

別添資料

(各種報告書、具体事例からの抜粋)

1. 街路（市街地再開発）に関する検討 _____ 2
出典：「PFI手法に関する検討一次報告－4事業のケーススタディー」
（建設省PFI研究会WG、平成12年3月）
2. 都市公園施設に関する検討 _____ 9
出典：「PFI手法に関する検討一次報告－4事業のケーススタディー」
（建設省PFI研究会WG、平成12年3月）
3. モデル・ケース（庁舎新設事業） _____ 17
出典：「PFI研究会報告書」（自治省、平成11年3月）
4. 廃棄物処理・発電<JV型> _____ 26
出典：「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会（JAPIC）次世代民活事業研究会、平成11年12月）
5. 庁舎等公共施設と民間賃貸ビルとの合築<SV型> _____ 32
出典：「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会（JAPIC）次世代民活事業研究会、平成11年12月）
6. 公共駐車場と商業施設との合築<SV型の参考ケース> _____ 38
出典：「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会（JAPIC）次世代民活事業研究会、平成11年12月）
7. 千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業 _____ 43
出典：「特定事業（千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業）の選定について」（千葉市公報、平成12年4月11日）
8. 神奈川県立保健医療福祉大学（仮称）
出典：第5回合同部会ヒアリング神奈川県提出資料中の非公開資料
（別途配布）

1. 街路（市街地再開発）に関する検討

出典：「PFI手法に関する検討一次報告－4事業のケーススタディー」
（建設省 PFI 研究会 WG、平成 12 年 3 月）

(3) 対象事業の評価基準（P S CとV F M）についての検討

1) P S CとV F M等

Public Sector Comparator は、P F Iの対象とするプロジェクトを公共が実施した場合に、公共が支出する費用の総額（含 運営・維持管理費）である。

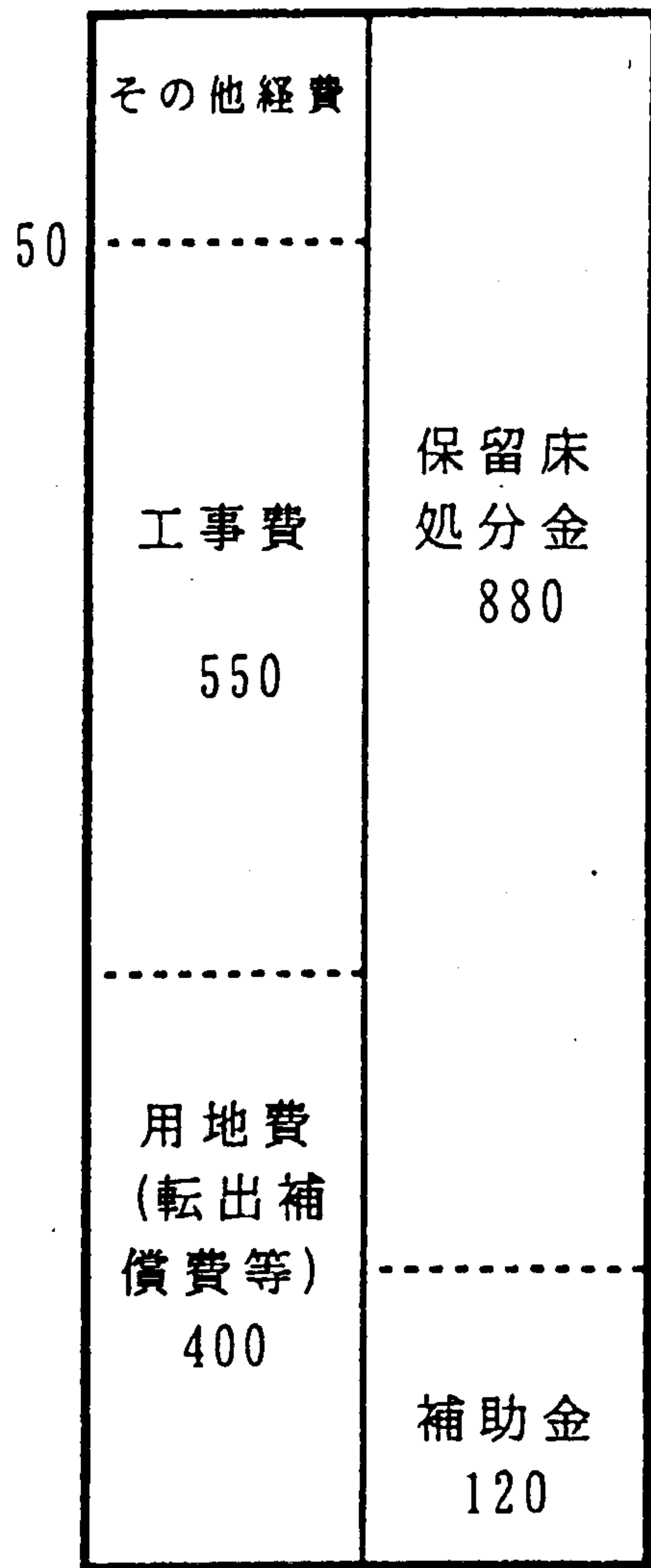
Value For Money はP F Iの実施により、公共から民間へ移転されるリスク価値にP S Cを加えた金額から、P F Iを実施する場合に必要な公共の支出総額を引いた金額で表される。金額はすべて現在価値において比較される。ここでの比較検討は、市街地再開発事業のモデル設定によって行う。

2) 市街地再開発事業のモデル設定

市街地再開発事業のP S C及びV F Mの検討のため、下記のような事業費1,000億円の事業モデルを設定する。この場合、公共施設管理者負担金は都市計画道路空間を生み出すところの転出者補償金ならびに街路整備の費用、すなわち前項 2)費用の街路事業費に充当される。転出者が少ない場合は、権利床整備の工事費の一部に充当される。

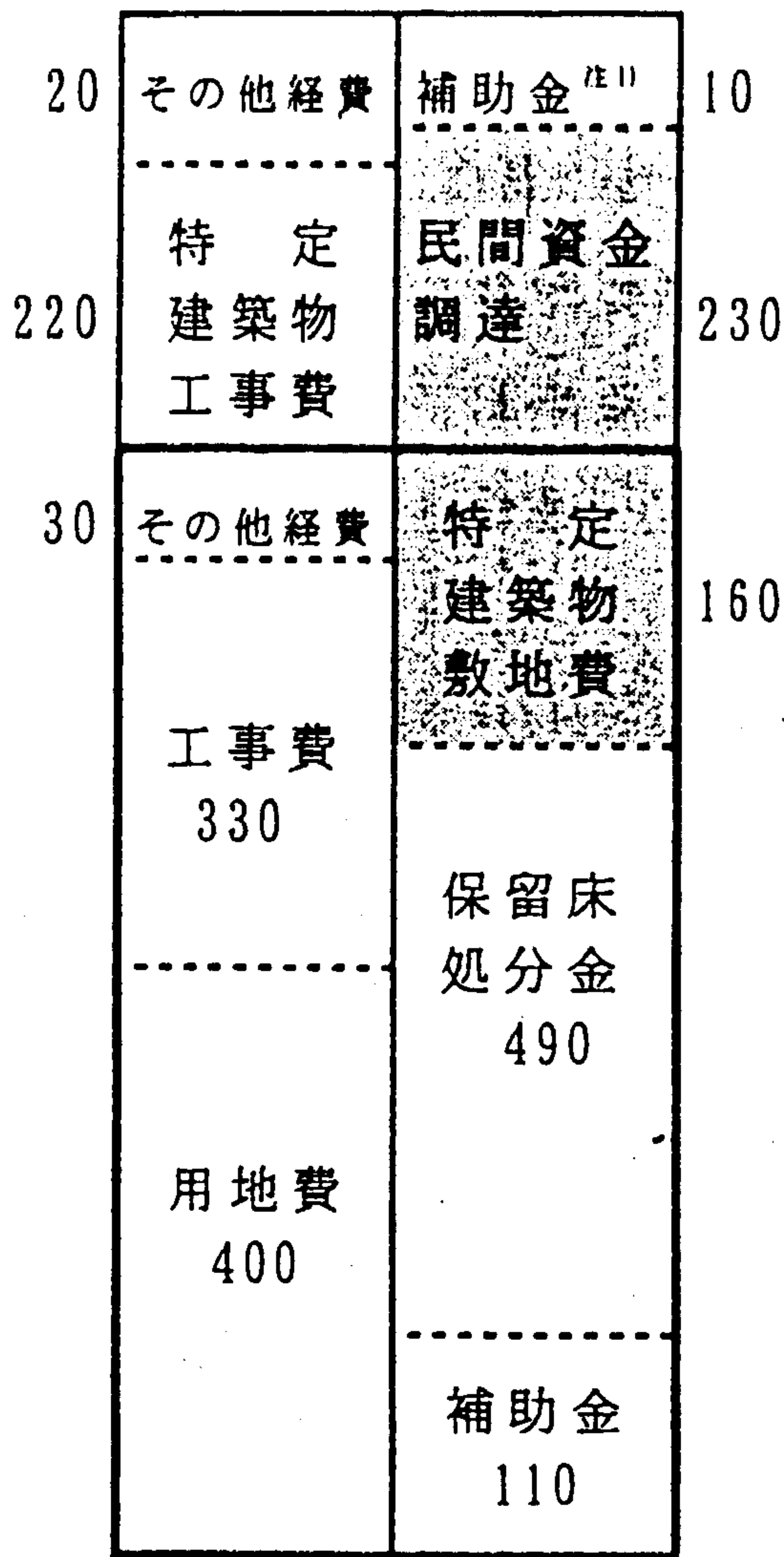
事業内訳は転出補償費等の用地費が400億円、工事費が550億円、その他経費が50億円であり、事業期間は用地取得期間が4年で、年間100億円の資金を要するとし、工事期間は6年で、同じく100億円の工事費等が毎年発生するものとする。

保留床民間購入方式



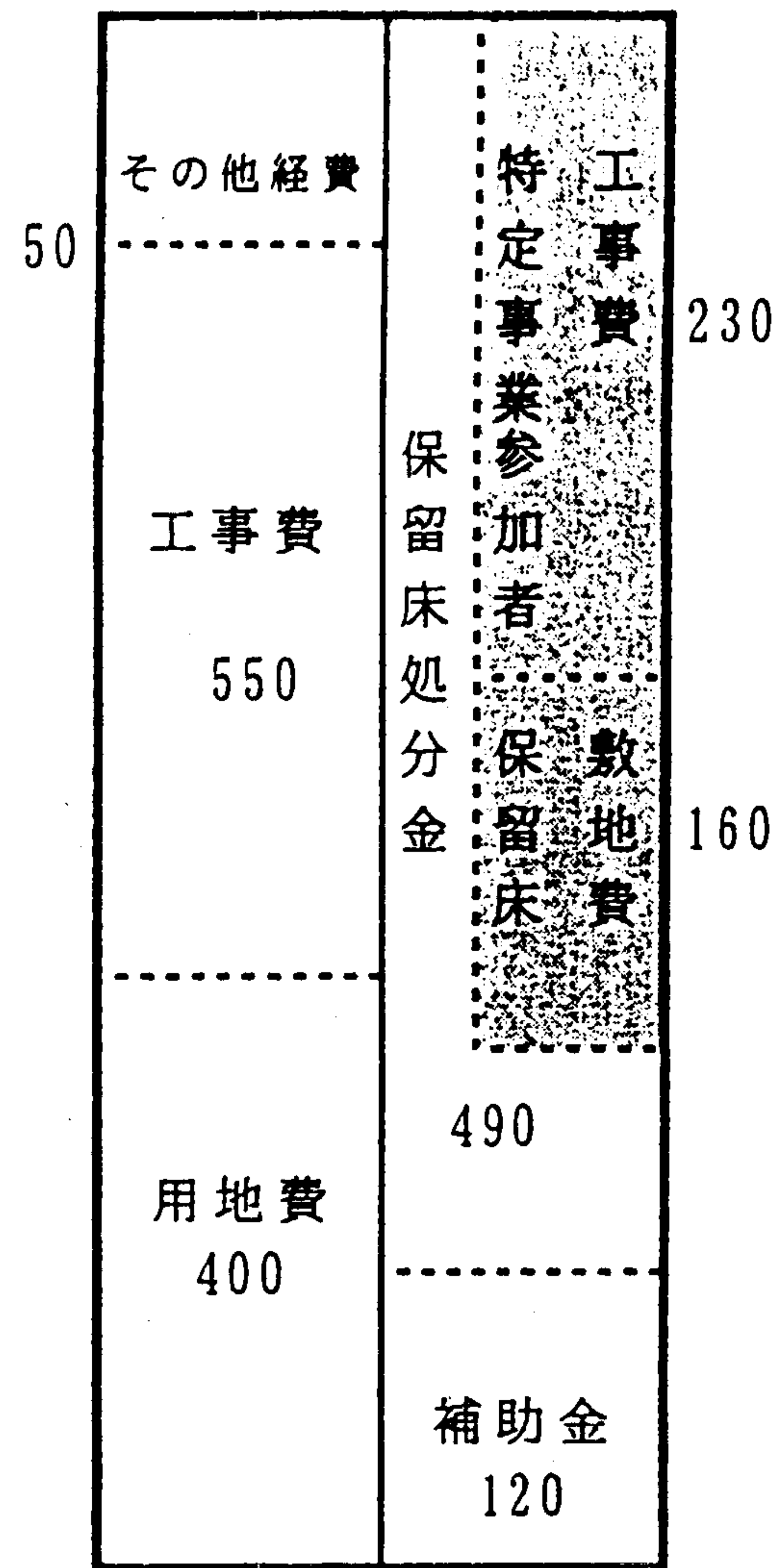
事業費 資金調達

特定建築者制度



事業費 資金調達

特定事業参加者制度



事業費 資金調達

注) 太枠内が市街地再開発事業の範囲である。

注) 網掛けはそれぞれの制度による民間資金の導入部である。

注1) 特定施設建築物が権利床を含んだりする共同ビルの場合は、補助金が導入される。

図3-2 事業モデルによる事業費及び資金調達の内訳

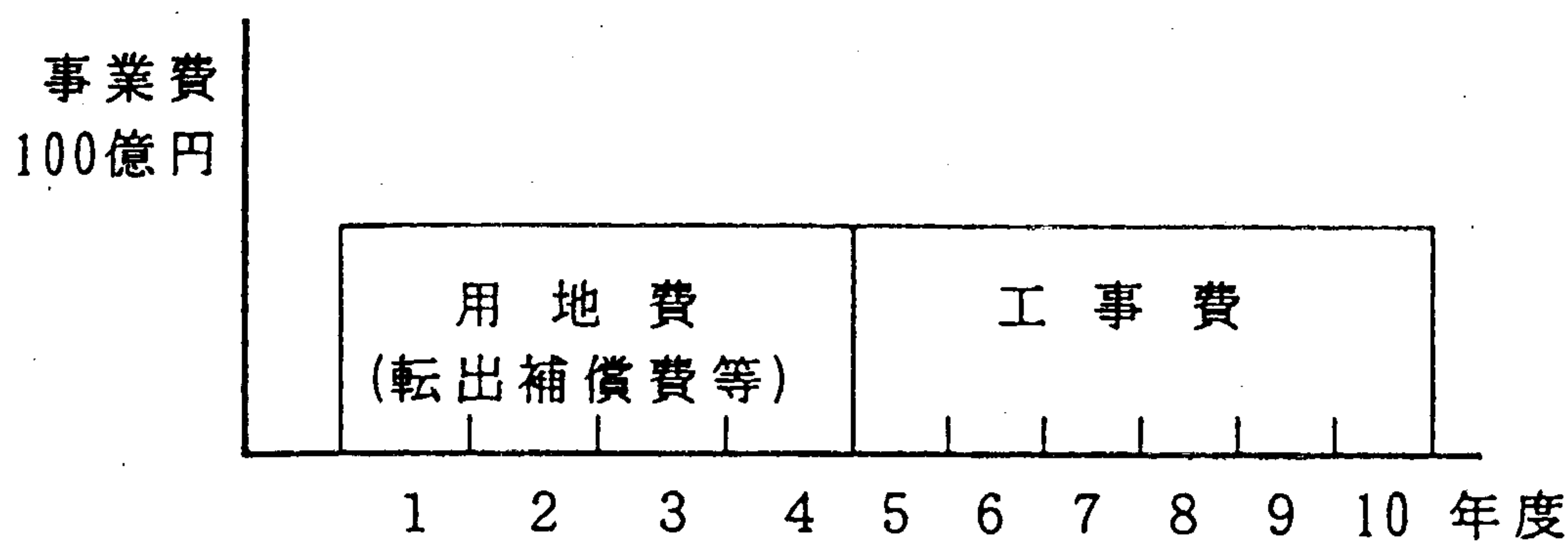


図3-3 市街地再開発事業モデルにおける各年事業費

工事の進捗に合わせ、市街地再開発事業費補助120億円が出るが、公共支出としては変わらない。

特定施設建築物は、敷地費が160億円、工事費が230億円、補助金10億円の計400億円と設定する。それぞれ、各年にかかる費用は均等とする。

特定事業参加者制度の保留床規模も、比較検討が容易に行えるよう同額で、敷地費は160億円、工事費が230億円、補助金10億円とする。

表3-4 市街地再開発事業のPSCとPFIの2事業スキームにおける
公共施行者への資金の入り方

	初年度 基準年	2	3	4 管理処分 計画決定	5 工事 着工	6	7	8	9	10 工事 完了
PSC	〔保留床売却等リスクは公共施行者に残っている。〕									↑ 保留床分 の入金
特定建築者 制度	〔特定施設建築物の工事費分 事業規模が削減される〕 (保留床売却リスク民間に移行)									↑ 用地費分 入金
特定事業 参加者制度	↑ ↑ ↑ ↑ ↑ ↑ 用地費入金 特定施設建築物の工事費入金 工事進捗に合わせて支払い (保留床売却リスク 民間に移行)									

3) 市街地再開発事業のP S C

市街地再開発事業のP S Cは、再開発事業を公共が実施し、再開発ビル等の工事完了後、民間が保留床を購入する場合の、公共が支出する費用総額である。現在価値化しなければ公共支出は補助金の120億円となる。

各年公共負担額 100億円

$$P S C = \sum_{n=1}^{10} \frac{100(1+r)^{n-1}}{(1+\alpha)^{n-1}} - \frac{880}{(1+\alpha)^9} \quad \text{式 (1)}$$

$$= 357$$

[保留床代金が10年目に入金されるとする]

α は割引率。ここでは0.04と仮定

r は公共施行者が短期借入した場合の金利。ここでは0.02と仮定

注1) 市街地再開発事業費補助は公共負担額とみなしている。

注2) 市街地再開発事業における民間側プロジェクトの採算性の検討においては、入居後の運営期間(特定建築物の耐用年数)も算定期間となる。民間は運営期間にて資金を回収できる。

4) V F M の検討

第二種市街地再開発事業において、P F I の導入によりリスクの一部が民間に移される。そのリスク価値とP F I 導入後の公共負担額とを求める。

a) 特定建築者制度導入の場合

公共施行者は、従前権利者の権利の目的になっていない特定施設建築物を、施行者でない他の者に行わせうる。特定建築者は特定施設建築物の用地費と建築費を負担し、その分公共負担が軽減される。

この場合、市街地再開発事業の公共負担額の基準年価値は、次の通りである。

$$A = \sum_{n=1}^4 \frac{100(1+r)^{n-1}}{(1+\alpha)^{n-1}} + \sum_{n=5}^{10} \frac{60(1+r)^{n-5}}{(1+\alpha)^{n-1}} - \frac{160}{(1+\alpha)^9} - \frac{480}{(1+\alpha)^9}$$

$$= 312$$

ここで公共負担額は各年均等とする。

特定施設建築物の用地費は160億円。

市街地再開発事業費補助の減額は無い。

$$V F M^{\wedge} = (P S C + \text{リスクの基準年価値}) - A$$

b) 特定事業参加者制度

特定事業参加者は、取得する保留床価格に相当する資金を負担し、その分公共負担が軽減される。この場合、市街地再開発事業の公共負担分の基準年価格は次の通りである。

$$B = \sum_{n=1}^4 \frac{100(1+r)^{n-1}}{(1+\alpha)^{n-1}} + \sum_{n=5}^{10} \frac{60(1+r)^{n-5}}{(1+\alpha)^{n-1}} - \frac{160}{(1+\alpha)^3} - \frac{480}{(1+\alpha)^9}$$

$$= 282$$

$$VFM^B = (PSC + \text{リスクの基準年価値}) - B$$

c) 割引率と借入金利の影響度

前節 a)、b) においては割引率 4%、短期借入金利 2% を用いているが、両者をそれぞれ変えた場合の公共負担額の基準年価値は、表 3-5 のとおりである。

表 3-5 公共負担額の基準年価値

割引率と 短期借入金利	ケース 1	ケース 2	ケース 3
	$\alpha = 0.06$ $r = 0.02$	$\alpha = 0.04$ $r = 0.04$	$\alpha = 0.04$ $r = 0.02$
制度別公共負担額			
PSC	460 億円	382 億円	357 億円
特定建築者制度：A	412 億円	258 億円	312 億円
特定事業参加者制度：B	373 億円	228 億円	282 億円

d) リスク価値

事業リスクのうち

- ・ 用地取得の遅れに伴うリスクは公共が負う。
- ・ 特定施設建築物のテナント未入居による賃料収入低減リスクは、公共が負担しなくても良くなる。

リスクの発生確率を掛けて、リスクコストを算定し、その現在価値を求める。テナント未入居のリスク確率等を求めることが課題である。一つの方法としてモンテカルロ法によるシュミレーション法がある。

(4) むすび

市街地再開発事業は民間が資金を出し、事業効率化のため等のノウハウを出す。さらに民間がリスクを負うことから日本版PFIといえよう。民間へのリスク移転を経済価値化すれば、PSCと比較して特定建築者制度等はVFMもあり、この点からもPFIと言える。

結論として市街地再開発事業は日本版PFIといえよう。後章にて公募方法やリスク分担のあり方を検討する。残された課題としては、後述するように情報公開や公平性を確保した上での公募時期と管理処分計画決定時期との整理がある。