

#### 4.4 自転車駐車場整備・運営事業

## 個別概要シート

担当部局	都市・地域整備局 街路課
事業名称	自転車駐車場整備・運営事業
事業主体	市町村
事業範囲	自転車駐車場の建設 自転車駐車場運営に係る設備機器の設置 自転車駐車場の維持管理・運営
事業方式	B T O方式
事業期間	設計・建設期間 2年 維持管理期間 15年 合計 17年間
事業費内訳 (従来型)	施設整備費： 約 999百万円 維持管理・修繕費： 運営費に含む 大規模修繕費： なし 運営費： 約 10百万円/年
資金調達	国からの補助金： 施設整備費の1/3 地方債発行額： 施設整備費の1/2 一般会計負担額： 施設整備費の1/6
地方債発行条件	充当率75%、据置3年込み15年償還、金利3.0%
運営上の優遇措置	なし
総合リスク評価	低
リスク分担上の留意点	

## 自転車駐車場整備・運営事業(都市・地域整備局街路課)

### 1. 概要

- ・本地区では、自転車駐車場の不足から放置自転車による歩行者等の安全性低下、景観の阻害が問題となっており、3,700台収容の地下1階地上2階立体自転車駐車場を整備するものである。
- ・民間の資金、経営能力等を活用することにより、効率的・効果的にサービスを提供する。

### 2. 立地条件

- ・立地場所：首都圏郊外部の中心駅
- ・敷地面積：2,113 m<sup>2</sup>
- ・規模等：地下1階地上2階立体自転車駐車場(3,700台収容)

### 3. 業務範囲

#### (1) 施設整備

##### (a) 計画

- ・整備予定地、収容台数などの整備計画は公共側が策定する。

##### (b) 設計

- ・基本設計は整備計画と併せて公共が実施し、詳細設計を事業者において実施する。

##### (c) 建設

- ・地下1階地上2階の立体駐車場整備(土木・建築工事)
- ・地下部分に必要な排水設備、空調設備(設備工事)
- ・防犯対策として必要なモニター装置、放送設備(設備工事)

#### (2) 維持管理・運営

##### (a) PFI事業者が実施する業務

###### 維持管理

- ・設備類の点検
- ・蛍光灯等消耗品の交換
- 修繕(大規模修繕を含む)
  - ・事業者側の瑕疵によるものは事業者が修繕を行う。
  - ・大規模修繕は想定していない。

###### 運営

- ・駐車された自転車の整理
- ・場内の監視、防犯対策

- ・ 利用料徴収業務の受託
  - ・ 利用者の募集・受付業務の受託
- (b) 公共が実施する業務
- 維持管理
    - ・ P F I 事業者の維持管理業務に対するモニタリング
    - 修繕（大規模修繕を含む）
    - ・ 大規模修繕は想定していない。
  - 運営
    - ・ P F I 事業者の運営業務に対するモニタリング

#### 4. リスクに関する留意事項

本事業はサービス購入型であり、P F I 事業者の収入は公共からの支払いのみである。自転車駐車場利用者から徴収する整理料については、徴収業務は P F I 事業者が実施するものの、整理料自体は公共の収入となるものである。



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

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

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものにマーク	備考		
			従来型		PFI								
			公共	民間	公共	民間							
建設段階	用地リスク	用地取得リスク	29	施設整備に係る用地の取得遅延、ないし、取得できなかったことによる計画変更。用地取得費の予算オーバー									
		用地の瑕疵リスク	30	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更									
		地質・地盤リスク	31	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合									
	工事リスク	工事費増加リスク	32	事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合									
			33	公共側の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合									
			34	不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合									
		工期遅延リスク	35	事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合									
			36	公共側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合									
			37	不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合									
		工事監理リスク	38	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生									
	要求性能未達リスク	39	施設完成後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合										
	技術進歩リスク	40	計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合										
運営段階	維持管理リスク	要求水準未達リスク	41	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合(従来は直営を想定)									
		施設瑕疵リスク	42	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BOT事業)								BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外	
		43A	BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間内の場合)										
		43B	BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間終了後の場合)										

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

★

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

△

想定されないもの

特に留意すべき マークの合計: 0

総合リスク評価 の数  
借入金利

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

基準金利 = 3.0%



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

担当部局	都市・地方整備局 街路課
事業名称	自転車駐車場整備・運営事業
事業主体	市町村
使用モデル	model C
事業方式	BTO方式

事業期間	計 17年間
設計・建設期間	2年間
維持管理・運営期間	15年間
事業費	
施設整備費	約 999百万円
維持管理・運営費	約 10百万円/年
リスク評価	低
借入金利	4.0%

指標A: PIRR

(単位: %)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	2.87	3.45	4.01	4.51	5.09
95%	2.96	3.53	4.10	4.62	5.13
90%	3.05	3.62	4.17	4.69	5.23
85%	3.15	3.73	4.26	4.75	5.34
80%	3.24	3.80	4.32	4.85	5.40

< PIRRの網掛けの基準 >

- : 借入金利 + 1.0%以上2.0%未満
- : 借入金利 + 2.0%以上

指標B: DSCR(平均)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	1.10	1.15	1.19	1.24	1.29
95%	1.11	1.15	1.20	1.25	1.29
90%	1.11	1.16	1.21	1.25	1.30
85%	1.12	1.17	1.21	1.26	1.31
80%	1.13	1.17	1.22	1.27	1.32

< DSCR (平均) の網掛けの基準 >

- : 1.00以上1.20未満
- : 1.20以上

指標C: EIRR

(単位: %)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	計測不能	1.42	5.27	8.36	11.45
95%	計測不能	1.98	5.87	8.95	11.67
90%	計測不能	2.64	6.30	9.37	12.19
85%	計測不能	3.39	6.87	9.68	12.70
80%	計測不能	3.91	7.25	10.18	13.00

< EIRRの網掛けの基準 >

- : 8.00%以上10.00%未満
- : 10.00%以上

指標B: DSCR(最低)

施設整備費 維持管理・ 運営費の効率性	100%	95%	90%	85%	80%
100%	1.03	1.07	1.11	1.15	1.20
95%	1.04	1.08	1.12	1.16	1.21
90%	1.03	1.07	1.11	1.15	1.20
85%	1.04	1.08	1.12	1.16	1.22
80%	1.05	1.09	1.13	1.18	1.23

< DSCR (最低) の網掛けの基準 >

- : 1.00以上1.20未満
- : 1.20以上

V F M算定結果に関する考察  
＜自転車駐車場整備・運営事業＞

1. 民間事業者から寄せられた意見

- ・ 自転車駐車場整備・運営事業を特定しての意見はなかった。一般的意見として寄せられた、事業規模に関する意見や運営事業に関する意見（事業者側では施設整備費・運営業務費合計の総事業費ベースで30億円を一応の目安としているという意見、地方では5～10億円規模でも取り組む事業者があり、O&M（オペレーション&メンテナンス）で魅力のある事業は初期投資額が小さくても取り組むという意見、運営・維持管理業務がある程度見込める事業はV F Mを確保しやすいという意見、金融機関からはプロジェクトファイナンスを前提とした場合の初期投資額の最低規模は15億円という意見、同じく10億円という意見等）から判断して、本件検討対象事業は、事業規模（施設整備費9.9億円）の面ではP F I事業としての可能性を有するものの、維持管理・運営業務が、駐輪場単独では概して規模が小さいため、P F I事業で実施するにあたりネックとなる可能性が高い。

2. V F M算定結果に関する考察

- ・ 本事業は、従来方式において、補助金、地方債などの財政支援により、初期投資負担が相対的に軽減されていることから、P F I方式の有する初期投資負担の繰り延べ効果を発揮しにくい事業と言える。
- ・ この結果、各指標の数値は低く、自転車駐車場単体ではP F I方式を用いる優位性は低いと考えられる。実際の事業の検討に当たっては、他施設との複合化による規模の拡大や、運営業務の付加など、民間事業者のインセンティブとなるような事業スキーム上の工夫が必要と思われる。
- ・ 具体的には、自転車駐輪場の設置場所として、交通結節点等が想定されることから、駅周辺等において、行政サービスニーズに対応した公共施設や民間収益施設との複合化などによる事業規模の拡大、違法駐輪自転車整理事業や中心市街地活性化事業などの委託等による運営業務の付加などにより、規模的な面で収益機会の提供を図るか、運営業務部分での民間事業者の創意工夫活用の機会の拡大を図る必要がある。
- ・ この場合留意しなければならないのは、立地点の性格、経済的ポテンシャル等と想定する収益施設等が見合っていることが重要であり、また、民間収益施設である場合には、公共施設との合築による私権の制限の有無や公共施設に対する影響の遮断方法等に計画段階から留意して進める必要がある。
- ・ また、公共施設や民間収益施設との複合化の場合には、複合化する施設と

の関係において、本件施設に関して必要となる条件を審査基準などにおいて明確に示す必要がある。同時に、複合施設整備の場合、本件施設整備・運営にあたって民間事業者の創意工夫に期待する部分を明確に示すことが、民間事業者に理解しやすく、かつ、取り組みやすい事業となるためのポイントとなろう。

(This page(p226) is intentionally kept blank.)