

新たな事業類型における V F M 評価のあり方について

		VFMに関するもの	リスク分担に関するもの
従来型 (サービス 購入型)		支払額削減以外の VFMについて	リスクを明確に認識する ためのリスクワーク ショップ等の手段について
		VFMが果たすべき 役割について	
新たな 事業 類型	収益施設 併設型	新たな事業類型における VFM評価のあり方について	本体事業と付帯事業との 間のリスク遮断について
	運営権 活用型	(現時点で既往事例が存在しないため、 空港等の先行事例の動向を見据えつつ対応)	

1. 現状の課題等の整理

- ・ 公共施設・事業に付帯施設・事業を組み合わせる場合、我が国ではこれまで、本来の公共施設に相当する部分を取り出した L C C により V F M を算定することが一般的。
- ・ アクションプランに示されるように、今後、公的負担の軽減と民間投資を喚起する観点から、収益施設の併用・活用による寄与分を一定程度考慮する場合、その際の V F M 評価における留意点等について整理。

2. 収益施設併設型事業における V F M の考え方について

- (1) 国内外における類似・参考事例の動向等 (資料 3 - 2)
- ・ これまでの我が国における、公共施設・事業に付帯施設・事業を組み合わせる事例としては、一般的に下記が挙げられる。

- 公共施設の一部を活用した事業
  - ・ ・ ・ 公共サービスと適合し、施設利用者の利便性向上等を目的とした事業（例として、飲食、物販サービス等）
- 余剰地・余剰容積を活用した民間施設としての事業
  - ・ ・ ・ 公有地の有効活用により、地域の活性化等を目的とした民間施設としての整備事業（例として、商業施設、分譲マンション等）
- ・ 一方、海外については、収益施設の併用・活用による寄与分を一定程度考慮した事業が行われている。その例として、コンベンションセンターの付帯施設としてホテル・オフィス等の整備や、病院の付帯施設としての小売店・駐車場の整備といった事業がある。

(2) 収益施設の寄与分を一定程度考慮するVFM算定に当たっての留意事項（資料3-3）

- ・ アクションプランに示される、付帯事業としての収益施設を併設し、その収益を本体施設に還元する場合には、還元される収益を事前にどう見込むかが重要。
- ・ 収益施設からの収益を本体施設に還元する場合は、想定される当該還元分を見込んだVFMを算定したうえで、債務負担行為設定額や予定価格を設定することが一つの方法として考えられることから、

[事前VFM]

- ・ 事業の企画段階及び特定事業評価段階におけるVFM（以下「事前VFM」という。）においては、想定される収益還元分の設定について詳細な整理・検討が求められる。以下に、事前VFM算定に当たっての留意事項を整理。

表 3-1-1 収益還元分を見込んだ事前VFM算定に  
当たっての留意事項

No.	項目	留意事項
1	収益施設の位置づけ (義務づけか任意か)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益施設の併設を義務づける場合、民間事業者が何らかの収益施設を確実に実施するに足りうる前提条件を詳細に検討する必要がある(例として、需要や事業性の確実性、民間事業者の参画可能性、公共として求める収益施設の内容・コンセプトの詳細整理など)。</li> <li>・ 収益施設の併設を任意提案とする場合、民間事象者からの提案がないことも考えられるため、この場合は事前VFMにおいて収益還元分を見込まないことも一つの方法として考えられる。</li> </ul>
2	従来の公共調達方式における事業費(PSC)の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共が自ら収益施設を整備・運営し一定の収益を得ることは基本的に想定されないため、PSCにおける収益還元分は見込まないことが基本と考えられる(ただし、本体施設の運営に付随して従来の公共調達方式においても発生する収益(例として、廃棄物処理施設における売電・資源化収益等)については、当該収益をPSCに見込んでいる場合も一部存在する)。</li> <li>・ 一方、収益施設として活用する余剰容積分を従来方式でどのように扱うかについての整理は必要と考えられる。(仮に、従来方式において当該余剰容積分を将来に有効活用できる可能性があるのであれば、機会費用の考え方をを用いて、PFI-LCCにのみ相当する費用を計上することも考えられる。)</li> </ul>
3	PFIにおける事業費(PFI-LCC)の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益施設からの還元分の例としては、下記が挙げられる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 収益施設からの地代</li> <li>➤ 収益施設における物品等販売収益の一部</li> <li>➤ 収益施設における利用料金収益の一部 など</li> </ul> </li> <li>・ なお、収益施設における物品等販売収益や利用料金収益については、どの程度の収益を本体施設に還元するか整理・検討が必要となるが、これについて</li> </ul>

No.	項目	留意事項
		は、地代相当分を還元することが一つの例として考えられる。
4	本体施設と付帯施設との相乗効果の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上欄のPFI-LCCを設定する際、本体施設と収益施設との相乗効果による地代上昇等に伴う税収増加分等を考慮することも考えられる。</li> <li>・ なお、上記に示す相乗効果は定量的に評価できない部分も含まれることも想定されるため、この場合は「サービスの価値の向上」に着目した定性的な評価を行うことが考えられる。</li> </ul>

#### [事後VFM]

- ・ なお、事業者選定段階におけるVFM（以下「事後VFM」という。）は、民間事業者が提案した収益還元分をもとに算定することが基本と考えられる。
- ・ 事後VFMに関連して、収益施設からの収益を本体施設に還元する場合は、提案された当該還元分の確実性を担保することが重要となる。ゆえに、収益施設併設型事業については、当初の想定よりも収益性が下回った場合のリスク管理方策についても民間事業者に提案してもらい、提案内容の適切な評価を行うことが必要と考えられる。