

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
177	事業性評価 (総論)	民間は、まずDSCR、次にEIRR、最後にPIRRを見て、このくらいのインシヤルにしようなどということを決めていく。EIRRは、事業によって変わるものであり、いまの状況ではゼネコンであれば4%程度でも問題ない。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
178	事業性評価 (総論)	PIRRについてはあまり見ない(ファンディング上の採算点は見るが)。また、教科書ではEIRRは8%ということになっているが、最近はもっと低い値に留まっている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
179	事業性評価 (総論)	PIRRは事業者の立場から見る場合とSPCの立場から見るのでは意味合いが異なる。これは、SPCの利益がSPCから各事業者へそれぞれ委託する事業の利益として分配されるためである(各民間事業者からみると、自らが受託する事業のPIRRとして捉える、ないし、SPCのPIRRと各事業者の受託事業のPIRRを総合して判断するという意味か、EIRRでも同様に各事業者は受託事業による収益も加味して判断することになる。)	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
180	事業性評価 (総論)	使用する指標は、やはり事業の性格によってずいぶん違い、どこで見るかは、まさにリスクがどの程度あるかという話である。邦銀が見る場合と外資系金融機関が見る場合とは全く違う。外資系金融機関は積極的にリスクを負ってでも、PIRRは10%から20%くらいに持っていき、そうでないと本来のプロパーではないし、彼らが儲ける場所がないという考え方である。一方、邦銀の方は、リスクを減らして、とにかくBTOで通常のコーポレートファイナンスと変わらない方がよいようだ。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
181	事業性評価 (総論)	ファイナンサーの立場で考えると、BTOが一番やりやすいだろう。BOTにして、キャッシュフローでダウンサイドリスクを持たされたら、こんな長い期間にわたってやらないだろう。20年のダウンサイドリスクを有するプロジェクトファイナンスが日本でやられている例を聞いたことがない。現実には、なぜBTOになったかという、BTOのほうがファイナンスしやすいし、コストも下げられるからということをお互いが阿吽の呼吸でわかっているからであって、結果として、各自治体はBTOでリスクの少ないものを行っている。 リスクを振って民間と創意工夫ができて、それによってVFMを上げているというのはそのとおりだが、それに金融機関が耐えられるかというと、こういう長い20年、特にいま非常に低金利の時代で、かつ、今後、金利が上がっていくことが予想される中で、果たして耐えられるかという議論は本当にまともにはされていないのではないと思う。金融機関の中でもプロジェクトファイナンスがわかっている方とわかっていない方がいらして、比較的地位の高い方はわかっていないので、やはり若い方で実務経験のある方にヒアリングしないと、本当のところは分からない。 また、BOTで仕組んだところも15年など期間を短くしている。BOTはもう非常に少ないし、BOTでやるのは結構だけれども、ダウンサイドリスクについてよく検討したうえでないと、簡単に民間がこれで儲かるからと手を挙げるものではない。シミュレーション上、EIRRを10%にしよう、15%にしようということはまったく関係なく、金融機関が出てくるかどうかは、実際にはダウンサイドリスクの判断だけである。例えば、リスク分担で法令変更や不可抗力などを民間に振られてくると、民間の金融機関はコーポレートリスクでやってくださいということになるのではないか。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
182	事業性評価 (総論)	特に金融機関のかたは、その事業の中身がまったくわからない状態で表面利回りだけで判断する傾向がある。否定はしないが、やはりその事業のリスクのあり方やいろいろな面で個別に判断すべきであり、全部の事業を一元的に扱っているのはかなり問題がある。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
183	事業性評価 (総論)	地銀の立場としては、地域の活性化をやはり考える。わが地域の活性化ということで、マトリックスに載らない部分でがんばることになる。地方に行くと、地銀はどこもそれなりにがんばっているのではないか。大学シリーズでは、地銀も地域の大学に対する思いがあるので、加熱したのではないかと思う。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
184	事業性評価 (DSCR)	BOTであれば、最低でも、DSCR1.15くらいは確保しておきたい。ただ、現実はまだそこまでではないし、それ以下だからといってやめたというわけではない。ただ、箱モノでも1.02といたところであれば少し怖い。また、オペレーションが増えれば、高めを設定した方がよい。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
185	事業性評価 (DSCR)	DSCRがどれくらい必要かということについては、事業による。銀行としては、平均DSCRで1.2程度は必要と思っているが、事業者から見れば、別の意見があるかもしれない。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
186	事業性評価 (DSCR)	通常プロジェクトファイナンスであれば、DSCR1.2～1.3はないといけないのだが、現状のBTO案件では1.0すれすれがあたり前になってきている。定義付けはいろいろあるが、固定化した表現を使うと、地方公共団体を惑わせることになると思う。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
187	事業性評価 (DSCR)	これまでは箱モノ中心で、リスクはあまりない事業であった。割賦債権で裏打ちされているので、DSCRしかみていない。割賦債権ということになれば、DSCRは限りなく1.0に近くともよいということになっている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
188	事業性評価 (DSCR)	(意見) DSCRは1.1以下でも資金調達可能な場合が多いことを補記すべきと考える。 (理由) 現状の日本における施設整備中心の低リスクのPFIでは調達可能な場合が多い。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
189	事業性評価 (DSCR)	DSCRは1.2以上と書いてあるが、20%以上もの余裕は必要ない。これは1.05でもいいのではないかと、要はキャッシュフローの不安定さの感度がどの程度あるかということとを前提にするべきものであって、EIRRもDSCRも、数字をプロジェクトファイナンスの教科書どおり持つてくる必要はない。これはやはり書いておく必要がある。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
190	事業性評価 (DSCR)	モデルとしてこういう形であるのはよいかと思うが、少なくとも「これはある程度ダウンサイドリスクを考えたものであり、例えばBTOで、そうしたリスクが少ないものについては、DSCRについても1.2までは必要ないかもしれない。」といったことを書いていただきたい。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
191	事業性評価 (DSCR)	審査項目中にある「事業の安定性」及び金融機関から提示される条件を勘案して個別に検討しているのが実情ですが、基本的には、総事業費に対するノンリコースローンの割合に応じて最低DSCRを1.10以上とか1.05以上という形で計画しています。また、運営期間中のペナルティ額以上の資本金は最低限必要です。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
192	事業性評価 (DSCR)	融資側が見る指標は、通常、DSCR、LLCRと言われているが、いまのような行政からのキャッシュフローがあるサービス購入型のプロジェクトが大半である場合は、あまり厳密に見てはいない。キャッシュフローが乱高下するものであれば必要であるが、現在の日本のPFIは極めてstableであるため、いずれについても1.0倍でよいと思っている。逆に言うと、キャッシュフローの安定度を揺るがすもの(例えば、減額の形態、代替業者がいるか、step-inできる仕組みとなっているか)の方が気になる。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
193	事業性評価 (DSCR)	いわゆるSPC、ペーパー会社のところにかなり利益が上がるような形になっている。そして、「それ以上の利益が出ないと民間は興味ありません」というような記述をしているところがあるが、現実にはBTOのサービス購入型の場合は、SPCはペーパー会社なので、赤字に転落しなければよい。マトリックスの左の上のほうでも、例えばDSCRが1.0あればよいのだが、ペーパー会社であるSPCがぼろ儲けして、さらに下の建設会社や維持管理会社までもぼろ儲けしている。つまり全体でいうと、非常にぼろ儲けさせているというような数字になっていると思う。特にBTO、サービス購入であれば、SPCに関してはそんな指標は挙げる必要性はない。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
194	事業性評価 (DSCR)	シミュレーション上、SPCは金融機関から借りてきた金利にスプレッドを載せているのか、DSCR1.2と書くと、SPCにスプレッドを載せた形で提案書を出してくる。そうすれば建設コストや維持管理コストに反映しないで、金融上のスプレッドのシェアだけでDSCRを上げることができる。要は、それは金融機関がとるスプレッドのシェアの配分の話なので、そういうものをいくら見ても意味がない。	シミュレーション上、SPCは民間金融機関からの借入に対してスプレッドを上乗せすることも可能だが、今回の感度分析においては、VFM=0の水準でサービスの対価を固定しているので、スプレッドの上乗せができない水準の場合もあります。なお、DSCRについては、PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
195	事業性評価 (DSCR)	「DSCR > 1.0以上であること」という条件について43頁には「最低でも1.2～1.3程度必要とされることが多い」と記述されていること、同じ29頁において「EIRRが出資者(スポンサー)の投資判断基準を上回っていること」という表現が使われていることを考え合わせても、「DSCRは融資者が当該事業のリスクを勘案した余裕度を上回る」と等の表現が適切ではないかと考えます。 DSCRは「設備借入金の返済が可能かどうか、だけでなく、「返済されてしかるべき」設備借入金の返済・利払いに充当するキャッシュフローにどの程度の余裕があるか」を見るものだからです。43頁には正確にそのように表現されているので29頁もそれに合わせられることが肝要かと。 より現実的にはDSCRは、取り上げられている単年度DSCRとローンライフのDSCRがあります。その意味では、「単年度DSCRの最低値は、融資者が当該事業のリスクを勘案した余裕度を上回る」という表現がより適切かと思料します。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
196	事業性評価 (DSCR)	収入の変動がある案件であれば別だが、そうでなければLLCRは特に見ていない。DSCRが然るべきレベルであれば、LLCRも問題ない。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.3
197	事業性評価 (EIRR)	どの指標を重視するかということについては、関連しているのですべてであるが、事業期間中の事業者に対するインセンティブはEIRRである。それが低いとなると、イニシャルで儲かれば後はもういいのか、ということになる。したがって、銀行としては、EIRRを重視しており、あまり高いのも問題だが低すぎるのも困っている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
198	事業性評価 (EIRR)	イギリスのPFI案件は当初EIRRが15～17%程度でスタートし、現在は10%代前半になっていると聞いている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
199	事業性評価 (EIRR)	イギリスにおいては、第三者がPFI事業の出資者として参加しており、適正な利益水準の形成にこの出資者の存在が欠かせないものになっている。金を集めにくく側から見ると、それよりもFinancial investorが入ってくるか、equityの入れ替えができるかといった点が重要であり、この意味でEIRRはある程度の高さが必要である。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
200	事業性評価 (EIRR)	EIRRの値設定には明確な根拠はないが、リスクの大きさに応じ、他との比較で設定する。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
201	事業性評価 (EIRR)	弊社としては、PIRRについて特に基準はありませんが、EIRRに関しては一定の基準をクリアする必要があります。当該基準は社内でEVAを算出する際の資本コストとリンクしており、弊社全体としてはROE15%を目指しています。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1
202	事業性評価 (EIRR)	97年のアジア経済危機以前、世界銀行の主導で行われたアジアのインフラ民営化プロジェクトのなかで、電力事業に対するプロジェクトファイナンス等が盛り上がった時期があった。これらの案件のEIRRは、10%前半～後半であった。一方、現在の東京のマーケットでのEIRRは、やっている本人に聞くのが一番であろう(少し割り引いて聞く必要があるが)。但し、現在のリスクフリーレートが異常に低くなっている(低くなりすぎている)点は問題である。プロジェクトファイナンスの考え方が通用するのか疑問に思っている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
203	事業性評価 (EIRR)	実際は、EIRRが数%というのが現実。商社にとってEIRRは重要だが、ゼネコンにとっては資本金は、仕事をとるための経費という考え方をとっている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
204	事業性評価 (EIRR)	ダウンサイドリスクはキャッシュフロー上ほとんどないので、EIRRは、要は投資資金を回収できればよい。投資家は基本的には構成員なので、構成員はそこで設計をやり、建設をやり、維持管理をやることによって、すでに儲けは出ているので、それに加えてSPCからのリターンを8%も要求するかというと、実際にはもう返ってくればいいところだろう。むしろ、工事代金をあまり安くしないで取れば、一番それがいいのであるが、このシミュレーションは、BOTでキャッシュフローのダウンサイドリスクをたっぷり持っているものを想定している。そうであれば、そういうふうを書くべきである。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
205	事業性評価 (EIRR)	現在、BTO案件については、応募者の提案では資本金は1千万円、あとは劣後債を用意するという形をとっている。その程度であれば、EIRRはほとんど求めない。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
206	事業性評価 (EIRR)	弊社はイギリスで学校と庁舎の案件をやっている。英国は、日本とはシステムが違い、ある意味では日本のような過酷な価格競争はなく、非常に余裕がある。公共もIRR15%のレベルで納得している。イギリスはインハウスで担うような企業はあまりなく、削除された公務員の給与といったものも全部含めて、こちらが持っている。そういう意味では、事業的には、今のところは日本と比べてかなりよいのではないかと。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
207	適切な利潤	日本では、これまで定性的な部分に偏っていて、採算性の議論がされていない、形式をそろえようとしているだけである。安すぎるかと長続きしないので、リターンを適切化を考えていかなければならない。報告書は、それに目を向けさせるという意味で、非常に有益だと思う。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
208	適切な利潤	現状、大学シリーズによりPFIの第2次ブームという状況になっているので、事業者はだいぶディスカウントしている。30億円程度の案件で、10億円も価格差がついている。こういった状況で火に油を注いでいるのが、銀行。いまの状況は正常でなくなってきた。『適正な利潤というものを考えましょう』と誰かが言わなければならない。適正な利潤を織り込んでこそアイデアも出てくるし、参加者の層も厚くなる。応募者もゼネコン一辺倒ではなく、商社も元気になるし、外資系も参加するようになるだろう。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
209	適切な利潤	PFIは、提案段階での約束事が多い。例えば、建設業者が構成員にならなければならない、構成員は出資しなければならない、構成員の変更はできない等々。したがって、メンバー、内容、お金が最初に決まってしまうので、案件が取れた後の代表企業によるアレンジメントフィーが取れない。代表企業にマネジメントを任せてもらえればよいのだが。ただ、いまの情勢では、ゼネコンの価格競争になっているので、ディベロッパーはなかなか勝てない。いまは『安かろう』がすべて。これが少し収まれば、強みで勝負できるのだが。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
210	適切な利潤	箱モノが多いので、コストの叩き合いになっている。長い間には、質の低いものも出てくるのではないが。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
211	適切な利潤	最近のダンピング現象もそう長続きするものではない。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
212	適切な利潤	これまで、PFIは激しいコスト競争を続けてきたが、この先何があるのか。PFIは手間隙がかかる。入札コスト・時間を掛けても負けたら収入はない。参戦したら1勝くらいはしたいところであるが、ゼネコン以外は悩みながらやっているのではない。いまは商社も引き気味である。ただ、現在は、案件がたくさん出てきているので、ゼネコンにしても強みに特化するなど、案件の選別が始まっている。また、意外と維持管理会社でエクイティを張り積極的にとりこんでいるところも出てきているようだ。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
213	適切な利潤	昨今、市場が非常に加熱している状況だ。サービスの対価のスプレッドを5、6bp程度に設定するケースが多くなっており、これは海外と比べても薄く、その分準備金を積まないなど、ファイナンシャル・ストラクチャーが危うい。また、民間事業者から銀行に対しても金利を安くしてほしいとのプレッシャーがかかっており、利鞘が薄い状況でも出す金融機関が増えてきている。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
214	適切な利潤	いまは地方公共団体のクレジットがあるので、リスクが少ない。その代わりに、アップサイドもなく、魅力が少なく、流動性がない。現在の低金利状況では資金を出す人もいるだろうが、金融環境次第では見向きもされなくなるだろう。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
215	事業規模	事業規模が(億円単位で)一桁であると、事業費が小さすぎて、応募するのは厳しいと聞いている。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
216	事業規模	応募者提案コストは1件20百万円～30百万円程度と言われている。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1
217	事業規模	VFMの観点からすると、アドバイザーフィーが必要なので、事業規模はそれなりにないと厳しい。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1
218	事業規模	事業規模はそれなりに大きくないと経費に対するリターンが十分に得られない。イニシャルのうちの借入金金8億円を切ると、それはもうプロジェクトファイナンスの世界ではない。効率が悪いので融資をするかどうか悩むところだ。15億円～20億円であればあり得るだろう。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1 5.3.2
219	事業規模	応募費用は、どこまでを事業費としてみて、どこまでを営業費とするのかということが難しい。おそらく初期段階では、勉強代だと思って営業費に入れるのだと思うが、これから事業をどんどんやっていくと営業費であっても事業費用としてみるべきだという議論になってくるだろう。そうすると、いままでのように低い額で営業費として見ていたものを事業費用に組み込まないといけなくなり、その瞬間、やはり初期投資の目安として20億、30億はないと厳しいということになる。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1 5.3.2

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
220	事業規模	開業費やファイナンスの面から望ましい事業規模はある程度決まってくる。上限もいくらでもいいかというということではなく、例えば中央合同庁舎7号館のように900坪、1000坪となると、もちろんゼネコンとしてはやりたいが、一方で、ファイナンス面で苦勞する。そうすると、そこまでいかない程度の適度な規模、例えば100億か200億程度であれば、我々としてはやりやすい。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1 5.3.2
221	事業規模	当社では事業規模のミニマムの目安を総事業費で30億円としています(施設整備費、維持管理費の割合についての目安はありません)。これはあくまでも目安であり、体制の組み方や当社の特徴が生かせる案件であるかどうか等の案件の内容により判断します。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1 5.3.2
222	事業規模	融資側としては事業規模は大きい方がよく、1ショット50億円くらいが望ましい。ただ、これまでで一番小さいのは6億円であり、地元信金が絡めば、1億円くらいでもやるだろう。そういう意味では、事業規模はあまり関係ない。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.1 5.3.2
223	事業規模	事業規模の基準は明確にはないが、30億円くらいになればシンジケーションを組まずに1行で対応できるので、動きやすい。100億円規模になれば、他と組む必要がある。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
224	事業規模	いまの日本のPFIは、その多くが建て逃げPFIなので、大手のゼネコンからみたときの望ましい規模は20億円以上の初期投資を要する事業という話は良く聞く。一方、地方のAランクのゼネコンにとって見れば、5億円でも10億円でも地域密着型事業であれば取り組んでいきたいということのようである。また、O&Mで魅力のある事業は、初期投資額が小さくてもやるのではないが。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
225	事業規模	100億円を1行でと言われると厳しいが、50億程度であれば1行でも問題ない。事業規模が小さいとスプレッドも薄いので、最低でもやはり10億円単位でないといふ。ただ、地銀は地元案件であれば少額でもやりたいという気持ちを持っている。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
226	事業規模	事業規模が大きければシンジケートを組むことになる。資金的には、100億円でも500億円でも当行一行で対応可能だが、シンジケートを組むことにより多様な視点に触れられるので、気付いていなかったことが見えてくるというメリットはある。案件の難しさによるだろう。難易度の低いものをみんなでというのは非効率であるので、ケースバイケースでシンジケーションも意味があると思う。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
227	事業規模	あまり大きな事業規模でもファイナンス面で問題がある。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
228	事業規模	事業に興味があるかどうかは、金額が張るが張らないかによる。イニシャルコストで30億円くらいあれば、考える余地はある。初期投資規模がポイントとなる。そのように見ると、今回の13アイテムで検討の俎上に上るのは、庁舎、文化会館、浄化事業くらいか。リスク分析、事業期間等を見るのは、それをクリアした後になる。望ましい整備費、維持管理費の比率に関する基準は特にない。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
229	事業規模	やはり金額面でVFMが出る案件でないと、PFIには向かないだろう。経費がかかるのであまり安いとやる気がしない。そう考えると、今回作業した13事業のうち、PFIに向いているといえるのは半分くらいだろう。リスクうんぬんの話もあるだろうが、こういった話は、それよりもっと前の段階の話だ。実際のPFI事業で、応募者が一社も出ていない案件、または一社しか出ていない案件もいくつかあり、それで競争が働いていると言えるのか。そういった観点からPFIを検討してほしい。	PFI事業として適切な事業規模として記述しました。	第5章 5.3.2
230	事業分野 (総論)	大学シリーズは、単なる延払いという要素が強い。また、改修事業だと工事履歴が不明のため、元施工者しかできないだろう。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
231	事業分野 (総論)	いままでの案件は、BTOが中心で、運営の面白みが入っていないものばかりだ。(もちろん、その分、リスクは少ないのだが。)	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
232	事業分野 (総論)	基本的にはやはり運営、維持管理がある程度見込める事業のほうが、VFMを出すという視点でいえばよい。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
233	事業分野 (総論)	オペレーションが多い方が利回りがよくなるので、潜在性としてはよい。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
234	事業分野 (総論)	民間のノウハウが十分に活用できる事業、運営・維持管理業務に差別化が図りやすい事業が民間企業にとってPFI導入に適していると考えられる。順番としては、(1)病院、福祉施設、(2)複合施設(図書館、社会福祉施設、コミュニティセンター等)、(3)図書館、(4)教育施設、国土交通省所管事業では、庁舎、市民文化会館、住宅(デベとして)。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
235	事業分野 (総論)	商社は、案件が複雑怪奇になった方が、他の事業者から一緒にやってもらえる。スキーム整備や事業構築が必要なものの、ファイナンスでゼネコンがおいそれと手を出せないような工夫の必要なもの、リスクをヘッジしなければいけないようなものが好ましい。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
236	事業分野 (総論)	事業が大変になるところと、強みが発揮できるところのせめぎ合いがある。強みを発揮したいということはあるが、どこまでできるか。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
237	事業分野 (総論)	リース会社、ディベロッパーとしては、事業リスクが顕在化する可能性がある方が面白い。逆にそれがないところだと(単純なサービス購入型では)銀行との差別化が図れない、グループとして運営能力のある分野、例えば、廃棄物処理や医療施設などの分野で、施設整備費に運営費の減額が食い込む案件であれば、他との差別化し易い。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
238	事業分野 (総論)	関心があるのは、オフィスビル、住宅、アミューズメント系。こういったものであれば、運営の強みが出せる。ただ、いずれにせよ、ずっと持ち続けるということは考えていないので、これはクリアしてもらわないと参画はできない。後は、不動産事業は場所がすべてである(港区などであれば最高。)	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
239	事業分野 (総論)	衆院赤坂議員宿舎建て替え事業で森ビルが訴訟を起こしたが、ああいった事業では、ここをどうやっていくかという計画が競争争点の前に提示されてしかるべきである。今後、ディベロッパーの強みが発揮されたPFIは出てきてくれるのか。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
240	事業分野 (総論)	運営の入った事業も、リスクを全部負担させられるのではなく、インセンティブをつけてほしい。旨みがはっきりできる形にしてほしい。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
241	事業分野 (総論)	サービス購入型の事業であっても独立採算部分の利益が一定基準を上回る場合等に民間事業者インセンティブを与える事業手法も考えられると厚料します。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
242	事業分野 (総論)	箱モノであれば、代表企業はゼネコンで十分だろう。ただ、医療施設であれば、医療コンサルタントなど、事業内容をよく知っているところがヘッドになった方がよい。	事業内容に応じてコンソーシアムメンバーが組成されるべきであるというご意見として承りました。	
243	事業分野 (総論)	関心がある事業としては、廃棄物、医療施設、学校など運営能力を必要とする事業である。サービス対価の減額が割賦債権部分に食い込む案件であれば、他と差別化が図れるのでその方が面白い。ただ、ダウンサイドだけでなく、アップサイドの恩恵も受けることができるようにしてほしい。質の高いサービスを受けられるのであれば、もっとお金を払っても良いというタイプの事業(例えば、医療分野、教育分野)に手を挙げたい。コストを下げる方向しかない事業は、弊社の介入の余地はないと思っている(ただし、事業者としての立場とアレンジャーとしての立場は違う。)	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
244	事業分野 (総論)	よく見るとイニシャルとランニングのボリュームで決まってしまうっており、どの事業もあまり違いはない。定性的なもの(リスク負担など)も同じである。ディベロッパーとしては、こうした事業はあまり望んでいない。これがPFIだと認識されるのはあまりありがたないことである。ゼネコン中心で、コスト競争がすべての事業ばかりだ。ディベロッパーが強みを発揮できる事業ではない。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
245	事業分野 (総論)	都心部の地下利用、空中利用の案件があれば面白い。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
246	事業分野 (総論)	例えば、下水道は、建設に関する所轄は国土交通省、維持管理は厚労省と所管省庁が分かっているようなケースがあるが、この際すっきり規制緩和してほしい。	PFI事業全般に関するご意見として承りました。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
247	事業分野 (総論)	提示資料ではBTOを事例にあげているが、英国ではほとんどがBOTである。そもそもPFIは民間に委託するものは委託して事業の質を高めることがその趣旨であり、その趣旨に基づくならばBOTの方がPFI本来の趣旨に馴染む。BOTを含めもっと色々なパターンを事例として提示して頂ければと考える。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
248	事業分野 (総論)	BTOとBOTで何が違うのかということについては、いろいろな議論がある。BTOを最初に始めたのはフィリピンであるが、世界的にはあまり例がない。どちらが適切かということは設備の特性によると思うが、ビルであれば、BOTのメリットは確かにあまりないかもしれない。	PFI事業として適切な事業分野の考え方の要素として整理して記述します。	
249	事業分野 (総論)	駐車場といった民間でもできる施設よりも、公共でしかやらない施設の方が地銀としてはやっていく大義名分がある。	PFI事業として適切な事業分野として整理、記述しました。	第5章 5.2 (3)
250	事業分野 (総論)	結局、債務がターミネーションペイメントでカバー出来る仕組みづくりが出来れば、銀行は最終的には公共側がリスクを負担してくれるという割り切りの心証の下で融資出来ることになる。金利もその仕組み度合いにつられ変わってくる部分もあるだろう。一方、これだけでは事業開始後の事業運営・維持管理の質が織り込まれなくなる可能性が高い。これを解決する方策としては、 発注者側の公共が事業に対して如何なる付加価値を求めているのか の結果として民間への委託により質を高めたい部分はどこなのか の2点を、早い段階で出来るだけ明確に提示することであり、そうすれば、自ずと単純な施設整備ではない、真に価値のある事業が創出されるはずである。	PFI事業として適切な事業分野の考え方の要素として整理して記述します。	
251	事業分野 (総論)	今の状況では、B/Cの観点から、リードタイムが長く、調整が大変なので、PFIに取り組みにくくなってきた(特に、大学シリーズ)。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
252	事業分野 (総論)	他の事業といまのPFIで何が違うかという点、PFIは長い事業期間の途中で止められないということである。また、今の合築の形式はデベロッパーにとっては中途半端なものである。現在では、PFI事業者しか地権者になれないのに株式の譲渡ができず、これでは出口がない。流動化も証券化もできないのは困る。アセットマネジメントの主体は変わらなければOKということにしてくれればよいのだが、そのためには、法を変えなければならない。当社の現在のスタンスは、住宅でも、オフィスでもアセットとして持たず、ファンドにするというもの。土地が普通財産の場合であれば、事業の譲渡も可能だが、長期にわたって自社で持ち続けなければならないという条件であれば、応募することはできない。代表企業が倒れたときにSPCも一緒につぶれるよりも、きちんとしたところが運営をやった方がよいのではないか。	PFI事業として適切な事業分野の考え方の要素として整理して記述します。	
253	事業分野 (総論)	サンプルがまだまだ少ない。コンサルタントがやるとどうしてこうなるのかというものがある。雇用問題などもあるが、現在の姿を見据えて、どう次のフェーズに走っていくのか。本当は計算式に入らない部分でたくさんあるのではないかと思う。	PFI事業として適切な事業分野の考え方の要素として整理して記述します。	
254	事業分野 (土木インフラ事業)	興味のある事業ということ言えば、建築土木系、純粋土木系で、BTOのサービス購入型のパイロット的な事業を是非やってほしい。われわれ民間としては、いまはどうしても箱モノ優先のPFIになってしまっているという感触があるので、それが道路なのか、河川なのか、公園等があつて難しいとは思いますが、何かできないのかなという期待や希望は持っている。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
255	事業分野 (土木インフラ事業)	インフラ整備でも、本当に必要性があるものは独立採算で成り立つはず。しかし、ある程度基盤整備が済んでいる日本で独立採算型事業は難しいのではないか。PFIだからやってみようというようなものでは、やはり難しい。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
256	事業分野 (土木インフラ事業)	道路事業で興味があるとすれば、交通量が増やせるような事業、アップサイドを自らの手で実現するような事業である。具体的には、有料橋か。ただ、実際には、採算性があるところはもう既に道路公団がやられているので残っている路線はあまりないだろう。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
257	事業分野 (土木インフラ事業)	道路は、国策のイメージがあるので難しいが、熱海ビーチラインのようなケースは勇気があるし面白いとも思うが、そもそも公共がやるべき事業ではないかと思う。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
258	事業分野 (土木インフラ事業)	道路は、有料道路事業を考えた場合、既存の道路であれば需要量も予測しやすいが、新規の道路の需要予測は難しく、交通量のリスク(需要変動リスク)は民間にとれるのか、一体誰が取り組めるのかという点があるし、逆に一般道路で考えた場合は、面白みはない。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
259	事業分野 (土木インフラ 事業)	ライフラインに近いところの事業(例えば、河川)には興味を持っている。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
260	事業分野 (土木インフラ 事業)	箱モノはこれまで結構やってきているのでそれ以外がよい。港湾局などは良いかもしれない。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
261	事業分野 (土木インフラ 事業)	ダムは実際の案件は出そうか。フィリピンの水力発電案件をやったが、難しかった。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
262	事業分野 (土木インフラ 事業)	ドックランド案件のようなLRTは、日本では出てこないのか。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
263	事業分野 (土木インフラ 事業)	これまで海外(特に東南アジア)の民活インフラを手がけてきているので、日本でこういった案件があれば、これまでの経験を生かせるかと思うが、道路、空港ターミナルビルなどの民活案件は、今後、出そうか。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
264	事業分野 (土木インフラ 事業)	商社としては、基幹インフラ(道路、空港ターミナルビルのオペレーション、鉄道等)に興味がある。港湾事業は、独立採算型で需要リスクを民間が丸抱えるケースが多いが(例えば、ひびき灘)、貨物の需要は読めないで、公共のサポートがあってもよいかと思う。長期間の需要は読めない。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
265	事業分野 (土木インフラ 事業)	道路や鉄道などで民間がマーケットリスクを負うスキームがあるが、実際、民間はマーケットリスクまでは負えない。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
266	事業分野 (土木インフラ 事業)	大きなタイプのインフラだとそもそもスキームが組めるのかという問題がある。次回に出すときには、やはりこうしたことに留意することが必要だと思う。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.3.2 (3)
267	事業分野 (土木インフラ 事業)	大型の土木インフラが出てくれば、金融機関や保険のほうに是非(アドバイザーとして)入っていきたく思っている。	特段の記述の追加はございません。	
268	事業分野 (土木インフラ 事業)	プラント、インフラについては、当方はまったく分からない。	特段の記述の追加はございません。	
269	事業分野 (改修事業)	高度成長期以来、設備投資が十分にできていないため、さまざまな施設が現在、更新期を迎えている。これらについて、パブリックセクターだけで対応するのは無理だろうと思う。国土交通白書には、今後の改修の発生について、かなりすごい(高い)数字が出ており、それを見ると取り扱う事業が新設ばかりでよいのかと思う。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.2 (1)
270	事業分野 (改修事業)	改修の場合はリスクの取扱いが難しい。VFMにおいても、リスクを強調しなければいけない。	PFI事業として適切な事業分野として記述しました。	第5章 5.2 (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
271	事業分野 (改修事業)	リハビリものでは、首都高速の拡幅工事も有望ではないか。	PFI事業として適切な事業分野の考え方の要素として整理して記述します。	第5章 5.2 (1)
272	事業分野 (次期検討事業)	新規事業における簡易シミュレーションでは、何か国土交通省らしい事業を出してほしい。小ぶりの事業ではなく、少しのVFMでも非常に価値があるものがあるはず。	次期検討分野に関する意見は、国土交通省内での検討材料として活用し、民間事業者の関心分野として概括的に整理、要約しました。	第5章 5.2
273	事業分野 (次期検討事業)	改修や更新など、誰が見ても絶対に出てこざるを得ないという事業を検討してみて、その結果、やはり意味がないなら意味がないという結論を下せばよいし、意味があるならば今後どうやっていけばいいかという議論に結び付けていけばよいと思う。誰が見ても「今後、確かに出てくるだろう」という事業でないと、活発な情報交換が起きないのではないか。いずれにしても、民間にとって参考になるものとは、そういうものではないのか。	次期検討分野に関する意見は、国土交通省内での検討材料として活用し、民間事業者の関心分野として概括的に整理、要約しました。	第5章 5.2
274	事業分野 (次期検討事業)	今回取り組んだ13事業とは別タイプの事業を、と言ったときに、独立採算でもジョイントベンチャーでもよいのだが、料金収入があるような違うタイプのものがあるとうい。	次期検討分野に関する意見は、国土交通省内での検討材料として活用し、民間事業者の関心分野として概括的に整理、要約しました。	第5章 5.2
275	事業分野 (次期検討事業)	地方自治体や国はPFIに取り組むに当たっているいる心配されて、調査ばかりして最初の一步がなかなか進まないでいるケースが多い。一方、先行自治体でPFIで設計施工されているようなところというのは、とりえず勢いでやったら結果がついてきたということも多い。そういう状況を見ていると、やはり調査を何年もかけているよりも、まずは何か1つパイロット的なものやってみてはいいかと思う。国土交通省でも、例えば入札方式を導入する時には、必ず自治体レベルで1つパイロットを作って検証していることと思う。PFIもそれと同じではないか、おそらく机上でいろいろやって、そこで「何でコストが下がるのだ」と我々にいろいろ聞かれても、一般論としてきちっと論理立てては言えない。 やはり競争の中で汗をかいて、その中でいろいろと知恵を出して、それが自らの成果として返ってくるのだという状況にならないと、本当の意味での知恵は出てこない。結局そういったことで、せいぜい「何とか考えれば10%程度はコストを下げられるだろう。」というような答えになってしまう。	次期検討分野に関する意見は、国土交通省内での検討材料として活用し、民間事業者の関心分野として概括的に整理、要約しました。	第5章 5.2
276	大規模修繕の扱い	検討事例として選定された13事業のうち1件を除き、「大規模修繕費：なし」とされている。 維持管理期間が15年ないし20年の事業であるが、大規模修繕を行なう必要はないということか。あるいは、大規模修繕は公共が独自に行なうので、民間による対応は不要ということか。 PFI方式がLCCの考え方を大前提とするならば、施設整備、維持管理、大規模修繕を一体として、資源(資金)の最適配分を求めるところにこそ民間事業者のノウハウが一貫性のあるものとして期待されるのではないか？	検討事例においては、基本的に大規模修繕は公共が独自に行います。大規模修繕の扱いを含め、予防保全の考え方につき、事業計画画面での課題および補論として記述しました。	第2章 補論 4. 第5章 5.4.1
277	大規模修繕の扱い	〔意見〕 大規模修繕の扱い 大規模修繕については、11.ごみ焼却場併設型融雪槽以外は考慮されていないが、その扱いについては実務上の大きな課題となっている。大規模修繕が考慮されていない他の個別事業において、実際に事業化する際においても大規模修繕が含まれないのか、今回の簡易シミュレーション上の設定なのか明記すべきと思われる。 また、大規模修繕を考慮するケース(ごみ焼却場併設型融雪槽事業)において、大規模修繕対価の支払い方法としてどのような形が想定されているのかの説明も必要。 なお、P.199の「公営住宅整備事業」や、P.209の「浄化事業」には、「大規模修繕が必要となった場合は、公共とPFI事業者が協議する」旨の記述があり、各事業において記述の統一が必要。	今回対象とした事業では大規模修繕を見込んでおりませんが、同類の事業で大規模修繕を見込むものはあり得ます。その意味で、今回の簡易シミュレーション上での設定として記載しております点をご理解願います。 また、ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業における大規模修繕については、事業者が実施することとしており、その費用については、サービス対価として支払うこととしております。 なお、作業上、各々の対象事業につき、各事業担当部局にて記述を行っておりますので、その結果として記述が統一されていない箇所があります点をご了承願います。	
278	大規模修繕の扱い	修繕のレベルについても、実際には庁舎などでも、ほとんどメンテナンスをしない状態で長期間使っているところもあるので、「日常で使用するのに困らないレベル」と言われても、それをどの辺に置いていいのかがなかなか判断しにくい。		第2章 補論 4. 第5章 5.4.1

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
279	大規模修繕の扱い	維持管理のところで最近分かりづらくなっているのは、大規模修繕の定義がないことである。大規模修繕と日常修繕は提案で求められているが、その両方から漏れているものがあるかないかという点までが審査されているのかどうか、そういったこともまったく皆目わからない中で提案書を作って出しているのが実態である。他のグループの提案と本当に同じレベルで比較されているかどうかよくわからない。これがいま、非常に悩ましいと思っている点である。具体的には、例えば、なかの部品を代えるのは日常修繕なのか、それとも外回りだけ残して、ほぼなかを変えてしまうのは大規模修繕ではないのか、または空調機もダクトを交換しなければ大規模ではないのかといった点がよく分からない。ダクトを交換することを大規模修繕と称するのか、それとも冷凍機を交換することが大規模なのか。そういったことは考え方で全く変わってしまう。その辺りが曖昧な中で審査をされていると感じている。また、結局のところ、管の汚れなどは使われ方にもよるし、要するに事業期間中にわたり、どういう想定をしているのかというようなことをもう明示していただいたほうが、やはり競争が平等になるのではないかと。	大規模修繕の扱いを含め予防保全の考え方につき事業計画画面での課題および補論として記述しました。	第2章 補論 4. 第5章 5.4.1
280	大規模修繕の扱い	予定価格を計算される時に検討されていると思うが、その時に想定している修繕がどこまでなのかが分からない。したがって、我々は提案する時にはどこまで入れておかなければいけないのかということの判断がつかない。それで毎回悩んでいる。	大規模修繕の扱いを含め予防保全の考え方につき事業計画画面での課題および補論として記述しました。	第2章 補論 4. 第5章 5.4.1
281	大規模修繕の扱い	管を詰まらせてトイレが使えなかったら、おそらくペナルティがかかる。ところが、今までであれば、このトイレがちょっと使えないから別のところを使ってくださいといっても、ペナルティがかからなかった。その辺りがPFIだとより厳しくなっている。ペナルティというのは、後のお金のかけ方に関連するので、維持管理は特に見積りづらい。	大規模修繕の扱いを含め予防保全の考え方につき事業計画画面での課題および補論として記述しました。	第2章 補論 4. 第5章 5.4.1
282	資金調達	当社もシンジケートへの参加はしているが、金額的にはたいした額ではない。(損保との比較で、資金量の豊富な)生保がなぜ入ってこないのかと思っているが、聞くところによると資金の流動性にこだわっているようだった。(いまの主流のスキームであれば)PFIに使ってしまうと固定化してしまうので、資金をつぎ込みたくないのだろう。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
283	資金調達	当社は出来るだけ積極的に参画したい意向は持っている。PFI事業に対する融資も実績で2件あり、他にも今後の予定案件で数件抱えている状況である。ただ、銀行と違い、長期性資金が潤沢にあるわけではないので、短期でかつ規模が小さいものに的を絞って参画している。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
284	資金調達	日本では間接金融が主流であるが、英国ではPFI事業においても債券の発行など直接金融が多い。今後、日本でも直接金融による資金調達が発達する可能性があり、当社はそういった債券に対する保証業務に一つのビジネスチャンスがあると考えているが、地方公共団体の実際のデフォルトリスクや税源委譲した場合の公共サイドの債権・債務の整理等においてまだ不明確な部分が多く、実務に踏み出すまでの環境が整っている状況にはない。そういったことが整ってくれば、もう少し多様な資金調達の手段が確保できるのではないかと。また、公共事業の何%かが出てくれば、こうした資金調達手法も必要になるだろう。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
285	資金調達	案件が多くなると、(資本金)負担が積み重なるので、株の譲渡等を許可し、一般投資家に入ってもらわないとたない。そのためには、相応のEIRRの確保は必要である。今ぐらいのEIRRでは足りず、15~20%くらいはないと魅力がない。都市開発案件では、もっと必要になるだろう。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.4
286	資金調達	本行も社会的に見て価値ある事業だからこそ、一定のリスクは負いつつも適性な金利を頂戴して融資させて頂いている。一方、事業に対する責任を金融機関に押し付けて、例えばダイレクタグリーメントで金融機関に対して様々な義務を課すことについてはなかなか受け入れられない。金融機関はあくまで債権者の立場にあり、債務者の立場にあるPFI事業者及び公共があくまで事業継続の責任を負うことには変わりはない。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
287	資金調達	銀行も、証券化などにより、投下資本を少なくして収益を上げようという風潮になってきている。	今後の展望、課題として要約的に記述しました。	第5章 5.6

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
288	資金調達	ある市のPFI案件(関東近郊のプロポーザル案件)で、(公共側が損害賠償請求権を放棄しないので)割賦債権の流動化(証券化)を提案している。まだ細かくは煮詰まっていないが、コンソーシアムによる購入(引受)を予定している。現状、銀行から見たときの証券化のメリットはあまりなく、特にこだわっているわけではない。要は、貸付け債権が有価証券かという金の出し方の違いである。セカンダリーマーケットがどちらにあるかということが問題で、将来、PFIボンドマーケットができるのならば、将来的には証券で持っていた方がよいかという気はしている。なお、昨今アセットバックローンという、リパッケージするセカンダリーマーケットが増えてきているところである。(将来的にセカンダリーマーケットが拡大すれば、あえて証券(ボンド)の形にしなくとも債権(ローン)でも売買ができるようになり、ボンドとローンの差がなくなるかもしれない)	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
289	資金調達	昨今の会計基準の見直しにより、弊社においても連結会計基準が見直されており、多数の民間企業のPFI事業への参画を促すために、出資持分の流動性の確保に配慮して頂きたいと考えます。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
290	資金調達	証券化の大前提は、経験則(PFI事業は問題ないという経験則)が必要ということである。それがあって初めてリスク等について説明ができるようになる。いまは、データの蓄積段階であり、時期尚早と考えられる。	今後の展望、課題として要約的に記述しました。	第5章 5.6
291	資金調達	維持管理がスタートしてまだ間もない。しかも、そもそも問題が発生するような案件はまだ出ていない。まだまだこれからである。プロジェクトをプロジェクトとしてモニタリングできるメカニズムができないと証券化はできない。証券化、ボンドは証券会社の本来業務なので、将来的にはこれらを見据えているが、まだそのタイミングではないと思っている。(現在はローンで、後々証券化という可能性もあり得る。)	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
292	資金調達	基本的には、スポンサーのクレジットに頼らないファイナンススキームを目指している。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
293	資金調達	最近では、競争の激化で、金額がぎりぎりなので、銀行も金利を安くしてくれといわれる。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
294	資金調達	与信能力のなさをさらけ出すようだが、運営リスクのあるものは優先ローンの部分だけをやっている。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
295	資金調達	PFIは、プロジェクト評価をする必要が出てくるので、銀行の眼力が問われてくる(特にBTO案件)。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
296	資金調達	出資に対する姿勢として生保と損保のどちらが熱心かどうかということであれば、生保も損保もあまり変わらないだろう。要は、ボリューム(資金量)の問題である。損保は大災害等における保険金支払に備えて、流動性の高い資産保有を業法において義務付けられている。一方、生保の場合は、一斉に人が亡くなるというケースはあまり考えられないので、損保に比べて保有資産の流動性が低くてもよく、不動産投資がしやすく、したがってファンドのボリュームも大きくなる。そのために、機関投資家としての存在感があるようにみえるのだろう。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
297	資金調達	大学シリーズで、金利の決定時期(固定化のタイミング)を落札時点とした案件がいくつかあった。最初は入札時点としていたところを一度もつと後に変更し、それを入札直前になって再び入札時点に戻したようだ。民間からすると金利の決定を入札時にされると対応のしようがない。かなり怒っている人もいた。こうなると金利を上げざるを得ないので、VFMにもかなり差が出るだろう。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
298	資金調達	SPCが金利変動リスクを回避するためには、事業契約の金利決定時期と融資契約の金利決定時期を合わせる必要があります。また、基準金利の種類についても金融機関が利用する基準金利に合わせて頂きたいと考えます。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
299	資金調達	金利の決定日の問題もあります。落札者決定日に金利が決まるという案件があり、技術的には対応可能(フォワードスワップか?)ですが、事業契約締結に至らない場合、キャンセルフィーがかかり、この分は民間事業者の負担となってまいります。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
300	資金調達	大学シリーズは、基準金利の設定のタイミングが最悪である。なぜこのようなことになったのか、本当のことはわからないが困っている。しかも数が多いので目立つ。率直に言えば、困っているというよりも、対価が高くなるということなので、それでもいいのかということ。銀行は金利のリスクは取らないので、応募者がとることになり、その分サービス対価に跳ね返るということになる。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
301	資金調達	基準金利の設定日は大きな問題。最低限、事業権契約日ないし仮契約日、入札日になると、いくら早く契約をまとめるといっても限度がある。あまり金利の固定化のタイミングを早めに設定すると、リスクバッファを見積もるので、結果的にVFMが出ないのではないかと心配がある。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
302	資金調達	フォワードスワップの問題がある。いま基準金利の設定がかなり早めで契約締結日か、ひどいもので落札日というものもある。こうしたときの最初のフォワードスワップをプレミアムにのせると1.0%以下ということはないだろう。そういう意味では、フォワードスワップの問題は、国土交通省で取り上げてほしかった。落札日では、SPCは設立されておらず、SPCが設立する前に与信行為が行われることになり、金融機関としてはめっちゃくちゃな話になる。この辺りの整理をやはりきちっとすべきだ。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
303	資金調達	PFIIの場合、担保の意味には、処分するため、他に使わせないための2種類がある。持っている価値があるのかと言われるとあまりないのだが、持っているのと持っていないのではやはり違う。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
304	資金調達	PFIIにおいては担保権設定等の環境整備がなされておらず、今後の検討事項になる。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
305	資金調達	SPCが設立される前に金利を固定されるのは困る。	金利決定日に関する補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
306	資金調達	また、(イギリスでは)融資と(出資)の間の様々なファンドがある。あるいは担保に対する制度がたいが日本と違うなどにより、銀行も融資しやすいという状況にある。また、事業形態としては、現地法人が100%子会社のSPCを作り、それが事業を受ける形となっている。ファシリティマネジメントは全部維持管理会社に振り分けているし、ある時点からはSPC自体の株式を売っていいという具合になっているので、非常にやりやすい。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
307	資金調達	プロジェクトファイナンスといいながら、資産に偏りすぎている。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
308	資金調達	履行保証については、10年、20年のものはないのかと聞かれたことはある。海外では、モララインが普及しているのでそういった対応もできるのだろうが、日本ではあまり育っていないので対応できないだろう。金融保証保険については、どちらかというと保険というよりも金融の分野と考えた方がよい。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
309	補助金	私どもでもやっているBOTの補助金型では補助申請責任を事業者が持ったため、補助金交付金額の減少リスクを事業者が持っていた。内示をもらって、それから実際に生産するまで正確な金額は確定されない状態であり、BOTの補助金事業で民間事業者が直接補助金が入るので、一見PFIIの補助としては理想的に見えるが、実はそこに結構厳しいリスクがあった。それでも、その事業は補助率が対象の25%を占める廃棄物処分場だったのでまだ良かったが、国土交通省のインフラ系の事業では、補助率が50%にも上るものもあるだろう。そうした事業においては、同じような状況になったときに、資金調達の面でかなり厳しいのではないかと。我々としては、ある程度の補助金リスクのプレを発注者にも持ってもらえれば多少はよいかという感想は持っている。	補助金の不交付リスクに関して補論として記述しました。	第2章 補論 3 (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
310	補助金	地方自治体からよく相談を受ける内容の1つに、補助金の問題がある。昨年の秋にやっと補助の適用についての1つの見解が出され、一応は補助は適用できるのだという認識を持てるようにはなったが、具体的にどのように適用されるのかという点は、いまだはっきりしない。よい方を取る自治体は、「ああ、これでもう絶対出るんだ。」と考え、悪い方を取る自治体は、「出るとは書いてあるけれども、どういふうにやればいいのか。本当に出るのか。」と尻込みしているようだ。我々に相談されても省庁に具体的に相談はできないし、自治体も様子見て、かといってもう一方の補助金を出す側も、タマが来たら制度化するというお話のようなので、やはりどちらかが動かないと進まないのではないかと。	補助金のイコールフィッティングに関して補論して記述しました。	第2章 補論 3 (1)
311	補助金	イコールフィッティングということにはなっているが、やはりPFIだとどうしても補助金も公募の段階の条件ののってござるを得ない。望むべくは要求水準の中に補助金の要求している内容をもっと細かく載せていただいて、それに合ったものを提案すれば、必ずこれだけの金額がつくというような仕組みを、国と自治体との間で事前協議していただき、その結果を公募していただけるとありがたい。金利の設定のタイミングの問題があるので、かなり早い時期で金利を固定化しなければならないが、一方、補助金の額はそれよりずっと後で決まる。補助金額が減った時には公共が面倒を見て、増えたらその分をあげると言われるが、金利を固定するのにスワップをかけてしまうと、増えた場合は、その金額を引き取ることを約束しなければならない、 その際に、スワップのブレイクコストが生じる。したがって、補助金に関しては事前協議にも応じていただいて、また補助金に関する要求水準や条件規定をしっかり守った上で提案してこないところは、それだけで失格というような厳しい判断でも結構なので、何かそういった措置をとってほしい。従来型の場合には、協議をした結果、補助金が下りないということになれば、事業自体の延期といったケースもあり得ると思うが、PFIの場合は契約時期と金利の固定化とのタイミングの後先の問題があるので、補助金の交付状況が予定どおりでなくても、契約をしている以上はやらざるを得ない。そうすると、たちまち補助金の下りないから繰り延べるといった話がどっちのリスクなのかということについて係争になってしまうという可能性もあり得ると思う。PFIの場合はどうしても契約が先行しがちなので、その辺りが特に難しい。	補助金の不交付リスクに関して補論として記述しました。	第2章 補論 3 (2)
312	リスク分担	〔意見〕 リスク分担 今回の検討では、リスク分担表が定型化されており、想定されている個別事業の条件からは、官民のリスク分担が適切かどうか判断しづらい項目がある。 今回の検討では、全ての対象事業において、サービス購入型が想定されているが、リスク分担表中には需要変動リスクの官民分担が記載されている。 1. 地方合同庁舎事業を例とすると、この場合の需要変動が何を指すのかが明らかでない。仮に、付帯施設(食堂、売店等)の利用者増減を指すのであれば、これらの事業は既存事例では民間事業者の独立採算事業とされる場合が多く、サービス購入型の事業として概略条件のみ提示されている中で、リスク分担を記載することは不適切と思われる。	第1版のリスク分担表は事例検討用として作成したものであり、定型化している。実際に事業においては、個別事業に則してよりきめ細かい検討が必要であることを補足しました。	第1章 1.4.3 (3)
313	リスク分担	リスクの違いというのは、例えば13事業の種類による違いというよりは、同じ建築系の庁舎や市民会館であっても、敷地、土質・地質等の個別の事業条件によってかなり違いが出るものである。	第1版のリスク分担表は事例検討用として作成したものであり、定型化している。実際に事業においては、個別事業に則してよりきめ細かい検討が必要であることを補足しました。	第1章 1.4.3 (3)
314	リスク分担	設計・建設期間リスク 設計・建設期間が長期にわたる事業では、その間の金利変動・物価変動リスクがあると考えられます。	官民リスク分担の最適化に関する項で、民間事業者の意見聴取を踏まえて、官民リスク分担の最適化を図る旨を記述しました。	第2章 2.4.2
315	リスク分担	共通 - 第三者賠償 (No.14A) について、国をはじめとする、最近のPFI事業の公募では、「施工に伴い、通常避けることができない騒音、振動等により第三者に損害を与えた場合」のリスクを民間が負担する条件になってきており、国土交通省が本リスク分担表を公表することにより、既成事実化することを強く懸念する。	公共工事標準請負契約約款では「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害をおよぼしたとき」の損害は原則として発注者が負担することになっている(第28条)。民間事業者のリスク負担が過大とならないよう、民間事業者の意見聴取を踏まえて、官民リスク分担の最適化を図る旨を記述しました。	第1章 1.4.3 (3) 第2章 2.4.2

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
316	モニタリング	(金融機関としては資金繰り面のみモニタリングを行うのか、それとも運営そのものの質までチェックするものなのかという国土交通省の問いに対し)本行融資案件については、事業開始後のモニタリングは出来るだけのことはしてきたつもりである。そもそも、事業継続の確実性が、融資検討の際の大きなポイントであり、その意味で事業開始後のモニタリングは重要なものとなる。具体的には、事業実施状況に係るレポートを定期的に銀行に対して提出させその中身をチェックする。内容如何によっては、関係者を集めてミーティングを行いすぐに改善できるものなのか、あるいは致命的な状況にあるのか等を判断し、その後の打開策を検討する。金融機関は事業そのものについては玄人ではないが、係るチェック及び今までの経験等を総合し、手の施しようがなくなる状況は阻止することが出来る。日本の金融機関4大グループはこれに係る資質は十分に持っているが、状況によっては、割り切りで対応する金融機関も出てくる可能性はある。	官民リスク分担の最適化に関する項で、民間事業者の意見聴取を踏まえて、官民リスク分担の最適化を図る旨を記述しました。	第2章 2.4.2
317	モニタリング	資本金10%、借入金90%の調達条件とすると金融機関がNo.1のリスクテイク。運営に失敗すれば元本が浸食されるような構造なら、ファイナンス側もモニタリングに力が入る。そういう目を見た時にリスク分担も見る目が違ってくると思う。	官民リスク分担の最適化に関する項で、民間事業者の意見聴取を踏まえて、官民リスク分担の最適化を図る旨を記述しました。	第2章 2.4.2
318	サービスの対価の減額	シミュレーションにも影響のある事項として、サービスの対価支払条件の明確化が挙げられます。支払条件次第で金融機関から求められるキャッシュリザーブの額や金利に影響があります。当該事項については、極力早い段階で明確化して頂きたいと考えます。	事業実施面での課題として記述しました。	第5章 5.4.3
319	サービスの対価の減額	PFI事業契約の中で、事業破綻時の減額リスクが書かれている案件があるが、通常、これは残高の10%となっている。10%取った上で出すエクイティ・リターンと、大学シリーズのように減額がない案件のエクイティ・リターンは違う。契約の条件によって、リターンは変わってくるものである。プロジェクト・ファイナンスのdebtはローンであるが、減額のある部分についてdebtがつかかかるとNoである。	事業実施面での課題として記述しました。	第5章 5.4.3
320	サービスの対価の減額	手を抜いて掃除に不備があったとしても、それは銀行のせいではない。あくまでも事業者の責任追及に止まるべきである。DAを結んで銀行がSPCのパフォーマンスを監視することあるのだから、銀行も同罪だと声高に言う人がいるが、パフォーマンスを本気で見るタイプの事業(USJなど、入場料の減収があるもの)にはそういうものもあるが、PFIはそういう構造ではない。	事業実施面での課題として記述しました。	第5章 5.4.3
321	サービスの対価の減額	PFIはいまがブームなので、減額のあるもの、ないもので金利差が出てくるということは現時点ではない。大学シリーズや衆議院案件では減額がないスキームとなっているが、いろいろな案件が出揃い、比較する材料が出てきたので、比較し始めているところだ。我々としては、いろいろなタイプの案件が存在すればよいと思っている。ファイナンスの内容を高度化するものについては、高度化をすればよいし、複雑なものは複雑にすればよいと思っている。シンδροーム的にみんなこれというのはよろしくない。	事業実施面での課題として記述しました。	第5章 5.4.3
322	標準化・定型化	契約の標準化が必要である。	事業契約の標準化の検討として記述しました。	第5章 5.3.1 (2)
323	標準化・定型化	いまの日本の案件は、ほとんどが箱モノであるにもかかわらず、契約協議にかなりのお金と時間・エネルギーを掛けている。基本契約・事業契約の標準形をつくるなどして、もっと効率化できないか。技術的に細かくなりすぎているように思う。箱モノで、民間が操業リスクをとらないものがあったらよいと思う。もう少し分かりやすくした方がよいのではないか。いまのままではやりすぎで、大変すぎる。	事業契約の標準化の検討として記述しました。	第5章 5.3.1 (2)
324	標準化・定型化	パターン化はされてくるのだらうとは思ふ。いまは産みの苦しみの時期か、大学案件がシリーズでたくさん出てきているので、大学シリーズが一巡すると定型化されてくるのではないかと。	事業契約の標準化の検討として記述しました。	第5章 5.3.1 (2)
325	標準化・定型化	中小企業からは、入札・応募に際しての提案書を作るのが大変なので、定型化してほしいという声が上がっている。基本フォーマットを提示し、それを埋めるという形であれば中小企業も参加できるかもしれない。最近では、中小企業も大手企業と一緒に勉強会をしている。ただ、やはり大手企業は慣れているのでスピード感がある。	事業契約の標準化の検討として記述しました。	第5章 5.3.1 (2)
326	標準化・定型化	2002年度からPFI案件の件数も増えてきており、ファイナンスの課題もだいたい見えてきたと認識している。現在、プラットフォーム協議会でファイナンス面の課題を整理し、民間からの提言という形でとりまとめを行っているところである。	事業契約の標準化の検討として記述しました。	第5章 5.3.1 (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
327	合築事業	最近、気になっていることは、合築案件が難しいということ。いい事業にしたいということは理念としては持っているものの、不備などいろいろある。どこまで成功しているといえるのか疑問だ。民間事業者としては、リスクを過度に負わされているという認識がある。採算が取れるか分からないというところでの悩みだ。資金調達立場からすれば、担保にとれないので、法整備がなされないと広がっていかないと考えている。九段の合同庁舎は、合築が見送られたらいい。これは現実問題として難しかったということだろう。	PFI事業における収益施設の取り扱いについて事業の実施主体の課題であると認識しております。	
328	合築事業	(普通財産にして区分所有とするということであり問題はないのではないかと)の問いに対し)地方なら良いが、国は難しい。金を貸す立場からすれば、担保にはできても処分はできないのであれば、債権の保全はできないのと一緒である。この辺りの法制度をどう考えているのか疑問だ。改正PFI法は、都心の一等地を想定しているのだろうか。民間デベロッパーが不動産事業を行うときには、まず、土地を押さえることから始めるが、現行のPFI法では土地を「押さえる」ことができない。いわば、民間デベロッパーがやろうとするとあたり前にできることがPFIでは制限を受けている。現在の日本のPFIはどんどんネガティブな方向に進んでいるように思える。公共側から、もっとサービスの対価が下がらないのか、リスクが取れるのではないかとという要求が突きつけられ、それを受けて、民間事業者間で血で血を洗うような競争をしている状況となっている。	PFI事業における収益施設の取り扱いについて事業の実施主体の課題であると認識しております。	
329	審査方法	設計コンペの場合は、例えばコンペの審査員の中の半数以上はアーキテクトというケースが多いが、一方、PFIの審査員はほとんど財務側で見ているため、デザインの課題はあまり反映されないという面が確かにある。	事業者選定面での課題として記述しました。	第5章 5.4.2
330	審査方法	実際に先生方の審査のお手伝いをしていると、設計の専門家でない方が多いといいながら、その方々が何を気にしているかという実は形であることに気付く。どんな建物かという形からやはり審査に入られる方が圧倒的に多くて、実際の審査ではかなり設計のウェートは高い。平凡な建物だと、やはり印象が悪く、設計提案がきちんとなるものが選ばれるので、いまのPFIのやり方でも、実は設計のウェートはかなり高いかもしれない。コストは伏せられており、また金融のことは専門家しかわからないので、そういった分野でない方は形や間取りを非常に気にされているようだ。その意味で、設計のウェートは非常に高いので、本当にウェートが高いのであれば、実施設計まできちっとやるというのも割り切りとして必要だろうとは思っている。	事業者選定面での課題として記述しました。	第5章 5.4.2
331	審査方法	導入可能性調査のときに、総合評価の中でコスト重視なのか、あるいはデザイン、あるいは性能重視なのかというのを検討すべきではないか。公共セクターは納税者の代行としていわけで、そこではっきり「これはコストはかかる」、あるいはそのバランスの中で「コストはかかるけれども、質も重視するのだ」ということで方針を決め、その前提でVFMの計算の仕方をし、そしてそれは最終的な評価基準にも反映されるという形であるべきなのではないか。	事業者選定面での課題として記述しました。	第5章 5.4.2
332	審査方法	国土交通省でも、例えば環境に対する配慮といったことをかなり言っていて、そういうものも求めるわけだが、やはりその提案に対する配点と、それからそれにかかるコストのアップを天秤にかけると、やはりその配点は非常に重要なものである。結局、そこで点数が下がっても安いほうがいいのではないかとということになると、質の問題にかなり影響してくるのではないかと思う。	事業者選定面での課題として記述しました。	第5章 5.4.2
333	審査方法	地方公共団体へのメッセージとしては、この施設はどういうものを目指していて、そのためにどう業者選定の方法があるのかという議論を織り込むべきか。	事業者選定面での課題として記述しました。	第5章 5.4.2
334	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [事業概要]	事業予定地は国の関西国際空港(株)からの借用が前提となっています。事業が22年間(建設期間2年+維持管理期間20年)の長期に渡るため、事業期間中の借地権の確実な確保に留意すべきと考えます。	借地権の確保については、重要な観点と考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重な意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	
335	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [立地条件]	関西国際空港内部といった様々な国・人種の方が通過する立地 空港外部と内部の行き来については規制の厳しい立地埋立地という特殊な地盤条件があるとともに、海に隣接しているといった立地 ということを十分考慮しなければならぬ立地であると考えています。	当該事業のように立地条件が特殊な場合には、十分な検討が必要と考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重な意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5.1. (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
336	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [立地条件]	事業予定地は埋立地であるため事業期間中の地盤沈下等が予想され、それに伴う施設の不同沈下等の発生も危惧されます。これは事業の遂行に極めて大きな影響を与えるリスクのため、官側で実施した埋立工事に起因するのか、民側のPFIによる工事に起因するのかを正確に判断する必要があります。地盤沈下に係る官民のリスク分担と事後の調査・協議方法等については十分に留意するべきであると考えます。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
337	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [施設整備]	不同沈下、塩害のリスクを避けるためにも、できるだけ多くの関連情報の開示をお願いさせて頂ければと思います。	当該事業のように不同沈下、塩害が想定される場合には、十分な検討が必要と考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
338	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [維持管理・運営]	入居される施設として、植物防疫所の支所、検疫所及び動物検疫所の支所が想定されておりますが、ここではPFI事業者が例えばSARSといったウイルスに感染するリスクがあると考えられるのでしょうか。もしあればPFI事業者は完全にそのリスクから解放されるのでしょうか、完全には開放されない場合、維持管理業務を行う担当者がどう保護されるのか。その部分でのPFI事業者のリスクは明確にさせて頂ければと思います。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。すなわち、ウイルス感染リスクの有無のような詳細課題までは整理しておりません。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
339	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [維持管理・運営]	P160(2)(b)- において、公共側では「大規模な修繕は想定していない」とあるが、事業期間が20年と長期に渡ることを考えると、設備等の更新は必要であると思われる。また、公共側で適切な修繕を行って頂かないと、設備の保守管理等の費用が想定以上に高くなる可能性がある。	事業期間が長期となる場合には、大規模修繕の影響の有無についても検討が必要と考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (3)
340	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [事業方式、 事業期間]	大規模修繕業務を想定されないのであれば、事業期間を短縮(例えば15年)したほうがいいのかと思います。	事業期間が長期となる場合には、大規模修繕の影響の有無についても検討が必要と考えます。ご指摘のように15年がひとつの目安との考えも考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (3)
341	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [事業費内訳]	・事業費については、整備内容および維持管理対象の具体的ボリュームがつかないため、なんとも言えません。 ・運営費については最低保証の考え方はあるのでしょうか。	整備内容および維持管理対象の具体的なボリュームについても実際には検討が必要と考えます。運営費について、最低保証の考え方は、入居官署等との調整課題となりますが、庁舎の場合はあまり想定できないともいえます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	
342	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [資金調達]	リスク分担の備考において、金利の見直しについて言及されているが、本ケースにおいて金利の見直しを検討しているのか？ 検討しているのであれば、金利4%は高いと思われる。	本件はVFM算定シミュレーションなので、条件として一定の金利を想定して計算をしています。 4%の金利設定については、あくまでVFM算定の基本金利設定としておいているので、結果についてもそれを念頭にご覧頂きたいと思います。 なお、実際の契約の際の金利設定については一律に4%とはならない点を申し添えます。	
343	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	資金調達のことを考えると、PIRRは最低4%は欲しい。そのため、本分析結果にしたがって考えると、VFMがでにくいのではないかとと思われる。	ある程度のPIRRが必要とは認識しており、実際には金融機関等の意見も踏まえて検討を行うことが必要と考えますが、4%が目安ならば本件のVFMが出にくいのご意見も重要です。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (1)
344	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	様式2にあるとおり、設計リスクが課題である。特に、不同沈下対策について、民間として予測不可能な面があるため、仕様を要求水準に明確に記載して頂きたい。 動物検疫所、検疫所など特殊用途が入居することによるリスクがあるのか？	当該事業のように不同沈下等が想定される場合には、要求水準においてもなるべく多くの情報の記載が必要と考えます。特殊用途のリスクの有無についても、実際には入居官署との調整の中で検討を進めると考えられます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
345	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [入札手続リスク]	入札説明書の誤り等が優先決定者決定後発覚するとともにそれが落札者選定基準に大きく影響を及ぼす場合には、特に慎重な対応が必要があると考えます。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
346	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [契約リスク]	事業者が負担することになる公共側に発生した追加費用とは具体的にどのようなものを想定しているのか御教授頂ければと思います。また、それぞれの負担割合の考え方も合わせてご教授頂ければと思います。	契約交渉支援に関するアドバイザー委託の追加費用等を想定しています。負担については帰責者負担を原則とし、公共側及び民間側のいずれの責めにも帰さない事由による場合は各自が負担することを想定しています。	
347	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [法令変更リスク]	事業者側だけでなく公共側にもリスク負担があると考えます。事業者側がコントロールできる内容のものでもなく、また、内容によっては事業者側が事業の中止をせざるを得ない可能性もあり、公共側にもリスク負担して頂く項目があるのではないかと考えております。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
348	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [法令変更リスク]	法令変更や新規立法は民間側ではコントロールできないリスクであるため、官側の原則負担とし軽微な変更については協議とすることが望ましいと考えます。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
349	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [税制変更リスク]	税の変更は民間側ではコントロールできないリスクであるため、官側の原則負担とし軽微な変更については協議とすることが望ましいと考えます。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
350	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [税制変更リスク]	公共側にもリスク負担があるのではないかと考えます。事業者側がコントロールできる内容のものでもなく、また、内容によっては事業者側が事業の中止をせざるを得ない可能性もあり、公共側にもリスク負担して頂く項目であるのではないかと考えております。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。すなわち、ご指摘のような激変の可能性まで想定したものではありません。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
351	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [許認可リスク]	内容によっては、事業中止せざるをえない状況も可能性としてはゼロではないので、できるだけ早い時期に公共側が取得すべき許認可は取得済にして頂ければと思います。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
352	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [住民対応リスク]	それぞれの業務内容を把握した上でないと、最終的に事業者側で追いきれるものかどうかは判断できないと考えております。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。(なお、本件の場合住民対応リスクはございません。)	第4章 様式5 1. (2)
353	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [環境リスク]	ここで記載する内容ではないかもしれませんが、公共側の運営の中でウィルスの感染が予想されるのであれば、そのリスクは公共側になるのではと考えています。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。すなわち、ウィルス感染リスクの有無のような詳細課題までは整理しておりません。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
354	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [第三者賠償 リスク]	「備考」でご指摘の通り、損害賠償の内容によっては保険の対象外となる可能性があるとともに、損害賠償額に上限が設定されなければ大幅な資金調達コストの上昇ないし、資金調達が不可能となる可能性もあり、損害賠償の内容を十分確認させていただいた上で、最終的に判断させていただきたいと思えます。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
355	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [第三者賠償 リスク]	事業者が善管注意義務を行っていた場合には、公共側のリスク負担と考えて頂ければと思います。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
356	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [第三者賠償 リスク]	民間では予想不可能なリスクであるため、過度なリスク移転と思われる。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
357	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [物価変動リスク]	想定されている具体的内容について「設計・建設期間の物価変動を見込んだ金額を提案をしてもらい、変更を認めない。」とありますが、公共側は想定された物価変動の範囲内であれば、公共側がその変動を反映したサービス対価を事業者側に支払うという意味でしょうか。	本件の場合には、極めて急激なインフレーション又はデフレーション等の特別な要因を除き、設計・建設期間の物価変動リスクを民間側に移転しています。従って、公共側は、想定範囲内の物価変動に対しては、サービス対価を変更しないとの意味です。	
358	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [物価変動リスク]	物価変動調整については、できるだけ短い期間で見直ししていただければと思います。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。すなわち、期間についても入居官署等との調整を経ていないものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
359	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [金利変動リスク]	基準金利の決定日は、少なくとも事業契約締結日以降としていただきたい。	基準金利については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
360	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [金利変動リスク]	想定されている具体的内容について「設計・建設期間の金利変動を見込んだ金額を提案をしてもらい、変更を認めない。」とありますが、金利の固定時期が事業者の資金調達前であれば、事業者としては金利固定の為のコストがかさむ為、事業者側としては、事業者資金調達時に近いタイミングで金利は固定いただければと思います。	本件の場合には、入札時点での決定が望ましいと考えます。(なお、4%という水準に鑑み、維持管理・運営段階での変動も行わない想定に変更いたします。)	第4章 様式5 1. (2)
361	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [金利変動リスク]	金利変動調整については、できるだけ短い期間で見直ししていただければと思います。	4%という水準に鑑み、維持管理・運営段階での変動も行わない想定に変更いたします。	第4章 様式5 1. (2)
362	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [不可抗力リスク]	民間側が負担するリスクについて明確にしていきたいため、その考え方について御教授いただければと思います。	本件の場合には、戦争、地震、自然災害等の不可抗力リスクが顕在化した場合、民間側の負担とすることが妥当な額を超える損害額については、公共側が負担することを想定しています。例えば、建設期間中については、公共工事標準請負契約約款に準じて建設費の1/100を超える額を公共側が負担することを想定しています。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
363	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [測量・調査リスク]	公共側が実施した調査の全てを、実施方針段階等早期段階から無償で公開して頂きたく思います。	本件に限らず、公共側が実施した各種調査は情報公開法に基づいて公開いたします。ご指摘の内容が不明ですが、PFIの推進に資する成果については公開することが望ましいと考えています。	
364	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [測量・調査リスク]	事業者の側で実施すべき調査の内容について明確になった段階で、リスクについての考え方を決めさせていただければと思います。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (2)
365	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [設計リスク]	正確な測量・調査が設計のリスクを低減すると考えています。設計段階での地盤データの齟齬については、不同沈下の大きな原因となりますので、慎重に対応していただければと思います。また、塩害対策については、測定方法、対応策(塩害フィルターの設置等)の内容によって負担コストも大きく変わりますので、より具体的に要求水準書に記載していただければと思います。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
366	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [計画変更リスク]	環境アセスメントの変更事由に抵触する内容のものは、事業スケジュール、事業そのものに大きな影響を与えるものと考えますので、慎重に対応する必要があると考えます。また、設計変更の手続き、費用負担の考え方(設計費、工事費及び維持管理費の増減の考え方)については、事業の早い段階で公共側と事業者側が合意していく必要があると思います。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
367	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [用地の瑕疵 リスク]	建設段階で土壌汚染等が発覚した場合、それまでに検討してきた事業計画すべてが見直さざるを得ない状況になることが想定されるため、この部分の調査・対応は早い段階で公共側で行っていただきたく考えております。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (2)
368	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [工事費増加 リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りなをしを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	本件は、簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。実契約に関する問題は本件の対象外ではありますが、今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
369	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [工事費増加 リスク]	民間側が負担するリスクについて明確にしていきたいため、その考え方について御教授いただければと思います。	本件の場合は、帰責者負担を原則とし、不可抗力の場合には民間側の負担とすることが妥当な額を超える損害額については、公共側が負担することを想定しています。 なお、「妥当な額」については、公共工事標準請負契約約款等の従来の考え方に準拠することを想定しています。	第4章 様式5 1. (2)
370	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [工期遅延リスク]	公共事由による設計変更であるため、民間がその追加費用の一部を負担することはない(*リスク分担の具体的内容についての意見)	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。すなわち、負担割合の取り決めも選択肢として想定しています。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	
371	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [工期遅延リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りなをしを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	本件は、簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。実契約に関する問題は本件の対象外ではありますが、今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
372	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [工期遅延リスク]	民間側が負担するリスクについて明確にしていきたいため、その考え方について御教授いただければと思います。	本件の場合、帰責者負担を原則とし、不可抗力の場合には民間側の負担とすることが妥当な額を超える損害額については、公共側が負担することを想定しています。 なお、「妥当な額」については、公共工事標準請負契約約款等の従来の考え方に準じることを想定しています。	第4章 様式5 1. (2)
373	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [技術進歩リスク]	事業者側から提案したものについて公共側と協議の上その結果として採用された場合のリスクはどのように考えれば宜しいでしょうか。	発意が民間であっても、合理性があれば公共負担は可能と考えます。	第4章 様式5 1. (2)
374	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [要求水準未達 リスク]	サービス対価の減額対象から初期費用の割賦部分を外していただければと思います。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。すなわち、減額対象まで検討はしていませんが、割賦部分を外すことのメリット・デメリットを勘案すべき事項と考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
375	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [施設瑕疵リスク]	事業期間終了後の瑕疵担保は過度なリスク移転であると考えます。	事業期間中のリスク分担についてのみ記載しております。	第4章 様式5 1. (2)
376	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [施設瑕疵リスク]	瑕疵担保保証期間は10年未満とするべきであると考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
377	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [施設損傷リスク]	損傷があった場合は、債務負担行為の取りな直しを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	本件は、簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。実契約に関する問題は本件の対象外ではありますが、今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
378	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [需要変動リスク]	需要予測が明確でない中では、判断が難しいリスクであると考えます。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
379	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [需要変動リスク]	「3.業務範囲」において「運営」は清掃、設備の運転監視、警備(受付含)と規定されており、サービス購入型事業であるため、本欄の「運営段階において民側負担とする需要変動リスク」は該当しないと思われます。	ご指摘を踏まえ、様式3の該当箇所を修正します。	
380	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [技術進歩リスク]	民間側から を除外すべきです。	本件については官民双方で調整すべき内容であるため、リスクも双方ともに を付しております。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
381	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [施設の瑕疵 リスク]	引渡検査時期あるいはそれまでの期間によっては過度なり リスク移転になります。 事業期間終了前に検査が行なわれるべきと思います。	今回のモデルは、BTO事業のため、施設完成後に引渡しと なります。	
382	個別事業 (地方合同庁舎 整備事業) [移管手続きリスク]	事業の早い段階で移管手続きの内容を御教授いただけられ ばと思います。	当該事業は整備が完了しています。リスク分担については 簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集し たものです。すなわち、移管手続きの内容も未定です。今後 実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、 頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	
383	個別事業 (海浜公園 整備事業) [リスク分担]	各事業のリスクの説明が他と整合性が取れていないのでは ないか。例えば、公園はとんでもなく事業費が高いようなこと が書かれているが、実際はたいした規模でもない。	今回試算をした当該事業が、他の対象事業と比較して特に 事業費が大きいものではない点をご指摘の通りですが、当 該事業は公園事業の中では、相対的に大規模なクラスに位 置するものであり、事業の特性とも関係して設計、建設期間 が長くなるリスクは存在すると考えています。	第4章 様式5 1.
384	個別事業 (海浜公園 整備事業) [需要変動リスク]	例えば、横須賀市(仮称)長井海の手公園整備等事業のよう な公園事業の需要リスクを国土交通省としてはどう見るか。 考え方を聞きたい。	本件はVFM算定の参考資料として、汎用性を持たせるた め、事業モデルを想定して行った簡易シミュレーションであり、 実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありません。 個別の案件につきましては、本シミュレーションを参考にし ながら、事業主体において地域性や立地条件、整備内容 等様々な要件について精査の上、PFI導入の可能性につ いて十分考慮すべきものと考えています。	第4章 様式5 1.
385	個別事業 (市民文化会館整 備事業) [事業概要]	第一種市街地再開発事業の施行内容(再開発事業に伴う、 事業費、事業スケジュール等の変動スケジュール)が不明 確。再開発事業の施行に伴うリスク対策が課題となる。	今回のモデルは、市街地再開発事業において、市が特定建 築者制度を活用して公益施設を整備する際に、PFI事業を導 入することを想定しています。本ケースにおいては権利変換 後に事業者を決定するため、再開発事業に伴うスケジュー ル遅延等の影響は少ないものと考えております。なお、市街 地再開発事業全体をPFI事業とする場合は、再開発事業特 有の事業期間や事業費増大等のリスクを事業者が負担する こととなります。	第4章 様式5 1. (2)
386	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [事業概要]	再開発事業とPFI事業という異なる二つの事業が関連しなが ら同時に進行していくため、それぞれに係るリスクが明確に 分離され、適切に分担されるよう留意すべきと考えます。	今回のモデルは、市街地再開発事業において、市が特定建 築者制度を活用して公益施設を整備する際に、PFI事業を導 入することを想定しています。本ケースにおいては権利変換 後に事業者を決定するため、再開発事業に伴うスケジュー ル遅延等の影響は少ないものと考えております。なお、市街 地再開発事業全体をPFI事業とする場合は、再開発事業特 有の事業期間や事業費増大等のリスクを事業者が負担する こととなります。	第4章 様式5 1. (2)
387	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [施設整備]	運営業務の範囲についてリスク分担表と差異があると思わ れます。(分担表では民側が必要変動リスクを負担するよう な表現となっています)	ご指摘を踏まえ、本モデルの前提条件にあわせて様式3の 該当箇所を修正します。なお個別の事業の実施において は、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者 の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考え ております。	第4章 様式5 1. (2)
388	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [維持管理・運営]	運営支援業務が「支援」ということから、内容(業務の質)、 業務量がどの程度明確になるかが懸念されます。入札にお いて、どのように費用を見込むのが難しいと想像されます。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個 別の事業の実施においては、PFIを導入する事業の内容に 応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての 調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
389	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [その他]	リスクに関する留意事項のうち「工事費増加リスク」に「権利 者、保留床取得予定者等の意向による設計変更による工事 費増大の可能性」があげられています。この事項は再開 発事業に伴うリスクであり、PFI事業の範囲外のものであるこ とに留意すべきであると考えます。(このリスクはPFI事業に よって民間側に移転されるリスクではなく、官側(含再開発施 工者)が負担するものであると考えます)	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個 別の事業の実施においては、PFIを導入する事業の内容に 応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての 調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
390	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [再開発事業関連]	再開発事業は、地権者が発生するし、立ち退き問題等で工事が遅れた場合どうするかといった問題があるので、PFIには馴染まないのではないかと考えている。民間事業者に特定建築者に成り代わって、工事をやってもらうということならよいのかもしれないが、施工者がリスクを負わないと成り立たない。	今回のモデルは、市街地再開発事業において、市が特定建築者制度を活用して公益施設を整備する際に、PFI事業を導入することを想定しています。本ケースにおいては権利変換後に事業者を決定するため、再開発事業に伴うスケジュール遅延等の影響は少ないものと考えております。なお、市街地再開発事業全体をPFI事業とする場合は、再開発事業特有の事業期間や事業費増大等のリスクを事業者が負担することとなります。	第4章 様式5 1. (2)
391	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	弊社は特に投資に対する利回りの基準を設けていません。入札段階では、十分な検討が行えませんので、金融機関との調整後の仕上がりで、EIRRが10%程度あればよいと考えます。事業を選定する判断は、当該事業リスクが当社にとって過大な事業なのであるか、取組める案件なのであるかが重要事項です。弊社は、建設会社でありますので、まとまった建設工事であることも大きな判断材料になります。本件の従来発注時の施設整備費は約40億円ですので検討に値するプロジェクトであると考えます。維持管理運営期間が20年と比較的長期案件でありますので、修繕のリスクや金利変動リスク管理が必要です。再開発の施行遅延リスクやホール収入リスクが大きいので、そうした過大が解決されることが重要です。解決されない限り事業参画する判断は困難です。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個別の事業の実施においては、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
392	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	・ホール収入リスクの有無 ホール事業は各種のPFI事業の中でも著しく収益性の低い文化事業です。 このためホール運営による収益リスクを民間事業者が取得しなければならないのであれば、参加できないと考えます。 ホール収入は一旦発注者に支払い、SPCの収入形態はサービス購入型が前提です。 ・ホール運営企業 ホール運営企業は、小規模が会社が多く、20年間の長期に渡り安定的・包括的に運営サービスを提供できる企業がありません。そこで、ホール運営については、金融機関に信用力のある企業がSPCから業務を請負って運営リスクをヘッジする必要があります。ホール事業を生業にしているそうした与信の高い企業が存在しないことから市民会館等のホールはコンソーシアムを組成するのが難しい事業であると言えます。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個別の事業の実施においては、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第3章 様式5 1. (2)
393	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	・再開発施行遅延リスク PFI事業は公共事業であり、如何なる事態が発生しても安定的に事業が継続しなければならないと考えおります。そのためにはプロジェクトファイナンスによる資金調達が必要です。プロジェクトファイナンスでは、金利変動リスクをヘッジするためスワップ契約を結ぶため、契約通りに融資が実行されない時は、場合によって数億～十数億円の違約金が発生することから、再開発の施行が遅延した場合に事業者が負えるリスクではありません。 そもそも再開発事業が遅延するリスクは、民間事業に帰責性のないものです。再開発事業が遅延しないように管理することも保険をかけることもできないリスクですから、発注者のリスクでなければ、事業参画することは、困難です。	今回のモデルは1つの事例であり、市街地再開発事業において市が特定建築者となり、PFI事業を活用して公益施設を整備することを想定しています。本ケースにおいては権利変換後に事業者を決定するため、再開発事業に伴うスケジュール遅延等の影響は少ないものと考えております。なお、市街地再開発事業全体をPFI事業とする場合は、再開発事業特有の事業期間や事業費増大等のリスクを事業者が負担することとなります。	第3章 様式5 1. (2)
394	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [その他自由意見]	今回の資料は、弊社が事業検討対象にしていなかった様々な個別事業に対して算定結果がなされているので、興味深く拝見させていただきました。弊社では、これまで箱モノを中心に取組んでまいりましたので、参考になりました。取り組み検討にあたっての良い材料になります。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
395	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [その他自由意見]	今後の改善等について 今回の個別案件ごとの収支シミュレーションを明示していただきたい。 既に完了した事業(入札後一定期間が過ぎたもの)のVFM算定過程の情報を開示して欲しい。 公開された情報をもとに同種事業間(例ホール事業、官舎事業、庁舎事業等)での比較評価をおこなって欲しい。 過去の案件において適切なリスクの定量化がなされたのか検討して欲しい。 現実の入札結果とVFM算定結果での差異を確認して欲しい。	個別事業ごとの収支シミュレーションについては、同じタイプの事業の例として全計算シートを掲載しておりますので、そちらでシミュレーションの全容はご理解いただけるものと存じます。ご了承ください。 其他のご要望の内容はいずれも本件シミュレーションの内容に関するものではなく、今後取り組むべき方向性に関するものですので、貴重なご意見として承ります。 ありがとうございました。	
396	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [入札手続リスク]	公共が取るべきリスクであると考えます 実際にリスクが顕在化した場合の実際の費用負担方法が課題になります。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
397	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [契約リスク]	契約遅延の原因が公共にある場合は、発生した追加費用は公共が負担するべきであると考えます。 実際にリスクが顕在化した場合の実際の費用負担方法が課題になります。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
398	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [法令変更リスク]	民間事業者は、本事業のみを行う企業体であり広く民間企業が行う経営努力で、収益を改善することは困難。事業に支障が生じる法令の変更等は公共の負担であるべきと考えます。 事業費の変更を伴う法令変更は、公共の負担とするべきです。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
399	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [法令変更リスク]	法令変更や新規立法は民間側ではコントロールできないリスクであるため、官側の原則負担とし軽微な変更については協議とすることが望ましいと考えます。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
400	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [法令変更リスク]	実際にリスクが顕在化した場合の実際の費用負担方法が課題になります。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
401	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [税制変更リスク]	税の変更は民間側ではコントロールできないリスクであるため、官側の原則負担とし軽微な変更については協議とすることが望ましいと考えます。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
402	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [税制変更リスク]	税制の変更は、民間で管理することのできないリスクですが、	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
403	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [第三者賠償 リスク]	リスクの定量化を量ることが困難な項目。 現地施工の経験企業が精度の高い見積を作成できるが、逆に入札コストが他のコンソーシアムより高くなる。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
404	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [第三者賠償 リスク]	避けることが出来ないもので、民間が注意を怠っていない場合については、従来型どおり公共側の負担とすべきと考えられる。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
405	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [資金調達リスク]	余裕のある資金調達よりも、精度の高い事業計画の作成がポイント。金融機関と入札前まで貸出条件を詰められるかが重要。ダブついた資金計画は、十分な民間活力の活用であると考えにくい。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
406	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [物価変動リスク]	設計・建設期間が3年以上に渡る場合は、設計着手2年毎に 対価見直し規定を設定して頂きたい。	今回のモデルにおいては、市民文化会館に係る設計・建設 期間としては2年間を想定しております。なお、PFIを導入す る事業の内容によっては、事業主体と事業者の間で、対価 見直しに関する調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
407	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [物価変動リスク]	見直しの基準、期間につき、事業者のリスクをヘッジする目 的で検討願いたい。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	
408	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [金利変動リスク]	金利変動リスクをヘッジするため、SWAP契約を締結する が、このため公共に帰責性がある場合、違約金の支払義務 が生じる。基準金利等の決定時期を施設完成引渡し時にす ることで、官民双方のSWAPブレイクのリスクをヘッジでき る。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	第4章 様式5 1. (2)
409	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [金利変動リスク]	5年毎の基準金利見直し規定を標準化していただきたいと考 えます。	今回のモデルにおいては、市民文化会館に係る設計・建設 期間としては2年間を想定しております。なお、PFIを導入す る事業の内容によっては、事業主体と事業者の間で、基準 金利見直しに関する調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
410	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [金利変動リスク]	PFIで公共負担となっているが、通常民間負担となってい るのではないかと、金利の見直しが途中であるという想定でし ょうか。	本モデルでは設計・建設段階の金利変動については、民間 側のリスクと考えています。(実契約では、維持管理・運営段 階においては、公共側のリスクとし、金利変動に応じて定期 的に金利を見直すことを想定していますが、本件は簡易シ ミュレーション用に仮定を行ったものです。)	
411	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [不可抗力リスク]	リスクを定量化できることが必要。LCCで上限負担額が特定 できること。 本来このようなリスクが誰にも想定できないリスクである以 上、事業主体である公共が負うべきリスクと考えますが、事 業者にもある程度のリスク負担を求められるのであれば、リ スクにより顕在化する負担の1%未満を事業者の負担率とし て頂きたいと思えます。最近、何の根拠もなく2%とする事例も 出ており、単なる無根拠なリスク移転になる傾向があると危 惧致すところです。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	第4章 様式5 1. (2)
412	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [測量・調査リスク]	発生の虞は少ないが、顕在化した場合巨額になる。 調査に不備がある場合は民間の責任。しかし通常の調査で は発見しえない事項は、31番の予見不可能なリスクと同等に 扱いにすべきである。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	第4章 様式5 1. (2)
413	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [設計リスク]	実際に公共側が実施した基本設計、実施設計等に不備があ った場合のリスクが顕在化した場合の公共の費用負担方法 が課題になります。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	第4章 様式5 1. (2)
414	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [設計リスク]	実際に事業者が実施した設計に不備があった場合のリスク が顕在化した場合の公共の費用負担方法が課題になりま す。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	第4章 様式5 1. (2)
415	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [計画変更リスク]	実際にリスクが顕在化した場合の公共の費用負担方法が課 題になります。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際 の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFI を導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間 で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えてお ります。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
416	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [工事費増加 リスク]	上限価格の設定が必要 本来このようなリスクが誰にも想定できないリスクである以上、事業主体である公共が負うべきリスクと考えますが、事業者にもある程度のリスク負担を求められるのであれば、リスクにより顕在化する負担の1%未満を事業者の負担率として頂きたい思います。最近、何の根拠もなく2%とする事例も出ており、単なる無根拠なリスク移転になる傾向があると危惧致すところです。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
417	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [工期遅延リスク]	再開発に起因するリスクは民間のリスクではなく、公共のリスクである。民間で再開発を管理することはできない。	今回のモデルは、市街地再開発事業において、市が特定建築者制度を活用して公益施設を整備する際に、PFI事業を導入することを想定しています。本ケースにおいては権利変換後に事業者を決定するため、再開発事業に伴うスケジュール遅延等の影響は少ないものと考えております。なお、市街地再開発事業全体をPFI事業とする場合は、再開発事業特有の事業期間や事業費増大等のリスクを事業者が負担することとなります。	第4章 様式5 1. (2)
418	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [工期遅延リスク]	金融機関の求める損害の負担も必要	質問のご主旨は不明ですが、「工事が遅延した際に、金融機関から金利等の面で損害が生じたとして違約金を請求されるケースに関する記載の追加が必要である」というご指摘であれば、その原因に応じて既に記載しているNo35～37のいずれかの範疇に属するものと考えます。本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、金融機関とPFI事業者、あるいはPFI事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
419	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [工期遅延リスク]	上限価格の設定が必要 本来このようなリスクが誰にも想定できないリスクである以上、事業主体である公共が負うべきリスクと考えますが、事業者にもある程度のリスク負担を求められるのであれば、リスクにより顕在化する負担の1%未満を事業者の負担率として頂きたい思います。最近、何の根拠もなく2%とする事例も出ており、単なる無根拠なリスク移転になる傾向があると危惧致すところです。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
420	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [工事監理リスク]	実施設計が公共側で行なわれる形態のPFI事業においては、工事監理者本来の業務特性を十分に加味し、事業者側の業務とせず、公共側の業務とし公共のリスク負担とするべきと考えます。工事管理業務の内、最も重要な業務に、実施設計内容の正確な意思伝達業務がありますが、これは本来実施設計主体側の業務範囲であると考えます。 BOTであっても同じ考えであるべきです。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (3)
421	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [技術進歩リスク]	合理的である。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
422	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [施設瑕疵リスク]	重大なる瑕疵で法令で負担が求められる機関は、事業者の分担。重大なる瑕疵について特定が必要。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
423	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [維持管理費増大 リスク]	近隣住民等の指示で維持管理費等が増大する場合は、公共が負担するべきであると考えます。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
424	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [施設損傷リスク]	不可抗力リスクと同等の扱いにするべきです。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
425	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [需要変動リスク]	「3.業務範囲」における「運営」範囲の規定とシミュレーションの前提条件により、本欄の「運営段階において民側負担とする需要変動リスク」を伴う業務は含まれないものと思われま	ご指摘を踏まえ、本モデルの前提条件にあわせて様式3の該当箇所を修正します。なお個別の事業の実施においては、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
426	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [需要変動リスク]	需要リスクを民間が保有するのは合理的ではありません。一部の保有を前提とするのであれば、当該収入はないものとして事業計画をたてる必要があります。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
427	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [需要変動リスク]	20年間需要リスクを保有することは困難。検討によって取り組みを断念することも十分ありうる。重要リスクを請負える企業があれば取り組み可能であるが、ホール事業で当該リスクを保有できる企業がないので、入札者が現れない虞あり。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
428	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [技術進歩リスク]	入札時に特定できなかったリスクを負担することは困難。双方協議の上合意が得られた場合に変更することが合理的か。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
429	個別事業 (市民文化会館 整備事業) [施設の瑕疵 リスク]	過大なリスクである。	本件はVFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
430	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業概要]	公営住宅の家賃徴収は官民どちらの業務で、不払いのリスクはどちらが持つのか。さらに、退居後の現状復帰はどちらが行うのか。こういったことが読み取れなかった。	本件は、VFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんので、家賃徴収事務等の維持管理業務の詳細な分担については示していませんが、個別の事業の実施においては、維持管理業務内容の詳細な情報開示等を行うことが望ましく、また、リスク分担についての調整が必要となると考えております。	第4章 様式5 1. (1)
431	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業概要]	定額所得者に対し低廉な家賃の住宅を供給する事業である以上、当該住宅家賃収入を収入原資とした独立採算事業の成立度は低くなるため、本シミュレーションの前提にあるように「サービス購入型」とすることが事業の成立面での重要なポイントになると考えます。 また、独立採算事業とした場合、低い収入に見合った低仕様の施設整備が成される可能性が高まり、良好な公共サービスの提供に大きな支障が出ると危惧されます。	公営住宅の家賃は応能家賃となっており、独立採算型事業は想定しにくいと考えています。	第4章 様式5 1. (1)
432	個別事業 (公営住宅 整備事業) [立地場所]	整備される施設が、公営住宅のみでかつ入居者応募リスクを公共側が負うという前提であれば、立地の基本条件である利便性や住環境および周辺環境などは、事業者にとって特段大きな問題にならないと思います。ただし、周辺住民への影響を考えた場合、容積率を全部消化する考えを前提とせず、ゆとりある施設整備が可能な容積消化の考え方を持つべきであると考えます。 しかし、公営住宅の他に、同敷地内に民間収益施設(例えば分譲住宅や商業施設等)を合築する方式を前提とした場合は、立地の基本条件は大きな要素となります。十分にデベロッパー等民間企業の意見を事前にヒアリングする事が重要であると同時に、あらかじめ容積率の消化制限を公共側が条件に付す等、周辺住民に対する影響の低減を行政指針として示すことも大切と考えます。また、民間収益施設合築の場合は、公営住宅を担うSPCとは切り離させ、公共事業の継続性を担保するべく、あらかじめ要項等に「リスクの切り離し」規定を盛り込むことも重要であると考えます。	ご指摘のとおり、公営住宅整備におけるPFIの実施にあたり、余剰容積を活用して民間施設を導入することは、事業の採算性のためだけでなく、例えば地域の生活拠点の形成など多様な行政目的に応じた整備を効率的に行うためにも有効な方策であると考えています。	第4章 様式5 1. (3)
433	個別事業 (公営住宅 整備事業) [規模等]	規模が小規模であり、この倍くらいあると取組みやすい。	公営住宅団地は大規模なものも多く、今回のモデルより大規模な事業も十分に考えられます。	第4章 様式5 1. (1)
434	個別事業 (公営住宅 整備事業) [規模等]	ゆとりある容積消化および容積率の消化制限の必要性	個別の事業の実施にあたっては、余剰容積活用のための条件を付すことも考えられます。	第4章 様式5 1. (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
435	個別事業 (公営住宅 整備事業) [施設整備]	・計画地における埋蔵文化財調査および同調査による期間・コストのリスクは行政側で負っていただくことを希望いたします。 ・近隣住民説明リスクが建設業務に含まれておりますが、説明内容が公営住宅整備そのものに関するもの場合は、行政側の業務およびリスク負担。設計説明については行政と事業者双方の業務およびリスク負担(選定した責任と提案した責任の双方負担)、建設工事に関する説明については事業者の業務およびリスク負担とすべきと考えます。 ・施設整備業務の内容に、キッチン設備、照明設備、空調設備、下足箱等、入居者が負担すべき什器・備品と、あらかじめ整備すべき什器・備品の種分けを、要求水準書にてあらかじめ明示していただくべきと考えます。	今回のモデルにおけるリスク分担は、1つの例示であり、個別の事業の実施にあたってリスク分担を変更することを制約するものではありません。施設整備の仕様については、募集要項等に記載することで対応していくこととなります。	第4章 様式5 1. (3)
436	個別事業 (公営住宅 整備事業) [維持管理・運営]	大規模修繕については、20年間という長期にわたる事業であること、大規模修繕の必要が生じた際に比較的高額な負担が必要であることから、分担を事前に決めておくべきではないでしょうか。	ご指摘のとおり、事前に決めておくことが有効と考えています。	第4章 様式5 1. (1)
437	個別事業 (公営住宅 整備事業) [維持管理・運営]	・修繕業務について: 入居者の退去時における専有部分的修繕業務は、入居者から敷金を行政が確保しその範囲内で行なわれるべき修繕とし、事業者の入札金額とは別途取り扱われる事を希望します。(入居後の専有部分的修繕内容は、入居者により大きく異なるため、事前に事業者が推測して入札金額に反映させる事は困難であるためです。) ・家賃滞納者扱いについて 事業者の運営業務として家賃徴収等が含まれていますが、家賃滞納者扱いの業務は行政であるべきと考えます。公の施設であることも鑑み、事業者の業務は、滞納者のリストアップ及び行政への適宜報告業務にとどめるべきと考えます。 ・その他入居者の退去処分について トラブル等が原因で入居者を退去処分にする業務は行政であるべきと考えます。事業者の業務は、トラブル発生時の報告業務並びに他の住民等からの苦情受付・報告業務にとどめるべきと考えます。 ・自治会関連事項について 自治会関連事項は、入居者の個別事項であるため事業者の業務からは除外するべきと考えます。 ・入居者のモラル・苦情処理について 入居者のモラル悪化に対しては、注意喚起の方法をあらかじめ要求水準書で明示していただくと思います。かつ、対処についての業務は、行政の業務であるべきと考えます。事業者の業務は、明示された方法による注意喚起業務及び実態報告業務にとどめるべきと考えます。苦情処理については、苦情受付・報告業務にとどめるべきと考えます。 ・その他トラブル処理について 前述のように、トラブルについては明示された方法による注意喚起業務及び実態報告業務のみ、処理については行政の業務とし、事業者の業務には含めるべきでないと考えます。	修繕業務や入居者の苦情処理、トラブル処理については、個別事業を実施する事業主体の判断により、民間事業者が行う業務の内容を明確にすることが重要と考えています。また、入居者の退去処分については行政側が行うものと考えています。 なお、自治会関連事項や家賃滞納者の扱い等については、個別事業を実施する事業主体の判断によるべきものであり、VFM算定のための簡易シミュレーションである本件において回答することは控えるべきと考えています。	第4章 様式5 1. (1)
438	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業方式、 事業期間]	・事業方式は、様式1にあるようにBTO方式が適切であるとを考えます。現状では、BOTにした場合の事業完了期の処理問題が片付いていないと考えます。(償却残処理・損金処理の無駄、有償買取価格の設定方式と買取担保設定の困難さ。) ・事業費の支払方式は、サービス購入型であるべきと考えます。 ・民間収益施設(分譲住宅や賃貸住宅、商業施設等)の合築を可能にする場合は、公営住宅を担うSPCから切り離し、かつ可能な規模も小さめに抑える方が、むしろ民間企業のモチベーション向上につながると考えます。しかし、立地が非常に市場性の高い立地である場合はこの限りではありません。 ・事業期間は20年が最長であると考えます。15年の方が民間企業のモチベーション上、好ましく思えます。	事業者への支払方式や民間施設の合築等については、事業実施主体の判断によることとなります。BOTにした場合の事業完了期の処理問題、事業期間の設定の問題については今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (1)
439	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業費内訳]	延床面積6,000㎡で施設整備費1,700百万円は一般的な公共事業としても大きすぎるのではないのでしょうか。	6,000㎡(110戸)は住戸専有部分的面積の合計となっており、共用部分まで含めると約8,000㎡となります。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
440	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業費内訳]	・事業費については、整備内容および維持管理対象の具体的ボリュームがつかめなため、なんとも言えません。(インシタルから布設する設備内容や、維持管理の対象面積、外構の植栽状況などがつかめません。)	具体の事業の実施にあたっては、募集要項等により詳細な内容を規定することとなります。	
441	個別事業 (公営住宅 整備事業) [資金調達]	・一括支払い方式の方が、VFM上有利であると考えます。 (民間資金調達金利と地方債金利の差) ・また一括支払い方式の方が、地元企業を始め、中小の企業における参加機会の創出につながると考えます。 (サービス購入型とすれば即事業者の与信リスクが低いと金融機関等に判断されるとは思いません。金融機関等の本音はリミテッド・リコース・ファイナンスに象徴されるように、事業者における各プレイヤー(企業)の与信を重んじます。そのため、一括支払い方式とし、民間資金調達のリスクを除外することで、参加企業の枠が大きく広がると思います。) ・一方で割賦方式にすること自体も十分可能であると思えます。金融機関の重んじる与信の枠は限られる事がありますが、民間資金によるファイナンスも参加企業にとってはモチベーション向上につながり得ます。	ご指摘のとおり、一括支払方式と割賦支払方式のそれぞれにメリットがあると考えています。	第4章 様式5 1. (1)
442	個別事業 (公営住宅 整備事業) [資金調達]	地方債金利は2~2.5%ではないでしょうか。	本件はVFM算定シミュレーションなので、条件として一定の金利を想定して計算をしています。 3%の地方債金利設定については、あくまでVFM算定の基本金利設定としておいてるので、結果についてもそれを念頭にご覧頂きたいと思えます。 なお、実際の契約の際の金利設定については一律に3%とはならない点を申し添えます。	
443	個別事業 (公営住宅 整備事業) [その他]	家賃収入については、PFI事業者により行うこととなっているが、昨今全国で問題になっている「家賃の滞納」に関するリスク分担及び対応策が明確でないことが、後々問題になるおそれがあると思われ。	家賃滞納に関するリスクは公共側が負うこととなると考えています。	第4章 様式5 1. (1)
444	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	当事業も管理運営の内容から見ても事業リスクが少なく、DSCR(最低)1.05、DSCR(平均)1.15程度であれば十分にプロジェクトファイナンスも確保可能であり、民間として参画しやすい内容と考えられる。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (1)
445	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	今回の試算では、各費用の大幅な削減が必要であり、またDSCRやEIRRが民間事業整理が見込めない内容となっているため取組は難しいと思われる。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (1)
446	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業性に関する 自由意見]	維持管理・運営の業務量が少なく、施設整備での工夫もあまり見込めないことからPFI方式とすることのメリットが多く見込めないものと思われる。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (1)
447	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業化に関する 自由意見]	当事業の特性として、管理運営費が施設整備費に比較し、非常に小さいことがあげられる。 ・年間管理・運営費21百万円/年÷施設整備費1,700百万円=1.23% 上記により財政負担削減率を10%程度とした場合、管理・運営費の削減効果が発揮されず、財政負担削減率を達成するためには、更なる施設整備費の削減が必要となると考えられる。一方、公営住宅については、補助採択基準等により民間の創意工夫にも限界があり、大幅な施設整備費の削減にも限界がある。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (1)
448	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業化に関する 自由意見]	・事業規模が適度に大きいかどうか。 ・民間収益施設の合築が想定されている場合、リスクを慎重に分析し、参加を慎重に判断する。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
449	個別事業 (公営住宅 整備事業) [事業化に関する 自由意見]	維持管理段階において、住民や自治会からの苦情、要望への対応や住民間のトラブル、家賃の滞納への処理等の対応が必要になりますが、民間住宅と違い「公営住宅」であるため安易な退去処分や排除などは行うべきではなく、それらの問題に対する責任の明確化や費用の分担などについても検討しておくべきである。	退去処分等の法律行為は公共側が行うものと考えています。	第4章 様式5 1. (1)
450	個別事業 (公営住宅 整備事業) [その他自由意見]	試算の詳細が判らないので、公表が必要と思われる。	本件は、VFM算定のための簡易シミュレーションであり、整備内容の詳細等については、個別の事業の実施において明らかにしていくこととなると考えております。なお、試算の方法等については、VFMシミュレーションモデルや算定手順解説をご覧ください。	第4章 様式5 1. (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
451	個別事業 (公営住宅 整備事業) [その他自由意見]	地方公共団体においても使用できるよう、将来的に簡易シミュレーションソフトの配布を検討していただきたいです。	簡易シミュレーションソフトの配布に代わり、算定手順について事業主体ごとにタイプ分けし、載せておりますのでご参照ください。	
452	個別事業 (公営住宅 整備事業) [その他自由意見]	財政負担削減率が10%の場合の感度分析結果をお示しいただきたい。 以前から議論されていることではありますが、単体としての公営住宅整備についてはVFMの創出に限界があり、民間事業を含めた複合開発についての指針をお示しいただきたい。 また、その場合の公営住宅部分と民間施設部分のリスク分離についてSPCの分離策等事業スキームの柔軟性を確保していただきたい。	今回のモデルでは、公的財政負担削減率は一律0%として試算しております。 民間施設との合築など複合開発に係る指針については、別途検討いたします。	第4章 様式5 1. (1)
453	個別事業 (公営住宅 整備事業) [その他自由意見]	広島県の公営住宅は、分譲もあり、柔軟な考え方をしているようだ。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
454	個別事業 (公営住宅 整備事業) [その他自由意見]	公営住宅は、PFIに馴染みやすいので、今後、増えると思う。山形の鈴川のPFI案件では、一定区域内での用地の選定から運営までを任せる形にしているようだ。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
455	個別事業 (公営住宅 整備事業) [補助金]	例では、一括支払方式と割賦支払方式が出ておりますが、昨年度、国土交通省住宅総合整備課に電話で確認したときには、割賦支払方式は無いとの返事でした。割賦支払方式の場合、国の補助金を計上していないのでしょうか。それとも、割賦支払方式の場合も補助対象となるようになったのでしょうか。	割賦支払方式については、国庫債務負担行為の設定を行うことにより、地方公共団体によるPFI事業者への割賦支払にあわせて国の補助金を割賦支払することが可能です。ただし、この場合、個別のPFI事業ごとに国庫債務負担行為の設定について予算要求を行うことが必要となります。なお、国庫債務負担行為を設定せず、国の補助金は支払初年度に一括して交付し、地方公共団体がPFI事業者に当該年度内に補助金分を支払い、地方公共団体の裏負担分を分割支払いする形で割賦支払を行うこともできます。本シミュレーションにおいては、後者の方式でVFMを試算しています。	
456	個別事業 (公営住宅 整備事業) [契約リスク]	公共・民間の双方とも にするべきと考えます。 基本的には当該事由を発生させた側(帰責者)の負担とするべきです。	帰責者負担を想定したリスク分担としています。	
457	個別事業 (公営住宅 整備事業) [法令変更リスク]	公共 、民間	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
458	個別事業 (公営住宅 整備事業) [法令変更リスク]	公共側にも を付すべきと考えます。 当該事業以外に適用される法令であっても事業者が到底予想できない法令変更や新規立法については行政が負担すべきです。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
459	個別事業 (公営住宅 整備事業) [法令変更リスク]	事業者側にも を付すべきと考えます。 事業における影響が工期・コストに一切関わらないものについては事業者も十分に負えるリスクであると考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
460	個別事業 (公営住宅 整備事業) [税制変更リスク]	公共 、民間	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
461	個別事業 (公営住宅 整備事業) [税制変更リスク]	公共側にも を付すべきと考えます。 当該事業以外に適用される税制変更であっても事業者が到底予想できない変更については行政が負担すべきです。(外形標準課税など)	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
462	個別事業 (公営住宅 整備事業) [許認可リスク]	運営業務の許認可については特に、要項等で行政側の責任として必要許認可を明記するべきであると考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	
463	個別事業 (公営住宅 整備事業) [住民対応リスク]	設計説明に関する住民対応リスク項目を別途追加し、リスク分担は公共・民間双方に を付すべきと考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
464	個別事業 (公営住宅 整備事業) [住民対応リスク]	事業者に法律上および善管注意義務上何ら怠る点がないのに、不当な住民運動による期間・コスト面のリスクは公共が負担していただきたいと思います。選定責任を公共が、提案責任を事業者が負う必要があります。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
465	個別事業 (公営住宅 整備事業) [環境リスク]	設計と建設工事に関する当該リスクを別々の項目とし、リスク分担は公共・民間双方に を付すべきと考えます。設計においては、選定責任を公共が、提案責任を事業者が負う必要があります。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
466	個別事業 (公営住宅 整備事業) [第三者賠償 リスク]	避けることが出来ないもので、民間が注意を怠っていない場合については、従来型どおり公共側の負担とすべきと考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
467	個別事業 (公営住宅 整備事業) [第三者賠償 リスク]	「避けることができない…」の明確な定義が過去に成された経緯がありません。是非とも定義して頂き、不可抗力との差別を明確にして頂きたいと思います。	本件は、VFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個別の事業の実施においては、公共側とPFI事業者の調整によりリスクの内容を明確にすることが望ましいと考えております。	第4章 様式5 1. (2)
468	個別事業 (公営住宅 整備事業) [物価変動リスク]	設計・建設期間が3年以上に渡る場合は、設計着手2年毎に対価見直し規定を設定して頂きたい。	個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりご指摘のような取り決めをしておくことも可能と考えております。	第4章 様式5 1. (2)
469	個別事業 (公営住宅 整備事業) [物価変動リスク]	見直しの基準、期間につき、事業者のリスクをヘッジする目的で検討願いたい。また、サービス対価支払い条件(回数等)との関係において検討願いたい。	本件は、VFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個別の事業の実施においては、公共側とPFI事業者の間で条件等につき詳細な調整を行うことが望ましいと考えております。	
470	個別事業 (公営住宅 整備事業) [金利変動リスク]	当該期間の金利変動リスクはむしろ事業自体に顕在させない方が、公共・民間双方にとって得策であります。したがって基準金利固定時期を施設整備完工後に設定し、期間のリスクプレミアムを入札価格に盛り込ませないようにするべきと考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
471	個別事業 (公営住宅 整備事業) [金利変動リスク]	PFIで公共負担となっているが、通常民間負担となっているのではないかと、金利の見直しが途中であるという想定でしょうか。	本モデルでは設計・建設段階の金利変動については、民間側のリスクと考えています。(実契約では、維持管理・運営段階においては、公共側のリスクとし、金利変動に応じて定期的に金利を見直すことを想定していますが、本件は簡易シミュレーション用に仮定を行ったものです。)	
472	個別事業 (公営住宅 整備事業) [金利変動リスク]	5年毎の基準金利見直し規定を標準化していただきたいと思います。	本件は、VFM算定のための簡易シミュレーションであり、実際の契約に関して詳細に説明した資料ではありませんが、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりご指摘のような取り決めをしておくことも可能と考えております。	第4章 様式5 1. (2)
473	個別事業 (公営住宅 整備事業) [不可抗力リスク]	本来このようなリスクが誰にも想定できないリスクである以上、事業主体である公共が負うべきリスクと考えますが、事業者にもある程度のリスク負担を求められるのであれば、リスクにより顕在化する負担の1%未満を事業者の負担率として頂きたいと思います。最近、何の根拠もなく2%とする事例も出ており、単なる無根拠なリスク移転になる傾向があると危惧致すところです。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
474	個別事業 (公営住宅 整備事業) [測量・調査リスク]	公共側が実施した調査の全てを、実施方針段階等早期段階から無償で公開して頂きたいと思います。	本件に限らず、公共側が実施した各種調査は情報公開法に基づいて公開いたします。ご指摘の内容が不明ですが、PFIの推進に資する成果については公開することが望ましいと考えています。	第4章 様式5 1. (3)
475	個別事業 (公営住宅 整備事業) [設計リスク]	公共側が実施した設計の全てを、実施方針段階等早期段階から公開して頂きたいと思います。	個別の事業の実施においては、ご指摘のように公開することが望ましいと考えています。	第4章 様式5 1. (3)
476	個別事業 (公営住宅 整備事業) [計画変更リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りなをしを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたいと思います。	個別の事業の実施における事業主体の判断によるものと考えています。	
477	個別事業 (公営住宅 整備事業) [工事費増加 リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りなをしを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたいと思います。	本件は、簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。実契約に関する問題は本件の対象外ではありますが、今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えています。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
478	個別事業 (公営住宅 整備事業) [工事費増加 リスク]	本来このようなリスクが誰にも想定できないリスクである以上、事業主体である公共が負うべきリスクと考えますが、事業者にもある程度のリスク負担を求められるのであれば、リスクにより顕在化する負担の1%未満を事業者の負担率として頂きたく思います。最近、何の根拠もなく2%とする事例も出ており、単なる無根拠なリスク移転になる傾向があると危惧致すところです。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
479	個別事業 (公営住宅 整備事業) [工期遅延リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りなoshiを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	本件は、簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。実契約に関する問題は本件の対象外ではありますが、今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
480	個別事業 (公営住宅 整備事業) [工期遅延リスク]	本来このようなリスクが誰にも想定できないリスクである以上、事業主体である公共が負うべきリスクと考えますが、事業者にもある程度のリスク負担を求められるのであれば、リスクにより顕在化する負担の1%未満を事業者の負担率として頂きたく思います。最近、何の根拠もなく2%とする事例も出ており、単なる無根拠なリスク移転になる傾向があると危惧致すところです。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
481	個別事業 (公営住宅 整備事業) [工事監理リスク]	実施設計が公共側で行なわれる形態のPFI事業においては、工事監理者本来の業務特性を十分に加味し、事業者側の業務とせず、公共側の業務とし公共のリスク負担とすべきと考えます。工事管理業務の内、最も重要な業務に、実施設計内容の正確な意思伝達業務がありますが、これは本来実施設計主体側の業務範囲であると考えます。BOTであっても同じ考えであるべきです。	今回のモデルは1つの事例ですが、個別の事業の実施においては、PFIを導入する事業の内容に応じて、事業主体と事業者の間で、リスク分担等についての調整が行われるものと考えております。	第3章 様式5 1. (3)
482	個別事業 (公営住宅 整備事業) [要求性能未達 リスク]	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の要求性能未達リスクについて、リスク分担上は問題ないと思いますが、重要なのは建設期間中における各種必要会議体への行政の積極的出席と協議体制にあると考えます。	ご指摘のとおり、十分な協議を行っていくことが重要と考えています。	第4章 様式5 1. (3)
483	個別事業 (公営住宅 整備事業) [技術進歩リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りなoshiを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	個別の事業の実施における事業主体の判断によるものと考えています。	第4章 様式5 1. (2)
484	個別事業 (公営住宅 整備事業) [要求水準未達 リスク]	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)の要求水準未達リスクについて、リスク分担上は問題ないと思いますが、重要なのは維持管理期間中における各種必要会議体への行政の積極的出席と協議体制にあると考えます。	ご指摘のとおり、十分な協議を行っていくことが重要と考えています。	第4章 様式5 1. (3)
485	個別事業 (公営住宅 整備事業) [施設瑕疵リスク]	事業期間終了後の瑕疵担保は過度なリスク移転であると考えます。	事業期間中のリスク分担についてのみ記載しております。	第4章 様式5 1. (2)
486	個別事業 (公営住宅 整備事業) [施設瑕疵リスク]	瑕疵担保保証期間は10年未満とするべきであると考えます。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
487	個別事業 (公営住宅 整備事業) [維持管理費増大 リスク]	不可抗力規定は別途設けられるべきです。	今回のモデルはあくまでも1つの例示であり、個別の事業の実施においては、事業主体の判断や当事者間の調整によりリスク分担を決めることとなります。	第4章 様式5 1. (2)
488	個別事業 (公営住宅 整備事業) [施設損傷リスク]	損傷があった場合は、債務負担行為の取りなoshiを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	本件は、簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。実契約に関する問題は本件の対象外ではありますが、今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
489	個別事業 (公営住宅 整備事業) [要求水準未達 リスク]	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の要求水準未達リスクについて、リスク分担上は問題ないと思いますが、重要なのは運営期間中における各種必要会議体への行政の積極的出席と協議体制にあると考えます。	ご指摘のとおり、十分な協議を行っていくことが重要と考えています。	第4章 様式5 1. (3)
490	個別事業 (公営住宅 整備事業) [需要変動リスク]	民間側から を除外するべきです。需要リスクの負担を明確にする意味でも、公共サービス需要のリスク負担は明らかに公共が負うべきものであると考えます。	今回のモデルでは、家賃の決定等の法律行為を除き民間側が運営を行うこととしていますが、施設利用者(この場合公営住宅入居者)の変動に伴う、サービス対価の取り決めについては、公共側がリスクを負担することが基本としつつも、最終的には、個別事業を実施する事業主体と民間側の調整により決まるものであることから、民間側 に付しています。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
491	個別事業 (公営住宅 整備事業) [需要変動リスク]	民間側から を除外し公共に を付すべきです。需要リスクの負担を明確にする意味でも、公共サービス需要のリスク負担は明らかに公共が負うべきものであると考えます。	本文の該当箇所は、公共、民間ともに「/」となっており、ご指摘の点は事実誤認と考えます。	
492	個別事業 (公営住宅 整備事業) [業務内容変更 リスク]	変更があった場合は、債務負担行為の取りな直しを行なう旨を要項および契約書(案)に盛り込んでいただきたく思います。	個別の事業の実施における事業主体の判断によるものと考えています。	第4章 様式5 1. (2)
493	個別事業 (公営住宅 整備事業) [技術進歩リスク]	民間側から を除外すべきです。本事業の場合、該当する変更要素が考えられません。	本件については官民双方で調整すべき内容であるため、リスクも双方ともに を付しております。	第4章 様式5 1. (2)
494	個別事業 (公営住宅 整備事業) [施設瑕疵リスク]	引渡検査時期あるいはそれまでの期間によっては過度なリスク移転になります。事業期間終了前に検査が行なわれるべきだと思います。	今回のモデルは、BTO事業のため、施設完成後に引渡しとなります。	
495	個別事業 (浄化事業) [全体]	浄化事業などは民間ノウハウを生かせる分野ではないか。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1.
496	個別事業 (浄化事業) [全体]	浄化事業は、エンジニアが出てくるため、能力に差が出る事業であり、やりがいがあるかと思う。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1.
497	個別事業 (浄化事業) [規模等]	P.208の浄化事業においては、例えば地下鉄が併設されている場所で破水が起こった時には、PFI事業者と地下鉄事業者でどちらが責任を負担すべきなのかが分からない。ただ、常識的に考えると係るリスクはPFI事業者が単独で負えるような規模のものではない。	第4章 4.7 様式2にも示したが、他事業との共同事業となる場合などでは、PFI事業者の瑕疵によるものは、PFI事業者の責任となります。しかし、計画上想定している規模以上の出水や地震などで施設が損傷し、浸水など被害が発生した場合には、PFI事業者と河川管理者との協議によってその対応を決定します。	第4章 様式5 1.
498	個別事業 (浄化事業) [事業方式、 事業期間]	河川局の浄化事業の設計建設は7年である。民間の場合、銀行から借入を起こせば金利負担が非常に大きくなる。これは本当にPFIの対象になり得るのか。	PFIとして適しているのか否かをお聞きするために、情報開示の意味も含めて、当該事業のVFM算定結果を公表しています。設計建設期間は実績の必要期間を示したものです。この7年間という期間が金利負担の増大を招くという指摘は、貴重なご意見として承りました。	第4章 様式5 1.
499	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業概要]	PFI事業者インセンティブを与えるような施策の展開が必要。例えば、隣接地に収益施設の立地を検討する必要がある。	道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、今回の対象範囲としました。	第4章 様式5 1. (1)
500	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業概要]	簡易パーキングエリア整備事業は本県では「道の駅」整備と併せて行うため、地域振興施設(市町村)と調整して一体的に行う(単独では事例無し)。	道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、今回の対象範囲としました。	
501	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業概要]	夜間・過労運転対応に限らず、昼間通行者の休息の場として景観にも配慮した立地条件が望まれる。普段走行して「あっ」ここで止まって景観を楽しみたいと思って駐停車の場所がなくあきらめることが多い。既存の「P」は旧道残地などに簡易的に設けているが大方景観不良でトイレ施設などもない。必要によっては本事業で用地を取得し、旧道残地は交換用地や新施設で消失する自然環境の代替として緑化を図るなど検討する。	提案頂いた状況に合致することが望まれますが、PFI事業を導入したとしても、道路の残地、休有地等の状況、休憩機能を有する沿道民間施設の立地状況等を考慮するとともに路線の交通量、地形、周辺環境、景観等の物理的条件を総合的に勘案して計画しています。	第4章 様式5 1. (1)
502	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [立地場所]	特に立地場所を限定する必要はないが、パーキング間隔のあいている地点であればよい。	配置間隔は考慮に入れて計画致します。	第4章 様式5 1. (1)
503	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [立地場所]	当該道路及び接続する他の道路に設置される休憩施設及び休憩の用に供される公共・民間施設の位置関係及び道路の幾何構造等を総合的に勘案して決定する(他の類似施設及び民間事業者と競合しないように)。	候補地の選定にあたっては道路の残地、休有地等の状況、休憩機能を有する沿道民間施設の立地状況等を考慮するとともに路線の交通量、地形、周辺環境、景観等の物理的条件を総合的に勘案して計画しています。	第4章 様式5 1. (1)
504	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [立地場所]	海岸・山間部・平地部に限らず全国的に相当数の候補地が考えられ調査を要する。	候補地の選定にあたっては道路の残地、休有地等の状況、休憩機能を有する沿道民間施設の立地状況等を考慮するとともに路線の交通量、地形、周辺環境、景観等の物理的条件を総合的に勘案して計画しています。	
505	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [規模等]	施設規模が小さい。インセンティブを与えるような施設規模が必要。	規模は交通量等により決定されるものであるためケースバイケースですが、一般的な規模を想定して今回の対象を決めています。	第4章 様式5 1. (1)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
506	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [規模等]	路線の交通特性及び立地条件から駐車需要から必要な規模の休憩施設を計画する(過大とならないように)	候補地の選定にあたっては道路の残地、休有地等の状況、休憩機能を有する沿道民間施設の立地状況等を考慮するとともに路線の交通量、地形、周辺環境、景観等の物理的条件を総合的に勘案して計画しています。	
507	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [規模等]	候補地条件や交通量・種類によって画一化せず臨機に対応する。	候補地の選定にあたっては道路の残地、休有地等の状況、休憩機能を有する沿道民間施設の立地状況等を考慮するとともに路線の交通量、地形、周辺環境、景観等の物理的条件を総合的に勘案して計画しています。	
508	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [施設整備]	設計は、PFI事業者が行い、道路管理者と協議することは必要であるが、道路管理者の関与を、収益施設に関しては”公序良俗”、駐車施設に於いては”道路構造令”の観点に絞るべきであり過度の関与は不要(PFI事業者が入札等の過程を経て決定されており、過度の関与はなじまない。)	ご意見として承りました。当初より過度の関与はしない考えであり、道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、収益施設についてはPFIの対象としていません。	第4章 様式5 1. (3)
509	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [施設整備]	計画は公共(道路管理者)が行い、詳細設計は公共と民間で協議。建設は、民間(最低限の使用・規定は公共で提示)：「道の駅」整備であれば、市町村の意向も反映(民間の方がよりニーズや実態を反映させやすい)	道路管理者とPFI事業者と連絡調整を密にしなが整備すべきと考えます。	第4章 様式5 1. (3)
510	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [施設整備]	(a) 計画は公共でよいが、通行者や地域の意見等も参考に する。 (b) 問題ない。 (c) 臨機に対応する。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。道路管理者とPFI事業者と連絡調整を密にしなが整備すべきと考えています。	第4章 様式5 1. (3)
511	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [維持管理・運営]	全てPFI事業者とするべき。	維持管理についてはPFI事業者が中心となるが、道路管理者と調整を図りながら管理すべきと考えます。	第4章 様式5 1. (3)
512	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [維持管理・運営]	駐車場やトイレの設計、建設を行うだけで公共より易い価格若しくは高いサービスを得られるのでしょうか。清掃や小修繕のみの管理業務では真に民間のノウハウを活用しているとは言えないのでしょうか。「道の駅」整備事業の一環と考えると、地域振興施設の管理・運営に民間のノウハウは有効ではないでしょうか。	道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、今回の対象範囲と致しました。	第4章 様式5 1. (1)
513	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業方式、 事業期間]	BTO方式よりも、BOT方式がよい。外部効果を内在化するための施設の耐用年数とするべき。	本事業では収益施設等の誘致は考えていないことから、BOT方式と比較して施設所有時に固定資産税の支出が発生しない等のメリットからBTO方式での実施を採用しました。	第4章 様式5 1. (2)
514	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業方式、 事業期間]	道の駅として考えれば、BOT方式も考えられる。	道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、今回の対象範囲となることは、「道の駅」の場合も同様と考えます。	第4章 様式5 1. (2)
515	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業方式、 事業期間]	方式・期間に問題ない。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
516	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業費内訳]	規模に応じて適宜。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
517	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [資金調達]	用地補償を除き民間調達とするべき。	PFI事業では、整備費用等の資金調達は、民間が行うのが原則であると考えています。	
518	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [資金調達]	旧道残地や未利用地は費用調達の払い下げなど考えられないか。	国の財産となるため、残地等の払い下げは難しいと考えます。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
519	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [その他]	「道の駅」事業として考えると、民間が管理運営すると、より営利目的に傾斜し、他の類似施設と競合する可能性がある。施設整備については、よりニーズにあったもの、安価なものを作ることが可能と考える。地域振興施設の実際の管理運営は市町村が民間に委託している場合が多く、行政主体でなく、設計段階から民間を活用し、自由度を持たせれば、道の駅として双方メリットがあると考えられる。(簡易パーキング単独としてはどうか?)ただし、公共施設である以上、その民間事業者者に永続的に管理運営してもらう手立てが必要と考える。	ご意見として承りました。当初より過度の関与はしない考えであり、道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、地域振興施設についてはPFIの対象としていません。	第4章 様式5 1. (1)
520	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [その他]	近年、女性の社会進出がめざましく公共施設等での女性のトイレ待ちが目立ち不足と感じる。女性利用の現状に見合った設置が必要と考える。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
521	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業性に関する 自由意見]	設計・建設から維持管理・運営までの一体性及びPFI事業者の主体性が高くなり、PFI事業者のノウハウや創意工夫が発揮される余地が広く、BOT方式がこの種の事業になじむと思う。なお、BOT期間の経過後はBTO方式への移行をすればよいと思う。また、積極的に民間の活力を使い公共の福祉に役立てようとするのであれば、より収益性のある事業とのセットを考えるべきである。しかし、収益性のある施設は、事業の性格上、休憩・休息のための施設に限定することが必要(食事、食べ物の販売、仮眠、地物物産の臨時的な販売)	ご意見として承りました。当初より過度の関与はしない考えであり、道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、地域振興施設についてはPFIの対象としていません。	第4章 様式5 1. (1)
522	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [事業性に関する 自由意見]	施設の外部委託のみであり、PFI事業として行うメリットに乏しいように思われる。出来れば物産販売や自動販売機など民間が収入を得られ、民間企業のノウハウが生かされる仕組みが必要ではないでしょうか。 「道の駅」事業の一環として考えれば、PFI事業として行うメリットは大きいと思う。 理由:民間のノウハウが生かせる地域振興施設の施設整備、管理運営に対するサービスレベルの向上とともに、本来の簡易パーキング(交通安全事業)としての休憩機能をより充実して確保できる可能性がある。すなわち、民間企業としては、「道の駅」のネームバリューによるメリットがあるし、民間企業の地域振興施設での営利目的の追求は、駐車場やトイレなどの施設サービスを前提(土台)にしているため、行政サイドとしては、休憩機能のサービスレベルの向上が図られ、双方にメリットが想定できる。	本事業では収益施設等の誘致は考えていないことから、道路事業のPFIとしては道路管理者の整備する駐車場等のみが対象となるため、今回の対象範囲とした。	第4章 様式5 1. (1)
523	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [法令変更リスク]	立法は公共分野でリスクを負担するべき	法令変更リスクに関しては、PFI事業者の費用増や、その利益の減少の原因となり得ることから、変動等の選定事業に与える影響の程度を勘案して、分担のあり方について予め検討し、できる限り協定等で取り決めておくことが望ましいと考えます。貴重なご意見ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
524	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [税制変更リスク]	税制度の変更は公共でリスクを負担するべき	公共は、民間事業者の収益を保証するものではないので、民間の収益に課される税金は民間のリスクと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
525	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [物価変動リスク]	設計・建設段階、維持管理・運営段階とも民間でリスクを負担するべき	設計・建設段階では、物価変動を見込んだ金額を提案してもらったものとし、民間でリスク負担をするものとしたが、維持管理・運営段階は、長期にわたるため、その間のインフレ・デフレ等の物価変動を民間に予測させることは困難です。そのため、この変動を見込んだサービス対価を設定する場合、サービス対価が過大となる可能性が高いと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
526	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [金利変動リスク]	維持管理・運営段階も民間でリスクを負担するべき	一般的に事業期間が長期にわたる場合、その間の金利の変動を民間に予測させることは困難です。そのため、この変動を見込んだサービス対価を設定する場合、サービス対価が過大となる可能性が高いと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
527	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [工費費増加 リスク]	不可抗力による工事費増加の場合でも、民間でも応分なリスクを負担するべき	道路管理者とPFI事業者間で協議のうえ判断し、適切な対応をとります。 不可抗力による工事費の増加リスクは、主に公共で負担すべきと考えます。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
528	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [技術進歩リスク]	建設段階の技術進歩リスクは、民間でリスクを負担するべき	技術の進歩に伴う建設段階での施設・整備内容の変更は、仕様の変更と考え公共の負担としました。	第4章 様式5 1. (2)
529	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [技術進歩リスク]	運営段階の技術進歩リスクも、民間でリスクを負担するべき	技術の進歩に伴う運営段階での維持修繕・運営業務の変更は、仕様の変更と考えられますが、長期にわたるリスクのため、道路管理者とPFI事業者間で協議の上、適切な対応をとります。	第4章 様式5 1. (2)
530	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [施設瑕疵リスク]	43Aと同様に民間でリスクを負担するべき	瑕疵担保期間について道路管理者及びPFI事業者間で協議し適切に判断するものとします。また、瑕疵担保期間終了後に公共所有の施設の瑕疵の修繕を民間負担とするのは、リスクの過大な移転と考えます。	第4章 様式5 1. (2)
531	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [需要変動リスク]	48Aと同様に公共が主分担	当該事業では、需要変動リスクが想定されていないが、似たようなタイプの事業であっても需要変動リスクを位置付ける案はあり得ます。 本モデルはサービス購入型を想定して構築しています。料金を徴収し、その需要変動リスクを想定するタイプのPFI事業に関しては、平成15～16年度に行う第2次検討の対象とする方針です。	第4章 様式5 1. (2)
532	個別事業 (簡易パーキング エリア整備事業) [全体]	道路局の道路関係では、有料道路も含め、橋梁事業や道路事業は出なかったのか。今回は、一番無難な簡易パーキングだが。	PFI事業に比較的なじみやすいと考えられる分野であるため、簡易パーキングを選定致しました。	
533	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [事業概要]	放置艇の収容を大きな目的とする場合、港湾管理者の放置艇解消に向けた取り組みが事業の成立に大きく関すると考えます。施設規模と収容を見込む放置艇隻数との兼ね合いを十分に考慮し、事業を採択して頂きたい。	港湾管理者の規制措置等への取り組みについて確定版の「移転リスク」に明記しています。	第4章 様式5 1. (1)
534	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [規模等]	(規模等) 規定する水域面積、駐車場面積を提示いただきたい。(整備すべき施設の全体像をより明確にするため)	水域面積は事業コスト等へ直接影響しないことから、本資料では明記していません。また駐車場の台数は90台を想定しています。	第4章 様式5 1. (3)
535	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [規模等]	(規模等) 収容隻数300隻は、一つの目安として示されたと思われますが、現実には100隻前後の小規模な施設も含めた柔軟な放置艇対策が必要ではないかと考えます。その際には事業の成立面から、サービス購入料の設定方法に工夫が必要になると考えられます。	・300隻はあくまで目安であり、地域により収容隻数は異なります。 ・ご指摘の通り、サービス購入料の設定は、施設毎に規模等を勘案し、適切に設定する必要があると考えます。	第4章 様式5 1. (1)
536	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [維持管理・運営]	(維持管理・運営) 公共が実施する業務としての維持管理は「なし」となっていますが、「浚渫」などは不可抗力リスクになるとも考えられるため、予め公共サイドにおける取り組みとして明記していただく方が事業として成立しやすと考えます。	・本仮定では、「浚渫」を必要としない事業を対象としています。尚、実際の事業において、「浚渫」が必要となるのが予め想定される場合は、実施主体について公共・民間間で事前に合意が必要であると考えます。	第4章 様式5 1. (2)
537	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [事業費内訳]	(事業費内訳) 内訳を示していただきたい。人件費が含まれるのか等が不明です。	・清掃、料金徴収等に係る人件費を見込んでいます。	第4章 様式5 1. (3)
538	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [事業費内訳]	(事業費内訳) 維持管理・運営内容の詳細が明らかではないため明確に判断できませんが、5百万円/年では、期待できるサービスを提供することは難しいのではないかと考えます。	清掃、料金徴収、小規模修繕など一般のボートパーク等で実施される簡易なサービス提供を想定しています。	第4章 様式5 1. (1)
539	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [資金調達]	(資金調達) 他の事業と比較すると判るが、補助金の有無等統一した項目にしたらいかがでしょうか。(知らない人にも判るように)	当該事業に関しては国・県からの補助金等は想定しておりません。他事業を含めての補助金に関する対応一覧は別途当省ホームページに掲載しておりますのでご覧下さい。	
540	個別事業 (小型モーターボート 係留施設等整備 事業) [事業性に関する自由意見]	首都圏で300隻収容程度の規模であれば事業性を検討する価値があると思います。地方の場合は、マーケットの面で難しいかもしれません。	放置艇が既に存在している港湾においては、禁止区域の指定等の規制措置を行政側が行うことにより、地方部においても需要が確保できると考えています。但し、施設規模を適切に設定するとともに、規制措置等に係る管理者の取り組みについて事前に合意が必要であると考えます。	第4章 様式5 1. (1)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
541	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [事業化に関する自由意見]	首都圏で想定した場合の課題として以下のものがあると思います。 利権調整 不法係留に対して道路の違法駐車並みの規制及び強制撤去の実行 ウォーターフロントとしての周辺環境との調和 周辺開発との調整	港湾管理者の規制措置等についてのご意見に関しては確定版に明記しました。	第4章 様式5 1. (3)
542	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [事業性に関する自由意見]	事業の成立には、放置艇の所有者の移転リスクが伴います。これには、港湾管理者による適切な対応策が不可欠であり、管理者による所有者への指導が重要なポイントです。また、需要変動が伴う事業においては、サービス購入料の設定において、必要不可欠な維持管理・サービス内容に対する対価として「基本料金」を設定し、継続的な管理が行える環境が好ましいと考えます。大幅な需要減に対しては、その原因がサービス水準未達によるものはサービス購入料の減額が当然と考えられますが、それ以外の場合も考えられるため、適切な判断基準を設けることが必要と考えます。	・放置艇の所有者への指導については、港湾管理者による放置等禁止区域の指定等適切な規制措置等について検討するべきであり、ご指摘の点については、確定版で明記します。 ・サービス購入料の減額についての判断基準は、施設規模、地域の状況等個別事業で異なることから本資料では明記していません。	第4章 様式5 2.
543	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [その他自由意見]	民間からの事業提案検討時に活用できると思います。但し、民間側の検討のためには、開業費を入れる、返済期間を10年とする、などの改良が必要だと思います。	・返済期間等はあくまで仮定条件であり、個別事業毎に検討する必要があると考えます。	第4章 様式5 1. (1)
544	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [税制変更リスク]	法人税の課金制度の変更により収益に影響する場合は、利用料を変更する権限をどちらかに与えるかにもよるが、民間のみとするのは疑問に思う。	・本項目は、税制変更等のリスクを民間のみが負うということであり、利用料を変更する権限とは直接関係ないと思われま す。 ・なお、リスクを民間のみが負担すると仮定した理由は「移転リスクに関する留意点」参照。	第4章 様式5 1. (2)
545	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [維持管理費増大リスク]	事業期間中に、浚渫などが必要になることが予想されます。これは公共サイドで検討すべき内容と考えられます。	・事業期間中に「浚渫」が必要か否かは、事業毎に異なる。各事業毎、公共と民間で事前に合意を得る必要があると考えます。	第4章 様式5 1. (2)
546	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [需要変動リスク]	放置艇対策としての事業であることから、一定レベルまでの需要リスクは公共サイドに担保していただく必要があると考えます。 (No542参照)	ご指摘のとおり、公共による放置艇所有者等への指導の方法等を考慮の上、需要の変動範囲について公共と民間で事前に合意を得る必要があると考えます。	第4章 様式5 1. (2)
547	個別事業 (小型モーターボート係留施設等整備事業) [需要変動リスク]	市場原理にゆだねるのであるから、企業努力をすることは当然であり、ペナルティとしてサービス対価を減額するという考え方はやめてもらいたい。	・ペナルティの判断基準やサービス対価の減額の程度については、事業毎に異なるため、公共と民間で事前に合意を取る必要があると考えます。	第4章 様式5 1. (2)
548	個別事業 (立体駐車場整備事業) [事業概要]	具体的な運営方式についての記載が無いため、方式にあわせた建設・改修が出来るかは不明。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	
549	個別事業 (立体駐車場整備事業) [立地条件]	空港に隣接するという事で、住民対応リスクは無く利用者への対応のみ配慮すればよい。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
550	個別事業 (立体駐車場整備事業) [規模等]	現状での利用状態(平均稼働率・1台あたりの平均利用時間・満車状態時間・見送り等の一時利用の比率など)をどのレベルにて調査を行い規模設定に反映させているかが不明。単に、空港自体の利用者増加等を根拠に規模を設定しているとすれば不用意な計画。駐車場利用者数(同時に航空機利用する者の数)を根拠とすべき。又地域特性が不明である。従って規模が妥当かはコメント不能。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	第4章 様式5 1. (3)
551	個別事業 (立体駐車場整備事業) [施設整備]	想定すべき運営形態が具体的に明示されていない。施設整備段階におけるリスク等を見積もっても、根拠に欠けかなり漠然としたものになる。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	第4章 様式5 1. (3)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
552	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [維持管理・運営]	立地条件によっては、大規模修繕等も発生し得るのではないかと(但し、大規模修繕とすべき程度の問題。)立地場所が潮風にさらされる場合や多雪地域である場合には相当の傷みも想定される。寒暖の激しい地域であれば施設自体の変形の可能性も無視できない。 立体部と平面部の利用者及び利用料金徴収の峻別を想定はしているのか。積雪時期に車輛を駐車する場合、特に期間が長い場合、屋根があると無いでは利用者の受ける待遇(サービス)が違ってくる。つまり提供サービスに格差が発生。同一料金で同一サービスであれば問題はない。また、その様な状況において空港職員の利用も混在する可能性があるならば、なおさら峻別の必要があるのではないかと。運営方式によっては人員の増員も必要となりうる。	条件の設定方法については、今後の参考とさせていただきます。なお、空港の駐車場は一般的には同一料金で同一サービスと考えているところです。	第4章 様式5 1. (1)
553	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [事業方式、 事業期間]	事業方式は問題なし。あえてBOTを想定する必要は無い。事業期間には問題は無し。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	第4章 様式5 1. (1)
554	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [事業費内訳]	維持管理・修繕費の総額が年ベースなのか運営期間ベースなのか明らかにすべき。またこの費用に運営費が含まれるとあるが具体的な運営内容が明示されていないので判断が出来ない。	維持管理・修繕費は年ベースです。本シミュレーションではある県の実態等を参考に運営内容を設定しております。今後事業実施方針を検討するにあたっては、頂いたご意見を参考に進めていきたいと考えます。	
555	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [事業費内訳]	(事業費内訳) 様式1では、維持管理・運営費の総額が54百万円となっているが、モデルでは54百万円/年となっている。どちらが正しいのか。	54百万円 / 年が正	
556	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [資金調達]	(資金調達) 施設整備費が10億円未満であるため、手間がかかり、また、組成費用がかかるプロジェクトファイナンスでの資金調達は難しいと思われる。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	第3章 様式5 1. (1)
557	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [その他]	(その他) P.234 4.リスクに関する留意事項について 「騒音、振動などによる第三者への損害賠償は保険の付保が可能」とあるが、実際には、事故が起きなければ、上記保険金は支払われず、単なる騒音対策等、近隣対応リスクは、ゼネコンが負わざるをえなく、過度なリスク移転である。 なお、完工遅延リスクについては、保険料が高いため、ゼネコンが負担している。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	
558	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [その他]	特定の施設であることを明らかにしない主旨は理解。しかし想定する運営形態の情報があまりに不明。従ってコメント内容も限られる。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	第4章 様式5 1. (3)
559	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [事業性に関する 自由意見]	資金調達のことを考えると、PIRRは最低4%は欲しい。そのため、本分析結果にしたがって考えると、VFMがでにくいのではないと思われる。	ある程度のPIRRが必要とは認識しており、実際には金融機関等の意見も踏まえて検討を行うことが必要と考えます。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (1)
560	個別事業 (立体駐車場整備 事業) [事業性に関する 自由意見]	PFI事業として成立すると考えます。 総合リスク評価を「低」と算定されておりますが、極端な事業者リスクが残る訳ではなく、現状明示されているデータをもとに考えるならば妥当なリスク分担ではないでしょうか。 駐車場収入を事業者の収入とする事が可能なのかにつき別段の記載が無く、恐らくそれを見込んでいないのではないかと推察いたします。仮にその収入の全部～一部といった具合にある程度の収入がSPCに見込める場合には、その想定収入額に応じて各利益率にその効果を反映させる事が出来ます。 本件においてはやはり駐車場の利用収入を事業者収入と出来る部分が多少でもあれば、出資者・事業者共にとって魅力のある事業と映るのではないのでしょうか。でなければ単なる20年間の箱物管理となってしまう、事業者にはリスクが低いといはうものの運営機関におけるリスクだけがクローズアップして感ぜられます。PIRR・EIRRも現状の分析より良化シナリオを描く事が出来るはずですが。(但しDSCRが不安定にならないような要求水準・提案が前提となります。)	今回のVFMのシミュレーションモデルはBTO方式のサービス購入型であるため、ご指摘の駐車場収入の全部～一部を見込んでおりません。ご意見を参考に別個検討が必要と考えております。	第4章 様式5 1. (1)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
561	個別事業 (立体駐車場整備事業) [事業化に関する自由意見]	事業規模が小さい為、プロジェクトファイナンスを組成できるかが課題となると思われる。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	第4章 様式5 1. (1)
562	個別事業 (立体駐車場整備事業) [事業化に関する自由意見]	本事業はリスク自体が低く、当初から一定の収益が確保され安定した事業と思量いたします。 しかし、事業者が本案件に参加しようとする動機付け、つまり何かしらのインセンティブを設定すべきであると考えます。事業である以上、出資者は出資を行いその見返りとしての配当を当然に期待します。また事業者はその期待に応えるべく努力をします。事業者の努力によって利益を獲得できうる可能性は残すべきと考えます。 また、何かしらのトラブルが発生した場合にはSPCが金銭的債務負担を負う事が予想されます。さらに、当初想像もしていなかった不可抗力的な追加費用の発生も考えられます。このような不測な費用負担が増加する事は即ち事業のキャッシュフローを痛めひいてはSPC自体の財務体力の低下につながります。その様にSPCの財務体力が低下することによってスポンサーによるSPCへのCDS、準備金等の資金拠出がなされては全く意味がありません。SPCの経営努力によって獲得利益を内部留保として積み増して財務体力をつけられる可能性も残しておくべきです。 事業期間内終了まで無事運営していく為にも、以上のような部分は残しておくべきと考えます。	本モデルはサービス購入型を想定して構築しているため、このままでは独立採算型の算定には対応できません。料金を徴収し、その需要変動リスクを想定するタイプのPFI事業に関しては、平成15～16年度に行う第2次検討の対象とする方針です。	第4章 様式5 1. (1)
563	個別事業 (立体駐車場整備事業) [その他自由意見]	駐車場の需要がそれなりに見込まれるのであれば、事業方式をBOT方式・独立採算型とし、運営事業者へのインセンティブ(過度な負担となるかもしれない)を与える事業方式も検討しても良いのではないかと。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	第3章 様式5 1. (1)
564	個別事業 (立体駐車場整備事業) [その他自由意見]	今回の資料の有用性については簡易化しているが、一定の条件下における『状態』は表現する事は可能であると思料。 但し、 ・事業の概要が具体的に明示されること ・発注者側の試算時条件を明示 ・事業者がその算定結果に対して自らの判断にて必要と思われる要素を加減 この上記プロセスが確保されることが条件。 リスクの数値化は特に難しく、まさしく課題である事に同感いたします。案件ごとにその内容が違う訳で、その事業性やリスク内容も違う以上仕方がありません。但し、多くの前例・類似案件と比較する事で完全な数値化は無理であったとしても、方向性を出す為に活用することは可能となるのではないのでしょうか。	事業実施方針の公表を検討する際、頂いたご意見を参考としたいと思います。	
565	個別事業 (立体駐車場整備事業) [法令変更リスク]	改善等を法的に逃れても、公共性の面をもつPFI事業の場合にはその対処を考慮しなければならないケースもありうるのではないかと。 状況に応じての分担は定める必要があるのではないかと。	具体的なケースを想定することは困難なため、対処の是非については、行政、事業者間の協議により決定すべきと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
566	個別事業 (立体駐車場整備事業) [税制変更リスク]	事業性・採算性を判断のうえ、出資した出資者に対する責任が残る。特に事業外の収入が期待出来ない場合、設定される税率の程度によっては(分担の変更が)考慮されるべき。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	第4章 様式5 1. (2)
567	個別事業 (立体駐車場整備事業) [環境リスク]	本事業運営以前から当然に想定されるリスク。当然環境問題への対応は行うが事業者のみの責務とするには酷。一方的に民間に移転するリスクではないはず。最低限でも公共も民間とオープンでのリスクを負担するべき。	本項目は事業者の行う業務に起因する環境問題について記載した項目であり、当該施設のそもそもの計画(PFIとは無関係)の是非が問われるような場合においては、当然行政側が責任を負うことになります。	第4章 様式5 1. (2)
568	個別事業 (立体駐車場整備事業) [第三者賠償リスク]	民間では予想不可能なリスクであるため、過度なリスク移転と思われる。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	第4章 様式5 1. (2)
569	個別事業 (立体駐車場整備事業) [資金調達リスク]	金融団と発注者における契約(DA)の合意形成がなされない場合における融資の実行停止・遅延リスクなどには公共もリスク負担が必要ではないかと。	本件は実契約について対象としたものではないが、今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたい。	第4章 様式5 1. (2)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
570	個別事業 (立体駐車場整備事業) [物価変動リスク]	提案時点において施設設計などを条件としていない場合、当然それ以降に設計などを開始する。建設着手後のリスクテイクならば妥当。一定期間の民間の責任は免除されるべき。	設計に係る期間は、建設期間と比較して著しく短く、また、設計段階においては経費削減策を講じることについての自由度も高いため、このままとしたい。	第4章 様式5 1. (2)
571	個別事業 (立体駐車場整備事業) [金利変動リスク]	基準金利の決定日は、少なくとも事業契約締結日以降としていただきたい。	基準金利については簡易シミュレーション用に仮定を行ったうえでご意見を募集したものです。今後実際に、類似の事業についてPFIの検討を進める場合には、頂いた貴重なご意見を踏まえたいと考えます。ありがとうございました。	第4章 様式5 1. (2)
572	個別事業 (立体駐車場整備事業) [測量・調査リスク]	一般的に通常行われるレベルの調査をおこなった為発生した場合は事業者リスクである。しかし、一般的にその通常レベルを超えており不可抗力的ともいえる場合にも事業者のみのリスクとするのは酷である。地質地盤リスクとの関係	事業者の行った測量・調査等に不備があった場合の「不備」とは、あくまで通常レベルの調査等に対する「不備」であり、通常レベルを超えた不可抗力的な事象に対しては、地質地盤リスクの項目同様、公共が責任を負うものと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
573	個別事業 (立体駐車場整備事業) [設計リスク]	民間設計の結果を公共側の確認を受けると要求している場合で公共が承認していた場合。手続き上確認した場合には公共もリスクは負担すべき。	設計・建設を業務範囲に含むPFI事業においては、設計が業務要求水準書、PFI事業契約書等で定められた水準を満足するか否かの確認を公共が行うことが考えられます。あくまで、この観点の範囲内において公共が責を負うことになると考えられます。	
574	個別事業 (立体駐車場整備事業) [工事遅延リスク]	公共事由による設計変更であるため、民間がその追加費用の一部を負担することはない(*リスク分担の具体的内容についての意見)	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	
575	個別事業 (立体駐車場整備事業) [要求水準未達リスク]	モニタリングを採用する場合には結果をどのように採用するのかを明らかにする。又、恣意性の含まれた実情とはそぐわないモニタリング結果を排除することが条件。左記(上記)が担保されるならば民間が負担。	ご指摘の通り、モニタリングを実施する際には恣意性を排除する必要があります。平成15年6月に民間資金統括用事業推進委員会において合意された「モニタリングに関するガイドライン」においては、モニタリングの内容等について業務要求水準書、PFI事業契約書で提示することが望ましいとされています。	第4章 様式5 1. (3)
576	個別事業 (立体駐車場整備事業) [維持管理費増大リスク]	公共より利用者見込み数(率)の提示がある場合で大幅に越えた場合、その利用数(率)増加に起因する施設疲弊による維持管理費の増大。左記(上記)のような場合には公共がリスク負担。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたいと思います。	第4章 様式5 1. (2)
577	個別事業 (立体駐車場整備事業) [需要変動リスク]	特に事業者収入に関わる場合には何らかの補填を要する。提案時に見込み数を提示しておりそれを根拠としている場合には公共のリスク負担	サービス対価の変動により公共のリスク負担はなされると考えます。	第4章 様式5 1. (2)
578	個別事業 (立体駐車場整備事業) [移管手続リスク]	業務移管の費用については新事業者と折半可能なものについてはその様に取り扱う。全ての費用を一方的に負担するものではない。その費用を提案で計上するよう指示する。	手続的には、PFI事業者と行政と間での業務移管となりますので、PFI事業者と新事業者との直接の関係は生じません。	
579	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [事業概要]	将来の市街化を見越しての計画とあるが、仮に想定以上の市街化を果たさなかった場合にはこの事業自体の継続意義が問われかねないのではないかと。又、経営能力とあるが具体的にどのような内容を指しているのかが不明。また雨水浸水被害といった天候などに起因する自然災害の防止に寄与するような「効率的効果的」なサービスをどの程度まで提供出来るかは疑問。積雪特に多雪地域の事情として考察する場合には処理能力の高い大規模融雪施設は必要と理解できる。	当該ケースでは、将来の市街地化が確実な場合を想定しておりますが、万が一ご指摘のような事象が起こった場合は当該事業のそもそもの計画(PFIとは無関係)の是非が問われることとなりますので、当然行政側が責任を負うこととなります。また、民間の「経営能力」とは、独自のノウハウを活用した経営の効率化に関する能力等を指します。また、雨水調整機能や融雪機能に係る当該施設の能力の設定については、実際の個別ケースにより詳細に設定されることとなります。	
580	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [立地場所]	概要に沿うならば、本件PFI事業は理解出来る。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
581	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [規模等]	建設施設規模に準じるのであれば十分な規模と考える。ただ融雪される雪自体をどのように施設に搬入するかの具体的な記載が無いため所謂それだけあれば余裕を持って充分との意味合いに留まる。決して施設に適した敷地面積という意味では無い。	融雪槽の規模などは、現在稼働中の施設などを参考に設定しておりますが、実際の施設設計にあたっては個別ケースにより詳細に設定されることとなります。	
582	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [施設整備]	本件に関する記載は妥当である。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
583	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [維持管理・運営]	リスクに関する留意事項にあるとおり、両施設の一元管理・運営が経済的合理性に合致する。	ごみ焼却施設については複数のPFIの実事例があることから、今回は融雪槽単独でもPFI事業として成立するかを検証したものです。これにより、両施設の一元的な整備・管理・運営の場合についてもおおよその目安となるものと考えます。	
584	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [事業方式、事業期間]	事業方式に問題なし。あえてBOTを想定する必要は無い。事業期間には問題は無し。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
585	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [事業費内訳]	大規模修繕は7年度となっているが時期的に中途半端。なにか特別な理由があるのか。若しくは7年度おきに実施を意味しているのか。	大規模修繕の時期については、現在稼働中の施設などを参考に設定しております。	
586	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [資金調達]	プロジェクト金利を4%と見込んでいるが、民間金融融資者がプライシングする際にその事業主体(地公体)の能力も加味されるのではないかと。それにより多少上下する可能性があるのではないかと。	実際の借入れの際には、金融機関もご指摘のような点を考慮する可能性は十分に考えられます。しかしながら、今回の簡易シミュレーションにおいては、第2章「前提条件の設定」及び「今後の課題」の項での説明のとおり、金利の設定を単純化しております。いただいたご意見は、実際の事業の契約時における参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (1)
587	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [事業性に関する自由意見]	PFI事業として成立すると考えます。 総合的なリスク判断からも安定した事業ではないでしょうか。 雨水調整施設としても利用できるのが、その整備の効果が確実に現れるのは融雪槽として利用した場合のほうが明らかでしょう。 市街地における冬期間の積雪をいかに効率的に処理するかが積雪地域の各市町村のかかえる懸案事項となっております。そしてゴミ焼却の熱源の有効利用にかなうものであり、社会資本整備として行うに値すると判断されます。 ただ処理可能な積雪量はゴミの排出量に依存することを考慮すると融雪の処理能力は不安定であり施設効率がどこまで追求できるかの判定が困難なのではないかと考えます。勿論バッファを持たせた稼働率を設定されることと史料いたしますが。 この融雪施設で処理される雪の量が市町村の除雪コストをどの程度削減できるのかVFM算定に加味されるべき要素と考えられます。	ご指摘の通り、当該融雪施設の処理能力は、ごみの排出量に依存することとなりますが、統計的にごみ総排出量はここ数年横ばいに推移していることから、当該施設の処理能力もある程度の幅を考慮した上で設定しやすいものと考えております。 また、当該融雪施設による市町村の除雪コスト削減効果については、当該施設の有無に関する効果であり、当該事業をPFIで実施することに関する効果ではないため、VFM算定の趣旨には合致しません。	第4章 様式5 1. (1)
588	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [事業化に関する自由意見]	本事業はリスク自体は低く、一定の収益が確保され安定した事業であると思料いたします。 但し、決定される金利についてはその発注主体の自治体の与信も影響するのではないかと考えます。 PFI事業は本来その事業自体に着目しその事業性とリスクを加味した上で決定した金利をもって融資を行なうはずですが、しかしながら、事業会社SPCに対して購入料名目にて料金を支払うのは各自自治体です。融資を行う金融サイドにとっては、やはり金利決定時の考慮の対象とせざるを得ないと思料いたします。 また現在多くの市町村合併が発生しており、それ如何よってはサービス購入主体(市町村)の財政負担能力や内容が変化する可能性があります。但し、合併リスクといっても具体的にどのようなリスクがあり影響を与える可能性がどれほどあるのか例示するのは困難ではあります。 しかし、これは運営開始前に限らず運営期間中にも発生し得えます。このあたりは、市町村が事業主体となるような案件においては、ある意味潜在的なリスクと評価すべきなのではないでしょうか。 さらに、付近住民からの騒音・振動への苦情対応リスクが上げられるのではないのでしょうか。リスク分担表にも記載はされておりますが、将来の市街化を視野に入れて隣接するゴミ焼却施設と融雪槽の設置との計画ですが、ゴミ焼却施設自体で付近住民にとっては所謂迷惑施設であります。そのため多くの処理施設は多くの場合郊外に設置されるケースが多いかと思われれます。 一方、融雪施設自体は高度化する積雪市街地に必要な施設であり市街地に近ければ近いほど良いという事になります。 両施設を設置するにもその施設間の距離は技術水準により(熱交換のシステムの性能によるが)決定されるのではないのでしょうか。有利・不利が混在する中で施設の設置には相当の配慮が要されると想像します。	実際の借入れの際には、金融機関もご指摘のような点を考慮する可能性は十分に考えられます。しかしながら、今回の簡易シミュレーションにおいては、第2章「前提条件の設定」及び「今後の課題」の項での説明のとおり、金利の設定を単純化しております。いただいたご意見は、実際の事業の契約時における参考とさせていただきます。 ご指摘の通り、当該施設の性格上、施設配置等の計画には相当の配慮が必要と考えられます。ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1. (1)

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
589	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [法令変更リスク]	改善等を法的に逃れても、公共性の面をもつPFI事業の場合にはその対処を考慮しなければならないケースもありうるのではないかと。状況に応じての分担は定める必要があるのではないかと。	具体的なケースを想定することは困難なため、対処の是非については、行政、事業者間の協議により決定すべきと考えます。	第3章 様式5 1. (2)
590	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [税制変更リスク]	事業性・採算性を判断のうえ、出資した出資者に対する責任が残る。特に事業外の収入が期待出来ない場合。設定される税率の程度によっては(負担ないし変更)考慮されるべき。	今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたい。	第4章 様式5 1. (2)
591	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [環境リスク]	本事業運営以前から当然に想定されるリスク。当然環境問題への対応は行うが事業者のみの責務とするには酷。一方的に民間に移転するリスクではないはず。最低限でも公共も民間とイープンでのリスクを負担するべき。	本項目は事業者の行う業務に起因する環境問題について記載した項目であり、当該施設のそもそもの計画(PFIとは無関係)の是非が問われるような場合においては、当然行政側が責任を負うこととなります。	第4章 様式5 1. (2)
592	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [資金調達リスク]	金融団と発注者における契約(DA)の合意形成がなされない場合における融資の実行停止・遅延リスク。 左記(上記)の場合などには公共もリスクは負担すべき。	本件は実契約について対象としたものではないが、今後事業実施方針の公表段階において、ご指摘の事項を検討のうえ公表等の手続きを行いたい。	第4章 様式5 1. (2)
593	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [物価変動リスク]	提案時点において施設設計などを条件としていない場合、当然それ以降に設計などを開始する。建設着手後のリスクテイクならば妥当。 一定期間の民間の責任は免除されるべき。	設計に係る期間は、建設期間と比較して著しく短く、また、設計段階においては経費削減策を講じることについての自由度も高いため、このままとしたい。	第4章 様式5 1. (2)
594	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [測量・調査リスク]	一般的に通常行われるレベルの調査をおこたつた為発生した場合は事業者リスクである。しかし、一般的にその通常レベルを越えており不可抗力的ともいえる場合にも事業者のみのリスクとするのは酷である。 地質地盤リスクとの関係	事業者の行った測量・調査等に不備があった場合の「不備」とは、あくまで通常レベルの調査等に対する「不備」であり、通常レベルを超えた不可抗力的な事象に対しては、地質地盤リスクの項目同様、公共が責任を負うものと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
595	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [設計リスク]	民間設計の結果について公共側の確認を受けることを要求している場合で、公共が承認していた場合、手続き上確認した場合には公共もリスクは負担すべき。	設計・建設を業務範囲に含むPFI事業においては、設計が業務要求水準書、PFI事業契約書等で定められた水準を満足するかどうかの確認を公共が行うことが考えられます。あくまで、この観点の範囲内において公共が責を負うことになると考えられます。	第3章 様式5 1. (2)
596	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [要求水準未達リスク]	モニタリングを採用する場合には結果をどのように採用するのかを明らかにする。又、恣意性の含まれた実情とはそぐわないモニタリング結果を排除することが条件。 左記(上記)が担保されるならば民間が負担。	ご指摘の通り、モニタリングを実施する際には恣意性を排除する必要があります。平成15年6月に民間資金統括用事業推進委員会において合意された「モニタリングに関するガイドライン」においては、モニタリングの内容等について業務要求水準書、PFI事業契約書で提示することが望ましいとされています。	第4章 様式5 1. (3)
597	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [維持管理費増大リスク]	運営指針・計画などによって明確に指示と称される内容を明らかにする必要がある。	業務要求水準書、PFI事業契約書の作成過程において、行政、事業者間で取り決められることが望ましいと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
598	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [需要変動リスク]	運営指針・計画などによって明確に指示と称される内容を明らかにする必要がある。 施設利用増加に起因する運営費の増大については発注者のリスク負担とすべき。	実際の事業実施においては、天候等の不可避要素に起因するサービス水準の低下防止を目的としたリスク分担等についての調整が、行政、事業者間で行われるものと考えます。	第4章 様式5 1. (2)
599	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [移管手続リスク]	業務移管の費用については新事業者と折半可能なものについてはその様に取り扱う。全ての費用を一時的に負担するものではない。その費用を提案で計上するよう指示する。	手続的には、PFI事業者と行政と間での業務移管となりますので、現PFI事業者と新事業者(公共が事業運営等を引き継がない場合)との直接の関係は生じません。	第4章 様式5 1. (2)
600	個別事業 (ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業) [事業概要]	P.243のごみ焼却施設はリスクの留意事項において一体で行った方がよいと考える。	ごみ焼却施設については複数のPFIの実施事例があることから、今回は融雪槽単独でもPFI事業として成立するかを検証したものです。これにより、両施設の一元的な整備・管理・運営の場合についてもおおよその目安となるものと考えます。	
601	個別事業 (気象レーダー観測施設整備事業) [事業概要]	気象庁の事業で、民間事業者者に任せられない部分があるというは、機密保持のためか。	第4章 4.12 様式2に記載のとおり、維持管理・運営においては、観測データ欠落という社会的責任は、気象庁自らが負っているものであるという事が理由であり、機密保持のためではありません。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
602	個別事業 (気象レーダー観測 施設整備事業) [規模等]	事業規模(気象レーダー観測施設整備事業、航路標識整備事業) 事例の中で気象レーダー観測施設整備事業と航路標識整備事業はイニシャルコストでそれぞれ約212百万円、約68百万円と想定されており、このような規模でのPFI事業化は困難であると思料します。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	第4章 様式5 1.
603	個別事業 (その他)	13事業のシミュレーションは全部BTO方式のようだが、これはBOTだとVFMが出なかったということなのか。	もとよりBOT方式を否定するものではなく、ケーススタディとして採用した結果です。	
604	個別事業 (その他)	(独立行政法人化の影響についての心配はないのかとの問いに対し) 需要リスクを取るような案件でなければそれほど問題にはならない。また、文部科学省名で、「独立行政法人は、一般的には独立採算制を前提とするものではない。独立行政法人への移行後は、国の予算において所要の財源措置を行うものとする。」というFAQが出た。今回の中期計画では予算措置がなされているということなので心配はしていないが、次の中期計画以降はどうか分らず心配だ。	ご意見として承りました。参考とさせていただきます。	
605	個別事業 (その他)	シミュレーションでも明らかなように、民間事業者が支払う税金は最終的には公共側が負担し、公共側に戻るという不自然な結果につながります。PFI事業に対する税務上の特例導入をご検討頂きたいと考えます。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
606	個別事業 (その他)	PFIも公共工事と同様に行政のクレジットでやるということで結果的に同じなのだろうが、性能発注というのは大きなメリットなのではないか。確かにいまでもやれるのだろうが、実行できない。そこをPFIという名前を付ければできる。結果として公共事業の値段も下がってきてくるのではないか。	VFMの源泉として記述しました。	第2章 2.1.2 (1)
607	個別事業 (その他)	リスク分担表について全ての事業に対して共通のコメントがあります。 共通 - 経済リスク - 金利変動リスク - 18.設計・建設段階の金利変動において、公共側で設定する基準日は当該時点ではなくそれよりかなり前の時点になることが大半です。従って、本リスク項目に関して民間側に配慮していただけるのであれば、公共側で設定する基準日を“公共側への施設引渡時点”としていただけるよう要望いたします。	基本的には、建設段階の金利変動リスクは民間事業者が負担をするという整理を行っています。 また、維持管理段階は長期間にわたるため、その金利変動リスクを民間事業者が負担するのは過大なリスク負担となり、かえって事業遂行の不安定要因として事業運営の障害となるという面を持ちます。一方、契約時点で金利及び事業費総額が決定していることを重視する意見もあります。 金利の決定日に関しては、補論として記述しました。	第2章 補論 1. (3)
608	個別事業 (その他)	日本のPFIでは、政府のクレジットでお金を出しているのが通常である。日本のPFIはサービス購入型が多く、プロジェクトが生み出すキャッシュフローというものが無い。	PFI事業の事業性評価の判断基準として記述しました。	第5章 5.1.1 (2)
609	個別事業 (その他)	事業タイプについて、全ての事業においてサービス購入型となっているが、 4. 自転車駐車場事業、10. 第3種空港における立体駐車場事業については、実際の事業化に際しては、事業者が料金収入で事業費を賄う独立採算型・BOT方式を基本として採用される公算が高いと思われ、独立採算型での試算が適当と考える。その場合、独立採算型でのVFM評価、需要リスクの分担のあり方、需要リスクに関する感度分析を通じた公共負担(補填費、委託料)の検討について、検討、算定の手順を示すべきである。	ご指摘のとおり、駐車場事業の中には今回対象とした事業タイプとは異なり、料金を徴収するタイプのものもあります。本モデルはサービス購入型を想定して構築しているため、このままでは独立採算型の算定には対応できません。料金を徴収し、その需要変動リスクを想定するタイプのPFI事業に関しては、平成15～16年度に行う第2次検討の対象とする方針です。	
610	個別事業 (その他)	土木系事業の場合、設計建設期間を実績値としておおよ3～7年と複数年で設定されていますが、その場合、技術的に要した期間なのか、許認可や各種調整・協議を含んだものなのか、予算上の制約によるものなのか等、要因を分析して設定しないとPFIを前提とした条件設定には不適切な設定となってしまう。特に、浄化導水事業の7年というのは、地下鉄との調整に主因があると想像され、こうした協議が長引く案件をモデルケースとして選定する場合のPFIの適応性の議論が必要かと思われ。	今回の事例は実績を基に設定したもので、実際の事業化検討に当たっては、事業内容に則した検討が必要であると認識しております。	
611	個別事業 (その他)	今回の簡易シミュレーションでは国土交通省所管事業のうち13の事業を対象に実施しているが、今後、事業別にPFI事業導入についての考え方(適否など)を示す予定があるか。また、あるとしたら、時期はいつ頃を予定しているか、ご教示願いたい。	13事業に関する「VFM算定結果に関する考察」は確定版として本日公表いたしました。なお、料金を徴収し、その需要変動リスクを想定するタイプのPFI事業に関しては、平成15～16年度に行う第2次検討の対象とする方針です。	

No.	分類	意見・質問事項	対応等	参照No.
612	個別事業 (その他)	[意見] 今回の個別事業の検討について、取り上げられた13の全てにおいて、BTO方式が採用されている。BTO方式の前提・採用に際しての根拠、理由、検討経緯についての説明を望みたい。	もとよりBOT方式を否定するものではなく、ケーススタディとして採用した結果です。	
613	個別事業 (その他)	やはりPFIで建物ができる前とできてからの運営の段階では、局面がまったく違う。本来なら、そこでスポンサーを変えてもいいくらいなものだと思うが、現状、認められていないケースが多い。ゼネコンとしても、建物ができたから全部出資を引き揚げるということではなく、さすがに少しは残さざるを得ないと思っているが、その辺りをもう少し取り組みやすい形にしてほしい。	今後の展望として要約的に記述しました。	第5章 5.6
614	個別事業 (その他)	13事業は、結局、イニシャルの、特に工事費の削減によってVFMが出ているというのが実態なのではないかと推測でき、ゼネコンの立場としては、あまりありがたない話である。	VFMの源泉として記述しました。	第2章 2.1.2 (1)
615	個別事業 (その他)	事業毎に維持管理と運営の区分が明確でなく、適当でない部分が見受けられる。 例えば、1. 合同庁舎事業において、運営業務の内容は、建築及び外溝の清掃、建築設備の運転監視、警備となっているが、これらは維持管理に含めるべきである。 公物管理の観点から、維持管理と運営の区分を整理する必要があると考える。	今後の検討課題として活かしたいと存じます。	