

平成30年度 PPP/PFI新規案件形成支援(田辺市)

表:事業スケジュールの比較

■業務の目的等

田辺市(以下「市」とする。)が市庁舎の移転新築に際して、新庁舎の整備予定地に、商業施設を併設した立体駐車場を整備する事業を推進していくにあたり、事業実施に向けた手順・スケジュールの作成、具体的な事業スキームの検討及び民間事業者の参入意向の把握等に必要な情報を提供すること。

なお、市は既に新市庁舎整備予定地の所有者との間で、基本協定を締結している。

1. 事業手順、事業スケジュールの整理

対象事業と関連する代表的な事業スキーム(PFI、PFI以外の手法(DBなど)、事業用定期借地)について事業手順と事業スケジュールの考え方を整理した。

なお、市の想定スケジュールは、H32年4月に土地所有者の新店舗開店とのことであったが、絶対的なものではなく、数か月程度の遅延は可能とのことであった。

しかし、いずれのスキームでも、市の想定スケジュールから6か月～1年程度の遅延が発生することがわかった。

年度	月	時期	PFI(入札)	PFI(プロボ)	DB(入札)	DB(プロボ)	事業用定期借地	
30	10	上旬						
		中旬	アドバイザー委託	アドバイザー委託	アドバイザー委託	アドバイザー委託	アドバイザー委託	
		下旬						
	11	上旬						
		中旬						
		下旬						
	12	上旬	議会 債務負担		議会 債務負担			
		中旬	実施方針公表	実施方針公表		募集公告	募集公告	
		下旬			入札公告			
	31	1	上旬	質疑回答	質疑回答			
			中旬	特定事業選定 入札公告	特定事業選定 募集公告		質疑回答	質疑回答
			下旬				参加表明	参加表明
2		上旬			質疑回答			
		中旬	質疑回答	質疑回答	参加表明		提案書提出	
		下旬	参加表明	参加表明		提案書提出		
3		上旬						
		中旬			提案書提出		優先交渉権者決定	
		下旬				優先交渉権者決定		
4		上旬				基本協定締結		
		中旬	提案書提出	提案書提出	落札者決定		借地契約締結	
		下旬			基本協定締結	仮契約締結		
5	上旬							
	中旬			仮契約締結				
	下旬	落札者決定	優先交渉権者決定					
6	上旬							
	中旬	基本協定締結	基本協定締結	議会 本契約 (ややタイト)	議会 債務負担、 本契約			
	下旬							
7	上旬							
	中旬							
	下旬	仮契約締結	仮契約締結					
8	上旬							
	中旬							
	下旬							
9	上旬							
	中旬	議会 本契約	議会 債務負担、 本契約					
	下旬							
供用開始			H33年3月	H33年3月	H32年12月	H32年12月	H32年9月	
供用開始(個別認定)			H33年5月	H33年5月	H33年2月	H33年2月	H32年11月	

2. 事業スキームの検討に資する情報提供

想定される事業スキームについて事業の概要、市の負担及び収入、メリット・デメリット等を整理し比較した。

想定事業スキームの比較検討(その1)

スキーム	(A)PFI(BTO)スキーム	(B)DBスキーム	(C)事業用定期借地
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市が購入した用地に、民間事業者が施設を整備して竣工時に市へ所有権を移転し、事業期間中の維持管理を行う。 市は施設を公用車駐車場として使用する。 商業床部分は、民間が市から賃借して商業者へ転貸する 事業期間終了後は、市が直営もしくは業務委託 	<ul style="list-style-type: none"> 市が購入した用地において、設計施工一括発注で市が施設を整備する。 市は施設を公用車駐車場として使用する。 商業者は市から商業床を賃借する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市が購入した用地を民間事業者に賃貸し、民間事業者が整備した民間施設の一部を公用車駐車場部分として市が賃借する。 商業者は、民間事業者から商業床を賃借する。 事業期間終了時には、更地返還(原則)。
事業期間	20年程度	整備期間	20～30年程度
市の負担	サービス購入費(施設整備費等)	施設整備費	公用車駐車場賃料
市の収入	商業床賃料	商業床賃料	地代、公租公課
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <市> 市は駐車場整備費用の平準化が図れる。 事業終了後も施設利用を継続できる。 サービス購入費として支払うため、付近の駐車場相場との直接的な比較を回避できる。 <民間事業者> 設計、施工、維持管理の一括受託 <商業者> 自社での施設整備が不要 	<ul style="list-style-type: none"> <市> 市施設として整備するため、付近の駐車場相場との直接的な比較を回避できる <民間事業者> 施設整備のみの場合は、事業リスクが小さい。 <商業者> 自社での施設整備が不要。 	<ul style="list-style-type: none"> <市> 市は駐車場整備費用の平準化が図れる。 <民間事業者> 公用車駐車場部分の空室リスクを回避可能 <商業者> 自社での施設整備が不要、早期の開業が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <市> SPCの管理コスト、金融コストが発生する。 <民間事業者> SPCを設立する場合は、事務負担が大きくなる。 商業者の退店リスク <商業者> 参画した業者グループが選定されない場合は、出店できない。 開業可能時期が遅い 	<ul style="list-style-type: none"> <市> 事業費を市が全額調達する必要がある。 商業者の空室リスクの負担(民間事業者への転嫁が出来ない場合) <民間事業者> 商業者の退店リスク(市から転嫁された場合) <商業者> 開業可能時期が遅い 	<ul style="list-style-type: none"> <市> 公用車駐車場賃料が地域の相場に比べて著しく高くなる。 事業期間終了時に更地返還を義務付けると再度の整備が必要 <民間事業者> 商業者の退店リスク 事業期間終了時に建物の撤去が必要。 <商業者> 事業期間終了後は更地化されるため、施設利用ができなくなる。
課題	<ul style="list-style-type: none"> スケジュールとの適合性 商業床の普通財産化が必要(市が商業床を所有することについて、合理的な説明が必要～例:地域における生活利便性低下への対策)。 複数以上の事業者の事業参画 	<ul style="list-style-type: none"> 商業者の空室リスクを民間事業者の負担とすることが可能か。 個別設定とする場合には、商業床の形状等について、早期の確定が必要となる。 複数以上の事業者の事業参画 	<ul style="list-style-type: none"> 市が必要とする時期より公用車駐車場の完成時期が早くなる。 複数以上の事業者の事業参画

想定事業スキームの比較検討(その2)

スキーム	(D)建物譲渡特約付定期借地スキーム	(E)事業用定期借地(公用駐車場分離)	(F)共同開発(市検討スキーム)
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市が購入した用地を民間事業者へ賃貸し、民間事業者が整備した民間施設の一部を公用車駐車場部分として市が賃借する。 商業者は、民間事業者から商業床を賃借する。 借地期間終了時に、市は建物を時価で買い取る。 	<ul style="list-style-type: none"> 市が購入した用地を民間事業者が市から賃借し民間施設を整備する。(地域の生活利便性の向上と活性化を図るため市は借地事業を実施) 事業期間終了時には、更地返還(原則)。 公用車駐車場は市が庁舎敷地内に別途に整備 	<ul style="list-style-type: none"> 市と土地所有者で施設を共同開発する。 土地所有者が施設を整備し市は公用車駐車場部分を購入。 市は公用車駐車場、土地所有者は店舗と駐車場を区分所有。 市と土地所有者は、所有する専有部分に応じて敷地を所有。
事業期間	30年以上	20～30年程度	—
市の負担	公用車駐車場賃料、建物買取費用	公用車駐車場整備費	専有部分(公用車駐車場)の購入費
市の収入	地代、公租公課	地代、公租公課	土地所有者の専有部分に係る公租公課
メリット	<p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> 事業期間中は公用車駐車場の賃料を抑えることも可能 事業期間終了後も施設利用を継続できる。 <p><民間事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の取壊し費用が不要。 公用車駐車場部分の空室リスクを回避可能 終了時の建物買取で投資回収の確度が向上 <p><商業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 自社での施設整備が不要、早期の開業が可能 	<p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場単体となるので、整備費の単価を低減可能(認定品等) 公用車駐車場の供用開始時期を必要時期に合わせられる。 <p><民間事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 商業施設の設計の自由度が高まる。 <p><商業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 自社での施設整備が不要、早期の開業が可能 	<p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> 市所有の駐車場となり賃借開始期間が議論にならない。 敷地の取得面積が減少する。 市が必要とする部分のみの負担が明確になる。 土地所有者の民間ノウハウにより工事費の低減が可能。 土地所有者との基本協定との整合を図りやすい。 <p><土地所有者></p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗施設の設計の自由度が高まる。 早期の開業が可能
デメリット	<p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> 事業期間終了時に施設の買取費用が発生する。 買取後の施設利用方法 <p><民間事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 商業者の退店リスク 事業期間が30年以上となり、投資回収に時間がかかる。 <p><商業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし 	<p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> 公用車駐車場を別途整備する必要がある。 庁舎敷地の余裕が少なくなる。 <p><民間事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 全事業のリスクを負担する。 <p><商業者></p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし 	<p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> 万一の土地所有者破綻時に予期しない第三者が土地所有者の専有部分を取得する可能性がある。 土地所有者が売却、賃貸した場合にも同様のリスクがある。 大規模修繕のタイミングが土地所有者と合わない可能性あり。 <p><土地所有者></p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕のタイミングが市と合わない可能性がある。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 市が必要な時期より公用車駐車場の完成時期が早くなる。 複数以上の事業者の事業参画 債務負担計上の「間起償」該当の可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 複数以上の事業者の事業参画 	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者との共同開発の根拠 土地所有者からの公用駐車場買取価格が適正であることの証明が必要

3. 公募スキームのバリエーション整理

本事業では、市と土地所有者の間で土地所有者の店舗を事業地内で確保する協定があることから、特定の事業者や業種・業態を前提とした公募スキームの事例をバリエーション別に整理した。(なお、本業務においては、それぞれの事例について適法であるか否か等についての検証を行ったものではない。)

公募スキームのバリエーション

バリエーション	特定の事業者の入居等を前提とした公募	特定の業種・業態の入居等を前提とした公募	評価基準等による誘導
内容	公募要項等で特定の事業者が入居や参画することを前提条件として提示。	公募要項等で特定の業種・業態の事業者が入居や参画することを前提条件として提示。	評価基準において特定の業種・業態の事業者が入居や参画することを評価する規定を設ける。
事例	千歳市道の駅(地域振興施設)新設時の指定管理者募集において特定事業者の出店を前提として公募(特定事業者の名称は公表していない)	清水町小学校跡地活用事業(富山市、公共施設整備と公有地の民間活用事業:公募型プロポ)	高井県営住宅整備等事業(山口県、BTO 総合評価一般競争入札)
メリット	特定の事業者の入居を実現出来る。	発注者が希望する業種・業態の入居等が実現される。	特定の業種・業態の入居を実現出来る可能性が高くなる。
デメリット	特定の事業者を選定する段階で別途に選定プロセスがない場合は、透明性、公平性の確保に懸念が生じる。	特定の業種・業態について事業者が1社に限定されている場合は、応募段階でその事業者とチームを組成できた応募者が選定されることになるため、事業全体の競争性が阻害される。	特定の業種・業態について事業者が1社に限定されている場合は、応募段階でその事業者とチームを組成できた応募者が有利になるため、透明性、公平性に懸念が生じる。