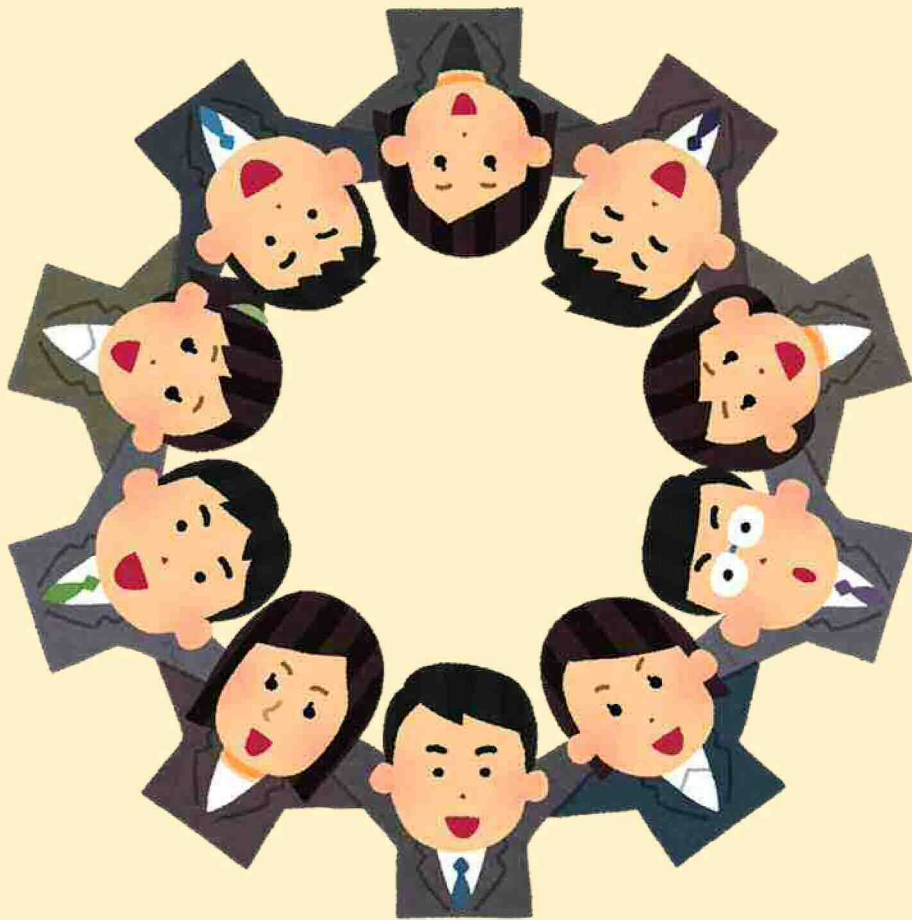


富士市

PPP/PFI

の手引き



平成29年3月

目次

I	PPP/PFI手法の活用による公共施設等の整備	- 1 -
1	手引きの目的	- 1 -
2	PPPの手法	- 1 -
II	PFIの概要	- 3 -
1	PFIの目的	- 3 -
2	PFIの分類	- 4 -
(1)	事業形態	- 4 -
(2)	事業資産の所有形態からの主な分類	- 5 -
(3)	PFIに類似した事業方式	- 6 -
III	PFI導入手順	- 7 -
	<u>ステップ0 優先的検討の実施</u>	
1	優先的検討の開始時期	- 9 -
	<u>ステップ1 事業の発案</u>	
1	事業内容の整理	- 10 -
2	PFI導入適性に係る検証	- 13 -
(1)	事業検証シートに基づく検証	- 14 -
(2)	市場意向の簡易検証	- 15 -
(3)	PFIの導入に係る方向性の決定	- 15 -
	<u>ステップ2 導入可能性調査</u>	
1	アドバイザーの選定	- 17 -
2	導入可能性調査	- 17 -
(1)	基本計画の策定	- 17 -
(2)	民間事業者の参入可能性調査	- 18 -
(3)	金融機関の意向調査	- 18 -
(4)	VFM試算	- 18 -
(5)	導入可能性調査報告書の作成	- 19 -
	<u>ステップ3 実施方針の策定及び公表</u>	
1	実施方針の策定	- 20 -
2	実施方針の記載事項	- 20 -

3	審査委員会の設置	- 21 -
4	実施方針の決定	- 21 -
5	実施方針の公表	- 21 -
<u>ステップ4 特定事業の評価・選定、公表</u>		
1	特定事業の評価・選定	- 22 -
2	選定結果の公表	- 22 -
<u>ステップ5 民間事業者の募集、評価・選定、公表</u>		
1	民間事業者募集の基本的な考え方	- 23 -
2	事業者の選定方法	- 23 -
	(1) 総合評価一般競争入札方式での選定の流れ	- 23 -
	(2) 公募型プロポーザル方式での選定の流れ	- 24 -
<u>ステップ6 事業契約の締結等</u>		
1	主な契約関係	- 25 -
2	契約締結の流れ	- 26 -
<u>ステップ7 事業の実施、監視等</u>		
1	モニタリングの実施	- 28 -
2	モニタリングの手法	- 28 -
<u>ステップ8 事業の終了</u>		
1	事業の終了手続	- 29 -
IV	民間提案制度	- 30 -
1	PFI 法に基づく民間提案	- 30 -
	(1) 事業実施予定等の提示	- 30 -
	(2) 民間事業者による提案書	- 30 -
	(3) 提案の受付・検討体制	- 30 -
	(4) 実施方針の策定及び事業者の選定	- 31 -
2	対話型民間提案	- 31 -
	(1) 提案の流れ	- 31 -
	(2) 導入にあたっての留意点	- 32 -

I PPP/PFI手法の活用による公共施設等の整備

1 手引きの目的

PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫を活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るものであり、PFIはその一類型です。

本市では、「最少の経費で最大の効果を上げる」、「民間で可能な分野はできるだけ民間に任せる」という基本認識の下、主に次に掲げる分野についてPPPの考え方を取り入れ、様々な民間活力を活用した事業手法の導入に向けて取り組みます。

- ・ 公共施設等の建設（更新を含む。）、維持管理、運営のうち民間のノウハウの活用や創意工夫によりサービス向上や利用拡大が期待できるもの
- ・ 未利用市有地の活用など民間のノウハウの活用や創意工夫により財産の有効活用が期待できるもの

本手引きは、様々なPPP手法の中でもとりわけ、ノウハウや時間を要するPFI手法の導入について事業手法の検討や適切な事業執行を定めるものとします。

2 PPPの手法

（代表的なPPP手法の概念図）

	公設	民設
公営	（包括的）業務委託	リース方式
民営	指定管理者制度	PFI
		定期借地（定期借家）
		民間譲渡

① （包括的）業務委託

公共が自ら建設し、直営で行う施設等において、公共が当該管理運営の一部（清掃・警備等）又は全部を民間に委託する形態であり、管理運営に関するリスクは基本的に公共が負うこととなります。ただし、施設の使用許可、料金の設定など公権力の行使を伴う業務は委託することができません。

委託した業務に係る費用は、委託費として公共が負担することとなります。

② 指定管理者制度

従来型の委託では民間に委ねることができなかった公権力行使のうち、公の施設の料金の設定及び直接收受、施設の使用許可も含め、包括的に民間事業者に施設の管理・運営を委ねる制度です。

業務に係るコストは、施設の性質により、公共が管理運営に要する費用を支出する場合、民間事業者が提供したサービスの対価として直接利用者から得た利用料金収入から管理運営に要する費用を充当する場合、更に、これらを併用する場合があります。

③ リース方式

民間が建設した施設を公共が借り受け、それを利用して公共サービスを提供する形態です。当該施設の建設等に要する経費は、賃借料により実質的に公共が負担することになります。

④ PFI

民間に施設の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねる形態です。施設設置後の所有権の設定、維持管理の手法により、公営による場合と民営による場合が考えられます。詳細については、後述するものとします。

⑤ 定期借地（定期借家）

公有地を貸し付け、当該土地を利用して民間事業者が施設の設計・建設・管理運営を行う形態です。借地権の設定期間等により、次の3つに区分されます。

・ 一般定期借地権

借地権の存続期間を50年以上に設定して、期間が満了したら権利が消滅する借地権です。契約満了後は、借地人は更地にして土地を返還します。

契約更新や期間延長がなく、期間満了後は必ず土地が更地となって戻ってくるのが保障され、長期にわたって安定した収入が見込めますが、長期契約になるため、短期・中期で土地を活用したい場合には不向きです。

・ 建物譲渡特約付借地権

借地権の存続期間を30年以上に設定し、期間が満了したら、地主（市）が借地人から建物を買収することで権利が消滅する借地権です。土地を借りた事業者が建物を建てて施設運営を行い、期間が満了したら、市が建物を買収し、継続して施設運営を行っていくかたちが想定されます。

・ 事業用定期借地権

事業のために土地を賃貸借する定期借地権であり、期間は10年以上50年未満です。契約満了後は、通常は借地人から地主への建物買取請求はできません。借地期間を短く設定できるため、短期的な土地活用に向いています。

※ 土地だけでなく建物も併せて貸し付けることで定期借家権を設定することも考えられます。

⑥ 民間譲渡

公共が設置した施設を民間に譲渡（通常は売却）し、当該施設を利用して民間事業者が継続してサービスを提供し、または、新たなサービスを実施する形態です。

II PFIの概要

1 PFIの目的

PFIの目的は、より少ない財政支出で質の高い行政サービスを提供することであり、次の効果が考えられます。

① 低廉かつ良質な公共サービスの提供

民間事業者の経営能力、技術的能力、資金調達能力などのノウハウを活用することにより、質の高い公共サービスの提供が期待されます。

また、事業全体のリスク管理が効率的に行われることや設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に扱うことによる事業コストの削減が期待できます。

② 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革

従来、国や地方公共団体等が行ってきた事業を民間事業者が行うようになるため、官民の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップの形成が期待されます。

③ 民間の事業機会を創出することによる経済の活性化

従来、国や地方公共団体等が行ってきた事業を民間事業者に委ねることから、民間に対して新たな事業機会をもたらします。

また、PFI事業のための資金調達方法はプロジェクト・ファイナンス^{※1}方式が原則であり、民間事業者の担保能力などによる資金調達上の制限が無くなり、民間金融機関からの融資が拡大すると共に資金調達方法が多様化することから金融市場の活性化に寄与することが期待されます。

④ 財政負担の平準化

PFI事業における財政支出は、民間のサービス開始後、契約期間全体にわたり、サービスの対価として支払うため、財政負担の平準化が期待されます。

1 プロジェクト・ファイナンス

あるプロジェクトにおいて資金調達を行う際、事業者自身が借入を行うのではなく、プロジェクトを遂行するPFI事業会社を設立し、この会社を事業者として独立して借入を行う資金調達の仕組みをいう。資金調達の際の担保は、事業から発生する収益と事業の持つ資産のみが対象となり、親会社への債務保証を求めない。このことから、次のメリットがある。

- ・ PFI事業会社を構成する事業主体の財務内容や信用力に左右されない資金調達が可能となる。
- ・ PFI事業会社の関係者間でリスクを分担し、リスクを適切に管理出来る者がそれぞれの責任で負うことになるため、リスク量の低減を図る事ができる。

2 PFI の分類

(1) 事業形態

PFI 事業は、公共部門の関与の仕方によって、一般的に次の 3 つの形態に分類することができます。

① サービス購入型

公共が要求する公共サービスの内容及び水準に対し、民間事業者は、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理・運営を行い、地方公共団体は、そのサービスの提供に対して対価を支払う事業類型をいいます。

この類型は、事業収益が見込めない、又は収益がわずかしか発生しない学校、庁舎などの施設に採用されることが考えられます。



② 独立採算型

公共が要求する公共サービスの内容及び水準に対し、民間事業者が、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理・運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する事業類型をいいます。

公共の財政負担は無く、リスクも民間が負うものですが、利用料金のみで採算がとれる公共事業は多くないため、サービス購入型よりも事例は少なく、有料駐車場、有料道路、レクリエーション施設などの施設に採用されることが考えられます。



③ ジョイントベンチャー型（混合型）

事業収益はあるが、公共の支援が必要であり、施設の利用者から徴収する料金だけでなく、公共部門からの補助金や料金の補填、資産の提供などの支援も受けながら事業コストを回収する事業類型をいいます。宿泊施設、温浴施設などの施設に採用されることが考えられます。



(2) 事業資産の所有形態からの主な分類

PFI 事業は、事業の推進過程における設計・建設、維持管理・運営、所有の関係から主に次のように分類されます。

① B T O (Build Transfer Operate) 型

民間事業者が資金調達を行い、施設を建設した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間事業者がその施設を維持管理・運営する方式です。

この場合、公共は施設を完工時に購入しますので、購入代金を支払う義務が生じます。通常は事業契約期間中の割賦払いとしますが、施設の所有権を移管する時点で公共が一定の建設費を支払うこととなるため、民間事業者にとっては、事業当初の大きな負担が軽減されるなどのメリットがあります。

② B O T (Build Operate Transfer) 型

民間事業者が資金調達を行い、施設を建設し所有した上で、契約期間にわたり維持管理・運営して資金回収した後、施設の所有権を公共に譲与する方式です。施設の所有権が民間事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能になるなどのメリットがあります。

公共は、施設を購入する必要がなく、リスクの多くも民間事業者が管理するこの形態は本来の PFI 手法といえますが、日本では固定資産税や都市計画税、不動産取得税などの税金の負担が発生したり、民間が施設を所有する場合には、国庫補助金が適用されないなど民間所有が、VFM の視点から不利となる場合があります。

③ B O O (Build Operate Own) 型

民間事業者が資金調達を行い、施設を建設し、そのまま保有し続け事業を運営する方式です。定められた事業期間が終了したときは、基本的には民間事業者が施設を撤去・解体することとなります。事業を継続しようとする場合は、民間が施設を所有し、公共への譲渡、売却は行わないことから、サービスの提供については契約の継続によって行います。

④ R O (Rehabilitate Operate) 型

民間が施設を改修した後、その施設を維持管理・運営する方式です。一般に所有権は公共のまま移転しないため、BTO 型に近い形式ですが、既存施設を改修するか、新規に更新してしまうかで大きな違いがあります。

公共事業における民間の参加パターン

事業方式	設計	建設	運営	資金	所有	備考
従来公共事業	公	民	公	公	公	直営
B T O型	民	民	民	民	公	民間運営 公共所有
B O T型	民	民	民	民	民→公	事業後に 公共移転
B O O型	民	民	民	民	民	民間運営 民間所有
R O型	民	民	民	民	公	一般的には民間 運営公共所有

(3) PFIに類似した事業方式

PFIと同様に民間のノウハウや資金を活用して施設の建設等を行う手法として、次に掲げるものがあります。

① DBO方式（DB方式）

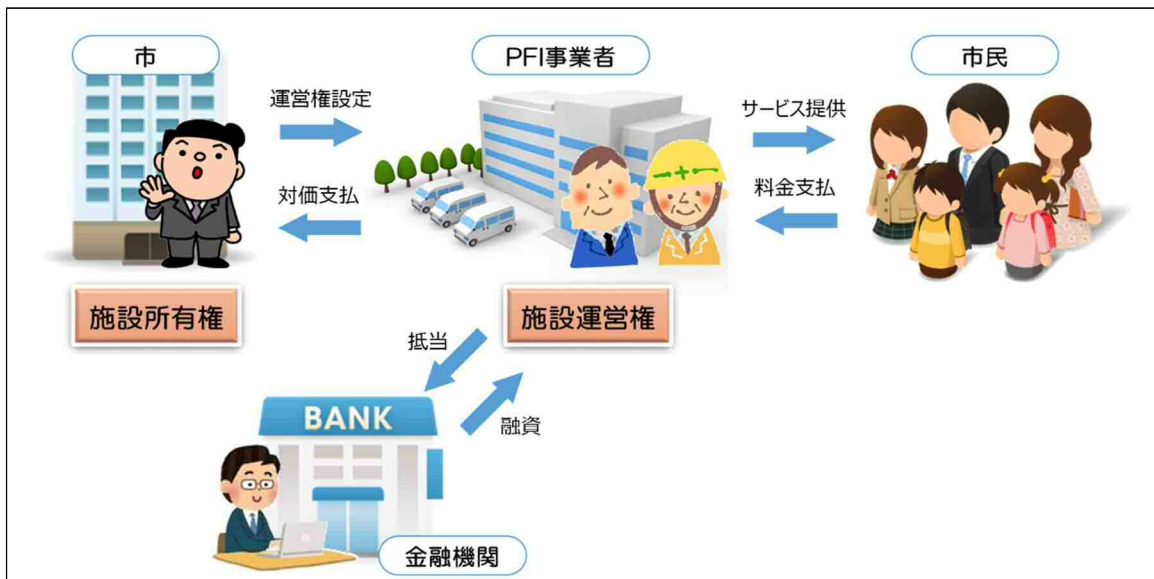
設計・建設、維持管理・運営（DB方式の場合は、設計・建設のみ）を民間事業者に一括して委ねることは、PFIと同様ですが、公共が資金調達を行うことが異なる方式です。公共が資金調達を行うため、補助金や交付金、起債といった地方公共団体に認められた資金調達手段が活用できるほか、一般的には民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達コストが低くなる傾向にあることから、この手法が採用されることがあります。

② コンセッション方式（公共施設等運営権制度）

利用料金の徴収を行う施設について、施設の所有権を公共が有したまま、運営権を事業者を設定する方式です。利用料金の決定（あらかじめ市が定めた方針の範囲内に限る。）等も含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とするほか、運営権を財産権として認め、抵当権の設定等による資金調達の円滑化も期待されます。

なお、運営権を設定した場合、公共は直接利用料金を徴収することはできなくなりますが、運営権の対価として運営権者から施設の建設や更新に要した費用を徴収することができます。

コンセッション方式も広義にはBTO方式と考えることができ、導入については、PFI導入手順に従って進めていきます。



③ ESCO事業

民間活力を用いて省エネルギー改修を行う事業です。富士市役所 ESCO 推進方針により、対象施設において500万円以上の設備改修を行うときは、ESCO事業によるエネルギー使用の合理化を検討することとされています。その他事業の実施については、同方針を参照してください。

III PFI 導入手順

本市における PFI 事業のプロセスは、国が定めた「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」に示すステップを参考に区分した次の 9 ステップにより検討を進めていきます。

ステップ 0	優先的検討の実施
ステップ 1	事業の発案
ステップ 2	導入可能性調査
ステップ 3	実施方針の策定及び公表
ステップ 4	特定事業の評価・選定、公表
ステップ 5	民間事業者の募集、評価・選定、公表
ステップ 6	事業契約等の締結等
ステップ 7	事業の実施、監視等
ステップ 8	事業の終了

各ステップの中で行政改革推進本部や公共施設マネジメント推進部会^{※2}（以下「FM 推進部会」という。）で審議を行いながら PFI の導入を進めていきます。

導入までの大まかなスケジュールは、次ページのとおりです。ただし、このスケジュールは最短のものであり、事業の性質、内容から許される場合には、余裕を持って取り組むことも必要です。

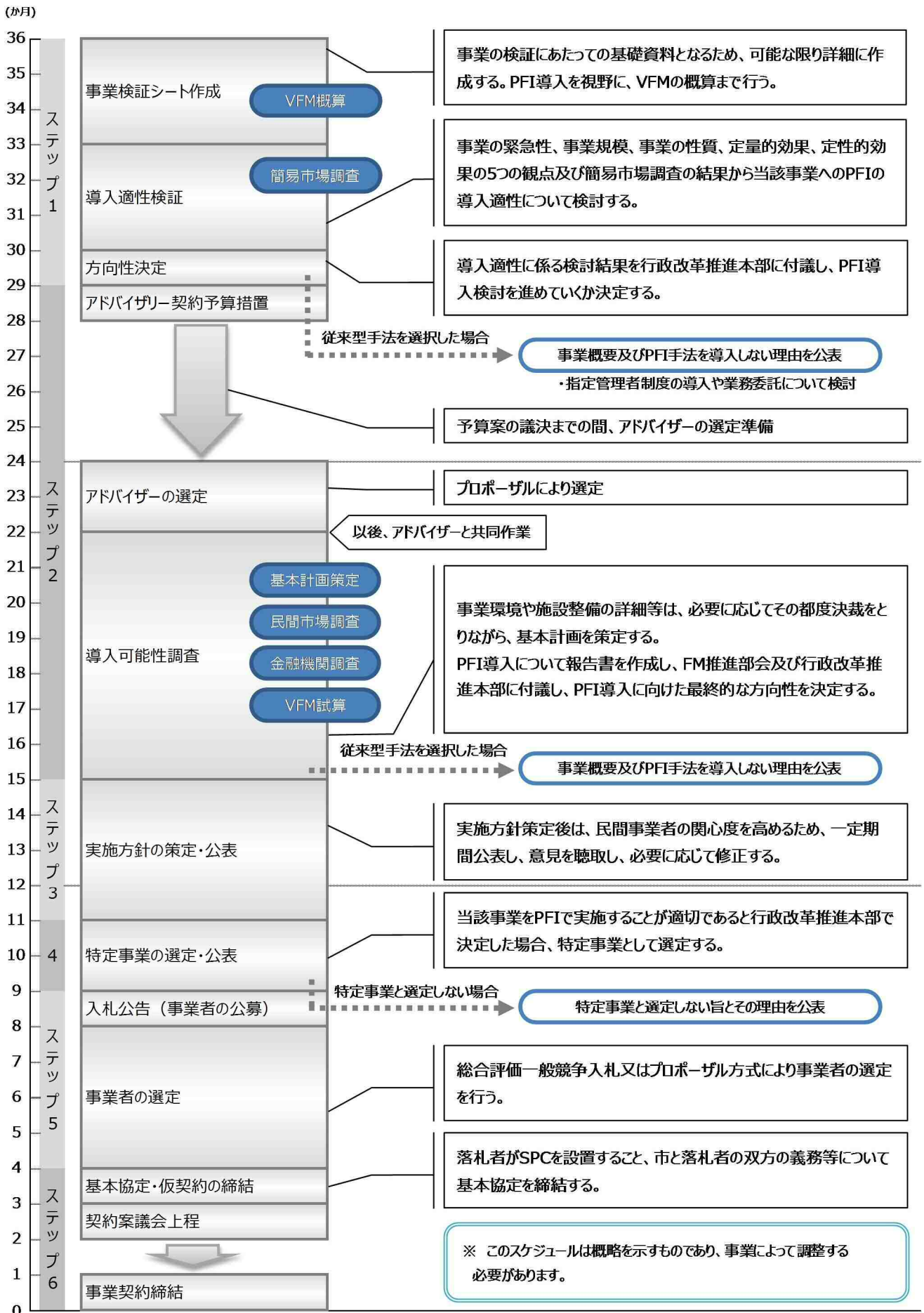
また、各ステップの事務の詳細やチェックポイントについては、9 ページ以降に示します。

なお、検討を進めていく過程で、PFI 以外の手法を検討すべきものについては、その都度示します。

² 公共施設マネジメント推進部会

行革推進本部に設置された専門部会の一つであり、公共施設マネジメントに関する事項について審議を行う。

【PFI 導入スケジュール例】



ステップ 0

優先的検討の実施

1 優先的検討の開始時期

平成 27 年 12 月に内閣府が設置する民間資金等活用事業推進会議が決定した「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」において、公共施設等の整備等に関する事業の基本構想、基本計画等の策定や公共施設等の運営等の方針の見直しを行うにあたっては、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討することとされています。

そのため、次に掲げるときは、ステップ 1 以降のプロセスに従い、PPP/PFI 手法の導入を検討するものとします。

- ・ 富士市公共施設再編計画又は個別計画に基づき公共施設の複合化等の再編について検討を行うとき
- ・ 総合計画その他の計画に基づき公共施設の新設又は改修について検討を行うとき
- ・ 地方公営企業が策定する「経営戦略」に基づき公共施設の新設又は改修について検討を行うとき
- ・ 富士市公有財産活用指針に基づき未利用資産の有効活用について検討を行うとき

なお、既に指定管理者制度などの PPP 手法を導入している場合であっても、上記に掲げる場合には、再度事業手法を再検討するものとします。

- ☞ 既存の公共施設の再編等について検討を行うとき、当該施設におけるサービスを民間で提供することが十分に可能であり、かつ、社会情勢の変化等により、行政で継続してサービスを提供していく必要性が認められない場合は、『民間譲渡』を検討します。
- ☞ 公共施設の新設について検討を行うとき、民間物件を利用して行政サービスの提供が可能であると考えられる場合は、『リース方式』を検討します。
- ☞ 未利用資産の有効活用について検討を行うとき、行政目的での利用を予定していない場合は、『定期借地』を検討します。

1 事業内容の整理

PPP/PFI 手法の導入について検討を行うにあたり、まずは、実施すべき公共施設等の整備について、その目的や概要を整理しておく必要があります。

そのため、公共施設の新設、更新又は大規模改修を行う場合には、事業担当課は、全ての事業について「事業検証シート」（様式 1）を作成します。事業検証シートの記載事項及び記載上のポイントは、次のとおりです。

【施設整備に当たっての課題等】

① 現施設の建物に係る課題（新設の場合は、行政課題）

既存施設の場合は、老朽化の進行状況、事業内容の変化等に伴う機能面の旧式化などハード面の課題及びそれに対応するための必要性を記載してください。

新設の場合は、その建物を必要とする政策的な課題や目的を記載してください。

② 課題解決策（建物）

建替え、大規模改修については、富士市公共施設再編計画又は個別計画に示す再編手法等に従い選択してください。その他は、単に機能回復のための修繕、民間施設を借上げてサービスを提供することによる建物の廃止などの場合に選択してください。

③ 現施設の運営に係る課題（新設の場合は、行政課題）

サービスの向上や収益の拡大など施設の有効性を高めるためのソフト面の課題を記載してください。

④ 課題解決策（運営）

他施設や他自治体の類似事例を参考に、民間のノウハウを積極的に活用できる事業やそれによる課題解決の可能性について記載してください。

【施設整備時期】

① 施設整備完了期限（予定）

総合計画等により政策的に施設整備の期限が示されている場合には、その期限を記載してください。特に政策上の期限がない場合は、老朽化の進行状況を勘案し、PFI 事業の導入も視野に入れ、余裕を持った期限を設定してください。

② 上記期限までに施設整備を完了すべき理由

総合計画等により政策的に施設整備の期限が示されている場合には、なぜその期限までに施設整備を行う必要があるという判断に至ったかの理由を記載してください。

【施設概要】

① 施設の設置目的、事業内容

原則として施設の設置条例上に掲げる目的及びその目的を達成するために施設で行うべき事業内容を端的に記載してください。なお、施設の再編に伴い目的や事業内容に変更が生じることが見込まれる場合は、それも加味して記載してください。

② 建物面積（延床面積）

既存施設にあつては、現在の延床面積を記載してください。新設の場合や既存施設でも増築する場合は施設の機能から必要な面積を、類似施設を参考にするなどして算出してください。

③ 主な構成

施設を構成する要素（機能や室名等）を列挙してください。

④ 建設費（改修費）見込み

財団法人自治総合センターが平成 23 年に作成した地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書に示されている次の単価を用いて算定してください。

用途種別	床面積単価 (新設・建替え)	床面積単価 (大規模改修)
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40 万円/㎡	25 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36 万円/㎡	20 万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33 万円/㎡	17 万円/㎡

※ 用途種別は、最も近いものを選択してください。また、より正確な費用を見積もっている場合は、その額を記載してください。

⑤ 年間維持管理費見込み（新設の場合）

類似施設等を参考に、人件費、光熱水費、委託料、備品購入費、役務費など施設の維持管理に直接的に要すると見込まれる費用の合計を記載してください。収入も見込まれる場合は、同欄に記載してください。

⑥ 過去 5 年間の実績（再編の場合）

年間の利用者数、収入、維持管理費を実績に基づき記載してください。

【事業用地】

① 土地所有者

市、一部民間、民間のうちから記載してください。

② 規制の有無

法令上、建築について特段の制限がある土地の場合は、その内容を記載してください。

③ 取得費

一部民間又は民間の土地であり、購入を予定している場合は、その額を記載してください。なお、原則として土地を賃借しての施設建築は認めないものとします。

【事業の性質】

① サービス水準、収益性の向上等のため、民間ノウハウの活用が見込まれる。

市場競争性がなく、行政が行わなければサービス提供者がなくなってしまうような事業のみ「いいえ」とします。

② 性能発注が可能であるなど民間の創意工夫の余地がある。

建物の仕様やサービス水準が法令等の基準で定められており、裁量の余地がないような事業のみ「いいえ」とします。

③ サービスの需要が継続的であることが見込まれる。

時限的なサービスなど、一定の期間でサービスの終了が確実であるような事業のみ「いいえ」とします。

④ 民間事業者委ねる事業範囲とリスク分担が明確にできる。

施設の設置者と実際の施設管理運営者との業務分担が明確に区分できない場合のみ「いいえ」とします。

【施設整備手法】

① 想定される整備手法

現時点で整備手法を絞りきれない場合は、複数選択してもかまいません。この場合、選択理由や効果は、可能なかぎりそれぞれの整備手法ごとに記入してください。

② 上記整備手法を選択した理由

次につづく想定される定量的効果、定性的効果と関連づけて記入してください。

③ 民間事業者の活用期間

PFI（DBO、コンセッションを含む。以下同じ。）の場合、業務範囲や毎年の支払額（サービス対価）等から総合的に判断することになりますが、先行事例における事業期間は 7～30 年程度であることから、概ね 15 年～30 年を目安に設定してください。

④ 想定される定量的効果

PFI の定量的効果は VFM（Value For Money）^{※3}により評価します。PFI の目的は、より少ない財政支出で質の高い行政サービスを提供することであることから、従来型の整備手法により公共が直営で事業を行った場合の設計・建設費や維持管理・運営費など事業期間全体の予想コストである PSC（Public Sector Comparator）と PFI 手法を用いて事業を行った場合の公共の負担見込額である LCC（Life Cycle Cost）を比較することで VFM を試算します。

ただし、この段階ではおおまかに VFM を把握することができればよいため、綿密なコスト計算を行う必要はなく、次のいずれかの手法により簡易的に試算するものとします。

- ・PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（平成 28 年 3 月内閣府作成）別紙 4 に掲げる簡易な検討の計算表を利用して算定
- ・国土交通省が作成した VFM 簡易シミュレーションソフトを利用して算定
- ・他自治体における過去の類似同規模の VFM 実績を引用

⑤ 想定される定性的効果

定性的効果は、数値化が困難であるため、明確な効果を示すことができません。しかしながら、自治体が保有する施設は、自治体間で類似するものが多いため、他自治体の類似施設において PFI の導入実績があれば、当該事業の効果をそのまま引用することも可能であると考えられます。一般的には特定事業の選定について公表を行う際、定性的な効果も示されているため、これを参考に記入してください。

なお、他自治体で示されている定性的な効果には、次に掲げるものなどがよく見受けられます。

- ・ 民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することによるサービスの質の維持向上
- ・ 設計、施工、運営・維持管理業務の一括発注による事業の効率化
- ・ 初期投資を含めた事業費を分割して支出することによる財政負担の平準化
- ・ リスク分担の明確化による安定した事業運営

³ VFM（Value For Money）

PFI 事業における最も重要な概念の一つで、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方であり、従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合である。一般的には、民間のノウハウを活かしやすい環境条件を整えることが高い VFM を生むと考えられる。また、VFM は定量的な評価を行うものであるが、定性的なメリットを評価して、総合的に VFM を判断する例もある。

⑥ 参考とする類似事例

PFI については、法整備以降、各自治体で導入事例があり、下記ウェブサイトなどを参照して類似事例を引用してください。

(内閣府 PFI 推進室ホームページ)

<http://www8.cao.go.jp/pfi/tebiki/jirei/>

(NPO 法人日本 PFI・PPP 協会)

http://www.pfiyokai.or.jp/pfi-data/pfi-list_g.html

⑦ 実施に向けた課題

事業の実施にあたり、関係者との協議や施設建設の各種制限などの調整事項、課題事項について記入してください。

【財源内訳】

① 従来型手法

市が直接施工した場合の経費内訳を記入してください。一般的には起債 75%、一般財源 25%としますが、施設によっては国・県補助が見込まれます。

② 採用手法

民間資金を活用した場合の経費内訳を記入してください。一般的にはその他（民間資金）100%としますが、通常は民間が資金調達した場合には公債よりも利率が高くなり、トータルの建設費が高くなることが考えられるため、場合によっては、起債や一般財源（施設によっては国・県補助）を充てることも考えられます。（独立採算が可能な事業であれば、当初市が行った投資を運営の中で回収していくことも考えられます。）

【その他】

① 余剰資産が発生する場合の活用方法

既存施設とは別の場所に新たに施設を建設する場合や施設の複合化を行う場合など、既存施設の土地建物が余剰資産となる可能性があるときは、必ず記入してください。なお、原則として余剰資産は売却するものとし、既存施設を再整備して活用する場合には、その施設について別途本検証シートを作成するものとします。

② その他特記事項

管理運営にあたっての留意事項など、必要があれば記入してください。

事業検証シート作成後に、事業発案の際の「チェックシート」（様式 2）により、当該事業の必要性及び事業スキームの妥当性を判定し、発案どおり施設整備を進めていくべきものについては、PFI 導入に係る検証を行います。

2 PFI 導入適性に係る検証

公共施設の新設、更新又は大規模改修にあつては、原則として PFI による民間活力の導入が望ましいですが、全ての事業に PFI の導入が適切であるとは限りません。

特に PFI は、一定の事業規模や事業期間を要するなど、導入についての課題もあることから、施設整備を進めていくべきとされた事業について、まずは次の手順により PFI 導入の見込みがあるかどうか検証を進めます。

なお、この段階での検証は、導入適性があるかどうかであり、ここで適性があるとされた事業に必ず PFI を導入するわけではありません。実際に導入可能かどうかは、その後の導入可能性調査で必要に応じてアドバイザーの関与の下で行っていきます。

(1) 事業検証シートに基づく検証

ア 事業の緊急性

PFI は、可能性調査、特定事業の選定、事業者の募集といった手順を踏むため、公共で事業を行うよりも時間を要することになります。そのため、早急に施設の改修を行わなければ利用者に危険を及ぼすおそれがあるなど、緊急性の高い事業は、PFI 導入の適性は低いと判断します。

緊急性を判断する上で、計画上の設置期限があるというものについては、それを見越して PFI の導入を検討すればよく、緊急性が高いとはいえません。

イ 事業規模

PFI は、民間のノウハウ等により建設費、運営費等のコスト削減が見込まれますが、一方で民間の資金調達に伴う金利や民間事業者の利益、配当等、従来の公共事業にはないコストが発生します。この新たに発生するコストを賄うためには、一般的には事業規模が一定以上である方が有利となります。そこで、次に掲げる規模以上の事業は、PFI 導入の適性が高いと判断します。

なお、複数の施設を一括して更新する場合には、トータルコストで事業規模を判断するものとします。

➤ **施設建設費がおおむね 10 億円以上若しくは年間の維持管理費が概ね 1 億円以上であること**

ウ 事業の性質

事業規模が一定未満であっても、民間の裁量が高い事業であれば、民間事業者の新たな発想や柔軟な施設運営等により安定的な運営を行うことで、大幅なコストの見直しを図ることができる可能性があります。そこで、事業の性質上、次に掲げる事項のいずれにも該当する事業については、PFI 導入の適性が高いと判断します。

- **民間にノウハウがあり、市場競争性を確保できる。**
- **設計段階から民間の創意工夫の余地がある。**
- **サービスの需要が継続的、安定的である。**
- **性能発注が可能である。**
- **民間事業者に委ねる事業範囲とリスク分担が明確にできる。**

エ 定量的効果

VFM を試算した結果、少しでも財政的な効果が発生する（VFM が 0%超である）ものについては、一般的には民間の提案により事業者選定時の方が、VFM が高くなる傾向にあることから PFI 導入の適性が高いと判断します。

オ 定性的効果

PFI 導入の目的は、コスト削減もさることながら、サービスの質の向上という側面もあります。そのため、VFM が発生しない場合（0%～-5%程度）であっても、類似の事例等からサービスの向上効果が表れていると認められるものについては、PFI 導入の適性があると判断します。

(2) 市場意向の簡易検証

行政サイドで PFI 導入適性が高いと考える事業であっても、必ずしも民間から参入の手が挙がるとは限りません。そのため、民間事業者の意向を確認しておく必要があります。

対象事業者は、全国同種、同規模の PFI 事業の参画事業者から抽出するものとしますが、PFI 事業の場合は、複数の事業者が JV^{※4}を構成している事例が多いため、業種（設計、建設、管理・運営）ごとに3社程度を抽出することが望ましいといえます。事業者の抽出に当たっては、NPO 法人 PPP・PFI 協会の協力を得ることも考えられます。

なお、この段階での調査は、民間参入の可能性に係る感触をつかむことができればよいため、調査方法は、次のいずれかの手法により簡易的に行うものとします。

- ・書面による簡易アンケート調査
- ・担当者レベルでのヒアリング調査

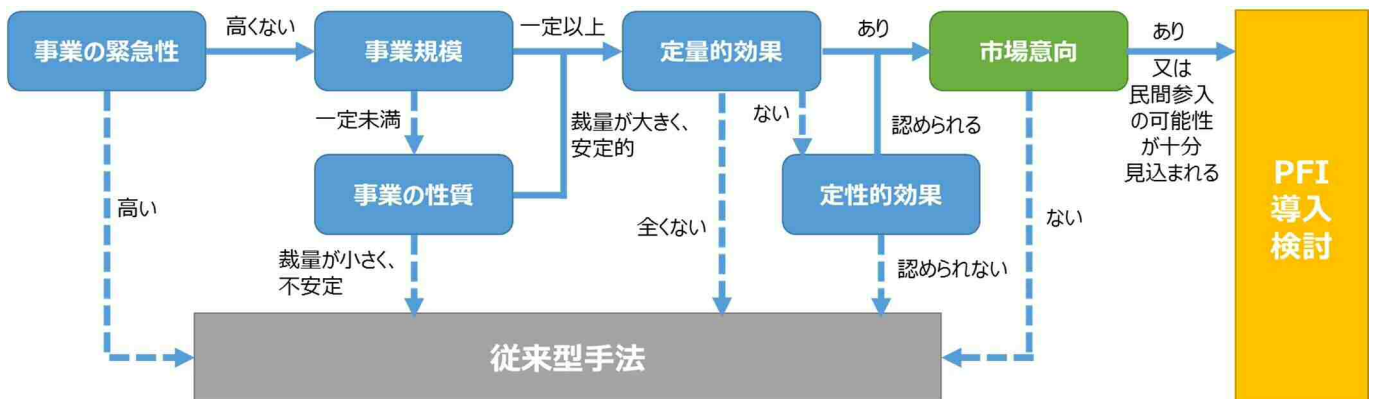
調査に当たっては、事業検証シートを基に事業概要を取りまとめて提示するものとし、主な質問項目は、概ね次のとおりとします。

- ・当該事業に興味があるか
- ・当該事業への参加可能性
- ・事業参加に当たっての阻害要因
- ・その他事業に対する意見、質問

ただし、サービス購入型の事業であって、他市でも類似の事例が多くあり、民間事業者の参入可能性が十分に見込まれると判断できる事業については、市場意向調査を省略することもできます。

(3) PFI の導入に係る方向性の決定

上記 PFI 導入適性に係る検証をフロー化すると、次のとおりです。



検証の結果、PFI の導入を検討すべきとされた事業については、FM 推進部会及び行政改革推進本部会議に付議し、当該事業に係る PFI 導入可能性調査を進めていくという方向性を決定するものとします。

民間事業者の参入に向けた、より具体的な導入可能性調査、実施方針の策定等は、財務、法律、建築

4 JV (Joint Venture)

企業が新規分野に取り組む場合等において、単一の企業で実施すると様々なリスクを抱えることから、複数の企業がお互いの弱点を補い、リスクの分散を図ることで事業の成功の確度を高めるために、共同で事業に取り組むこと。

技術等、各分野にわたる専門的な知識やノウハウが必要となることから、外部のコンサルタントとアドバイザー契約を締結することが合理的です。

また、導入しないこととした場合は、速やかに事業名、事業概要及び PFI 手法を導入しないこととした理由を市ウェブサイト上で公表するものとします。

☞ PFI を導入しないこととした場合、従来型手法（公設）により施設を整備していくこととなりますが、サービスの性質に応じて『指定管理者制度』又は『業務委託』による民間でのサービス提供の可否について検討します。なお、指定管理者制度導入については、指定管理運用指針を参照してください。



ステップ2

導入可能性調査

1 アドバイザーの選定

アドバイザーは、財務的、法務的な専門知識や資格、構想力、信頼性、実績といった様々な要素を勘案して選定する必要があり、これらを総合的に判断するため、プロポーザル方式により選定を行うものとします。

アドバイザーとの連携の下、改めて導入可能性調査を行った結果、当該事業が PFI に不適であるという可能性もあることから、導入可能性調査に係る業務と実施方針の策定から民間事業者の募集・選定までに至る業務をそれぞれ個別に契約することも考えられます。

なお、選定されたアドバイザーと資本面又は人事面において関連がある事業者が当該 PFI 事業に応募し、又は参加しようとする場合は、秘密保持や公正性の観点から問題があるため、注意する必要があります。

2 導入可能性調査

(1) 基本計画の策定

事業担当課は、アドバイザーと連携し、民間事業者の参入可能性調査や金融機関の意向調査、コスト分析を行うために、次の項目について取りまとめた基本計画を策定します。基本計画策定後、事業担当課は、当該計画書を FM 推進部会に提出するものとします。

事業環境の把握	民間事業者が参入するにあたり、事業を成功させるため、SWOT 分析など、適切に事業環境を把握する。 ・既存、類似施設（民間施設を含む）の利用動向 ・利用者のニーズ ・施設の立地条件、投入可能な経営資源等
施設整備に係る詳細設定	コスト比較を行うにあたり、PSC、LCC を算定するために必要な、概ね次に掲げる事項について立案する。 ・施設の規模、構成 ・提供するサービスの内容、範囲 ・サービス提供に必要とされる設備、機能 ・施設運営に必要な組織、人員体制
PFI の事業スキームの検討	施設の運営形態や将来的な財産の帰属等を考慮し、どのような事業スキームが適切か整理する。 ・事業形態（サービス購入型、独立採算型など） ・事業方式（BTO 方式、BOT 方式、コンセッションなど） ・事業期間
先進事例の調査	他自治体の先進事例を調査、分析することで本件の参考とする。
その他課題の整理	その他、概ね次に掲げる事項について検討を行う。 ・法制度上の制限の有無等 ・補助金等の適用可能性 ・官民リスク分担の検討※

※ PFI 事業におけるリスク構造は、事業ごとに概ね共通しているため、一般的なリスク分担については、他自治

体等の先行事例を参照することも可能です。（詳細は、PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドラインを参照してください。）

(2) 民間事業者の参入可能性調査

ステップ1の時点で、民間事業者に対し簡易な意向調査を行っていますが、基本計画の策定により、事業の詳細がより明確化していることから、再度、民間事業者に対して当該事業に対する関心、参入可能性についてサウンディング調査を行います。

(3) 金融機関の意向調査

PFI 事業において金融機関は、資金調達、事業のモニタリング等、様々な役割を果たします。特に資金調達の面では、PFI 事業の場合には、事業者自身が借入を行わず、事業実施のために設置した特別目的会社（SPC）が、事業から発生する収益を担保として借入を行うプロジェクトファイナンスを導入することが一般的であり、その際に金融機関のノウハウが非常に重要となります。そのため、可能であれば複数の金融機関にヒアリングを行い、金融機関からの視点で事業スキーム等についての意見を聴取します。

(4) VFM 試算

ステップ1の時点で、簡易な手法によりVFMの概算を行いましたが、基本計画の策定により、PSC及びLCC算出の前提条件のおおよその設定が可能となることから、再度 VFM の試算を行います。試算にあたっては、結果の公平性を保つため、同一の公共サービス水準に基づき算定を行うことが必要です。（詳細は、「VFM に関するガイドライン」（内閣府 PFI 推進室作成）を参照してください。）

ア PSC の算定

PSC は、市が自ら当該事業を実施する場合の期間全体を通じたコストの見込み総額であり、原則として設計、建設、維持管理、運営といった一連の経費を積み上げることで算定を行います。ただし、この段階では基本設計を行っていないため、あくまで概算ということになります。（精緻な算定を行うために、この段階で基本設計を作成することも可能ですが、基本設計には相当の時間を要することや、将来的に民間事業者の提案の幅を狭めることのないよう、あくまでも PSC 算定に限った基本設計であるということに注意が必要です。）

イ LCC の算定

民間事業者が基本計画による事業スキームに基づき施設の設計、建設、維持管理、運営を行った場合の各段階の費用を積み上げ、その上で事業期間全体を通じて市が負担する費用を算出します。民間事業者が当該施設において、付随的に他の事業を実施することも想定されますが、原則として公共部門が必要とする事業のみで費用を算出します。

ウ 定性的な評価

PSC や LCC の算定は、経費の積み上げ以外にも事業に伴うリスクの調整やサービスの質の向上などの効果も見込む必要があります。しかし、これらをすべて金銭的な価値に置き換えることは困難であることから、定性的な効果として整理し、評価に加えるものとします。

エ 現在価値への換算

現在の貨幣価値と将来の貨幣価値は、インフレや金利の影響等により変動が見込まれます。PFI は、長期間の事業となるため、事業収支を評価するためには、金銭価値の変動を加味する必要があります。

(5) 導入可能性調査報告書の作成

上記検討結果を基に最適な事業ストラクチャーを絞り込み、最終的な PFI 導入可能性を報告書として取りまとめ、FM 推進部会に提出するものとします。その後、行政改革推進本部会議に付議し、当該事業に PFI 制度を導入するかどうかの最終的な方向性を決定します。

このとき、PFI 制度を導入しないこととした場合は、その理由を付して市ウェブサイトにより速やかに公表するものとします。

ステップ3

実施方針の策定及び公表

1 実施方針の策定

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「法」という。）第5条第1項の規定により、特定事業の選定及び民間事業者の選定を行おうとするときは、実施方針を定めることができるとされています。実施方針とは、PFI事業の実施に関する方針で、民間事業者の募集や選定に関する事項、責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項等を定めたものです。

実施方針を策定し、公表することで

- ・ 事業の内容及び基本的な条件を広く民間事業者に公表することで、公平性や透明性を確保できる
 - ・ 早い段階でPFI導入に係る事業スキーム等を公表することで、民間事業者の準備期間を確保できる
 - ・ 実施方針に係る質疑応答や情報提供の機会を設けることで、民間事業者の参加意欲を醸成できる
- などの効果が考えられるため、必ず策定するものとし、策定後は、法第5条第3項の規定により遅滞なく公表するものとします。

2 実施方針の記載事項

法第5条第2項に実施方針に定めるべき事項が列記されていますが、これらの具体的な内容は、概ね次のとおりです。（一部、基本計画と重複する事項は※印を付しています。）

法第5条第2項の項目	具体的な内容
1 特定事業の選定に関する事項	・ 事業の背景、目的（※） ・ 事業内容（※） ・ 事業期間（※） ・ 事業の種類、方式（※）
2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	・ 選定方針、スケジュール ・ 参加資格要件
3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	・ 業務分担及びリスク分担（※） ・ モニタリングに関する事項
4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	・ 施設の立地条件（※） ・ 建物の規模、配置（※）
5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	・ 協議、調停、仲裁等の対応 ・ 裁判管轄の指定
6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	・ 帰責事由者ごとの措置事項
7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	・ 法制上、税制上の措置の有無（※） ・ 財政上、金融上の支援の有無（※）

実施方針の策定と並行して、実施方針の内容を補完するとともに事業に対する市の考え方を明らかにするためにも業務要求水準書の作成を進める必要があります。

3 審査委員会の設置

実施方針の策定から事業者の選定に至るまでの過程においては、PFI の対象とする事業に関連する技術や知識に精通した者や、財務、法務、金融のほか地域の特性に精通した者による審査が必要です。そのため、これらの者を委員とした審査委員会を設置します。

なお、総合評価一般競争入札による事業者選定を行う際には、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 の規定により、2 人以上の学識経験者の意見を聴かなければならないこととされているため、プロポーザル方式で選定する場合であっても、当該選定手法に精通した学識経験者を 2 人以上選任するものとします。

委員の候補者としては、次に掲げる者が考えられます。

- ・ 大学教授（政策、経営、建築など専攻）
- ・ 弁護士
- ・ 会計士
- ・ コンサルタント（金融系、建設系）
- ・ 当該事業に関連する団体の代表

4 実施方針の決定

実施方針は、FM 推進部会で検討を行った後、審査委員会に付議し、最終的には行政改革推進本部において全庁的な意思決定を行います。

5 実施方針の公表

策定した実施方針は、議会へ説明後、市ウェブサイトに掲載するほか、報道提供します。可能であれば、業務要求水準書案も併せて公表するものとします。

また、民間事業者の関心度を把握し、事業への参加を促すため、特に地域の企業を対象とした説明会を開催します。

公表後は、民間事業者からの意見及び質問の受付期間を設けます。提出された意見及び質問に対する回答は、市ウェブサイト上に速やかに公表するものとしますが、提案者の独自の技術やノウハウに関する質疑応答など、公開することで提案者の利益を害するおそれのあるものは、公表しないものとします。民間事業者からの意見に基づき、実施方針を修正した場合には、速やかにその旨を公表します。

1 特定事業の評価・選定

特定事業とは、公共施設等の整備等に関する事業で、PFI 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいいます。

実施方針の公表後、法第7条の規定により、実施方針に基づき当該事業を PFI 事業として実施することが適切であるかどうかを評価します。

導入可能性調査の段階で事業の妥当性については、概ね判断がついていると考えられることから、民間事業者からの意見を反映させるなど、実施方針の見直しを行った場合に、必要と認められる場合のみ、再度 VFM の算定を行うものとします。

その上で、一定の効果が認められ、当該事業を PFI 事業として実施することが適切であることを行政改革推進本部で決定したとき、これを特定事業として選定します。

2 選定結果の公表

選定結果は、速やかに市ウェブサイトへの掲載等により公表します。（一定の効果が認められず、特定事業の選定を行わないこととした場合であっても、公表します。）

なお、VFM の算定結果についても併せて公表するものとしますが、詳細な結果を公表することで、入札等において正当な競争が阻害されるおそれがある場合には、コストの縮減額、範囲を限定して公表することとします。

1 民間事業者募集の基本的な考え方

特定事業の選定後、事業担当課は、事業を実施する民間事業者の募集、評価・選定を行います。民間事業者の募集にあたっては、行政が施設に求める役割や業務水準を応募者に的確に伝わるよう努める必要がありますが、一方で、民間事業者の創意工夫が十分に発揮されるよう、建物の具体的な仕様については、性能発注の考え方により必要最小限にとどめることが重要です。性能発注を実施する際に留意すべき事項は、次のとおりです。

ア 評価基準等の明示

評価項目、評価基準、配点等を募集の際にあらかじめ明確化すること。定性的な評価項目についても、できる限り具体的な評価基準を示すこと。

イ 業務要求水準書以外の評価

原則として業務要求水準書に対する提案事項について評価を行うこと。業務要求水準書に定める条件以上の追加の提案があった場合、これを評価の対象とするときは、あらかじめ明示すること。

ウ 個別評価

評価にあたっては、応募者間を順位付けすることで評価を行うのではなく、設定された評価基準に従って、それぞれの提案を個別に評価すること。

2 事業者の選定方法

事業者の選定にあたっては、総合評価一般競争入札と公募型プロポーザル方式があります。

(1) 総合評価一般競争入札方式での選定の流れ

ア 審査書類の作成～入札公告

事業所管課は、入札にあたり必要な次の書類を作成した後、入札公告を行い、併せて市ウェブサイトや報道提供により周知を図ります。なお、入札公告に先立ち、審査委員会において審査書類についてチェックを行います。

- 入札説明書（募集要項）・・・入札に関する概要や留意点について、スケジュール、各書類の提出方法、入札参加資格要件などを記載するものです。
- 業務要求水準書・・・施設の管理運営にあたって、市が要求するサービス水準を示し、入札に参加する事業者の提案に具体的な指針を与えるものです。
- 審査基準書・・・事業者を選定するにあたり、公平かつ公正に最も優れた提案者を選定するための評価項目、配点、評価方法を示すものです。
- 契約書（案）・・・これまでに取り決めた内容を基に契約書案を作成します。
- 様式集

イ 資格審査～審査結果の通知

応募者の負担を軽減するため、具体的な提案内容の審査を行う前にまず、必要な資格の有無等、形式的な審査要件について一次審査書類を提出させ、民間事業者が入札に参加するための資格要件を満たしているかどうかの審査を行います。

なお、失格となった応募者から理由等の照会があった場合は、速やかに回答します。

ウ 入札提出書類の受付～入札の実施

入札公告に示したスケジュールに従って入札を実施します。このとき、予定価格を超えた価格を示した応募者は審査の対象外となります。

エ 総合評価

事業担当課は、審査委員会を開催し、設計、建設、管理運営、資金調達、リスク分担といった各項目について、あらかじめ定めた基準に従って総合的に評価を行います。（評価基準の決定は、審査委員会に諮り、決定するものとします。）

評価の際には、書類審査だけでなく、必要に応じて応募者から直接意見を聴取する機会を設けます。総合評価に価格の評価を加える方法としては、次の2つが例として考えられますが、どの手法を採用するかは、入札公告の段階で明らかにしておく必要があります。

- 除算方式（総合評価点）＝（性能評価点）／（価格）
- 加算方式（総合評価点）＝（性能評価点）＋（価格評価点）

オ 落札者の決定、公表

落札者が決定したときは、当落を応募者に通知するとともに、結果を速やかに市ウェブサイト等により公表します。万が一、入札の結果該当する事業者がなく、特定事業の選定を取り消す場合は、判断の理由を公表します。

(2) 公募型プロポーザル方式での選定の流れ

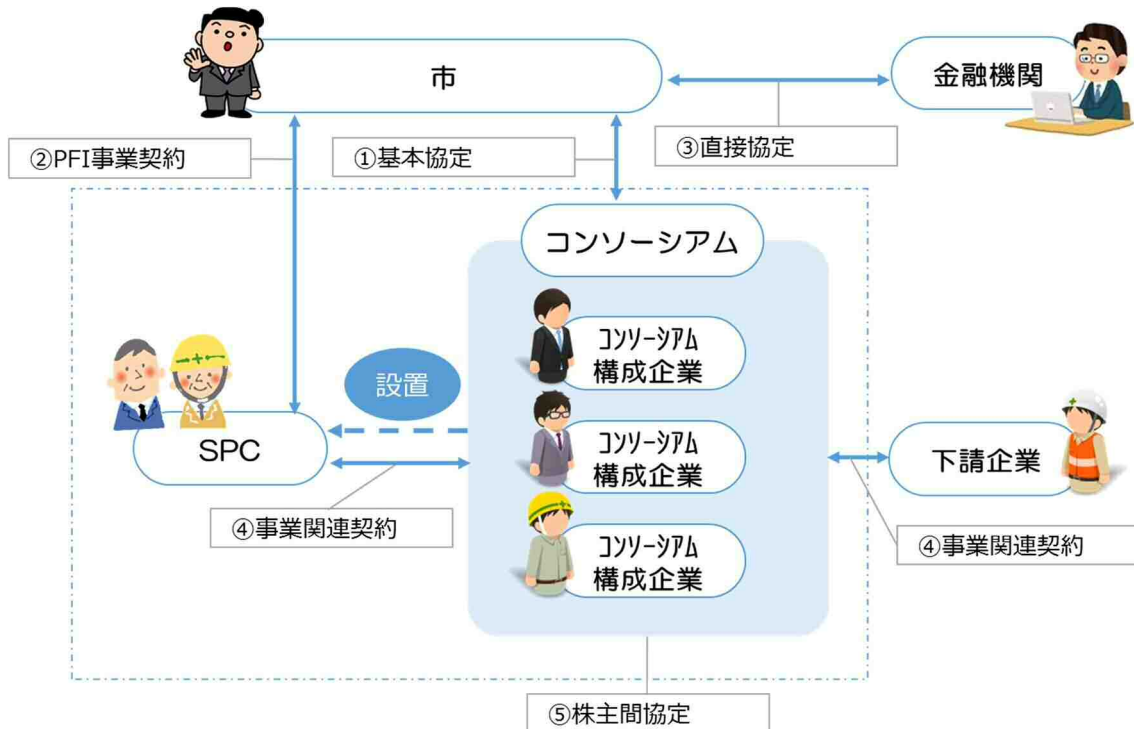
公募型プロポーザル方式の方が総合評価一般競争入札と比べ、一般的には事業者の自由度が高かったり、審査結果が価格に拘束されにくいといった傾向がありますが、選定の流れについては大きく異なることはないため、総合評価一般競争入札に準じた流れで選定を行うものとします。

ステップ6

事業契約等の締結等

1 主な契約関係

PFI 事業契約は、従来型の公共工事の請負契約と比べ、長期にわたることが一般的であり、また、関係者も市、選定事業者、コンソーシアム構成企業、金融機関等、多数に及びます。そのため、継続的かつ安定的に公共サービスを提供できるよう、的確に契約を締結する必要があります。各当事者間で想定される主な契約関係は、次のとおりです。



① 基本協定

PFI 事業は、一つの事業者が単独で請け負うのは困難であるため、通常、複数の事業者がコンソーシアム^{※5}を形成して応募します。事業者の選定後、選定事業者（公募型プロポーザル方式の場合にあっては、優先交渉権者。以下同じ。）であるコンソーシアムが SPC を設置し、当該 SPC と市とが PFI 事業契約を締結することとなります。

基本協定は、コンソーシアムが落札者として決定されたことを確認し、当該コンソーシアムが SPC を設置することをはじめ、PFI 事業契約に向けた市、選定事業者の双方の義務について締結するものです。

【基本協定の主な事項】

- ・ 落札者及び市は、PFI 事業契約の締結に向けた努力義務を負うこと。
- ・ 事業契約締結にあたっての欠格事由
- ・ 落札者は、SPC の設立義務を負うこと。
- ・ 落札者は、SPC の株式の処分等について制限を受けること。
- ・ 落札者又は SPC は、選定事業に関する必要な準備行為ができること。

5 コンソーシアム

2つ以上の個人、企業、団体、政府（あるいはこれらの任意の組合せ）から成る団体であり、共同で何らかの目的に沿った活動を行ったり、共通の目標に向かってリソースをプールする目的で結成される。

② PFI 事業契約

SPC は、施設の設計・建設、維持・管理・運営やそれに必要な資金調達を行うことで市の要求水準を満たす公共サービスを提供すること、市は選定事業者に対し対価を支払うこと（サービス購入型の場合）などについて、市と SPC 間で締結する契約です。

③ 直接協定

SPC が破綻しないように監視し、破綻した場合でも最後まで PFI 事業が遂行されるように協議するため、市と金融機関が締結する協定です。選定事業者による事業の実施が困難となった場合などに、市が契約を解除することに対して金融機関が一定期間留保することを求め、金融機関が事業へ一定の介入をすることを可能とするために必要な事項を規定します。

④ 事業関連契約（業務委託契約、業務請負契約など）

選定事業者が PFI 事業契約に従い施設の設計・建設、維持・管理・運営の業務を実施し、公共サービスを提供するために、これらの業務をコンソーシアム構成企業に委託し、又は請け負わせる際に選定事業者とコンソーシアム構成企業間で締結する契約です。これらの業務を更に下請企業に委託する場合には、コンソーシアム構成企業と下請企業間で契約を締結します。

⑤ 株主間協定

選定事業者の株主であるコンソーシアム構成企業間で選定事業者の運営や運営に係る責任分担等について締結する契約です。

※ ④、⑤は、市が契約の相手方になるものではありませんが、参考に記載しています。

2 契約締結の流れ

① 落札者の決定

入札の段階では、まだ SPC は設立されておらず、通常、複数の企業がコンソーシアムを構成して入札に参加します。この段階では市は、コンソーシアムを落札者として選定することになります。

② 基本協定の締結

選定事業者であるコンソーシアムが SPC を設置することをはじめ、PFI 事業契約に向けた市、選定事業者の双方の義務について基本協定を締結します。

③ 選定事業者が SPC を設立

SPC を設立するためには、通常、定款作成、出資金の払い込み、登記申請等の手続きに 1 ～ 2 ヶ月の期間を要します。

④ 仮契約の締結

法第 12 条の規定により、PFI 事業に係る選定事業者が建設する公共施設等の買入れ又は借入れの額が 1 億 5 千万円（公共施設等の買入れ又は借入れの額であるため、施設の維持管理、運営等に要する額は除きます。）以上の案件については、契約にあたり議会の議決を要することとされています。

そのため、議会の議決を要する案件については、仮契約を締結します。

⑤ 本契約の締結

議会の議決を要する案件については、契約案の議決を経て本契約となります。

⑥ その他の所要の手續

ア 直接協定の締結

必要に応じて金融機関との間で直接協定を締結します。事業者に対する金融機関の融資が決定するのは、

PFI 事業契約を締結した後になるため、直接協定の締結は PFI 事業契約締結後となります。

イ 公の施設の設置条例の制定

住民の福祉を増進する目的で、その利用に供するための公の施設について、設置及び管理に関する事項は条例を制定する必要があります。

ウ 指定管理者の指定

PFI 事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合には、原則として指定管理者制度を採用することとなります。PFI と指定管理者制度は、別個の制度であり、一方の手続が自動的に他方の手続を兼ねることができないため、個別に議決を得ることとなります。

条例制定及び指定管理者の指定の時期は、契約案と同時に議決を得る必要はありませんが、平成 16 年 12 月総務省通知では、「対象となる公の施設の目的や施設の状況が明らかになれば定めることができるものであり、PFI 契約に係る議決を行う議会と同じ議会において設置管理に関する条例を定めることも排除されない。」とされています。

※ その他契約に関する事項は、「契約に関するガイドライン」（内閣府 PFI 推進室作成）を参照してください。



1 モニタリングの実施

事業契約締結後、SPC が提供するサービスが業務要求水準を満たしているかどうかを確認するため、市はモニタリングを実施します。SPC が提供するサービスが市の要求水準に達していない場合は、改善勧告を行い、それでもなお改善が図られない場合は、サービス対価の減額や事業契約の終了も考えられます。

2 モニタリングの手法

モニタリングは、施設所管課が中心となって実施します。事業の内容により監視すべき内容及びレベルは異なりますが、モニタリングを施設所管課がすみずみまで行うことは、PFI により事業者が業務を委託したことの効果が減じられることとなります。そこで SPC が事業実施計画書を作成し、それをもとに事業担当課においてモニタリング実施計画書を作成する手法が考えられます。その上で、業務の重要性等の段階に応じて SPC がセルフ・モニタリングを行い、報告書を市に提出するものや市が定期的な検査・検収を行うもの、第三者にモニタリングを委託するものなどに区分することが効果的です。

なお、施設の管理・運営を指定管理者制度により行う場合は、既に指定管理者制度導入施設においてはモニタリングを導入していることから、指定管理者制度運用指針に従いモニタリングを実施するものとします。

※ その他モニタリングに関する事項は、「モニタリングに関するガイドライン」（内閣府 PFI 推進室作成）を参照してください。

ステップ8

事業の終了

1 事業の終了手続

契約書等で定められた事業期間が満了して時点で事業は終了となります。この際、市と PFI 事業者は契約に従い、概ね次の処理を行います。

- ・ 事業完了時の各種検査、検査報告書の作成
- ・ 事業移管の手続
- ・ 施設の譲渡手続（BOT の場合）

なお、事業によっては、契約期間満了後も引き続き同じ形態で業務を継続することが望まれる場合があります。この場合、再契約の締結等について交渉が必要となるため、その時間を確保する必要があります。

IV 民間提案制度

1 PFI 法に基づく民間提案

法第6条では、「特定事業を実施しようとする民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、当該特定事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。」とされています。本市における、法に基づく民間提案の取扱いについては、次のとおりとします。

(1) 事業実施予定等の提示

民間提案は、民間事業者の自由な発想により提案することが可能ですが、提案しやすくするためには、今後整備を予定している公の施設に関する情報をできる限り公表することが必要です。

そこで、公共施設の整備に係る事業のうち、民間の資金、技術、経営能力等を活用することにより、効率的かつ効果的に実施できる事業を可能な限り早い段階で抽出し、市ウェブサイトにて公表することで民間事業者が提案できる機会をつくります。

また、民間事業者が的確な提案をするためには、施設に係る正確な情報を有していなければならないことから、民間事業者から要望があったときは、市はPSC算定に必要なデータ等を情報提供するものとします。（これは、情報公開条例における情報公開の総合的推進に基づく任意の情報提供とします。）

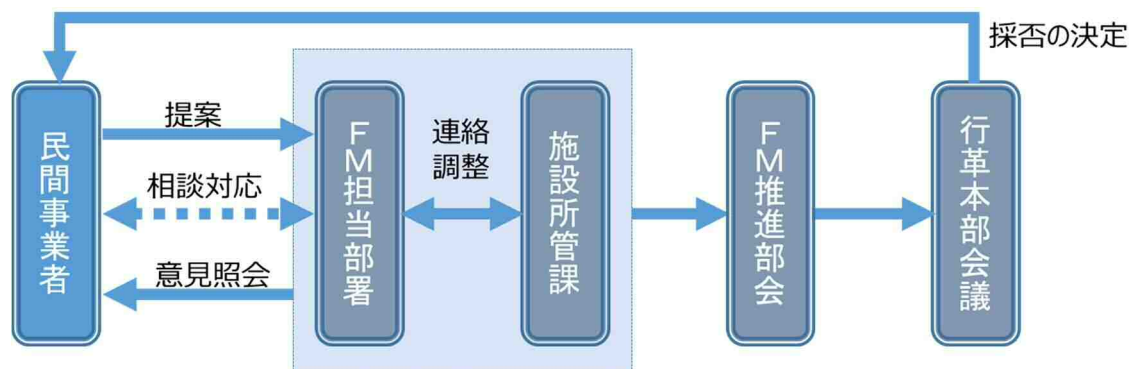
(2) 民間事業者による提案書

PFI法では、民間事業者が特定事業に係る提案しようとするときは、特定事業の案、特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類等を添付するものとされています。

市は、この民間提案を基に実施方針策定の是非を判断しなければならないため、提案には一定の内容と精度が求められます。そこで、提案書の様式は、「PFI事業民間提案推進マニュアル」（平成26年9月内閣府作成）によるものとします。

(3) 提案の受付・検討体制

民間提案の受付相談窓口は、公共施設マネジメント担当部署（以下「FM担当部署」という。）とします。FM担当部署は、提案を受け付けた場合は、施設所管部署に情報提供し、施設所管部署はFM担当部署と調整しながら事業化について検討を行います。施設所管部署による事業化に係る検討結果は、FM推進部会にて精査した後、行政改革推進本部にて採否を決定します。



(4) 実施方針の策定及び事業者の選定

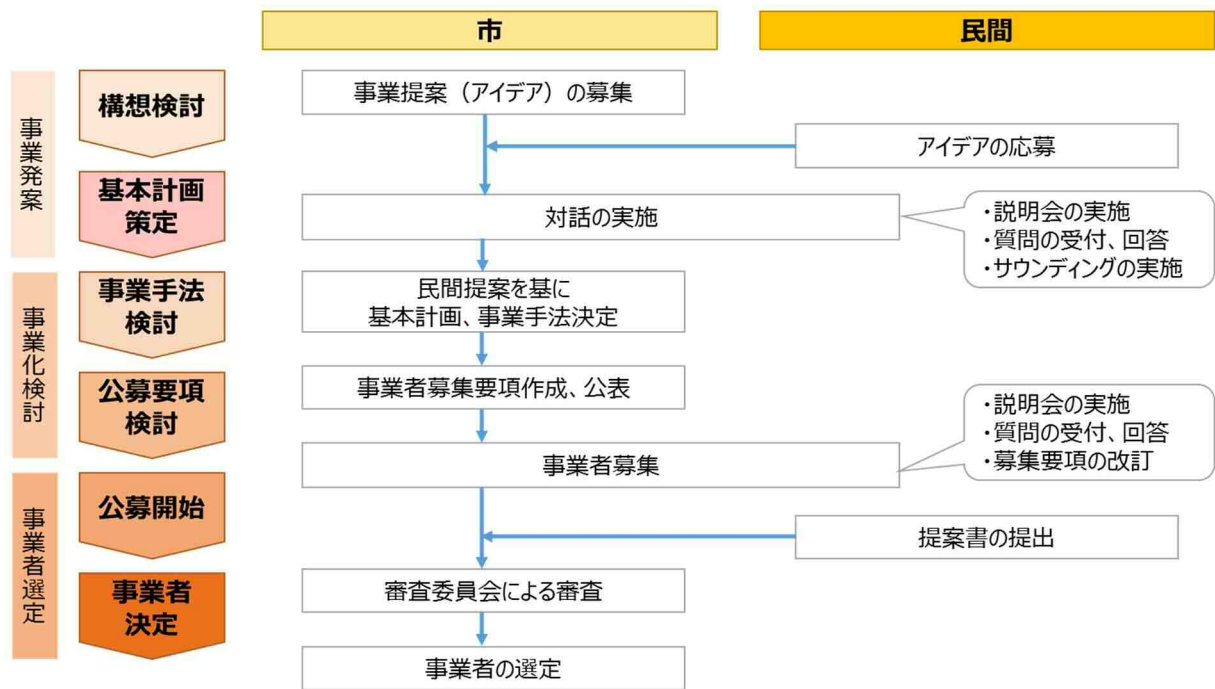
民間提案の採否を決定した場合、その結果は、提案を行った事業者に対し、速やかに通知するものとします。その後、提案を採用することとした場合は、PFI 導入手順のステップ3「実施方針の策定及び公表」以降の手順に従い作業を進めていきます。実施方針の策定にあたり、民間提案の中に事業者固有のノウハウなどの知的財産が含まれる場合は、その内容が公表されることのないよう、配慮するものとします。

2 対話型民間提案

行政では発案されないような、民間独自の創意工夫・ノウハウ・アイデアを活用した事業を創出するためには、事業発案段階や事業化段階から積極的に官民が意見交換や質疑応答などの対話を行うことにより、事業の背景や目的について相互が理解を深めながら事業化検討を進展させていくことが重要となります。

このような対話型の民間提案手法の概要については、次のとおりとします。

(1) 提案の流れ



【事業発案段階】

- ・ 民間が可能な限り自由な発想で提案ができるようにするため、事業提案の募集の段階では、最低限必要な情報を提示するものとします。このとき提示すべき情報は、概ね次のとおりとします。

- 土地に関する情報
所在地、敷地面積、規制の有無など
- 建物に関する情報
延床面積、現有の設備機能など
- 事業内容（施設で提供するサービス）に関する情報
現状の事業内容、将来的に想定する事業内容など
- 市が想定する事業形態

会計は独立採算とするか、市が運営経費の一部を負担するか
土地、建物は貸付か、売却か
事業方式は PFI か、指定管理か など
➤市が想定するスケジュール
➤事業の所管部署

- ・ この段階では、事業化に向けて民間の感触をつかむことができればよいとため、精緻な事業提案を求める必要はありません。民間に対して募集する内容は、概ね次のとおりとします。

➤ 土地・建物の活用用途、事業概要
➤ 想定する事業期間
➤ 市が想定する事業形態を成立させるための条件
➤ 市に求める支援・配慮事項
など

- ・ 民間から寄せられたアイデアを基に、当該アイデアを提案した事業者にサウンディングを実施しながら、事業化にあたり障害があれば解決策を検討していきます。

【事業化検討段階】

- ・ 民間との対話の結果は、事業化の是非にかかわらず公表するものとします。その上で、事業化に向けて見通しがついたものについては、基本計画を作成し、FM 部会を経て行革推進本部会議に付議します。

【事業者選定段階】

- ・ 事業形態について PFI 手法を選択した場合は、PFI 法に基づく民間提案の場合（Ⅲ-1-(4)）に準じて選定を行います。それ以外の場合は、原則、公募型プロポーザル方式などにより選定を行うものとします。

(2) 導入にあたっての留意点

官民間の対話・提案を導入していく上では、次の点に留意するものとします。

① 提案者の負担に見合ったインセンティブ設定

民間事業者は、何らかのインセンティブ（或いは対価）を得ることを目的として対話・提案に参加します。先進事例では、インセンティブとして、「早期の情報提供」や「公募時の加点」、「提案者との随意契約締結」など、様々な方法が採用されています。より多くの提案を求めるため、民間事業者の負担や事業収益性に応じて、適切なインセンティブを設定することが望ましいと考えられます。

② 提案者の秘匿情報保護

対話・提案を通じて得た提案者の事業計画や手法等が流出してしまうと民間事業者の参加意欲を低減させる可能性があるため、事業者からの提案内容や独自ノウハウに関しては、情報の保護を行う必要があります。具体的には、結果の公開に際して提案者への確認を徹底したり、提案を踏まえて公募を実施する際には提案の独自性が失われないよう工夫を凝らしたりする必要があります。

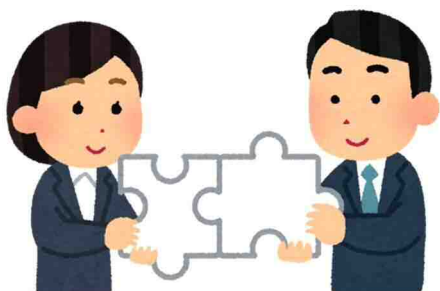
③ 行政からの情報提供の充実

民間が行政の意向や、対象事業に係る背景、目的等を詳細に把握することは一般的に難しいと考えられま

すが、このことについて官民の意思疎通ができていなければ、よい提案は出てきません。対話・提案の成果を増大・充実させるため、説明会の開催や、場合によっては個別に相談に応じるなど、きめ細かな情報提供が必要です。

④ 客観的かつ柔軟な審査・評価の実施

新たな事業に関して民間の自由な発想により提案を求める場合、現行の業務の仕組みについて大きな変更を伴う提案も想定されます。この場合、事業所管部署などにおいて抵抗感を持つことも考えられますが、提案審査にあたっては、必要であれば外部人材の活用も図るなど、客観的かつ柔軟な審査・評価に努めることが必要です。



〇〇施設再編（新設）事業検証シート

事業名（計画名）	
事業所管課	
(PTを設置する場合)関係課	

【施設整備に当たっての課題等】

現施設の建物に係る課題 (新設の場合は、行政課題)	
課題解決策 (右記から選択)	<input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 建替え <input type="checkbox"/> 大規模改修 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> その他 ()
現施設の運営に係る課題 (新設の場合は、行政課題)	
課題解決策 (民間に委ねる主な業務等)	

【施設整備時期】

施設整備期限（予定）	
上記期限までに施設整備を完了すべき理由	

【施設概要】※図面等があれば添付すること。

施設の設置目的、事業内容 (再編の場合は、再編後)						
建物面積（延床面積）						
主な 構成	整備前					
	整備後（新設）					
建設費（改修費）見込み						
年間維持管理費見込み (新設の場合のみ)						
(再編の場合のみ) 過去5年間の実績	年間利用者数 (単位：人)	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度
	年間収入 (単位：円)	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度
	年間維持管理費 (単位：円)	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度

※ 年間収入及び維持管理費は、市が直接支出又は収入する額のみ記載。

【事業用地】※図面等があれば添付すること。

土地地番	
敷地面積	
所有権等	
規制の有無	
取得費	

【事業の性質】

チェック項目		はい	いいえ	いいえの場合、その理由
①	民間にノウハウがあり、市場競争性を確保できる。			
②	設計段階から民間の創意工夫の余地がある。			
③	サービスの需要が継続的、安定的である。			
④	性能発注が可能である。			
⑤	民間事業者に委ねる事業範囲とリスク分担が明確にできる。			

【施設整備手法】

想定される整備手法 (右記から選択)	<input type="checkbox"/> PFI (BTO、BOT、BOO、RO) <input type="checkbox"/> DBO <input type="checkbox"/> コンセッション <input type="checkbox"/> 直営施工
上記整備手法を選択した理由	
民間事業者の活用期間	
想定される定量的効果	
想定される定性的効果	
参考とする類似事例	
実施に向けた課題	

【財源内訳】

	従来型手法	採用手法
国・県補助		
起債		
一般財源		
その他		

【その他】

余剰資産が発生する場合 の活用方法	
その他特記事項	

〇〇施設再編（新設）事業 チェックシート

【1 事業の必須性】

- ・公共事業を実施する上での必須要件について確認します。
- ・この段階であてはまらない項目がある場合、将来的に事業の必要性を問われる可能性があるため、あてはまらない項目について再度検証を行うものとします。

チェック項目		はい	いいえ
1-1	当該事業が社会経済情勢から見て必要である		
1-2	市が事業主体であることが適切である		
1-3	当該事業を行う時期が社会経済情勢から見て適切である		
1-4	当該事業を包含するような大規模事業は予定されていない		
1-5	当該事業のコンセプトは社会経済情勢から揺らぐことはない		
1-6	当該事業の需要等を勘案した適正なスケジュールである		

【2 事業の効率性・有効性】

- ・公共施設マネジメントの観点から、当該事業の効果について確認します。
- ・この段階であてはまらない項目がある場合、より効果的に事業を執行できる可能性があるため、あてはまらない項目について再度検証を行うものとします。

チェック項目		はい	いいえ
2-1	当該事業の実施場所は適切である		
2-2	周辺施設との複合化、機能統合について検討済みである		
2-3	当該事業の工法は適切である		
2-4	民間による維持管理の可能性について検討済みである		
2-5	当該事業の経費・財源内訳は適正である		