

（参考 付帯事業を考慮した場合の試算）

（１）付帯事業収入及び費用の取り扱い

付帯事業の扱いに関しては、「VFMに関するガイドライン」及び「リスク分担等に関するガイドライン」において、PFI事業のLCC算定に当たっては付帯事業部分を切り離し、「本来公共部門が必要とする施設（事業）」部分に限ること、また、PFI事業（選定事業）としての公共サービスの提供に与える影響を最小限にするため、経済合理性を勘案の上必要な措置を講ずる必要があることが規定されている。

【VFMに関するガイドライン】

民間事業者が、本来公共部門が必要とする施設（事業）に付带的施設（事業）部分を加えて事業を実施する場合も想定され得るが、特定事業の選定段階におけるPFI事業のLCC算定に当たっては、原則として、本来公共部門が必要とする施設（事業）のみを想定する。ただし、当該PFI事業に付带的施設（事業）を組み合わせることが予見され、実施方針において、その内容が具体的に示されている場合は、当該付带的施設（事業）を含めて全体事業費を計算した上で、本来の公共施設に相当する部分を取り出して、PFI事業のLCCを算定することとしても差し支えない。

【リスク分担等に関するガイドライン】

選定事業者が、選定事業以外の他の事業等に従事する場合においては、他の事業等に伴うリスクにより選定事業に係る公共サービスの提供に影響を与えるおそれがあることから、この影響を避けるため又は最小限にするため、協定等に必要な規定を設ける等、経済合理性を勘案の上必要な措置を講ずることに留意すること。

（参考）

- ① 選定事業の態様に応じ経済的合理性を勘案の上、新たに設立された法人に選定事業を実施させることや、事業部門の区分経理上の独立性を確保させることなどの措置が考えられる。選定事業者が新たに設立された法人であって選定事業の実施に係る懸念を解消するため適当な場合には、公共施設等の管理者等と選定事業者の出資者との間で、選定事業者の適正かつ確実な実施を担保するために必要な措置を、経済合理性を勘案の上、別途合意しておくことにも留意することが望ましい。
- ② 選定事業者が、民間収益施設等の付带的施設を併設し選定事業以外の他の事業を行う場合には、他の事業に係るリスクにより選定事業に係る公共サービスの提供に影響を与えるおそれがあるとともに、公共施設等の損傷が付带的施設に影響を与える場合があることも想定される。このため、選定事業に係

るリスクのその影響の程度等を勘案して、その分担を含めた措置を検討し、協定等に規定しておくことが望ましい。

付帯事業は、本来的に「公共部門が必要とする施設(事業)」ではなく、事業者の提案によるものであるもので、選定事業（公共部門が必要とする事業）に影響を与えないよう区分経理等の適切な措置をとる必要がある。

従って、VFMの算定においては付帯事業に係る費用及び収益をPFI事業のLCCに含めない。具体的には、PSC及びPFI LCCの算定において、それぞれ付帯事業部分の収入・費用を除いて算定するとともに、付帯事業部分において発生する各種税金も公共部門の収入（税収等）としては見込まないで計算することとなる。

なお、具体的に、どのような事業が付帯事業で、どのような事業がPFI事業となるのかについては、「公共部門が必要とする施設(事業)」＝「公共サービスとしてふさわしい事業」という基準で判断することになるが、地域の状況や経済環境によっても「公共サービス」に対するニーズは異なってくる。基本的には、中核となるPFI事業に基づき整備する施設(事業)の管理者が、当該施設(事業)の公共的性格を勘案して、判断することになるものとする。

PFI事業者の収支は付帯事業の収支によりの影響を全く受けることがないわけではないことから、今回の検討作業においては、その影響の程度を把握し、官民対話の一助とするため、付帯事業部分について感度分析を行い、その結果を表示することとした。

(2) 付帯事業の留意事項

1) PFI事業における付帯事業の考え方

付帯事業は、既述のとおり、「本来公共部門が必要とする施設(事業)」ではないものの、選定事業（PFI事業）と同時に、選定事業者（PFI事業者）によって整備・遂行される事業である。従って、基本的には、どのような事業を行うかは民間事業者の提案に基づき設定できることになる。

公共サービスの提供を目的としたPFI事業の付帯事業という面に着目すれば、同時に実施するPFI事業の内容を補完するか、ないしは、PFI事業と同時に実施することにより相乗効果を発揮してPFI事業にプラスの効果をもたらす事業であることが望ましいものとする。

その際には、付帯事業の収支リスクなどがPFI事業に影響を与えることを完全に遮断することは困難であることから、付帯事業の規模として必要最小限の規模とするか、PFI事業の関係事業者による適切なリスク分担が必要となる。

一方、付帯事業を公的部門所有地を使用して行う事業として捉えた場合、長期の事業期間にわたり公的部門所有地を使用して独占的に事業を行い、その事

業収益は民間事業者に帰属することになるため、他の民間事業者との競争状態を不当に阻害するような事態を招く可能性のある事業は避けるべきであり、未活用の公共資源を活用することにより開発利益が発現するような事業である必要があろう。

以上、付帯事業としてどのような事業を認めるかは、基本的にPFI事業に基づき整備する施設（事業）の管理者が、当該施設（事業）の公共的性格を勘案して、判断することになるが、公共部門の所有地を活用して、一定期間独占的に事業を行うものである以上、PFI事業の内容と補完性や相乗効果が期待できる事業や、同時に実施することにより開発利益の顕在化により地域社会にメリットの生じる事業である必要があり、事業の要件として、ある程度の内容をあらかじめ規定して事業者の提案を募る必要があろう。

2) 付帯事業のリスク分離

PFI事業は公共サービスの提供が目的であるため、事業期間全般を通じて安定的に行われる必要がある。従って、PFI事業者があまりに過大な付帯事業を行って、事業者の収支状況を悪化させるような事態が発生することは、PFI事業の安定的な遂行の阻害要因となろう。また、公共サービスの提供における課題発生時の対応方法と民間収益事業におけるそれとは異なることも予想される。

かかるリスクを遮断し、課題発生時に機動的に対応する意味で、PFI事業を行うPFI事業者（SPC：特別目的会社）と付帯事業を行う事業者とを別々のSPCとすることも考えられているが、PFI事業者と別法人であるSPCの法的位置付け、公共部門と付帯事業を行う事業者との関係等、課題は多い。

3) 事業者選定過程の競争性の確保

また、付帯事業として何らかの条件を設定した場合、当該事業の実施者が限定されるなどの理由で、PFI事業の事業者を実質的に少数に絞り込むことになる可能性も指摘されている。付帯事業の設定に当たっては、事業者選定過程における競争性の確保の観点からも、慎重な検討が望まれる。

(3) 事業性評価及びVFM達成の判断

PFI事業とは別に付帯事業がある場合、PFI事業と付帯事業とはそれぞれ個別に評価を行い、それぞれが同時に、民間事業として遂行できるだけの事業性を備えていることが必要とするという評価もある。

この場合の考え方として、表 参-1のようにまとめると、PFI事業が民間事業として成立していない場合においては、付帯事業の事業性如何に関わらず、全体事業としての事業性はないという評価となる。また、PFI事業が事業性を有している場合でも、付帯事業が事業性を有していない場合は、付帯事業に

対し、P F I 事業から内部補助が行われることになり、公共サービスの提供にかかる費用の一部が、受益者ではない民間事業者に対して支払われることになり、事業全体としては適切と評価されない。このように、P F I 事業と別に付帯事業がある場合においても、まず、P F I 事業部分のみで民間事業として成立するに足るサービスの対価を見積もり、V F Mがあるか否かを判断しなければならない。

また、P F I 事業がいくつかの複合事業（施設）から構成されている場合も同様に、表 参－2のように各個別事業が同時に民間事業として遂行できるだけの事業性を備えていることが必要とするという評価もある。この理由として、P F I 事業の場合、個別施設毎に別の民間事業者へ運営を委託することが一般的と考えられることから、ある事業から別の事業へ内部補助を行うことは難しく、また、同一事業者が複数事業を行う場合であっても、公共サービスの提供にかかる費用の一部を、利用料金でも財政負担でもなく、受益者ではない民間事業者負担にさせることから、不健全な事業を助長することになるためである。個々のP F I 事業部分のみで民間事業として成立するに足るサービスの対価を見積もり、V F Mがあるか否かを判断することが望まれる。（財政負担のない事業形態を想定している場合は、提供する公共サービスの水準、内容の見直しの検討が望まれる）。

【表 参－1： P F I 事業＋付帯事業の事業性の評価】

	P F I 事業	付帯事業	P F I 事業 ＋付帯事業	公共事業 としての 全体評価	備考
A 事業	○	○	○	○	付帯事業との適切なリスク分離により、事業化可能
B 事業	○	×	○	×	P F I 事業から付帯事業へ内部補助を前提としており、事業全体としての事業性はないと評価
C 事業	×	○	○	×	P F I 事業本体が事業性を有していないことから、事業全体の事業性はないと評価

※ 上記評価は定量評価であるので、実際の事業に則して定性的要因も加味して検討することが望ましい。

【表 参－2： 複合施設のP F I 事業の事業性の評価】

	P F I 事業			公共事業 としての 全体評価	備考
	複合施設 (a)	複合施設 (b)	合算 (a) ＋ (b)		
A 事業	○	○	○	○	
B 事業	○	×	○	×	複合施設 (a) から複合施設 (b) へ内部補助が必要
C 事業	×	○	○	×	複合施設 (b) から複合施設 (a) へ内部補助が必要

※ 上記評価は定量評価であるので、実際の事業に則して定性的要因も加味して検討することが望ましい。

(参考)感度分析表：公共の財政負担削減率が0%となるようにサービスの対価を設定した場合

(様式5)

☆ 担当部局	都市・地方整備局市街地整備課、住宅局市街地建築課	☆ 事業期間	計 5年間 設計・建設期間 1年間 維持管理・運営期間 4年間
☆ 事業名称	市街地再開発事業における仮設店舗整備事業	☆ 事業費	(サービス購入対象事業部分) 施設整備費 約 1,805百万円 維持管理費(共益費) 約 228百万円 運営費 約 118百万円
☆ 事業主体	市町村	(独立採算事業部分) 施設整備費 — 維持管理・運営費 — 販売促進事業収入(高) 約 104百万円/年 (中) 約 88百万円/年 (低) 約 72百万円/年	
☆ 使用モデル	model C	☆ 総合リスク評価	低
☆ 業務範囲	サービス購入対象事業部分 仮設店舗の整備、維持管理、運営 独立採算事業部分 販売促進事業	☆ 借入金利	4.0%
☆ 事業方式	サービス購入対象事業部分 BTO方式 独立採算事業部分 —		

(単位：%)

	サービス購入対象事業部分 (仮設店舗部分)				サービス購入対象事業部分(仮設店舗部分)+付帯事業部分(販売促進事業部分)											
					販促事業収入：高 (手数料率130%)				販促事業収入：中 (手数料率110%)				販促事業収入：低 (手数料率90%)			
	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
年間販売促進 事業収入 (収入－費用)	—	—	—	—	24百万円				8百万円				-8百万円			
設備投資額 の効率性																
100%	3.00	1.10	1.10	計測不能	4.62	1.14	1.12	9.73	3.70	1.12	1.11	1.20	2.23	1.08	1.08	計測不能
95%	4.59	1.14	1.12	9.47	5.98	1.18	1.16	21.54	5.07	1.15	1.13	13.72	4.11	1.13	1.10	5.02
90%	6.03	1.18	1.16	21.90	7.53	1.22	1.20	34.14	6.55	1.19	1.17	26.18	5.59	1.17	1.14	18.22
85%	7.69	1.22	1.20	35.40	9.21	1.26	1.24	47.02	8.21	1.24	1.22	39.29	7.15	1.21	1.19	31.09
80%	9.48	1.27	1.25	49.06	11.10	1.32	1.29	61.01	10.05	1.29	1.27	53.30	8.94	1.26	1.23	45.00

(参考)感度分析表：公共の財政負担削減率が0%となるようにサービスの対価を設定した場合

(様式5)

☆ 担当部局	道路局地方道・環境課	☆ 事業期間	計 22年間 設計・建設期間 2年間 維持管理・運営期間 20年間
☆ 事業名称	電線共同溝整備事業	☆ 事業費	
☆ 事業主体	市町村	(サービス購入対象事業部分)	
☆ 使用モデル	model C	施設整備費	約 450,000千円
☆ 業務範囲		維持管理・運営費	約 400千円
サービス購入対象事業部分	電線共同溝施設の整備、維持管理	占用料収入(高)	約 120千円/年
独立採算事業部分	電線等入溝工事、周辺配線工事	(中)	約 80千円/年
☆ 事業方式		(低)	約 80千円/年
サービス購入対象事業部分	BTO方式	建設負担金収入(高)	約 20,000千円
独立採算事業部分	—	(中)	約 15,000千円
		(低)	約 15,000千円
		(独立採算事業部分)	
		入溝工事費用(高)	約 50,000千円
		(中)	約 45,000千円
		(低)	約 40,000千円
		入溝工事収入(高)	約 75,000千円
		(中)	約 60,000千円
		(低)	約 45,000千円
		☆ 総合リスク評価	低
		☆ 借入金利	4.0%

(単位：%)

	サービス購入対象事業部分 (電線共同溝部分)				サービス購入対象事業部分(電線共同溝部分)+付帯事業部分(電線等入溝工事部分)											
					工事収入：高 (収入規模 0.5)				工事収入：中 (収入規模 0.3)				工事収入：低 (収入規模 0.1)			
	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
入溝工事 (収入-費用)	—	—	—	—	25,000千円				15,000千円				5,000千円			
設備投資額の 効率性																
100%	2.92	1.14	1.05	計測不能	3.65	1.20	1.05	2.53	3.37	1.18	1.05	0.85	3.11	1.16	1.05	計測不能
95%	3.38	1.19	1.09	1.31	4.14	1.25	1.09	5.70	3.84	1.23	1.09	3.84	3.56	1.21	1.09	2.23
90%	3.84	1.24	1.13	3.84	4.64	1.31	1.13	8.60	4.32	1.28	1.13	6.54	4.01	1.26	1.13	4.76
85%	4.28	1.29	1.18	6.01	5.11	1.36	1.18	11.09	4.77	1.33	1.18	8.84	4.44	1.30	1.18	6.88
80%	4.72	1.34	1.23	7.97	5.62	1.41	1.23	13.52	5.25	1.39	1.23	11.06	4.90	1.36	1.23	8.93

(感度分析の条件詳細)

条件	本体工事と同時に入溝する線	施工収入 ※1 (係数) (A)	施工費用 ※1 (係数) (B)	収入規模 (A) - (B)	占用料収入 ※2	建設負担金収入 ※3
高位	電力、NTT線、CATV等通信線の3種同時入溝	1.5	1.0	0.5	120千円/年	20,000千円
中位	電力、NTT線の2種同時入溝	1.2	0.9	0.3	80千円/年	15,000千円
低位	電力線のみ入溝(NTT線等は後から入溝) ※4	0.9	0.8	0.1	80千円/年	15,000千円

※1 収入と費用の係数は、各線が単独で入溝工事を行った場合の施工費用(係数) 電力1.0、NTT線0.4、CATV0.4をもとに算出した。

※2 一線のみ入溝した場合の占用料収入は、40千円/年とする。

※3 建設負担金収入は、電力10,000千円、NTT線とCATV等通信線は、各5,000千円とする。

※4 低位の場合、NTT線等は本体工事と同時に入溝工事せず、後に入溝すると仮定し、占用料収入、建設負担金は中位の場合と同じ金額に設定する。
なお、ここでは電力線が本体工事と同時に入溝することを仮定しているが、NTT線等が同時入溝することがある。

(参考)感度分析表: 公共の財政負担削減率が0%となるようにサービスの対価を設定した場合

(様式5)

☆ 担当部局	港湾局開発課民間活力推進室	☆ 事業期間	計 22年間 設計・建設期間 2年間 維持管理・運営期間 20年間
☆ 事業名称	旅客ターミナル施設整備事業	☆ 事業費	
☆ 事業主体	市町村	(サービス購入対象事業部分)	
☆ 使用モデル	model C	施設整備費	約 2,596百万円
☆ 業務範囲		維持管理・運営費	約 53百万円/年
サービス購入対象事業部分	旅客ターミナル・ホール・会議室の整備、維持管理、運営	ターミナル 利用料収入	約 62百万円/年
独立採算事業部分	商業施設の整備、維持管理、運営	ホール・会議室 利用料収入	約 123百万円/年
☆ 事業方式		(ターミナルは稼働率100%、ホール・会議室は稼働率50%で固定)	
サービス購入対象事業部分	BTO方式	(独立採算事業部分)	
独立採算事業部分	BOO方式	施設整備費	約 460百万円
		維持管理・運営費	約 14百万円/年
		商業施設 賃貸料収入	約 72百万円/年
		(賃貸料単価100%の場合)	
		☆ 総合リスク評価	低
		☆ 借入金利	4.0%

前提条件

■ 設備投資額の効率性	PSC	×	100%
■ 維持管理・運営費の削減率	PSC	×	100%

(単位: %)

	サービス購入対象事業部分 (ターミナル+ホール+会議室) ホール・会議室稼働率:50%				付帯事業部分(商業施設)											
					賃料単価:高 (賃料単価100%)				賃料単価:中 (賃料単価80%)				賃料単価:低 (賃料単価60%)			
					PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
単体	2.67	0.99	0.92	計測不能	5.71	1.29	1.09	19.64	3.14	1.03	0.83	計測不能	計測不能	0.72	0.56	計測不能
合算	-	-	-	-	3.42	1.06	0.95	計測不能	2.85	1.01	0.91	計測不能	2.23	0.95	0.87	計測不能

前提条件

■ 設備投資額の効率性	PSC	×	90%
■ 維持管理・運営費の削減率	PSC	×	90%

(単位: %)

	サービス購入対象事業部分 (ターミナル+ホール+会議室) ホール・会議室稼働率:50%				付帯事業部分(商業施設)											
					賃料単価:高 (賃料単価100%)				賃料単価:中 (賃料単価80%)				賃料単価:低 (賃料単価60%)			
					PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
単体	3.90	1.11	1.01	4.75	5.71	1.29	1.09	19.64	3.14	1.03	0.83	計測不能	計測不能	0.72	0.56	計測不能
合算	-	-	-	-	4.32	1.15	1.02	9.15	3.83	1.10	0.98	3.98	3.25	1.05	0.93	計測不能

前提条件

■ 設備投資額の効率性	PSC	×	80%
■ 維持管理・運営費の削減率	PSC	×	80%

(単位: %)

	サービス購入対象事業部分 (ターミナル+ホール+会議室) ホール・会議室稼働率:50%				付帯事業部分(商業施設)											
					賃料単価:高 (賃料単価100%)				賃料単価:中 (賃料単価80%)				賃料単価:低 (賃料単価60%)			
					PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
単体	5.08	1.23	1.12	14.89	5.71	1.29	1.09	19.64	3.14	1.03	0.83	計測不能	計測不能	0.72	0.56	計測不能
合算	-	-	-	-	5.19	1.24	1.11	15.83	4.73	1.19	1.06	12.50	4.25	1.14	1.02	8.57

※ ホール・会議室・商業施設の利用料(賃貸料)売上詳細

	稼働日数 (年間)	利用料金 (1日当たり)	稼働率 (固定)	利用料収入 (年間)	月・㎡売上
ホール (2,000㎡)	350 日	500,000 円	50 %	88 百万円	約3,600円
会議室 (500㎡)	350 日	200,000 円	50 %	35 百万円	約5,800円

	月・㎡売上	賃料単価	利用料収入 (年間)
商業施設 (2000㎡)	3,000円	100 % (高)	約72 百万円
		80 % (中)	約58 百万円
		60 % (低)	約43 百万円