

3.5 河川マリーナ事業

個別概要シート

☆ 担当部局	河川局
☆ 事業名称	河川マリーナ整備事業
☆ 事業主体	都道府県
☆ 事業範囲	護岸関連施設（防波堤等）の設計・建設及び維持管理 係留関連施設（駐車場等を含む）の設計・建設、維持管理・運営業務
☆ 事業類型	第Ⅲ類型
☆ 事業方式	護岸関連施設：BTO方式 係留関連施設：BOO方式
☆ 事業期間	維持管理期間 20年 設計建設期間 2年 合計 22年間
☆ 事業費内訳 （従来型の公共支出分）	施設整備費： 約 1,438百万円 維持管理・修繕費：約 0百万円／年（独立採算事業部分の同項目を含む） 大規模修繕費： なし 運営費： 約 0百万円／年
☆ 事業費内訳 （従来型の民間支出分）	施設整備費： 約 2,125百万円 維持管理・修繕費： 約 55百万円／年 大規模修繕費：なし 運営費： 維持管理・修繕費に含み委託
☆ 資金調達	国からの補助金： 護岸関連施設整備費の33% （係留関連施設整備は対象外） 地方債の発行： 護岸関連施設整備費の60% （係留関連施設整備は対象外） （交付税補填措置0%） 一般会計の負担額： 護岸関連施設整備費の7%
☆ 地方債発行条件	充当率 90%、据置3年込みの20年償還、金利 3.0%
☆ 運営上の優遇措置	
☆ 民間事業者の収入	サービスの対価 保管料・販売収入
☆ 総合リスク評価	高

河川マリーナ整備事業（河川局）

1. 概要

- ・ 既設マリーナを拡張。駐車場、クラブハウス、修理工場等を新設する。加えて放置プレジャーボートの受皿としての護岸関連施設及び係留保管施設を新設し、統合して運用する。
- ・ 護岸関連施設の設計・建設をBTO方式、サービス購入対象事業部分として行う。
- ・ 既設マリーナ施設及び同施設に追加整備する新規施設、プレジャーボート係留保管施設の設計・建設、維持管理、運営をBOO方式にて独立採算事業部分として行う（土地及び水域の利用権をPFI事業者が付与）。

2. 立地条件

- ・ 立地場所： 首都圏の河川区域
- ・ 敷地面積： 既設マリーナ部： 55,200 m²（170隻程度収容を想定）
（陸域 29,000 m²、水域 16,000 m²、拡張水域 10,200 m²）
新設マリーナ部： 107,600 m²（1,020隻程度収容を想定）
（陸域 23,000 m²、水域 84,600 m²）
- ・ 用途地域： 準工業地域
- ・ 容積率： 200%
- ・ 建ぺい率： 60%

3. 業務範囲

(1) 施設整備

(a) 計画

- ・ 整備規模及び運営等に関する基本的な計画は公共が検討する。

(b) 設計

- ・ 護岸関連施設については、基本設計レベルまでは公共で検討し、詳細部分をPFI事業者が実施する。
- ・ 係留関連施設については、PFI事業者が実施する。

(c) 建設

係留施設規模は、最低収容隻数 1,040 隻としPFI事業者が建設を行う。なお、最低限整備すべき施設の種類は以下の予定である。

- ・ 係留保管施設 ・ 安全対策施設 ・ 管理事務所（クラブハウス）
- ・ 修理工場 ・ 給油施設 ・ 駐車場 ・ 護岸関連施設（護岸・防波堤等）
など

その他の付帯施設はPFI事業者の提案に委ねる。

(2) 維持管理・運営

(a) P F I 事業者が実施する業務

① 維持管理

- ・ 護岸関連施設の保守点検業務
- ・ 係留関連施設の保守点検業務、警備・警戒業務、清掃業務等

② 修繕（大規模修繕を含む）

- ・ 護岸関連施設の大規模修繕は想定していない
- ・ 係留関連施設の修繕業務（大規模修繕は想定していない）

③ 運営

- ・ 係留関連施設の利用者募集、利用受付、係船使用料徴収、安全講習業務等
（その他の付帯事業の運営はP F I 事業者の提案に委ねる）

(b) 公共が実施する業務

① 維持管理

- ・ なし

② 修繕（大規模修繕を含む）

- ・ なし

③ 運営

- ・ なし

4. リスクに関する留意事項

本事業特有のリスクに関する主な留意事項は、以下のとおりである。

○ 収容艇数の需要変動リスク

過去の独立採算型の事例では、事業者の負担としている例が多いが、需要変動リスクについては、事業者の収益に対して最も大きく影響するリスクであるため、民間事業者の意向を考慮しながら検討する必要がある。

場合によっては、民間事業者のリスク軽減方法として、アベイラビリティフィーの導入等も視野に入れる。また、周辺地域における競合施設の立地制限や、プレジャーボート係留施設に加え、一時利用者の係留施設として活用することに対する制限を設けない等、可能限り公共が協力することも検討している。

○ 元放置艇の係船使用料徴収に関するリスク

元々は放置されていたプレジャーボートの所有者からの使用料徴収については、良識ある一般艇所有者からの使用料徴収に比べ、リスクが高いことも考えられるため、使用料設定及びリスク負担の在り方について検討中である。

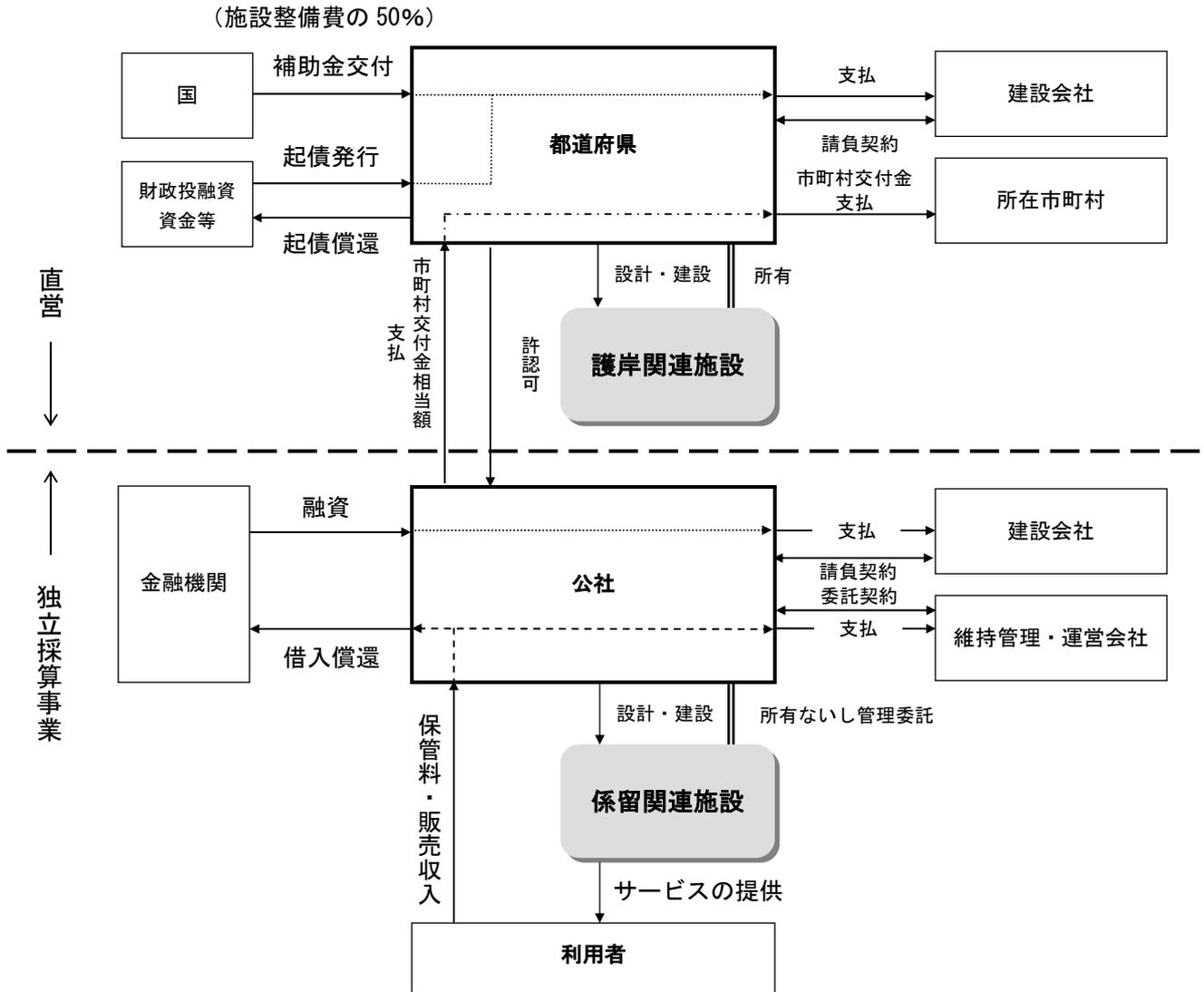
○ 工事期間中の機能移転リスク

施設整備期間中における既存マリーナの一時閉鎖に伴う事前調整、行政諸手続き、利用者向けの広報活動、代替マリーナの確保等の費用については公共側の負担とすることも想定している。

一方、機能移転作業自体のコントロールは事業者側で行うことが可能であるため、実施段階における業務のリスクは事業者側で負担する。

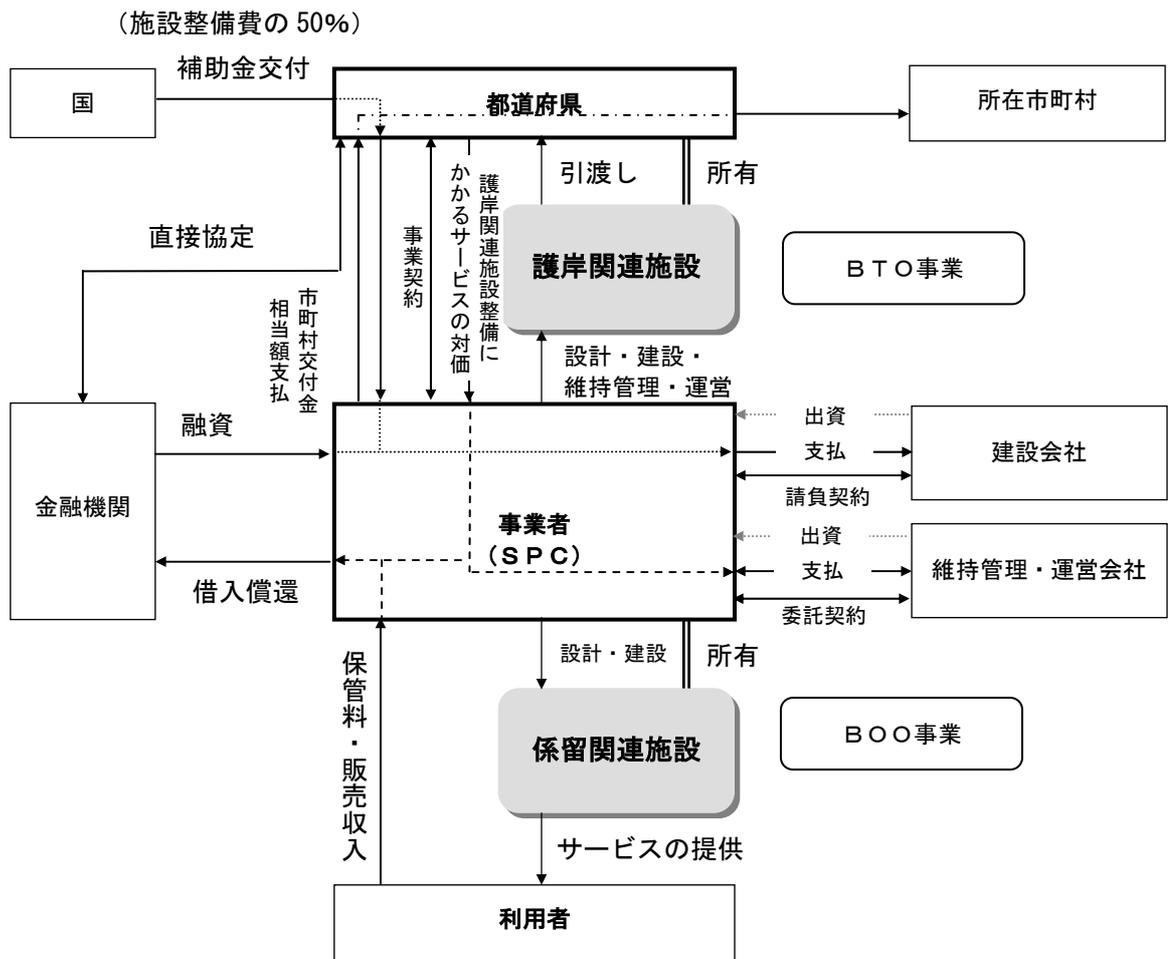
河川マリーナ整備事業（河川局治水課）
＜事業スキーム図＞

◆ 従来型 ◆



河川マリーナ整備事業（河川局治水課）
＜事業スキーム図＞

◆ PFI 導入型 ◆



リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものに★マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
共通	入札リスク	1 入札説明書の誤り、入札手続の誤りなど	○		○		入札説明書の訂正、入札手続の更正などにより選定事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。				
		2 落札者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる	△	○	△	○	契約遅延の原因が事業者側にある場合は、契約の遅延により公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。それ以外の場合は、それぞれに発生した追加費用をそれぞれが負担する。	事前に公表される契約書(案)の内容理解に齟齬があって契約手続きが遅延する場合等が想定されるが、発生する確率は低い。			
	制度変更リスク	3 当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立など	*	*		○	当該事業に係る法令変更、新規立法に対応するための追加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		4A 当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法	*	*		○	当該法令変更、新規立法に対応するための追加費用は民間が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を民間が負担する。	経過措置、激変緩和措置、不遇措置が取られることが一般的であり、事業に与える影響は小さいと想定される。			
		4B 当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法(建設期間)	*	*		○	当該法令変更、新規立法に対応するための追加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する費用を公共側が負担する。建築基準法の改正による耐震性強化の場合は、追加コストは公共が負担する。				
	税制変更リスク	5 当該事業に関する新税の成立や税率の変更	*	*		○	当該事業に係る税制変更により発生する追加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		6A 消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	*	*		○	公共が支払う消費税を変更後の税率によって増減して支払う。また、利益に課される税金以外の税制度変更によって増加した費用を公共が負担する。				
		6B 法人に課される税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更	*	*		○	法人税などの収益に課税される税率変更などを理由とするサービス対価の改訂は行わない。	事業者の最終利益の配分に影響を与えるが、事業に直接的に与える影響は小さい。増税となる場合、期待収益の減少が消費者へ値上げの形で転嫁された場合、事業費の増嵩として間接的に事業に影響が及ぶことが想定される。事業範囲に独占または寡占状態に近い業務が含まれていない限り、間接的な影響も小さい。			
		7 事業管理者として公共側が取得すべき許認可の遅延	○			○	当該許認可取得の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が支払う。				
	政治リスク	8 工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延		○		○	当該許認可取得の遅延に伴い公共側に発生した追加費用を事業者が支払う。	事業の特性により異なるが、民間事業者は許認可取得に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
		9 政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容が変更ないし中止される	○		○		事業内容の変更に対応するための追加費用は公共側が負担する。事業が中止となった場合の損害賠償に必ずしも対応する。				
		社会リスク	10 施設の設置および運営に関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応	/	/	/	/	公共側が訴訟費用を負担するとともに、これにより事業が遅延して事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。			
11 事業者が行う調査、建設、維持管理に関する住民の訴訟、苦情、要望などへの対応	/		/	/	/	事業者が訴訟費用を負担するとともに、これにより事業が遅延して公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。	一般的に、民間事業者が行い得る調査、建設、維持管理等は定型化され、習熟していることが想定されるので、住民による訴訟、苦情などの発生の可能性は低いものと想定される。	利用者による交通量増、船の騒音等に対する住民からの苦情等が想定される。	★		
環境リスク	12 事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出など)に関する対応	○			○	環境問題に関する対応費用をあらかじめ見積もって金額を提案するが、事後的に変更を認めない。	環境問題対応費用の見積り精度を上げることが必要であるが、立地や事業特性により、大きく異なる可能性がある。				

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものに★マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
第三者賠償リスク	13	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害		○		○	施設管理者である公共側が損害賠償の責を負うが、事業者に帰責性がある場合は事業者に求償する。	第三者賠償は、民間事業者の行う事業の特性に応じて巨額になる可能性がある。なお、第三者賠償保険により、リスクの軽減を図ることができる。	事業者は収容艇へのいたづら等による損傷、盗難等の管理責任を負うことが想定される。	★	
	14A	所定の基準の範囲内に収まっているものの、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合	○			○	民間が損害賠償の責を負う。	立地や事業特性によるが、民間事業者は事業に習熟しており、施設整備に伴う第三者賠償の発生可能性は低い。			
	14B	公共側要因による事故で第三者に損害を与えた場合	○			○	施設管理者である公共が損害賠償の責を負う。				
経済リスク	資金調達リスク	15 事業に必要な資金の確保	○			○	資金調達コストの上昇や資金調達方法の変更に伴う追加費用などは事業者が負担する。	事業規模が大きくなるほど、また、設計・建設期間が長くなるほど、当該リスクは高くなる。			
	物価変動リスク	16 設計・建設段階の物価変動	△	○	△	○	設計・建設期間の物価変動を見込んだ金額を提案してもらい、変更を認めない。	見積りの精度を上げることに対応するが、設計・建設期間が長くなるほど物価変動による影響は大きくなる。			
		17 維持管理・運営段階の物価変動	○		○	△	物価変動に合わせて、定期的に運営事業に関する費用の見直しを行う。	物価変動に合わせて、定期的に運営事業に関する費用の見直しを行うことから、物価変動の影響は相当程度抑えられる。			
	金利変動リスク	18 設計・建設段階の金利変動	*	*	△	○	設計・建設期間の金利変動を見込んだ金額を提案してもらい、変更を認めない。但し、公共側からの支払い金利の基準日については、民間側が、金利変動リスクをコントロールできるようにするまでの期間を勘案の上、設定することが必要。	設計・建設期間が長くなるほど、金利変動の影響を受けやすい。			
19 維持管理・運営段階の金利変動		○		○	△	金利変動に応じて定期的に金利を見直し、割賦代金に係る支払利息を変更する。	金利変動に合わせて定期的に金利を見直し、割賦代金に係る支払利息を変更することから、金利変動の影響は相当程度抑えられる。				
不可抗力リスク	22 計画段階で想定していない(想定以上の)暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、および、戦争、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、運営事業の変更、中止	○		○	△	不可抗力による施設の損害に関する修復費用は公共側が負担する。不可抗力による運営事業の変更、中止に伴い、事業者が発生した追加費用は公共側が負担する。(建設段階は中央建設審議会標準請負契約款に定めがある。費用の負担割合につき別途の取り決めも可能)。	一般的に、当該リスクの発生可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多くはない。				
計画段階	計画リスク	測量・調査リスク	23 公共側が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合	○			○	測量結果、調査結果の不備に起因する設計変更、工法変更などの変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。			
		24 事業者が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合		○		○	測量結果、調査結果の不備に起因する設計変更、工法変更などの変更に伴い公共側に発生する追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は調査・測量に習熟しており、発生可能性は低いと想定される。			
	設計リスク	25 公共側が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合	○			○	設計の不備を補正するため、ないし、工法・工期の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		26 公共側の施設設計要求内容、設計予条件の内容に不備があった場合	○			○	設計変更を行うため、ないし、工法・工期の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		27 事業者が実施した設計に不備があった場合		○		○	設計の不備を補正するため、ないし、工法・工期の変更に伴い公共側に発生する追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は設計業務に習熟しており、発生可能性は低いと想定される。			
計画変更リスク	28 公共側の要望による設計変更、計画変更、ないし、環境アセスメント等による計画変更を行う場合	○			○	設計変更、計画変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。					

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特 に留意すべきもの に★マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
建設段階	用地リスク	29 施設整備に係る用地の取得遅延、ないし、取得できなかったことによる計画変更。用地取得費の予算オーバー	○		○		用地取得遅延ないし計画変更に伴い、事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。用地取得費の増加部分は公共側が負担する。				
		30 計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	○		○		計画変更にもない事業者側に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		31 当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合	○		○		工法、工期の変更などに伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。				
	工事リスク	工事費増加リスク	32 事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合			○	○	工事費の増加部分は事業者の負担とする。	当初見積りの精度を上げることにより対応する。なお、事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しているため、発生の可能性は低いと想定される。		
			33 公共側の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	○		○		工事費の増加部分は公共側が負担する。			
			34 不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	○	△	○	△	工事費の増加部分は公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に取り決めも可能)	発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。		
工事遅延リスク	工期遅延リスク	35 事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合			○	○	工期の遅延に伴い公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。	当初作業計画の精度を上げることにより対応する。なお、事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しているため、発生の可能性は低いと想定される。			
		36 公共側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合	○		○		工期の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に取り決めも可能)				
		37 不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合	○	△	○	△	工期の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に取り決めも可能)	発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。			
工事監理リスク	38 工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生	○			○	事業者の費用負担で工事内容の修復、工期の修復を図る。または、工期遅延による追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は工事監理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。				
要求性能未達リスク	39 施設完成後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合			○	○	要求性能不適合部分、施工不良部分の改修を事業者の費用負担で実施する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。				
技術進歩リスク	40 計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合	○		○		施設・設備内容の変更に伴い、事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。					
運営段階	維持管理リスク	41 事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合(従来は直営を想定)	○			○	モニタリングにより、維持管理業務の内容が要求水準に達していないことが判明した場合、公共は改善計画の策定を命ずるとともに、要求水準未達の状態が改善されなければ、サービス対価を減額する。引き続き、改善がなされなければ、契約を解除する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
		42 事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BOT事業)	/	/	/	/	事業者の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。	施設の瑕疵が発見された場合の修復の費用負担は、瑕疵の内容による。なお、事業期間が長期にわたることから、ある程度、発生のあると想定される。		BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外	
	施設瑕疵リスク	43A BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間内の場合)			○	○	事業者の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。	施設の瑕疵が発見された場合の修復の費用負担は、瑕疵の内容による。なお、民間事業者は建設業務に習熟しており、瑕疵担保期間内ならば発生の可能性は低いと想定される。			
		43B BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間終了後の場合)	○		○		公共の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。				

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特 に留意すべきもの に★マーク	備考		
			従来型	PFI	公共	民間							
維持管理費 増大リスク	44	公共側の指示以外の要因による維持管理費が増大する場合(除く物価・金利変動)	○			○	事業者の責任と費用負担により維持管理業務を実施する。サービス対価の見直しは行わない。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。					
	45	施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったこと起因する施設の損傷(従来は直営の場合を想定)	○			○	事業者の資金負担により、損傷部分の修復を行う。モニタリングによる減額、契約解除ないし損害賠償の対象となる。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。					
	46A	公共の責めにより施設が損傷した場合	○			○	公共の資金負担により、損傷部分の修復を行う。修復ではなく、事業の中止が合理的であると公共が判断した場合は、公共の責めによる契約の終了となる。						
	46B	公共、民間どちらの責にもよらない事故や火災などの要因により施設が損傷した場合	○			○	公共の資金負担により、損傷部分の修復を行う。修復ではなく、事業の中止が合理的であると公共が判断した場合は、不可抗力による契約の終了となる。						
運営業務 リスク	47	事業者の提供する運営業務のサービスの内容が契約書に定める水準に達しない場合	○			○	モニタリングにより、運営業務の内容が要求水準に達していないことが判明した場合、公共は改善計画の策定を命ずるとともに、要求水準未達の状態が改善されなければ、サービス対価を減額する。引き続き、改善がなされなければ、契約を解除する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は運営業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。					
	48A	サービス購入型事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合	/	/	/	/	事業契約において施設利用者数の変動範囲を合意し、この範囲内の変動に関する費用の増加、収入の減少は事業者の負担とするが、その範囲を上回る需要変動については、サービス対価の見直しを行う。	需要変動については、あらかじめ変動範囲を合意し、またその範囲を上回る需要変動については、サービス対価の見直しを行うことから、需要変動の影響は相当程度抑えられる。					
	48B	サービス購入型事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合	/	/	/	/	利用者が減少した場合、ペナルティとしてサービス対価が減少する。	民間事業者の固定的な経費以上にサービス対価が減額されれば、事業に与える影響は大きい。					
業務内容 変更リスク	49	公共側の指示による運営業務の変更	○			○	業務内容の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。						
技術進歩 リスク	50	技術進歩により維持管理業務、運営業務の内容が変更される場合	○			○	契約に基づき、変更に伴う追加費用の負担者を定める。	事業の特性により異なるが、大幅な技術進歩が予想される場合、あらかじめリスク分担を定める必要がある。					
移管段階	施設の瑕疵リスク	51	事業期間の終了に伴う施設の引渡前検査時点で施設の瑕疵が発見された場合(BOT事業のみ)	/	/	/	/	事業者の費用負担において施設の修復を行ったから施設の引渡しを行う。	事業の特性により異なるが、事業期間が長期にわたることから、ある程度の発生の可能性がある想定される。		BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外		
	移管手続きリスク	52	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生など	/	/	/	/	○	事業者の費用負担において適切な移管手続き、清算手続きを行う。	一般的に、発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。			
料金収入 関連	収益に関するリスク (PFI事業部分)	53A	事業期間における独立採算事業部分の収益の変動	/	/	/	/	○	料金収入による収益の変動リスクはPFI事業者が負う。		・取容艇の需要変動リスクが高い。 ・オペラブルフィーの設定などの公共によるリスク軽減策も検討しているが、本シミュレーションではPFI事業者のリスクとした。	★★★	
	収益に関するリスク (付帯事業部分)	53B	事業期間における独立採算事業部分の収益の変動	/	/	/	/	○	料金収入による収益の変動リスクはPFI事業者が負う。				
その他	その他の変動リスク	54		/	/	/	/	○			・元々は放置されていたプレジャーボートの所有者からの使用料徴収については、良識ある一般艇所有者からの使用料徴収に比べリスクが高いことが想定される。	★	

移転リスクとして★
特に留意すべき★マークの合計： 6

総合リスク評価 ★の数
借入金利

3以下・・・リスク低 基準金利+1.0%
4～5・・・リスク中 基準金利+1.5%
6以上・・・リスク高 基準金利+2.0%

※基準金利=3.0%

○
*
従来の公共工事では、当該リスクの分担については明確ではなく、
個々の発生したケースに応じて対応することとなる。
△
想定されないもの

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

☆ 担当部局	河川局治水課都市河川室	☆ 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	河川マリーナ整備事業	☆ 事業費	約 1,438百万円 独立採算事業部分の同項目に含む。
☆ 事業主体	都道府県	☆ 事業費 (サービス購入対象事業部分)	約 2,125百万円 約 55百万円/年 約 105百万円/年 約 505百万円/年 約 470百万円/年 約 434百万円/年
☆ 使用モデル	model B	☆ 総合リスク評価	高
☆ 業務範囲	サービス購入対象事業部分 護岸関連施設 整備 独立採算事業部分 係留関連施設 整備、維持管理、運営	☆ 借入金利	5.0%
☆ 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 BOO方式		

前提条件

■ 設備投資額の効率性 PSC × 100% (サービス購入対象事業部分のみ)

(単位：%)

	サービス購入対象事業部分 (護岸関連施設)				独立採算事業部分(係留関連施設)											
					使用料収入：高 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側95%)				使用料収入：中 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側85%)				使用料収入：低 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側75%)			
	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
単体	2.81	0.98	0.90	計測不能	6.37	1.26	1.12	18.46	5.35	1.15	1.02	10.85	4.26	1.05	0.91	計測不能
合算	-	-	-	-	5.54	1.19	1.06	11.38	4.81	1.12	0.98	5.20	3.92	1.04	0.91	計測不能

前提条件

■ 設備投資額の効率性 PSC × 90% (サービス購入対象事業部分のみ)

(単位：%)

	サービス購入対象事業部分 (護岸関連施設)				独立採算型部分(係留関連施設)											
					使用料収入：高 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側95%)				使用料収入：中 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側85%)				使用料収入：低 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側75%)			
	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
単体	3.81	1.07	0.97	計測不能	6.37	1.26	1.12	18.46	5.35	1.15	1.02	10.85	4.26	1.05	0.91	計測不能
合算	-	-	-	-	5.78	1.22	1.08	13.13	5.03	1.14	1.01	7.32	4.19	1.06	0.93	計測不能

前提条件

■ 設備投資額の効率性 PSC × 80% (サービス購入対象事業部分のみ)

(単位：%)

	サービス購入対象事業部分 (護岸関連施設)				独立採算事業部分(係留関連施設)											
					使用料収入：高 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側95%)				使用料収入：中 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側85%)				使用料収入：低 (稼働率：既設マリーナ側95%、対岸側75%)			
	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
単体	4.96	1.18	1.05	6.07	6.37	1.26	1.12	18.46	5.35	1.15	1.02	10.85	4.26	1.05	0.91	計測不能
合算	-	-	-	-	6.03	1.24	1.11	14.87	5.27	1.16	1.03	9.44	4.46	1.08	0.95	計測不能

事業のポイント（河川マリーナ整備事業）

1. 事業スキーム上のポイント

【概要】

既設マリーナを拡張。駐車場、クラブハウス、修理工場等を新設。加えて放置プレジャーボートの受け皿としての護岸関連施設及び係留保管施設を新設し、統合して運用する。

【事業方式・事業範囲】

- ・ 護岸関連施設の設計・建設をBTO方式、サービス購入対象事業として行う。
- ・ 既設マリーナ施設及び同施設に追加整備する新規施設、プレジャーボート係留保管施設の設計・建設、維持管理、運営をBOO方式にて独立採算事業として行う（施設利用権をPFI事業者に付与）。

【事業期間他】

設計・建設期間 2 年間、維持管理・運営期間 20 年間、計 22 年間の事業期間を想定

2. 立地上のポイント

- ・ 首都圏の河川区域を想定

3. 事業規模上のポイント

- ・ 敷地面積 : 既設マリーナ部 : 55,200 m² (170 隻程度収容を想定)
新設マリーナ部 : 107,600 m² (1,020 隻程度収容を想定)

4. 感度分析上のポイント

サービス購入対象事業と独立採算事業を同一事業者が同時に行うこととなるため、感度分析においては、以下の 2 のパラメータを用い、事業者の収支状況の変化を確認する。

- サービス購入対象事業部分の施設整備費の効率化（10%刻みで 3 パターンを想定）
- 独立採算事業部分の係留施設使用料収入規模（稼働率 95%（高位）、85%（中位）、75%（低位）等の 3 パターンを想定）

5. 事業性確保に当たってのポイント（PFI事業者にとっての魅力創出のポイント）

- ・ 係留関連施設の運営は独立採算事業を想定していることから、施設整備を要求する施設は、係留保管施設、安全対策施設、管理事務所（クラブハウス）、修理工場、給油施設、駐車場、護岸関連施設（護岸・防波堤等）等、最低限必要な施設に絞り、その他どのような施設を付加するかは事業者の提案に任せることを想定している。

- ・ 係留関連施設の運営は、独立採算事業であるとはいえ、需要変動リスクをPFI事業者がすべて負担可能な場合は、立地場所等の周辺状況を踏まえ、かつ、民間事業者の意向を考慮しながら、その取扱いを検討する必要がある。
- ・ 独立採算事業である係留関連施設の使用料金の設定はPFI事業者の判断であるが、放置艇の規制の関係もあるため、需要変動リスクの負担の検討と合わせて、民間事業者の意向を考慮しながら、取扱いを検討する。
- ・ 施設整備期間中の既設マリーナの一時閉鎖に伴う事前調整（既設マリーナの管理・運営事業者との関係整理を含む）、行政諸手続き、利用者向けの広報活動、代替マリーナの確保等の費用については、公共側の負担とすることを想定している（ただし、実施段階における機能移転の作業自体に付随するリスクは、事業者負担とする）。

以 上

VFM算定結果に関する考察
＜河川マリーナ事業＞

1. 民間事業者等から寄せられた意見

- ・ 事業規模が小さいため、複数マリーナを集約する等スケールメリットを追求した計画とすることが望ましいという意見が寄せられた。一方、事業費は公共の想定を上回る可能性があるという意見もあった。
- ・ 放置艇対策に関して民間事業者はノウハウを有していないため、放置艇の係船料徴収リスクを含む放置艇対策に係るリスクは公共の負担とすることを求める意見があった。また、応募者も限られるとする意見や事業化が難しいという意見もあった。
- ・ 適切な需要が最も重要であり、具体的立地条件に則して需要想定を行う必要があるとともに、段階整備や公共とのリスク分担などの検討も必要という意見や需要喚起の可能性をもって事業評価の基準とするべきであるという意見があった。
- ・ また、災害リスクや護岸整備・維持管理費の増嵩リスクは高いという意見があった。

2. VFM算定結果に関する考察

- ・ 本事業は複合事業であり、それぞれの事業毎に民間事業としての収益性が見込みうるかを検討することになる。
- ・ 護岸関連施設に関しては、VFM確保のためには施設整備費の効率化が必要であり、民間事業者の創意工夫による建設コストの低減に期待したい。
- ・ 係留関連施設に関しては、係留船需要がどの程度確保できるかで収益性が大幅に変わるので、類似施設の整備状況や係留施設ニーズの強さ、放置艇対策の実施状況など、立地点の状況に則した需要予測を事前に行い、民間事業者に過大なリスク移転とならないような、あるいは、事業スキーム、リスク分担をきめ細かく設定し、リスクに見合う収益を得ることができるよう事業内容とすることが望ましい。

VFM算定結果に関する考察
＜河川マリーナ事業＞

1. 民間事業者等から寄せられた意見

- ・ 事業規模が小さいため、複数マリーナを集約する等スケールメリットを追求した計画とすることが望ましいという意見が寄せられた。一方、事業費は公共の想定を上回る可能性があるという意見もあった。
- ・ 放置艇対策に関して民間事業者はノウハウを有していないため、放置艇の係船料徴収リスクを含む放置艇対策に係るリスクは公共の負担とすることを求める意見があった。また、応募者も限られるとする意見や事業化が難しいという意見もあった。
- ・ 適切な需要が最も重要であり、具体的立地条件に則して需要想定を行う必要があるとともに、段階整備や公共とのリスク分担などの検討も必要という意見や需要喚起の可能性をもって事業評価の基準とするべきであるという意見があった。
- ・ また、災害リスクや護岸整備・維持管理費の増嵩リスクは高いという意見があった。

2. VFM算定結果に関する考察

- ・ 本事業は複合事業であり、それぞれの事業毎に民間事業としての収益性が見込みうるかを検討することになる。
- ・ 護岸関連施設に関しては、VFM確保のためには施設整備費の効率化が必要であり、民間事業者の創意工夫による建設コストの低減に期待したい。
- ・ 係留関連施設に関しては、係留船需要がどの程度確保できるかで収益性が大幅に変わるので、類似施設の整備状況や係留施設ニーズの強さ、放置艇対策の実施状況など、立地点の状況に則した需要予測を事前に行い、民間事業者に過大なリスク移転とならないような、あるいは、事業スキーム、リスク分担をきめ細かく設定し、リスクに見合う収益を得ることができるよう事業内容とすることが望ましい。

(This page(p134) is intentionally kept blank.)