある。

ポイント	記入を求める事項
① 事業計画の内容の 適格性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 設置する施設や事業の内容</li> <li>○ 施設整備計画 (具体的に含まれる項目の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本的な諸元 (規模、配置、用途など)</li> <li>・ P F I 本体施設との合築などにより、物理的な連続性がある場合は、動線計画・セキュリティ計画や設計図面 (平面図、断面図など)</li> <li>・ 街並み・景観との調和を確認するためのパース、スケッチ等</li> </ul> </li> <li>○ 運営計画 (具体的に含まれる項目の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施体制</li> <li>・ 利用料金の額</li> </ul> </li> </ul>
② 事業の安定性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業収支計画 (具体的に含まれる項目の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定する必要な投資額及び費用</li> <li>・ 想定する収入</li> </ul> </li> <li>○ リスク管理計画 (具体的に含まれる項目の例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスクの分担方法</li> <li>・ 収益性低下時の対応</li> <li>・ 民間収益事業のリスクを遮断する仕組み</li> </ul> </li> </ul>

ただし、民間事業者が全面的にリスクを負って行う民間収益事業の事業計画の内容について必要以上に負担とならないように留意する。

**【参考事例】 事業計画に記入を求めている事項の事例**

中央合同庁舎第7号館整備等事業 (国土交通省)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備計画 (規模、配置、用途及び想定利用者、動線計画・セキュリティ上の提案)</li> <li>・ 事業収支計画 (基本方針と運営体制、必要費用及び必要投資額とその算定根拠、想定収益とその根拠、収益の確実性に関する資料)</li> <li>・ リスク管理計画 (民間収益集事業におけるリスクとその分担、収益性低下時のリスク管理方法)</li> </ul>

水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）
<タウンマネジメント業務> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の内容、実施体制、実施時期、事業の安定性・継続性に関する提案</li> </ul>
PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施計画</li> <li>・ 運営計画</li> <li>・ 付帯事業に係る資金調達</li> <li>・ リスク管理計画</li> </ul>
大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（大阪府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活用用地の施設用途に関する提案</li> <li>・ 活用用地の安全性、配置・動線計画に関する提案</li> <li>・ 活用用地の緑地等確保に関する提案</li> <li>・ 設計図面（平面図、断面図、立面図）</li> <li>・ 活用用地の取得価額（府からの買取価格）</li> </ul>
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計図面（平面図、断面図、面積表及び仕上表等・面積表）</li> </ul>

《Q3-2》 事業者選定における評価

民間収益事業に関する民間事業者からの提案書をどのように評価すべきか。

《Answer》

提案書に記入を求めた事項を対象に、事業計画の適格性や事業の安定性・継続性に関する事項について、客観的に評価する。

【解説】

民間収益事業は、民間事業者が自らの責任及び費用負担で行う事業である。しかしながら、民間収益事業はPFI本体事業と表裏一体をなす事業であり、その事業計画の内容は、PFI本体事業の安定性・継続性にも関係があることから、事業者選定においては、その内容を確認し、客観的に評価する必要がある。

公共主体は、提案書に記入を求めた事項を対象に、以下のポイントについて確認する必要がある。

- ・ 事業計画の適格性に関する事項
  - (例) 利用料金の設定が高すぎないか
  - 利用者数等の想定が過大でないか
- ・ 事業の安定性・継続性に関する事項
  - (例) 収益性低下時の対応が適切か
  - 民間収益事業のリスクをPFI本体事業から遮断する仕組みが構築されているか
  - (民間収益事業が不振の場合にも、PFI事業が不安定になることを回避するような対策が講じられているか)

なお、事業者選定における民間収益事業の評価は、あらかじめ事業者選定基準に規定しておく。

その際には、民間収益事業を加算評価の対象とするか、提案書に記入を求める事項のうち、どの部分を加算評価の対象とするかや各事項の評価のウエイトを明確にする。

なお、事業者選定においては、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」二に規定された点を考慮することが必要である。

【参考事例】 民間収益事業を加点評価の対象としている事例

<p>中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）</p> <p>○ 評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 都市再生の観点及び将来的な庁舎としての利用の観点から、与えられた容積率を最大限活用しているか。</li><li>・ 店舗等の配置がオープンスペースにふさわしい、効果的なものになっているか。</li><li>・ 事業終了時に官庁施設にスムーズに移行できる工夫がされているか。</li><li>・ P F I 事業者の収益基盤の確立の観点から、収益性が安定的で確実な事業となっているか。</li><li>・ 計画どおりの事業を行うことが必要なことから、事業確度が高いか。</li><li>・ 国への譲渡後の使い良さ・セキュリティの確保</li></ul>
<p>（仮称）大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業（大竹市）</p> <p>○ 評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 自転車駐車場事業に関連した内容であり、自転車保管に支障がないものであるか。</li><li>・ 総合的に本事業のサービス向上が期待できるものであるか。</li></ul>
<p>水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）</p> <p>○ 評価の視点</p> <p>&lt;タウンマネジメント事業&gt;</p> <p><u>事業計画：</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ まちの魅力付けへの取組みとして、居住者や来訪者の快適性・安全性・利便性の向上に資する提案となっているか。</li><li>・ 早期の事業着手が提案されているか。</li></ul> <p><u>事業の安定性・継続性：</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業の安定性・継続性が確保できる提案となっているか。</li><li>・ 収益性が悪化した時の対応が、具体的に検討されているか。また、その場合、P F I 事業者の経営に影響を与えない事業構造となっているか。</li></ul>
<p>大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（大阪府）</p> <p>○ 評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 良質な住宅や地域の活性化につながる施設であるか。</li><li>・ 防犯・防災に配慮されているか。高齢者等に配慮されているか。</li><li>・ 利用者が利用する上で良好な配置・動線計画とされているか。</li><li>・ 敷地面積の35%以上の緑地、広場等が確保されているか。</li><li>・ 活用用地の買取価格は府の負担を減ずるものであるか。</li></ul>

《Q4-1》 事業リスクの隔離

民間収益事業の事業リスクがPFI本体事業の運営等に影響を及ぼさないようになっているかを確認するためには、どうすればよいか。

《Answer》

民間収益事業に係るリスクをPFI本体事業と分離・遮断する仕組みを確保する手段としては、公共主体が第三者への行政財産である土地の貸付けを認めることによって、営業権の第三者譲渡を認めること、PFI本体事業と民間収益事業との経理を区分すること、の2点が考えられる。

【解説】

PFI本体事業と民間収益事業を同一の選定事業者が行うことにより、民間収益事業の採算の悪化により、PFI本体事業の不履行や融資の期限喪失等が発生し、PFI本体事業は健全でも、その継続が困難になることがあり得る。

このため、PFI事業の枠組みを公共主体が設定する際には、民間収益事業の事業リスクがPFI本体事業の安定性を損ない、公共サービスの継続性が保たれなくなるという事態を回避する仕組みとすることが必要である。

民間収益事業に係るリスクをPFI本体事業から分離・遮断する仕組みを確保する手段としては、以下のようなものがある。

- ・公共主体が第三者への行政財産である土地の貸付けを認め、民間収益施設を第三者へ一括転貸し、かつ運営を委託すること等によって営業権の第三者譲渡を認める。

これにより、PFI事業者が負担している民間収益事業に伴うリスクを第三者に移転することが可能となる。ただし、その場合、事前に公共主体の承認を条件とし、望ましくない第三者への譲渡が回避可能な仕組みとすることが不可欠である。

- ・PFI本体事業と民間収益事業との経理を区分する。  
これにより、資金収支が明確になり財務状況を容易に把握することが可

能になる。なお、経理を区分することを求める旨は、あらかじめ事業契約書に規定しておく必要がある。

【参考事例】

<b>中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事前に国の書面による承諾を得た場合には、賃貸契約を結ぶ第三者の変更を認めている。</li></ul>
<b>水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 書面による事前の申請・承諾を条件に、土地の使用権の第三者への譲渡、土地の賃貸、使用目的の変更、土地上の民間事業者所有の建物等の第三者への貸与、譲渡等を認めている。</li></ul>
<b>PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 運営について、PFI事業者以外の運営事業者が行うほうが有利であると判断される場合は、府と協議の上、当該運営事業者への施設の転貸が可能としている。</li><li>・ ただし、PFI本体事業と民間収益事業の一体性が保たれる必要があるとしていることもあり、所有権の移転は認めていない。</li></ul>
<b>山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間事業者からの提案により、PFI事業者が施設を所有しつつも、運営者に貸し付けることにより、民間収益事業のリスクをPFI本体事業と分離している。</li></ul>

《Q4-2》 業務内容の変更・追加・廃止の可否

民間収益事業について、事業期間の途中で、業務内容の変更、追加又は廃止を認められるか。

《Answer》

合理的な理由がある場合には、公共主体の事前の承諾を得た上で認めることは可能である。

【解説】

民間収益事業に係る事業期間の途中で、業務内容の変更、追加又は廃止を認めるべきか、認める場合はその条件について、事業契約書に規定する必要がある。

全事業期間にわたる事業継続を、業務内容の変更なしに義務付けることは、民間事業者にとってリスクとなることから、合理的な理由がある場合には、公共主体の事前の承諾を得た上で業務内容の変更、追加又は廃止を認めるといった手段を講じた方がよい。

【参考事例】 業務内容の変更、追加又は廃止について規定されている事例

中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）
・ 事業契約書上、民間収益事業を中止又は放棄することは不可と規定している一方、事務オフィスから店舗への変更等の施設の改変や運営事業内容の変更、賃貸契約を結ぶ第三者の変更を行う場合は事前に国の承認が必要と規定している。
（仮称）大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業（大竹市）
・ 事業契約における協議事項として位置づける。（実際に市として承諾するか否かは、業務内容の変更、追加又は廃止を行いたい理由により判断）
竹の塚西自転車駐車場整備運営事業（足立区）
・ 駐輪場利用者のためになる業務に限り、業務内容の追加を可能としている。

水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営開始後3年間は提案書に基づく事業の放棄は不可、3年間以上経過後は府の承諾あった場合に限り、事業終了可能と規定している。</li> </ul>
PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済情勢の著しい変動等のやむを得ない理由により運営が困難となった場合は、提示する業種への変更、運営事業者の変更等を可能としている。</li> <li>・ 検討の結果、事業継続が困難な場合は、府と協議の上、府が事業の中止・撤退を承諾する。</li> </ul>
大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（大阪府）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間施設の完成前に、活用用地の全部又は一部につき、やむを得ない理由により、整備条件の変更を必要とするときは、あらかじめ府の承諾を必要としている。</li> </ul>
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間収益施設の用途を5年未満以内に変更する場合、相当期間にわたって当該用途として使用されない場合には、県・市は違約金を請求することを可能としている。（不可抗力、法令変更等の場合は除く）</li> <li>・ ただし、供用開始後5年目以降については、拒否すべき合理的な理由がない限り、県・市は変更等を承諾する。</li> </ul>

《Q4-3》 破綻時の対応

民間収益事業が破綻をしたときのために、どのような対応をしておくべきか。

《Answer》

P F I 本体事業の安定性を確保できるよう、公共主体に責任がある場合、破綻した場合の対応方法を、民間事業者に責任がある場合、不可抗力又は法令変更による場合のそれぞれについて事業契約書において取り決めておく。

【解説】

民間収益事業が破綻をした場合においても、P F I 本体事業の公共サービスが低下したり停止することがないように対応を検討しておく必要がある。

公共主体としては、民間収益事業で事故・破綻等の事象が発生した場合についても想定し、P F I 本体事業の安定性を確保できるように、その場合の対応方法について事業契約書に明記しておく必要がある。具体的には、破綻時の場合としては、以下が想定されるため、それぞれの場合における対応として、契約解除や損害賠償等について規定する。

- ・ 公共主体に責任がある場合
- ・ 民間事業者に責任がある場合
- ・ 不可抗力又は法令変更による場合

【参考事例】 事業契約書に対応を規定している事例

<b>中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 公共主体に責任がある場合<ul style="list-style-type: none"><li>・ 国の責任に基づき事業継続が困難になった場合、P F I 事業者は事業契約を解除し、損害賠償を請求することができる。</li></ul></li><li>○ 民間事業者 to 責任がある場合<ul style="list-style-type: none"><li>・ P F I 事業者が倒産し、又はP F I 事業者の財務状況が著しく悪化し、事業の継続的履行が困難と考えられる場合、国は事業契約を解除することができる。</li></ul></li><li>○ 不可抗力又は法令変更による場合<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不可抗力により事業継続が困難となった場合は、事業契約の可否について協議し、一定期間内に協議が整わなかった場合は事業契約を解約する。</li></ul></li></ul>
<b>水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 公共主体に責任がある場合<ul style="list-style-type: none"><li>・ 府の責任に基づき事業継続が困難になった場合、P F I 事業者は事業契約を解除し、損害賠償を請求することができる。</li></ul></li><li>○ 民間事業者 to 責任がある場合<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民間事業者が倒産した場合等においては、府は事業契約を解除することができる。</li><li>・ その場合、民間収益施設のために締結されていた土地の使用貸借契約も解除される。</li></ul></li><li>○ 不可抗力又は法令変更による場合<ul style="list-style-type: none"><li>・ 協議により契約の変更・解除することができる。</li></ul></li></ul>

#### 《Q4-4》 モニタリング

民間収益事業について、どのようなモニタリングを行うか。

#### 《Answer》

民間収益事業のモニタリングにおいては、事業の履行状況や財務状況を確認する。

#### 【解説】

民間収益事業については、PFI事業者の経営状況を安定的に保ち、PFI本体事業に悪影響を及ぼす事態を回避するために、その事業の履行状況や財務状況を確認しておく必要がある。

PFI事業者の経営の安定性確保の観点から確認が必要と思われる内容は、以下のとおりである。

対象	内容
① 事業の履行状況	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 業務要求水準が設定されている個所について、要求水準への適合</li><li>・ その他PFI本体事業の実施に重大な影響を与える恐れがある事態が発生した場合</li></ul>
② 財務状況	<ul style="list-style-type: none"><li>・ PFI事業者から定期的に提出される監査済みの財務諸表等における記載の中での民間収益事業の経営状況</li></ul>

ただし、民間事業者が全面的にリスクを負って行う民間収益事業であることから、民間事業者の自主性と創意工夫を損なわないように確認の程度については必要以上に過度にならないように留意する。

また、モニタリングの内容については、あらかじめ事業契約書において明示し、モニタリングの結果については、公表することが必要である。ただし、公表することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、あらかじめ事業契約等で合意の上、これを除いて公表する。

【参考事例】

中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省）
水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）
山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業（山形県）
○ 履行状況 ・ 施設整備、維持管理・運営について、要求水準への適合を確認する。 ・ 事業年度の半期ごとに、事業に関する運営状況、利用状況に関する事項について公共主体に報告を義務づけている。
○ 財務状況 ・ 事業年度の半期ごとに、収支状況に関する事項について報告を義務づける。
P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業（京都府）
○ 履行状況 ・ 施設整備、維持管理・運営について、要求水準への適合を確認する。 ・ P F I 本体事業だけでなく、民間収益事業についても運営状況や利用者からのクレーム及びその対応等が記載された月次報告の提出を求めている。
○ 財務状況 ・ 府は、必要と認める場合においては、事業者にも民間収益事業の経営状況につき報告を求める。

## 第4章 モデル分析

## 第4章 モデル分析

本章においては、都市公園に民間収益事業を併設するケースをモデル事業として想定し、第3章に記載した民間収益事業実施の留意点を踏まえた上で、事業概要、民間収益事業の法的位置付け、事業スキームについて検討する。

### 4.1 事業概要、民間収益事業の法的位置付け、事業スキームの検討

#### ◆ 事業概要についての検討 ◆

第3章留意点を踏まえ、以下のような考え方でモデル事業を作成した。

(事業内容)

- ・ 民間事業者に求める内容として、民間事業との認識に齟齬がないよう事業の目的や要件をあらかじめ実施方針等において明確にしておくことが必要である。
- ・ そのため、事業の目的や要件は、都市公園の事業特性を踏まえ、「利用者の利便性を向上させ、かつ、賑わいを演出するような、都市公園にふさわしい施設」とし、例示として、飲食店、物販施設、駐車場、レンタサイクルを列挙することとする。

(要求水準書に最低限規定すべき事項)

- ・ 形態上の規定としては、都市公園法、建築基準法などの法令を遵守する必要がある。これに加え、公園利用者の動線を妨げない計画とする旨、規定する。
- ・ 用途上の規定としては、法的には都市公園法第2条、同施行令第5条において公園施設として定められている用途であれば可能。なお、本事業においては、この中からいくつかの施設を抽出し、併設が可能な民間収益事業として例示する。
- ・ 構造・景観上の規定としては、都市公園法施行令第7条により、安全上及び構造上必要な構造を有するであることが必要。これに加え、公園の景観に調和するものとする旨求める。
- ・ 管理・運営上の規定としては、法的な規制は特にない。また、民間収益事業であることから、特段の規定は設定しないこととする。

(維持管理・運営期間)

- ・ 併設する民間収益事業はPFI本体施設を補完するものであることから、維持管理・運営期間はPFI本体施設と同じ20年間と想定する。ただし、民間事業者の提案にもよっては、想定を著しく逸脱しない範囲で変更も可能とする。
- ・ なお、維持管理期間終了後も民間収益事業の事業継続を望む場合には、PFI本体事業の維持管理期間終了時に事業継続の可否について協議することと

する。協議した結果、事業継続をせずに民間収益施設を公共主体に譲渡することとなった場合には、時価又は簿価のいずれか低い額での有償譲渡あるいは無償譲渡のいずれかとし、この旨を事業契約書に規定しておく。

《モデル事業の概要》

項目	内容
☆ 業務内容	
P F I 本体事業	地区公園（住区基幹公園）の設計、建設、維持管理、運営
民間収益事業	民間収益事業の設計、建設、維持管理、運営
☆ 業務範囲	
P F I 事業本体	公共主体：計画 事業者：設計、建設、維持管理、運営
民間収益事業	公共主体：－ 事業者：計画、設計、建設、維持管理、運営
☆ 事業箇所	地方都市近郊
☆ 事業主体	市町村
☆ 事業類型	サービス購入型
☆ 事業方式	B T O方式
☆ 事業特性	
P F I 事業本体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不特定多数の人が利用する施設</li> <li>・ 幼児から高齢者まで多数の利用者が利用することから、安全な運営が求められる施設</li> <li>・ 基本的には無料であるが、一部、有料（運動施設、イベント参加等）も含まれる施設</li> </ul>
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の利便性を向上させ、かつ、賑わいを演出するような、都市公園にふさわしい施設 (例示) 飲食店、物販施設、駐車場、レンタサイクル</li> </ul>
☆ 施設規模	
P F I 事業本体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地面積 4.0ha (園路、植栽、遊戯施設、運動施設、管理施設等含む)</li> </ul>
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F I 本体施設を建設し、なお余剰となる土地の範囲内で、提案に委ねる</li> </ul>

項目	内容																		
☆ 要求水準書に最低限規定すべき事項																			
形態上の自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>法的制約には、都市公園法、建築基準法などあり</li> <li>公園利用者の動線を妨げない計画である旨規定</li> </ul>																		
用途上の自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第2条、同施行令第5条において公園施設として定められている用途であれば可能</li> <li>本事業においては、この中からいくつかの施設を抽出し、併設が可能な民間収益事業として例示（「事業特性」を参照）</li> </ul>																		
構造・景観上の自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法施行令第7条により、安全上及び構造上必要な構造を有する必要があることが必要</li> <li>公園の景観に調和するものとする旨規定</li> </ul>																		
管理・運営の自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>																		
☆ 事業期間	<table border="0"> <tr> <td>準備期間</td> <td>2年間</td> </tr> <tr> <td>維持管理期間</td> <td> <table border="0"> <tr> <td>PFI 本体事業</td> <td>20年間</td> </tr> <tr> <td>民間収益事業</td> <td>20年間※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（※ ただし、提案により変更も可）</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td> <table border="0"> <tr> <td>PFI 本体事業</td> <td>22年間</td> </tr> <tr> <td>民間収益事業</td> <td>22年間※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（※ ただし、提案により変更も可）</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	準備期間	2年間	維持管理期間	<table border="0"> <tr> <td>PFI 本体事業</td> <td>20年間</td> </tr> <tr> <td>民間収益事業</td> <td>20年間※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（※ ただし、提案により変更も可）</td> </tr> </table>	PFI 本体事業	20年間	民間収益事業	20年間※	（※ ただし、提案により変更も可）		合計	<table border="0"> <tr> <td>PFI 本体事業</td> <td>22年間</td> </tr> <tr> <td>民間収益事業</td> <td>22年間※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（※ ただし、提案により変更も可）</td> </tr> </table>	PFI 本体事業	22年間	民間収益事業	22年間※	（※ ただし、提案により変更も可）	
準備期間	2年間																		
維持管理期間	<table border="0"> <tr> <td>PFI 本体事業</td> <td>20年間</td> </tr> <tr> <td>民間収益事業</td> <td>20年間※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（※ ただし、提案により変更も可）</td> </tr> </table>	PFI 本体事業	20年間	民間収益事業	20年間※	（※ ただし、提案により変更も可）													
PFI 本体事業	20年間																		
民間収益事業	20年間※																		
（※ ただし、提案により変更も可）																			
合計	<table border="0"> <tr> <td>PFI 本体事業</td> <td>22年間</td> </tr> <tr> <td>民間収益事業</td> <td>22年間※</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（※ ただし、提案により変更も可）</td> </tr> </table>	PFI 本体事業	22年間	民間収益事業	22年間※	（※ ただし、提案により変更も可）													
PFI 本体事業	22年間																		
民間収益事業	22年間※																		
（※ ただし、提案により変更も可）																			

#### ◆ 民間収益事業の法的位置付けについての検討 ◆

第3章留意点を踏まえ、以下のような考え方でモデル事業の法的位置付けを検討し、関係する法制度を整理した。

（行政財産の貸付）

- ・ PFI 法第11条の3第1により可能である。
- ・ なお、公園利用者への利便性が向上するほか、PFI 事業と一体的に整備を行うことで景観の向上も期待される民間収益事業が、選定事業として認められる旨を実施方針において明確に示しておく。

（設置・管理許可）

- ・ 都市公園法第5条に基づく設置・管理の許可が必要である。

（私権の設定の制限）

- ・ 土地については、法的な制約はないことから、事業遂行や資金調達の円滑化に資すべく、事前に公共主体の承諾を得た上で、借地権の設定を認めることとする。
- ・ 建物についても、事業遂行や資金調達の円滑化に配慮し、公共主体の同意があれば、抵当権等を担保に供することや、事業実施のための第三者への貸与を認めることとする。

（行政財産貸付料の設定）

- ・ 条例で定められている都市公園の占用使用料を準用することを事業契約書において規定しておく。

《法制度上の整理》

項目	内容
☆ 行政財産の貸付	
P F I 本体事業	・ P F I 法第 11 条の 2 第 1 により可能
民間収益事業	・ P F I 法第 11 条の 3 第 1 により可能
☆ 占用許可等	
P F I 本体事業	・ 不要
民間収益事業	・ 都市公園法第 5 条に基づく設置・管理の許可が必要
☆ 私権の設定の制限等	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 特になし
☆ 行政財産貸付料設定上の制約	
P F I 本体事業	・ 特になし
民間収益事業	・ 占用使用料は条例による

◆ 事業スキームについての検討 ◆

第 3 章留意点を踏まえ、以下のような考え方でモデル事業のスキームを作成した。

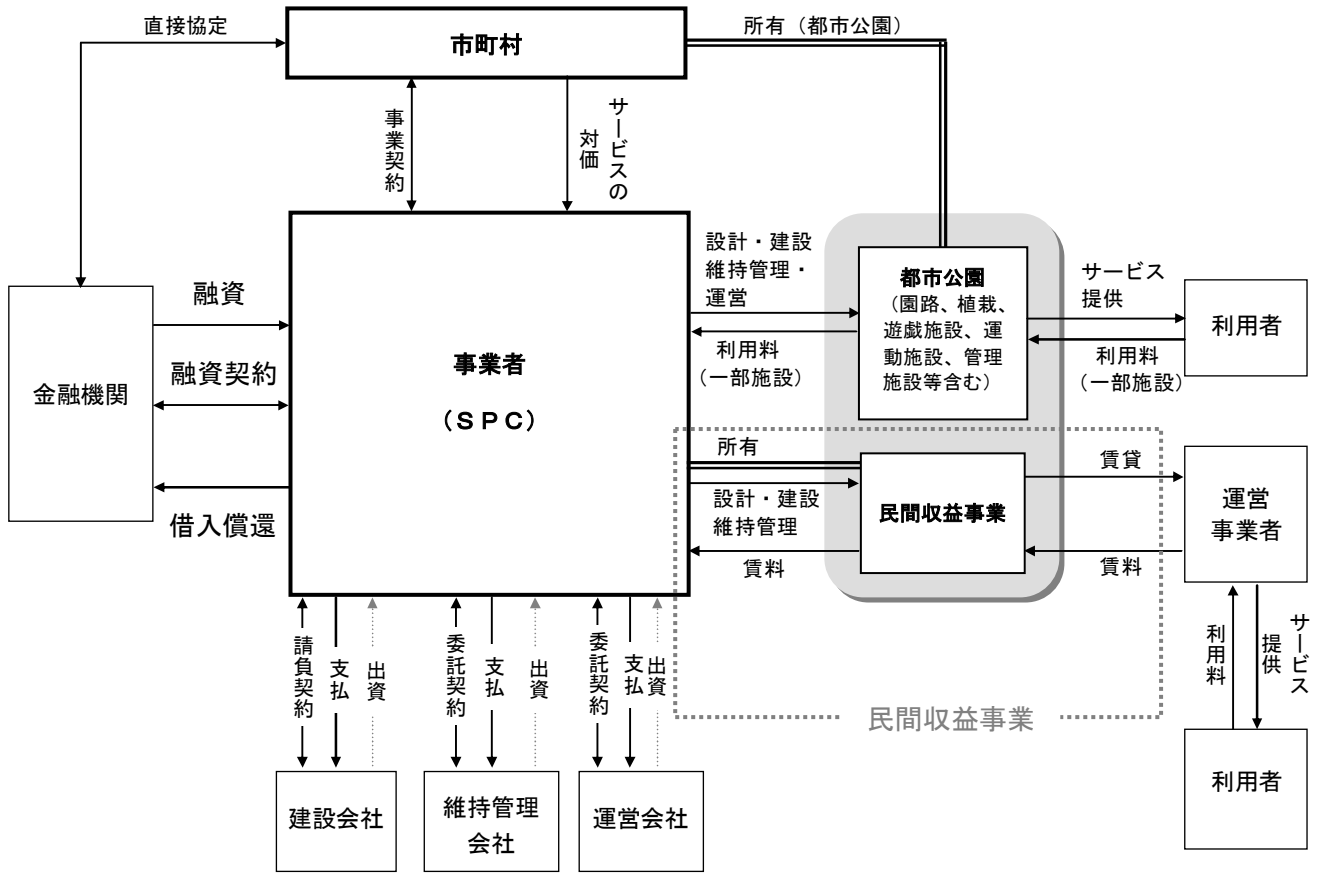
(費用負担区分)

- ・ 施設整備費については、全体で算定し、うち P F I 本体施設にかかる部分を P F I 事業の入札価格に計上し、民間収益事業に関する費用は民間事業者の負担とする。維持管理・運営費については、P F I 本体施設にかかる部分を P F I 事業の入札価格に計上し、残部分は民間事業者の負担とする。
- ・ なお、これらの費用負担区分についてのルールを入札説明書において規定しておく必要がある。

(事業リスクの隔離)

- ・ 民間収益事業にかかる収入・費用・リスクを、P F I 本体事業と分離・遮断する仕組みについて、民間事業者に提案を求める。民間事業者においては、飲食店の施設保有を P F I 事業者とし、P F I 事業者から運営事業者（S P C の構成企業等）に施設を貸し付ける等の方策が考えられる。
- ・ このほか、事業リスク回避に繋がると考えられるため、望ましくない第三者に譲渡されないよう、あらかじめ公共主体の承諾を得ることを条件として、民間収益事業の営業権の第三者譲渡を認める旨を事業契約書において規定しておくことが必要である。また、P F I 本体事業と民間収益事業の経理を区分することを求める旨を、あらかじめ事業契約書に規定しておく必要がある。

《事業スキーム》



## 4.2 事業者選定における留意点

事業者選定においては、「提案書に記載を求める事項」、「事業者選定における評価」の2点が留意点として挙げられる。

### 4.2.1 提案書に記載を求める事項

民間収益事業は、P F I 本体事業に影響を及ぼすものであることから、その事業計画が適正であるかについて公共で確認しておく必要がある。

本事業では、① 事業計画の内容の適格性、② 事業の安定性・継続性の観点から、提案書に以下について記載を求めることを想定する。

#### ① 事業計画の内容の適格性

- 設置する施設や事業の内容
- 施設整備計画
  - ・ 基本的な諸元（規模、配置、用途など）
  - ・ P F I 本体施設との合築などにより、物理的な連続性がある場合には、動線計画・セキュリティ計画や設計図面（平面図、断面図など）
  - ・ 街並み・景観との調和を確認するためのパース、スケッチ等
- 運営計画
  - ・ 実施体制
  - ・ 利用料金の額

#### ② 事業の安定性・継続性

- 事業収支計画
  - ・ 想定する必要な投資額及び費用
  - ・ 想定する収入
- リスク管理計画
  - ・ リスクの分担方法
  - ・ 収益性低下時の対応
  - ・ 民間収益事業のリスクを遮断する仕組み

### 4.2.2 事業者選定における評価

民間収益事業は、民間事業者が自らの責任及び費用負担で行う事業である。しかしながら、民間収益事業はP F I 本体事業と表裏一体をなす事業であり、その事業計画の内容は、P F I 本体事業の安定性・継続性にも関係があることから、事業者選定においては、その内容を確認し、客観的に評価する必要がある。

本事業においては、提案書に記入を求めた事項を対象に、以下のポイントについて確認することを想定する。

- 事業計画の適格性に関する事項
  - ・ 利用料金の設定が高すぎないか
  - ・ 利用者数等の想定が過大でないか
- 事業の安定性・継続性に関する事項
  - ・ 民間収益事業のリスクが、P F I 本体事業に影響を及ぼさない仕組みとなっているか
  - ・ 収益性低下時の対応が適切か

また、事業箇所が地方都市であることを踏まえ、以下の観点から評価し、内容が優れている場合には加点することも検討する。

- ・ 地域の特産物などを活用するなど、地域への貢献が期待できるか

### 4.3 事業契約上の留意点

#### 4.3.1 業務内容の変更・追加・廃止の可否

民間収益事業に係る事業期間の途中で、業務内容の変更、追加又は廃止を認めるべきか、認める場合はその条件について、事業契約書に規定する必要がある。

本事業においては、業務内容の変更・追加に関しては、書面による公共主体の事前の承諾があれば可能とする旨を事業契約書に規定しておくこととする。事業の廃止に関しては、契約期間内は認めないこととするか、あるいは比較的事業環境が予測可能な一定期間（3～5年程度）を義務期間として設けることが考えられることから、どちらかを決定した上で、事業契約書に規定する。

#### 4.3.2 破綻時の対応

公共主体としては、民間収益事業で事故・破綻等の事象が発生した場合についても想定し、P F I 本体事業の安定性を確保できるように、その場合の対応方法について事業契約書に明記しておく必要がある。

本事業においても、破綻した場合の対応方法を事業契約書に規定しておく。例としては、以下のような内容が考えられる。

- 公共主体に責任がある場合
  - （例）P F I 事業者は契約を解除し、損害賠償を請求することができる。
- P F I 事業者に責任がある場合
  - （例）公共主体は契約解除することができる。
- 不可抗力又は法令変更による場合
  - （例）事業契約の継続の可否について双方で協議。一定の期間内に協議が整わないときは、事業契約を解約することができる。

### 4.3.3 モニタリング

民間収益事業については、P F I 事業者の経営状況を安定的に保ち、P F I 本体事業に悪影響を及ぼす事態を回避するために、その事業の履行状況や財務状況を確認しておく必要がある。

本事業においては、公共主体は以下についてモニタリングを行うものとし、事業契約書に規定しておく。

#### ○ 履行状況

- ・ 業務要求水準が設定されている個所について、要求水準への適合
- ・ P F I 本体事業の実施に重大な影響を与える恐れがある事態が発生した場合

#### ○ 財務状況

- ・ P F I 事業者から定期的に提出される監査済みの財務諸表等における記載の中での民間収益事業の経営状況

## 4.4 まとめ

本章では、民間収益事業を併設する際のモデル分析を都市公園事業をケースに行った。モデル事業のように、第3章であげた留意点を踏まえながら、民間収益事業を実施方針等において規定していくことが可能である。

民間収益事業を併設していくことにより、公共主体にとっては都市公園全体のサービスの向上や賑わいの創出といった効果が、民間事業者にとっては立地の良い公共用地での新たな収益機会の確保というメリットが、利用者にとっては都市公園全体のサービスが向上することによる利便性の向上といった効果が得られると考えられ、事業全体の効果がより高まるものと期待できる。