

三井物産株式会社 提出資料

民間資金等活用事業推進委員会第20回合同部会

平成14年3月15日

P F I 案件実施における要望事項

～ 調布市立調和小学校整備並びに維持管理・運営事業での事例を中心として～

民間資金等活用事業推進委員会第 20 回合同部会
平成 14 年 3 月 15 日(金)

三井物産株式会社
電機・プラントプロジェクト本部
PFI・環境事業室
角田 / 佐藤

1 . PFI 手法に、より適合的な入札のあり方を検討すること

- 1) 『条件規定書提示 入札 落札者決定 事業契約締結』の流れが僅か2ヶ月で完了
- 2) 入札前の前広な『事業実施契約書(案)』の提示により、リスク分析・リスクのコスト化が可能に
~ 最低3ヶ月間の検討・質問期間の設定により、金融機関とも具体的な融資条件検討が開始可能に
- 3) 事業者と公共間で契約の内容交渉を可能にする何らかの新たな手法の導入が考えられないか
~ 入札手順に十分な契約内容交渉期間を設定することで、官民リスク分担の Optimize が可能に
~ 入札前・事業者選定後のいずれに関しても、公平性・透明性を担保しつつ斯かる手順を導入すべし
~ 入札前後を合わせて最低3ヶ月程度の交渉・調整期間の確保により、並行して金融機関との融資契約交渉も可能に

調布案件では、市の規定する法令変更リスクと金融機関が受容する法令変更リスクの乖離がSPCのリスクとして残った

市 : 本件施設等整備事業に直接関係する法令変更に限り市のリスク負担となる。

銀行 : いかなる法令変更/運用変更等(所得税率変更を除く)によっても銀行のコストが増加した場合は協議を行うが、協議不調の場合はSPC側が増加コストを負担する。

1 . PFI 手法に、より適合的な入札のあり方を検討すること

4) 『選定と同時に契約』が原則の総合評価一般競争入札

～ 調布市は落札後の契約内容の一部調整に応じてくれたが、例外的な措置と理解

～ 公募プロポーザル型の導入(公平性・透明性を担保した契約内容の交渉・調整が可能)

～ 英国で採用する EU 法における Negotiated Procedures(交渉手続き)の考え方

(参考) 以下 Negotiated Procedures の典型例は、民間事業での入札手順にも類似している

3 社へのショートリスト

3 社に対し交渉招請

価格要素を含む応札

評価、2 社選定

交渉及び交渉結果を反映した入札(ベストプライス)

評価、1 社選定

交渉(調整)

事業者選定、契約

2 . 金利固定時期・方法のこと

- 1) 入札時から金利固定契約締結まで(本ケースでは2ヶ月間)の金利リスクは事業者乃至金融機関負担
 - ~ 民間への過度なリスク移転の一例か
 - ~ 金利固定後、融資クローズ不可となった場合、スワップブレイクコストが民間負担となる
 - ~ 金利固定時点で将来の元利返済スケジュールまで全てを固定

- 2) 事業期間の長期化(30年案件多数出現)に伴う金融上の問題
 - ~ 金利スワップマーケットの不存 10年毎の基準金利見直し・スプレッド保証

3. 事業の長期安定性を確保するための工夫

- 1) 長期の事業期間中キャッシュフローに影響を与える法令・制度面、社会構造・システム、リスク要因等の変化に対応する柔軟な事業契約条件の設定・見直しの可能性に期待

Ex) 税制・法令等変更によるコスト増リスク
ITレベルの更なる高度化・普遍化による施設そのものの陳腐化リスク
少子化・高齢化による需要変化リスク

- 2) 時系列的なリスク要因やリスクの重みの変化に鑑み、事業が運営段階に移行し安定化した時点で、事業全体の構造が担保されることを条件に、出資比率変更、出資者の交代等の柔軟性確保を希望

Ex) 施設整備局面から運営・維持管理局面への移行における各スポンサー間比重の調整
運営・維持管理の安定局面における証券化の適用

4 . その他、調和小の事例から想起される問題点

1) 補助金における問題点

未交付リスク～契約上の不安定性

資金負担リスク～完工後一括交付

自治体に対する一括交付、自治体裁量による資金使用は不可能か

2) Contingency(予備費)の税務引当処理

～Project Contingency(プロジェクト予備費)留保のための税務引当金の導入

Ex) 予め固定された修繕費用の変動に対する Contingency のとり方

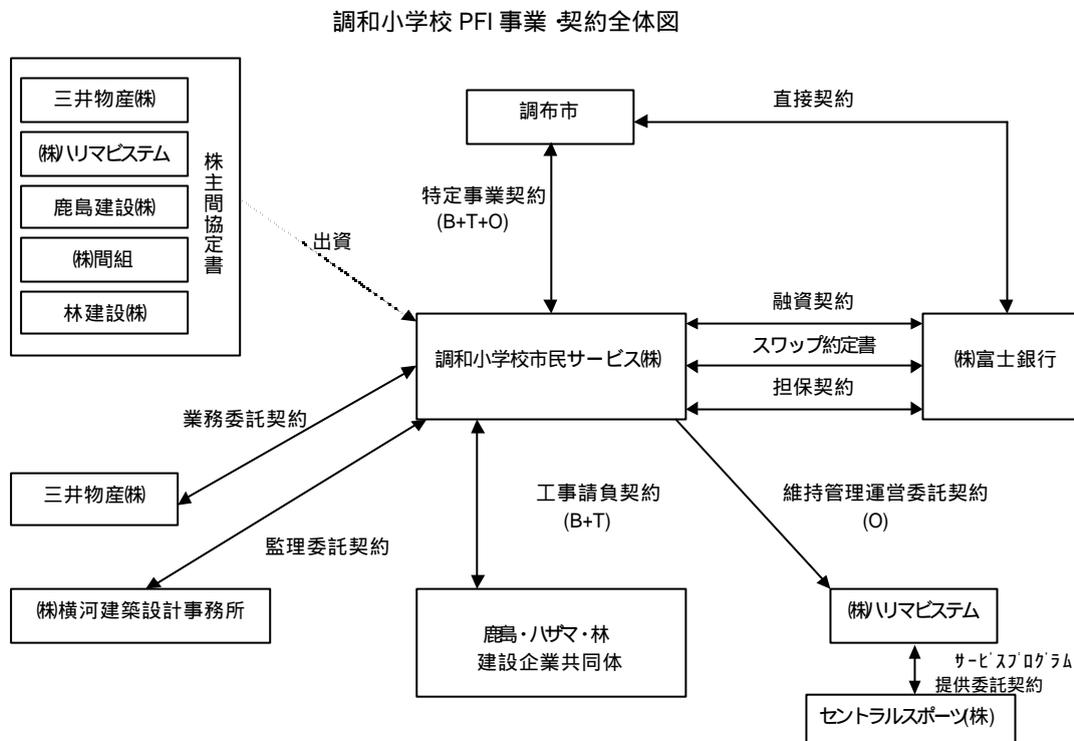
調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業の概要

1. 事業概要

施設概要	建設予定地	調布市西つつじヶ丘4丁目2番地6		
	敷地面積	13,286.079㎡		
	校舎及び 体育館棟	延床面積	約11,000㎡	
		最高高さ	14.7m	
		構造規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上3階建て	
		施設内容	事務室, 職員室, 校長室, 保健室, 技能主事室, 給食調理室, 普通教室12教室, 多目的教室6教室, 相談室, 生活科室, プレイルーム, 図工室, 理科室, 家庭科室, ランチルーム, ワークスペース・展示コーナー, 学校図書館, コンピューター室, 会議室, 音楽室2教室, 開放型体育館, 地域図書館, 談話室, 防災備蓄倉庫, 温水プール, メモリアルコーナー	
	付 属 棟	延床面積	約110㎡	
		最高高さ	5.1m	
		構造規模	鉄筋コンクリート造平屋建て	
		施設内容	体育倉庫, 校庭用便所	
	屋外運動場	面 積	約3,600㎡	
		主要仕様	暗きょ排水, 表面排水, グラウンド散水設備(スプリンクラー), 校庭運動器具	
事業範囲	設計・建設関連業務 ・建築確認申請等の手続 ・VE提案に伴う設計変更 ・施設の建設工事 ・工事を伴う備品の設置工事 ・工事監理 ・屋外運動場の設計 ・屋外運動場の整備工事 ・施設等の市への所有権移転業務			
	維持管理業務 ・建築物保守管理業務 ・建築設備等保守管理業務 ・外構等保守管理業務 ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務			
	温水プール運営業務 ・受付案内業務 ・プール監視業務 ・スケジュール管理業務及び団体利用の予約管理業務 ・利用料金徴収業務(市の代行) ・水質管理業務 ・衛生管理業務 ・利用者への情報提供業務 ・水泳教室, アクアフィットネス等の市民開放事業運営業務			

調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業の概要

2. 事業スキーム



3. 事業方式及び事業スケジュール

事業方式：BTO (Build Transfer Operate)

事業スケジュール： 実施方針の公表	平成 12 年 11 月 30 日
入札説明書(案)の公表	平成 12 年 12 月 5 日
特定事業の選定	平成 12 年 12 月 15 日
入札公告及び入札説明書等交付	平成 12 年 12 月 25 日
入札説明書に対する第一回質問受付	平成 13 年 1 月 5 日
同上回答	平成 13 年 1 月 18 日
参加資格申請書・VE 提案書等の受付	平成 13 年 1 月 25 日
条件規定書の配布	平成 13 年 1 月 25 日
参加資格審査結果の通知	平成 13 年 2 月 1 日
入札説明書に対する第二回質問受付	平成 13 年 2 月 2 日
同上回答	平成 13 年 2 月 9 日
入札書類受付	平成 13 年 2 月 19 日
落札者の決定・公表	平成 13 年 2 月 26 日
特定事業契約締結	平成 13 年 3 月 22 日
(融資関連諸契約調印)	平成 13 年 12 月 21 日

調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業の概要

建設期間	平成 13 年 4 月～平成 14 年 8 月
施設の工事完成・引渡し期限	平成 14 年 7 月末日
屋外運動場の工事完成期限	平成 14 年 8 月末日
新校舎での授業開始	平成 14 年 9 月
維持管理・運営委託期間	平成 14 年 8 月～平成 29 年 3 月末

4．特別目的会社（SPC）概要

- ・ 会社名 : 調和小学校市民サービス株式会社
- ・ 所在地 : 東京都千代田区大手町 1-2-1(三井物産内)
- ・ 設立 : 2001 年 3 月 7 日
- ・ 資本金 : 1,000 万円 (三井物産(株) 35%、(株)ハリマビステム 30%、鹿島建設(株) 17.5%、(株)間組 10.5%、林建設(株) 7%)
- ・ 役員構成 : 代表取締役社長 大谷 浩(ハリマ)他取締役 4 名、監査役 1 名 (全て非常勤)
- ・ 事業目的 : 調布市と締結した特定事業契約に基づき、調和小学校を建設、調布市に譲渡し、維持管理及び市民プール運営を受託する特別目的会社。