

# インフラへのPFI導入見通しについて

---

株式会社地域経済研究所

井上 浩一

# 川西市中央北地区PFI事業

- 川西市案件を検討時点でインフラへPFIを導入した先例は2件
- 水と緑の健康都市第1期整備等事業（大阪府）  
(事業内容) 都市基盤施設、地区センター、里山の整備、維持管理・運営、保留地の処分支援  
(事業手法等) BTO 平成19年～平成28年
- 矢幅駅前地区整備等業（岩手県 矢巾町）  
(事業内容) 矢幅駅周辺地区の土地区画整理事業の実施、「複合施設(地域交流施設)」の建設、維持管理運営(図書コーナー運営、子育て支援事業等)  
(事業手法等) BTO H22年～H47年

# 川西市中央北地区PFI事業

## ■事業の概要

川西市が施行している中央北地区の区画整理事業において、市が行うべきインフラ整備、完成後のインフラの維持管理にPFIを導入したもの。公有地等の活用を付帯事業として実施

## ■事業方式：BTO

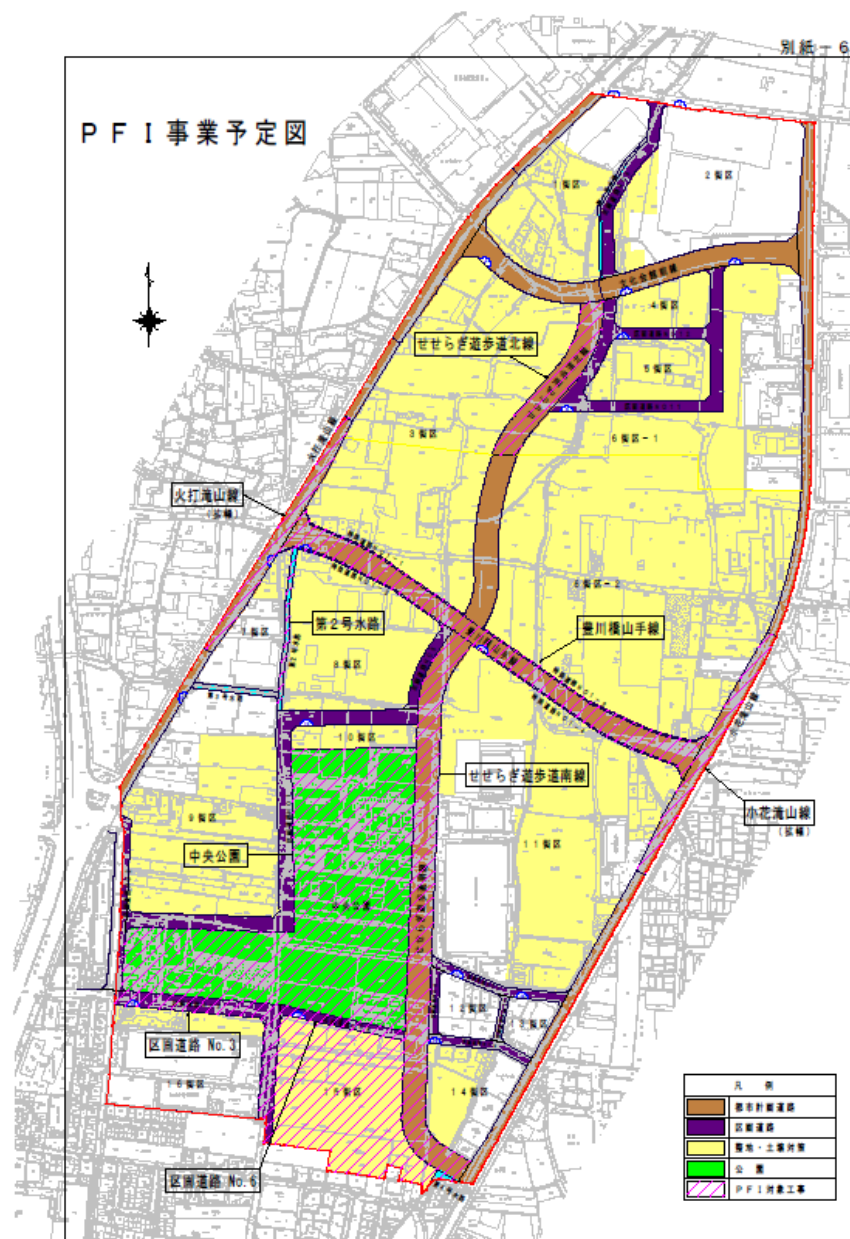
## ■市の資金調達：国費、起債で調達、残額を民間資金(割賦)

## ■スケジュール

- 平成24年11月22日 実施方針の公表
- 平成25年2月26日 募集要項等の公表(公募公告)
- 平成25年5月31日 事業提案の受付
- 平成25年7月8日 優先交渉権者の決定

## ■事業期間：H25年9月～H35年3月

# PFI事業予定図



# PFI事業者の事業範囲(1)

## ①都市基盤施設の整備に関する業務

ア 整地業務

イ 道路整備業務

- ・ 都市計画道路等の整備業務
- ・ 特殊道路等の整備業務
- ・ 電線共同溝の設計及び設置業務

ウ 公園整備業務

- ・ 設計業務(市民参加を含む)
- ・ 公園整備業務

エ その他関連調査等業務

- ・ 土壌汚染対策業務
- ・ 補助申請書類作成等支援業務
- ・ 既存施設の解体業者斡旋等業務
- ・ 既存の地下貯水槽の活用

## PFI事業者の事業範囲(2)

### ②工事監理業務

### ③土地区画整理事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務

### ④維持管理業務

#### ア 道路維持管理業務

- ・ 都市計画道路等の保守管理業務
- ・ 清掃業務

#### イ 公園等維持管理業務

- ・ 保守管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 外構・植栽等維持管理業務

## PFI事業者の事業範囲(3)

### ⑤まちづくりコーディネート業務

- ア せせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務
  - ・ 中央公園の設計に関わる市民ワークショップ実施業務
  - ・ せせらぎ遊歩道南線及び中央公園の施工時の市民参加支援業務
  - ・ 市民管理団体、行政、維持管理企業による維持管理の役割分担・協働等のマネジメント
  - ・ 上記を通じた市民管理団体の育成業務
  
- イ 低炭素のまちづくり推進業務
  - ・ PFI事業区域内における低炭素社会実現のためのまちづくり提案業務
  - ・ 低炭素まちづくり実践業務(低炭素建築物の誘導及びモニタリング)
  
- ウ 中央北地区全域(土地区画整理事業区域全域)に関するマネジメント業務
  - ・ 付加価値の向上を目的とした地区内の民間事業者等による連携業務
  - ・ 地区内に立地する企業等との連携によるエリアマネジメント業務

## PFI事業者の事業範囲(4)

### ⑥付帯業務

#### ア 市関連用地等処分業務

- ・ 市関連用地等(以下、「取得宅地」という。)の取得業務
- ・ 住宅の誘致等に関する業務
- ・ 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に則った土地利用等の提案・実践業務
- ・ 街区の整備等業務



# 川西市中央北地区PFI事業の特徴

## (1) 地域の価値向上

### ① 低炭素まちづくりの提案

【例示：低炭素まちづくり計画の記載内容に基づくもの】

- 施設を活用した防災・エネルギーに関するイベント実施
- 環境学習の継続的な運営
- 駐輪対策の実施

### ② 低炭素まちづくり実践業務

【例示】

- 低炭素建築物の誘導及びモニタリング
- 建築物の低炭素化の取り組みの「見える化」誘導
- 「屋根貸し太陽光発電」等の仕組みづくりと建築主に対する提案・誘導

# 川西市中央北地区PFI事業の特徴

## (1) 地域の価値向上

### ③ 公園の提案 (殆ど自由提案)

#### i 基本的な考え方

- ユニバーサルデザインの視点を取り入れ、すべての人にとって使いやすく、心地良い空間の計画とする
- 安心安全な計画内容とする
- せせらぎ遊歩道や、総合体育館などの既存公益施設との連携を図る

#### ii 提案内容とする設計内容

- ①地域の防災性の向上に寄与する機能について提案すること
- ②地下貯留槽の活用方法について提案すること
- ③小水力や太陽光などを含めた未利用エネルギーの活用について提案すること
- ④災害時に対応したエネルギーシステムの導入について提案すること

## 川西市中央北地区PFI事業の特徴

### (1) 地域の価値向上

#### ④ 中央地区全体に関するエリアマネージメント業務

○ 地区内の多様な機能の連携

○ 地区内の民間事業者が連携したエリアマネージメント

【例示】

● 住宅施設と集客施設、集客施設と医療施設、及び住宅施設と医療施設とが、それぞれ考えられる連携

#### ⑤ 民間住宅の誘致(付帯事業)

○ 地域の価値を向上させる民間住宅の誘致

## 川西市中央北地区PFI事業の特徴

### (1) 地域の価値向上

以下の①～⑤を同一主体(PFI事業者)が行うことにより地域の価値向上の最大化を図る

～ 民間ノウハウの導入により地域の価値を向上

- ① 低炭素まちづくりの提案
- ② 低炭素まちづくり実践業務
- ③ 公園の提案
- ④ 中央地区全体に関するエリアマネジメント業務
- ⑤ 民間住宅の誘致(付帯事業)

## 川西市中央北地区PFI事業の特徴

### (2) 市民参加

- ・ 中央公園の設計時の市民ワークショップ実施業務
- ・ 遊歩道南線及び中央公園の施工時の市民参加支援業務
- ・ 市民管理団体、行政、維持管理企業による役割分担・協働等のマネジメント
- ・ 市民管理団体の育成業務

従来、PFIでは、契約後に提案内容が変化することに対応することが困難であることから、市民ワークショップ等の意見の反映が困難と考えられていた。

# 川西市中央北地区PFI事業の特徴

## (3) 変化への対応可能性

### ○都市基盤施設の整備

「なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書の締結前後に関わらず、協定書、業務委託契約書、要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。」（要求水準書）

### ○業務期間中の変更

市は、基本協定書に基づき設立された特別目的会社（以下「PFI事業者」という。）と協議の上、本業務の業務期間中に要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。

市は、要求水準を変更する場合、事業者と協議のうえ、協定書の定めるところにより、要求水準を変更し、当該変更に伴い必要となる事業費の変更及び業務契約金額の変更を行う。  
（要求水準書）

# インフラへのPFI導入について

## 1. コンセッション(運営権の民間売却)

インフラへのPFI導入については、老朽化したインフラの改修費用を賄うため、コンセッション方式の導入が意図されている。

平成23年のPFI法改正で、コンセッション方式が法制化されたが、現時点では、PFI法によるコンセッション方式での事業実施はない。

(1)コンセッションの特徴:登記可能、転売可能、既存物件が前提

(2)コンセッションの導入が検討されている分野

・地方空港(仙台空港がコンセッション第1号になる?)

・水道事業 ・公的住宅 ・駐車場

→ 独立採算がコンセッション導入の要件

→ 先例が積み重なるまでは、一定以上の規模が必要

## 2. その他の動き

# インフラ投資への民間企業の動き

(1) 豪投資銀行マッコーリー・グループと前田建設工業が、太陽光発電で提携(日経新聞 10月22日)

- ・マッコーリーは、空港、道路等のインフラ投資ファンドの世界最大の運営会社(資産残高約10兆4千億円)
- ・旧箱根ターンパイク(観光道路)、伊吹山ドライブウェイの運営を手がける。
- ・2008年には、芦有ドライブウェイの買収を手がけるが、売り主側の状況変化で中止
- ・PFI法制定(平成11年)当時から、マッコーリーの参入が言われていたが、上記の有料道路以外では、実現していない。
- ・太陽光発電以外にも、空港等のコンセッション本格化を視野に入れていると思われる。



## インフラ投資への民間企業の動き

(2) 泉北高速運営第三セクター(大阪都市開発)売却 ローンスターが優先交渉権(日経新聞 11月14日)

- ・ローンスターは、米国テキサス発祥の世界的なファンド運営会社。
  - ・これまで、東京スター銀行(東京相和銀行を買収して設立、その後売却)、ソラーレ・ホテル・アンド・リゾート(チサンホテルを買収して設立、ロワジール系ホテル等を運営)、PGMホールディングス(ゴルフ場)等を手がける。
  - ・子会社のハドソンジャパンで、不動産ファンドも運営
- ※ 売却には、5年間の事業譲渡禁止期間が付されている。

(3) 東証 インフラファンド上場市場 15年にも創設

(日経新聞電子版 9月4日)

## PPPインフラファンド (内閣府HPより)

段階的にPFI事業に係る投資マーケットを整備するため、以下の業務を行います。

(1) 当面、民間の投資法人によるPFI事業関係株式・債権流動化マーケットが形成されるまで、官民連携インフラファンドが自ら、PFI事業に係る建設会社、金融機関等の保有する株式・債権を取得します。

(2) PFI事業に投資するファンドが出現した際には、建設会社、金融機関等が流動化する株式・債権に一定の保証を付し、流動化を支援します。

(3) 一定割合以上、PFI事業に投資するファンドに対して、官民連携インフラファンドからの一定割合の出資・融資を通じて、担い手の育成や事業の促進を図ります。

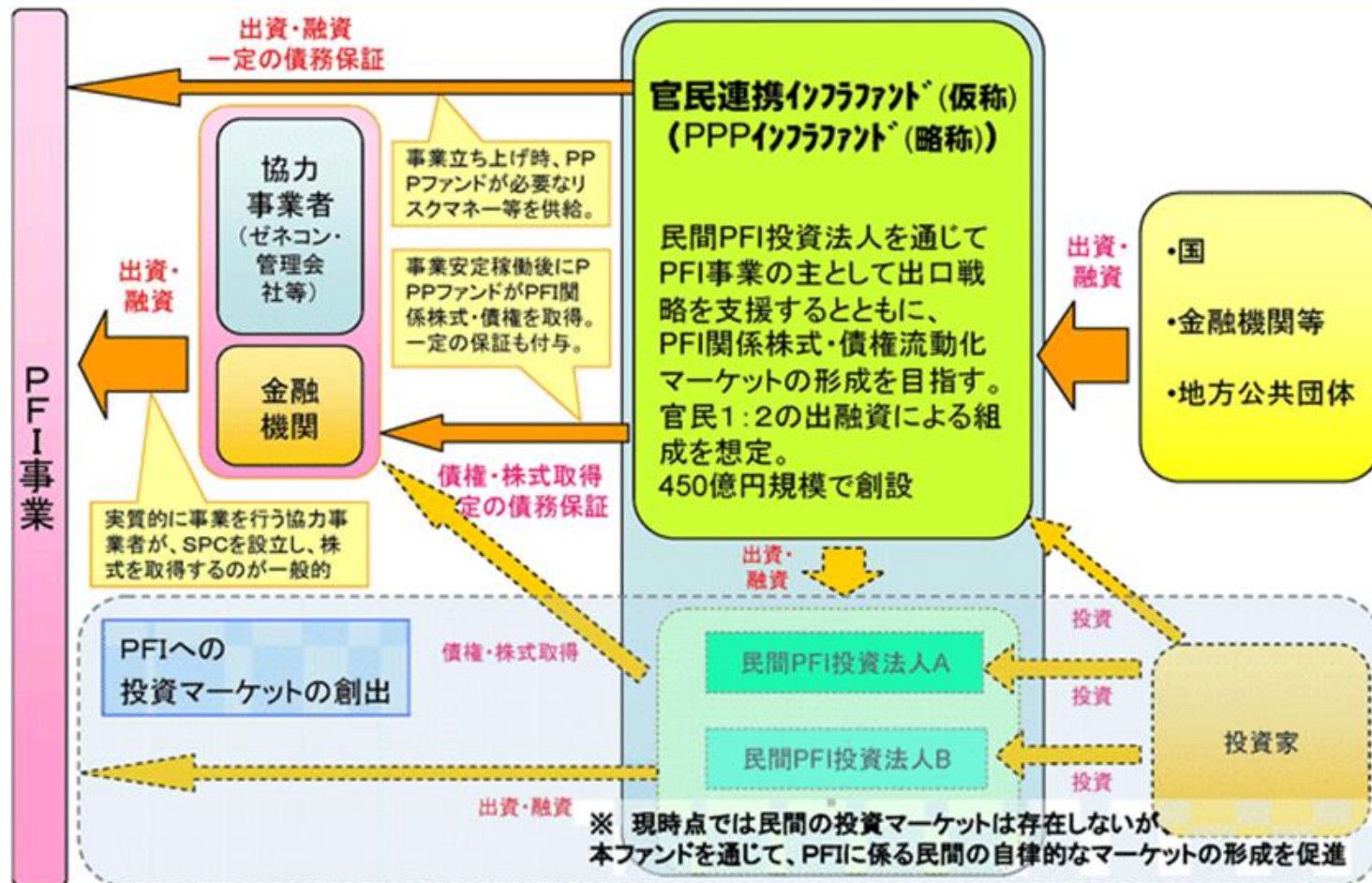
なお、これはマーケットが形成されるまでの過渡的な措置であり、

マーケットが形成された際には、この官民連携インフラファンドは解散することとしています。

官民連携インフラファンドは、政府が150億円の資金を投入し、これを呼び水として民間資金(金融機関、証券会社等)の導入を促進することにより、全体で450億円の規模で設立することを予定しています。

## 参考

## 官民連携インフラファンド(PPPファンド)のスキーム(案)



本日は、ご清聴有り難うございました。

PFI/PPP等に関するお問い合わせは、  
お気軽に下記までご連絡頂けますようお願いいたします。



<http://www.ckk-osaka.co.jp/>  
お問い合わせ info@ckk-osaka.co.jp