

平成 16 年 3 月 8 日

社団法人 不動産協会

P F I 法見直しについての意見

平成 11 年 9 月に施行されたいわゆる P F I 法（「民間資金等の活用による公共施設などの整備等の促進に関する法律」）は、本年で施行から 5 年を経過します。

この間、P F I 事業への取組みは着実に進んでおりますが、同事業への参加を経験した当協会会員企業からは、事業形態の多角化、入札手続、事業の選定・評価等に関し、いくつかの問題も指摘されております。

つきましては、街づくりに関し豊富な経験を有する民間ディベロッパーが、P F I 事業へより積極的に参画し得るよう、同法の見直しに当り、下記のとおり意見を述べます。

記

1. 付帯民間収益施設に供される土地の利用権原について

付帯民間収益施設の敷地については、土地貸付契約により利用権原が設定されるが、当該敷地の利用について国有財産法第 24 条（貸付期間中の貸付契約解除）が準用されると民間事業者の法的地位は極めて不安定になる。このような状態では、テナントの安定入居に懸念を抱え、あるいは金融機関からの資金調達に支障を来す等の困難を生ずることとなるので、当初約定の貸付期間中の契約解除は、原則として行わないこととすべきである。

* PFI 法第 11 条の 2 の改正

2. 付帯民間収益部分の流動化について

P F I 法においては行政財産である土地利用を許されているのは選定事業者だけであり、後年施設を譲渡・売却し、第三者に利用させることは認められていない。

付帯民間収益施設は償却が数十年にわたるケースも多く、選定事業者の経営状況の変動などにより事業の継続に困難が生じた場合、他資本への事業継承などが認められないときには、施設の撤去などにより多大な損失を招来することになる。

については付帯民間収益施設については当初の事業目的に適っていれば、その所有者が誰であろうと基本的に問題はないはずなので、選定事業者の事情による投下資本の回収や事業形態の多角化を促進する観点から、当該選定事業者以外への行政財産たる土地の貸付（SPC 経営権の譲渡）を認めるべきである。

3. 入札手続について

入札に要する事務作業が多岐にわたり提出資料等も膨大であるため、参加企業に

は大きな負担が伴い、長期にわたり入札に関わった場合には、落札の叶わなかった企業の経済的損失は相当な額に上る。

については、参加者の負担を軽減するため、提出資料を必要最小限の程度に簡素化するとともに、多段階選抜方式、入札前協議の活用等を図ることとし、その旨を「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」に明記すべきである。

* 運用上での改善

4. 事業の選定・評価について

事業者の選定に当っては、民間の多様な創意工夫を生かした自由な創造的提案が適正に評価されるよう、評価基準・項目、配点等について弾力的かつ柔軟な追加・変更を認めるべきである。

とりわけ民間開発事業者には、その豊富な経験から培ってきた街づくりに関する優れた独創的な提案を行っている企業も多く、例えば評価に当り、次のような民間からの主体的な提案も重視すべきである。

(1) 余剰床を活用した民間収益部分の収益性の適正評価

PFI事業の目的が、質の高いサービスの提供＝公共財産の効率的活用であることに鑑み、VFM算定および事業者選定に際しては、民間収益施設の収益性（地代収入、税込、その他収入）も適正に評価に反映すべきである。

* PFIの総合評価方式採用に関する財務大臣包括協議およびその関係通達の改正

* 「VFMに関するガイドライン」および「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」の改正

(2) 民間発案型の一体開発手法、行政財産処分手法等の容認

公共施設の最適配置を達成しつつ余剰地についても最有効利用（最大の収益）が図れるよう、公共施設と民間収益施設の一体利用や余剰地の随意での売却等の提案も評価の対象とすべきである。

（行政財産を一部売却するとPFI実施省庁とは別の財務省の管轄となる等の手続き上の理由から、提案が選考から外されてしまうといったことのないよう配慮すべきである。）

* PFI法の改正(例えば、選定事業者への権利設定方式の多様化)

5. 公民の適正なリスク分担について

このほか、民間側の事業リスクとしては、事業着手後の事情変更リスクや事前に正確に予測できない近隣対策・電波障害対策対応リスクといった様々なものが存在するが、これまでの事例をみるとその負担が民間に偏ったケースが多い。

については、落札者決定後の契約内容変更についての柔軟な対応や継続的な公民協力による事業推進等、公民の適正なリスク分担についての配慮が必要である。

* PFI法第19条の趣旨徹底

6. 公共施設と民間収益施設が一体となった建物の管理について

区分所有建物については、建物区分所有法に基づき管理規約を定め、管理組合により当該建物の管理を行うこととされるが、公共施設と民間収益施設が一体となった建物では、国有財産法およびその関係通達(昭和 33 蔵管第 1 号)に基づき、全体共用部の利用、専用使用権および専用使用料の設定、団地管理等に制限が及び、建物全体の円滑な管理運営に支障が生ずるおそれ大きい。

については、建物全体の一体的な管理を可能とするよう、関係通達の改正等必要な措置を講ずべきである。

* 国有財産法通達の改正

以 上