

事業手法補足資料 : メリット・デメリット（概要）

1. 庁舎整備における各手法の比較

	従来手法	BTO方式	定期借地権方式
民間ノウハウの発揮 (発注業務数)	▲各業務が分割発注されているため、民間ノウハウの発揮が困難。	○各業務が一括発注されているため、民間ノウハウの発揮が可能。	○各業務が一括発注されているため、民間ノウハウの発揮が可能。
民間ノウハウの発揮 (発注形態)	▲仕様発注されるため、民間ノウハウの発揮が困難。	○性能発注されるため、民間ノウハウの発揮が可能。	○性能発注されるため、民間ノウハウの発揮が可能。
事業化スケジュール (事業者選定期間)	▲分割発注されているため、都度選定手続きが求められる。	▲PFI法に基づき一定の手続きが求められる。	▲一定の手続きが必要となるが、公募型プロポーザル方式をベースにして、段階的選抜等の工夫が行いやすい。
事業化スケジュール (工期)	▲分割発注されているため、都度発注手続きが求められる。また、仕様発注である。以上より工期の短縮は困難。	○一括発注されているため、発注手続きが1～2回しかかからない。また、性能発注である。以上より工期の短縮が可能。	○一括発注されているため、発注手続きが1～2回しかかからない。また、性能発注である。以上より工期の短縮が可能。
施設整備費の分割払い (財政支出の平準化)	▲施設整備期間中に一般財源による支払いが必要になる。財政支出の平準化は初期投資額の60%程度の見込み。	○施設整備費を維持管理期間中に分割で支払うことが可能。初財政支出の平準化は初期投資額の100%程度の見込み。	○施設整備費相当額を家賃として支払う。そのため財政支出の平準化が可能。初財政支出の平準化は初期投資額の100%程度の見込み。
施設整備費の調達金利	○起債可能部分は起債金利での調達が可能。	▲民間が資金調達する部分は起債金利よりも高金利での調達になる。	▲民間が資金調達する部分は起債金利よりも高金利での調達になる。
事業期間中の市の事務負担の軽減	▲年度毎、業務毎に各種の事務負担が発生。	○民間への長期一括発注により、市の事務負担は軽減。	○民間への長期一括発注により、市の事務負担は軽減。
施設整備後の施設改変の容易さ	○施設は市の所有であるため、市の意向による施設改変が容易。	○施設は市の所有であるため、市の意向による施設改変が容易。	▲施設は民間の所有であるため、市の意向による施設改変が難しくなる可能性もある。

施設所有に関する税金	○施設は市の所有であるため、不動産取得税、固定資産税等は不要。	○施設は市の所有であるため、不動産取得税、固定資産税等は不要。	▲施設は民間の所有であるため、民間に不動産取得税、固定資産税等が課税される。なお、固定資産税は市に還流する。
地価変動の影響	○将来、地価が変動しても、市の負担額には原則影響しない。	○将来、地価が変動しても、市の負担額には原則影響しない。	▲将来、地価が上昇した場合は、家賃が上昇する可能性がある。なお、土地の貸付料を変更しない場合には影響がない。

注：上記は一般的な整理であり、個別事業における各種の条件設定によって結果は異なりうる。

2. 公有地活用における各手法の比較

	市施設用地として活用	民間へ賃貸	民間に売却
市の財政負担の軽減	▲市の活用（市施設の整備等）であり、財政負担の軽減には繋がらない。	○民間から賃貸収入を得ることになる。	○民間から売却収入を得ることになる。
市有資産の減少	○市の活用（市施設の整備等）であり、市有資産の減少にはならない。	○民間への賃貸であり、市の資産の減少にはならない。	▲民間への売却であり、市有資産の減少になる。
活用用途（民間ノウハウの発揮）	▲市の活用（市施設の整備等）であり、民間ノウハウの発揮は限定的。	○民間の活用であり、民間ノウハウの発揮が可能。	○民間の活用であり、民間ノウハウの発揮が可能。
活用用途（市の意向の反映）	○市の活用（市施設の整備等）であり、市の意向の反映は可能。	○賃貸であり、活用用途に制限を付与することで、市の意向を一定程度反映することが可能。	▲売却であり、活用用途に制限を付与しても、将来的には市の意向を反映することは困難。
将来の庁舎の建替用地	○将来の庁舎の建替用地としての活用が可能。	○将来の庁舎の建替用地としての活用が可能。	▲将来の庁舎の建替用地としての活用は困難。
有効活用がうまくいかない場合のリスク	○市の活用であり、想定されない。	▲賃貸先の業績が悪化した場合には賃料収入の延滞等のリスクがある。	○まちづくりの面では課題が生じるが、基本的には民間での解決に委ねることになり、市が直接リスクを負担するわけではない。

注：上記は一般的な整理であり、個別事業における各種の条件設定によって結果は異なりうる。