

PFI手法を活用した公共駐車場の整備

PFIとは

- 「PFI(Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。
- PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します。
- 我が国では、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI事業の枠組みが設けられました。
- 英国など海外では、既にPFI方式による公共サービスの提供が実施されており、有料橋、鉄道、病院、学校などの公共施設等の整備等、再開発などの分野で成果を収めています。

出典:「内閣府 民間資金等活用事業推進室(PFI推進室)」ホームページ

PFI手法を活用した公共駐車場の事業スキーム

	独立採算型	サービス購入型
スキーム図		
特徴	駐車料金設定の自由度が比較的高いため、サービスと連動した運営が期待できる。PFI事業者が事業リスクを負担するため、行政のリスクも小さい。	公共施設等の管理者(行政)はPFI事業者へ設計、建設及び運営、維持管理等を委託し、利用者へ駐車場サービスを提供します。事業コストは行政からの支払いにより回収します。
メリット	駐車料金設定の自由度が比較的高いため、サービスと連動した運営が期待できる。PFI事業者が事業リスクを負担するため、行政のリスクも小さい。	国からの補助金が導入できる場合には事業費の軽減が図られる。PFI事業者にとっては、低リスクの事業となる。
事例	大阪府吹田市(江坂) 福井県鯖江市	茨城県取手市 奈良県橿原市

※このほかに、行政と民間の両方の資金を用い建設し、PFI事業会社(SPC)が駐車料金でコスト回収するジョイントベンチャー型もあります。(駐車場の事例はありません)

※取手市で行われているように、サービス購入型と収益事業を抱き合わせた事業手法は再開発事業との事業化も想定でき、今後有力な整備手法といえましょう。

【関連法案等】

- 1.PFI法 : 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年7月30日 法律第117号)
- 2.PFI基本方針 : 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針(平成12年3月13日)
- 3.PFIのガイドライン : ①PFI事業実施プロセスに関するガイドライン(平成13年1月22日)
②PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン(平成13年1月22日)
③VFM(Value For Money)に関するガイドライン(平成13年7月27日)
- 4.SPC : 事業を推進するSpecial Purpose Company(特別目的会社)の略。
PFIでは当該事業の実施を目的として事業会社が設立される。

導入可能性調査

民間事業者からの発案



事業の発案



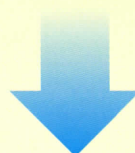
実施方針の策定及び公表



特定事業 (PFI事業) の評価・選定、公表



民間事業者の募集、評価・選定、公表



協定等の締結等



事業の実施サーベイランス等



事業の終了

アドバイザー業務

公共施設の管理者等

- 民間事業者の発案に係る受付、評価等を行う体制の整備等

- PFI事業として実施することの検討、民間事業者からの発案の積極的な取り上げ
- PFI事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事業から、実施方針を策定する等の手続きに着手

- 公平性、透明性に配慮した、早い段階での実施方針の策定、公表
- 民間事業者の参入に配慮した内容の具体性と、検討進捗に伴う内容の順次詳細化、補完の許容
- 公共施設等の管理者等の関与、想定されるリスク及びその分担をできる限り具体的に明確化
- 必要な許認可等、民間事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲、適用可能な補助金、融資等の具体的内容をできる限り明確化

- PFI事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できることが基準 (同一サービス水準の下での公的財政負担の縮減、同一負担水準の下での公共サービス水準の向上等)

- VFM算定に当たっての公的財政負担の総額の現在価値換算による評価 (所要の適切な調整を行った上で)
- 定量的評価の原則と、これが困難な場合における客観性を確保した上での定性的評価
- 選定の結果等の公表における透明性の確保

公共施設等の管理者等

- 競争性の担保、手続きの透明性の確保
- 民間事業者の創意工夫の発揮への留意、提案準備期間確保への配慮
- 価格以外の条件をも考慮した「総合評価」を行う場合における評価基準の客観性の確保
- 民間事業者の質問に対する公正な情報提供
- 選定の結果等の公表における透明性の確保

- 協定等による規定とその公開
 - ・当事者間の権利義務等についての具体的かつ明確な取決め
 - ・適正な公共サービス提供の担保のための規定
 - ・リスク配分の適正化に配慮したリスク分担の明確化、リスクの軽減・除去への対応の明確化
 - ・事業終了時、事業継続困難の場合、契約解除に関する具体的かつ明確な規定
 - ・選定事業の態様等に応じた適切な取決め
 - ・協定等の解釈に疑義が生じた場合等についての具体的かつ明確な規定

公共施設等の管理者等と選定事業者

- 協定等に従った事業の実施
- 提供される公共サービスの水準のサーベイランス等

- 土地等の明渡し等、あらかじめ協定等で定めた資産の取扱いにのっとった措置

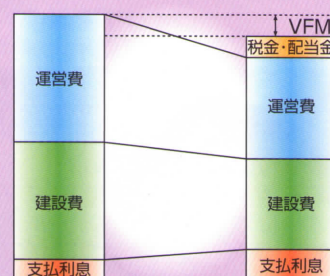
PF I手法による公共駐車場（駐輪場含む）整備事例

事業内容	名称	取手駅北地区C街区 共同ビル整備事業	鯖江駅周辺駐車場整 備事業	ふれあい広場他有料 駐車場整備事業	江坂駅南立体駐車場 整備事業	橿原市近鉄八木駅前 地下駐車場当整備	竹の塚西自転車駐車 場整備運営事業
事業主体		茨城県取手市	福井県鯖江市	福井県鯖江市	大阪府	奈良県橿原市	東京都足立区
方式		BTO	BOT	BOT	BOT	BTO	BOT
公共施設		市民サービス施設、 公共歩廊	駐車場	駐車場	駐車場、駐輪場	駐車場、駐輪場	駐輪場
期間		30年	7年	6年	15年	15年	10年
優先交渉権者		新日本製鐵グループ	㈱イー・エム・エス (アマノ、セテュリーソング)	飛鳥建設㈱ パーク24㈱	㈱西松ビルサービス (三菱フレッジジョン㈱)	新日本製鐵グループ	足立駐輪場管理㈱
アドバイザー業務		(社)日本駐車場工学 研究会			ニュージエク	三菱総合研究所	建設技術研究所
補助金等		商業・サービス業集積関 連施設整備補助	-	-	-	特定交通安全施設等 整備事業 (分割交付で協議中)	-
事業内容		設計、建設、維持管理 運営	駐車場および付帯施 設の設計、建設、運営 および維持管理	設計、建設、維持管理 運営	設計、建設、維持管理 運営	設計、建設、維持管理 運営	設計、建設、維持管理 運営
スケジュール	実施方針の公表	H13.6.8	H14.9.30		H13.1.30	H13.4.20	H13.9.10
	特定事業の選定・ 公表	H13.6.22	H14.10.25		H13.3.30	H13.6.1	H13.10.14
	募集要項配布	H13.6.25~28	H14.10.25	H11.11.2 (公募公告)	H13.5.9~15	H13.6.25~29	H13.10.22~26
	募集要項の説明会	H13.6.28	H14.11.5		H13.5.18	H13.7.6	H13.10.26
	一時提案の受付	H13.8.9~10	H14.11.29		H13.6.20~26	H13.7.30	H13.11.26~30
	一時提案審査結果 発表	H13.8.24	-		H13.7.30	H13.8.27	H13.12.21
	二次募集要項配布	H13.10.5	-	H11.12.17 (第二次公募)	H13.8.8		H13.12.21
	二次提案の受付	H13.12.4	-		H13.10.3		H14.2.4
	優先交渉権者の公 表	H13.12.27	H15.1.10	H12.1.11 (決定事業者通知)	H13.12.11	H14.1.10	H14.3.5
	S P Cの設立等	未定		H12.2.29 (事業調印)	H14.3.25 (契約締結)		H14.8.7(契約締 結)
規模等	延面積:14,500㎡ 自動車:400台 自転車:2,000台	5箇所の駐車場 計536台	354台	自動車105台以上 自動二輪30台	自動車200台以上 自転車500台以上	自転車1,300台	
その他	・市有地と民間地権者 用地に建設する共同 ビル ・余剰容積は収益施設 を誘致し、地代を地権 者に支払う。 ・賑わい性のある施設 が整備される。	鯖江駅前P (34台) // 駅東第一P (97台) // 駅東第二P (79台) // 駅東第三P (26台) 文化センター(300台)	平面駐車場 西鯖江駅に隣接する 既存駐車場2箇所 (354台)の再整備と 有料化 PFI的手法 運営開始 H12.4.1	1層2段	・民間事業施設を併設	平置き屋根付自転車 駐車場 自転車用小物販売の 実施	

VFMの考え方

VFM(Value For Money)とは、「公共資金の最も効率的な運用」のことで、「同一のコストの下で、より質の高いサービスを提供する」もしくは「同一水準のサービスならばより低いコストで提供すること」によりその達成を目指します。VFMの達成のためには、従来型の公共事業手法での行政のコストの推計値(PS C:Public Sector Comparator)とPFIによる行政のコスト負担額との比較を行い、PFIによる行政の負担額の方が少なくなければなりません。PFI事業が事業期間全体を通してのコスト削減を目指していることから、比較においては、事業期間全体におけるコスト(ライフサイクルコスト:LCC)企画段階、建設段階、維持管理段階、運営段階を含めた事業全体のコストの総計)によって行います。

VFM概念図



PFI手法による公共駐車場整備に対する支援制度

平成15年3月現在

事業名	対象・概要	事業主体	摘要	備考
【補助】 都市再生交通拠点整備事業(国土交通省) (都心交通改善事業を拡充し名称変更)	様々な交通が集中・輻輳する大都市のターミナル駅、地方都市の中心駅などにおいて整備する駐車場に対する補助。	地方自治体 都市基盤整備公団 第3セクター 民間等	補助率: 国=1/3 市町村=1/3 補助対象率: 1/4 上限台数:概ね500台	制度の創設 平成12年度
【補助】 特定交通安全施設等整備事業 (国土交通省)	緊急に交通の安全を確保すべき道路において道路管理者が整備する駐車場に対する補助。	道路管理者	道路特別会計 補助率:国=1/2 補助対象:駐車場の基幹的部分 <基幹的部分の内容> 1.地下式 ①大都市圏で多大な建設費を伴うもの 2/3 ②多大な建設費 1/2 ③地下式駐車場 1/3 2.建築物と一体整備1/2 3.立体式 ①市街地中心部で多額の用地費あり 2/3 ②多額の用地費 1/2 ③立体式駐車場 1/4 4.その他の駐車場 1/4	制度の創設 平成3年度 <採択基準> ①規模は100~200台 ②路上駐車密度が50台/km以上 ③有料融資では整備困難 ④路上駐車車両が交通機能を阻害している ⑤料金を徴収する
【無利子融資】 道路特別会計よりの無利子貸付金(有料道路整備資金) (国土交通省)	道路付属物である都市計画駐車場又は都市計画駐車場に準ずる駐車場で駐車場整備地区指定又は附置義務条例が定められ、収容台数が100台以上かつその建設費が2億円以上であること。	地方公共団体 地方道路公社	無利子融資: 国=1/3 (市町村=1/3) 補助対象率: 1/4 上限台数:概ね500台	制度の創設 平成12年度
【補助】 中心市街地商業活性化総合支援事業 (経済産業省)	中心市街地活性化法に基づいて市町村が策定する基本計画に則って、住民や事業者の利便性を高めるための駐車場や多目的ホール等の商業基盤施設の整備費についての補助。	地方公共団体 第3セクター	補助率: 市町村=1/2 市町村が出資の過半を占める第三セクター=1/2 その他の第三セクター=1/2	①概ね150以上の商店が存在すること。 ②二以上の公共交通機関が存在すること。 ③公益的施設が一以上存在すること。 ④当該中心市街地の商店数、年間販売額又は売場面積のうち、二以上の項目が減少傾向等にあること。 ※第三セクターは特定事業計画の大臣認定が必要

※ これらは地方自治体向けに用意されたものですが、PFI事業にも支援されています。

【地方公共団体がPFI事業を実施する際の国の補助金等の適用状況について】

平成14年9月 内閣府資料より

国土交通省(地方道環境課)所管の「交通安全施設整備事業」による駐車場整備に関して、BTOで事業を行う場合、PFI事業期間にわたる補助金の分割交付が可能となる。(BOTの場合は適用事業ごとに検討)

1. 分割交付 : 施設整備相当額の補助金をPFI事業期間にわたり分割して交付すること。
2. BTO : Build - Transfer - Operate
PFI事業の1手法。PFI事業者が施設を建設(Build)、所有権を行政に引き渡した(Transfer)後、運営(Operate)をPFI事業者が行います。
3. BOT : Build - Operate - Transfer
PFI事業の1手法。PFI事業者が施設の建設(Build)と運営(Operate)を行います。事業期間が終了した時点で所有権を行政に引き渡します(Transfer)。

【事業化に当たっての留意点】

旧自治省から「地方公共団体におけるPFI事業(自治画 第67号 平成12年3月29日)」として通知されております。事業化に当たってはこの通知に留意する必要があります。