

平成23年度委託調査報告

《平成23年度 PFIモデルプロジェクト調査(概要)》

八千代エンジニアリング株式会社

調査内容

1. PFI事業化に至る公共の意思決定に関するプロセス
2. グッドプラクティス
3. 実施方針策定以降に事業化しなかった事業



- ・ 各種資料収集
- ・ ヒアリング
- ・ 分析

事業の円滑化及び事業推進のボトルネックを調査し、PFI手法の活用を広める方策を検討する基礎資料とする。

1. PFI事業化に至る公共の意思決定に関するプロセス

調査の目的

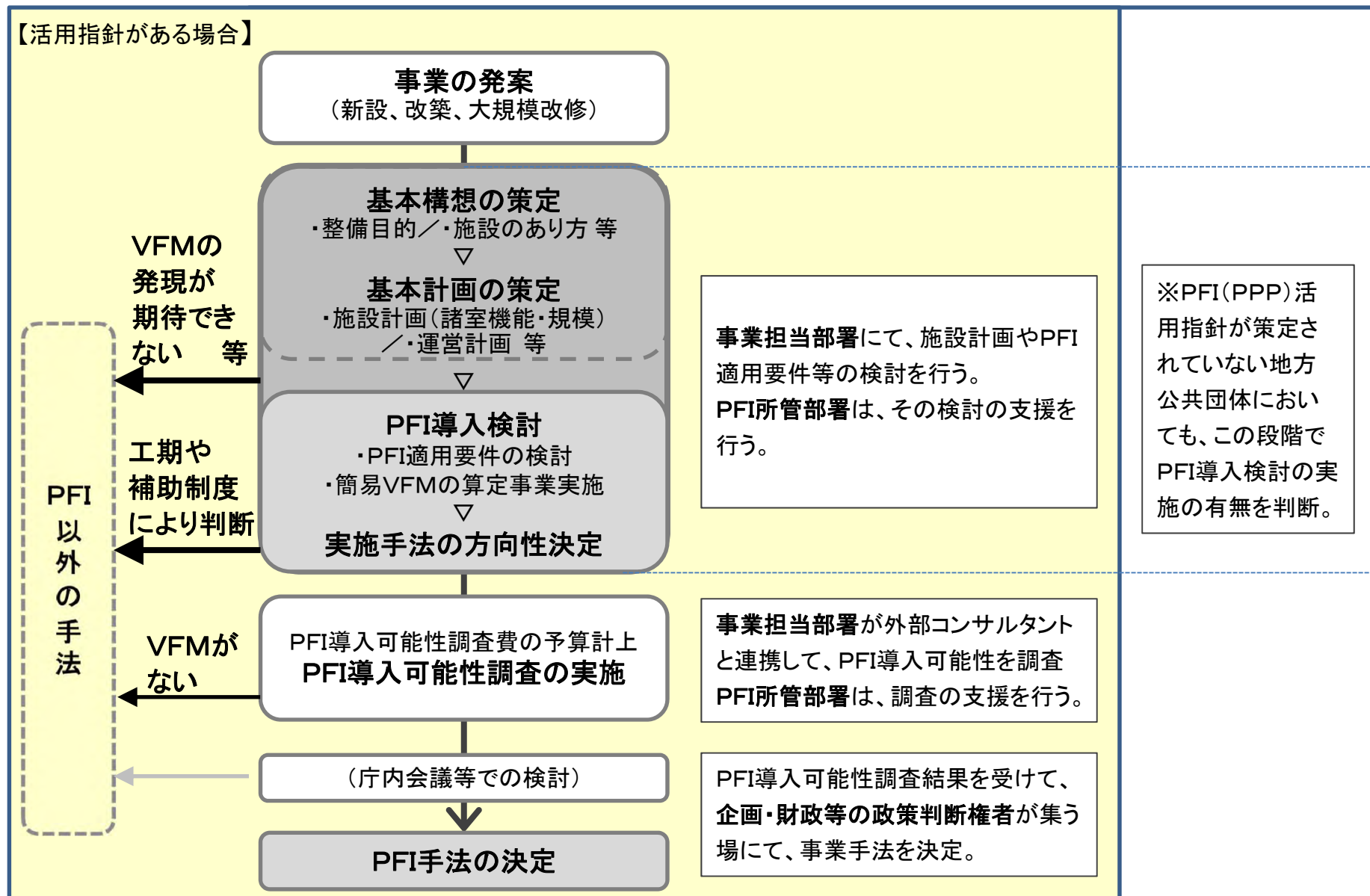
PFI事業は、公共事業全体の実施件数から比べると、その件数が少ないことから、公共施設の整備等の立案、構想、計画のプロセスのどの段階で、PFI以外の手法が選定されたのかを明らかにする。

そのうえで、PFIの促進を図る観点で改善することが見込まれる事項がある場合には、取りまとめを行う。

プロセス調査の対象

公共団体名	活用指針の有無	活用指針における検討対象事業	PFI所管部署の有無	PFI実施件数
A市 (政令指定都市)	○	・適当な事業規模があり、民間の創意工夫の活用余地が大きいもの。 ・施設の整備から運営まで一括して取り扱うなどによるコスト縮減効果の高いもの。	有	9事業 (契約手続中案件を含む)
B市 (人口約5万人の市)	—	—	有 (限定設置)	3事業
C町 (人口約2万人の町)	—	—	—	1事業
D市 (政令指定都市)	○	施設整備費10億円以上または年間の維持管理・運営費1億円以上(上記未満でも活用効果が期待できれば対象とする。)	有	3事業 (募集中案件を含む)
E市 (中核市:人口40万人)	○	施設整備費10億円以上または年間の維持管理・運営費1億円以上	有	2事業 (募集中案件を含む)

1-2. PFI導入検討フロー



1-2. 事業手法の意思決定プロセス

◆ PFI導入検討の判断

- ① PFI(PPP)活用指針に明記されている条件を満す場合、PFI導入検討が実施されている。
 - ② PFI(PPP)活用指針がない自治体においては、基本計画等の検討段階において、事業担当部署だけでなく企画・財政部署を含め、PFI導入検討の実施について判断している(類似事業のPFI導入事例や、簡易的VFMの算定によって判断)。
- ◇ PFI導入検討によって、PFI以外の手法を採用したケース
VFMの発現が期待できる場合においても、補助制度の活用や事業スケジュールによって、PFI以外の手法を採用。
- ◇ PFI導入検討を行わずにPFI以外の手法の採用したケース
- ① VFMの発現が期待できない事業
(小規模事業や民間の創意工夫の活用が小さい事業)
 - ② 早急に事業を実施する必要がある事業
 - ③ 運営等の事業範囲が確定しない事業

1-3. PFIの活用促進のために

◆PFIの活用状況

PFI(PPP)活用指針を策定している地方公共団体においても、PFI導入検討可能性調査まで至っている件数は、年間数件程度と考えられる。(基本計画等の段階で、同時に事業手法の検討を行っているものも含む)

◆PFIの活用検討

○早期の段階から、多角的な視点による発案

- ・コスト縮減の可能性
- ・公共サービス向上の可能性
- ・民間参入による定性的効果 (付帯事業の可能性など)

- ◇ PFI法改正に伴う対象事業や事業スキームの拡大
- ◇ 同一時期に実施される複数の同種の1事業化による活用
- ◇ 中長期的な事業計画等におけるPFI事業の計画的な活用

2. グッドプラクティスに関する調査

調査の目的

PFI事業の成功例を、他のPFI事業で活用するための調査

- PFI手法を活用したことにより実現したと考えられる効果
- 官民双方にとってより良好な事業とするための工夫
- 事業を円滑に推進のための工夫

グッドプラクティス事業の概要

今後のPFIの活用を進めるための参考とし、次の3事業をグッドプラクティスに選定。PFI手法導入による民間ノウハウの活用で、当該事業にその効果をもたらすだけでなく、今後のPFI活用の参考となる効果を検証

- 官民が協働し、敷地の高度利用・地域の活性化・良好な執務空間を実現
- 最新設備の導入等により、公共サービスの向上(迅速化等)を実現
- 来訪者が回遊する新たなまちづくり・地域の活性化に貢献

(1) 中央合同庁舎7号館整備事業 (東京都千代田区)

(2) 長崎市立図書館整備運営事業 (長崎県長崎市)

(3) (仮称)プラザノース整備事業 (埼玉県さいたま市)

2-1. グッドプラクティスの概要.(1)中央合同庁舎7号館整備事業

官民合築ビル(市街地再開発事業)による官民一体型まちづくり事業

- ◆ 官民一体となった事業推進により、多彩な民間施設の導入とともに、美しい都市景観の形成を図るなど、官民一体となったまちづくりを実現
- ◆ 歴史の継承(江戸城外堀の石垣、昭和8年竣工の旧文部省庁舎の保存)と都市再生事業(都市計画の見直し、容積率950%等)の両立
- ◆ 老朽化、狭隘化した庁舎を、耐震性や防災機能の強化とともに、ユニバーサルデザインを取入れた良質なグリーン庁舎を実現した事業

概要

公共施設の管理者	国土交通省、文部科学省
施設内容	官庁棟と官民棟の2棟
延床面積	延床面積:約254,000㎡ (民間権利床等含む)
施設の所有形態	BTO方式
事業類型	サービス購入型 (一部独立採算型)
総事業費	約883億円 (付帯事業費除く入札価格、税抜)
VFM	約30%
事業期間	約19年(管理運営15年)



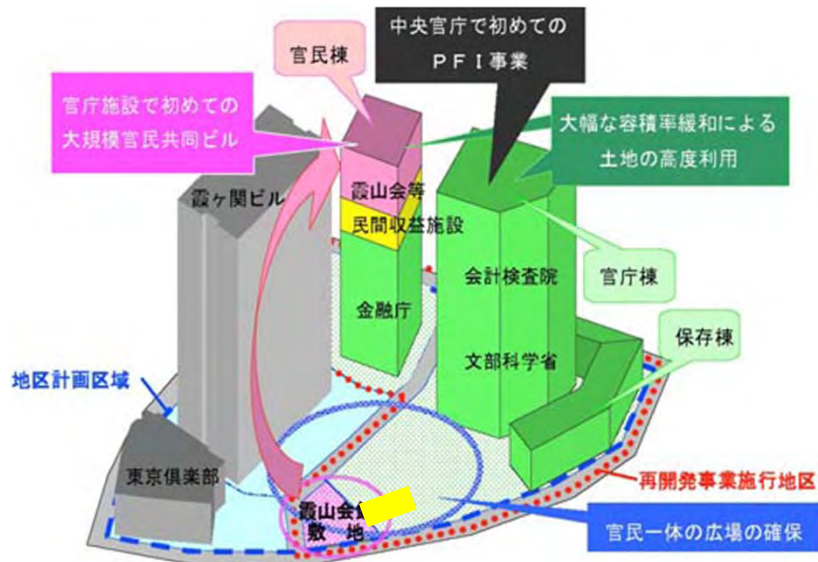
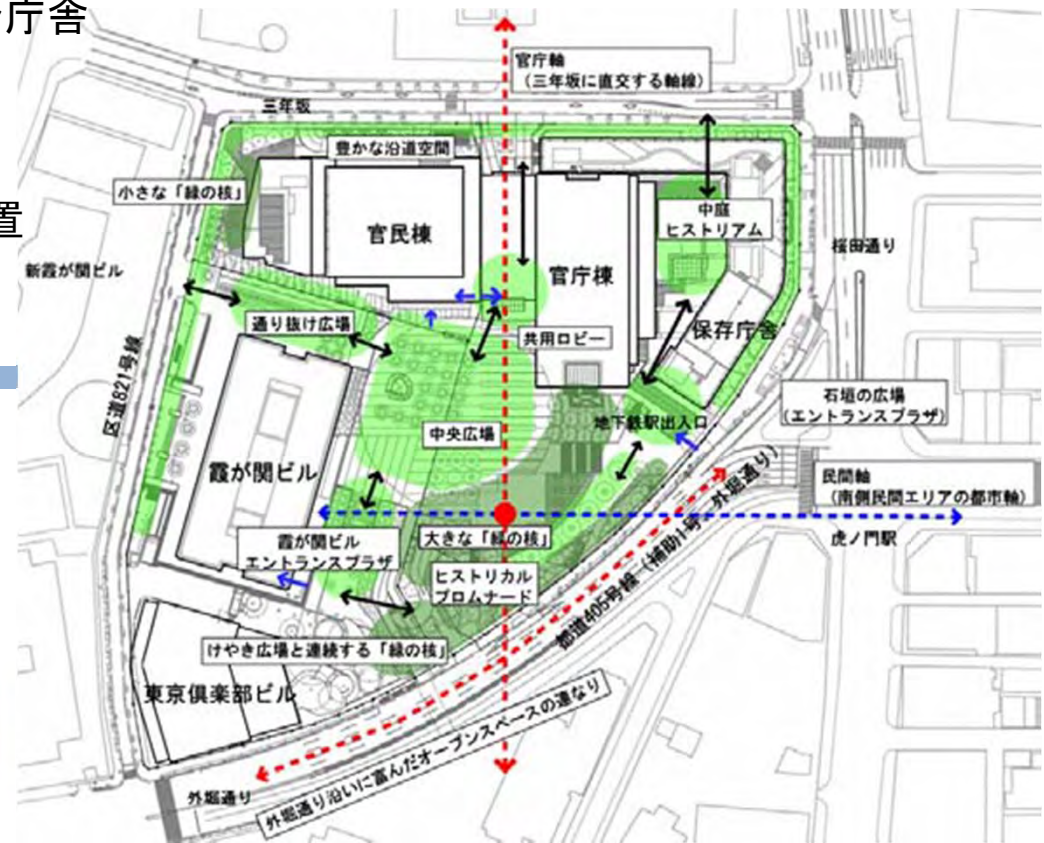
2-1. グッドプラクティスの概要.(1)中央合同庁舎7号館整備事業

□民間のノウハウや技術的能力を活用

- ・人と環境に配慮したバリアフリー&グリーン庁舎
- ・制震構造などによる高い防災性能
- ・良好な執務環境
- ・2棟の超高層ビルによる高度利用
- ・2棟の足元には官民一体の中央広場を設置
- ・旧庁舎等を含めた景観計画

□多様な民間収益施設による賑わいの創出

- ・飲食店 16店舗
(多様なニーズにこたえられる多様な飲食店)
- ・物販など 5店舗
(ビジネス街に必要なサービス提供)



■	: 国の施設	(約188,000㎡)
■	: 民間収益施設	(約19,300㎡)
■	: その他	(約41,400㎡)

2-1. グッドプラクティスの概要.(1)中央合同庁舎7号館整備事業

■グッドプラクティス事業の分析(要求水準書と提案内容)

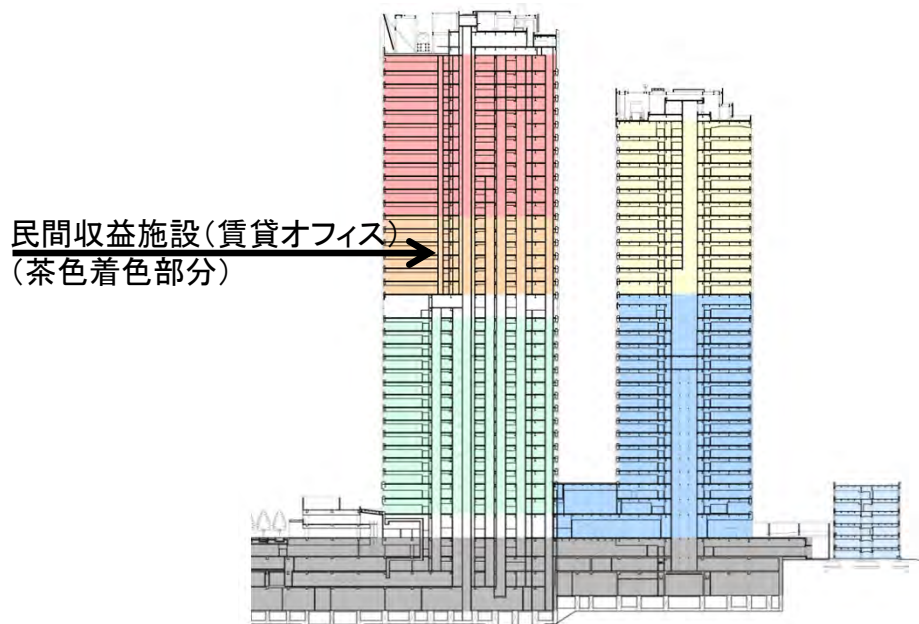
○設計業務要求水準書

- 自らの提案により利用可能な床である約8千~18千㎡を活用し、付帯事業として自らの収益に資する施設を設計・建設、所有権を取得し、維持管理・運営する。
- 民間収益施設の専有部分は、原則として官民棟の国の専有部分に近接した位置に計画するものとする。なお、その一部(約1,000㎡以下)は、中央広場に配置する。



○事業者の提案

- オフィス(約12,000㎡)と店舗(約6,000㎡)の約18,000㎡の収益施設を建設
- 店舗については、官民棟1~3階と37階に17店舗、
中央広場に面したアネックスに4店舗を配置



未利用容積の活用は提案により可能



高度利用の実現、ビジネス機会の獲得

主に入居者向けサービス



だれでも利用できる開かれた商業施設
(地域活性化、経営の安定等)