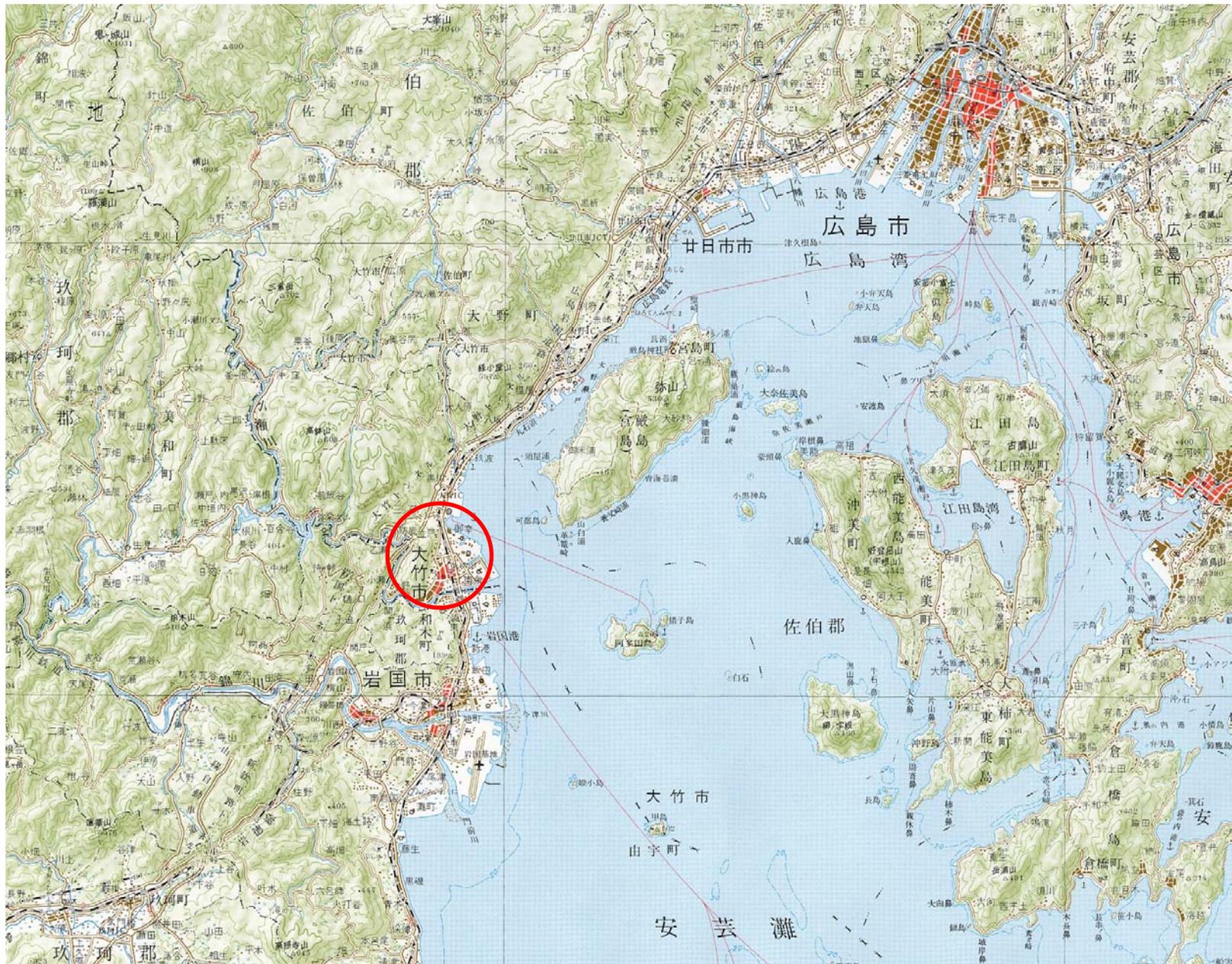


PFI手法による 大竹市自転車駐車場整備運営事業

大竹市 都市計画課



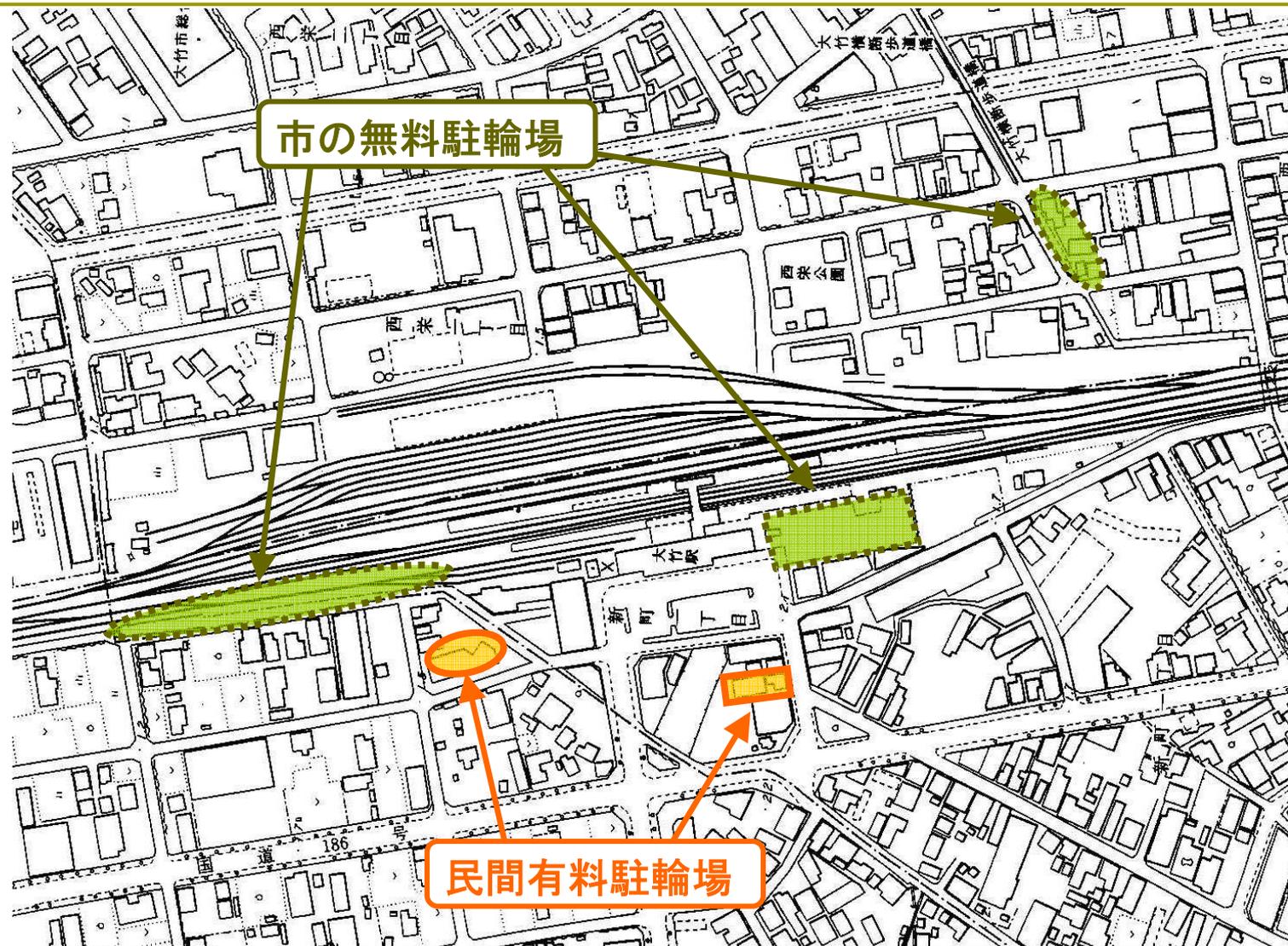
サイクルパーク大竹

- 事業用地 : 大竹市新町一丁目地内
- 代表企業 : 再開発振興株式会社
- 構成企業 : (株)杉原設計事務所, 村本建設(株)
- 事業期間 : 10年以上15年以内(平成32年3月31日)
- 事業方式 : BOT(Build Operate Transfer)
- 建築面積 : 1,046.39平方メートル
- 敷地面積 : 1,475.93平方メートル
- 収用台数 : 1,117台(月極め961台, 一時利用140台
レンタサイクル16台)
- 施設構造 : 平面構造・鉄骨造(シェルター式)
- 防犯設備 : 自動ゲートシステム, 防犯カメラ12基
防犯ベル9基, 管理室等

参考：整備前



事業実施前の大竹駅周辺の駐輪場の状況



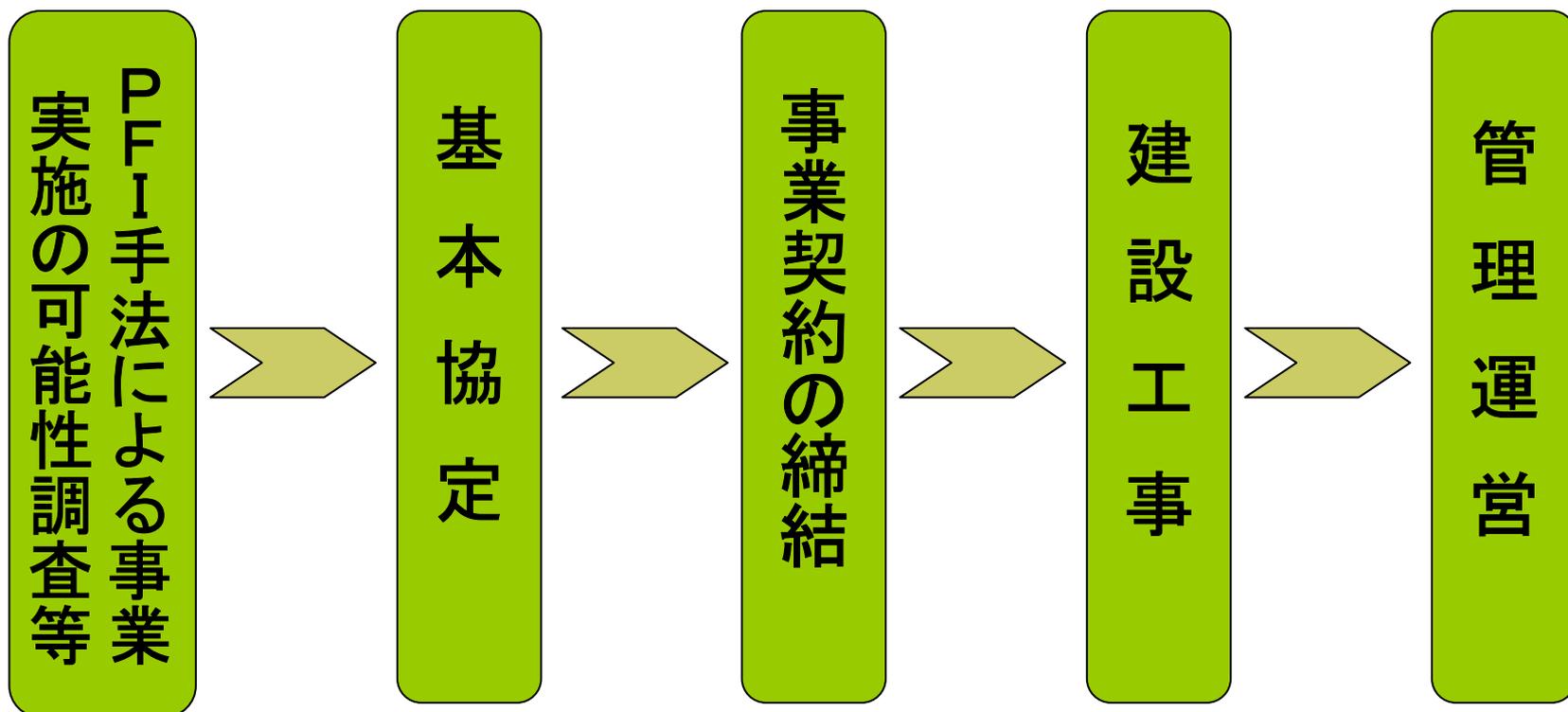
大竹駅自転車駐車場整備に至る背景

- 1,300台収容の無料平面平置き駐輪場
- 利用者は大竹市・山口県和木町・岩国市の住民
- シルバー人材センターに、自転車整理・放置自転車撤去処分を年間180万円で委託
- 自転車の盗難・放置(平成15年度 265台)

方針

民間ノウハウ・経営手法を生かした完全独立採算型の自転車駐車を整備し、防犯性の向上、利用者サービスの向上を図る。

事業実施

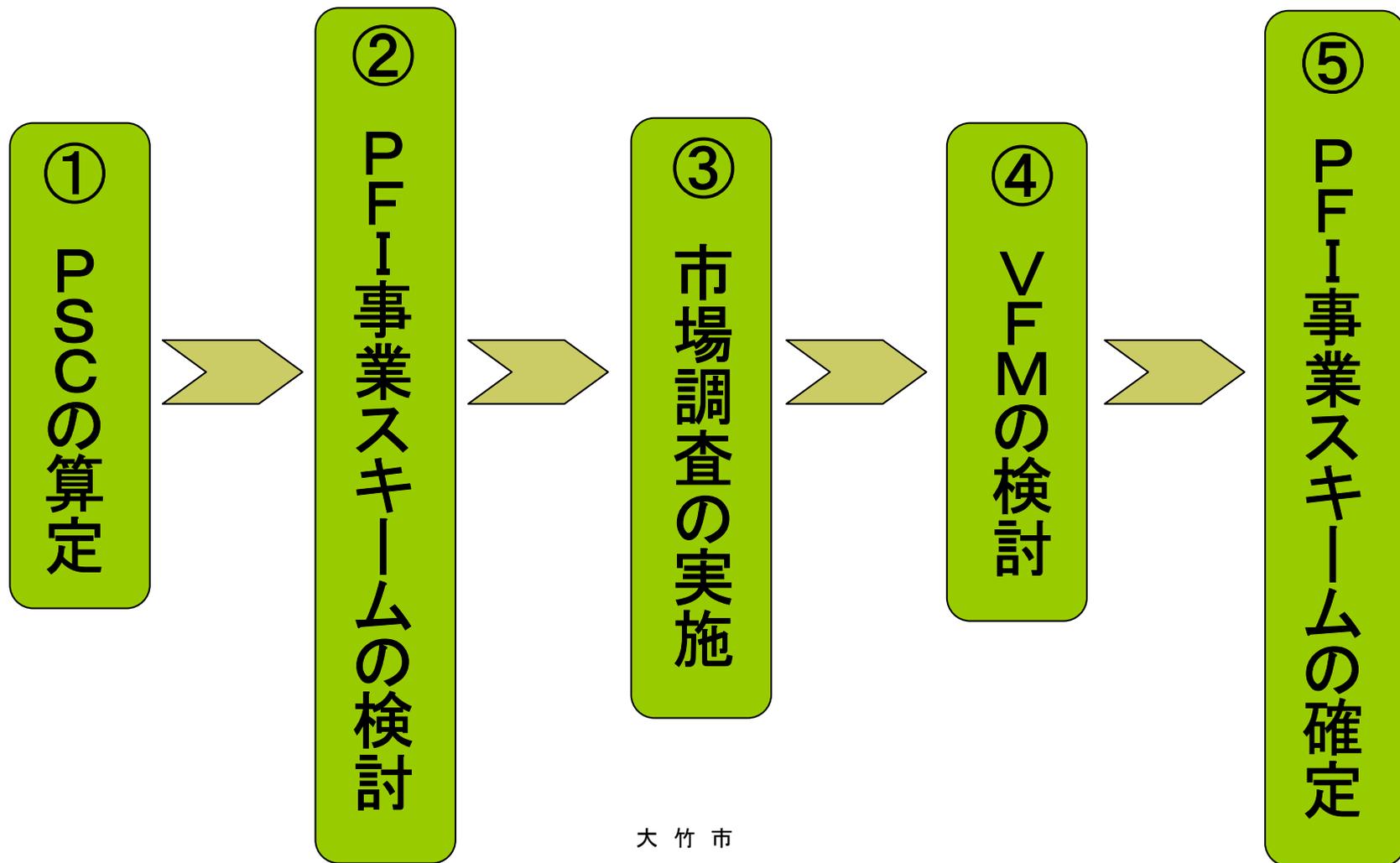


概略スケジュール

項目	平成15年度				平成16年度				平成17年度				備考
1)導入可能性調査													
2)事業者募集・選定・契約													8月優先交渉権者 選定
3)施設設計・建設													
4)事業運営開始													

PFI手法等調査検討業務可能性調査

業務フロー



1. PSCの算定

- ① 利用者ニーズ調査
- ② 先進事例調査
- ③ 公共サービス水準の設定
- ④ PSCの算定

利用者ニーズ調査(アンケート)

対象:大竹駅前駐輪場利用者

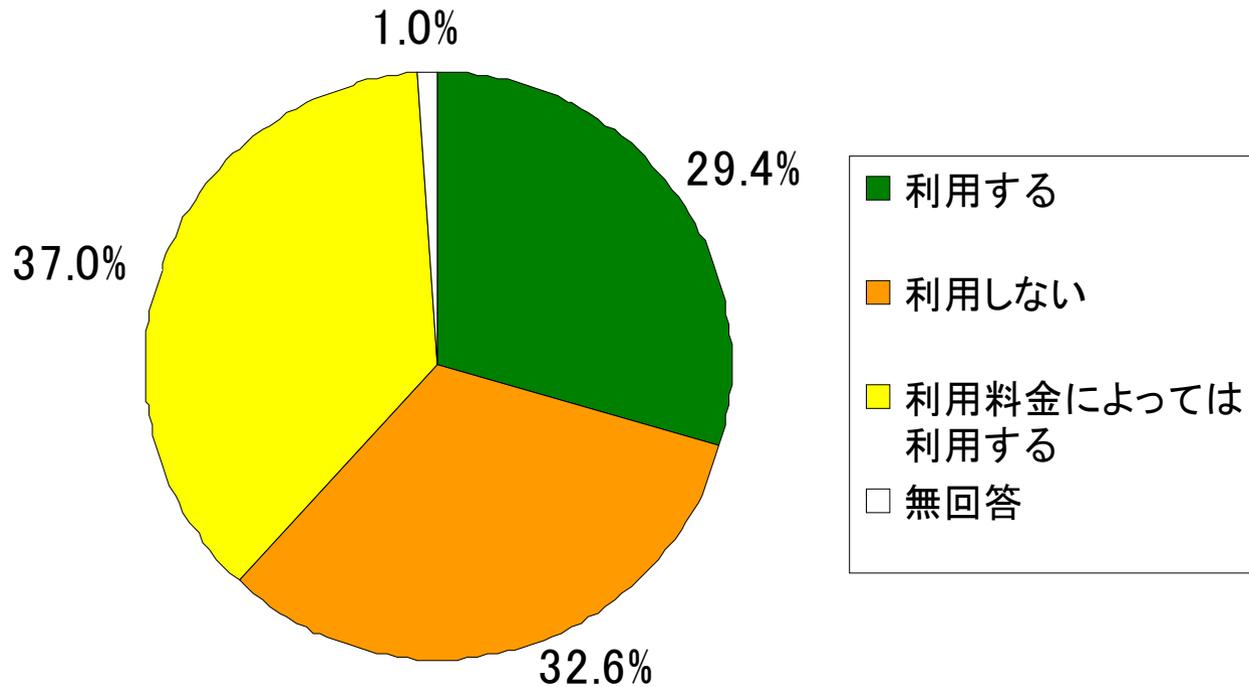
ポイント:有料化後も施設を利用するか?

利用する際の適正な利用料は?

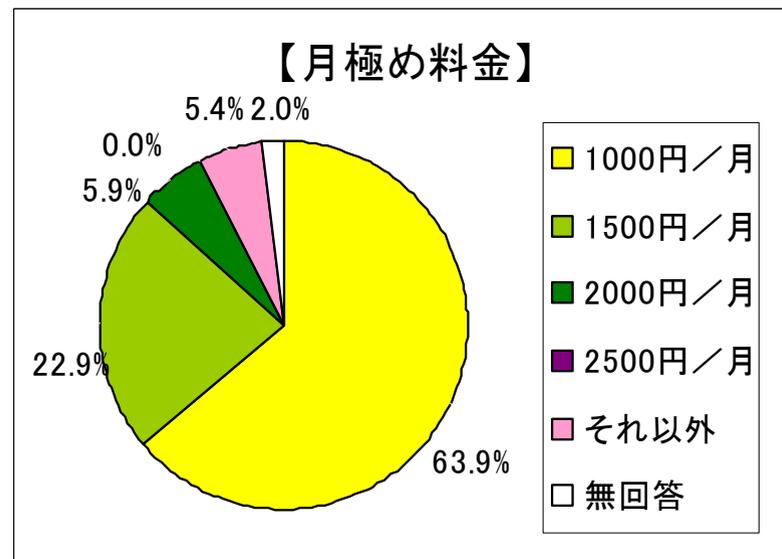
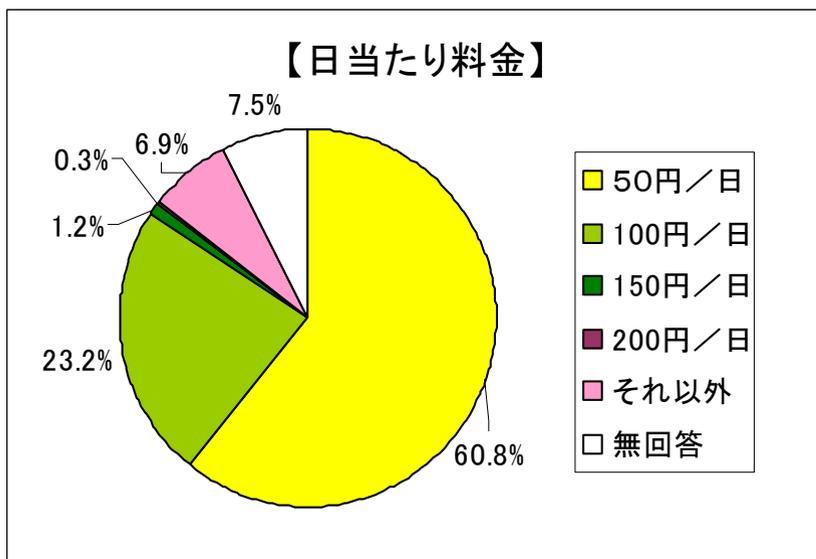
新たな施設に必要な設備・機能は?



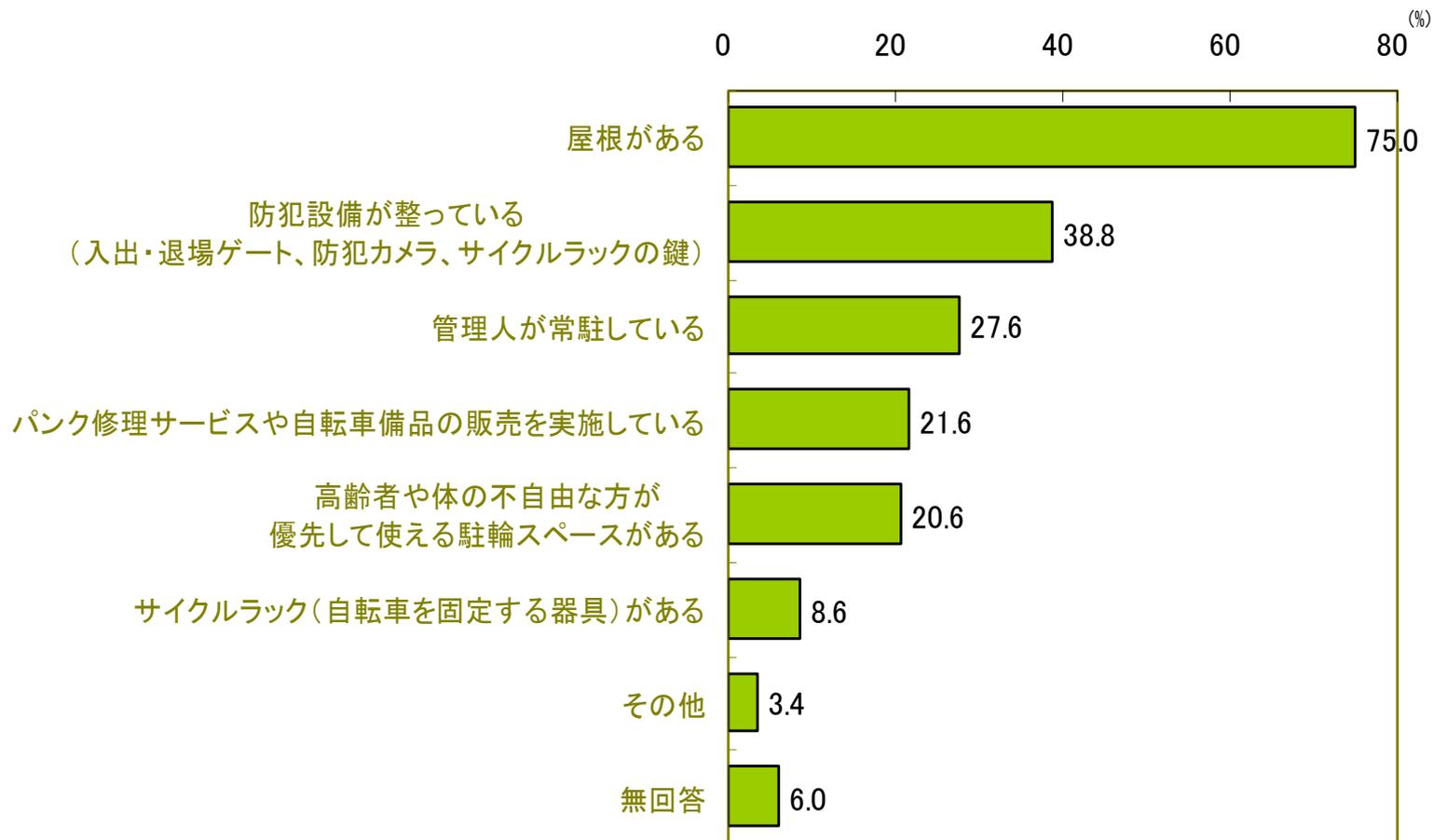
有料化後の利用の意向



適正な利用料金



あったら良いと思う設備・サービス



実整備台数の設定

①必要台数の設定

1400台

大竹駅前周辺の駐輪台数をカウントし、必要台数を定める

②計画台数の設定

1120台

必要台数に対し利用者のニーズ調査から計画上整備が必要な駐輪台数を設定する。

※月極め $1,400 \times 70\% = 980$ 台

一時利用 $1,400 \times 10\% = 140$ 台

③実整備台数の設定

1097台(※最大1258台)

対象敷地に実際に割り当て可能な台数を設定する。

利用者ニーズ調査

実整備台数の設定

利用料の設定

自転車駐車場の形状など

民間駐輪場事業者
に配慮

- ・ 屋根付き
- ・ 24時間利用
etc

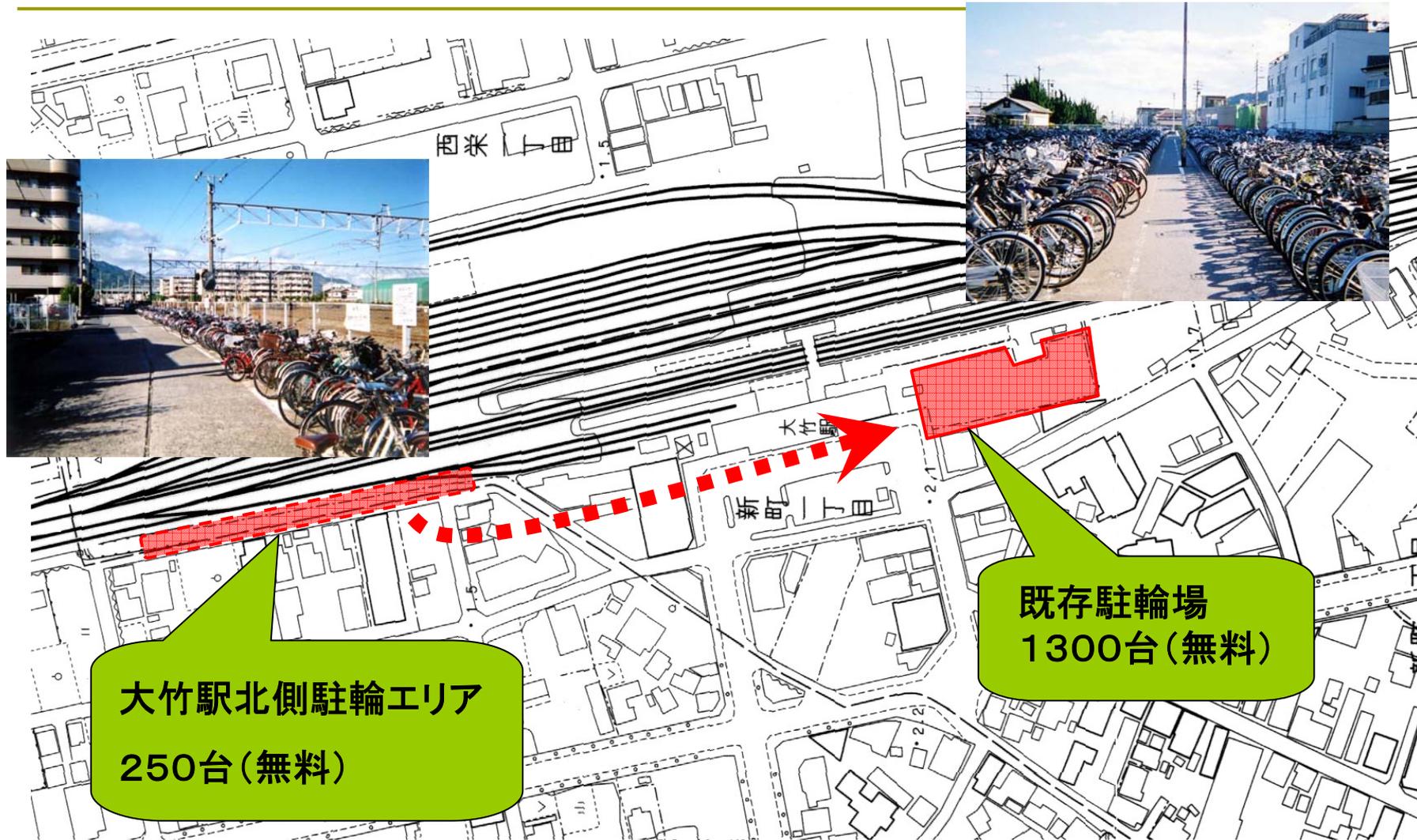
P S C の 算 定

- ・ 初期投資費
- ・ 維持管理 / 運営費
- ・ 大規模修繕費

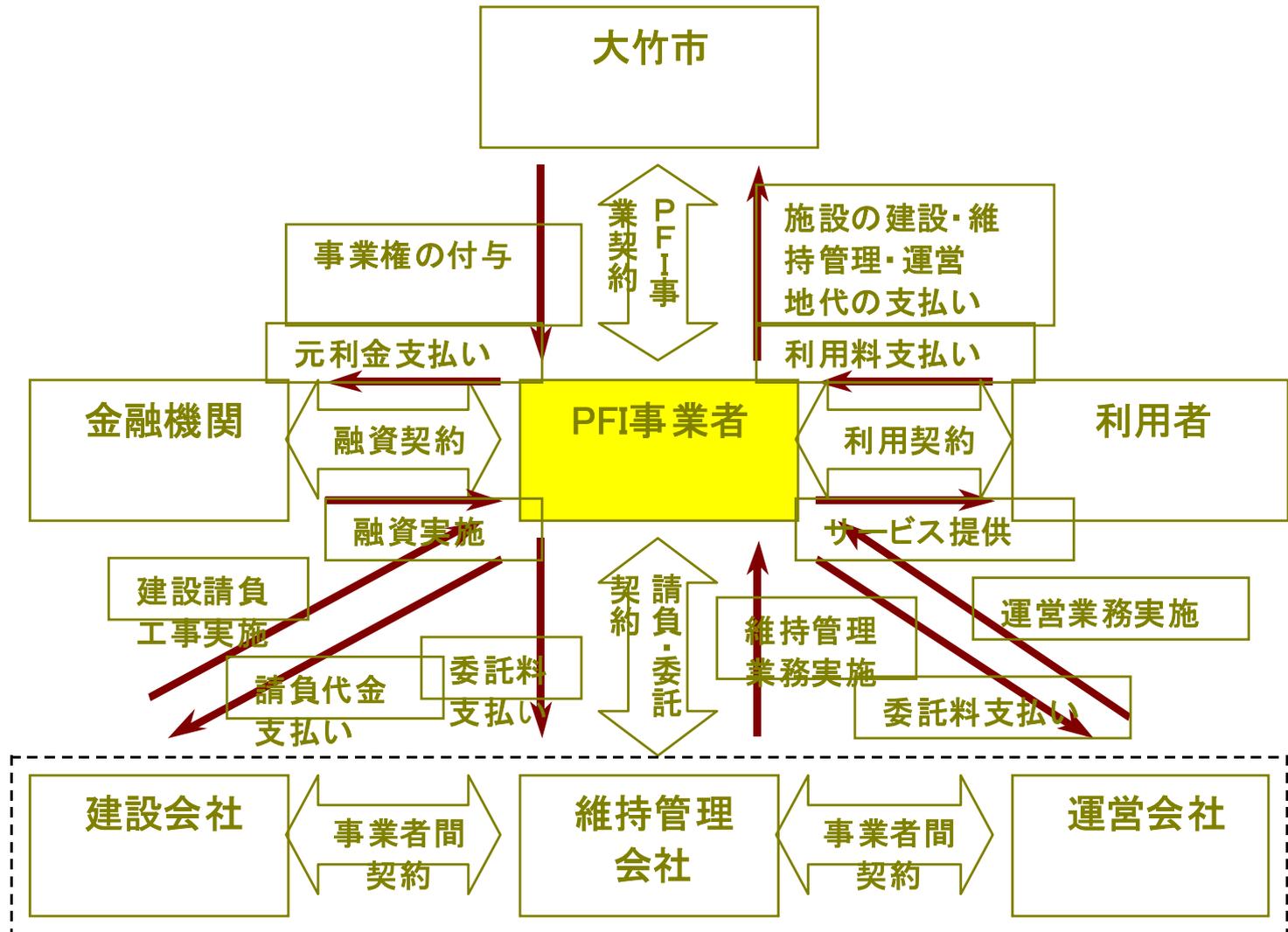
2、PFI事業スキームの検討

- ① 事業手法・スキーム検討
- ② リスク分担の検討
- ③ 支援措置・制度上の課題検討

整備イメージ



事業スキーム



リスク分担の検討

大分類	中分類	小分類	リスクの内容	負担区分	
				大竹市	事業者
共通	事業者選定リスク	事業者選定手続きリスク	大竹市が作成した事業者選定にかかる書類の誤り、手続きの誤りなどにより発生した追加費用	●	
		契約リスク	優先交渉権者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかるなど、その原因が事業者側にある場合における大竹市側に発生した追加費用		●
			上記以外の場合におけるそれぞれに発生する追加費用	●	●
	制度変更リスク	法令リスク	関連法令、放置自転車に関する大竹市の条例、規則の制定及び変更に対応するための増加費用ないし事業が中止となった場合に発生した追加費用	●	
			建設期間中において、広く一般に適用される法令の変更等に対応するための増加費用ないし事業が中止となった場合に発生した追加費用	●	
			上記以外の広く一般に適用される法令の変更等に対応するための増加費用ないし事業が中止となった場合に発生した追加費用		●
		税制変更リスク	当該事業に関する新税の成立や税率の変更により発生する増加費用ないし事業が中止となった場合に発生した追加費用	●	
			消費税等、全ての法人に係る税制、税率の変更に対応するための増加費用		●
		許認可リスク	事業管理者として大竹市が取得すべき許認可の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用	●	
	工事や運營業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延に伴い大竹市側に発生した追加費用			●	
	政治リスク	政治上の理由、政策変更による事業内容の変更に対応するための増加費用ないし事業中止に伴う損害賠償	●		
	公共支援リスク	法律、協定、契約で定められた公共支援が実施されないことに伴い民間側に発生した費用増加	●		

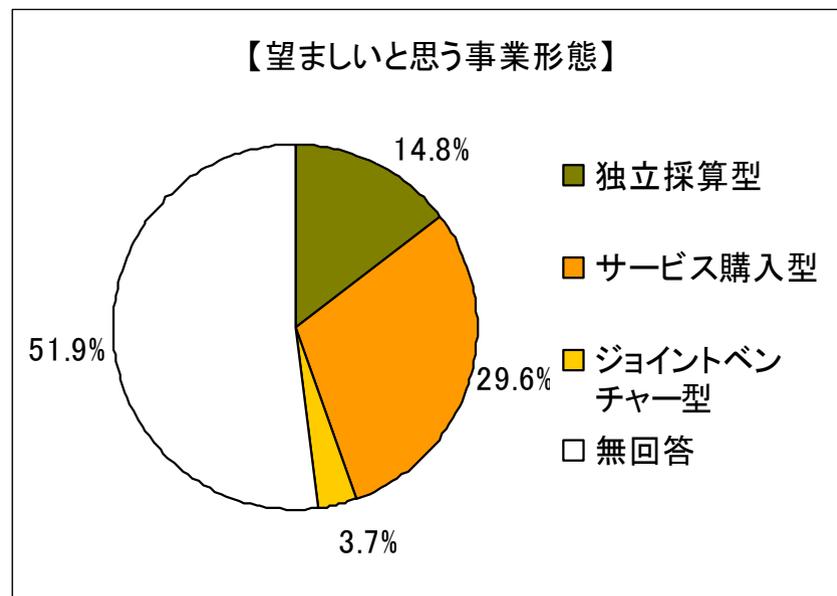
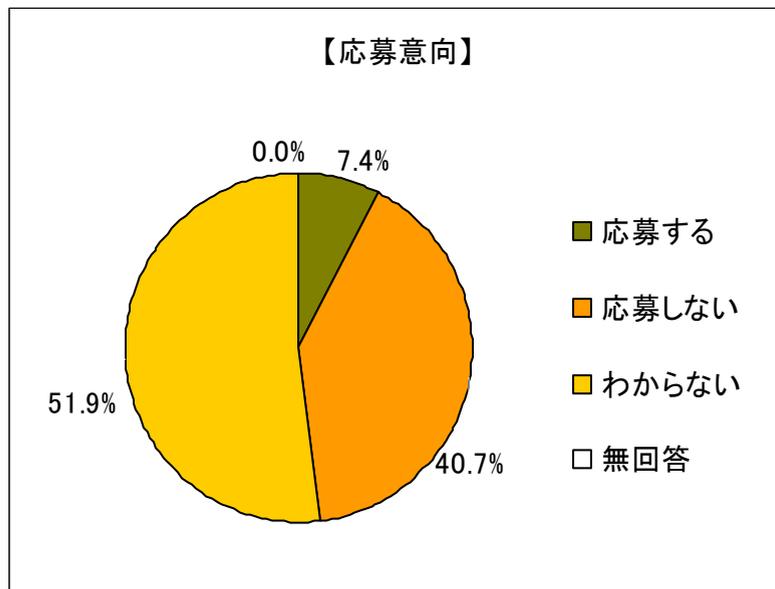
3、市場調査

- ① 民間事業者の進出意向調査
- ② 民間事業者への個別ヒアリング
- ③ 民間事業者との意見交換会
- ④ 実施方針公表の考え方

民間企業の進出意向調査

調査対象：自転車駐車場整備に関わりのある民間企業 36社

回収数：27社(75%)

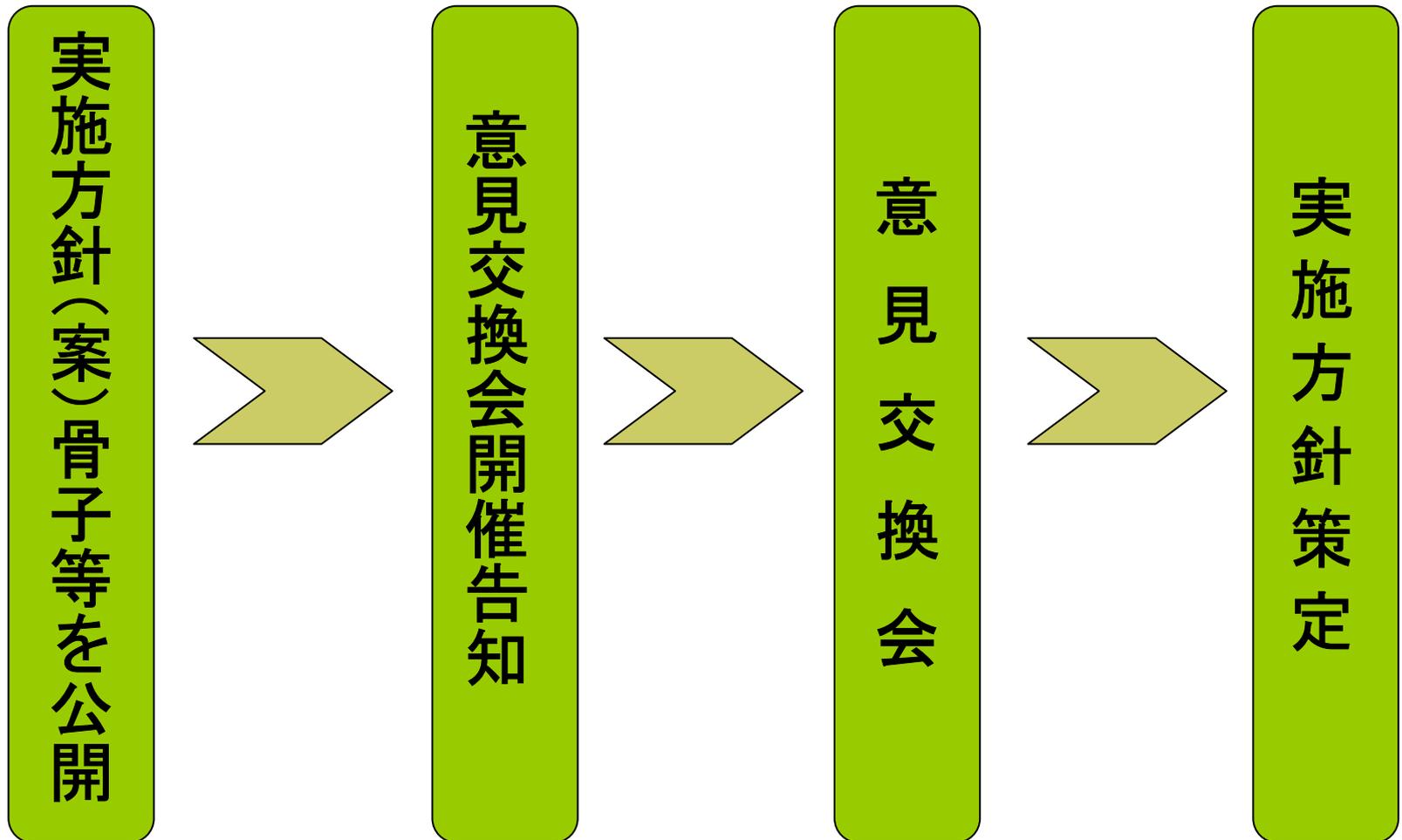


民間事業者への個別ヒアリング

- アンケートで「応募する」との積極的な姿勢を示した企業 2社
- 態度未確定でも積極的な姿勢を示した企業 1社

ヒアリング先	業種	市場調査の回答	全体印象	参画可能性
A 社	建設業中心	応募する	附帯事業に関するノウハウを多く有している様子。PFIそのものに関する認識は低い印象。	○
B 社	建設業	応募する	以前より現地調査等を実施しており、参画に関しては最も前向きと考えられる。	○
C 社	建設業	わからない(「興味有り」の回答)	関心はあるが、本事業に参画できる可能性は低い。資金調達が課題。	×

民間事業者との意見交換会



4、V F M の 検 討

- ① 事業概要の設定
- ② PFIのLCC算定
- ③ ケーススタディの条件設定
- ④ VFMの算定

事業概要の設定・LCC算定

区分	内容			
1)事業方式・期間	BOT方式 ・事業期間は10年以上15年以内とし、事業者の提案により設定する。 ・事業期間終了後は市へ無償で施設を移管することとする。			
2)事業用地	市から民間事業者へ貸与する。			
3)PFI事業者の収入等	1)自転車駐車場施設の利用率収入 2)市からのサービス対価(放置自転車処分費等) 3)附帯事業による収入(提案があった場合のみ) 民間事業者は、施設整備費及び事業期間中の運営・維持管理費用の全てを i)事業期間中の自転車駐車場利用料金、 ii)市からのサービス対価及び iii)附帯事業の収入(提案があった場合のみ)でまかなう。 市が支払うサービス対価は、応募者からの提案により設定し、事業期中に毎年一回固定額を支払う。ただし、上限(1,500千円/年)を設定する。			
4)PFI事業の範囲	①自転車駐車場施設の設計、建設	②自転車駐車場施設の運営	③自転車駐車場施設の維持管理	④附帯事業
5)PFI事業の範囲外の業務(大竹市において実施)	代替駐輪施設の確保	・工事期間中の代替駐輪施設は、市において確保、管理を行う。		
	放置自転車の保管業務	・施設内で発生した放置自転車は、市において保管する。ただし、市の定める保管場所までの移動及び移動までの保管にかかった費用は、事業者の負担とする。		



VFMの算定

現在価値換算後の大竹市の財政負担額の比較により算出

- A** 従来型公共事業(PSC) = 利用料収入 - (建設費 + 維持管理・運営費)
- B** PFI事業(民間による運営) = 土地賃借料 + 市税収入(固定資産税 + 法人税(市税分))

$B - A > 0$ の場合 \Rightarrow VFM発生

項 目		ケース 1	ケース 2
利用料金	個別料金	一般1,700円 学生1,500円	一般1,500円 学生1,200円
	年間収入	21,040千円/年	18,472/千円
主要評価 項 目	VFM (15年間の縮減額(現在 価値換算後))	44.0% (8,515千円)	54.7% (23,565千円)
	大竹市のサービス対価 (年間総収入)	750千円/年 (21,790千円/年)	1,500千円/年(上限) (19,972千円/年)
	PIRR	6.10%	3.97%
	累積CF	事業期間中プラス	マイナス年あり
その他評価 項目	累積CF残高	33,562千円	19,157千円
	LLCR	1.40	1.24
	エクイティIRR	18.87%	7.94%
総合評価	◎ 事業採算性指標も高く、事業成 立の可能性高い	△ 事業全体の採算性がやや低く、 事業途中で資金ショートする 可能性がある	



事業成立の可能性が高いと判断

5、PFI事業スキームの確定

- ① 事業範囲の確定
- ② 実施スケジュールの作成
- ③ 実施方針(案)骨子

PFI事業範囲の設定

区 分	内 容
1)事業方式・期間	BOT方式 ・事業期間は10年以上15年以内とし、事業者の提案により設定する。 ・事業期間終了後は市へ無償で施設を移管することとする。
2)事業用地	市から民間事業者へ貸与する。
3)PFI事業者の収入等	1)自転車駐車場施設の利用料収入 2)附帯事業による収入(提案があった場合のみ) □ 民間事業者は、施設整備費及び事業期間中の運営・維持管理費用の全てを、1)事業期間中の自転車駐車場利用料金、2)附帯事業の収入(提案があった場合のみ)でまかなう。
4)PFI事業の範囲	①自転車駐車場施設の設計、建設 ②自転車駐車場施設の運営 ③自転車駐車場施設の維持管理 ④附帯事業

可能性調査時点における 事業実施に向けたスケジュール

概略項目	平成16年度												17年度		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
実施方針公表															
特定事業剪定		実施方針に対する 意見募集, 修正													
公告															
事業者募集					募集要項に対する 質問, 回答, 修正				提案書提出						
評価選定・優先交渉権者 決定									評価選定		優先交渉権者決定				
事業契約締結											契約交渉				
事業契約															
設計・建設															契約締結

実施方針(案)作成

(仮称)大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業実施方針(案)

大竹市(以下「市」という。)では、(仮称)大竹市自転車駐車場施設整備・運営事業(以下「本事業」という。)の実施に当たり、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年法律第117号。以下「PFI法」という。)第5条の規定に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うための実施方針を定めましたので、次のとおり公表します。

平成16年4月16日
大竹市長

PFI事業スキームと大竹市のメリット

事業スキーム

(1) 事業形態 独立採算型

・ 自転車等放置禁止区域の設定により、駅前の自転車を計画的にPFI事業施設へ誘導し、収容台数の確保を図る。

(官民リスク分担)

・ 事業用地の無償貸付などの措置により応募者を支援する。

(2) 事業手法 BOT方式

・ PFI事業者が施設を建設・運営し、事業期間終了後、所有権を公共に移管(大竹市による買い取り)して事業を実施する。

・ PFI事業者を「指定管理者」に指定し、管理代行を行う。

(3) 事業期間

・ 10年～15年 (民間提案により設定)



大竹市のメリット

○市の事業コスト(財政支出)を最小に抑制できる。

-
○民間のノウハウを活かした、効率的で質の高いサービス提供が期待できる。

-
○市税等の収入が見込める。

実施方針公表から優先交渉権者の決定までのスケジュール

スケジュール	実施事項
平成16年4月13日	第1回審査委員会
平成16年4月16日	実施方針(案)の公表（リスク分担表）
平成16年4月19日～4月26日	実施方針に関する意見・質問受け付け（大竹市HP）
平成16年5月17日	実施方針に関する意見・質問に対する回答公表（大竹市HP）
平成16年5月25日	第2回審査委員会
平成16年5月31日	特定事業の選定・公表
平成16年6月7日	募集要項(案)等公表
平成16年6月7日～18日	募集要項(案)等に関する意見・質問の受け付け
平成16年6月30日	募集要項(案)等に関する意見・質問に対する回答公表
平成16年7月2日	募集要項等の公表，募集要項等説明会の開催
平成16年7月2日～8日	資格審査書類の受け付け
平成16年7月9日	資格審査結果の通知
平成16年7月26日～8月2日	提案書受付
平成16年8月17日	応募者ヒアリング 第3回審査委員会
平成16年8月30日	優先交渉権者決定，審査結果の通知・公表

審査内容の評価項目と配点

評価項目		主な内容	配点	
設計・建設に関する提案	施設計画	空間利用に関する提案（施設配置，レイアウト，動線計画等），メンテナンス・防犯，等	22点	34点
	建設計画	工程計画，品質保持，廃棄物処理，近隣対応，等	12点	
維持管理・運営に関する提案	運營業務計画	利用料金設定，日時運営，クレーム・トラブル対応，等	16点	36点
	維持管理業務計画	日常保守・修繕，定期保守・点検，クレーム・トラブル対応，等	20点	
事業計画に関する提案	事業計画	費用見積，資金調達，施設買い取り価格，収支見込，不足の事態への対応策，等	30点	30点
附帯事業	附帯事業計画	附帯事業の内容	5点	
合計			105点	

事業契約締結から事業運営までのスケジュール

スケジュール	実施事項
平成16年11月9日	事業契約締結
平成16年12月21日	確認申請
平成17年1月11日	工事着工
平成17年3月14日	工事完了
平成17年3月15日	各工事検査
平成17年3月19日	運営準備供用開始
平成17年3月23日	使用開始
平成17年3月31日	竣功式
平成17年4月1日	供用開始

